民建聯 DAB

2025

全面改革滲水辦倡議書

立 立法會議員 陳恒鑌

目錄

前言 1

背景資料 2

渗水投訴調查聯合辦事處的簡介 2

香港樓宇渗水現狀 5

渗水辦現存問題 6

個案積壓嚴重，調查處理效率低 6

資源利用率不足與技術更新滯後 8

聯辦處角色及部門責任有待改進 10

部分個案類型渗水辦難以處理 10

關於渗水辦改革的討論 12

鄰近地區有關做法 12

澳門：樓宇滲漏水聯合處理中心 12

新加坡：分層地契局 (STRATA TITLES BOARDS) 13

政策倡議 14

倡議一：普及新技術，重訂立案及結案標準 14

倡議二：設專案經理，完善外判顧問的監管 16

倡議三：引入仲裁制度，善用地區網絡調解 17

其他建議 18

賴達明：善用《建築物條例》及《建築物管理條例》 18

賴達明：水務署儘早介入，並由屋宇署主導渗水辦 19

結語 20

前言

香港的建築老化問題在不斷加劇，城市密集的居住環境使得滲水問題尤為突出，這不僅影響居民的居住安全和舒適，也對建築的長期耐用性構成威脅，危及樓宇結構安全。現時香港的屋宇滲水問題主要由屋宇署及食環署組成的滲水投訴調查聯合辦事處（簡稱滲水辦或聯辦處）負責，但處理的效率和成效均未達到公眾的期望。面對這一挑戰，有必要全面改革現有聯辦處的問題處理機制，以提高效率、確保服務質量並最大限度地減少對居民生活的影響。本倡議書根據樓宇滲水專家賴達明先生的建議，提出滲水調查聯合辦事處的優化方向。



背景資料

滲水投訴調查聯合辦事處的簡介

2003 年香港爆發 SARS 疫情，行政長官成立「全城清潔策劃小組」以確保高度的公眾和環境衛生。全城清潔小組在 2004 年 12 月提出建議，由食物環境衛生署（食環署）及屋宇署合組成立聯辦處，以改善跨部門合作、更快捷有效地處理樓宇滲水問題。

聯辦處由 2006 年開始在全港透過 19 個分區為市民提供服務，透過《公眾衞生及市政條例》所賦予的權力和政府相關部門的專業知識，配合有關業主/住戶的合作，以系統的測試方法，嘗試找出滲水源頭，使有關業主進行維修，以解決由滲水引致屬於《公眾衞生及市政條例》下的妨擾情況，但並不會參與受滲水影響的地方或位置的修復工作[1]。早前聯辦處就接獲的樓宇滲水投訴，分三階段順序進行調查，包括:

