

# **立法會**

## **Legislative Council**

立法會CB(1)289/14-15(04)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

### **房屋事務委員會**

**2014年12月1日舉行的會議**

### **立法會秘書處就"處理公共租住屋邨單位天花滲水的措施" 擬備的背景資料簡介**

#### **目的**

本文件提供有關香港房屋委員會(下稱"房委會")為處理公共租住屋邨(下稱"公共屋邨")單位及租者置其屋計劃(下稱"租置計劃")屋邨天花滲水而採取的措施的背景資料，並概述委員就此課題提出的意見和關注事項。

#### **背景**

2. 樓宇滲水有很多不同原因。樓宇內的天花或牆壁滲水可能是排水管漏水，浴缸封邊殘損引致地台積水，或雨水由天台及／或外牆滲入所致。

#### 現行法例

3. 根據現行政府政策，私人物業出現滲水情況，主要屬業主須負責處理的樓宇管理和保養事宜。業主亦有責任解決樓層之間的滲水問題。因此，私人物業內部如出現滲水情況，業主應先自行檢查，並視乎情況所需與有關的佔用人及其他業主協調，進行修葺。不過，當滲水問題造成衛生滋擾、樓宇結構安全風險或浪費供水，政府便會考慮分別根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)、《建築物條例》(第123章)及《水務設施條例》(第102章)所賦予的權力，介入處理個案。

4. 由屋宇署及食物環境衛生署(下稱"食環署")設立的聯合辦事處以"一站式"的運作模式，負責處理有關滲水的舉報。若確認滲水造成衛生滋擾，聯合辦事處會根據《公眾衛生及市政條例》的相關條文發出妨擾事故通知，指示當事人減除滲水滋擾。如有需要，有關個案會轉介屋宇署或水務署，以便採取適當的跟進行動，包括危險建築物由屋宇署根據《建築物條例》的規定處理，而浪費供水則由水務署根據《水務設施條例》的相關條文，敦促所涉住戶進行修葺。

#### 全方位維修計劃

5. 房委會在2006年年初展開為期5年的全方位維修計劃，主動勘察樓齡達10年或以上的公共屋邨和租置計劃屋邨的單位的室內狀況，並向租戶提供全面的維修服務。鑒於全方位維修計劃得到正面回應，房委會決定以常規方式推行該計劃。據政府當局所述，房委會在推行第一個周期的全方位維修計劃期間，常常需要處理滲水問題，約15%的維修工程便是與滲水問題有關。在第二個周期的全方位維修計劃中，與滲水有關的維修工程所佔的百分比已降至7%。

#### 租置計劃屋邨的樓宇結構安全保證

6. 房委會為在租置計劃下出售的所有樓宇提供7年的樓宇結構安全保證。在保證期內，房委會負責所有結構構件需要進行的修葺工程，包括修葺混凝土剝落及出現裂縫的地方，以確保樓宇結構穩定完整。樓宇結構安全保證不適用於與樓宇整體結構穩定完整無關的損毀，例如天花及窗戶滲水等。

#### 天花滲水調查(非頂層單位)

7. 據政府當局所述，天花滲水的原因往往難以確定。上層單位通常是滲水源頭，該單位的住戶必須合作，調查人員方可進入單位調查。受影響住戶可根據情況循以下其中一種途徑作出調查——

- (a) 如住戶所居住的單位是房委會出租單位，可要求房委會以業主身份進行調查及維修；
- (b) 如懷疑滲水源頭是房委會出租單位，住戶可經物業管理公司要求房委會協助進行調查。房委會會行使租約所訂的權力，包括運用屋邨管理扣分制(下稱"扣分制")，要求有關單位的租戶合作，以便房委會及業主立案法團的代表分別進行調查；

- (c) 如懷疑滲水源頭是私人單位，住戶可自行直接與有關單位的住戶協商，或可尋求物業管理公司或業主立案法團的協助與有關單位的住戶協商，以找出滲水原因；
- (d) 住戶可向由食環署及屋宇署設立的聯合辦事處尋求協助；及
- (e) 住戶可考慮自行尋求法律意見，以決定應否向有關業主或住戶提出民事訴訟，要求停止滲水滋擾及作出損害賠償。

### **房屋事務委員會的商議工作**

8. 房屋事務委員會(下稱"事務委員會")分別在2011年6月9日及2013年4月15日的會議上，討論檢討租置計劃諮詢隊成效事宜和全方位維修計劃時曾談及滲水問題。委員提出的主要意見及關注事項綜述於下文。

