

私人樓宇的滲水問題往往引發鄰里糾紛與衛生問題，為根治舊有程序「調查慢、入場難、拖延久」的弊端，食物環境衛生署與屋宇署聯合辦事處昨日正式公布全港私人樓宇滲水調查新程序，下月16日起全面推行。新程序下，聯合辦透過將高科技檢測手段，並採取多階段測試同步進行的策略，將接獲舉報至發出法定通知的時間，由過往至少約14周(約71個工作天)，大幅縮短至約六七周(14個工作天加28個曆日)。若漏水源頭單位的業主無故拒絕跟進，政府會介入，並向涉事業主追討最少17,000元檢測成本。

●香港文匯報記者 廣濟

過去市民面對樓宇滲水，最怕舉報時落入「層層上報、漫長等待」的舊程序泥潭之中。在現行機制下，第一階段跟進工作是靠濕度儀量度及確認存在滲水問題，政府部門立案後才依次進行第二階段色水測試及第三階段詳細測試。由於程序必須按順序進行，加上上層單位的業主常以各種理由拖延，整個流程動輒超過71個工作天，下層住戶只能長期受苦。

濕度儀熱成像分析同用

食環署副署長(環境衛生)姚繼卓表示，全新的調查程序以「控時」為核心。在接獲舉報後的第一階段，將同時使用濕度儀及紅外線熱成像分析，無需進入上層單位就可初步判斷滲水來源。若有合理理由相信滲水來源來自上層單位，將在約14個工作天內向上層業主發出「建議維修通知書」，要求單位業主安排檢查或維修。

發出通知書後，政府給予該業主28個曆日的改善期限(非死線)。屋宇署副署長吳珮儀指出，若期限屆滿後滲水問題持續，或上層單位業主不合作，聯合辦事處將主動入場，立即同步開展原第二、第三階段的詳細測試，包括色水測試、地台蓄水測試及微波斷層掃描等，大幅加快找出源頭；工作人員可利用微波斷層掃描所得數據，結合其他測試結果分析牆體內的滲水軌跡。

一旦證實滲水源頭確為上層單位且業主不配合，政府除了可依法發出法定「妨擾事故通知」強制糾正外，更會向上層單位業主追討政府入場檢測的成本，最少收取約17,000元費用。若上層業主拒絕聯辦處人員入單位內調查，更可發出「擬進入處所通知書」，嚴重者可向法院申請搜查令，甚至作出檢控。

聯辦處強調，此舉旨在建立清晰且具阻嚇力，同時兼顧彈性的舉報機制；若上層單位業主在28天期限內積極跟進並完成維修、成功解決滲水問題，聯辦處將無需入場進行詳細測試，亦不會產生政府檢測費用；即使因工程複雜未能如期完成，只要業主積極跟進，政府亦會視乎實際情況提供合理彈性處理，做到軟硬兼施。

多項配套支援業主 七成個案可自行解決

香港文匯報訊(記者 廣濟) 新的滲水舉報程序除了透過科技及流程優化壓縮處理的時間，更重視「預防為主、協商優先」的理念，推動樓上樓下自行解決問題。食環署副署長(環境衛生)姚繼卓表示，聯合辦事處一直以來與律政司合作，為物業管理公司前線人員提供專業調解技巧培訓。目前已有超過250間物管公司參與相關計劃，過去三年約七成個案可透過樓上樓下住戶自行協商解決，無需政府全面介入。在新程序實施後，聯合辦事處會繼續加強對物管公司的指引及前線人員培訓，進一步發揮物管作為「和事老」的中間人角色。

推「白名單」及參考價

屋宇署副署長吳珮儀指出，針對上層單位業主自行聘用合資格人員修葺時「唔識搵人、怕被割」的疑慮，政府提供多項技術及財政支援。技術層面，屋宇署與香港測量師學會等專業團體合作，在專題網頁推出合資格承辦商及專業人士名單。聯合辦事處將推出「打星」標示的承辦商名單，業主亦可同步參考香港測量師學會「白名單」，查核過往三年無投訴紀錄的承辦商資料。聯合辦事處亦將於下月16日前上載「參考價格」資料，讓業主對市場常見收費水平心中有數，避免被過高報價或濫收費用。建造業議會未來會開辦相關證書課程，提升行業整體水平。

財政方面，為配合新程序的28天改善期限，屋宇署「樓宇安全貸款計劃」已大幅加快審批流程，符合條件者可以低息甚至免息申請貸款，一般在提交申請後，5個工作天完成初步資格審核；整體目標在14天內批出首筆款項，方便業主支付承辦商訂金。另有市建局「有需要人士維修自住物業津貼計劃」，減輕業主經濟負擔。

