

強制驗樓計劃已經實施，全港逾三十年樓齡舊樓將陸續收到驗樓通知，但維修工程複雜黑暗，外行的小業主容易墮入騙局。

# 強制驗樓 實施百億肥肉

## 揭

# 全港大維修

## 黑幕

倉濟南在雅閣花園電梯大堂敲牆，發現每一塊磚都發出空心的聲響，手工差劣。



**本** 刊最近接獲連串有關大廈維修工程的投訴，其中一個較嚴重個案，是位於九龍城的雅閣花園。記者現場觀察發現，大廈多幅外牆貼滿「執漏」標示，夏日炎炎，泳池卻因池膽破裂未能使用。早前一場十號風球，全屋苑有四十多伙投訴漏水，「入住二十年，維修前經歷多場黑雨、颱風，從未試過咁嚴重。」業主李先生（化名）說。工程原定一〇年十月完成，但不少地方至今仍溶溶爛爛。

### 隨處可見空心磚

記者邀請驗樓專家詹濟南實地了解，每月驗樓逾百間的他坦言：「這是我見過最離譜的維修個案！」

他隨便在電梯大堂敲牆，即皺起雙眉，因為整幅牆共數十塊磚竟全屬「空心磚」。轉到單位內，他伸手敲打窗外的外牆磚，

### 雅閣花園離譜工程



**圍牆滲水**  
▲ 維修前沒拆走原鐵架，以致封麻石後流出銹水，要打防漏針，但治標不治本。



**泳池破壞**  
▶ 池身內膽受工程破壞報廢，原設計的無縫玻璃圍欄亦被更改。



**窗不能開**  
◀ 外牆原石屎未完全整清，便貼上新磚，以致窗門被頂着。  
▼ 維修不足兩年，戶外建築物的外牆漆亦已出現滲水甚至剝落。



**天花剝落**  
▼ 九龍城雅閣花園集資二千萬元翻新屋苑，但工程卻問題多多，業主找獨立專業人士做報價，得悉重做最少要再付二千萬元。

亦發現每四塊有一塊空心，「造成『空心磚』現象，主要是鋪磚工程馬虎，剛重鋪的外牆唔應該有此問題，其中一件仲好鬆，尤其在當風位雨水多侵蝕，充其量頂到一年半載，隨時會發生高空墮物，相當危險。」

詹濟南又發現部分窗門被「加厚」的外牆頂着，只能有限

度打開，「這是因為舊牆磚的石屎未整清就鋪新磚，令牆身變厚，業主絕對有權拒絕收貨。」

雅閣花園約有一百戶，一〇年集資二千萬元進行維修，平均每戶夾二十萬元，李先生氣憤說：「我們願意花錢，但不要當我們是提款機！」

選出顧問公司籌劃工程，再招標聘請承辦商施工，李透露：「各顧問公司的標書報價相差很大，最平二十七萬元，最貴一百五十五萬元，終由最低價者中標。」

該顧問公司受聘後，綜合入標價、聲譽及往績等因素，列出最高分的十間承辦商交予法團選

擇，李說：「排第一的承辦商，曾拖欠工人尾數引發罷工，排第二的則曾涉及貪污案，兩名前職員因賄賂法國主席被判監。部分業主在大會上提出質疑，但更多人認為無問題，結果在少數服從多數下，選了排第二那間。」

### 建材用料無故被改

怎料工程甫開始，即出現非議，「合約原本寫明大堂要用日本磚，卻被偷換上大陸磚，從事建築界的業主立案法團委員楊先生隨即要求核實，竟發現標書與他們見過的版本不同，很多物料被無故更改，法團又亂批錢。」李稱，楊先生提出召開特別會議，要求承辦商退回二百萬元差額，但就在開會當日早上，楊離開屋苑時被刀手伏擊，手腳受傷

