

# 住宅樓宇 防治鼠患工作

良好作業指南

編號: G27/2026



## 序言

物業管理業監管局（「監管局」）根據《物業管理服務條例》（第626章）（《物管條例》）第44條<sup>1</sup>向持牌人<sup>2</sup>提供防治鼠患工作的「良好作業指南」（「指南」），旨在提供實務指引，讓持牌人更有效及專業地在其物業管理範圍內推行和落實防治鼠患措施，提升環境衛生質素。監管局鼓勵持牌人盡力依循指南行事，但未能遵從並不會被視為《物管條例》第4條所指的違紀行為。

## 背景

- 持牌物業管理公司（「物管公司」）為其客戶<sup>3</sup>的樓宇提供物業管理服務（「物管服務」）期間，不時需處理大廈公用部分或私人物業內的鼠患問題。老鼠不但會傳播疾病（如鼠疫、漢坦病毒感染<sup>4</sup>），危害公眾健康，其咬齧習慣更會破壞建築結構、電線及物品，造成財物經濟損失。由於老鼠繁殖速度快，若未能及早防治，鼠隻數量可於短時間內激增。為此，物管公司及相關持份者需採取有效措施，致力預防及控制鼠患。本指南旨在讓物管公司及其轄下持牌物業管理人<sup>5</sup>（「物管人」）更有效及專業地執行及監察防治鼠患工作，以保障其客戶及物業使用人士健康及維持良好環境衛生。

<sup>1</sup> 《物管條例》第44條訂明：「監管局如認為為執行其職能或就執行其職能作出任何事情，屬適當之舉，該局可作出該事情」。

<sup>2</sup> 「持牌人」一詞是指以下牌照的持有人：物業管理公司牌照；物業管理人（第1級）牌照；物業管理人（第2級）牌照；臨時物業管理人（第1級）牌照；或臨時物業管理人（第2級）牌照。

<sup>3</sup> 「客戶」一詞的定義與《物管條例》第16條所述的「客戶」相同，即「就獲某持牌物業管理公司提供物業管理服務的物業而言，指—（a）該物業的業主組織；及（b）就該服務支付或有法律責任就該服務支付管理費的該物業的業主」。

<sup>4</sup> 「漢坦病毒」主要見於啮齒動物（如老鼠和田鼠），是一組屬於布尼亞病毒科的病毒。有關資料，可參閱衛生署衛生防護中心網頁：  
(<https://www.chp.gov.hk/tc/healthtopics/content/24/3057.html>)

<sup>5</sup> 根據《物管條例》第2條，持牌物業管理人指（a）持牌物業管理人（第1級）；或（b）持牌物業管理人（第2級）。



## 相關法例法規及責任

### 《公眾衛生及市政條例》(第132章)

---

3. 根據《公眾衛生及市政條例》(第132章) (《公眾衛生條例》) 第47條 (**附錄1**)，處所擁有人、佔用人、業主立案法團(「法團」)<sup>6</sup>或物管公司有責任確保其處所不受蟲鼠侵擾。
4. 若主管當局(即食物環境衛生署(「食環署」)署長)<sup>7</sup>發現處所或其部分受蟲鼠侵擾，可向有關業主或佔用人發出「消除蟲鼠通知」<sup>8</sup>。至於處理物業公用部分的蟲鼠問題，則主管當局可向負責管理有關物業公用部分的法團或經理人(如無法團)發出「消除蟲鼠通知」<sup>9</sup>，讓問題可獲適時處理。假如不遵從「消除蟲鼠通知」的規定，即屬違法。一經定罪，最高可被判罰款25,000元，另加每日罰款450元<sup>10</sup>。
5. 如食環署認為蟲鼠侵擾的情況須予即時介入，即使未有向物業擁有人、佔用人、法團或經理人(如無法團)發出「消除蟲鼠通知」，仍可採取合理步驟，以消滅或除去涉事處所的蟲鼠<sup>11</sup>，並可在事後追討處所擁有人、佔用人或法團有關消除蟲鼠工作而招致的開支<sup>12</sup>。
6. 另外，食環署如認為個別處所受蟲鼠侵擾，可放置任何用作測試或評估蟲鼠滋生情況的設備(例如捕捉器、藏餌容器、餌物等)<sup>13</sup>，而任何人在無合法權限或合理辯解的情況下，干擾該由食環署放置的設備，即屬違法。一經定罪，最高可被判罰款5,000元<sup>14</sup>。

