

調查滲水有辦法

滲水調查顧問: 滲水，絕對是每一位業主和住戶的痛點
要解決滲水問題，首先要找出滲水源頭
那要怎樣做呢？

熒幕蓋字：滲水調查顧問
專門從事樓宇滲水診斷、源頭檢測及調查
具備滲水調查的專業技術及知識
擁有逾 10 年處理樓宇滲水的經驗

滲水調查顧問: 今天就和大家講一下
有關調查滲水的一般程序和注意事項
以及簡單介紹一寫滲水測試方法

熒幕蓋字：滲水調查 3 步曲

滲水調查顧問: 樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致
而維修保養樓宇和保持環境衛生
包括解決單位間滲水的問題
是業主和住戶的責任
要徹底解決滲水問題有賴業主之間的合作

滲水調查顧問: 一般來說，私人物業出現滲水情況
可以向物業管理公司尋求協助
物業管理公司在解決滲水問題中扮演非常重要的角色
因為物業管理人員熟悉屋苑單位的間格和渠管分佈
可以協助有關業主加快調查找出滲水源頭

滲水調查顧問: 如果收到其他業主、住戶或管理公司通知
懷疑你的物業出現滲水情況
業主應該先自己安排檢驗，找出滲水原因

熒幕蓋字：STEP 1
自行安排檢驗 找出滲水原因

滲水調查顧問: 大家可以安排做一些簡單的測試
例如是針對排水渠管的色水測試
地台蓄水測試和牆身灑水測試

熒幕蓋字 : 色水測試
地台蓄水測試
牆身灑水測試

滲水調查顧問: 這些測試比較簡單
不需要特別的訓練
任何人都可以做得到

滲水調查顧問: 至於供水喉管滲漏
可以做流量錶測試和反向壓力測試

熒幕蓋字 : 流量錶測試
反向壓力測試

滲水調查顧問: 大家亦可以用紅外線熱成像儀進行紅外線熱成像分析
去檢測受滲水影響的位置和範圍

熒幕蓋字 : 紅外線熱成像分析

滲水調查顧問: 至於相對較複雜的微波斷層掃描測試
就需要由專業人士進行
並對測試結果進行分析

熒幕蓋字 : 微波斷層掃描測試

熒幕蓋字 : STEP 2
與有關住戶/業主協調進行維修

滲水調查顧問: 找出滲水源頭之後，就要視乎情況和需要
找有關的住戶、業主或物業管理公司協調進行維修工程
如果大廈有物業管理公司

業主可以和物業管理公司反映滲水問題
物業管理公司可根據大廈公契
以及他們的大廈管理經驗
找相關業主和住戶協調解決滲水問題

熒幕蓋字：滲水測試知多啲

滲水調查顧問：接下來會逐一講解剛剛提到的測試方法和程序

熒幕蓋字：色水測試 (色水可於五金舖購買)

滲水調查顧問：一，色水測試

可以在懷疑滲水單位的排水渠、排水口進行
首先，根據色水製造商的指示將色水稀釋
將色水注滿洗手盆及坐廁的水箱再排走
排水口的色水測試會先將排水口的周邊以水袋圍住
然後將稀釋好的色水浸滿地台去水口
包括去水口和地台的接縫
再將色水由排水口排走
記得每個潔具位或排水口
都要用約 10 公升的稀釋色水做測試

熒幕蓋字：地台蓄水測試

滲水調查顧問：二，地台蓄水測試

可以在懷疑滲水單位的地台進行
例如浴室或者廚房地台
首先根據色水製造商的指示將色水稀釋
將地台去水口堵塞
再以 10 至 15 毫米深的色水淹蓋地台 1 小時才排走色水

熒幕蓋字：牆身灑水測試

滲水調查顧問：三，牆身灑水測試

可以在懷疑滲水單位的淋浴間和浴缸進行
首先根據色水製造商的指示將色水稀釋

將去水口堵塞
再向淋浴間或浴缸周邊牆壁及接合處
噴灑色水至少 15 分鐘
然後將色水經去水口排走

滲水調查顧問: 以上三種測試的原理
是透過觀察滲水位置有否色水滲出
從而判斷出滲水源頭
在不同地方進行測試
會使用不同顏色的色水以作區別
測試前亦需要按現場情況採取適當的防範措施
避免色水流到或噴灑至測試範圍以外的地方

熒幕蓋字 : 紅外線熱成像分析

滲水調查顧問: 除此之外，還有紅外線熱成像分析
這種測試技術可以在受滲水影響的單位進行
做法是在滲水影響位置的表面拍攝紅外線造影
以檢測受滲水影響的位置同範圍

熒幕蓋字 : 微波斷層掃描測試

滲水調查顧問: 至於另一種測試技術——微波斷層掃描測試
就需要由專業人士進行
這種測試方法同樣是在受滲水影響的單位進行
測試人員會在受滲水影響位置、如天花表面
以固定間距量度混凝土樓板內層反映濕度的數據
透過分析樓板內層不同深度的濕度數據同分佈
從而分析同判斷滲水源頭

滲水調查顧問: 不過，這種測試方法也有它的局限性
在某些情況下無法有效使用
例如滲水位置面積細小
受滲水影響的天花位置有混凝土剝落
在天花鋪置了磚瓦飾面
或有其他設施阻礙，包括假天花或喉管等

滲水調查顧問: 以上的測試方法均是針對渠管及地台防水層破損
如果滲水地方出現滴水情況
懷疑供水喉管有破損
你可以找持牌水喉匠幫忙
進行流量錶測試或反向壓力測試
再進行所需維修

滲水調查顧問: 記得要留意，每種測試方法都有它的局限性
大家可以找專業人士幫忙
選擇合適的測試方法

熒幕蓋字： 調查滲水小貼士

滲水調查顧問: 所有測試方法
測試人員都需要到有關單位進行視察檢查
相關單位的業主或住戶應該積極配合
安排測試人員到涉及滲水的單位或位置檢查和測試
並且將遮蓋物，例如是假天花或私人物品等移開
讓調查工作得以順利進行

熒幕蓋字： 清空位置，以便進行調查

熒幕蓋字： STEP 3
委聘調解員/法律顧問解決糾紛

滲水調查顧問: 假如相關單位住戶未能達成共識
你亦可以尋求調解員或法律顧問的協助
經調解或法律途徑解決糾紛
想了解更多有關業主法律上的責任
可以觀看另一條影片
另外，如果業主已經知悉滲水是由其物業引起
業主應該主動進行維修
以免因滲水問題而被追究刑事或民事責任
要徹底解決滲水問題
就要靠有關業主、住戶和物業管理公司好好合作！