

樓宇維修圍標傷業主



香港不少住宅建築「年事漸高」，港府為了保障安全而鼓勵樓宇維修，但想不到一些維修工程變成不法承建商，甚至黑社會的「大肥肉」，他們往往串謀進行圍標，令維修價比正常高出一兩倍，斬到小業主「一頸血」。政府的強制驗樓目標是每年2000幢，按每幢維修成本500萬元計，每年生意額就高達100億元。

警方去年9月曾經打擊，但成效有限。本來《競爭法》有阻嚇作用，可惜法例最快明年才實施，未來一年圍標依然「無王管」，小業主如何招架？市建局與房協去年引入會計師監督落標，希望可以防止承建商「出蠱惑」。

樓宇失修石屎剝落，危及住戶和途人安全。2009年政府聯同市建局推出「樓宇更新大行動」，先後撥款25億元資助小業主維修舊樓，2012年進一步實施強制驗樓，加大力度保障全港30年樓齡以上的樓宇安全，圍標問題亦隨之惡化。

什麼是圍標？簡單而言是參與競投合約的公司「打龍通」，事先約定以高價投標，小業主在無選擇下「中計」，而有份參與的公司則分得利益。

有不願透露背景的知情人士以實例指出圍標的後果：「2010年土瓜灣偉恒昌新邨昌景閣10幢樓維修，用8萬元請AP（認可公司）做顧問，維修估價1億元，780伙每戶差不多要付13萬元，結果5%業主支持推翻原AP，剛好發展局放寬樓宇更新大行動入場門繼至400個單位以上，他們才可透過市建局協助繼續維修，第二次招標顧問費雖然要180萬元，昌景閣每幢平均攤付18萬元，但維修成本只需4500萬元，總計每戶只需負擔6萬元，便宜一半有多」。

藉超低顧問費吸引業主

該知情人士指出，圍標關鍵之一在顧問費身上，「昌景閣那份合約要做24個月，10幢樓的專業顧問費只收8萬元，平均一個月人工只3000多元，比洗碗工還要便宜，怎麼可能？小業主想想對方背後是否另有動機」。AP在維修過程中負責為項目登報招標承建商、製作標書及監工。

「通常回標的幾間顧問以超低顧問費來吸引業主，中標後就估價超高，指標極高，高價合理」。他又說：「之後幾間判頭又約定開高價，小業主即使選最低價，也比正價高出幾倍，判頭就輸中標。很多不理埋的判頭寧願接其他工程免招麻煩，所以近幾年大廈維修招標交意向書的判頭很少」。

市建局最近有新的「樓宇復修資訊通」網頁 (<http://www.buildingrehab.org.hk>)，為小業主提供維修訊息，當中多個維修個案均顯示圍標公司多數只收取超低顧問費，被圍標的小業主無其他選擇。

顧問工程估價高市建局三成



土瓜灣東寶大廈於2009年招標時聘請顧問，發現回標價非常低，最終選了收費僅2萬多元的顧問，「一個專業人士做2年多，平均每月收幾百元，是否合理？」不過，當時業主只想盡快完成維修，沒有深究。

他們聘請顧問後才發現不妥當，「工程估價很高，顧問指是因為物價與工資上漲」。他們向市建局求助，透過估價服務，獲知顧問的估價比市建局估價高出近三成。

業主法團決定推翻原顧問，翌年重新招標，並挑選了收費約18萬元的顧問公司。雖然顧問費大幅上升，工程的回標價格卻低了300多萬元，並順利於前年完成維修。

會計師介入防一頸血



多個屋苑業主及政團組成「全港業主反貪腐反圍標大聯盟」並於上月16日發起大遊行，要求政府加強執法，嚴懲圍標集團。
(港台圖片)

圍標猖獗，○記去年9月推「復安居計劃」，針對三合會以非法手段參與維修工程圍標，但半年只有一次行動拉人，「那次有10多人在場外支援投標公司」，知情人士說，「對阻止圍標沒有幫助」。

競爭事務委員會委員、消委會總幹事黃鳳綱表示，在《競爭法》下，圍標是嚴重反競爭的行為，競委有權調查，惟法例最快明年才實施。

測量師顧擴大新招標安排

有測量師指出，業界正大力宣傳「正價施工」，「雖然顧問費貴，但專業顧問會提出合理的工程價格和監督工程質素」。他認為，《競爭法》落實前，當局可擴大市建局的新招標安排至所有樓宇維修工程，有助減低公司「出蠱惑」的機會。

