

書面質詢

何潤生議員

大廈管理問題

根據房屋局最新公佈資料顯示，2025年樓宇維修基金共批核662宗個案，總額逾6,605萬元。當中有15幢樓宇獲批多於1項資助，即共有492幢樓宇獲批申請，主要涉及樓宇共同部分維修資助，總額逾4,100萬元。特區政府亦計劃修訂樓宇維修基金相關法規，包括擴大資助範圍、提高資助金額、增設電子化申請等，相信樓宇維修基金的修訂能更有效地推動居民進行樓宇維修工作。

然而，澳門在樓宇管理方面仍長期存在一些現實困難，由於各種原因，不同大廈都存在不同的問題，包括：業權分散、業主參與度低、業權人之間協調困難、會議召集困難、私人大廈的公眾地方較難管理、分層建築物管理知識普及不足、低層樓宇集資維修困難等，尤其“三無大廈”及獨居長者較多的樓宇，更容易衍生出公共衛生、設備保養、居住安全及防火安全等多重隱患。

樓宇管理關乎千家萬戶的安居樂業。隨著社會的不斷發展及進步，澳門按分層所有權制度興建的樓宇數目不斷增加，樓宇管理法律法規亦不斷完善，特區政府有必要持續向業主及管理機關提供更多的專業支援，加強宣傳教育，提高業主在維權與管理方面的意識，使其能夠更加自主並快速地處理自身大廈所面臨的問題和挑戰。特區政府各相關部門也應積極審視實際情況，針對大廈存在的實際困難提供支援及尋找解決方案，以減少由此引發的一系列社區問題。

為此，本人提出以下質詢：

一、針對私人大廈的公眾地方經常存在冷氣機滴水、佔用公共地方、高空擲物、亂拋垃圾等問題且難以監管，請問有關當局會否研究一些創新的方法協助私人大廈解決這一類長期存在的管理難題，以從源頭上解決問題？

二、社會有不少意見希望可以參考鄰近地區推行“聯廈聯管”計劃，以更好地解決“三無大廈”因缺乏管理而產生的樓宇安全及居住環境問題。請問有關當局未來會否考慮就澳門是否適用“聯廈聯管”管理模式展開相關研究？

三、請問有關當局未來如何進一步支持業主做好樓宇管理的責任，例如：免費借用點票工具、免費提供大廈管理法律諮詢服務、成立跨部門及跨單位的小組促進大廈成立管理機關等，從而協助提升整體的樓宇管理效能？