



## 關於立法會麥瑞權議員書面質詢的答覆

遵照行政長官指示，本人對立法會 2014 年 7 月 11 日第 622/E508/V/GPAL/2014 號公函轉來麥瑞權議員於 2014 年 7 月 8 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 7 月 14 日收到之書面質詢，回覆如下：

隨著老齡化建築物日漸增多，政府重視推動小業主做好樓宇維修保養的工作，除實施一系列的支援措施和資助計劃外，亦加強相關的宣傳教育工作，以提升小學主的樓宇維修意識及責任感。

按照《民法典》規定，建築物因保存上出現缺陷而全部或部分倒塌者，該建築物之所有人或佔有人須對由此而造成之損害負責；同時，分層建築物所有人有承擔建築物之保存、使用及安全方面的義務，《都市建築總章程》亦規定建築物的業權人須每五年聘請合資格專業人士檢查及維修其所擁有的物業。由此可見，在法律層面已有明確敘述業權人的責任——維護自身建築物的安全性，故樓宇業權人應最清楚自身居住的樓宇狀況，而政府在樓宇檢驗的角色只是行使監察權。倘若樓宇能恆常地保持在良好的狀態，已能有效地消除樓宇老化帶來的潛在問題，然而，部分業權人並未有履行自身責任，歸根究底，與部分住戶對維修保養自身樓宇的意願及意識不高有關。為此，政府在修訂中的《都市建築法律制度》及《都市建築法律制度的行政性質規範》中將提出引入更有效推動樓宇維修的條文，包括增加因不遵守政府發出的維



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

修命令的人士所須承擔的違令成本及罰則，以及加強政府人員在法律層面上的支援。目前，有關修法工作正有序進行。

另一方面，為鼓勵業主維修樓宇，政府會向相關業權人提供維修指引，讓小業主可根據不同情況聘請專業人士處理及維修大廈的受損部分。雖然有部分業主願意維修，但在處理舊樓維修的過程中仍遇到不少困難，如小業主普遍不予合作或不願承擔所屬部分的維修費用等。對此，房屋局多年來一直致力推動樓宇小業主籌組管理委員會，鼓勵業主積極參與樓宇管理事務，並透過“樓宇管理資助計劃”、“樓宇維修無息貸款計劃”、“樓宇維修資助計劃”、“樓宇維修方案支援計劃”及“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”等財政上的協助，提升業主維修自身樓宇的意願。其中，“樓宇管理資助計劃”就是資助為選出管理機關及設立共同儲備基金而依法召開業主大會所引致的費用，截至今年 7 月 15 日止，獲批准的個案有 162 宗。

此外，“樓宇維修方案支援計劃”是透過由政府聘請專業機構提供檢測服務，旨在為小業主提供樓宇外牆飾面、天台防水效能及共同設施的檢測報告書及維修方案，讓管理委員會按有關之報告結果與業主共商維修項目，並可按照維修方案進行招標，經業主大會選出承攬工程公司，而維修費用則可透過申請“樓宇維修資助計劃”獲得資助，獲批之資助金額以工程費用 30%或每單位不超過 5 仟元為限；至於餘下的 70%工程費，小業主可申請“樓宇維修無息貸款計劃”，獲批貸款金額最高為每單位 5 萬元，這



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務運輸局  
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

兩項計劃可全面解決小業主因履行責任所承擔之費用。政府以檢測服務、貸款及資助方式，鼓勵業主為樓宇進行維修，以減低樓宇殘危構成公共安全危險的風險。截至今年7月15日，“樓宇維修基金”累計獲批准的個案為2,563宗，資助金額達澳門幣2.8億元。

藉著上述一系列措施，政府除推動業主對大廈的共同部分和設施承擔維修保養應有責任外，亦希望從源頭著手處理，使樓宇結構在使用期間得到保障、樓宇外觀得以保持整潔、樓宇在適當使用下年期得以延長，長遠有助改善居民的居住質素，有利建立和睦的鄰里關係。

土地工務運輸局局長

賈利安

二零一四年八月二十二日