就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會報告

（第一冊）

陸啟康法官

陳健波議員，大紫荊勳賢，GBS, JP

歐陽伯權博士，GBS, JP

二零二六年十月

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會報告

(第一冊)

(部分內容被遮蓋)

為避免對相關刑事檢控產生任何(實在或觀感上的)不恰當影響，本報告目錄、摘要及報告正文第四、六、十至十五章部分內容被遮蓋。

陸啟康法官

陳健波議員，大紫荊勳賢，GBS, JP

歐陽伯權博士，GBS, JP

二零二六年十月

目錄

頁

<u>第一冊</u>

簡稱表 ..... (xvi)

摘要 ..... (xxix)

第一章 引言及致意 1

第二章 研訊的範圍、工作、程序及方式 9

A. 範圍、工作及程序 9

B. 關於進行研訊的特別考慮因素 12

B1. 提交報告的時間 12

B2. 調查委員會研訊與非調查委員會研訊 15

B3. 本研訊對其他同時進行的調查工作和法律程序的影響 ..21

B4. 進行公開研訊須遵守的原則 23

C. 研訊方式 25

C1. 兩大範疇的不同處理方式 25

C2. 研訊進一步調查宏福苑工程招標可能涉及的非法行為 ..28

C3. 委員會在研訊中分析事實的方式 32

第三章 宏福苑的概要 34

地理位置 34

第四章 宏福苑的樓宇維修工程 45

A. 相關各方及其角色 47

B. 宏福苑工程的招標程序 60

B1. 招標程序一覽、市建局和富邦的角色 60
B2. 委聘註冊檢驗人員進行強制驗樓計劃的檢驗 62
B3. 委聘註冊檢驗人員監督工程 63
B4. 委聘總承建商 65
B5. 2024 年 1 月 28 日的特別業主大會 73
B6. 更換管委會 78
C. 直至火警當日的工程進度 80
C1. 合約訂明的工程及宏業與鴻毅的職責 80
C2. 分階段進行工程 83
C3. 外牆工程 88
C4. 使用棚網、塑膠帆布及踢腳板 93
(I) 棚網：文件及證人證供 93
(II) 棚網：專家證供 105
(III) 塑膠帆布及帆布 110
(IV) 踢腳板 112
C5. 發泡膠板及相關的窗戶保護物料 112
C6. 棚架上的可燃垃圾及廢料 124
C7. 樓梯間的生口 126
C8. 防火窗 132
C9. 水缸工程 137
(I) 水缸工程的原訂計劃 137
(II) 水缸工程動工和進度 139
C10. 關閉消防裝置 142
第五章 火災當日 149
A. 火災源頭及發現經過 149
B. 宏昌閣（F 座）火勢迅速蔓延 155

C. 火勢蔓延至其他座數 159
C1. 宏泰閣（E座） 159
C2. 宏盛閣（G座） 163
C3. 其他座數 164
C4. 關於火勢向外蔓延的觀察 170
D. 樓宇內部情況及逃生途徑 171
D1. 宏昌閣（F座）內部情況 171
D2. 宏泰閣（E座）內部情況 181
D3. 宏建閣（D座）內部情況 192
D4. 宏新閣（C座）內部情況 193
D5. 宏道閣（B座）內部情況 196
D6. 宏仁閣（A座）內部情況 197
D7. 宏盛閣（G座）內部情況 197
E. 在事故中嘗試啓動消防裝置 199
F. 人命傷亡 204
G. 財產損毀 212

第六章 起火、火勢蔓延和造成重大傷亡的原因 217

A. 概要 217
B. 起火源頭 219
C. 火災成因 224
D. 火勢蔓延的分析 234
D1. 火勢垂直蔓延 234
D2. 火勢蔓延至單位內 238
D3. 二次引燃 241
E. 造成重大傷亡的原因 246

E1. 造成重大傷亡的因素 246
E2. 估計逃生時間 248
E3. 在有較多時間疏散的樓宇發生的死亡個案 255
F. 關於起火、火勢蔓延和造成重大傷亡原因的總結 256

