

大廈維修遇難題 專業支援全面到位

安居樂業是每個業主的夢想，想住得舒適就要定期做好大廈維修保養。然而，開展大廈維修工程涉及很多功夫，由凝聚業主共識，處理工程文件，到招標，甄選以至後期監督工程承建商等，全灣安康大廈業主立案法團曾經為此大傷腦筋，幸好得市區重建局(下稱市建局)的專業支援，難題最終迎刃而解。

安康大廈是一幢樓齡超過四十年的單幢式私人商住樓宇，法團主席丘秀雲(雲姐)指，大廈業主均明白大廈維修保養的重要，奈何多年來屬「小修小補」，外牆剝落、滲水和污水喉爆裂的問題持續。適逢政府推行「樓宇更新大行動」，由市建局協助執行，2011年法團不再「頭痛醫頭，腳痛醫腳」，決心以此為契機，進行大維修。不過有決心不代表有信心，雲姐形容當時心情戰戰兢兢，對於籌組樓宇維修的手續和程序全然陌生，惟有摸着石頭過河，見步行步。

前期籌備屢碰壁感迷茫

「當時，我對整個招標程序完全欠缺認識，不知道怎樣聘請工程顧問公司和邀請承建商入標，更不清楚需要辦理甚麼手續和提交甚麼文件，感到很徬徨，惟有不斷致電予各方求助，查詢相關手續和程序。」雲姐幾經辛苦才掌握有關程序，她慨嘆如果當時有一些介紹樓宇維修程序的指南作參考，可省卻不少功夫。法團透過登報招標，三十多份維修工程回標中只有一份符合市建局委託獨立顧問的市場價估算，而其他回標則遠高於該估算。雲姐形容：「看似有選擇，實在無選擇。」猶疑不決之際，2013年市建局推出「工程承建商招標新安排」，法團同意透過招標新安排重新招標，令雲姐的煩惱一掃而空。

第三方支援添信心

雲姐指，在新安排下，市建局委託獨立會計師事務所處理承建商招標工作，省卻行政工序之餘，所有投標工程承建商的名字和標價絕對保密，令投標更公平公正。通過新安排再次招標的結果令人鼓舞，法團收到四十四份回標，其中四份標價均低於獨立顧問的市場價估算，亦有不少標書與估算相近，令回標價更具競爭性。法團最後揀選第三低標價，而且面試表現不俗的承建商承接工程。維修工程迅即展開，並順利進行，業主們都很滿意結果。法團更有意其後進行升降機更新工程，進一步改善居住環境。

「其實，很多業主立案法團均有意進行樓宇維修，往往因為缺乏相關專業知識，以及擔心『圍標』風險而卻步。一個獨立的專業顧問從旁協助並為維修工程作出市場估值，以及公平公正的招標平台，確實可消除很多不必要的疑慮，令業主更放心籌組及落實工程。」雲姐建議有計劃開展樓宇維修工程的業主立案法團可尋求市建局的支援和協助。

「招標妥」多方支援舊樓業主

市建局汲取「樓宇更新大行動」的經驗，推出一項嶄新的「招標妥」樓宇復修促進服務，以三管齊下的方式支援樓齡三十年或以上合資格的私人住宅/商住用途樓宇業主進行大廈維修，包括：

- 提供一套自助手冊，介紹籌組樓宇維修工程的各種指引、文件範本，以及招聘工程顧問及承建商須注意事項等；
- 安排專業人士以第三者身分就所需進行的維修工程一般範疇及費用估算提供獨立意見；
- 設立電子招標平台，供業主就招聘承建商時使用，並以大角咀市建一站通作為收標地點，所有標書資料絕對保密，由獨立專業人士監察開啟，減低招標過程中受操控或干擾的風險。



法團主席丘秀雲(雲姐)認為招標的結果令人鼓舞，並順利進行，業主們都很滿意結果。

業主同心 舊樓維修事半功倍

安興大廈是一幢樓齡接近五十年的單幢式商住樓宇，大廈於1998年曾發生火警，雖曾經進行修葺，惟多年來梯間石屎嚴重剝落。適逢2010年政府推出「樓宇更新大行動」（下稱「更新行動」），由市區重建局（下稱「市建局」）協助執行，法團決心以此為契機，籌組一次大維修，無奈業主反應不一。法團秘書甘趙紫琴（甘太）稱，那時自住業主希望維修，但大部分出租單位的業主都不太願意夾錢維修；個別業主更誤信流言，以為法團假借維修名義斂財。業主大會經常因未達法定人數而流會，遲遲無法討論及落實維修。後來，在甘太和其他委員努力斡旋下，才勉強湊足法定人數，通過決議參與更新行動。

