

「職業法團主席」疑狩獵舊樓大維修

爭做話事人被指方便掠水 強推工程後飽食遠颺



全港舊樓維修每年工程費高達數百億元，吸引圍標集團垂涎，業主立案法團本應是當中的「防火牆」，確保工程招標透明、清廉、高效。不過，香港文匯報經數月深入多個舊樓立案法團會議，直擊小業主聲音不被法團正視，更發現疑似「職業法團主席」頻頻擔任多幢大廈法團主席，意圖可疑。一名工程界「吹哨人」踢爆圍標常用套路，記者並邀請多名專家集思廣益，為特區政府獨立委員會獻計堵塞目前的漏洞，將一連四輯報道。



●記者潛入尖沙咀舊樓業主大會現場，雖然諸多業主表達不滿，但法團代表仍不斷催促業主盡快投票。

業主立案法團各委員屬於無償的義務工作，吃力卻不討好，相關職位的任命一直以來都面對無人問津的困局。香港文匯報記者早在今年7月底調查觀塘仁安大廈在黑雨期間，洪水浸壞電箱房引發短路及火警，最終導致大廈大停電期間，混入該大廈業主立案法團大會，直擊法團主席陳女士以工程報價低於20萬元為由，無須經法團通過便將電箱維修項目判予一家報價僅15.2萬元的工程公司。經深入調查後發現，這位陳女士先後擔任多棟大廈的法團主席或委員，並且事有湊巧地往往在她購入這些大廈物業並擔任法團要職後，大廈便開始進行大維修，完成工程後，她就會辭任法團要職及出售有關物業，而仍在籌備大維修的大廈法團，則繼續留任。

●香港文匯報記者 廣濟

觀塘仁安大廈今年7月經歷黑雨洗禮後，懷疑因暴雨引致天花漏水，電錶房電線短路起火，99戶受到影響，升降機亦無法運作。翌晚大廈業主立案法團開會，商討維修電力裝置的工程費用等事宜。當時管理公司曾表示維修工程預算超過20萬元，根據《建築物管理條例》超過20萬元的工程必須進行公開招標，並要通過業主大會同意。然而，在法團大會上，法團主席陳女士突然表示會議前一天接獲一間工程公司報價15.2萬元維修大廈電箱，較其他工程公司近40萬元的報價為低，最終決定委託該工程公司展開搶修工作。

有小業主向香港文匯報記者表示，該大廈的前任法團主席在位多年，去年才退下來由陳女士出任主席，「她不是住在這大廈，對法團管理也不太上心。」另外一名法團中人則向記者表示，「我們做法團好多年，法團瑣碎事太多，我們已年紀老邁，實在是力不從心，所以一直在物色接班人。」

他還透露，早兩年大廈管理面臨困境時曾



▶觀塘仁安大廈於今年7月經歷黑雨後電錶房短路失火，引發一場疑點重重的維修事件。圖為大廈停電期間情況。

邀請陳女士接棒管理，「她起初不願意，怎知去年開始要籌備大維修，要找顧問公司了，她便突然改變主意挺身做主席了。」

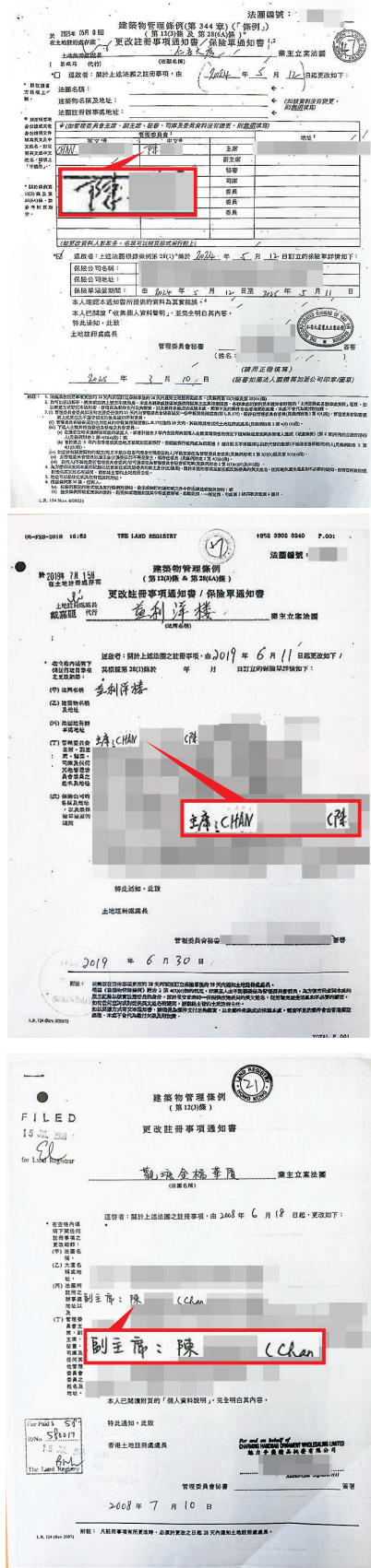
為了解這位陳女士的底細，香港文匯報記者到土地註冊處翻查該大廈法團紀錄。根據公開資料顯示，陳女士於2000年以80萬元購入仁安大廈一個單位，2012年該大廈完成一次大維修，主要復修工程費總額約608萬元。樓宇狀況維持僅幾年，2019年11月大廈因為未遵從驗樓窗收到屋宇署通知，去年陳女士出任法團主席，據悉已聘請顧問公司，正籌備大維修招標，卻遇上黑雨浸壞電錶事件。

