## 驗樓師登門檢測 牆身濕到變「危樓」

# 舊樓漏水「滲水辦」漏氣 婆婆落淚

▶馬太提及自己沒有能力搬走或解決問題，只能「等死」，忍不住激動落淚

◀馬太用帆布遮蓋天花，並用膠管引導滴水，防止再冧石屎

**投訴門**

**由食環署、屋宇署等部門組成的滲水投訴調查聯合辦事處（滲水辦），辦事效率為人詬病。住在土瓜灣舊樓的馮太投訴，居所滲水兩年，屋內石屎剝落至鋼筋外露，驗樓師評估滲漏嚴重已達至「危樓」級別，惟她多次找滲水辦，兩大部門卻「交波」推卸。有大埔居民亦因天花滲水求助滲水辦，不斷測試依然無法確定滲水成因，最終更停止跟進。市民求助「得個桔」，多區區議員都批評滲水辦成效低，促各部門加強協調。**

大公報記者　劉心（文）　盧健輝　蔡文豪（圖）

「上年，我咁啱喺屋企行行吓，突然有嚿手掌咁大嘅石屎喺天花剝落，打中咗我右肩，即刻血流如注送院！仲有一次啲石屎跌正我枕頭，如果我瞓喺上面，就死咗喇！」馮太居於土瓜灣一幢舊樓頂層單位超過三十年，近年家中的天花嚴重滲水及剝落，鋼筋外露，導致部分電燈無法開啟，電插座更出現漏電。馮太無奈嘆道，居所滲漏嚴重，雨季時更苦不堪言，只能用帆布遮蓋部分房間的天花，阻擋再冧石屎及滴水。

### 找不到源頭 竟停止跟進

資深驗樓師賴達明陪同記者一起到馮宅實地查探，他用電子濕度儀進行初步檢測，揭發滲漏嚴重已到危險級別，「牆身濕度超過35%，已經歸類為明顯滲水。個廳濕度超過50%，客房更加去到99.9%，居住環境極為惡劣，可以話係『危樓』」，賴達明建議戶主應該快搬走，他其後上天台位置查看，查出滲水源頭——樓宇老化，導致天台防水層破裂。「其實要搵到個源頭根本唔難，最難係天台要重鋪防水層，起碼要過百萬元。」

馮太不勝滲漏困擾，多次去信滲水辦求助，惟滲水辦稱經查證得出源頭是由外牆滲入，之後，該聯合辦事處的兩大部門職員開始「交波」，食環署指馮太居住的單位為私人樓宇，個案只能交由屋宇署跟進；屋宇署卻稱，對於滲水問題無能為力，除了可向法團發信外，其餘能做的不多，馮太自行協商，令她處於進退失據的局面。

「搞完場大龍鳳，最後結論就係話唔會幫到你㗎，你自己搞掂佢啦，咁就終止調查。」馮太哭說，她也知道間屋不宜居住，惟沒有能力搬走，亦沒有能力解決滲漏問題，慨嘆「只能等死！」

投訴滲水辦還有居於大埔的蕭先生，早在2016年尾，他發現樓上單位因改動間隔，令其家中的天花不停滲水，遂找滲水辦跟進。2017年中，滲水辦派員進行「色水測試」，惟無法找到滲水源頭。其後，滲水辦斷斷續續再委託顧問公司，到其家進行蓄水測試，同樣無功而還。直至2018年4月，署方突然以書面回覆蕭先生指，「無法確定滲水原因」，個案便「Close File」（停止跟進）。