法團主席重選延誤工程

法團登報招聘工程顧問公司，惟報價極為參差，由二萬元至二十八萬元不等，令甘太頭痛不已，不知如何選擇。「幸得市建局教路，提醒我們除了考慮價錢，還要參考認可人士/顧問公司過往負責的工程項目的表現和口碑等。」順利聘請顧問公司後，法團隨即進行籌組工程及招標承建商。殊不知法團主席突然受壓辭職，須重選主席，令招標一再延誤。甘太坦言，「當時一方面處理重選主席工作，另一方面擔心遲遲未能聘請承建商，維修工程無了期延誤，感到很大壓力。」

獨立招標公平公正

一波三折，法團終於取得共識，重啟招標程序。適逢當時市建局為更新行動推出「工程承建商招標新安排」，招標承建商過程交由獨立會計師事務所處理，招標結果理想，收到51份承建商的回標，當中有不少回標與市建局獨立顧問的市場價估算相近，其中三份回標的標價更低於市場價估算。甘太表示，大廈沒有投標箱或理想的地方放置投標箱，交由獨立第三方處理招標工作不但可解決此問題，同時令招標更公平公正。「另外，市建局獨立顧問為標書分析報告提供的意見，指出不清晰和不合適的地方，更具參考價值。」

常言道：「齊心事成！」開展樓宇維修工程除有賴業主立案團的推動和策劃，更需要業主的響應及支持。觀塘安興大廈業主立案法團曾因得不到業主的積極參與，令大廈維修工程一再延誤，令大廈維修工程最終花了五年多時間才完成。

事件擾攘五年，維修工程終於在去年中動工，並於11月竣工。大廈外觀煥然一新，除翻新了外牆和樓梯間外，亦更換了污水渠，安裝了防火門等消防安全設備。甘太憶述，「看到工人在大廈外牆搭棚一刻，非常感動！」業主們對維修均感滿意，經此一役，業主變得團結及對法團增加信任。

「招標妥」多方支援舊樓業主

市建局汲取「樓宇更新大行動」的經驗，推出一項嶄新的「招標妥」樓宇復修促進服務，以三管齊下的方式支援樓齡三十年或以上合資格的私人住宅/商住用途樓宇業主進行大廈維修，包括：

- 提供一套自助手冊，介紹籌組樓宇維修工程的各種指引、文件範本，以及招聘工程顧問及承建商須注意事項等；
- 安排專業人士以第三者身分就所需進行的維修工程一般範疇及費用估算提供獨立意見；
- 設立電子招標平台，供業主就招聘承建商時使用，並以大角咀市建一站通作為收標地點，所有標書資料絕對保密，由獨立專業人士監察開啟，減低招標過程中受操控或干擾的風險。



法團秘書甘趙紫琴（左一）稱維修工程完成後，業主變得團結及對法團增加信任。



大廈維修潛藏「圍標」風險 專業意見不可缺少



進行大廈維修工程，工程價格往往是其中一個重要考慮因素，特別是涉及多幢樓宇及住宅數目眾多的屋苑，工程價格動輒上千萬，甚至數千萬元，容易成為無良工程顧問或建築承建商垂涎的對象，引發「圍標」的風險。紅磡崇字大廈業主立案法團曾經因為對投標價格有懷疑，延誤大廈維修工程進度，最終在市區重建局(市建局)協助下釐清誤解，順利甄選合適的承建商進行維修工程。

崇字大廈於1973年入伙，是一個建有九幢樓宇的私人屋苑，住宅數目超過800個。住客以長者居多，不少更是老街坊，大家都渴望有舒適的居住環境，安居樂業。法團主席蕭婉嫦指，屋苑大廈樓齡超過四十年，外牆滲水、後樓梯石屎剝落，加上有不少僭建簷篷，有需要進行大維修，適逢政府於2010年推出樓宇更新大行動，由市建局協助執行，法團決定參加。然而，法團委員均擔心出現「圍標」問題，因此在招標承建商過程做足準備功夫。

