



香港冷氣機滴水問題與改善建議

改善全港社區環境衛生系列研究報告之六

香港經濟民生聯盟

2020年1月

提要：

香港冷氣機滴水問題有 6 個：一是政府調查未有針對住宅開冷氣「黃金時段」，費時失事；二是政府調查在轉季期間鬆懈，滴水在夏季再臨，造成惡性循環；三是政府調查輕率，有個案僅觀察 5 分鐘、無妥善記錄；四是檢控數字下跌，阻嚇作用成疑；五是法團不獲授權申請「樓宇安全貸款計劃」，窒礙安裝去水管進程；六是劏房、「三無大廈」業主住戶自覺性低、欠缺支援，難主動處理。改善建議有 9 個：一是靈活調派人手，如增加夜間人手處理住宅滴水；二是加強巡查人流密集街道，收窄滴水影響層面；三是延長聘用部分夏季合約人員，繼續處理個案，務求「斷尾」；四是加強培訓人員，培養專業意識；五是嚴格按照工作指引，必須進入被投訴人單位調查；六是對屢勸不改者加強檢討，以收阻嚇作用；七是善用科技，協助識別滴水源頭和執法；八是注資成立基金，向業主或法團提供經濟資助及專業支援；九是加強支援「三無大廈」處理滴水，如推動「聯廈聯管」先導計劃。

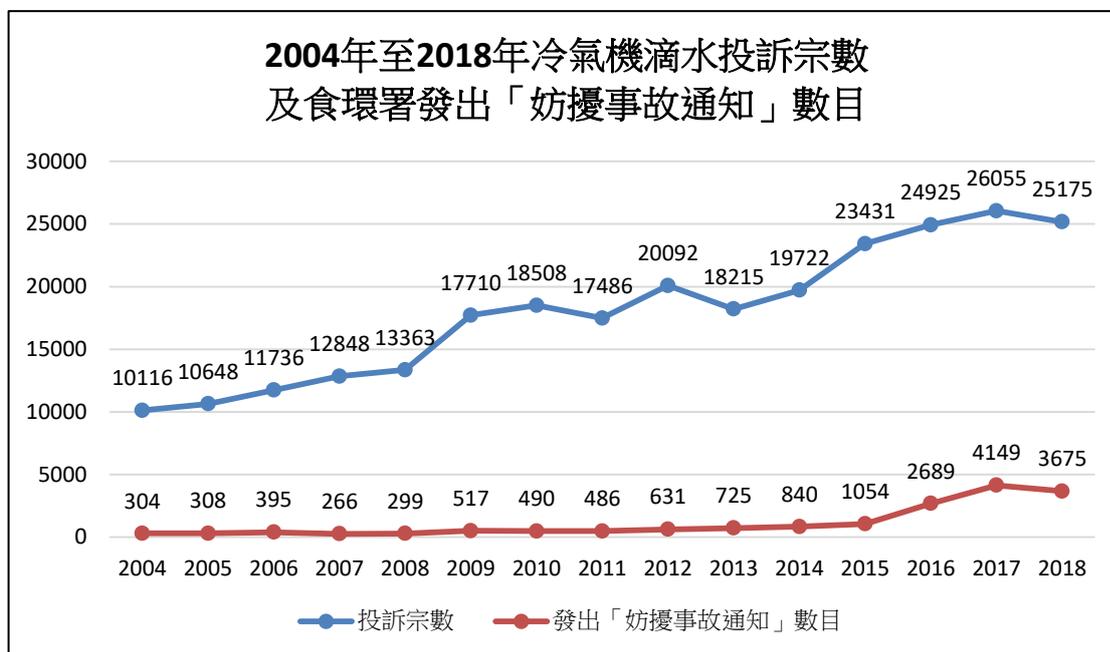
一、本港冷氣機滴水概況

冷氣機滴水對樓下單位、附近居民及途人造成滋擾，如弄濕、弄髒身體及衣服，如果情況嚴重，在地面形成積水，除了構成蚊蟲滋生等環境衛生問題，更隨時令途人滑倒，成為社區安全隱患。

