# 屋宇署及食物環境衞生署聯合辦事處
# 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

1. 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。

2. 由天雨經大廈天台、平台、露台、外牆或窗戶所引致的滲漏，以及供水喉管破損引致滲水，在正常情況下，皆不會構成公眾衞生的滋擾問題，聯合辦事處（聯辦處）不會引用《公眾衞生及市政條例》（第 132 章）採取執法行動。

## 聯合辦事處成立的目的

3. 聯辦處成立的目的，主要是透過《公眾衞生及市政條例》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，嘗試找出滲水的源頭，使有關業主進行維修，以減除由滲水引致屬於《公眾衞生及市政條例》下的妨擾情況。

4. 聯辦處不會參與受滲水影響的地方或位置的修復工作。業主可參考上載於屋宇署網頁的《樓宇維修全書》第 4.1.3 章的指引進行有關的維修。
*https://www.bd.gov.hk/tc/resources/codes-and-references/codes-and-design-manuals/bmg.html*

## 一般程序

5. 聯辦處人員在接獲滲水舉報後的 6 個工作天內，會聯絡舉報人，安排人員到有關樓宇進行視察檢查。舉報人須協助安排聯辦處人員到受滲水影響的地方或位置檢查，並把掩蓋物（如假天花或私人物品等）移開，以便調查工作順利進行。

6. 如發現有滲水妨擾事故，聯辦處人員會到懷疑引致滲水的單位有系統地進行調查及非破壞性測試，以確定滲水源頭。就簡單容易處理的個案並且得到有關業主/住戶的合作，調查及測試工作通常可於 90 個工作天內完成，以及將結果通知舉報人。若未能於 90 個工作天內完成調查，聯辦處會書面告知舉報人調查進展。

7. 倘若在調查過程中，聯辦處人員被拒絕進入涉事單位調查，聯辦處可依例向法庭申

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。

8. 如在調查中確定引致衞生妨擾的滲水源頭，聯辦處會根據《公眾衞生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，着令在指明的期限內減除妨擾事故，並就不遵從「妨擾事故通知」的個案考慮提出檢控。如有需要，有關人士可考慮徵詢建築專業人士 ／承建商的意見以妥善進行有關維修工程。為協助有關人士遵辦「妨擾事故通知」的要求，有關人士亦可致電聯辦處人員查詢或索取滲水調查報告的副本。

9. 若調查期間，滲水情況變得輕微或有明顯改善，又或調查結果未能找出滲水源頭，聯辦處會終止調查。倘若沒有確實證據顯示樓宇滲水個案涉及違反《公眾衞生及市政條例》的規定，聯辦處便無依據採取相關的執法行動。

10. 若在調查期間發現樓宇或排水管失修情況，或供水喉管失修引致浪費供水情況[1]，聯辦處會將個案轉介屋宇署或水務署，分別根據《建築物條例》(第 123 章)或《水務設施條例》(第 102 章）採取相應跟進及執法行動。

## 滲水調查

11. 一般而言，聯辦處的滲水調查會分以下 3 個階段進行。

***第 I 階段 – 確定滲水情況*** *（由聯辦處人員進行）*

12. 聯辦處人員會到訪舉報人單位，記錄滲水位置的情況及有關資料。若調查發現滲水位置的濕度等於或高於 35%[2]及懷疑滲水問題由其他單位引致，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*** *（一般由聯辦處人員進行）*

13. 聯辦處人員會根據個案的情況及需要，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[3]** |
|---|---|---|---|
| 濕度監測[2]（使用電子濕度儀） | 牆身/天花 | 舉報人單位 | 每次約 0.5 小時 |
| 色水測試[4]（使用色水[5]） | 排水口 | 懷疑滲水單位 | 約 1 小時 |

[1] 水務署不會介入沒有證據顯示浪費供水但有輕微滲水滋擾的私人糾紛。

[2] 聯辦處不會就濕度數值低於 35%的滲水舉報進行調查。若在第 II 或第 III 階段調查發現滲水位置的濕度低於 35%，聯辦處會按既定程序暫時停止跟進此個案。

[3] 測試時間會因應現場環境而有所增減。

[4] 測試時會把色水注入排水口，然後覆檢舉報人單位的滲水位置是否有色水滲出。

[5] 測試人員會按現場情況及需要採取適當的防範措施，以避免色水溢至測試範圍以外的地方。如任何人士不慎直接接觸到色水，請遵從個人衞生指引。如有不適，請盡早求醫。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 反向壓力測試[6] | 供水喉管及滲水位置 | 懷疑滲水單位及舉報人單位 | 約 3 至 5 小時 |

