



前年逾4.3萬宗報告 工程師倡設主導部門

望聞問切 樓宇滲水

日前超強颱風「蘇拉」襲港造成多區塌樹水浸，不少大廈更出現漏水情況。香港工程師學會昨日舉行記者會指出，樓宇滲漏水問題困擾不少業主和居民，常見是欠缺適當保養所致，甚至已反映樓宇結構潛在問題，若不理會或加劇影響結構安全。學會引述政府數字顯示，隨着樓宇急速老化，2021年全年共接獲逾4.3萬宗滲水報告，較2010年急增68%。學會傳授市民「望、聞、問、切」四招自行檢測單位滲水情況，嘗試找出滲水來源。另建議政府設立「專案經理」制度加強監察，長遠則設立主導滲水事宜部門等。

根 據由屋宇署及食環署聯合組成的滲水辦資料顯示，2017年至2021年間，每年接獲約3.4萬宗至4.3萬宗滲水報告。接獲報告後，每年約13,800宗至2.1萬宗個案基於濕度少於35%的準則，顯示滲水情況已停止，及投訴人撤回等原因而不予進一步跟進。

工程師學會屋宇裝備分部主席余偉沛指出，滲水的成因主要分為屋宇裝備及樓宇結構問題兩類，前者主要是樓上、毗鄰或本身單位的喉管、閘掣出現損毀、生鏽、阻塞而造成，也可以是污水或雨水系統老化所致；後者主要是長期受水氣侵襲、石屎天然老化或防水塗層受破壞造成。

余偉沛建議，市民可通過「望、聞、問、切」自行檢測滲水情況。「望」即觀察滲水位置、水濕程度及顏色；「聞」即嗅出是否有發霉或臭味，如氣味濃烈可能涉及污水渠；「問」即詢問滲水出現的時間；「切」則是透過簡易測試方法，初步檢查滲水，例如到五金舖購買色水測試紙，使用有顏色的水注入或潑灑洗手盆、坐廁、地台去水口、淋浴間或浴室周邊等有懷疑的地方，「再簡單一點可以關掉所有水龍頭並留意水錶數值於30分鐘後的變化，如果數值仍有增加，顯示很大機會是單位內出現滲水問題。」

紅外線及航拍等有助檢測

除傳統檢查技術外，余偉沛指還可利用微波濕度測定儀、紅外線熱成像分析、航拍外牆偵測等先進技術，以幫助檢測隱藏的滲漏問題，「例如紅外線可直接照射天花以檢視水路是否由上層單位滲透下來。」他表示，政府先前報告顯示新技術的成功率達76%，而傳統色水測試僅約30%。他指出，如發現滲水問題並非源於自身單位，市民應首先向大廈管理

公司或業主立案法團求助，之後再與懷疑滲水單位的住戶商討，要求協助檢驗以找出滲水原因及進行維修工程。若無法與有關住戶通過協商解決問題，可致電1823向滲水辦求助。

余偉沛指出，很多時滲水是出於供水問題而非污水問題，故希望政府考慮將水務署納入滲水辦，加快介入調查案件。對於濕度低於35%的個案，滲水辦會終止調查，他建議應一併考慮現場其他環境因素。

工程師學會會長李志康指出，有見近年滲水個案持續上升，學會建議政府設立「專案經理」制度，加強監察顧問公司，並推廣及鼓勵新技術測試方法以作為短期措施。中、長期而言，他認為政府應增撥資源以採取更有效行動清理積壓個案、檢討和改善業務流程並設立主導部門，同時研究立法以加強處理部門的效能。

■部分舊樓滲水嚴重，業主飽受困擾。

自行檢測滲水簡易方法

- 望** 觀察滲水位置、水濕程度/顏色。
- 聞** 嗅出發霉或出現臭味。
- 問** 詢問滲水出現時間(全日、間歇性、特別天氣情況)。
- 切** 即透過簡易測試方法，初步檢查滲水
 - 色水測試：使用有顏色的水注入/潑灑有懷疑的地方，如洗手盆、坐廁、地台去水口、淋浴間/浴室周邊。
 - 流量測試：關掉所有水龍頭並留意水錶讀數變化。
 - 反向壓力測試：以關掉/開啟單位總掣/水龍頭測試。

資料來源：
香港工程師學會



■香港工程師學會指，隨着樓宇急速老化，滲水問題愈見嚴重。

「全政府動員」奏效 「蘇拉」破壞降最低

行政長官李家超昨日上午出席行政會議前會見傳媒表示，本月1日襲港的超強颱風「蘇拉」，是5年來第二個十號風球，在特區政府和社會各界同心協力下，成功將「蘇拉」帶給香港的破壞和傷害減至最低，學校順利開始新學年，社會安排一切順利，顯示政府首次啟動「全政府動員」計劃奏效。

李家超表示，政府在「蘇拉」襲港前一天，已透過傳媒廣泛地傳播應對颱風相關資訊，發揮重要作用。另地區關愛隊參與了抗颱風工作，「他們熟悉地區，亦容易與市民溝通，發揮了積極的關愛服務作用。」他總結認為，政務司長統籌整個政府的應對工作發揮功效，各個部門和承辦單位都堅守崗位，全力以赴，做好準備應對和善後工作，發揮了團隊精神和協同效應，社會各界、市民和義工亦配合政府不同的防風措施，「齊心協力是減低超強颱風帶來破壞和損害的一個關鍵元素。」

風工作，「他們熟悉地區，亦容易與市民溝通，發揮了積極的關愛服務作用。」他總結認為，政務司長統籌整個政府的應對工作發揮功效，各個部門和承辦單位都堅守崗位，全力以赴，做好準備應對和善後工作，發揮了團隊精神和協同效應，社會各界、市民和義工亦配合政府不同的防風措施，「齊心協力是減低超強颱風帶來破壞和損害的一個關鍵元素。」



■消防員早前升起雲梯拆除有即時危險的簷蓬石屎部分。

■社會關注舊樓石屎剝落或涉結構問題。

