

屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處 調查滲水的一般程序 樓宇業主/住戶須注意事項

業主及住戶的責任

樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致，而維修保養樓宇及保持環境衛生是樓宇業主及住戶的責任。要徹底解決滲水問題，是需要有關業主/住戶的合作。

聯合辦事處成立的目的

聯合辦事處（聯辦處）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/住戶的合作，以有系統的測試方法，找出滲水的源頭，使有關業主進行維修，以解決滲水滋擾的問題。

若滲水問題造成衛生滋擾、影響樓宇結構安全或浪費食水，政府會介入調查。由天雨經大廈天台或外牆所引致的滲漏，以及供水喉管破損引致天花或牆身滲水，在正常情況下，皆不會構成公眾衛生的滋擾問題，不需引用《公眾衛生及市政條例》第 12 條採取執法行動。

聯辦處不會參與受滲水影響的地方或位置的修復工作。

一般程序

聯辦處人員在接獲滲水投訴後的 6 個工作天內，會聯絡投訴人，安排人員到有關樓宇進行視察檢查。投訴人須盡量協助安排職員到受滲水影響的地方或位置檢查，並把掩蓋物（如假天花等）移開，以便調查工作順利進行。

如發現有滲水妨擾事故，聯辦處人員會根據香港法例第 132 章《公眾衛生及市政條例》所賦予的法定權力，到懷疑引致滲水的單位進行調查及測試。

倘若在調查過程中，聯辦處人員被拒絕進入事涉單位調查，聯辦處會依例向法院申請“授權進入處所的手令”，以便進入有關單位展開調查和測試工作。

聯辦處會在有關單位有系統地進行非破壞式測試，以確定滲水源頭。倘若得到有關業主/住戶的合作，調查通常可於 90 個工作天內完成，以及將結果通知投訴人。若未能於 90 個工作天內完成調查，聯合辦事處會書面告知投訴人調查進展。若調查期間，滲水情況輕微或有明顯的改善，

又或調查結果未能找出源頭，聯辦處將終止調查。

滲水調查

聯辦處的滲水調查一般會依以下 3 個階段進行，而有關工作分別由聯辦處的環境滋擾調查員、屋宇安全主任或聯辦處委派的顧問公司人員負責。

第I階段 - 確定滲水滋擾 (由衛生督察/環境滋擾調查員進行)

聯辦處人員會到訪投訴人單位，記錄滲水位置的情況及有關資料。若調查員發現滲水位置的濕度等於或高於 35% 及懷疑滲水問題由其他業主單位引致，便會安排進行**第 II 階段**的工作 - **基本調查**。

第II階段 - 基本調查 (一般由衛生督察/環境滋擾調查員進行)

聯辦處人員會根據個別個案的情況及需要，進行以下一項或多項的測試：

測試方法	測試地方	測試單位	測試所需時間#1
色水測試	排水口	懷疑滲水單位	約 1 小時
反向壓力測試#2	供水喉管及滲水位置	懷疑滲水單位及投訴人單位	約 3 至 5 小時
濕度監測	牆身/天花板	投訴人單位	每次約 0.5 小時

#1 測試時間會因應現場環境而有所增減。

#2 如懷疑供水喉管有滲漏情況及滲水位置持續出現滴水，才會進行反向壓力測試。

聯辦處人員一般會到訪事涉單位 1 至 2 次以進行調查及測試，而複雜的個案(如有多個浴室或多處滲水地方) 則須作多次到訪進行調查及測試。對於某些情況特殊的個案，聯辦處人員可能需要多次到訪投訴人單位，以觀察測試結果或監測滲水情況的變化。對於性質複雜或在“基本調查”中未能找出滲水源頭的個案，聯辦處便會安排進行**第 III 階段**的工作 - **專業調查**。

第III階段 – 專業調查 (由屋宇安全主任或聯辦處委派的顧問公司人員進行)

聯辦處人員或委派的顧問公司人員會進行以下一項或多項的測試：

測試方法#3	測試地方	測試單位	測試需時#4
地台蓄水測試	露台/浴室/厨房地台	懷疑滲水單位	約 2 小時
反向壓力測試 (如未於第 II 階段進行)	供水喉管及滲水位置	懷疑滲水單位及投訴人單位	約 3 至 5 小時
濕度監測	牆身/天花板	投訴人單位	每次約 0.5 小時

#3 根據測試結果，聯辦處人員或委派的顧問公司人員會就 4 個可能滲水源頭(排水渠管滲漏、供水喉管滲漏、地台滲漏及雨水滲漏) 作出評估。如有需要，有關人員會對懷疑源頭再次進行測試。

#4 測試時間會因應現場環境而有所增減。

聯辦處人員一般會到訪事涉單位 1 至 2 次以進行調查及測試，而複雜的個案(如有多個浴室或多處滲水地方) 則須作多次到訪進行調查及測試。對於某些情況特殊的個案，聯辦處人員可能需要多次到訪投訴人單位，以觀察測試結果或監測滲水情況的變化。



屋宇署及食物環境衛生署 聯合辦事處

JO (4/2012)