

提升及善用新科技 處理及解決舊式樓宇滲水問題

屋宇署及食物環境衛生署九龍區聯合辦公室回覆如下：

妥善管理和維修保養樓宇，包括解決樓宇滲水的問題，是樓宇業主及住戶應有的責任。要徹底解決滲水問題，需要有關業主及住戶的合作。一般而言，若私人物業出現滲水情況，業主應首先自行安排檢驗滲水原因，並視乎情況和需要與有關的住戶及其他業主協調，進行維修工程。

由屋宇署及食物環境衛生署聯合組成的「滲水投訴調查聯合辦事處」(下稱「聯辦處」)成立的目的，主要是透過法例所賦予的權力和政府相關部門的專業知識，配合有關業主及住戶的合作，以有系統的測試方法，嘗試找出滲水的源頭，使有關業主進行維修，以解決滲水引致的妨擾情況。兩個執行部門致力發揮協同效應，並會不時檢討有關安排，促進更有效的管理。處理每宗滲水個案所需的時間，很大程度視乎所涉個案的複雜性和事涉各方(尤其是有關業主和住戶)的合作程度。聯辦處須要在懷疑引致滲水的有關單位有系統地進行非破壞式測試，以剔除法去尋找滲水源頭。

於 2023 年，聯辦處於九龍城區合共收到 3505 宗滲水個案，成功找到滲水源頭的個案比例約為 48%。導致樓宇滲水的原因甚多，尤其在某些涉及不明顯或只間歇性出現滲水情況的個案，有可能在完成各項可行的測試後，仍未能確立滲水的原因和源頭。在沒有充分證據證明滲水問題違反《公眾衛生及市政條例》規定的情況下，聯辦處便不能採取進一步執法行動或繼續跟進有關個案。

自 2018 年 6 月下旬開始，聯辦處已於合適情況下在 14 個選定試點地區(包括九龍城)的第三階段專業調查中使用新測試技術，包括微波斷層掃描及紅外線熱成像分析，以協助查找滲水源頭。使用新測試技術個案比傳統測試方法除了成功率有所提升外，新測試技術亦無需

進入懷疑處所進行調查，較傳統測試方法減少進入懷疑處所進行調查所需的時間，亦減少對相關業主或佔用人的影響。

食物環境衛生署轄下聯辦處的顧客服務小組於過去 1 年在全港各區共舉辦了 116 場就滲水及相關事宜的推廣活動，當中包括街頭宣傳活動及講座。

有關簡化處理個案程序、加強部門協作、拓展新技術、優先採用新技術查找滲水源頭及訂定績效指標的建議，聯辦處自 2022 年 1 月開始在滲水事宜專題網頁(www.waterseepage.gov.hk)公布每年調查樓宇滲水舉報個案的實際表現，供公眾參閱。在 2023 年接獲的個案中，可於 90 個工作天內完成調查並告知舉報人調查結果的百分比為 65.4%。未能在 90 個工作天內完成調查的大多是較複雜個案，例如涉及多個滲水源頭、滲水重複或間斷出現、須多次測試才能確定源頭、業主或住戶未能配合調查等。

聯辦處現時以剔除法方式進行一系列非破壞性測試，逐一剔除懷疑的成因，以確定滲水的源頭。在第一階段確定滲水情況後，聯辦處人員會在第二階段根據個案的情況在懷疑滲水單位先進行相關排水口的色水測試，以排除排水渠管滲漏導致滲水的可能性。而在九龍城區的個案的第三階段專業調查過程中，聯辦處會委派合約顧問公司於合適情況下優先考慮採用新技術，包括微波斷層掃描及紅外線熱成像分析，以協助查找滲水源頭。然而，當該等測試技術無法有效使用時，例如在受滲水影響的天花有混凝土剝落、有喉管或其他設施阻礙，便須繼續使用傳統測試方法，包括蓄水測試及灑水測試。

為提升處理樓宇滲水舉報的效率和成效，聯辦處已落實一系列改善措施，包括設立 4 個地區聯合辦公室，利便向區內市民提供滲水調查服務，促進聯辦處內食環署及屋宇署人員的溝通並提升運作效率；提升滲水投訴管理系統，以更有效地監察滲水個案的跟進工作；精簡工作程序，減少申請「進入處所手令」前的到訪次數，以及統一申請手令的文件；加強監察顧問公司的工作表現；以及設立滲水事宜資源中心及顧客服務小組，讓公眾更了解滲水的一般原因及責任、測試及

維修方法，並就滲水爭議建議可行的解決方法。

聯辦處會適時檢視資源和人手安排，並作出靈活調配以應付實際運作需要。

(秘書處於 2024 年 9 月 3 日收到)

九龍城區議會秘書處

2024 年 9 月