「馬拉松式」找部門作主求助 小業主嘆之跟進感無助



●柯先生單位受天台水缸漏水影響已長期空置。 香港文匯報記者曾興偉 攝

編者按 渗水問題之所以磨人，除了技術上的源頭追溯困難之外，更大的難點在於其錯綜複雜的權責關係。行政上，它橫跨屋宇署、食環署、水務署及消防處等多個部門；人際上，它又牽扯出法團、小業主與鄰里之間的利益與矛盾。最終，往往演變成一場對錯難分、權責模糊的拉鋸戰。香港文匯報推出「渗水系列」，透過個案分析當中的痛點、根結，以及政府的對策。



●驗樓師現場量度發現，柯先生頂樓單位天花板濕度大都在40%至60%之間。 香港文匯報記者戴天晟 攝

公家水缸私家漏 維修關卡沒盡頭



●受水缸漏水影響，柯先生單位內跌落的巨型石屎，還連帶生銹斷裂的鋼筋。 香港文匯報記者戴天晟 攝

處理渗水的一大難點，往往在於各自為政的制度缺口。香港文匯報早前報道深水埗唐樓頂層單位因天台消防水缸漏水而導致長期渗水，經本報介入，消防處證實水缸質素未達標，屋宇署正協助大廈更換，但距離正式開展工程仍要等待承辦商報價、擬定新方案，要擺脱形同水簾洞生活的日子仍路途遙遙。本個案也是舊樓業主的寫照，當渗水源頭來自大廈公眾地方，而且不涉公眾衞生妨擾時，就不屬渗水辦直接執法範圍，只能作轉介處理，令業主被迫在多個部門之間「馬拉松式」奔走求助。有測量業人士建議，即將成立的「樓宇維修支援及服務局」可設立一站式對接協調機制，一併處理渗水等所有樓宇維修求助。

●香港文匯報記者 戴天晟

《消防安全（建築物）條例》（第572章）要求1987年或以前落成的綜合及住用建築物提升消防設施。然而，天台加裝大型消防水缸，若日久失修、接駁位老化或防水失效，往往演變成禍及全幢大廈的渗水源頭。

香港文匯報早前獨家報道深水埗基隆街唐樓業主柯先生的7樓頂層單位，於2020年在天台加裝9,000公升的消防水缸後，單位長期出現渗水，室內天花石屎剝落、鋼筋外露生銹，甚至有危及電線漏電的風險。

公共地方非渗水辦直接執法範圍

根據現行制度，涉及公共地方的渗水投訴均不屬渗水辦直接執法範圍，渗水辦只能作轉介處理。柯先生說：「渗水辦回覆指由於不涉及公眾衞生妨擾，公共地方的渗水不屬其直接執法範圍，該辦只能作轉介處理。在此情況下，我作為小業主被迫在水務署、屋宇署、消防處等多個部門之間奔波。」

他指出，各部門嚴格按自身狹窄的法例與職權處理，欠缺針對公共地方渗水的跨部門持續跟進機制，令小業主孤立無援。

柯先生過去一兩年在多個部門及法團之間遊走，始終未能就水缸漏水問題達成解決方案，渗水問題卻令柯先生有家歸不得。直至今年6月柯先生向香港文匯報申訴，並在8月經本報報道後，10月屋宇署回覆指正等待更換新水缸的報價，問題雖然見到解決的曙光，但距離換水缸工程開展仍有不少關卡要通過，包括等待承辦商報價，討論決定水缸減容可能性，批准正式開工仍遙遙無期。

柯先生感嘆，水缸是大廈業主共用，當談到集資換水缸，又要經歷漫長的爭拗。

面對現行制度的明顯缺口，資深測量師姚潔凝接受香港文匯報訪問時指出，由於公共地方渗水不屬渗水辦直接執法範圍，轉介後往往缺乏一個主責部門持續統籌跟進，導致小業主求助無門。

姚潔凝直言，渗水辦不應只限於處理私人單位之間的渗水爭議，更應進一步擴大職能以涵蓋公共地方（如天台、外牆及消防水缸）的渗水問題，否則「叫渗水辦卻不理公共地方」實屬明顯的制度漏洞。

業界建議未來維修局負擔

她建議未來香港落實成立「樓宇維修支援及服務局」時，必須由主責機構擔起跨部門統籌的重任，設立一站式對接市民的協調機制，一併處理渗水求助，讓業主免於在各部門之間奔走。同時，針對舊樓公共地方失修與集資難的問題，她建議規定大廈法團必須為公共地方購買第三者責任保險及設立維修基金。

此外，亦應加強專業人士第三方驗收及對承辦商年檢的申報責任。

然而，若要根據最新政策申請改裝物聯網，業主依然要孤立無援地自行多方聯絡，包括向區議員諮詢求助、向法團提議召開業主大會、向屋宇署及消防處查詢等，制度上完全缺乏一個主責機構來統籌跟進。

