

# ◆高房協估價一倍 與法團鬧爭議

# 黃埔四千萬維修 嚇壞業主

「樓宇更新大行動」自〇九年推出以來，爭議不斷，更曾出現承建商圍標及賄賂法團等不法行為。樓齡近三十七年的黃埔新邨一期，早前參與房協「樓宇更新大行動」，獲資助進行大廈大維修。大廈業主立案法團與承建商簽約後，業主方發現每戶須分擔七萬多元維修費，後得悉房協估計的工程費竟低逾一半，懷疑有人在工程項目上「報大數」，並隱瞞房協「格價」資料，令業主在缺乏參考資料下，通過高價工程。記者 郭增龍 攝影 蘇正謙

去年十一月底，黃埔新邨大廈業主大會通過參與「樓宇更新大行動」，進行大廈維修。黃埔新邨一期業主之一林小姐表示，當時由工程顧問招標而來的二十一個承建商，標價介乎三千八百多萬元至四千九百多萬元，「當時法團只提供工程總額，我們不知每戶要付多少錢。」最後業主投票通過工程費最低的承建商中標，金額近三千九百萬元。

## 「懷疑有人蓄意隱瞞資料」

一個月後，林小姐與眾業主得悉每戶要夾維修金額高達七萬二千元，大感詫異，「附近樓齡相近大廈亦有進行類似維修，但費用便宜近半。」他們指曾多次要求法團主席解釋，對方均迴避。

經多番追問後，林小姐後來輾轉獲得房協就其大廈維修項目標價的評估文件，列明大廈進行的十三項受資助維修項目中，竟有十項造價偏高，包括外牆公眾飾面油漆工程、更換排水渠工程、鋼筋混凝土結構及批盪修葺工程等(見表)，當中更標明房協評估該廈維修工程價格為少於一千九百萬元，比承建商的標價低逾一半，林小姐怒指，「懷疑有人蓄意隱瞞資料，業主才會通過高價工程！」林小姐與眾業主近日發起簽名行動，呼籲業主在明日的業主大會上，罷免法團主席職務。

主席：要求房協轉介被拒



房協的評估指，其中外牆油漆工程造價偏高。



黃埔新邨一期業主不滿維修費比房協估價高一倍，近日發起簽名行動抵制。

房協顧問就黃埔新邨維修項目標價評估		意見
維修項目		
1. 工程顧問費用		偏低
2. 第一優先項目預備工程及一般措施		偏高
3. 第二優先項目預備工程及一般措施		偏高
4. 外牆公眾飾面油漆工程		偏高
5. 更換排水渠工程		偏高
6. 更換平台至地下排水渠		偏高
7. 更換公共窗的消防工程		偏高
8. 更換防煙門的消防工程		偏高
9. 更換地底排水渠工程		偏高
10. 天台地台防水工程		偏高
11. 鋼筋混凝土結構及批盪修葺工程		沒有評論
12. 搭建及拆卸棚架工程		沒有評論
13. 石屎簷篷地台防水工程		沒有評論

資料來源：黃埔新邨業主提供房協文件



樓齡近三十七年的黃埔新邨一期，早前參與房協「樓宇更新大行動」。



項工程，林小姐與業主連日發起簽名行動，林小姐在明日的業主大會上，罷免法團主席職務。

## 主席：要求房協轉介被拒

對於業主的指控，黃埔新邨一期現任法團主席何道琳呼冤，指自己在業主大會時，已清楚說明房協估價，及日後業主將得到津貼額，而聘用承建商的程序公開，並根據法例執行。他稱，在得悉房協估價與其招標價相差超過一倍後，曾要求房協介紹該承建商予法團，但遭房協拒絕，「有得平我都開心啦，我都有份夾錢！」

九龍城區議員張仁康表示，一直為業主及法團主席間作溝通橋樑工作，他指法團主席在承建商招標過程符合程序，但他認為房協若發現工程價格與估價差異大，應強硬要求法團再次招標。

## 政府津貼以房協估算為準

就黃埔新邨一期個案，房協回應表示，由於法團遞交的標書，工程費用較他們的獨立顧問所估算為高，因此已通知法團有關情況。據了解，工程費用後來稍為調低，並經業主大會商討後，法團於去年十二月正式聘用中標的承建商。他們已提醒法團日後津貼額將以房協顧問估算為準。

