



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

樓宇維修保養 小知識

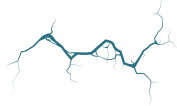
樓宇維修保養 小知識

序言

定期檢驗樓宇，可及早對樓宇常見的損毀進行修葺。如果樓宇缺乏適當維修保養，除對住客日常生活造成困擾外，嚴重的更會對住客或途人構成潛在危險。

本小冊子主要是提供一般樓宇常見問題、可能成因以及一般維修方法，所提供的資料純粹作為市民參考之用，旨在普及樓宇維修保養知識，協助樓宇分層所有人或管理機關與維修人員的溝通，共同做好樓宇維修保養的工作。

基於以下所述內容多涉及技術性的資訊，市民在實際操作上仍需要聽取相關範疇專業人士或技工的意見。



目錄

	1 室內天花滲漏	06
	2 外牆 / 窗戶出現滲漏	10
	3 天台 / 平台出現滲漏	14
	4 外牆批盪 / 紙皮石剝落	18
	5 鋁窗	22
	6 公共渠道	26



1

室內天花
滲漏

1.1 常見室內天花滲漏徵狀

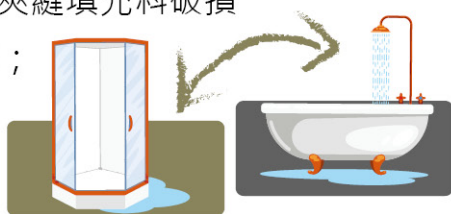
- 出現水漬或滴水；
- 牆身或天花油漆剝落，甚或生長霉菌。

1.2 常見室內天花滲漏原因

天花出現滲水的情況，原因很多。一般是由於上層或上層相鄰單位供／排水管滲漏或是地台滲漏，上述成因通常因喉管接駁位或接合物料安裝不當、破損、出現裂縫或老化而導致滲漏，引致衛生設備、浴缸、企缸、座廁及洗手盆暗藏水管／排水渠出現滲漏，導致下層單位天花出現滲水情況。

眾所周知水向低流，但要準確找出滲漏源頭或因由，卻非易事。有時需使用特別的儀器或染劑來追蹤漏水源頭或在其他特定位置進行測試等，都是找出滲漏成因的慣常做法。整個測試過程需時較長，需要各方住戶的耐性配合，以下是一些較常見的漏水成因：

- 浴缸／花灑盆邊與牆身飾面夾縫填充料破損或老化，其底部常出現積水；
- 浴室之浴缸改建成企缸（沒有進行恰當防水工程）；



- 露台或外牆的飾面出現問題；
- 浴室地台之地漏邊填縫料老化；
- 浴室座廁尾喉滲漏；
- 單位內供 / 排水管滲漏；
- 改建浴室座廁位置。



1.3 常見室內天花滲漏維修方法及建議

如有出現任何滲漏，建議受影響住戶找專業技師或技術人員作詳細檢查，如有需要，可要求管理公司協調，徵求上層或相鄰單位住戶同意，容許技師進入相關單位檢查，並盡快進行維修，以免滲漏問題影響大廈結構。若發現滲漏成因是由於企缸或浴室地台所致，建議不應進行局部修葺，而需重新鋪設整個浴室防水層，此外，亦應注意防水層需鋪設至牆腳以上部分。







2

外牆 /
窗戶出現
滲漏

2.1 常見外牆 / 窗戶出現滲漏徵狀

- 牆身出現水漬或滴水；
- 牆身油漆或牆紙剝落；
- 牆身生長霉菌；
- 混凝土、批盪或瓷磚有損毀；
- 牆身出現銹漬。



2.2 常見外牆 / 窗戶出現滲漏原因

造成外牆或窗戶滲漏的原因很多，
包括以下常見原因：

- 外牆飾面出現裂縫、破損或脫落，
雨水從外滲入；
- 鋁窗邊與外牆飾面接口
填縫料老化；
- 鋁窗膠邊老化；
- 天台防水層損壞；
- 外牆排水管有破損等；



- 接駁室外冷氣機喉管之孔洞收口損壞；
- 冷氣機架錨固螺栓（收口沒有妥善防水處理）；
- 外牆伸縮縫填縫料老化或外牆伸縮縫周邊飾面破損。



2.3 常見外牆 / 窗戶滲漏維修方法及建議

- 目前市面上有很多針對不同滲漏問題的維修方法，故此進行上述工程應諮詢專業防水公司或相關範疇技師；
- 修補工程可在室內或室外進行，視乎漏水源頭的位置及環境許可，可採用修補外牆飾面或注入化學灌漿等不同方法；
- 如純屬輕微滲漏，經檢查後如在外牆沒有發現裂縫，飾面填縫料沒有損毀，建議可在外牆表面塗上具備有抗紫外線老化及耐候性防水塗膜。





An illustration of a corner of a building's roof and wall. The roof is made of reddish-brown tiles, some of which are cracked and leaking dark liquid. A circular drain is visible on the roof. The wall is a solid reddish-brown color. The overall style is a flat, graphic illustration with a limited color palette.

