

屯門區議會(2024年至2027年)
食物環境衛生委員會第七次會議
2025年2月20日

滲水投訴調查聯合辦事處查詢及建議事宜

(聯合辦事處新界西聯合辦公室就食物環境衛生委員會

文件第2/2025號議題的書面回應)

新界西聯合辦公室的回應如下：

樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致。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組成負責處理樓宇滲水個案的聯合辦事處（聯辦處）會根據每宗個案的情況，按既定程序，以淘汰方式進行一系列可行的非破壞性測試，以調查滲水舉報。

2. 聯辦處調查滲水個案一般分為三個下列階段：

- (i) 第一階段 - 確定滲水情況（確認滲水位置的濕度等於或高於35%及懷疑滲水問題由其他單位引致）；
- (ii) 第二階段 - 基本調查（包括滲水位置濕度監測、排水管的色水測試和反向壓力測試（適用於懷疑供水喉管滲漏的個案）等）；
- (iii) 第三階段 - 專業調查（包括滲水位置的濕度監測、地台的蓄水測試、牆壁灑水測試、反向壓力測試（適用於懷疑供水喉管滲漏的個案），以及於試點地區就合適的個案中使用微波斷層掃描及紅外線熱成像分析等）。

3. 如在調查中確定引致衛生妨擾的滲水源頭，聯辦處可根據《公眾衛生及市政條例》（第132章）向有關人士發出“妨擾事故通知”，着令在指明的限期內作出適當的維修，以減除有關衛生妨擾問題。但若在調查期間發現供水喉管失修引致浪費供水情況，或樓宇或排水管有失修的情況，聯辦處會將個案分別轉介水務署

及屋宇署，根據《水務設施條例》（第102章）或《建築物條例》（第123章）跟進及採取相應執法行動。

4. 新界西聯合辦公室於2024年在屯門區接獲約3600宗滲水的舉報個案；確證滲水源頭的個案有約360宗。而聯辦處沒有就結案平均時間備存相關數據。有關聯辦處調查樓宇滲水舉報個案的實際表現於二零二三年接獲的個案中，可於90個工作天內完成調查，並告知舉報人調查結果的百分比為65.4%。未能在90個工作天內完成調查的大多是較複雜個案，例如涉及多個滲水源頭、滲水重複或間斷出現、須多次測試才能確定源頭、業主或住戶未能配合調查等。

5. 有關仿傚及引入公證行的測試方法，由於私人物業的管理和維修保養屬業主的責任。聯辦處的調查和蒐證工作乃按執行刑事法例的標準進行，處理每宗個案均須確保獲得的證據足以獲法庭接納為呈堂證據，聯辦處會根據相關法例賦予的權力調查有關滲水個案有否違反法例的規定。倘若沒有確實證據顯示該個案違反相關法例的規定，聯辦處便無法律依據採取執法行動。這與市民自行聘請私人顧問公司尋找滲水源頭以確定所需的維修工程或進行民事訴訟的滲水調查所需的蒐證標準存在差別。

6. 此外，聯辦處於2021年3月已於合適情況下在選定試點地區包括屯門區的专业調查中使用新測試技術，包括微波斷層掃描及紅外線熱成像分析該等測試技術。然而，當該等測試技術無法有效使用，例如在受滲水影響的天花有混凝土剝落、表面不平或鋪設了瓷磚飾面、有喉管或其他設施阻礙，聯辦處便須繼續使用傳統測試方法。

7. 另一方面，聯辦處在2023年9月，於4個試點地區（包括黃大仙、北區、元朗及離島）試行，在完成第一階段篩選可作調查個案後，把原本按序進行的第二及第三階段調查同步進行，嘗試同步進行兩個階段的測試，以減少所需的調查時間。聯辦處於2024年年底增加至6個試點地區，新增2個試點地區為大埔及葵青區。聯辦處會適時檢視資源和人手安排，並作出靈活調配以應付實際運作需要。

聯合辦事處
新界西聯合辦公室
2025年2月