「我們透過登報招標，為確保公平更特別向市建局借用大角咀「市建一站通」作為收標地點，在法團所有委員見證下「開標」。全體委員均同意遵守保密原則，絕不向其他人透露入標承建商名單和回標價，標書均放置在保險箱內，避免資料外泄。」身為主席的蕭女士更以身作則，謝絕一切與承建商酬酢。她認為，倘若能夠將招標工作委託獨立第三方進行，招標過程會更公平公正。

標價參差 專業意見助選承建商

雖然做足保密功夫，仍無法徹底消除法團對「圍標」的疑慮。法團招聘維修工程承建商時以登報公開招標，收到20份工程承建商的回標，標價介乎5,200萬至7,400萬不等，非常參差，令委員無所適從。即使是最低標價仍與市建局聘用的獨立顧問的市場價估算有所距離，未符合業主的期望。法團委員對於投標結果感到失望，更猶疑是否重新招標。蕭女士直言，「法團委員缺乏專業工程知識，既不熟悉維修工程的內容，又不懂得判斷工程合約涵蓋項目和收費是否合理，很需要專業意見作參考，因此市建局提供的支援非常有效。」

蕭女士稱，針對標價落差，市建局詳細分析了承建商提交標書內容，發現部分投標者可能對某些工程項目內容有誤解，如標書內更換食水喉管及防火圍封工程等，實際呎吋及範圍欠清晰，以致工程價格被調高，建議法團向所有投標者就可能誤解的工程項目作出澄清。另外，市建局亦建議法團分開處理有關停車場地台工程，以便更有效管理維修及減低工程的複雜程度。法團聽從市建局的建議，調整和釐清工程項目內容後。回標價明顯下調，介乎4,300萬至6,800元之間，最低標價符合市建局獨立顧問的估算。法團最終揀選其中一間合適的承建商承接工程，維修工程目前大致完成。

市建局支援全面堪信賴

蕭女士稱，業主滿意工程結果，大樓外觀不但煥然一新，亦解決了多年來積存的樓宇維修問題，後樓梯破爛地方亦已修補，住客出入更方便和安全，居住環境大大改善。經過今次大維修，業主均意識到維修的重要和好處。法團亦有意繼續進行其他維修工程，汲取今次經驗，下次籌劃維修工程時更得心應手和順利。她認為，「舊樓要進行大維修，最重要是找一個值得信賴的合作夥伴，市建局絕對是好幫手！」



● 法團主席蕭婉嫦及委員表示更新工程後，大樓外觀煥然一新，住客出入更方便和安全，居住環境大大改善，業主們十分滿意。

「招標妥」 多方支援舊樓業主

市建局汲取「樓宇更新大行動」的經驗，推出一項嶄新的「招標妥」樓宇復修促進服務，以三管齊下的方式支援樓齡三十年或以上合資格的私人住宅/商住用途樓宇業主進行大廈維修，包括：

- 提供一套自助手冊，介紹籌組樓宇維修工程的各種指引、文件範本，以及招聘工程顧問及承建商須注意事項等；
- 安排專業人士以第三者身分就所需進行的維修工程一般範疇及費用估算提供獨立意見；
- 設立電子招標平台，供業主就招聘承建商時使用，並以大角咀市建一站通作為收標地點，所有標書資料絕對保密，由獨立專業人士監察開啟，減低招標過程中受操控或干擾的風險。



業主化解分歧 攜手推動大廈維修



大廈業主計劃開展大型樓宇維修工程，需要得到業主的響應和支持。大型屋苑業主數目眾多，彼此各有期望，難免意見分歧。然而，即使是戶數較少的單幢式唐樓，也不一定「人少好辦事」。旺角黑布街和荃灣沙咀道兩幢唐樓曾因為缺乏業主的參與，令維修工程一波三折，更差點令維修計劃「泡湯」，後來在市區重建局(下稱市建局)協調下，難題逐一化解。

● 荃灣沙咀道234至236號唐樓法團認為參加「工程承建商招標新安排」的招標結果令人鼓舞，回標價更具競爭性，令法團終能以合理價錢做維修。

位於旺角黑布街91至93號的唐樓是一幢樓齡接近六十年的六層高大廈，採用「一梯兩伙」設計，只有十個單位和兩個地舖，卻有兩個業主立案法團。2010年，大廈收到屋宇署的勸喻信，要求法團進行外牆修葺，兩個法團協商做維修，無奈業主意見不一，難以取得共識。黑布街93號法團主席吳志豪稱，「部分業主一心等收購重建，不願花錢做維修；即使願意維修，有業主傾向做大維修，亦有業主只想做基本維修以符合屋宇署的要求。」法團首次登報招標，只有12份承建商回標，價錢不符合業主的預算範圍，碰巧當時風聞有財團收購的消息，維修計劃因此被叫停。

