房屋局簡訊
出版：房屋局
總編：鄭國明
統籌：宣傳及推廣處
期數：第三期
本期共八版
2008年 11月

氹仔美副將馬路TN27地段經濟房屋項目

為增大公共房屋的供應量，推進公共房屋的興建規劃，首個由政府全資興建的經濟房屋項目(氹仔美副將馬路TN27經濟房屋)，於9月25日由房屋局、土地工務運輸局、交通事務局及建設發展辦公室聯合舉行新聞發布會，計劃將於本年下半年進行施工，為配合氹仔北區未來的發展規劃，該項目在設計策略上將以小區概念模式為發展藍本，項目的落成除滿足社會對公共房屋的部分訴求，進一步縮短合符資格的家庭輪候上樓的時間外，也為進一步落實特區政府以人為本的理念方針，區內的設施除預留空間發展社會服務外，亦考慮到方便市民的出行，塔樓地面層設計為公共汽車轉乘站，透過有關部門對路網的規劃，同時為推動氹仔北區交通道路網幅射性發展帶來條件。

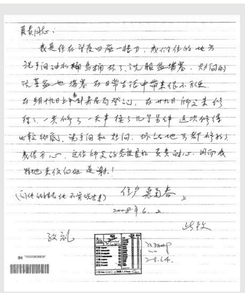
氹仔美副將馬路TN27經濟房屋項目，特區政府改變以往由私人發展商興建形式，改由政府全資興建，此模式有助增強公共房屋興建的主動性及靈活性，而項目造價澳門幣1,446,800,000元，工期三十個月，工程預計於2011年上半年竣工。

房屋局鄭國明局長（右二）、土地工務運輸局城市規劃廳劉榕代廳長（左一）、交通事務局運輸管理處陳海高級技術員（右一）及建設發展辦公室陳漢傑主任（左二）於9月25日聯合主持氹仔美副將馬路TN27經濟房屋項目新聞發布會

積極回應訴求，加強相互溝通

我們的長者，曾為澳門的成就寫下了光輝的一頁。而特區政府讓他們「老有所養、老有所屬、老有所為」。為貫徹「老有所屬」，房屋局會向有需要的長者提供長者單位並跟進及完善他們單位內的各項設備，務求能讓他們居住在一個舒適及整潔的環境中。

裘婆婆是社會房屋的一名租戶，她於5月19日前往本局反映其居住單位內的洗手間坐廁之水箱壞了，洗臉盆及洗碗盆出現淤塞情況，為她的日常生活帶來極大不便。本局獲悉後即派員前往裘婆婆的單位進行維修工程，而事後裘婆婆對於維修人員的維修結果和工作態度甚感滿意，其後更致函本局以表讚揚。積極回應市民的訴求是房屋局對大眾的服務承諾，對於裘婆婆的讚揚，全體員工均感雀躍，亦肯定了工作人員的工作態度。



裘婆婆的讚揚信

公共渠道齊保養　環境衛生樂安居

為維護及保持一個美好的居住環境，定期檢查及保養樓宇的公共渠道是很重要的。公共渠道淤塞，除了影響環境衛生外，小業主還須要承擔經濟損失。

日前接獲某大廈由於排污渠淤塞，導致污水反湧，污水自沙井溢出，經有關管理公司積極搶修後，於排污渠道內掘出大量雜物及衣物，事件中大廈地下的相關商舖嚴重水浸，衛生環境惡劣，情況嚴重。

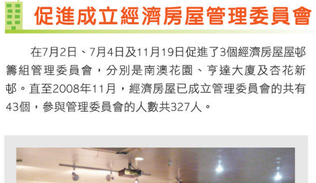
就上述案例，正是因為住戶對公共渠道缺乏保養意識、貪圖方便及不自律的行為，影響了大廈住戶及附近居民的日常生活，為此，他們也需要承擔經濟損失如樓宇共同部份的維修費用。所以公共渠道之保養與維修，除了保障居住環境衛生，避免疾病傳播，還可節省維修的成本。

