



與澳門自來水股份有限公司

澳門自來水股份有限公司舉辦一項名為『了解你所需』客戶服務活動於2007年9月拜會房屋局，首先自來水股份有限公司感謝房屋局長期以來的支持，並謂通過彼此溝通，令該公司對客戶訴求特別是用水及設備有更深入的瞭解，此外，交流會上雙方談及多個問題，包括社屋租戶流動大，新舊租戶交替如何處理住戶搬遷過程中水錶的拆安程序；建議新社屋使用不銹鋼管及明喉，以便保養及維修；有需要的人士的用水優惠如何更有效的推行；如何進行清洗水箱，確保食水不受二次污染，保障社屋的食水安全。



與中共中山市委統一戰線工作部

中共中山市委統一戰線工作部副部長李燕儀女士，及中山市知識界人士聯誼會會長、中山市中級人民法院副院長林少棠帶領一行13人於2007年9月17日到訪，就澳門公共房屋現狀、公屋的規劃和管理等問題作座談交流及經驗分享。



與英國特許房屋經理學會

由會長狄格理帶領英國特許房屋經理學會一行到訪，並與勞工事務局副局長林美美一同就相關議題進行交流。



與中國建設部專家代表團

中國建設部專家代表一行由城規司王鳳武副司長帶領下於2007年11月22日到訪，就本澳的公共房屋政策、樓宇價格及物業管理註冊制度等話題進行交流。

公共房屋相關法例修訂說明會

為善用公共房屋資源，房屋局對公共房屋相關法例進行修訂並開展了公開諮詢，在參考了鄰近地區的公共房屋政策，結合本地的實際情況，依循三大原則，即合理分配社會資源、優先照顧弱勢社群及維護優良傳統倫理觀念，將有關經濟房屋及社會房屋現行制度與修訂建議制成為《修訂公共房屋相關法例諮詢文本》進行廣泛諮詢，為期45天，於2007年7月19日至9月1日期間，舉行了九場諮詢說明會及在相關地點放置意見箱，廣泛聽取社會團體、專業人士及公眾之意見；同時亦委託科技大學展開問卷調查，成功訪問兩千多名居民，廣泛聽取社團、專業人士及公眾的意見。

經廣泛收集意見後，文本草擬會朝向保留現有的申請者的輪候排序且上樓時按當時適用之法例審核、設立收入限制及資產申報審查制度、加強經屋轉售的限制以及由定期改為每日接受市民申請等方向。

在是次諮詢期間，共收到326份意見，一個團體整份意見作一份計算，當中共提出意見657條。在經屋轉售方面，多數意見贊成加強轉售的條件限制，包括延長經屋轉售之年限，轉售時向政府繳付差價。對於上樓評分原則公眾回應多贊成採取鼓勵與長者及輔助老弱作加分的原則，同時建議政府應採取措施防止長者被利用作申請的工具。另外，對於公屋每日遞交申請表方式及輪候者每三年須提交新資料，亦有不少表達贊成的意見。

現正進行公共房屋相關法例條文修訂本的草擬工作，之後會向相關團體作下一階段的諮詢，並爭取在2008年完成草案並進行相關立法程序。



於澳門明愛



於澳門街坊會聯合總會



於澳門工會聯合總會



於澳門婦女聯合總會



公共房屋相關事項問卷調查

為客觀地了解廣大居民對《修訂公共房屋相關法例諮詢文本》的意見，便委託澳門科技大學行政與管理學院展開上述問卷調查。將以此調查結果作參考，結合各界居民意見和建議，在短期內整理出新的草案文本。

科技大學問卷調查結果顯示受訪者對修法意見之取態與公開諮詢收集之意見類同。問卷調查結果之主要內容包括，受訪者普遍支持公共房屋政策要進行修訂，表示同意之人數有近八成(76%)；亦有超過八成以上之(83%)的受訪者，贊成公共房屋的申請要根據申請人的家庭收入作審核標準，六成多(68%)的受訪者同意申報的家庭收入除了薪酬外亦應包括其他收入。45 %的受訪者認為經濟房屋申請人的家庭收入上限應該根據統計暨普查局每年公佈的工作收入中位數來計算。