第七章 檢視滅火和疏散行動及處理緊急求助電話和求助個案的程序 260

A. 概要 260
B. 消防處及警務處為應對火災的滅火及救援行動所作的調配 261
B1. 初步調配（14 時 51 分至 14 時 55 分） 261
B2. 初段滅火工作（14 時 56 分至 15 時 02 分） 263
B3. 三級火警（15 時 02 分至 15 時 35 分） 264
B4. 四級火警初期（15 時 35 分至 16 時 35 分） 268
B5. 四級火警的後期階段（16 時 35 分至 18 時 22 分） 270
B6. 五級火警（自 18 時 22 分起） 272
B7. 2025 年 11 月 27 日 275
B8. 2025 年 11 月 28 日 275
B9. 警方的參與 276
C. 檢視滅火策略及資源調配 279
C1. 滅火策略 279
(I) 內外部滅火 279
(II) 消防處現場採取的策略 280
(III) Usmani 教授的專家意見 283
(IV) 委員會的觀察 284
C2. 資源調配和火警級別升級 285
(I) 火警級別升級 285

(II) 法律團隊的觀察 286
(III) 代表政府的大律師的觀察 288
(IV) 委員會的觀察及調查結果 290
C3. 能否動用其他資源進行滅火行動 293
(I) 能否使用可延伸至更高位置的雲梯 294
(II) 能否使用滅火無人機滅火 295
(III) 能否使用直升機和水彈滅火 299
(IV) 跨境支援 301
D. 檢視疏散行動及程序 304
D1. 火災當日居民的疏散情況 304
D2. 警示居民的其他方法 307
(I) 警號 307
(II) 緊急警示系統 308
E. 處理緊急求助電話及求助個案 310
E1. 處理 999 緊急求助電話的程序 310
E2. 處理火災當日的緊急求助電話 311
E3. 處理求助個案 315
E4. 檢視緊急求助電話及求助個案的處理程序 317
(I) 與 999 來電者的通訊 317
(II) 向前線人員傳遞資訊 319
(III) 回撥機制 321
F. 關於滅火和疏散工作及緊急求助電話處理程序的總結 324

第八章 消防隊目何偉豪殉職及檢視與其殉職相關的行動程序及裝備 327

A. 導致何偉豪殉職的情況及成因 327
A1. 奉召到場支援 327
A2. 救援行動 332

A3. 事故後進行的檢驗 334
(I) 屍體剖驗 334
(II) 檢驗何偉豪穿戴的個人防護裝備及其他相關裝備 335
(III) 檢驗呼吸器套具 338
(IV) 調查專組對導致何偉豪殉職的情況所作的觀察及分析 342
B. 檢視與何偉豪殉職相關的行動程序及裝備 344
B1. 呼吸器及其他裝備 344
B2. 消防員進入火場的行動程序 346
(I) 減低失散風險的措施 347
(II) 協助消防人員更好掌握火場座向的措施 348
(III) 制訂妥善的入口指揮系統以記錄消防人員進入火場的措施 349
(IV) 呼吸器操作紀錄系統數碼化 353
B3. 尋找遇險消防員位置的設備 353
C. 總結 354

第九章 與樓宇維修工程消防安全相關的規管制度 356

A. 消防處 356
A1. 對主動消防安全設施負有的責任及同時對被動消防安全設施負有的責任 356
A2. 監管註冊消防裝置承辦商的規管制度 366
A3. 業主及法團在規管制度下的責任 369
A4. 樓宇維修工程期間關閉消防裝置 370
B. 屋宇署 373
B1. 三層監管制度 373
B2. 建築工程監管制度 382

B3. 屋宇署在管理強制驗樓計劃中的角色 385
B4. 註冊檢驗人員及註冊承建商在強制驗樓計劃下修葺工程方面的角色和職責 388
B5. 對建築物內被動消防安全設施的管制 393
B6. 監管建築物料的使用 396
(I) 棚網、塑膠布及帆布 397
(II) 發泡膠板 401
(III) 工作平台上使用的通道、踢腳板及竹杆綁扎件 .. 404
B7. 巡查、審查及執法 405
C. 獨立審查組 408
C1. 成立獨立審查組的背景 408
C2. 揀選強制驗樓計劃的目標受資助樓宇 416
C3. 在強制驗樓計劃制度下監督樓宇維修工程 417
C4. 在小型工程監管制度下監督樓宇維修工程 421
D. 勞工處 426
D1. 與樓宇維修地盤的職安健事宜相關的規管制度 427
D2. 職安健規管制度對工人在樓宇維修地盤吸煙的特定規管 430
D3. 職安健規管制度對在逃生通道樓梯以不耐火物料開設生口的特定規管 431
D4. 職安健規管制度對使用不具阻燃性能的棚網的特定規管 432
D5. 職安健規管制度對在樓宇維修工程期間使用發泡膠板遮蓋住宅單位窗戶的特定規管 434