該新程序自今年4月向立法會發展事務委員會及食物安全及環境衛生委員會諮詢以來，獲得議員支持，其後亦向18區區議會提交文件並舉行簡介會，普遍受到歡迎。

聯合辦事處未來一個月將繼續透過宣傳短片及在各區舉辦社區講座，加強市民對樓宇維修責任的認知，當涉事業主接獲「建議維修通知書」或相關公函，均會隨信附上詳細流程指引、支援名單及懶人包等。

港推高科技驗漏水 新招調查耗時減半

免進樓上單位搵源頭 業主拒配合可罰17000元



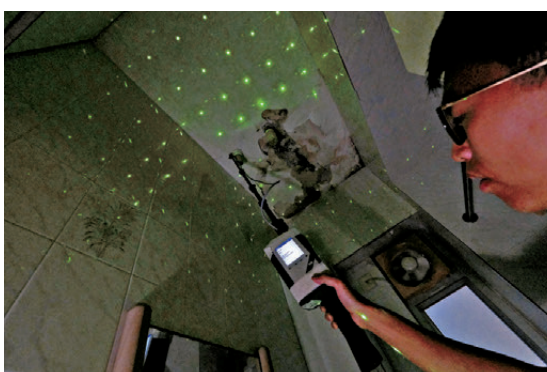
●食環署副署長(環境衛生)姚繼卓(右)及屋宇署副署長吳珮儀(左)。 香港文匯報記者涂穴 攝



●懷疑滲水的天花。 香港文匯報記者涂穴 攝



●紅外線熱成像儀顯示藍色範圍(溫度較低)，即為滲水區域。 香港文匯報記者涂穴 攝



●工作人員進行微波斷層掃描收集數據。 香港文匯報記者涂穴 攝



●工作人員展示濕度儀(左)和紅外線熱成像儀(右)。 香港文匯報記者涂穴 攝

新舊程序對比

舊程序

時長:獲舉報至發通知至少14周

接獲舉報

第一階段:在下層單位進行濕度儀量度,確定滲水情況(濕度≥35%)

第二階段:在上層單位進行排水管色水測試、滲水位置濕度測試

第三階段:在上層單位進行地台蓄水測試、牆壁灑水測試、供水喉反向壓力測試(如適用)、紅外線熱成像分析,及微波斷層掃描

確認滲水妨礙衛生,向上層單位發出「妨擾事故通知/命令」

新程序

時長:獲舉報至發通知只需6周至7周

接獲舉報

第一階段:同時使用濕度儀及紅外線熱成像,確定滲水情況及上層天花濕度分布

舉報後約14個工作天內,向上層單位業主發出「建議維修通知書」

第二、第三階段測試同步進行,加強科技應用

發出「建議維修通知書」後28個工作天內,若上層單位仍未作出改善,即發出「妨擾事故通知/命令」

來源:食環署、屋宇署

「智管網」分階段升級 實時監察滲漏

香港文匯報訊(記者 黃子晉、費小燁) 滲水問題困擾不少港人，香港特區政府水務署發言人昨日在回覆香港文匯報查詢時表示，該署將繼續宣傳節約用水及加強用水流失管理，包括透過「智管網」持續監察食水分配管網的用水流失情況，從而制定針對性的管網管理措施，減少滲漏，同時推行風險為本的水管資產管理策略，制訂及實施風險為本的水管改善工程，以維持供水管網的健康狀況，減少水管爆裂或滲漏的風險以及改善失水情況。

水務署正分階段提升及擴大「智管網」，以進行實時監察水管滲漏及覆蓋主幹食水管及餘下尚未設有「智管網」的食水分配管網，相關工程預計今年至明年中分階段完成。

發言人指出，在「智慧水務」戰略框架下，水務署從供水網絡的不同環節入手，減少管網漏損及提升應變能力，包括在應用創新科技方面擬建構「智能供水壓力管理系統」。

針對因管網供水壓力偏高導致水管爆裂及管網漏損增多的問題，水務署重點建構全面的供水管網流量和水壓實時在線監測物聯感知體系，以及開發「智能供水壓力管理系統」，預計今年年底向立法會申請撥款。該系統將收納「智管網」的數據，

結合即時感測、數據通訊與自動化控制，能依據管網實時流量與水壓變化，透過高精度水力模型分析，再利用機器學習技術，智能動態地適度調節和系統性管理管網水壓，盡量降低水管爆裂與滲漏風險。

