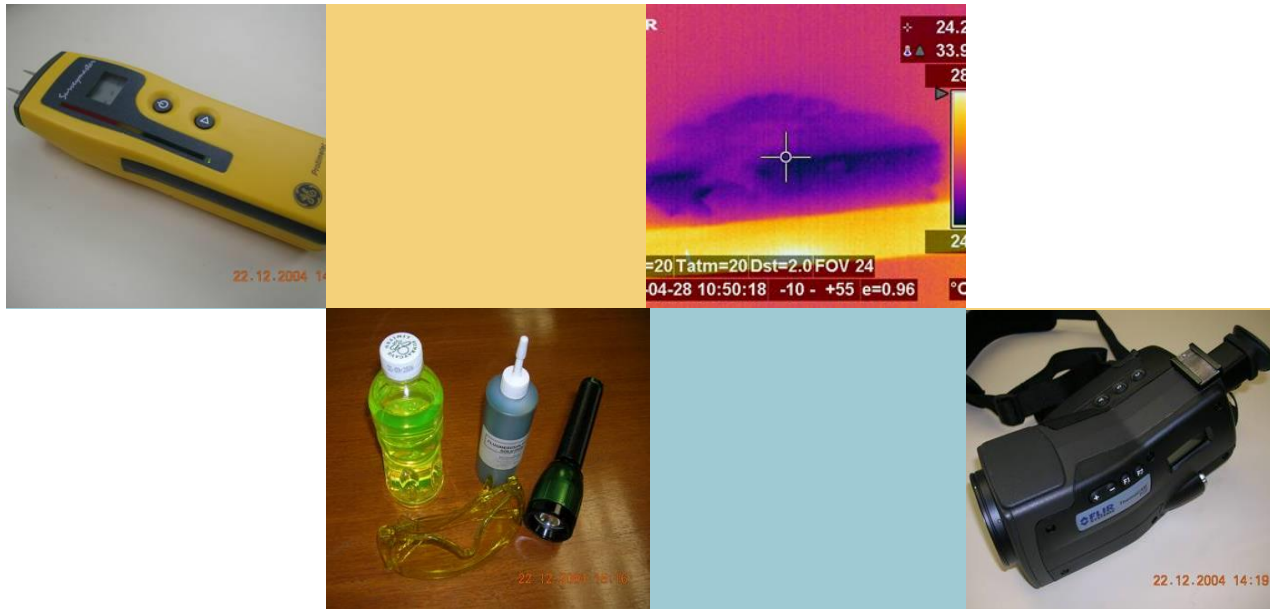


私人樓宇滲水



聯合辦事處

大綱

第一部分

(i) 私人樓宇常見的滲水問題

(ii) 業主 / 立案法團 / 互委會 / 管理公司
怎樣處理滲水問題

第二部分

聯合辦事處簡介

第一部分

(i) 私人樓宇常見的滲水問題



- 出現水漬
- 漆油或牆紙剝落
- 滴水



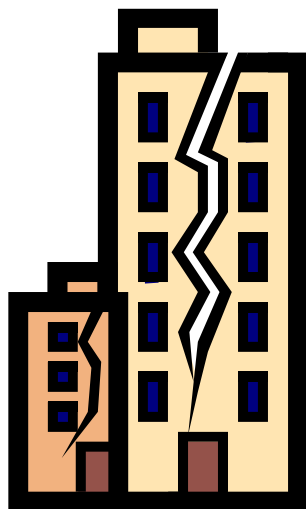


- 混凝土，批盪或瓷磚有損毀
- 出現銹漬
- 生長霉菌



常見滲漏源頭

- 天台
- 外牆
- 窗戶
- 喉槽
- 天花
- 膠邊損壞
- 浴缸底積水
- 沒有防水層
- 暗喉



主要樓宇滲水原因

滲水主要原因



天台/外牆
滲漏

室內地台
滲漏

排水渠管
滲漏

供水喉管
滲漏

滲漏成因-天台

- 防水層受破壞或老化
- 天面地台 / 圍邊牆有裂縫
- 天台積水



