

筷子基社屋啟用及青洲社屋青翠樓落成典禮

筷子基社屋於2010年3月20日正式啟用，提供884個單位。房屋局已按序安排社屋輪候家團及筷子基平民大廈的租戶調遷亦於同期上樓。

位於綠楊休憩區附近的筷子基社屋，兩棟社屋大樓佔地面積3,174平方米，提供884個單位，還有可提供366個汽車及電單車位的公眾停車場。筷子基社屋由社屋大樓快意樓、長者大樓快意樓兩幢組成。裙樓部份為社會設施，5樓是面積約2,100平方米的花園平台，還有方便輪椅人士的逃生斜坡。

社屋大樓高30層，6樓至30樓為社屋單位，提供400個單位，開放式單位（T0）、一房一廳單位（T1）、兩房一廳單位（T2）、三房一廳單位（T3）各佔100個。長者大樓高29層，有長者日間中心，8至29樓為安置長者的社屋單位，提供484個單位，包括開放式單位（T0）440個、一房一廳單位（T1）44個。

長者大樓設有無障礙設施，各長者單位均設有平安鐘及煙霧感應器，向獨居長者提供24小時無間斷的緊急支援。為

方便行動不便的長者進出，長者單位的門口相對寬大，亦有兩個防盜眼，所有電掣按鈕都設在較低位置，單位浴室亦設有扶助設施。

繼筷子基社屋啟用後，位於青洲河邊馬路及菊花巷內，毗鄰青洲山的青洲社屋青翠樓亦於2010年5月20日舉行落成典禮。

青翠樓樓高36層，分為青翠樓I、青翠樓II兩幢，地面層為出入口大堂、機房、停車場出入口及商舖，1至5樓為公共停車場，設2部升降機，提供近千個私家車及電單車車位，6樓為休憩平台，設有兒童玩樂場、羽毛球場等康體設施，還有綠化景觀。

而7至35樓為住宅層，住宅單位共有672個，包括一房一廳（T1）單位140個、二房一廳（T2）單位476個、三房一廳（T3）單位56個，每個單位門口均統一安裝鐵閘，增加空氣流通及光線照明。每層24個單位，共設8部升降機，方便居民出入。



在房屋局譚光民局長帶領下，於2010年5月20日為青洲社屋青翠樓進行落成剪綵儀式



筷子基社屋提供884個社屋單位

舉辦「管委齊建樂安居2010」 推樓宇維修聽取管委意見

為促進本澳大廈管理委員會成員之間的交流，房屋局於2010年4月26日舉辦以「樓宇維修要做好」為題的「管委齊建樂安居2010」，冀透過是次活動，除聽取管委意見，推動維修外，亦讓參與者分享樓宇管理現況、互相交流工作經驗。總結2010年第一季，房屋局為分層所有人大會提供共187宗協助，包括為分層所有人大會

的召集程序提供意見，派員協助分層所有人大會的舉行及提供樓宇事務意見。

定期維修和適當保養自身的樓宇，是業主的己任，若業主之間以至管理委員會能積極參與，表誠合作，相關的維修保養工作更能順利推行，同時更可保障業主、住戶及公眾的安全，達至真正的安居樂業。政府為提供部份財政協助，近年透過設立《樓宇維修基金》的多項計劃，鼓勵業主履行應有責任，進行樓宇安全及環境衛生的維修保養，目的就是希望能減少因失修而可能造成的影響。單是低層樓宇共同設施臨時資助計劃，累計已批出600多宗，涉及金額達8千萬元。另無息貸款計劃及維修資助計劃的申請個案，亦正逐年遞增。

當晚聚會上，表演了一齣《樓宇失修誰有責》話劇，透過人物角色的扮演，除帶出樓宇維修的重要訊息之外，更重點帶出多個常見維修的問題，讓出席之管委代表一齊討論和反思箇中意義。此外，席上展示多個樓宇維修的真實個案之照片，以及說明所有資助計劃的申請數字，以增強出席者對申請《樓宇維修基金》內各項財政支援計劃之

