

口頭質詢：當局應從速改進樓宇滲漏水問題處理機制

樓宇滲漏水問題一直困擾着不少居民，我們亦接收過不少相關求助個案，但往往難以圓滿解決。歸根結柢，要處理這類求助有三大難：尋找滲漏源頭，難；要求鄰居合作，入屋檢測，更難；希望相關部門有力介入，有效地執法執罰，難上加難！

房屋局轄下的樓宇滲漏水聯合處理中心，成立至今已超過十年，根據提供的統計資料，中心已處理了 19,592 個個案，當中有 80.61% 是「經協調，業主已維修或按檢測報告跟進處理」，乍看起來，好像卓有成效，業主已維修固然是好結果，但所謂「按檢測報告跟進處理」，可能是處理好滲漏源，也可能是檢測報告根本找不到滲漏源，個案是「處理」了，到底滲漏源頭找到沒有，問題解決了沒有，似乎仍然有很大的「商榷空間」。事實上，目前處理中心就被詬病為作用有限，執行無力，無法有效處理市民的求助個案，加上這種曖昧不清的分類，恐怕會令我們無法清楚監察目前滲漏水處理中心的工作成效。從我們跟進個案的經驗看來，無法找到滲漏源的例子比比皆是，處理中心這 80.61% 個案的處理情況，應該要有一個更好的分類列表，以反映實況。因為，如果數字不能反映實況，我們根本不可能對症下藥，真正解決問題。

參考香港滲水投訴調查聯合辦事處、簡稱「滲水辦」的事例，當局承諾通常會於 90 個工作日內完成滲漏源調查¹，反觀澳門樓宇滲漏水聯合處理中心，由立案至得出首次檢測結果需要半年²，差不多是香港的兩倍時間。儘管港澳情況不同，不過澳門當局處理漏水問題曠日持久仍是不爭事實，到底是人手不足、法律工具欠缺、還是檢測手段有待提升？不對症下藥，其實難以改進工作效率。

¹ https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/faq/pleasant_environment/water_seepage_dripping/faq_wsee_page.html

² <https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2019-08/399605d5b52cc05438.pdf>

由此引伸到的是法律制度問題。樓宇滲漏檢測，往往得不到鄰居的配合，「入屋難」問題遲遲未能解決。當局總是說這些是「私人糾紛」³，但參考香港《公眾衛生及市政條例》第12條已訂明「從任何處所內排放廢水或其他類別的水，其方式足以構成妨擾」者，一經定罪，已可處以罰金，假使對方不配合檢查滲漏源頭，更可向法院申請入屋手令。同樣是大陸法系的台灣，《公寓大廈管理條例》中亦規定當住戶證實有維修必要、例如是找尋滲漏源頭時，鄰居不得拒絕住戶進入居所，否則亦會被處以罰款。事實上，早前當局回覆同事書面質詢時，亦提及根據第6/99/M號法律《都市房地產的使用規範》第十四條規定，一旦有缺乏或不具備公共衛生、清潔及健康而構成對鄰居滋擾的事實時，經土地工務運輸局內運作的檢查委員會調查證實，就可以要求住戶在限期內修繕，否則處以罰款。由此可見，澳門行政當局對於樓宇滲漏情況，也是有相關罰則、而非單純「私人糾紛」，但條文相對未夠明確，恐怕會限制了其效力，工務局的檢查委員會的執法情況又如何，能否和現有的聯合處理中心良好協作，這也是一大問題，有待當局詳細檢視及完善。

為此，本人謹提出以下質詢：

1. 樓宇滲漏水聯合處理中心目前雖然列明了處理個案數字，但當中有多少宗是能夠找出滲漏源頭？立案至「真正」找出滲漏源頭平均需時多久？有多少宗是已經能夠解決滲漏水問題？有多少宗是已落實檢控及成功處罰，其所依據法例為何，而處罰金額又有多少？當局是否認同有需要明晰個案分類，以便社會監察其工作成效？
2. 樓宇滲漏水聯合處理中心目前需要半年時間完成滲漏源調查，當局是否滿意這樣的效率？有沒有條件改善？如沒有，當

³ 《簡易訴訟難解樓宇滲漏水糾紛，議員建議以「行政罰則」取代》，力報，2018年5月11日，連結：<https://www.exmoo.com/article/64515.html>

中的具體原因為何？是人手不足、法律工具欠缺、還是檢測手段有待提升？

3. 在法制方面，當局曾提及工務局的檢查委員會會依據《都市房地產的使用規範》對樓宇滲漏問題執法，工務局的檢查委員會與房屋局的樓宇滲漏水聯合處理中心的協作如何，參與了多少宗個案？具體有多少宗能夠以此法例檢控？當局會否檢視法律，完善目前條例，以加強檢測滲漏源及執罰力度？

澳門立法議員

林玉鳳



二零一九年十二月十六日