3

天台 /
平台出現
滲漏

3.1 常見天台 / 平台出現滲漏徵狀

- 天台 / 平台下層單位天花出現水漬或滴水

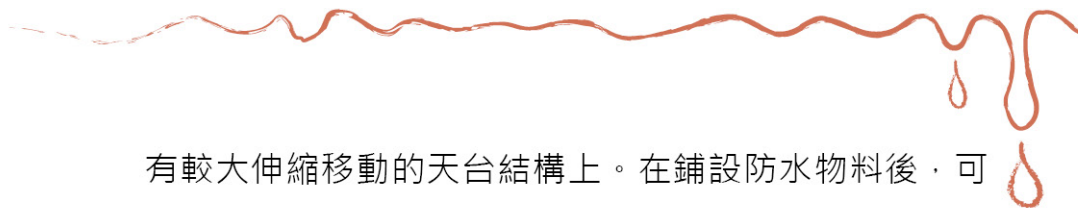
3.2 常見天台 / 平台出現滲漏原因

- 防水層受破壞或老化；
- 通道門或機房頂蓋門出現漏水；
- 天台伸縮縫防水材料老化；
- 天台或平台混凝土樓板或女兒牆有裂縫，影響防水層；
- 天台或平台樓板的套管、煙囪或排水渠口出現漏水。



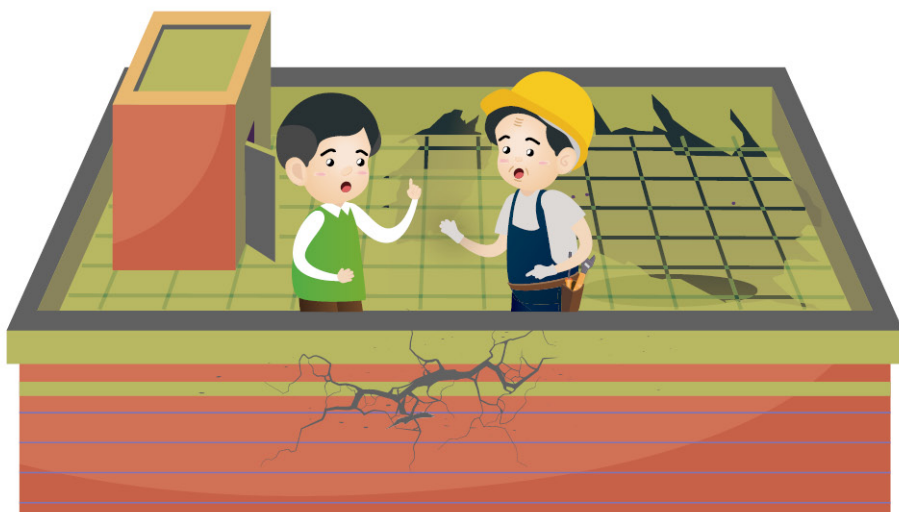
3.3 常見天台 / 平台滲漏之維修方法及建議

- 目前市面上有很多針對滲漏問題的維修方法，故此應聘請專業防水公司或相關範疇技師進行上述工程。
- 現時市面一般常用的防水材料可按其施工方法分為兩種：塗料（流質）式及鋪氈（膜狀）式。某些防水材料可抵受風雨侵蝕及陽光暴曬，另一些則需要水泥批盪或瓷磚飾面保護；除此之外，有些材料則較具彈性，適用於

