

翠擁華庭 外牆滲水長實拒執漏

指業主換窗台雲石引起

入伙超過 5 年的馬鞍山翠擁華庭，因為總承建商的建樓質素差劣，發展商長江實業（001）又未做好品質控制工作，致令屋苑多年來執漏工作從未停止。一些不知就裏的市民，或可能被其外表及位置吸引，買入二手單位後，便要面對屋苑的先天缺陷，長實更會以諸多藉口，將自己未完責任，推向二手業主。

■翠擁華庭入伙至今，不斷都有單位要搭棚修補補。



王先生去年看中翠擁華庭 2 座一個 3 房二手單位，購入後自行裝修，其間不斷跟管理公司港基物業管理聯絡，了解哪些可做、哪些不可做，而管理公司一直都表示「有問題」。

換窗台破壞防水功能

但王生入住後，發覺客廳及主人房的窗台位置，在「打風落雨天」滲水情況嚴重，雖曾自行再找工人處理，但作用不大。

他找來具屋宇維修資格及經驗的人士來檢查，發覺元兇應與外牆滲水有關，他遂向管理公司反映，管理公司安排專業人員查看，拖了一段時間後，簡單回覆因王生曾更換窗台雲石，可能因此造成滲漏，管理公司不會就此負責。

本報向港基物業管理了解，回

覆指出，單位曾兩度轉手，王生非該單位一手業主，原一手業主又於 00 年已簽署確認驗收單位。王生曾在今年 6 月中報廳窗及主人房窗邊滲漏，翠擁華庭管理服務中心派員視察，所見單位經過大裝修，業主又自行更換窗台雲石及地腳線；這樣有可能破壞防水功能，導致窗邊滲漏，故難以界定是承建商責任，故中心未能安排跟進。

向長實投訴石沉大海

王生對答案大惑不解及不滿，更曾向發展商長實投訴，但長實始終未有回覆。

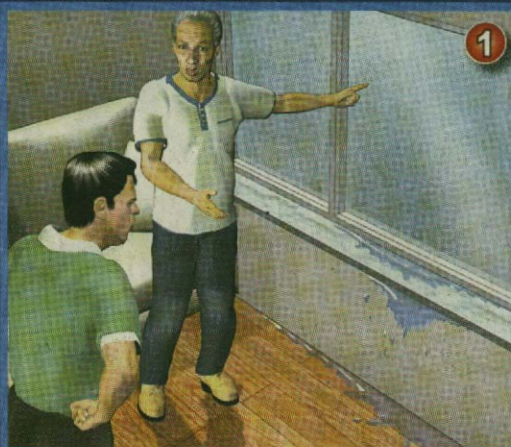
王生也明白一手物業轉售後，發展商與二手買家就物業的一切已無纏繞，但是次窗台滲水事件，禍源於差劣的建樓質素，導致雨水經外牆滲入室內，發展商實責無旁貸

須為業主處理修葺。

管理公司雖曾在去年初為上手業主作過外牆補修，可惜未能根治，今次管理公司卻將責任推卸在他更換窗台雲石上，實屬不公。

新磚蓋裂紋難斷症

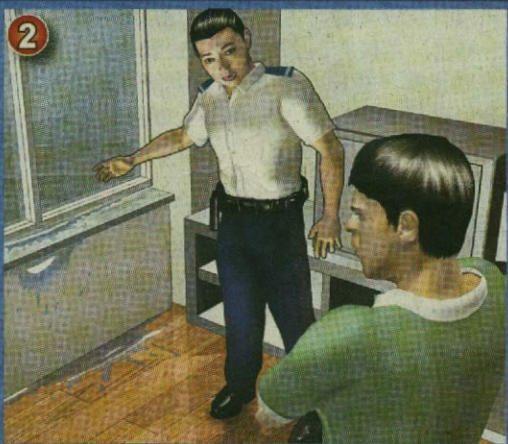
本報邀得工程監督師曾濟南到王生單位作實地檢測。對於客廳窗台，因外牆已鋪上新紙皮石，可能已將裂紋遮蓋。因此部份位置初步難斷定滲水原因，但部份位置的漏水肯定是由外牆滲入，但他肯定與業主更換窗台雲石無關。他建議業主，徹底解決方法是先鏟去外牆紙皮石，修補好牆身裂紋及做防水工序。另也可以行內俗稱「打針」方法，在漏水位置鑽孔後，將防水膠壓入內，這或只可維持 5 年，亦不排除會循其他位置滲入。



1

王先生買入二翠擁華庭單位，入伙後窗台在雨天嚴重滲水，維修師傅指，與外牆滲水有關。

王先生向管理公司反映，對方回覆是因王生更換窗台雲石而造成，不會負責。



2



3

王生向發展商長實投訴，至今未有回覆。工程監督師則認為，滲水與更換窗台雲石無關。

■ 新裝修的牆身已脹起，刮去小部份外層，詹濟南已發現石屎部份現裂紋及有濕潤感。



■ 客廳外牆的窗邊緣已鋪上新紙皮石，難憑肉眼斷定牆身是否有裂紋。



■ 手指的客廳牆身位置，詹濟南肯定是由外牆滲漏造成。