

# 住宅樓宇蚊患預防 及控制工作

良好作業指南

編號: G28/2026



## 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>提供有關於住宅樓宇進行蚊患預防及控制工作的「良好作業指南」（「指南」），旨在提供實務指引，讓持牌人能更有效及專業地在其物業管理範圍內推行和落實蚊患預防及控制措施，從而提升環境衛生質素。監管局鼓勵持牌人盡力依循指南行事，但未能遵從者並不會被視為《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，不時需要處理大廈公用部分或私人物業內的蚊患問題。蚊子可傳播多種疾病（如登革熱、瘧疾、寨卡病毒感染、日本腦炎及基孔肯雅熱等），對公眾健康構成風險。蚊子的幼蟲可在不同種類的積水中生長，在溫暖及多雨的季節尤其容易滋生，而成蚊的活動範圍則可涵蓋樓宇室內及室外的公用地方及設施。為此，物管公司及相關持份者需採取有效措施，致力預防及控制蚊患。本指南旨在讓物管公司及其轄下持牌物業管理人<sup>4</sup>（「物管人」）更有效及專業地執行及監察蚊患預防及控制工作，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> 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27條 (**附錄1**)，有關處所的負責人<sup>5</sup> (包括處所的佔用人、擁有人及負責管理該處所的人等) 有責任清除或處理其處所內可導致蚊子滋生的積水或物品，或防止處所內出現積水、蚊幼蟲或蚊蛹，以避免由蚊患引致傳播疾病的風險<sup>6</sup>。
4. 若主管當局 (即食物環境衛生署 (「食環署」) 署長)<sup>7</sup> 覺得處所有或相當可能有積水，而該積水相當可能含有蚊幼蟲或蚊蛹，可向有關處所的負責人送達通知<sup>8</sup>，要求於指明時間內清除積水、採取指明措施防止出現積水、或採取其他指明步驟以防止蚊幼蟲或蚊蛹存在。此外，如處所內有可導致積水的物品而可能讓蚊子滋生，則主管當局可向有關處所的負責人送達通知<sup>9</sup>，要求於指定時間內採取指明步驟防止蚊子滋生。如無合理辯解或免責辯護而不遵從上述通知的規定<sup>10</sup>，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>11</sup>。
5. 如上述的通知未獲遵從或食環署有合理因由相信在任何處所內的任何積水或任何物品構成蚊患致健康危害，其可採取需要的行動，以清除積水或相關物品及防止蚊子在有關處所內滋生，並可在事後向相關人士追討有關行動中招致的任何費用<sup>12</sup>。

---

<sup>5</sup> 見《公眾衛生條例》第27(1AA)條

<sup>6</sup> 見《公眾衛生條例》第27(1AA)、(1)及(1A)條

<sup>7</sup> 根據《公眾衛生條例》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27(1)條

<sup>9</sup> 見《公眾衛生條例》第27(1A)條

<sup>10</sup> 見《公眾衛生條例》第27(2A)條

<sup>11</sup> 見《公眾衛生條例》第27(2)條及附表9

<sup>12</sup> 見《公眾衛生條例》第27(1B)及27(2B)條

## 普通法謹慎責任

6. 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（如妥善清理積水、妥善覆蓋長期存放盛水器皿等防蚊措施），防止物業內有蚊子滋生及／或出現蚊患，以免對第三者構成損害或滋擾。如因業主未有妥善預防及控制蚊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，業主須採取適當措施預防及控制蚊患。

## 物業公契

7. 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

8. 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，因此業主或業主立案法團（「法團」）<sup>13</sup>對屬物業公用部分的环境衛生負有責任。業主或法團須確保物業維持良好狀況，防止蚊子滋生，避免因管理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蚊患預防及控制措施，則應由個別業主自行負責，並應保持單位清潔。

---

<sup>13</sup> 法團是按照《建築物管理條例》（第344章）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>14</sup> 見註釋7

<sup>15</sup> 見註釋8及9



## 持牌物管公司一般責任

9. 如持牌物管公司接獲主管當局<sup>14</sup>根據《公眾衛生條例》所發出的通知<sup>15</sup>，須遵照有關通知，於指定時間內清除相關物業公用部分的積水、採取指明措施防止出現積水、採取其他指明步驟以防止蚊幼蟲或蚊蛹存在及／或（如處所內有可導致積水的物品）防止蚊子在處所內滋生。
10. 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，確保環境衛生，以防範及杜絕蚊患。當發現疑似蚊患問題或相關環境衛生問題（例如花槽積水等），應提醒業主／住戶採取積極措施（如清除積水、改善貯水方式等），以減少蚊患對他人及環境帶來的影響。
11. 持牌物管公司亦應在合理可行範圍內，盡早發現蚊患和環境衛生問題，並迅速採取適當措施防止蚊患惡化，從而避免對業戶及環境造成不良影響。持牌物管公司應參考以下「住宅大廈蚊患預防及控制實踐指南<sup>16</sup>」，以加強相關工作：

