



關於立法會議員陳美儀書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，經徵詢土地工務運輸局之意見，本人對立法會於2015年1月28日第114/E87/V/GPAL/2015號公函轉來陳美儀議員於2015年1月23日提出，行政長官辦公室於2015年2月5日收到之書面質詢，回覆如下：

為提高樓宇業權人對建築物維修保養的意識，特區政府透過《樓宇維修基金》轄下的六項財政支援計劃，提供樓宇共同部分的維修無息貸款及部份費用資助，並協助大廈業主成立管理委員會，藉此鼓勵業主對樓宇進行維修及保養。

考慮到樓宇之維修，管理委員會的角色尤為重要。為加大支援管理委員會就召開業主大會所引致的費用，本局在2014年修改了“樓宇管理資助計劃”，以推動樓宇共同設施維修保養相關議程為目標，藉由擴大資助範圍、提高資助限額、增加申請次數、放寬發放條件及簡化申請程序，進一步鼓勵並推動業主召開大會，履行樓宇管理及保養維修的責任。

按照《民法典》第四百八十五條及第一千三百三十一條之規定，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。此外，按照《都市建築總章程》第七條之規定，樓宇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。現時在法律層面已有明確敘述業權人的責任，以維護自身建築物的安全性，當



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

樓宇恆常地保持在良好狀態下，已能有效消除樓宇老化帶來的潛在問題，防患於未然。

對於工廈老化導致的公共安全問題，政府一直督促樓宇業權人履行維修樓宇的責任，也因應工廈屬於私人物業，樓宇的業權人最能瞭解及掌握自身樓宇狀況，有責任履行維修樓宇的義務，聘請合資格專業人士檢查樓宇、編制並遞交維修方案。

為鼓勵樓宇的業權人對樓宇進行維修，土地工局運輸局已優化措施加快跟進失修及殘舊樓宇的工作，一方面加強巡查殘舊樓宇，對明顯失修個案開立卷宗跟進；另一方面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，已可根據不同情況，聘請專業人士協助處理大廈受損部分的維修。

除通過土地工局運輸局派員巡查，對明顯失修的樓宇開立卷宗外，對於市民投訴的個案，政府也會按輕重緩急安排人員到場了解，並按殘舊、殘危樓宇的處理機制，優先處理涉及公共安全及公共衛生的個案。同時，政府已積極進行《都市建築總章程》的修訂工作，爭取今年內完成修訂，並進入立法程序。

對於高危樓宇，政府按照機制對殘舊樓宇實行分級後，被評為第一類的即時殘危個案及第二類的殘危個案，已有既定程序作出處理。就即時殘危個案，政府會要求業權人盡快拆卸，如未能接觸業權人或業權人不合作，便會啟動緊急程序，同時外判拆卸工程；有





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

需要會勒遷樓宇內住戶，以解除危樓對公眾可能造成的影響，所有拆卸費用會向業權人徵收。

至於殘危個案，此類建築物對公眾無即時危險，但結構、飾面或公共設施呈現損壞，政府會要求相關業權人拆卸或加固樓宇；若未能接觸業權人，政府會刊登告示要求業權人拆卸或加固，限期過後，倘業權人仍未跟進，便會外判清拆工程，隨後向業權人徵收費用。

房屋局局長

楊錦華

二零一五年三月廿六日