---

<sup>6</sup> 法團是按照《建築物管理條例》(第344章) (《建管條例》) 成立的法人團體，在法律上代表所有業主管理物業的公用部分。

<sup>7</sup> 根據《公眾衛生條例》(第132章) 第3條及附表3，相關「主管當局」指食物環境衛生署署長。

<sup>8</sup> 見《公眾衛生條例》第47(1)條

<sup>9</sup> 見《公眾衛生條例》第47(1A)及47(1B)條

<sup>10</sup> 見《公眾衛生條例》第47(2)條及附表9

<sup>11</sup> 見《公眾衛生條例》第47(4)條

<sup>12</sup> 見《公眾衛生條例》第47(6)條

<sup>13</sup> 見《公眾衛生條例》第47(4A)條

<sup>14</sup> 見《公眾衛生條例》第47(5)條及附表9

## 普通法謹慎責任

7. 業主作為其物業的擁有人，須為其物業負有在普通法下的謹慎責任，防止物業內出現鼠患並對第三者構成損害或滋擾。如因業主未有妥善防治鼠患而導致附近居民或其他人士受到影響，業主可能須負上相關民事法律責任，因此，業主須妥善防治鼠患，保持物業清潔和環境衛生。

## 物業公契

8. 物業公契是一份具法律效力的文件，對所有有關物業的業主均有約束力，並清楚列明業主、物管公司等就物業內的私人地方、公用部分及設施等的監管、維修保養及管理方面的權利、權益及責任。

## 業主的責任

9. 業主作為物業所在土地的擁有人，擁有其物業所在土地的不可分割份數，亦同時與其他業主共同擁有在物業範圍內的公用部分，因此業主或法團對屬物業公用部分的環境衛生負有責任。業主或法團須確保物業維持良好狀況，防止鼠患滋生，避免因保養不善而對其他人士及環境造成滋擾及健康風險。而屬業主私人單位內的鼠患防治，則應由個別業主自行負責，保持單位清潔。

## 持牌物管公司一般責任

10. 如持牌物管公司接獲主管當局<sup>15</sup>根據《公眾衛生條例》所發出的「消除蟲鼠通知」<sup>16</sup>，須遵照有關通知，於指定時間內完成相關物業公用部分的清潔，並採取相應措施消滅蟲鼠。

<sup>15</sup> 見註釋7

<sup>16</sup> 見註釋9

11. 此外，持牌物管公司就其提供物管服務的物業應提醒業主／住戶須經常檢查及妥善保養其私人物業內的環境衛生狀況，以防範及杜絕鼠患。當發現鼠患問題或相關環境衛生問題，應提醒業主／住戶採取積極措施（如委聘專業人士進行檢查及消滅鼠患），以減少鼠患對他人及環境帶來的影響。
12. 持牌物管公司亦應在合理可行範圍內，盡早發現鼠患和環境衛生問題，並迅速採取適當措施防止鼠患惡化，從而避免對業戶的健康及環境造成不良影響。持牌物管公司應參考以下「鼠患防治措施指引」，以加強相關防治工作：

(i) 封堵入口 —— 防止鼠隻闖入處所

鼠類可以通過大於6毫米的狹窄縫隙和裂縫進入建築物。檢查建築物的外部和內部，尋找可能的入口點，包括門、窗、管道（如喉管與牆身之間的距離是否有利鼠隻攀爬、外牆喉管有否安裝符合防鼠規格的防鼠擋）和公用線路周圍的縫隙。使用合適的防鼠物料（如混凝土、水泥、20號鍍鋅鋼板、捲成一團的鋼絲網、或網孔不大於6毫米的24號延展鍍鋅鋼網或22號標準線規的鍍鋅鋼絲網等）封堵這些開口<sup>17</sup>。

(ii) 保持清潔 —— 斷絕食物來源

鼠類會被食物所吸引。因此應確保所有公用地方（尤其是鄰近食肆的地方）、垃圾處理區域和個別單位的食物來源妥善儲存。將食物存放在可防鼠咬的密封容器內，並定時將垃圾丟棄在垃圾桶內且妥善蓋好。鼓勵居民立即清理溢出的食物和碎屑。保持垃圾存放區清潔並沒有雜物。垃圾桶應妥善保養及存放在指定區域，並採取適當的防鼠措施。在切實可行的情況下，垃圾不應在處所內通宵存放。如無法避免通宵存放，則應採取有效管理措施，確保衛生安全，避免對附近環境造成不良影響。

