

翠林天價維修案 義工洗樓呢授權

訛稱參加業主會要簽名 居民要求「招標妥」被否決



入伙34年的將軍澳租置屋邨翠林邨，屋苑大維修工程演變成「天價標書」爭議。該邨業主立案法團早年收到驗樓令後，着手進行招標程序，於本月初公布多間承辦商標書入圍。由於工程費介乎1.7億元至2.24億元的「天價」，居民遂要求參與特區政府的「招標妥」計劃，令工程費有望減最少兩成，但被法團否決，更限於今日（21日）開會決定中標承辦商。持不同意見的居民鬧得不可開交之際，近日邨內出現大批自稱「法團義工」的邨外人士上樓「洗樓」。香港文匯報獲一批影片，只見「義工」疑藉詞索取業主在授權書上簽名，更一度驚動警方到場調停。法團主席冼雄輝回應街坊質疑稱，安排「義工」上門只為通知街坊參加大會，否認有要求居民簽名。



◆香港文匯報記者 廣濟

將軍澳翠林邨共約4,900戶，其中約4,100戶已出售，今日業主大會將投票決定是否動用法團6,500萬元的維修基金儲備，以及決定維修方案和中標承辦商。以收費最低的1.7億元標書為例，若通過，每戶平均需再夾兩三萬元。

居民：標書細節未釐清

部分居民向香港文匯報反映，標書有許多細節未清晰，例如需要修葺哪些位置、有無附加項目等，統統未有清晰交代。他們擔心1.7億元只是最低消費，還有許多雜費未計入內。

隨着授權書截止日期臨近，邨內近日湧現大量掛有「法團義工」證或聲稱「法團義工」的人上門「洗樓」。翠林邨街坊群組「翠林是我家」表示，



▲自稱「法團義工」的人近日不斷「洗樓」，騙居民在授權書（圖圖）上簽字。居民提供監控截圖

居民爭拗不斷，一度驚動警方到場調停。



◆簡介會上，居民不斷高喊要求參與「招標妥」計劃。



居民供圖

有居民到管理處查詢時，初時職員聲稱不知情，但事件持續至第二日，管理處又改口說有收到相關申請，該批人獲准上樓。

香港文匯報獲得一批影片，顯示有人向居民叩門要求在文件上簽名。其中一條片段可見，有兩名中年女士拍門，聲稱是為通知居民參加今日的業主大會，話音未落便又開聲表示：「咁麻煩你喺度幫我簽個名，好唔好？」被叩門的居民表示，已知要開會投票，反問：「使乜簽名啊？」

話術連篇：「簽咗名唔使夾錢」

街坊李小姐是其中一名被叩門的居民。她在接受香港文匯報訪問時表示，本周一上午有人到她家拍門，自稱是「法團義工」，「佢通知我參加星期日（21日）業主大會，佢叫我簽名，話『唔簽名就無得投票』。我話我唔係業主，對方仍堅持要我簽名，話『唔緊要，你幫我簽名證明我嚟過』，之後我發現簽名文件上方被遮蓋，揭開一睇先知原來係授權書，最終都係無簽。」

有街坊則表示，這些所謂「法團義工」採用的

話術還包括「唔簽名無得出席（大會）」，甚至「簽咗名就唔使夾錢」等。有街坊質疑，「義工」並不是逐家逐戶敲門，是有指定目標單位的名單。

對此，有街坊在18日晚的法團大維修簡介會上向法團主席冼雄輝提出質疑，從街坊所攝短片中顯示，冼雄輝承認有派「義工」上門，目的是通知業主參加業主大會，但否認「義工」有要求業主簽名。他回應指：「各位街坊都係英明嘅業主，你唔識嗰個人，你會唔會簽授權書畀佢？」

今日大會前，法團有就大維修舉行三場簡介會。居民質疑為何不使用政府「招標妥」平台減低圍標風險。「翠林是我家」代表向香港文匯報表示，當時法團在第一場簡介會上以「招標妥」價錢昂貴及審批時間長為由否決使用。

「翠林是我家」代表表示，「招標妥」的程序需時較長，但政府收費僅3,750元，根據過往政府統計，六成採用「招標妥」的屋苑，最後中標價都低於估價，「『招標妥』明明可以幫業主慳錢，（法團）點解話昂貴？」



