

錦綉花園5億元重鋪水管急剎車

香港文匯報介入 管理公司暫停工程向3000業主「回水」

大埔宏福苑3.3億元大維修演變成火災，令人關注大維修的相關爭拗。擁有逾5,000間洋房的元朗錦綉花園，近日因一項涉及約5億元天價的全屋苑更換水喉工程引發小業主不滿。多名小業主向香港文匯報投訴指，擁有52%業權份數的大業主，在該工程中只負擔3%維修費，部分小業主堅拒繳付9萬至13萬元費用，遭到「溫馨提示」，指如不按時繳付工程預繳款項，或會面臨法律追討等嚴重後果。香港文匯報日前向有關方面查詢，翌日（即前天，8日）管理公司突然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。不過，不少小業主對管理公司未有全面擱置計劃感到十分擔憂，促請水務署牽頭委託獨立第三方機構徹查屋苑每日無故流失相當於一個標準泳池食水之謎。 ●香港文匯報記者 文禮願

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，對寶貴的水資源造成嚴重浪費。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。

居民擬索資料 管理公司聲稱「機密」拒披露

居於錦綉花園十多年的居民代表陳小姐日前向香港文匯報表示，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手段精準找出滲漏點以對症下藥，卻不得要領。

大業主佔業權52% 僅付3%工程費

除了5億元維修費惹起疑雲，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%的業權份額，但根據管理公司在2021年的說法，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」的份額。小業主對此說法感不公允，「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。

香港文匯報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前日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，運用專業科技手段協助勘察，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，香港文匯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。



●有錦綉花園業主認為，5億元大維修的造價不菲，有必要公開關鍵的招標文件，令業主得以監察資金的流向和分配。

香港文匯報記者萬霜靈 攝

水務署：年均損失水費1000萬

香港文匯報訊（記者 文禮願）錦綉花園內部供水喉管的失水問題多年未解決，根據水務署資料，錦綉花園每日失水量高達2,000至4,000立方米，即每日最多流失相當於兩個標準泳池容量的食水，由於事因未明，署方又未能回收相關的水費，過去十年損失的水費高達1億元。水務署發言人回覆香港文匯報查詢時表示，過去10年的失水量相當於4,000個標準泳池的水量，對寶貴



●據水務署分析，錦綉花園每日失水量高達2,000至4,000立方米。

香港文匯報記者萬霜靈 攝

的水資源造成嚴重浪費，署方認為「偷水」及設備運作導致如此龐大失水的可能性極低，相信與屋苑內部供水系統的老化及滲漏有關。

水務署續指，屋苑內部供水喉管普遍存在滲漏問題，管理公司每年需處理約150至300宗爆喉或漏水維修個案，顯示喉管嚴重銹蝕。此外，自2017年起，水務署協助管理公司進行16次小區測試，結果顯示各區域均有不同程度的失水情況，尤其是食水水管的失水問題較沖廁水管更為嚴重。

排除「偷水」可能性 續提供技術支援

為解決問題，錦綉花園管理公司於2023年展開試點工程，全面更換一部分區域的供水喉管。今年的測試結果顯示，試點區域的失水情況已完全消失。發言人表示，該署對其他可能的失水原因進行徹底調查，包括檢查疑似「偷水」的供水喉管、商業處所的用水紀錄及人工湖的水源等。結果顯示，相關供水喉管並無異常流量，人工湖的水源亦非來自食水供應，排除了「偷水」的可能性。

為減少失水，水務署自2011年起逐步下調錦綉花園的供水水壓，並計劃進一步下調沖廁水的水壓。然而，鑑於管理公司已啟動全面更換水管工程，水務署同意暫緩下調水壓的行動。署方將繼續密切留意事態發展，與管理公司及居民保持溝通，提供技術支援，並督促管理公司採取更有效措施解決問題。

專家澄清：火險只保樓宇外框結構

香港文匯報訊（記者 吳健怡）大埔宏福苑日前發生嚴重火災，造成多人傷亡及大量家居損毀。香港保險業聯會對遇難者表示沉痛哀悼，並向家屬及傷者致以深切慰問。該會行政總監劉佩玲指出，業界已主動聯絡受影響客戶，並設立查詢熱線，全力協助災民處理保險索償，同時針對網上流傳有關火險賠償的一些說法進行澄清，她指出，「火險」全名為「樓宇結構保險」，主要保障樓宇的外框結構，包括牆身、地板、水管等。此保險旨在賠償重置或修復受損結構至原貌的費用，並按投保額賠付，不包括人身死亡賠償。

倡政府設基金收賠償金

至於有流傳稱「火險賠償，業主一分一毫也拿不到」的說法，劉佩玲表示這是以偏概全，不盡不實。她解釋，現時不少屋苑及住宅大廈，會由業主立案法團（IO）為公共地方及個別單位的樓宇結構購買火險，受保人包括法團及所有小業主。若單位因火災損毀，賠償方式取決於業主共同決定的重建方案：假如法團及業主決定維修或重建，保險賠款將用作建築費用；又假如業主決定放棄重建，賠償金將發給受保人（即法團及小業主），而非個別銀行的按揭賬戶。

劉佩玲補充，火災現場尚未解封，待有關部門完成調查後，保險公司才能安排獨立公證行進場評估，再視乎樓宇結構的損毀程度及最終的維修或重建方案，釐定賠償金額。她強調，如此大型災後賠償涉及重建共識，需由政府協助持份者設立由專人管理的基金，保險公司將按保單條款及協定方案注入賠償金。

