



掃一掃 有片睇

樓上凍倉低溫凝水 樓下天花滲漏四年

議員促堵塞漏洞 強化滲水辦職能

滲漏

▶王小姐持有的荃灣一個工業大廈單位，由於樓上單位多個凍倉出現冷凝水，嚴重滲漏，令她的單位天花



重滲漏，樓下單位飽受困擾四年；亦有公屋住戶同樣受冷凝水滲漏困擾，「餐餐加餸」，非常無奈。現時多數苦主會向「滲水投訴調查聯合辦事處」（滲水辦）求助，滲水辦會按《公眾衛生及市政條例》，對涉及妨礙衛生的滲水源頭，發出妨礙事故通知或提出檢控。惟因該條例只涵蓋污水，對冷凝水、公渠水等滲漏則難以執法。有立法會議員正擬提出質詢，倡強化滲水辦權力，以堵塞漏洞。

大公報記者余風（文） 何嘉駿、麥潤田（圖）



本港大廈滲水問題十分常見，而且原因繁多，不易解決。有工廈單位樓上是冷凍倉，溫差造成的「冷凝水」嚴重滲漏，樓下單位飽受困擾四年；亦有公屋住戶同樣受冷凝水滲漏

◀王小姐的工廈單位，天花角落及牆壁滿布水漬及發霉。

本港約有四萬幢樓宇，滲水問題繁多又棘手。滲水辦由屋宇署和食環署聯合組成，於2006年成立，專門處理有關投訴及執法檢控。不過有專家直言，滲水辦有「三難管」：冷凝水、雨水及大廈公用部分的渠管滲漏，均不能跟進，而即使污水滲漏亦只能採用滋擾的形式處理；有議員直言條例有疏漏，削弱滲水辦的效能。

「不用錢都沒有人來租。」王小姐對大公報記者表示，2017年購入荃灣一工業大廈逾2000平方呎的單位，並分隔出十多間寫字樓出租，每間出租的單位有百多平方呎，月租約為萬多元。2019年租客陸續向她投訴滲漏嚴重，她發現樓上單位設有多個大型儲存凍倉，因溫差關係，出現大量冷凝水，「我鋪了好多海綿在天花板吸水，都吸到成塊是水掉下來，還有好多蟲，好恐怖！」她又稱，為留住租戶，2020年曾減租約兩成，去年更是免租，惟滲水問題未解決，租客均紛紛求去，令她租金損失慘重。

六成個案列為不予調查

王小姐又稱，多年來向滲水辦投訴，惟經來來回回的調查及測試滲漏，滲水辦及後直指此為冷凝水的問題，按照《公眾衛生及市政條例》難以處理。日前滲水辦人員亦如常前來調查，利用電子濕度測量錶量度，部分牆身的濕度逾60%，較一般滲水個案35%還要高，令她感到十分無奈。

近年滲水求助有上升之勢，去年滲水辦接獲43233宗投訴個案，而在36262宗已完成處理個案中，有21813宗、近六成甄別為不予調查的個案，而已確認源頭的個案，只有6000宗，佔處理個案16%。

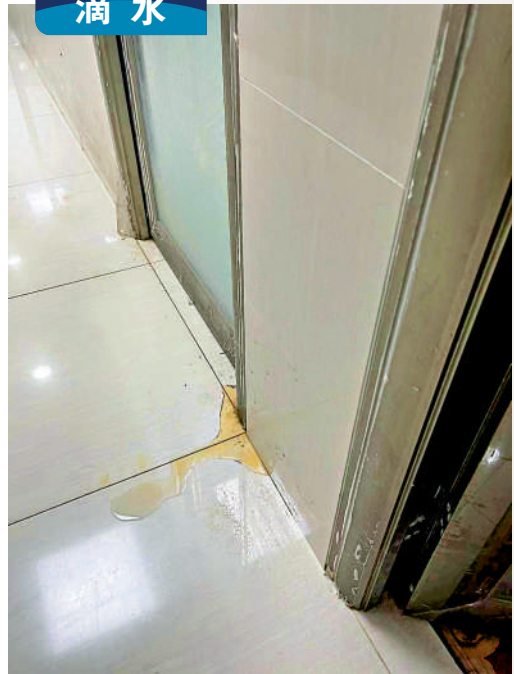
然而，冷凝水問題普遍，除工廈單位滲水，有公屋住戶同樣面對滲水煩惱。年約80歲的胡伯，去年四月與女兒搬入筲箕灣愛東邨一個單位，沒想到噩夢隨即開始。約一個月後，他發現單位的天花牆角有水滲出，並不斷漫延，一直伸延至天花板的電燈，「嗰陣在廚房煮餸出嚟，就會滴啲奶白色液體落嚟，成個星期係咁，都食唔落啦！」滲漏情況日漸嚴重，水珠更沿天花板滴下地板，令地板不時濕滑，女兒去年七月晚上摸黑上廁所，便因地面濕滑而不慎跌倒，因此弄傷手部。除此之外，家裏放置及晾曬的衣物經常發霉，「有時晾好耐都唔乾，好多衫放喺度就發霉，有次（嗰衫）更加被浸到唔要得。」由於該些衣服為子女購買孝敬他，令他更是心痛。

