

要求政府解決公營房屋地面出現冷凝水問題

房屋署

冷凝水是因為空氣中的水份遇冷形成，其中涉及多項環境因素，如空氣濕度、環境溫度、空氣對流、冷氣溫度和出風位置等。若以上情況發生，室溫及濕度較高的單位容易出現冷凝水問題。如果使用冷氣機的單位與上下相連樓層單位的室內溫差較大，有機會導致室溫較高單位的地台或天花容易出現凝水情況，而這情況亦較容易在相對濕度較高的天氣環境下出現。

房屋署屋邨辦事處在接獲投訴後，會派員到訪受影響及其下層單位視察，勸喻有關租戶採取各項改善方案，例如調整冷氣機出風口扇葉至平吹或下吹式、調高冷氣機的送風溫度、調校送風模式至搖擺擊式以均勻送風、縮短使用冷氣機的時間、改為使用風扇或抽氣扇等替代設施，促進室內的空氣流通以降低溫度等，以減低上下層單位的室溫差別，紓緩冷凝水問題。同時，房屋署職員會建議受影響的住戶適時開啟窗戶、開動風扇、抽氣扇、抽濕機或冷氣機，以便調節室溫及濕度、定期擦拭地板及在出現凝水的地方放置防滲地墊。大部分的冷凝水問題均可藉鄰舍合作得以解決。

房屋署亦會在夏季來臨前在公共屋邨張貼通告及透過屋邨通訊，提醒租戶正確使用冷氣機。此外，會透過各屋邨管理諮詢委員會、互助委員會、屋邨辦事處及物業管理公司推廣有關信息，加強租戶對有關問題的認識。

過去三年，房委會轄下東區公共屋邨涉及有關冷凝水問題的投訴個案如下：

年份	2017	2018	2019 (截至 31.8.2019)
宗數	72	61	65

屋宇署

屋宇署是根據《建築物條例》所賦予的權力，負責執行監管位於私人土地上的建築物及相關工程的設計、規劃和建造，以確保符合安全和衛生標準。《建築物條例》旨在規管私人建築物及建築工程的規劃、設計及建造，並為此就結構及消防安全等方面訂定建築設計及建造標準。

冷氣機本身並非建築工程，而其運作事宜亦不是《建築物條例》的管轄範疇。因此，本署沒有備存有關冷凝水的投訴數字或資料。

有關公營房屋的建造事宜，請直接向房屋署查詢。

此外，隸屬於運輸及房屋局常任秘書長（房屋）辦公室的獨立審查組（下稱獨立審查組）已獲屋宇署署長授權，就原為房屋委員會物業但因業權轉讓而受《建築物條例》規管的樓宇，執行《建築物條例》的規定。如有需要，請直接向獨立審查組查詢。

滲水投訴調查聯合辦事處

處理冷氣機出風引致樓宇地面出現冷凝水問題並不是聯合辦事處的職權範圍，聯合辦事處沒有處理相關投訴。

食物環境衛生署

就冷氣溫度過低導致上層單位地面出現冷凝水的情況，本署在接獲有關的投訴後，會進行調查以確定有關問題是否涉及環境衛生的妨擾。因使用冷氣機導致上層單位地面出現冷凝水，可能涉及樓宇內部結構問題，例如地台厚度、隔熱能力和地磚物料等。如下層單位冷氣機操作正常及其調節的溫度與一般冷氣機所調節無異，因並非冷氣機運作有不妥當的地方，本署便無足夠證據引用《公眾衛生及市政條例》(第 132 章) 第 12 條(1)(g)的「法定妨擾」採取執法行動。儘管如此，本署人員在有需要時亦會勸喻有關住戶要適當地使用冷氣機，避免對樓上單位造成影響。

有關私人樓宇冷氣溫度過低導致上層單位地面出現冷凝水的投訴，東區環境衛生辦事處在 2018 年接獲相關投訴共 8 宗，而於本年 1 月至 7 月期間，接獲相關投訴共 16 宗。

2019 年 9 月