對工程不滿的業主鄭生，曾收到提醒「出入平安」的果籃。



時任業主代表的楊先生，○九年在屋苑門外遭刀手斬傷。

需送院救治。

工程接近尾聲，承辦商要求找清尾數，但因很多問題未解決，有業主反對法團付款及簽完工紙。去年十月，另一業主鄭先生發現窗戶的流水洞被封，會引致雨水滲入屋，於是自發洗樓，逐戶詢問對維修工程的意見，確定不滿聲音佔大多數後，便親自找承辦商投訴。過了幾天，鄭先生離奇收到一個祝他「出入平安」的果籃，並附上三百元單據，恰巧法團扣起承辦商的尾數是三百萬元。

在連環受嚇下，一班業主仍勇於繼續抗戰，李解釋，皆因整件事實在太過分，「我們搜集證據期間，更揭發承辦商的地盤總指揮，是我們顧問公司的前職員。我們已入稟要求重做或賠

償。」據悉，被告的承辦商現時在全港有多個維修工程進行中，相信總金額超過十億元。

雅閣花園工程糾紛拖了三年仍未平息，有三十二年樓齡的北角半山富麗園，更因進行維修，令三座共二百四十個單位全被屋宇署「釘契」，而他們聘用的承辦商，正是當日入圍競投雅閣花園工程兼得分最高的承建商。

### 整個屋苑被釘契

富麗園的維修工程今年二月展開，預計費用約四千七百萬元，卻因承辦商自在屋苑平台搭建了一間百呎木屋，並搬來一個二百呎貨櫃擺放物料，結果整個屋苑遭屋宇署「釘契」，影響物業買賣。消息指，曾有業主要求承辦商拆走僭建物，但因業主



余慶雲直斥維修工程界收受回佣的情況嚴重，令業主立案法團難以知道顧問公司實際收費是否合理。

### 強制驗樓計劃簡介

屋宇署的強制驗樓計劃，規定樓齡達三十年的私人住宅大廈，收到驗樓通知書，便要自行找合資格註冊人士檢驗樓宇，並按指示進行維修。  
政府估計現時全港約有一萬五千幢樓齡達三十年的大廈，十年後將增至二萬五千幢，政府會每年抽出二千幢大廈分階段發出驗樓通知書，以二十層高的大廈為例，更換外牆、換喉、換渠、換鋪大堂及走廊等基本工程，平均花費五百萬元，計算得每年大維修的金額約一百億元。

○八年紅磡馬頭圍道的塌樓事件，令政府加快例強制驗樓，但配套及監管不足，隨時為房屋問題埋下另一隱患。

立法法團成員之間未能達成共識，無法向承辦商下達命令。

另有富麗園業主懷疑，法團至今仍未與承辦商簽署工程合約及購買工程保險，「工程何時完結、有否買保險統統不知，法團將資料鎖在管理處夾萬，我們發信問了很多次都未獲回覆，每見到工人開工就提心吊膽，擔心一旦發生意外要賠償。」大律師陸偉雄指，法律上業主有權查看工程進度表等資料，「若懷疑有人行為不當，應報警處理。」

同樣正進行大維修的新屯門



北角富麗園因承辦商私自在屋苑平台搭建木屋，令整個屋苑單位全被釘契。

中心，因工程問題爭拗，引發業主立案法團鬧雙胞，導致整個屋苑「家無寧日」。

該屋苑原本集資一億三千萬元，今年四月施工維修，但大批業主質疑承辦商的合法性，要求推翻工程，但法團堅持讓工程上馬。有人因此利用政府行政漏洞，組織另一業主立案法團抗衡，結果每次開會兩方人馬均互相指罵，以致多次勞動警方派員到場調停，屋苑更可能被承辦商追討合約賠償。

