

有關章節

F. 常見樓宇損毀 - 結構性

32. 我單位客廳的牆壁出現一條對角的裂縫，聽聞我的鄰居亦遇到同樣問題，有沒有危險？

3.2.1 (b)
4.1.1 (a)
4.3.4

答. 牆壁或結構元件出現對角式裂縫，通常意味樓宇結構出現了問題，特別當你樓上樓下的單位亦有相同的現象。這些裂縫很可能是由於樓宇結構一些不應有的移動而造成，你應立刻通知業主立案法團或產業經理，讓他們立刻向其他業主查詢，以確定問題的嚴重性，然後聘請註冊結構工程師進行調查，找出裂縫出現的原因，及提交補救的建議。

33. 近日我單位廚房天花掉下一些混凝土碎塊，我留意到有些生鏽的鋼筋外露，受影響面積約300 x 400平方毫米大，類似的現象在廁所及樓梯亦可找到，我應怎樣修葺？

3.2.1 (b)
3.2.1 (e)
4.1.1 (a)
4.3.4

答. 這現象一般稱為混凝土剝落，可能因樓上地面出現滲漏或廚房、廁所的濕度太高等引致鋼筋生鏽，把混凝土面層逼裂破損。你應聘請建築專業人士調查原因，請他們建議修葺的方法。

若混凝土剝落是因為樓上有滲漏造成，應通知樓上住戶，要求他們先把滲漏修妥，以防你修補混凝土及飾面後又再出現同樣問題。

G. 常見樓宇損毀 - 滲漏

34. 每逢雨季及颱風，窗台便會滲水，我已好幾次修葺窗台的批盪及油漆，但滲水情況仍存在，我應怎樣辦？

3.2.1 (b)
3.2.1 (e)
3.2.1 (f)

答. 單靠修葺窗台的批盪及油漆，未必能完全解決滲水問題。造成滲水的原因很多，如外牆有裂縫、混凝土呈蜂巢狀、窗台防漏膠出現問題等等。你應徵詢建築專業人士或富經驗的窗戶承建商，找出問題所在，然後聘請合資格承建商進行維修。維修工程完成後，再要求承建商進行測試，確保並再沒有滲漏才接受工程竣工。

有關章節

35. 我住在頂層，不久之前電話公司的職員在天台安裝了機房及一些天線，之後單位天花便出現滲漏，我應怎樣做？

3.2.1 (b) 答. 電話公司的工程人員在安裝機房及天線的時候，可能已破壞了天台的防水層，令你的單位出現滲水。你應向產業經理及業主立案法團
3.2.1 (e) 報告，請他們要求電話公司作出調查，以確定滲漏是否因電話公司的
4.1.3 (a) 工程人員疏忽所致。如是的話，電話公司應安排維修工作。
4.6.3

若無證據顯示電話公司需負上責任，而天台又屬於樓宇的公用部份，那業主立案法團便應負責維修。

36. 我收到樓下住戶的投訴，指我的廁所滲水，我應怎樣做？甚麼是最有效的修理方法？

3.2.1 (b) 答. 要找出滲漏的源頭，並非容易。你應聘請建築專業人士進行詳細勘
3.2.1 (e) 測，範圍要包括樓下的單位。滲漏可能因輸水管或排污渠出現損
4.1.3 (b) 毀，或單位內廁所的防水層出現問題所致，亦可能與其它外在因素
4.1.3 (e) 有關，只因你的廁所剛位處受影響單位上面，便成了被懷疑對象之一。只要找出滲漏源頭，便可進行相應的維修工程。

37. 我知道樓上的住客在廚房及廁所作了一些間格改動，自此以後我單位的天花便開始滲水，批盪不斷掉下，我可怎樣要求樓上住戶防止滲漏？

3.2.1 (e) 答. 你應向食物環境衛生署舉報，他們的職員會檢視樓上單位的地面，
3.3.2 (e) 若發現滲漏源自樓上單位的渠管，食環署便會發出消滅滋擾令，勒
4.1.3 (b) 令樓上業主作出修復措施，減除對他人的滋擾。若證實滲漏源自供
4.1.3 (e) 水管，該署便會將問題轉介至水務署處理。若責任已明確界定，你
5.2.6 亦可要求樓上單位的業主負責修理你單位內因滲漏而做成的損壞。