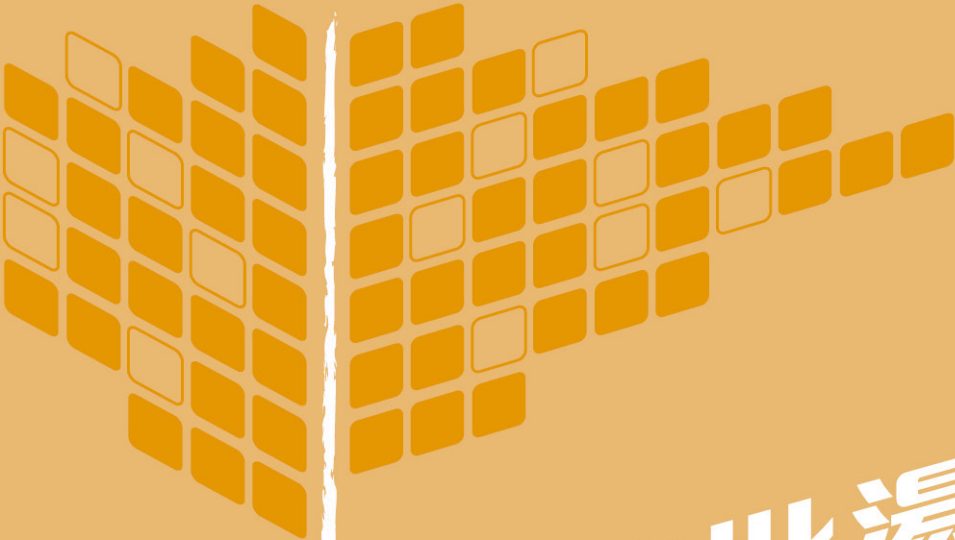


有較大伸縮移動的天台結構上。在鋪設防水物料後，可進行浸水測試，以證明其防漏功能。

- 如採用局部鋪設防水物料的方法，最重要是準確地找出漏水源頭，而維修防水材料亦必須考慮其與原先物料之兼容性，同時，新舊防水材料之間必須互相重疊和黏合妥當。
- 當大型防水工程完成後，施工單位一般會提供書面保證，承諾在雙方協議的期限內為物料及工程質量提供保用證明。保證書應清楚列明如所執行之工程在保用期內漏水，施工單位亦須負責修補因而對飾面 / 裝置造成的損毀。此外，當工程完成後，管理公司亦需定期派員清除大廈天台 / 平台的積水及清理渠蓋之垃圾。







4

外牆批盪
/ 紙皮石
剝落

((◆))

