

房屋事務委員會  
規劃地政及工程事務委員會  
二零零三年五月十六日聯席會議

本港住宅樓宇的污水排放系統

目的

本文件：

- (a) 列出現時有關本港住宅樓宇污水排放系統設計和標準的規定；
- (b) 探討繼淘大花園爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後《建築物條例》(第 123 章)是否需要修訂；以及
- (c) 報告爆發疫症後屋宇署及房屋署就污水排放系統所採取的行動。

設計和標準方面的規定

2. 《建築物條例》下的《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(下稱規例)對污水排放系統的設計和標準作出規管。污水排放系統大致可劃分為地面排水系統和地下排水系統。規例作出的規定包括：

- (a) 衛生設備標準例如數量、供水模式等；
- (b) 地面排水系統例如喉管的物料、形狀、容量、喉管安裝、隔氣彎管的規格、喉管接駁、供進行清洗、檢查和修理的空間及喉管管道的設計等；
- (c) 地下排水系統例如排水渠物料、敷設、防銹保護、容量、污水處理及沙井的建造、形狀和位置等；以及

(d) 排水工程的測試。

這些規定旨在確保便溺污水和廢水能有效地從樓宇排放及符合衛生標準。

3. 根據規例，隔氣彎管(又稱 U 形聚水器)和排氣管是污水排放系統的必要部分。便溺污水和廢水設備必須附有隔氣彎管，防止臭氣從污水排放系統洩入住宅的起居範圍。排氣管的作用是防止去水系統的氣壓變化令隔氣彎管的水封流走。

4. 根據規例，「單管」系統及「雙管」系統均可接受，後者以不同的喉管分開排去便溺污水和廢水，而前者則以同一喉管收集。在排水喉管的安裝位置方面，規例容許設計者彈性，決定喉管應位於樓宇內或樓宇外。如排水渠喉管安裝於樓宇管道內，則須設有檢修門，其大小及位置須提供足夠的空間，以便通往進行妥善的維修保養。

5. 規例規定的設計標準，旨在防止臭氣和受污染的液滴從污水排放系統進入住宅的起居範圍，該標準與世界上很多地方，例如澳洲、美國和英國等，所採用的標準相約。

### 《建築物條例》的規定和淘大花園事件報告書

6. 政府已經調查淘大花園 E 座爆發嚴重急性呼吸系統綜合症的事件。根據報告書，事件並非由單一的因素造成，而是可能由不同的因素組合引致，當中包括水平排氣管有輕微爆裂，再加上有一傳染力強的源頭病人和足以使人得病的病毒量，而隔氣彎管乾涸也可能促使疾病的傳播。

7. 淘大花園事件的報告書發表後，我們已檢討規例的條文。我們認為條文足以防止污水排放系統造成環境或衛生問題。規定設置隔氣彎管可防止臭氣從污水排放系統洩入住宅的起居範圍，而規定設置排氣管可防止氣壓變化令隔氣彎管的水封流走。污水排放系統如按規例的標準建造，並且妥為維修保養，應不會造成環境或衛生問題。

8. 因此，我們認為並無需要因應淘大花園爆發嚴重急性

呼吸系統綜合症而修訂現時有關本港住宅樓宇污水排放系統的規例。不過，我們會繼續聽取專業人士和業界對有關事項的意見，並留意國際樓宇設計和標準的最新發展，考慮是否有改善的空間。

## 公共屋邨標準

9. 公共屋邨的污水排放系統是按規例所訂的標準而設計的。大部分公屋大廈都是採用「單管」系統。全部便溺污水及廢水管裝置均設有適當的隔氣彎管和排氣管。所有內角<sup>1</sup>的闊度亦符合《建築物(規劃)規例》的標準。

