

書面質詢

李良汪議員

檢討及完善《分層建築物共同部分的管理法律制度》、設立地區大廈管理聯絡小組、推動分層建築物所有人大會會議及投票電子化

《分層建築物共同部分的管理法律制度》生效至今近8年，【註1】在實施過程中，法律規範與實務操作出現明顯落差，尤其對更新工程的定義及業權份額要求過於嚴格且程序繁複。有大廈管理機關反映，其居住的30年以上舊式樓宇，因外牆“甩磚”需進行修復工程，惟樓宇年代已久，難以按照磁磚原式更換，倘更新樣式即被視為更新工程，須至少取得分層建築物總值三分之二的票數通過，令工程難以推進。

此外，分層建築物所有人大會（下稱“業主大會”）的會議及投票採取傳統模式，業主或其代理人必需親身到場參與。由於流程繁瑣、時間成本高，是一直無法提升業主積極參與自身大廈管理的原因之一，令不少樓宇長期面對業主大會出席率和投票參與率均偏低的困局。

事實上，《分層建築物共同部分的管理法律制度》明確規定生效3年後檢討，【註2】現時法律明顯無法與社會實況相適應，導致不少樓宇維修保養、公共設施更新改造等攸關居住安全的工程遲遲無法開展。當局應儘快檢討及修法完善有關內容，使法律真正符合促進及規範分層建築物共同部分的使用、收益、安全、保存及改良等立法原意。【註3】

同時，在“一戶通”身份認證已發展成熟，累計開通超過68萬居民實名認證帳戶的情況下，【註4】特區政府應積極研究業主大會投票電子化的可行性，以推動更多業主參與大廈事務，提升樓宇管理的效益與效率。

為此，本人提出以下質詢：

一、《分層建築物共同部分的管理法律制度》實施近8年，【註1】有意見反映，法律規範與實務運作出現明顯落差，例如對更新工程決議

所要求的業權份額過高。特區政府會否啟動對法律的檢討及修訂工作，尤其針對老舊樓宇外牆維修、消防設備更新、結構檢測等與居民生活及社區安全息息相關的事項，下調相關業權百分比門檻，解決舊樓維修工程推動難的困局？

二、樓宇管理事務繁瑣、涉及的情況多樣，不少申請流程及工作更需跨部門進行，居民在處理過程中往往遇到不少難題。特區政府會否參考香港民政事務總署設立地區大廈管理聯絡小組的成熟經驗，【註5】研究由政府或地區組織於本澳各區設立樓宇管理專責服務點，主動為居民提供政策講解、流程輔導、文件支援及個案協調等一站式支援服務，助力並推動居民參與自身大廈的管理工作？

三、傳統實體投票的模式必需業主或其代理人親身到場參與，流程繁瑣且時間成本高，難以提升業主參與的積極性。現時“一戶通”身份認證技術已發展成熟，特區政府會否研究於“一戶通”平台開發業主大會專屬電子投票系統，實現投票資格線上自動核驗、遠距離投票等功能，透過電子化手段降低業主參與門檻，提升社會參與樓宇管理事務的積極性？

參考資料：

【註1】第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第74條。

【註2】第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第71條。

【註3】第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第1條第2款。

【註4】澳門廣播電視股份有限公司：《新版“一戶通”“商社通”料明年上半年上線》，2026年4月9日，
<https://www.tdm.com.mo/zh-hant/news-detail/1192434>。

【註5】 香港特別行政區政府民政事務總署：地區大廈管理聯絡小組，
https://www.buildingmgt.gov.hk/tc/Support_Services/7.html。