

書面質詢

林宇滔議員

澳樓宇高速老化外牆剝落事故頻發 巡查並公佈殘樓資料庫落實維修保安 全

本澳大廈公共部分如外牆、騎樓底等長期失修的情況隨處可見，樓宇外牆剝落、窗戶墮下、甚至倒塌亦時有發生，據官方資料，本澳樓宇老化問題嚴重，超過30年樓齡的樓宇有近4,800幢，佔全澳樓宇三分之二，其中有近1,700幢更有結構老化問題。但根據土地工務局資料，近年當局巡查失修建築物次數，平均每年僅三百多次，意味著單是巡視完結構老化問題的建築物也須時六年，明顯跟不上樓宇老化的速度。

每逢踏入雨季及颱風季節，更是外牆剝落事故的高峰期，如今年7月2日颱風「暹芭」和8月25日颱風「馬鞍」吹襲本澳，居雅大廈多處外牆紙皮石剝落；8月6日新口岸上海街怡德商業中心外牆剝落跌落行人路；9月9日慕拉士大馬路泉福工業大廈外牆剝落擊中途經巴士；9月16日水坑尾街婦聯大廈外牆雲石鬆脫須由消防移走；9月17日沙梨頭海邊街50-50A號一長期空置舊樓外牆剝落等等。

由於上述多宗外牆剝落事故所發生的位置均位於行人道和過路處等人流密集的地方，雖未致途人受傷，但已敲響失修樓宇外牆剝落危及公眾安全的警鐘，據本人不完全統計，本澳近年每年都最少發生數宗外牆剝落導致傷人的意外，也有途人被砸至骨折重傷，甚或被砸至頭顱骨折造成永久傷害。

以近日發生外牆剝落事故的沙梨頭海邊街50-50A號一長期空置舊樓為例，早在2020年6月初該舊樓就曾因暴雨導致外牆剝落，由於事後未見當局要求業權人作全面維修保養，結果日前再度出現外牆剝落事故，事後本人收到不少居民反映，擔心該舊樓會再有外牆剝落傷及途人。

據本人現場觀察，該舊樓已空置多時，殘破不堪，舊樓外牆和天花出

現多處裂痕和外牆剝落，鋼筋外露並嚴重生鏽，且屋頂已長出大樹，其樹冠甚至已覆蓋整個屋頂並向外延伸，不單樹根令外牆和柱廊間出現明顯裂痕，樹木本身的重量也有可能令建築物結構受損甚至倒塌。

不過，本人翻查當局在網上公佈近年的「通知跟進樓宇失修告示」列表，當中竟未見包括沙梨頭海邊街50-50A號在內等多個曾發生外牆剝落事故殘危樓宇。必須承認，就算納入列表，不少長期失修樓宇或與因無法聯絡業權人，令維修工作難以落實，但即使如此，若殘危樓宇危及公共安全，當局也應先作強制維修或拆除，再向業權人進行費用追討。

但令人疑問的是，沙梨頭海邊街50-50A號業權人於2018年向工務局申請該地段的規劃條件圖，當局亦於2021年發出規劃條件圖，反映工務局根本有業權人的聯絡方式，只是當局根本未有盡職履責主動要求業權人對其該殘危樓宇進行全面維修保養，保障公眾安全。

為此，本人提出以下質詢：

一、根據工務局網頁的資訊，近年對無潛在嚴重即時危險、輕微失修「如外牆小範圍飾面破損」等個案，採用簡易信函形式作出通知，以快速簡便的方式讓相關人士盡早知悉，並勸籲其對自身物業盡快作出檢查及維修。當局近年透過簡易信函形式通知業權人檢查及維修的個案情況如何？有多少個案願意自願維修？對於無法聯絡，未在限期內處理的個案，當局會如何跟進確保公眾安全？

二、對於出現外牆剝落危及公眾安全的殘危樓宇，當局有何實際措施和手段要求業權人盡快作出全面維修保養保障公眾安全？為何多個曾出現外牆剝落事故殘危樓宇，未見當局發出「通知跟進樓宇失修告示」列表，當中有否存在失職失責？當局在發出「通知跟進樓宇失修告示」後，倘未能聯絡業權人或業權人未作跟進，當局有何措施確保失修樓宇不會危及公眾安全？

三、本澳現有樓齡逾30年以上的樓宇接近5千幢，其中有近2千幢更有

結構老化問題，反映本澳樓宇目前正進入快速老化期。雖然當局曾表示已設有殘舊樓宇資料庫，但僅用作記錄當局曾接收的殘舊樓宇的投訴或其他部門通報處理的個案作卷宗流程跟進之用。當局會否對本澳各區樓宇進行全面普查，定期更新、跟進和公佈殘舊樓宇資料庫，以掌握本澳舊樓實際情況，並主動作出恆常巡查和及時處理跟進，防止舊樓因日久失修和外牆剝落對公眾安全構成威脅？