律師：苦主可提出民事索償

胡伯曾一再向屋邨辦事處投訴滲水問題，惟對方並非污水滲漏，而是樓上單位住戶開冷氣所出現的冷凝水問題，「佢只係叫我開冷氣同開抽濕機，我都有開，但依然都漏水。」

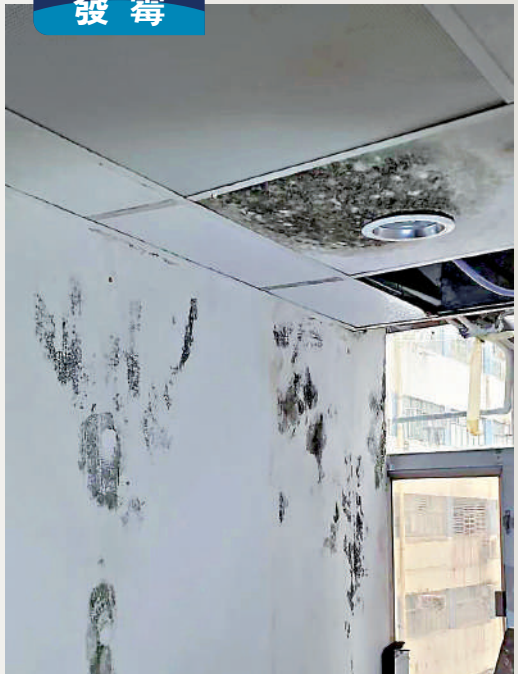
律師梁永鏗表示，滲水辦的屋宇署負責建築物相關的條例，食環署則負責衛生相關的條例，而滲水若涉及公眾衛生利益，他認為食環署亦需負責跟進。對於部分滲漏問題，他認為屬私人糾紛，政府亦難以為私人恩怨而立法，但他認為滲水辦應集中處理各部門的滲水問題，以更大發揮其作用，而市民遇滲水滋擾，除可找滲水辦協助外，亦可循民事訴訟提出索償，索償金額在7.5萬元以下可向小額錢債審裁處提出，7.5萬元以上則可向區域法院提出。

滴水



▲冷凝水滲漏，水珠更由天花板滴落地面。

發霉



▲由於長期受滲漏影響，單位牆身已發霉。

控告滲漏需舉證 困難重重

專家之言

資深驗樓師賴達明直言滲水辦確有「三難管」，該類冷凝水、雨水及公用部分的渠管滲漏均不作處理，他指這正因香港欠缺滲水的法例，滲水辦只按《公眾衛生及市政條例》跟進污水滲漏的問題，變相令滲水辦執法的能力減弱。

星洲規定漏水單位業主跟進

他又指，外國如新加坡設有滲水法例，當有單位出現滲漏，樓上單位的業主有責任跟進處理，並需找出滲漏源頭。但本港卻要受影響單位業主舉證，查證滲漏源頭。每當單位出現滲漏，有關業主或租客通常向滲水辦求助，而滲水辦只是當作滋擾處理，難以徹底解決滲漏問題，不少業主只能靠民事訴

訟提出索償，或利用治標不治本的方法，在家裏放置多台抽濕機作抽濕之用。

賴直指，冷凝水滲漏問題廣泛，尤其在工廈方面，不少工廈單位內設有凍倉，或儲存紅酒的紅酒庫，相關冷藏庫的溫度較低，有些更會在攝氏零度以下，而溫度愈低，與空氣產生的溫差更大，冷凝水滲漏情況更嚴重。

賴又稱建築物在長期的滲漏下，容易令內裏的鋼筋生鏽，從而影響大廈結構。而舊式樓宇的地板較薄，故設置凍倉前，需先鋪設良好的隔熱及隔溫層，以阻隔冷凝水。但他直言，通常工廈單位已做凍倉，難以拆去後再重鋪設隔熱層，「見過一個工廈內上面單位是凍倉，下面單位賣傢俬，因為成日滲水而要放10幾部抽濕機。」