舊樓天台水缸渗水之權責與困局

涉事方	現行機制與職權限制	小業主的困局
渗水辦（聯合辦事處）	**不直接執法：**天台、外牆及公共水缸渗水，若不構成衞生妨擾，不屬其直接執法範圍，只會勸喻或轉介。	無專責部門直接介入，業主需自行向各部門跟進。
水務署	**發通知：**若證實浪費食水，會發信要求維修，無權即時代修。	僅能發信或採取執法行動，若法團不作為，漏水持續。
屋宇署	**發修葺令：**樓宇維修屬私人責任。除即時倒塌危險等緊急情況外，不會主動代修。	署方着眼樓宇結構安全，對即時天花剝落的處理仍需法團跟進。
消防處	**發通知/審批：**要確保水缸正常運作。若維修需暫停消防供水時，須預先向消防處申報及獲批。	程序繁複：停水維修涉及申報及臨時消防方案，拖慢進度。
業主立案法團	**第一責任方：**天台及水缸屬公用地方，法團負有統籌維修及支付費用的法定責任。	推進困難：舊樓法團常缺資金及工程知識，遇爭拗易停工。
承辦商	**按合約辦事：**負責報價、施工及年檢，只向出資方法團負責。	被動等待：若法團不批撥款，承辦商無法開工。

資料來源：各政府部門網頁、立法會文件、《水務設施條例》、《建築物條例》及《建築物管理條例》等。
註：各部門按法定職權跟進，渗水辦不直接受理無衞生妨擾之公共地方渗水；樓宇維修責在法團，實際權責視乎個別大廈公契而定。



●柯先生盼能拆除容量9,000升消防水缸，免去長期渗水苦惱。 香港文匯報記者戴天晟 攝

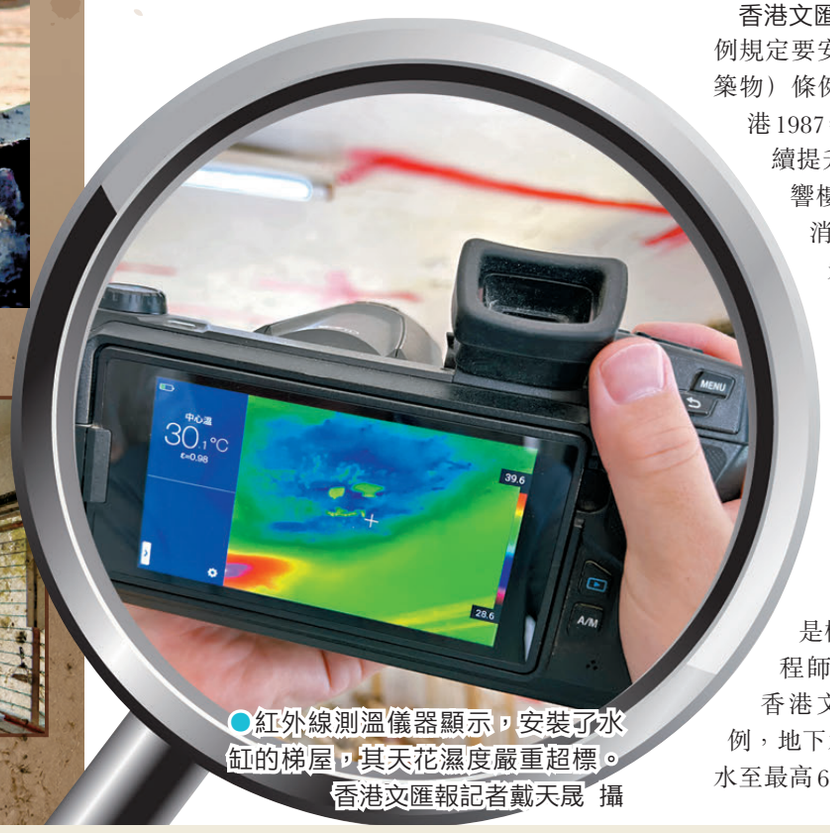


●長年累月漏水，水缸下方已生滿青苔。 香港文匯報記者戴天晟 攝



●安裝水缸的梯屋，其室內慘不忍睹。 香港文匯報記者曾興偉 攝

物聯網火警系統擴展 助舊樓平衡消防安全



●紅外線測溫儀器顯示，安裝了水缸的梯屋，其天花濕度嚴重超標。 香港文匯報記者戴天晟 攝

香港文匯報訊 香港不少唐樓興建時未有法例規定要安裝消防水缸，隨着《消防安全（建築物）條例》（第572章）於2007年生效，全港1987年或以前落成的綜合及住用建築物陸續提升消防設施。然而，加裝消防水缸影響樓宇載荷，並非所有舊樓能負荷，故消防處推出「物聯網火警偵測系統」先導計劃，允許舊樓引入物聯網（IoT）等技術以減少或免除大型水缸，上月將計劃適用範圍由樓高6層以下的舊樓，擴至7層或以上。柯先生熱切希望能夠成功申請安裝物聯網，徹底拆除這個日夜威脅樓宇結構與家居安全的隱患。