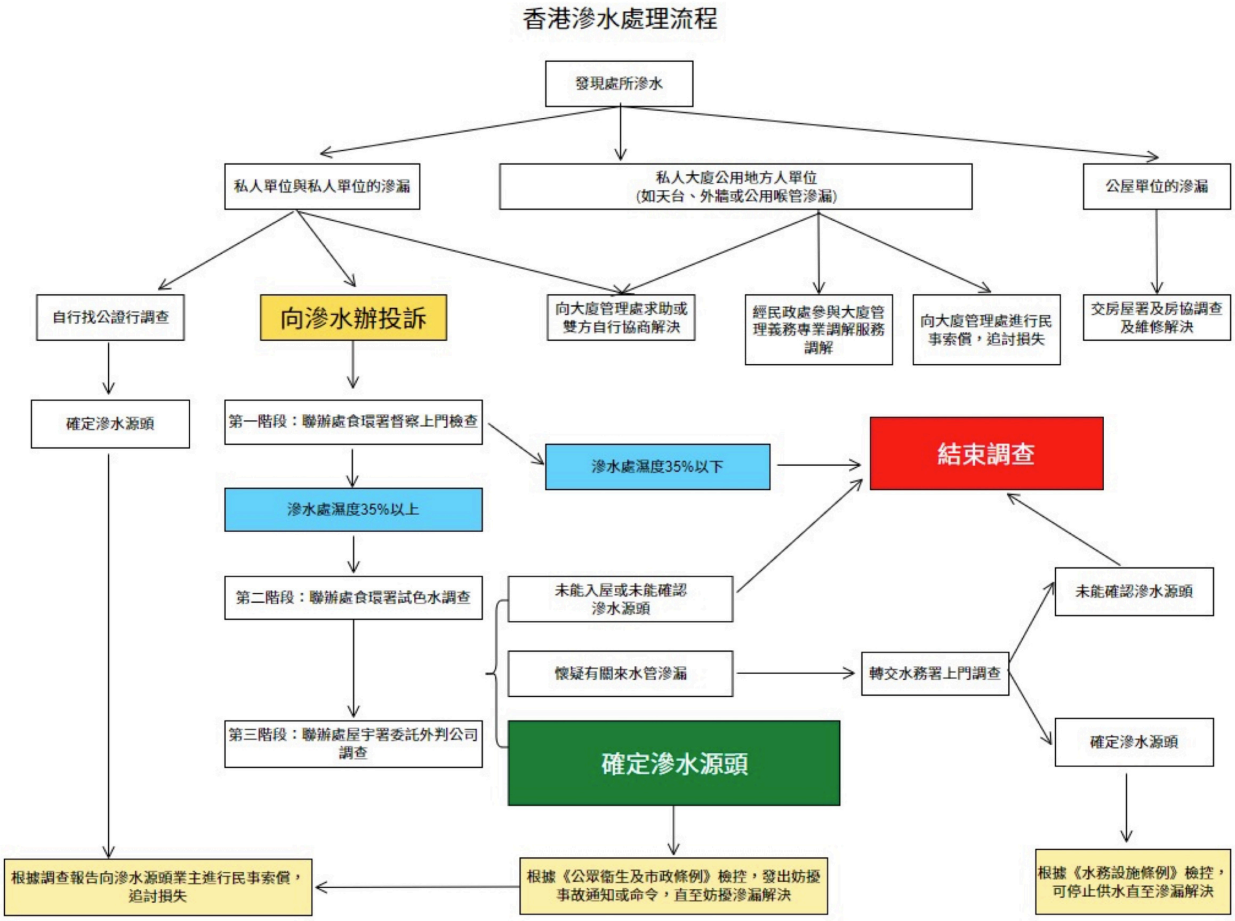
第一階段：由食環署衛生督察在投訴人單位量度滲水位置的濕度，如濕度數值達 35%或以上，將安排第二階段調查，否則有關投訴將被甄別為不予調查的個案。

第二階段：由食環署衛生督察在被投訴或懷疑滲水單位的排水管及/或供水喉管進行基本測試，例如將色水注入排水口以檢視投訴

[1] 屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處. (2019). *調查滲水的一般程序 樓宇業主/住戶須注意事項*. https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/faq/NotesOwnersNonpilotDistricts_c.pdf

人單位有否色水滲出。如未能找出滲水源頭，聯辦處會委派其聘用的顧問公司進行第三階段調查。

第三階段：由屋宇署聘用的顧問公司在被投訴或懷疑滲水單位的地台、牆壁等進行專業測試，例如使用色水在地台進行蓄水測試，以及視乎情況在投訴人單位採用紅外線熱成像分析及微波斷層掃描等科技偵察滲水源頭。



聯辦處自 2024 年 9 月起在四個地區試行合併第二及第三階段調查，測試是否可以將適用個案的目標所需調查時間由 90 個工作天縮減三成至約 60 個工作天。

在環境及生態局於本年四月對陳恒鑌的特別財委會問題的答覆中，食物環境衞生署(食環署)及屋宇署組成負責處理樓宇滲水個案的聯合辦事處(聯辦處)會適度調動人手處理個案，且在 2023-24 年度的人手及開支如下[2]:

食環署	
調查和統籌人員數目	252
員工開支和部門開支（百萬元）	195.9（修訂預算）
屋宇署	
專業和技術人員數目	102
員工開支和部門開支（百萬元）	82.7（修訂預算）
委聘外判顧問公司的開支（百萬元）	45.0（修訂預算）

[2] 環境及生態局局長. (2024). *審核 2024-25 年度開支預算 管制人員對立法會議員問題的答覆 EEB(F)050*. https://www.legco.gov.hk/yr2024/chinese/fc/fc/w_q/eeb-f-c.pdf

香港樓宇滲水現狀



根據聯辦處統計，在 2019 至 2023 年的五年間，每年接獲的滲水數目介乎 34,169 到 43,233 宗之間[3]，而目前香港主要的滲水問題成因主要有以下兩大類[4]：一是屋宇裝備問題，即附近或本身單位內的供水、排水系統的屋宇裝備設備出現問題所引致的滲漏，或污水/雨水系統因老化或其他問題，而造成水由大廈天台/平台/露台/外牆/窗戶滲入。二是樓宇損壞問題，包括長期水氣侵蝕，飾面天然老化，或防水塗層受破壞。

