

调查渗水有办法

渗水调查顾问： 渗水，绝对是每一位业主和住户的痛点
要解决渗水问题，首先要找出渗水源头
那要怎样做呢？

荧幕盖字：
渗水调查顾问
专门从事楼宇渗水诊断、源头检测及调查
具备渗水调查的专业技术及知识
拥有逾 10 年处理楼宇渗水的经验

渗水调查顾问： 今天就和大家講一下
有关调查渗水的一般程序和注意事项
以及简单介绍一写渗水测试方法

荧幕盖字： 渗水调查 3 步曲

渗水调查顾问： 楼宇渗水一般是由于楼宇和设施破损及缺乏维修所致
而维修保养楼宇和保持环境卫生
包括解决单位间渗水的问题
是业主和住户的责任
要彻底解决渗水问题有赖业主之间的合作

渗水调查顾问： 一般来说，私人物业出现渗水情况
可以向物业管理公司寻求协助

物业管理公司在解决渗水问题中扮演非常重要的角色
因为物业管理人员熟悉屋苑单位的间格和渠管分布
可以协助有关业主加快调查找出渗水源头

渗水调查顾问：如果收到其他业主、住户或管理公司通知
怀疑你的物业出现渗水情况
业主应该先自己安排检验，找出渗水原因

荧幕盖字：
STEP 1
自行安排检验 找出渗水原因

渗水调查顾问：大家可以安排做一些简单的测试
例如是针对排水渠管的色水测试
地台蓄水测试和墙身洒水测试

荧幕盖字：
色水测试
地台蓄水测试
墙身洒水测试

渗水调查顾问：这些测试比较简单
不需要特别的训练
任何人都可以做得到

渗水调查顾问：至于供水喉管渗漏
可以做流量表测试和反向压力测试

荧幕盖字： 流量表测试
反向压力测试

渗水调查顾问： 大家亦可以用红外线热成像仪进行红外线热成像分析去检测受渗水影响的位置和范围

荧幕盖字： 红外线热成像分析

渗水调查顾问： 至于相对较复杂的微波断层扫描测试
就需要由专业人士进行
并对测试结果进行分析

荧幕盖字： 微波断层扫描测试

荧幕盖字： STEP 2
与有关住户/业主协调进行维修

渗水调查顾问： 找出渗水源头之后，就要视乎情况和需要
找有关的住户、业主或物业管理公司协调进行维修工程
如果大厦有物业管理公司
业主可以和物业管理公司反映渗水问题
物业管理公司可根据大厦公契
以及他们的大厦管理经验
找相关业主和住户协调解决渗水问题

荧幕盖字： 渗水测试知多啲

渗水调查顾问： 接下来会逐一讲解刚刚提到的测试方法和程序

荧幕盖字： 色水测试（色水可于五金铺购买）

渗水调查顾问：一，色水测试

可以在怀疑渗水单位的排水渠、排水口进行

首先，根据色水制造商的指示将色水稀释

将色水注满洗手盆及坐厕的水箱再排走

排水口的色水测试会先将排水口的周边以水袋围住

然后将稀释好的色水浸满地台去水口

包括去水口和地台的接缝

再将色水由排水口排走

记得每个洁具位或排水口

都要用约 10 公升的稀释色水做测试

荧幕盖字： 地台蓄水测试

渗水调查顾问：二，地台蓄水测试

可以在怀疑渗水单位的地台进行

例如浴室或者厨房地台

首先根据色水制造商的指示将色水稀释

将地台去水口堵塞

再以 10 至 15 毫米深的色水淹蓋地台 1 小時才排走色水

荧幕盖字： 墙身洒水测试

渗水调查顾问：三，墙身洒水测试

可以在怀疑渗水单位的淋浴间和浴缸进行

首先根据色水制造商的指示将色水稀释

将去水口堵塞
再向淋浴间或浴缸周边墙壁及接合处
喷洒色水至少 15 分钟
然后将色水经去水口排走

渗水调查顾问：以上三种测试的原理
是透过观察渗水位置有否色水渗出
从而判断出渗水源头
在不同地方进行测试
会使用不同颜色的色水以作区别
测试前亦需要按现场情况采取适当的防范措施
避免色水流到或喷洒至测试范围以外的地方

荧幕盖字：红外线热成像分析

渗水调查顾问：除此之外，还有红外线热成像分析
这种测试技术可以在受渗水影响的单位进行
做法是在渗水影响位置的表面拍摄红外线造影
以检测受渗水影响的位置同范围

荧幕盖字：微波断层扫描测试

渗水调查顾问：至于另一种测试技术——微波断层扫描测试
就需要由专业人士进行
这种测试方法同样是在受渗水影响的单位进行
测试人员会在受渗水影响位置、如天花表面
以固定间距量度混凝土楼板内层反映湿度的数据
透过分析楼板内层不同深度的湿度数据同分布
从而分析同判断渗水源头

渗水调查顾问: 不过，这种测试方法也有它的局限性
在某些情况下无法有效使用
例如渗水位置面积细小
受渗水影响的天花位置有混凝土剥落
在天花铺置了砖瓦饰面
或有其他设施阻碍，包括假天花或喉管等

渗水调查顾问: 以上的测试方法均是针对渠管及地台防水层破损
如果渗水地方出现滴水情况
怀疑供水喉管有破损
你可以找持牌水喉匠帮忙
进行流量表测试或反向压力测试
再进行所需维修

渗水调查顾问: 记得要留意，每种测试方法都有它的局限性
大家可以找专业人士帮忙
选择合适的测试方法

荧幕盖字： 调查渗水小贴士

渗水调查顾问: 所有测试方法
测试人员都需要到有关单位进行视察检查
相关单位的业主或住户应该积极配合
安排测试人员到涉及渗水的单位或位置检查和测试
并且将遮盖物，例如是假天花或私人物品等移开
让调查工作得以顺利进行

荧幕盖字： 清空位置，以便进行调查

荧幕盖字：

STEP 3

委聘调解员/法律顾问解决纠纷

渗水调查顾问：

假如相关单位住户未能达成共识

你亦可以寻求调解员或法律顾问的协助

经调解或法律途径解决纠纷

想了解更多有关业主法律上的责任

可以观看另一条影片

另外，如果业主已经知悉渗水是由其物业引起

业主应该主动进行维修

以免因渗水问题而被追究刑事责任或民事责任

彻底解决渗水问题

就要靠有关业主、住户和物业管理公司好好合作！