

# 書面質詢

梁鴻細議員

## 關於樓宇滲漏水問題之書面質詢

本澳樓齡超過三十年的樓宇超過四千幢，每年涉及樓宇維修的個案不斷上升，當中滲漏水是最普遍、最嚴重、亦是最難以解決的一環，不但是由於涉及各個環節之間的協調，以及檢測、維修、賠償等一連串的過程，亦是因為現時仍未有專門性的法律加以監管，無法明確相關責任。現時若發生滲漏水問題，有關部門僅能根據第6/99/M號法律《都市房地產的使用規範》第十四條「滋擾的事實」進行處理。

然而，一來條文中並無定義滲漏水是否屬於滋擾鄰居，二來條文中並沒有設有罰則，加上部門間的行政效率不足、單位業權人不配合、無法聯絡業主等種種狀況，導致處理個案往往需花費不少時間，更有部分個案根本無法處理，只能作歸檔處理，不但問題無法處理，受影響的住戶居民生活亦備受影響，卻又無計可施。

為此，本人提出以下質詢：

第一，滲漏水個案所涉及的人員、機構很多，包括業權人、大廈管理機關、管理公司等等，往往需要經過調解、協商或通過法律手段才能取得共識，導致每個個案所需的處理時間拖得很長，有時檢測甚至需時一年半載，處理樓宇滲漏水工作效率不佳，因此，請問當局未來會如何加快檢測效率，令住戶加快恢復正常生活？是否有意就滲漏水問題成立調解委員會或調解中心，從滲漏水問題出現的初期開始介入調解，以縮短個案的處理時間？

第二，特區政府曾表示正針對滲漏水問題研究相關的立法方案，初步構思是經專業檢測後，因相鄰單位業主不配合或不同意，從而無法確定滲漏水源頭的時候，受影響業主可提起相關司法或仲裁程序，要求相關單位業主配合檢測及進行維修，考慮到一旦涉及司法或仲裁程序，所需花費的時間往往不會短，因此，當局是否考慮在相關立法方案中，考慮加入規定，如擁有初步證據及跡象，而相關單位不配合入戶程序，賦予有關部門權力中止該單位水力供應，直接從問題根本着手，立時解決對鄰居的滋擾情況？

第三，《都市建築法律制度》將於明年8月正式生效，當中明確規定了所有人需擔負保養及維修義務，使建築物經常保持良好的使用條件，尤其是安全、衛生和整體美觀方面，否則可被中止水力供應或處以罰款。鑑於本澳過往發生的滲漏水個案，大多是由於喉管日久失修導致的老化

現象，或部分業主在未經許可下肆意更改單位內的排污或供水管道，最終才導致滲漏水問題的出現。因此，請問當局是否可以將滲漏問題視為缺乏維修保養的一種，並按相關法律進行規範處理，以加快解決現時數量眾多、對居民造成嚴重影響的滲漏問題？