

反映錦囊



- 當已作出努力仍未能找出源頭，且在檢測維修事宜上未能與其他單位業主達成共識，則在符合下列條件後中心可立案跟進：
 - 在樓宇之共同部分或單位內，屬於生活上供排水系統之淤塞或滲漏，但不包括冷氣機滴水、非法更改供排水系統、伸縮縫或外牆因僭建物問題引致；
 - 已採取第一部曲**自行測試**的相關措施。

必要仲裁

第9/2023號法律《樓宇滲漏水爭議的必要仲裁制度》已於2023年9月1日生效，受滲漏影響的業主若有需要，可尋求必要仲裁協助，詳情可查閱：

法務局：滲漏水爭議的必要仲裁專題網頁

<https://www.dsaj.gov.mo/service/ranlriae.aspx>

合資格實體名單

上述法律已明確規範具資格簽發滲漏水檢測報告的合資格實體，詳情可查閱：

土地工務局：提供滲漏水檢測報告服務的合資格實體名單專題網頁

https://www.dsscu.gov.mo/zh_HANT/home/publicInfo/id/389

- 為更有效地協助反映人解決滲漏水問題，向樓宇滲漏水聯合處理中心求助，反映人需提供下列資料（第三者的聯絡資料必須先經得對方明確同意後方可向中心提供）：
 - 反映人姓名及聯絡電話；
 - 詳細地址（街道、門牌號碼、屋苑／樓幢、樓層及單位或共同部分）；
 - 事由（明確位置及呈現狀況）（如：房間牆身滲水）；
 - 滲漏持續多久；
 - 懷疑源頭單位／位置及其聯絡電話；
 - 懷疑源頭單位的回應（倘有）；
 - 曾作檢修技術人員的技術意見；
 - 該樓宇的其他單位有否受滲水影響，如有煩請提供相關單位的樓層及座數；
 - 管理公司名稱、管理機關、相關聯絡電話及曾作出何種跟進方法（倘有）；
 - 提供報稱的滲漏位置照片；
 - 最後，需要取回個案編號，即（_____/CITIA/_____），以便日後作出查詢。

如需要更多資料或查詢

電話服務熱線：28594875

親臨房屋局查詢

地址：澳門鴨涌馬路220號青葱大廈地下L

電郵：CITIA@ihm.gov.mo

認清
要
認
清
責任
認
清
要
認
清
里
互
助
齊
維
修

樓宇滲漏水聯合處理中心

處理樓宇
滲漏常識

處理樓宇滲漏常識

目標

法律規定，業主須自樓宇入伙10年後及往後每5年為包括樓宇供排水系統在內之共同部分進行一次全面檢查或維修，而“樓宇滲漏水聯合處理中心”（下稱中心）並非救急搶險的機制，居民遇到滲漏問題時，應先嘗試自行或找專業技工協助尋找原因，並與有關連單位業主協商處理。倘居民在未能判斷漏水原因或取得相關單位願意配合下，可透過中心協助尋找源頭及鼓勵居民履行維修責任，以便居民能儘快進行檢修，這樣才能儘快解決問題。

最後，居民必須注意，解決滲漏水或塞渠事件的最關鍵，在於居民的睦鄰合作精神，只要大家願意平心靜氣，互相合作，問題通常都能迅速圓滿地解決。



處理滲漏三部曲123

1

第一部曲 自行測試

- 市民發現滲漏水時，可參考“**測試錦囊**”之方式檢測及處理。
- 需要供排水管分佈圖則時，可向土地工務局申請。

2

第二部曲 提供檢修參考資訊

- 若滲漏源頭在反映人單位內，業主須自行檢修。
- 若滲漏源頭在其他單位或涉及樓宇共同部分，反映人／管理公司／管理機關應呼籲責任人或共同部分之責任人檢修。
- 仍然無法解決，可參考“**反映錦囊**”之方式向中心反映。

3

第三部曲 進行檢修

進行檢修

當獲知滲漏源頭後，責任人應該儘快聘請合資格之技工進行檢修，因為滲漏時間越長，損失會**大**，而維修範圍則**更大**，維修金額**更增加**。

測試錦囊

- 倘屬24小時不停滲出、沒有污漬或臭味的情況，通常都是供水管滲漏。相反，在某些時段滲漏情況特別嚴重的，且有污漬或異味的，通常都與排污渠有關。
- 如懷疑是供水管滲漏，可與懷疑單位協商，把單位總水掣關上一段長時間（約12小時），若滲漏有減緩情況，則可推斷滲水與該單位供水喉有關。另一種方法，與懷疑單位協商在一段長時間（約12小時）不用水，並把懷疑單位內所有水龍頭關緊，記錄測試開始時及結束時懷疑單位水錶讀數，如有明顯變化，則可推斷滲水與該單位有關。

- 如懷疑是排污管道滲漏，可在懷疑單位的相關位置進行放水測試（約持續15分鐘），如滲漏情況明顯加劇，則可能與該單位有關，這方法較適用於天花板出現滲漏的情況，對於牆身出現滲漏，則有可能是樓宇的垂直排污渠問題，屬整體業主的責任。
- 無論是供水管或排污管，如發生滲漏的位置在天花板或牆身頂部，通常與上層單位有關，如發生在地板或牆腳部份，則可能與相鄰單位有關，但亦可能是自己單位的問題。
- 如遇到排污口去水不暢順或反湧的情況，通常都是渠道或沙井淤塞引起，可找渠道檢修技術人員協助檢查及疏通。**疏通是最快捷見效的**。
- 當有需要參考樓宇的供排水圖則時，可以單位業主或租客身份（需出示查屋紙或租賃合同）向土地工務局申請相關圖則。