滲漏成因 - 天台

- 水缸 / 喉管漏水，喉管接駁位置的封膠層破損
- 伸縮縫漏水



滲漏成因-外牆

- 外牆有裂縫



滲漏成因 - 外牆

- 外牆防水設施破損



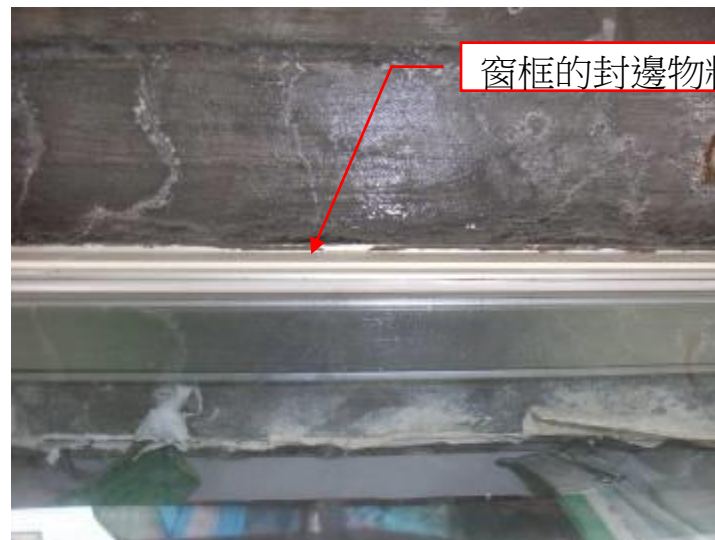
滲漏成因-外牆

- 外牆喉管滲漏
- 牆身破孔



滲漏成因 - 外牆窗戶

- 窗框的封邊物料破損/老化
- 窗框及窗扇變型，或固定玻璃及窗框的墊圈出現問題
- 冷氣機四周的防漏膠不足夠



窗扇或窗框引致漏水的情況

滲漏成因 – 室內地台

- 樓上單位的浴室廁所或廚房地台防水設施損壞
- 喉管穿過地台處損壞漏水



樓上單位地台損壞



樓上單位地台損壞

滲漏成因 – 喉槽/暗喉

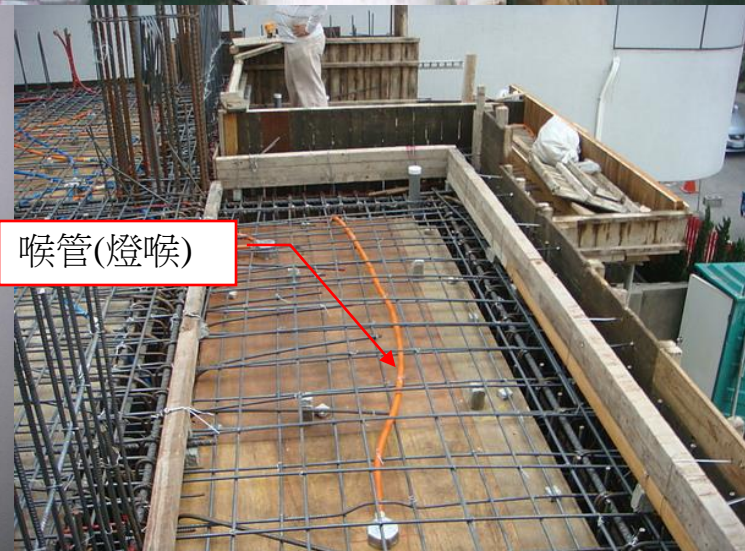
- 喉槽內喉管滲漏
- 樓上單位暗喉漏水



喉槽內喉管滲漏



喉管(燈喉)滲漏



喉管(燈喉)