有關章節

H. 常見樓宇損毀 - 飾面

38. 我留意到睡房的牆壁有很多髮狀裂紋，一些油漆亦已剝落。這些裂紋並沒有一個特定的圖案，但覆蓋的範圍卻頗大。成因究竟是甚麼？有沒有危險？

3.2.1 (b) 答. 這些髮狀裂紋通常是因牆壁批盪收縮而形成，雖然影響外觀，但通常不會對結構造成危險。

裂紋出現的另一個原因，可能是批盪表層已和磚或混凝土牆分離，在此情況下你只要輕敲飾面，便會聽到內裡傳來空洞的聲音，你應將這些「中空」部份的飾面鏟走，在露出的牆面鑿上坑紋或油上特別接合劑以加強與新造飾面的接合力，然後重新批盪及上漆，可避免飾面再次出現裂紋，甚致剝落塌下。

39. 我發現廁所門框和旁邊的牆腳板呈現深色，而地面亦常發現有木屑，只要輕敲牆腳板，便會傳來空洞的聲音，究竟出現了甚麼問題？該如何修理？

3.2.1 (e) 答. 因白蟻喜歡柔軟或潮濕的木頭，帶深色的門框及壁腳板很可能已受潮及白蟻所侵蝕。你應聘請專杜治白蟻的公司（可參閱電話簿內的黃頁分類）進行檢查及其善後工作，所有受白蟻蛀蝕的木製件均應被拆除更換。

若發現木頭潮濕是因為滲水，你可能需要聘請建築專業人士，以找出滲漏源頭，及進行所需的維修。

I. 常見樓宇損毀 - 斜坡及擋土牆

40. 斜坡面的小洞長出了很多植物，洞口卻沒有水流出，有沒有危險？我們是否需要做些甚麼？

3.2.1 (d)
4.1.4 答. 斜坡的排水孔有可能已被植物堵塞，這情況會令斜坡底層水壓增加，最終可能引致斜坡塌毀。物業管理或維修保養的職員應定期清理排水孔的植物及堵塞物。若清理後在雨季仍然沒有水排出來，應盡快聘請岩土（或稱土力）工程師進行斜坡勘測及建議補救方案。

有關章節

41. 鄰近地段的斜坡現正進行維修工程，今天我們收到屋宇署的修葺令，指大廈後面的斜坡須進行勘測及修葺。問題會否是由於鄰近地段的修葺工程所引致？我們可如何找出須負責方及追究？

4.1.4
4.2.2 (d)

答. 你應按屋宇署要求，聘請一名認可人士，在註冊結構工程師及註冊岩土工程師的協助下統籌勘測及建議修葺方法，有需要的話，監督斜坡維修工程。勘測結果會有助確定你們的斜坡是否有受到鄰近斜坡的修葺工程所影響。

如結果是肯定的話，你應聯絡鄰近斜坡的業主，要求為你們進行所需的修復工程，而工程最好在你聘用的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師的監督下進行。若鄰近斜坡的業主並沒理會你的要求，你應先進行工程以策安全，然後透過法律行動追討損失。

若結果顯示與鄰近斜坡的工程並無關連，你應負責聘請認可人士及註冊結構工程師及註冊岩土工程師及進行所需維修工程的費用。

42. 我發現樓宇後面的斜坡表面出現裂縫，我怎樣知道有沒有危險？誰應負上這些斜坡的維修的責任？

3.2.1 (d)
5.2.2

答. 公眾如欲知道某一個斜坡的維修責任，可向土木工程拓展署的土力工程處查詢，有關的資料亦見於以下網址：

**<http://hkss.cedd.gov.hk/hkss/eng/slopeinfo/siswelcome.asp> 及
www.slope.landsd.gov.hk/smris**

若發現斜坡表面有裂縫，你應立刻通知業主立案法團及產業經理，查證那一方應就斜坡負上維修責任。

若你們需負責維修，那業主立案法團或產業經理應委任一名岩土（或稱土力）工程師，以調查裂縫出現的原因及提出補救的措施。

若維修責任是落在其他人如鄰近地段的業主身上，那業主立案法團或產業經理應要求該等業主進行所需的勘測及修葺。若沒有結果，你應立刻向土力工程處或屋宇署舉報，讓他們作出跟進。按情況而定，屋宇署可依據《建築物條例》第27A款，向有關業主發出勘測及修葺令，勒令進行所需工程。