現時香港樓宇滲水涉及的法律依據，主要有食環署的《公眾衛生及市政條例》、水務署的《水務設施條例》，以及屋宇署的《建築物條

[3] 滲水投訴調查聯合辦事處. (2024). *聯辦處每年處理樓宇滲水個案的相關數字*. https://gia.info.gov.hk/general/202401/10/P2024011000305_444739_1_1704861003946.pdf
[4] 香港工程師學會. (2023). *樓宇生病了：屋企漏水怎麼辦?* https://hkie.org.hk/upload/press_release/157/self/64f708e62afcb.pdf

香港樓宇滲水的刑事法律依據

五大滲水成因	私用部份 (源頭)	公用部份 (源頭)
供水管 (私用水管 / 公用水管)	水務署 香港法例第 102 章《水務設施條例》 第 16 條 (1)	水務署 香港法例第 102 章《水務設施條例》 第 16 條 (2)
排水管 (私用水管 / 公用水管)	食物環境衞生署 香港法例第 132 章《公眾衞生及市政條例》 第 13 條 (b) 屋宇署 香港法例第 123 章《建築物條例》 第 28 條：排水	屋宇署 香港法例第 123 章《建築物條例》 第 28 條：排水
防水層 (浴室地台 / 天台防水層)	食物環境衞生署 香港法例第 132 章《公眾衞生及市政條例》 第 13 條 (b) 屋宇署 香港法例第123章《建築物條例》 第 26A 條：欠妥的建築物	屋宇署 香港法例第 123 章《建築物條例》 第 26A 條：欠妥的建築物
外牆部份 (窗戶 / 大廈外牆)	屋宇署 香港法例第 123 章《建築物條例》 第 26A 條：欠妥的建築物	屋宇署 香港法例第 123 章《建築物條例》 第 26A 條：欠妥的建築物
冷凝水 (私用設施 / 公用設施)	屋宇署 香港法例第 123 章《建築物條例》 第 26A 條：欠妥的建築物	屋宇署 香港法例第 123 章《建築物條例》 第 26A 條：欠妥的建築物

來源：香港公正行賴達明先生 （上表未經政府部門核實）

滲水辦現存問題

個案積壓嚴重，調查處理效率低

根據申訴專員統計，滲水投訴調查聯合辦公室 (簡稱「滲水辦」) 處理個案所需的時間過長，從接收舉報到完成調查的週期平均超過 90 個工作日，遠高於其他類型的市政問題處理時間[5]。而根據聯辦處在官網公佈的數據，在 2022 年接獲的個案中，可於 90 個工作天內完成調查並告知舉報人調查結果的百分比為 68.5%。未能在 90 個工作天內完成調查的大多是較複雜個案，例如涉及多個滲水源頭、滲水

[5] 香港申訴專員公署. (2020). *滲水投訴調查聯合辦事處處理滲水舉報的成效 主動調查報告摘要.* https://www.ombudsman.hk/wp-content/uploads/2022/07/2020-12-17_DI428_Report-Full-set_TC.pdf

作天內完成調查的大多是較複雜個案，例如涉及多個滲水源頭、滲水重複或間斷出現、須多次測試才能確定源頭、業主或住戶未能配合調查等[6]。

根據政府資料，在 2018-2022 年聯辦處每年接獲的個案數量、完成處理個案數量、已確證滲水源頭的個案數量及找到滲水源頭的成功率等資料表列如下[7]：

項目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
接獲投訴個案	36 684	34 169	39 166	43 233	39 555
處理個案總數	28 221	28 096	35 397	36 262	38 275
甄別為不予調查的個案	14 571	13 867	21 345	21 813	24 170
完成調查的個案總數	13 650	14 229	14 052	14 449	14 105
(a)已確證滲水源頭的個案	5 729	5 663	6 746	6 000	5 186
(b)不能確證滲水源頭而滲水情況持續的個案	3 164	2 891	3 403	4 467	4 384
(c)在調查期間滲水情況終止的個案	4 757	5 675	3 903	3 982	4 535
完成調查個案中找到滲水源頭的成功率	64.4%	66.2%	66.5%	57.3%	54.2%

