

關注夏季深水埗公屋冷氣機滴水及住戶單位內凝水積水問題

背景

深水埗區人口密集，公共屋邨樓齡參差不齊。隨着夏季氣溫屢創新高，居民使用冷氣的頻率及時間大幅增加。我們不時接獲居民投訴，反映兩類核心問題：

一、冷氣機滴水問題持續惡化

不少舊式屋邨的冷氣機因去水喉老舊或安裝不當等原因，導致冷凝水滴落至下層單位窗戶、外牆或行人通道。此情況不僅造成長期噪音滋擾，亦引致牆身發霉及地面濕滑，對長者及兒童構成安全風險。

二、住戶單位內牆身及地板凝水積水問題（室內倒汗水）

此問題在舊式公屋單位尤其嚴重。由於單位內冷氣溫度與外牆、窗戶或未隔熱的喉管表面形成溫差，導致牆身、窗台甚至地板出現大量「倒汗水」（凝水）。積水長期滲入牆身，造成油漆剝落、發霉，地板濕滑亦令長者容易跌倒，嚴重影響住戶的居住質素及健康。

查詢

1.冷氣機滴水投訴數據：過去三年，深水埗區內各公共屋邨分別接獲多少宗冷氣機滴水的投訴？當中有多少宗涉及重複投訴？

2.單位內凝水積水數據：過去三年，房屋署有否就深水埗區公屋住戶「單位內牆身、地板因冷氣引致凝水積水」問題作專門統計？如有，具體數字為何？如無，會否由今年起增設相關分類以作跟進？

3.執法及支援數字：過去三年，房屋署就冷氣機滴水個案發出多少封「提示信」？有多少宗個案成功透過「扣分制」處理？另外，房屋署曾為多少戶提供冷氣機去水喉維修支援？

4.單位內凝水個案跟進：過去三年，房屋署曾否就區內公屋住戶單位內凝水積水問題進行入戶調查或工程改善？如有，請提供具體數字及處理方式。

為徹底解決上述問題，提升深水埗公屋居民的生活質素，我們建議相關部門落實以下措施：

一、加強對外滴水執法及支援維修

- 1.建議房屋署於每年5月至9月（夏季高峰期）加強巡查。
- 2.設立「快速通報」機制，提升處理效率。
- 3.協助長者戶或綜援戶，檢查及更換老化喉管，從源頭減少滴水問題。
- 4.對於屢勸不改者，要求房屋署嚴格執行《房屋條例》及租約條款，並考慮以扣分制或其他具阻嚇性措施加強規管。

二、房屋署應主動採取以下措施

- 1.專業評估成因：為受影響單位釐清凝水原因，區分屬用戶習慣、通風問題，還是外牆隔熱、喉管保溫不足等結構性問題。
- 2.釐清責任與跟進：若屬結構性或公共設施問題，房屋署應承擔責任，安排加裝隔熱層、改善通風或更換喉管材質等工程；若屬住戶使用問題，則應提供清晰指引與技術支援。
- 3.建立跨部門通報及數據平台：由房屋署牽頭，聯同食物環境衛生署及機電工程署，設立個案通報資料庫。
- 4.增設獨立投訴分類：將「單位內凝水積水」獨立分類，與一般滲水或對外滴水區分，以準確掌握問題嚴重程度。

總結

公屋是大部分市民的安樂窩。冷氣機滴水及單位內凝水積水問題，一個影響鄰里關係及公共安全，一個直接侵蝕住戶的居住質素。現時正值踏入雨季及夏季來臨前夕，我們建議房屋署及相關部門及早部署，正視這個長期問題，並回應上述跟進事項。

文件提交於2026年6月11日房屋、規劃及社會福利委員會討論。

文件提交人:覃碧華 陳麗紅 吳婉秋 龐朝輝

胡詩韻 陳龍傑 鍾婧薇 梁秉堅

二零二六年五月二十七日