

優化樓宇維修招標機制 杜絕腐敗現象

根據特區政府數據顯示，截至 2023 年年底，全港樓齡達 30 年、踏入「強制驗樓」門檻的樓宇多達 2.8 萬幢。其中，筆者所屬的新界東南選區，除了將軍澳作為新市鎮只有約 16% 的樓宇踏入有關門檻外，馬鞍山已有大量屋苑樓齡超過三十年，而筆者服務的油尖旺區議會選區，年屆三十年以上的樓宇更超過八成。

隨着香港樓宇老化情況日趨嚴重，樓宇維修需求只會與日俱增。然而，現行招標機制漏洞處處，使維修工程成為不法分子眼中的「肥豬肉」，衍生「圍標」等腐敗現象。行政長官李家超早前要求調查宏福苑大火의獨立委員會，就樓宇維修中的制度性缺陷進行深入調查並提出改革建議，這無疑為杜絕「圍標」惡行踏出了關鍵一步。

加強宣傳教育 規避違法風險

有見及此，筆者認為，特區政府現階段需向小業主進行更全面的宣傳教育，提醒其切勿隨意向他人提供「授權書」，以免該文件淪為不法分子「圍標」的工具，同時應鼓勵小業主舉報懷疑涉及樓宇管理及維修工程的違法行為。與此同時，執法機構須加強執法力度，全力打擊及制止相關「圍標」罪行。例如，廉政公署除早前拘捕涉及大埔宏福苑大火的顧問公司、維修工程公司及前後任業主立案法團

主席外，更於去年十二月底，對涉及觀塘兩個屋苑樓宇維修工程的貪污犯罪集團展開拘捕行動，此為加強執法的良好示例。

當然，筆者明白業主立案法團本身只屬兼職性質，一般小業主未必具備足夠知識與能力，以有效監管複雜的樓宇維修工程，而特區政府過去亦未有深入參與監管樓宇大維修工程，未能讓業主獲得一個公平、透明及具權威性的專業意見來決定如何進行大維修，某程度上令不法分子有機可乘，渾水摸魚。因此，筆者認為特區政府可研究加強對私人樓宇維修工程的監管，甚至參與其中，從而進一步保障小業主權益。

深化監管 設立「代辦機制」

可喜的是，特區政府已開始正視並着手堵塞這些漏洞。在上周三立法會大會上，發展局局長甯漢豪提出，將立例要求樓宇大維修工程由現時的二級小型工程升級為一級小型工程，規定需要聘用第三方專業人士提交施工方案，包括安全措施及監工計劃書。同時加強「招標妥」功能：一方面制定更嚴謹的預審名單，對服務提供者進行嚴格背景審查；另一方面，市建局會為參與計劃的小業主進行招標和評標，而申領政府資助並使用該平台的業主，必須接受評標結果。有關改革有助提升特區政府對樓宇維修工程的監管參與度，對保障小業主權益有所幫助。

長遠而言，筆者認為特區政府應該研究設立「代辦機制」，允許法團或小業主申

請由政府或市建局全權負責整個維修工程，以符合強制驗樓的法定要求。「代辦機制」由特區政府或法定機構全權負責，必定可以確保整個維修工程中，由使用物料、工地管理到工程進度等所有事項，均符合所有法定安全要求，從而有效保障小業主權益。

筆者期望特區政府能夠進一步深化監管，甚至考慮透過「代辦機制」協助小業主進行大型維修。此舉既能保障小業主權益免受侵害，也能更有效推動維修進展，防止樓宇失修情況惡化，讓市民大眾可以在自己的安樂窩中安居樂業。