14. 聯辦處人員一般會到訪涉事單位 1 至 2 次以進行調查及測試，而複雜的個案（例如有多個浴室或多處滲水地方），聯辦處人員可能需要多次到訪舉報人及懷疑滲水單位，以進行調查、測試、覆檢測試結果及監測滲水情況的變化。對於性質複雜而未能找出滲水源頭的個案，聯辦處會安排進行第 III 階段的工作 – 專業調查。

***第 III 階段 – 專業調查*** *（一般由聯辦處委聘的顧問公司職員進行）*

15. 聯辦處委派的顧問公司職員會根據個案的情況及需要，進行以下一項或多項的測試[7]：

| **測試方法** | **測試地方** | **測試單位** | **測試所需時間[8]** |
|---|---|---|---|
| 濕度監測 [2]（使用電子濕度儀） | 牆身/天花 | 舉報人單位 | 每次約 0.5 小時 |
| 地台蓄水測試[9]（使用色水[10]） | 浴室/淋浴間/廚房地台 | 懷疑滲水單位 | 約 1 至 2 小時 |
| 牆身灑水測試[11]（使用色水[11]） | 浴缸/企缸/淋浴間牆身 | 懷疑滲水單位 | 約 15 分鐘 |
| 反向壓力測試<br>（如未於第 II 階段進行） | 供水喉管及滲水位置 | 懷疑滲水單位及舉報人單位 | 約 3 至 5 小時 |
| 微波斷層掃描[12] | 滲水位置（一般為天花） | 舉報人單位 | 約 2 至 4 小時 |
| 紅外線熱成像分析[13] | 滲水位置（一般為天花） | 舉報人單位 | 約 0.5 小時 |

16. 顧問公司職員在進行第 III 階段專業調查時，一般會到訪涉事單位 1 至 2 次以進行調查及測試[14]，而複雜的個案（例如有多個浴室或多處滲水地方），顧問公司職

---

6 適用於懷疑供水喉管有滲漏及滲水位置持續出現滴水的情況。測試前會先記錄滲漏位置的滴水次數或濕度，然後關上懷疑滲水單位內供應自來水的總掣及開啟單位內的所有水龍頭，以便排走管內的水和釋放管內的壓力，然後再記錄滲水位置的滴水次數或濕度的變化。隨後，開啟自來水的總掣及關上單位內的所有水龍頭，以恢復管內的水壓，然後再記錄滲水位置滴水次數或濕度的變化。

7 一般情況下，如個案已進行微波斷層掃描，並不會再進行地台蓄水測試及牆身灑水測試，反之亦然。

8 測試時間會因應現場環境而有所增減。

9 測試前會把排水口填塞，然後在測試位置注入色水，測試後會以清水沖洗測試位置。測試完成後會到舉報人單位的滲水位置覆檢是否有色水滲出。

10 測試人員會按現場情況及需要採取適當的防範措施，以避免色水溢至測試範圍以外的地方。如任何人士不慎直接接觸到色水，請遵從個人衞生指引。如有不適，請盡早求醫。

11 在浴室的浴缸、企缸或淋浴間的牆身以色水進行灑水測試。測試完成後會到舉報人單位的滲水位置覆檢是否有色水滲出。

12 若現場環境適合，可使用微波濕度探測儀，於滲水位置探測混凝土樓板內層反映濕度的數據，從而分析滲水源頭。然而，此方法有其局限性， 例如在下列情況下則無法有效使用。a)滲水位置(濕度等於或高於 35%)面積細小; b)受滲水嚴重影響的位置有石屎剝落或其他設施阻礙如喉管、在天花鋪置了磚瓦飾面或假天花等情況; c)受滲水影響的位置之上沒有設置用水設施; d)受滲水影響的位置大部分在牆身或橫樑側面/底部; e)滲水位置接近管道槽及聯辦處人員無法進入懷疑滲水單位的管道槽進行調查; f)個案涉及多個懷疑滲水單位; g) 個案單位沒有樓板厚度紀錄。

13 如有需要及現場環境適合，可使用紅外線熱成像探測儀，於滲水位置表面拍攝紅外線造影，以檢測受滲水影響的位置及範圍。

14 若現場環境適合使用微波濕度探測儀，一般只需到訪涉事單位 1 次以進行調查及測試。但若現場環境不適

員可能需要多次到訪舉報人及懷疑滲水單位，以進行調查、測試、覆檢測試結果及監測滲水情況的變化。

17. 到訪涉事單位前，聯辦處會先致函予有關單位的住戶，告知委派顧問公司的安排、提供聯辦處人員和顧問公司職員的姓名及聯絡電話，以及夾附由聯辦處簽發的顧問公司職員證樣本。顧問公司職員到有關單位調查時須帶備其職員證，以供市民識別及核實其身分，市民亦可致電聯辦處及顧問公司以核實顧問公司職員的身分。獲聯辦處委聘進行滲水調查的顧問公司名單及聯絡電話可於以下網站下載:

