

1. 引言

本參考指南旨在向物業管理業介紹有助解決一般環境污染問題的良好措施及方法。

指南內的建議未能一一盡錄各項環保做法。如對環境污染問題的成因及解決方法有疑問，歡迎向環境保護署查詢，或向有經驗的環保顧問或承辦商徵詢意見。

2. 物業管理業常遇到的環境污染問題

2.1 裝修工程

- 物業管理處可在裝修工程施工前向住戶及承辦商發出指引，以減少有關工程可能產生的污染問題。一旦接到投訴，管理處可擔當調解角色，務求協助有關各方解決問題。如仍未能解決有關問題，管理處可將投訴轉介給有關部門處理。

a. 裝修工程引起的噪音

- 物業管理處可在裝修工程施工前向住戶及承辦商發出指引，以減少有關工程可能產生的噪音問題。一旦接到投訴，管理處可擔當調解角色，務求協助有關各方解決問題。如仍未能解決有關問題，管理處可將投訴轉介給有關部門處理。
- 裝修工程引起的噪音，受《噪音管制條例》規管。警方及環境保護署一同負責執法。
 - ✓ 除非已向環境保護署申領「建築噪音許可證」，否則不得在限制時間內（平日晚上 7 時至翌日上午 7 時及公眾假期(包括星期日)的任何時間)使用機動設備或進行『訂明建築工程』
- 『訂明建築工程』包括：
 - 豎立或拆除模板或棚架
 - 處理木料、木板、鋼筋、瓦礫或棚架物料，及
 - 敲擊
- 減少對鄰舍構成噪音滋擾
 - ✓ 避免在上午 9 時前進行發出噪音的工作
- 沒有許可證而在限制時間內施工或沒有遵從許可證訂明的條件 — 違者初犯最高可被罰款港幣 10 萬元。

b. 裝修工程引起的空氣污染

- 裝修工程中由於水泥、沙、碎屑或其他易生塵埃物料所造成的空氣污染滋擾，受《空氣污染管制條例》和《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》規管。
- 良好的防止空氣污染做法包括：
 - ✓ 根據規例的規定，將存放於工地的水泥、沙、碎屑或其他易生塵埃物料覆蓋或弄濕
 - ✓ 噴漆及手掃漆工序須在通風良好的環境下進行，但須將大門關上，避免溶劑氣味影響左鄰右里
- 沒有遵從《空氣污染管制條例》的規定—違者初犯最高可被罰款港幣 10 萬元。
- 沒有遵從《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》的規定—違者最高可被罰款港幣 2 萬 5 仟元。

c. 裝修工程產生的建築廢物

- 根據《廢物處置條例》，未經合法授權而在公眾地方或政府土地上棄置廢物，即屬違法。
- 將建築廢物分開作循環再造及妥善處置
 - ✓ 可再造物料(即紙張、包裝物料、金屬及塑膠等) 應分開作循環再造
 - ✓ 惰性物料(即泥土、混凝土、磚塊等)· 應運往公眾填土區棄置
 - ✓ 非惰性物料(即木料、一般垃圾等)：
 - 大量物料，應運往堆填區棄置
 - 小量物料，可棄置在垃圾收集站
- 非法傾倒廢物—違者初犯最高可被罰款港幣 20 萬元及監禁 6 個月。

d. 裝修工程的溶劑及油漆

- 溶劑及含溶劑的油漆，均被列為化學廢物，受《廢物處置條例》規管。這些廢物須由持牌化學廢物收集商收集。
- 承建商應將剩餘的油漆及天拿水等化學品收集再用。
- 根據《水污染管制條例》，將油漆、天拿水或其他污染物質排放入水渠，即屬違法。
- 切勿將溶劑及油漆排入污水渠。
 - ✓ 少量的家居用廢溶劑或油漆，可與家居廢物一併處置
 - ✓ 承辦商在處置大量的廢溶劑或含溶劑的油漆前，應先向環境保護署登記成為化學廢物產生者，並且須聘請持牌化學廢物收集商安排妥善處置廢物
 - ✓ 有限數量的水溶性油漆/乳膠漆(非化學廢物)，可在堆填區棄置，但事先須獲得環境保護署廢物設施管理組簽發的堆填區傾倒特殊廢物許可證，並徵得堆填區營運者的同意
 - ✓ 乾結或經過處理的油漆(非化學廢物)，可作普通家居廢物處置
- 排放污水或其他污染物質入水渠 — 違者初犯最高可被罰款港幣 20 萬元及監禁 6 個月。
- 沒有將化學廢物送往領有牌照的化學廢物處置設施 — 違者最高可被罰款港幣 20 萬元及監禁 6 個月。

