

跟進九龍城區內污水井業權及跟進維修事宜

屋宇署回覆如下：

屋宇署是根據《建築物條例》所賦予的權力，負責監管私人樓宇的安全。本署若發現排水渠管失修，可根據《建築物條例》採取相應及適當的執法行動，包括發出渠務修葺令，要求有關業主糾正欠妥之處。在接獲修葺令後，業主應在命令指明的限期內予以遵從。如業主在指明的限期內沒有遵從命令，屋宇署會向業主發出警告信，敦促業主遵從命令。倘業主在安排進行有關工程時遇到困難，屋宇署可基於個別個案的實際情況，批准延長限期，讓業主有更多時間遵從命令。業主如無合理辯解而不遵從修葺令，屋宇署可提出檢控，亦視乎情況可主動介入委聘顧問公司及承建商，代失責業主進行所需的工程，並於其後向業主追討工程費用、監督費及附加費。

根據劉婉燕議員所提供的資料，有關個案所指的地點應為九龍梭極道 17A 至 33 號及亞皆老街 104 至 108 號（即新勝大樓及蜆殼加油站）後方的一條私人後巷的地下排水渠及沙井。根據上述樓宇的最後批准排水設施圖則，該地下污水渠系統由上述樓宇共同使用，因此有關業主須負責其維修及保養事宜。

根據記錄，本署曾於 2020 年 3 月因應上述後巷的地下排水渠及沙井欠妥及有破損狀況，向上述樓宇業主發出渠務修葺令，著令其清理／修葺／更換供相關大廈作排水用途的所有淤塞及破損的地下廢水管、便溺污水管、通風管及沙井。由於有關業主在指明的限期內沒有遵從命令，本署於 2021 年 9 月就有關欠妥的污水渠及沙井，代相關業主進行所需的工程。根據本署的工程完工記錄，有關污水渠及沙井未見有欠妥之處，並且運作正常。

其後，本署於 2026 年 2 月 20 日接獲渠務署的轉介，指新勝大樓與蜆殼加油站之間的一段後巷地下排水渠及沙井曾出現淤塞的情況，引致污水由該沙井溢出至後巷。本署遂於同月 23 日派員到上址實地視察，但未有發現有關的污水渠及沙井出現溢出的情況，現場環境亦未見明顯污水積聚。在收到渠務署的轉介前，屋宇署最近未有接獲有關上述地下排水渠及沙井出現淤塞的公眾舉報。根據渠務署的轉介資料，渠務署人員曾於本年 2 月 14 日到場進行渠務疏通工作，並移除淤塞物。

一般而言，污水渠管及沙井出現淤塞引致污水倒灌可能有不同成因，例如渠管出現破損、斷裂、銹蝕或崩塌，沙井破損或崩塌、住戶不妥當使用、違例改動排水系統等。業主須聘請建築專業人士及承建商詳細檢查及進行適當維修其排水系

統。

基於以上情況，本署現階段不擬向有關業主發出渠務修葺令。雖然如此，本署已向相關業主發信，敦促其盡快對相關渠管進行檢查及必要的修葺工程，以確保渠務系統正常運作，避免同類情況再次發生。

屋宇署強調，業主有責任確保其樓宇安全及排水系統妥善保養；而適時維修和保養私人樓宇是業主的基本責任。若因樓宇失修而導致他人財物損失或影響環境衛生，業主亦有機會負上刑事或民事法律責任。

(秘書處於 3 月 23 日收到)

九龍城區議會秘書處
2026 年 3 月