◆街坊蜂擁到蔡明禧Fb留言，揶揄他從未幫過「翠林人」。

翠林邨的天價標書爭議持續多月。一般而言，在這種有關屋苑重大爭拗的情況下，理應有當區區議員為居民排難解憂，但據不少街坊表示，翠林選區區議員、前公民黨成員蔡明禧「長期潛水」，街坊「搵極都搵佢唔到」，在大維修爭議事件中絲毫未履行區議員職責。被call爆機的蔡明禧日前終於在Facebook蒲頭，發帖聲稱自己正「入院治療」。

該邨居民組織「翠林是我家」代表無奈表示：「我們的區議員（蔡明禧）已經消失很久了，曾多次到其辦事處都找不到人，發訊息對方也總是說『轉頭覆』。」惟最終也未覆過居民求助，該代表說：「他永遠都只是活躍在Facebook等社交平台，誰知道這麼巧，適逢大維修爭拗，他上周二（16日）又出Post稱自己入咗醫院。」

街坊林小姐狠批蔡明禧「玩失蹤」，多次嘗試聯絡對方都未有應機，「我哋幾次邀請佢出席（大維修）簡介會，佢都唔應。大佬呀，好似完全失蹤咁，石沉大海，『掉西瓜』畀佢都嫌費事！」

據街坊表示，在2020年疫情初期，還見到蔡明禧在社區派物資，其後就逐漸「消失」，最近更是「不見其人」。香港文匯報記者翻查蔡明禧Facebook，發現他今年6月仍有發帖通知業主列席法團會議，但當有業主詢問為何他無參加時就未見回覆。7月底，蔡發帖通知有關大維修事宜及業主大會安排，但對帖文下業主的求助和提問無回覆。本月初至今，在大維修爭議群情激憤之下，他發布的帖文全部與此事無關，表現出「置身事外」的態度。

◆香港文匯報記者 廣濟

「黃議員」無影 居民求助無門

樓上糞渠爆裂滲水 七旬戶主焗捱臭渠



香港於上世紀五十年代起先後成立238個公務員建屋合作社，政府以特惠價格批地建屋，作為公務員房屋福利。時至今日，

不少合作社樓宇樓齡已高，內部渠管殘破，加上當年設計上的缺點，埋下衛生及爆疫危機。香港文匯報接獲一名合作社樓宇的七旬業主求助，指樓上單位糞渠穿過其單位廁所天花再接駁至屋外的大廈渠，惟在新冠疫情肆虐下，樓上糞渠接連爆裂，樓上業主愛理不理，令她終日與臭渠為伴，四出奔波向屋宇署、申訴專員公署求助無果，身心俱疲。她哽咽表示，該渠位設計令樓下單位住戶的健康主宰在樓上業主手上，只求對方更改渠位，讓糞渠直接通往屋外大渠，還她安樂的晚年。

70多歲的郭女士是退休中學教師，與胞妹居於港島薄扶林羅富國徑一個1,600多平方呎的公務員建屋合作社單位，至今56年。香港文匯報記者日前到現場了解，該樓宇每十餘年維修翻新一次，故外部結構尚算理想，惟郭女士樓上單位的糞渠一直是隱患。記者所見，樓上糞渠穿過她單位廁所天花再接駁到屋外大渠，而該糞渠維修責任在樓上單位住戶，但若不爆裂，「受害人」卻是郭女士。

近年樓上單位的糞渠因為日久失修不時爆裂，排洩物就滲漏至郭女士單位內。她一直要求樓上住戶改動渠位，直接把糞渠由樓上單位伸延至屋外大渠，不再經過她的單位，「2008年便有一次糞渠滲漏，當時樓上住戶肯負責維修，但不肯改渠位設計。」直至2019年，郭女士單位的工人房廁所再出現樓上爆裂、樓下滲糞水的情況，但樓上女戶主已去世，郭女士於是聯絡合作社執委會，「最後樓上索性封了該糞渠，穿入我單位的渠管亦割掉封閉。」

新業主不應門拒合作

不過，去年6月12日郭女士單位的另一廁

所再出現同類型事件，惟今次向執委會求助不果，「主席聲稱樓上單位已無人居住，拍門亦無人應門，但我明明在深夜聽到樓上有開水喉、關門及沖廁等聲音，如果無人住又怎會沖廁令糞渠滲漏？」