公共渠道的正確使用及保養方法：

1. 住戶不要貪圖方便，拋棄非水溶性異物於座廁（包括油漆及機油）；
2. 不要擅自更改渠道；
3. 避免於渠道傾倒強腐食性液體；
4. 聘請專業人員清理淤塞渠道；
5. 管理公司應定期派員清理地下污水井之穢物。若發現渠道出現輕微淤塞，可使用通渠工具來處理。如果渠道淤塞情況較為嚴重的話，則可能需要鑿除及更換有關管道及污水井；
6. 所有沙井口位置應不設有障礙物及禁止以飾面完全封閉，以方便管理公司定期打開沙井蓋進行保養工作。

促進成立經濟房屋管理委員會

在7月2日、7月4日及11月19日促進了3個經濟房屋屋邨籌組管理委員會，分別是南澳花園、亨達大廈及杏花新邨。直至2008年11月，經濟房屋已成立管理委員會的共有43個，參與管理委員會的人數共327人。



於11月19日舉行的杏花新邨分層所有人第一次大會

於7月2日舉行的南澳花園分層所有人第一次大會

於7月4日舉行的亨達大廈分層所有人第一次大會

交流活動

與香港地產代理監管局

於2月28日鄭國明局長與譚光民副局長，往香港地產代理監管局拜訪，了解運作情況

與香港房屋署培訓中心

香港房署培訓中心代表團一行由摩敬良總房屋事務經理帶領下於7月11日到訪，就本澳的公共房屋事務交換意見及參觀氹仔經濟房屋泉福新邨

與英國特許房屋經理學會及澳門物業管理業商會

英國特許房屋經理學會一行由STEVE BENSON會長帶領下於10月8日到訪，雙方就本澳公共房屋資源、物業管理規範化及登記發牌制度等議題進行交流

房屋局
電話：（853）2859 4875　傳真：（853）2830 5909　網址：www.ihm.gov.mo　地址：澳門青洲沙梨頭北巷102號

「從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度」諮詢說明會

為規範樓宇管理業務、提升從事樓宇管理業務人員的素質，改善居民居住環境的條件，政府擬制定「從事樓宇管理業務及管理服務人員職業的法律制度」，並於5月20日至7月3日期間透過以諮詢文本進行廣泛諮詢。於諮詢期間，房屋局除使用文字和廣播媒體向市民推廣宣傳外，亦分別召開八場說明會向相關業界及社團作出詳細說明，參加人數合共約二百多人。由於該制度除涉及樓宇管理行業日後的整體發展外，更涉及現存該行業公司和管理服務人員的操作；因此，向業界及各社團進行說明會時，各與會人士均表示十分認同，為配合社會的發展趨勢，政府有必要規範樓宇管理行業的運作；同時，亦認同諮詢文本的立法方向和框架，但對於某些細項的規範內容和制約，亦表示了現時業界人士的憂慮和可能面對的困難，其中業界最關心的是希望將樓宇管理委員會“自行管理”樓宇的情況納入法律的規管範圍內等問題的處理方式，而社團則比較關注管理服務人員的從業條件。

為澳門物業僱員協會進行諮詢

社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計劃

現時本澳約有6,500個社會房屋輪候家團，因應本澳通脹及一般樓宇租金上升，於8月13日召開「社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計劃」新聞發布會介紹有關計劃之情況。並於8月15日及21日於澳門街坊會聯合總會及澳門婦女聯合總會舉辦了二場說明會，讓公眾清楚了解計劃的詳細內容。

「社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計劃」為一短期措施，住屋補助共發放十二期，每月發放一期。申請期限自9月1日起至11月30日止。住屋補助的金額有兩種，一是由一至兩個人組成的家團，每月發放的補助金額為澳門幣七百五十元；二是由三個人或以上組成的家團，每月發放的補助金額為澳門幣一千一百元。希望透過這計劃，在財政上支援社會房屋輪候總名單內的獲接幼輪候家團，減輕住屋的負擔。