研AI預測爆水管位置

水務署亦正研究運用人工智能(AI)從實時監測物聯感知體系中整合數據，利用可解釋機器學習、大數據及雲計算等技術，預測水管爆裂或滲漏風險及位置，估計水管的剩餘壽命，逐步完善預警機制及作出快速反應，進行檢漏並盡快維修，以避免發生水管爆裂事故。

該署期望建構一套涵蓋「實時監測、智能預判、精準檢漏、高質維護」的智慧管網閉環管理體系，以創新科技驅動數據決策，賦能「智慧水務」守護管網健康及供水系統韌性。

此外，水務署一直透過《全面水資源管理策略》實行「先節後增」的策略，致力節約用水和開拓新的水資源，以提升香港整體供水韌性，包括透過引入人工智能及智能水錶技術，協助高用水量用戶減少浪費食水，提升整體用水效率。

食環署試用內地智能捕蚊器

香港文匯報訊 香港進入雨季，蚊患風險持續上升，前日食環署公布6月份第三批白紋伊蚊誘蚊器指數，長沙灣指數見新高，達57.7%。昨日在立法會大會上，署環境及生態局局長黃淑嫻表示，食環署目標在明年初測試應用「以蚊治蚊」，利用攜帶沃爾巴克氏菌的雄蚊防治白紋伊蚊，署方並正實地試驗從內地引入的另一款智能捕蚊器，該儀器利用特製誘蚊劑和紫外線捕捉成蚊，並能透過人工智能(AI)識別技術，自動識別蚊子種類和數目以生成統計數據，協助署方制定更具針對性的防治措施。現時亦已使用滅蚊機械犬、無人機及電動爬梯機等工具。

加強長沙灣治蚊工作

對於長沙灣蚊患指數，黃淑嫻認為值得重視，政府會加強區內滅蚊防蚊工作，如有適切科技有助處理蚊患，當局會應用。她說，因應早前深水埗區出現登革熱本地個案，經過跟進工作後，情況已受控，再無新增本地個案。

黃淑嫻續稱，去年8月至今年5月，分區誘蚊器指數錄得10%或以上共有128次，涉及52個監察地區。今年首5



●食環署職員用「電動爬梯機」運載「噴霧器」進行霧化滅蚊。 資料圖片

個月，食環署共進行逾29萬次巡查，並就蚊子滋生情況提出79宗檢控和發出159張要求移除積水或積水容器的法定通知書。

此外，食環署已於全港放置3,000多個可同時抑制幼蟲生長和消滅成蚊的新型捕蚊器，並建議其他部門在各自的場地使用。

物管冷氣維修招標失當罰款16萬

香港文匯報訊(記者 姬文風) 物業管理業監督局紀律委員會昨日宣布，一間持牌物管公司管理港島區一商場期間，在處理商場冷氣系統維修工程招標事宜中干犯違紀行為，包括招標期短於業界一般約兩星期的合理招標期，接納不符合招標要求的標書等，遂向其作出紀律制裁命令，向該物管公司作出嚴厲書面譴責，並施加16萬元的罰款。監督局主席黃江天期望通過個案提示業界，物管公司作為物業管理人，是業主權益的守護者，如出現專業失當或疏忽行為，必定會嚴肅跟進。

今次是自物業業發牌制度於2023年8月全面實施以來，第二宗涉及持牌物管公司因專業失當或疏忽行為而被裁定違紀的個案，亦屬首宗涉及物業維修工程招標程序而被裁定專業失當的個案。

招標僅7天 接納違規標書

監督局指出，相關物管公司於負責上述商場冷氣系統維修及更換工程招標時，存在多項嚴重不足，包括招標期僅7個曆日、招標公告混淆「維修」與「更換」兩類差異極大的工程、接納不符合招標要求的標書、未有充分評估投標方案及向商場業主披露相關重要資料、未有邀請原有保養承建商入標，以及未有就後加工程向業主提供中肯專業意見等，故未能達到持牌物管公司進行招標工作應有的專業標準，影響業主權益及削弱公眾對物管行業的信心。

紀律會聆訊小組於今年4月進行聆訊，經詳細考慮個案的所有相關資料後，裁定相關物管公司在專業方面有失當或疏忽行為，干犯《物業管理服務條例》(第626章)第4(a)條下的違紀行為，並對其作出上述紀律制裁命令。

紀律會聆訊小組亦根據《條例》命令相關物管公司支付監督局的訟費。相關物管公司已全數支付上文所述罰款及訟費。

黃江天強調，監督局會持續提示持牌物管公司及物管從業員須秉持誠信、專業及公平原則處理物業相關的招標事宜，確保程序合規透明，以維護行業的專業聲譽，並增強市民大眾對物管行業的尊重和信任。