### (i) 清除積水

在合理可行範圍內，每週最少檢查一次物業內所有公用範圍，及早處理出現積水及有機會出現積水的位置，確保排水溝及排水系統暢通無阻，並定期清空及清潔花盆托盤、寵物食水碗、鳥浴盆及其他可積水的容器，避免地面凹陷或雜物積水，定期檢視簷篷或帆布以防積水，以及妥善處理及清理可盛水廢物及垃圾，以減少蚊子繁殖滋生的機會。

<sup>16</sup> 參考食環署以下網頁：

([https://www.fehd.gov.hk/tc\\_chi/pestcontrol/mosquito-leading.html](https://www.fehd.gov.hk/tc_chi/pestcontrol/mosquito-leading.html))



(ii) 維護園藝

妥善管理園藝，保持草坪和灌木修剪整齊，避免植物過於茂密，並清理枯葉、枯枝及其他可能積水的雜物，蓋好所有儲水容器，確保灌溉系統運作良好及沒有滲水／滴漏，以免為蚊子提供棲息及滋生地。

(iii) 使用捕蚊器

在處所合適位置設置新型捕蚊器（又稱蚊子陷阱），並按照產品標籤正確使用及維護，定期檢查和更換藥粉，確保其運作正常，以減少物業附近的蚊子數量。

(iv) 防蚊及個人保護

在公用地方的門窗及通風口安裝合適防蚊設施（即能緊密貼合及無破洞或撕裂的紗窗），以防止蚊子進入室內。有需要人士亦可在外露的皮膚或衣服上按照產品標籤上的使用說明和注意事項，塗上含避蚊胺（DEET）成分的昆蟲驅避劑。

(v) 社區努力

與鄰里合作實行蚊患控制措施。進行定期檢查，以識別及清除蚊子繁殖地點。聘請具專業資格的害蟲控制服務承辦商定期進行處理及評估。

(vi) 教育業戶

舉辦會議或簡介會，向業主／住戶講解有效的蚊患預防及控制措施，並發放載有重點提示及指引的小冊子或單張及在當眼處張貼海報，提升業主／住戶的防蚊意識。

(vii) 監察和評估

每週巡查及監察各類設置的捕蚊器以確保其持續有效運作，並檢查捕獲蚊子的數量，從而監察蚊患情況的變化，適時加強或調整滅蚊工作。密切留意本港／所在地區的蚊傳疾病的最新情況，及參考食環署發放的最新分區誘蚊器指數，並採取必要的預防措施。物管公司可利用「防蚊滅蚊工作檢查表（住宅屋苑／大廈）」範本（**附錄2**），以協助記錄和跟進相關蚊患預防及控制工作。

此外，食環署已設立一個分區誘蚊器警誡水平指數通報機制，當誘蚊器指數達至警誡級別（即20%或以上）時，會立即通知參與此通報機制的住宅樓宇／屋苑，以便提醒居民須因應有關的誘蚊器指數採取預防蚊傳疾病的措施。物管公司可向食環署分區環境衛生辦事處查詢詳情及辦理相關申請手續。

## 《公眾衛生及市政條例》(第132章)

### 27. 對相當可能導致蚊子滋生的水及物品的管制

(1AA) 就本條而言 ——

**有關處所的負責人**(the person responsible for the premises) 就某處所而言 ——

- (a) 指任何一名或多於一名下述人士 ——
  - (i) 該處所的佔用人；
  - (ii) 該處所的擁有人；
  - (iii) 負責管理該處所的人；或
- (b) 在該處所由任何建築地盤組成的情況下，指該地盤的獲委任承建商；

**蚊致健康危害**(mosquito-related health hazard) 指任何符合以下說明的情況 ——

- (a) 為由蚊傳播的對人類健康構成危險的疾病的傳播營造有利條件的；或
- (b) 如不即時採取補救行動即相當可能造成上述條件的；

**獲委任承建商**(the appointed contractor) 就某地盤而言 ——

- (a) 指屬按照《建築物條例》(第123章)就該地盤獲委任的註冊承建商的人；或
- (b) 在該地盤為政府所擁有，而已就該地盤獲委任為承建商的人在有關時間已進入該地盤的情況下，指該人。(由2006年第9號第2條增補。編輯修訂——2019年第4號編輯修訂紀錄)