香港冷氣機滴水情況的嚴重性，可從兩方面觀察。

一是投訴宗數及當局發出的「妨擾事故通知」數目有上升趨勢。

根據食物環境衛生署向立法會提供的數字，針對冷氣機滴水投訴宗數由 2004 年的 10,116 宗，上升至 2018 年的 25,175 宗，增幅達 148%。至於食環署向勸喻糾正無效的業主或住戶發出的「妨擾事故通知」數目，更是飆升 11 倍，由 2004 年的 304 宗上升至 2018 年的 3,675 宗。



資料來源：食物環境衛生署

二是人口稠密、社會經濟活動頻繁的市區情況特別顯著。

食環署向立法會提供的數字顯示，2018年最多冷氣機滴水投訴的5個地區，依次為東區、沙田、灣仔、觀塘及深水埗，除沙田外的各區都是人口稠密、社會經濟活動頻繁的市區。食環署將油尖旺的環境衛生工作分成油尖區和旺角區處理，如果將兩區的數字合併，油尖旺就是第二多冷氣機滴水投訴的地區。

有油尖旺地區人士指，佐敦的冷氣機滴水情況十分嚴重，不少市民反映指，無論是走在大街上，或是等候過馬路時，根本避無可避，「幾乎要開遮」。有深水埗長沙灣居民更投訴，在區內一幢大廈外被冷氣機滴水形成的積水滑倒，雙腿膝蓋、腳踝和腳掌瘀傷。

2016年至2018年各區冷氣機滴水投訴宗數

地區	投訴宗數		
	2016年	2017年	2018年
東區	2,873	3,037	3,020
沙田	1,848	2,017	2,014
灣仔	1,602	1,862	1,934
觀塘	2,000	2,141	1,854
深水埗	1,682	1,741	1,769



九龍城	1,857	1,874	1,682
中西區	1,261	1,441	1,555
油尖	1,488	1,330	1,387
屯門	1,590	1,753	1,379
旺角	1,267	1,353	1,353
元朗	1,333	1,309	1,343
荃灣	1,449	1,540	1,341
南區	1,028	1,021	956
黃大仙	731	764	843
葵青	756	736	753
大埔	539	532	650
西貢	782	760	632
北區	623	681	575
離島	216	163	135
總數	24,925	26,055	25,175

資料來源：食物環境衛生署

二、本港處理冷氣機滴水工作存在的問題

食環署負責處理冷氣機滴水引致的環境衛生滋擾問題，但曾被申訴專員公署發現有多項不足之處。處理冷氣機滴水工作問題可歸納為以下幾方面：

1. 調查未有針對住宅開冷氣「黃金時段」，費時失事。

2018年，申訴專員公署就政府部門如何處理冷氣機滴水問題發表主動調查報告，指有個案顯示食環署沒有按投訴人所提供滴水時段的資料集中巡查。投訴人指一幢商住混合唐樓在清晨出現滴水情況，但食環署的19次巡查中，只有4次在清晨進行，另外有12次在上午稍後或下午進行，以及3次在傍晚進行，最後每次在清晨及傍晚巡查皆發現滴水情況，12次上下午巡查全無發現。有油尖旺地區人士指，食環署巡查時段值得商榷，如果在辦公時間巡查住宅滴水，當然會沒有發現。

2. 調查在轉季期間鬆懈，滴水在夏季再臨，造成惡性循環。

申訴專員公署報告指，食環署在轉季期間、尤其是夏末秋初調查及覆查冷氣機滴水個案時，單憑在投訴人單位內及大廈地下觀察，以及按當月平均氣溫「相信」一般住戶仍會使用冷氣機，未有進入被投訴人單位內調查，就斷定滴水問題已解決，結果



個案不了了之，最終在夏季再臨時，滴水問題重現，投訴人須重新投訴，食環署又須重新調查，未能徹底解決問題。

3. 調查輕率，有個案僅觀察 5 分鐘，無妥善記錄。

申訴專員公署報告又指出，食環署調查冷氣機滴水的多項不足之處，包括：僅對被投訴人冷氣機運作觀察 5 分鐘，就斷定沒有滴水問題，在公署介入後再派員測試 30 至 40 分鐘，終發現滴水；在未能進入被投訴人單位而發出「預約通知」後，沒有按照工作指引跟進，包括再到訪單位，以及向法庭申請「入屋令」；沒有妥善記錄視察所得，包括有否進行冷氣機測試。