9. 事務委員會部分委員認為，在租置計劃中，業主和租戶住在同一屋邨，這種混合業權模式一開始便出現問題。舉例來說，就涉及售出單位滲水的個案而言，如業主拒絕接受維修的責任，有關個案便無法解決。政府當局回應時表示，業主應負責管理其屋邨。若滲水源頭是出租單位，房屋署會負責維修。若滲水源頭是售出單位，有關業主便須採取必要的補救行動。當局已制訂多項措施，協助業主解決滲水問題，包括向業主立案法團、物業管理公司及食環署尋求協助。在有需要的情況下，有關事項亦可交由法院處理。

10. 部分委員察悉，由於部分租戶不願意讓有關人員進入其單位以助找出滲水源頭，令滲水問題難以解決，他們詢問當局有何方法解決此問題。政府當局表示，根據扣分制，不讓房屋署或房屋署指派的工作人員進入居住單位進行維修屬不當行為，會被扣減7分。因此，有關租戶會讓工作人員進入其單位，以便進行維修。

11. 政府當局又表示，在推行第二個周期的全方位維修計劃期間，滲水個案的數目已大幅減少。部分委員質疑滲水個案為何有所減少，因為隨着屋邨老化，理應有更多滲水個案。他們指出，雖然不讓工作人員進入居住單位進行維修屬扣分制下的不當行為，但要進入單位找出滲水源頭，確實困難重重。因此，

相關部門有需要加強工作，解決滲水問題。政府當局認同滲水問題不易解決，即使房屋署的工作人員可進入有關單位，但要找出滲水源頭往往十分困難。房屋署人員須按月匯報其所管理地區的滲水個案的數目及進展。隨着滲水維修工程的技術較前進步，當局希望對租戶造成的滋擾可減至最少。

## 立法會質詢

12. 田北辰議員、李慧琼議員及盧偉國議員曾分別在2013年3月20日、10月30日及12月18日的立法會會議上提出有關滲水問題的質詢。立法會質詢詳情的超連結載於**附錄**，以供委員參閱。

## 最新發展

13. 政府當局將在2014年12月1日舉行的事務委員會會議上，向委員簡介房委會為處理公共屋邨單位天花滲水而採取的加強措施，以及其措施的成效。

## 相關文件

14. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2014年11月26日

## 相關文件一覽表

| 立法會／<br>委員會 | 會議日期       | 文件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 房屋事務<br>委員會 | 2011年6月9日  | <p>政府當局就"檢討租者置其屋計劃諮詢隊的成效"提供的文件<br/>(立法會CB(1)2398/10-11(06)號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0609cb1-2398-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0609cb1-2398-6-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處擬備關於"成立租者置其屋計劃諮詢隊"的背景資料簡介<br/>(立法會CB(1)2398/10-11(07)號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0609cb1-2398-7-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/papers/hg0609cb1-2398-7-c.pdf</a></p> <p>會議紀要<br/>(立法會CB(1)2892/10-11號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110609.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/hg/minutes/hg20110609.pdf</a></p> |
| 房屋事務<br>委員會 | 2013年4月15日 | <p>政府當局就"全方位維修計劃的進展"提供的文件<br/>(立法會CB(1)826/12-13(03)號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0415cb1-826-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0415cb1-826-3-c.pdf</a></p> <p>立法會秘書處就"全方位維修計劃"擬備的最新背景資料簡介<br/>(立法會CB(1)826/12-13(04)號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0415cb1-826-4-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/papers/hg0415cb1-826-4-c.pdf</a></p> <p>會議紀要<br/>(立法會CB(1)1638/12-13號文件)<br/><a href="http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20130415.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/hg/minutes/hg20130415.pdf</a></p>                |

相關立法會質詢的超連結：

| 日期          | 立法會質詢                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2013年3月20日  | 田北辰議員提出的立法會質詢<br><a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201303/20/P201303200277.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201303/20/P201303200277.htm</a> |
| 2013年10月30日 | 李慧琼議員提出的立法會質詢<br><a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201310/30/P201310300317.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201310/30/P201310300317.htm</a> |
| 2013年12月18日 | 盧偉國議員提出的立法會質詢<br><a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/201312/18/P201312180333.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/201312/18/P201312180333.htm</a> |

相關文件的超連結：

| 政府<br>政策局／部門 | 文件                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 香港房屋委員會      | 《租者置其屋計劃屋邨——物業管理及保養實務指南》<br><a href="https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/public-housing/estate-maintenance-and-improvement/tps_guide_pmm.pdf">https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/public-housing/estate-maintenance-and-improvement/tps_guide_pmm.pdf</a> |