


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



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。



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。

互相制衡

為防範被圍標，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：「分開聘，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，「油漆公司為省招牌，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。」

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，不代表親觀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，小業主終透過支付龐大維修費，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。」

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，烈焰濃煙捲上空，6人被困獲救，其中4人吸入濃煙及擦傷送院
10月29日	啟德協訓道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



▲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。

麗城三期業主權益關注組

修葺令博情變大維修

2800萬修葺工程變1.4億大維修

麗城花園三期法團2014年以約19萬元聘請顧問，郭浩建築師事務所，作維修工程顧問，但未經業主大會議決通過，根據香港測量師學會估價麗城花園三期工程顧問合理市場價約230萬元

麗城花園三期早前接獲屋宇署修葺令，要求維修大廈外牆結構問題、更換排雨渠廢磁、清拆磚衣架，工程顧問估價約2,800萬元。但在6月19日業主大會上，並無只做解令工程選項，反而要求小業主在三個大維修方案中進行投票，工程估價介乎8,500萬至3.3億元。

業主大會最終議決「外牆新造油漆工程」方案，顧問估價約1.4元（每戶要付逾6萬元）；但實際維修費遠要視乎最終招標結果

疑點一：工程顧問費用低得離奇（約19萬）

超級價值問題：通常會按天價維修工程（沙田翠湖花園（6樓）工程顧問以60萬元中標，結果每戶維修費高達33萬元，大埔宏福苑（3樓）工程顧問以6萬元中標，結果每戶維修費高達11萬元，疑點二：為何業主大會並無只進行解令工程選項

針對小業主選擇權？

www.facebook.com/belvederegarden.alliance

各位業主可登入facebook了解更多

▲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。

麗城花園三期業主權益關注組

（附註：1）

麗城花園三期業主立案法團	第一次業主大會	第二次業主大會
（修正後）	（修正後）	（修正後）
1. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
2. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
3. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
4. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
5. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
6. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
7. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
8. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
9. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
10. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
11. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
12. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
13. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
14. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
15. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
16. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
17. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
18. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
19. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
20. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
21. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
22. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
23. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
24. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
25. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
26. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
27. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
28. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
29. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
30. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
31. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
32. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
33. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
34. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
35. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
36. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
37. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
38. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
39. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
40. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
41. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
42. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
43. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
44. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
45. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
46. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
47. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
48. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
49. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
50. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
51. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
52. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
53. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
54. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
55. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
56. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
57. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
58. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
59. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
60. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
61. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
62. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
63. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
64. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
65. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
66. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
67. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
68. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
69. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
70. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
71. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
72. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
73. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
74. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
75. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
76. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
77. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
78. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
79. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
80. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
81. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
82. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
83. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
84. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
85. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
86. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
87. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
88. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
89. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
90. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
91. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
92. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
93. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
94. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
95. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
96. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
97. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
98. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
99. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）
100. 外牆新造油漆工程（外牆新造油漆工程）	（修正後）	（修正後）

「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。

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，若全幢大廈搭棚架施工，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。

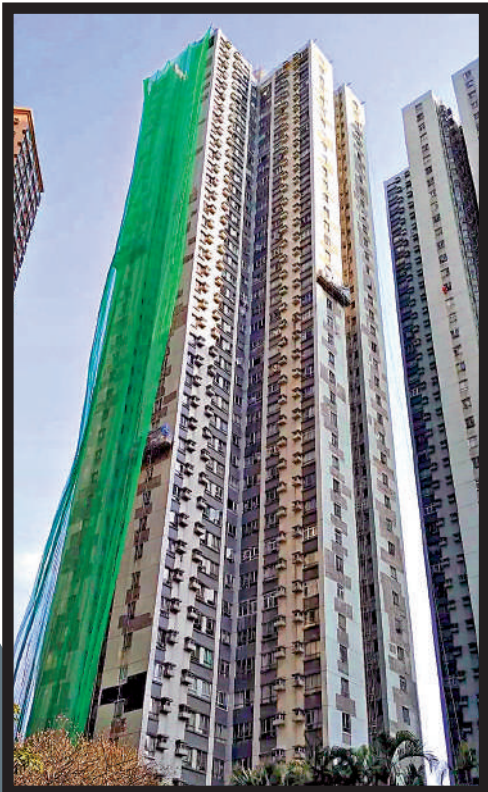
另外，工程公司必須完全做好維修，才能移走吊船，維修工人動工，就要把吊船重新搬來重做，好處是令工程公司更有責任心、工作要做得更仔細，黎深說：「（維

「『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，透過優化機指令「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。

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。

資料來源：大公報記者整理