*https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/faq/Water_Seepage_Problem_Consultants_List_c.pdf*

## 索取滲水調查報告副本

18. 有關業主/住戶如欲索取滲水調查報告的副本，可根據《公開資料守則》向聯辦處提出要求。申請人可填寫申請表格，然後將申請表格以郵寄或傳真送回聯辦處。有關申請程序/表格可參閱滲水事宜專題網頁：

*https://www.waterseepage.gov.hk/tc/information/investigation_report.html*

聯辦處轄下 4 個分區聯合辦公室辦公時間、地址、電郵地址、聯絡號碼及傳真號碼可瀏覽以下滲水事宜專題網頁：
*https://www.waterseepage.gov.hk/tc/about_us/joint_office.html*

合使用微波濕度探測儀，便須繼續使用傳統測試方法，例如地台蓄水測試及牆身灑水測試，如懷疑供水喉管有滲漏，便會進行反向壓力測試。在這些情況下，顧問公司職員可能需要多次到訪舉報人及懷疑滲水單位，以進行調查及測試。

## 業主自行處理滲水問題

19. 除了尋求聯辦處的協助，有關業主或住戶可以透過互相合作，自行委聘專業人士／顧問公司進行滲水調查及尋找滲水源頭，並進行所需的維修，以解決滲水問題。就此，市場上有顧問公司或專業人士會就調查及解決滲水問題提供服務。以下的超連結由香港測量師學會[15]提供：

提供專業意見解決滲水問題的顧問公司名單:
*https://www.hkis.org.hk/tc/company_list.html?division=BSD&keyword=&print=*

專業人士(勘測滲水)名單:
*https://www.hkis.org.hk/tc/experts.html?category=1*

20. 若滲水問題涉及供水系統，業主可委聘《水務設施規例》（第 102A 章）下訂明的持牌水喉匠為供水系統進行檢查及所需維修。持牌水喉匠名冊可於以下水務署網站找到：
*http://www.wsd.gov.hk/tc/plumbing-engineering/licensed-plumbers/index.html*

21. 如有需要，業主可以考慮諮詢律師尋求法律意見或以調解方式解決滲水糾紛，有關資料可參閱以下網頁。
*https://www.hklawsoc.org.hk/zh-HK/Serve-the-Public/Everyday-Life-Legal-Issues/Law-Society-Leaflets*

22. 由「義務工作發展局」及「一邦國際網上仲調中心」合作推出的免費「滲漏糾紛義務網上調解服務」，旨在為本港樓宇的業主或住戶提供免費的網上調解服務，以促進社會和諧，並協助業主或住戶間有效和及時解決因滲水問題而產生的糾紛。該計劃於 2024 年 12 月 2 日展開，為期一年。有關資料可參閱以下網頁。
*https://www.ebram.org/Water_Seepage_POM_Scheme/?language=tc*

[15] 業主須負責自行評估名單所載的一切資料。如對有關名單相關事宜有疑問，應聯絡香港測量師學會。有關名單是由香港測量師學會所編製、備存和提供。香港特區政府沒有參與編製有關名單，亦不會對有關名單的不準確之處，或超連結產生的錯誤或不完整資料，或因有關名單所載的服務提供者的資料或其表現而引致或所涉及的損失或損害負責。有關服務提供者的名單，不應視為已獲屋宇署或香港特區政府認許或推薦，亦不應視為屋宇署或香港特區政府意味推廣其專門知識或其商業服務。

23. 如有關業主或住戶希望了解更多以調解方式處理滲水問題的資料，亦可以考慮接觸香港國際仲裁中心（電話：2525 2381）或以協助調解。

另外，亦可考慮尋求樓宇事務專家裁定中心的協助，資訊可瀏覽以下網頁。
*https://www.hkis.org.hk/tc/division_bsd.html?id=196*

## 援助計劃

24. 「樓宇復修綜合支援計劃」是為大廈業主提供財政資助和技術支援的一站式服務，由市區重建局負責統籌。有關計劃下的「有需要人士維修自住物業津貼計劃」以及「樓宇安全貸款計劃」，可適用於滲水相關的維修工程。有需要而又符合資格的人士，可申請貸款或津貼，以進行所需的滲水維修。詳情可參考以下網站：
*https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme*

## 滲水事宜專頁

25. 聯辦處已就滲水事宜設立一站式專題網頁，以方便市民獲取滲水及相關事宜的資訊。詳情可參考以下網站：
*https://www.waterseepage.gov.hk/tc/home/index.html*

屋宇署 食物環境衞生署 聯合辦事處 JOINT OFFICE BD FEHD

**屋宇署及食物環境衞生署聯合辦事處**