



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

## 關於立法會梁安琪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 10 月 15 日第 900/E730/V/GPAL/2014 號公函轉來梁安琪議員於 2014 年 10 月 13 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 10 月 16 日收到之書面質詢，回覆如下：

按照《民法典》規定，分層建築物所有人須承擔建築物的保存、使用及安全方面的義務，倘建築物因欠缺維修保養而導致全部或部分倒塌，其須對此而造成之損害負責；此外，按照《都市建築總章程》規定，建築物所有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。

然而，由於小業主普遍缺乏維護自身樓宇安全性的意識，且《民法典》並未有強制要求小業主對樓宇的共同部分購買第三者保險，即使要購買，亦須透過管理機關進行；加上本澳至今尚未有法律強制分層建築物必須成立管理機關，而有些樓宇因各種原因（如：高樓齡、缺乏維修保養、存在僭建物等），令保險公司普遍不願承保，基於上述原因，影響了業主購買有關保險的意慾。

有見及此，政府近年致力推動樓宇小業主召開分層所有人大會及籌組管理機關，推動業主積極參與樓宇管理事務，並履行樓宇共同部分維修保養之義務，有利減少樓宇存在上述阻礙購買第三者保險的因素，以便在向保險公司商討保單時，取得較佳條件。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
房屋局  
Instituto de Habitação

另一方面，政府近年已陸續推出“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”、“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”及“僭建物自願拆卸資助計劃”，藉着貸款及資助的方式鼓勵業主為自身樓宇進行維修；今年亦與民間組織合作，推出培訓措施，協助合資格專業人士掌握更多檢驗樓宇的專業知識，令完成培訓後的專業人士能具備檢驗樓宇必需的專業技能外，亦能為業主相關樓宇的保養和維修方案。

此外，政府亦會加強樓宇維修的宣傳教育工作，提升小業主的樓宇維修意識及責任感，對自身樓宇進行適時的維修、檢驗及管理，防患於未然，還會向相關業權人提供維修指引，讓小業主毋須等待驗樓報告，就可根據不同情況處理大廈受損部分的維修。

政府藉著上述措施，冀望從源頭著手處理，令本澳建築物在落成使用後，其結構在使用期間得到保障，其可使用年期因樓宇保持良好使用狀態下而得以延長，長遠而言有助改善居民的居住質素，有利建立和睦的鄰里關係。

房屋局代局長

楊錦華

二零一四年十一月二十日