意欲和信心。同場亦邀請了法務局代表就「輕微民事訴訟」進行簡介，內容包括其成立之目的、申請和時效等方面進行介紹，讓出席者認識對樓宇共同部分之維修分攤。

是次活動由房屋局主辦，並邀請到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、澳門明愛、澳門物業管理商會、法務局、土地工務運輸局、衛生局及民政總署等代表蒞臨出席，一眾參與和討論並聽取管委的意見。出席人數超過250人，場面熱鬧。

滲漏處理中心校園 推「滲漏維修 業主有責」

為使學生了解樓宇公共渠網維修責任及增強學生認識樓宇滲漏的維修處理方法，「樓宇滲漏水聯合處理中心」由2009年11月至2010年1月先後於海星中學、勞工子弟學校（中、小學部）、同善堂中學、培正中學及濠江中學舉行校園巡迴展，以展板的方式，圖文並茂巡迴展示以「滲漏維修 業主有責」為主題的展板，向學生深入介紹樓宇滲漏維修的各種相關知識，加深居民對聯合中心的認識，提升居民積極關注及履行維修滲漏責任的意識。

與此同時，為吸引學生主動認識「滲漏維修 業主有責」的重要性，巡迴展還設有獎問答遊戲，增加學生對學習滲漏維修知識的興趣，鼓勵學生從小培養成為一個負責任的好公民。



「滲漏維修校園巡迴展」吸引學生參看

拜訪交流



北京中國老齡協會於2010年1月22日到訪，了解澳門長者社會房屋的發展情況



香港老年學會於2010年3月18日到訪，了解澳門長者社會房屋的現況



澳門街坊會聯合總會於2010年5月5日到訪，雙方就公屋興建計劃及公共房屋政策等事務進行交流



韓國慶熙大學-國際房屋發展及管理學習交流團於2010年1月11日到訪，就澳門公共房屋及管理等話題進行探討及交流



中區社區服務諮詢委員會於2010年2月3日到訪，雙方就樓宇維修支援工作及《樓宇維修基金》各項計劃進行交流



香港英國特許房屋經理學會亞太分會及澳門物業管理業商會一行於2010年4月8日到訪，雙方就本澳社屋、經屋及樓宇管理事務進行交流



澳門地產業總商會於2010年5月31日到訪，就公共房屋政策等議題進行探討

赴港交流考察香港居屋分配制度

為了解香港居屋單位出售之實務操作程序，特別是透過電腦攪珠決定合資格申請人的選樓次序。房屋局公共房屋事務處鄭錫林處長、房屋分配處趙淑平處長、研究及資訊處朱毅鳴處長、法律事務處任利凌處長等一行十三人於2009年12月29日赴港參觀考察香港房屋委員會的「居者有其屋」計劃，包括申請資格之細則、分配銷售配額之訂定、選格次序之安排、售價訂定之標準，以及居屋售價流程，特別是電腦攪珠決定居屋合資格申請人的選樓次序之實務操作安排。

香港房屋署居屋銷售小組房屋事務經理（銷售）張文基先生在會議中表示，房委會截止申請後，所有合資格申請人選購單位的先後次序均先透過攪珠形式抽出號碼，攪珠完畢後，隨即由電腦根據攪珠結果，排列申請人的選樓次序。對不同類別申請設不同之優先級別，讓有迫切住屋需要的申請家庭能較快上樓。

透過是次交流活動，加深了解香港居屋計劃之審批內容及實務工作安排，特別在汲取居屋公開攪珠及電腦選樓排序

的成功經驗後，相信對日後完善公共房屋分配制度有很大的參考價值。



香港房屋委員會代表介紹居屋分配制度

政府綜合服務大樓設 房屋事務查詢

房屋局為配合政府綜合服務大樓的「一站式」服務，於北區的政府綜合服務大樓設有房屋事務查詢，包括查詢社會房屋及經濟房屋的排名、及接收樓宇滲漏個案、《樓宇維修基金》5項計劃的申請等，一共提供16項服務。

房屋事務設於政府綜合服務大樓的社會福利服務專區-D區，一共提供16項服務，讓居民辦理相關事務時，除前往房屋局，提供多一個服務地點。16項房屋事務包括回覆諮詢及提供資料、申請《四厘利息補貼受助人申請轉移獨立單位證明書》及《經濟房屋津貼受助人申請退還經濟房屋津貼聲明書》、查詢社會房屋及經濟房屋的排名、接收社會房屋租戶安裝冷氣的申請、接收社會房屋租戶重發《租賃合同》複製本的申請、接收社會房屋租戶解除租賃合同的申請，及接收意見、建議、異議及投訴等。

