

住宅樓宇 防治鼠患工作

良好作业指南

编号:G27/2026



物业管理业监管局

住宅楼宇防治鼠患工作 — 「良好作业指南」

指南编号： G27/2026

生效日期：2026年2月13日

序言

物业管理业监管局（「监管局」）根据《物业管理服务条例》（第626章）（《物管条例》）第44条¹向持牌人²提供防治鼠患工作的「良好作业指南」（「指南」），旨在提供实务指引，让持牌人更有效及专业地在其物业管理范围内推行和落实防治鼠患措施，提升环境卫生质素。监管局鼓励持牌人尽力依循指南行事，但未能遵从并不会被视为《物管条例》第4条所指的违纪行为。

背景

2. 持牌物业管理公司（「物管公司」）为其客户³的楼宇提供物业管理服务（「物管服务」）期间，不时需处理大厦公用部分或私人物业内的鼠患问题。老鼠不但会传播疾病（如鼠疫、汉坦病毒感染⁴），危害公众健康，其咬啮习惯更会破坏建筑结构、电线及物品，造成财物经济损失。由于老鼠繁殖速度快，若未能及早防治，鼠只数量可于短时间内激增。为此，物管公司及相关持份者需采取有效措施，致力预防及控制鼠患。本指南旨在让物管公司及其辖下持牌物业管理人⁵（「物管人」）更有效及专业地执行及监察防治鼠患工作，以保障其客户及物业使用人士健康及维持良好环境卫生。

¹ 《物管条例》第44条订明：「监管局如认为为执行其职能或就执行其职能作出任何事情，属适当之举，该局可作出该事情」。

² 「持牌人」一词是指以下牌照的持有人：物业管理公司牌照；物业管理人（第1级）牌照；物业管理人（第2级）牌照；临时物业管理人（第1级）牌照；或临时物业管理人（第2级）牌照。

³ 「客户」一词的定义与《物管条例》第16条所述的「客户」相同，即「就获某持牌物业管理公司提供物业管理服务的物业而言，指 — (a) 该物业的业主组织；及 (b) 就该服务支付或有法律责任就该服务支付管理费的该物业的业主」。

⁴ 「汉坦病毒」主要见于啮齿动物（如老鼠和田鼠），是一组属于布尼亚病毒科的病毒。有关资料，可参阅卫生署卫生防护中心网页：

（<https://www.chp.gov.hk/tc/healthtopics/content/24/3057.html>）

⁵ 根据《物管条例》第2条，持牌物业管理人指 (a) 持牌物业管理人（第1级）；或 (b) 持牌物业管理人（第2级）。

相关法例法规及责任

《公众卫生及市政条例》(第132章)

3. 根据《公众卫生及市政条例》(第132章)(《公众卫生条例》)第47条(附录1),处所拥有人、占用人、业主立案法团(「法团」)⁶或物管公司有责任确保其处所不受虫鼠侵扰。

4. 若主管当局(即食物环境卫生署(「食环署」)署长)⁷发现处所或其部分受虫鼠侵扰,可向有关业主或占用人发出「消除虫鼠通知」⁸。至于处理物业公用部分的虫鼠问题,则主管当局可向负责管理有关物业公用部分的法团或经理人(如无法团)发出「消除虫鼠通知」⁹,让问题可获适时处理。假如不遵从「消除虫鼠通知」的规定,即属违法。一经定罪,最高可被判罚款25,000元,另加每日罚款450元¹⁰。

5. 如食环署认为虫鼠侵扰的情况须予实时介入,即使未有向物业拥有人、占用人、法团或经理人(如无法团)发出「消除虫鼠通知»,仍可采取合理步骤,以消灭或除去涉事处所的虫鼠¹¹,并可在事后追讨处所拥有人、占用人或法团有关消除虫鼠工作而招致的开支¹²。

6. 另外,食环署如认为个别处所受虫鼠侵扰,可放置任何用作测试或评估虫鼠滋生情况的设备(例如捕捉器、藏饵容器、饵物等)¹³,而任何人在无合法权限或合理辩解的情况下,干扰该由食环署放置的设备,即属违法。一经定罪,最高可被判罚款5,000元¹⁴。

