

立法規管工廈商廈的冷凍房設計
降低冷凝水對上下層及隔壁單位影響

食物環境衛生署的回應如下：

食物環境衛生署一向十分關注非住宅大廈(包括工業大廈及商業大廈)內食物業處所經營期間所產生的環境衛生妨擾問題。根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)及《食物業規例》(第132X章)，透過發牌制度巡查和執法行動，以確保食物業處所的持牌人遵照發牌及持牌條件，並遵守第132章及其附屬法例有關食物安全和環境衛生的規定。

由2022年1月至9月期間，九龍城區環境衛生辦事處收到一宗冷凝水的投訴，涉及工業大廈單位懷疑有非法凍房。經調查後，本署人員未發現該單位有無牌食物業經營。雖然如此，本署人員已勸諭單位的負責人檢查有關冷凍裝置，並採取適當措施以減低對他人影響。

就冷凍房的運作出現冷凝水情況，除會受環境的溫度、相對濕度及室內通風等因素影響外，亦可能與樓宇內部結構如地台厚度、隔熱能力和地面物料等有關。潮濕空氣中的水分在較冷的表面結成水點是自然現象，而且不屬《公眾衛生及市政條例》(第132章)所規管的衛生妨擾範疇，本署人員就冷凝水的投訴不擬作進一步跟進。但會向事涉單位的擁有人或佔用人作出勸諭，檢查有關冷凍裝置及隔溫設備，並採取適當措施以減低對他人影響，並需要時將個案轉介屋宇署按其職權範疇作出跟進。若隔壁單位認為遭受到不必要的滋擾，建議可要求管理公司或業主立案法團執行公契、《建築物管理條例》(第344章)第34H條，或作出民事訴訟。

本署會繼續密切留意有關情況及採取適當行動。

(秘書處於 2022 年 10 月 21 日收到)

九龍城區議會秘書處

2022 年 10 月