第二冊

第十章 工程承建商／承辦商及私營機構的責任 435

A. 概要 435

B. 宏業及鴻毅的整體過失 440

B1. 宏業 440

B2. 鴻毅 441

B3. 吳躍先生擔任註冊檢驗人員 444

B4. [redacted] 448

B5. 未有分期施工 449

B6. 未有監察和阻止吸煙情況 452

B7. 未有進行消防安全簡介和指派防火糾察 454

B8. 未有清理在棚架及平台堆積的可燃物 455

C. 針對使用臨時建築物料及防護措施的過失 456

C1. 棚網及塑膠帆布 456

C2. 發泡膠板 464

D. 針對於逃生樓梯間開設工人生口的過失 474

E. 針對關閉火警警報系統及消防栓系統的過失 480

E1. 消防水缸工程的必要性 485

E2. 關閉火警警報系統的必要性 492

E3. 未有於火災發生前糾正被關閉的火警警報系統 496

F. 置邦的過失 507

G. 宏福苑前管委會與新管委會的過失（如有） 512

H. 關於宏福苑工程各承建商／承辦商及私營機構責任的總結 515

第十一章 政府部門對宏福苑工程火警風險的監管責任和承擔 519

A. 概要 519

B. 屋宇署及獨立審查組 523

B1. 在設計監管制度時，過於依賴建築專業人士的誠信 524

B2. 在設計監管制度時沒有正視樓宇維修地盤的火警風險及可帶來悲劇的後果 528

B3. 未有確保樓宇維修工程中在樓宇外牆使用的「臨時建築物料」受到足夠規管 530

B4. 未有妥為處理投訴和就投訴進行適當調查 535

(I) 處理投訴的一般模式 535

(II) 未有就使用發泡膠板進行適當調查 538

(III) 沒有就棚網的阻燃特性進行適當調查 544

B5. 未有在運作層面上妥善及認真地履行規管職責 554

(I) 即使接獲吳躍先生獲委任為新註冊檢驗人員的通知有重大延誤，仍沒有聯絡吳先生本人 554

(II) 未能在審核小型工程呈交文件時發現生口 556

(III) 反映獨立審查組鬆懈執法態度的其他做法 561

B6. 屋宇署及獨立審查組之間未有在執行規管制度方面保持良好協調，以及屋宇署未有妥善審核獨立審查組的工作 563

(I) 屋宇署及獨立審查組之間未有在執行規管制度方面保持良好協調 563

(II) 屋宇署未有妥善審核獨立審查組的工作 569

B7. 關於屋宇署及獨立審查組責任的總結 570

C. 消防處 571

C1. 未能妥善評估與宏福苑工程相關的火警風險及危險，並消除該等風險及危險 571

C2. 未能監管消防裝置的關閉情況和註冊消防裝置承辦商妥善履行職責 578
(I) 消防栓系統的運作 578
(II) 不當關閉刀掣 579
(III) 關閉通知書制度的結構性不足 580
(IV) 消防處實地風險評估視察的不足之處 582
(V) 未有按照消防處政策規定的時限執法 585
(VI) 處理 FS251 證書的延誤及漏洞 587
C3. 關於消防處責任的總結 590
D. 勞工處 595
D1. 概要 595
D2. 未有妥善處理宏福苑樓宇維修地盤的吸煙問題 597
D3. 未有妥善處理涉及使用發泡膠板的火警危險 600
D4. 未有核實棚網的阻燃性 601
D5. 未有妥善處理生口的安全問題 602
D6. 關於勞工處責任的總結 603
E. 其他政府部門及公共機構 607
E1. 警務處 607
E2. 民政總署 607
E3. 市建局 607
F. 關於各政府部門責任的總結 608

