



澳門特別行政區政府  
 Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
 房屋局  
 Instituto de Habitação



土地工務局  
 Direcção dos Serviços  
 de Sotós e Construção Urbana



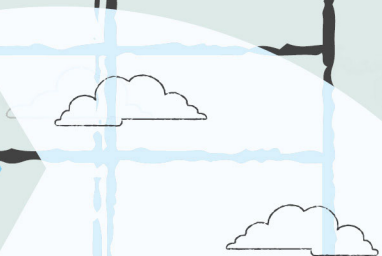
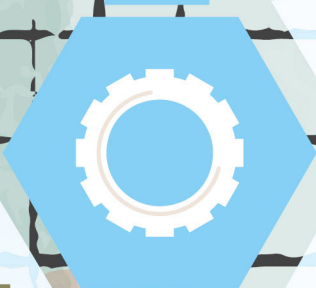
衛生局  
 Serviços de Saúde

法務局  
 Direcção dos Serviços de  
 Assuntos de Justiça



市政署  
 INSTITUTO PARA OS  
 ASSUNTOS MUNICIPAIS

# 樓宇滲漏水聯合處理中心



# 處理樓宇

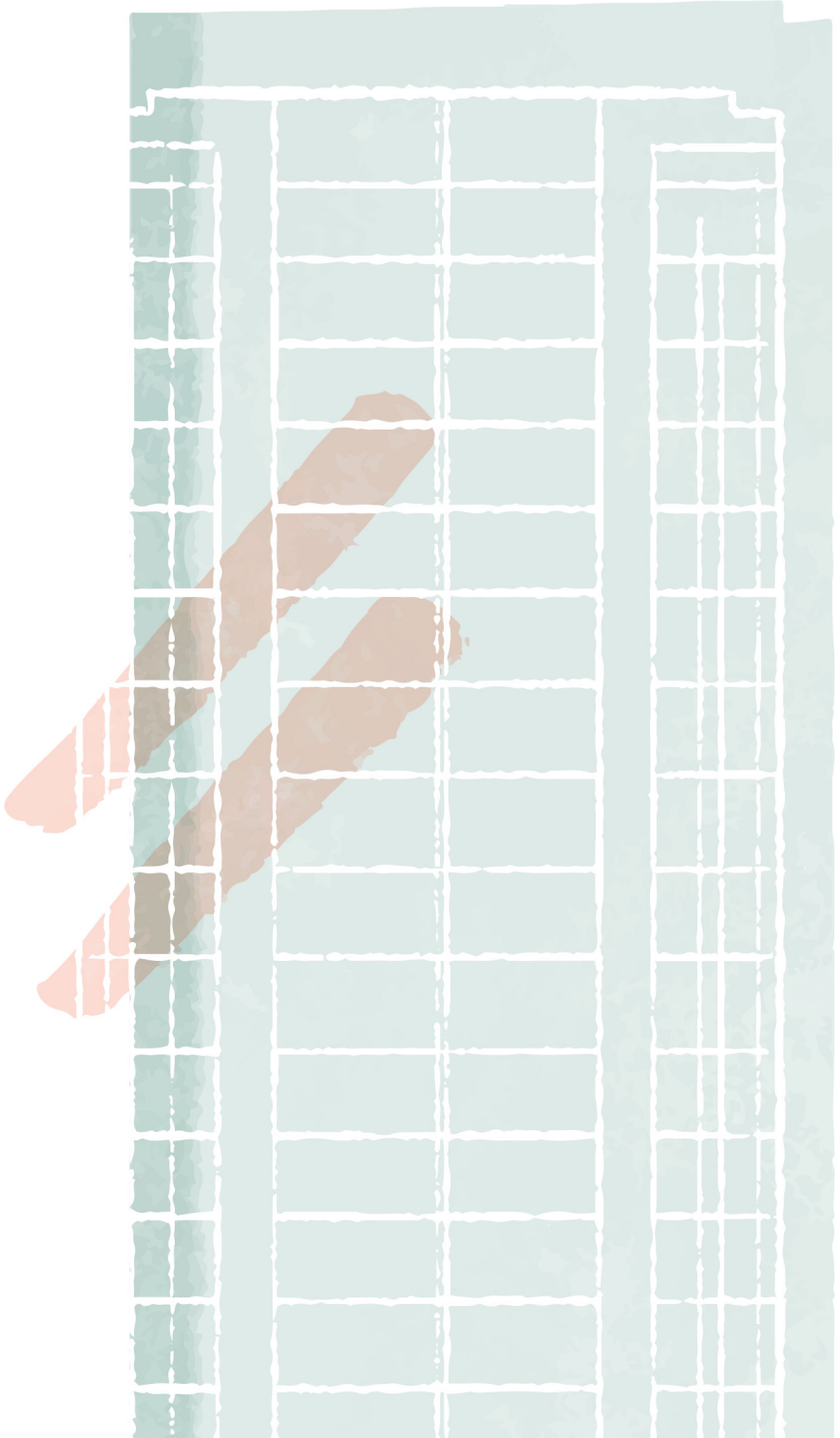
# 滲漏常識





樓宇滲漏水聯合處理中心

處理樓宇  
滲漏常識



# 目錄

- 1 中心情況 ..... 06
- 2 處理滲漏三部曲 ..... 08
- 3 衛生級別 ..... 13
- 4 後果 ..... 15
- 5 疏通街道渠網 ..... 16
- 6 專業現場滲漏檢測 ..... 18
- 7 業主維修責任 ..... 20
- 8 成功個案 ..... 22
- 9 流程圖 ..... 24
- 10 關鍵作用 ..... 25
- 11 必要仲裁 ..... 26
- 12 合資格實體名單 ..... 26

