

深水埗區議會
食物環境衛生委員會會議
建議多管齊下 加強樓宇滲水問題

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。

由屋宇署及食物環境衛生署聯合組成的「滲水投訴調查聯合辦事處」(下稱「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，配合有關業主及住戶的合作，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，以解決滲水引致的妨擾情況。兩個執行部門致力發揮協同效應，並會不時檢討有關安排，促進更有效的管理。處理每宗滲水個案所需的時間，很大程度視乎所涉個案的複雜性和事涉各方(尤其是有關業主和住戶)的合作程度。聯辦處須要在懷疑引致滲水的有關單位有系統地進行非破壞式測試，以剔除法去尋找滲水源頭。

在2024年1月至4月期間，聯辦處深水埗區共接獲1,050宗的滲水舉報，查找滲水源頭的成功率會受多項因素影響。根據聯辦處就處理不同類別的個案經驗及數據所得，若個案涉及滲水情況並不嚴重，例如滲水範圍面積細少；或因其滲水程度較輕微導致混凝土和批盪表面的濕度數值較低，此類個案能找到滲水源頭的成功率亦相對較低。

自2018年6月起，聯辦處按適用情況在選定試點地區的專業調查中使用新測試技術，例如紅外線熱成像分析及微波斷層掃描。因應試用新測試技術所得的經驗和數據，截至現時，聯辦處已將該等技術推展至合共14個地區(包括深水埗區)使用。

此外，在2023年5月至2024年4月期間，聯辦處的顧客服務小組在深水埗區共進行了15場關於處理樓宇滲水問題的宣傳活動，包括向市民和物業管理公司派發宣傳單張及舉行講座，讓公眾更了解滲水事宜，並就滲水爭議提議可行的解決方法。

屋宇署及食物環境衛生署

九龍區聯合辦公室

2024年5月