書面質詢

呂綺穎議員

關注舊區樓宇自主維修與都市更新支援配套

土地工務局近日正式在關前後街、十月初五日街等老舊城區啟動首階段292幢建築物的普查試點，系統化收集外牆、梯間及水電等內部公共空間的保養狀況資料，為未來推進都市更新與樓宇活化建立實質數據參考，相關主動作為值得充分肯定。特區政府近年多次重申，都市更新不僅是新建拆卸，更涵蓋改善舊區居住環境、促進街區活化以及延長現有樓宇壽命等多重目標。

然而，本澳低層老舊樓宇數量龐大，眾多業主在落實樓宇保養維護甚至探討自主更新時，長年面對「業主組織協調難、工程技術評估難、維修招標監督難」等客觀瓶頸，面對繁瑣程序與參差的市場報價往往無所適從。與此同時，老舊社區居住不少獨居長者、退休人士或經濟弱勢家庭，儘管現行《樓宇維修基金》設有各類資助及無息貸款，但扣除資助後的自付差額或分期還款仍是不小的經濟負擔，容易因少數住戶無力出資或擔憂還款壓力而拒絕參與，致使整棟大廈的修繕工程陷入停滯。

鄰近地區如香港近年積極強化對老舊樓宇自主維修及更新的支援體系，由官方聯同專業機構提供前期技術指引與流程輔導，並對具備條件的街區主動提供規劃諮詢，有效降低業主自決更新的門檻。特區政府宜藉由是次舊區大規模建築普查的契機，對齊都更以片區活化與保養並重的方針，將普查數據轉化為治理動力，強化政府在居民自主維修及都更過程中的專業支援角色，並在技術引導與財務支援層面兼顧弱勢長者的實際承受能力，提供更具操作性與包容度的配套機制。

為此，本人提出以下質詢：

1. 針對老舊城區多屬缺乏管理機關的「三無大廈」而難以開展維修，請問當局會否配合舊區普查進度，對發現存在公共安全問題的樓宇，主動進駐輔導或調配適切支援支持業主召開大會及成立管委會，以打通大廈自主開展日常修繕的組織瓶頸？

2. 配合工務局首階段舊區建築物普查與都市更新規劃，請問當局會否對有需要或有意開展自主重建、立面活化的高齡唐樓業主，提供前期規劃可行性評估及建築技術諮詢等實質支援？

3. 針對舊區不少長者或弱勢業主缺乏固定收入，即使有政府部分金額資助或無息貸款，亦難以負擔剩餘自付金額或償還貸款，請問房屋局會否在現行《樓宇維修基金》各項計劃的基礎上，針對獨居、高齡長者或經濟弱勢家庭，研設更靈活的專項資助機制或延長無息貸款還款寬限期，以提高居民開展修繕的誘因？

I Weng LOI
Assinatura
呂綺穎 digital
2026.11.06
16:23:09 +0800