10. 現時，大多數屋邨的排水管設於單位內，亦有些屋邨把管道裝設於外牆上，以配合不同的單位設計。自 90 年代中期起，新建屋邨的排水管均設於內角的外牆上。

11. 我們研究過重鋪公共屋邨排水管的建議。如上文第九段所述，設於公共屋邨單位內的排水管符合規例的標準。如維修保養得當，室內排水管不會引起任何衛生問題。房屋署一向嚴密檢測公屋排水系統，確保運作正常。因此，我們認為無需重鋪排水管，但我們會繼續透過定期維修以確保喉管得到妥善保養。

## 淘大花園事件報告書發表後採取的行動

12. 淘大花園事件報告書發表後，政府除檢討法例條文外，亦採取了連串行動，促使市民妥善保養污水排放系統。舉例來說，屋宇署已立即聯絡淘大花園的管理公司，修補 E 座四樓污水渠排氣管的裂縫，並安排檢查屋苑內各座大廈的污水排放系統。屋宇署亦就污水排放系統的維修保養發出了一套指引。

13. 為了確保恰當的跟進，屋宇署已促請私人樓宇業主立案法團及各大物業管理公司，檢查本身或所管理大廈的污水排放系統，致力令系統保養良好。他們須於兩個月內就檢查

---

<sup>1</sup> 兩個單位之間由三面外牆圍繞的天井位置。

結果及其跟進行動向屋宇署報告，而屋宇署計劃審查其中 900 幢樓宇，以確定業主立案法團或物業管理公司安排的檢查妥為進行，以及所需的維修已獲跟進。

14. 至於未有業主立案法團或沒有聘請物業管理公司負責管理工作的樓宇，屋宇署人員已對 12 000 多幢該類樓宇中的超過 4 600 幢展開污水排放系統初步檢查的工作。在已檢查的樓宇中，屋宇署已要求 500 幢樓宇的業主對其污水排放系統作出適當的跟進及維修。

15. 截至二零零三年四月底，共有 70 個個案需由屋宇署向業主發出修理損壞喉管的指令。當中有六個緊急或嚴重違規的個案，是由屋宇署先進行必要的維修工程，然後向有關業主追討費用的。

16. 需要經濟援助以便檢查或維修污水排放系統的業主，可向樓宇安全貸款計劃申請貸款。

17. 政府亦已加強宣傳，提醒業主有關樓宇及家居妥為清潔和消毒的重要性。屋宇署並聯同民政事務總署、食物環境衛生署及衛生署等部門，舉辦講座和研討會，讓市民認識污水排放系統需要妥善維修保養。

18. 在公共屋邨方面，房屋署會採取三階段處理方法，防止疾病透過受污染的污水排放系統傳播。

19. 短期來說，我們已完成檢驗所有位於公用地方和外牆的污水排放裝置，並立刻維修了損壞部分。每幢大廈已張貼告示，鼓勵租戶利用其所居屋邨的熱線報告排水管損壞問題。此外，房屋署在二零零三年四月成立了一支由 500 名專業人士和技術人員組成的隊伍，於接獲報告後 24 小時內進行緊急檢查和維修。截至二零零三年四月底，約有 4 000 個租戶提出檢查或維修排水管的要求，其中 3 500 個個案已完成跟進。其餘個案，則因需搭建棚架、與住戶相約維修時間及維修物料的供應而仍有待完成。對於這些個案，房屋署會採取有效的臨時措施，以消除衛生風險。

20. 在有證實感染嚴重急性呼吸系統綜合症個案的樓宇，

房屋署每天均會以漂白劑消毒沖廁水缸，亦會派遣專業人員全面勘察污水排放系統，如有需要，會立即安排跟進維修。

21. 中期來說，房屋署會對所有公共屋邨樓宇污水排放系統進行狀況勘察，並在過程中諮詢屋宇署。房屋署會根據個別屋邨的實際狀況，制定一套預防性的排水管維修保養策略及計劃。

22. 長遠來說，房屋署會不斷改善新公共屋邨的污水排放系統設計，以方便將來維修保養的工作。房屋署亦會與專業人士和業界共同探討改善設計的方法，並會密切留意便溺污水管和廢水管系統在產品和設計方面的最新發展，務求與時並進。

房屋及規劃地政局  
2003年5月