大公報
2025年12月29日 星期一

不聘顧問 拆細工程 獨立監察

業主「反圍標」自救 1.4億大維修減至7000萬

◀麗城花園三期的業主立案法團前主席黎深和法團秘書林太，分享當年屋苑大維修的心得和經驗。

業主法團透視⑧

本港近年不時傳出有屋苑陷入「天價維修」及懷疑「圍標」風波。圍標集團透過種種方法滲入法團和管理公司，「圍獵」大維修的屋苑，小業主為此飽受困擾，爭拗不斷。大維修風波中，不少屋苑的業主難逃被宰割命運，不過，亦有小業主成功對抗圍標。

位於荃灣的麗城花園三期，十年前展開大維修，新法團成功推翻由舊法團通過的「天價」方案，更以史無前例的三招反圍標：不聘請顧問公司、拆細工程、獨立監察，創造性地以吊船加天井搭棚方法展開大維修，不但減少對居民的影響，工程費亦由1.4億元減至7000萬元，扭轉被宰命運，成為屋苑大維修的典範。

有立法會議員建議，創建比「招標妥」更完善的資訊平台，加強對工程公司的後續監管，做到公開透明，打擊各種「圍獵」行為。

掃碼睇片

大公報記者 盛德文（文、圖、視頻）

「完成大維修工程，平均每個大單位只需付3.2萬多元，扣減大廈維修基金的7000元補貼，平均每戶大單位只需繳交2.5萬元左右，當中還包括了全部更換所有樓層的防煙門窗及翻新泳池的工程。」麗城花園三期的業主立案法團前主席黎深和法團秘書林太，拿着當年各項維修費的工程價單，向大公報記者分享當年屋苑大維修的心得和經驗。

成立關注組 推翻天價方案

位於荃灣的麗城花園三期於1991年落成，共有七座住宅大廈，2296個單位，單位實用面積由720至740多平方呎，2012年接獲屋宇署修葺令，要求展開修補工程。當年的舊法團並非首先招標進行修葺工程，而是踢走原來的管理公司，轉聘另一間管理公司，當時已有業主質疑，是否有人藉此部署推動「天價」大維修工程。2014年6月，舊法團未經業主大會投票議決，以約19萬元聘任一間顧問公司，負責統籌外牆維修工程，當時有業主質疑，如此低的工程顧問費，「確實匪夷所思」。

2015年6月，工程顧問公司向時任法團建議三個維修方案，包括外牆局部維修工程、外牆新造油漆工程和外牆新造瓦仔飾面工程（將外牆瓦仔全部鏟走重鋪），估算造價分別為1.2億、1.4億和3.3億元。在舊法團的操作下，最終表決通過造價高達1.4億元的方案，平均每戶攤分逾6萬元。

舊法團通過的天價維修方案，引起眾業主強烈不滿，「開始時，大家也不知道什麼是圍標，只是透過（沙田）翠湖花園事件略有所聞，經專業人士講解才知悉圍標的手法。」黎深感嘆道，大家也是因為察覺疑似圍標，才被迫發動居民另選新法團，以推翻1.4億元工程。

小業主展開積極自救行動，成立業主權益關注組，發傳單、擺街站，最終取得5%業主簽名並召開業主大會，於2015年8月推翻「天價」工程，工程顧問公司被迫提出請辭，不再統籌麗城花園三期維修工程。其間，身為建築師的屋苑業主劉栢堅更是功不可沒，不但積極投入關注組的行動，更以專業知識不斷向業主講解工程問題。

召900業主開會 法團大換血

不過，推翻天價工程後，不代表覬覦麗城三期大維修的集團就此收手。舊法團再次嘗試闖關，在2016年1月重新招標工程顧問，最終有32間顧問公司參與競投，當中包括多家涉及早前懷疑「天價」維修的工程顧問，標價由最平8萬至300萬元不等。其中，排首位的就是大埔宏福苑大維修的顧問鴻毅建築師有限公司，投標價僅10萬元，在承標價中排名第二低。

小業主別無選擇，只能據理力爭。最終在2016年3月，關注組成功召集約900名小業主出席大會，再次通過擱置麗城三期的維修工程。關注組22名成員更高票當選入法團，成功踢走盤據屋苑多年的舊法團。由黎深及劉栢堅出任法團主席及副主席。身為註冊建築師的劉栢堅，利用其專業知識和不懈努力，與新法團並肩作戰，收拾大維修爛攤子。為了防範將來屋苑維修遇到圍標，新法團採用三招：不聘顧問、拆細工程、獨立監察，然後重新招標。最終有54間公司入標，由法團選出一間承辦商，維修費降至7000萬元。

