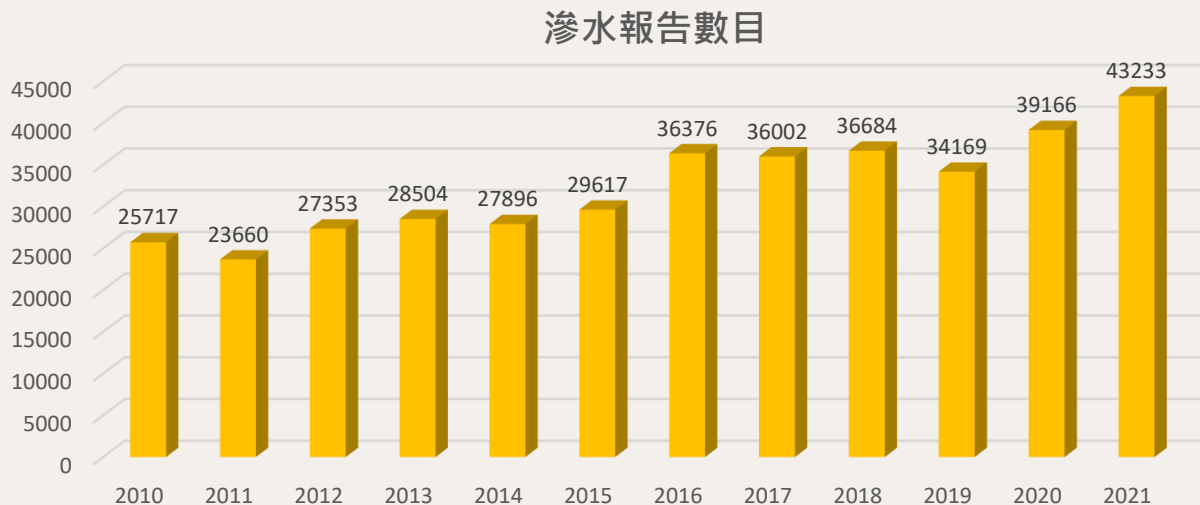


記者會 –

「樓宇生病了：屋企漏水怎麼辦？」

香港樓宇滲水現況

- 根據由屋宇署及食物環境衛生署組成的滲水投訴調查聯合辦事處（滲水辦）統計，在2017至2021年的五年間，每年接獲的滲水舉報數目介乎約 **34,170** 至 **43,230** 宗
- 比 2010 年增加 68%，而按2018年紀錄，東區收到最多舉報



滲水舉報增加

+68%
(2010 vs 2021)

近期樓宇滲水新聞



圖片1



圖片2

按**2022年12月14日**政府新聞公報：
每年接獲滲水舉報：**34,000至43,000**多宗
不予進一步調查個案：**13,800至21,000**多宗

不予進一步調查主要由於

- 濕度少於**35%**準則
- 滲水情況已經停止
- 以及舉報人撤回個案等

圖片原文連結



圖片1



圖片2

近期樓宇滲水新聞



圖片3

於**2021**年第**2**季至**2022**年第**2**季的一年間，西貢區樓宇滲漏投訴個案達**1,700**宗，比其前一年激增**500**宗



圖片4

圖片原文連結



圖片3



圖片4

近期樓宇滲水新聞



圖片5



圖片6

[圖片原文連結](#)