身兼多個法團要職

值得一提的是，陳女士似乎相當熱忱於法團這種無償工作。據公開資料顯示，陳女士及其疑似家人自2000年起專門購入分布在多區舊樓的三個單位：除了仁安大廈，還有金橋華廈和益利洋樓，以65萬元及120萬元購入單位，這些樓宇陸續進入強制驗樓周期，面臨大維修。

陳女士成為業主後均會參與法團工作，短期內出任委員、秘書、副主席或主席，個別年期她更同時或連續擔任多個法團的要職，一人同時或連續掌管多棟舊樓法團要職，在一般業主眼中極為罕見。

以益利洋樓為例，她購入大廈單位不足兩個月即出任法團委員，2017年升任秘書，2019年起任主席至今，2024年收到強制驗樓



●上圖為仁安大廈法團一份文件，顯示陳女士擔任主席一職；中圖益利洋樓一份法團文件則可見主席由陳女士出任；下圖金橋華廈的一份法團文件所見，陳女士亦擔任了副主席一職。業界人士認為，情況非常罕見。

土地註冊處資料

通知，據悉目前正籌備大維修。

雖然法例沒有明文規定，一人不能擔任多個業主立案法團的要職，但從大廈管理的角度出發，正如仁安大廈前法團人士所言，大廈管理工作瑣碎，有心當法團要職，一幢已夠折騰，同時兼任多幢大廈法團要職會否分身乏術？在這種背景下，「職業法團主席」圖的又是什麼？

「吹哨人」踢爆：落釘兼圍標雙重獲利

曾長期參與圍標的工程界資深人士馬先生以「吹哨人」身份接受香港文匯報專訪時指出，圍標集團為令法團能順其意思選用工程承辦商，會不惜出資買入大廈單位，成為業主便有資格加入法團，當原法團委員「敬酒不飲」時，便發動罷免行動，再扶植「自己人」為法團話事人。

事實上，在過去樓市好景時，不少舊樓翻新後樓價上揚，這些法團自己人伺機出售單位，一買一賣獲利不菲，加上圍標賺取的額外工程費，可謂雙重獲利。

業主立案法團是根據《建築物管理條例》（第344章）成立的法定團體，代表全體業主行使權力。法團成員的遴選需遵守嚴格程序。法團負責大廈的日常管理、公共設施維護，以及大型維修工程的策劃與執行，例如處理屋宇署發出的強制驗樓令。

這些工作繁複，包括招標、監督工程、收取管理費等，需投入大量時間與精力。

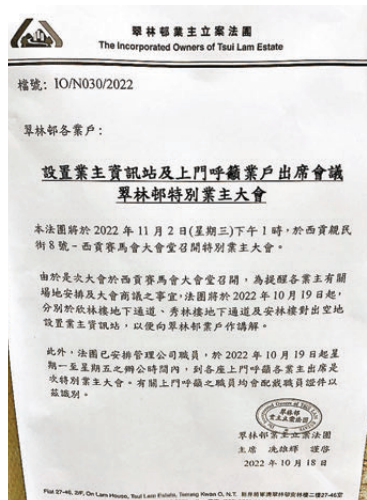
利用強制驗樓搞發水工程

香港仍有不少法團成立的出發點是為了業主利益，不少法團主席真心為大廈整體利益着想而義務貢獻時間，拒絕與圍標集團同流合污。不過，馬先生從人性常理分析指，正值壯年的業主工作繁忙，難以抽空做法團委員；即使時間充裕，但擔任一個法團成員已勞心勞力，同時擔任多個法團要職不符常理，「做法團又無錢收，吃力又不討好，你會做嗎？」若有人同時或先後出任法團要職，甚至成為職業法團主席，當中必然有誘因。

廉署的調查報告亦印證這一點，貪污集團會派員滲透樓宇維修項目，成為決策要員（如法團主席或委員），並賄賂其他相關人士，操控工程合約並誇大費用。這些「職業主席」往往同時管理多個舊樓法團，利用強制驗樓令作為切入點，推動不必要的膨脹工程。

馬先生指出，法團以及法團主席有很多種類型：有的人經受不住利益誘惑，同流合污參與圍標；也有人被騙而不自知；但還有一類正直清廉的法團主席。圍標集團派代理人購買大廈物業，都是為了控制法團，並與圍標集團裏應外合推動大維修，達成圍標目的。

