

——〇〇九年政府斥資三十五億元推行「樓宇更新大行動」，資助舊樓業主復修大廈，六十歲以上長者住戶更可獲四萬元津貼。有劣質建築師和承建商覬覦維修津貼，互相拉攏，建築師先以超低價顧問費作招徠，引業主上當，然後開出比市價高近四成的天價工程費，並引入自己的承建商「班底」圍標。區議員更接獲不少偷工減料投訴，承建商用舊銅喉或內地廉價銅喉濫竽充數，甚至油漆面積發水三成，賺盡維修津貼。業界斥政府監管不力，令舊樓業主任人魚肉。

記者 童傑 劉愛婷

「樓宇更新大行動」資助樓齡三十年或以上樓宇翻新保養，被視為工程「肥肉」。
資料圖片



劣質建築師圍標 偷工爛尾樣樣齊

星Club House

高華文醉心淑女

退休前的高華文，既是大學教授、流體力學及聲學專家、香港噪音管制的先導者，又是裝置藝術家、水底攝影師；退休後，他全職專注攝影、雕塑藝術，漸漸發現，自己的人生觀變為：「凡事先行，不問成果。」

退休前，任教港大機械工程的他，不時趕論文，壓力很大。現在則可悠悠閒閒看攝影器材，雖然仍是一鏡走天涯，但也非毫無要求，如去教堂，他堅拒用閃光燈，「入面好黑，拍女性，要用高ISO，不然整件事會破壞了，無晒氣氛。」

高太也是藝術家，兩口子無兒無女，退休後形影不離，間中去旅行影相，做藝術創作，生活一切從簡。六年間去過多次中東，亦曾在羅馬逗留數周，影相無數，以女性肖象為主，他讚歎說：「中東女性好靚，好有氣質，好斯文，面型亦似西方人。」除了影，他也雕，覺得女性天生麗質，是自然界的傑作，醉心表達這份美。

舉辦展覽表達女性美

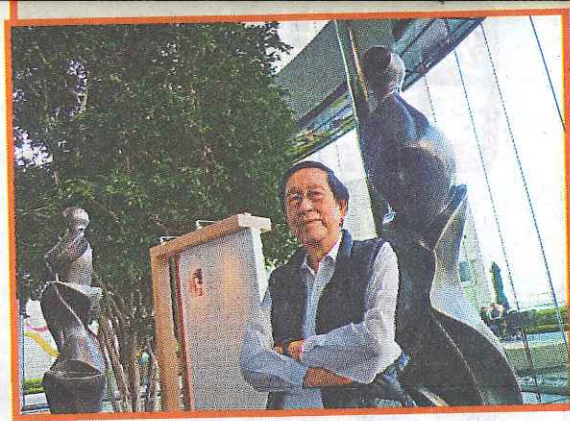
早前他的「美之永恆——攝影及雕塑展」，便展現了許多伊朗女性的美。太太也是相中人，特設的時間囊，集結了她不同時期的肖象。日前他在交易廣場舉行的「淑女」展，也展出了八尊女性青銅雕塑，各人頭戴方巾，身穿長袍，紋理深淺有致，光暗對比強烈，充滿對美好未來的憧憬。

「最近有家博物館六十周年，我打算弄六十一尊雕塑致賀，六十有一，既有向前展望之意，亦為將來而慶祝。」未來他將以甲骨文、金文去雕一些中國古籍如詩經，現已雕了數千字。

他坦言長時間做雕塑，熱愛如他，也會覺得悶，「排解方法是做幾件，轉頭又做一點其他裝置藝術，或者畫吓畫。」有時陪太太睇電視，他也會邊看邊分心裁相，長期一心二用，難得太太不介意。「她以前教書，常幫我做展覽的文書及交涉工作。」得此賢內助，難怪他心中滿載女性的美。

麥格斯

舊樓翻新「發水」掠盡津貼



「樓宇更新大行動」以資助形式協助樓齡三十年或以上樓宇翻新保養，舊樓業主可獲維修費用八成或每單位最多一點六萬元津貼，六十歲以上長者更可獲全數或最多四萬元資助。整個計畫政府共斥資三十五億元，吸引不少建築師和承建商爭搶這塊工程「肥肉」。

廉價顧問費 估高工程價

有業主向本報稱，觀塘區近日有兩至三幢小型屋苑，遭劣質建築師「搵架」，除了估價「發水」，更引入承建商「班底」圍標，「上千萬元的工程，該建築師只收兩萬元，以低至不合理的顧問費先作招徠，待業主法團見「價低者得」上當後，才估出高昂工程費，讓自己班底承接。」他說，六百伙單位的工程，估價高達四千多萬元，後來經房協比對，證實比市價高近四成，「現時每戶至少要夾六萬元，連長者四萬元津貼都賺盡。」

招標過程中，有「非我族類」的承建商投標，即被評為不及格，「有業主曾質疑評分，最後獲回應是文件不夠，但文件早已遞交予建築師，我們懷疑有人刻意欺瞞。」他說，經調查後「不及格」承建商突獲加至近滿分，「區內三個更新項目，兩個就有類似糾紛，並不罕見。」