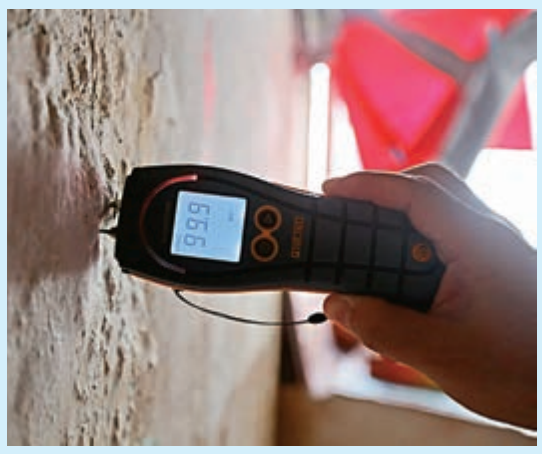
「依家啲水不停喺樓上滴落嚟，盞燈漏電，只可以移過啲，滲水個位就加個膠兜裝住。真係好頭痛！」蕭先生無奈稱，滲水辦來來回回只會進行色水及蓄水測試，倘無法找到源頭，就終止調查，若然再投訴，再重啟同一個程序，根本無助解決問題。「依家又測唔出單位滲水由樓上業主所致，雙方磋商後又無結果，停留在膠着狀態。」

### 區議員倡舊區重建

土瓜灣區舊樓林立，不少單位都有滲水問題，九龍城區區議員林博（圓圖）坦言收過不少居民的投訴，「好多舊樓法團業主年紀老邁，好難籌到幾百萬蚊去做大廈維修。何況就算肯掠錢落去再整，層樓咁殘，修修補補，好快又有剝落。」他認為最有效的方法，一是進行樓宇大更新，又或啟動舊區重建，根治問題。

大埔區區議員余智榮則批評滲水辦所用的技術落後，沒有與時並進，善用高端科技儀器偵測滲漏。

**危樓級別**



▲驗樓師斷定馮太單位滲水是因舊樓老化，致天台防水層破裂引起

**求助無門**

▲馮太及蕭先生曾多次求助滲水辦，可惜無功而返，個案更慘被「close file」（停止跟進）

## 區議員大狀亦受苦 齊轟官僚效率低

樓上單位出現問題，導致樓下單位滲水，有區議員也身受其害。

「我個區議員辦事處被滲水困擾咗好耐，不停滴水，但一路都解決唔到。天花發晒毛，仲會時不時跌啲灰落嚟，搞嚟搞去都搞唔好。」大埔區區議員余智榮無奈說，他曾向滲水辦求助，惟經多次檢查，依然未能偵測到源頭。「要人哋不停開門畀佢哋入嚟試水，試完又冇結果，試多幾次都唔好意思再麻煩人開門啦！」

只依賴成功率偏低的「色水測試」尋找源頭，無法確定滲水成因，最終更「Close File」，多區區議員都批評滲水辦成效低，促各政府部門加強協調溝通。

現時苦主能否提出訴訟，尋求解決？也飽受滲水困擾的執業大律師陸偉雄直指，苦主面對的最大難題，就是蒐證困難，若涉嫌滲水的樓上單位業主堅拒讓調查人員入屋，就難以找到確實的證明，想訴諸法律也不易。陸偉雄認為，政府應檢討現行法例，令涉滲水單位業主不能逃避責任，保障苦主權益。「我個單位出現滲水問題，拖拉近四年都未能解決，最終我都只有賣樓『避難』。」

▶余智榮指着其區議員辦公室天花，大嘆深受滲水困擾

## 滲水辦研改用新法追漏尋源

滲水辦依靠「色水測試」去確定滲水源頭，成效甚低，受到各方批評。滲水辦痛定思痛，去年六月下旬開始，落實於九龍城、灣仔和中西區三試點試用紅外線熱像分析，以及微波斷層掃描技術等新測試技術，期望能提升找到源頭的成功率。

另外，滲水辦更會視乎成效，研究是否將這些新測試方法，於今年第二季推廣至全港使用。

惟發展局局長黃偉綸表示，新技術仍存有局限性，以致在某些情況下無法使用，例如受滲水影響的混凝土天花有剝落、有喉管或其他設施阻礙、在天花鋪置了磚瓦飾面等。同時，採用新技術，耗費亦較傳統測試高昂，以一般一廚一廁的住用單位間隔為例，傳統測試每宗個案約需3500元，而新測試技術則需9000元，足足兩倍有多。

