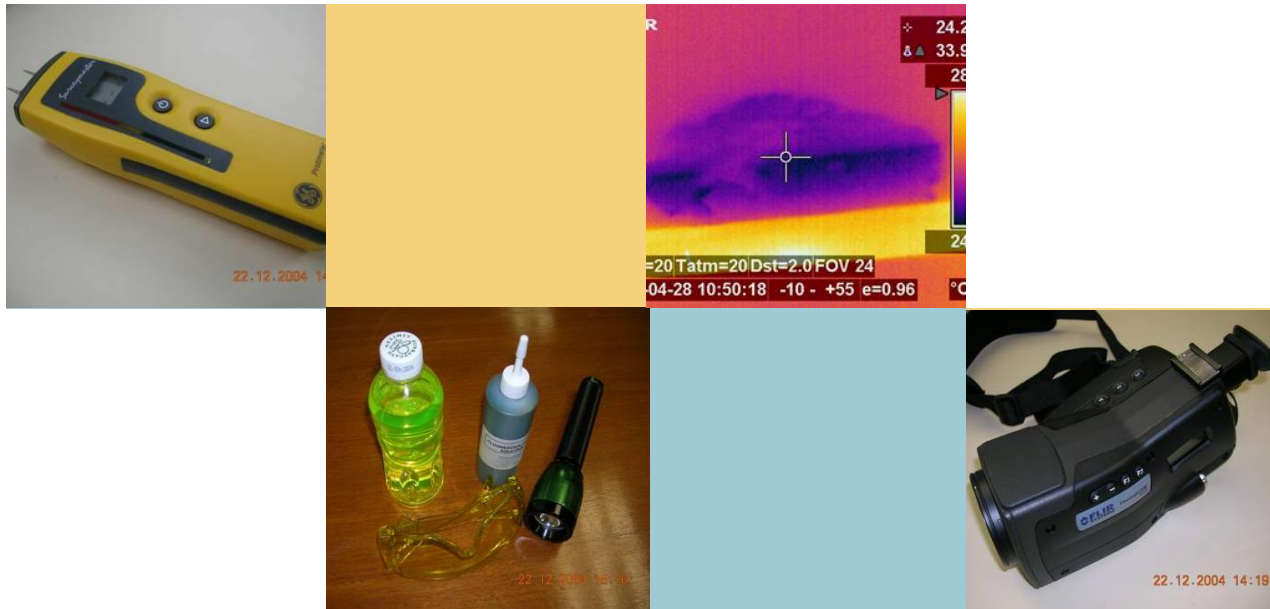


聯合辦事處的工作



聯合辦事處

樓宇滲水

- 樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致。
- 妥善管理和維修保養樓宇，包括解決樓宇滲水的問題，是樓宇業主及住戶應有的責任。
- 要徹底解決滲水問題，需要有關業主及住戶的合作。一般而言，若私人物業出現滲水情況，業主應首先自行安排檢驗滲水原因，並視乎情況和需要與有關的住戶及其他業主協調，進行維修工程。

聯合辦事處

- 主要是透過《公眾衛生及市政條例》所賦予的權力和政府相關部門的專業知識
- 配合有關業主/住戶的合作，以有系統的測試方法，嘗試找出滲水的源頭
- 使有關業主進行維修，以解決滲水引致屬於《公眾衛生及市政條例》下的妨擾情況。

聯合辦事處的滲水調查

第一階段： 確定滲水情況(即滲水位置的濕度數值是否高於35%)

第二階段： 基本調查(包括排水渠管色水測試、供水喉管反向壓力測試監測等)

第三階段： 專業調查(包括地台的蓄水測試、牆壁的灑水測試、供水喉管的反向壓力測試、滲水位置的濕度監測，以及於試點地區就合適的個案全面使用的紅外線熱成像分析及微波斷層掃描等)

第一階段滲水調查 (由聯合辦事處人員進行)

- 聯合辦事處人員會到訪舉報人單位，記錄滲水位置的情況及有關資料。
- 若調查發現滲水位置的濕度等於或高於**35%**及懷疑滲水問題由其他單位引致，便會安排進行第二階段的工作 - 基本調查。



電子濕度探測器

第二階段滲水調查 (一般由聯合辦事處人員進行)

- 聯合辦事處人員會根據個案的情況及需要，進行以下一項或多項的測試：
 - (i) 在懷疑滲水單位的排水口進行色水測試(使用色水);
 - (ii) 在懷疑滲水單位及舉報人單位的供水喉管及滲水位置進行反向壓力測試
- 假如在第二階段仍未能確定滲水源頭，聯合辦事處會安排進入第三階段的工作 - 專業調查。



第三階段滲水調查

(一般由聯合辦事處委聘的顧問公司職員進行)