工程師：地下水泵極限六層

在舊樓提升消防設施，首要面對的是樓宇結構與樓高的物理限制。香港工程師學會消防分部名譽秘書區家豪接受香港文匯報訪問時指出，以消防水缸為例，地下水泵的供水物理限制一般僅能有效供水至最高6樓，因此7層或以上的舊樓往往須在天台加裝水缸，由上而下供水。在缺乏妥善維修下，這些動輒數噸重的實體水缸日夜壓在老舊天台上，成為渗水與結構受損的重大隱患。

「物聯網火警偵測系統」先導計劃是平衡消防安全與大廈結構安全的折衷方案。

具體而言，新規因應不同樓高劃分靈活的配套，從源頭上減少水缸渗漏的風險。6層或以下樓宇可在每戶單位、走廊及後樓梯安裝無線物聯網火警偵測器，並在各層配備滅火筒，無須安裝喉轆系統及手控火警警報；7層至12層樓宇則在安裝物聯網系統的同時，每層增設兩支5公斤乾粉滅火筒，並配合乾式消防喉，以免去傳統消防栓及水缸；13層或以上樓宇則在安裝物聯網系統的同時，為現有消防泵及水缸加裝感應器作為替代方案。

比傳統消防方案造價低六成

在經濟效益方面，本身是工程師的立法會議員方國珊相信，物聯網系統整體造價相對較實惠，整套系統約數十萬元，據消防處資料，比傳統消防方案造價最多低六成，可免去傳統繁複的入則與重型吊運工程。

重安裝輕維修 大廈「濕身」恐變計時炸彈

香港文匯報訊 舊樓天台加建消防水缸原為提升消防安全，但若因日常耗損、接駁位處理不當或防水層失效而出現長期持續滴漏，其對大廈結構帶來的潛在威脅，往往遠超一般家居渗水。香港工程師學會結構分部前任主席陳世昌接受香港文匯報訪問時指出，水缸長期渗漏若未獲正視，會透過積水渗透、鋼筋生銹、混凝土逼爆的物理連鎖反應，逐步侵蝕舊樓的承載力。

水缸動輒數噸 天台負擔沉重

陳世昌指出，舊樓天台在最初設計時，其樓板的承載力多數較低，並沒有預留位置去承受動輒數噸水缸的集中荷載。以常見的消防水缸為例，即使經過專業註冊結構工程師（RSE）計算，透過大廈的主體樑柱去分散重量，但若天台結構本身已經歷數十年歲月而出現老化，「長年累月面對龐大重量，仍可能對局部樓板造成沉重負擔。」

更嚴重的隱患在於漏水與防水失效的疊加效應。陳世昌分析，玻璃纖維水缸本體雖較少出現大面積開裂，但渗漏較常發生在喉管接駁位、底座防水層或排水設計；而傳統石屎水缸則較容易因內部裂縫設計或防水層老化而渗漏。若遇上天台防水層早已老化失效，加上水缸持續滴漏且積水無法排走，水分便會沿着天台地台或梯屋結構不斷向下滲透，形成一個長期持續不斷的渗水源頭。水分透過混凝土表面的微小縫隙或裂紋不斷向下滲入，當接觸到樓板內部的鋼筋時，鋼筋便會在潮濕環境中開始氧化生銹。生銹後的鋼筋體積會出現膨脹，對周圍的石屎產生強大的擠壓應力，導致內部鋼筋進一步外露及銹蝕。經過數年累積演變成天花石屎剝落與鋼筋斷裂。

外牆防水結構維修 責在「公家」

陳世昌強調，天台及外牆的防水與結構維修均屬於大廈的「公家」責任，若要徹底根治，必須透過搭棚等大型工程重新檢修天台防水、去水及水缸源頭。單純在室內天花進行局部修補或重新油漆是治標不治本。

在監管制度方面，依據現行《消防（裝置及設備）規例》，大廈的消防系統須每12個月由註冊消防裝置承辦商進行檢查、保養或修理，並提交FS251證書。由今年7月1日起，FS251證書已全面實施電子化提交。

然而，據柯先生了解，其大廈的天台水缸過去一年並無進行法定消防年檢，直至8月底消防提出檢控，法團才在9月補做。立法會議員方國珊則根據實地觀察指出，現行年檢制度在實質把關上仍顯不足，若電子平台申報只流於形式，部分舊樓的消防設施便容易出現「重安裝、輕維修」的盲點，隱蔽的底部或接口滲漏若未獲及時察覺，便會在缺乏恒常監管下日漸惡化。她建議引入現場驗收及拍片上傳等嚴格機制，避免電子申報流於形式；她同時指出，隨着消防處已正式將物聯網等替代方案擴展至中高層舊樓，長遠可透過科技手段減少舊樓天台對大型水缸的需求，從根本上減輕舊樓結構負擔。