4. 檢控數字下跌，阻嚇作用成疑。

食環署在收到投訴後，一般會在 6 個工作天內進行調查，在確定來源後，會要求有關業主或住戶於 3 天內採取糾正行動。如未能及時消除滋擾，署方便會根據《公眾衛生及市政條例》發出「妨擾事故通知」，要求在指明的期限內減除妨擾事故，否則可被檢控，一經定罪，最高可判處罰款 10,000 元，如持續違例，則每日可加判罰款 200 元。

不過，在投訴宗數及當局發出的「妨擾事故通知」數目有上升趨勢的前提下，食環署 2018 年的檢控個案數目為 61 宗，較對上兩年分別 93 宗（2017 年）及 81 宗（2016 年）下跌，容易令人質疑執法力度減弱，阻嚇作用成疑。

5. 法團不獲授權申請「樓宇安全貸款計劃」，窒礙安裝去水管進程。

不少舊樓雖然設有冷氣機中央去水管，但已經老化、破裂，而且沒有維修，有些舊樓更不設去水管，任由冷氣機排水流向外牆甚至滴落地面。申訴專員公署報告建議，屋宇署透過「樓宇安全貸款計劃」，促使或鼓勵未有安裝去水管的大廈業主，在大廈維修時安裝去水管。

不過，作為管理包括維修在內的大廈事務的業主立案法團，屋宇署並無賦予她們向「樓宇安全貸款計劃」借貸的權力，申請須由業主個別遞交。這對業主透過安裝去水管等改善環境構成制度上的障礙。

6. 劏房、「三無大廈」業主住戶自覺性低、欠缺支援，難主動處理。

有油尖旺地區人士指，當區有不少大廈單位被分割成劏房出租，部分大廈即使設有中央去水管，但劏房單位業主及住戶都認為把冷氣機去水喉駁到去水管非自身責任，不願費功夫，導致冷氣機滴水問題嚴重。

此外，滴水問題嚴重的地區如油尖旺及深水埗，都是「三無大廈」集中的地區。這些大廈沒有法團、居民組織及管理公司跟進大廈管理事項，要求業主及住戶在沒有



支援下主動處理滴水問題比較困難。

三、改善處理冷氣機滴水工作的建議

1. 改革食環署工作。

申訴專員公署點出食環署處理冷氣機滴水問題的多項不足之處，建議參考公署報告內容，以及從地區實務得出的經驗，改革食環署工作。具體建議如下：

第一，靈活調派人手，如增加夜間人手處理住宅滴水。

由於有個案顯示食環署處理商住混合唐樓冷氣機滴水時，大部分巡查皆在辦公時間的上下午進行，且全無發現，反而在傍晚及清晨就發現滴水情況。建議食環署靈活調派人手，如增加夜間人手（例如晚上 7 時至 11 時）集中處理住宅冷氣機滴水，而剩餘的日間人手就集中在辦公時間內處理與工商業相關的冷氣機滴水，避免資源錯配。

第二，加強巡查人流密集街道，收窄滴水影響層面。

從地區意見得悉，油尖旺的彌敦道、佐敦道、亞皆老街、旺角道，以及深水埗的長沙灣道、青山道、南昌街的冷氣機滴水影響層面較廣，因為這幾條街道社會經濟活動頻繁，除了當區居民外，亦有不少外區人士經過，人流密集，且有多條巴士及小巴線經過，大量候車乘客或等過馬路的途人避無可避。

由於滴水影響較大，建議食環署加強巡查包括上述街道在內的人流密集街道，收窄影響層面，增加工作成效。

第三，延長聘用部分夏季合約人員，繼續處理個案，務求「斷尾」。

申訴專員公署建議，食環署務須繼續調查夏末秋初仍未完成的冷氣機滴水個案，以免在夏季重臨時須耗用資源重新調查。食環署向立法會提供的資料指，冷氣機滴水個案集中在夏季發生，為減低前線人員的工作壓力，自 2017 年夏季起，該署聘請合約人員組成專責小組，針對位於冷氣機滴水黑點的大廈加強教育工作和執法行動。小組合約人員由 2017 年的 30 人增至 2018 年的 40 人。