與此同時，接收樓宇滲漏個案、接收《樓宇維修基金》5項計劃的申請，分別是「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」、「低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃」及「樓宇維修方案支援計劃」。

房屋局於北區的政府綜合服務大樓設房屋事務查詢



積極支援居民投入大廈維修管理工作

為提升居民對樓宇管理及維修等方面知識的認知，房屋局持續與社團合作透過講解會，加強推廣《樓宇維修基金》5項維修及管理計劃，鼓勵鄰里參與大廈公共部分的修護工作，現時約有873幢樓宇接受維修資助，改善居住質素。

《樓宇維修基金》內5個財政支援計劃，包括“樓宇維修方案支援計劃”、“樓宇管理資助計劃”、“樓宇維修無息貸款計劃”、“樓宇維修資助計劃”及“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”，協助成立管理委員會，提供公共部分的維修無息貸款及部分費用資助，以利業主開展有助樓宇安全的保養及維修工程。

為鼓勵更多居民關注樓宇維修工作，《樓宇維修基金》於2009年11月新增“樓宇維修方案支援計劃”，並因應計劃的推出，房屋局於2010年1月14及15日先後與澳門街坊會聯合總會大廈工作委員會、澳門婦女聯合總會及澳門工會聯合總會合作舉行三場說明會，介紹“樓宇維修方案支援計劃”的具體申請手續，以及其他4項維修計劃的發放條件及申請要件。

“樓宇維修方案支援計劃”向已設立管理機關且樓齡滿10年或以上的樓宇之內外牆飾面、天台、共同設施的部分



於澳門街坊會聯合總會



於澳門婦女聯合總會



於澳門工會聯合總會

政府鼓勵居民善用低層樓宇維修資助優化居所

為推動日久失修的舊式低層樓宇進行公共設施維修，改善公共環境衛生及減低潛在的公共安全隐患，政府於2009年2月9日推出「低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃」（下稱「低層樓宇資助」），旨在為7層以下、30年樓齡以上的樓宇業主提供樓宇內共同部分設施的無償維修資助，資助之工程項目包括維修或更換樓宇進出口開門、供電、供水及排污總設施。該計劃之申請期於2010年2月9日獲延長一年，至2011年2月9日止。每幢樓宇的進出口開門資助上限為15,000元、供電及供水總設施資助上限則各為40,000元、每組排污總設施資助上限為15,000元。

善用《樓宇維修基金》

政府一直十分重視居民的生活質素，致力透過《樓宇維修基金》內多個財政支援計劃，包括“樓宇管理資助計劃”、“樓宇維修無息貸款計劃”、“樓宇維修資助計劃”、“低層樓宇共同設施維修臨時資助計劃”及“樓宇維修方案支援計劃”，協助業主提升樓宇管理之質素，鼓勵成立管理機關，進行樓宇安全及環境衛生的維修保養工作。

強化監管 保障工程質量

為確保公帑合理運用及更有效地協助申請人改善居住環境，減慢舊樓公共設施的老化速度，過去一年，房屋局就81個已竣工的工程進行抽查，佔整體完工的個案總數的三成。在未來，將繼續加強工程質量的抽查次數，除常規的十選一抽查機制外，每個被投訴個案及每個進行後加或後減工程的個案亦將進行強制性核查，以確保其工程質量。

房屋局一直呼籲大廈業主，主動監察其聘請之工程公司的工程質素，肩負監管自身居住樓宇維修時的工程質量，積極投入自身資產優化的工作；同時，房屋局將提供上述四項申請資助的工程維修質素評定指引，以規範工程公司的維修質量。

