渗水源頭難查部門互卸責 小業主兩年陷無限輪迴無助

舊樓滲水，表面看是天花滴水、牆身發霉，實際卻往往是樓宇老化、業權分散、部門權責界線與維修責任互相糾纏的縮影。太子道西一幢7層高、樓齡逾甲子的唐樓內，張女士位於5樓的單位持續滲水近兩年卻一直未解決，由起初只是局部天花滴水，蔓延至後來水跡擴散至不同房間，最嚴重時水流如雨傾瀉，牆身發黑、霉菌滋生，更疑影響電線短路和跳掣；租客先後搬走，單位無法出租，最終丟空猶如「鬼屋」。積水更滲至樓下單位，導致牆身長滿綠油油的大片青苔。水一直向下流，責任卻似乎在不同部門和業權人之間游移。這宗個案暴露的，不只是滲水源頭難查，更是舊樓住戶在制度縫隙中求助無門的困局。 ●香港文匯報記者 嚴少阡

掃碼睇片



●滲水最初只在一間房，近冷氣機及天花位置出現，其後水痕逐步擴散至其他房間。香港文匯報記者黃艾力 攝

舊樓水滴如雨落 霉斑處處冒青苔



▶長期滲水令單位內的牆身剝落，張女士(左)只好找來民間地區團體「滲水幫」項目總監范先生(右)協助。 香港文匯報記者黃艾力 攝

香港文匯報記者一行人爬樓梯欲往張女士位於太子道西一幢唐樓五樓單位，還未走到大門口，一股混雜着陳年濕氣與濃烈的霉臭味撲鼻而來，大門打開的瞬間，眼前的景象更是觸目驚心，整片天花板早已被密密麻麻、黑壓壓的霉斑徹底吞噬。站在一旁的張女士也欲哭無淚。

租客質問：這樣你怎麼收租？

該單位原本由張女士的丈夫代家人打理，分間成數個房間出租。後來其丈夫離世，本來不熟悉物業事務的張女士不得不接手處理租務及維修問題。直至兩年前，單位開始出現滲水問題，最初在其中一間房間近冷氣機及天花位置滲水，「租客致電投訴指床邊及牆身有水珠。」張女士曾勸租客暫停使用冷氣，她甚至資助租客買風扇，但問題並未停止。

其後，水跡逐步蔓延至另一房間。張女士形容，牆身批盪一幅幅剝落，水沿着喉管向下滲，有租客每晚回家都要用毛巾接水，更曾質問她：「這樣你怎麼收租？」在租客眼中，滲水直接影響居住環境；在張女士眼中，這不只是收不到租的問題，而是整個單位逐漸失去可用性。

直至今年5月起，情況急劇惡化。張女士稱，水不再只是滲，而是發出「啪啪」流水聲，猶如室內下雨，甚至有電線短路的安全風險，僅餘的租客亦忍無可忍決定搬走。到6月份，單位幾乎完全空置；張女士曾一度想進行維修卻無從做起，形成惡性循環。

她說，單位如今既租不出、賣不掉，自己亦不敢入住，等同被困在一個沒有出口的局面。

滲水滲至樓下 發出強烈霉味

張女士樓下四樓的單位亦出現相近情況。據了解，其單位早於數年前已有少量滲水跡象，但因單位本身丟空，當時業主未有認真處理。直至今年9月業主上樓查看時，情況已有惡化跡象，白色的牆身出現小量水跡；但相隔約半個月後再到場，單位內大幅牆身長滿青苔，原本白色牆面變成青綠色，單位發出強烈的霉味。現階段仍未能確認它跟張女士五樓單位的滲水是否屬同一源頭，但兩個樓層先後出現嚴重潮濕及滲漏，反映問題或已不止於單一住戶的家居維修。

舊樓滲水最棘手之處，是看到水的位置，未必就是漏水源頭。水可能沿牆身、喉管槽、裂縫、橫樑或外牆滲行，最終在另一個房間，甚至另一個樓層才顯現出來。若涉及公共喉管、外牆、天台或樓上單位，問題更錯綜複雜，責任問題難在短時間內釐清。但擺在住戶眼前的卻是實實在在的經濟、安全、生活不便度等現實問題，處理時舉步維艱。

