

樓宇滲水問題處理經年，小業主如何走出困局？

背景

我們多次接獲市民反映，指家中滲水問題經部門處理經年仍未解決，有時同一位置亦常有復發問題。每當向「滲水辦」投訴後，經多年仍未能找出滲水源頭，惟有作最後一步，自行聘請公證行尋找滲水源頭，再向小額錢債審裁處申請索償。因公證行所提供的滲水檢測種類繁多，收費亦不菲，由數千元至數萬元不等，小業主最後亦只可索償小量金錢以支付維修費用。

據了解，滲水聯合辦事處「滲水辦」2017年在中西區接獲的舉報個案有1,419宗，成功尋找滲水源頭的有177宗，有145宗發出妨擾事故通知。綜觀過往三年，以全港計算「滲水辦」平均每年收到約34,000宗滲水舉報、成功尋找滲水源頭的約6,000宗，同期「滲水辦」平均每年發出了5,200張「妨擾事故通知」。

「滲水辦」首兩個階段調查分別為「確定滲水滋擾」及「基本調查」，首先會以儀器量度滲水位置的濕度是否等於或高於百分三十五，加上如懷疑滲水問題由其他業主單位所致，便會安排進行第二階段調查工作。

第二階段調查，「滲水辦」人員或需多次到訪涉事或樓上單位，以進行不同調查及測試。最簡單的方法是「色水測試」，「滲水辦」目前有約七隻不同顏色的色粉，常用色只有四至五隻，其餘留給有需要時供外判顧問公司選用。「滲水辦」人員將色粉倒進排水口，等待色水滲出牆外找出源頭，不過石屎有厚薄及能夠吸水，曾有個案於倒色粉後數年才可看見色粉漸現。

如「色水測試」未能找出源頭，便會使用「反向壓力測試」及「濕度監測」，若仍未找出源頭便會進入第三階段「專業調查」，將交由滲水辦內屋宇安全主任或委派的顧問公司人員負責，如經多項測試仍未能找出源頭，「滲水辦」可能會暫停或終止調查，直至再有問

題時，住戶需重新再作投訴或自行處理。

問題

- (1) 請問「滲水辦」現時平均每個滲水個案需時多久進行處理？成功解決的個案比率如何？
- (2) 請問「滲水辦」，除了第三階段委聘外判顧問公司以試用形式使用紅外線探測儀和微波探測儀，以助追查複雜個案的滲水源頭之外。部門會否考慮培訓滲水辦員工，在第一或第二階段使用紅外線探測儀和微波探測儀以提升工作效率？如會，大概何時可進行？如否，原因為何？
- (3) 現時「滲水辦」中，食環署調查及聯絡人員有 224 名，屋宇署專業及技術職系人員有 64 名，署方有否計劃增加人手，以加快投訴處理進度？
- (4) 滲水辦曾於 2014 年年底委聘顧問進行研究，檢視可查證樓宇滲水源頭的最新科技方法。有關研究亦已於 2016 年完成。請問有關部門，研究的結果如何？除了首階段以儀器量度滲水位置的濕度是否等於或高於百分三十五之外，有什麼新方法協助前線人員加快找出滲水源頭？署方有否措施可減少登門調查次數？
- (5) 請問滲水聯合辦事處，有否了解外判顧問公司及公證行尋找滲水源頭之方法有何區別？何者較為迅速有效？部門有否考慮與公證行合作處理滲水問題？
- (6) 「公證行」可協助撰寫公證報告，或提供專家證人，讓有需要時向法庭遞交證明。坊間現存的公證行有至少 3 種寫法，均有機會於法庭上被認可，但負責檢測的人員是否合乎資格，或須擁有甚麼資格才可處理，政府部門是否有相關的指引或規管？
- (7) 請問有關政府部門，有否考慮立例規管，統一公證行的名稱及專業資格？

文件提交人：楊學明、陳學鋒、張國鈞、盧懿杏、楊開永
2018 年 7 月 24 日