[6] 屋宇署及食物環境衞生署聯合辦事處. (2022). *調查樓宇滲水舉報個案的實際表現.* https://www.waterseepage.gov.hk/sc/information/actual_performance.html

[7] 環境及生態局局長. (2023). *審核 2023-24 年度開支預算　管制人員對立法會議員問題的答覆　EEB(F)117.* https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/legco/2023-24/EEB(F)117.pdf

由該表格可以看出，完成調查個案中找到滲水源頭的成功率大約在 54%至 64%之間，在且有逐年下降的趨勢。

資源利用率不足與技術更新滯後

在 2024/2025 年度預算中，「環境及食物」政策範疇的總經常開支約為 123.5 億元，較去年增加約 5.5 億元，增幅為 4.7%，佔政府經常開支的 2.2%，當中關於滲水辦的開支接近 3.24 億元[8]。而 2022/23 年底開支約 2.97 億元，2021/22 年度為 3.14 億元。

人手方面，聯合辦事處會適度調動人手處理個案，在 2023/24 年度食環署方面有 252 人、屋宇署為 102 人，共 354 人。據資料顯示，2023 年接獲 45,033 宗，共處理 43,367 宗，當中 27,215 宗甄別為不予調查的個案，完成調查的個案總數為 16,152，而發出「妨擾事故通知」的總數為 5,794 宗，若按照開支來看，平均每一宗調查要花費大約 6,000 多元，顯示出當前的資金利用效率較不佳。

而技術設備陳舊亦導致調查團隊無法迅速準確地定位滲水源，增加了問題解決的複雜性和不確定性。自 2018 年 6 月下旬開始，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。2021 年 3 月，聯辦處已將該等測試技術推廣至合共 12 個地區使用。然而，當遇上特殊情況，例

[8] 香港特別行政區政府. (2024). *2024 至 25 財政年度 政府財政預算案*. https://www.budget.gov.hk/2024/chi/estimates.html

如天花的滲水位置有混凝土剝落、有喉管或其他設施阻礙測試等，而無法有效使用該等測試技術時，外判顧問公司便須繼續使用傳統測試方法。聯辦處正完善使用該等測試方法的技術指引及程序，並計劃將有關測試技術逐步推廣至其他地區使用。



圖 2: 檢測滲水的工具（香港文匯報記者聶曉輝 攝）

對於新技術所涉及的預算開支，當局表示，在 2023-24 年度委聘外判顧問公司採用新測試技術及傳統測試方法進行滲水調查的預算開支約為 5,230 萬元[9]。在外判顧問公司協助下使用新測試技術進行專業調查的工作由聯辦處下屋宇署的專業及技術人員負責，屬於他們處理滲水舉報的整體職務的一部分。因此，屋宇署無法單就採用新測試技術進行滲水調查所涉及的預算開支提供分項數字。

[9] 環境及生態局局長. (2023). *審核 2023-24 年度開支預算 管制人員對立法會議員問題的答覆 EEB(F)117.* https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/legco/2023-24/EEB(F)117.pdf

聯辦處角色及部門責任有待改進

滲水問題涉及多個部門（如屋宇署、食環署、水務署等），但各部門間的責任分配和協作機制不明確，導致處理滯緩，效率低下。滲水辦工作三階段中的首兩階段是由食環署負責，第三階段的專業調查則由屋宇署負責，而在 2018 年 2 月，食環署與屋宇署組成聯合辦事處專責小組，同年 5 月更聯同食物及衞生局、發展局、屋宇署及水務署組成專責檢討小組，以改善工作流程，到了 2024 年，政府向立法會提出進行修例。

聯辦處成立於 2003 年 SARS 疫情後，目的是應對因滲水問題所造成的衞生環境問題。在該定位下，對於滲水妨擾的判斷標準較高，該標準並不著重於樓宇保養及日常維護。滲水辦應該重新審視其職能，逐步調整標準，使之不僅限於解決衞生妨擾，還能兼顧樓宇結構安全和住戶的生活質量，從而提升服務範疇以更全面地回應公眾需求。

部分個案類型滲水辦難以處理

案例一：

來自青衣的張小姐自 2020 年 12 月 2 日起投訴滲水問題，但滲水辦的跟進過於緩慢，令她不滿。從 2020 年至 2024 年間，滲水辦僅每半年回覆一次，稱調查中，並推卸責任。