### 回佣制度惹禍

以上因大廈維修引起的問題只是冰山一角，業主會會長余慶雲直指情況非常嚴重，「維修工程涉及金額龐大，產生好多問題，十宗大維修，九宗半有投

### 維修常見蠱惑招

1. 顧問公司以超低價入標，得手後上下其手掠水。
2. 向業主立案法團中人提供利益，裏應外合。
3. 圍標或向外通水，令有關係的承辦商中標。
4. 驗樓無問題講到有問題，騙取額外工程開支。
5. 在合約指定使用某物料供應商，從中食價。
6. 施工期間更改工程，更改物料，偷工減料。
7. 收買工程監督，或安插自己人，避過監管。
8. 分化業主，壓抑反對聲音。

訴，好多業主立案法團成員只是普通人，被人呃咗都唔知！」

余慶雲說，維修工程的蠱惑招之中，以「低標」搶生意最常見，「一般單幢樓，搭棚換外牆、換渠、換喉、走廊、後樓梯，工程費最少四百萬元至六百萬元，但有顧問公司只收一萬五千元，十幾個月由頭跟到尾，背後一定有收回佣。」

他續指，本港法例容許以公司名義收受回佣，廉政公署亦無符，「回佣制度令到業主搞唔清楚，顧問公司實際收幾多錢。」現時接辦大廈維修工程的顧

問公司僅約三十間，絕大部分有自己「相熟」承建商，政府根本起不了監督作用，有業內人士透露，「○九年政府資助部分樓宇進行大維修，批出的近千宗資助中，超過兩成工程，竟被同一間顧問公司以價低者得的方式投到，再找友好承辦商施工，負責批錢的市建局與房協明顯無做好把關工作。」

另一常見蠱惑招是「圍標」，即同一夥人假扮有競爭。深水埗區議員衛煥南說：「典型例子是三間承辦商夾計扮競爭，第一間找個老粗開價一百萬元，第二間開一百五十萬元卻無出現，最後一間雖然出價二百萬元，但成隊人西裝骨骨前來，好自然選二百萬元那間啦，但原來他們是同一班人。」

根據廉政公署公布，有關樓宇管理的貪污個案，去年創新高，達一千一百六十宗，佔整體私營機構貪污舉報案件四成四，當中金額較大的個案，正是有業



主立案法團成員，串謀顧問公司及承判商等，在樓宇維修工程中進行貪污勾當。但有政黨七月初發表調查報告，發現市民對驗樓計劃「瞭如指掌」，五成七受訪者不知道強制驗樓計劃已推行，更有逾七成表示不懂找合資格專業人士。

政務司司長林鄭月娥去年底

以往有不少業主立案法團糾紛出現打鬥，最終要警方介入。



資料：綜合各專家意見

### 自保貼士

- 1 聘請顧問公司不要貪平，一般顧問費是工程費一成。
- 2 聘請第三方工程監督審核工程進度，避免顧問公司與承辦商黑箱作業。
- 3 標書寫得愈詳細愈好，包括工程物料及細節。
- 4 邀請區議員協助睇標書，如有懷疑，寧願延遲工程也要搞清楚。
- 5 諮詢市建局或房協，索取技術支援及意見，包括工程費用評估。
- 6 切勿在合約中寫明有後備費用，後加工程必須開業主大會通過。

仍任發展局局長

時，也承認工程界存在低標及圍標等欺詐行為，認為要提升工程費用透明度，以及引入更多標書競爭，才可減少圍標機會。

業界近兩年開始推行「正標正價」的大廈維修顧問服務，希望令市場重回正軌。

業界人士解釋，正標正價雖令顧問費大幅飆升，但因承辦商不用跟顧問公司分回佣，整體造

價反而大幅回落。有

關顧問費的計算方

法，可向市建局及房協查詢。

### 恐更多業主被騙

土瓜灣偉恒昌新邨昌景閣近八百伙單位去年維修，曾以七萬元聘請顧問公司，計出的工程費為八千萬元，法團知道有正標正價後，決定重新招標，顧問費增至一百八十萬元，但工程費卻勁減