普通法谨慎责任

7. 业主作为其物业的拥有人,须为其物业负有在普通法下的谨慎责任,防止物业内出现鼠患并对第三者构成损害或滋扰。如因业主未有妥善防治鼠患而导致附近居民或其他人士受到影响,业主可能须负上相关民事

⁶ 法团是按照《建筑物管理条例》(第344章)成立的法人团体,在法律上代表所有业主管理物业的公用部分。

⁷ 根据《公众卫生条例》第3条及附表3,相关「主管当局」指食物环境卫生署署长。

⁸ 见《公众卫生条例》第47(1)条

⁹ 见《公众卫生条例》第47(1A)及47(1B)条

¹⁰ 见《公众卫生条例》第47(2)条及附表9

¹¹ 见《公众卫生条例》第47(4)条

¹² 见《公众卫生条例》第47(6)条

¹³ 见《公众卫生条例》第47(4A)条

¹⁴ 见《公众卫生条例》第47(5)条及附表9

法律责任，因此，业主须妥善防治鼠患，保持物业清洁和环境卫生。

物业公契

8. 物业公契是一份具法律效力的文件，对所有有关物业的业主均有约束力，并清楚列明业主、物管公司等就物业内的私人地方、公用部分及设施等的监管、维修保养及管理方面的权利、权益及责任。

业主的责任

9. 业主作为物业所在土地的拥有人，拥有其物业所在土地的不可分割份数，亦同时与其他业主共同拥有在物业范围内的公用部分，因此业主或法团对属物业公用部分的环境卫生负有责任。业主或法团须确保物业维持良好状况，防止鼠患滋生，避免因保养不善而对其他人士及环境造成滋扰及健康风险。而属业主私人单位内的鼠患防治，则应由个别业主自行负责，保持单位清洁。

持牌物管公司一般责任

10. 如持牌物管公司接获主管当局¹⁵根据《公众卫生条例》所发出的「消除虫鼠通知」¹⁶，须遵照有关通知，于指定时间内完成相关物业公用部分的清洁，并采取相应措施消灭虫鼠。

11. 此外，持牌物管公司就其提供物管服务的物业应提醒业主／住户须经常检查及妥善保养其私人物业内的环境卫生状况，以防范及杜绝鼠患。当发现鼠患问题或相关环境卫生问题，应提醒业主／住户采取积极措施（如委聘专业人士进行检查及消灭鼠患），以减少鼠患对他人及环境带来的影响。

12. 持牌物管公司亦应在合理可行范围内，尽早发现鼠患和环境卫生问题，并迅速采取适当措施防止鼠患恶化，从而避免对业户的健康及环境造成不良影响。持牌物管公司应参考以下「鼠患防治措施指引」，以加强相关防治工作：

¹⁵ 见注释 7

¹⁶ 见注释 9

(i) 封堵入口 - 防止鼠只闯入处所

鼠类可以通过大于6毫米的狭窄缝隙和裂缝进入建筑物。检查建筑物的外部和内部，寻找可能的入口点，包括门、窗、管道（如喉管与墙身之间的距离是否有利鼠只攀爬、外墙喉管有否安装符合防鼠规格的防鼠挡）和公用线路周围的缝隙。使用合适的防鼠物料（如混凝土、水泥、20号镀锌钢板、卷成一团的钢丝网、或网孔不大于6毫米的24号延展镀锌钢网或22号标准线规的镀锌钢丝网等）封堵这些开口¹⁷。

(ii) 保持清洁 - 断绝食物来源

鼠类会被食物所吸引。因此应确保所有公用地方（尤其是邻近食肆的地方）、垃圾处理区域和个别单位的食物来源妥善储存。将食物存放在可防鼠咬的密封容器内，并定时将垃圾丢弃在垃圾桶内且妥善盖好。鼓励居民立即清理溢出的食物和碎屑。保持垃圾存放区清洁并没有杂物。垃圾桶应妥善保养及存放在指定区域，并采取适当的防鼠措施。在切实可行的情况下，垃圾不应在处所内通宵存放。如无法避免通宵存放，则应采取有效管理措施，确保卫生安全，避免对附近环境造成不良影响。