自選承建商 靠回佣補貼

九龍灣偉景樓為單幢物業，全幢兩百七十多伙，其業主立案法團主席高先生不諱言，偉景樓參與樓宇更新行動後，早期也因「貪平」錯選劣質建築顧問，「我們預算總開支少於一千萬元，每戶最多夾兩萬五千元，長者因有津貼，毋須再夾錢，但建築師開價一千三百萬，又突然說要維修水喉，增加估值，可知我們沙士後才修完水喉，根本不用維修！」更離譜的是，該建築師明言要親自篩選承建商，「我們很好奇，為何會有篩選機制？我們最後中途換馬，踢走他，工程最終僅八百多萬元，省了四百多萬。」



余慶雲說，有建築師為爭生意，會主動上門，向法團派卡片宣傳。

業界為爭生意，有建築師主動上門，向法團派卡片宣傳。他又指，建築師收取超低顧問費，主要靠承建商回佣「補貼」，甚至管理公司亦收受回佣，壟斷工程招標，且承建商覓準房協津貼長者的四萬元維修費用，算盡工程費用以賺取津貼，「原本工程每戶只需夾兩萬元，最後承建商計到每戶要夾四萬元，騙盡長者住戶的維修津貼。」

他不諱言，除了工程貨不對辦，更多有「爛尾」工程，「例如丟低建築棚架近一年也無理會，工程未完成，建築師便要法團簽文件和付款，更指會搞好所有屋宇署批文，叫業主放心。」

慳錢用舊喉 外牆漆減料

油尖旺區議員梁偉權的選區內，十多項更新工程，也有三至四項，約五分一有「圍標」糾紛，他說，樓宇更新本身是項「德政」，卻被承建商與建築師視為「肥肉」，目前愈細的公司，愈金睛火眼靚，「如有其他班底的標書競投，承建商唯有先低價圍標，然後偷工減料賺錢。」為讓自己友入局，有建築師甚至揭露其他承建商的「醜聞」，抹黑對方，「那些建築師一般拉攏了五、六間承建商。」

油尖旺區議員黃舒明亦指，現時約有二十宗投訴仍須跟進，大多涉及偷工減料，情況嚴重，「不少承建商為慳錢，把德國銅喉換成內地廉價銅喉，甚至用舊銅喉頂替，很多舊樓於翻新工程後，隨即出現漏水，業主又要再出錢維修。」有業主更稱，在建築師包庇下，有承建商更把外牆油漆四層變三層，曾有顧問報告提及的油漆面積最後發水三成，「之後另找獨立顧問計算，才踢爆他。」

有承建商坦言，倘翻新工程跟足房署規格進行，每項工程承建商要虧蝕一成，故業界多偷工減料，「如外牆石屎剝落，有些承建商用

青洲英泥混合泥沙修補了事，但行內的專業要求，是要用紅外線探測牆底水分，塗上新舊石屎接合劑等，每多數個工序便要施工多一日，成本亦貴逾千元。」

他又說，業界多藉着舊樓翻新工程，趁機兼做單位裝修生意，一舉兩得，惟現時不少屋苑已被部分中、小型承建商壟斷，其他承建商難以投標，甚至要付「路費」才可入標，「這些壟斷工程的承建商，大多在地區做了十多年，其他公司要『埋堆』才有機會參與工程。」他直言，現時行內違規者多，但政府無資源去監管，未有揪出劣質承建商嚴懲，以示警惕。

壟斷橫行 政府缺資源監管

本身是建築師的前立法會議員劉秀成強調，建築師作為業主和承建商的中間人，必須公正處理整個工程、監工，亦不能收取回佣，有違專業道德操守，否則最後工程出事，建築師和承建商都須承擔法律責任。



九龍灣偉景樓翻新外牆及大廈電纜，曾中途更換建築師，工程最終僅八百多萬元。資料圖片

房協主力審批 難介入糾紛

有業主不諱言，房協主要負責樓宇更新的申請審批，業界圍標也難以追查，以現行機制，難以阻止工程造價「發水」。

房協回覆指，截至今年二月底，房協正在維修的大行動樓宇有七百多幢，已完成維修的有一千二百多幢，目前主要負責審批，至於工程質量及施工進度，則由法團的認可人士監察。每當房協收到申請，除了核證資料是否符合規定，更會據獨立的專業顧問初步估算工程費用，當估算與申請人上報有較大偏差，房協會知會法團注意，一些較嚴重個案，更會要求法團張貼通告，甚至向每戶派發通知，方便業主決定。

有業主稱，當有「圍標」糾紛時，房協只能建議，介入力度有限，「觀塘區有更新工程，房協也曾去信該法團指工程遠超市價四成，但標書在建築師手上，承建商與建築師的關係，房協亦很難介入調查。」



現時最少有逾四萬幢舊樓需要翻新，有業主在舊樓翻新後，才發現貨不對辦。資料圖片