

祥華邨耗七成儲備換喉 斥 4700 萬業主求推翻工程

【明報專訊】近月社會關注大型屋邨進行昂貴維修工程，位於粉嶺、1984 年入伙的租置屋邨祥華邨，上月底剛通過動用 4700 萬元更換屋苑地底供水喉管，佔屋邨儲備基金近 70%，觸發小業主反彈。有小業主質疑工程造價高及非必要，要求推翻工程。本報昨致電祥華邨法團查詢，對方職員稱，所有工程表決按法定程序進行，又指已委聘工程顧問審視造價，稱造價與同類工程相若。

法團職員：表決按法定程序

祥華邨業主立案法團上月底舉行業主大會，議決是否通過為屋邨更換地底食水、鹹水及消防供水喉管工程，最終以近 74%出席業主的業權份數贊成下通過，並動用儲備基金 4700 萬元進行工程，佔整體基金 7100 萬元近 70%。

小業主質疑太貴憂未來維修需夾錢

不過，多名小業主質疑工程非必要，有小業主向本報稱，祥華邨自入伙後，過去地底喉管絕少出現問題，又指即使出現爆喉管，每次維修費約 7 萬元，質疑工程造價太高，「是否有迫切需要一次過用 4700 萬元去換？」他稱，祥華邨樓齡有 31 年，開始老化，「今次一次過動用近 70% 儲備，若未來做其他必須維修工程，小業主又要夾錢」。

根據法團通告，該工程承辦商為「誠興建築有限公司」。按公司註冊處資料，該公司於 2008 年 2 月「已告解散」，而另一間「誠興建築工程有限公司」商業登記證則至明年。有小業主說，法團表決時是以前者而非後者的公司名稱，質疑有問題，要求重新表決。

房署就動用儲備投贊成票

本報昨致電祥華邨法團查詢，對方職員稱，所有工程表決按法定程序進行，又指已委聘工程顧問審視造價，稱造價與同類工程相若。但他承認在法團表決文件上「有同事不小心打錯承辦商名稱」，強調是「誠興建築工程有限公司」中標。

房屋署回覆稱，署方在上月底業主大會上，就是否通過該工程投票保持中立；而在法團議決通過該工程後，房署就是否動用儲備基金則投贊成票，因該工程是根據大廈公契所列出的主要維修項目之一，動用基金進行工程，業主毋須另行籌備資金。

林卓廷：接業主求助

曾任廉署調查主任的「反圍標大聯盟」發言人林卓廷說，若維修方案獲業主大會通過，就能動用儲備基金，「例如用盡基金，小業主毋須夾錢或只夾一兩萬做維修，令業主不覺得是天價，難以察覺」。他強調儲備基金都是「小業主的錢」，最近接獲祥華邨業主求助，正跟進。

根據現時《建築物管理條例》，法團召開業主大會，法定人數是總業權 10%，並要獲會議上過半數業權份數支持，才能通過議案。民政事務總署去年底諮詢公眾，建議將法團召開業主大會的法定人數，由 10%總業權增至 20%；通過議案的業權份數，亦由 50%增至 75%。

測量師學會會長何鉅業表示，即使議案獲通過，反對的業主可重新召開業主大會推翻議案，但必須要有 10%業主出席會議及獲過半數支持才能成事，他強調對於涉及金額高的維修工程，業主有需要參與更多，以免蒙受損失。