最終，滲水情況惡化至牆內電線損毀、煤氣管入水，煤氣爐無法使用，牆壁鋼筋外露生鏽。經過四年，滲水辦未能確定源頭並停止跟

進，又不肯直接協助居民轉介屋宇署跟進，反勞煩了居民又需自己處理，感覺部門之間互相推責，這樣的處理方式讓張小姐無法接受。



該個案四年前只是普通水漬，現今損毀情況非常嚴重，不僅牆身內的電線損毀跳閘兼滲出銹水，煤氣管入水、煤氣爐無法使用，牆壁鋼筋亦外露生鏽。

案例二：

該個案位於葵涌，因僭健物不處理，單位長期漏水和石屎剝落，某日更因石屎剝落導致樓下護老院院友受傷，已跟屋宇署和法團反映，但進度十分不理想。屋宇署早於 2009 年曾出過僭建警告信於一樓業主 ，但 15 年來並無採取任何行動。護老院於 2024 年 1 月出現天花滲水情況，已多多向滲水辦，屋宇署反映，但一直拖延處理，直到現在，已出現天花倒塌情況。



關於滲水辦改革的討論

環境及生態局與 2023 年底建議修例希望加快處理滲水個案，諮詢期由 2023 年 11 月 21 日開始，並已於 2024 年 1 月 21 日結束，政府隨後建議合併第二及第三階段調查。此外，當局還提出了進一步善用科技、便利市民循民事解決滲水糾紛、市區重建局授權公契經理人協助處理滲水問題、制訂指引讓物業管理公司協助處理滲水問題，以及從樓宇設計和建造角度預防滲水等多項建議[10]。

鄰近地區有關做法

澳門：樓宇滲漏水聯合處理中心

澳門採用跨部門合作機制，由土地工務局、市政署、衞生局、法務局及房屋局組成「樓宇滲漏水聯合處理中心」，由房屋局統籌，採

[10] 環境及生態局及食物環境衛生署. (2023). *環境衞生相關法例修訂建議（第二階段法例檢討）*. https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/public_consultation/Second_stage_Legislative_Review_Consultation_Document_2023.pdf

取「一站式」方式處理分層登記樓宇居民的求助，並按各部門職能作出輔助。並於 2022 年 11 月推出《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》法案擴大仲裁權，內容包括： 一、在現行法律制度不改變下，創設更多法律工具，包括引入必要仲裁，令找不到業主、業主不配合等“入屋難”問題得以解決。二、讓土木工程範疇的工程師有權限簽署檢測報告，一改以往只由土木工程實驗室檢測排期長問題。此外，澳門還通過樓宇滲漏水聯合處理中心介入，引入調解及仲裁，使得成功解決滲水個案率達到 88%[11]。

新加坡：分層地契局（Strata Titles Boards）

新加坡國家發展部下設機構分層地契局。透過根據《維修及管理法》設立的專責審裁處解決爭議，當局亦鼓勵業主及管理法團透過協商或使用獨立機構提供的調解服務解決爭議。

分層地契局可申請進行調解或仲裁，局方成員為資深建築業界人士，擁有律師、會計師、建築師等專業資格。分層地契局會在成員中選出最合適者組成小組委員會，負責處理每宗爭議個案。分層地契局作出的決定為最終裁決;即使當事人不服，亦可就法律問題向高等法院提出上訴。此外，當事雙方均可提交公正行/專業顧問報告。

多年來，由分層地契局處理的物業管理爭議主要為樓層之間的漏水問題、業主與管理法團間因未履行法定職責而出現的爭端，或申請

[11] 澳門力報. (2022). *當局冀引入制度縮短處理時間*. https://www.exmoo.com/article/209386.html

撤銷某些附例等。據分層地契局統計，大多數爭議可在調解階段順利解決，在 2019 年至 2021 年期間，每年平均約有 11 宗案件須透過仲裁解決，情況與《維修及管理法》改革前的 3 年期相若。過分層地契局介入 2018 年內 78%的物業管理爭議案件在調解階段順利解決。

政策倡議

本倡議書建議改進滲水辦事處的問題處理機制，並從技術、監管架構、和法則的應用方面提出建議，希望能改善入屋時間過長，罰則欠缺阻嚇性，以及部門間各自為政、配合度不強的情況。

