



屋宇署 / 食物環境衛生署 聯合辦事處 1

BD / FEHD Joint Office 1

香港柴灣道 338 號柴灣市政大廈 616A 室

Room 616A, Chai Wan Municipal Services Building

No. 338 Chai Wan Road, Hong Kong

電話 Tel: 3589 4902 傳真 Fax: 3589 4940

本處檔號 :
來函檔號 : () in HAD SKDC 13/30/3/2 Pt.4

香港 將軍澳 培成路 38 號
西貢將軍澳政府綜合大樓四樓
西貢區議會 房屋及環境衛生委員會主席
凌文海議員

凌議員：

有關引致樓宇滲水的成因及要求聯合辦事處引入高科技儀器以找出滲水源頭的事宜

謝謝貴會於 2017 年 12 月 18 日電郵查詢上述事宜。就委員提出的查詢，聯辦處現回覆如下。

2. 妥善管理和維修保養樓宇，包括解決樓層間滲水的問題，是樓宇業主應有的責任。故此，私人物業內部若出現滲水情況，業主應首先自行安排檢查滲水原因，並視乎情況需要，與相關的住戶和業主協調，進行維修工程。聯辦處調查滲水舉報，一般分為三個階段進行：

- (1) 第一階段－確定滲水滋擾(即滲水位置的濕度數值是否高於 35%)。
- (2) 第二階段－基本調查(包括排水渠管的色水測試、供水喉管的反向壓力測試和滲水位置的濕度監測等)。
- (3) 第三階段－專業調查(包括地台的蓄水測試、牆壁的灑水測試、供水喉管的反向壓力測試和滲水位置的濕度監測等)。

3. 如在調查中確定引致衛生環境妨擾的滲水源頭，聯辦處可根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，著令在指明的限期內作出適當的維修，以減除衛生環境的滋擾問題。而屋宇署及水務署亦可因應樓宇及排水渠管失修，或供水喉管失修引致浪費供水情況，分別根據《建築物條例》或《水務設施條例》採取相應執法行動。

4. 就有關採用先進測試方法的可行性研究的進展及結果，正如聯辦處於 2017 年 10 月 19 日給貴會的回覆，該項研究以探討本港及其他國家/地區如中國、澳門、新加坡及台灣等的科技發展，並會測試科技的可靠性，以及分析不同科技於香港樓宇的應用及執法的可行性。到目前為止，

除了研究採用微波和紅外線測試技術外，該研究亦會探討坊間其他先進及可行的測試方法，以提高查找滲水源頭的成功率。該項研究已進入最後審議階段，待研究報告完成後，屋宇署及食物環境衛生署會考慮報告的建議，以制訂技術指引，供聯辦處使用。

5. 就委員對一般滲水投訴的處理程序的查詢，驗證滲水源頭並不是一項簡單的工作，調查通常會因同一個案可能有多於一個滲水源頭而變得複雜；因此，有關人員或須進行一系列非破壞式測試，以找出滲水源頭。聯辦處確認滲水源頭後，會考慮引用《公眾衛生及市政條例》第 127 (1) 條向有關單位業主發出「妨擾事故通知」(後稱「通知」)，規定有關業主於時限內完成有關的維修工程以減除因滲水而造成的滋擾。一般而言，通知內訂明的時限會視乎維修工程的複雜性而有所不同，一般由 14 至 28 日不等。有關業主有責任遵從「通知」，於指定時限內完成有關的維修工程以減除因滲水而對其他單位造成的滋擾。聯辦處人員會於發出「通知」後繼續跟進，包括於通知時限屆滿後到有關單位進行視察、要求有關業主提供維修工程的發票副本以確認有關單位業主遵從「通知」進行有關的維修等。「通知」時限屆滿後，聯辦處人員會再到受滲水影響單位調查。如滲水情況仍然持續，聯辦處會考慮再到有關單位進行覆核測試，以確認有關的維修工程是否妥善。如有關業主拒絕或未能於時限內完成有關的維修工程，因而未能遵從「通知」，聯辦處會考慮引用《公眾衛生及市政條例》第 127 (3) (b) 所賦予的權力向有關業主作出檢控。

6. 就委員對「寬限期」的意見及建議聯辦處對有關流程作出檢討的議題，一般個案而言，在收到聯辦處發出的「通知」後，該接獲送達「通知」的人士須根據《公眾衛生及市政條例》遵從「通知」上的規定，在指明的期限內減除妨擾事故。「通知」上指明的期限會視乎減除妨擾事故的困難程度而訂定，一般消除滲水滋擾的期限為二十八天。雖然《公眾衛生及市政條例》並無就「通知」設寬限期，但有關人士可就其實際情況向聯辦處人員道明原委，在有實質證據支持下，聯辦處亦會考慮延後「通知」上指明的期限。但亦正如食環署馬淑芳女士於會議上之回應，樓上單位的業主即使已進行維修工程，如未能有效停止滲水滋擾，仍需承擔相關的法律責任，而有關問題是須交由法庭處理。



屋宇署 / 食物環境衛生署 聯合辦事處 1

BD / FEHD Joint Office 1

香港柴灣道 338 號柴灣市政大廈 616A 室

Room 616A, Chai Wan Municipal Services Building

No. 338 Chai Wan Road, Hong Kong

電話 Tel: 3589 4902 傳真 Fax: 3589 4940

7. 感謝你們對樓宇滲水問題的關注和寶貴意見。如有任何查詢，請與聯辦處專業主任郭家瑩女士(電話: 3104 2174)或高級專業主任楊綺雯女士(電話: 3589 4901)聯絡。

高級專業主任 聯合辦事處 1 楊綺雯

2017 年 12 月 29 日