

沙田 302 管理有限公司

ST 302 Management Limited

地址：新界沙田安景街 19 至 21 號
電話：2646 1859 傳真：2637 6131

本公司檔號：ST302/NTT/21/19/SC
致：碧濤花園第一期各業主

通 告

釐清聲明

於本月 19 日有業主擅自將非本處發出之「大廈外牆維修」意見單張派入其他業戶信箱內之事宜，本處發現上述單張內容有以偏概全之誤導，因此，現為上述單張內容作出釐清回覆如下，期望能以正視聽(紅色字為單張內容 / 黑色字為本處回覆)：

1) 根據拜雅工程顧問報告-大廈外牆目測的損壞程度並不嚴重，只佔外牆總面積的 1.6%*。(註：*參照顧問公司 2017 年外牆勘察報告第 45 頁)

拜雅工程顧問報告第 45 頁總結內容共分為 3 部份；第 1 部份為目測勘察評估；第 2 部份為紅外線報告；及第 3 部份為家訪報告。其中目測及紅外線報告並不包括明天井及暗天井位置，因該等位置不能做紅外線或目測檢驗。3 座外牆總面積共 61,500 平方米，明天井位置 3 座合共 26,000 平方米，即 3 座明天井佔 3 座外牆總面積 42%，因此 1.64%並不是大廈外牆之全部情況。

此外，單張內並沒有提及紅外線報告及家訪報告數據，根據顧問外牆勘察報告第 45 頁列出紅外線報告(不包括明及暗天井)懷疑有問題位置佔外牆面積約 4.95%。而家訪報告指出牆身出現滲漏問題的業戶佔全苑業戶比率為 22.12%。故 1.64%只是最少破損面積比例之目測勘察，絕不是報告內容之全部破損面積比例之勘察。而且外牆勘察報告總結亦列出：「為免樓宇的狀況進一步惡化，建議業主應盡快作出安排，進行外牆的修葺工程」。

因此，業主可參考以下顧問外牆勘察報告第 45 頁之總結全部內容及數據再作考慮外牆維修工程之需要性。

最後單張第 2 點至第 5 點純為該名業主個人主觀想法所作出的意見，本處尊重每位業主的個人想法及意見，但亦希望每位業主可遵守本苑定下之規則，及不應斷章取義誤導其他業主，胡亂散播不正確消息。任何業戶有任何意見想作出反映，可隨時以書面致函本處或本苑法團跟進及處理。以下是顧問總結內容:-

總結

根據各項報告所得的數據，本顧問對外牆破損的評估總結及建議如下：

- 1) 外牆多處出現裂紋、紙皮石鬆脫及剝落等情況。根據目視勘察：
 - a) 3 座樓宇牆身破損位置約 744 個(不包括明暗天井)共 450.09 平方米
 - b) 破損佔外牆面積(不包括明暗天井)約 1.64%。
- 2) 根據紅外線報告所示，估計 3 座樓宇外牆牆身(不包括明暗天井)：
 - a) 懷疑有問題位置(圖譜偏紅)約 419 個(796.68 平方米)
 - b) 懷疑有問題位置(圖譜偏藍)約 137 個(543.15 平方米)。
 - c) 懷疑有問題位置佔外牆面積約 4.95%
- 3) 進行家訪的 176 個單位中，牆身出現滲漏問題有 154 個，紅外線探測異常有 122 個，濕度量度異常有 44 個，佔全苑業戶比率 22.12%。
- 4) 建議業主應妥善保養樓宇，保障佔用及公眾的安全；為免樓宇的狀況進一步惡化，建議業主應盡快作出安排，進行外牆的修葺工程。
45

如有任何查詢，請於辦公時間內致電 2646 1859 與本處職員聯絡。

敬希垂注！

