

單棟樓近一百萬元維修慘變爛尾工程

顧問建商齊走佬 小業主無「滿意紙」陷夾錢無底洞



大埔宏福苑大火燒出人性光輝面，同時也燒出維修工程界不為人知的陰暗面，以及讓小業主的無助無奈浮上水面。香港不少舊樓的小業主窮盡半生積蓄置業，由年輕住到年老，如今面對樓宇日益老化，維修大限臨近，他們四處張羅工程，但在缺乏專業知識情況下，容易成為無良承建商的羊牯。其中旺角一棟有60多年樓齡的單幢樓，幾年前因參與「樓宇更新大行動」的維修工程，法團委員糊裏糊塗聘用一間顧問公司，大廈20多戶先後籌集近200萬元進行維修，工程卻斷斷續續做了五六年，疑因工程質量、用料未符《建築物條例》及消防規定，遲遲未獲屋宇署簽發「滿意紙」，最後顧問公司及承建商更失聯，政府的完工催促通知又殺到，意味着部分業主隨時無法領回政府及市建局最後一期維修資助，兼可能要再集資執漏，有年邁的法團委員大嘆情況如「無底深潭」。

●香港文匯報記者 文禮願

屹立旺角60多年的五華樓持續工程多年，但大廈外貌仍有歲月痕跡，香港文匯報記者視察發現，個別位置的牆身出現批盪跌灰情況，後樓梯雖然已換上防煙門及窗戶，但根據屋宇署信件，已失聯的大廈工程顧問公司至今未能呈交文件證明已符合消防安全指示的要求，亦未有提供所用材料（如排水管及配件）等證書，信件又指出顧問公司提交的竣工報告封面標示的MBIS通知編號不正確，耗時五六年的工程因此未能獲屋宇署發出「滿意紙」。

年邁業主居多 不諳工程

在上址居住十多年的前法團主席黃先生透露，事件要追溯至2017年，當時五華樓參與市區重建局的「樓宇更新大行動」第一期工程，由於法團委員對大維修毫無頭緒，故委託一間建築公司擔任維修工程的顧問，負責協調工程並處理相關文件，其後再由對方物色一家建築工程公司，並於翌年展開造價184萬元的工程，其中包括大樓外牆、窗戶翻新及消防設施提升，以符合消防規定。

小業主林小姐向香港文匯報表示，該大廈的業主以長者為主，對工程一竅不通，無從衡量180多萬元造價到底是偏貴抑或偏低，「業主們只相信顧問公司及承辦商都是專業人士，他說要（付）多少，我們便畀錢。」但當工程進行到一半時，承建商忽然聲稱發現沙井部分有問題，需要多收14萬元一併維修沙井。業主們聽罷大感無奈，卻擔心不及時作出維修會引發更多問題，經商量後決定「科水」。

修葺工程千瘡百孔

正當一眾業主以為大維修後便「一天都光晒」時，卻發現顧問公司在三催四請下，仍然無法獲得屋宇署發出的「滿意紙」，最後對方在未收取7萬元尾數的情況下失聯，法團委員如夢初醒，四出尋求協助，才揭發整個修葺工程原來千瘡百孔。

有業主得悉後甚為疑惑，「前後夾夾約190多萬元搞維修工程最終搞到這處不



●一眾年邁的業主夾錢近二百萬元做樓宇大維修，但工程拖足幾年仍未取得「滿意紙」，而顧問及承建商則失聯，恐會爛尾收場。
香港文匯報記者文禮願攝

妥、那處又有問題，擺明是爛尾收場，你叫成班業主點算好呢？有些年邁的業主當初因為知道可以申請市建局資助才同意夾錢維修，但現在連『滿意紙』都出不到，叫他們如何申領資助呢？莫非又要推倒重來，重新再夾百幾萬元做大維修嗎？」

對於顧問公司人間蒸發，拄着拐杖接受香港文匯報訪問的現任法團主席麥先生直言：「我們已經按照屋宇署的要求完成了所有工作，甚至額外支付14萬元，但顧問公司卻一直拖延處理署方要求的執漏工作及提交相關文件，甚至連電話也不接聽，我們已經無多餘錢聘請律師跟進，也對維修一知半解，只好託朋友幫手草擬一封信件給對方（顧問公

