

2026 年 5 月 22 日

討論文件

食物及環境衛生諮詢委員會

調查私人樓宇滲水的新程序

目的

為加快處理樓宇滲水，政府計劃將於今年年中以試行方式在全港實施調查私人樓宇滲水的新檢測程序（先導計劃），並積極推動以調解方式解決住戶之間關於滲水的爭議。本文件向委員介紹新檢測程序及推行先導計劃的最新進展。

背景

2. 樓宇滲水主要原因是樓宇構件或設備損壞，而業主有責任妥善維修和保養物業，包括解決滲水問題。由食物環境衛生署（食環署）和屋宇署成立的聯合辦事處（聯辦處）一站式處理因樓宇滲水造成衛生妨擾的舉報。

3. 現時，聯辦處分三個階段調查滲水源頭：

- (i) 第一階段：食環署用電子濕度儀量度滲水情況，確定滲水存在（即濕度值不少於 35%）；
- (ii) 第二階段：食環署進行基本調查，主要包括排水管色水測試和滲水位置的濕度監測；及
- (iii) 第三階段：若基本調查未能找出滲水源頭，屋宇署委聘的合約顧問公司會進行專業調查，包括地台的蓄水測試、牆壁的灑水測試、供水喉管的反向壓力測試（如適用），以及就合適的個案採用微波斷層掃描或紅外線熱成像分析等測試技術。

4. 若第二或第三階段測試確認滲水並非因為構成樓宇結

構安全風險、浪費供水、雨水經牆身滲入等情況¹造成，食環署會根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)(《條例》)向引致滲水的單位業主發出「妨擾事故通知」，着令業主在指明的期限內減除滲水妨擾，並就不遵從「妨擾事故通知」的個案考慮提出檢控，及進一步向法庭申請發出「妨擾事故命令」。在 2025 年，聯辦處共完成調查約 15 600 宗個案，並根據《條例》發出約 5 000 張「妨擾事故通知」。聯辦處現行滲水檢測程序的流程圖載於附件一。

新檢測程序

5. 為促使業主盡快履行其妥善維修物業的責任，行政長官在 2025 年《施政報告》宣布，聯辦處將優化處理樓宇滲水問題的檢測程序。新程序的主要步驟如下：

- (i) 第一階段：食環署同時用電子濕度儀及紅外線熱成像儀分析滲水情況和初步確定滲水源頭；
- (ii) 通知涉事單位：食環署向上層單位發出「建議維修通知」，要求在訂明時限內自行檢測和完成維修；
- (iii) 第二及第三階段測試：若訂明時限屆滿而滲水持續，食環署和由屋宇署委聘的合約顧問公司會同步進行基本調查和專業調查；
- (iv) 發出「妨擾事故通知」等：確定滲水源頭為上層單位後，食環署向其發出「妨擾事故通知」，着令在指明期限內減除滲水妨擾。聯辦處會在訂明時限屆滿後作覆檢及(如有需要)進行確證測試，並就不遵從的個案按證據提出檢控及進一步向法庭申請發出「妨擾事故命令」；及
- (v) 追討檢驗費用：向上層單位追討聯辦處進行檢驗費用(包括上述第(iii)項的調查費用及第(iv)項的覆檢

¹ 其他情況會被轉介至各主責部門，例如構成樓宇結構安全風險和浪費供水的滲水情況會轉介至屋宇署或水務署，讓部門可按情況分別根據《建築物條例》(第 123 章)和《水務設施條例》(第 102 章)執法。若發現滲水為雨水經牆身滲入所致，聯辦處會勸喻大廈業主立案法團安排檢查和修葺；如有需要亦會轉介至屋宇署跟進。

測試費用²)。

新檢測程序的流程圖載於附件二。新程序有以下好處。

善用科技提升調查效率

6. 在新程序下，食環署除使用電子濕度儀量度天花濕度值外，將在第一階段調查新增紅外線熱成像分析。該分析儀能比較測試滲水位置和周遭乾爽範圍的表面溫度，以評估滲水情況，並辨識受滲水影響的位置及範圍，以及較高濕度的位置，食環署因此無需進入上層單位，都可以即時就滲水源頭作出初步判斷。