水漬



◀王小姐指多年來向滲水辦投訴，惟因涉及冷凝水問題，遲遲未獲解決，令她十分無奈。

◀胡伯遷入愛東邨的單位一個月後，天花牆角開始滲水，情況日漸嚴重，現時單位內的天花留有水漬。

滲水辦：冷凝水超出管轄職權

部門回覆

對於有關工廈冷凝水問題，滲水辦發言人承認，該處職責是執行《公眾衛生及市政條例》相關條文，減除滲水妨礙。上層單位溫度過低導致下層單位天花出現冷凝水並非滲水辦職權範圍。另外，由天雨經大廈天台、平台、露台、外牆或窗戶引致的滲漏，以及供水喉管破損引致滲水，在正常情況下，皆不會構成公眾衛生滋擾問題，該處不會引用該條例採取執法行動。

房署：料樓上空調太冷所致

根據紀錄，滲水辦於2018年至2022年間多次接獲涉及有關工廈單位的舉報，指其單位天花出現冷凝水。接獲舉報後，該處人員到有關單位及上層單位調查，其間沒發現有樓宇滲水或妨礙事故。由於出現冷凝水可能涉及樓宇內部結構問題，個案已轉介相關部門跟進。

至於胡伯單位的滲漏，房屋署回覆，屋邨辦事處接獲投訴後即安排工程人員到其單位檢查，亦使用電子濕度測量錶量度，確認單位並沒有滲漏。至於天花表面出現水珠凝結，相信是因為上層單位使用冷氣機時調校室內溫度過低，令上下層單位出現溫差效應而形成。職員亦到上層單位視察及勸喻改善。而過往五年，該署在該邨共有約五宗確認滲水個案，並已安排承辦商維修。



◀滲水辦人員多次到王小姐單位量度，均現滲水情況。

近年滲水辦處理的滲水個案

年份	接獲投訴個案	已完成處理個案 (註一)	已完成處理個案中甄別為不予調查的個案 (註二)	已完成處理個案中完成調查的個案	已完成處理個案中已確認源頭的個案	已完成處理個案中不能確認滲水源頭而滲水情況持續
2017年	36002	30605	14732	15873	6253	4172
2018年	36684	28221	14571	13650	5729	3164
2019年	34169	28096	13867	14229	5663	2891
2020年	39166	35397	21345	14052	6746	3403
2021年	43233	36262	21813	14449	6000	4467

註一：有關數字未必是在該年所接獲的舉報個案數目。

註二：滲水辦對滲水源頭調查有既定的標準及規定。部分接獲的滲水投訴個案的濕度讀數低於35%、滲水源頭來自投訴人本身擁有的物業、個案性質不屬於滲水，以及投訴人撤銷投訴等會被甄別為滲水辦不予繼續調查的個案。

*資料來源：滲水辦

滴水就應管 倡完善法例

議員的話

疫情下，市民減少外出用膳，在家「自煮」增加，凍肉需求亦大增，不少工廈增設凍倉存放凍肉，冷凝水問題更為普遍。有立法會議員直指，現時相關規管漏水的法例存在漏洞，已向環境及生態局提出，日後亦會繼續在立法會提出質詢及跟進。

「點可以話滴落嚟嘅係係污水就唔理，完全係法律漏洞！」立法會議員陳凱欣表示，滲水辦自2018年已開始處理荃灣工廈的投訴個案，惟至今仍未改善，並以冷凝水不會構成公眾滋擾問題，未能引用相關條例採取行動而不作處理，明顯存在法律漏洞，「為何見到有漏水、滴水嘅問題，不去修正條文，幫助苦主，反而話條文未能覆蓋，不會採取任何行動？」

陳凱欣直指，不少住戶受着冷凝水滋擾，「這確是民生大事！」疫情下，工廈內凍倉增加，若沒有做好防漏措施，樓下單位便會受冷凝水影響；有公屋單位亦不時出現此類情況；不少私人單位內亦會出現冷凝水的問題，但是有關條例未能覆蓋，她已向環境及生態局表達此條例的漏洞，並會在立法會繼續跟進有關問題，要求檢視並堵塞漏洞。



▲陳凱欣表示，規管漏水的法例存在漏洞，日後會在立法會提出質詢及跟進，希望可以堵塞漏洞。