而對於公共房屋競投輪候名單方面，69%的受訪者同意保留舊有名單，並有71%的受訪者同意採用新法來審查舊輪候名單。

八成以上(81%)的受訪者同意對經濟房屋的申請人所擁有的資產設定最高總額，同時，近五成(46%)的受訪者認為經濟房屋申請人在申請日前五年內不可以擁有物業。對於經濟房屋的轉售實行限制，四成以上(44%)的人認為應該十年內不得轉售。在有關經濟房屋轉售之獲利部分按多少比例返回政府之問題上，有近五成(46.4%)的受訪者認為應該，只有三成半之受訪者認為不應該。另外，超過半數(51.5%)之意見不同意曾享受四厘補貼之人士可再申請購買經濟房屋。



於2007年10月10日澳門科技大學公佈《修訂公共房屋相關法例諮詢文本》問卷調查結果



樓宇管理推廣日

為了傳達更多樓宇共同部分維修保養的知識，推動居民做好相關的維修保養工作，於2007年10月20日假綠楊休憩區舉行“樓宇管理推廣日—樓宇維修保養多面睇”，活動除設有攤位遊戲外，也邀請了港澳歌手傅穎、陳偉成、周佩英到場演唱流行歌曲，同時有話劇及少林功夫等表演，吸引大批居民欣賞。



樓宇管理推廣日的開幕典禮



市民絡繹不絕地參與推廣日活動的攤位遊戲



樓宇維修基金無息貸款計劃

為鼓勵及協助小業主履行維修保養樓宇共同部分的責任，在2007年3月設立了樓宇維修基金，並於4月正式公佈了樓宇維修無息貸款計劃規章，樓齡超過10年的單位小業主可向政府申請無息貸款，每單位上限5萬元，可分5年攤還。

自計劃啟動後，與多個民間社團合作，包括澳門工會聯合總會、澳門街坊總會、澳門明愛、澳門物業管理業商會及澳門工程師學會等舉辦了多場座談會，透過座談會向居民及相關業界人士講解有關維修樓宇共同部分的責任，維修後的益處及如何申請維修無息貸款。同時，又與40個經濟房屋的管理委員會代表及居民介紹該計劃的目的，申請條件，手續，償還細則等。此外，亦向舊區重整諮詢委員會介紹有關計劃。至2007年10月，合共舉辦了15場座談會，參與人數接近600人。除



物業管理從業員於2007年5月到本局參與樓宇維修基金無息貸款計劃講解會



於2007年4月到工聯北區辦事處向居民講解有關樓宇維修基金無息貸款計劃事宜

此之外，亦透過巴士廣告、電視及電台廣告、諮詢奉告電視節目、單張派發、海報等不同的渠道向居民宣傳樓宇維修貸款計劃。

自設立樓宇維修貸款基金後，至2007年10月底，曾向64幢缺乏共同部分維修保養的大廈業主及管理公司發出書面勸喻，並與該64幢大廈的業主們進行過61次的協調會議或面談，指出需維修的部分，說明維修共同部分的責任、失修的後果、維修後的益處等，勸喻業主們進行維修，並介紹維修無息貸款計劃。經勸喻或協調後，其中有17幢大廈的業主及管理公司，已對有問題的共同部分，大多涉及公共渠道滲漏或淤塞，進行了維修或適當的改善措施。而在11月已批准了第一宗的樓宇維修貸款申請，貸款金額為澳門幣32,000元，用於清拆一高層單位外牆的僭建物。



青洲社會房屋落成啓用儀式

青洲社屋於2007年8月6日舉行落成啟用儀式，運輸工務司劉仕堯司長、房屋局鄭國明局長及土地工務運輸局賈利安局長主持了開幕儀式，落成之青洲社屋，總建築面積有18,000多平方米，共有210個單位，當中一房廳單位有90個，兩房廳單位60個，及三房廳單位60個。

樓高為18層，其中地面層為住宅入口、停車場及其出入口以及樓宇各項公共設施用房。而在青洲社屋內，有面積1,300多平方米之平台花園，並配備了相關遊樂及休憩設施，供住戶使用，務求為社屋居民提供一個良好之居住空間。



運輸工務司劉仕堯司長發放門匙予首名入住青洲社屋的長者馮女士

樓宇維修保養知多D講座



9月19日舉行的「樓宇維修保養知多D」講座，工程師學會會長梁文耀向市民講解樓宇維修應注意事宜。

為向市民提供更多樓宇保養及維修的相關知識及資訊，邀請了澳門工程師學會的專業人士，並透過澳門街坊會聯合總會的協辦，分別在2007年9月19日及12月12日舉行了“樓宇維修保養知多D”講座，由該學會會長梁文耀工程師、理事譚衍和工程師及談光漢工程師等就建築物維修計劃的入則程序、電力裝置、消防設備與電梯維修更新等講題作出介紹。講者向與會者詳細解釋大廈維修工程的入則程

