



關於立法會黃潔貞議員書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，本人對立法會 2013 年 12 月 11 日第 172/E122/V/GPAL/2013 號公函轉來黃潔貞議員於 2013 年 12 月 6 日提出，行政長官辦公室於 2013 年 12 月 12 日收到之書面質詢，回覆如下：

為協助市民做好樓宇管理工作，政府致力創造條件，採取積極的措施，與市民攜手改善居住環境。樓宇滲漏水聯合處理中心於 2009 年成立，成員包括土地工務運輸局、民政總署、衛生局、法務局及房屋局，透過跨部門的合作機制、並按各自職能，以協調方式輔助居民處理滲漏水問題，尋找滲漏源頭，使責任人履行維修樓宇的責任，解決滲漏水問題。

樓宇滲漏水聯合處理中心的成立無疑提供了一個查找源頭、界定責任人和協調於一身的處理機制，讓市民更清晰其責任、查找源頭，並有可遵循處理滲漏水問題的方式。中心各成員部門定期舉行會議，檢討該中心的運作情況及個案處理成效等，務求不斷優化中心的運作，提升檢測及處理效率。在日常部門溝通上，成員部門會以電郵、電話及傳真等各種方式保持緊密的聯繫溝通。此外，該中心的各成員部門亦設有聯絡人機制，以加強部門之間的即時溝通。

截至 2013 年 11 月 30 日，樓宇滲漏水聯合處理中心透過電



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

話、面見及信函作立案處理的累計個案共 9,281 宗，聯合中心按情況需要派員到訪有關單位了解滲漏情況，並即時展開協調及協助當事人尋找滲漏源頭(提供技術檢測)。經協調而成功輔助 6,606 宗滲漏個案的業主履行責任進行維修，改善樓宇內供排水系統之淤塞或滲漏情況，佔立案總數約 71.2%；仍在處理的個案中有 1,516 宗，佔總數約 16.3%；餘下約 12.5% 的 1,159 宗，當中 255 宗是涉嫌源頭單位業主不配合進行檢測，另 904 宗已獲得檢測結果之個案，大部份涉及單位內之私人設施所引致的滲漏，但涉案單位業主卻不履行自身的責任，又或對於共同部分所引致的滲漏，未受影響的單位住戶都會採取事不關己的態度，在不願意自行維修或攤分相關的維修費用下，縱使檢測已有結果，個案仍未得以解決。

對於懷疑造成滲漏的單位業主不配合進行檢查或已確定為滲漏源頭單位而不進行維修的個案，受影響之單位業權人可按《民法典》相關規定，透過法院判決處理或司法訴訟提出索償。與此同時，政府會致力加強樓宇維修的宣傳工作，讓居民理解樓宇維修屬業主本身的責任，並藉着《民法典》分層所有權制度的修訂，以及政府多項樓宇維修資助計劃，從不同方位協助居民解決滲漏水問題。小業主倘面對日常的管理問題，可透過設立分層建築物管理規章作出規範，房屋局現正開展委託專業的調研機構，就有關“分層建築物樓宇管理規章指引文本”進行研究與制定的工作，預計於 2014 年第 4 季前完成有關指引文本。基於私產保護原則下，僅業主具有對樓宇公共部分或單位內設施維修之決定權及責任。公權力介入只是作為解決滲漏水問題的補助措施，最終能



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

得到問題解決仍有賴樓宇管理實體（即管理公司）、樓宇管理委員會，以及是業主或源頭單位業主之間的通力合作及協商。

樓宇滲漏水聯合處理中心自設立後，中心不斷進行內部運作機制檢討與優化，尤其是部門之間的協作與訊息溝通。透過設立訊息溝通資訊平台、對大量個案的跟進資料作出存檔整理、以及執行有利於部門之間的協作跟進，以加強與市民的訊息溝通優化，如在收到新個案時，即時介入進行前期協調。關於處理滲漏水個案的風險評級之釐定，有關風險評級是由衛生局作出；倘衛生局確定涉及單位的衛生情況嚴重影響第三者或對公共衛生構成威脅時，衛生局可按照其專屬職權要求其他成員部門，如民政總署、土地工務運輸局等作出即時處理，以解除即時的衛生問題。

房屋局代局長

郭惠嫻

二零一四年一月十四日