單位斷水斷電 開電掣憂搶火

更令人憂慮的是電力安全。張女士表示，單位內曾出現跳掣及電線故障，走廊燈亦一度異常，技工提醒她不要再隨便開關電掣，以免搶火釀成危險。自此，單位基本上處於無水無電供應的狀態。

為了找出源頭，張女士曾先後向滲水辦、水務署、區議員及大廈相關人士求助。她引述指，滲水辦上門了解後指，個案疑涉及食水問題，並非其工作範圍，反建議她向水務署求助；水務署人員其後上門檢查，並曾到樓上的六七樓單位檢查，一時說未能確定樓上有明顯流水情況，一時又說可能與七樓某處水喉有關，但最終仍未有一個清晰、具約束力的結論。

檢測花費過萬 對長者非小數目

問題於是又回到張女士身上。若要進一步查明，她需自費聘請獨立公證行或專業人士做全面檢測。可是，這類檢測動輒花費一兩萬元，對於已退休的張女士並非小數目。更現實的是，即使花錢查出源頭，如果涉及樓上業主，對方是否願意維修、賠償，甚至是否有能力賠償，仍是未知之數。她擔心最後只是「贏了道理，輸了時間和金錢」。

張女士說，並非為金錢賠償，只希望查個明白：「若是我單位的責任，我會想辦法維修；若是樓上或公共部分問題，便應有人要求相關一方處理。」可是，她多年奔波卻換來「轉介、建議、等待」無限輪迴上演。



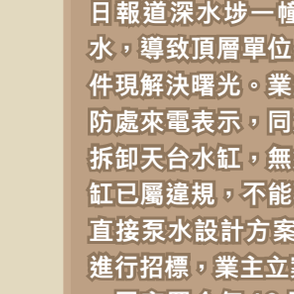
●居於張女士樓下單位的陳婆婆，過去一年亦受滲水困擾，單位大片牆身已長滿青苔。 香港文匯報記者嚴少阡 攝

本報昨日報道獲消防跟進 業主天台水缸可優先拆卸

香港文匯報訊（記者 戴天晟）香港文匯報昨日報道深水埗一幢唐樓因為天台消防水缸漏水，導致頂層單位長期滲水，經本報報道後事件現解決曙光。業主柯先生表示，昨日接獲消防處來電表示，同意並會通知屋宇署優先安排拆卸天台水缸，無須等待新方案報價，因該水缸已屬違規，不能再使用。處方並提出折衷式直接泵水設計方案，造價或超過20萬元，須進行招標，業主立案法團將委託區議員安排。

屋宇署今年10月表示會協助更換天台漏水消防水缸，惟承辦商至今未有入場。法團於11月25日召開業主大會，消防處介紹「折衷式消防栓/喉轆系統（直接泵水設計）」作為替代方案，容許固定消防水泵直接接駁政府供水水管，裝置可設於地下天井或後樓梯，免卻裝設天台水缸，業主普遍表示歡迎。屋宇署承辦商將就該工程單獨報價，若法團接受即可簽約。

至於物聯網火警偵測系統，須全體業主同意並簽約，報價由65萬元至200多萬元，首3年年檢費約8萬元，並須拆除喉轆，執行難度較高。



●滲水疑影響電力安全，單位曾出現跳掣及電線故障，張女士不敢隨便開關電掣。 香港文匯報記者黃艾力 攝

民間地區團體：為街坊釐清怎走下一步



●獨居於基隆街一單位內的婆婆被嚴重滲水困擾多時，早前向「滲水幫」求助。 受訪者供圖

香港文匯報訊 針對張女士單位長期滲水的問題，協助街坊處理滲水問題的民間地區團體「滲水幫」項目總監范先生表示，張女士的遭遇反映舊樓滲水最棘手之處，並非單純「有水」或「無水」，而是滲水源頭、業權、法團運作及部門權責交錯，令市民即使四出求助，仍難以知道下一步應怎樣走。

無水管有水痕情況複雜

「滲水幫」約於今年8月中接手處理張女士求助，團隊上門後發現，涉事單位面積約五六百平方呎，滲水範圍並非集中於單一房間，而是遍及天花、橫樑、企身牆，部分位置按一般水喉走線推斷，本不應有水管經過，卻同樣出現嚴重水痕，因此初步判斷情況複雜，不能簡單歸咎某一條喉管爆裂。