序、費用、如何申請工程准照、一般消防設備的功用、常遇的維修問題、電梯保養、系統更新、電力裝置種類、常見的不妥當情況及檢查時應注意的項目等，並就與會者的提問作出回答及說明。



12月12日舉行的講座，工程師黃世昌向業主們講解電梯維修及更新事宜。

經屋管理第41/95/M號法令修訂講解會

為向相關機構諮詢有關經濟房屋法例之修訂問題，在2007年6月開展了修改規範經濟房屋管理的第41/95/M號法令的諮詢說明會，分別向經屋管理委員會、經屋管理公司及社會團體共計64個單位，約百多名與會者，舉行了3場諮詢說明會，講解修訂的目的，並就新舊條文聽取意見，當中主要包括分層所有人大會的運作及監察管理實體之規定。現時法例容許分層所有人大會在預定時間推遲30分鐘後，不管出席人數多少可作決議，從實際情況可見，管理權的撤換、管委會的選舉，以及金額重大的維修等容易出現爭議的決議，往往在極少數人出席的情況下通過，這樣容易引起糾紛。為此，有建議規定議決運作人數要達到一定比例。另外，亦就加強對經屋管理實體的監管及管理之透明度，包括考慮對沒有履行繳清水電費的經屋管理實體建議增加處罰，並考慮將帳目公佈由每年一次改為每季。經諮詢後，部分收到的意見亦被積極考慮接納，當中包括增加管理委員會成員的名額，讓更多的小業主可直接參與管理機關的工作。



到澳門街坊會聯合總會向居民進行《修訂經屋管理法例》的諮詢說明會

中國物業管理師考牌制度介紹會

為促進澳門及內地在物業管理行業規範方面的意見交流，2007年6月15日房屋局與澳門物業管理業商會、深圳國土資源和房產管理局合辦『中國物業管理師考牌制度』介紹會，由深圳房地產和物業管理進修學院周心怡常務副院長講解國家物業管理師制度的建立及其影響。

她於會上介紹了有關中國物業管理師發牌註冊制度、培訓課程和考試安排等方面的措施。會上深圳房地產和物業管理進修學院孫佐強副院長，以及深圳物業管理研究所陳藹貧所長亦跟與會者進行討論。



深圳房地產和物業管理進修學院周心怡常務副院長一行人到本局進行介紹會，為促進澳門及內地在物業管理行業規範方面的意見進行交流。

社屋奠基典禮（望廈及青洲）

為增大公共房屋之供應量，根據政府公共房屋興建計劃協調小組早前已公佈公屋興建的構思，計劃在五年內逐步興建萬多個公共房屋單位，並根據實際需要，適時評估需求的變化，作出相應之微調。而政府亦逐步加緊落實有關興建公屋之進度。亦已透過一系列措施，加緊按序落實相關公屋興建計劃，而「望廈社會房屋第一期」奠基典禮已於2007年10月31日舉行，首期工程是興建一幢33層高之樓宇，共可提供588個單位，包括一房廳單位308個，兩房廳單位196個，及三房廳單位84個。除住宅單位外，亦包括公共停車場、社會設施、休憩花園等配套設施，當中的公共



「望廈社會房屋第一期」奠基典禮

停車場可提供私家車位百多個及電單車位300多個。

另外，“青洲社會房屋綜合體B及C大樓”之奠基典禮於2007年11月11日舉行，將興建樓高35層共924個社屋單位，包括1房1廳單位392個、兩房1廳單位共476個、3房1廳單位共56個，當中有252個1房1廳專門用以安置長者居住。

望廈社會房屋第一期及青洲社會房屋綜合體B及C大樓預計於2009年完工，屆時將增加1500多個社會房屋單位。



在運輸工務司司長帶領下為“青洲社會房屋綜合體B及C大樓”奠基典禮進行切金豬儀式

社會房屋的特殊個案



本局人員及義工為戶主清理阻塞大門的垃圾



清理後的單位情況

社會房屋主要是協助低收入家庭解決住屋需求，而對於一些面臨社會、身體或精神危機，又或遭受災難急需安置之個人或家團之緊急住屋需求，是會以例外情況之緊急機制協助其盡快上樓。同時，對於這類特殊的租戶，亦會非常關顧，當他們入住社會房屋後也會作出適當的跟進。

