

強制驗樓漏洞多 業主疲於奔命

「強制驗樓計劃」實施 3 年，為不少舊樓業主帶來噩夢，有大廈業主立案法團收到維修通知後如「盲頭蒼蠅」般，在毫無專業知識下找顧問及工程公司。

有法團試過接獲的工程監督標書、開價竟由 1 萬至 40 萬元不等，前後花了近一年時間篩選，坦言希望當局加強監管，以減省不必要的奔波。

香港測量師學會建議政府設立「樓宇維修工程監管局」，加強監管樓宇維修工程，其間會先成立過渡安排的「樓宇維修工程諮詢委員會」，消息指政府反應正面，年內可定出框架（見另文——料年內定框架 監管維修「肥肉」）。

樓宇維修工程 團體促增監管

2010 年馬頭圍道塌樓事件，引發政府 2012 年中推行強制驗樓計劃，樓齡 30 年或以上的私樓業主收到屋宇署法定通知後，需委任註冊檢驗人員就樓宇的公用部分檢驗，如須維修，業主要再委任註冊承建商在註冊檢驗人員監督下進行維修。

對於業主立案法團來說，接獲通知是噩夢的開始。年前接獲通知書的石塘咀一大廈，其業主立案法團秘書徐先生表示，曾有朋友勸他別理會，因當局會以為通知書無法寄達、會不了了之；但他們為了樓宇安全，法團決定按規定驗樓，並將驗樓及工程監督兩部分合併招標，收到 11 份標書，但細看下發現投標者的標價與資歷參差，更有不少疑點。

以工程監督為例，估計至少要一個專業團隊工作 3 至 6 個月，但標書開價差異極大，最貴逾 40 萬元、最便宜僅 1 萬元，徐質疑：「開價 1 萬元的那間公司，若一旦中標將如何維持？又會在哪裏搵錢呢？」以為最貴的「無走雞」，但原來該公司是新入行，零經驗，亦無合作「班底」，一心打算「中標再說」，最後亦被法團篩走；如是者，11 間入標公司被篩剩 6 間。

法團為自保 逐間公司「起底」

為了自保，他們盡量逐間公司「起底」，搜尋公司網頁、了解規模、有否在工程師學會註冊等，再上網找出「10 大參與圍標」資料，進一步剔走 4 間、剩下 3 間：「再發散人打探哪一間比較好！」前後奔走逾 3 個月，最終篩選出一間，正正是為隔壁大廈進行相同項目的同一家公司。

好不容易覓得顧問，徐先生又開始埋首尋覓工程公司，期望於 8 月中塵埃落定、至 10 月左右開展工程。

徐先生形容，招標過程中最擔心「引狼入室」，因沒有一個資料集中地，令法團進行資料蒐集時如盲頭蒼蠅，只好各師各法，大家分頭詢問不同團體意見，包括測量師學會、區議員、工程朋友、律師朋友等，碌爆人情卡。

他贊成成立「樓宇維修工程監管局」制定無不良紀錄建築商名單，認為「幫到絕大部分手」。他指現時業主可以得到的資訊大部分來自網上、街坊口碑等，但內容值得商榷，「睇討論區意見都可能有假」，一旦有承建商「資料庫」，就可協助業主在有實際理據下，篩走不良承辦商。

但他亦認為，現時行外承辦商難以進入市場，即使有名單，業主亦只可以在其中選擇相對較好的，若監管局可以做到為行業引入競爭，相信是改善服務質素的方法