滲漏成因—排水渠管

- 喉管安裝欠妥



喉管欠妥



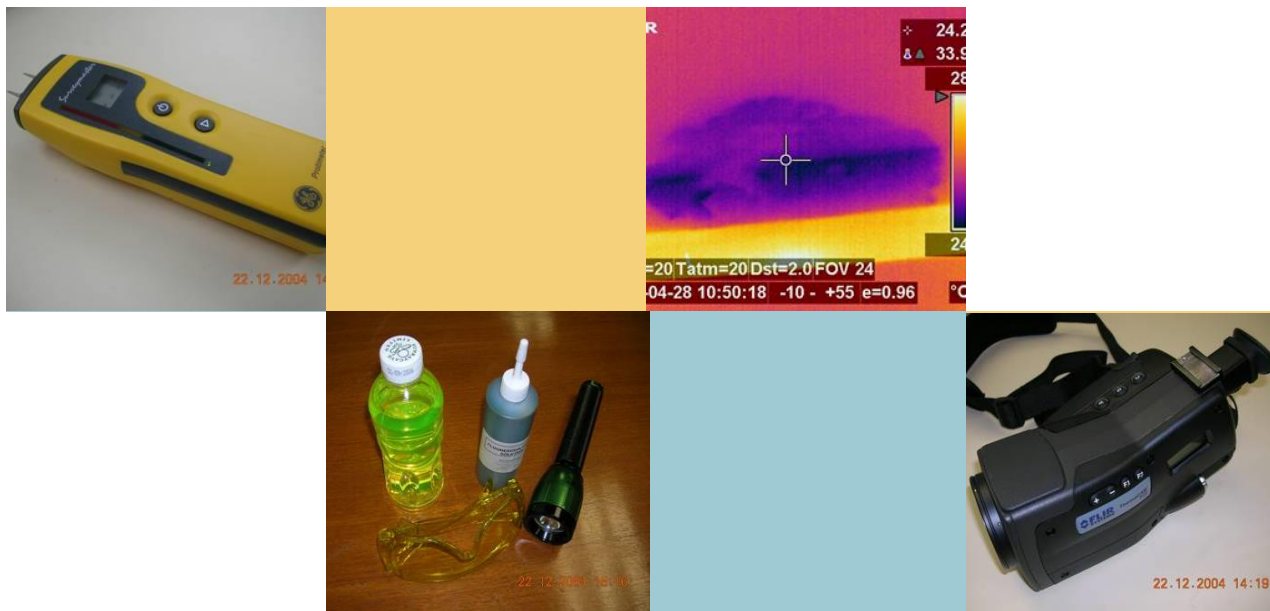
滲漏成因－供水喉管

- 樓上單位供水喉管漏水



暗藏水喉滲漏 (關水制前)

(ii) 業主/立案法團/互委會/管理公司 怎樣處理滲水問題



業主/立案法團/互委會/管理公司 怎樣處理滲水問題

- 樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致，而維修保養樓宇是樓宇業主及住戶的責任
- 觀察滲水徵狀
- 找出滲水源頭
 - 自行測試
(參閱家居滲水簡易測試小冊子)
 - 聘請專業顧問 / 合資格承建商 / 持牌水喉匠
 - 尋求政府幫助調查 ~ 聯合辦事處



業主/立案法團/互委會/管理公司 怎樣處理滲水問題

- 觀察滲水徵狀



業主/立案法團/互委會/管理公司 怎樣處理滲水問題

- 核對以下各項，以找出滲水的可能成因或源頭

一) 上層單位地台內的排水管破損

- 滲水位於廚房或浴室衛生設備的下面； 是/否
- 滲水情況間斷及水迹呈圓形； 是/否
- 滲水位於洗衣機排放管的下面； 是/否
- 滲水地方發霉及發臭表示滲出的是污水。 是/否

二) 上層單位地台內的防水設施損毀

- 滲水位於浴室下面； 是/否
- 滲水位於排水明渠或淋浴室的濕地台下面； 是/否
- 滲水範圍相對較大和均勻，或接近牆壁。 是/否

三) 單位地台內的供水管滲漏

- 滲水地方出現滴水情況； 是/否
- 滲出的水含灰色晶狀沉澱物表示鹹水。 是/否

業主/立案法團/互委會/管理公司 怎樣處理滲水問題

- 測試隱藏式食水管
- 最好聘請持牌水喉匠檢查供水系統
- (一) 流量錶測試
- (二) 反向壓力測試
- 測試排水渠
- 可使用食用色素進行測試



業主/立案法團/互委會/管理公司 怎樣處理滲水問題

- (一) 地台去水器
- (二) 浴缸
- (三) 淋浴間設施



業主/立案法團/互委會/管理公司 怎樣處理滲水問題

- 要求相關業主進行維修
 - 保持睦鄰關係
 - 大廈管理公司協助業主間調解
 - 業主立案法團負責維修公用地方 (應先翻查大廈公契 (DMC) 確定維修責任)
 - 聘請專業顧問 / 合資格承建商

維修大廈共用部分

- 《建築物管理條例》上業主立案法團負責樓宇公用部份的維修及保養(例如外牆或共用喉管)。
- 如需要維修樓宇公用部份，個別業主可通知業主立案法團管理委員會主席。根據大廈公契及《建築物管理條例》進行維修。
- 若你的樓宇並未有成立業主立案法團，應按《建築物管理條例》成立，如遇困難，可向各區民政事務處或大廈管理資源中心尋求協助。

