

萬元以下工程法團准主席自行審批 工程屢拆單業主質疑避監察

北角百福花園法團以增加工作效率為由，通過主席可自行審批一萬元以下的工程，且有紀錄顯示，經常批出多項同地點、同承辦商和工程種類相同的一萬元或以下工程；此舉遭部分業主質疑為同一合約工程分拆成多個小工程處理，以避過審批。反圍標大聯盟成員和[香港測量師學會](#)前會長分別認為情況罕見或不理想。明報記者李詠珊

樓齡近35年的北角百福花園，由12幢住宅組成，共1422個單位；有小業主指近年屋苑樓宇老化問題漸見，不時需修葺。根據業主提供的法團會議紀錄顯示，現屆法團於2014年10月的常務會議中，指出為增加屋苑的工作效率，提議「主席有權監察及批核HK\$10,000或以下的屋苑各採購、維修及或緊急事項」，最後於沒反對票下，獲全數委員贊成通過。

10月內審批逾40次涉43萬

管理委員會常務會議紀錄顯示，2015年10月至2016年7月的10個月間，主席審批的一萬元或以下工程超過40次，花費逾43萬元；有業主因此關注事件，細看工程內容，發現部分同地點和同承辦商處理的工程項目，列於同一日期完成，而其工程性質亦屬同類。

會議紀錄顯示，2015年10月22日一日內有3項一萬元以下的工程，都涉及家福閣19樓同一單位，並由同一承辦商「卓泰工程公司」處理，3項工程內容都涉及防水工程，而有關金額亦巧合地同為9800元。

除了防水工程外（另見表），維修食水泵的工程仍出現同一情況，2016年6月2日有4項工程，同樣涉及鴻福閣食水泵工程，分別為安裝及供應有關配件，且同由「安臣工程公司」負責，4項工程共需17,800元，但因已「分拆」，毋須向多家承辦商索取報價予委員投票。

主席着向下屆法團查詢

記者曾致電百福花園管理處以聯絡現任法團主席陳小華，惟對方未有回覆；其後記者終透過facebook聯絡到對方，他只表示法團換屆在即，若有問題請向新一屆法團查詢，又指業主如有投訴，可向管理處或委員反映。

管理處稱需先檢查再維修

管理處發言人則回覆指，部分工程需於檢查後才知道如何維修，所以紀錄上才出現同一地點和同一工程，而會議紀錄上顯示的日期為付錢日期。他解釋，部分工程需承辦商先搭棚和檢查，才知工程的內容和規模，「如不先搭棚和檢查，擔心承辦商會開天索價……比一次性無邊無際的『報大數』來得實際」。

反圍標聯盟：自行審批多用於緊急情況反圍標大聯盟成員莊榮輝查看有關文件，認為該法團疑將同一工程「分拆」，因牽涉的工程不可單一進行，或可以同一工程合約處理，「你不會只搭棚而不勘查漏水位置，所以疑將同一工程『拆單』」，他又解釋，法團主席自行審批金額較低的工程多用於緊急的情況，若如此頻繁，認為較不尋常。

專家：應盡量報價讓業主監察

[香港測量師學會](#)前會長何鉅業指出，有規定法團採購任何貨品或服務的價值超過或相當20萬元，都須以招標取得有關貨品或服務，若有關支出超出法團每年預算的20%，需由業主大會決定。而低於該金額的情況下，亦應盡量取得報價以貨比三家，讓業主監察採購程序。若把明顯有連帶關係的工程，分做多張單處理而繞過監管，做法並不理想。

水缸滲漏地板脹

北角百福花園有頂層業主受滲水困擾大半年，該單位業主指法團雖已表示因天台水缸滲漏所致，令睡房地板嚴重脹

起，但對方多次維修，問題仍未解決（鍾林枝攝）

破爛消防門

記者上周到北角百福花園了解，發現屋苑內有殘破的消防栓，亦有頂層的防火門破爛不堪。消防處回覆指去年8月巡查期間，已發現有消防裝置未有維修，已向相關人等發出「消除火警危險通知書」。（鍾林枝攝）

組隊選法團

北角百福花園的業主立案法團將於本月初換屆，有小業主見現任法團的管理出現問題，便自組團隊出選，近日又於屋苑附近積極派傳單，希望令更多業主關注事件。（鍾林枝攝）