圖片5及6

近期樓宇滲水新聞



紅磡某屋苑單位被指漏水，半間屋（包括浴室）沒有電力供應，其浴室天花批盪剝落

圖片原文連結



圖片7

近期樓宇滲水新聞



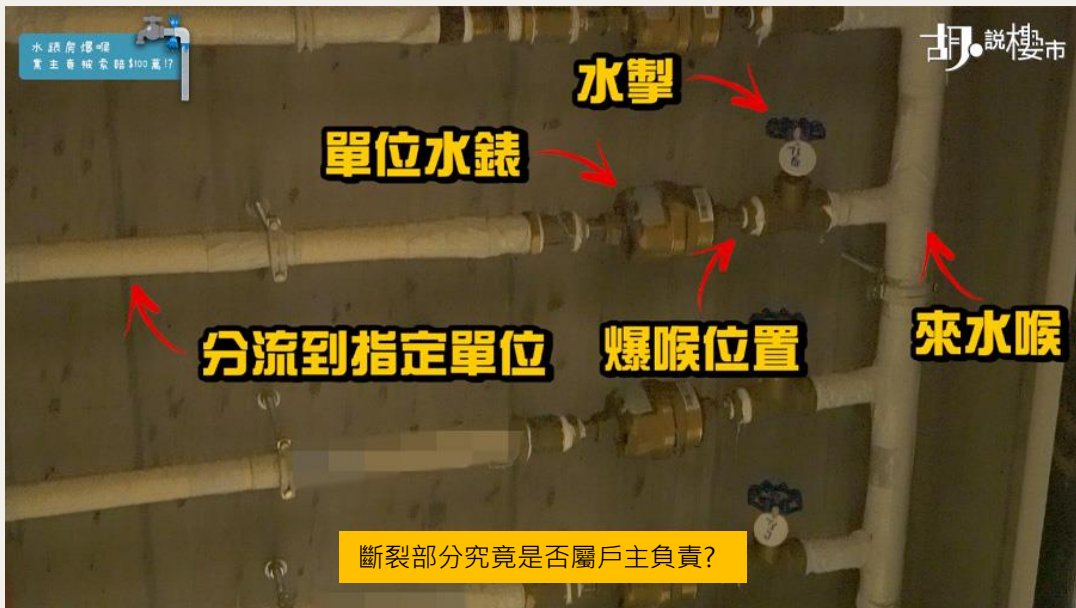
圖片8

[圖片原文連結](#)



圖片8

近期樓宇滲水新聞



圖片9

啟德某屋苑水錶房爆喉：
業主竟被索賠港幣\$100萬

事故中爆裂是來水喉分流後
供水到業主單位的喉管。
爆裂位置於水掣之後、
單位水錶之前。

法律觀點：

水管供水給整棟大廈，
這些水管就會被視為
公用部分

圖片原文連結



圖片9

成因

- **屋宇裝備問題**
 - 樓上、毗鄰或本身單位內的供水、排水系統的屋宇裝備設備(如喉管、活閥、閘掣)出現損毀、生銹、阻塞所引致的滲水/漏水
 - 污水或雨水系統因老化或其他問題，而造成污水或雨水經由大廈天台/平台/露台/外牆/窗戶滲入
- **樓宇損壞問題**
 - 長期水氣侵蝕
 - 石屎/飾面天然老化
 - 防水塗層受破壞



圖片10



圖片11



圖片12



圖片13

圖片原文連結



圖片10



圖片11



圖片12



圖片13

法律責任

- **法定權力**

- 當構成衛生妨擾的滲水源頭獲確定後，可向有關構成衛生妨擾人士發出「**妨擾事故通知**」，規定在通知指明的期限內減除妨擾，否則有關人士會被檢控。最高可被罰款港幣10,000元，另加每日罰款港幣200元
- 聯合辦公室亦可向法庭申請「**妨擾事故命令**」，命令有關人士減除妨擾。如有關人士沒有遵照法庭命令，會被檢控。最高可被罰款港幣25,000元，另加每日罰款港幣450元

處理方法

- 向大廈管理公司或業主立案法團求助
- 與有關住戶商討，要求協助檢驗找出滲水原因及進行維修工程
- 找專業人士進行調查滲水和尋找滲水源头及進行所需的維修工作
 - 建築專業人士/ 法律顧問公司/ 持牌水喉匠 (涉及供水系統)
- 無法與鄰居協商解決，致電1823尋求「滲水辦」的聯合辦事處求助

The screenshot shows the '搜尋註冊專業人士或承建商' (Search Registered Professionals or Contractors) page. It features a search form with the following fields and options:

- 名稱 (Name):** Input field with a dropdown arrow.
- 註冊類別 (Registration Category):** Input field with a dropdown arrow, showing 'APW LEVEL'.
- 註冊類型 (Registration Type):** Input field with a dropdown arrow, showing '全部' (All).
- 提供樓宇安全服務範疇 (Building Safety Services Provided):** Radio buttons for '是' (Yes) and '否' (No).
- 提供消防安全改善服務 (Fire Safety Improvement Services Provided):** Radio buttons for '是' (Yes) and '否' (No).
- 小型工程類別 (Small Works Category):** Radio buttons for 'L, H, H', 'H, H', and 'H'.
- 結別項目 (Category):** Dropdown menu.
- 類型 (Type):** Dropdown menu.
- 提供樓宇外牆外水渠服務 (Building External Drainage Services Provided):** Radio buttons for '是' (Yes) and '否' (No).
- 結別項目 (Category):** Dropdown menu.
- 類型 (Type):** Dropdown menu.

Below the form, there are instructions in Chinese regarding the search criteria and a disclaimer: '有關此搜尋, 涉及有關人士或承建商在最近6個月或註冊委員會命中的期間內 (兩者以較長者為準) 以相關名冊中姓名或編號止進行程序工作。' (Regarding this search, it involves persons or contractors whose names or numbers are listed in the relevant registers within the last 6 months or the period specified by the Registration Committee, whichever is longer.)

