



碧濤花園第一期業主立案法團

The Incorporated Owners of Pictorial Garden Phase 1

新界沙田安景街 19-21 號
19-21 On King Street, Shatin, NT, Hong Kong
E-mail: info@pg-i.hk

致：碧濤花園第一期各業主

有關：個別業戶對露台去水喉由暗喉改明喉工程的意見

本法團今年一月初收到一名雅碧閣業主經管理處轉交的來函，表示大維修承建商「榮利」於去年 12 月將他的單位露台內上層地台去水喉管及隔氣由原來牆上位置搬至露台半空中(即由暗喉改明喉)，喉管及隔氣掛於空中影響露台景觀及外觀。近日法團亦留意到有個別人士在網上平台呼籲(及自行分派信件到部份單位)業主要求法團召開業主大會，商討暗喉改明喉工程的不良影響(包括治安和環境衛生問題)及解決方法。直至 2021 年 1 月 19 日法團先後收到 44 封內容一式一樣上款為「沙田碧濤花園第一期業主立案法團/沙田碧濤花園第一期管理處」，而下款為一群業主簽名的信件(註：其業主身份未經管理處核實)，要求召開業主大會商討露台去水明喉的問題及解決方法。

為了讓過去沒有出席為大維修工程而召開的特別業主大會/工程匯報會/講解會的部份業主能清楚了解有關暗喉改明喉的設計及施行，法團經諮詢大維修工程顧問「亞迪雅工程顧問有限公司」(下稱「亞迪雅」)的專業意見及法團常務律師「鍾沛林律師行」的法律意見後，現向各業主扼要概述如下：

根據是次大維修工程合約，承建商「榮利建造工程有限公司」(下稱「榮利」)會將原有藏於牆內的露台及花槽去水喉管廢除，並於外牆位置重新建造去水主喉及支喉(包括加裝每戶一個獨立隔氣)，用作露台及花槽集水及排水系統之用。法團在此強調，是次將暗喉改明喉工程之決定是經由 2019 年 1 月 26 日舉行之特別業主大會議決通過，而標書中明確列出多個建造露台去水明喉的施工方案(詳見附件的方案一、方案二、方案三及方案四)，並以現場實際環境作出選擇。有關設計亦在招標前及施工期間舉行的多次工程講解會上向業主們解說及收集意見，而所有資料亦在屋苑網頁中上載發佈。



碧濤花園第一期業主立案法團

The Incorporated Owners of Pictorial Garden Phase 1

新界沙田安景街19-21號
19-21 On King Street, Shatin, NT, Hong Kong

E-mail: info@pg-i.hk

榮利於去水喉工程施工前（2020年8月至9期間）已於個別單位建造多個去水主喉路線的實物樣板，並由亞迪雅及法團審視有關設計，發現各單位的露台去水位及花槽的地台斜水並不一致，大部份單位已自行修改去水位置，如採用「CORE」窿的方案一及方案二，露台地台離地距需預留約10mm，故「CORE」窿設計在實際現場環境下並不可行，亦會造成大部份單位出現積水情況。

除此外，不論在前期準備工作時或多次工程滙報講解會上，都收到不同業主提出意見，亦有業戶親身到工程臨時辦公室向亞迪雅、榮利及管理處表示對「CORE」窿設計會存在積水問題的憂慮。故此，在亞迪雅的專業建議下及沒有額外附加費用的前提下，法團以工程的現場實際情況及施工可行性的重要考慮因素，最終決定採用現時的设计，並在2020年10月中的工程滙報會上向出席業主滙報及解釋有關決定。而10月份的滙報會有兩場，出席業戶有200多人，即場沒有業戶提出反對。而該兩場滙報會的資訊亦於屋苑網頁中上載發佈。再者，工程合約中明確指出外牆會加裝每戶一個獨立隔氣，喉管及隔氣仍會懸掛於半空（詳見附件的方案三及方案四）。而在下層「CORE」窿亦會受露台底部橫樑結構所限，在此實際環境下亞迪雅並不建議此方案，故該名雅碧閣業主信中的指稱並不正確及全面，有誤導之嫌。

法團作為屋苑業主的代表，一直重視各業主的意見，但在有關喉管的設計上，亦必須考慮建築專業人士的意見及施工的實際可行性，才能完善是次龐大的維修工程的所有項目。法團在公佈有關設計後，並沒有收到業戶對設計上有任何反對的意見，直至暗喉改明喉工程接近完成時，管理處才先後接獲數名業戶的查詢及提出反對的意見。

正如本法團於本月7號的信函中表示，現在整項大維修工程亦接近竣工，更改明喉設計必須另行搭建棚架及重新安排前期工作，涉及龐大開支，可能需要各業戶集資攤分。而修改有關設計亦涉及全屋苑所有單位的排水問題，採用現時的设计是最能將各單位因改建露台及花槽位置而引申的問題減至最低。何況，根據建築物管理條例（第344章）第14(1)條，法團會議可通過有關公用部分的控制、管理、行政事宜或有關該等公用部分的翻新、改善或裝飾的決議，而該決議對管理委員會和全部業主均具約束力。



碧濤花園第一期業主立案法團

The Incorporated Owners of Pictorial Garden Phase 1

新界沙田安景街19-21號
19-21 On King Street, Shatin, NT, Hong Kong

E-mail: info@pg-i.hk

法團對召開業主大會持正面態度。如各業主了解上述情況後，希望要求召開大會商討暗喉改明喉工程可能帶來治安和環境衛生問題及解決方法，就必須符合建築物管理條例附表3第1(2)段的法定要求，重新簽署交由一名召集人向法團提出，並提供可行的解決方法供業主討論及議決（有關法定要求可參閱由民政事務處刊印的【建築物管理條例(第344章)指南】內第八章〈法團業主大會〉及【大廈管理的最佳做法(2019年版本)】，請自行在網上下載），法團會按程序交由常務律師跟進有關要求，履行法定責任。最後，法團冀盼提出暗喉改明喉意見之業主能了解箇中設計上需考慮的因素及多出席本苑業主大會、講解會及留意所有資訊，加深對工程及屋苑事項之了解。在此，法團再次感謝過去曾出席相關會議的所有業主提供的意見。

此致

碧濤花園第一期各業主



曾敏儀

碧濤花園第一期業主立案法團

管理委員會主席 曾敏儀

2021年1月21日