

### 口頭質詢：樓宇滲漏水問題的處理法規及機制(修改版)

樓宇滲漏水問題長期困擾本澳居民，即使政府在2009年成立了樓宇滲漏水聯合處理中心，情況仍然沒有明顯改善，居民投訴超過十年仍然未能解決的個案比比皆是。今年年初，政府在介紹區第五屆政府首年方針時，曾經提及將選取社會意見大、市民投訴多的問題作為檢討跨部門合作問題切入點，行政法務司司長亦明言，樓宇滲漏水問題就是當中的一個重點跟進問題，但新一屆政府如何跟進，目前仍然是未知之數。

以今年年中曾經登上報章頭版的友聯街漏水個案為例，澳門現行法規對受害人保障嚴重不足是一大問題，其次，眾多類似個案長達一二十年仍然因為無法尋得問題源頭而無法處理，是另一個關鍵。

根據房屋局資料所示，樓宇滲漏水聯合處理中心由土地工務運輸局、市政署、衛生局、法務局及房屋局5個部門組成。由房屋局統籌，各部門輔助，透過「一站式」服務的方式處理滲漏水問題。可是，目前的機制至少存在以下問題：首先，各部門之間並無從屬關係和明確的權限關係，權責不清。其次，各部門人員除了需要處理滲水問題外，還需處理不同類型的部門本身的工作，沒有人員專門獨立處理滲水事宜。第三，雖然中心名為「樓宇滲漏水聯合處理中心」，可是，政府根本無訂明哪個部門有權主導檢討中心成立以來存在的問題，在統計數據上亦只列出「有跟進」的個案，從未有列明有多少個案、有多大成功率找出滲漏源，以及處理滲水的程序會否過慢，中心成立後滲水個案是否有效減少，以及如何定義成功

處理的個案等等，這些都使人難以評估處理中心的績效，更談不上要如何檢討及改進中心的工作。

處理樓宇滲漏水問題的另一個難點在於滲漏源頭難以確定，尤其是「入屋難」的問題，檢查人員目前根本沒有權力、也沒有法律依據進入他人處所檢測尋找滲漏源頭，基本上，只要懷疑是滲漏源的單位緊閉大門，對投訴視而不見、聽而不聞，任何人都無可奈何。當局總是說這些滲漏水問題是「私人糾紛」，實際上，對滲漏水長期放任不管，最終只會使問題日益惡化，本人跟進過的一些個案顯示，滲漏水問題可以惡化到走廊污水橫流，電箱漏電起火、甚至有可能危及樓宇結構的地步，很明顯已超出「私人糾紛」的程度，上升到樓宇公共空間、乃至公共衛生安全的層面。特區政府必須要正視問題，採取更為積極、主動的手段。例如，參考香港，就可透過法院頒佈強制入屋令，以便檢測滲漏源；如果從物業自治的角度去看，香港的《建築物管理條例》下就有所謂的「大廈公契」，規範住戶的權利義務，當中包括了處理樓宇滲漏水的責任，事實上，當局在日後有必要循這個方向，加強對私人樓宇的治理，責成管委會和住戶在規範下實行良好的自治，以保障社會整體的公共利益。

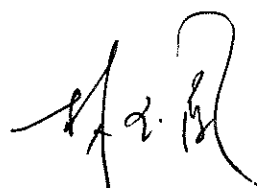
為此，本人謹提出以下質詢：

1. 當局會否研究推行新的法規，以解決檢查人員進入該單位進行檢查的問題？或提出其他更可行的法規如透過法院頒佈強制入屋令等做法，以解決現時各個案最為核心的「入屋難」問題？或以任何行

政或司法手段，乃至規範大廈公共管理的方式，以鼓勵或懲罰懷疑為樓宇滲漏水源頭單位業主何作處理樓宇滲漏水事宜？

2. 當局明言今年會選取社會意見大、市民投訴多的問題作為檢討跨部門合作問題切入點，樓宇滲漏水問題就是當中的一個重點跟進問題，請問政府將會如何明確分工、精簡行政或其他措施以改善跨部門合作處理樓宇滲漏水的效率？整個樓宇滲漏水的處理機制將會如何改善？

澳門特別行政區立法會議員



林玉鳳

二零二零年八月十七日