---

<sup>17</sup> 可參考屋宇署發出的「新建樓宇防鼠設計及建築／拆卸地盤蚊患／鼠患防治措施指引」。詳情見以下網頁：

([https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/circular/2025/CL\\_GRDNBMRPCCDS2025c.pdf](https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/practice-notes-and-circular-letters/circular/2025/CL_GRDNBMRPCCDS2025c.pdf))

### (iii) 植被／花槽的管理 —— 清除藏匿點

建築物周圍過度茂密的植被和雜物可以為鼠類提供匿藏處。花槽的泥土容易被鼠類入侵和挖掘洞穴，因此應定期修剪灌木、樹木和草地，並清除花槽內的枯葉、植物殘枝、垃圾和雜物，以便及早察覺鼠患情況。花槽的外牆應至少有一米高，及以表面平滑的物料建造，同時要以防鼠金屬網封阻疏水孔以防止老鼠入侵。

### (iv) 定期檢查

定期檢查建築物及其周圍環境，以識別鼠類活動的跡象，如糞便、咬齧痕跡、鼠洞、擦跡和其他匿藏點。應特別注意鄰近食肆和垃圾收集設施的地方、閣樓、花園、管線房和儲藏區域。盡早發現鼠患可以避免鼠患問題惡化。

### (v) 使用捕鼠器和毒餌

如果發現鼠患，可使用捕鼠器及／或毒餌以控制其數量。在觀察到有鼠隻出沒的區域（如沿牆壁和角落）放置捕鼠器或毒餌。使用毒餌時，只應使用經漁農自然護理署批准／已在香港註冊的殺鼠劑，按照生產商提供的整套使用方法、產品標籤指示及預防措施使用殺鼠劑。使用毒餌前，應事先通知業主／住戶，提醒其小心及切勿接觸毒餌，並盡量使用鼠餌盒以減低業主／住戶（尤其是兒童）和非目標生物意外接觸毒餌的風險。

### (vi) 專業滅鼠服務

有需要時，應聘請專業滅鼠公司提供適切滅鼠服務<sup>18</sup>，並在進行相關滅鼠工作時，應事先通知業主／住戶，提醒其應注意的事宜（如切勿讓兒童接觸毒餌或滅鼠設備）。雖然專業滅鼠人員具備相關專業的滅鼠知識和工具，並能制定長遠的防鼠策略，但在聘用滅鼠服務時仍應密切監督其服務質素，以確保所提供的服務合適有效。

<sup>18</sup> 就選擇專業滅鼠公司，可參考食環署發出的「如何選擇滅蟲公司」小冊子。詳情見以下網頁：[https://www.fehd.gov.hk/tc\\_chi/pestcontrol/library/pdf\\_pest\\_control/pest\\_company\\_selection\\_c.pdf](https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/pestcontrol/library/pdf_pest_control/pest_company_selection_c.pdf)

### (vii) 教育業戶

教育業戶有關鼠患預防與控制的重要性，並提供有關妥善儲存食物、廢物處理和環境清潔的指引。同時，鼓勵業主／住戶及時向物業管理處報告任何鼠患的跡象。

### (viii) 監察和評估

在實施滅鼠措施後，應定期監察情況以確保其有效性。與滅鼠公司保持緊密溝通，以掌握所採取的措施的執行情況，並緊貼監察各項滅鼠措施的成效。根據持續的觀察和業主／住戶的反饋，適時調整滅鼠策略。物管公司可利用「滅鼠工作檢查表（住宅屋苑／大廈）」範本（**附錄2**），以協助記錄和跟進相關防治鼠患工作。



## 滅鼠約章

13. 要成功防治鼠患，實有賴物業管理人員及市民大眾的通力合作和積極參與，落實良好的衛生措施，再配以有效的防鼠措施，並徹底消除環境中可提供給老鼠在「食」、「住」、「行」三方面的基本生存條件，即斷絕老鼠的食物來源、清除老鼠的藏匿點及堵塞老鼠的通道，以達至可持續的防鼠效果。
14. 為進一步提升鼠患防治工作的成效，食環署推出《滅鼠約章》<sup>19</sup>，鼓勵物管公司在日常物業管理工作中積極推行防鼠措施，加強監察、宣傳教育，並促進與市民及相關持份者的溝通協作，攜手營造更清潔、更安全的居住環境。食環署歡迎符合資格的物管公司簽署《滅鼠約章》，共同承擔防治鼠患的責任。如欲了解詳情，可聯絡食環署防治蟲鼠事務諮詢組<sup>20</sup>。

