

持牌物業管理公司應如何處理私人物業內的

冷氣機滴水問題

持牌物管公司一般責任

持牌物業管理（物管）公司應提醒物業業主/住戶須經常檢查及妥善保養其私人物業內的冷氣機、冷氣機底盤及連接的排水管等設施，以預防冷氣機出現滴水問題。如發現冷氣機存在滴水問題，業主/住戶應及時委託專業人士檢測滴水源頭，妥善處理問題，從而減少對其他人士造成滋擾及安全隱患，並保持環境衛生。

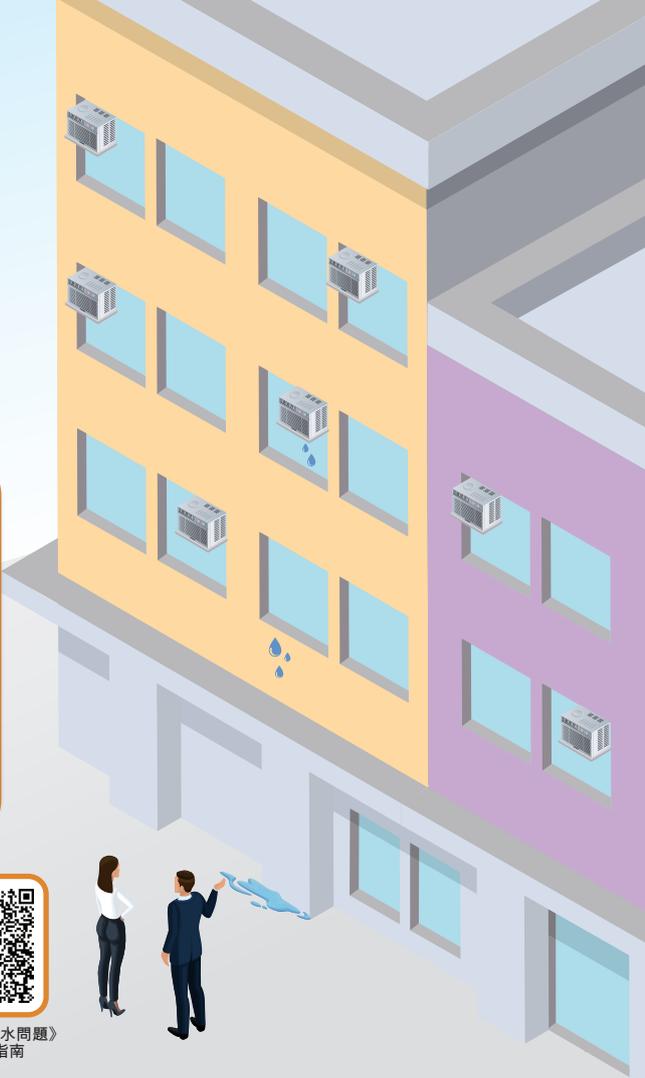
持牌物管公司應在切實及合理可行的範圍內，尤其是在夏季，適時於物業內進行巡查，以及早發現冷氣機滴水情況。持牌物管公司可協助鄰里間處理因冷氣機滴水引致的問題及糾紛，對有關妨擾事故可及早跟進處理。

《處理冷氣機滴水問題》良好作業指南

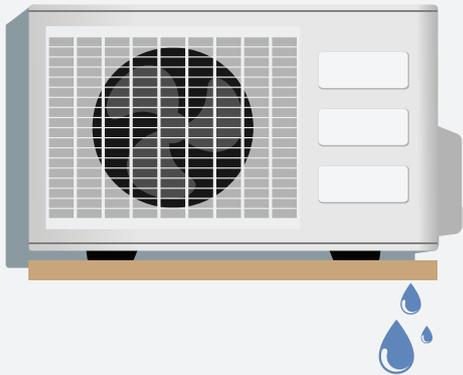
為配合《公眾衛生及市政條例》（第132章）於2025年8月實施的修訂，物業管理業監管局根據食物環境衛生署（食環署）提供的資料，並參考相關法規守則，制定了《處理冷氣機滴水問題》良好作業指南，以期更有效協助持牌物管公司和物管人員積極協助處理樓宇私人物業內的冷氣機滴水問題。