參與法團監察 免任人宰割

2016年10月工程正式開工，並於2018年7月全部完工，即使後來追加了更換所有樓層的防煙門窗及翻新泳池，總工程費僅8340萬元，大單位平均每戶僅需夾3.2萬多元，扣除屋苑維修基金的津貼，每戶只需繳付2.5萬多元，小業主終逃過支付龐大維修費，不用「任人宰割」的命運。

回顧成功經驗，黎深和林太寄語全港的小業主，要反圍標必須多出席業主大會，並加入法團，「不想被人圍標、任人宰割，就要多參與法團事務，做委員，發揮監察的作用，令心懷不軌的人難以操縱法團。」法團委員越多，便越難被操控。兩人又引述，已在2017年身故的前法團副主席劉栢堅口頭禪：「如果你怕煩，就等着任人來打劫你荷包。」

◀麗城花園三期的小業主成立業主權益關注組，發傳單、擺街站，最終取得5%業主簽名並召開業主大會，推翻「天價」工程。

▶維修工程2016年10月開工，費用大幅減至約7000萬，另加多項服務，總工程費8340萬元。

「招標妥」宜優化 增工程監管功能

議員建言

對樓宇大維修工程疑涉圍標問題，立法會議員陳家珮對大公報記者表示，圍標問題存在已久，長期困擾小業主。不少屋苑都出現天價維修費及疑似圍標問題，背後涉及利益集團的陰謀，需政府跨部門聯同執法機構合力，檢討及優化現有「招標妥」計劃，保障小業主權益。

研引入工程公司考核加分制

陳家珮指出，不少業主期望「招標妥」能杜絕圍標、減少維修糾紛，但實際上，「招標妥」始終未能夠完全杜絕圍標。有參與屋苑大維修的業主反映，「招標妥」只在初期階段參與招標過程，例如在招標初期提供工程公司名單，招標完成及工程開工後便「功成身退」，未有參與後續項目監管，資訊及透明度上也有不足之處，缺乏工程公司過往績效的有效評估。

「『招標妥』是好工具，但這次宏福苑火災事件暴露了很多問題，如假文書及法團違規操作聘請顧問公司等問題，也超出了『招標妥』參與範疇。」陳家珮建議，市區重建局或政府研究擴大「招標妥」服務計劃的參與度，加強其角色，並處理工程界普遍存在的不良現象，例如有工程公司承接工程出現問題後便註銷公司，原班人馬再成立新公司繼續接手工程，此類情況較為普遍，嚴重損害業主權益。

她提議，創建一個資訊平台，提升「招標妥」的角色和參與度，引入工程公司考核加分制，核查工程完成後的合規性與業主滿意度，並在公司推介環節，增加實際工程案例、績效評分等訊息，提升資訊透明度。她期望，透過優化機制令「招標妥」更符合市民及業主的期望，從源頭規範工程界，減少圍標、違規操作等亂象，保障樓宇維修、消防改造等工程的品質與安全。

外牆吊船 天井搭棚 屋苑局部施工安全穩妥影響小

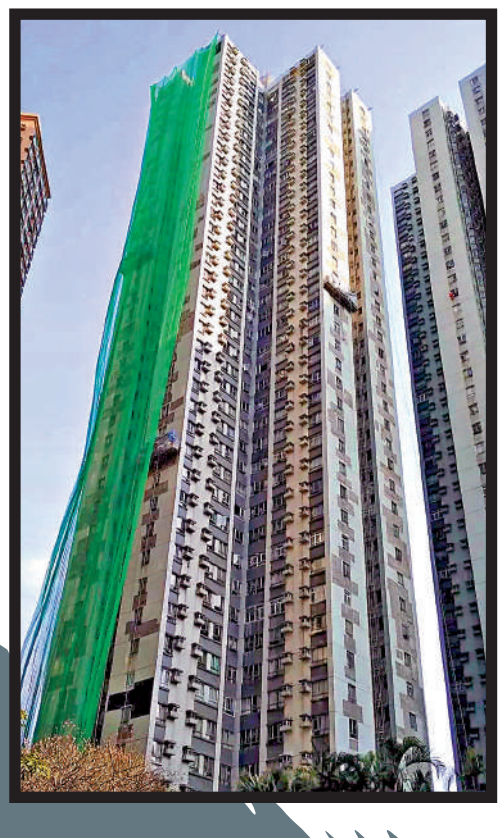
創新做法

「當初不用搭棚架，改用外牆吊船、天井搭棚架維修，是建築師業主劉栢堅提出，並取得一眾業主同意。」麗城花園三期的業主立案法團前主席黎深表示，若全幢大廈搭棚施工，窗戶長期關閉，對住戶造成困擾，以吊船加天井搭棚方法展開大維修，好處是吊船可以方便分階段逐幢做維修。

