

聯合力量 打擊維修工程圍標

近年樓宇維修工程出現不少爭拗個案，甚至出現圍標的嚴重問題，導致小業主需要負擔不合理的開支，成為廣受關注的社會民生議題。

特區政府自二〇一二年六月開始實施「強制驗樓計畫」和「強制驗窗計畫」，分別針對樓齡達三十年和十年或以上的樓宇，每年揀選若干幢要求進行強制檢驗和必要的修葺，亦可帶動社會關注樓宇和社區安全，值得肯定。

本港不少樓宇日趨老化，樓齡達到五十年或以上的樓宇，約有五千九百幢，並且會以每年五百八十幢的速度遞增。至於樓齡達三十年或以上的樓宇更多達二萬幢，十年後會增至三萬幢。社會有需要增加投放資源，推動樓宇的妥善維修和保養。

門檻太高恐難取共識

然而，樓宇維修工程涉及龐大的金額，引起不法分子垂涎，令人擔憂。害群之馬雖然只是少數，但影響所及，連不少正當商人與專業人士亦對這類工程卻步。現時，執法機構調查的圍標案件，揭露了有業主立案法團或業主委員會成員和承建商等，涉及貪污或串謀詐騙。

樓宇維修問題複雜，涉及眾多持份者。我們應對症下藥，既要加強監管，保障業主的權益，也應保持適當的靈活性，令到相關的專業人士、工程顧問公司和工程承辦商可以有公平的營商環境。

《競爭條例》將於本年十二月十四日實施，當中明確規定圍標屬於「嚴重反競爭行為」，可為市場的公平增添一層保障。

但問題的癥結之一，在於目前制度上對於業主、業主委員會和立案法團的支援並不足夠。首先，現時全港仍大約有六千幢「三無」大廈（無法團、無聘用物業管理公司、無適當維修保養）。在今年初完成諮詢的「《建築物管理條例》檢討」中，當局建議降低成立法團所需的業權份數門檻，我認為應當小心處理，須在法團代表性和實際操作之間取得平衡。有人又建議增加業主大會表決大型維修工程決議的法定人數，和提高通過有關決議的門檻。我覺得，如果相關門檻訂得太高，可能導致不少樓宇所必須的維修工程無法開展。一些法團若然難以取得業主共識，可能寧願讓相關樓宇繼續殘舊下去，變成未見其利，反見其害。

欠監察審核技術支援

其次，業委會或法團的成員對於樓宇維修工程和招標程序往往不大了解，難以準確判斷各個項目的技術細節，以及相關開支是否合理等等，一般只能委託工程顧問進行評估。一旦出現爭議，工程顧問很容易淪為小業主和工程承辦商之間的磨心，以致不少合資格的專業人士不願意承接這類

工作，情況極不理想。

政府、房協和市區重建局近年推出了一些支援計畫，例如「樓宇維修綜合支援計畫」、「樓宇安全貸款計畫」等。市建局在今年六月更宣布，整合及優化「樓宇維修綜合支援計畫」，擴大其服務範圍至全港。但上述計畫主要側重於財政資助，對於協助小業主解決種種涉及監察工程和審核開支等的技術性的問題，幫助不大。另一方面，民政事務總署取得香港工程師學會、香港建築師學會和香港測量師學會的支持，在二〇一四年四月推出「顧問易」大廈維修諮詢服務計畫，為相關法團免費提供度身訂造的專業諮詢服務，該計畫已延長至二〇一六年三月。我認為，這計畫值得予以優化並恒常化。

我期望政府積極與相關業界合作，加強對樓宇維修和保養所需的技術和專業支援，建立有關大廈維修工程的資料庫，以提升工程和投標的透明度，讓市民真正可以安居樂業。

盧偉國博士

立法會議員（工程界）

香港經濟民生聯盟副主席