- 聯合辦事處人員或委派的顧問公司職員會根據個案的情況及需要，進行以下一項或多項的測試：
 - (i) 在舉報人單位的牆身 / 天花進行**濕度監測**(使用電子濕度儀);
 - (ii) 在懷疑滲水單位的浴室/淋浴間/廚房地台進行**地台蓄水測試**(使用色水);
 - (iii) 在懷疑滲水單位的浴缸/企缸/淋浴間牆身進行**牆身灑水測試**(使用色水);
 - (iv) 在懷疑滲水單位及舉報人單位的供水喉管及滲水位置進行**反向壓力測試**



調查方法- 第三階段 蓄水測試 (由屋宇署負責)

- 針對地台/淋浴間周邊牆身 滲漏

浴室

企缸/浴缸

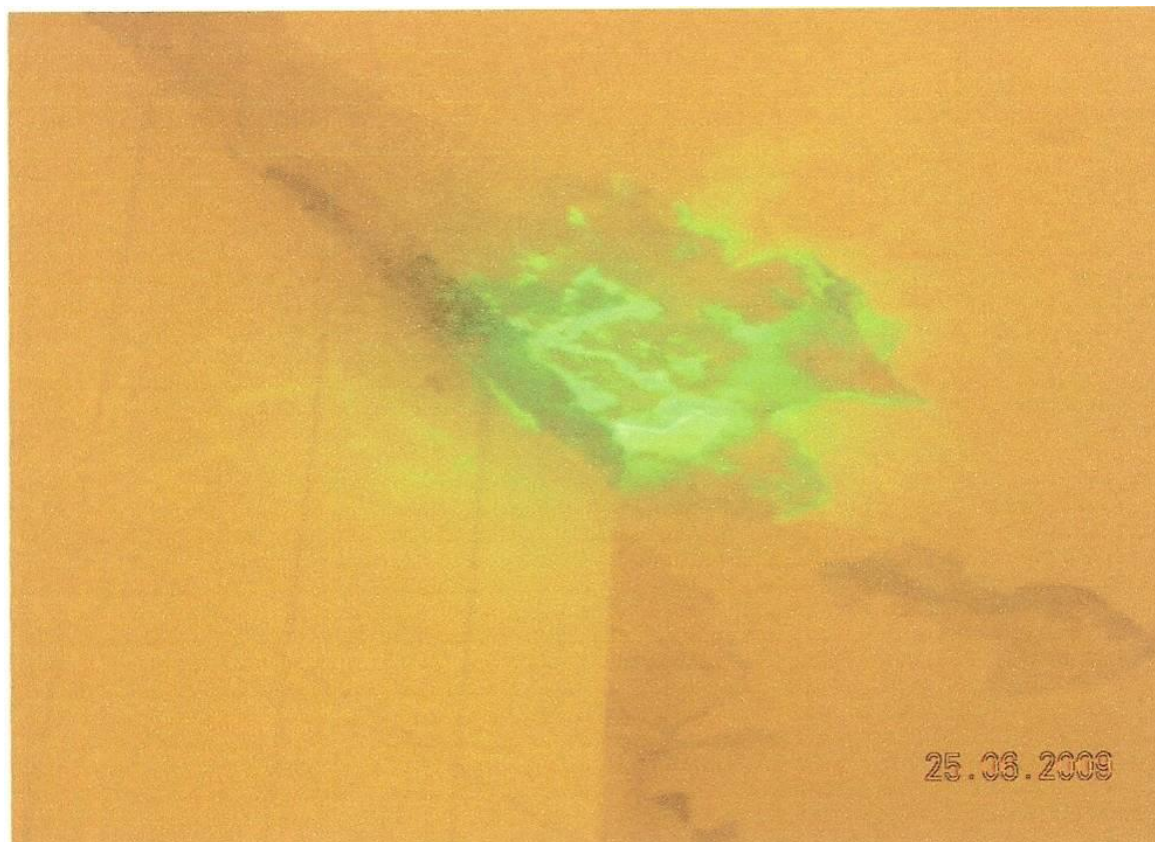
廚房

露台



保留色水
約1小時

■ 測試結果-蓄水測試色水滲出



滲水源頭 → 發出 < 妨擾事故通知 >

新測試技術

- 目的為提升聯辦處調查滲水工作的成效
- 經考慮屋宇署委派的顧問研究後，於第三階段專業調查應用紅外線熱成像分析及微波斷層掃描
- 於2018年6月先於三個試點地區使用；聯辦處於2021年3月已將該等測試技術推廣至合共12個地區(中西區、灣仔、東區、九龍城、深水埗、黃大仙、葵青、屯門、元朗、大埔、西貢及北區)。聯辦處正完善使用新測試方法的技術指引及程序，並計劃將有關測試技術逐步推廣至其他地區。

