

立法會房屋事務委員會

為租住公屋大廈裝設冷氣機冷凝水去水管

目的

本文件旨在向議員簡介房屋委員會擬為租住公屋大廈裝設外牆冷氣機冷凝水去水管的計劃，以改善冷氣機滴水的情況。

背景

2. 冷氣機滴水會對鄰居造成滋擾。在 1996 年以後落成的公屋大廈，均設有冷凝水去水管。這些大廈的租戶在安裝冷氣機時，應把冷氣機接駁到這些去水管，以便排放冷凝水。在 1996 年以前落成的公屋大廈，並未有裝設冷凝水去水管，因此我們會不時提醒租戶須正確安裝和妥善保養冷氣機、使用無需排放冷凝水的冷氣機，或是裝設軟喉把冷凝水引返單位之內，以防止滴水造成滋擾。

冷氣機滴水情況

3. 冷氣機滴水是常見的問題。房屋署在接獲冷氣機滴水造成滋擾的投訴後，會向有關租戶發出口頭或書面警告，促請租戶立即作出改善。倘若租戶未有糾正滴水問題，房屋署會將個案轉交食物環境衛生署（下稱「食環署」），由該署根據《公眾衛生及市政條例》作出跟進。在 2005 年 1 月至 10 月期間，房屋署共收到 16 389 宗冷氣機滴水的投訴，並發出 14 351 次口頭警告和 2 576 次書面警告，當中有 20 宗個案須轉交食環署跟進。我們的執勤經驗顯示，大部分租戶在收到警告後，均會盡快糾正滴水情況，只有少數屢勸不改的個案須轉交食環署繼續跟進。

4. 無論對租戶或屋邨管理人員，冷氣機滴水都是難於察覺及根除的問題。為有效防止冷氣機滴水造成滋擾，有屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮詢委會」）及其他人士建議房屋署為現有公屋大廈加設冷氣機去水管。在個別屋邨如高怡邨及慈正邨，邨管

諮委會曾動用其撥款^註進行冷氣機去水管的安裝工程，從而改善屋邨環境。附件 A 的相片顯示這些屋邨已完成的去水管裝置。至於其他屋邨，由於大部分的邨管諮委會已將撥款用於改善衛生及其他社區活動上，剩餘的款額不足以支付這類改善工程的開支。

5. 屋邨清潔扣分制（下稱「扣分制」）自 2003 年 8 月實施以來，有人建議應把冷氣機滴水納入為扣分制下的不當行為。為確保執行對冷氣機滴水的扣分安排公平一致，房屋署認為在將冷氣機滴水列為須扣分的不當行為前，應先盡力協助租戶處理冷氣機滴水的問題。

建議

6. 目前未有裝設冷氣機冷凝水去水管的公屋大廈共有 670 座，分類如下：

樓宇類別		大廈座數
A 類	單位客飯廳側設有露台或外廊的樓宇	336
B1 類	單位沒有露台或外廊的樓宇	143
B2 類	全部或部分單位的露台或外廊與客飯廳之間被廚房、廁所或實心牆分隔的樓宇	191

上述大廈的詳細資料見附件 B。

7. A 類共 336 座公屋大廈的冷氣機通常安裝在露台或外廊的範圍內，冷凝水可輕易地經由露台或外廊現有的排水系統迅速排走。因此，這類大廈無須加裝冷凝水去水管。

8. 至於其餘屬於 B1 及 B2 類的公屋大廈有 334 座，位於 78 個屋邨，由於冷氣機在外牆的窗口安裝，要妥善處理冷凝水較為複

註 房屋委員會每年均會按屋邨的單位數目向每個屋邨的邨管諮委會撥款，以便邨管諮委會舉辦改善衛生及社區建設的活動，以及進行小型屋邨改善工程。

雜。部分租戶用喉管把冷凝水引出大廈外牆，因而令外牆出現水漬，有礙觀瞻。因此，我們建議為這些大廈安裝冷凝水去水管，以便租戶能恰當地處理冷氣機的排水問題。

推行細節

9. 於公屋大廈外牆裝置冷氣機去水管須使用吊船及棚架，這些裝置不但會對住戶造成滋擾，而且單為加設去水管而搭建吊船或棚架亦不符合成本效益。因此，我們計劃在為屋邨外牆進行大規模粉飾或清潔時，一併進行裝設冷氣機去水管工程。不過，根據這項安排，整項裝置計劃需時將長達八九年。為加快施工速度，我們會為在未來數年未有計劃粉飾外牆的屋邨先行裝設去水管。安裝工程會於 2006 年開始，預期於 2010 年全部完成，估計費用約共 9,000 萬元。施工前，我們會徵詢邨管諮委會的意見。

10. 改善工程完結後，我們會為冷氣機滴水問題再作評估，並會考慮應否把冷氣機滴水納入為扣分制下的不當行為。

租者置其屋計劃

11. 租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）內的屋邨如沒有裝設冷氣機去水管，房屋署會鼓勵業主立案法團展開同類改善工程。房屋委員會於屋邨出售時設立的維修基金可用作支付有關工程費用。作為租置計劃屋邨業主之一，如業主需支付改善工程費用，房屋委員會亦會相應分擔有關支出。

房屋及規劃地政局

2005 年 12 月

高怡邨及慈正邨已裝設的冷氣機冷凝水去水管



高怡邨



慈正邨

沒有裝設冷氣機冷凝水去水管的公屋大廈

類別	大廈類型及設計	座數
A	單位客飯廳側設有露台／外廊	336
	a. 第五型大廈	10
	b. 改建大廈	19
	c. 長型大廈（舊式標準型大廈）	212
	d. 十字型大廈	11
	e. 塔式大廈（單塔、雙塔）	66
	f. 梯級型大廈	6
	g. Y1 型大廈	7
	h. 非標準型大廈	5
B1	單位沒有露台／外廊	143
	a. 和諧式大廈（1996 年 3 月前落成）	121
	b. 長者住屋（服務設施大樓及「二」型）	16
	c. 鄉村式大廈	6
B2	全部或部分單位的露台／外廊與客飯廳之間有廚房、廁所或實心牆分隔	191
	a. 新長型大廈	1
	b. 相連長型大廈	42
	c. Y 型大廈（2、3 及 4 型）	19
	d. 和諧鄉村式大廈	9
	e. 十字型大廈	1
	f. 非標準型大廈	7
	g. 工字型大廈（單座、兩座相連、三座相連）	96
	h. I 型大廈（單座、兩座相連、三座相連）	16
B 類總數：		334
A 及 B 類合計：		670