市建局與房協去年9月為樓宇維修大行動推出新的招標安排，將三項原本由AP、物管公司或業主立案法團負責的招標程序，改由他們委任的獨立會計師負責，由記錄有興趣投標的承建商意向書，以至派標、收標、截標到開箱等整個過程，都由會計師處理及確認，以減低投標圍標被滋擾的機會。

市建局發言人表示，自新安實施後，過去半年進行了20多次投標，均成功吸引判頭重返投標市場，「未實施前只有6、7家公司回標，實施後每次多了10多條標」。他又透露，當局正考慮擴大新招標安排至其他樓宇維修計劃。

曾任廉政公署調查主任的民主黨總幹事林卓廷，上週聯同「反圍標大聯盟」與民政事務總署助理署長郭偉勳見面，談論圍標的解決辦法，並建議政府提供工程單價，即每平方米工程所需維修費，供業主參考。法團與承建商簽約前應設冷靜期，讓業主有空考慮維修費用是否合理。林引述郭偉勳表示會詳細研究。

廉署發言人稱，圍標沒有違法，但如果過程中涉及貪污賄賂行為，廉署會依法跟進。廉署資料顯示，去年首10個月，共接獲203宗涉及大廈維修的貪污投訴，比過去4年為少，廉署相信這與整體投訴數字大幅下降有關。廉署去年全年接獲2652宗貪污舉報，較前年大跌33%。

拆解圍標

維修流程

- 業主立案法團（法團）與屋苑居民就維修求共識
- 法團公開招標物色顧問公司
- 顧問公司協助法團及居民草擬詳細的工程標書及公開招募承建商
- 各家承建商投標後，法團及顧問公司審議及篩選承建商名單。

圍標

- 物管公司借法團會議內幕消息，在法團公開招標前已聯絡好合作的顧問公司及承建商，日後共分利益。
- 也有顧問公司知悉某屋苑將做維修工程時，事先購入單位成為業主並進駐法團，方便行事。
- 回標的顧問公司事前談妥，以超低顧問費吸引業主。
- 顧問公司與其他承建商合謀推高工程費1至2倍。
- 有公司與黑社會合作滋擾或利誘沒有合謀的公司，故正價承建商多不敢落標。
- 其他承建商故意表現差，令法團及居民以為選擇了一家最便宜和最好的承建商。

打擊圍標要靠「二五仔」

競爭事務委員會委員、消委會總幹事黃鳳綱表示，《競爭法》有列明圍標是嚴重反競爭行為，競委有權調查。另一競委會委員、香港大學法律學院助理教授羅建韓指出，《競爭法》蒐證不易，設立寬免政策是打擊圍標的最有力武器。

黃鳳綱指出，《競爭法》最快下年實施，不設追溯期，但如果懷疑有圍標情況，亦應備案。至於如何蒐證，她除了白紙黑字、電話錄音等直接證據外，有環境證據亦可檢控，「例如長期由兩三間承建商輪流中標，或者標書中的價錢及細節相似」。

首問自首可豁免檢控

羅建韓指出，打擊圍標的最有力武器是設立寬免政策，俗稱「二五仔條款」，「參與圍標的公司當中，第一間向競委會自首及提供證據的人，可獲豁免檢控。歐盟有約七成合謀定價的案件，就是由二五仔揭發」。

羅建韓形容，這是一套心理戰術，利誘圍標公司先發制人作出舉報，「有5間公司圍標，大家都不自首，當然無事，但你永遠不知道其餘4間在打什麼主意」。違反《競爭法》的最高刑罰，罰款是近5年內其3年最高本地營業額的10%，隨時涉及數千萬元，具阻嚇作用。

大廈維修貪污投訴及檢控數字

年份	投訴*	檢控	定罪
2009年	382 (308)	8	13
2010年	410 (352)	4	2
2011年	476 (406)	3	3
2012年	408 (347)	2	1
2013年 (1至10月)	203 (142)	2	2

*包括圍標投訴，但數字未有拆分。
() 內數字為可追查的貪污投訴
註：檢控為該年度提出的檢控人數，定罪則為該年度完成檢控被定罪的人數，二者不可對比。
資料來源：廉署

廉價顧問服務差得不償失

荃灣翠安大廈法團以低價聘請顧問，委員吳先生憶述，法團2009年招標時，數間顧問公司的回標價相近，「既然間數差不多，當然聘請收費最低的」。不過，之後發覺顧問處處未如理想，法團向顧問提出疑問，回覆卻未能令他們滿意。

法團在2011年更換顧問，顧問費提升了約8倍，但業主仍然願意接受，因為相信「有正價監工，就會有正價施工」。吳先生說他們最後揀選的承辦商，工程價格約600萬元，每戶付3.4萬元，屬合理水平。

