

何文田萬基大廈 靈惑的票

四十八年樓齡的何文田萬基大廈，近日在YouTube熱爆，皆因其業主大會的開會情況，一樣「炒蝦拆蟹」。九年前這裡已曾維修，近月法團又重提，「九年前每戶俾咗四萬蚊，今次每戶又要十五至廿萬？」業主陳先生勞氣道。他指，重雕門口「萬基大廈」四粒大字，「索價」十八萬元；重建管理處鐵欄，「索價」四十八萬元，「仲話成幢大廈鋪過瓷磚，要我哋移走冷氣機一年！工程完咗，自己俾錢裝番！」

無得揀反對

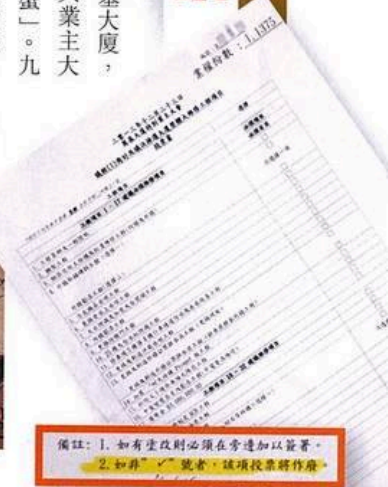
不過，最令業主覺得冤屈氣憤的，是投票過程。法團竟選擇在去年十二月二十三日，聖誕節前夕的大日子投票。雖然大部分家庭都出埠外遊，但意識到有問題的陳先生，為了否決維修方案，聯同幾個業主逐家逐戶拍門。當日整幢大廈共一百八十四戶，有一百二十多個業主出席。

陳先生拿着該張選票說：「正常嘅投票表格，應該有『支持』及『反對』可供選擇。但法團俾我哋

▶ 萬基大廈業主不滿投票紙，只能對不同維修項目提出「贊成」，否則當棄權論。



門前重塑四隻「萬基大廈」四粒字，維修價達十八萬元。



備註：1. 如有更改則必須在旁邊加以簽署。
2. 如將「贊成」號者，該項投票將作廢。



萬基大廈業主陳先生（左）指，法團強行通過不必要的維修項目，費用高昂。工黨幹事趙恩來（右）指他多年來已處理數十宗維修投訴。（嚴寶禧攝）

「圍標」三大疑點

「圍標」，即由法團聘請的顧問，找來多個相熟的承建商「講掂數」入標分餅仔，或在日後共享利益。顧問部署已欽點的承建商奪標。圍標原來並沒有違法，除非涉及貪污賄賂行為，但圍標的維修工程，最後往往會成天价。如發現以下疑點，業主應小心為上。

疑點一：顧問公司收費低

若全年費用總額不超過每年預算經費20%的支出，法團並不須開業主會投票，也可自行通過。為避免居民反對，節外生枝，竟有專業顧問只會收取幾萬元費用，避過投票。整個工程可長達二至三年，試問又邊會有「咁大隻蝨」？

疑點二：安插承建商托價

正常情況下，入標的承建商，開出的維修價應該與顧問估價相若。但圍標時，會有一、兩間承建商開出特高的價錢，令業主覺得某些承建商（即「分好餅仔」，可中標者）出價已經好抵。而面試時，除了被「欽點者」，其餘承建商面試表現會奇差，問東答西，擺明陪跑。

疑點三：假期先來投票

愈少業主投票，圍標愈易成功。因此法團喜歡選擇聖誕前後及新年年初二等多人去旅行遊玩的日子投票。

張選票，只有得揀「贊成」，否則當投票作廢，咁佢玩晒啦！」記者翻查《建築物管理條例》，當中寫到法團可自行決定投票方式，及斷定某項決議是否過半數通過時，無須理會白票、無效的票及棄權票。故此就算陳先生他們揀「棄權」，亦難以改變賽果，「當日民政署都有列席，我哋都有問佢點解咁都得，佢哋都答唔出。」業主曹小姐說。覺得被「屈機」，業主程小姐說：「當日好多商戶參加投票，佢哋所持業權份數較多，我哋唔夠玩！」他們決定不投票，當日大部分議程「贊成」通過。

他們亦因此報警，事件驚動警方，雙方爭持不下，擾攘至凌晨十二時仍未散會。見群情洶湧，法團主席才答允暫不與承建商簽約。事實上，維修工程令住戶間決裂，街坊平時見面都面左左；有公然反對維修的業主被貼大字報謾罵、收恐嚇信。今年一月，法團再次舉行業主大會，業主才團結起來，成功推翻維修項目，住戶曹小姐指當日不少住戶恍如中獎，竟相擁而泣，「但我哋唔知法團幾時會就事件捲土重來，大家仲係人心惶惶！」

萬基大廈位於何文田，四十八年樓齡，業主透露，大廈曾於九年前作出維修，想不到去年法團又就維修招標。（嚴寶禧攝）



CAUTION

CAUTION

CAUTION