《處理冷氣機滴水問題》
良好作業指南



持牌物管公司 處理冷氣機滴水問題投訴的程序




接獲投訴



聯絡投訴人，**檢查** 懷疑滴水的
冷氣機，並 **拍照** 或 **錄影**
以作為調查記錄

期限屆滿後，**查證** 妨擾是否已
經減除，須 **拍照** 作紀錄



建議有關業主/住戶在
七天 內減除妨擾



是

否



向有關業主/住戶發出勸諭信，
建議在 **七天** 內減除妨擾，否
則會將個案 **轉介食環署**



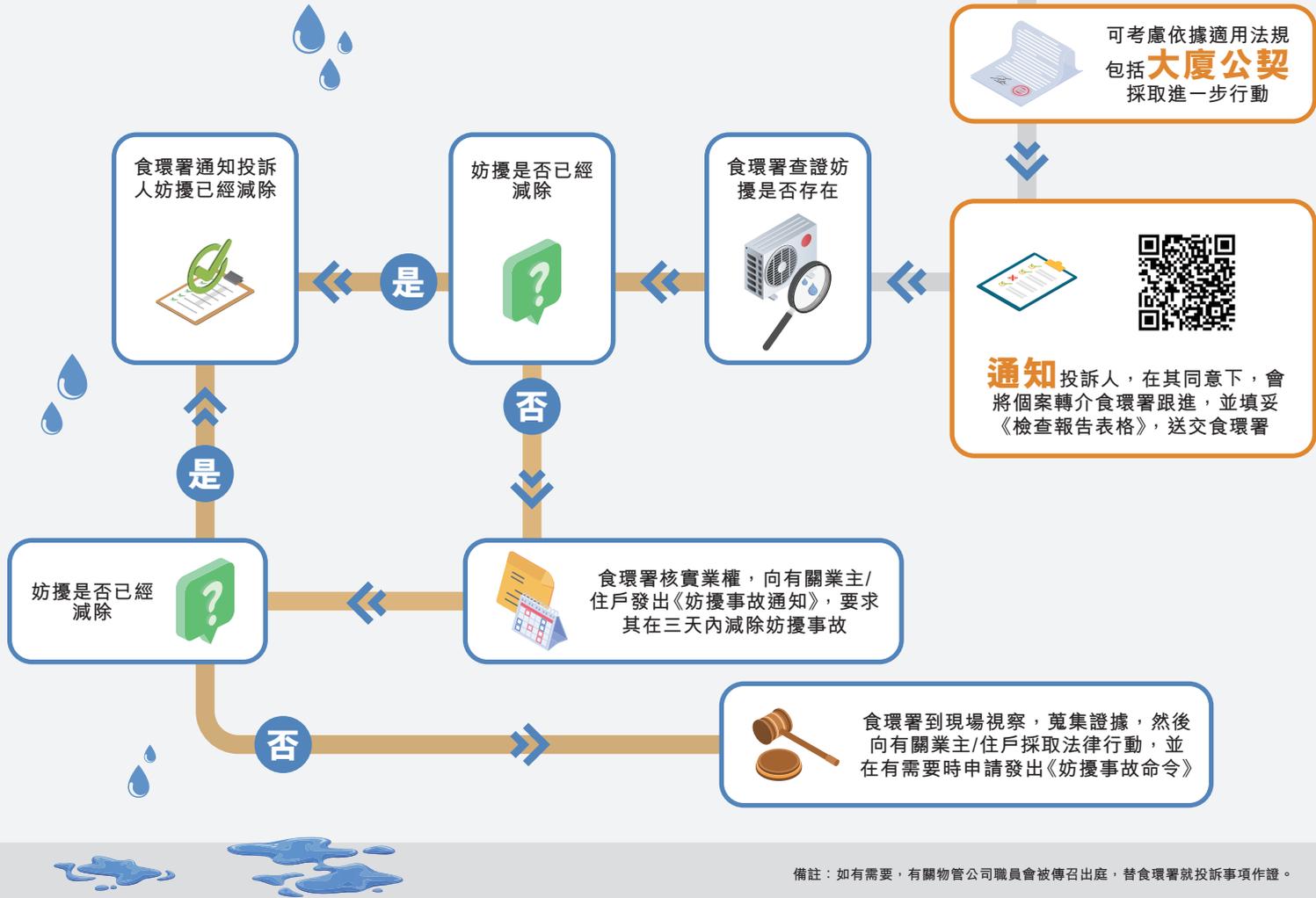
通知 投訴人妨
擾已經 **減除**

是

期限屆滿後，**查證** 妨擾是否
已經減除，須 **拍照** 作紀錄



否



備註：如有需要，有關物管公司職員會被傳召出庭，替食環署就投訴事項作證。

物業管理公司協助處理冷氣機滴水事故計劃

持牌物管公司應積極參與食環署推行的「物業管理公司協助處理冷氣機滴水事故計劃」，透過加強業主/住戶間的互動合作，協助找出滴水源頭，並勸諭相關業主/住戶及時糾正滴水問題，以避免因未能及時糾正而被食環署檢控的情況發生。此外，食環署向涉及冷氣機滴水的業主/住戶發出「妨擾事故通知」後，持牌物管公司亦可協助查證問題是否已獲糾正，以助縮短食環署的調查時間及簡化其執法程序。

為進一步推廣上述計劃，食環署會考慮優先到參與上述計劃的物業舉辦講座，為物業管理人和居民講解冷氣機滴水問題的相關知識，就查找冷氣機滴水源頭可使用的方法/技術提供資訊。有興趣參與上述計劃的物管公司，可與食環署各分區環境衛生辦事處聯絡。



查詢：

食物環境衛生署

電郵：enquiries@fehd.gov.hk
電話：(852) 2868 0000

物業管理業監管局

電郵：enquiry@pmsa.org.hk
電話：(852) 3696 1111



PMSA



物業管理業監管局
PROPERTY MANAGEMENT
SERVICES AUTHORITY