(iii) 植被／花槽的管理 - 清除藏匿点

建筑物周围过度茂密的植被和杂物可以为鼠类提供匿藏处。花槽的泥土容易被鼠类入侵和挖掘洞穴，因此应定期修剪灌木、树木和草地，并清除花槽内的枯叶、植物残枝、垃圾和杂物，以便及早察觉鼠患情况。花槽的外墙应至少有一米高，及以表面平滑的物料建造，同时要以防鼠金属网封阻疏水孔以防止老鼠入侵。

(iv) 定期检查

定期检查建筑物及其周围环境，以识别鼠类活动的迹象，如粪便、咬啮痕迹、鼠洞、擦迹和其他匿藏点。应特别注意邻近食肆和垃圾收集设施的地方、阁楼、花圃、管线房和储藏区域。尽早发现鼠患可以避免鼠患问题恶化。

¹⁷ 可参考屋宇署发出的「新建楼宇防鼠设计及建筑／拆卸地盘蚊患／鼠患防治措施指引」。详情见以下网页：

(https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/circular/2025/CL_GRDNBMRPCMCD2025c.pdf)

(v) 使用捕鼠器和毒饵

如果发现鼠患，可使用捕鼠器及／或毒饵以控制其数量。在观察到有鼠只出没的区域（如沿墙壁和角落）放置捕鼠器或毒饵。使用毒饵时，只应使用经渔农自然护理署批准／已在香港注册的杀鼠剂，按照生产商提供的整套使用方法、产品卷标指示及预防措施使用杀鼠剂。使用毒饵前，应事先通知业主／住户，提醒其小心及切勿接触毒饵，并尽量使用鼠饵盒以减低业主／住户（尤其是儿童）和非目标生物意外接触毒饵的风险。

(vi) 专业灭鼠服务

有需要时，应聘请专业灭鼠公司提供適切灭鼠服务¹⁸，并在进行相关灭鼠工作时，应事先通知业主／住户，提醒其应注意的事宜（如切勿让儿童接触毒饵或灭鼠设备）。虽然专业灭鼠人员具备相关专业的灭鼠知识和工具，并能制定长远的防鼠策略，但在聘用灭鼠服务时仍应密切监督其服务质素，以确保所提供的服务合适有效。

(vii) 教育业户

教育业户有关鼠患预防与控制的重要性，并提供有关妥善储存食物、废物处理和环境清洁的指引。同时，鼓励业主／住户及时向物业管理处报告任何鼠患的迹象。

(viii) 监察和评估

在实施灭鼠措施后，应定期监察情况以确保其有效性。与灭鼠公司保持紧密沟通，以掌握所采取的措施的执行情况，并紧贴监察各项灭鼠措施的成效。根据持续的观察和业主／住户的反馈，适时调整灭鼠策略。物管公司可利用「灭鼠工作检查表（住宅屋苑／大厦）」范本（附录2），以协助记录和跟进相关防治鼠患工作。

¹⁸ 就选择专业灭鼠公司，可参考食环署发出的「如何选择灭虫公司」小册子。详情见以下网页：

（https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/pestcontrol/library/pdf_pest_control/pest_company_selection_c.pdf）

灭鼠约章

13. 要成功防治鼠患，实有赖物业管理人員及市民大众的通力合作和积极参与，落实良好的卫生措施，再配以有效的防鼠措施，并彻底消除环境中可提供给老鼠在「食」、「住」、「行」三方面的基本生存条件，即断绝老鼠的食物来源、清除老鼠的藏匿点及堵塞老鼠的通道，以达至可持续的防鼠效果。