2.2 污水處理廠及隔油池

a. 污水處理廠的排放

- 污水處理廠排放的污水，受《水污染管制條例》規管。
- 有關人士須先向環境保護署申請牌照，才可從污水處理廠排放污水。
- 運作和維修保養污水處理裝置的良好做法包括
 - ✓ 制訂有效的審核制度，監察污水處理廠的維修保養承辦商/營運者的表現，如聘請獨立顧問測試經處理的污水水質
 - ✓ 備存最新的運作及維修保養手冊，以便在緊急情況下立即進行維修
 - ✓ 制訂良好的廠內管理措施，如定期用水喉沖洗及清理通道，保持照明充足和空氣流通等
- 除持有污水排放牌照外，排放非住宅污水入公共污水渠—違者初犯最高可被罰款港幣 20 萬元及監禁 6 個月。
- 沒有遵從牌照的規定 — 違者最高可被罰款港幣 20 萬元及監禁 6 個月。

b. 隔油池的排放

- 商業購物中心公用地下隔油池的排放，受《水污染管制條例》監管。
- 負責維修或保養公用隔油池的物業管理公司，應向環境保護署申請排放牌照。
- 維修隔油池的良好措施包括
 - ✓ 聘請已註冊的隔油池廢物收集商定期進行清潔
 - ✓ 保留最近 6 個月的清潔記錄，供環境保護署人員檢查
- 除持有污水排放牌照外，排放非住宅污水入公共污水渠—違者最高可被罰款港幣 20 萬元及監禁 6 個月。
- 沒有遵從排放牌照的規定—違者最高可被罰款港幣 20 萬元。

c. 污水處理廠及隔油池發出的氣味

- 污水處理廠及食肆的隔油池通常會發出難聞氣味，對附近居民構成滋擾。
- 爲了避免這些氣味造成滋擾
 - ✓ 污水處理廠及隔油池設施不應設於升降機大堂或空調系統的抽氣口附近
 - ✓ 編訂清洗污水處理廠及隔油池的時間表，以便盡量減低氣味對附近居民造成的滋擾

2.3 錯誤接駁污水渠

- 根據《水污染管制條例》，將污水排入雨水渠，即屬違法。
- 將污水渠錯誤接駁至雨水渠，是舊式大廈常見的污染問題。
- 檢查現時污水渠的接駁情況，並修正任何錯誤的接駁
 - ✓ 從沙井蓋的形狀、位置及衛生情況，分辨雨水渠和污水渠
 - ✓ 聘請合資格的承辦商進行污水渠工程
 - ✓ 在管理處備存大廈排水渠的圖則、記錄
 - ✓ 使用色粉測試法檢查污水的排放，確保污水渠沒有錯誤接駁至雨水渠
- 將污水排入雨水渠 - 違者初犯最高可被罰款港幣 20 萬元及監禁 6 個月。

2.4 樓宇裝備設施

- 環境保護署以消滅噪音或空氣污染通知書的形式，管制樓宇裝備設施所引起的噪音和空氣污染問題。環境保護署可向發出噪音或造成空氣污染的地方的擁有人、佔用人或負責人發出消滅噪音或空氣污染通知書。通知書規定有關人士在指定日期前須令噪音或空氣污染的情況消滅至符合法例的水平。在此期間之後如發現任何不遵從規定的情況，即屬違法。
 - 沒有遵從消滅噪音或空氣污染通知書的規定一違者初犯最高可被罰款港幣 10 萬元。
 - 部分常見的與噪音或空氣污染滋擾有關的樓宇裝備設施有
- a. 泵房及相連喉管
- 水泵及相連喉管震動所產生的噪音可經由樓宇結構傳送。
 - ✓ 妥善的避震，有助減低經由樓宇結構傳送的噪音
 - ✓ 安裝適當的減壓閥，有助減少水湧入水缸的噪音
 - ✓ 定期進行預防性維修，可避免損壞的零件發出噪音
 - ✓ 聘請聲學顧問或承辦商處理複雜的個案
- b. 升降機的機房
- 過量的噪音可能源自損壞的零件(例如軸承)。
 - ✓ 定期進行預防性維修，可避免損壞的零件發出噪音
 - 機器的震動所產生的噪音可經由樓宇結構傳送。
 - ✓ 妥善的避震，有助減少經由樓宇結構傳送的噪音
 - ✓ 聘請聲學顧問或承辦商處理複雜的個案
- c. 通風系統 (風冷式冷卻器、冷卻水塔、抽氣扇等)
- ✓ 避免將裝置靠近住宅單位，以減少噪音滋擾
 - ✓ 定期進行預防性維修，可避免損壞的零件發出噪音
 - ✓ 利用隔音屏障、隔音罩及滅聲器消滅經由空氣傳送的噪音
 - ✓ 妥善的避震，有助消滅經由樓宇結構傳送的噪音
 - ✓ 聘請聲學顧問或承辦商處理複雜的個案

d. 緊急發電機

- 緊急發電機定期測試的噪音，可能對附近居民造成滋擾。
 - ✓ 應在發電機採取妥善的噪音消減措施
- 根據《空氣污染管制(火爐、烘爐及煙函)(安裝及更改)規例》，凡安裝任何常規液體燃料耗用量超逾每小時 25 公升或氣體燃料耗用量超逾每小時 1150 兆焦耳的緊急發電機，須預先取得環境保護署署長的批准。
 - ✓ 發電機的定期測試必須按照核准計劃載明的測試時間進行，以減少對附近居民造成空氣污染的滋擾
- 沒有遵從上述《空氣污染管制(火爐、烘爐及煙函)(安裝及更改)規例》 - 違者最高可被罰款港幣 5 萬元。