工程一再延誤 造價攀升

後來因為樓市變動，收購計劃告吹，兩個法團決定重啟維修計劃，並參加政府推出的「樓宇更新大行動」(下稱「更新行動」)，由市建局負責執行。然而，法團先後兩次自行登報招標，可惜結果不符合業主期望，標價更是一次比一次昂貴，雖然第三次招標工程項目有所增加，但招標最低回標價竟然較第二次大幅上升兩倍之多。法團委員對維修計劃感到心灰意冷，更一度萌生放棄的念頭。適逢市建局推出「工程承建商招標新安排」，為法團帶來曙光。吳主席指，新安排將招標工作交由獨立會計師事務所處理，所有入標承建商的資料和標價完全保密，更公平公正，因而吸引更多承建商入標。法團收到18份回標，最低回標價不但較第三次低百分之三十，更低於市建局委託獨立顧問的市場價估算。法團委員滿意招標結果，最後聘用回標價最低的承建商負責工程，工程去年六月展開，十二月完成，不但解決石屎剝落和鋼筋外露等問題，還因應消防安全條例加裝消防安全設施。



業主意見分歧 多方介入均無效

位於荃灣沙咀道234至236號的唐樓同樣採用「一梯兩伙」設計，樓齡超過五十年。大廈於六、七年前收到屋宇署的修葺令，需要進行維修，礙於一直未能成立業主立案法團，以致無法組織工程。大廈雖然只有十二戶，但大部分業主將單位放租，維修意欲低，亦不關心籌組法團事務，以至久久無法取得共識，工程一拖再拖。後來透過區議員及社工隊的協助，業主終明白成立法團的好處，因此籌組變得積極，最終法團得以成立。適逢政府推出「更新行動」，法團以此為契機，決定進行維修。

市建局支援突破僵局

不過，招標過程並不順利，沙咀道234號法團委員黃德權指，法團首次登報招標的結果均未如理想，承建商的回標價不但昂貴，而且非常參差，所有回標均高於市建局委託獨立顧問的市場價估值，第二次招標時更只有2間承建商回標，令人覺得有被圍標之嫌。期間，更發生大廈外牆石屎剝落，屋宇署曾考慮為業主進行維修工程，令自組維修計劃一度陷入僵局。經市建局分析後，法團明白自組維修的好處及所帶來的成本效益，得到屋宇署的同意下，法團先處理緊急維修，再透過市建局為「更新行動」推出的「工程承建商招標新安排」，再一次招標工程承辦商。沙咀道236號法團委員郭華民稱，今次招標結果令人鼓舞，不但有38間承建商投標，回標價更具競爭性，部分標價甚至低於市建局獨立顧問的市場價估算，令法團終能以合理價錢做維修。

樓宇維修工程去年7月展開，快將竣工。短短數月工程，拖了數年才能動工。沙咀道236號法團主席蔡麗秀憶述，「招標過程一再延誤，以至維修工程遲遲未能展開，法團不斷收到屋宇署發出的警告信，另一方面又擔心樓宇安全，感到很大壓力。」值得慶幸的，在維修工程的過程中促進了業主之間的溝通，改善睦鄰關係。現時大廈居住環境煥然一新，業主和住客都可以安居樂業。



「招標妥」 多方支援舊樓業主

市建局汲取「樓宇更新大行動」的經驗，推出一項嶄新的「招標妥」樓宇復修促進服務，以三管齊下的方式支援樓齡三十年或以上合資格的私人住宅/商住用途樓宇業主進行大廈維修，包括：

- 提供一套自助手冊，介紹籌組樓宇維修工程的各種指引、文件範本，以及招聘工程顧問及承建商須注意事項等；
- 安排專業人士以第三者身分就所需進行的維修工程一般範疇及費用估算提供獨立意見；
- 設立電子招標平台，供業主就招聘承建商時使用，並以大角咀市建一站通作為收標地點，所有標書資料絕對保密，由獨立專業人士監察開啟，減低招標過程中受操控或干擾的風險。



● 旺角黑布街91至93號唐樓參加「工程承建商招標新安排」，所有入標承建商的資料和標價完全保密，更公平公正，因而吸引更多承建商入標。