立法會房屋事務委員會

處理公共租住屋邨單位滲水問題的加強措施

運輸及房屋局

2014年12月

背景

- 每年滲漏維修要求為15 000至20 000宗
- 佔公屋單位總數770 000個少於2.6%
- 屬於低水平

維修面對挑戰

- 樓宇老化
- 舊單位欠缺防水層
- 難於查找滲漏來源
- 排水管破損
- 租戶拒絕房署進入單位檢測及維修
- 手工欠佳
- 「租置屋邨」業主不主動維修

加強措施

- 科學鑑定和分析
- 適當維修方法
- 提升維修規格/改良細則
- 時間控制
- 質素保證
- 採取強硬措施
- 加強監察無法進入單位個案

加強措施

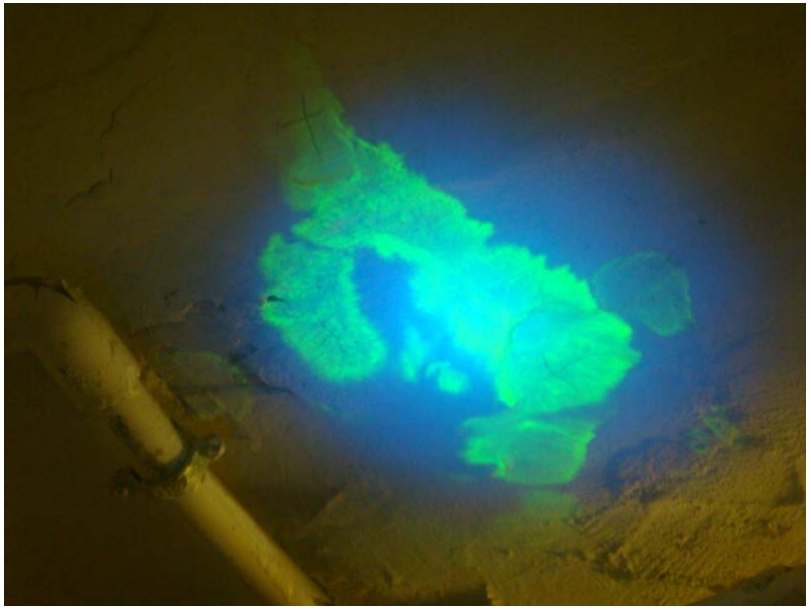
科學鑑定和分析

- 使用可靠的濕度測量儀

- 使用螢光色水測試

螢光色水測試

在上層單位淋浴盆注滿螢光色水

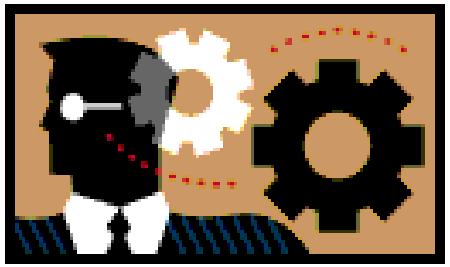


螢光色水通過紫外光電筒照射
浮現下層單位天花板的綠色濕水印

加強措施

適當維修方法

- 首選方法　　：重鋪防水層
- 其他維修方法：打針防漏法
  高流防水灌漿局部維修(照片)
- 試用新的維修物料
- 減除滋擾措施：打拆過程中灑水
  即日交還洗手間



