

鼓勵舊樓維修公共設施 助建築界創造就業機會

現時本澳約有1,700多幢樓齡在30年或以上、樓高7層或以下的舊式樓宇。這些樓宇的公共設施已日趨老化及殘舊，嚴重影響居住環境，改善居民的居住環境。與此同時，因應當前澳門正受金融海嘯的影響，部分建築工程項目因而擱置，導致不少建築業工人陷入失業困境。為配合特區政府零九年施政方針提出的「加快啟動公共工程，創造就業促進經濟」施政理念，故預計動用約2.6億元投入該項計劃，推動開拓小型維修工程，靈活小企業營商環境，為建築工人提供約7,000多個就業機會，以紓緩經濟逆轉所引致的失業問題。

此外，政府也希望透過是項計劃，引導業主關注自身物業的維修與保養，從而自覺地遵守相關法律的規定，負起業主應有的責任及義務。

《低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃》主要為樓宇層數七層或以下，樓齡三十年或以上，並在物業登記局登記為居住或高住用途的物業，可獲資助的樓宇共同設施的平常維修保養工程包括：樓宇進出口開門（樓宇停車場出口開門向部分設施已日趨老化及殘舊，嚴重影響居住環境，資助金額不超過一萬五千元；供電總設施、公共衛生及安全。政府為針對性地協助低層樓宇維修公共設施，推出《低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃》，資助低層樓宇維修樓宇進出口開門、供電總設施、供水總設施及排污總設施，改善居民的居住環境。與此同時，因應當前澳門正受金融海嘯的影響，部分建築工程項目因而擱置，導致不少建築業工人陷入失業困境。為配合特區政府零九年施政方針提出的「加快啟動公共工程，創造就業促進經濟」施政理念，故預計動用約2.6億元投入該項計劃，推動開拓小型維修工程，靈活小企業營商環境，為建築工人提供約7,000多個就業機會，以紓緩經濟逆轉所引致的失業問題。



房屋局鄭國明局長(中間)、土地工務運輸局陳榮喜代局長(右一)及房屋局繆傑成局長(左一)於2009年2月9日聯合主持《低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃》新聞發布會

「自置居所支援計劃」講解會

特區政府為減輕市民自置居所時的首期供款壓力，以及後續供款的利息負擔，將推出「自置居所支援計劃」。

為使業界了解有關計劃，房屋局於2008年1月至2009年2月期間，分別與澳門銀行公會及從業員、澳門金融管理局、澳門街坊會聯合總會及澳門工會聯合總會，舉行了11場諮詢講解會，與會者均踴躍發問，反應熱烈。

會上介紹了「自置居所支援計劃」的宗旨、申請條件、資助範圍等。申請的條件主要包括：澳門居住的家團及個人均可申請利息補貼，而申請須由一名在澳門住滿7年且持有澳門永久性居民身份證的成員提出，申請表內的家團成員在提交申請表日起計的前3年內在澳門沒有居住用途的物業；而該購買的住宅單位佔價不超過澳門幣300萬元。資助範圍包括發放利息補貼及提供信用保證，補貼率為每年最高4%；同時，政府會對樓款首期進行擔保，擔保部分不超過有關物業估值的20%，惟受惠人須至少承擔10%的首期；提供信用保證的期限與發放利息補貼的期限相同，最長為15年，但在某些違規情況下被終止利息補貼後，信用保證亦會被終止。

於講解會上，各與會者對於政府將推出的「自置居所支援計劃」均表示贊同，認為該計劃能支持市民置業，減輕購樓者的財政負擔，此外，亦踴躍提問及發表意見，以此機會釐清了一些實際操作上的問題。至於所提出的意見，主要關注在申請條件及政府提供的信用保證方面，有與會者認為，希望在不可歸責於