樓宇安全貸款計劃

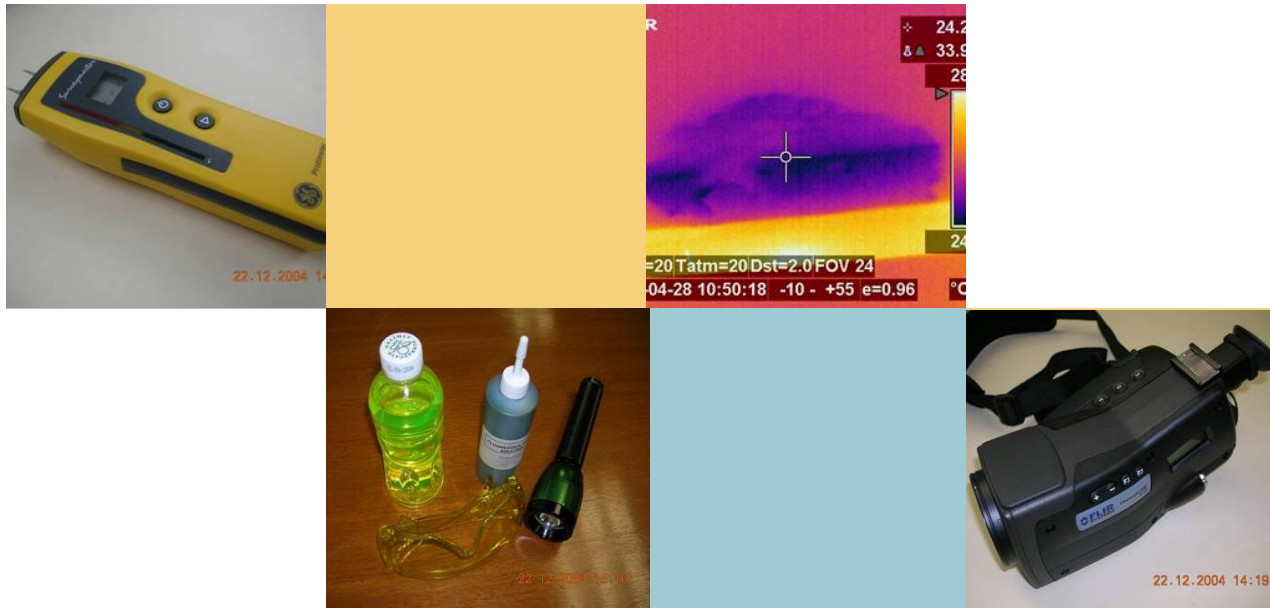
- 業主可申請屋宇署管理之「樓宇安全貸款計劃」的低息貸款。
- 查詢詳情請致電2626 1579與屋宇署 聯絡，或瀏覽以下網址：

www.bd.gov.hk



第二部分

聯合辦事處簡介



聯合辦事處的組成

屋宇署

食環署

聯合辦事處

處理滲水**滋擾**的投訴*

(*個案如涉及樓宇結構或浪費食水問題，會轉介屋宇署或水務署跟進)

聯合辦事處成立目的

- 透過法例所賦予的權力和政府相關部門的專業知識
- 配合有關業主/住戶的合作，以有系統的測試方法，找出滲水的源頭
- 使有關業主進行維修，以解決滲水滋擾的問題

聯合辦事處的成立

- 當滲水問題造成公眾衛生滋擾、樓宇結構安全風險或浪費食水，政府會透過法例所賦予的權力採取行動。
- (i) 滲水造成公眾衛生滋擾
 - (例如室內排水渠管/地台滲水)
聯辦處人員會發出「妨擾事故通知」
- (ii) 滲水影響樓宇結構安全/衛生
 - (例如公用排水渠管滲漏)
聯辦處人員會轉介屋宇署跟進

聯合辦事處的成立

- (iii) 滲水涉及浪費食水
 - (例如食水管滲漏)

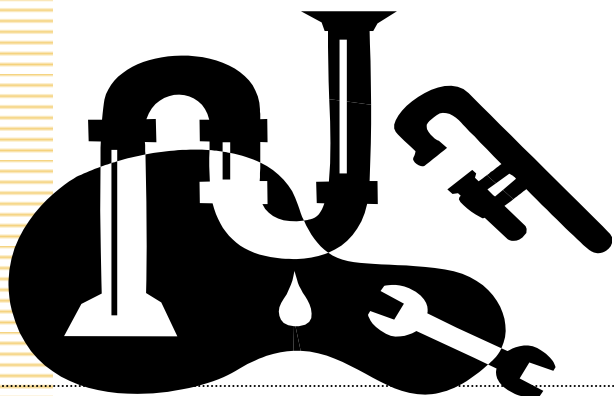
聯辦處人員會轉介水務署跟進
- (iv) 滲水涉及天雨經大廈天台或外牆
 - 不會構成公眾衛生的滋擾問題，不需引用《公眾衛生及市政條例》採取執法行動