於北區婦聯舉辦之「社會房屋輪候家團住屋臨時補助發放計劃」說明會

樓宇管理推廣活動

樓宇維修大使形象設計比賽

為加深大眾對樓宇維修及保養的認識，並期望能設計一個具代表性及形象鮮明的樓宇維修大使，於5月27日至7月9日期間舉辦「樓宇維修大使形象設計比賽」。並於7月15日由評審委員包括房屋局譚光民副局長、澳門街坊會聯合總會黃祖添副理事長、澳門工會聯合總會梁偉峰副理事長、澳門工程師學會馬志光代理事長及澳門設計師學會馮文偉會長進行評審工作，各評判就參賽作品之主題呈現、創意表現及視覺美感等作為評審標準，共選出三甲及優異五名。

評審委員認真地進行評審工作

冠軍作品 (維紳、修紳)

冠軍得獎者林松傑，作品名稱“維神、修神”，設計概念源自於中國傳統守護每家每戶的門神，從而引申到樓宇維修的重要性，設計手法是以傳統門神外形配合卡通化手法表達「維修」的形象，以趣味手法形容良好的樓宇維修觀念，也能時刻守護居住環境的安全；亞軍姜家樂(伙工頭)；季軍湯詠茵(樓計識)；優異獎黃斌(Dr. B)、黃嘉敏(搭棚Panda)、徐志宏(安安)、黃慧盈(建仔)及楊林鳳(阿亮)。

亞軍作品 (伙工頭)

季軍作品 (樓計識)

「樓宇管理推廣日」 樓宇維修做得好　安居樂業無煩惱

為宣傳推廣樓宇管理維修的訊息，於10月25日在祐漢街市公園舉辦「樓宇管理推廣日」活動，內容豐富多樣，包括以介紹樓宇管理維修知識為主題的攤位遊戲、相聲表演、舞蹈表演、人氣組合SOLER及歌手洪卓立獻唱等，吸引大批市民欣賞。

局長鄭國明博士與眾主禮嘉賓主持開幕儀式

透過互動遊戲增加市民對樓宇管理的認識

樓宇管理宣傳展板展覽

學生是社會未來的主人翁，培養正確的生活態度及灌輸公民教育知識，應當從小做起。為宣傳推廣樓宇維修管理的訊息，房屋局於本澳的大中小學不定期安排系列的宣傳展板展覽，去年曾於培正中學、濠江中學、粵華中學、慈幼中學、聖若瑟教區中學第五校及聖公會（澳門）蔡高中學作展覽，共向9,000多名學生進行了宣傳推廣。而今年展覽首站於11月10日於青洲小學進行，透過有趣的動畫人物，以輕鬆的手法介紹樓宇維修的責任、愛護樓宇公共設施、保持公共地方的環境衛生及清潔等知識，讓學生們從小培養個人公德，不但自己受益，還可透過良好的品德影響身邊的朋友及家人。

展板於青洲小學展示

「樓宇維修基金」各項計劃

「樓宇維修基金」的設立宗旨是希望透過基金向小業主在私人樓宇進行涉及安全及環境衛生的保養及維修工程時提供資助。繼去年推出《樓宇維修無息貸款計劃》後，今年分別於8月4日推出《樓宇維修資助計劃》及9月16日推出《樓宇管理資助計劃》。透過這一系列的計劃，為業主提供一站式的專業服務，協助他們改善樓宇管理及維修保養事宜。亦讓業主認識自己的權責、共同成立管理機關、進行樓宇安全及環境衛生的維修保養工作，以優化居住的環境和生活空間以及提升舊樓的物業價值。

《樓宇維修資助計劃》旨在為已選出管理機關的分層所有權制度樓宇的分層建築物所有人提供無償資助，以支付因進行分層建築物共同部分的保養或維修工程而引致的費用。資助限額最高可達工程總額的三成或每個獨立單位平均不超過澳門幣伍千元，以較低者為準。