司），可惜仍是石沉大海。」這種拖延行為不僅讓業主感到無助，也讓整個維修計劃陷入僵局。

上任法團主席黃先生懷疑，可能因為執漏費用隨時高於7萬元尾數，對方才乾脆捲款走人，但由於法團從未上門造訪對方，無從得知其辦事處地點。

油尖旺區區議員黃舒明分析道，事件的核心在於承建商和顧問公司的做法有違專業操守，「他們有責任確保工程順利完成並提交所有必要文件，顯然最後違背其職責，導致整個資助程序陷入僵局。」

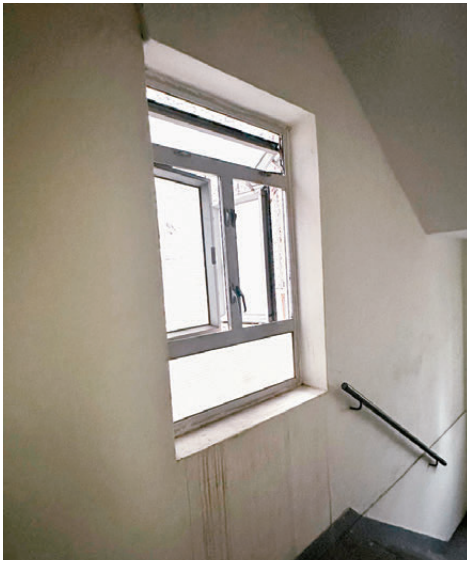
她認為，在大維修問題上，業主不可能都具有專業工程知識，既然聘請了顧問公司作為監督協調，就應該盡責協助居民，尤其當承建商「十問九唔應」時，顧問公司有責任向承建商追責，而非把爛攤子留給法團，「希望有關當局檢討維修監管及程序時，對於未能履行職責的承建商或顧問公司，政府應考慮暫停其多予任何政府資助項目的資格。同時亦應對涉事公司持牌人士進行追責，加重罰則。」



●油尖旺區區議員黃舒明
香港文匯報記者文禮願攝



●五華樓大維修工程包括更換防煙門(左)及後樓梯窗(右)。香港文匯報記者文禮願攝



●樓齡逾60年的旺角五華樓，年前進行大維修，惜工程陷入爛尾危機，外牆仍然是破舊模樣。
香港文匯報記者文禮願攝

走進旺角五華樓，這棟擁有逾一甲子年份歷史的舊式住宅大廈，外牆斑駁，樓梯間燈光昏暗，彷彿訴說着歲月滄桑。然而，比起這些老舊建築的外觀，更讓人心酸的是居於上址的業主們面對大維修工程的無助與無奈。

這幢舊樓的業主大多是基層市民，大半生的積蓄都投放在自置物業裏，以為終於有容身之處安享晚年，詎料隨着時間推移，大廈狀況每況愈下，屋宇署發出大維修命令，眾多頭髮斑白的年老業主，縱然對維修工程及法律一竅不通，也只得頂硬上，拄着拐杖四處奔波處理工程瑣事。

他們既不懂得如何選擇合適的顧問公司和承建商，也無力負擔昂貴的律師費用來保障權益，最終只能病急亂投醫，隨便找一家看似「專業」的公司，希望能夠順利完成維修，卻淪為無良工程商的獵物。

五華樓的維修風波正是典型例子，法團委員成員全是長者，糊裏糊塗地聘用一間來歷不明的顧問公司及承建商，如今出現貨不對辦的情況，連維權也困難重重，當記者要求出示當初與顧問公司簽署的合約，小業主們眼神裏總是一片茫然，連顧問公司辦公地點在哪，他們都是十問九不知，「我們只是想好維修自己的家，信錯人介紹這家顧問公司，最後就變成這樣？」一位業主無奈地說。這句話，道出了無數基層業主的心聲。

他們並非不願意負起業主責任改善樓宇狀況、為香港拆除危樓的安全隱患，但在缺乏專業知識和輔助資源的情況下，他們成為無良工程商的「點心」，令人反思社會為業主提供的支援嚴重不足。這些支援措施或許才能讓基層業主不再感到孤立無援，也讓樓宇更新真正成為市民的福音，而非夢魘。

