



杏花邨管理處(住宅)

高級物業經理梁管樂先生

Ref:- FG MO 001-06.2020

梁經理：

有關跟進屋宇署對擋水閘涉嫌違規安裝一事

繼 4 月 22 日本會代表與 貴管理處 (杏花邨住宅大廈公契經理人 – 下稱 管理處) 及負責擋水閘設計的 理大科技及顧問有限公司 - 下稱 (理大顧問公司) 及認可人士進行會議，聽取理大顧問公司匯報跟進屋宇署對擋水閘的安裝意見，及於 5 月 20 日的業主委員會會議上再討論上述事情後，本會分別接獲由屋宇署於 5 月 22 日及 26 日就其跟進上述擋水閘事宜發出的信函副本，雖然信件內容表示屋宇署原則上接納理大顧問公司及認可人士所提交的改動建議及小型工程申請，惟以下事項仍須管理處作確實回覆：

- (1) 管理處多次在不同的會議上強調，即使屋宇署最後因阻礙消防通道的原因否決安裝擋水閘的小型工程申請，管理處在風暴來臨及有需要時，仍然會使用相關的擋水閘，但面向盛泰道方向的擋水閘則不會安裝使用，以便符合消防條例。惟衍生的問題一直未有確實回應：
 - 此不安裝盛泰道方向的擋水閘之安排，因與原設計使用方法有異，如因此未能有效阻擋風暴潮水導致屋苑有任何損失，責任是否由管理處及/或理大顧問公司負責？
 - 再者，如使用此擋水閘阻礙消防通道而導致違反消防條例，相關的告票及法律責任是否發給管理處？若不，會由誰負責？
 - 使用這仍未符合有關部門批准的擋水閘而招致任何意外或損失，所引致的刑事或民事訴訟及索償由誰負責？

- (2) 現在理大顧問公司及認可人士因應屋宇署的意見對原設計及已安裝的擋水閘作出改動建議，請解釋相關改動會否影響擋水功能？而相關的改動費用是否由理大顧問公司或管理處負責？因原設計合約上理大顧問公司的設計是必須附合相關法例規定，而現在





亦是因此規定作出改動，故所衍生的改動費用絕不應由杏花邨住宅業主/居民負擔，如是者，若不斷改動，是否變相不斷直接從業主/居民手中索取改動工程費用？

- (3) 本會一再強調，現已安裝的擋水閘工程質素參差，甚至低劣，按 5 月 29 日的防風演習，現場視察發現部分原設計應以一塊鑄造的擋水閘板，竟由三塊閘板組合而成，擋水/防風功能存疑，而一些用作固定擋水閘板的鏤絲帽，在固定後應與擋水閘板型成直角，惟現實是由於接合位不對稱，故出現不是垂直固定的情況，本會相信絕對影響安全功能。管理處一方面要求要向安裝承辦商支付安裝工程費用，但另一方面沒有確實的執修時間表，此安排絕不恰當。本會同意基於及尊重合約精神，在完工差不多一年的時間後，是需要支付安裝工程費用，但絕不同意管理處及理大顧問公司的驗收準則，故管理處必須盡快提供執修時間表。
- (4) 就早前與保險顧問公司進行會議，得悉即使擋水閘沒有發揮其設計上的功效或管理處失職錯誤使用擋水閘，導致屋苑再受風災水浸損失時，亦不會影響保險公司的理賠結果，惟本會一而再，再而三指出，**若因是擋水閘失效導致屋苑的損失，必定追究理大顧問公司及管理公司，不應由保險公司承擔責任，繼而再從調整保費金額的過程，將損失責任再次轉移至業主/居民身上。**

本年度的風季已來臨，請在本信發出日期**兩個星期內**回覆上述疑問。

謝謝！

杏花邨業主委員會(住宅)

2020 年 6 月 3 日