●不少法團怪招盡出，圖中文件可見，位於將軍澳的翠林邨，法團卻將業主大會時間設在平日下午一時，地點更設置在西貢。受訪者提供



法團自編自導「欽點」承辦商

記者直擊

一幢樓齡近70年的尖沙咀舊樓就多項議題召開業主大會，其中最受關注的是向水務署申請「水安全資助維修計劃」，進行維修四個食水缸及相關設施可獲特區政府最多100萬元資助，故若最終維修方案低於100萬元，業主一分不用出資；若超支，則超出部分由法團包底。香港文匯報記者潛入大會現場，直擊小業主質疑法團主席把持會議，拒絕透露承辦商背景、資料等，就要小業主投票採用。在來歷不明的授權票支持下，最終造價最低及較高的兩間承辦商入圍，有小業主質疑造價最便宜的承辦商只是煙幕，最終會主動退出，令小業主被迫使用較高的造價方案，他們批評：「百萬工程都玩成咁，之後大維修真係唔敢想像！」最後流會收場。

業主大會與立會選舉「撞期」

該次業主大會會議日期竟定於立法會選舉當日，即12月7日召開，當天大批市民要前往票站投票，有小業主質疑：「明顯係（法團）玩嘢啦！」他們認為有關安排明顯是想壓低真實業主出席率，讓結果更容易操控。

香港文匯報記者進入會場時，氣氛尚算平靜，現場除法團成員外約有40名小業主。當法團介紹完議程，準備進入第一項表決時，原定有政府聘請的顧問到場為業主詳細講解維修計劃，然而法團代表卻掏出手機、拿着聯絡對話說：「已提前通知顧問，但他們不出席我也沒辦法。」隨後法團播放影片講解工程詳情，法團人士只是照本宣科、以極快速度讀一遍，記

者聽得一頭霧水，在場不少長者業主更是一臉茫然，有人低聲抱怨：「講得快快，邊個聽得明呀？」法團主席充耳不聞，繼續強行推進議程。

顧問無故缺席 資料悉數欠奉

六間承辦商報價分別是1號153萬元；2號約93萬元；3號約136萬元；4號約155萬元；5號約113萬元，以及6號約168萬元。其中僅2號低於100萬元，法團無需貼錢，其餘方案則需法團補貼13萬至68萬元不等。

投票前，多名業主要求法團提供承建商詳細資料及過往工程紀錄，法團代表卻不斷以「顧問缺席」、「資料被收走」等理由搪塞，只強調1號及2號承辦商曾承接該廈的工程，法團對3號至6號承辦商卻「不太認識」。有業主終於按捺不住，高聲質問：「至少要讓我們知道這些公司做過什麼項目吧！無資料點投票？這係咩透明度！」法團仍一味迴避，現場氣氛瞬間緊張。

投票一刻授權票竟急升

法團隨後強行倡議進入投票環節，分兩輪進行投票，第一輪選出首選承辦商，第二輪選出備選，以防首選退出可即刻由備選上馬，並聲稱可節省再次開會時間。有業主對此強烈反對，但另一幫業主卻催促：「投哪個都好，都是政府驗收。」法團主席更語出驚人：「（工程）質素都唔關你事，都係政府驗收。」

爭論期間，現場人數及業權份數出現明顯變動。中途有數人陸續加入，法團最後點票時，出席業權從最初的164份業權人士增至207份，足足增加了43份。法團主席隨即問有多少人同意即場投票，最初僅約10人舉手，而反對聲浪則此起彼落，其後主席一再倡議投票，也只有寥寥約10人和議，但到了最後一次提議投票時，卻突然有21人舉手，主席見狀立即大喊：「少數服從多數，投票！」

21人舉手就算是「多數」？在一片爭議聲下，法團進行投票。結果第一輪投票，2號以170份業權壓倒性優勢當選首選；第二輪（僅餘1、3、4、5、6號），1號卻以137票、66.18%當選備選。結果一公布，台下人頭躁動，多名小業主質疑是圈套，「最平的2號最後一定搵個理由退出，到時內定的1號當上，造價最平變最貴，一知知係咁！」有小業主要求法團公開1號承辦商獲得的170份業權支持中，當中授權票的佔比，卻遭法團一一拒絕。更有小業主怒問：「剛才誰投1號？舉手！」現場卻無一人舉手。大半業主搖頭嘆氣，紛紛離場，會議以流會收場。

法團內部不同人士對於顧問公司由誰聘請說法並不一致，懷疑所謂缺席的顧問公司可能並非如法團所說是政府聘請，而是法團以1萬元聘請，整場戲碼可能就是顧問公司和法團唱雙簧，一個不露面一個強行投票，「幾十萬就玩到咁，之後大維修真係唔敢想像！」



▲▼小業主冒著烈日排長龍，就是為了前往大會反對法團提議。受訪者提供

