

書面質詢

“受保護（及相鄰）不動產的實際損壞狀況如何”

6月24日凌晨，新馬路一棟被評為文化遺產的建築物發生火災，嚴重暴露了澳門現行文物建築保護制度的脆弱性。

根據官方消息，火災是由於空調設備的電路短路所引發，起火的三層大樓每層均受到損壞，相鄰建築物的二樓和三樓亦受到波及。

這起嚴重事件並非個別事件。我們回顧一下，在2016年6月2日，我曾以書面方式質詢另一起嚴重事件，當時聖奧斯定教堂偏房的瓦頂因缺乏維護而倒塌。在該份書面質詢中，我們亦報告了另一宗因疏於保養維護，而在媽閣廟發生的另一起嚴重事故，該廟宇的建築結構被視為聯合國教科文組織世界人類遺產的重要標誌。

官方機構公開承認，在澳門被評為文化遺產的六百多座建築物中，許多屬於私人業權，且屬於建築群的一部分，這阻礙了稽查隊伍進入內部進行巡查。此外，文化局局長亦承認，至今仍未聯絡上涉事大樓的業主，這明顯反映出與私有房地產業權人溝通存在嚴重困難，必須立即加以改善。

許多受保護房地產的狀況嚴重，然而，這種情況非公眾和主管當局在監察上能看得見的。這意味著這些物業的內部對文化局而言是一片「未知領域」，許多物業除了有滲水及磚石結構損壞問題外，還有堆積垃圾和植被、屋頂倒塌、牆壁出現裂縫、寄生植物在建築結構上生長等問題。

情況更令人憂慮的是，許多此類房地產除了缺乏適當的維護外，還長滿了大面積的入侵植被、堆積大量垃圾，並成為害蟲（老鼠和蟑螂）的真正滋生地，除了造成不可逆轉的破壞外，還構成了嚴重的公共衛生和火災風險。

《文化遺產保護法》（第 11/2013 號法律）本身規定，被評為文化遺產的不動產業主有義務確保其完整性，並防止其遭受損壞，違者可被處以高額罰款。文化局在出現違規情況時，還可進行強制保養工程，並向業主收取相關費用。然而，這些法律機制的成效似乎有限，因為至今僅有 18 個不動產曾被採取過強制保養程序。

1. 鑑於文化局在對私人業權的已評定不動產內部進行查驗時存在公認困難，同時亦包括公共部門管理的不動產以及周邊相鄰的建築物，例如位於媽閣廟（被聯合國教科文組織列為人類文化遺產）約 100 米範圍內、已空置多年且持續惡化的綠豆圍十數幢建築物。因此，請問有關當局預計將採取哪些具體且有妥善時間安排的措施，以解決其在干預行動中的這些限制，尤其是透過使用搭載熱感應相機和感測器的無人機進行科技手段勘察，對受保護的建築物（包括閒置的附屬建築物，例如綠豆圍內嚴重損壞的建築物）進行空中巡查、遠距離偵測熱點、濕氣、滲漏以及屋頂結構坍塌等情況，從而無需侵犯私人財產即可取得建築物內部狀況的實質證據，還有其他合法解決方案，例如衛生局的公共衛生當局要求等，以確保監管不僅涵蓋建築物外牆，還包括應受到適當保護的建築物內部的結構、電力和衛生條件？

2. 建築物與房產的損壞確實存在且情況嚴重，但都被其外牆所掩蓋。解決方案不僅在於罰款，更在於將監管變得現代化並提升其成效、消除保存工作中的官僚程序，並與業主建立具約束力的合同責任關係，否則澳門被定義的文化遺產身份將會一點一滴地喪失。因此，有關當局是否會加快作業、消除極度官僚的行政

程序，以簡化保存流程，並與已被評定的不動產的業主建立溝通「熱線」，以在不動產登記簿中登錄業主最新的聯絡方式（手機及電子郵件）；是否亦會採取長期全免或部分免除稅費等措施，而非僅提供零星的工程補助（此類補助往往需耗時數月甚至數年才能獲得核准），以讓業主能夠制定年度預防性維護計劃，從而鼓勵保養，而非僅在損害發生後才予以懲罰？

3. 鑒於新馬路的火災是由短路引起的，有關當局會否詳細說明是否已與消防局制定聯合行動計劃，以對被評定的建築物，特別是私人擁有的建築物，緊急開展系統性的電力裝置及防火安全條件檢查，並加快通知和傳喚業主以立即糾正所發現的異常情況？

澳門特別行政區立法會議員

高天賜

2026 年 6 月 29 日