房屋局鄭錦林處長(中間)、趙啟平處長(左一)及任利波處長(右一)於2009年1月20日主持「自置居所支援計劃」講解會

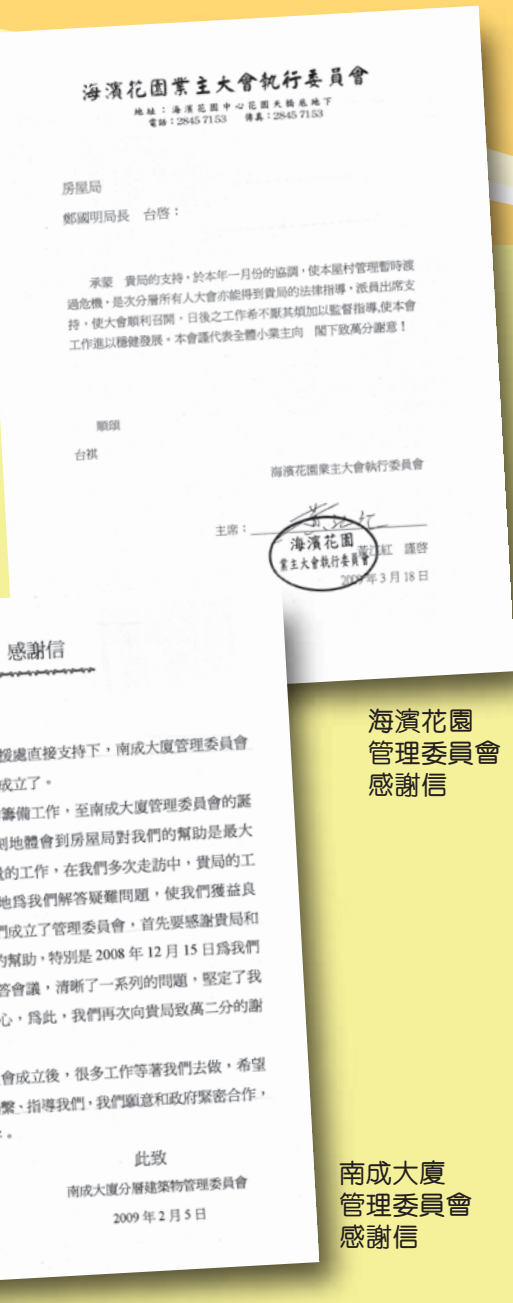


「樓宇維修基金」計劃推陳出新 協助居民做好樓宇管理維修

澳門地少人多，市民大多居住在私人多層的樓宇中。這些樓宇由多個單位組成，管理維修一向是一個複雜和困難的問題。如果因為樓宇管理不善或其他共同部分缺乏維修而造成任何意外，有關業主須負上共同及個別的法律責任。要妥善管理樓宇，讓業主有一個舒適的居住環境，成立管理機關是確保樓宇有效管理的最佳途徑，也是進行樓宇共同部分維修與保養的第一步。

政府為加大協助業主進行樓宇維修和保養之力度，於2007年起相繼推出《樓宇維修基金》各項計劃，包括：《樓宇維修無息貸款計劃》、《樓宇維修資助計劃》、《樓宇管理資助計劃》及《低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃》。從無息貸款、部分資助直至設施維修的全數資助，為業主提供支援，維修大廈公共地方，改善市面老化的情況。

當《樓宇管理資助計劃》的推出，更是鼓勵及推動業主成立管理機關，承擔樓宇管理及維修的責任。計劃自2008年9月推出至今，透過提供協助成立管理機關成功獲批資助的有27幢樓宇，包括南成大廈、白雲花園、凱旋廣場、泉悅花園及德運大廈。