— 完 —

<sup>19</sup> 食環署推行《滅鼠約章》，誠邀各私人住宅、香港房屋協會、過渡性房屋、資助出售房屋、租置計劃屋邨的物管公司／法團／居民組織簽署《滅鼠約章》。詳情見食環署以下網頁：  
([https://www.fehd.gov.hk/tc\\_chi/pestcontrol/anti\\_rodent\\_charter.html](https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/pestcontrol/anti_rodent_charter.html))

<sup>20</sup> 如有任何查詢，可透過電郵(anti\_rodentcharter@fehd.gov.hk)或電話(3188 2406)與食環署防治蟲鼠事務諮詢組聯絡。

# 附錄1

## 《公眾衛生及市政條例》(第132章)

### 47. 潔淨蟲鼠為患的處所

(由2025年第13號第5條修訂)

- (1) 凡主管當局覺得任何處所或船隻或任何處所或船隻的任何部分受蟲鼠侵擾，可安排向該處所或船隻或該處所或船隻該部分的擁有人或佔用人送達通知，規定其於通知所指明的時間內，將通知所指明的該處所或船隻或該處所或船隻該部分潔淨，並按照主管當局在通知內的指示，採取其他步驟，以消滅和除去蟲鼠。
- (1A) 在不局限第(1)款的原則下，主管當局如覺得任何屬建築物(或建築物的部分)的處所的任何公用部分受蟲鼠侵擾，可藉向負責管理該處所的人送達通知，規定該人採取以下兩項或其中一項行動——
  - (a) 在該通知所指明的期限內，將該公用部分(或該公用部分當中任何部分)潔淨；
  - (b) 採取該通知所指明的任何其他步驟，消滅和除去蟲鼠。(由2025年第13號第5條增補)
- (1B) 在第(1A)款中，提述負責管理任何屬建築物(或建築物的部分)的處所的人，即提述——
  - (a) 如該建築物(或建築物部分)有業主立案法團——該業主立案法團；或
  - (b) 如無上述業主立案法團——該建築物(或建築物部分)的經理人(《第344章》所指者)。(由2025年第13號第5條增補)
- (2) 根據第(1)或(1A)款獲送達通知的人，如沒有遵從通知的任何規定——(由2025年第13號第5條修訂)
  - (a) 該人即屬犯罪；及
  - (b) 主管當局可進行或安排進行所需的工作，以符合通知的規定，而除第(2A)及(3)款另有規定外，主管當局並可向該人追討因此而招致的開支。(由2025年第13號第5條修訂)

- (2A) 如有關通知屬根據第(1A)款送達的通知，則只有在被送達該通知的人屬業主立案法團的情況下，主管當局方可根據第(2)(b)款追討開支。  
(由2025年第13號第5條增補)
- (3) 在根據第(2)款條文所提起的法律程序中，法庭可查究主管當局根據本條條文送達的通知所載的規定或根據本條條文進行的工作是否合理，以及主管當局因進行有關工作所招致的開支或部分開支是否應由獲送達通知的人完全或部分負擔。法庭並可就該等開支或開支的分攤，作出其覺得在顧及一切有關情況下屬公正的命令。
- (4) 儘管本條另有規定，凡主管當局覺得任何處所或船隻或任何處所或船隻的任何部分受蟲鼠侵擾，可無須根據第(1)或(1A)款送達通知，而隨即採取所需的合理步驟，將該處所或船隻或該處所或船隻該部分的蟲鼠消滅或除去。(由2025年第13號第5條修訂)
- (4A) 主管當局如覺得任何處所或船隻(或處所或船隻的部分)受蟲鼠侵擾，可在該處所或船隻(或處所或船隻部分)放置設備(不論如何描述)，以——
- (a) 進行測試；或
  - (b) 評估蟲鼠滋生的情況。(由2025年第13號第5條增補)
- (4B) 主管當局在就任何處所或船隻行使第(4)或(4A)款下的權力時，不可——
- (a) 更改該處所或船隻(或處所或船隻部分)的結構；
  - (b) 移動——
    - (i) 任何固定附着物；或
    - (ii) 任何重大的裝置、家具或設備；或
  - (c) 以其他方式對佔用該處所或船隻(或處所或船隻部分)的人造成不合理的不便。(由2025年第13號第5條增補)