# 1

## 中心情況

政府為輔助市民解決自身樓宇滲漏水問題，於 2009 年 2 月成立“樓宇滲漏水聯合處理中心”（下稱中心），以房屋局、土地工務局、衛生局、法務局、市政署組成的跨部門聯合處理機制運作。在此機制下，各組成部門除各自履行自身職責外，更彼此進行協作，互通訊息，不斷優化相關工作流程，為市民提供更高質素及更有效率服務。

### 統籌工作



房屋局作為“樓宇滲漏水聯合處理中心”之統籌部門，對樓宇滲漏水事宜提供統一諮詢、處理狀況等工作，同時，亦透過房屋局網頁提供網上查詢個案進度。

### 協助滲漏水當事人



在協助工作上，經事先取得有關業主自願同意輔助下，發揮中心之“協助角色”查找滲漏源頭以供參考，並界定維修責任單位（私人單位或樓宇共同部分），使相關業主在得到有關參考訊息後，履行責任，儘快聘用合資格之技師進行檢查及維修。

## 業主之合作



從保護個人財產的角度，能有效處理滲漏水問題，除了政府方面需要提供一切可能之輔助外，關鍵更在於相關業主的積極配合、主動提供資料、迅速進行檢測及維修！

## 查詢方式



當出現塞渠或滲漏水狀況，業主應自行尋找檢修技術人員進行初步檢查及與懷疑源頭單位業主進行協商處理；如仍無法確定塞渠或滲漏原因或協商出現問題時，可：

- ◆ 致電聯繫“樓宇滲漏水聯合處理中心”反映，電話號碼：2859 4875；
- ◆ 電郵有關滲漏事宜及聯絡資料（包括街道名稱、大廈及樓層單位）至“樓宇滲漏水聯合處理中心”反映，電郵：CITIA@ihm.gov.mo；
- ◆ 郵寄或親臨“樓宇滲漏水聯合處理中心”反映，地址：澳門鴨涌馬路 220 號青蔥大廈地下 L；
- ◆ 書面詳述滲漏事宜及聯絡資料郵寄至“樓宇滲漏水聯合處理中心”。