e. 垃圾收集或貨物裝卸

- ✓ 這些活動不應在深夜或清晨時分進行，以免造成噪音滋擾

f. 垃圾槽

- 垃圾從樓宇高層擲下，撞向垃圾槽的彎位時，可能會發出過量的撞擊噪音。
 - ✓ 可在彎位安裝膠墊或類似物料，以減輕噪音

g. 停車場

- 為避免造成空氣污染問題，停車場內應有足夠通風，而排氣口不應設於靠近可開啓的窗戶或新鮮空氣入氣口。

2.5 鄰里噪音

- 鄰里噪音是指住宅或公眾地方發出的噪音，這類噪音受《噪音管制條例》規管。警方會就現場情況判斷滋擾的程度，作出處理。
- 根據有關條例，在晚間(晚上 11 時至翌日上午 7 時)或公眾假期(包括星期日)的任何時間製造鄰里噪音，以致對他人構成煩擾，即屬違法。
- 根據條例，下述鄰里噪音在任何時間均受管制
 - 演奏或操作任何樂器或其他器材，包括唱機、錄音機、收音機或電視機，
 - 使用揚聲器、傳聲筒或其他擴音裝置或器材；
 - 進行任何遊戲或消遣活動；
 - 經營生意或業務，
 - 操作任何空調或通風系統，
 - 畜養動物或雀鳥，而該動物或雀鳥發出噪音，
 - 在任何公眾地方之內或附近，為吸引他人注意其貨物、商品或生意而發出噪音。
- 鑑於鄰里噪音問題通常屬於短暫性質，物業管理處應盡可能先行向發出噪音的人士，作出適當勸諭或警告，以停止噪音滋擾。
- 發出鄰里噪音對他人做成滋擾一違者最高可被罰款港幣 1 萬元。

2.6 防盜警報系統噪音

- 防盜警報系統的噪音受《噪音管制條例》規管，並由警方執法。
- 為避免造成噪音滋擾：
 - ✓ 安裝在任何處所內的防盜警報系統，不應在啓動後發出響號超逾 15 分鐘
 - ✓ 安裝在任何車輛內的防盜警報系統，不應在啓動後發出響號超逾 5 分鐘
 - ✓ 除非車輛實質上受到干擾，否則車輛防盜警報系統不應發出響號
- 防盜警報系統發出噪音對他人做成滋擾一違者最高可被罰款港幣 1 萬元。

2.7 酒吧、的士高、卡拉 OK 及娛樂場所的噪音

- 上述場所或樓宇內不屬公眾地方的部分發出的過量音樂聲，通常稱為「工業或商業噪音」。這類噪音受《噪音管制條例》規管，並以發出「消滅噪音通知書」的形式，加以管制。
- 環境保護署可向發出過量噪音的處所的擁有人、佔用人或負責人，發出消滅噪音通知書。通知書規定有關人士須在指定日期前將發出的噪音消滅至符合法例的水平。在此期間之後，如發現任何不遵從規定的情況，即屬違法。
- 顧客在這類場地外的公眾地方或相關的泊車設施高聲談笑或作出喧鬧行為而造成的噪音滋擾，屬「鄰里噪音」的一種。本參考指南第 2.5 節已說明「鄰里噪音」的管制辦法。
- 透過實施下列措施，可避免或減少這類場地所發出的噪音所造成的不良影響：
 - ✓ 場地最好設在商用樓宇內，如商場。場地的大門最好通向建築物內部，或設於與住宅樓宇之間有遮隔的地方
 - ✓ 如設有停車場，最好設在商業或工業樓宇內的有蓋地方，或利用分隔建築物與住宅部份隔開
 - ✓ 如場地的大門或窗戶是向樓宇外部打開，應安裝雙扇隔音門及雙層玻璃隔聲窗戶，並在營業期間將門窗關上，避免噪音外傳
 - ✓ 在設計與營運期間，應向場地經營者發出有關良好環保做法的特定指引，如加強隔聲及做好避震處理，或在深夜及清晨時段調低音樂聲等，讓經營者知所遵從
- 沒有遵從消滅噪音通知書的規定一違者初犯最高可被罰款港幣 10 萬元。

2.8 商場餐館及食肆散逸煮食油煙造成的滋擾

- 煮食油煙的排放受《空氣污染管制條例》規管。
- 如排放的煮食油煙對附近人士構成空氣污染，環境保護署會向處所的佔用人發出消滅空氣污染通知書，要求作出指定的修改。
- 要避免煮食油煙造成問題，應該：
 - ✓ 在適用情況下安裝運水煙罩、清水洗滌器及靜電除塵器等油煙控制設備，並妥善維修保養，時刻啓動這些設備
 - ✓ 小心選定排氣口位置，以便排放物能有效消散，不會對附近人士構成滋擾
- 沒有遵從消滅空氣污染通知書的規定 — 違者初犯最高可被罰款港幣 10 萬元。