豪輝大廈獲批資助逾14萬

位於荷蘭園輔義巷的豪輝大廈，樓齡35年，樓高四層，共有十戶單位。大廈公共排水管因老化，引致大廈進出口開門破損、供電總設施外露、供水總設施及排污渠老化，影



34年樓齡的豪輝大廈透過維修資助，更換大廈開門

樓宇滲漏中心成立一年積極發揮「協調角色」

為輔助居民查找滲漏源頭，「樓宇滲漏水聯合處理中心」自2009年2月1日正式投入運作至今，一直積極發揮「協調角色」，協助私人樓宇單位業主界定滲漏維修責任，使相關業主獲知訊息後，履行責任，盡快聘請合資格之技師進行檢查及維修。由土地工務運輸局、民政總署、衛生局、法務局及房屋局組成，由房屋局負責統籌的「樓宇滲漏水聯合處理中心」（下稱聯合中心），自2009年1月開始試行，提供緊密的跨部門協作平台，利用跨部門電腦資訊，及不斷優化五個部門間協作機制，透過技術、法律及睦鄰合作，協助滲漏個案的業主履行自身責任解決樓宇滲漏問題。

為回顧「樓宇滲漏水聯合處理中心」成立一年以來之運作情況，於2010年2月10日在房屋局舉行聯合新聞發佈會，由房屋局譚光民局長、樓宇管理支援處李兆林處長、土地工務運輸局城市建設處陳榮喜處長、衛生局疾病預防控制中心李兆田醫生、民政總署杜德明高級技術員、法務局法律推廣處羅靜萍處長主持，並邀得澳門街坊會聯合總會大廈工作委員會黃祖添主任出席新聞發佈會。

睦鄰合作 滲漏問題迎刃而解

聯合中心自2009年1月試行、2月正式投入運作起，一改過往多年由各不同部門分別接收市民投訴的處理方法，提供綜合的「一站式」簡便查詢途徑如電話、面見、電郵或信函，接收市民的求助個案，成立一年以來，統籌部門共收到電話查詢5,011宗，信函1,391封，以及接見市民642次，其中，已作立案處理的個案為1,938宗。

在1,938宗立案中，透過統籌部門派出先遣人員到達樓宇現場進行跟進的次數合共1,954次，1,066宗個案已獲得樓宇管理實體(即管理公司)、樓宇管理委員會、源頭單位業主合作協商解決滲漏問題。經分析，滲漏水問題獲迎刃而解之關鍵，有賴相關業主們之合作、配合、提供資料及積極主動進行維修。

滲漏維修 業主有責

聯合中心在協助市民處理樓宇滲漏問題的過程中，亦遇上不少挑戰，以致聯合中心自去年投入運作以來，尚有872宗個案按先後緩急處理跟進中，當中不少個案涉及懷疑導致滲漏的源頭單位因長期空置，以致未能聯絡單位業主進行維修；或被懷疑導致滲漏的源頭單位業主堅拒，甚至驅趕工作人員進入其單位進行調查，以致問題難以在短時間內解決；此外，部份業主缺乏對自身擁有產業相關權利及義務的認識，以致在獲知滲漏位置後仍未即時進行維修。

聯合處理中心一直積極尋求不同途徑嘗試與業主取

得聯絡，包括透過管理公司、物業登記局、財政局、身份證明局、單位分租的地產公司等。不少個案透過上述方式成功聯絡，並游說相關業主，履行責任解決滲漏問題。對於因非法僱建或非法接駁排污渠導致滲漏卻不履行維修責任的業主，工務部門正考慮根據《都市建築總章程》及《都市房地產的使用規範》作出相關處罰。受影響的如果因為滲漏水問題而遭受損失，而被弄毀的財物又不超過五萬元，便可以透過《民事訴訟法典》中的“輕微案件訴訟程序”，要求有過失的單位業主作出賠償。“輕微案件訴訟程序”是一個較簡便的訴訟方法，可不用聘請律師，由當事人自己提出起訴。

多項維修資助計劃協助業主

根據現行法規規定，業主每五年應聘請合資格專業人士，檢查和維修所擁有的物業，倘因樓宇日久失修而令他人的性命及財產受損，業主須承擔法律後果，但為了鼓勵業主注重所居住大廈的定期維修保養，政府提供了適當的支援渠道以至財政上的資助。聯合中心一直積極鼓勵業主透過房屋局的多項樓宇維修的無息貸款和資助計劃，展開維修工作。

