

2002年12月12日立法會議員  
與九龍城區議會議員舉行的會議

私人樓宇滲水問題

- (a) 九龍城區議會議員在會議席上提出的意見／建議 ——
- (i) 九龍城區議會議員表示，九龍城區私人樓宇天花滲水問題嚴重。業主經常將其位於殘破的私人樓宇的單位，分間為多個設有廁所的獨立套房出租。作出此項改動時，他們會更改渠管及加高地台以收藏排水管。這類工程是滲水的主要原因。
  - (ii) 九龍城區議會議員表示，由於只涉及在單位內部進行工程，業主無須取得屋宇署的批准。他們認為，基於極難證明該等工程導致滲水，故屋宇署在接獲與滲水有關的投訴後，並未成功向這些業主採取行動。
  - (iii) 九龍城區議會議員認為，屋宇署應就私人樓宇的非法及加建工程作出規管，並處罰因進行此類工程而導致樓宇滲水的業主。
  - (iv) 部分九龍城區議會議員認為，傳統的色粉測試方法在確定滲水源頭方面效用不大，並促請政府採用更先進和科學化的技術。
  - (v) 九龍城區議會議員表示，樓宇滲水問題在馬頭角非常嚴重。有關政府部門(包括屋宇署、水務署和食物環境衛生署)均不願意承擔責任，並無對有關業主採取有效的執法行動。屋宇署已跟進就樓宇滲水問題作出的投訴，但表示不會採取進一步行動，因為尚未證明滲水對樓宇結構造成危險。在此方面，九龍城區議會議員促請屋宇署採取有效行動，應付私人樓宇的滲水問題。
  - (vi) 部分九龍城區議會議員指出，政府有大量資源已浪費在處理滲水問題上。有關部門的人員往往被拒進入有關處所進行實地視察，以致難於確定滲水源頭。他們建議屋宇署加強規管私人樓宇的內部間隔，以及供水和排水系統的安裝事宜，藉此控制滲水問題。
  - (vii) 九龍城區議會議員亦建議，政府應加強小額錢債審裁處的角色，作為解決問題的有效方法。在接獲就樓宇滲水作出的投訴後，屋宇署、水務署及食物環境衛生署應作出協調，進行紅外線熱象分析測試。投訴人繼而可向小額錢債審裁處提出賠償申索，而測試報告可作為呈堂證供。該項測試可在即使沒有進行實地視察的情況下，幫助有效追尋滲水源頭，因而

會節省大量政府資源。九龍城區議會議員又建議政府可向投訴人收取測試費用，而投訴人則可向業主追討賠償。

(b) 立法會議員在會議席上提供的資料 ——

- (i) 立法會議員表示，多個其他地區的私人樓宇亦遇到類似的滲水問題。他們又表示當局曾進行色粉測試，以確定滲水源頭。然而，要有效採取執法行動仍困難重重。
- (ii) 部分立法會議員建議，若工程影響有關樓宇的結構及導致滲水，政府可加重向進行此類工程的業主施加的懲罰。與此同時，當局亦應加強宣傳，勸喻業主不要進行此類工程。
- (iii) 立法會議員表示，根據現行政策，如未能證明滲水問題影響樓宇結構，屋宇署不會對關乎滲水的投訴採取進一步行動。
- (iv) 關於建議由屋宇署規管私人樓宇的改建工程，立法會議員指出，部分這類工程未必影響樓宇結構或涉及改動渠管，因而未必需要加以規管。

(c) 轉交政府當局置評的事項 ——

謹請政府當局就九龍城區議會議員因應上文(a)項所載的事宜提出的意見和建議置評。