# 2

## 處理滲漏三部曲

123

1

### 一部曲 自行測試

市民發現滲漏水時，可先以下列方法進行檢測及處理：

- ◆ 倘屬 24 小時不停滲出的、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的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分，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。
- ◆ 管理機關基於共同利益而必須進行某些必要的工作時，如查證樓宇的供水、燃氣、電力、水管及下水道系統之運作及安全是否符合法律等，可以透過其任何一名管理人進入樓宇任何共同部分，以便進行檢查，而進入私人單位則須徵得有關業主之許可。
- ◆ 如檢查後得出之結論是有必要在獨立的私人單位中進行某些工程，管理機關在考慮施工之緊急性後，可在取得有關私人單位業主就施工之日期及時段作出同意後，命令施工。



## 2

## 二部曲 提供檢修參考資訊

市民發現滲漏水時，可先以下列方法進行檢測及處理：

- ◆ 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。

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：

1. 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而引致問題。
2. 已採取第一部曲**自行測試**的相關措施。
3. 屬分層登記的獨立業權單位（相關單位業主不同）。

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。

# 2

## 處理滲漏三部曲

123



3

### 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術人員進行檢修，因為滲漏時間越長，損失會大，而維修範圍則更大，維修金額更加大。





# 3 衛生級別

作為“樓宇滲漏水聯合處理中心”的成員部門之一，衛生局的支援工作主要包括以下內容：

- ◆ 衛生局進行公共衛生風險評估，需要時更新；
- ◆ 根據風險級別向權限部門建議開展處置方案及期限；
- ◆ 通告並敦促業主及 / 或管理人自行處理；
- ◆ 按照既定準則決定在未經業主許可下進入私人物業並進行有關程序；
- ◆ 隨時向房屋局及其他合作部門提供有關個案的更新資料。

衛生級別	特徵	圖片
低風險	<p>危害性質輕、影響範圍小、發展緩慢</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 小量污水經非正常通道（包括沿渠道或牆壁或地板的表面等）緩慢溢流至鄰近的排水口，未直接影響居民或行人，亦未造成積聚；</li><li>◆ 污水在單位之間的牆壁或天花或地板結構內緩慢滲漏；</li><li>◆ 自來水管道滲漏而未導致可見的病媒孳生情況。</li></ul>	

衛生級別	特徵	圖片
<p><b>中風險</b></p>	<p>危害性質、影響範圍、發展速度中等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 大量污水在大廈公共通道流動及 / 或流出街道，直接影響居民或行人；</li> <li>◆ 大量污水在單位內或大廈公共空間積存；</li> <li>◆ 裸露的污水渠道活動性濺漏有可能產生氣霧；</li> <li>◆ 污水或清水積聚已導致可見的病媒（蚊 / 鼠）孳生情況。</li> </ul>	
<p><b>高風險</b></p>	<p>危害性質嚴重、影響範圍大、發展迅速</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 溢漏的污水污染供水系統或有污染供水系統的嚴重威脅。</li> </ul>	

# 4 後果

根據第 2/2004 號法律《傳染病防治法》及第 81/99/M 號法令《衛生局組織職能架構》，如業主因不進行維修，從而危害公共衛生，政府則可按相關規定，進行一些強制措施，以預防或消除可能危及或損害個人或集體健康之因素或情況。



# 5

## 疏通街道渠網

作為“樓宇滲漏水聯合處理中心”的成員部門之一，市政署之支援工作主要在於分析具體個案後，對有關個案所連接之街道渠網進行檢查及疏通，以下是其中一個成功個案。

**事件：**某樓宇之2樓單位座廁出現反湧，及後樓上3樓及4樓出現相同情況。經各業主共同聘請之專業渠務人員鑑定是大廈公共渠出現淤塞，但未肯定淤塞位置。

**處理：**在進行聯合行動中，根據圖則資料及經試水測試後，懷疑埋藏於大廈出入口地面下一段公共渠道出現淤塞。

根據上述結果，相關業主即時配合進行樓宇內渠道之疏通工作，同一時間市政署亦檢查、疏通並證實連接樓宇之街道渠網運作正常，問題因而獲得解決。

## 事件發生時之照片



業主開鑿及疏通樓宇內出現淤塞公共渠道



市政署檢查、疏通並證實連接樓宇之街道渠網運作正常

# 6

## 專業現場滲漏檢測

為了協助業主履行維修責任，對於難以確定滲漏源頭的個案，土地工務局已委託專業檢測機構對樓宇滲漏水及塞渠個案進行測試工作。

透過專業檢測機構的高端儀器及技術，能以無破損的方式對懷疑受影響的構件作出檢測。此外，通過高端儀器的檢測，可提供客觀及科學的數據，以便分析及判斷滲漏水源頭，從而提供更準確的結果。