范先生指出，張女士曾向滲水辦及水務署求助。滲水辦曾檢查與涉事單位共用食水錶的七樓單位，認為未能證明與七樓有關；水務署亦曾檢查六樓，惟因水錶設於地下舖位、屬共用安排，難以再作深入檢測。張女士其後關掉自己單位水掣，讓單位內部逐漸風乾。范先生認為，目前情況至少可初步排除是其單位內水喉問題，但仍需進一步專業檢測，才能判斷是否涉及外牆、樓上單位或公共部分。

倡政府提供個案評估

惟市民面對滲水時往往最缺乏的不是投訴渠道，而是技術認知，「找檢測公司要用什麼儀器、報價是否合理、報告能否日後作索償證據，街坊未必懂。」范先生提醒，若日後可能追討維修費或租金損失，便不能只靠口頭意見，而應取得具專業認受性的工程報告。坊間亦有部分平價檢查或「倒防水膠」服務，他認為未必能解決源頭問題，甚至可能令街坊花更多冤枉錢。

為讓市民安居樂業，范先生建議政府可考慮提供個案評估、認可檢測名單、資助檢測費用，並在法團停擺、樓上拒絕開門或業權不清時，提供更有效的協調及執法機制。

他指部門人手和法例權限固然有限，若要求市民「自己搵人驗」，問題最終仍困於制度灰色地帶來回遊走。

聯辦處：未見上層供水喉管仍有漏水跡象

香港文匯報訊 就張女士位於太子道西五樓單位的滲水個案，水務署及由食物環境衞生署、屋宇署組成的「處理樓宇滲水舉報聯合辦事處」（聯辦處）接受香港文匯報查詢時表示，兩部門曾多次派員到場調查，並按現場情況跟進。對於水務署曾於去年確認樓上六樓單位內部供水系統滲漏，導致浪費供水，其後要求用戶維修；至今年多次覆檢及近日再到場檢查時，均未發現該樓層的供水喉管有漏水跡象。

水務署確認已更換喉管

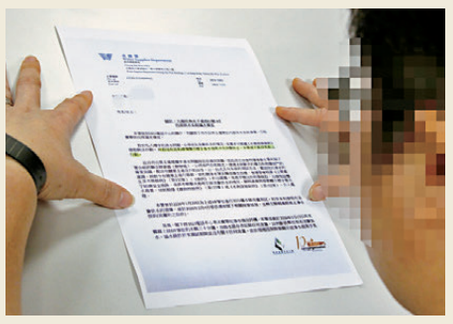
水務署指，署方於去年4月經1823熱線及同年5月經聯辦處轉介，接獲有關5樓單位滲水及持續滴水個案。人員於去年5月7日到五樓視察，懷疑上層單位內部供水喉管滲漏，遂於5月16日及6月4日向六樓用戶發出通知書，要求入屋調查。至7月24日，署方到六樓進行水錶流量測試，確認該單位內部供水系統滲漏，並於8月8日根據《水務設施條例》發出維修通知書。署方8月29日再到場，確認六樓已更換相關喉管或設施，並指當時五樓現場情況顯示供水喉管滲漏問題已獲解決。

其後，投訴人於去年12月29日及今年5月11日再經1823反映五樓滲水重現。水務署分別於今年1月29日及5月13日再到六樓測試，結果均顯示六樓供水喉管沒有漏水或浪費供水跡象。署方稱，雖然人員觀察到五樓有滲漏跡象，但已將個案轉介聯辦處跟進。

舉報人盼撤回投訴

聯辦處表示，首次於去年4月接獲舉報時，受影響位置含水量超過35%，並有持續滴水，遂轉介相關部門；其後舉報人要求撤回個案。今年5月再次接獲舉報後，聯辦處曾到涉事及上層單位調查，並進行含水量檢測及色水測試，但其後多次聯絡舉報人安排跟進未果。

至近日，聯辦處成功聯絡舉報人，得悉滲水已停止，遂聯同水務署於今年10月12日再到場檢查，現場未見滲水，受影響位置含水量亦低於35%。舉報人其後表示希望撤回投訴，聯辦處現階段無需再作跟進。聯辦處補充，樓宇滲水成因複雜，或涉結構、供水、排水及維修問題；如日後再現滲水，舉報人可重新聯絡跟進。



●水務署人員曾到樓上單位檢查，並以書面回覆。 香港文匯報記者黃艾力 攝