有關章節

第42題（續）

作為一項臨時措施，你的業主立案法團或產業經理應按實際情況，考慮聘任註冊專門承建商（地盤平整類別），用水泥沙漿填好斜坡的裂縫，避免雨水滲入斜坡內，以策安全。

43. 連接樓宇擋土牆上的排水孔不斷有水排出，我應怎樣做？原因是甚麼？誰應負責？

附錄7 答. 若是在下雨天發現擋土牆的排水孔有水排出，不用擔心，這顯示排水孔功能正常，能將斜坡收集到的水排走。

其他令排水孔湧出水的原因包括水管爆裂，如水在旱天源源流出，且清澈無味，那可能是在斜坡內的食水供應管道爆裂；若排出的水污濁而帶異味，那可能顯示排污渠有問題；若排水孔流出水的情況只在下雨天發生，而水質又通常十分清澈，但比過往同樣情況多出很多而且不斷湧出，那可能顯示雨水渠爆裂。

為安全着想，有關渠管的業主應立刻負責勘測維修，阻止滲漏，不容延誤。你亦應馬上通知產業經理或業主立案法團，由他們協助通知有關業主。若不能即時進行補救工程，可向屋宇署舉報，由他們作出跟進。按情況而定，屋宇署可依據《建築物條例》第27C款，向有關業主發出勘測及修葺令，勒令進行所需工程。

J. 常見樓宇損毀 - 屋宇裝備

44. 近日我發現廁所沖水經常停止供應，有甚麼可能的原因？我應怎樣處理？

3.2.1 (c)
4.1.2 (d)

答. 廁所沖水停止供應，很可能因為水泵壞了，未能將水泵上天台水缸。估計是由於水泵維修及保養不善，或已到達其使用年限，業主應修理甚至更換整套水泵。

若沖水供應停頓是因為喉管折斷，那會很容易察覺，因損毀部份會湧出大量的水。若是用鹹水沖廁，喉管的淤塞亦或會是原因之一。

有關章節

45. 我們的食水經常很髒，且有鐵銹，高層住戶的煤氣熱水爐亦不夠水壓操作，問題出在那裡?可以怎樣改善?

3.2.1 (c)
4.1.2 (d)
5.2.9

答. 食水出現銹污及髒物，可能是由於喉管生銹或水缸不潔，應將生銹的喉管更換及清潔水缸。

高層住戶的煤氣熱水爐不夠水壓操作，可能因為供應管道或活門(即閘制)淤塞，或水缸供應的水壓不夠所引致。應檢查整個系統，如發現淤塞，應清理渠管。若發現水壓仍然不足，可徵詢建築專業人士，考慮為高層住客安裝加壓泵。但必須留意，食水供應系統的任何改動，均須徵得水務署的同意。

46. 我們可怎樣知道樓宇的消防裝置是否有效及合乎最新要求?

3.2.1 (c)
4.1.2 (b)

答. 樓宇的基本消防裝置一般包括：喉轆、警鐘系統、自動灑水系統(不適用於住宅)。為確保這些裝置能操作正常，業主立案法團應聘請註冊消防裝置承建商，每年最少一次維修保養及檢查，並發出證明書。若發現消防裝置操作不正常或有損毀，應馬上作出維修。

現有新法例要求舊式樓宇須遵守最新的消防安全標準，業主立案法團應諮詢建築專業人士或註冊消防裝置承建商，評估是否需要為樓宇進行這方面的改善工程。

消防裝置維修保養得宜的話，應可為住戶提供足夠的保障。如欲達到更高的安全標準，可要求業主立案法團的管理委員會與聘任的註冊消防裝置承建商一起商討改善計劃，若預計涉及大型改善工程，應諮詢建築專業人士。