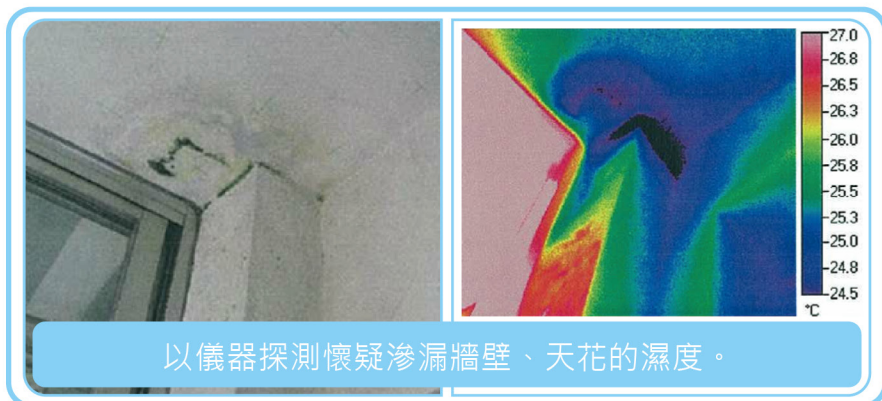
有關專業檢測機構一般使用的測試方法，簡介如下：

1. **目測**：任何檢測服務之基本，於不同位置對受影響之單位及懷疑滲漏之單位進行基本分析及記錄。
2. **微波探濕**：利用不同探測深度之探頭及儀器，向滲漏構件進行不同深度之濕度測量，從而進行分析。

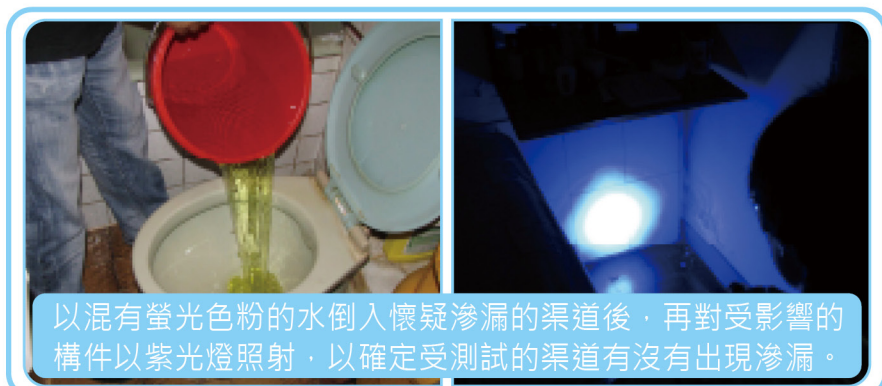


以儀器探測懷疑滲漏牆壁、天花的濕度。

3. **紅外線成像測溫**：於微波探濕難於觸及之位置，進行表面溫度之測量及紀錄，從而進行分析。



4. **色粉測試**：於懷疑滲漏之排水渠灌入無毒螢光劑，並於滲漏位置利用紫光燈檢查螢光劑是否存在，從而進行分析。



此外，在情況許可及有需要時，還會使用 Leak Seeker 滲漏尋檢儀、膨脹氣球不漏試驗、地台盛水測試、坡度及流向檢測、流量檢測、裂縫寬度檢測、溫濕組合計、內窺鏡檢測及喉管壓力不漏測試等方法進行檢測。

# 7

## 業主維修責任

一個舒適的安樂窩，是每一個人所企盼的。樓宇屬於私人財產，業主要有一個舒適的居住環境，並確保自己的資產不會因大廈的管理和維修不善而貶值，業主便要妥善地自行管理大廈。

