

書面質詢

陳禮祺議員

就塞渠滲漏處理及三無大廈渠網治理提出書面質詢

本澳樓宇老化問題日益嚴重，根據數據顯示，目前本澳超過 30 年樓齡的舊樓已接近 5,000 幢，佔全澳樓宇約三分之二，其中有1700棟有結構老化問題【註1】。隨着「人屋雙老」，大廈渠網老化引發的滲漏水及塞渠問題已成為困擾居民的「老大難」問題。由土地工務局、市政署、衛生局、法務局及房屋局組成的「樓宇滲漏水聯合處理中心」今年1月截至12月12日，累計收到超過 1900 宗個案，其中近九成可透過協調處理，但仍有約152宗經協調，業主不履行或不配合【註2】。

居民在面對滲漏水時，長期面臨「入屋難、檢測難、追討難」的三大難題。此外，部分低層樓宇或「三無大廈」的公共沙井堵塞問題亦十分頻發，因涉及全體業主共同責任且缺乏管理機關，常導致污水反湧、衛生環境惡劣，甚至引發鄰里積怨。為此，特區政府雖已推行多項政策與法律，但執行成效與社會預期仍有落差，仍有空間進行全面檢視並強化治理體系。

為此，本人提出以下質詢：

一、《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》自 2023 年 9 月 1 日生效至今已近兩年。根據數據，截至 2024 年底，仲裁中心共收到 87 宗申請【註3】，其中超過半數個案能在 4 個月內結案，顯示仲裁在處理不配合個案上具備一定效率。然而，對比同期不履行維修責任的個案數量，申請仲裁的比例明顯偏低。請問當局除現行的普法宣傳工作，2026年將會否計劃分析研究居民對申請仲裁「卻步」的深層原因，例如檢測報告費用昂貴、程序複雜等，以便持續完善制度？

二、現時合資格檢測及簽發檢測報告並同意於土地工務局網站公開其聯絡資料供市民選擇的土木工程師及實體已增至 450 多個【註4】，但

網站所公佈資料未能讓居民清晰每位資歷、一般基礎檢測收費價格等內容，有居民反映，曾自行逐一聯絡查詢價格及陳述個案情況，過程中有被告知未必提供服務或檢測服務費用之間對比差額大，整體感受費時失事。有關當局會否考慮優化公佈資料，除現行資料外，增加相關人員及實體的滲漏檢測資歷及制定一般標準檢測服務的收費表，使市民更方便快捷地按需配對。

三、針對「三無大廈」及高齡樓宇，政府雖設有《樓宇維修基金》，但目前「三無大廈」成功組成業主會並不普及，申請維修基金難且對大廈日常管理及維護意識低，故倘出現公共渠網滲漏堵塞情況，往往較難達到大部分業主共同處理解決。請問政府會否考慮參考鄰近地區「聯廈聯管」或「小區維修」先導計劃，設立「樓長」計劃協助提高三無大廈管理，並由政府牽頭為特定區域超過50年的舊樓進行整體公共渠網預防性檢修，政府亦向該區域業主發出通知，呼籲盡早成立業主會？

參考資料：

【註1】 「祐漢七棟樓群」調研報告，第5頁

<https://www.mur.com.mo/uploads/ueditor/file/20220103/1641193058145272.pdf#:~:text=>

【註2】 樓宇滲漏水聯合處理中心數據資料

<https://www.ihm.gov.mo/zh/api/download?name=樓宇滲漏水聯合處理中心數據資料.pdf&id=69401e76-f622-3101-00d6-d1b055a741d6&postId=68ff9f7c-f0e2-5101-0013-3a502211c3b5>

【註3】 逾半滲漏水仲裁四個月內結案

<https://appimg.modaily.cn/app/displayTemplate1/dist/index.html#/newsDetail/396388/10618?isShare=true&isDigital=true>

【註4】 立法會書面質詢回覆

<https://www.al.gov.mo/uploads/attachment/2025-06/680216850e105261f1.pdf>