加快通知涉事單位

7. 一般而言，滲水源頭主要源於上層單位的排水管、食水管、鹹水管滲漏或防水層破損。若經第一階段調查確認滲水位置的濕度值不少於35%，並有理由相信滲水來自上層單位，食環署會盡快向上層單位業主發出「建議維修通知」，要求業主在訂明的時限（一般為28個曆日³）內自行檢測和完成維修，以促使業主正視並及早處理問題。

8. 就較簡單直接的個案，聯辦處預計可於接獲舉報後約14個工作天發出「建議維修通知」，較以往需先完成調查再發出「妨擾事故通知」（約需時71個工作天），涉事單位首獲通知要處理滲水問題的時間大幅提前；上層單位及早履行責任，便能更快解決滲水問題。

推動業主自行維修

9. 在新程序下，若「建議維修通知」訂明的時限屆滿後滲水未有改善，聯辦處經更深入調查後，除了會按《條例》發出「妨擾事故通知」等方式跟進滲水情況，亦會根據《條例》第33條向上層單位業主收回聯辦處的調查和覆檢測試²費

² 若上層單位已遵辦「妨擾事故通知」或「妨擾事故命令」，政府不會向其追討覆檢測試費用。

³ 食環署會按個案的實際情況，適當延長時限。

用。收費會計及政府為進行檢驗所需的人手、聘用外判顧問公司(適用於第三階段調查)、運輸和物料的費用、監督費用，以及部門的行政開支等，目前估計約不少於 17 000 元。如接獲繳款通知書的人士未於限期內繳清款項，聯辦處將根據《條例》第 130 條追收附加費，並按需要將欠款個案轉交律政司跟進。

10. 聯辦處的檢測是為調查違法行為，並非為業主提供服務。收費可避免以公帑補貼理應由業主負責的開支。我們預期收回檢驗費用能促使造成滲水的上層單位自行糾正問題，令下層單位所受的滲水困擾得以早日解決。新程序亦會有效減少依賴聯辦處進行調查及其後檢控的個案數目，讓聯辦處可更集中資源處理不合作個案，令公共資源得以妥善運用。

精簡程序

11. 現時，聯辦處已在 6 個試點地區試行安排第二及第三階段調查同步進行(即不需要等待第二階段調查結果，提早進行第三階段調查)，有效縮減了調查時間。在新檢測程序下，聯辦處會將同步調查推展至全港，以進一步提升調查效率。

推行先導計劃的進展

12. 為配合先導計劃的推行，政府會提供技術和財政支援，協助有需要的上層單位業主自行進行檢測和維修，並正透過多種渠道向市民推廣樓宇滲水知識，以及介紹新檢測程序。

為業主提供支援

技術支援

13. 聯辦處一直與夥伴機構(如香港測量師學會和香港物業管理業監管局(物管局)等)合作舉辦滲水檢測和維修的公眾講座。香港測量師學會已於今年 1 月發布有關滲水檢測和維修的「懶人包」，提供識別滲水跡象、簡易測試，以及實用維修建議等資訊。聯辦處已將上述資料上載其滲水專題網頁，供市民參閱。

14. 此外，市場上有不少專業人士及從業員可承接滲水檢測工作和處理欠妥排水渠管／供水喉管和防水層的維修工程。聯辦處將於今年年中在其滲水專題網頁發布有意提供滲水檢測服務的專業人士（包括測量師和工程師等）及維修工程承建商和持牌水喉匠名單，連同參考價格資料，以協助業主搜尋和委聘合適人士進行檢測及維修。

財政支援

15. 為配合先導計劃，符合資格（即收到聯辦處發出「建議維修通知」、「妨擾事故通知」或「妨擾事故命令」）的樓宇業主可向屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」申請貸款，以處理因滲水問題而需進行的檢測及維修。屋宇署將簡化涉及該類貸款的申請程序，並加快審批申請和發放款項予申請人，以協助有需要的業主在訂明時限內處理滲水問題。