至於「家居財物保險」，劉佩玲解釋這類產品是保障單位內財產的保險，如電器、家具、裝修、珠寶等。若財物單據因火災毀失，保險公司亦會酌情處理，很多會按保單上限賠償。

她透露，已有保險公司在此次火災中按保單的賠償上限，向受災戶賠出百萬港元。她提醒，部分家居財物保險亦提供「死亡賠償」及「臨時住宿保障」，幫助受影響家庭



●香港保險業聯會行政總監劉佩玲 資料圖片

應對突發困境。

簡化加快賠償流程

對於今次火災涉及的建築工程責任，劉佩玲說明，「建築工程全險」包含兩部分：第一部分為工程物料保障，承保工程物料的意外損失；第二部分，為第三者責任保險，承保因工程意外導致他人身體受傷或財物損毀的法律賠償責任，例如火災中受影響的住戶屬於「第三者」，相關保險適用，但因涉及範圍廣泛，而且賠償對象眾多，需要時間處理。

她提醒承建商須確保物料合規，否則可能影響保單有效性，但強調因為此次災情嚴重，保險公司應會全盤考慮如何彈性處理。

為協助災民處理保險索償，不少保險公司簡化及加快賠償流程，主動接觸以宏福苑為登記地址的受保人，批出預付賠償或恩恤金，以解災民的燃眉之急。保險業聯會也已設立專人熱線，解答保單範圍、索償程序等問題，她呼籲市民，尤其是受影響居民，應透過正式渠道了解保險保障及條款，切勿盲目相信網絡流言。「保險業界全力以赴，為災民提供支援，協助他們渡過難關。」劉佩玲表示。

台首批禮儀師今抵港 3D打印術為宏福罹難者修遺容

香港文匯報訊（記者 洪澤楷、李芷珊）對於不少大埔宏福苑火災罹難者的家屬而言，如何與至親作最後告別，讓逝者安息、生者堅強走往後的路，是當前最迫切處理的事，但不少遺體因高溫烈焰嚴重焚毀，面容難以辨認。為減輕罹難者家屬的遺憾，有本地殯儀館業界聯繫台灣地區的遺體修復師來港為遺體修復，並考慮引入內地較成熟的3D打印遺容修復技術，部分個案分文不收。業界人士表示，3D打印遺體修復技術不斷進步，僅需提供逝者生前幾張清晰的面部照片，便可生成與逝者接近一比一相似的3D模型，以完成遺體面部重塑。據悉，今日（10日）將有首批遺體處理師從台北來港。

台灣合格的禮儀師、遺體處理師魏福志昨日接受香港文匯報記者訪問時表示，經香港資深殯儀策劃師盧繼照聯繫，復聯慈善協會將協助部分大埔宏福苑遇難者進行遺體修復。他重申只想用微小力量幫忙，「我們一向免費，大家都是同胞，能幫上忙就好。」

專用物料難搵 自備大部分運來

魏福志指出，台灣類似大型災難的遺體修復多由其團隊負責。鑑於香港此次災害規模重大，加上他過去曾多次來港交流並協助處理相關事務，首批修復師今日乘機抵港。大部分修復材料將由台灣自備攜帶，僅少數無法託運的物料會委託在港友人採購。魏福志解釋，香港雖有遺體防腐材料，但專用修復物料較難購得，其協會常年儲備相關物資以應對大型災難，此次將盡量託運來港。

復聯慈善協會日前有約百名資深修復師待命，倘若未來有更多死難者需要進行遺體修復，隨時可以調派更多人手前來支援。

盡力還原樣貌 讓逝者體面告別

由於火災遺體受損情況各異，處理手法均有不同。魏福志說，團隊將使用醫學用骷髏模型覆蓋特殊砂膠，並依據家屬提供的照片塑形，手腳等肢體

缺失部位則以仿人體矽膠製作模型連接。即使遺體面目全非，團隊也會依據家屬提供的照片、描述、身高體重及衣着等資訊，盡力還原樣貌，讓逝者穿上喜愛衣物，體面告別。至於沒有嚴重殘缺的遺體，主要難點在於化妝，需特殊化妝品才能完成，這些團隊都有相應的配備。

無償提供協助 行程可酌情延長

香港資深殯儀策劃師盧繼照續稱，香港本地具備遺體修復知識與技術的人員相當稀少，普遍觀念認為若逝者遭遇意外，遺體便只能維持受損狀態處理，許多市民甚至不知道遺體修復服務的存在。宏福苑上月26日發生火災後，魏福志於兩日後即主動聯繫表明願意無償提供協助。據了解，該團隊預計在港停留3日，行程可因應家屬需要而酌情延長。

另一批修復師下周抵港

另外，九龍殯儀館總經理甘亮得亦向香港文匯報表示，該館近年與台灣遺體修復師建立合作，今次火災後亦邀請另一批遺體修復師來港，協助處理本次火警罹難者的遺體修復工作，預計下周抵港，「現時香港的工作人員暫時幫遺體防腐以及簡單修復，屆時將有師傅進行面容修復。」

東華三院轄下三間殯儀館正為事故의離世者家屬提供支援。東華三院行政總監蘇祐安透露，殯儀基金會撥款，承擔每宗個案上限8萬元費用，並會聯繫內地殯儀訓練學院協助修復遺體，「有遺體狀況不太理想或不太完整是可以預期的，有些家屬也問我們尋求這方面的協助，我們也正聯繫專業遺體修復師，看看如何可以幫助他們。我們也不排除若可以的話，我們可能引入內地3D打印技術幫忙，盡量希望令家人可以見到罹難者比較完整或最後安詳的狀況下葬。」

殯儀業商會永遠名譽會長吳耀棠表示，香港目前仍欠缺相關3D打印技術，需依賴內地合作，形容內地3D打印技術已能做到接近1：1還原效果。