

單位漏水點算好？

若發現物業單位漏水，首先應將可能受漏水影響的財物移走，盡量減少因漏水而導致的財物損失。同時，查看漏水位置是否接近電燈等電力裝置，若太接近就需即時關上及停用，盡快安排註冊電業承辦商檢查。業主可先拍攝相片或攝錄短片以詳細記錄當時漏水位置、周邊環境及財物損失情況。定期收集及保存漏水時的相片、短片、漏水樣本將有助將來進行滲水調查。

若漏水位置出現明顯滴水情況時，可用全新蒸餾水空樽持續收集及保存漏水樣本，或用全新紙巾吸取漏水樣本後放入全新保鮮袋密封。若漏水問題嚴重及可能影響其他物業單位及公用設施，建議即時向管理處通報，如發現物業樓宇出現漏水問題，一般必須查找漏水成因及源頭才能徹底根治。

如何自行檢查漏水？

業主可初步自行檢查及了解漏水是否有可能源於自身物業單位內的用水設施，自行目視檢查包括：浴廚潔具、外露的水管、浴廚周邊牆壁、窗邊等。如出現持續滴水及懷疑食水管漏水，可考慮安排持牌水匠進行水管壓力測試，若證實漏水是源於自身設施，可直接找持牌水匠、維修或裝修公司維修。

業主需注意一般銀行物業按揭保險只包括樓宇結構，不包括家居財物及公眾及第三者責任。因此，如已購買家居財物保險，應盡快向保險公司申報漏水事故及安排漏水索償。如已購買公眾及第三者責任保險，當導致其他人士損失時，亦應盡快申報。

樓上漏水 邊個負責？

不同情況，市民如遇到類似情況時可作參考。複雜，導致維修受阻。有見及此，本報特別整理出遇到漏水時的哪，又可能涉及上下層單位的其他業主，令查找原因的過程更為中漏水，對不少人來說都非常苦惱，皆因很多時都不知源頭在近日有居屋戶主涉嫌自製漏水鬧劇，成為城市熱話。不過家

公用設施漏水誰負責？

如懷疑漏水源於公用設施，例如天台、外牆或喉管等，可直接通知管理處詳細檢查。經證實後，業主立案法團及管理處是有責任修葺妥善令漏水停止。透過管理處通知業主立案法團及跟進漏水問題後，可要求管理處定期提交事件報告。如法團及管理處已購買公眾及第三者責任保險，可考慮向對方保險公司申報索償。

如無法確定漏水源頭，且漏水情況緊急或嚴重時，又或證實漏水是源於公用設施，但雙方出現賠償爭議，可向獨立第三方公證行求助。

尋求政府滲水辦調查？

當無法確定漏水源頭時，可考慮向食物環境衛生署的滲水投訴調查聯合辦事處求助。不過，政府滲水辦不會受理懷疑漏水是自身物業單位引致的投訴個案；輕微或間歇性漏水的投訴個案；若調查期間，滲水情況輕微或有明顯的改善，滲水辦將中止調查。

此外，滲水辦的調查時間一般由數月至數年不等，有關物業單位業主如不合作時間或更長。如證實漏水源於其他物業單位，滲水辦將向有關單位業主發出公眾妨擾事故通知維修；如證實漏水源於公用設施，滲水辦將向業主立案法團發出勸喻信通知維修。

業主要注意滲水辦只會要求有關漏水單位業主在指定限期內自行用自己方法維修令漏水妨擾減除，而公眾妨擾事故通知的內容不會涉及具體維修方法及民事賠償，一般情況下，滲水辦的滲水調查報告是不能用於民事訴訟。

其他單位漏水又點搞？

如懷疑漏水源於其他物業單位，可透過管理處或直接通知有關單位業主詳細檢查，若證實屬實，有關單位業主是有責任修葺妥善令漏水停止。透過管理處通知有關單位業主及跟進漏水問題後，可要求管理處定期提交事件報告。當出現持續滴水及懷疑食水管漏水時，可

考慮致電 2824 5000 向水務署舉報浪費食水，水務署證實供水管漏水引致浪費食水後，將會向有關註冊用戶發出修理通知書。若有關單位業主已購買公眾及第三者責任保險，可考慮向對方保險公司申報索償。

■ 查找漏水源頭過程困難。

