沙 田 區 議 會
新界沙田上禾輋路一號沙田政府合署四樓
電話 (Tel): 2158 5311　傳真 (Fax): 2681 3892

SHA TIN DISTRICT COUNCIL
4th Floor, Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, N.T.

檔號：(　) in STDC 13/75/15 V
電話：2158 5303

致：沙田區議會全體議員

各位議員：

屋宇署就議員於二零一六年九月二十二日舉行的
沙田區議會會議所提出事項的回覆

隨函付上屋宇署就議員於二零一六年九月二十二日舉行的沙田區議會會議所提出事項的回覆，以供參閱。

沙田區議會秘書袁俊傑

二零一六年十一月十六日

屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號： G25/00/CF Pt.2
FAX 圖文傳真： 2877 9106
TEL 電話： 2626 1704

www.bd.gov.hk

何厚祥議員,BBS,MH(主席)

沙田區議會

何主席：

二零一六年度第六次沙田區議會的意見及提問

有關沙田區議會議員於 2016 年 9 月 22 日區議會上尚未回應的意見和問題，本署現回覆意見綜合如下：

（a）黃學禮議員詢問強制驗窗計劃目標樓宇甄選準則

由於實施強制驗樓計劃及強制驗樓計劃後所引起的大量工作與及社會普遍認為實施該兩項計劃的步伐應該放緩，屋宇署自 2015 年起只推薦有窗戶普遍失修的樓宇予「選取目標樓宇諮詢委員會」考慮納入為強制驗窗計劃的目標樓宇。

（b）李子榮議員詢問冷氣機及其散熱組件構築物執法政策及安裝申請

根據現行對僭建物的執法政策，屋宇署會就那些對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物、或樓宇外部的僭建物（不包括家居小型工程檢核計劃或擬議中的招牌監管制度所涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施），優先執法。如有需要，本署會將個案轉介相關的政府部門跟進。

而有關豎設、改動或鞏固用作支承空調機或冷卻水塔的構築物，可根據「小型工程監管制度」的規定進行。

屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號： G25/00/CF Pt.2
FAX 圖文傳真： 2877 9106
TEL 電話： 2626 1704

www.bd.gov.hk

（c）陳諾恒議員詢問有關沙田區樓宇滲水數據

由 2014 年至 2016 年 8 月，沙田區聯辦處接獲的滲水舉報、已處理的舉報、調查的結果、發出的妨擾事故通知書和提出的檢控的統計數字，表列如下：

個案數目	**2014**	**2015**	**2016 (8 月)**
接獲的舉報	2390	2419	2139
已處理的舉報(1)	1013	1893	1112
• 甄別為不予調查的個案(2)	219	727	544
• 完成調查的個案	794	1166	568
- 調查期間滲水情況停止	321	383	199
- 找出滲水源頭	304	374	238
- 未能找出滲水源頭並終止調查	169	409	131
發出的妨擾事故通知書(1)	474	527	281
提出的檢控(1)	6	12	3

註(1)：有關數字未必是在該年所接獲的舉報個案數目。
註(2)：聯辦處不會就某些個案進行調查，例如缺乏理據的個案和撤回的個案。

（d）陳諾恒議員詢問有關沙田區因滲水位置濕度低於 35%，而甄別為不予調查的個案數據

由 2014 年至 2016 年 8 月，沙田區聯辦處甄別為不予調查的個案和調查期間滲水情況停止的統計數字，表列如下：

個案數目	**2014**	**2015**	**2016 (8 月)**
• 甄別為不予調查的個案(1)	219	727	544
• 完成調查的個案	794	1166	568
- 調查期間滲水情況停止	321	383	199

屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號： G25/00/CF Pt.2
FAX 圖文傳真： 2877 9106
TEL 電話： 2626 1704

www.bd.gov.hk

註(1)：聯辦處不會就某些個案進行調查，例如缺乏理據的個案和撤回的個案。聯辦處沒有個別就求助個案因滲水位置濕度低於35%，而甄別為不予調查的個案備存統計數字。

在一般情況下，混凝土或批盪的表面濕度都會因為周邊環境的相對濕度而維持在一定的水平。聯辦處根據過往處理滲水調查的數據及實際經驗，發現在沒有明顯滲水的情況下，混凝土或批盪表面的濕度數值往往低於 35%。因此，聯辦處採用以 35%作為是否展開調查的分界線，冀能更客觀地有效運用資源。雖然聯辦處會暫停跟進表面濕度低於35%的個案，但聯辦處會保存有關調查資料，若舉報人日後發現滲水的情況有變，可再聯絡聯辦處以便重新展開調查。

（e）陳諾恒議員提出收到聯辦處發出的“妨擾事故通知”後需於三日內跟進，但設寬限期，他詢問寬限期為多久，以及會否考慮縮減寬限期；

在收到聯辦處發出的「妨擾事故通知」(後稱「通知」)後，該接獲送達「通知」的人士須根據公眾衞生及市政條例(後稱「條例」)遵從「通知」上的規定，在指明的期限內減除妨擾事故。「通知」上指明的期限會視乎減除妨擾事故的困難程度而訂定，一般消除滲水滋擾的期限為二十八天。雖然「條例」並無就「通知」設寬限期，但有關人士可就其實際情況向聯辦處人員道明原委，在有實質證據支持下，聯辦處會考慮延後「通知」上指明的期限。

