

PLB(B) 76/97/02 (98) II

電話： 2848 6288

傳真： 2899 2916

傳真號碼： 2869 6794

香港中環  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會規劃地政及工程事務委員會秘書  
(經辦人： 俞沈淑娟女士)

俞女士：

### 私人樓宇滲水

多謝你於本年 6 月 5 日的來信，查詢就立法會議員與深水埗及油尖旺區議員討論私人樓宇滲水問題的跟進情況。

私人樓宇滲水的問題，尤其是滲漏速度緩慢者，並不容易解決。然而，預防勝於治療，定期保養帶水管道及防水設施實有助解決問題。由 2001 年 7 月 1 日起，樓宇業主可以透過樓宇安全貸款計劃申請資助，以便維修、保養和更換有關設施。

政府於 1998 年 4 月 1 日開始實行一站式機制，以處理有關滲水的投訴。在新機制下，食物環境衛生署(下稱“食環署”)負責處理有關投訴滲水的中央統籌工作，並會展開初步調查。此舉可盡量減輕由嚴重滲水事故所引發的衛生問題。此外，如食環署無法即時確定滲水的原因，則有關個案會轉交屋宇署或水務署跟進。不過，正如深水埗區議員指出，要清楚確定滲水原因絕不容易，而且傳統測試方法包括使用染料或觀察用戶耗

水量，亦非每一次都奏效。有鑑於此，屋宇署正擬委託顧問，研究能夠測知滲水源頭的技術，並已於 2000 年 6 月在憲報刊登招標公告，隨後並收到 15 份標書。雖然當局在批出顧問合約方面遇到若干技術性問題，但這些問題現已獲得解決。我們預計顧問合約可於 2001 年 8 月批出，有關研究將於 2002 年 10 月完成。

我們希望顧問公司能夠建議一些更有效的方法，以便就滲水的地方進行非破壞性的測試。此外，顧問亦會為滲水勘察工作的範圍及種類制定技術指引，以供政府部門及建築專業人士使用。我們亦會考慮是否須要修訂法例，以便進行滲水測試工作。

為免將來再有內藏於建築物結構構件的帶水管道滲水事件發生，屋宇署已發出認可人士及註冊結構工程師作業備考 (PNAP No. 230，於 2000 年 3 月修訂)，提醒他們在設計所有帶水管道的路線時，應盡量避開結構牆及地台。對於新建的工程項目，如排水設施圖顯示有帶水管道藏於結構構件內，除非理由充分，否則一般不會獲得屋宇署批準。另外，為了鼓勵有關人士將帶水管道藏在管槽內，以便維修，建築事務監督在計算總樓面面積時，可剔除有關管槽所佔的面積。

油尖旺區議員關注若干住宅樓宇被分間為多個獨立單位後，可能由於相關的渠務工程不合標準而導致滲水問題惡化。關於這個問題，如建筑工程損害樓宇結構或影響消防安全，屋宇署有權向業主發出清拆令；如滲水問題是因渠務工程所致，則屋宇署可能會勒令業主修葺損毀的渠管。

至於以分割契據形式把樓宇分間的問題，部門並沒有任何角色，因為有關程序只須由個別業主執行。有關的個別業主須辦妥所有申請批核的程序，方可進行分間工程，並應為分割契據註冊。舉例說，如某地段的租契訂明只可提供若干數目的單位，進行分間工程便有可能違反租約條款；如分間工程是一些會影響樓宇結構的建筑工程，則必須事先獲得建築事務監督批准。

規劃地政局局長  
(胡瀚德 代行)

副本分送：屋宇署署長 (經辦人：曾祥全先生) 2840 0451  
土地註冊處處長 (經辦人：李美意女士) 2596 0281  
食物環境衛生署署長 (經辦人：蔡傑銘先生) 2893 3547  
水務署署長 2824 0578

2001 年 6 月 14 日

## 滲水

滲水問題向來被受多個政府部門關注，屋宇署是其中之一。出現滲水的原因有很多，其中最常見的是樓宇結構構件內藏的帶水管道出現問題。

2. 上述性質的滲水問題複雜而難以解決，理由如下：

- (i) 引發問題的一方(位於上層)往往不是受影響的一方(位於下層)，因此通常不大合作。如滲水問題涉及公用地方，更會因為業權共有而使情況變得更為複雜；
- (ii) 由於水從喉管漏出後，會沿著裂縫及管槽尋找阻力最小的地方滲出，因而難以確定水管滲漏的位置，並加以維修；
- (iii) 即使能夠確定滲漏的位置，挖掘結構構件以進行維修亦十分昂貴，並且會對住戶造成滋擾，因而難以得到有關人士合作。