例如其中一租戶是52歲的阿冰（化名），她患有精神病，居住在一社會房屋單位內，因其室內的洗手間漏水，導致樓下單位的天花出現滲水情況，影響該單位住戶之生活，知悉後派維修人員前往維修時，發現該單位內堆滿垃圾及雜物，並堆滿至天花板，導致大門也不能完全開啟，而戶主阿冰亦需爬過垃圾堆才能進入屋內，因此維修人員無法進入屋內進行維修工作。經聯繫主管後，隨即派工作人員前往協助，但因阿冰患有精神病，情緒極不穩定，也不容許工作人員搬動其“財物”，後經局內社會工作人員舒緩其情緒及多番勸喻後，她才表示願意合作，讓工作人員協助這位身體瘦弱及患病和幾乎無法自理的租戶清理室內的雜物及維修單位內滲漏之水管。

由於單位內垃圾雜物太多，期間在青洲老人中心全人與澳門更新互助會之義工及法務局少年感化院之義工隊等協助下，經過數天的時間，始能將單位內之垃圾及雜物完全清理，共清理出450袋垃圾，此外，民政總署亦協助提供有關垃圾膠袋及安排澳門清潔專營有限公司運走垃圾。其後在仁伯爵綜合醫院社工及工作人員多次勸喻下，阿冰亦願意前往仁伯爵綜合醫院精神科門診覆診，經過約兩星期的留院治療，她的精神狀況趨向穩定，亦已搬回上址。

對於這些特殊需要的家團，仍會繼續跟進及協助，目的旨在讓社會房屋的家團能夠居住在一個舒適及整潔的環境中。

促進成立經濟房屋管理委員會

在2007年促進了9個經濟房屋屋邨籌組管理委員會，部分屋邨因參與選舉的業主人數不足，未能成功籌組管理委員會，而成功成立的有6個，包括朝輝大廈、運順新邨、泉福新邨第1期、第2期及澳門大廈第1期和第2期。直至2007年底，經濟房屋已成立管理委員會的共有40個，參與管理委員會的人數共304人。



於2007年11月28日舉行的泉福新邨第1期及第2期的第一次分層所有人大會上，成立了該兩屋邨的管理委員會。



在運順新邨的第一次分層所有人大會上，由房屋局、管理公司及業主代表組成大會主席團。

維修社會房屋

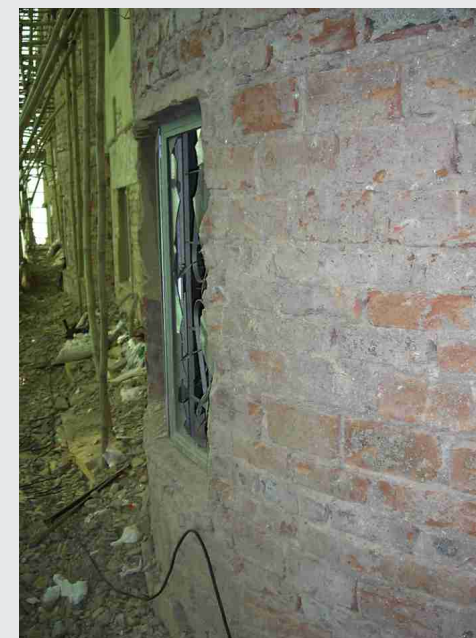
為維護及保持一個適當的居住環境，在2007年也對社會房屋屋邨的公共設備及公共部分進行經常性的維護及修繕。如濠江花園第5座進行了外牆及鋁窗更新工程，包括檢查大廈外牆牆身批盪、翻新牆身飾面、維修外牆伸縮縫、更新外牆的鋁窗，增設外牆冷氣機排水喉及天台防水。台山平民新邨C座進行了電氣設施的改善，更換了配電箱、主電纜及公共照明等設施，同時，在新城市花園第17座及氹仔平民新邨



新城市花園第17座供水管系統更新

第10座和第11座完成了上水管道、落水管道及各層總來水分錶供水管的安裝，且更新了合共428個單位的室內供水管。

另外，為提供基本的室內條件予社會房屋的租戶，在2007年1月至10月期間完成了139個社屋單位的室內翻新工作。



濠江花園外牆維修