倡議一：普及新技術，重訂立案及結案標準

加快應用新技術，確保個案解決效率

新測試方法包括紅外線熱成像分析及微波斷層掃描等，顯現較傳統方法有更高的成功率，以 2019 年為例，新技術測試方法找到滲水源頭的成功率達 76%。而該辦在「試點地區」使用新技術測試方法尋找滲水源頭的成功率較使用傳統色水測試方法高 32%。可是，新技術測試方法目前仍未普及應用於所有滲水個案中，我們認為，該辦應用新技術已有逾五年的經驗，除非遇到天花有混凝土剝落或喉管、其他設備阻礙等情況，滲水辦應全面使用新技術進行濕度檢測，以提高成功率。

目前滲水辦的關於滲水的標準是濕度 35%，但許多住戶因為滲水位置濕度不足 35%而未獲立案跟進。將新技術（紅外線熱成像、微

波斷層掃描等）由試點普及到全港，並提高使用這些設施的效率和應用場景，能夠更準確快速地獲得立案依據，加快修復滲水進度。

住戶為本，立案及結案標準更人性化

滲水辦目前的處理標準是以滲水位置濕度 35%或以上，許多邊緣個案雖濕度不足 35%，但居住環境已受到影響，如灰水剝落、發霉等。然而，滲水問題通常有擴散過程，若因鄰居暫停使用滲漏設施導致檢測當天數值未達標，個案便被中止調查，這對受影響住戶而言是不公平的。

滲水辦設立於 SARS 期間，由食環處主導，當時主要關注衛生問題，因此將濕度 35%作為立案標準。事實上，超過 20%的濕度就能觀察到明顯的滲水現象，影響居住舒適度。因此，我們建議當局將屋宇滲水指標適當下調，根據滲水程度及對住戶的影響制定不同的跟進措施。濕度達 30%-34.9%的個案，應每月巡視一次，而非一刀切地中止調查，待受影響部分嚴重惡化才處理。此外，對於有強烈訴求且求助滲水辦多次的業主，可考慮增加多一個判定標準。這樣的調整不僅能更好地保護住戶的利益，也能提高滲水辦的工作效率和服務水平。

倡議二：設專案經理，完善外判顧問的監管

「專案經理」持續跟進，簡化進入有關單位手續

我們建議設立「專案經理」角色，負責持續追蹤和向案主匯報滲水問題的源頭處理進展，確保問題能迅速且有效地得到解決，並鼓勵公眾參與和溝通。聯辦處應推行一套簡潔的處理指引，使市民能輕易理解和參與滲水問題的解決過程，從而減輕市民解決滲水問題的行政負擔，這些措施將改善案件處理流程，以提升工作效率，且有利於強化監管與評估。

在現行法例下，如個案涉及不合作的業主／住戶則會令處理更費時，原因是該辦有可能要根據《公眾衞生及市政條例》的規定及程序向法庭申請「入屋令」，才可以進入涉事單位調查及測試。故此，我們認為，當局應當考慮修例，簡化入屋檢查滲水問題的法定程序。

增強外判顧問獨立性和專業性

申訴專員公署及審計署，以及不少坊間人士均指出，滲水辦對外判顧問監管不足。當中，有顧問公司曾被發警告信及兩次表現評核報告不合格，僅被禁競投屋宇署顧問合約 3 個月。現時不少外判顧問亦同時兼職公正行，在滲水辦未能找出源頭時，便會介紹業務到自己的公司，更有滲水辦職員入場時，直接同業主「支招」，介紹臨時性的補漏措施，導致測試被干擾。

我們建議，該辦應以結果為目標，加強對犯錯外判顧問的罰則，同時應該制定措施確保外判顧問的獨立性和專業性。雖然政府表示目前未設立花紅制[12]，但若能提供獎勵給限期內妥善完成個案處理的外判顧問，則有助於加強外判顧問處理個案的決心及效率，讓受影響住戶成為最終得益者。

倡議三：引入仲裁制度，善用地區網絡調解

引入仲裁制度

過往，滲水辦只側重以刑事責任解決問題，由於舉證刑事的門檻較高，檢控效率低於民事解決，而民事成本高昂。如果滲水辦無調解或仲裁功能，則無法改革現有部門不足及法例盲點。澳門的《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》是一個佳例。為徹底改革滲水辦，我們建議賦權滲水辦成立仲裁職能部門。