滲水辦發言人回覆《大公報》表示，聯辦處於2016至2018年三年間接獲的滲水舉報，分別為36376宗、36002宗及36684宗，而已處理的舉報數目則依次為29148宗、30605宗及28221宗。

# 十灣區英才揭盅 領航築夢未來

**【大公報訊】**由海港青年商會主辦的「2019大灣區青年領袖選舉」本月初舉行頒獎典禮，公布得獎名單。今年的選舉以「大灣英才．築夢未來」為主題，寓意大灣區的未來全賴社會上傑出的青年領袖善用資源，群策群力，發展灣區並回饋社會。評審團共選出十位來自不同界別、有卓越表現並對社會有積極貢獻，以及年齡介乎18至35歲的大灣區青年領袖的得獎者。

### 黃友嘉：未來屬於青年

頒獎典禮當日，由海港青年商會會長何維勝致歡迎辭揭開序幕。主禮嘉賓強制性公積金計劃管理局主席黃友嘉、國際青年商會香港總會會長連冠豪亦分享感受及寄望。

黃友嘉恭賀一眾青年領袖得獎者，並寄語港青：「未來是屬於你們的！現在年輕人的角色比以往更加重要。」他相信隨着各人進一步的成長，可以發揮更多領導才能。連冠豪亦表示：「作為大灣區英才，任重道遠，角色猶如燈塔，成為大灣區青年人發展的標杆，助他們成為有成就及傑出的領袖。」

而大部分獲獎者認為港人進入大灣區有優勢。香港作為大灣區一分子，可繼續發揮以往的獨特性。香港人標準高及專業，希望香港能夠把握及鞏固這個優勢。

「2019大灣區青年領袖選舉」獲選名單如下：陳易希、鄭仲邦、鄭淦元、李禮廷、李文諾、梁振宇、慕容志輝、蘇耀光、吳稚安、葉智程。

◀得獎者與嘉賓合照。得獎者（後排由左至右）包括：陳易希、鄭仲邦、鄭淦元、李禮廷、李文諾、梁振宇、慕容志輝、蘇耀光、吳稚安、葉智程

# 學生化身規劃師 重劃中上環土地布局

**【大公報訊】**香港正面對嚴峻的樓宇和市區老化問題，不少社區和市民的居住環境均有待改善。規劃署第六年舉辦「做個城市規劃師」課程，希望培育新一代規劃人才。發展局局長黃偉綸昨在網誌發文表示，希望藉暑期規劃課程，助中小學生認識市區更新工作的策略和重要性，並讓他們了解更多有關香港未來的規劃發展。

### 已逾千人參與

該活動已成為展城館重點項目，至今已有超過430位高小學生和820位高中學生參與。今年則有四間小學共60名小學生參加「小小規劃師組」；22間中學共120名中學生參加「青葱規劃師組」。今年課程以「市區更新」為主題，讓學生透過實地考察中西區、與專業規劃師交流，認識市區更新工作的5R策略，即重建、復修、保育、活化和改造重設。

規劃署城市規劃師周燕薇表示，在工作坊環節，參與「青葱規劃師組」的中學生會製作立體模型，在小組導師帶領下，重新規劃中上環的23公頃土地，包括構思合適的土地用途、發展密度、樓宇高度、空間布局等。

市建局亦帶領學生參觀中環中心的市區更新探知館，以及到皇后大道西參觀一個重建計劃。探知館內設有舊區生活展覽區，讓學生可從模擬籠屋、板間房等認識舊區問題，引導他們找出改善居住環境方法。

參與「青葱規劃師組」的學生曾港燊表示，香港山多平地少，如何在這有限的空間進行規劃，令城市達到可持續發展，是具挑戰和有趣的課題。