書面質詢

陳禮祺議員

推動城市體檢專業化建設與優化舊樓維修下沉機制

特區政府為開展都市更新前期工作，於今年下半年在試點區域啟動「城市體檢」計畫，逐步開展舊區樓宇現狀普查。藉以全面摸清樓宇結構、社區環境及設施現況，待累積試點經驗後，將計劃推廣至全澳各區。當局亦明確表示，未來將研究都市更新優先發展區域體系，有序推進片區及小區規劃、社區單元微改造與推動單幢舊樓重建。這意味著隨着「城市體檢」的落實推進，本澳都市更新將不再局限於單一的「拆舊建新」，而是走向「留、改、拆」並舉的多元模式，當中必然涉及大量日常樓宇保養維修及公共設施微更新等非全面重建工作。

然而，「城市體檢」只是前期的診斷，仍要真正達至精準改造與日常維護無縫銜接。面對本澳樓宇老化日益加劇，尤其大量高齡低層及「三無大廈」長期存在失修隱患，社會普遍認為，若僅有宏觀普查數據，卻缺乏統一的專業驗樓標準、足夠的本地技術人才、具韌性的基層協調網絡，以及便民高效的維修資助與監管機制，體檢成果將難以轉化為協助推進都市更新的關鍵助力。順應試點起步階段，及早從「人才專業化」、「服務社區化」及「流程便民化」三方面超前部署，將為未來大規模的都市更新與舊區治理築牢制度與專業基礎。為此，本人提出以下質詢：

一、面對龐大的樓宇數量及後續定期的保養需求，建立統一的檢測標準與專業梯隊至關重要。為儲備足夠的本地專業技術人才，當局會否參考內地及香港的驗樓師或註冊檢驗人員制度，以及本澳現行升降機設備引入第三方檢測機構的成功經驗，聯同跨部門或專業培訓機構合作，開辦涵蓋不同等級的培訓課程。建立具公信力的第三方檢測機構名冊與人員持證上崗制度，為舊樓檢測市場提供規範化的專業支撐？

二、舊區樓宇推動維修與微改造的最大瓶頸，往往在於業權分散、長者住戶比例高及缺乏組織能力，單靠行政部門難以逐戶協調。當局在制定下一階段工作規劃時，會否參考現行「健康社區」計劃聯動社團的成功經驗，透過政府資助、購買服務或簽訂合作協議等方式，制定樓宇檢測與管理支援「資源下沉」的長效規劃，有系統地下沉至具深厚社區網絡的地區社團與驗樓工程專業團體，形成「專業技術＋社區協調」的雙軌支援模式？

三、 在完成「城市體檢」與「社區凝聚共識」後，業主落實維修的最後重要一步，往往對工程費用及質量的擔憂。當局會否計劃諮詢專業團體意見，構建大型維修工程招標指引及一般維修與檢測項目指引的參考機制，以杜絕惡性競價及偷工減料，制定及引入專業監理支援機制，全方位協助舊區大廈破解維修管理困局，更有序落實未來的都市更新規劃？

Lai Kei CHAN
Assinatura
陳禮祺 digital
2026.10.25
17:32:06 +0800