聯辦處人員會致函有關大廈業立案法團/外牆持有人/管理公司要求盡快作出檢查及統籌進行修跟進



負責

滲水滋擾舉報



聯辦處的權力

- 聯辦處引用《公眾衛生及市政條例》處理滲水舉報：
 - 在懷疑單位進行測試
 - 確定滲水源頭後，向引起滲水滋擾的單位發出「妨擾事故通知」
 - 聯辦處不會參與受滲水影響的地方或位置的修復工作
 - 倘若得到有關業主/住戶的合作，調查通常可於**90**個工作天內完成

減除滲水滋擾事故

- 「妨擾事故通知」規定事涉業主在限期內指定地點作維修工作
- 未能減除滲水滋擾，一經定罪，最高罰款為\$10,000，另加每日罰款\$200
- 滲水情況持續，法庭可發出「妨擾事故命令」，飭令有關人士減除滋擾
- 違反命令，一經定罪，最高罰款為\$25,000，另加每日罰款\$450

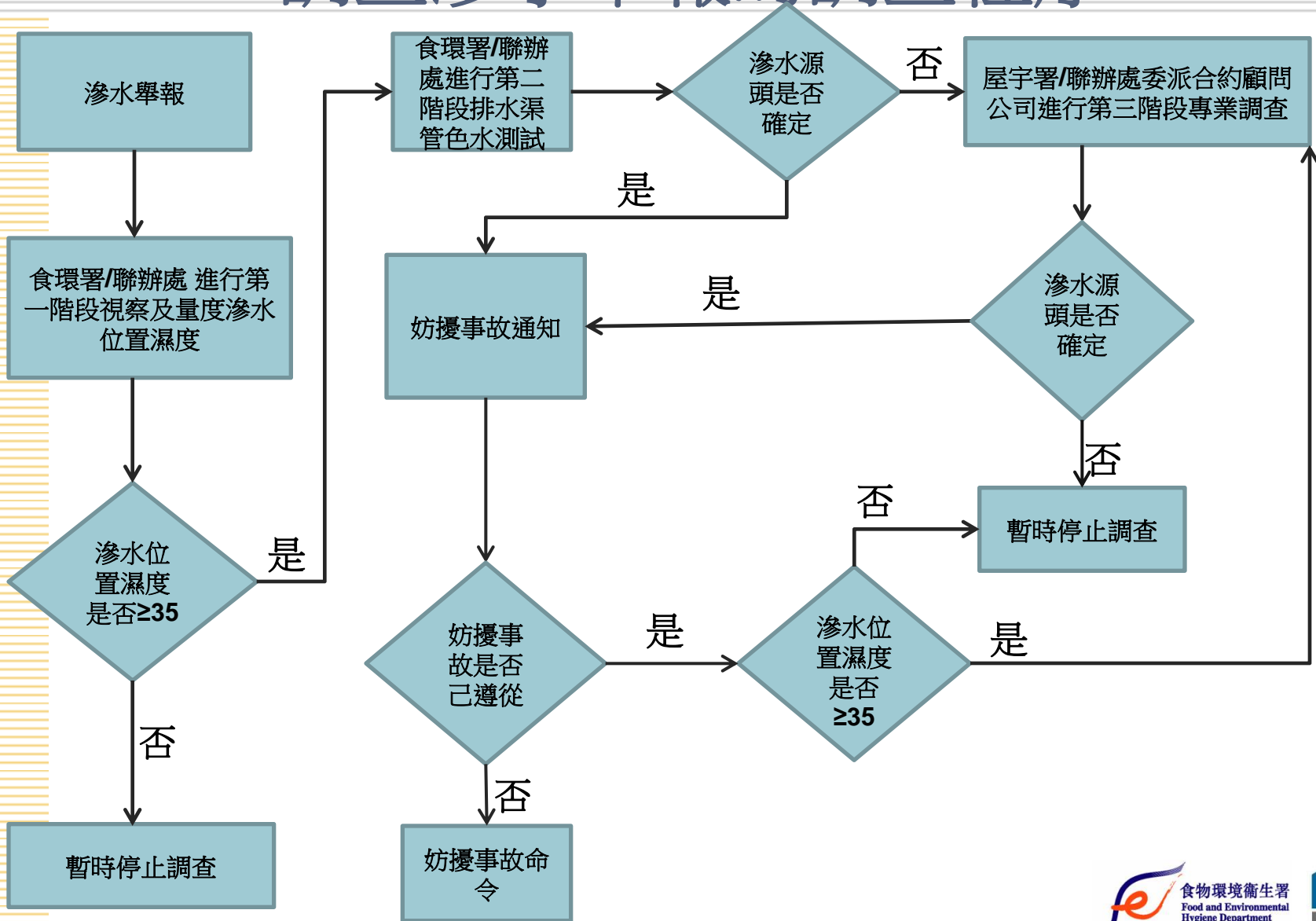
2013及2014個案數目

	2013年	2014年
接獲的滲水個案	28504	27896
已處理的舉報	24856	22056
甄別為不予調查的個案	13062	10961
在調查期間停止滲水的個案	4766	4146
成功確證滲水源頭的個案	4692	4816
完成滲水調查及測試後，未能確證滲水源頭的個案	2336	2133