4.1 常見外牆批盪 / 紙皮石剝落徵狀

- 牆身表面出現裂縫；
- 牆身表面隆起，內裡出現中空；
- 牆身油漆或紙皮石剝落；
- 如採用鎚敲擊牆身時，會發出空心聲音。

4.2 常見外牆批盪 / 紙皮石剝落原因

造成外牆剝落的原因很多，包括有以下常見原因：

- 雨水從外滲入，導致外牆飾面出現裂縫、破損或脫落；
- 飾面材料老化；
- 外牆鋼筋混凝土破損或剝落。



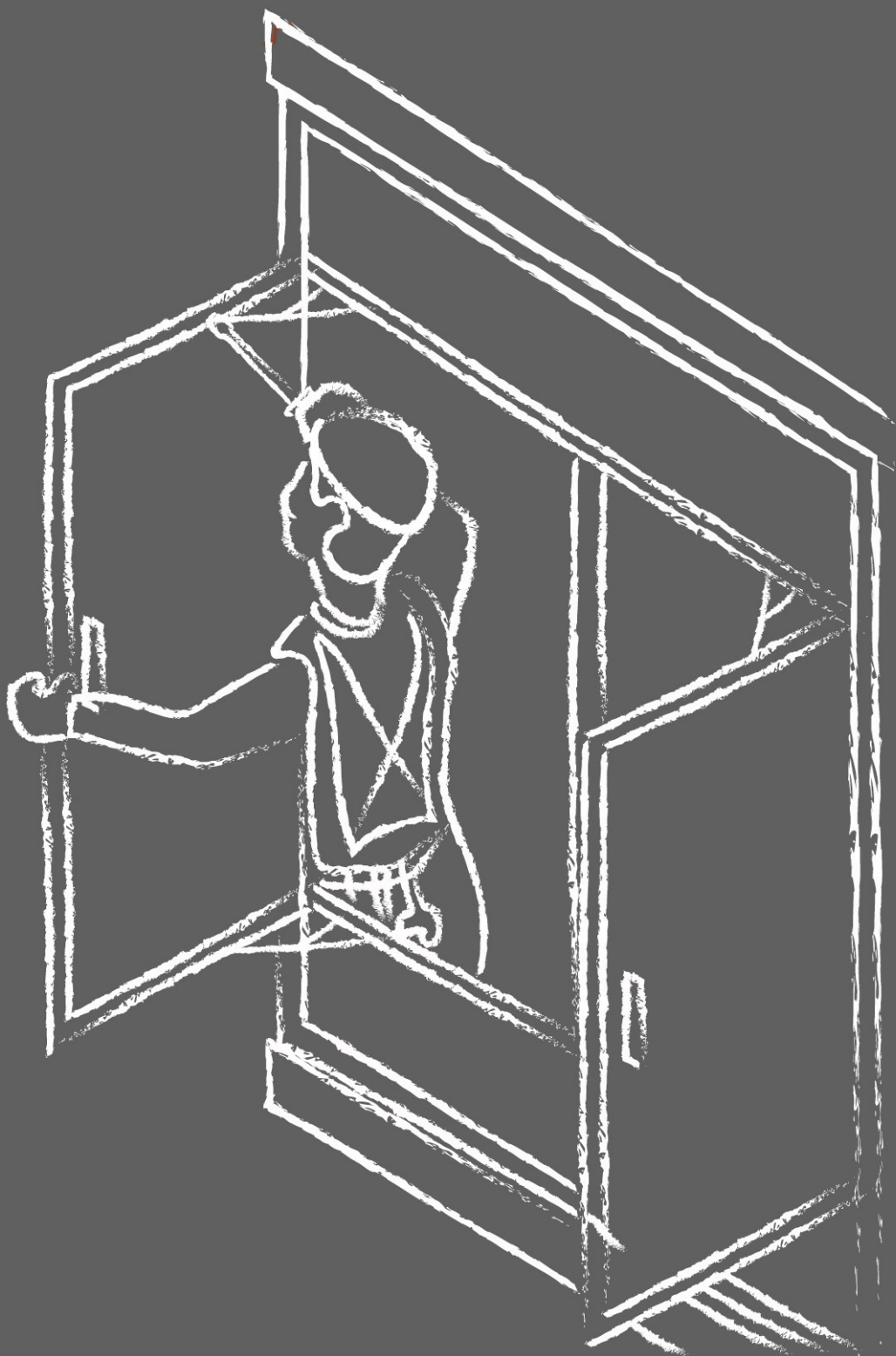
4.3 常見外牆批盪 / 紙皮石剝落維修方法及建議

- 基於進行外牆維修工程時存有一定危險性，故此應聘請專業工程人員或工程公司執行相關維修工作；
- 修補外牆時除鑿除損毀飾面及離殼批盪外，還需注意在修補時，妥善處理不同物料之間牢固接合，如舊有牆身

