

滲水問題易辦妥 分區聯合辦公室篇

- 熒幕蓋字:** 滲水問題易辦妥
分區聯合辦公室篇
- 熒幕蓋字:** 住戶
業主
聯辦處人員
- 旁白:** 樓宇滲水一般是源於樓宇和設施破損引起
妥善管理及維修樓宇
包括解決滲水問題
是業主和住戶應有的責任
如有需要
業主或住戶可以向食物環境衛生署和屋宇署共同成立的
滲水個案調查聯合辦事處(簡稱聯辦處)求助
- 熒幕蓋字:** 香港區聯合辦公室
九龍區聯合辦公室
新界西聯合辦公室
新界東聯合辦公室
- 旁白:** 聯辦處轄下共有四個分區聯合辦公室
負責處理樓宇滲水的舉報
聯辦處透過法定權力和專業知識
以非破壞性的測試方法
嘗試找出滲水的源頭
並要求有關人士進行維修
解決滲水問題
- 熒幕蓋字:** 調查程序
確定滲水情況
進行基本調查
進行專業調查
- 熒幕蓋字:** 調查程序
第一階段調查
確定滲水情況
- 旁白:** 聯辦處的滲水調查會分三個階段進行
第一，確定滲水情況

第二，進行基本調查

第三，進行專業調查

聯辦處人員收到滲水舉報

會先聯絡舉報人

安排人員到有關單位視察和檢查

在此階段調查，聯辦處人員會用電子濕度儀

監測滲水位置的濕度

舉報人請將滲水位置的掩蓋物，如假天花移開

方便人員進行調查工作

熒幕蓋字： 滲水位置的濕度 \geq 35%

+

懷疑滲水問題由其他單位引致

↓

安排進行其後階段的調查

旁白： 若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單位引致
聯辦處就會進行其後階段的調查

熒幕蓋字： 調查程序

第二階段調查

基本調查

旁白： 在第二階段調查

聯辦處人員會根據個案的情況和需要

進行一項或多項測試

包括濕度監測和色水測試等

聯辦處人員會於懷疑滲水單位進行排水渠管色水測試

人員會先將色水溶液混和清水稀釋後

再注入排水口，經排水渠管沖走

然後，聯辦處人員會覆檢舉報人單位的滲水位置有否呈現色水

使用的色水均屬可分解的有機染料

對環境及健康都安全

熒幕蓋字： 調查程序

第三階段調查

專業調查

熒幕蓋字： 第三階段調查
濕度監測
地台蓄水測試
牆身灑水測試

旁白： 在第三階段調查，聯辦處會委派顧問公司進行一項或多項測試
包括濕度監測、地台蓄水測試、牆身灑水測試等

在懷疑滲水單位進行地台蓄水測試或牆身灑水測試前
顧問公司職員會先將排水口填塞
於測試位置，例如浴室地台、淋浴間地台
和牆身等位置使用色水進行測試

熒幕蓋字： 第三階段調查
住戶
聯辦處顧問公司職員

旁白： 然後，職員會到舉報人單位覆檢滲水位置有否呈現色水

熒幕蓋字： 第三階段調查
紅外線熱成像分析
微波斷層掃描

旁白： 在專業調查階段，聯辦處亦會於部分個案採用新測試技術
例如紅外線熱成像分析
和微波斷層掃描
協助找出滲水源頭

熒幕蓋字： 法定權力
《公眾衛生及市政條例》
(第 132 章)

熒幕蓋字： 法定權力

旁白： 《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）賦予聯辦處法定權力
處理構成衛生妨擾的滲水情況

熒幕蓋字： 住戶
聯辦處人員
業主

旁白： 處理滲水舉報時
我們需要相關人士合作

讓調查人員進入單位進行測試和搜集證據
倘若於調查過程中
調查人員被拒絕未能進入事涉單位調查
聯辦處可向法庭申請入屋手令
進入單位展開調查和測試

熒幕蓋字： 「妨擾事故通知」

旁白： 如果調查結果證實滲水源頭導致衛生妨擾
聯辦處會根據上述《條例》
向有關人士發出「妨擾事故通知」
規定有關人士於指定限期內妥善維修滲水源頭
減除衛生妨擾
不遵循者可遭檢控

熒幕蓋字： 未能找出滲水源頭

旁白： 最終，如調查結果未有足夠證據顯示個案涉及違法
聯辦處則無法引用上述《條例》採取行動

熒幕蓋字： 不會引用
《公眾衛生及市政條例》
的情況

旁白： 必須知道並非所有滲水個案
都會引用《公眾衛生及市政條例》處理

熒幕蓋字： 公共租住房屋
房屋署

旁白： 若果事涉單位屬於公共租住房屋（簡稱公屋）單位
聯辦處會將個案轉介房屋署跟進

熒幕蓋字： 香港房屋協會轄下租住房屋單位
香港房屋協會

旁白： 若果事涉單位屬於香港房屋協會轄下的租住房屋單位
聯辦處會將個案轉介香港房屋協會跟進

熒幕蓋字： 供水喉管破損
水務署

旁白： 若發現供水喉管有明顯破損引致浪費供水情況
個案將轉介水務署跟進

熒幕蓋字： 《公眾衛生及市政條例》
不適用情況

旁白：

在一般情況下

天雨經大廈天台

平台、露台、外牆或窗戶所引致的滲漏

並不會構成公眾衛生的問題

聯辦處不可引用《公眾衛生及市政條例》採取行動

但業主可以向業主立案法團或物業管理人員釐清責任

找出滲水源頭並安排維修

要解決樓宇滲水問題，除了政府部門的介入

業主和住戶的合作才是最重要的

解決滲水問題

大家都住得更開心