「樓宇更新大行動」於○九年由政府聯同房協及市建局合作推出，資助樓齡三十年或以上的舊樓業主維修大廈，牽涉款項達二十億元。對已參與維修的舊樓業主，房協會向其提供籌組維修的技術支援，並聘用獨立顧問，評估維修項目的範圍及可接納的價格。至今批准逾千幢有業主立案法團的樓宇，進行維修工程，當中三百三十三幢樓宇已完成維修，目前已發放的津貼額達五億元。

## 黃埔新邨維修爭議時序

- 2010年12月15日  
法團申請「樓宇更新大行動」。
- 2011年10月18日  
房協通知法團，大廈符合申請資格。
- 2012年4月16日  
法團遞交大廈招標承建商文件給房協，指工程總金額近4,200萬。
- 2012年10月30日  
房協聘請獨立顧問評估工程造价少於1,900萬元。
- 2012年11月29日  
法團召開業主大會，會內法團主席提及房協估價，稱房協沒提供哪項工程造价偏高，最後大會通過近3,900萬元的大廈維修費。
- 2012年12月27日  
業主收到管理公司通告，得悉每戶須分擔高達72,000元維修費，懷疑事有蹊蹺。
- 2013年1月19日  
部分業主發起簽名行動，促請法團主席公開更多細節。
- 2013年1月21日  
建築公司突然提早展開工程，業主報警方能停止工程。
- 2013年4月25日  
法團召開業主大會，業主動議罷免法團主席。



林小姐(左二)與眾業主呼籲，街坊在明日的業主大會上，罷免法團主席職務。 蘇正謙攝

## 樓宇維修常見串通「圍標」

樓宇維修一直被指容易出現貪污風險，包括賄賂法團成員及承建商串通「圍標」等不法行為，惟調查相關罪行蒐證困難重重。立法會議員涂謹申(見圖)認為，當局應確保業主選擇承建商時，有足夠資料參考，長遠亦促請政府

檢討業主立案法團運作。據廉政公署資料顯示，去年私營機構貪污舉報中，以涉及樓宇管理為主，佔四成一，而早在「樓宇更新大行動」推行不久，廉署已公開表示，此計畫涉及政府二十億元撥款，相信會成為貪污集團眼中「肥豬肉」。

立法會議員涂謹申稱，由於業主不熟悉樓宇維修應注意細節，令當中有機會出現貪污行為，如承建商賄賂法團成員以取得合約，或工程顧問串通承建商進行「圍標」

等。他認為，房協既然協助業主進行維修，並評估維修項目可接納的價格，便應扮演更積極角色，確保每一位業主有足夠資料參考。

## 涂謹申：應改善法團運作

除注意維修問題外，涂謹申認為長遠應改善業主立案法團運作。他指出，現時只要百分之十的業權人數，便可舉行業主會議，其代表性不足，有必要增加百分比，以保障業主權益，「最極端可以是一個涉及一千個業主的法團要開大會，只要一百人出席即可開會，五十人投贊成票便可以通過數千萬元的維修項目。」

房協表示，他們至今共錄得十三宗違反「樓宇更新大行動」指引個案，並已發出通知書要求修正。另有八十六宗工程價格偏高個案，房協已書面知會有關法團，如懷疑標價過高或異常情況，房協將轉介廉署跟進，他們至今已轉介三十八宗個案。



資料圖片

## 來論

## 為雅安大地震災民加油！

雅安七級大地震突如其來，對四川省雅安市及附近的災區造成了災難性的破壞，有達二千多次餘震，造成二百餘人喪生，一萬多人受傷，受災人數達一百多萬同胞，災區大部分房屋受到不同程度的毀壞，甚至被夷為平地，頹垣敗瓦，災民家園盡毀，只暫時逗留在臨時帳篷，以快熟麵及樽裝水果腹，歸家無期，期盼未知的明天。

從新聞報道了解災情，山體移位，通往災區公路或被山泥碎石阻塞，或毀於地震，救援人員需徒步步入災區拯救，其中，數名救援人員輪流把一名受傷婆婆背下山，部分災區內臨時救護站只有簡單的病牀和急救設備，麻醉藥耗盡，進行手術的病人只咬着木條暫時撐着。物資嚴重短缺，有災民只靠數個快熟麵果腹，並缺乏潔淨的飲用食水，大部分房屋都在地震或餘震被破壞或隨時再有倒塌危險，災民唯有在平地露宿，日夜間有溫差，晚間溫度驟降，災民需要棉被禦寒。

報道指有學生女孩一死一傷，從此陰陽相隔；有重傷者在被拯救出來後救不活；有小女孩捨生犧牲了自己性命護

弟弟，手足情深；有母親在五年前汶川大地震經歷喪女之痛後再逢浩劫，在是次雅安大地震中失去幼子；災民痛失家園，家破人亡，從受災同胞眼中看到無助，在遠方的香港人豈能無動於衷？