《樓宇管理資助計劃》主要為屬分層所有權制度的樓宇提供資助，鼓勵小業主選出管理機關和設立共同儲備基金，以利開展及進行樓宇共同部分的維修保養，共同提高樓宇的有效運作。計劃的資助範圍主要有兩個方面，一是為選出管理機關及設立共同儲備基金而依法召開的分層建築物或分層建築物子部所有人大會第一次會議而引致的費用；二是為已選出管理機關的分層建築物，為設立共同儲備基金而依法召開的大會而引致的費用。而資助限額主要按分層建築物獨立單位的數目而定:

(一) 不足五十個單位 - 不超過澳門幣貳仟元；
(二) 五十至九十九個單位 - 不超過澳門幣叁仟元；
(三) 一百至三百九十九個單位 - 不超過澳門幣肆仟元；
(四) 四百個單位或以上 - 不超過澳門幣伍仟元。

《樓宇維修資助計劃》及《樓宇管理資助計劃》之宣傳海報

齊來獻關愛 - 社屋長者探訪活動

特區政府的安老政策向以「老有所養」為目標，我們的長者，曾為澳門的成就作出貢獻，應理所當然地受到社會的尊重和愛護。房屋局除為有需要的長者提供居所外，更適時地跟進及完善其居所內的各項設備，務求能讓他們居住在一個舒適及整潔的環境中。

現時本澳約有3,655名90歲或以上的長者，其中103名長者居於政府的社會房屋內，比例佔2.8%。為表達對社屋長者的關懷，房屋局於9月4日舉辦了「齊來獻關愛 - 社屋長者探訪活動」，由房屋局鄭國明局長組成探訪隊，探訪居於社會房屋的長者，透過交流了解社屋長者的居住情況，以提供適切的服務。在與長者短敘之餘，同時送上禮物包予長者以表心意，讓長者感受到社會的關懷，在社屋中安享晚年，整個場面體現出敬老的溫馨及歡樂氣氛。

房屋局鄭國明局長（右一）、譚光民副局長（右二）及公共房屋事務廳鄭錫林廳長（右三）探訪社屋長者，送上禮物包以表心意

「樓宇管理仲裁中心規章」諮詢文本

近年來，本澳樓宇管理糾紛個案時有所聞，小業主和管理公司常為管理權爆發爭拗，導致管理責任和權益問題混淆不清，最終的受害者當然是大廈的小業主。以往由於欠缺完善的仲裁機制，導致問題一拖再拖難以解決。為有效解決樓宇管理糾紛等問題，避免費時移交司法裁決，政府擬設立「樓宇管理仲裁中心」，並於9月10日至10月24日推出「樓宇管理仲裁中心規章」諮詢文本，作為期四十五日公開諮詢。為讓公眾了解諮詢文本的內容，舉行了五場諮詢說明會，廣泛聽取社團、專業人士及公眾的意見。

於街總舉辦之《樓宇管理仲裁中心規章》說明會

「公共房屋相關法例修訂」介紹會

因應公共房屋相關法例之實施已逾10年，隨著近年經濟發展和社會變化的需要，為了更合理地運用公共資源，積極協助有實際需要的家庭解決住房問題。政府已於去年就「公共房屋相關法例修訂」進行了廣泛諮詢，經過諮詢期及各場解釋說明會，公眾對諮詢文本中的修訂建議非常關注和踴躍發表意見，經綜合意見及建議分析後，匯整於公共房屋相關法例，草案文本主要針對申請條件、收入和資產的限制與申報、評分原則、輪候排序及轉售條件等方面作修改。為加深公眾了解草案文本的修訂重點，印製現行制度與修訂建議對照表，分別與澳門街坊會聯合總會、澳門工會聯合總會、澳門婦女聯合總會及澳門明愛舉辦「公共房屋相關法例修訂」介紹會，冀能集思廣益，期望修訂後的公共房屋法例符合實際需求，更能體現合理分配社會資源、優先照顧弱勢社群及維護優良傳統倫理觀念的原則。

於10月17日舉行公共房屋相關法例修訂文本新聞發布會

於10月14日到澳門街坊會聯合總會介紹修訂公共房屋相關法例草案文本內容