

Attn : The Owner
Flat A Floor Block
Wonderland Villas, 9 Wah King Hill Rd
Kwai Chung, New Territories



**華景大維修 -- 1000 呎單位, \$40 萬都唔夠埋單?
美孚大維修 -- 千呎戶每戶不需分毫!**

各位街坊好! 在未細閱由康業派發的大型維修資料冊前, 我們一班小業主都認為以華景二十多年樓齡, 大維修是應該的, 滿以為跟華員村同美孚等業主一樣花小小錢已可應付, 但細讀下真的越睇越驚 (黐) !

首先講講 2011 年美孚 1 期千多伙大維修(包括外牆、大堂、大廈內部及 4 水), 總數約 6000 萬元工程費, 千多呎戶竟不用夾錢而由儲備找數! 就算真的要夾也只是區區 4 萬多元! 我們的工程費為何是人家的數倍? 華景的管理費絕不便宜, 平日維修保養又一般, 理應可儲下不少儲備作補貼, 但事實卻是相反!

原來今次大維修其實是包括 5 大項目:

- A. 住宅外牆大型維修及大廈大堂翻新
- B. 住宅大廈內部公共地方維修
- C. 會所及停車場外牆維修
- D. 停車場公共地方維修
- E. 商場外牆維修

1000 呎單位, \$40 萬積蓄都唔夠埋單?

以一個 1000 呎單位為例, 單就項目 A 已須付出約 \$6 萬至 \$20 萬, 再加上項目 B (p.53) 約 \$12 萬, 粗略計算如選擇方案 3 全面打鑿換磚, 合共就要付鈔至少 \$32 萬, 這還未包括項目 C 及 D (p.54 至 59) 的費用, 以及顧問低估造價之可能性 (在上華景升降機工程中就出現顧問嚴重低估造價 6 成多, 只是康業及邨業委會並有向大家公開交代)。所以埋單做定水魚, 隨時要自掏腰包 \$40 萬以上絕非危言聳聽, 這還未計入我們之前已付數萬元的 4 水工程費! 據測量師學會估計的維修費用應約為每呎 \$100 左右, 這已包括重鋪外牆 (是重鋪! !) 和更換所有渠喉等項目, 1 千呎單位只須約 10 萬元, 所以華景食水之深實在令人震驚! 這可真是美景花園的加強版!

外牆損毀程度是否被誇大? 我們真的需要豪裝嗎?

本屋苑外牆情況如何? 近月兩個風球吹襲下完好無樣, 只要舉目一望便心中有數。廣東話有句「無啦啦整撻啦」, 華景用料好衆所周知, 好哋哋有滲水, 反而一搞就滲水的例子比比皆是! 友人住太古城未維修前情況比華景差, 有比較多紙皮石脫落, 也只是採用具成本效益的方法 -- 局部維修 (Patch and Repair), 即我們的方案 1。但顧問公司在路演上卻力銷全面打鑿換磚方案 3, 意欲如何?

康業監管能力和質素成疑，貪污指控下仍想上馬，華景外牆真係差到等唔切？

康業在管理工程之質素如何實有目共睹，4 水工程錯漏百出，苦主衆多。處理小型項目連近期轉換環保 T5 光管竟也可出現監管嚴重失職，被業主發現手工差劣去信機電工程署，機電署檢測後指不合格有火災危險要求重做，已是好好樣板！在此等劣質監管下，請問我們有何保障？如何及向誰追討工程錯漏之處？

今年 2 月有匿名信點名指出顧問公司，業委會及康業中有人抬價及涉貪，邨業委會報警及向 ICAC 舉報後，前經理張秀翔於 5 月突被調離華景（據聞已離開康業添！），兩者時間巧合得很！另，數星期前工程顧問第一太平戴維思又急急辭職，康業和邨業委會指是因其做前期工作時期太長而蝕大本冇錢賺!!! 這理由實有違常理，做大型屋苑維修顧問這門生意蝕頭賺尾是司空見慣，前期工作蝕本是行業特色，大公司此等前期小投資拋磚引玉竟會蝕大本真是難易置信!! 等工程開展後便豬籠入水，既已訂出 10 月 20 日開大會表決，以他們經驗之老到，為何不等待表決結果才決定是否退出？！。是不是有其他不能宣之於口的原因，如與匿名信有關等？！ 但康業和邨業委會在未有調查結果前，更甚是連工程顧問亦沒有的情況下仍全速力推，動機難明！

為求自保，齊齊投反對票!!

將於 10 月 20 日(星期日)舉行的全邨業主大會投票第 1 項議程為贊成或反對大維修，如超過一半出席人數贊成便通過，反之則被否決。如通過便會繼續表決第 2 項議程，在 3 個方案中選擇其一。有關方面常硬銷此大會是收集業主的維修意向：做不做、如何做均由大家表決，表面看來民主得很！他們又常安撫業主說最終負擔數目會在公開招標後再開大會投票決定，如不滿意到時可再否決云云。哈哈！若大家受氹就正合其心意！如按現在的超貴估價大家仍給予綠燈，日後招標價若仍高企不合理，敢問大家到時是否有信心能集合足夠票數起來推翻？結果多數是眼巴巴看著自己和鄰居齊齊被拖落水做水魚！

為求自保，避免超出負擔，加上對康業監管工程的能力沒有信心（天啊！連誰是工程顧問也不知！）我唯一一開始就投反對票！若依然通過進行大維修，就唯有揀最具成本效益的方案（被搵笨也搵少 D），即方案 1 -- 局部維修工程。

以華景每呎約\$2 管理費計，貴絕友人的太古城康怡美孚多多聲，人家無須或只是用小小\$就做好大維修，究竟我們日常的\$用到那裏去？

擇居華景的均是聰名人，看完本文覺得有道理的話，請停一停再諗一諗，又可和鄰居交流一下意見。大維修只須全邨業主人數 10%的過半數便可通過，即 76 戶住戶即可決定全華景的命運！請注意今次連商場跟停車場大業主也是有投票權的啊！為免被有心小眾操控投票結果任人宰割，最有效方法是 10 月 20 日大家親身去投票。如未能抽空，亦只可將代表票授權給你絕對信任的人 -- 皆因代表票上並無贊成或反對議案的選擇，它只是一份授與他人代你去投票的文件，你根本無法控制他最終投什麼！各位鄰居我們必須團結起來，齊去投票說不，切勿做美景花園的翻版！

向大維修說不，齊齊投反對票!!

一群華景業主上