和水泥沙漿之間，以及新飾面（紙皮石）與水泥沙漿之間的接合面。如有需要時，水泥沙漿可摻合水泥沙漿添加劑；

- 在展開外牆維修工程之前，需注意安全措施是否妥當，在戶外工程進行前，一般需要設置棚架、保護網等安全設施。詳細條例可遵照勞工事務局指引。





5

鋁窗

5.1 常見鋁窗問題

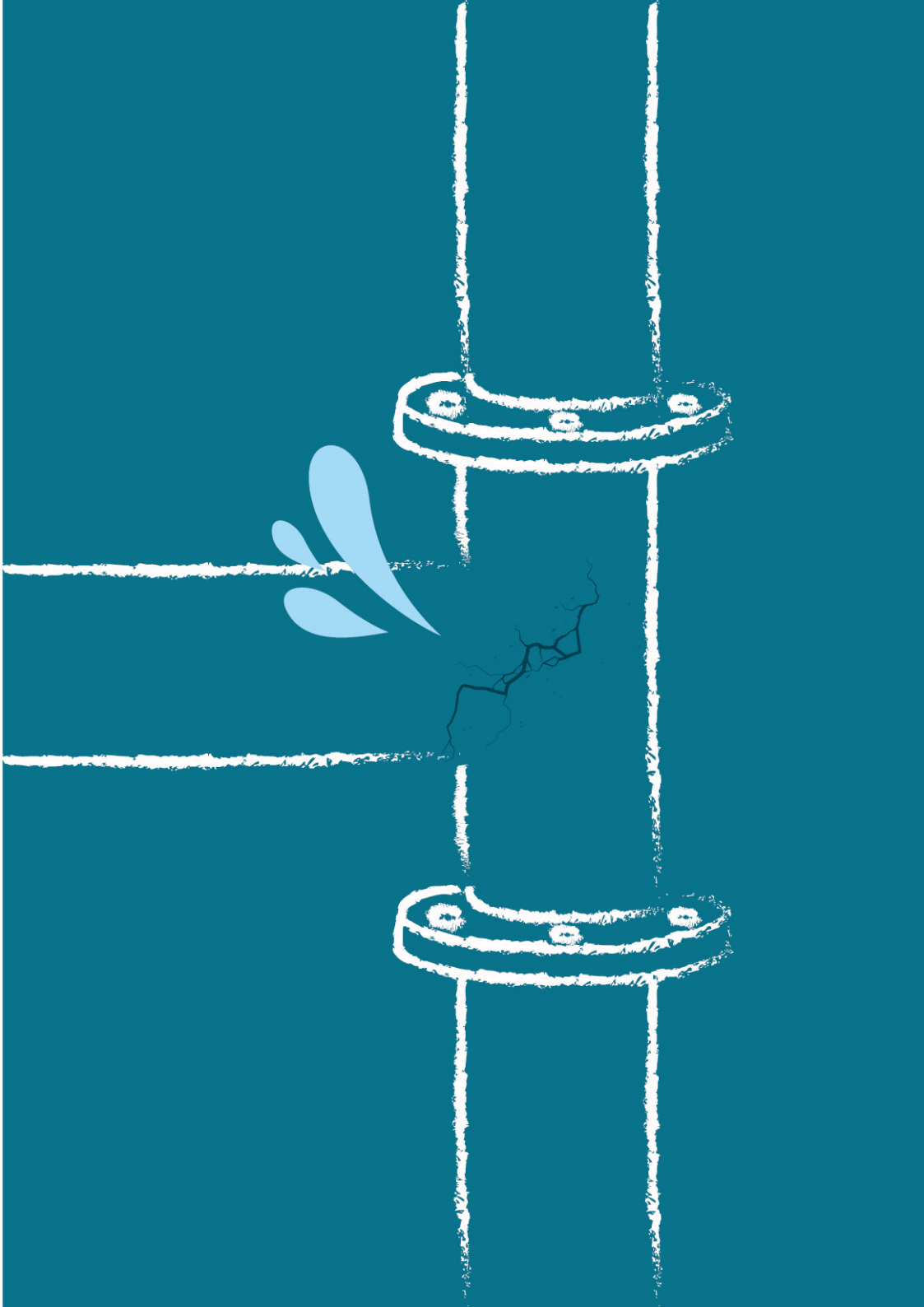
- 鋁窗窗扇脫落的主要原因之一是窗鉸的螺絲或鉚釘因日久銹蝕或損耗而損壞所致；
- 窗鉸過緊而無法開啟或開關不暢順；
- 窗鉸配件出現鬆脫；
- 窗扇或窗框變形或不穩固；
- 螺絲或鉚釘出現鬆脫或滲漏現象；
- 窗扇的鎖門把手不能正常關閉；
- 窗鉸、鉸槽、螺絲或鉚釘呈現灰白色粉狀物質，表示構件已受侵蝕；
- 窗框和窗扇間出現漏水現象；
- 固定玻璃的鋁邊脫落，應立刻更換，以防玻璃突然鬆脫墮下。



5.2 鋁窗維修保養方法及建議

- 定期檢查，確保窗鉸沒有鬆脫的部件、變形，特別是注意窗鉸的所有鉚釘和螺絲是否有任何鬆脫或銹蝕的現象；
- 當住戶發現鋁窗出現上述之徵狀時，業主應盡快聘用專業鋁窗技師安排進行檢查和維修鋁窗工作，而日常保養工作如下：
 - * 清理窗鉸和鉸槽內的沙塵、污垢或碎屑；
 - * 定期為窗鉸加添適量的潤滑劑，但不可過量；
 - * 避免使用酸鹼度高清潔劑清潔鋁窗之窗鉸和鉸槽，應使用清水清潔，同時清潔後應完全抹乾窗鉸、鉸槽、窗框底部和窗扇頂部之積水。





6

公共渠道

6.1 公共渠道常見問題

- 住戶不自律使用，令污水渠道常出現淤塞情況；
- 污水渠道配件接口出現老化，令渠道出現滲漏；
- 排水渠設計考慮不周詳，如管道直徑不足、彎位太促及沒有預留檢查口等；
- 垃圾或泥沙在渠道彎位或沙井累積，令渠道淤塞；
- 因管道淤塞而令管道內水壓大幅上升，加大管道滲漏爆裂的機會。



