



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

陳茵茵

2025年7月3日

關注老舊樓宇安全責任及監管

本澳現存約 5,000 幢逾 30 年樓齡舊樓，風雨季外牆剝落頻發，構成“懸頂之危”。現行《都市建築法律制度》及第 14/2017 號法律，分別規定樓宇入伙十年後須每五年檢測外牆安全，以及強制管理機關按月提存百分之十的管理費列入專項維修基金，明確業主共同承擔的責任義務，但社會上執行成效存有落差，因此就樓宇維修管理，本人提出以下三點建議：

一、強化業主責任及義務

深化普法宣傳業主會法定義務及業主共同承擔失修責任部分；加強與社團合作，提升管委會對樓宇維修檢測、維修基金使用規範，招標流程及支出明細等管理細化及公示程序。

二、強化主動監管，建立風險清單

建議當局應對高風險樓宇升級管控，提升 30 年以上樓齡及曾有剝落記錄的樓宇的復檢優先順序，構建公開高風險樓宇清單，提升公眾共同監督意識。研究增設外牆智慧監測設備，提升樓宇檢測效率。

三、提升管委會成立、構建應急協同機制

本澳現時已成立的業主管理機關數量與本澳整體樓宇數量相差懸殊，建議多與社團合作，發揮社區協作力量，共同探討如何更好助力業主會成立；同時研究由政府主導設立應急基金，在影響公眾安全的特殊緊急情況下，可助業主實施“先搶修、後追償”。