



關於立法會崔世平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 3 月 21 日第 221/E183/V/GPAL/2014 號公函轉來崔世平議員於 2014 年 3 月 19 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 3 月 24 日收到之書面質詢，回覆如下：

目前，政府處理殘舊樓宇的機制，是由發現、調查、評級、通知、處理等五個步驟組成。對於被評定為處於失修或殘危狀態的樓宇，政府會透過刊登告示或函件通知樓宇的業權人，並給予期限，以對樓宇進行維修或拆卸工作。然而，根據過往實際情況，並不是所有的樓宇業權人均會在被通知的期限內按照政府的要求作出跟進及處理。為此，在通知期限過後，基於公共安全考量，政府會先對殘危樓宇進行拆卸，並在完成工程後向樓宇業權人徵收工程款項及行政費用。而就失修樓宇方面，政府亦會對樓宇進行持續性監察。

考慮到樓宇不論在設計及使用上皆有其年限，建築物料及設施會隨著樓宇使用年期增長而出現損耗及老化，而本澳達到 30 年以上樓齡的樓宇數量日漸增多；此外，本澳樓宇的高度及結構類型亦由過往以 P 及 M 級（20.5 米以下）樓宇為主，逐漸被 A 及 MA 級（20.5 米以上）樓宇所取代，樓宇問題變得較以往複雜。因此，為配合社會經濟發展及紓緩樓宇老齡化所帶來的矛盾，對殘舊樓宇的處理機制進行優化實有其必要性。

基於以上原因，政府由 2013 年初開始已著手籌建殘舊樓宇電腦管理系統，利用電腦系統協助政府優化被列為殘舊樓宇的行政



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

處理程序，從而提升行政效率及數據處理量。另一方面，在完成建立殘舊樓宇電腦管理系統後，亦會研究對特定區域及特定樓齡族群的樓宇進行排查，逐步建立殘舊樓宇資料庫。

2013 年被評定為處於殘危狀態的樓宇，基本上是單幢式二至三層高的磚木結構樓宇。隨著本澳經濟近年急速發展，且土地資源稀缺，大量二至三層高的獨立業權樓宇已被拆卸或合併重建，故現時政府在處理殘舊樓宇的重心已逐漸轉為處理 M 級或以上級別的失修樓宇，這亦是未來處理殘舊樓宇的發展趨勢。至於被政府評定為失修或殘危樓宇的個案數量，以及特定事故的樓宇安全個案，政府會適時向社會大眾公佈，確保市民的知情權。

然而，需要強調的是，政府主要是擔當監察私人樓宇維修及保養工作的角色，按照《民法典》第四百八十五條及第一千三百三十一條、以及《都市建築總章程》第七條的規定，建築物的業權人有承擔樓宇之保存、使用及安全方面之義務，並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，但事實上有部分業權人並未履行自身責任及義務。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，《都市建築法律制度》的修訂工作已進入行政會討論階段，政府正就其意見修正相關條文，將繼續跟進後續的相關程序。

另一方面，為提高樓宇業權人對建築物維修保養的意識，政府透過“樓宇維修基金”內六項財政支援計劃，協助成立管理委

4



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

員會，提供共同部分的維修無息貸款及部份費用資助，藉此鼓勵業主對樓宇進行維修及保養。其中，“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”主要是在財政上資助七層或以下、三十年樓齡或以上的樓宇進行共同設施的維修。該計劃自生效至2014年3月31日為止，共有2,014宗獲批個案，資助金額達澳門幣2.3億元。經參考以房屋記錄編號之資料，預計至2014年符合此計劃之30年樓齡或以上的低層樓宇，以樓宇物理狀況每幢作計算，估計約有2,600幢。而直至2014年3月31日為止，已有約2,000幢樓宇作出申請，故此，預計仍有約600幢樓宇具條件可提出申請上述資助計劃。

隨着樓宇數目及老齡化大廈的增多，樓宇維修的重要性尤其突顯，房屋局不斷應大廈業主之要求，持續深入社區為個別樓宇舉辦召開業主大會與“樓宇維修基金”綜合計劃的講解會，藉此鼓勵及推動大廈業主按《民法典》之規定召開業主大會和成立管理委員會，並對大廈共同部分與設施承擔維修保養應有責任。目前，市民對於樓宇維修及保養的意識正不斷增加，舊樓維修成效逐漸顯現，因樓宇共同部分的維修工作而促成樓宇成立管理委員會的個案亦有所增加。

土地工務運輸局局長

賈利安

二零一四年五月十九日