The screenshot shows the '持牌水喉匠名冊' (Licensed Plumber Register) search page. It includes the following information:

- 持牌水喉匠名冊 (Licensed Plumber Register):** Section header.
- 輸入搜尋條件 (Enter Search Criteria):** Input field for search criteria.
- 查詢 (Search):** Button.
- 取消 (Cancel):** Button.
- 搜尋範圍 (Search Scope):** Dropdown menu.

Additional text on the page includes: '如無提供資料或資料不準確, 查詢委員會將從最近輸入的資料中進行查詢。' (If no data is provided or the data is inaccurate, the Registration Committee will search from the most recently entered data.)

什麼時候需要找建築專業人士？

日久失修，出現明顯破損

喉管漏水/滴水



圖片14



圖片15



圖片16

天花/牆身滲水



圖片17

表面出現裂縫



圖片18

圖片原文連結



圖片14及15



圖片16



圖片17



圖片18

- 跟進樓宇滲水狀況檢查報告及維修

- 坊間有經驗的建築專業人士 / 顧問公司例如 **屋宇署的認可人士(AP)/ 勘測滲水專業人士/測量公司**可協助糾正滲水問題
- 若滲水問題涉及供水系統，業主可考慮委聘《水務設施規例》（第102A章）下訂明的**持牌水喉匠**為供水系統進行檢查及所需維修
- 業主亦可考慮採用其他處理糾紛的機制，如透過**調解或徵詢法律意見**循民事訴訟方式，以解決滲水問題。業主可考慮接觸香港國際仲裁中心（電話：2525 2381）以協助調解。