至五千萬元。

擁有工程

師資格的專業

動力區議員方國

珊表示，「正價正

標」並非法定做法，在

未普及前業主立案法團接受較

貴的顧問費確實有難度，所以更

擔心強制驗樓實施後，會有更多

舊樓業主在一知半解下，仍會墮

入無良顧問公司及承辦商的斂財

陷阱。

本刊趁屋宇署

署長區載佳（圖

圖）上月二十一日

出席九龍城區一個有

關樓宇維修的研討會

時，問到署方對上述問題是

否了解，如何協助小業主避過騙

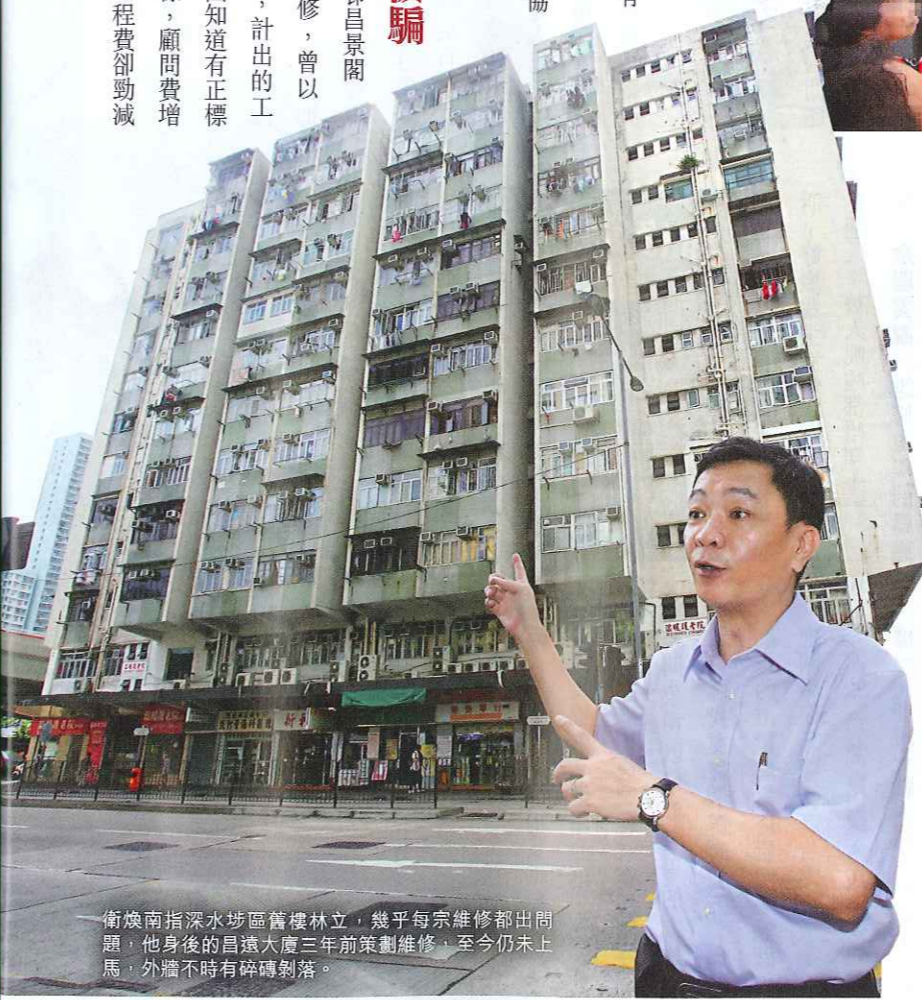
局，以及強制驗樓會否埋下更多

問題等，他一概不作回應。而本

刊在上月底已向雅閣花園及富麗

園的承辦商及顧問公司查詢，但

至截稿前仍未獲回覆。因



衛煥南指深水埗區舊樓林立，幾乎每宗維修都出問題，他身後的昌遠大廈三年前策劃維修，至今仍未上馬，外牆不時有碎磚剝落。