- (5) 如 ——
- (a) 主管當局在某處所或船隻放置任何東西(例如捕捉器、藏餌容器或其他設備，以及餌物或其他物質)，以就該處所或船隻行使第(4)或(4A)款下的權力；及
  - (b) 某人在無合法權限或合理辯解的情況下，明知而 ——
    - (i) 移走、銷毀或以其他方式干擾該東西；或
    - (ii) 導致、容受或准許該東西被移走、被銷毀或以其他方式被干擾，

該人即屬犯罪。(由2025年第13號第5條代替)

- (6) 如有第(4)款下的權力就任何處所或船隻行使，而有任何開支，就該項權力的行使而招致，則該等開支可作為欠特區政府的民事債項，向該處所或船隻的負責人追討。(由2025年第13號第5條增補)
- (7) 為施行第(6)款，如該款所述的負責人由2名或多於2名人士組成，則所有該等人士，須共同和各別就有關開支承擔法律責任。(由2025年第13號第5條增補)

- (8) 在本條中 ——

**公用部分**(common parts)具有《第344章》第2條所給予的涵義；

**負責人**(person in charge) ——

- (a) 就任何屬建築物公用部分的處所而言，指 ——
  - (i) 該建築物(或建築物部分)的業主立法法團；或
  - (ii) 如無上述業主立法法團——該處所的擁有人；或
- (b) 就任何其他處所或船隻而言，指 ——
  - (i) 該處所或船隻的佔用人；或
  - (ii) 該處所或船隻的擁有人；

**《第344章》**(Cap. 344)指《建築物管理條例》(第344章)；

**業主立法法團**(owners' corporation)就某建築物(或建築物的部分)而言，指根據《第344章》第8條而就該建築物(或建築物部分)註冊的法團。(由2025年第13號第5條增補)



## 附錄2

# 滅鼠工作檢查表 (住宅屋苑／大廈)

檢查項目	檢查日期						
1. 已巡查所有花槽和路面，視察有否出現鼠患。							
2. 已修剪植物，以便及早發現鼠患。							
3. 已清理堆積的物品。							
4. 每天至少清倒住客的垃圾一次。							
5. 已把垃圾袋綁好，然後放在有蓋的垃圾收集桶內。							
6. 已把用過的垃圾桶清洗乾淨。							
7. 垃圾房已妥善維修保養和潔淨。如垃圾房設有垃圾槽，已確保垃圾槽暢通無阻。							
8. 已清理在公用地方的垃圾。							
9. 貯物室／機房已妥善潔淨，沒有物品堆積。							
10. 排水管口已裝設間隙少於 6 毫米及符合防鼠規格的鐵格柵或塞進有棘的鐵絲網球。							
11. 破損的鐵格柵均已更換。							
12. 所有縫隙，包括裝設水管、電線或分體式冷氣機後，在牆壁、地板或天花留下的罅隙，均已用水泥或鐵片填封。							
13. 損毀的行人路和牆壁，均已修補。							
14. 門底間隙少於 6 毫米。門的底部 (包括門框) 已安裝至少有 30 厘米高的金屬踢板。							
15. 通風／排氣口及百葉窗已安裝堅固的鐵絲網，其網眼不超過 6 毫米。							
16. 外牆上的喉管已妥善安裝符合防鼠規格的防鼠擋。							
17. 已在每個樓層放置有蓋的垃圾收集桶 (如有)，桶蓋大小適合，並已妥善潔淨，以便收集住客的垃圾。							
	檢查人員：						
	簽署：						

- 註:
- 在方格中加 “√”，表示情況令人滿意。
  - 在方格中加 “X”，表示發現情況欠妥，應馬上糾正。在糾正工作完成後，請在相應方格中加簽確認。

如本指南的中文版本與英文版本有不一致之處，  
以中文版本為準。

如本指南中涉及的任何法例或法規有任何修訂，  
持牌人行事時須以該等修訂的條文為準。

## 物業管理業監管局

📍 香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心8樓806-8室

☎ (852) 3696 1111

🖨 (852) 3696 1100

@ enquiry@pmsa.org.hk

