

承建商、工程顧問、法團一條龍不透明

業界倡設獨立監察 斬斷大維修利益鏈

業主法團透視②

宏福苑一場五級世紀奪命大火，奪去最少160條人命、1984戶受影響。這場火災揭示在業主立案法團權力過大、責任有限，卻無工程專業的畸形局面下，專業人士因風險畏縮，投機者乘虛而入，覬覦工程回扣，成為貪污腐敗的溫床。業界透露監管真空之下，工程顧問透過「評分」制度誤導小業主；在招標書「出術」造就「心儀」承建商中標，但手握數以億元批款大權的法團往往漠視維修工程中的種種問題，法團成員甚至與工程顧問、承建商勾連，形成集團式黑箱作業利益輸送，最終小業主受害。

香港樓宇安全學會會長何鉅業認為，要彌補法團的根本性缺陷，可成立一個獨立監察維修機構，以專業化管理機制替代業餘治理，將承建商、工程顧問公司、業主立案法團的關係鏈切斷。

大公報記者 鍾國強（文） 李斯達（資料） 調查組（圖／視頻）

樓齡42年的宏福苑，2016年收到強制驗樓計劃的法定通知。同年5月市建局推出「招標妥」，提供電子招標平台及各專業支援，宏福苑透過「招標妥」招標工程顧問及大維修承辦商，再由業主大會通過聘用鴻毅建築為工程顧問，以及聘用宏業承辦3.3億大維修工程。

建築業界人士指「招標妥」原意是降低圍標風險。不過，工程顧問串通承建商，甚至物業管理公司、業主立案法團成員牽涉在內的案件仍然時有發生。前年廉政公署的「火網」行動，就涉及工程顧問受中間人賄賂，與工程承建商串謀詐騙。

「招標妥」未必可阻止圍標，「招標妥」只是一個程序，令大家不再在開標前改動標書，因中央處理，不會在未開標前過早洩露機密資料，以前有案例未開標前有人得知其他標書內容後，改動標書。」何鉅業指利益團夥可在其他程序出「蠱惑」。

低價標書 待中標後修改內容

何鉅業指出，工程顧問在落標的標書寫得模糊些，例如施工質素、安全要求寫得簡單些，專業務實的承建商為要做出合理質量，投標文件會仔細列出多項合乎標準的施工技術細節，標價亦會自然調高，「但若是承建商與顧問公司屬同一集團內部的人」，則會落較低標價，中標後才改動施工內容，例如在材料上落手，或減省一些工序，屬於「自己友」的顧問公司會建議批准過關，而業主立案法團因不懂專業工程，被顧問公司蒙蔽而不

自知！」

另一個可左右一眾小業主令「自己友」的承建商中標的做法，便是在回標評分做「手腳」：「現在是評分階段出事，如果無顧問公司同承辦商的協作，這些不規範的情況就難以出現。」何鉅業說。

承辦維修工程的建築業界人士周先生亦指出，工程顧問公司以造假評分誤導業主：「顧問公司將一眾參與投標的承辦商以評分『化妝』，暗將『自己友』的承建商評分最高，從而左右法團及業主揀選工程承建商。」

根據2023年10月的「宏福通訊」，有14間承建商參與投標。顧問公司鴻毅沒有將宏業的「職業安全及健康定罪紀錄」的定罪紀錄計入回標評分報告。

「化妝」評分報告誤導業主

公開資料顯示，宏福苑大維修的工程顧問公司鴻毅建築師有限公司的回標評分報告，評分以30為滿分，除了一間投標商缺席，其餘13間之中，有12間註明「無被勞工處檢控，強制停工及僱用黑工等紀錄」。「宏業」獲鴻毅評分20分為最高分，分別僱員多於15名獲3分、銀行存款至少1000萬得3分、近兩年無訴訟3分、近八年無訴訟再加3分等等。但記者翻查2017年至2023年「職業安全及健康定罪紀錄」，發現「宏業」有高達22宗定罪紀錄，鴻毅沒有計算宏業的定罪紀錄，「造就」宏業脫穎而出中標。

何鉅業建議成立獨立機構進行獨立監察，切斷關係鏈，並強制引入具備資質的專業經理人負責樓宇維修與財務，建立公開透明的工程招標投標與財務公示制度，才能保障小業主的權益。

他指出現時大維修圍標做法，因目前屋苑大維修的三大持份者，顧問公司、承建商、業主立案法團互有關聯：「有人滲入業主代表，造就顧問公司出現；顧問公司與業主達成某程度協議，令指定的承建商承辦屋苑的大維修工程，後面的操作，如果業主無人在內部做游說工作，是不容易串連起一個集團。」