



關於立法會陳美儀議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，本人對立法會 2014 年 7 月 16 日第 639/E522/V/GPAL/2014 號公函轉來陳美儀議員於 2014 年 7 月 11 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 7 月 17 日收到之書面質詢，回覆如下：

隨著老齡化建築物日漸增多，政府重視推動小業主做好樓宇維修保養的工作，除實施一系列的支援措施和資助計劃外，亦加強相關的宣傳教育工作，以提升小學主的樓宇維修意識及責任感。

按照《民法典》的規定，建築物因保存上出現缺陷而全部或部分倒塌者，該建築物之所有人或佔有人須對由此而造成之損害負責；同時，分層建築物所有人有承擔建築物之保存、使用及安全方面之義務，《都市建築總章程》亦規定建築物的業權人須每五年聘請合資格專業人士檢查及維修其所擁有的物業。由此可見，在法律層面上已明確業權人有維護自身建築物安全性的責任。

然而，部份業權人並未有履行自身責任，歸根究底，與部份業權人維修保養自身樓宇意願不高，以及不清晰自身責任及義務有關，最終未有明白或者逃避自己才是樓宇維修及保養的責任人。為此，土地工務運輸局認同應採取措施加強對樓宇進行檢



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

驗，優化對失修及殘舊樓宇的跟進工作，鼓勵業主為樓宇進行維修，並強化樓宇業權人維護自身樓宇安全的意識及責任，減少對政府的依賴。

為鼓勵業主維修樓宇，政府會向相關業權人提供維修指引，讓小業主可根據不同情況聘請專業人士處理及維修大廈的受損部分。雖然有部分業主願意維修，但處理舊樓維修的過程中仍遇到不少困難，如小業主普遍不予合作或不願承擔所屬部分費用等。對此，房屋局多年來一直致力推動樓宇小業主籌組管理委員會，鼓勵業主積極參與樓宇管理事務，並透過“樓宇管理資助計劃”、“樓宇維修無息貸款計劃”、“樓宇維修資助計劃”、“樓宇維修方案支援計劃”及“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”等財政上的協助，提升業主成立管理組織和進行自身樓宇維修的意願。

政府期望透過多項措施，能從源頭著手處理，令本澳建築物在落成使用後，其樓宇結構在使用期間得到保障、樓宇外觀得以保持整潔、樓宇在適當使用下年期得以延長；長遠有助改善居民的居住質素，有利建立和睦的鄰里關係。而在修訂中的《都市建築法律制度》及《都市建築法律制度的行政性質規範》中將提出引入更有效推動樓宇維修的條文，包括增加因不遵守政府發出的維修命令的人士所須承擔的違令成本及罰則，以及加強政府人員在法律層面上的支援。目前，有關修法工作正有序進行。



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

至於《舊區重整法律制度》的立法進度，由於法案涉及層面多樣複雜，而當中有關城市建設、文物保護、改善社區空間及土地利用等內容，已透過《文化遺產保護法》、《土地法》和《城市規劃法》訂定了明確制度，不再需要呈現於《舊區重整法律制度》內。因此，政府決定撤回有關法案作重新審視。

目前，政府跨部門工作小組正就《舊區重整法律制度》其他可獨立出台及可操作的條文內容，在城市規劃及城市建設條件前提下，作出深入研究。借鑑本地私人重建項目在民間社團支持下成功重建的個案，當中反映因重建所引起的一系列稅務責任，政府跨部門工作小組一直關注相關問題，正爭取盡快提交初步具操作性的研究方案，供社會討論。未來將持續聽取社會意見，抱著知難而進的心態，堅持實事求是推進完善法案的修改工作。

土地工務運輸局局長

賈利安

二零一四年八月二十九日