

致：九龍城區議會轄下
食物環境衛生委員會
林德成主席 MH

跟進物管鼠患指引 強化九龍城防治工作

物業管理業監管局(監管局)近期聯同食物環境衛生署(食環署)推出兩項重要指引,分別針對住宅樓宇鼠患防治,以及滲水、冷氣機滴水問題。九龍城舊區及何文田屋邨老化,相關環境問題持續困擾居民,有必要推動新指引有效落實,切實改善社區環境。

(一) 防治鼠患：落實作業指南 從源頭堵截

監管局於今年2月13日發布「住宅樓宇防治鼠患工作」良好作業指南,明確物管公司防治鼠患的責任及措施。九龍城舊區鼠患問題持續困擾居民,有必要推動指引有效落實。

我們關注：

1. 九龍城及何文田舊區後巷、垃圾房結構老舊,鼠患風險高
2. 前線物管人員防治知識有待加強
3. 居民垃圾處理意識需提升

我們建議：

1. 舉辦業界簡介會：食環署聯同監管局為區內物管公司、法團解讀指南,說明巡查重點及法律責任。
2. 加強前線培訓：鼓勵物管人員參與專業課程,提升鼠跡辨識及防治技能。
3. 強化黑點執法：針對屢勸不改的鼠患黑點,食環署應引用《公眾衛生條例》加強檢控。
4. 推動社區教育：聯同九龍城關愛隊於何文田愛民邨、公眾街市設街站,教育居民妥善處理垃圾,斷絕老鼠食物源頭。

(二) 處理滲水滴水：善用新技術新程序 紓解民困

監管局一直與食環署緊密協作,加強支援物管業界處理滲水及冷氣機滴水問題。繼去年發出《處理物業滲水情況》及《處理冷氣機滴水問題》良好作業指南後,雙方今年再度聯合推出兩份資源單張：《持牌物業管理公司應如何處理物業滲水情況?》及《持牌物業管理公司應如何處理私人物業內的冷氣機滴水問題?》。單張以流程圖形式逐步展示處理方法,為前線人員提供更具體的實務操作指引。

此外，為呼應《行政長官 2025 年施政報告》優化處理樓宇滲水問題的程序，「聯辦處」今年推出先導計劃，在第一階段滲水調查中新增紅外線測試，以加快甄別滲水源頭。若測試顯示滲水位置的濕度數值高於或等於 35%，並懷疑由上層單位引致，聯辦處會向上層單位業主發出「建議維修通知」，要求限期內自行檢查維修。逾期未理將展開後續調查並收回檢測費用，同時把第二及第三階段調查改為同步進行，全面提升效率。

我們關注：

1. 調查程序漫長困擾居民
2. 滲水源頭難確認易生爭拗
3. 冷氣機滴水涉私人單位，物管難以介入

我們建議：

1. **廣泛派發單張**：將資源單張派發至全區住宅大廈管理處，清晰列明處理流程及權責。
2. **善用新檢測技術**：聯辦處積極應用紅外線測試，加快甄別滲水源頭，減少爭議。
3. **果斷跟進個案**：對屢勸不改的滴水個案，發出「建議維修通知」，逾期未理則應收回檢測費用。
4. **夏季重點宣傳**：在夏季來臨前於區內加強宣傳，提醒居民檢查冷氣機去水管，防患未然。

我們期望透過監管局、食環署、物管公司、關愛隊及政府部門等多方協作，將兩項新指引落到實處，協助居民快捷解決鼠患及滲水滴水困擾，切實提升九龍城區環境衛生質素，促進社區和諧。

九龍城區議員

左滙雄	黃馳	馮務君
林博	何華漢	梁婉婷
張景勛	謹啟	

2026 年 3 月 2 日