患難也見捨身救人的英雄，有救援人員輪流背着受傷老婦下山，默默付出並無怨言；戰士們連續兩天不眠不休忙於挖掘拯救，無私奉獻人民；有軍車及挖掘車輛不幸掉落懸崖，救援人員為國捐軀；也有武警少校被落石擊中頭部垂危；也見有多名母親在樓房倒塌當刻以身軀捨命護孩子；有女士為陌生的寶寶哺乳；市民湧往附近醫院獻血等。

## 同胞受災 不應落井下石

災區中偶爾傳來打氣和歡呼聲，是因為成功在廢墟中拯救出傷者，也有孕婦逃出鬼門關；另有臨盤婦女在災難後誕下新生兒；縱管天地不仁，人間卻現大愛。地震當天，雅安當地有女主播在結婚大日子卻仍披婚紗及以原用於婚禮的錄像器材為關心災情的大家報道第一手資訊；有小店充當臨時手電充電站和電話亭供災民報平安；有小食店以成本

價提供糧水予災民；有村民派雞蛋和水予災民及救援人員充饑解渴。

有人雪中送炭，卻有人只掃門前雪，有冷血網民幸災樂禍對災民詛咒，有冷漠不近人情者質疑過往賑災善款的處理方法，而群起呼籲杯葛籌款，亦有網民發起荒謬的「全民罷捐四川救災運動」，更離譜的是有個別報章社論竟以〈一毫子都唔捐運動〉作主題，內容更煽情分化中港矛盾，即使不主動協助或選擇不作為，也不應落井下石干預他人伸出援手，有此等歹毒思維者，簡直有辱文化。

災難無情，令同胞家園盡毀，數十秒時間畢生家財化為烏有，有的痛失至親，也有受重創而面對日後失去工作能力，一些通程較為偏僻鄉鎮的道路受破壞，居民生活舉步維艱，未來生活也是未知數。血濃於水，大家同為中國人，眼見同胞慘受災難煎熬，流離失所，生活水深火熱，大部分香港人是有血性的，無不動容。劫難當前，宜捨棄分歧，放下成見，給予受災同胞最誠摯的關懷和支持，體現香港人來自他方的愛，為四川雅安地震災民加油。

朱家健

## 佔領中環勿影響市民健康

最近有人提出佔領中環行動，引起社會熱烈討論。「佔領中環」行動意味會有大批示威人士及市民聚集，需要動員大批警察維持治安，若行人路及自行車道因此被阻塞，將會為中環的企業及需往當區處理要務的人士帶來金錢及時間上的損失，亦會影響往當區診所求診的病人。倘若運動持續，影響更難以估計。中環為香港的心臟地帶、重要的金融及商貿中心，不少本地銀行之總部、跨國金融機構均設於中環，亦有不少本地及跨國企業、酒店、商舖、診所等，平日遊人如鯽，道路川流不息，非常繁忙。

佔中行動目前尚未發生，但已為社會蒙上不穩定的陰霾。在商場上時間就是金錢，商界均盡量避免任何有機會阻礙運作的事情發生，近日有報道指不少設於中環的跨國金融機構、企業已就此進行深入評估，有企業正考慮離開中環，遷往西九龍、尖沙嘴等地繼續運作，有企業則因擔憂香港社會的穩定性，已作出長遠「撤出香港」的最壞打算，香港良好的國際聲譽或多或少受到影響。估計事件首當其

衝的將是逾二十二萬的香港金融從業員，或有機會因此影響其生計。

作為眼科醫生，最關注的是病人會否受到影響。本人之眼科診所雖非位於中環，但中環是香港其中一個診所集中地，普通科診所、各專科診所、牙科診所、化驗中心等非常密集，每天到當區診所求診的人數眾多，若病人要到中環看病，卻因上述行動而阻延，將為病人帶來更長時間的痛苦，直接損害病人的健康及權益。

部分原本應往中環求診的病人可能因此暫時放棄診治，或轉往其他地區診所及醫院看病，若有關病人轉往公營醫院求診，將加重有關醫院醫護人員的工作壓力。

市民積極發表意見，可推動社會進步，但表達意見要以不影響其他市民為大前提。期望發起佔中行動的人士與社會各界理性討論問題，避免對普羅大眾造成難以補救的損失。

(文章為筆者個人意見)

周伯展醫生

香港專業及資深行政人員協會 副主席

香港專業及資深行政人員協會 副會長