16. 此外，政府於2020年推出「有需要人士維修自住物業津貼計劃」⁴，由市區重建局（市建局）負責執行，資助合資格的有需要業主進行自住物業的維修工程，津貼範圍涵蓋樓宇滲水問題而衍生的檢測費用。為配合先導計劃，在秉持審慎理財及妥善運用公帑的前提下，市建局會優化審批程序，在申請人提交完整申請資料後，盡快向合資格業主發出原則上批准通知書，以確保業主能及早獲得適切支援。

宣傳和教育工作

17. 食環署和屋宇署不時製作宣傳短片，以加強市民對處理樓宇滲水的知識。為使市民更了解新檢測程序，食環署自2025年第四季起，在全港展開街頭宣傳活動，並舉辦了六場公眾講座和活動，向物業管理（物管）業界、業主立案法團代表及市民推廣樓宇滲水知識、業主的維修和管理責任，以及介紹新檢測程序。食環署會繼續以地鐵及巴士站廣告、媒體專訪、宣傳短片和向屋苑派發宣傳海報及單張等方式，教育市民如何處理滲水問題。

18. 聯辦處亦通過多種渠道發放關於新檢測程序和處理滲

⁴ 政府於2019年10月宣布加強原有的「長者維修自住物業津貼計劃」，並額外注資20億元，將計劃重新命名為「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，並由市建局於2020年7月2日推出。

水問題的資訊，包括在滲水專題網頁、公眾街市、食環署轄下的滲水事宜資源中心、衛生教育展覽和資料中心等場所或平台播放宣傳短片，並利用社交媒體發放資訊及進行媒體專訪，加強宣傳妥善管理和維修保養樓宇是業主的責任的訊息。

19. 立法會食物安全及環境衛生事務委員會和發展事務委員會在今年 4 月 21 日舉行聯席會議，討論新檢測程序及推行先導計劃的最新進展。食環署和屋宇署亦舉辦媒體技術簡介會，講述新程序的技術安排及為業主提供的技術和財政支援，並持續透過電台專訪、傳媒專題報道及社交媒體向公眾介紹新檢測程序及先導計劃。聯辦處將在先導計劃推行前進行更廣泛的宣傳和教育。

推動協商和調解

20. 解決滲水糾紛有賴業主的合作和履行其責任。政府積極推動以協商和調解方式解決滲水糾紛。現時已有 250 間屋苑的物管公司參加食環署推行的「物業管理公司協助處理住宅樓宇滲水計劃」(物管計劃)。過去三年，參加計劃的屋苑有約七成的滲水個案是經由物管公司調解、協商或為屋苑公用地方進行改善工程等而解決，成效顯著。此外，聯辦處亦支持由義務工作發展局及一邦國際網上仲調中心⁵自 2024 年 12 月合作推出為期兩年的免費「滲漏糾紛義務網上調解服務」，為業主或住戶提供免費的網上調解服務，以期解決滲水糾紛。

21. 為協助物管人員更有效處理個案，環境及生態局和食環署聯同律政司已於 2025 年 7 月推出「社區調解先導計劃」，提供免費的全日制調解技巧培訓，以助物管人員及早介入並有效協助處理滲水問題。課程由專業調解員主持，涵蓋介紹基礎知識和技巧、實務知識和角色扮演訓練。食環署代表亦會講解物管人員在協助居民處理樓宇滲水問題的角色，和業

⁵ 一邦國際網上仲調中心是一家非牟利擔保有限公司，提供交易促成平台以促進商業談判和交易管理，還有提供包含一系列機構服務支持的線上爭議解決平台，以及專為香港律師設計的香港法律雲端服務。

主及物管公司的責任，以及介紹新檢測程序。計劃推行至今已為 175 名物管人員提供培訓。在 2026-27 年度，計劃提供 300 個培訓名額。物管局亦已將該計劃納入物管人員的持續專業發展項目。