根據《公眾衛生及市政條例》發出「妨擾事故通知」的數目	4015	4132

調查滲水舉報的調查程序

- 第一階段：滲水滋擾的確定
- ↓
- 第二階段：初部基本調查及測試
- ↓
- 第三階段：詳細專業調查及測試

調查滲水舉報的調查程序



聯合辦事處的滲水測試方法

- 視察檢查
 - 基本渠管的色水測試
 - 水錶流量測試
 - 監察及分析濕度變化
 - 供水喉管反向壓力測試
 - 地台或天台蓄水測試
 - 紅外線探測儀及微波探測儀(先導計劃)
 - 測試數據分析
- 第一階段(食環署/聯辦處)
- 第二階段(食環署/聯辦處)
- 第三階段(屋宇署/聯辦處)
- 委派合約顧問公司進行第三階段專業調查

第一及第二階段調查

- 食環署/聯辦處進行基本調查及測試
- 根據《公眾衛生及市政條例》執法
- 如被拒絕進入事涉單位調查，會向法庭申請入屋手令

第一及第二階段調查- 基本測試

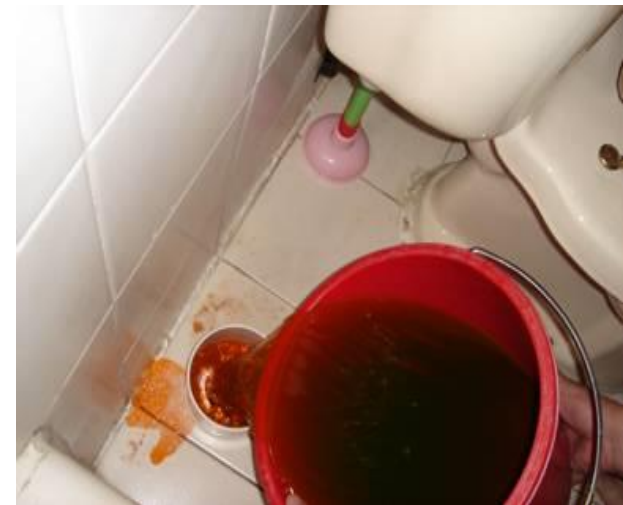
- 在投訴人單位
 - 視察、收集有關資料，量度滲水位置濕度，以確定滲水投訴是否需要進一步跟進
- 在事涉單位
 - 視察及收集有關資料
 - 進行排水渠管色水測試
 - 在滴水的情況下進行供水喉管的反水壓測試