### I . 共同部分

所有未依法劃歸某一單位專有的地方，均屬大廈的共同部分。例如樓梯、走廊、升降機、天井、外牆、垃圾房、看更房等便是。

法律規定，業主須自樓宇入伙 10 年後及往後每 5 年為共同部分進行保養維修。

如大廈共同部分出現塞渠或滲漏水，須視乎造成損壞的原因（源頭）而決定由誰負責。如屬某一住戶的過失造成（例如因改動單位內之去水渠，導致大廈走廊滲水），須由該住戶負責；如因日久欠缺維修保養而引致自然破舊或損壞，費用應由全體小業主共同承擔。

此時，如有大廈共同儲備基金，可用以支付；如沒有，則由所有小業主按單位所佔比例分攤。

## 大廈共同儲備基金

- ◆ 按法律規定，小業主每月繳交的管理費，最少應有十分之一撥入大廈共同儲備基金，用以應付巨額的非預見性開支（例如：電梯壞了、颱風將大廈的外牆損毀急需整修等）。
- ◆ 如大廈沒有設立基金，所有小業主須按單位所佔比例分攤維修費用；如情況緊急，任何一戶小業主亦可先墊支費用進行維修，此時，其餘小業主須按單位所佔比例向墊支的小業主償還款項，如有不繳付者，可循民事訴訟程序向其追討。

## II . 私人單位

大廈私人單位內發生的塞渠或滲漏水問題，同樣須視乎原因而定。如由某戶造成的，當然由其負責；如因其他住戶的過失造成（例如樓上裝修鑽牆導致爆水管或習慣性的在廚房傾倒渣滓引致淤塞渠道等），對方有責任將受損害單位回復原狀及賠償損失。

## 愛理不理拒絕修理

如果大廈的共同部分或私人單位，因塞渠、滲漏水或失修而被評為“危害公共衛生”的狀況，當局有權命令進行修葺或裝修。如有關業主沒有在規定期限內完成工程，當局會代其進行維修，一切費用均由違例小業主負責。

# 8 成功個案

滲漏水問題得到圓滿解決之關鍵，除了中心各部門間之協助外，相關業主們之充分合作及儘快履行維修責任也十分重要！

## 個案 1 - 廁所持續反湧

**事件：**某低層樓宇 1 樓 C 單位內廁所持續反湧，一個月後糞水浸滿整個單位並流出公共走廊及樓梯，臭氣沖天，嚴重影響大廈衛生。

**處理：**中心成員到場了解，可惜 1 樓 C 單位無人居住，中心成員再經多種途徑輾轉聯絡在內地的業主反映情況，業主既擔心自己單位之結構受損，又怕影響鄰居生命安全，故即時聘用渠務工人進入單位內處理積水並立即回澳，經由土地工務局檢查後，證實大廈公共污水渠出現淤塞，中心成員通知全大廈各業主須要進行維修，業主們集資聘請專業渠道師傅緊急搶修，最終經各業主合作下滲漏問題獲得解決。