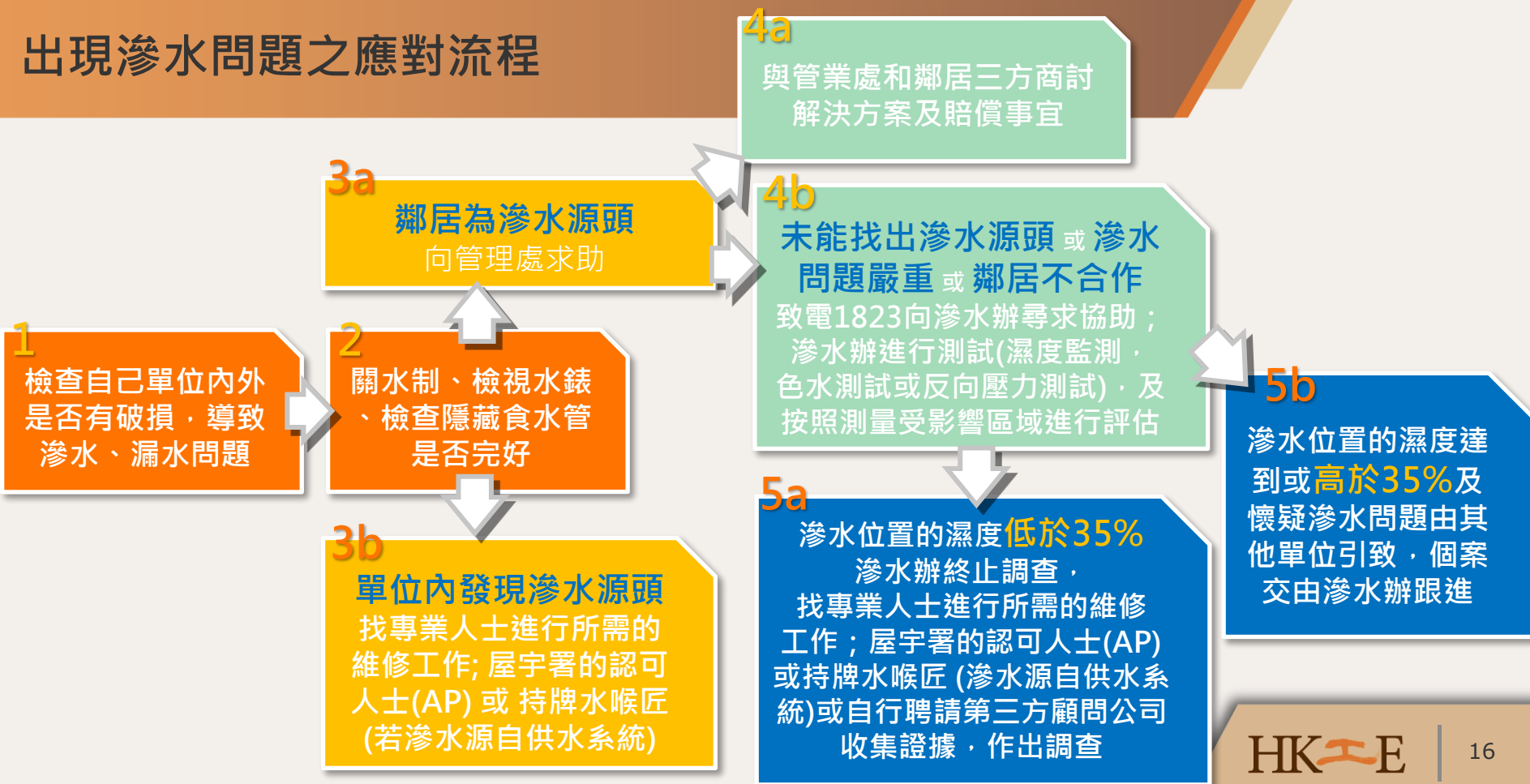
聯辦處的權力和調查職責

- 食物環境衛生署和屋宇署成立的聯辦處，會安排「一站式」的服務，處理樓宇滲水投訴，執行公眾衛生及市政條例(第132章)法定命令 (Public Health and Municipal Services Ordinance (Chapter 132))
 - 第12條列明的妨擾事項：
 - 由排水渠、衛生設施、糞渠及廢水管等設施的狀況所構成的妨擾
 - 由棄置物、塵埃、煙霧、臭氣、或由通風系統排出的廢水或其他類別的水體所造成的妨擾
- 轉介個案予屋宇署執行建築物條例(第123章)樓宇修葺令、勘測令或渠務修葺令 (Buildings Ordinance (BO) (Cap. 123))
 - 因結構及石屎出現問題而造成

聯辦處的權力和調查職責

- **轉介個案予水務署**執行水務設施規例(第**102A**章)法定命令 (Waterworks Regulations (Cap. 102A))
 - 因食水管失修而造成的食水滲漏/浪費食水等
- **調查滲水所需時間**
 - 在收到投訴後的 **6 個工作天內**聯絡投訴人。
職員會先作現場視察，然後進入被投訴的單位，有系統地進行非破壞式測試，以嘗試確定滲水源頭
 - 就**簡單容易處理的個案**並且得到有關業主/住戶的合作，調查及測試工作**通常可於 90 個工作天內完成**，以及將結果通知投訴人
 - 若未能於 **90 個工作天內**完成調查，聯辦處會書面告知投訴人調查進展

出現滲水問題之應對流程



自行檢測滲水簡易方法 - 「望、聞、問、切」

- **望**：觀察滲水位置、水濕程度/顏色
- **聞**：嗅出發霉或出現臭味
- **問**：詢問滲水出現的時間 (全日、間歇性、特別天氣情況)
- **切**：透過簡易測試方法，初步檢查滲水
 - 色水測試 - 使用有顏色的水注入/潑灑有懷疑的地方，如洗手盆、坐廁、地台去口、淋浴間/浴室周邊
 - 流量測試 - 關掉所有水龍頭並留意水表讀數變化
 - 反向壓力測試 - 以關掉/開啟單位總掣/水龍頭測試

聯辦處的權力和調查職責

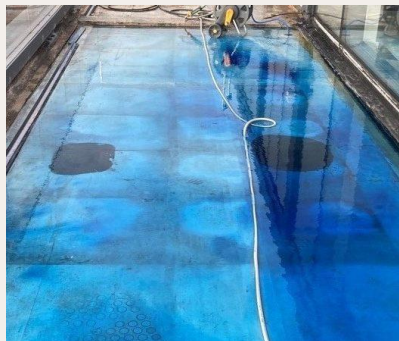
- **聯辦處的滲水調查一般會分以下3個階段進行**
 - 第 I 階段 – 確定滲水情況（由聯辦處人員進行）
 - 確認滲水位置的濕度等於或高於35%及滲水問題由其他單位引致
 - 第 II 階段 – 基本調查（一般由聯辦處人員進行）
 - 進行反向壓力測試(3-5小時)、螢光色水測試(1小時)、針式濕度計測試(0.5小時)
 - 第 III 階段 – 專業調查（一般由聯辦處委聘的顧問公司職員進行）
 - 包括第II階段一項或多項的測試及以
 - 微波濕度測定儀(2-4小時)、紅外線熱成像分析(0.5小時)

