



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

北區社區服務諮詢委員會平常會議

議程前發言

陳家賢

2024 年 6 月 6 日

推動樓宇維護及都市更新同步走

現時澳門至少有 3 萬個 40 年以上樓齡的住宅單位，密集分布在祐漢、台山、沙梨頭等人口稠密地區，部分存在鋼筋外露、石屎剝落等安全隱患，對住客和居民都造成極大的安全風險。

管理和維護私人樓宇屬私人責任。根據《都市建築法律制度》規定，樓宇在發出使用准照滿十年後，其後每五年都需要維修保養。然而舊樓的住客當中有不少老齡人口，加上業權狀況複雜，在成立管理機關處理維護和修繕事宜存在難度，更遑論當樓宇需要拆卸重建，住客需要找到暫住的地方安頓。為着澳門公共安全得到切實保障，以及推動都市更新順利開展，相關部門有必要正視老舊大廈的業權人困難及提供適切援助。對此，本人有以下的建議：

1. 土地工務局設有日常巡查機制並將相關數據公佈在“跟進樓宇失修及維修工程數據”，建議土地工務局和房屋局建立聯絡機制，定期通報在巡查工作中發現尚未成立管理機關的樓宇資料及現況，以便房屋局及時派出工作人員協助業主依法成立管理機關及申請資助，履行法律責任。
2. 政府早前曾表示暫住房項目預計將於今年內竣工，而“祐漢七棟樓群”內的順利樓將在年內動工，推斷順利樓業權人應為暫住房的首批使用者，期望有關部門和都更公司釋出更多細節，提供其他業權人具體案例，加快“祐漢七棟樓群”的重建進度，提振社會大眾對都市更新的信心。
3. 政府代表早前曾表示倘若私人物業重建期間有租用暫住房的需求，都更公司可與公共或私人實體開展和訂立合作協議，建議適時公佈相關的制度和規定，鼓勵私人實體推動都更項目，加快澳門都更步伐。