海濱花園管理委員會感謝信

澳門特行政務局
房屋局
Instituto da Habitação

海濱花園管理委員會
感謝信

南成大廈管理委員會
感謝信

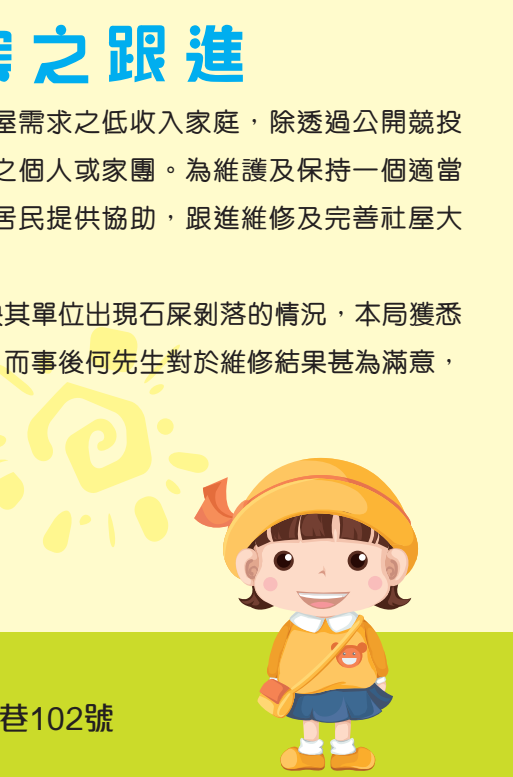
社會房屋個案之跟進

社會房屋的分配，是協助有住屋需求之低收入家庭，除透過公開競投外，亦照顧到有特殊困難急需安置之個人或家庭。為維護及保持一個適當的居住環境，房屋局會向有需要的居民提供協助，跟進維修及完善社區大廈公共部分的設施。

何先生乃社區租戶，於年初反映其單位出現石屎剝落的情況，本局獲悉後即派員前往其單位進行維修工程，而事後何先生對於維修結果甚為滿意，其後更致函本局以表讚揚。

何先生的讚揚信

房屋局 電話：(853)2859 4875 傳真：(853)2830 5909
電郵：info@ihm.gov.mo 地址：澳門青洲沙頭頭北巷102號



「物業管理專業技術人員培訓課程 及優質物業管理服務認證」 證書頒發儀式

為推動本澳物業管理服務走向專業化並提高行業水平，以配合即將推出之從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度的推行，房屋局和勞工事務局再度合作開辦了「第三期物業管理專業技術人員培訓課程」，並邀請到香港職業訓練局香港專業教育學院(摩理臣山)、英國特許房屋經理學會亞太分會及澳門物業管理業商會度身設計本課程。此外，房屋局亦邀得香港品質保證局協助推行「優質物業管理服務認證計劃」，以專業方法對本澳物業管理公司之服務內容及能力進行認證。上述二項之證書頒發儀式於2008年12月30日在房屋局會議室舉行。

可，故課程畢業學員可直接申請成為英國特許房屋經理學會「房屋從業員」級別之專業資格會員。這對日後本澳物業管理業之健康發展及與國際水平接軌，帶來正面積極意義。

八間物業管理公司考獲證書

優質物業管理服務認證計劃共有八間物業管理公司參與，他們須達到既定的標準並通過專業考核，才可取得認證證書，而經約9個月的時間及多項的專業考核，包括有管理、技術、清潔、保養維修以及客戶服務等項目的能力考核，八間公司分別為福益物業管理有限公司、澳門物業管理服務有限公司、福益物業管理有限公司、南澳物業管理有限公司、中匯管理保安有限公司、兆能屋宇管理有限公司、寶德國際物業管理有限公司及國安物業管理有限公司，獲頒由香港品質保證局發出的「優質物業管理服務認證證書」。

