

李靜儀議員

完善樓宇滲漏水處理機制 切實保障居民權益

本澳樓齡達 3、40 年以上的單位分佈各區，包括北區、下環、新橋等老舊樓宇的結構或供水供電等安全問題亦必須關注；其中不少居民受到滲漏水問題困擾。

「樓宇滲漏水聯合處理中心」（下簡稱「處理中心」）為居民進行檢測查找滲漏水源頭及提供參考意見。據統計，2026 年 1 月至 8 月上旬完成 1249 宗個案；儘管部門努力協助，仍有約百分之五的個案難以解決；而隨著《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》實施近三年，當局應進一步透過完善公私營檢測服務銜接、優化技術及報告標準、善用新的檢測技術、加強「三無大廈」維修協調，並持續檢視仲裁制度的實際成效等，進一步破解「入屋難、檢測難、追討難」的困局。

首先，強化滲漏水檢測服務供應的資訊發佈。現時，由於滲漏水個案眾多，居民若透過「處理中心」申請檢測，輪候時間較長；而居民尋找私人市場服務時，仍可能存在對服務內容不清晰情況。建議當局優化網站發佈合資格土木工程師及實體名單的資料內容，例如可增加聯絡方式、提供的檢測項目及參考收費等資訊，方便居民按實際需要選擇服務。

其次，加強檢測報告的技術標準及認受性。檢測報告是處理滲漏水爭議時的重要依據，期望當局推動善用新的檢測科技及設備，提高檢測準確度及處理效率。此外，不同機構採用的檢測方法、技術標準存在差異，過往曾出現居民自費取得的檢測報告未獲採納的情況。建議當局檢視及推動更清晰及具公信力的檢測技術及報告標準或指引，增強私人檢測服務的認受性，與政府檢測工作形成更有效的互補。

另一方面，不少高齡「三無大廈」缺乏管理機構，當滲漏水源頭涉及大廈共同部分時，往往面對無人牽頭跟進、業主之間難以協調維修工作及費用分攤等問題；尤其當公共管道位於私人單位室內，

若相關業主拒絕配合便容易形成「查到源頭但無法維修」的困局。期望當局在現有「處理中心」工作基礎上，進一步輔助居民及支持開展調解，重點幫助住戶釐清共同部分的維修責任、進入私人單位的處理程序及相關費用分擔安排等。

另一方面，對居於老舊樓宇及經濟能力不足的居民而言，一次性承擔相關檢測和維修開支並不容易。建議在《樓宇維修資助及無息貸款計劃》針對大廈共同設施作資助的基礎上，研究對私人單位等因嚴重滲漏而產生的緊急維修個案提供財政支援或墊支機制，再按照責任認定及相關法律程序追討費用，有利於加快處理問題。

最後，應透過數據及個案經驗檢視仲裁機制的實施情況，了解居民所面對的實際困難，包括個案的平均處理時間、案件處理結果、執行及追討的成效等，以協助居民更有效地解決爭議。滲漏水問題不僅影響居民正常生活，更會造成電力設備和結構等公眾安全問題及環境衛生隱患，期望當局持續優化處理流程，更有效地處理滲漏爭議及保障居民的居住環境。