

第7屆深水埗區議會食物環境衛生委員會
第9次會議記錄

日期：2025年5月22日（星期四）

時間：上午9時30分

地點：深水埗區議會會議室

出席者

主席

劉佩玉議員，MH

副主席

龐朝輝議員，MH

議員

何坤洲議員

吳婉秋議員

李詠民議員，MH

林偉文議員

胡詩韻議員

張德偉議員

陳偉明議員，BBS, MH, JP

陳國偉議員，MH

陳龍傑議員

陳麗紅議員

覃碧華議員

列席者

張瑩瑩女士

譚振宇先生

列席者

馮伊婧女士	深水埗民政事務助理專員 2
黃汝恒女士	深水埗民政事務處高級聯絡主任 3
黃偉能先生	食物環境衛生署深水埗區環境衛生總監
陳沛倫先生	食物環境衛生署深水埗區衛生總督察 2
周振賢先生	食物環境衛生署深水埗區衛生總督察 3
關健偉先生	食物環境衛生署衛生總督察(地區聯合辦公室)九龍 1
陳偉光先生	食物環境衛生署高級衛生督察 (地區聯合辦公室)九龍 1
魯文浩先生	環境保護署署理高級環境保護主任(區域西)5
譚思齊女士	環境保護署環境保護主任(區域西)53
李耀銘先生	香港警務處深水埗警區助理警民關係主任
孫思明先生	香港警務處深水埗警區警民關係組社區聯絡主任
吳子榮先生	地政總署總產業主任/土地管制/九龍西

秘書

張秀虹女士	深水埗民政事務處助理行政經理(區議會)2
-------	----------------------

開會詞

主席歡迎各委員及政府部門代表出席食物環境衛生委員會第 9 次會議。

議程第 1 項：通過食物環境衛生委員會第 8 次會議記錄

2. 委員並無提出修訂建議，上述會議記錄獲得通過。

議程第 2 項：加強處理滲水辦滲水投訴個案的支援 研究新增外展服務形式跟進滲水投訴 多管齊下解決舊式樓宇滲水問題(食物環境衛生委員會文件第 13/2025 號)

3. 委員介紹文件第 13/2025 號。

4. 關健偉先生介紹回應文件第 13a/2025 號。

5. 委員提出以下事項：(i) 查詢「物業管理公司協助處理住宅樓宇滲水計劃」下區內接獲的滲水個案數目和部份尚未解決個案的處理流程，並期望此計劃能縮短個案處理時間；(ii) 查詢署方處理一般滲水個案的流程及所需時間，並建議公開相關資訊，供公眾參考；(iii) 查詢署方有否主動尋找滲水個案，並進行調查；(iv) 目前署方主要以傳統色水測試方法找出滲漏源頭，委員查詢有無其他方法，以提升處理效率；以及(v) 區內人口老化，部分長者不諳互聯網，故網上調解服務難以協助長者解決樓宇滲水問題。

6. 關健偉先生回應：(i) 樓宇滲水問題屬樓宇管理及維修保養範疇，業主有責任自行安排檢驗及維修。如樓宇出現滲水情況，業主應自行安排檢驗滲水原因，並與相關住戶或其他業主協調，進行維修工程；(ii) 署方接獲滲水舉報後，會分三階段進行非破壞性的測試。首階段為濕度測試，檢測濕度是否超過 35%，第二階段則為排水管色水測試、供水喉管反向壓力測試及濕度監測。若仍未能確定滲水源頭，屋宇署人員會聯同委聘的顧問公司職員進行第三階段的專業調查，包括地台色水測試、牆身灑水測試或供水喉管反向壓力測試，及於試點地區的合適個案及非試點地區的較複雜個案採用微波斷層掃描及紅外線熱成像分析等新技術。如在調查中確定滲水源頭，聯辦處可根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，着令有關人士減除該妨擾事故；(iii) 運用紅外線熱成像分析及微波斷層掃描找尋滲水源頭較傳統測試方法減少進入懷疑處所進行調查所需的時間及對相關業主或佔用人的影響，加快調查進度。現時聯辦處已於合適情況下在 17 個選定試點地區(包括深水埗區)的第三階段專業調查中使用新測試技術。然而，微波斷層掃描技術有其局限性，若受滲水影響的天花有

混凝土剝落、或鋪設了瓷磚飾面、或有喉管或其他設施阻礙等情況，便無法有效使用微波斷層掃描技術；(iv) 署方於 2023 年在深水埗區共接獲 3 153 宗滲水投訴，發出 412 張「妨擾事故通知」，並提出 9 宗檢控。2023 年接獲的個案中，65.4%的滲水投訴可於 90 個工作日內完成處理，並告知舉報人調查結果；(v) 處理滲水個案所需時間，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。在接獲滲水舉報後，聯辦處須在懷疑引致滲水的有關單位進行一系列非破壞式測試以剔除懷疑引致滲水的成因及確定滲水源頭。對於涉及多於一個滲水源頭、重複或間斷性滲水情況等複雜個案，調查人員須進行不同或重複的測試、或需持續進行調查及監察以確定滲水源頭。由於測試需時及須得到有關業主或住戶的充分合作，處理這類個案需較長時間。為加快調查進度，現時聯辦處會在合適情況下使用紅外線熱成像分析及微波斷層掃描等新技術協助找出滲水源頭，並會因應個案情況考慮同步進行第二及第三階段的調查以加快處理個別複雜個案。此外，為了加快公職人員進入處所進行調查及增加進行調查的靈活性，以及阻嚇不合作行為，食環署已對《公眾衛生及市政條例》作出修訂，《修訂條例》已於 5 月 16 日刊登憲報，並將於今年 8 月 17 日實施。修訂條例訂明任何人士如無合理辯解而不遵從「擬進入處所通知書」的規定，即屬違法，最高可罰款港幣 5,000 元。有關修訂將可進入涉事單位調查妨擾事故的時段延長至上午七時至下午十時，並分別提高不遵從「妨擾事故通知」的罰則至港幣 25,000 元及每日罰款港幣 450 元，不遵從「妨擾事故命令」的罰則亦提高至港幣 50,000 元及每日罰款港幣 600 元；以及(vi) 區內現時有六個私人屋苑參與「物業管理公司協助處理住宅樓宇滲水計劃」，是否參與屬自願性質，署方會繼續推廣此計劃。「滲漏糾紛義務網上調解服務」是由義務工作發展局和一邦國際網上仲調中心主辦，署方則主要負責宣傳。