6.2 公共渠道常見保養方法及建議

- 管理公司應定期派員清理地下污水井之穢物。若發現渠道出現輕微淤塞，可使用通渠用高壓水槍或通渠工具來處理。如果渠道淤塞情況較為嚴重，則可能需要鑿除及更換有關管道及污水井；
- 地下商舖內所有沙井口位置不應設有障礙物及禁止以飾面封閉，以方便管理實體定期打開沙井蓋進行保養工作。





書名：樓宇維修保養小知識

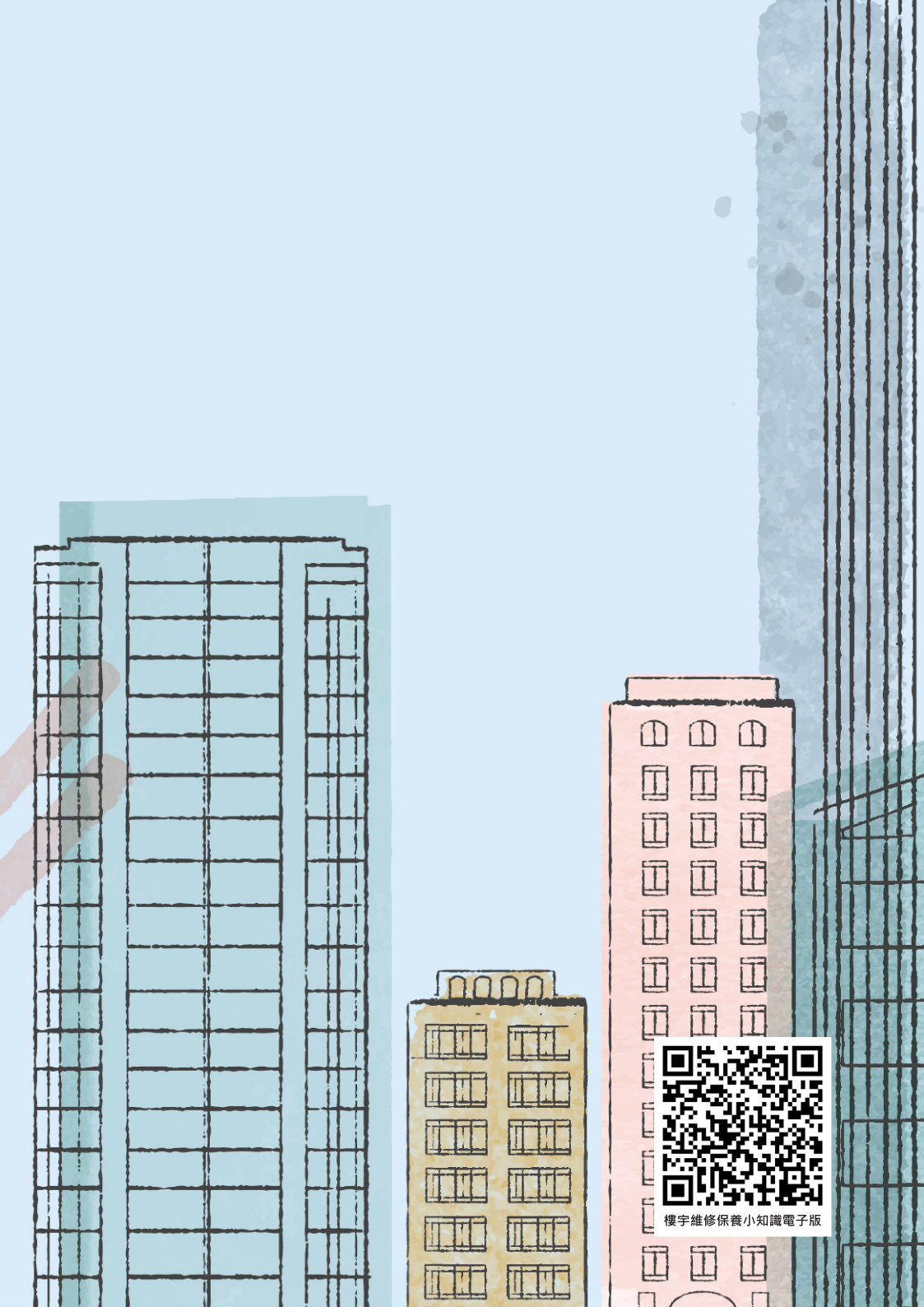
出版：澳門特別行政區政府房屋局

出版日期：2021年12月

地址：澳門沙梨頭北街238號

電話：2859 4875

網址：<https://www.ihm.gov.mo>



樓宇維修保養小知識電子版