

## News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : Hong Kong Economic Journal  
Date : 25 July 2016 (Monday)  
Page : A15

# 須設樓宇維修工程監管局

### 建築測量組

適當與適時的維修對樓宇十分重要，這可確保樓宇的經濟價值、功能、設施和安全性得以持續。香港樓宇的老化問題日趨嚴重，已影響到公眾的安全；樓宇日久失修的問題已令政府和公眾非常關注，政府於2012年實施「強制驗樓及驗窗計劃」，有助樓宇業主認清自己的責任，並確保所屬物業得到妥善保養。

樓宇維修工程的需求日益增加，吸引大批維修工程的服務供應商，包括建築顧問和維修承建商進入市場。「強制驗樓及驗窗計劃」由2012年6月起推行至今，已有約4000幢樓宇收到法定驗樓通知。以此類樓宇數目作保守估計，每年將會產生大約100億元的維修費用；政府亦於「樓宇更新大行動」中，提供約28億元予合維修資助條件的業主。

### 樓宇維修市場遭扭曲

樓宇維修的投訴和爭議個案在過去幾年也相應增加，就近期翠湖花園的2.6億元維修工程個案為例，個別業主必須承擔的30萬元的工程費用；新興花園的1.1億元維修工程事件，同樣令公眾非常關注。不少屋苑和業主備受工程費用不合理、顧問服務不達標、工程質素差劣等問題困擾，亦出現騷擾和恐嚇的個案。今年5月份，競爭事務委員會發表對住宅樓宇翻新和維修市場的調查報告，雖然不能證明投標有受操控，但已識別到相關的可疑跡象；縱使執法部門或會對個別團體事件

提出刑事檢控，但相關調查和舉證相信十分複雜和困難。

基於以上各種情況，可見市場未能有效運作，種種問題可歸咎於以下原因：

- 一、市場及從業員操守缺乏監管；
- 二、不熟悉建築行業運作，缺乏樓宇保養和維修知識；
- 三、難以物色勝任又正當的建築顧問和維修承建商；
- 四、市場上沒有服務/工程質素的比對準則。

政府多次表達十分關注相關問題，並曾向市民提供維修工程方面的支援，包括由建築界專業學會參與、民政總署負責的「關顧易」服務；又曾對「樓宇更新大行動」的招標程序作強化安排，以至近期由市建局推出的「招標妥」服務……不過，這些措施未能針對對維修工程服務提供者的質素、工程質量、對後期支援作出任何保證等等。

環顧社會，多個業界均有相關監管機構，監察和規管業內經營者的運作，並訂立作業守則和業內規範，包括地產代理及一手住宅物業銷售等。樓宇維修市場現有多個不健康的現象，影響大量市民的權益，窒礙業界健康成長，更是拖延相關的工程項目，直接影響樓宇的安全狀況。

要徹底解決上述問題和改善現時情況，香港測量師學會（下稱「學會」）早前曾向政府建議設立「樓宇維修工程監管局」（下稱「監管局」），對市場及從業員作出監管。監管局的功能不但可以確保建築顧問和維修承建商在市場上的公平競

爭，還可以推動以專業而正當的方式從事維修工程。

### 監管市場與從業員操守

建議中的監管局旨在監察為樓宇進行維修工程的建築顧問和承建商，從而提升業界操守和工程質素，確保市場的公平競爭。其主要功能包括：

- 一、保存一份認可承建商和顧問名冊；
- 二、制訂技術指引及文件（例如標準合約範本、作業準則手冊、作業守則等）；
- 三、處理投訴；
- 四、對違規服務提供者作紀律行動；
- 五、與政府部門合作，建立樓宇保養的文化；
- 六、研究及出版市場資訊（例如維修費數據、聘用顧問的費用範圍）。

建築顧問身為業主在維修工作安排的代辦，其經驗和能力固然重要，然而其專業操守和可靠性更為重要。現時市場上有眾多建築顧問收取極低費用，甚至低於經營成本；究竟該等企業如何能一方面保持專業操守，另一方面獲取利潤而持續經營，值得市民留意。

政府現時並無提供一個樓宇維修服務提供者名冊。屋宇署根據《建築物條例》設立認可人士/註冊檢驗人員/一般建築承建商等登記名冊，這些名冊可讓市民得悉該等專業人士和機構符合政府所訂的要求。而建立樓宇維修服務提供者名冊，對大廈業主在處理維修工作有莫大益處。

學會認為，加入建築顧問/維修承建商名冊的準則可參考多項因素，包括該等公司所聘用的專業人士、公司在屋宇署的相關註冊、其他刑事紀錄、公司及主管的犯罪紀錄、投訴紀錄等。為確保表列服務提供者的質素，監管局亦應對建築顧問/維修承建商提交的服務/工程質素進行審核，審核結果將會成為建築顧問/維修承建商在有關名冊續期的其中一項考慮因素。

監管局的最終目標應是設立一個建築顧問及維修承建商的強制性名冊。於成立監管局初期（舉例首5年），鼓勵建築顧問及維修承建商加入名冊，鼓勵業主聘用名冊上的服務商；待首階段屆滿後，建築顧問及維修承建商在進行樓宇維修項目之前，必須成為名冊上登記的服務提供者。

### 訂立工程質素比對準則

業主聘用建築顧問和維修承建商時，訂立合適的顧問合約和工程合約是十分重要的，以保障訂約各方的利益。良好和公平的顧問和工程合約，應列明雙方的權責和詳細服務範圍/工程細節，以免日後爭議。

學會建議建築顧問的專業實務，應包括但不限於以下範疇：

- 樓宇狀況勘察，包括找出缺漏，以及制訂維修和改善工程；
- 估算工程費用和預算；
- 委任顧問和承建商的採購方法；
- 一般維修工程的規格；

• 工程期間的合約管理，包括監察進度、評估/審批工程款項；

• 完工時和保修期內的合約管理。

香港大學與本學會曾發表一些對維修工程造價的研究，可該等研究所獲取的數據，並非十分豐富，未能對整個市場的維修工程造價有較全面掌握；對業主而言，由於缺乏相關數據，以致難以判斷自身的工程價值是否處於合理水平。因此監管局須獲賦予權力，收集有關工程的最終費用和其他相關項目細節的資訊；藉此，當局可以定期編訂、更新及發放維修工程造價資訊（包括顧問費和工程費），供公眾參閱。

此外，社會必須有良好的樓宇保養文化，香港的整體樓宇狀況才會得以改善，所以監管局應透過舉辦合適的教育和推廣活動，令業主明白自身對樓宇維修的責任，認知相關的正面經濟價值。

學會認為，協助業主的最佳方法，是由相關政府機構聯同專業團體為業主提供專業諮詢和支援服務，致力保障業主免受不公平對待。

就此，學會於2015年7月曾倡議長遠成立獨立監管機構「樓宇維修工程監管局」前，可先成立跨組織專責小組「樓宇維修工程諮詢委員會」，建立全港樓宇保養及維修資料庫，列出建築顧問及維修承建商名冊；學會深信能夠運用其專業知識、經驗、市場資訊，對監察樓宇維修工程會有正面幫助，將整個樓宇維修的專業服務納入正軌。