7. 委員提出以下事項：(i) 區內共有 2 160 幢私人樓宇，其中 1 219 幢沒聘用物業管理公司，故「物業管理公司協助處理住宅樓宇滲水計劃」成效不大。查詢加快處理區內舊式樓宇滲水個案的方法，並建議署方增設外展服務處理滲水個案，透過外展人員與業主溝通或協助申請上述計劃，以精簡處理程序和減少對住戶的影響；(ii) 部分複雜個案須延長第二階段的監察及測試時間方能進入第三階段，建議署方應用新科技以縮短個案處理時間；(iii) 有關署方於 2023 年在 90 個工作日內完成處理的 65.4% 個案，查詢署方是否已完成其維修工程，以及已發出「妨擾事故通知」的個案和其餘個案的處理進度；(iv) 查詢署方於區內同步進行第二和第三階段測試的試行時間；(v) 查詢於 90 個工作日內完成處理的準則是否亦適用於「物業管理公司協助處理住宅樓宇滲水計劃」；(vi) 查詢濕度為 35% 以下的滲水個案處理程序；以及(vii) 查詢署方在應用紅外線熱成像分析及微波斷層掃描等新技術後的個案處理效率有否提升。

8. 關健偉先生回應：(i) 三無大廈滲水個案的處理程序與一般個案相同；(ii) 食環署現時並未設有外展服務隊。署方在接獲舉報後會向投訴人發出確認信，信中列明如有需要，會在有關人士同意下將個案轉介予屋宇署的社工支援服務隊跟進。署方只於第三階段調查中為有需要人士提供社工支援服務，主要服務對象為年紀老邁、獨居長者、健康情況未能處理有關單位滲水情況人士；(iii) 署方現時只於六個地區試點同步進行第二和第三階段調查，並正檢視實施新工作模式的成效及持續優化有關工作流程和技術指引。署方會檢視資源、人手安排以及顧問服務提供者的供應情況，考慮逐步推展有關同步調查程序至更多地區；(iv) 如業主或住戶不配合或拖延調查，署方會向法院申請進入處所手令；以及(v) 滲水個案的濕度準則是由專業人士根據署方的資源和人手分配下制定，以求有效運用資源。

9. 委員提出以下事項：(i) 滲水投訴調查聯合辦事處由食環署和屋宇署組成，建議署方調整個案處理流程和形式，共享資源，以提升處理滲水個案的效率；(ii) 建議署方考慮將深水埗區內的三無大廈列為試點，成立聯合外展服務隊，或將滲水個案中的聯絡和調解工作外判予外展服務隊，以減輕前線人員的工作壓力，並加快個案處理進度；(iii) 深水埗區內大部分單棟式樓宇無聘用物業管理公司，居民難以自行處理滲水問題。區內約有 900 個聘用物業管理公司的私人屋苑及大廈，但只有六個私人屋苑參與「物業管理公司協助處理住宅樓宇滲水計劃」，建議署方加強宣傳計劃；以及(iv) 建議署方參考坊間公證行的處理流程，縮短滲水個案處理時間。

10. 關健偉先生回應：(i) 食環署現時並未設有外展服務隊，但署方會在第一和第二階段滲水調查時，如發現有需要，會主動將個案轉介予屋宇署跟進是否可以提供支援服務；以及(ii) 署方的「顧客服務小組」(小組)會透過舉辦宣傳活動及講座，向市民大眾及物業管理業界推廣樓宇滲水知識，加深他們對樓宇滲水問題的認識、相關業主的維修和管理責任，以及政府在處理樓宇滲水方面的工作，亦會向到訪中心或致電查詢的市民解答滲水事宜的一般查詢。聯辦處亦設立滲水事宜資源中心向公眾提供有關滲水的一般資訊及參考資料。業界及公眾人士亦可瀏覽滲水事宜專題網頁取得相關資訊。於過去一年，「顧客服務小組」在各區向市民及物管公司舉行共 150 次滲水事宜相關的教育及宣傳活動；其中 17 次是於深水埗區舉行，包括於區內舉行的樓宇滲水講座。

11. 主席總結：會上討論了區內樓宇老化所導致的管理和滲水問題，特別是三無大廈的情況。雖然維修及保養物業屬物業持有人的責任，但市民在處理滲水問題時卻常遭遇各種困難。委員會期望署方提供協助及跟進滲水問題，以減輕對市民的影響。同時，委員會建議署方運用新科技處理滲水個案，並期望

隨著新修訂條例實施及相關調解計劃的推行，能有效縮短處理滲水問題所需時間。此外，委員會亦建議署方增設外展服務，並與其他團體合作，共同處理樓宇滲水個案。

議程第 3 項：其他事項

12. 委員並無提出其他事項。

議程第 4 項：下次會議日期

13. 下次會議將於 2025 年 7 月 17 日（星期四）上午 9 時 30 分舉行。

14. 餘無別事，會議於上午 10 時 25 分結束。

深水埗民政事務處

區議會秘書處

2025 年 7 月