- (1) 如主管當局覺得任何處所內有或相當可能有積水，而積水相當可能含有蚊幼蟲或蚊蛹，則不論積水是否屬於廢水，亦不論積水是否現時已經發現存在，主管當局均可藉送達有關處所的負責人的通知，規定該人於通知所指明的時間內 —— (由2006年第9號第2條修訂)
- (a) 將存在的積水清除；或
  - (b) 採取通知所指明的其他步驟，防止在該處所內出現積水；或 (由2006年第9號第2條修訂)
  - (c) 採取通知所指明的其他步驟，防止在該處所內有蚊幼蟲或蚊蛹存在。(由1963年第32號第3條修訂；由1976年第9號第3條修訂；由1986年第10號第24條修訂)
- (1A) 如主管當局覺得任何處所內有任何可導致積水的物品，而積水能讓蚊子滋生，主管當局可藉送達有關處所的負責人的通知，規定該人於該通知所指明的時間內，採取該通知所指明的步驟，防止蚊子在該處所內滋生。(由2006年第9號第2條增補)
- (1B) 如主管當局有合理理由相信在任何處所內的任何積水或任何物品構成蚊致健康危害，主管當局可 ——
- (a) 採取他認為需要的行動 ——
    - (i) 清除積水或該物品；或
    - (ii) 防止蚊子在該處所內滋生；及
  - (b) (如該危害可歸因於某人的任何作為、失責或容受)向該人追討主管當局在採取該行動中招致的任何費用。(由2006年第9號第2條增補)

- (2) 任何人無合理辯解而 ——
- (a) 沒有遵從根據第(1)款送達予他的通知的規定；或
  - (b) 沒有遵從根據第(1A)款送達予他的通知的規定，  
即屬犯罪。(由2006年第9號第2條代替)
- (2A) 如任何人因沒有遵從根據第(1)款就第(1)(a)款所提述的規定向他送達的通知而被控以第(2)款所訂罪行，則如他證明他已採取一切合理步驟以遵從該規定，即為免責辯護。(由2006年第9號第2條增補)
- (2B) 就任何處所而言，如 ——
- (a) 根據第(1)款向某人送達的通知的任何規定沒有獲遵從，主管當局可 ——
    - (i) 清除在該處所內的任何積水；
    - (ii) 採取他認為需要的其他行動，防止在該處所內出現任何積水；
    - (iii) 採取他認為需要的其他行動，防止蚊幼蟲或蚊蛹存在於該處所內；及
    - (iv) 向該人追討主管當局在根據第(i)、(ii)或(iii)節採取行動中招致的任何費用；或
  - (b) 根據第(1A)款向某人送達的通知的任何規定沒有獲遵從，主管當局可 ——
    - (i) 採取他認為需要的行動，防止蚊子在該處所內滋生；及
    - (ii) 向該人追討主管當局在根據第(i)節採取行動中招致的任何費用。

(由2006年第9號第2條增補)



## 附錄2

### 防蚊滅蚊工作檢查表(住宅屋苑／大廈)(如適用)

檢查項目	檢查日期							
1. 把可貯水的垃圾和玻璃瓶、空罐和飯盒放入有蓋的垃圾桶內。								
2. 清除冷氣機和雪櫃底托盤上的積水。								
3. 清除花盆積水及更換花瓶內的水。								
4. 檢查並確保簷篷或帆布沒有積水。								
5. 把地面不平處填平。								
6. 把排水渠清理妥當。								
7. 檢查並確保化糞池的井蓋沒有積水。								
8. 化糞池排氣口須安裝防蚊網，防止蚊子飛入或飛出。								
9. 檢查並確保井蓋沒有破損，避免蚊子在化糞池內滋生。								
10. 在防撞車胎刺穿幾個大孔以防積水。								
11. 保持池塘邊垂直及清除池塘邊茂密的植物或藻類，減少可讓蚊子滋生的地方。								
12. 掘坑及裝置水閘以便每星期最少更換田地的積水一次，或放置本地品種的食蚊魚作為生物控制媒介。								
13. 用沙或泥把竹頭或竹殘枝填補妥當。								
14. 其他(任何可能有蚊子滋生的地方及相關防治工作)：								
	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

