

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。」何鉅業指利益圍夥可在其他程序出「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，被顧問公司蒙蔽亦不

心有餘悸

宏福工程判頭：起火後警鐘竟然不響

「希望大埔宏福苑災民盡快有個新家園，我們被拖欠人工只是小事，宏福苑居民的很慘，希望政府重視，盡早安置好居民！」在宏福苑大維修工程負責其中兩座大廈做外牆噴漿、批盪、包角等的判頭富仔，在奪命大火當天，他帶領旗下20名工友在宏福苑的宏道閣進行外牆工程。

死者家屬冀政府查明真相

11月26日下午近3時宏福苑宏昌閣一、二樓的棚架率先起火，當時富仔的工友在宏道閣13樓工作，他則在地下工作，火警發生時他立即通知工友逃走，他憶述當日與工友走到地面時，火舌尚未波及宏道閣，他曾留在現場協助救火，但火光熊熊，警方封鎖現場，他與工友要離開現場。富仔表示工作的宏道閣與率先起火的宏昌閣距離最遠，當他接獲管工電話通知屋苑起火，相信已起火一段時間，卻不聞警鐘

響起，富仔心有餘悸：「大火燒緊隔離座宏新閣，我們都不知道，工友仍在13樓棚架做外牆批盪，我入行十多年，未遇過工地起火時，防火警鐘竟然不響！」

富仔等一行20人齊齊整整逃離火場，但160名罹難者之一的葉太，雖及早發現火警，但因大廈消防鐘不響，停留宏泰閣17樓逐家逐戶敲門通知街坊走，她最終自己葬身火海。「我望住堆火，我深知太太在裏面我什麼都做不到，我其實夠時間叫太太出來……她不是要做英雄！」葉太丈夫自責難過，希望政府查明真相。



掃碼睇片

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「手脚」：「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、業主立案法團互有聯繫：「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說工作，是不容易串連起一個集團。」



▲已解散的民主黨前中委莊榮輝，長期出席宏福苑特別業主大會解說會，在會上與現任法團主席徐滿相交頭接耳。



▲莊榮輝以顧問身份出席安基苑業主大會及諮詢會，與法團主席和工程顧問坐在一起。安基苑居民提供



▲莊榮輝承認數次參與宏福苑業主大會，向業主提供分批撥款意見。

居心叵測

屋苑大維修動輒以億元計，業主之間容易起紛爭，造就機會給政棍以「法團顧問」自居，假借免費提供諮詢服務騎劫法團，從中撈「着數」！

上屆宏福苑法團2024年1月通過3.3億元大維修工程，聘用宏業承辦工程。有參與投標的工程界人士透露，已解散的民主黨前中委莊榮輝，在天價大維修工程通過後翌月，約2月至3月即介入宏福苑，而本來行事低調的業主徐滿柑，則成立「宏福監察組」聚集一班較年輕的業主，同年7月，徐滿柑發起一個文件簽署，罷免了已把持法團12年的鄧國權等人，徐滿柑成為現屆法團主席，接手屋苑工程。

民主黨莊榮輝頻現身業主大會

此後，莊榮輝以顧問身份現身宏福苑的各業主大會，坐於主席徐滿柑旁，儼如法團核心，主導會議。有宏福苑居民指「現屆法團被『黃屍』騎劫、挾持，開會不是主席發言，全程是顧問莊榮輝話事！」而本來對億元大維修工程持質疑的現屆法團主席徐滿柑，亦改變作風，上任後配合工程批款：「好多居民奇怪點解會批錢批得咁快！」

2025年3月，宏福苑3.3億維修工程造价繼續備受爭議，有居民「報東張」，不是宏福苑業主的莊榮輝受訪時撈工程顧問公司：「如果你信納（工程顧問）呢個估價嘅話，咁我就唔會形容呢個造價係貴。」

有承接大廈維修工程的周先生透露，自從坊間出現所謂「反圍標」等組織，瞄準政府注資60億元「樓宇更新大行動

2.0」，滲入由居民組成的所謂「關注組」或「監察組」，染指進行大維修工程的屋苑，騎劫業主立案法團，並與工程顧問公司成為「戰略夥伴」，在維修工程進行期間，刁難工程進度，從而拖延承建商收款期，令其「就範」。

《大公報》翻查宏福苑業主立案法團公開的會議紀錄，發現受莊榮輝影響的現屆法團，屢因延誤工程決定令施工進度被拖延。例如上屆法團2024年6月提出外牆物料及樣板問題，現屆法團接洽商議，延至今年7月的會議才議決外牆物料等，耗時1年。在聘請大維修工程監督上，亦橫跨兩屆法團耗時11個月，至今年5月才有工程監督上任。