同時，聯合中心亦不斷優化服務流程，如縮短案網圖則的發出時間；增加每週跨部門聯合行動的次數；強化網上查詢的資訊化；持續舉辦講解會，加強與居民溝通；與學校合作，推廣樓宇滲漏的維修責任；製作全新的宣傳單張及“處理樓宇滲漏常識”小冊子，介紹滲漏淤塞常見的情況，講解原因及建議維修方法。在未來，聯合中心亦將應投訴人要求，協助為其填寫“輕微民事訴訟”法庭之表格，助居民解決滲漏問題。



各部門代表出席「樓宇滲漏水聯合處理中心」聯合新聞發佈會

啟動社屋重建計劃提升土地使用率

政府正全力向2012年分階段落成19,000個公屋單位的目標推進，特區政府除致力推進公共房屋的興建進度，訂定長遠性的土地預留方案，亦正研究有關現有社會房屋重新發展的公屋地段規劃，對有條件的社屋作出分析及建議，當中考慮到相關重建的社屋必須具備改善的迫切性及改建後的效益，計劃優先重建部份樓齡長，土地利用效率較差的社屋大廈。

繼望廈社會房屋第一期社屋重建項目啟動後，特區政府分別將有30年歷史的筷子基平民大廈、40多年歷史的嘉翠麗大廈A座及羅必信夫人大廈納入社屋重建計劃之內。

重建利長遠發展 改善居住環境

在過去，筷子基平民大廈、嘉翠麗大廈A座及羅必信夫人大廈雖有定期進行維修保養的工作，但根據實際需要而增加社會設施，社屋單位亦因應住戶的要求作出維修，但經過一段日子，社屋大廈逐漸漸舊，設施亦未能符合住戶的期望，如沒有電梯，不便長者出入。

筷子基平民大廈位於筷子基沙梨頭南街與和樂大馬路之間，共有6座，於1979年至1981年分階段興建，至今近30年歷史。樓高6層的建築物有240個社屋單位，1984年初入伙，現有216個家團，約550人居住；其中約75個家團有65歲或以上的長者。筷子基平民大廈佔地約3,700平方米，現時樓高20.5米，重建後樓高約80米，約25至30層高，將由裙樓及3座塔樓組成，提供約700個社屋單位，對比現時大大增加近2倍。重建後社屋大樓將配置平台花園及康體設施；另外規劃了兩層裙樓作為社會設施，面積共7,444平方米，以完善社區環境。重建計劃還包括建造3層地庫的公共停車場，提供約200個私家車泊位及約200個電單車泊位，舒緩該區的泊車需求。而通過這次重建，兩側的自行車和行人空間都會得到優化。

嘉翠麗大廈A座及羅必信夫人大廈均為長者社屋，鄰近巴坡沙大馬路，於1967年入伙，嘉翠麗大廈A座樓高5層（包括地下層）有70個單位，羅必信夫人大廈樓高5層（包括地下層）有70個單位，兩座大廈目前共有120個家團，共130人居住，其中125個65歲或以上的長者居住。重建後，長者社屋大樓佔地約3,700平方米，高35層，由裙樓及塔樓組成，提供約578個長者社屋單位，對比現時的140個單位，增加超過3倍，此外，地下三層地庫的公共停車場，提供約200個私家車及電單車泊位，裙樓則設有街市、長者日間中心、復康中心、休憩平台、社區及康體設施等。

社會房屋重建工作的啟動，除了充份利用土地資源，

提供更多的社屋單位外，並透過重建項目，優化區內的交通和社會設施的規劃，以配合人口的增長需求。

關心調遷需要 舉辦講解會及參觀活動

為了關心住戶的調遷需要，讓調遷戶了解調遷過程及相關安排，房屋局於2009年12月15日舉辦“筷子基平民大廈調遷安排講解會”；2010年4月中旬多位房屋局主管亦分別到訪嘉翠麗大廈A座及羅必信夫人大廈，向長者講解延續現有社區脈絡及人脈的調遷安排。

除此之外，為了讓長者們了解新社屋大樓的單位實景、大樓設施及周邊環境，分別於2010年4月22日及5月14日安排了兩幢長者社屋的長者參觀筷子基長者社屋快富樓及青洲長者社屋青松樓。大部份長者均滿意新社屋單位的居住環境，人性化的設計亦符合他們的需要。



約250名社屋租戶出席“筷子基平民大廈調遷安排講解會”



房屋局鄧錫林處長(左一)與居於羅必信夫人大廈的長者直接面談