



大埔宏福苑3.3億元大維修演變成火災，令人關注大維修相關爭拗。元朗錦綉花園近日因一項涉及5億元的全屋苑更換水喉工程亦引發小業主不滿。多名小業主指出，擁有52%業權份數的大業主，在該工程中只負擔3%維修費，部分小業主拒繳付費用，遭到「溫馨提示」，指如不按期繳付款項，或會面臨法律追討等後果。本報日前向有關方面查詢，管理公司前日（8日）突宣布暫停維修集資計劃，並承諾退回已收款項予逾3,000名業主。但不少小

業主對管理公司未有全面  
擱置計劃感憂慮，促請水  
務署牽頭委託獨立第三方，  
徹查屋苑流失食水之  
謎。

10年失水量如4000個泳池



■有錦綉花園業主認為大維修費用不菲，有必要公開招標文件。

大業主僅承擔3%費用 小業主不滿欠透明度

## 錦綉5億修漏水 工程煞停允回水

錦綉花園的食水流失問題由來已久。自2008年水務署設置總水錶比對居民用水後，確認食水流失源頭來自屋苑內的公用供水系統。自2017年起，屋苑每日失水量高達2,000至4,000立方米，水務署無法追索相關水費，寶貴的水資源流失造成嚴重浪費。2021年，管理公司提出全面更換供水系統的方案，預計耗資約5億元，但小業主質疑這項工程費的組成部分透明度不足。

### 早年已換水管 憂沒完沒了

居於錦綉花園十多年的居民代表陳小姐日前表示，每戶需支付約9萬至13萬元的費用，但居民擔心這筆費用可能只是噩夢的開端，未來或會持續追加費用，「如此天價的大維修，到底顧問公司是基於什麼準則選出來？承辦商中標準則是什麼？5億元到底是如何計算？居民問來問去，好多資料都被告知是『機密』。」更令小業主費解的是屋苑早年已完成覆蓋八成至九成的地底水管更換工程，當時聲稱喉管壽命可達50年，「如今在未確切查明滲漏位置及原因的情況下，卻要全部掘出來重鋪，如果鋪完又話再漏水，豈不是沒完沒了？」有居民曾建議聘請獨立第三方專家，利用紅外線探測等科技，精準找出滲漏點以「對症下藥」，卻不得要領。除了5億元維修費惹起疑竇，大業主的角色亦成為焦點。有居民代表指出，發展商是大業主，持有屋苑逾52%的業權份數，但根據管理公司在2021年



■屋苑內有不少市民居住。

的說法，大業主僅需按比例支付約3%的工程費，原因是其業權主要來自經營「錦綉花園鄉村俱樂部」的份數。小業主質疑此說法欠公允，「業權愈多權利愈多，理應責任也成正比。」大業主與小業主為此拉鋸逾年始終「未解決」。

記者日前向管理公司、水務署查詢，未幾管理公司戲劇性地於日前突然宣布暫停維修工程集資計劃。管理公司解釋，這一決定是基於目前缺乏社區共識，以及近期宏福苑大維修爭議引發的社會關注。管理公司表示，將在未來適當時候重新檢討整體方向，以達至既符合水務署要求解決失水問題，同時獲得業主認同的方案。

不過，不少業主對「急剎車」的做法並未完全「收貨」，直言暫停大維修不等於完全擱置，擔心終有一天會捲土重來，令爭拗沒完沒了，促請水務署基於公眾利益，委託獨立第三方機構，運用專業科技方法協助勘察，釐清確切滲漏位置、範圍及成因。

就錦綉花園的更換水喉風波，本報曾向錦綉花園管理公司及俊業集團查詢，惟直至截稿前仍未有回覆。

■屋苑設有大型人工湖。