(食物環境衞生署補充資料)

就研究地區關注的樓宇管理及安全議題報告內樓宇滲水問題所作的回覆

大廈管理工作小組向九龍城區議會建議相關部門加快全面檢測舊樓的外牆結構、升降機系統及消防設備，並優先處理石屎鬆脫、滲水問題及消防設施失效等高風險個案。就報告內樓宇滲水問題，食環署和屋宇署成立的聯合辦事處（聯辦處）回應如下：

為加快處理樓宇滲水，聯辦處於二零二六年七月十六日起，以先導計劃形式推出調查私人樓宇滲水的新程序（新程序），並積極推動以調解方式解決住戶之間關於滲水的爭議。

新程序主要是在第一階段調查時新增紅外線熱成像分析，以此配合原有的電子濕度儀分析滲水情況，從而可以初步確定滲水源頭。若有理由相信滲水是由上層單位所引致，聯辦處會隨即向上層單位業主發出「建議維修通知」，要求其在 28 個曆日內自行檢查和完成維修。若「建議維修通知」時限屆滿後滲水持續，聯辦處會同步進行第二及第三階段調查，並根據調查結果及《公眾衞生及市政條例》（第 132 章）發出「妨擾事故通知」，着令在指明期限內減除滲水所引致的衞生妨擾。聯辦處會在訂明時限屆滿後作覆檢及按需要進行確證測試，並就不遵從個案提出檢控及進一步向法庭申請發出「妨擾事故命令」。聯辦處亦會就該些個案向沒有履行責任的上層業主收回不少於 17 000 元的檢驗費用。

為配合新程序的推行，政府會提供技術和財政支援，協助有需要的上層單位業主自行安排檢查和維修。市民可以參考滲水專題網頁上有意提供滲水調查及維修服務的人士及承建商名單、調解員名單，以及財政支援計劃的資料等。此外，該網頁亦提供滲水調查及維修服務參考價格。詳情可參閱以下網址:
https://www.waterseepage.gov.hk/tc/home/index.html。

新程序有以下三大優點:

一、 推動業主及早維修
在新程序下，配合使用先進科技，聯辦處在首階段向上層單位業主發出「建議維修通知」。這有別於以往要完成三個階段調查後才發出「妨擾事故通知」，使涉事單位首獲通知要處理

滲水問題的時間能大幅提前，以敦促業主及早檢測及正視滲水問題。而對於未有履行維修責任的業主，政府會追收檢驗費用，進一步加強業主的維修意識。

二、　全面採用先進科技

聯辦處在初步調查時加入紅外線熱成像分析判斷滲水源頭，而進行專業調查時會全面使用微波斷層掃描以確定滲水源頭，兩者均無需進入懷疑引致滲水的單位進行有關測試，以加快找出滲水源頭。

三、　充份發揮調解功能

政府積極推動以協商和調解方式解決滲水糾紛。食環署一直推行「物業管理公司協助處理住宅樓宇滲水計劃」，參與計劃的屋苑約有七成滲水個案是由物業管理（物管）公司協調解決。為充分發揮調解功能，環境及生態局和食環署聯同律政司於2025 年 7 月推出「社區調解先導計劃」，為物管人員提供免費又實用的調解技巧培訓，加強他們處理樓宇滲水問題的協調角色。物業管理業監管局亦已將「社區調解先導計劃」納入物管人員的持續專業發展項目。

若涉及公用地方損壞引致的滲水，例如公用地方供水喉管破損或天雨經大廈天台、平台或外牆所引致的滲漏等。聯辦處會把個案轉介相關部門跟進或建議大廈的業主立案法團安排檢查及統籌進行維修。

聯辦處預計在新程序下，整體處理滲水個案的時間會減少。

屋宇署及食物環境衞生署
九龍區聯合辦公室

2026 年 9 月