滲水測試輔助儀器

以電子濕度探測器量度滲水位置的濕度



第二階段:基本渠管色水測試



第三階段專業調查

- 屋宇署/聯辦處進行第三階段的專業調查
- 如發現需要根據《建築物條例》執法，會通知屋宇署有關同事跟進處理
- 利用對樓宇方面的專業知識，改善調查滲水的方法

滲水測試輔助儀器

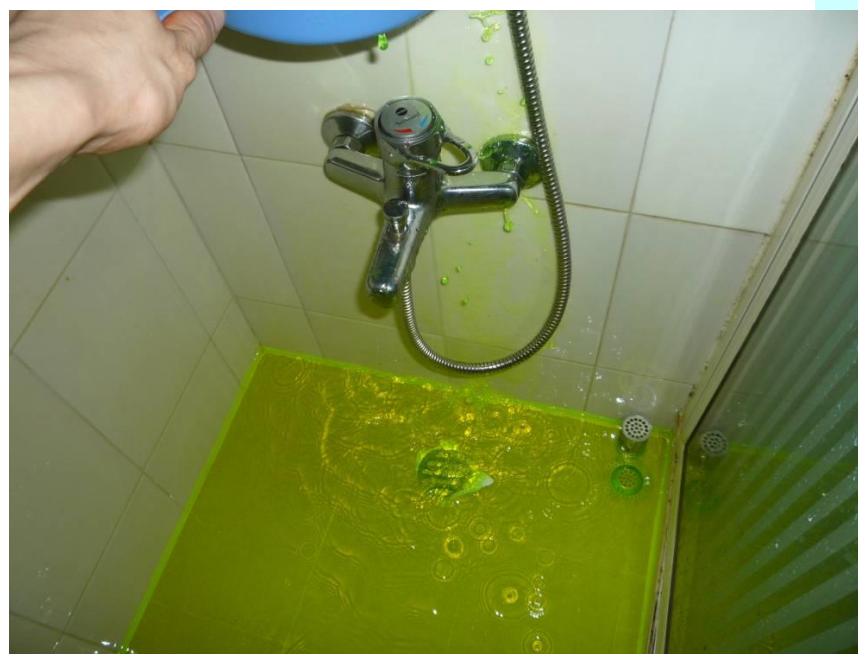
配合紫外光燈使用的螢光劑及測試用的色水



第三階段:地台蓄水測試及 浴缸/淋浴間周邊牆身灑水測試



浴室地台



淋浴間地台及周邊牆身

覆檢測試結果

(渠管色水/地台蓄水/牆身灑水測試)