14. 为进一步提升鼠患防治工作的成效，食环署推出《灭鼠约章》¹⁹，鼓励物管公司在日常物业管理工作中积极推行防鼠措施，加强监察、宣传教育，并促进与市民及相关持份者的沟通协作，携手营造更清洁、更安全的居住环境。食环署欢迎符合资格的物管公司签署《灭鼠约章》，共同承担防治鼠患的责任。如欲了解详情，可联络食环署防治虫鼠事务咨询组²⁰。

— 完 —

如本指南的中文版本与英文版本有不一致之处，以中文版本为准。

如本指南中涉及的任何法例或法规有任何修订，持牌人行事时须以该等修订的条文为准。

¹⁹ 食环署推行《灭鼠约章》，诚邀各私人住宅、香港房屋协会、过渡性房屋、资助出售房屋、租置计划屋邨的物管公司／法团／居民组织签署《灭鼠约章》。详情见食环署以下网页：
(https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/pestcontrol/anti_rodent_charter.html)

²⁰ 如有任何查询，可透过电邮(anti_rodentcharter@fehd.gov.hk)或电话(3188 2406)与食环署防治虫鼠事务咨询组联络。

《公众卫生及市政条例》(第 132 章)

47. 洁净虫鼠为患的处所

(由2025年第13号第5条修订)

- (1) 凡主管当局觉得任何处所或船只或任何处所或船只的任何部分受虫鼠侵扰，可安排向该处所或船只或该处所或船只该部分的拥有人或占用人送达通知，规定其于通知所指明的时间内，将通知所指明的该处所或船只或该处所或船只该部分洁净，并按照主管当局在通知内的指示，采取其他步骤，以消灭和除去虫鼠。
- (1A) 在不局限第(1)款的原则下，主管当局如觉得任何属建筑物(或建筑物的部分)的处所的任何公用部分受虫鼠侵扰，可藉向负责管理该处所的人送达通知，规定该人采取以下两项或其中一项行动——
- (a) 在该通知所指明的期限内，将该公用部分(或该公用部分当中任何部分)洁净；
- (b) 采取该通知所指明的任何其他步骤，消灭和除去虫鼠。*(由2025年第13号第5条增补)*
- (1B) 在第(1A)款中，提述负责管理任何属建筑物(或建筑物的部分)的处所的人，即提述——
- (a) 如该建筑物(或建筑物部分)有业主立案法团——该业主立案法团；或
- (b) 如无上述业主立案法团——该建筑物(或建筑物部分)的经理人(《第344章》所指者)。*(由2025年第13号第5条增补)*
- (2) 根据第(1)或(1A)款获送达通知的人，如没有遵从通知的任何规定——*(由2025年第13号第5条修订)*
- (a) 该人即属犯罪；及
- (b) 主管当局可进行或安排进行所需的工作，以符合通知的规定，而除第(2A)及(3)款另有规定外，主管当局并可向该人追讨因此而招致的开支。*(由2025年第13号第5条修订)*
- (2A) 如有关通知属根据第(1A)款送达的通知，则只有在被送达该通知的人属业主立案法团的情况下，主管当局方可根据第(2)(b)款追讨开支。*(由2025年第13号第5条增补)*
- (3) 在根据第(2)款条文所提起的法律程序中，法庭可查究主管当局根据本条条文送达的通知所载的规定或根据本条条文进行的工作是否合理，以及主管当局因进行有关工作所招致的开支或部分开支是否应由获送达通知的人完全或部分负担。法庭并可就该等开支或开支的分摊，作出其觉得在顾及一切有关情况下属公正的命令。
- (4) 尽管本条另有规定，凡主管当局觉得任何处所或船只或任何处所或船只的任何部分受虫鼠侵扰，可无须根据第(1)或(1A)款送达通知，而随即采取所需的合理步骤，将该处所或船只或该处所或船只该部分的虫鼠消灭或除去。*(由2025年第13号第5条修订)*
- (4A) 主管当局如觉得任何处所或船只(或处所或船只的部分)受虫鼠侵扰，可在该处所或船只(或处所或船只部分)放置设备(不论如何描述)，以——
- (a) 进行测试；或
- (b) 评估虫鼠滋生的情况。*(由2025年第13号第5条增补)*