黎深指出，用外牆吊船的方法，一幢大廈同時只可以維修兩幅外牆，做完兩幅再做另外兩幅，直至做完全幢工程，再把吊船搬去下一幢，較全幢棚架工程，大大減低施工期對住戶的影響。

另外，工程公司必須完全做好維修，才能移走吊船，維修工人動工，就要把吊船重新搬來重做，好處是令工程公司更有責任心、工作要做得更仔細，黎深說：「（維修工人）如要返工，相關費用只能夠由承辦商自付。」

另外，棚架可以容納多人同時開工，但吊船的操作及維修人員有數可計，「這就是圍標集團為何動輒要搭棚，一則可增大工程費，二則方便做漏做錯，隨時再返做」。他認為，若然今次宏福苑分開兩三幢大廈，用吊船加天井棚架進行大維修，即使發生火警，也可以減低傷亡。



◀麗城花園三期的法團採用吊船加天井搭棚方法展開大維修，減少對居民的滋擾。

互相制衡

工程拆分三階段 減圍標爛尾風險

爲防範被圍標，麗城花園三期時任法團，決定不聘請工程顧問公司，改以月薪聘請專業工程師撰寫標書及分析，把吊船加天井棚架維修方案加入標書內，又把工程拆細，分成三階段，第一階段先做兩座大廈，減少圍標及工程爛尾的機會，可以讓中小型工程公司有機會投標增加競爭，而且分拆工程後，接了首階段工程的公司會盡力做到最好，以求接手餘下的工程。

月薪聘專業人員寫標書監工

麗城花園三期業主立案法團秘書林太憶述，當年致電廣邀合資格的中小型公司參加競投，最終投標非常踴躍，共有54間公司入標，最後法團選出一間承辦商，預算費用只需7000萬元。

另外，法團以月薪制獨立聘請工程監理和工料測量師，負責監察管理工程施工。時任法團主席黎深說：「分開請，是希望做到互相制衡，起獨立監察作用，獨立計數，發放工程費用。」同時，當年的法團秉持公開透明原則辦事，幾乎每周也辦交流會，聘請承辦商向居民當面解釋工程細項，以及講解各項修葺工程的進度，聽取意見。

大樓的外牆保護漆物料，新法團找到製造廠商直接訂貨，黎深指出「好處是防止被人偷龍轉鳳，改用其他平價物料」，由於法團找數期短，廠商不擔心被工程公司拖數，且可按工程進度生產油漆，「油漆公司爲省招牌，還專門派技術人員到場指導、監督工人施工，非常盡責，對大家都好。」

2025年棚架火警個案

日期	事件
1月15日	鴻圖道58號金凱工業大廈有裝修單位外牆棚架起火，無人受傷；疑有人遺下煙頭肇禍
2月27日	荃灣德士古道120號有地盤棚架起火，180名地盤工人疏散；燒焊火種肇禍
4月15日	屯門青磚圍一幢興建中的村屋棚架起火，一名74歲老翁燒傷面及四肢，送院救治；疑老翁燒垃圾意外點燃棚架
5月12日	德輔道西328號一建築地盤棚架起火；消防調查後相信因煙頭燃着棚架圍網肇禍
7月26日	灣仔道187–191號景星大廈外牆棚架起火；疑有人亂棄煙頭肇禍
10月18日	中環干諾道華懋大廈外牆棚架三級大火，烈焰濃煙捲半空，6人被困獲救，其中4人吸入濃煙及擦傷送院
10月29日	啟德協調道12號有地盤棚架及圍網起火，疏散230人，無人受傷；疑因煙頭肇禍
10月30日	香港大學西苑宿舍地盤外牆棚架起火，無人傷
11月26日	大埔宏福苑五級大火，全部8座大廈外牆搭建棚架維修，其中7幢起火，事故造成161人遇難，包括一名消防員殉職，1984戶痛失家園

資料來源：大公報記者整理

責任編輯：杜樂民 美術編輯：蕭潔景