加強措施

提升維修規格/改良細則

- 使用特定設計的地台排水渠

  解決管道/地台排水渠滲漏問題（照片）

- 提升防水工程的規格和物料要求

加強措施

時間控制

- 視乎個案的複雜性及各方的合作程度

- 目標

✓接報後 3 天內安排檢測

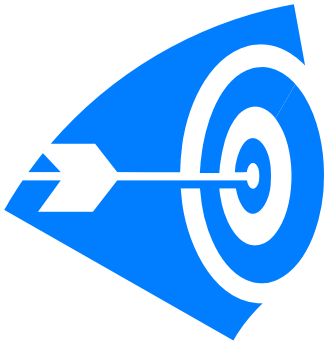
✓接報後 2 個月內完成維修

加強措施

質素保證

- 抽樣檢測完成防水工程單位

- 利用濕度測量儀量度成效



加強措施

強硬措施

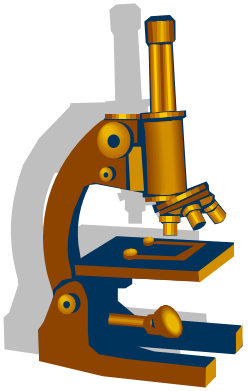
- 屋邨管理扣分制
  - ✓ 對不合作的租戶進行扣分

- 法律行動
  - ✓ 積極跟進法團及聯辦處工作進度
  - ✓ 對不合作的「租置屋邨」業主/法團考慮採取法律行動

加強措施

加強監察無法進入單位個案

- 兩層監察制度
  - ✓ 地區層面：屋邨/分區保養辦事處
    監察未解決的個案
  - ✓ 總部層面：分區保養辦事處
    每月匯報進度及跟進情況



成效

- 超過三個月未解決的個案

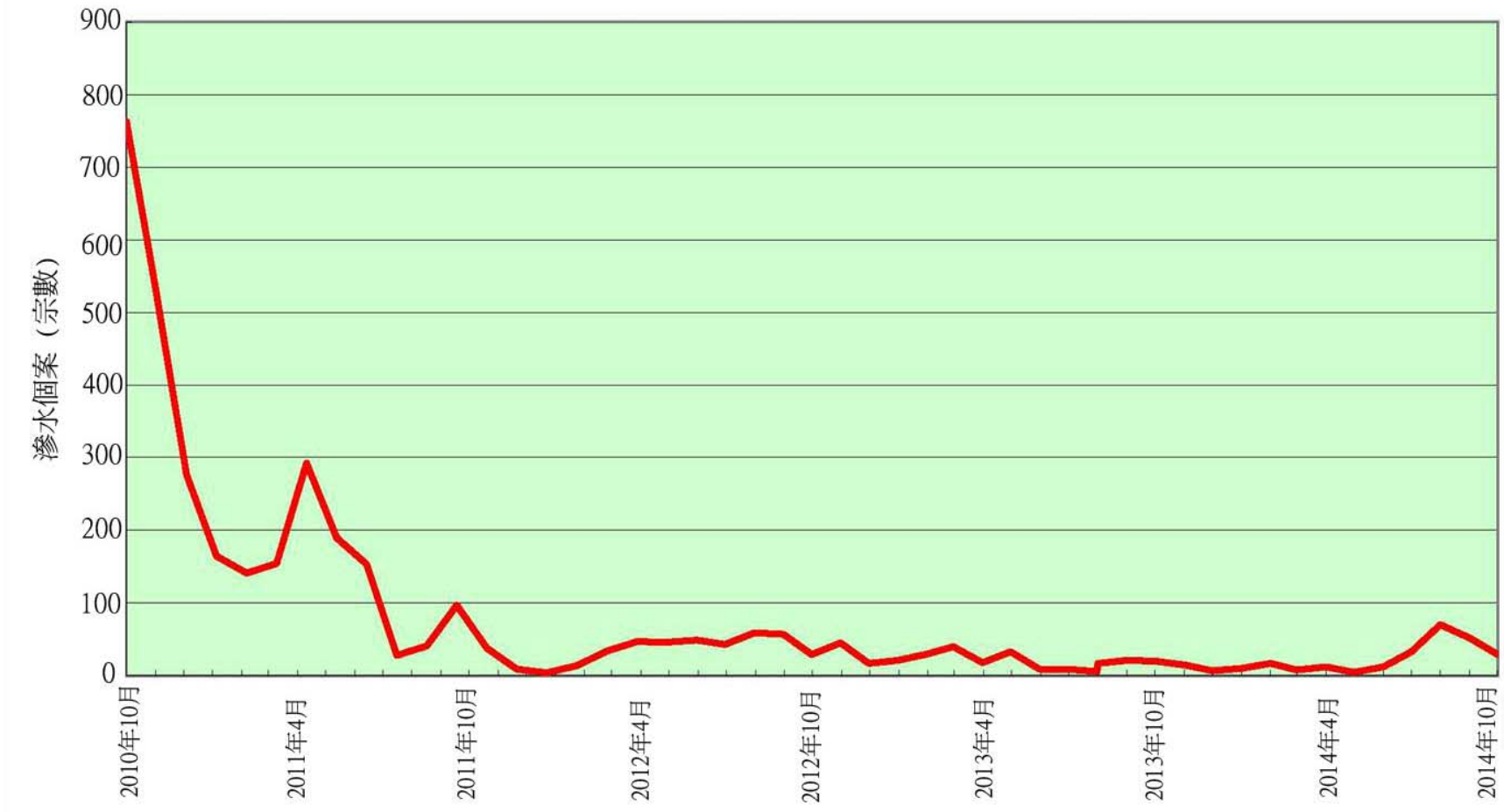
  由2010年 10月 ＞ 700 宗

  ↓

  2014年 10月 ＜ 30 宗

- 維修工程縮短至平均20天完成

超過3個月仍未解決的滲水個案 (2010年10月至2014年10月)