(1) 紅外線熱成像分析

- 檢測受滲水影響的範圍技術

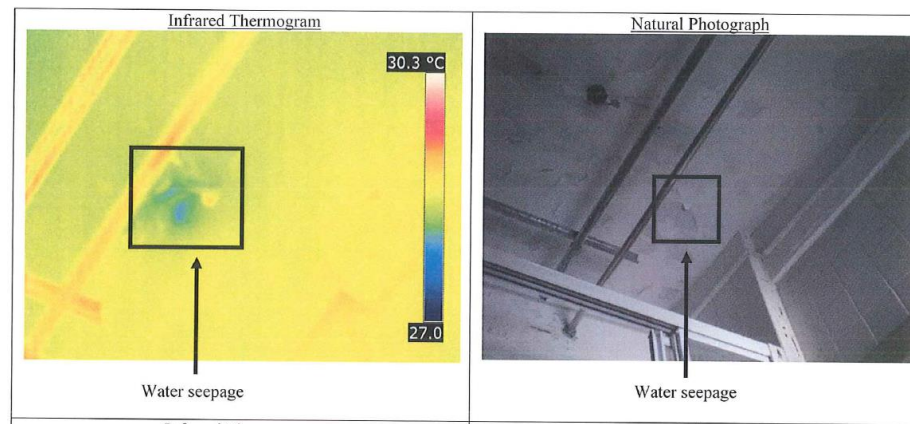
(2) 微波斷層掃描

- 探測混凝土樓板內反映濕度的數據，從而推斷滲水源頭

紅外線熱成像分析

Infra-red Thermographic Test

- 測試一些肉眼不能察覺的滲水位置
- 偵測及量度檢測物溫度之微細變化
- 檢測物表面溫度差異探測到滲水位置、面積及嚴重程度



優點：

- 可在遠處探測受滲水影響的位置

缺點：

- 只能探測表面的濕度
- 數據會受周邊環境影響
- 需要專業人員操作儀器和分析數據結果

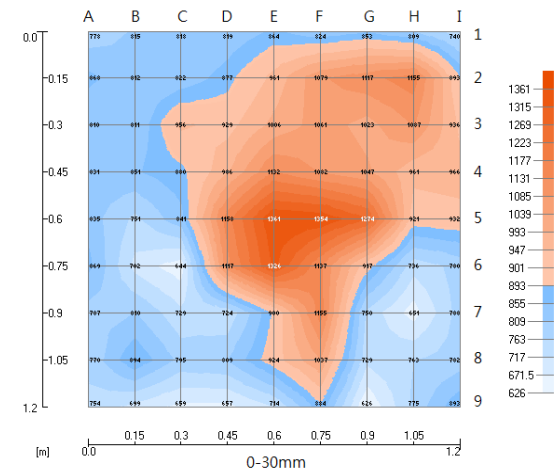


Typical Infrared Thermographic Imager

微波斷層掃描

Microwave Tomography

- 探測一些不能被肉眼觀察和紅外線掃描儀偵測到的內層濕度
- 探測及量度建築物不同混凝土結構層的相對濕度

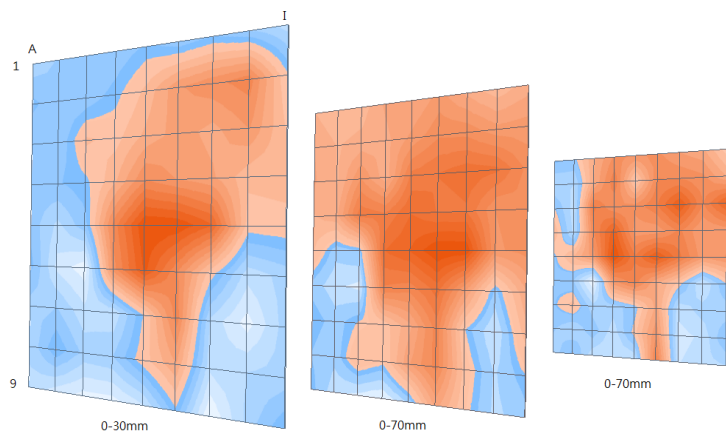


優點：

- 能於受影響單位探測及量度建築物不同混凝土結構層的相對濕度，適用於作為滲水調查的舉證。

缺點：

- 需要專業人員操作和分析數據結果。



新測試技術的局限

以下情況無法有效使用先進科技測試技術

- 混凝土天花剝落
- 喉管或其他設施阻礙
- 置了磚瓦飾面

聯合辦事處須於該些個案繼續使用
傳統測試方法

設立地區聯合辦公室

- 為促進兩署人員溝通，設立四個地區聯合辦公室：

香港區- 黃竹坑

九龍區- 九龍灣

新界西- 荃灣

新界東- 沙田

聯絡我們

- 電郵 EMAIL ADDRESS

enquiry@bd.gov.hk

- 電話 PHONE NUMBER

(852) 2626 1616

- 網站 WEBSITE

www.bd.gov.hk

- FACEBOOK 

屋宇署 Buildings Department

- INSTAGRAM 

[buildingsdepartment](https://www.instagram.com/buildingsdepartment)

總結



業主

業主立案法團

建築專業人士協助

鄰里合作

妥善保養



互利雙贏

停止滲水

政府

管理公司

問答時間

