

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

目的

本文件旨在向委員匯報香港房屋委員會（房委會）近年就公共租住屋邨（公屋）單位滲水問題逐步推行的加強措施。

背景

2. 房委會每年接獲約 15 000 至 20 000 宗滲漏維修施工要求，佔公屋單位總數 770 000 個少於 2.6%，屬於低水平。

3. 雖然滲漏維修率偏低，但在處理滲漏問題上並不容易。房委會一般面對以下挑戰：

- (a) 樓宇老化及一些較舊單位沒有設置防水層；
- (b) 難於查找滲漏來源；
- (c) 排水管破損滲漏；
- (d) 租戶不合作及拒絕房屋署職員入屋檢測/維修；
- (e) 維修承辦商手工欠佳；及
- (f) 租者置其屋計劃屋邨（租置屋邨）業主不願自費維修。

4. 作為一個負責任的業主，房委會自 2010 年起對滲漏問題作出檢討，並推出了多項加強措施。

加強措施

科學鑑定和分析

5. 為了有效地找出滲漏原因，我們採用科學儀器和方法，如濕度測量儀和螢光色水測試（附件一）。

適當的維修方法

6. 透過鋪設防水層工程重鋪全新防水隔層是一種較為有效解決廁所滲漏問題的方法，因而會以此作為首選的維修方法。另外，我們亦會採用一些減輕滋擾的措施，如在打拆地台磚瓦或批盪的過程中灑水以減少塵埃飛揚，並即日交還洗手間予租戶使用。

7. 如我們無法在短期內安排鋪設防水層，我們亦會考慮採用其他臨時的維修方法，例如打針防漏法。此外，我們也會考慮局部維修喉管底座，如使用高流防水灌漿（附件二）。我們的首要目標，是盡可能在最短時間內減除滲漏對受影響租戶造成的滋擾。

提升滲水維修規格及改良有關細則

8. 為確保鋪設防水層工程的防水效能，我們使用特定設計的地台排水渠，並提高了防水層工程及打針防漏法的工程規格。

時間控制

9. 處理每宗滲水個案所需的時間視乎相關個案的複雜性及事涉各方的合作程度。我們的目標是在收到施工要

求後的 3 個工作天內安排檢測，並在收到租戶投訴後的兩個月內完成滲漏維修。

質素保證

10. 我們會於完成滲漏維修工程一個月內隨機抽樣檢測有關單位，並記錄濕度讀數，以核證維修工程的成效。

對無法進入單位的個案採取強硬措施

11. 對拒絕我們入屋檢測和維修的不合作租戶，我們會採取強硬措施，執行屋邨管理扣分制¹。

加強監察無法進入單位的個案

12. 我們以兩層制度監察無法進入單位的個案。在地區層面，屋邨辦事處及分區保養辦事處會監察無法進入單位的個案。在總部層面，分區保養辦事處須就無法進入單位的個案，每月匯報進展及跟進情況。

整體改善成效

13. 憑藉上述的加強措施，超過三個月仍未解決的滲漏個案數目，已由 2010 年 10 月的超過 700 宗大幅減至 2014 年 10 月的少於 30 宗（附件三），而維修工程亦縮短至平均 20 天完成。

¹ 租戶若不讓房屋署職員進入居住單位進行維修可被扣除 7 分。若租戶被扣滿 16 分或以上，房屋署會採取行動終止他們的租約或暫准租用証，並收回單位。

租置屋邨的滲漏

14. 按《建築物管理條例》及大廈公契，租置屋邨的滲漏維修責任是取決於以下漏滲源頭位置：

(a) 公用部份（例如共用喉管、天面及外牆）
— 業主立案法團（法團）需負責。

(b) 業主單位
— 業主需負責。

(c) 公屋單位
— 如同其他公屋一樣，房委會需負責。

15. 據我們資料所得，大部份的滲漏投訴都是與業主單位或公用部份有關。

租置屋邨的滲漏處理措施

16. 當租置屋邨內公屋單位滲漏投訴是與公用部份有關，我們會將個案轉介給由法團所聘用的管理公司跟進維修。

17. 如滲漏源頭是與業主單位有關，我們會轉介給管理公司與有關業主跟進。如有需要，管理公司會將個案轉介給屋宇署和食物環境衛生署的聯合辦事處（聯辦處）進行調查。聯辦處會按《公眾衛生及市政條例》所訂的條文處理。

18. 我們會監察法團及聯辦處的工作進度，並於需要時提供援助。

未來路向

19. 雖然我們採用科學的測試技術，但部分滲水個案的成因複雜，確定滲水源頭並不容易，尤其是涉及多個滲漏源頭或間歇性滲水的情況，因而需要較長時間進行調查。縱使面對上述困難，房委會定會竭力解決公屋單位滲水問題，減低對居民的滋擾。

運輸及房屋局

2014 年 11 月

濕度測量儀使用及螢光色水測試說明

濕度測量儀



螢光色水測試



以高流砂漿製成的喉管底座套施工說明



2010 年 10 月至 2014 年 10 月仍未解決的滲水個案

