



屋宇署 / 食物環境衛生署 聯合辦事處 1
BD / FEHD Joint Office 1
香港柴灣道 338 號柴灣市政大廈 616A 室
Room 616A, Chai Wan Municipal Services Building
No. 338 Chai Wan Road, Hong Kong
電話 Tel: 3589 4902 傳真 Fax: 3589 4940

本處檔號 :
來函檔號 : () in HAD SKDC 13/30/3/2 Pt.4

西貢區議會
房屋及環境衛生委員會
2017年9月14日會議文件
SKDC(HEHC)文件第 134/17號

香港 將軍澳 培成路 38 號
西貢將軍澳政府綜合大樓四樓
西貢區議會 房屋及環境衛生委員會主席
凌文海議員

凌議員 :

有關引致樓宇滲水的成因及要求聯合辦事處引入高科技儀器
以找出滲水源頭的事宜

謝謝你於 2017 年 7 月 20 日致函聯辦處查詢上述事宜。就委員提出的查詢，聯辦處現謹覆如下：

2. 妥善管理和維修保養樓宇，包括解決樓層間滲水的問題，是樓宇業主應有的責任。故此，私人物業內部若出現滲水情況，業主應首先自行安排檢查滲水原因，並視乎情況需要，與相關的住戶和業主協調，進行維修工程。聯辦處調查滲水舉報，一般分為三個階段進行：

- (1) 第一階段－確定滲水滋擾(即滲水位置的濕度數值是否高於 35%)。
- (2) 第二階段－基本調查(包括排水渠管的色水測試、供水喉管的反向壓力測試和滲水位置的濕度監測等)。
- (3) 第三階段－專業調查(包括地台的蓄水測試、牆壁的灑水測試、供水喉管的反向壓力測試和滲水位置的濕度監測等)。

3. 如在調查中確定引致衛生環境妨擾的滲水源頭，聯辦處可根據《公眾衛生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，著令在指明的限期內作出適當的維修，以減除衛生環境的滋擾問題。而屋宇署及水務署亦可因應樓宇及排水渠管失修，或供水喉管失修引致浪費供水情況，分別根據《建築物條例》或《水務設施條例》採取相應執法行動。

4. 就委員查詢有關找不到滲水源頭的個案宗數上升的原因，正如聯辦處於 2017 年 6 月 15 日的覆函中所述，由於樓宇滲水成因複雜，當中

常涉及多於一個滲水源頭，而為免損壞私人財產，聯辦處只能採用非破壞性的測試方法，由於該些測試有其局限性，故聯辦處難以保證及掌握找到滲水源頭的成功率，尤其是那些涉及不明顯或只間歇性出現滲水情況的個案。而且聯辦處的調查和搜證工作是根據《公眾衛生及市政條例》，以刑事標準進行，必須確定證據足以作為呈堂證據，才可確立滲水源頭，這與市民在坊間聘請顧問循民事訴訟進行調查有所不同。儘管如此，聯辦處為提升找到滲水源頭的成功率，已於 2014 年 10 月展開顧問研究以檢視可查證樓宇滲水源頭的最新科技方法。該項研究會探討在本港及外國進行樓宇滲水調查的相關科技事宜，亦會就最適合在香港私人樓宇使用的測試方法作出評估及建議，以及協助制訂技術指引，供聯辦處使用。此外，聯辦處亦已加強監察調查滲水的顧問服務，以確保顧問公司妥善地進行滲水調查。

5. 就委員希望聯辦處在第二階段的基本調查亦引入高科技儀器以提升調查水平的意見，聯辦處理解貴會希望滲水個案的調查可以在短時間內完成，以解決滲水的困擾。然而，導致樓宇滲水的原因甚多，聯辦處需以淘汰方式進行一系列非破壞性測試，逐一剔除成因，以確定滲水的源頭。而第二階段的基本調查可先分辨出滲水是否由排水渠管或供水喉管引致。在有限的資源下，聯辦處認為應更集中地把資源用在真正需要使用高科技儀器的個案上。

6. 感謝你們對樓宇滲水問題的關注和寶貴意見。如有任何查詢，請與本人(電話: 3589 4901) 或聯辦處專業主任郭家瑩女士(電話: 3104 2174) 聯絡。

高級專業主任 聯合辦事處 1 楊綺雯



2017 年 8 月 3 日