租置屋邨 –滲漏維修責任

- 《建築物管理條例》及大廈公契，滲漏源頭

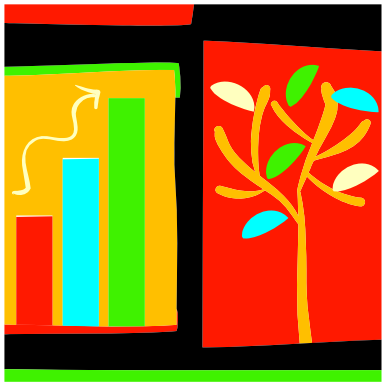
- 公用部份 ： 法團負責
- 業主單位 ： 業主負責
- 公屋單位 ： 房屋署負責

租置屋邨 – 處理滲漏措施

- 公用部份 ☞ 轉介法團管理公司維修
- 業主單位 ☞ 轉介法團管理公司跟進聯辦處調查
- 房署監察進度，提供援助
- 大部份延誤涉及公用部份或業主單位
- 對不合作業主考慮採取法律行動（流程）

展望

- 新樓宇設計
  - ✓ 廁所地台及牆身加上防水層
  - ✓ 優化地台排水系統
  - ✓ 使用預制浴室組件



- 配合加強措施

- 滲水個案相應減少

謝謝

高流砂漿製成的喉管底座套

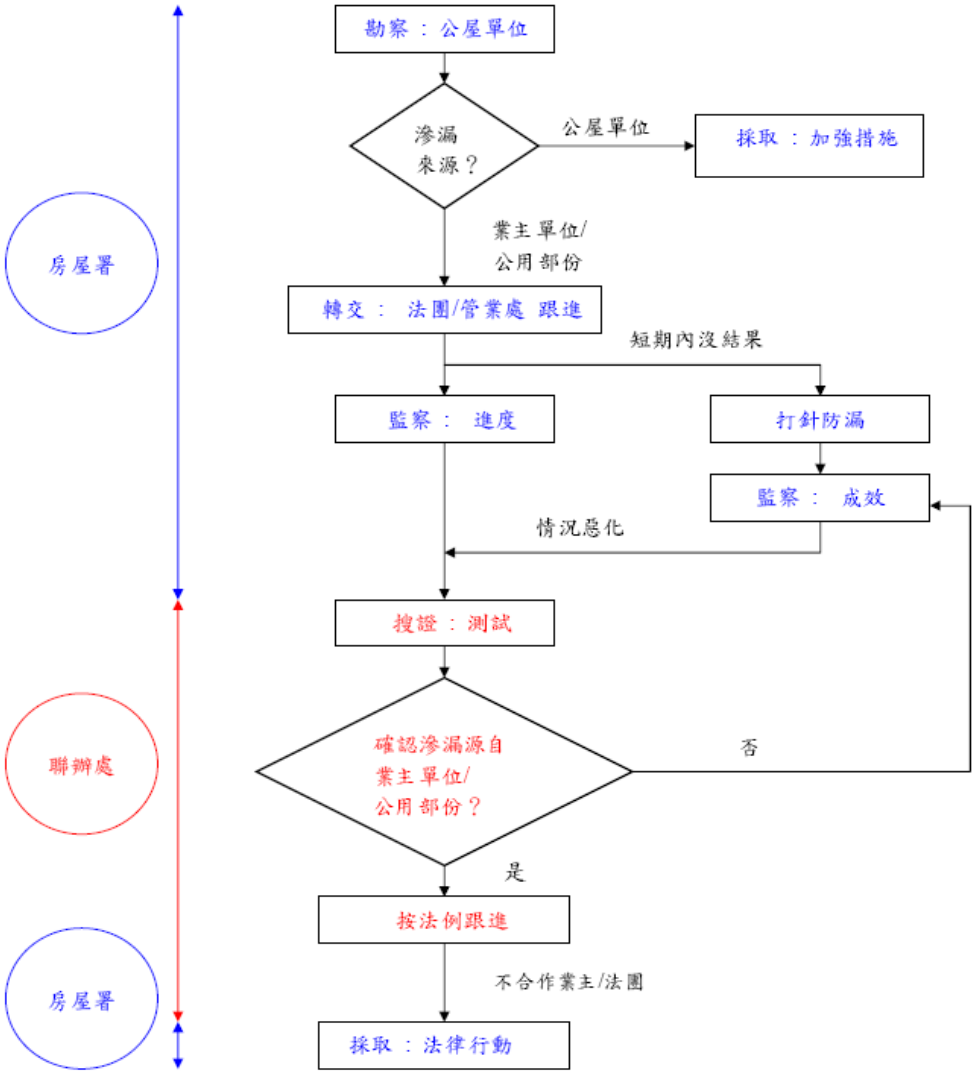
返回

用加上襯墊的特製地面排水渠配合原有去水管

特製的地面排水渠和原
有的去水管接駁妥當

返回

「租置屋邨」滲漏個案跟進流程



返回