聲稱免費向宏福苑法團提供顧問服務，以顧問自居的莊榮輝，在大公報記者追問其對奪命大火的責任時，莊初時以「趕時間」拒絕，並劃清界線稱自己不熟悉工程工作，沒有提供維修的意見。但他承認有參與數次宏福苑業主大會，稱向業主提供分批撥款意見，這與工程顧問負責批出批款證明書給承建商的職能配合，緊握維修承建商的收款期。

奪命大火後，承建商宏業及工程顧問公司鴻毅建築負責人分別被拘捕，引發其他已聘用兩間公司的屋苑業主的信心危機。莊榮輝在鴻毅建築負責人被捕當日，透過自己的YouTube頻道，多次強調鴻毅只是疑犯，未正式落案：「有違法行為，合約會無效，換句話說，你未證實有違法行為，只是疑犯，大家可以繼續聘任。」大公報記者 鍾國強、盧剛昌

現屆法團被黃屍騎劫，挾持，開會不是主席發言，全程是顧問民主黨莊榮輝話事，包括安基苑現屆法團被黃屍騎劫，挾持，開會不是主席發言，全程是顧問民主黨莊榮輝話事，包括安基苑

▲有宏福苑居民表示，法團被莊榮輝騎劫。

安基苑居民：法團遭人把持 憂淪宏福苑2.0

無孔不入

與宏福苑一樣由鴻毅任大維修工程顧問的安基苑，有居民投訴被莊榮輝騎劫業主立案法團，擔心成為宏福苑2.0。安基苑居民鄭女士指自2018年屋苑收到強制驗樓計劃通知，莊榮輝便介入法團。法團聘用鴻毅為大維修項目工程顧問，莊榮輝亦以顧問身份高調出席業主大會及諮詢會，坐在法團主席身旁。早前的業主大會上，有居民質疑鴻毅大維修工程費估價過高，莊榮輝立即幫腔稱估價貼近市建局「招標妥」的估價。

「鴻毅對安基苑的做法與宏福苑一樣，先做居民問卷，然後稱根據居民回覆的問卷調查，設計了大維修標書，但其實回覆的問卷好少量，無代表性。」安基

苑居民鄭女士質疑標書內列出的維修項目都是捆綁式設計，而一些如美化工程或小型設施工程，則被顧問公司拆開，另行招標，不列入大維修項目內。在業主諮詢會上，雖有居民對標書設計有質疑，但聲音屬少數，莊榮輝代表法團主席主持大會，叫居民投票表決：「有其他建築工程公司的人有與會出席，誤以為莊榮輝是安基苑法團主席！」鄭女士說。

宏福苑奪命大火後，工程顧問鴻毅建築兩名董事涉貪被廉署拘捕，鄭女士指安基苑的居民大都是70、80歲的長者，沒有工程專業知識，擔心僅有「棺材本」如宏福苑大火，一鋪燒光。

《大公報》揭法團亂象引起強烈反響

【大公報訊】記者李宇俊報道：《大公報》昨日頭版及內版深入報道業主立案法團運作及維修工程亂象，引起網民的熱烈關注與回響，留言區反應如潮，眾多網民紛紛發聲，矛頭直指現行法團制度的種種弊端，並強烈呼籲政府必須痛下決心，對業主立案法團進行全面而徹底的改革。

報道刊出後，《大公報》Facebook湧現大量留言。不少網民指出，部分業主立案法團的運作長期缺乏透明度，甚至涉嫌

利益輸送和圍標，令小業主權益受損。網民紛紛表示：「追究到底，給逝者和市民一個真相和交代！」「這是香港大部分業主立案法團的不透明運作！」「一定要好好的管，那些法團、業委會，無法無天太久了。除了牟取利益外，曲解公契用作欺壓小業主的事情更是天天都在發生，小業主投訴無門，特區應該立定決心，下重手了。」

另外，網民普遍反映，部分法團由少數人「話嘢事」，異見者遭「抹黑、霸

凌」，甚至有聲音直指法團手法猶如「賊一般」。小業主投訴無門，對法團「不透明運作」及「圍標制度」積怨甚深，形容情況「病入膏肓」。

社會各界強烈呼籲政府必須痛下決心，對業主立案法團進行全面而徹底的改革。網民促請政府「下重手」，「深入治理」，「追究到底」，並要求對不法行為「負上刑事責任」。有留言表示，這不僅關乎金錢，更涉及市民的「生活安全、生命安全」，政府應積極作為。



▲《大公報》揭發法團亂象，網民紛紛發聲，矛頭直指現行法團制度的種種弊端。