

冀正視樓宇滲水問題 促降低滲水調查門檻及與時並引進新儀器

屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處回覆如下：

多謝九龍城區議會劉婉燕、林博、李超宇、馮務君、黃馳及何華漢區議員就標題事宜提呈文件，屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處（下稱「聯辦處」）現就文件提出的意見及建議綜合回覆如下：

妥善管理和維修保養樓宇，包括解決樓宇滲水的問題，是樓宇業主及住戶應有的責任。要徹底解決滲水問題，需要有關業主及住戶的合作。一般而言，若私人物業出現滲水情況，業主應首先自行安排檢驗滲水原因，並視乎情況和需要與有關的住戶及其他業主協調，進行維修工程。

由屋宇署及食物環境衛生署聯合組成的「滲水投訴調查聯合辦事處」成立的目的是，主要是透過法例所賦予的權力和政府相關部門的專業知識，配合有關業主及住戶的合作，以有系統的測試方法，嘗試找出滲水的源頭，使有關業主進行維修，以解決滲水引致的妨擾情況。兩個執行部門致力發揮協同效應，並會不時檢討有關安排，促進更有效的管理。處理每宗滲水個案所需的時間，很大程度視乎所涉個案的複雜性和事涉各方（尤其是有關業主和住戶）的合作程度。聯辦處須要在懷疑引致滲水的有關單位有系統地進行非破壞式測試，以剔除法去尋找滲水源頭。

屋宇署委聘顧問公司進行的研究建議聯辦處試用新測試技術。自 2018 年 6 月下旬開始，聯辦處已於合適情況下在 14 個選定試點地區（包括九龍城）的專業調查中使用新測試技術，例如紅外線熱成像分析及微波斷層掃描，以協助查找滲水源頭。然而，當該等測試技術無法有效使用，例如在受滲水影響的天花有混凝土剝落、有喉管或其他設施阻礙、便須繼續使用傳統測試方法。使用新測試技術個案比傳統測試方法除了成功率有所提升外，新測試技術亦無需進入懷疑處所進行調查，較傳統測試方法減少進入懷疑處所進行調查所需的時間，亦減少對相關業主或佔用人的影響。

此外，聯辦處對滲水源頭調查亦有既定的標準及規定，在正常情況下，混凝土或批盪的表面濕度會受環境相對濕度影響，於設有水源設施的房間的環境相對濕度一般亦會較高，因此混凝土或批盪表面的基本濕度水平亦會受到影響。參照經驗，如混凝土或批盪表面的濕度水平並非明顯高於該基本水平，便無法找出滲水源頭。因此，聯辦處將濕度水平訂於 35%或以上作為展開調查的標準，以求有效運用資源。雖然聯辦處會暫停跟進表面濕度低於 35%的個案，假若舉報人發現滲水情況

變得嚴重，可以通知聯辦處，聯辦處職員會再到受影響單位進行調查。

有關成立滲水仲裁處的建議，現時樓宇滲水引致的申索個案可視乎款額交由小額錢債審裁處處理，該審裁處根據《小額錢債審裁處條例》(第 338 章)設立，獲賦予權力就申索款額不超過 75,000 元的案件作出判決，其聆訊程序以不拘形式的方式進行。另外，根據《土地審裁處條例》(第 17 章)設立的土地審裁處亦會審理涉及建築物管理(包括涉及滲水)的爭議。該處亦已成立建築物管理調解統籌主任辦事處，簡化建築物管理案件的處理過程，鼓勵各方嘗試透過調解以解決彼此的分歧，從而使該類案件迅速及有效率地得以處理。在合適的情況下，該辦事處會鼓勵爭議各方先嘗試調解，並就案件的處理作出適當的指示，以更有效、迅速及公平地處理建築物管理案件。另外，如若有需要，市民亦可尋求現有提供調解及仲裁服務的機構提供協助，以便更快捷、更具成本效益及以和諧及非對抗性的方法來解決糾紛。

由於現行小額錢債審裁處、土地審裁處(包括其轄下的建築物管理調解統籌主任辦事處)及其他現有提供調解及仲裁服務的機構有提供相關的渠道處理樓宇滲水糾紛及相關申索的個案，故毋須另行成立仲裁處以處理樓宇滲水個案。

(秘書處於 3 月 12 日收到)

九龍城區議會秘書處

2024 年 3 月