



關於立法會施家倫議員書面質詢的答覆

遵照行政長官批示，經徵詢法律改革及國際法事務局的意見，本人對立法會 2014 年 12 月 9 日第 1094/E873/V/GPAL/2014 號公函轉來施家倫議員於 2014 年 12 月 5 日提出，行政長官辦公室於 2014 年 12 月 10 日收到之書面質詢，回覆如下：

為協助居民解決樓宇滲漏問題，政府透過由土地工務運輸局、民政總署、衛生局、法務局及房屋局，跨部門合作組成“樓宇滲漏水聯合處理中心”（下稱聯合處理中心），採取“一站式”方式接受及處理居民的訴求，透過協調業主自行維修或提供技術檢測以解決有關問題。

聯合處理中心自投入運作以來，截至 2014 年 12 月 15 日止，累計立案宗數達到 11,268 宗，經協調後，源頭單位業主因顧及維持良好睦鄰關係而履行維修責任的個案已有 8,048 宗，成功率達 71.42%；按序跟進中有 1,953 宗，佔 17.33%；已有檢測結果，業主未同意維修有 1,018 宗，佔 9.03%；找不到業主或業主不配合檢測有 249 宗，佔 2.22%。

基於滲漏水源頭具有一定的隱蔽性，源頭往往埋藏於樓宇的結構及牆體內；為免破壞檢查單位的結構或牆體，現時查找滲漏源頭的方式是以非破壞形式進行；因此，有關檢測工作須配備專業的檢測儀器才能進行，且需要專業人員的判斷，才能確定滲漏源頭及位



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

置。事實上，大部分滲漏水檢測是可以透過簡單的測試便可確定相關滲漏源頭；例如，關掉供水喉的總掣，再觀察滲漏水情況，以確定供水系統有沒有滲漏；或以食用色素混水測試排水系統有沒有滲漏的情況等。這些都是簡單易做的有效測試。

對於部分檢測時間過長的個案，除了部分住戶不配合之外，亦可能涉及天氣、現場環境及其他人為因素，如檢測單位在檢測前後自行維修等，這些情況亦可能會影響檢測結果。基於上述的情況，樓宇滲漏水聯合處理中心亦會按照檢測的要求，對個別個案延長檢測的時間，以便有更充裕的時間處理檢測工作。樓宇滲漏水聯合處理中心亦會定期舉行跨部門會議，商討有關工作成效，務求提高檢測的質量。經分析，業主願意維修解決滲漏問題之眾多個案經驗所得，良好的睦鄰關係及溝通適宜，是有效及快速解決滲漏問題之關鍵。

隨著澳門社會的發展和環境變遷，法律改革及國際法事務局已開展了修訂《分層樓宇共同部分管理法律制度》工作，諮詢期已於2013年7月31日結束，並已於2014年6月就《分層樓宇共同部分管理法律制度》的諮詢總結報告進行公佈。為使有關的法律更具操作性及符合澳門的現實情況，在草擬過程中，法改局邀請了相關的職能部門共同探討，尤其是房屋局、土地工務運輸局、民政總署、身份證明局、物業登記局、金融管理局等。《分層樓宇共同部分管理法律制度》法案將列入為2015年立法計劃中的重點工作。



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

此外，樓宇滲漏水聯合處理中心曾邀請檢測機構與本澳多間物業管理公司舉行座談會，介紹如何以簡單的方法進行滲漏測試。房屋局早前亦透過與生產力暨科技轉移中心合辦“樓宇管理人員善用調解技巧培訓課程”，為管理委員會提供培訓，藉著管理委員會普及調解技巧，為大廈改善鄰里關係創造有利條件解決大廈管理或滲漏水問題。同時，房屋局將會持續透過多方面之宣傳，加強推廣業主維護單位供排水管設施之自身責任，以及倘業主不履行相關責任，而引致他人私人財產受損，將可能面對之賠償。

房屋局代局長

郭惠嫻

二零一五年一月二十六日