



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
社區服務諮詢委員會
Conselho Consultivo de Serviços Comunitários

中區社區服務諮詢委員會平常會議

議程前發言

歐陽廣球

2021 年 11 月 3 日

倡修法引入公權力 速效解決樓宇滲漏

本澳 30 年以上的樓宇有 4,000 多幢，大多建於上世紀 70、80 年代，不少排水排污管道老化，駁口毀壞鬆動導致漏水，樓宇老化引發的滲漏水問題一直困擾居民的日常生活，入屋難拖延檢測，使受害單位滿目瘡痍，業主苦不堪言。

雖然特區政府設有跨部門合作解決樓宇滲水，但入屋難、個案多難以全部負荷，故等候檢測時間長成效不彰，現行法律制度又存在掣肘，相關法律處罰力度不足，加上本澳不少老齡樓宇屬“三無大廈”，長期缺乏適當的管理，以及業權人對大廈公共渠網維修保養意識薄弱。此外，部份單位業權人不配合，不讓檢測人員入屋檢測或根本無法聯絡業主處理，面對個案不斷增加，等候檢測時間長，使滲漏情況不斷拖延及惡化，修法引入公權力速效解決樓宇滲漏，刻不容緩。

——建議：

1. 加強樓宇維修權責的公民教育，鼓勵睦鄰解決。
2. 推動成立大廈業主委員會，倡導購買大廈第三者保險，減少事故發生及法律的保障。
3. 完善跨部門分工協調機制，外判檢測服務提升效率，縮短輪候時間。
4. 引入強制仲裁，優化民事訴訟簡易程序，讓受害單位追討維修費用。
5. 修法適當引入公權力，賦予房屋局強制入屋跟進權限，對拒絕合作不給予檢測的單位，權限部門可透過斷水方式，逼使業權人儘快開展維修工作，減低事件對住戶及公共衛生的影響，有效回應市民的訴求。