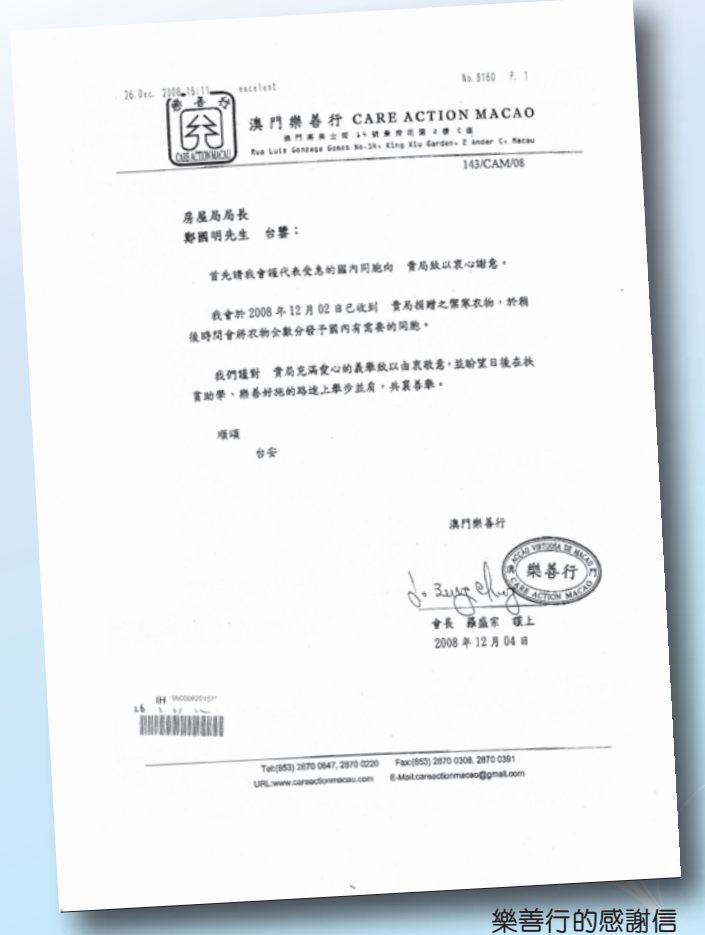
出席是次儀式之嘉賓，除房屋局鄭國明局長及勞工事務局林美英副局長外，還有香港職業訓練局高級項目主任林慧蓮女士、英國特許房屋經理學會亞太分會潘蔚副主席、香港品質保證局主席葉國和教授工程師及澳門物業管理業商會劉義長會長等人。



樂善行的感謝信

廣西位於中國南方，由於缺乏水源，人民生活貧困，隨著冬天的到來，國內同胞們正受著寒冬侵襲，過著穿不暖吃不飽的日子。為支持扶貧解困及提倡珍惜資源，樂善行舉辦了《舊衣回收活動》，房屋局上下員工為共襄善舉，於2008年12月2日募集了一批批舊衣物送交樂善行轉贈國內同胞。《舊衣回收活動》不單為祖國貧困同胞帶來禦寒衣物，更為他們送上澳門同胞的關心和暖流。

扶貧贈衣 樂善好施



廣西位於中國南方，由於缺乏水源，人民生活貧困，隨著冬天的到來，國內同胞們正受著寒冬侵襲，過著穿不暖吃不飽的日子。為支持扶貧解困及提倡珍惜資源，樂善行舉辦了《舊衣回收活動》，房屋局上下員工為共襄善舉，於2008年12月2日募集了一批批舊衣物送交樂善行轉贈國內同胞。《舊衣回收活動》不單為祖國貧困同胞帶來禦寒衣物，更為他們送上澳門同胞的關心和暖流。

樓宇滲漏水

樓宇滲漏屬於長期困擾居民家居環境問題之一。為了落實推行「鼓勵樓宇維修」的施政方針，秉持「以人為本」的理念，政府決定在繼續加強向居民宣傳推廣樓宇維修意識的同時，透過跨部門合作，由土地工務運輸局、民政總署、衛生局、法務局及房屋局組成《樓宇滲漏水聯合處理中心》，由房屋局統籌，採取「一站式」方式接受及處理居民的投訴，透過技術判斷尋找滲漏水的源頭、協調、提供法律資訊以及睦鄰關係等方面協助居民，讓居民可以盡快進行有關之維修工程。「樓宇滲漏水聯合處理中心」已於2009年2月1日正式投入運作。

「樓宇滲漏水聯合處理中心」之職能主要是協調處理住宅及商住樓宇的排水系統淤塞及漏水問題。中心設立於房屋局，由專責小組負責跟進及處理有關工作，當投訴個案納入「樓宇滲漏水聯合處理中心」後，一般30天向當事人提交初步解決報告，並根據投訴個案的情況作立案及分類處理，首先會到現場作初步的了解、協調及根據衛生局之指引對個案作評估分類的工程，並按風險程度分為高、中、低級別三類：

(1) 風險程度屬高級別時：專責小組會即時聯絡各部門採取聯合行動，由土地工務運輸局準備則並作現場的技術判斷，找出滲漏水的源頭以及提供維修的方案，藉著設立一個可行機制，除了促進小業主與政府合作之外，也促進各政府部門之間的合作，以期逐步提升工作效益，從而邁進完善樓宇管理的目標。