近期政府提出針對滲水問題調解及仲裁方向，我們亦建議市民可選擇自行付費完成檢測報告（此方法收費但較快，找到源頭機會較大），或由滲水辦委托第三方顧問公司出具報告（此方法免費但較慢，找到源頭機會較小）。隨後，將檢測報告交由具有調解及仲裁權力的滲水辦去決定責任歸屬及比例，在進入法庭前解決問題，既可加強滲水辦成效，亦可減輕法院負擔。

[12] 立法會七題：滲水舉報的處理
https://www.devb.gov.hk/tc/legco_matters/replies_to_legco_questions/index_id_13848.html

善用地區網絡作調解，增強滲水辦服務深度

由於滲水糾紛通常涉及樓上樓下的鄰里關係，住戶之間需要進行有效的協調與溝通。因此，若能充分利用地區內人士的參與進行調解，將能加速利益衝突的化解，進而更有效地解決滲水問題。為此，我們建議引入地區及專業團體，協助解決滲水辦個案的調解工作。例如，政府可以與非政府組織合作，確保有足夠人手進行個案的調解工作。

針對「三無大廈」的情況，他認爲亦可參考市區重建局與民政處推行的「聯廈聯管」樓宇管理方案，設立專門的團隊來統籌同一片區內的滲水事務糾紛調解。這樣不僅能提升服務的效率，還能促進社區的和諧與穩定。

其他建議

賴達明：善用《建築物條例》及《建築物管理條例》

樓宇滲水專家賴達明表示，目前滲水調查只能依第 132 章《公眾衞生及市政條例》發出妨擾事故通知或命令，其範圍限定於故意損壞化糞池、污水池、臭氣隔、虹吸管或任何衞生設施構成妨擾。 因此他建議，應放寬食環署的權力，使其能夠處理所有滲水情況，而不僅限於污水問題。這應包括所有滲水個案，例如冷凝水等也應被視為妨擾。此外，應考慮將可循簡易程序處理的妨擾情況納入定額罰款範疇。

根據香港法例第 123 章《建築物條例》第 26A 條，政府有權向破舊或欠妥的建築物業主發送書面命令，要求其在期限內進行指定的工程，或委任一名認可人士進行勘測及整改。賴達明建議滲水辦善用《建築物條例》去解決嚴重的滲水問題，例如影響樓宇結構安全的個案，並解釋當中的「欠妥」兩字，令其包括樓宇滲水問題。

根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》（業主責任）第 34H 條，對「維持物業的職責」規定，凡擁有建築物任何部分的人，或享有使用權的人，雖然公契並無對該人施加修葺妥善的責任，但該建築物的所有業主都有維持建築物狀況良好的責任。對此，他建議政府將《建築物管理條例》相關條文刑事化，令所有業主負起維持「修葺妥善及狀況良好」的基本責任。

賴達明：水務署儘早介入，並由屋宇署主導滲水辦

賴達明表示，在滲水辦成立以後，水務署的角色相對遜色。但實際上存在不少持續滴水的個案，此類滴水現象明顯且持續，往往與供水喉管滲漏相關，應屬於水務署的範疇。賴達明建議，讓水務署儘早介入，以盡快確定滲水源頭，並將案件分流到合適的部門處理。

滲水辦過去由食環署主導，其原因之一是其成立於 2003 年 SARS 疫情期間，當時重點關注衛生滋擾問題。隨著滲水辦的專業化，應將關注重點從衛生滋擾轉向樓宇結構及樓宇內居民的舒適度。此外，僭建物屬於屋宇署管理範疇，但目前屋宇署對由滲水辦轉介的個案關

注有限，如因劏房造成的滲水問題，署方只要求業主處理滲水，並未全盤糾正僭建問題，故經常出現治標不治本的情況。因此，他建議滲水辦由屋宇署主導，並擴大其權責，成立專責小組，負責處理涉及僭建及滲水問題的單位，以達致一步到位的效果。

結語

在倡議書的撰寫過程中，我們亦與食環署及屋宇署的相關負責人進行了充分而有效的溝通。政府表示，目前正積極推進線上調解平台的建設，並將持續支持利益相關方的仲裁工作。此外，對於「善用地區網絡，增強服務深度」這一倡議，政府表達了肯定的態度，認為這將有助於提升服務質量和滿足社區需求。我們期待未來能夠推動這些倡議的落實，從而更好地服務市民。

民建聯 DAB

立 立法會議員 陳恒鑌