個案相片



## 個案 2- 住宅直身渠道嚴重淤塞

**事件：**3樓C單位表示1樓C單位較早前廁所去水位反湧且封了廁所的去水位，現在2樓C單位廁所去水位反湧，擔心將來3樓C單位同樣有反湧情況出現。

**處理：**中心成員現場所見1樓C及2樓C單位座廁已蓋住，3樓C單位業主表示其單位亦開始有影響，地下C舖位與5樓C單位業主表示其舖位及5樓單位沒有影響。

中心成員召集C座單位業主或代表，在C座地舖共同商議塞渠事宜，並取得共識初步先找多名渠道師傅作檢查。經渠道師傅維修，反湧情況已得到解決。

個案相片



# 9

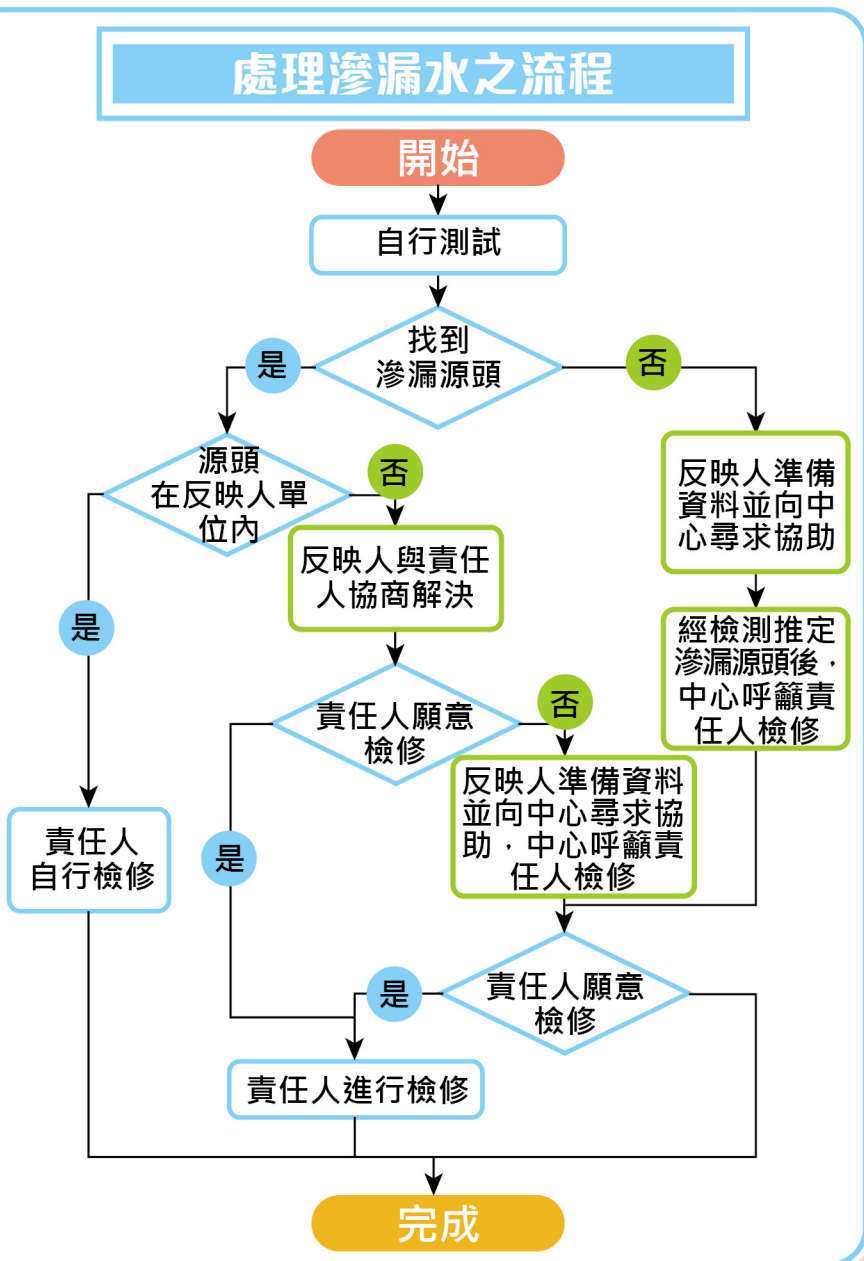
## 流程圖

### 處理滲漏水之流程

自行測試

提供檢修參考資訊

進行檢修



# 10 關鍵作用

樓宇滲漏水聯合處理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呼籲居民履行維修責任，鼓勵業主能儘快進行檢修，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。



# 11

## 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/ranlriiae.aspx>

# 12

## 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](https://www.dsscu.gov.mo/zh_HANT/home/publicInfo/id/389)

書名：樓宇滲漏水聯合處理中心 - 處理樓宇滲漏常識

出版：樓宇滲漏水聯合處理中心（由房屋局、土地工務局、  
衛生局、法務局、市政署組成）

出版日期：2023年09月

滲漏責任要認清

鄰里互助齊維修

