

關注樓宇大廈滲水事宜

屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處回覆如下：

多謝九龍城區議會林博、劉婉燕及賴彥宗區議員就標題事宜提呈文件，屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處（下稱「聯辦處」）現就文件提出的意見及建議綜合回覆如下：

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」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，合共完成 3316 宗滲水個案，其中找到滲水源頭的成功率約為 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。雖然聯辦處會暫時停止跟進找不到滲水源頭的個案，假若舉報人發現滲水情況有明顯變化或在滲水位置出現先前測試所使用的色水，可以通知聯辦處，聯辦處職員會再到受影響單位進行調查。

有關引入紅外線航拍技術、優化處理流程及強化跨部門協作的建議，現時紅外線航拍機主要利用熱成像技術，拍攝建築物外牆及排水管，檢查外牆表面的缺陷或裂縫，以及排水管的滲漏問題。但聯辦處接獲的滲水舉報主要涉及樓層之間的滲水問題，紅外線航拍技術並不能細緻、清晰地檢查單位內部，所以暫時仍未能有效地協助檢查及分析樓宇內部樓層之間防水層的滲水情況。然而，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（包括九龍城區）的第三階段專業調查中優先考慮使用新測試技術，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。使用上述的新測試技術能夠提升成功率，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。當有關滲水情況構成衛生妨擾及成功確立滲水源頭時，聯辦處會引用《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)採取相應行動。

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。聯辦處亦不斷檢討工作安排，透過定期舉行聯絡會議及專責小組會議，以加強聯辦處人員彼此協調和合作，並就不同範疇為聯辦處人員制定相關工作指引，以提升處理個案的整體效率。

至於協助居民爭取合理權益方面，由於聯辦處是負責調查滲水源頭及檢控的角色，若要聯辦處同時為業主就滲水爭議進行調解，角色或功能上或有所衝突。現時樓宇滲水引致的申索個案可視乎款額交由小額錢債審裁處處理，該審裁處根據《小額錢債審裁處條例》(第 338 章)設立，獲賦予權力就申索款額不超過 75,000 元的案件作出判決，其聆訊程序以不拘形式的方式進行。另外，根據《土地審裁處條例》(第 17 章)設立的土地審裁處亦會審理涉及建築物管理(包括涉及滲水)的爭議。該處亦已成立建築物管理調解統籌主任辦事處，簡化建築物管理案件的處理過程，鼓勵各方嘗試透過調解以解決彼此的分歧，從而使該類案件迅速及有效率地得以處理。在合適的情況下，該辦事處會鼓勵爭議各方先嘗試調解，並就案件的處理作出適當的指示，以更有效、迅速及公平地處理建築物管理案件。另外，如若有需要，市民亦可尋求現有提供調解及仲裁服務的機構提供協助，以便更快捷、更具成本效益及以和諧及非對抗性的方法來解決糾紛。聯辦處自 2022 年 1 月開始設立滲水事宜專題網頁(www.waterseepage.gov.hk)，市民如有需要，亦可考慮透過網頁內的連結，尋找現有提供調解及仲裁服務的機構，以解決滲水問題。

(秘書處於 9 月 30 日收到)

九龍城區議會秘書處
2024 年 10 月