

## 書面質詢

林宇滔議員

### 要求交代殘舊樓宇資料庫及跟踪系統運作成效確保舊樓保養維修

本澳老舊樓宇數量龐大，大多因缺乏維修保養，過去曾接連發生外牆剝落、跌窗等事故，甚至砸傷途人及車輛。根據澳門都更公司的報告本澳現有樓宇逾7000幢，其中接近5000幢的樓齡逾30年以上，近2000幢更有結構老化問題，反映本澳樓宇目前處於老化周期，舊樓問題已構成本澳安全隱患。而老舊樓宇分佈在本澳各區，在社會對自身居住樓宇的殘危程度不夠清晰、也不夠重視的情況下，類似的樓宇墮物事件將重覆發生。

早在2010年土地工務運輸局已建立殘危樓宇的保養和維護機制，當局表示會通過日常巡查，掌握本澳殘舊樓宇的狀況，因應樓宇狀況而將個案分成三個類別，分別為：第1類--即時殘危、第2類--殘舊、第3類--需要維修，並作先後緩急處理。一旦樓宇因日久失修而對公眾安全、公共衛生環境構成危害時，政府會啟動緊急機制，驗樓委員會人員會即時檢測和評估相關樓宇的狀況，並根據評估結果著令樓宇的業權人及時跟進。

按照上述機制，被驗樓委員會評為第1類的樓宇，政府會要求業權人盡快拆卸，如業主不合作或未能接觸業主，便會啟動緊急程序，封鎖危樓及周邊範圍或作臨時支撐，並外判工程，解除對公眾安全的威脅。所有拆卸費用會向業主徵收。第2類殘舊樓宇一般對公眾沒有即時危險，但結構、飾面材料或公共設施都呈現損壞，政府會要求業權人拆卸或加固樓宇，倘若業主不合作，亦會外判清拆工程，同樣會向業主徵收費用。第3類樓宇一般只需要維修，政府會按程序通知相關業權人對樓宇進行維修、保養或加固。

2014年土地工務運輸局更建立殘舊樓宇資料庫及流程追蹤系統，主要是將驗樓委員會的跟進、撰寫驗樓報告、通知業權人維修或清拆、倘業權人不理會將由政府代拆至追收費用等所有程序，透過電子化系統及時跟進處理。

但機制運作多年，當局至今並未恆常公佈殘舊樓宇資料庫的統計及跟進處理的個案數目，到底相關機制運作如何，本澳殘危樓宇數量是否持續增加等，公眾根本無從知悉！再者，若有關機制有效運作，本澳不應再頻繁出現外牆石屎剝落、跌窗等事故，甚至發生砸傷途人及車輛的危險。

此外，近年本澳已有多宗大廈公共電力裝置因長期缺乏定期妥善保養維修導致大廈短路停電、甚至出現火災的意外，日前筷子基宏興大廈因電力裝置老舊引致火警又是一例，萬幸未造成人命傷亡。

《都市建築法律制度》已在2022年8月17日生效，法律明確規範業主對樓宇保養及維修方面的責任與義務，包括業權人須自樓宇入伙滿十年及往後每五年進行保養維修，以保持樓宇安全而良好的使用條件；當工務局發現樓宇有缺乏保養的跡象，可通知業權人提交由專業人士編制的「樓宇狀況報告」，倘業權人不按通知執行，將受到行政處罰。但法律生效至今，本澳樓宇保養狀況未見改善、甚至隨著樓宇平均樓齡越來越高，更見惡化跡象！

本澳目前不少失修樓宇，均屬「沒有管理機關、居民組織及管理公司的大廈」的「三無大廈」，故推動業主依法成立管理機制，積極協助和推動大廈管理機關，依法做好自身樓宇維修保養，才是解決問題的核心關鍵。

為此，本人提出以下質詢：

一、殘舊樓宇資料庫及跟踪系統2014年建立至今，每年被納入資料庫的不同殘危級別的樓宇各有多少？成功跟進和解決的三類殘危樓宇各有多少？若機制運作暢順，為何本澳因樓宇失修導致外牆剝落、跌窗等事故，甚至砸傷途人及車輛等情況仍累見不鮮？當局有何改善措施確保殘舊樓宇資料庫及流程追蹤系統能夠真正發揮作用？有何實際措施確保本澳樓宇均得到合適的維修保養，確保公眾安全？

二、近年本澳已有多宗大廈公共電力裝置因長期缺乏定期妥善保養維修

導致大廈短路停電、甚至出現火災的意外，樓宇的公共電力裝置是否安全、有否定期保養等，是否屬當局恆常巡查殘舊樓宇資料庫及跟踪系統的內容之一？若是，本澳大廈公共電力裝置的保養情況為何？若不是，當局為何不將公共電力裝置納入系統？除澳電自行推出的「低層舊廈公共電力裝置安全升級資助計劃」外，當局有何實際措施，推動大廈業主做好公共電力裝置的維修保養工作，避免再次出現火警、甚至人命傷亡？

三、《都市建築法律制度》已在2022年8月17日生效，法律明確規範業主對樓宇保養及維修方面的責任與義務，亦簡化處理殘舊樓宇的行政手續。法律明確規定業權人須自樓宇入伙滿十年及往後每五年進行保養維修，以保持樓宇安全而良好的使用條件；當工務局發現樓宇有缺乏保養的跡象，可通知業權人提交由專業人士編制的「樓宇狀況報告」，倘業權人不按通知執行，將受到行政處罰。法律去年生效至今，在保養維修方面的執行工作有何成效？當局有否依法要求缺乏保養樓宇的業權人提交「樓宇狀況報告」？是否有業權人因不提交「樓宇狀況報告」而被行政處罰？