檢查方法

傳統測試方法

螢光色水測試

Fluorescent Dye
Ponding Test



圖片19

潑水測試

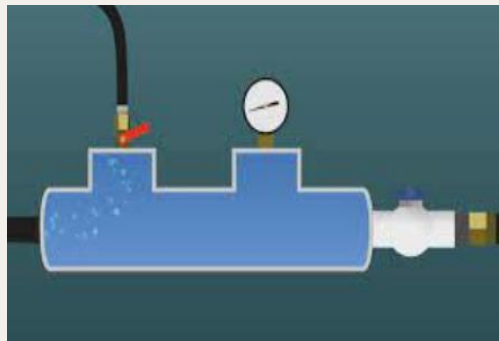
Water Spraying Test



圖片20

反向壓力測試

Reversible
Pressure Test



圖片21

針式濕度計

Protimeter Moisture
Measurement



圖片22

圖片原文連結:-



圖片19



圖片20



圖片21



圖片22

檢查方法

圖片原文連結:-



圖片23



圖片24



圖片25

新測試技術

微波濕度測定儀 Microwave Moisture Meter



圖片23

紅外線熱成像分析 Infrared Thermography



圖片24

航拍外牆偵測 Drone Exterior Wall Detection

Drone Exterior Wall Detection



圖片25

香港申訴專員公署2020年報告：以2019年為例，**新技術**測試方法找到滲水源頭的成功率是**76%**，較傳統色水測試方法高**32%**

此外，新技術測試方法能**即時收集調查數據**，更能**提升滲水調查的效率**



圖片26及27

- **螢光色水測試及紅外線和濕度測試**
 - 通常可於 **30 至 60** 個工作天內完成
 - 以及將結果及報告通知客戶
 - 約港幣1萬元(1個指定位置)



圖片26

- **自己單位作反向測試包括紅外線檢測，濕度檢測和3層微波斷層測試**
 - 通常可於 **30** 個工作天內完成
 - 以及將結果及認可人士證書/報告通知客戶
 - 約港幣2萬元(1個指定位置)



圖片27

工程師學會的角色及策略

- 香港工程師學會**跨界別組合**
 - Building Division (建造分部)
 - Building Services Division (屋宇裝備分部)
 - Structural Division (結構分部)
- 專業工程師幫助市民核實滲水報告及提供獨立專家意見，調查及驗證滲水問題，並有助各方解決問題
- 學會會研究與本地學院聯合舉辦相關滲水**專案培訓課程**並簽發專業認證



給予政府的建議

短期

- 設立「**專案經理**」制度
- 積極使用**新技術**測試方法，將尋找滲水源頭的做法**推展至全港所有區域**
- **加強對顧問公司的監察**

中期

- 政府應**增撥資源**，採取更有效行動清理積壓個案
- **水務署進一步檢討把轉介舉報的安排恆常化、完善「管理系統」**
- **檢討**展開調查的**濕度標準**

長期

- 檢討和改善業務流程並**設立主導部門**
(由現時食環署和屋宇署共同管理、運作可能會出現權責分散)
- 研究**立法以加強處理部門的效能**，如部門入屋調查的權力

滲水事宜相關政府部門連結

相關政府部門連結

滲水辦-滲水事宜		處理屋苑公用供水系統漏水問題 (水務署網頁)	
滲水事宜的常見問題 (食環署網頁)		滲水事宜的常見問題 (屋宇署網頁)	
認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 - 滲水問題		認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 - 規劃及設計排水工程	
註冊承建商作業備考 - 滲水問題		1823如何處理家居滲水問題?	

HKIE THE HONG KONG INSTITUTE OF ENGINEERS
香港工程師學會

樓宇生病了： 樓宇漏水怎麼辦？

成因

- 喉管損壞
- 防水塗層破損
- 石屎/飾面天然老化
- 有水氣/潮濕
- 污水或雨水喉老化

徵狀

- 天花/牆身滲水
- 表面出現裂縫
- 喉管漏水/滴水
- 批盪/油漆剝落
- 出現水跡
- 出現異味

處理方法

- 定期維修保養
- 如有上述徵狀請盡快處理

業主應

- (1) 向大廈管理公司或業主立案法團求助
- (2) 與有關住戶商討，要求協助檢驗
- (3) 聘請建築專業人士進行調查及復修
- (4) 致電 1823 向「滲水辦」求助

註冊專業人士或承建商
持牌水喉匠

歡迎下載學會《公眾安全系列指南》了解更多資訊

海報連結：



HK  E THE HONG KONG
INSTITUTION OF ENGINEERS
香港工程師學會