第三階段:暗藏水管滲漏

- 持續有固定滴水現象而滴水頻率沒曾減少
- 滲水位置持續高濕度



- 以反向壓力測試測試暗藏水管
- 量度滲水位置的濕度及紀錄滴水頻率在關閉及重開供水喉管總掣的變化以作分析

第三階段:雨水滲漏徵狀

- 滲水位置的濕度於雨天時特別嚴重
- 滲水位置貼近外牆或上面是天台/平台



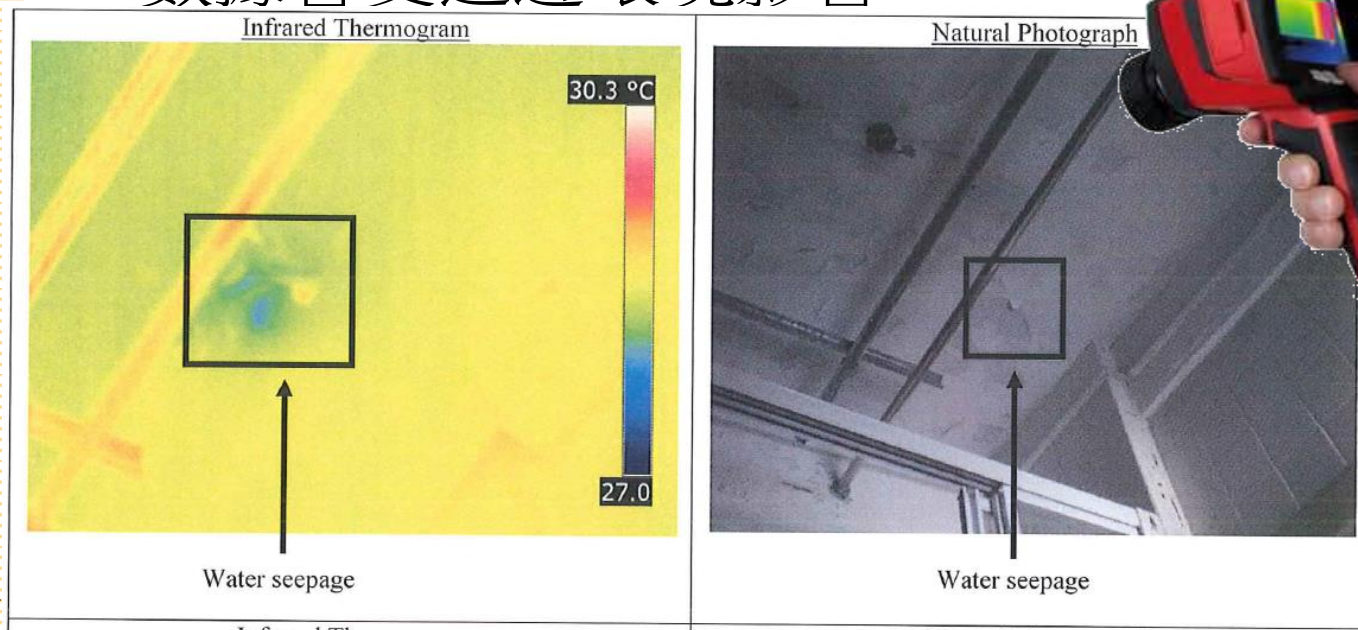
- 以電子濕度探測器量度滲水位置的濕度
- 分析滲水位置在雨天及晴天的濕度變化

提升成效和效率

- 為進一步提升聯辦處調查滲水工作的成效，聯辦處現時以先導計畫的方式在一些較複雜的滲水個案中採用紅外線探測儀及微波探測儀
- 委聘於顧問公司進行研究，檢視可查證樓宇滲水源頭的最新科技方法
- 收集更多數據及資料，以便儘快掌握該技術，務求早日更能廣泛應用新技術

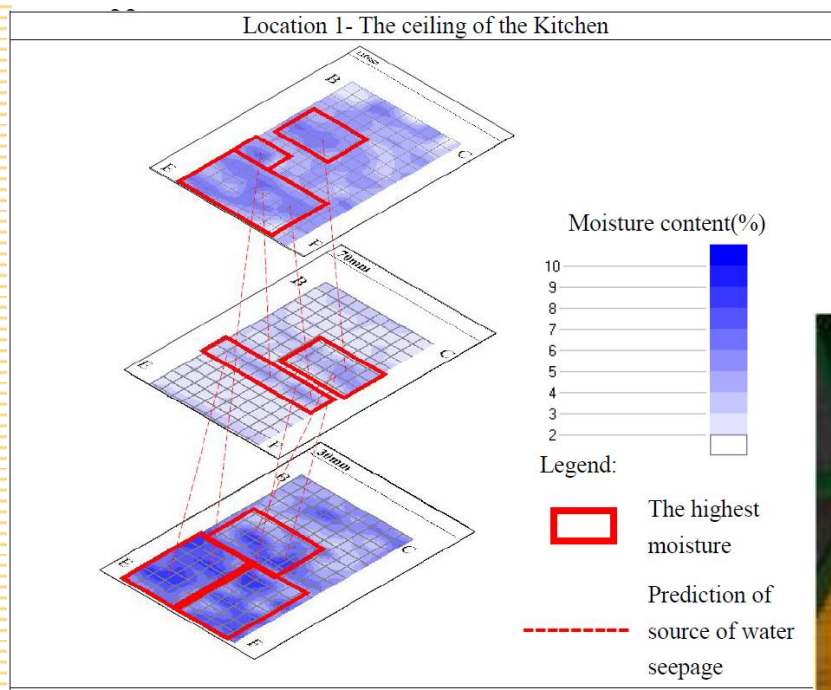
紅外線探測儀

- 紅外線探測儀能偵測及量度物件表面溫度差異，間接地評估表面濕度
- 一般而言，水份的溫度會比建築物料低，會呈現藍色
- 溫差≠滲水
- 數據會受週邊環境影響



微波探測儀

- 利用微波頻譜中特定頻率來探測及量度不同深度石屎結構層的相對濕度，探測滲漏水分佈情況
- 數據會受樓板表面狀況及樓板內的水管、鋼根或電線管影響



聯辦處的測試 - 1

為甚麼聯辦處的測試都是「非破壞式」的測試？

- 採用「非破壞式」的測試目的是
 - 對市民的家居的破壞可減至最少
 - 減少引致樓宇破損的責任的爭拗

聯辦處的測試 - 2

為甚麼測試要以逐一淘汰方式進行？

逐一淘汰方式好處是可以減少不同測之間的相互影響，以增加測試的可信性



小冊子



聯辦處的測試 - 3

聯辦處如何界定懷疑單位及需進行蓄水測試地方？

- 聯辦處會根據受影響的所在位置、水濕的變化情況等的表面證據，再根據水向低流的物理定律，估計引起滲水的單位
- 如懷疑滲水源於地台防水設施破損，職員會在懷疑單位內視察，根據現場視察的結果，以確定有關地方的用途。並在正常使用的情况下會受水濕的地方進行蓄水測試

聯辦處的測試 - 4

業主可否索取滲水調查報告的副本？

- 業主如欲索取滲水調查報告的副本，是可以根據《公開資料守則》用申請表格提出要求
- 由於所索取的資料並非免費提供的刊物，有關申請會收取以下的複印費用：

	<u>費用(港幣\$)</u>
• 黑白複印	每張5.2元
• 彩色複印	每張6.5元

查詢或舉報樓宇滲水問題

可致電:

政府熱線: **1823**

多謝!