3. 藏於結構構件內的水管滲水，如長期不加理會，不但造成滋擾，更會使構件受損。由於管道的設計使用期一般較樓宇的使用期為短，認可人士及註冊結構工程師在設計帶水管道的路線時，須盡量避開結構構件，以便必要時可以維修或更換管道，共同根治滲水的問題。若能做到樓宇的整個使用期內都易於維修，消費者與市民自然得益不少，而認可人士及註冊結構工程縱使在建築項目的設計階段要多花心思，也絕對值得。

4. 為確保所有結構構件長期穩妥完好，並避免滲水有礙衛生，認可人士及註冊結構工程師須在排水設施圖清楚說明，除了附錄 A 指引第 2 段所列的帶水管道外，其餘一概沒有藏於結構構件內。如未能遵照上述指示，依然決定將任何一段管道藏於結構構件內，上述人士則須在排水設施圖提交審批時，一併交來所有帶水管道的路線詳圖，以供考慮。此外，並須就如何達成上述目標，確保結構構件長期穩妥完好，給予圓滿的解

釋。如未能提交路線詳圖及未能解釋原因(視屬何情況而定)，本署將根據《建築物條例》第 16(1)(i)條否決有關圖則。這項規定即時生效，並適用於一切首次提交建築圖則以作審批的新建築項目。

5. 認可人士及註冊結構工程師亦須注意預防其他因素導致的滲水問題，特別是以下幾類：

- 地台及天面的設計及建築防水不足；
- 敷設及安裝帶水管道的施工質素欠佳；
- 衛生設備不符標準；以及
- 忽視積水的問題，例如浴缸及洗衣機下的積水問題。

6. 如樓宇設有設計妥善的管槽，以容納管道，並備有足夠的開口可供檢查和維修，為了協助設計人員設計帶水管道時避開結構構件，建築事務監督願意放寬規定，在計算新建樓宇總樓面面積時，可剔除這些管槽所佔的面積。

建築事務監督梁展文

檔號：GP/BORD/92  
GP/BREG/P/9 (III)

首次公布：1999 年 10 月

此次修訂：2000 年 3 月(AD/D)(加入附錄 A 第 3(d)段及第 6 段)

索引見：  
滲水  
藏於結構構件內的帶水管道

**內藏帶水管道的指引**

1. 一般而言，在結構構件例如支柱、地台、結構牆、橫樑或支點轉移傳力板內，均不得內藏帶水管道，唯下文第 2 段所載的則屬例外。
2. 如能證明帶水管道不會影響結構構件的效能，同時有關管道所在位置又易於維修，則帶水管道或可獲准穿過下述結構構件：
  - (a) 讓垂直管道穿過結構地台或支點轉移傳力板；以及
  - (b) 讓橫向管道穿過橫樑、支柱或結構牆。
3. 就上文第 2 段而言，如屬下列情況，則可假定帶水管道對結構構件的效能並無影響：
  - (a) 穿過鋼筋混擬土地台或支點轉移傳力板的垂直管道：
    - (i) 管道穿過構件所形成的洞孔，其直徑不超逾 150 毫米，並且沒有因此而切斷任何主鋼筋；以及
    - (ii) 洞孔周圍鋪設了洞口鋼筋，其直徑最少和地台主鋼筋的直徑相等。
  - (b) 穿過鋼筋混擬土橫樑的橫向管道：-

- (i) 所形成洞孔的直徑不超逾 150 毫米，或不超過橫樑厚度的 1/3(以少者為準)；
  - (ii) 洞孔的位置在橫樑的中性軸上；以及
  - (iii) 洞孔周圍和橫樑兩邊鋪設了垂直和橫向的洞口鋼筋，其直徑最少達 16 毫米。
- (c) 穿過結構牆的橫向管道：-
- (i) 所形成洞孔的直徑不超逾 150 毫米，或不超過牆內垂直鋼筋與鋼筋之間的最起碼距離(以少者為準)；以及
  - (ii) 洞孔周圍和牆的兩邊鋪設了垂直和橫向的洞口鋼筋，其直徑最少和牆內垂直鋼筋的直徑相等。
- (d) 為排放冷氣系統所引致的積水而內藏的排水管。

檔號：BD GP/BORD/92

首次公布：1999 年 10 月

此次修訂：2000 年 3 月