

## 樓宇維修弊端叢生 當局應介入防圍標

樓宇維修對於小業主產生的困擾，不單是負擔不合理費用，更主要是一些持份者以不當手法，趁機牟取暴利，事態性質等同行騙，小業主成為待宰羔羊。以往，樓宇維修出現事故，或許可視之為個別事件，不過，政府撥支35億元的樓宇更新大行動，過去一年多處理了231棟樓宇的維修估價報告，發現其中135棟（約佔58%）報價遠超估價，最嚴重個案高估超過一倍；全港樓宇維修費用每年涉及數以十億甚至百億元計，當局應該更積極介入，使巨額維修費不至被一些人中飽私囊，保障小業主的利益。

### 近六成維修報價高估 公帑變相資助圍標者

樓宇維修涉及「圍標」和懷疑貪污情況，所謂「一條龍」運作，業界中人知之甚詳，即是由業主法團、管理公司、顧問公司、承建商等串通一起，小業主因為欠缺知識或沒有時間了解跟進，「一條龍」運作很容易得逞。樓宇維修涉及多方面持份者，其中顧問公司的角色較容易暴露出來；因為啓動一個維修計劃，多由聘用顧問公司評估開始，一

些顧問公司先以低價搶得顧問合約，以提供專業意見之名，控制整個維修計劃，然後與不肖承建商聯手圍標，甚或與法團、管理公司與承建商合謀圍標，目的都是抬高維修中標價。

傳媒曾經報道，有顧問公司取得維修計劃的報價，以其工作量和時數計算，時薪連最低工資也不如。顧問公司提供專業服務和意見，收取低廉費用，不排除志不在此，可能是只要掌控維修計劃，抬高中標價，然後從中分享利益，顧問公司最終都會「蝕頭賺尾」，獲取遠超應享收益。

圍標在樓宇維修儼如公開秘密，當局對此卻無可奈何。例如本報今日報道，過去16個月，市建局和房屋協會按樓宇更新大行動，處理了231棟樓宇的估價報告，發現這些由業主自行聘請顧問公司的報告，其中約58%個案涉及高估維修費，有個案高估逾倍。以這個比例計算，由2009年起政府共投入35億元的樓宇更新大行動，有多少用於實際工程，實屬疑問；絕對有理由相信，工程估價虛高的部分成為一些人的不當收益，涉及數以億元甚至10億元計算公帑；這是涉及公帑的部分，若把同期間其他未申請資助的維修計劃計算在內，涉及的不當收益就更多了。

本報的報道，有「倖免於難」業主的案例。那是九龍城區一棟樓宇維修估價，業主自行聘請的顧問公司報價678萬元，市建局聘請的獨立顧問估價只需336萬元，相差超過一倍，樓宇業主重新招標，中標價降至330萬元。不過，這只是稀有個案，更多業主法團基於種種原因，未能躲過顧問公司等人的盤算和擺布，業主在被蒙蔽下付出了高昂維修費用。

### 用好資助工具 可以匡正歪風

市建局和房屋協會在審批維修個案時，就業主報價與獨立顧問估價比對，若發現有問題，會向法團代表提示不妥之處，若法團代表向其他業主傳遞有關信息和溝通，理應對顧問公司質疑；不過，現在樓宇維修的不當作，許多時候都涉及業主法團，透過一條龍運作，小業主的權益難以避免受到損害。審批過程發現報價有問題之後，若法團代表堅持維修計劃不變，則當局在明知估價有問題情況下，許多時候仍會給予公帑資助，即是每戶最多1.6萬元（長者業主受助上限為4萬元）。這種情況，公帑實際上資助了牟取不當利益人，極不妥當。

公帑資助應該是制約維修估價的最有效工具。設若當局發現估價嚴重偏差的個案，都打回頭，調整至合理估價才批出資助，即使是業主願意被宰割，少了公帑資助，圍標者在不當利益大減下，或許也會退卻。當局只要用好資助這個工具，相信可以匡正樓宇維修許多不正之風。

樓宇維修的責任，由去年4月起房協逐步退出，由市建局接手處理，可以用同一個標準審批資助，免卻政出多門之弊；而去年9月市建局引入新投標安排，由該局聘請會計師行負責收標和開標，並以代號例如英文字母代表人標承建商，再由業主揀選。這是一個改善，可以減少投標者被勸退、法團成員被恐嚇滋擾等情況，有望較為公平。不過，除了用好資助工具，當局還可以考慮兩點：

（1）法團與承建商簽約前有冷靜期，讓小業主有更多時間考慮維修費用是否合理；

（2）提高通過維修方案的門檻，現在5%業權份數門檻太低，變相使少數業主控制招標結果，把門檻提高至50%業權份數，可更有效保障小業主的權益。

【相關新聞刊A1】

歡迎回應 [editorial@mingpao.com](mailto:editorial@mingpao.com)