



## 關於立法會何潤生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 6 月 30 日第 557/E459/V/GPAL/2014 號公函轉來何潤生議員於 2014 年 6 月 20 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 7 月 1 日收到之書面質詢，回覆如下：

為鼓勵業主維修樓宇，政府已實施優化措施，以加快對失修及殘舊樓宇的跟進工作，除派員巡查及對明顯失修個案開立卷宗跟進外，還會向相關業權人提供維修指引，讓小業主毋須等待政府的驗樓報告，便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；為此，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。

對於市民的投訴個案，土地工務運輸局會先安排稽查到場實地了解情況，並製作實況筆錄交予局方工程師跟進，如顯示問題屬較嚴重者（如屬殘舊、殘危），局方會委派驗樓委員會進一步



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

處理，並按如下的三級分類跟進。另外，如樓宇出現緊急情況（如混凝土墮下等），市民一般情況下會立即通知警方及消防局到場處理，而本局人員亦會透過聯絡機制即時到場跟進。

對於被評為第一類屬即時殘危的個案，政府會要求業權人盡快拆卸，如業主不合作或未能接觸業主，會啟動緊急程序，封鎖危樓及對周邊範圍作臨時支撐，倘經評估認為有需要確保住戶和公眾的人身安全時，更會勒令清遷樓宇內住戶，同時進行拆卸工程之外判工作，有關拆卸費用將會向業主徵收。對於被評為第二類屬殘舊的個案，此類建築物對公眾不會構成即時危險，但結構、飾面或公共設施已有所損壞，政府會視乎樓宇狀況要求相關業權人進行拆卸、加固或修復工程；若未能接觸業主，會刊登告示要求業主執行，倘限期過後業主仍未跟進，政府會視乎個案具體情況作出處理，隨後向業主徵收相關費用。第三類是需要維修的個案，政府會按程序通知業權人對樓宇進行維修、保養或加固。

按照《民法典》規定，建築物業權人有承擔樓宇的保存、使用及安全方面之義務，另按照《都市建築總章程》規定，樓宇業權人須每5年聘請合資格專業人士檢查及維修其所擁有的物業，因此，樓宇業權人應最清楚自身居住的樓宇狀況，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，防患於未然。

7



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

因此，為加強居民主動修葺殘舊樓宇的意識，包括讓業主了解樓宇受損的原因、業主需要負上的嚴重後果及責任等，政府亦會通過宣傳工作，推動居民重視所擁有物業的樓宇狀況，並定期進行維修和保養，以免因樓宇日久失修而為公眾帶來危險。此外，亦推出了《樓宇防盜及安全設施指引》、《非法工程拆卸指引》及“僭建物自願拆卸資助計劃”，冀望從源頭著手處理，令本澳建築物在落成使用後，其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，長遠則有助改善居民的生活質素，有利建立和睦的鄰里關係。

另一方面，對於進行中或翻新的非法工程，以及影響結構安全、存在危險、妨害防火安全或衛生環境安全、引致滲漏水或他人使用上不便的僭建物，政府會持續優先打擊，以保障樓宇及公眾安全。

土地工務運輸局代局長



陳寶霞

二零一四年八月一日