

渗水问题易办妥 分区联合办公室篇

- 荧幕盖字:** 渗水问题易办妥
分区联合办公室篇
- 荧幕盖字:** 住户
业主
联办处人员
- 旁白:** 楼宇渗水一般是源于楼宇和设施破损引起
妥善管理及维修楼宇
包括解决渗水问题
是业主和住户应有的责任
如有需要
业主或住户可以向食物环境卫生署和屋宇署共同成立的
渗水个案调查联合办事处(简称联办处)求助
- 荧幕盖字:** 香港区联合办公室
九龙区联合办公室
新界西联合办公室
新界东联合办公室
- 旁白:** 联办处辖下共有四个分区联合办公室
负责处理楼宇渗水的举报
联办处透过法定权力和专业知识
以非破坏性的测试方法
尝试找出渗水的源头
并要求有关人士进行维修
解决渗水问题
- 荧幕盖字:** 调查程序
确定渗水情况
进行基本调查
进行专业调查
- 荧幕盖字:** 调查程序
第一阶段调查
确定渗水情况
- 旁白:** 联办处的渗水调查会分三个阶段进行
第一，确定渗水情况

第二，进行基本调查

第三，进行专业调查

联办处人员收到渗水举报

会先联络举报人

安排人员到有关单位视察和检查

在此阶段调查，联办处人员会用电子湿度仪

监测渗水位置的湿度

举报人请将渗水位置的掩盖物，如假天花移开

方便人员进行调查工作

荧幕盖字： 渗水位置的湿度 $\geq 35\%$

+

怀疑渗水问题由其他单位引致

↓

安排进行其后阶段的调查

旁白： 若发现渗水位置的湿度等于或高于 35%及怀疑渗水问题由其他单位引致

联办处就会进行其后阶段的调查

荧幕盖字： 调查程序

第二阶段调查

基本调查

旁白： 在第二阶段调查

联办处人员会根据个案的情况和需要

进行一项或多项测试

包括湿度监测和色水测试等

联办处人员会于怀疑渗水单位进行排水渠管色水测试

人员会先将色水溶液混和清水稀释后

再注入排水口，经排水渠管冲走

然后，联办处人员会覆检举报人单位的渗水位置有否呈现色水

使用的色水均属可分解的有机染料

对环境及健康都安全

荧幕盖字： 调查程序

第三阶段调查

专业调查

荧幕盖字: 第三阶段调查
湿度监测
地台蓄水测试
墙身洒水测试

旁白: 在第三阶段调查，联办处会委派顾问公司进行一项或多项测试
包括湿度监测、地台蓄水测试、墙身洒水测试等

在怀疑渗水单位进行地台蓄水测试或墙身洒水测试前
顾问公司职员会先将排水口填塞
于测试位置，例如浴室地台、淋浴间地台
和墙身等位置使用色水进行测试

荧幕盖字: 第三阶段调查
住户

联办处顾问公司职员

旁白: 然后，职员会到举报人单位覆检渗水位置有否呈现色水

荧幕盖字: 第三阶段调查
红外线热成像分析
微波断层扫描

旁白: 在专业调查阶段，联办处亦会于部分个案采用新测试技术
例如红外线热成像分析
和微波断层扫描
协助找出渗水源头

荧幕盖字: 法定权力
《公众卫生及市政条例》
(第 132 章)

荧幕盖字: 法定权力

旁白: 《公众卫生及市政条例》 (第 132 章) 赋予联办处法定权力
处理构成卫生妨碍的渗水情况

荧幕盖字: 住户
联办处人员
业主

旁白: 处理渗水举报时
我们需要相关人士合作

让调查人员进入单位进行测试和搜集证据
倘若于调查过程中
调查人员被拒绝未能进入事涉单位调查
联办处可向法庭申请入屋手令
进入单位展开调查和测试

荧幕盖字： 「妨碍事故通知」

旁白： 如果调查结果证实渗水源头导致卫生妨碍
联办处会根据上述《条例》
向有关人士发出「妨碍事故通知」
规定有关人士于指定限期内妥善维修渗水源头
减除卫生妨碍
不遵循者可遭检控

荧幕盖字： 未能找出渗水源头

旁白： 最终，如调查结果未有足够证据显示个案涉及违法
联办处则无法引用上述《条例》采取行动

荧幕盖字： 不会引用

《公众卫生及市政条例》
的情况

旁白： 必须知道并非所有渗水个案
都会引用《公众卫生及市政条例》处理

荧幕盖字： 公共租住房屋
房屋署

旁白： 若果事涉单位属于公共租住房屋（简称公屋）单位
联办处会将个案转介房屋署跟进

荧幕盖字： 香港房屋协会辖下租住房屋单位
香港房屋协会

旁白： 若果事涉单位属于香港房屋协会辖下的租住房屋单位
联办处会将个案转介香港房屋协会跟进

荧幕盖字： 供水喉管破损
水务署

旁白： 若发现供水喉管有明显破损引致浪费供水情况
个案将转介水务署跟进

荧幕盖字： 《公众卫生及市政条例》
不适用情况

旁白:

在一般情况下

天雨经大厦天台

平台、露台、外墙或窗户所引致的渗漏

并不会构成公众卫生的问题

联办处不可引用《公众卫生及市政条例》采取行动

但业主可以向业主立案法团或物业管理人員厘清责任

找出渗水源头并安排维修

要解决楼宇渗水问题，除了政府部门的介入

业主和住户的合作才是最重要的

解决渗水问题

大家都住得更开心