（f）陳諾恒議員詢問若因未能找出滲水源頭而終止調查，聯辦處會否發信通知受影響住戶，並建議聘用坊間的顧問公司進行調查。

聯辦處會於完成調查後發信通知受影響住戶有關調查結果，當中包括未能找出滲水源頭的個案。樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致，而維修保養樓宇及保持環境衞生是業主及住戶的責任。要徹底解決滲水問題，是需要有關業主/住戶的合作。除了透過聯辦處的協助尋找滲水源頭，有關業主可以透過互相合作，安排專業人士檢測及進行所需的維修，解決滲水滋擾。涉事各方亦可以考慮採用其他處理糾紛的機制，例如以調解的方式或透過訴訟，以解決滲水問題引發的爭議。

屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號： G25/00/CF Pt.2
FAX 圖文傳真： 2877 9106
TEL 電話： 2626 1704

www.bd.gov.hk

（g）黃冰芬議員詢問有多少個案因樓上業主不合作而終止調查，以及聯辦處如何處理這類個案。有些個案是因為樓上單位裝修後半年內沒有再出現滲水而終止調查，她詢問可否把限期由六個月延長至一年，以便於第三階段調查重啟再度出現滲水的個案

如個案涉及空置單位或不合作的業主／佔用人，聯辦處可根據《公眾衞生及市政條例》(第 132 章) 的相關條文向法庭申請進入處所手令進行調查。如在調查過程中，滲水位置乾涸，表面濕度低於 35 %，聯辦處會暫停跟進有關個案，但聯辦處會保存有關調查資料，若舉報人日後發現滲水的情況有變，可再聯絡聯辦處以便重新展開調查。

（h）趙柱幫議員詢問天台滲漏是否在強制驗樓計劃的範圍內

在強制驗樓計劃下，業主只須進行必要的基本修葺以令樓宇變得安全。天台的滲漏並不納入在強制驗樓計劃的涵蓋範圍。

（i）容溟舟議員提出聯辦處以刑事案件的標準搜證，他詢問是否無法入屋檢測才會使用紅外線探測儀或微波探測儀，無法入屋又是否等於無法搜集足夠證據。若樓上住戶不合作，而聯辦處又無法入屋執行任務，個案便會不斷拖延，對樓下住戶造成極大困擾，他詢問政府會否修改法例以解決上述問題

有關查詢紅外線探測儀和微波探測儀的詳情，由於這類間接的測試方法易受環境影響而令其準確性有所差異，故需要配合其他測試或資料，才能有效確證滲水源頭。如個案涉及空置單位或不合作的業主／佔用人，聯辦處可根據《公眾衞生及市政條例》(第 132 章) 的相關條文向法庭申請進入處所手令進行調查。

屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號： G25/00/CF Pt.2
FAX 圖文傳真： 2877 9106
TEL 電話： 2626 1704

www.bd.gov.hk

（j）容溟舟議員詢問屋宇署如何向村民提供“新界村屋僭建物申報計劃”的資訊，例如技術指引。

就那些違例情況較輕及潛在風險較低的現存僭建物，屋宇署已於2012年4月1日至12月31日實施一項新界村屋僭建物申報計劃。申報計劃的申報期限已於2012年12月31日完結。在計劃推出期間，屋宇署除了於不同媒體進行了廣泛的宣傳外，亦向新界村屋的業主和住戶直接郵遞了僭建物申報計劃的申報表格及相關指引，以協助業主了解申報計劃的要求。申報計劃的資料及相關指引亦已上載於屋宇署網頁供市民參閱。

（k）何厚祥主席詢問水務署可否加入聯辦處，以擔當更積極的角色；另外又詢問屋宇署如何加強其執法權力，以解決樓上業主拒絕職員入內搜證的問題。

現時由屋宇署及食物環境衞生署人員組成的聯合辦事處（聯辦處），統一處理滲水舉報。一般而言，聯辦處就滲水個案進行的調查分為三個階段。第一階段（確定有滲水妨擾）及第二階段（初步調查包括排水渠管色水測試或供水喉管的反向壓力測試）的工作均由聯辦處人員負責進行。倘未能在第二階段找出滲水源頭，便須進行第三階段的調查（專業調查）。在第三階段，聯辦處會委聘合約顧問公司協助進行詳細調查，包括進行滲水位置的濕度監察、地台蓄水測試、牆壁灑水測試及供水喉管的反向壓力測試，以查證滲水源頭。如在任何階段的調查中確定滲水的來源，聯辦處可根據《公眾衞生及市政條例》向有關人士發出「妨擾事故通知」，着令在所指明的期限內減除妨擾事故。不過，當滲水問題造成樓宇安全風險或浪費供水，聯辦處便會將個案轉介給相關政府部門處理(例如屋宇署、房屋署及水務署)，考慮分別根據《建築物條例》（第123章）及《水務設施條例》（第102章）所賦予的權力，介入處理個案。

現時，如個案涉及空置單位或不合作的業主／佔用人，聯辦處可根據《公眾衞生及市政條例》(第132章) 的相關條文向法庭申請進入處所手令進行調查。

屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

YOUR REF 來函檔號：
OUR REF 本署檔號： G25/00/CF Pt.2
FAX 圖文傳真： 2877 9106
TEL 電話： 2626 1704

www.bd.gov.hk

如對上述回覆有任何疑問，請致電 26261704 與本署高級結構工程師陳維青先生聯絡。

建築事務監督

(總結構工程師 宋雅亭 代行)

二零一六年 十一 月 十 一 日