下一步工作

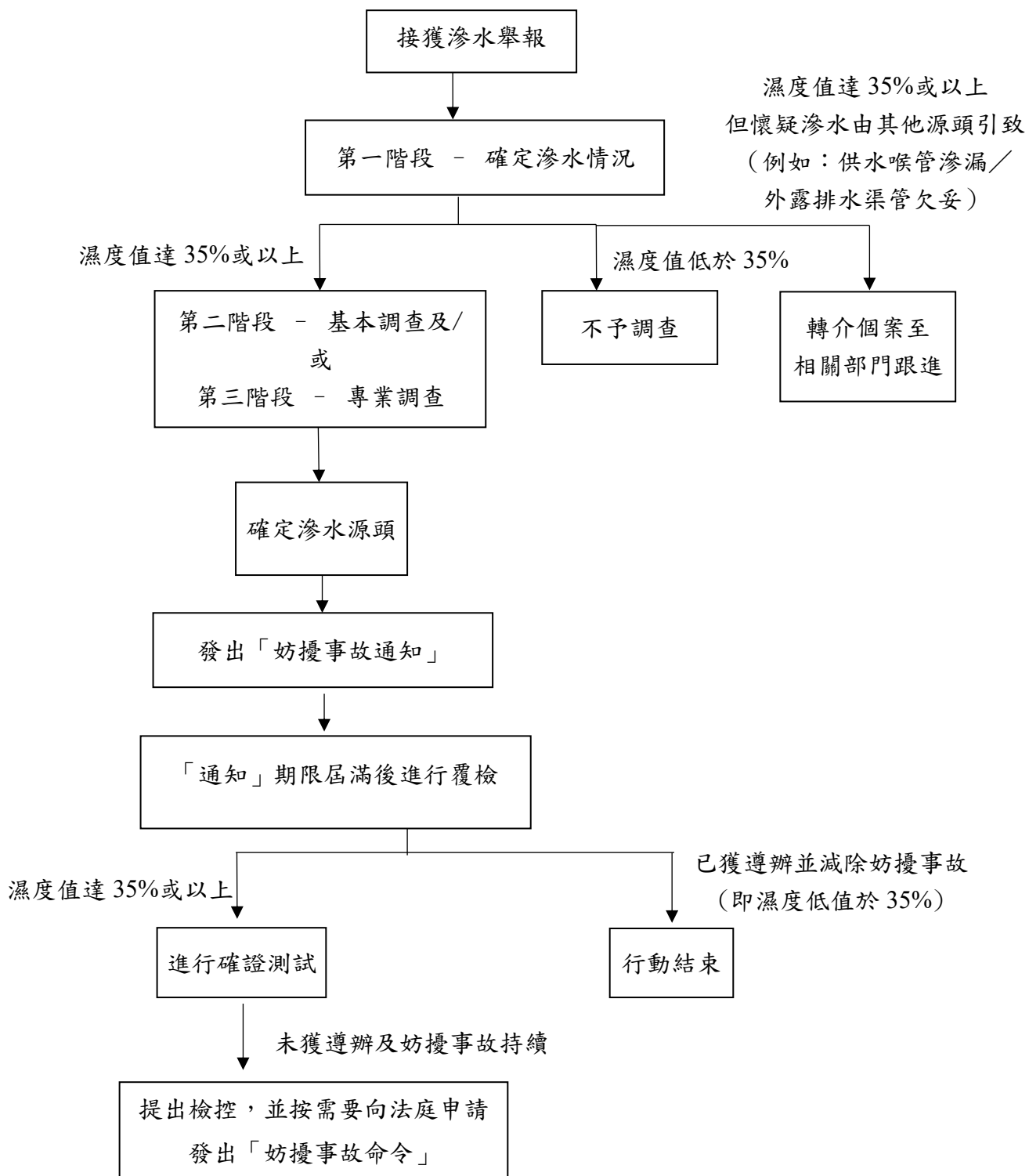
22. 聯辦處現正積極籌備，預計在今年年中推出先導計劃，屆時會提早公布確實實施日期，並進行更廣泛的宣傳和教育。政府在推出先導計劃後，會收集個案數據以檢視成效，並按需要作出優化和改進，確保新程序能有效加快處理樓宇滲水。

徵詢意見

23. 請委員備悉文件內容並提出意見。

環境及生態局
發展局
食物環境衛生署
屋宇署
2026 年 5 月

樓宇滲水現時檢測程序



樓宇滲水新檢測程序