她先後向滲水投訴調查聯合辦事處、申訴專員公署求助。滲水辦派員上門視察後轉介屋宇署跟進，但一直未見問題得到解決，故她第二度向申訴專員公署投訴，屋宇署才派測量師到訪，但先後三次也表示未能聯繫樓上單位戶主見面。直至月前，屋宇署成功與樓上戶主聯繫，擬到其單位進行色水測試，確定沖廁是否有滲漏，但郭女士表示當日屋宇署人員到樓上極短時間便結束，之後未見再有下文。她第三次向申訴專員公署投訴，其後才獲知樓上戶主拒絕測試。

承諾換渠 拒絕改渠

屋宇署於今年4月致電給她，表示已和樓上戶主溝通，戶主同意割掉並封閉穿過她單位的糞渠，但後來又反口，「樓上戶主堅持不改渠位，要跟樓宇原來的圖則設計，即糞渠穿過我家廁所，對方只肯負責更換已破爛的糞渠，因換渠只要數千元，改渠位要花數萬元，故改變態度。」

郭女士激動地說，少修少補後患無窮，「該圖則是60年前設計，不合時宜，這幢樓宇不少住戶亦已直接將單位內糞渠接駁大渠，為何仍要穿過我的單位？我擔心換渠後將來再有滲漏，加上病毒流行，怕病毒經渠管傳播。」

苦主：只求安度晚年

由於她與樓上戶主出現分歧，爆渠至今一年仍膠着，「屋宇署話3月31日有向樓上戶主發修葺令，要在4月28日前進行修葺，但限期已過，屋宇署未有行動，我是老人家，只希望不再受渠管問題困擾，可以在這單位安度晚年。」

香港文匯報就事件向屋宇署查詢，截稿前未有回覆。

◆香港文匯報記者 劉明



▲樓上單位的糞渠穿越郭女士單位廁所才接駁到外牆大渠，但已日久失修破損不堪。香港文匯報記者 攝

◆工人廁所2019年亦曾遇上糞渠爆裂，當時的戶主同意將穿越到郭女士單位的糞渠割掉封閉。

香港文匯報記者 攝

▶郭女士指着爆裂的糞渠，希望樓上戶主更改渠位，將穿過其單位的糞渠割掉。

香港文匯報記者 攝



謝偉銓：業主應定期檢查修葺



立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓指出，香港特區政府並無規定樓宇渠管位置，部分樓宇的渠管設計置於室內，有的穿越樓下單位天花，有的則在廁所牆角垂直而下。他指出，渠管設於室內或有衛生問題，尤其現時疫情肆虐，不少市民擔心渠管滲漏會造成播疫風險，改變渠位又要涉事單位配合，容易出現雙方各持己見的情況。

渠管設室內是考慮樓宇美觀性

謝偉銓向香港文匯報表示，渠管設於室內多是考慮樓宇美觀性，減少外牆渠管外露，而室內的渠管一般會有覆蓋物遮掩。若渠管欠缺維修保養，出現滲漏問題，應進行維修，至於責任問題則要視乎公契訂明該段喉管屬上層單位還是本身單位所有，還是大廈業主共同承擔責任。

新冠疫情來襲，渠管或成為播疫渠道，他表示特區政府亦關注問題，2020年已透過「防疫抗疫基金」推出一項大廈外牆排水系統視察計劃，由屋宇署委聘顧問公司主動為全港約兩萬私人樓宇視察外牆排水系統，倘發現有欠妥，屋宇署就會向有關業主送達命令安排進一步勘測或修葺工程。

同時，財政司司長去年已在財政預算案宣布預留10億元，夥拍市區重建局推出「樓宇排水系統維修資助計劃」，為樓齡40年或以上及差餉租值較低樓宇的業主提供財政支援，協助為大廈渠管進行檢查、維修或提升工程。

至於穿越單位室內的渠管，謝偉銓表示，業主應定期檢查和修葺，以免有破損滲漏情況。當然業主可將渠管移往室外，但涉及的費用較高昂，並要與其他涉及的單位業主配合。進行小型工程無須事前獲屋宇署批准，但必須聘請合資格人士進行，事後要向屋宇署補交工程圖則，以符合法例要求。

◆香港文匯報記者 文森