

# 天台消防水缸長期滲漏波及樓下 公正行證單位濕度超標鋼筋生銹

## 天花滲水屎尿 業主求助淪「人球」

滲水擾民，更威脅樓宇安全，雖然特區政府食環署及屋宇署組成的聯合辦事處（滲水辦）已優化私人樓宇滲水投訴、跟進程序，但當滲水源頭涉及法團、大廈維修工程等老大難問題時，涉事業主還是陷入求助無門的漩渦中。香港文匯報接獲一名業主求助，其位於深水埗唐樓頂層的單位自從6年前公共天台安裝消防水缸後長期滲水，記者邀請香港公正行有限公司資深認證驗樓師賴達明到場勘察，發現單位多個位置的濕度讀數比規定超標近一倍，多處石屎剝落及鋼筋外露，相信是濕氣侵蝕導致鋼筋生銹膨脹，並懷疑消防水缸質量欠佳，底部持續滴水。求助業主長期奔波於大廈法團及多個政府部門之間，卻淪為「人球」，問題遲遲未獲解決。

●香港文匯報記者 廣濟



掃碼睇片



●消防水缸（上方白色物件）滲漏的水沿排水喉和梯屋牆體流到天台地板，即使烈日當空也是滿地水漬。  
香港文匯報記者曾興偉 攝

柯先生早年購入位於深水埗基隆街一棟唐樓頂層單位作出租用途，他表示十幾年前開始大廈應消防處要求提升消防裝置，並於2020年在天台安裝一個9,000公升的消防水缸，早在安裝後的測試階段，租客已向柯先生反映天台滲水進入單位，只是當時他長期身在境外，未有即時深入跟進。近兩年他回港處理物業後，問題每況愈下，不同房間長期出現水漬，情況反覆，「如此居住環境，已不可能出租。」

對柯先生夫婦而言，影響已相當實在。單位目前無法正常出租，每年損失租金收入約20萬元，他們亦難以在單位居住，需另尋住所。最令他不安的，不是金錢，而是安全問題。「天花石屎隨時有可能再剝落，天台建築已見裂痕，加上水缸容量達9,000升，連水重量約9噸至12噸，我擔心長期下去會進一步影響整幢樓宇的結構安全。」他認為，水缸漏水問題一日不解決，單位防水層及天花也無法修補。

### 單位濕霉味撲鼻而來

香港文匯報記者先後兩度到場實地查看。每次都發現單位內部充滿濕氣，走廊假天花縫隙不斷有水滲出，地面積水嚴重。第二次到訪時，資深認證驗樓師賴達明隨行為單位檢查，當天雖然陽光普照、天氣乾燥，惟一踏入單位內，一股濃烈潮濕霉味依然撲鼻而來。單位內廚房及浴室假天花已呈搖搖欲墜之勢；而另一間看似未有滲水的睡房，窗邊牆身亦已浮現出明顯水漬。

為進一步查明滲水源頭與損壞程度，賴達明隨即揭開假天花檢查，剛輕輕揭開假天花一角，碎石屎隨即掉落，現場人士無不提心吊膽。賴達明直言，這些早已鬆脫的混凝土塊若非有假天花遮擋，隨時直墜地面構成生命威脅：「幸好有假天花擋一擋，否則住客早已遭殃。」拆開廚房假天花後，情況更令人震驚。賴達明從中取出一連三塊脫落的石屎，每塊直徑約20公分，大如餐碟且呈扁平狀，內部生銹鋼筋亦已斷裂。如此龐大的石屎若是直接擊中人的頭部，後果不堪設想。

賴達明隨即拿出濕度測量計，發現廚房及浴室天花所有位置的濕度讀數均遠超35度的指標，普遍高達50度至60度。晴朗天氣下濕度依然嚴重爆表，充分反映室內存在極其穩定的滲水來源。天花多處更出現石屎剝落及鋼筋外露，他解釋，鋼筋長期受濕氣侵蝕而生銹膨脹，會持續「逼爆」周圍混凝土，令石屎墜下風險直線上升。

### 料消防水缸長漏是源頭

檢測團隊隨後登上天台，攀上安裝消防水缸的梯屋深入檢查。只見消防水缸底部最少有兩處持續滴水，頻率超過每秒1滴。經試紙檢測，證實漏出的是淡水（食水）。水流沿雨水渠及牆身流向天台地台並向樓下滲透。梯屋內部天花同樣石屎剝落，水漬肉眼可見，經紅外線熱像儀掃描，熒幕顯示大面積低溫區域，證實梯屋天花亦遭嚴重滲水侵蝕。賴達明確認，單位天花濕度嚴重超標，相信消防水缸持續漏水是主要源頭。

