

「煥然懿居第三座」作試點 列明公私維修責任

優化版公契賦權入屋查滲水

市區重建局最快下月推售「煥然懿居第三座」首置項目，市建局行政總監韋志成昨在網誌帖文指出，該項目將作為本港首個應用「優化版」公契的住宅項目，為樓宇不同部分的維修保養權責，制訂更清晰條文，賦予公契經理人進入單位調查和偵測滲水的權力和責任。該項目並採取多項措施防水，包括增加防水物料覆蓋範圍和高度，減低水氣入侵浴室牆壁內鋼筋混凝土的風險。

「煥然懿居第三座」是市建局應用「預防性維修」理念的試點，有多項加強樓宇結構措施以延長設計壽命。韋志成昨在網誌上指出，局方亦照顧單位內的設計細節，其中廚房、浴室及排水系統最常接觸到水，日久或引致設施損耗，水分滲入混凝土內導致鋼筋生銹，嚴重會影響大廈結構，故制訂優化方案。

韋志成說，屋宇署的《防止新建樓宇出現滲水情況的指引》，要求浴室和廚房地台與結構樓板之間要鋪設防水層，面向淋浴間的牆壁亦要在混凝土層和表面飾面層之間鋪設防水物料，惟該指引已沿用18年，新建單位樓底已由以往8呎增至逾10呎，廚廁特別是淋浴間受水氣滲透牆身範圍增加，部分較細單位採用開放式廚房，指引卻對是否須設防水層並無清晰界定。此外，現時新樓每層約10伙甚至更多，連接單位排水管道系統變得較複雜，渠道或出現較多彎位和接駁位，增加淤塞及滲水風險。

多措施改善單位防水效能

團隊遂從三方面加強單位防水效能，包括鋪設防水物料的牆身範圍由地台延至花灑組件以上、離地至少2.2米，洗手盆和坐廁區防水物料亦由地台延至牆壁至少1.1米高。考慮部分一房單位採用開放式廚房設計，故一律在「梗廚」和開放式廚房範圍鋪設防水地台。為防止廚櫃工作枱與牆壁間的罅隙滲水，並採用防濺效能的一體式工作枱，另優化排水系統設計，減少喉管彎位和接駁位。市建局將評估有關措施對防水效能的效益，與政府和業界分享，推動建築業界提升現行建築設計標準。

「優化版」公契列明單位內所有結構部分及鋼筋混凝土樓板均屬公用部分；非結構部分、牆壁批盪、飾面及單位內防水層則屬私人部分，業主和法團可依據公契盡早釐清維修責任誰屬，減少爭拗。

考慮到滲水亦可能是樓上或毗鄰單位防水層破裂或渠管失修造成，「優化版」公契列明公契經理人獲賦權介入處理，倘懷疑單位滲水導致公用部分受損，可委聘獨立第三方專業人士要求進入有關單位檢驗和測試，尋找滲水源頭，並根據公契界定的權責，由管理公司或滲水單位業主修葺。



■紅色區域為「優化版」公契要求開放式廚房牆身與地台之間新增的防水物料範圍。



■「健康空氣行動」昨舉行「屯門空氣導賞團」。

屯門巴士總站 二氧化氮濃度高

為讓市民獲得更多有關空氣質素的資訊，「健康空氣行動」與一班街坊於昨日舉行「屯門空氣導賞團」，帶領參加的市民走入屯門區街坊常去的6個地點，包括屯門巴士總站、新墟街市、屯門市中心巴士總站、屯門公園、后角天后廟外及愛定商場空中運動場，利用空氣監察儀器，觀察空氣污染水平變化，了解社區活動與空氣質素的關係。

造成空氣污染。

家住屯門區的劉伯伯對當區的空氣質素大致滿意，「從整體來說，我覺得還算挺好，我每天早上都會來屯門公園散一圈步先回家，因為空氣比較清新。」惟他指出屯門巴士總站及屯門市中心巴士總站的空氣質素較差，他建議政府在各巴士總站能增加抽氣系統。

市民倡增抽氣系統

根據測量，屯門巴士總站、屯門市中心巴士總站及新墟街市的二氧化氮濃度相對較高，該3個地點汽車出入數量較多，而二氧化氮主要來自汽車排放。屯門站及屯門市中心的有蓋巴士總站屬於半封閉式，在通風不足下，巴士排放的二氧化氮容易積聚在內，使空氣質素惡化。在懸浮粒子濃度方面，后角天后廟的濃度相對較高，廟宇焚香及線香燃燒時散發出的煙容易產生大量懸浮粒子，



■導賞團測量包括后角天后廟外等6個地點的二氧化氮濃度。

兩釣魚男互毆 齊墮海一不治

北角渣華道海邊昨日下午有男子墮海後不治。昨日（20日）下午3時許，警方接獲報案指，兩名男子於北角海關總部對開海旁釣魚，期間因事發生爭執，大打出手，混亂中兩人更失足跌落海。兩人其後游回岸邊，惟再次發生爭執，兩人再雙雙墮海。其中一人失去蹤影，另一人自行游回岸邊，他的手、腳

及腰部擦傷流血，並到北角海關總部大樓報警求助，表示不清楚與他發生爭執男子的下落。

警方及消防到場搜救，最終救起失蹤墮海的61歲羅姓男子，惟他當時已陷昏迷，無呼吸脈搏，救護員即場為其急救，並裝設自動心外壓機再由救護車送往東區醫院搶救，惜於昨日下午5時44分證實不治。至於涉案的另一名66歲姓陳的男子亦告不適，需要送院。報道指，兩人疑因爭位發生爭執。案件交由東區警區重案組跟進，警方正了解事件原因。



■警方昨於碼頭調查。

警列誤殺案處理

消息指，警方以涉嫌誤殺罪，拘捕涉事的66歲男子。警方最初將案件列作傷人案，入夜後一度改列為謀殺案，之後再改作誤殺案處理。警方繼續在現場調查。

推動夜市經濟

財政司司長陳茂波提出短期內要與業界合力把香港的夜市「搞活搞旺」、推動旅遊業朝多元及可持續的方向發展。提出後，有的人表示質疑，認為夜市不能救經濟，更指香港沒有能力辦好夜市。

墟市的門外漢，對場地設施、人流、租務等都完全不懂。於是，我們當時邀請了很多專業人士，包括商界專才、大學建築教授、零售界、會計界、法治界以及地區人士一起努力，共建共構，在短時間內搞一個墟市。

個人認為，無論能否帶動經濟，每個地方都需要如夜市的本地小本經濟，讓市民有一個謀生的機會。

有人或會問，搞墟市對整體經濟有幾大幫助？能否貢獻GDP？如果想以夜市推動整體經濟，確實有點妙想天開，但夜市經濟確實能做到將市面帶旺，帶動人心轉向積極正面，這是GDP不能帶給市民的。要做，就要做到最好，一心一意去做，找一些熟悉而有心的人去做，總會做出成績來！

不過，如果夜市確實推行，那政府必須集思廣益，不要再單靠一班只在冷氣房的公務員紙上談兵，而要吸納更多實際做過墟市的人提供意見，甚至參與建構。

想當年我們辦騰龍墟，由於當時只是



絕章

陳婉嫻
工聯會會務顧問