

翠湖業主批維修變爛攤子 車場漏水樹被斬 19 戶拒付尾數或遭賣樓

主編推介沙田翠湖花園 2.63 億元天價維修案，廉署早前落案起訴一名工程公司前東主，涉嫌串謀他人提供 4500 多萬元賄款，以圍標方式取得 3 個工程的顧問及翻新工程合約。當公眾聚焦執法行動之際，一班小業主向本報指出，涉案工程多個地方出現問題，包括用料與標書不符、停車場嚴重漏水、移植樹木變斬樹等，懷疑工程「偷工減料」。現時 19 名業主因工程涉圍標及問題多多，拒絕繼續繳付每戶 20 多至 30 多萬元的維修費，「點解要我繼續畀錢支持個犯罪行為？」部分人更被業主立案法團申請拍賣其單位。有業主正收集 5% 業主同意，提出重選法團的要求。

明報記者

工程顧問及承判商暫未回應

新昌管理服務有限公司發言人稱，該公司為翠湖花園提供物業管理服務，而並非有關項目的工程顧問和工程承判商，着本報向工程顧問「黃潘建築師事務所有限公司」及工程承判商「香島建築有限公司」查詢。本報昨午電郵「黃潘」及「香島」請求回應，並致電該公司，「黃潘」職員昨午指負責項目的方先生不在辦公室；「香島」職員昨午則指正在處理本報問題。本報昨晚致電業主立案法團主席黎國樑，對方指不便回應後掛線。

拒交尾數業主每月被收 18 厘息

業主陳先生在翠湖花園擁有 1 個單位及 1 個車位，合共需要分擔約 30 萬元維修費。他初期繳交約 45% 後，便因懷疑工程有圍標而拒絕交費，其單位及車位早前被「釘契」，更被業主立案法團申請拍賣，餘額 18 萬每月仍被徵收 18 厘利息。他指早前因輸了土地審裁處的官司，單是繳交利息及取消釘契費用已付 5 萬多元，負擔十分大。

另一名被申請拍賣單位的黃太說，部分業主未有繳費半年卻未有被申請拍賣單位，質疑法團打壓部分敢言業主，又指工程仍未完成，現只欠 800 多萬元，沒有迫切性拍賣其單位。協助業主的立法會議員涂謹申批評法團，在工程仍有不明朗因素時急於申請拍賣欠款業主的單位，是製造恐慌及不公，做法過分。

有業主冷氣機遭拆逾 10 月未裝回

翠湖花園部分業主對現時工程提出八大質疑（見圖），包括在屋苑二期停車場上的屋苑平台防漏工程施工未完，便在平台下的停車場天花鬆油，致停車場天花滲漏。測量師學會工料測量組主席黃國良稱，正常情況下，應該先完成天花花槽防漏工程，然後才做停車場鬆油。另外，標書上指出會預留 84 萬元「移走及種回」二期平台植物，但有業主指出，6 棵 20 餘年歷史的細葉榕在

工程期間被斬去。地政總署回覆指沙田地政處正跟進有關投訴，如有違反地契情況，會採取適當行動。

標書亦指出，做外牆翻新工程時，拆除住戶冷氣機不會多於 10 個工作天，但有業主的冷氣機遭拆除逾 10 個月未裝回，**黃國良**指拆除冷氣機時間介乎一至兩個星期較合理，時間太長可能引起保安問題。另有業主發現後樓梯新安裝的鋼窗生鏽、屋苑部分鐵門未有如標書所指換成不鏽鋼門、廁所煤氣爐喉管以混凝土封口有礙更換等。

有業主亦指出，屋苑入口的裙樓未有如標書所寫，以文化石鋪砌，而鋪上成本較低的拋光磚。本報翻查標書，只寫裙樓會鋪設文化石及外牆磚，但未有列明比例。而裙樓頂部物料為較輕身物料發泡膠，而非石材，敲起來亦有空洞聲響。但**黃國良**指圍牆上方物料屬裝飾用途，使用發泡膠物料不影響結構安全。

1 二期停車場天花髹漆後漏水

居民質疑：二期停車場上的屋苑平台花槽防漏工程施工未完，便在平台下的停車場天花髹油，致停車場天花滲漏

專家意見：正常情況下，應該先完成天面花槽防漏工程，然後才做停車場髹油；若如今次事件中調轉次序，停車場天花滲漏會令油漆出現水漬或剝落，有可能需要重做

2 屋苑內 6 棵細葉榕被斬

居民質疑：標書指出預留 84 萬元用作「移走及種回」二期平台植物，樹木最後卻被斬去地政總署回應：沙田地政處稱會跟進事件，如發現有違反地契會作行動

居民質疑：標書列明每次只可拆除一部冷氣機，每部不可多於 10 個工作天

專家意見：拆除冷氣機時間應愈短愈好，避免滋擾民居，正常情況下，每個單位拆除冷氣機時間介乎一至兩個星期較合理，時間太長可能引起保安問題

3 住宅冷氣機拆除逾 10 月未裝回

居民質疑：新鋼窗不應生鏽

專家意見：新鋼窗生鏽估計與生產過程如熱浸鉛水工序欠佳有關，窗框安裝亦可能有問題，雨水滲入令鋼窗生鏽

居民質疑：未有如標書所寫，以文化石鋪砌，而鋪上拋光磚

專家意見：拋光磚成本較低，承建商完工後應向居民交代成本變化，若有需要應退回差額

4 公共地方鋼窗更換不久生鏽

居民質疑：未有如標書所指換成不鏽鋼門，只為原有鐵門髹油翻新

專家意見：將鐵門翻新的成本，低於換上不鏽鋼門，承建商應向居民交代成本變化，或退回差額

5 屋苑裙樓（正門入口建築）鋪石貨不對辦

居民質疑：群樓頂部物料為較輕身物料發泡膠，而非石材

專家意見：圍牆上方物料屬裝飾用途，使用發泡膠物料不影響結構安全

6 鐵門未見更換

居民質疑：出口被封，難以更換爐具

專家意見：混凝土封口可以阻止雨水由外面滲漏至室內，屬正常做法

7 屋苑入口裙樓建築物料為發泡膠

居民質疑：群樓頂部物料為較輕身物料發泡膠，而非石材

專家意見：圍牆上方物料屬裝飾用途，使用發泡膠物料不影響結構安全

8 廁所煤氣爐喉管以混凝土封口

居民質疑：出口被封，難以更換爐具

專家意見：混凝土封口可以阻止雨水由外面滲漏至室內，屬正常做法

資料來源：翠湖花園部分業主、香港測量師學會工料測量組主席 **黃國良** 明報製圖