

四 渠務小百科

前言

自沙士一役後，相信很多香港市民都明白樓宇適時維修的重要性，尤其是渠務的狀況更需要多加注意。其實大多數的渠務問題，都可以透過明顯可見或可偵測到的癥狀及早發現。渠務失修不但可能引發健康及環境衛生的問題，而且更會提高將來的維修費用，所以，渠務維修是需要大家正視及妥善處理的。

渠務問題的主要成因

- 排水渠的直徑或寬度不足、彎位太促等，令污水不能暢通地排走，導致異響的產生、回湧、渠道淤塞及損壞；
- 堆積物在彎位累積，令渠道或排水管的接口漏斗淤塞；
- 排水渠托架(如喉碼)數目不足或老化，令渠道變形及破裂；
- 選用易於銹蝕的生鐵作為排水渠管的材料；
- U型或樽型隔氣彎管，反虹吸隔氣彎管和水廁內的「水封」已經流失，使排水系統或衛生設備發出異味；
- 違法的加建，令排水系統負荷過大；
- 違法的改建，如將污水渠駁入清水渠，拆除或改動「入氣閥」或氣喉，會破壞排水系統的正常運作或導致回湧、異味的產生等。



業戶應正視及妥善處理渠務維修

渠務修葺令

若發現大廈的排水系統出現問題、不足夠或不衛生而造成各種滋擾，屋宇署便會根據《建築物條例》第28條發出命令，要求業主或業主立案法團在一段時間內進行勘測及維修。當大廈業主或業主立案法團收到屋宇署發出的渠務修葺令後，可進行以下程序：

- 應在指定的時間內聘用認可人士統籌渠務維修；
- 在列明的限期內向屋宇署提交補救方案；
- 認可人士亦須監督由合資格的承建商所進行的維修工程，直至完成為止；
- 最後要得到屋宇署根據標準認可。

如不履行上述事項，屋宇署可能會採取進一步的執法行動。



法團或管理公司應聘請認可承建商進行渠務的維修工程

地下渠管的維修保養

除了室內渠管，業主們也需要共同負責地下共用渠管的維修工作。據一般大廈公契規定，沙井是屬於公共設施，沙井口的位置不能有障礙物，以方便業主立案法團或管理公司進行定期的維修保養。直徑100毫米或以上的地下渠管，可用閉路電視定期進行檢查以找出渠管有沒有裂縫、漏水或其他損毀，從而安排相應的修補工程。渠道如有輕微淤塞，可以使用高壓噴水器或用通渠器處理。若情況嚴重，則需要鑿開及更換有問題的部份。

怎樣令排水系統正常運作?

要確保大廈的排水系統或衛生設備得以正常運作，業主立案法團或管理公司須對排水系統定期進行視察。當遇到渠務問題時，例如漏水、長期淤塞、發出惡臭等，法團或管理公司應聘請建築專業人士進行評估，並聘用認可承建商進行維修工程。若大廈較殘舊，更換全部渠管可能比頻繁的維修較為化算。

結語

若想了解更多渠務維修的資料，可參考屋宇署出版的「保養及維修排水系統及衛生設備指引」、「排水管維修話你知」及「樓宇維修全書」等。此外，業主亦可前往香港房屋協會設立的物業管理諮詢中心查詢。



排水渠滲漏不但對公眾造成滋擾，更嚴重損害公眾衛生及健康

