

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
安排檢驗
尋找滲水原因
物業管理公司
聯合辦事處(聯辦處)

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

若私人樓宇內部出現滲水情況
業主應首先自行安排檢查或尋找滲水原因並視乎情況和需要與
有關的住戶、業主立案法團
及其他業主協調，進行維修工程
業主或住戶可先向所屬樓宇的物業管理公
司求助
如有需要
業主或住戶亦可以向食物環境衛生署和屋宇署共同成立的
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
1 確定滲水情況
2 進行基本調查
3 進行專業調查
2026年推出先導計劃
優化處理樓宇滲水檢測程序

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
為促使業主盡快履行其妥善維修物業的責任，聯辦處於
2026 年推出先導計劃，優化處理樓宇滲水檢測程序。

熒幕蓋字： 調查程序
第一階段調查
確定滲水情況

旁白： 聯辦處人員收到滲水舉報會先聯絡舉報人
安排人員到單位視察和檢查
為協助市民解決樓宇滲水
聯辦處加強與物業管理公司的聯繫
如有需要會與相關樓宇的物業管理人員到現場視察
促進業戶履行妥善保養物業的責任

於先導計劃下，聯辦處人員於第一階段調查中除了使用
電子濕度儀監測滲水位置的濕度外，亦新增了紅外線熱
成像分析
以加快甄別滲水源頭

舉報人請將滲水位置的掩蓋物，如假天花移開
方便配合人員進行調查工作

熒幕蓋字： 紅外線熱成像分析
+
滲水位置的濕度 \geq 35%

向上層單位業主發出「建議維修通知」，要求上層單位業主
在指定時間內自行檢查和維修

若滲水問題在期限屆滿後仍然持續
安排進行其後階段的調查
確定滲水情況
進行基本調查
同步進行
進行專業調查
繳費通知
業主

旁白： 若經聯辦處人員進行紅外線熱成像及確認滲水位置的濕度等
於或高於 35%，則有理由相信滲水是由上層單位所引致

旁白： 聯辦處會隨即向上層單位業主發出「建議維修通知」，要求上層單位業主在指定時間內自行檢查和維修。
若滲水問題在期限屆滿後仍然持續
聯辦處就會展開其後階段的調查”
將原本按序進行的第二和第三階段調查改為同步進行
並向上層單位業主收回檢驗費用。

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

第三階段調查
微波斷層掃描
紅外線熱成像分析
濕度監測

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： 在專業調查階段，聯辦處會為適用的個案首選採用科技檢測
例如微波斷層掃描
及在有需要時使用紅外線熱成像分析
再加上濕度監測以協助找出滲水源頭
若現場環境不適合使用微波斷層掃描
便須繼續使用傳統測試方法
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： 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
《擬進入處所通知書》
任何人士如無合理辯解而沒有讓公職人員在擬進入處所通知書
發出後14日內進入處所; 可被檢控及最高罰款\$5,000

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

聯辦處人員會向事涉單位的擁有人或佔用人發出《擬進入處所通知書》，在發出通知書後14日內，任何人士如無合理辯解而沒有讓公職人員進入處所；有機會被檢控，最高可被判罰款\$5,000

聯辦處亦可向法院申請入屋手令

進入單位展開調查和測試

熒幕蓋字： 聯辦處人員

業主

「妨擾事故通知」

「繳費通知」

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並發出繳費通知追討檢驗費用

不遵循「妨擾事故通知」者可被檢控

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

《公眾衛生及市政條例》

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。