

沙田翠湖花園 平餐分散票源

由恒基發展的沙田翠湖花園小業主，兩星期前又上演一場武鬥。當日在附近小學舉行的業主大會，議決清潔公司續約事宜。一批一早前來的小業主，對台上的業主立案法團成員，怒目而視。其間有人拿着咪一輪嘴說：「點解唔早啲傾，要約滿先傾續約？如果唔贊成，咪有空窗期？即係搵我哋通過議案！」現場亦有人有理無理，搶咪大罵：「我知你（其中一個法團）有用租口闊人，你正仆街、仆街！」現場還要有十多個保安維持秩序，連票箱也要用多重鐵馬圍着。

近日一條短片——《公屋、居屋、私樓》，在網上熱播；片中甘草演員盧宛茵，知道女兒男友家住私樓，即時眉開眼笑。但現實中，揀錯維修中的私樓，其實也可弄致愁眉不展、家無安寧。

在全港九新界的多個屋苑，近月便上演多場武鬥、分裂；由於對屋苑大維修金額及項目出現嚴重分歧，業主分成兩派，在業主大會上以粗口叫罵互罵，要警方介入，甚至以鐵馬攔票箱。事實上，自政府〇九年推出「樓宇更新大行動」，撥款二十五億資助業主維修舊樓，造就千億維修工程這大嘍「肥豬肉」，便吸引各路人馬搶食；串謀圍標、天價維修等事，無日無之。

本刊由此選出十個正處於紛爭中的「黑盤」，這類黑盤的維修金額懸而未決，又或天價，影響樓價成交；若搞上三五七年，真正「攞你命三千」！

阿婆問新抱借錢

一片混亂過後，該議案仍然獲得通過。一眾翠湖小業主，經多個月來的多次爭拗，已筋疲力竭。這裡，自從去年七月、通過每戶大約夾三十萬元的天價維修金額後，已經成為業主的「噩夢」。今年二月，便有翠湖業主因不堪天價壓力，走上行人天橋疑跳橋，用「自殺式行為」抗爭，最後被勸服。更多的業主，選擇默默的承受，當中包括七十多歲的馮太。

「唉，生活都咁緊，邊度攞三十萬出來？」退休多年的馮生馮太，為這個單位一般眼淚。其實在去年初，樓齡只廿四年的翠湖花園，公

閃電式搶你三十萬

其實翠湖的小業主，都是被「一招」打殘。樓宇維修過程，先由業主立案法團，找來顧問公司提交維修意見，再由顧問挑選多間承建商出價，最後由業主大會投票選擇。在大維修中，被稱為「主體工程」的翻新外牆及喉管，往往用錢最多、最受業主重視。顧問會列出多個方案讓業主選擇，這往往是陷阱所在。「其中一個方案會好貴，再有其他三個平好多嘅方案『陪跑』。雖然業主偏向揀選最平嘅三個方案之一，但分散了票源，最貴嘅仍然跑出。」一名熟識「圍標」的業內人士說。

情況就如三個泛民對決一個民建聯，不想投民建聯的人，各自投三個泛民，令票源分散，最終勝出的還是民建聯。如果有人一早種票，更加事半功倍。翻查翠湖花園的維修會議記錄，投票最平三個方案的業主，分別投十八票、七十三票及十八票，共一百零九票，最貴的一點六億元方案則以一百零四票通過。

此外，顧問公司還提出一系列「非必要」的美化工程，讓居民逐項投票。如翻新停車場，又要額外付二十萬，「話要畀開外LED燈，成千幾萬，加加埋埋有成十項，總數要二點六三億。」業主黃太說。小業主事後才細心翻閱維修建議：「我哋搵則師再計，發現外牆面積只有五萬多呎，但顧問公司



沙田翠湖花園樓齡二十四年，驟眼看仍然新簇簇，卻已經要面對巨額維修問題。不少業主不滿，在屋苑一帶貼滿反對標語。(關永浩攝)



小心 10大 維修黑盤

沙田翠湖花園自天價維修方案通過後，部分業主氣上心頭。小小一個屋苑，都分為支持派及反對派。上月尾一個業主大會，討論清潔公司續約，雙方噏交、指罵，法團要出動多個保安，甚至以鐵馬圍着票箱。