(2) 風險程度屬中級別時：專責小組將個案安排在每週一次的聯合行動中處理。每週一次的聯合行動，由房屋局負責聯絡涉及滲漏問題單位的業主以及各部門代表，土地工務運輸局負責準備圖則作現場的技術判斷，找出滲漏水的源頭以及提供維修的方案，衛生局代表作現場衛生環境評估，倘若未能聯絡相關的單位業主，房屋局會負責以不同的方式聯絡業主，包括透過物業登記局之資料進行聯絡。

(3) 風險程度屬低級別時：當專責小組判斷個案的衛生環境風險屬低級別時，專責小組將個案交予土地工務運輸局，提供技術判斷，找出滲漏水源頭，評定維修負責單位，發出通告，要求利害關係人進行維修，若利害關係人因不履行維修工作則需負上相關的法律責任，並將有關資料通知房屋局。倘若未能聯絡相關的單位業主，房屋局會負責以不同的方式聯絡業主，包括透過物業登記局之資料進行聯絡。

政府為回應社會訴求，將從提供諮詢、技術支援、大力宣傳小業主之權責、提供法律訴訟之基本資訊、協助成立管理委員會、推廣「樓宇維修無息貸款計劃」和「樓宇維修資助計劃」等計劃及不斷優化內部程序等舉措，務求全面地協調處理樓宇滲漏水之問題，藉著設立一個可行機制，除了促進小業主與政府合作之外，也促進各政府部門之間的合作，以期逐步提升工作效益，從而邁進完善樓宇管理的目標。

聯合處理中心 個案之跟進

《樓宇滲漏水聯合處理中心》於2009年1月29日接獲衛生局葉少環社區衛生工作組通知，巴波沙大馬路台山平民大廈A座其中兩個單位因衛生間渠道淤塞，污水及污物外流至公共走廊，影響公共環境衛生。房屋局隨即派員往現場觀察情況，並即時聯絡業主進行維修，經業主同意下，有關問題已於2009年2月1日得以解決。

此外，房屋局於2009年2月6日亦分別接獲土地工務運輸局及民政總署轉介同一個案，反映前述大廈之1樓個別單位及地下高舖前面的公共柱廊位置有污水溢出，影響公眾衛生。初步懷疑原因是由於大廈排水管道日久失修導致淤塞，現場所見，大廈地下某一舖位對出之公共柱廊地面被擊開一小洞，污水從該位置湧出。2月13日上午中心再



平民大廈A座公共柱廊小洞不斷湧出污水
工程完成後問題解決



各部門代表出席《樓宇滲漏水聯合處理中心》新聞發布會

房屋局簡訊 4

出版：房屋局 期數：第四期
總編：鄭國明 2009年3月
統籌：宣傳及推廣處 本期共八版

「青洲社會房屋綜合體A大樓」奠基典禮

為回應市民對社會房屋之需求，政府已積極投放資源及採取相關措施，加快興建公屋進度，增大社會房屋的供應量，盡力為低收入家庭提供他們可以負擔的租住房屋。

「青洲社會房屋綜合體A大樓」奠基典禮已於2008年11月28日舉行，是項工程是繼青洲社會房屋綜合體B及C大樓工程啟動後，另一項落實興建之社會房屋工程，工程估價約2億澳門元，預計將於2010第四季竣工。是次工程用地面積約1,415平方米、住宅建築面積約12,600平方米、社會設施建築面積約1,100平方米及休憩平台面積約860平方米。

「青洲社會房屋綜合體A大樓」樓高25層，將提供357個社屋單位，包括開放式單位168個、1房1廳單位105個及2房1廳單位84個。大樓內之各項配套設施規劃完備，包括社會設施、商舖及休憩平台。

「設施管理概念與實踐」講座

為加深員工對於設施管理的認識及其業務範圍，房屋局於2008年10月31日邀請了澳門管理學院院長陳炳釗博士主講「設施管理概念與實踐」講座，內容包括設施管理對企業之影響、設施管理預期效益、設施管理之科技應用、使用管理科技之成效等專題，以提升員工之專業知識。

澳門管理學院院長陳炳釗博士與眾員工合照



澳門管理學院院長陳炳釗博士與眾員工合照