▼單位多處天花濕度達到60度（白框示），遠超35度的政府滲水標準。香港文匯報記者廣濟 攝



▲柯先生稱該單位廁所橫樑長期受滲水影響出現明顯裂縫，年初他和家人險些被石屎砸到。香港文匯報記者廣濟 攝

### 消防證水缸違規

### 法團：承辦商反映維修難

滲水源頭很可能出自消防水缸，而水缸位於大廈公用地方，法團是第一責任方。柯先生表示曾多次向法團反映，並透過1823投訴，以及直接去信水務署、屋宇署等部門跟進。經香港文匯報介入後，據悉消防處已經派員實地調查，證實水缸違規。

根據柯先生提供的往來紀錄，水務署曾到場視察並去信法團要求維修，但至今未見法團展開實際工程；屋宇署則重申有關結構問題屬私人樓宇範疇，並指相關竣工文件已獲認可。

法團主席廖小姐回覆香港文匯報查詢則表示，法團今年6月始收到業主反映天台水缸漏水，之前不知道水缸存在滴水現象。上月3日，法團收到水務署信件，指消防水缸滲水並要求維修或更換，已第一時間聯繫顧問公司，並與承辦商溝通。她表示，承辦商反映水缸很難維修，建議更換，法團會繼續積極跟進。上月14日收到消防處發出的消除火警通知書，要求30天內完成改善工程。至於承辦商後豪建築過往曾涉嫌參與其他屋苑大維修圍標一事，廖小姐稱不知情。

## 維修承辦商涉多項工程圍標

涉事唐樓於2013年前應消防處要求進行消防裝置升級，當時由後豪建築工程中標承辦工程。後豪其後亦曾入標大埔宏福苑維修工程，惟最終未能中標。今年3月，競委會入稟競爭事務審裁處，控告以後豪為首的一個圍標集團於2022年4月至2023年9月期間，在至少11個維修工程招標中，涉嫌從事圍標、合謀定價及瓜分市場等違法行為。後豪作為集團核心成員，亦被指參與多個項目的圍標安排。

耐人尋味的是，消防處於2017年已發出通

函，為減輕舊樓結構負荷，容許像柯先生這類樓高7層或以上的舊樓，將消防水缸容量由9,000升降至4,500升，但承辦商後豪為該大廈進行工程時，卻繼續選用9,000升的巨型水缸。根據業主提供的資料，相關工程在消防處通函生效後仍獲水務署及屋宇署批准施工，並最終完成驗收。

### 竣工後滲水 質疑工程質量

更值得關注的是，這個水缸並非使用數年後才出現問題。柯先生指出，水缸在建造並投入

使用後便開始滲水，情況持續至今。他質疑，水缸本身是否存在工程質量問題。

若水缸有工程質量問題，為何仍能通過驗收？消防供水系統的審批與驗收，主要由水務署負責；而涉及建築結構的部分，則與屋宇署相關。水缸長期漏水，等同持續浪費食水；以及水缸長期漏水，為何遲遲未有發現？一切謎團仍待拆解。

## 驗樓師：持續滲水將損樓宇結構安全

### 水缸減磅屬「便利措施」非強制

該唐樓天台安裝9,000升消防水缸後長期滲水，業主質疑為何消防處2017年已發出通函，當時已容許同類舊樓使用4,500升水缸，最終該大廈卻建成較容量的水缸。香港文匯報就此訪問香港測量師學會副會長兼建築政策小組主席謝志堅，他解釋2017年消防處通函將樓高7層或以上舊樓的消防水缸容量要求由9,000升降至4,500升，屬於「便利措施」。當時考慮到不少舊樓的結構設計未必能承受較大重量，亦可能有空間限制，因此容許採用較小容量。但他強調，4,500升並非強制禁止安裝9,000升，「9,000升仍是原本的標準。如果結構計算合格，認可人士提交圖則並獲屋宇署批准，安裝較大的水缸並非不合理。」

他指出，在天台加建消防水缸屬於「加改建工程」，必須由認可人士及結構工程師負責。專業上通常會設計承托支架，將水缸重量分散至大廈的樑、柱等主體結構，避免重量過度集中在樓板上。更重要的是，工程進行前必須評估現有結構的狀況是否良好、能否承受額外負荷。「如果當時已經有裂縫或滲水情況，專業人士有責任留意，可能需要先進行修補，再展開工程。」

針對今次投訴個案的天台已出現裂縫、單位天花石屎剝落的情況，謝志堅建議，若懷疑結構安全受影響，業主應委聘專業人士進行結構評估，並可向屋宇署反映。

### 有否充分評估舊樓結構屬關鍵

至於維修方面，謝志堅提醒，若需暫停消防水缸運作以進行維修或更換，必須事先通知消防處。其間可能需要設置臨時方案，確保消防系統在維修期間仍能維持基本安全。他強調，問題的關鍵未必只在於「可不可以裝9,000升水缸」，而在於審批及施工時，有否充分評估舊樓當時的結構狀況，以及其後出現的滲水問題有否被及時正視及處理。