

立法會  
規劃地政及工程事務委員會

私人樓宇的滲水問題

引言

在 2002 年 12 月 12 日，數位立法會議員與九龍城區區議員會晤。會後，立法會議員把九龍城區區議員提出的私人樓宇滲水問題轉交規劃地政及工程事務委員會跟進。

2. 當局現應事務委員會的要求，在本文列出對以上問題的回應。

私人樓宇的滲水問題

九龍城區區議員的關注：業主將住宅樓宇分間成數個附設獨立廁所的單位，並分租給租客。他們會因此進行若干改動工程，例如加建地台及鋪設輸水管道，而這些改動工程有可能引致滲水問題。屋宇署應監管該類工程，並懲罰進行工程的業主。

3. 如加建間隔牆、加厚地台及改動樓宇內排水管等工程影響樓宇結構，屋宇署會發出清拆令，著令有關人士拆去該等違建物。如改動的排水管引起漏水情況，屋宇署亦會發出法定命令，著令有關人士修葺破損的喉管。

4. 爲了根治由以上改動工程所引起的滲水問題，屋宇署已發出一份《認可人士及註冊結構工程師作業備考》，建議有關人士不應在新建樓宇的結構牆或地台內裝設輸水管。此外，屋宇署亦不時向市民宣傳大廈管理及樓宇維修的重要性；並勸諭業主應定期保養其輸水喉管及防水膜，以避免出現滲水問題。

**九龍城區區議員的關注：**傳統的染色粉測試未必能有效地找出滲水的源頭。政府應研究其他較先進的技術，例如紅外線熱感掃描，用以檢測滲水源頭。

5. 爲改善檢測滲水源頭的機制，屋宇署已委聘顧問就快速檢測滲水源頭的科技進行研究，其中包括紅外線熱感掃描。顧問亦會就滲水檢測工作的範圍及類別制訂技術指引，以供政府部門及建築專業人士使用。顧問研究已於二零零一年年底展開，而目前在草擬最後報告的階段。

**九龍城區區議員的關注：**屋宇署，水務署及食物環境衛生署（食環署）應對樓宇滲水問題採取有效的執法行動。

6. 我們會就有關滲水問題的投訴進行調查，視乎滲水有否導致衛生滋擾、浪費用水或樓宇安全問題，考慮應採取的執法行動。

**九龍城區區議員的關注：**業主或租客可能會拒絕署方人員進入及視察有關單位，對檢測滲水源頭的工作構成阻礙。

7. 現時的法例已賦予食環署，屋宇署及水務署權力，在合理情況下進入私人樓宇視察。這些條例包括《衛生及市政條例》(香港法例第 132 章) 第 126 條，《建築物條例》(第 123 章) 第 22 條及《水務設施條例》(第 102 章) 第 12 條。屋宇署職員在有需要時，可聯同警務人員，進入私人處所並確保業主沒有觸犯《建築物條例》。

**九龍城區區議員的關注：**政府應加強小額錢債審裁處的角色，讓投訴人可向引起滲水問題的業主提出申索。此外，食環署，屋宇署及水務署在接獲樓宇滲水投訴時，可用紅外線熱感掃描來檢測滲水源頭。檢測報告將可作為提出申索的證據。

8. 小額錢債審裁處具有聆訊因合約、準合約或侵權行為而提出申索的司法管轄權，而申索款額不得超過 50,000 元。因此，如滲水問題令有關人士的物業受到損毀，他們可以向小額錢債審裁處提出申索，要求引起滲水問題的業主作出賠償。申索人應聘請專家（例如註冊結構工程師，屋宇測量師等）提交報告，作為提出申索的證據。有關的政府部門不宜介入有關的民事訴訟。

房屋及規劃地政局  
2003 年 2 月