●香港文匯報記者 文禮願

之專業知識但有責 小業主淪為肥羊

業主建商矛盾頻生 議員倡效星設審裁處

香港的大廈維修問題，已經成為一個牽涉城市安全與未來發展的系統性風險。立法會議員江玉歡分析，香港多年來未有建立長遠的樓宇保養政策，導致問題累積，風險不斷上升，而大廈工程維修的灰色產業鏈當中，工程顧問公司與承建商是關鍵持份者，尤其是顧問公司本應肩負專業輔助角色，協助缺乏工程專業知識的法團解難，以及監督工程承辦商，確保工程用料、施工等都符合《建築物條例》或消防安全條例規定，但倘若顧問公司與承建商同流合污，就如同引狼入室，令大廈不得安寧，故她建議參考新加坡的經驗，建立專屬的委員會與審裁處（Tribunal）解決大廈維修及大廈管理的糾紛。

香港樓宇老化問題已經迫在眉睫，截至2023年底，全港有44,461棟私人大廈，其中23%樓齡已超過50年，而41%介乎30至49年之間。江玉歡指出，許多舊樓業主缺乏大廈管理及維修的專業知識，無法有效監察工程，往往導致工程質素低劣，居民卻無從追究，進一步削弱了市民對大維修工程的信任。她提到：「居民現在聽到『大維

修』三個字就驚，覺得是（承建商眼中的）肥豬肉，甚至覺得是被迫參與。」

五華樓的維修工程開展後，承建商藉詞沙井「有問題」額外收費開展後加工程，是行內常見的套路，江玉歡說：「工程合約就好像甜筒一樣，後加工程才是雪糕。」

她指出，顧問公司為了請君入甕，初期的合約內容和報價往往非常克制或相宜，直到取得工程合約後，才會露出真面目；透過增加額外工程，令「洗濕頭」的小業主被迫支付高昂費用。這種不透明的操作方式，不僅剝削了業主，也反映出顧問公司和承建商「無王管」。

宜設仲裁制度解決爭議

江玉歡又批評香港在工程科技應用方面相當落後。「內地已起用無人機、紅外線探測樓宇外牆和結構，但香港仍靠搭棚人手鑿石屎來測試樓宇結構。」另一方面，香港舊樓管理仍停留在手寫紀錄階段，相比之下新加坡已有科技公司為業主組織建立電子系統，方便小業主查閱工程進度及

狀況。

此外，新加坡政府還培訓操作無人機的專業團隊檢查樓宇外牆與渠管，並利用紅外線探測技術，提升檢測準確性。她說：「科技應用不僅能提升效率，還能降低成本，減少居民的經濟負擔。」

除了引入科技，她認為新加坡對總體樓宇監管及管理經驗也值得香港參考，尤其是新加坡成立「建設局」（Building and Construction Authority, BCA），提供官方承建商名單供業主參考，確保承建商的質素。「這種透明化的做法，能有效減少居民被不良承建商剝削的風險。」

此外，新加坡設有仲裁委員會與審裁處等多層次爭議解決機制，快速解決居民糾紛，避免問題擴大。「新加坡有三重機制，簡單的問題可以在委員會解決，複雜的個案才上Tribunal，真是又快又平。」這種高效的機制，為居民提供了公平的解決途徑。更重要的是，新加坡政府在樓宇維修方面提供全面的資助，若樓齡介乎30年至50年，政府會提供資助進行大維修，確保樓宇安全。



●新加坡設有仲裁委員會及審裁處等機制，協助居民解決相關糾紛。圖為新加坡烏節路一帶樓宇。
資料圖片

江玉歡表示：「新加坡政府會幫業主做大維修，不是逼你自己搞。」並同時設立資源中心，教導居民如何使用科技管理樓宇，及提供清晰的法律指引。「新加坡有資源中心教長者用手机，其實教育居民是解決問題的關鍵，特別是在科技應用日益普及的今天，政府有責任幫助居民適應新技術。」