

採訪主任：賀婉蜜 | 責任編輯：陳家韻
編輯：崔碧慧



蘇海山（左二）向水仙茉莉公寓的管委會了解水管破裂問題。（取自蘇海山臉書）



尽管武吉绍加纳公寓已有27年屋龄，不过管理费缴纳率高且定期粉刷外墙和维修基建，成为新山区管理典范之一。（苏韵翎摄）

蘇海山：中低價組屋問題多

應交地方政府管理

報導 ▶ 蘇韻翎 攝影 ▶ 蘇韻翎
(部分管委會提供、取自臉書)

（新山26日讯）排污系统阻塞导致粪便倒灌、没钱修组屋、卫生环境欠佳、水管破裂、电梯失修、路灯因拖欠电费遭切断供电等，这些情况是否屡见不鲜？

为解决国内廉价与中价组屋因管理欠佳，衍生一箩筐的问题，埔来区

国会议员苏海山建议修改法令，将“有问题”的管理委员会（MC，以下简称管委会）的管理权，交由地方政府负责。

他接受本报专访时透露，他将在周三（27日）向房屋及地方政府部（KPPT）讨论此课题，以落实更有效的治本方案。

管理不當將成“致命傷”

苏海山以埔来国会选区为例，水仙茉莉公寓因地下水管破裂，已拖欠近110万令吉的水费，若要解决此问题，管委会需支付200万令吉抢修费。

“管委会根本付不起这笔庞大的费用。”

另一方面，他也透露，位于新山的武吉绍加纳公寓近30年，排污系统阻塞，导致一些住户面对粪水倒灌入屋的困扰，如今居民面对20万令吉维修工程。

他表示，甚至还有一些组屋因排污池满溢，大量污水直接流入河流的糟糕情况，当地长年臭味弥漫。

他形容，管委会若管理不当，这会变成中低价组屋的“致命伤”。

应定期向住户征收管理费

他解释，管委会最大的难题是无法有效地每月定期收齐住户的管理费，导致管理支出不敷出。

“管委会因缺乏管理经验和没有执法权，往往不受住户待见与尊重，最终问题又回到政府手上。”

对此，他也希望房屋及地方发展部能对症下药，修改相关法令，让“有问题”的管委会，把组屋或公寓的管理权转交地方政府负责。

换句话说，住户必须每月定期向地方政府缴纳管理费，再由地方政府的团队提供服务，一来处理民生事务上经验丰富，二来则是执法权。



柔佛州务大臣拿督翁哈菲兹（前排左）巡视皇后花园组屋的垃圾问题。（翁哈菲兹脸书）



东部疏散大道组屋曾一度面对污水溢出问题，最后由柔州政府协助解决。（翁哈菲兹脸书）



武吉绍加纳公寓排污管阻塞。（管委会提供）



污水池发展商委派工作人员进行阻塞紧急疏通工作。（管委会提供）



武吉绍加纳公寓面对排污系统阻塞，粪水倒灌问题。（管委会提供）

嘉福尼：管理費繳納率低



嘉福尼：大新山区中低价组屋的管理费缴纳率仅40%。（苏韵翎摄）

柔佛州房屋及地方政府委员会主席拿督嘉福尼接受本报专访时说，“大新山”地区的中低价组屋，仅40%至50%住户缴纳管理费。

他指出，“大新山”地区涵盖：巴西古当、新山、依斯干达公主城市政厅，以及古来市议会的辖区，截至目前共有100个中低价组屋区。

“管理费缴纳率低是分层产业所面对的其中一项难题。”

“根据管委会所汇报的资料显示，平均组屋与公寓单位仅有40%住户缴纳管理费。”

他以古来地区为例，古来共有7个中低价组屋，只有2个管委会的管理方式达标，其余5个管委会面对许多问题，而主因是缺乏住户每月定期缴纳管理费。

“柔州内40万令吉以上的服务式公寓单位，对于管委会管理不当问题很少发生，主要是廉价和中价组屋区的情况较为严重。”



武吉绍加纳公寓管委会与污水池发展商代表讨论维修工程进度。（苏韵翎摄）

與居委會商管理權事宜

记者也走访新山一项1997年兴建的武吉绍加纳公寓，共有8栋中价公寓，高达2005户家庭居住。8栋公寓分别有2个管委会以及2个组屋共管

人手不足難分身

嘉福尼表示，柔州政府曾把相关问题带到联邦政府的房屋及地方政府部讨论，以解决组屋管理问题。

他说，根据现有的法律，组屋管理权由管委会负责，柔州政府或地方政府无权插手内部管理事宜。

“管委会是由组屋或公寓单位的购屋者委任，从遴选居委会主席到征收管理费等，有时却演变成购屋者或住户‘不买单’的情况发生。”

他进一步解释，柔州16个地方政府，辖下有一个部门名为“建筑物委员会”（COB），不过这个部门主要是扮演协调的角色，而且官员调动方面大不相同。

“古来市议会辖下的建筑物委员会只有一名官员，要如何分身？”

“与吉隆坡市政厅（DBKL）大批官员不同，有整个团队专门跟进辖区内组屋与公寓单位的管理情况。”

曾向阿克玛反映没下文

他坦言，他去年已向新山区国会议员阿克玛反映此事，并提出是否能强化地方政府建筑物委员会的权限，以及法令条例是否需按时代的改变符合适宜的修改，尤其管委会在没有政府的协助下，是否有能力妥善管理各种事项。

他说，阿克玛是时任地方政府发展部副部长，后来去年12月内阁改组，后者转任再生能源部副部长，截至目前联邦政府方面没有进一步行动。

机构（JMB）负责管理，每栋公寓所征收的管理费介于100至186令吉不等。

据了解，居民对管理费的缴纳率相当高，管委会也积极应对公寓大小事务。只是去年部分公寓的主要排污管发出恶臭

味，进而揭发排污系统阻塞的情况，导致粪便与污水倒灌，居委会向发展商反映此问题。

鉴于排污池的管理权隶属发展商，周一与居委会召开会议，以讨论维修排污池的进度以及未来管理权问题。