



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

鄭啓樂

2024年4月11日

雨季臨近，關注樓宇外牆維護問題

近年本澳發生多宗大廈外牆剝落事故，其中有幾宗更造成居民受傷及財產損失。隨着雨季臨近，可能加劇日久失修的樓宇出現外牆剝落的情況。而近年同類型事件頻頻發生，對公共安全的潛在風險令人深思。

樓宇老化是澳門各社區均普遍存在的社區問題，本澳樓齡達 30 年或以上的樓宇約有 5,000 多棟，不少存在外牆剝落、鋁窗老化等安全隱患。根據《都市建築法律制度》第十五條第一款規定，建築物自發出使用准照之日起滿十年，就應定期進行檢修。雖然當局有權在發現建築物有缺失時，要求進行檢修或拆卸等措施，但仍難以防患於未然。對於定期檢修而言，由於不具專門法例，縱然有相關指引，仍缺乏阻嚇力，因此現時大部分樓宇主動為外牆進行定期檢修的並不多，令樓宇外牆老化變成社區中的「定期炸彈」。而樓宇外牆剝落導致第三者傷亡或財物損失等情況，樓宇業主可能需承擔相關民事或刑事責任。

有見及此，本人提出以下建議：

1. 建議當局加強宣傳《都市建築法律制度》，教育業主等持份者重視樓宇維護的重要性，從而提升業主對大廈的保養意識。
2. 加強宣傳《樓宇維修資助計劃》等措施，鼓勵居民定期進行檢查和維修樓宇外牆及其上的設施，以確保樓宇的安全性。
3. 可研究立法對於樓宇檢修進行規管，規定樓宇使用一定年期後必須進行定期檢修，否則會面臨相關處罰等，加強阻嚇性。