(4B)主管当局在就任何处所或船只行使第(4)或(4A)款下的权力时，不可——

- (a) 更改该处所或船只(或处所或船只部分)的结构；
 - (b) 移动——
 - (i) 任何固定附着物；或
 - (ii) 任何重大的装置、家具或设备；或
 - (c) 以其他方式对占用该处所或船只(或处所或船只部分)的人造成不合理的不便。 *(由2025年第13号第5条增补)*
- (5) 如——
- (a) 主管当局在某处所或船只放置任何东西(例如捕捉器、藏饵容器或其他设备，以及饵料或其他物质)，以就该处所或船只行使第(4)或(4A)款下的权力；及
 - (b) 某人在无合法权限或合理辩解的情况下，明知而——
 - (i) 移走、销毁或以其他方式干扰该东西；或
 - (ii) 导致、容受或准许该东西被移走、被销毁或以其他方式被干扰，该人即属犯罪。 *(由2025年第13号第5条代替)*
- (6) 如有第(4)款下的权力就任何处所或船只行使，而有任何开支，就该项权力的行使而招致，则该等开支可作为欠特区政府民事债项，向该处所或船只的负责人追讨。 *(由2025年第13号第5条增补)*
- (7) 为施行第(6)款，如该款所述的负责人由2名或多于2名人士组成，则所有该等人士，须共同和各别就有有关开支承担法律责任。 *(由2025年第13号第5条增补)*
- (8) 在本条中——

公用部分 (common parts)具有《第344章》第2条所给予的涵义；

负责人 (person in charge)——

- (a) 就任何属建筑物公用部分的处所而言，指——
 - (i) 该建筑物(或建筑物部分)的业主立案法团；或
 - (ii) 如无上述业主立案法团——该处所的拥有人；或
- (b) 就任何其他处所或船只而言，指——
 - (i) 该处所或船只的占用人；或
 - (ii) 该处所或船只的拥有人；

《第344章》 (Cap. 344)指《建筑物管理条例》(第344章)；

业主立案法团 (owners' corporation)就某建筑物(或建筑物的部分)而言，指根据《第344章》第8条而就该建筑物(或建筑物部分)注册的法团。 *(由2025年第13号第5条增补)*

灭鼠工作检查表 (住宅屋苑/大厦)

检查日期 检查项目							
1. 已巡查所有花槽和路面，视察有否出现鼠患。							
2. 已修剪植物，以便及早发现鼠患。							
3. 已清理堆积的物品。							
4. 每天至少清倒住客的垃圾一次。							
5. 已把垃圾袋绑好，然后放在有盖的垃圾收集桶内。							
6. 已把用过的垃圾桶清洗干净。							
7. 垃圾房已妥善维修保养和洁净。如垃圾房设有垃圾槽，已确保垃圾槽畅通无阻。							
8. 已清理在公用地方的垃圾。							
9. 储物室/机房已妥善洁净，没有物品堆积。							
10. 排水管口已装设间隙少于6毫米及符合防鼠规格的铁格栅或塞进有棘的铁丝网球。							
11. 破损的铁格栅均已更换。							
12. 所有缝隙，包括装设水管、电线或分体式冷气机后，在墙壁、地板或天花留下的罅隙，均已用水泥或铁片填封。							
13. 损毁的行人路和墙壁，均已修补。							
14. 门底间隙少于6毫米。门的底部（包括门框）已安装至少有30厘米高的金属踢板。							
15. 通风/排气口及百叶窗已安装坚固的铁丝网，其网眼不超过6毫米。							
16. 外墙上的喉管已妥善安装符合防鼠规格的防鼠挡。							
17. 已在每个楼层放置有盖的垃圾收集桶（如有），桶盖大小适合，并已妥善洁净，以便收集住客的垃圾。							
检查人员:							
签署:							

注:

- 在方格中加“√”，表示情况令人满意。
- 在方格中加“X”，表示发现情况欠妥，应马上纠正。在纠正工作完成后，请在相应方格中加签确认。