由於夏末秋初仍未完成的個案需要一定數目的人員調查和跟進，建議食環署延長聘用部份（例如一半）合約人員至秋季（例如 11 月底），確保有足夠人手在年內將個案「斷尾」，毋須在翌年夏季重新處理同一個案，節省資源。

第四，加強培訓人員，培養專業意識。

申訴專員公署亦點出食環署人員調查冷氣機滴水的輕率之處，包括僅觀察冷氣機運作 5 分鐘、沒有妥善記錄視察所得等。食環署回覆立法會議員質詢指，會不時為人員舉辦個案經驗分享會和處理投訴技巧工作坊，如有需要也會邀請其他部門向衛生督察講解有關專業知識。

建議食環署加強培訓人員，如邀請退休衛生督察分享處理冷氣機滴水的經驗、心得及需要注意之處，以老帶新培養人員專業意識。



第五，嚴格按照工作指引，必須進入被投訴人單位調查。

由於有個案顯示食環署人員在未能進入被投訴人單位，只重覆從外圍觀察冷氣機滴水情況，沒有按照工作指引作出進一步跟進。建議食環署要求人員嚴格按照工作指引，在發出「預約通知」仍未收到回覆後，按程序發出「擬進入處所通知書」、「擬申請進入處所的手令通知書」，以及向法院申請「入屋令」，必須進入被投訴人單位調查，以詳細視察滴水情況。

第六，對屢勸不改者加強檢控，以收阻嚇作用。

針對食環署的 2018 年檢控冷氣機滴水數字較對上兩年下跌，建議嚴厲執法，在被投訴人未有按「妨擾事故通知」指明期限內處理滴水後，立即提出檢控，以收阻嚇作用。

第七，善用科技，協助識別滴水源頭和執法。

機電工程署創新辦公室已將「高層建築物冷氣機滴水檢測系統」項目列入創新科技願望清單，希望與大學及初創企業等進行配對去研發系統。構思中的系統會檢測和識別高層建築物滴水位置，協助食環署處理滴水個案，有需要時須拍照及通知食環署。如項目最後有機構認投，建議食環署積極參與研發過程，提供充足資訊和意見，並在系統完成研發後加以善用，提升工作效率。

2. 協助舊樓處理滴水。

舊樓安裝冷氣機中央去水管，或維修已破裂的去水管，同時確保所有住戶將冷氣機去水喉接駁至去水管，是解決舊樓冷氣機滴水問題的治本方法。有關協助舊樓處理滴水的建議如下：

第一，注資成立基金，向業主或法團提供經濟資助及專業支援。

政府注資成立基金，透過經濟資助及專業支援，協助舊樓改善居住環境已有先例。例如，於 2009 年起每年注資至「樓宇更新大行動」，推動本港樓宇更新，並在 2018 年以 25 億元推動「優化升降機資助計劃」，全面推動本港提升舊樓升降機安全水平。

建議參考有關經驗，由政府注資成立基金，推動舊樓處理冷氣機滴水問題，包括安裝冷氣機中央去水管，或維修已破裂的去水管。針對法團目前並無向「樓宇安全貸款計劃」借貸的權力，建議有關基金同時開放予業主及法團申請，讓法團更好發揮管理大廈的角色。

第二，加強支援「三無大廈」處理滴水，如推動「聯廈聯管」先導計劃。

「三無大廈」沒有法團、居民組織及管理公司跟進大廈管理事項，加上不少「三無大廈」單位被間成劏房出租，無論業主或是住戶都欠缺足夠支援及動力改善居住環境，包括處理冷氣機滴水問題。建議加強支援「三無大廈」處理滴水，如推動「聯廈聯管」先導計劃，由物業管理公司於指定期限內管理「三無大廈」期間，透過專業人士找出滴水問題根源，並協助「三無大廈」處理申請撥款等事項。