第十二章 就職權範圍（一）事宜的建議 614

A. 概要 614
B. 建議即時落實的措施 617
B1. 即時禁止在高風險外牆使用易燃的臨時物料 617
B2. 即時禁止開設生口 619

B3. 即時推行多幢式屋苑分階段進行外牆修葺工程 620
C. 長遠及系統性政策改革建議 621
C1. 建築物料的消防安全測試及認證 621
C2. 規管所有用於樓宇維修工程的臨時建築物料的阻燃特性 624
C3. 竹杆及塑膠網：在合適情況下轉用不可燃物料的過渡方案 624
C4. 消防安全系統及關閉通知書 625
C5. 針對適當個別個案而設的工程風險管理 632
C6. 在建築及樓宇維修工程地盤禁止吸煙 634
(I) 法例 634
(II) 無人機高空監察 636
(III) 吸煙的照片及影片證據 637
C7. 修訂《建築物條例》（及相關法例） 638
C8. 加強規管註冊建築專業人士及承建商 642
(I) 改革強制驗樓計劃和提升註冊檢驗人員的角色 ..642
(II) 全面改革註冊、發牌及紀律處分制度 644
(III) 統一紀律處分數據庫 647
C9. 使用更先進的智能科技 648
C10. 投訴、巡查及政府其他行事方式 649
(I) 獨立審查組及屋宇署 650
(II) 消防處 653
(III) 勞工處 655
C11. 加強各政府部門之間的合作 656
D. 有關滅火及疏散行動、提供予消防員的裝備，以及處理緊急召喚和求助要求的程序的建議 663
D1. 滅火策略與資源調配 664

D2. 疏散身處樓宇內的人士 665

D3. 處理緊急求助電話及求助個案 666

D4. 消防員進入火場的行動程序及追蹤遇險消防員定位的裝備 667

第十三章 與大型樓宇維修工程招標程序相關的圍標及其他不當行為 668

A. 概要 668

B. 本港就圍標及反競爭行為的規管 671

C. 各機構就打擊大型樓宇維修工程招標涉及的圍標、貪污及其他違規行為所作的措施 674

C1. 競委會 674

C2. 廉署 675

C3. 警方 678

C4. 民政總署和物監局 680

C5. 市建局 683

(I) 招標妥計劃的歷史 683

(II) 招標妥計劃的營運 684

(III) 多年來招標妥計劃範圍的優化及擴展 692

(IV) 市建局在招標妥計劃營運過程中的角色 694

D. 香港大型樓宇維修工程招標程序有否出現圍標、貪污或其他違規情況的調查結果 697

D1. 競委會報告 697

D2. 廉署報告 705

D3. 警方報告 709

D4. 委員會收到的公眾意見書 710

D5. 委員會就職權範圍（二）研訊所作的裁斷 712

D6. 導致各種非法及不當行為增加並蔓延的因素 714

第十四章 宏福苑個案所涉及反競爭行為及大廈管理的相關問題 717

A. 概要 717

B. 檢視宏福苑個案有關工程招標程序及大廈管理事務所存在的系統性弱點 718

B1. 委聘富邦為獨立顧問 718

B2. 委聘鴻毅為顧問負責強制驗樓計劃檢驗工作的招標程序 719

B3. 委聘鴻毅擔任顧問的招標過程 722

B4. 委聘宏業為總承建商的招標過程 727

B5. 回標分析報告中有關訴訟紀錄的誤導性陳述 730

B6. 宏福苑投標的承建商之間的關聯 734

B7. 2024 年 1 月 28 日特別業主大會上的爭議 739

B8. 政府就投訴作出的回應 743

B9. 2024 年 9 月 6 日撤換管委會 746

B10. 從宏福苑個案汲取的教訓 752

C. 特別檢視宏福苑個案授權票的使用情況 756

C1. 投票程序欠缺把關措施 756

C2. 區議員的參與 760

C3. 委員會對授權制度的觀察 766

D. 以宏福苑個案為例，檢視市建局在招標妥計劃運作上的角色 768

D1. 市建局「促進者」的角色令人產生安全的錯覺 768

D2. 獨立顧問 773

D3. 市建局角色的總結 777

第十五章 就職權範圍（二）事宜的建議 779

A. 初步觀察及改革目標 779

B. 建議 785

B1. 市場誠信和把關工作 785

(I) 向業主提供「加強支援服務」 785

(II) 獨立顧問 789

(III) 預審名單（顧問及承建商） 791

(IV) 致力建立健全的樓宇維修業 796

(V) 專業顧問（註冊檢驗人員或認可人士）施工前強制性利益衝突聲明及獨立監督 797

(VI) 收費水平、審核工作及標準工程量清單 798

(VII) 將加強版「不合謀條款」、「不合謀投標確認書」及投標者的法定聲明納入法定架構 802

B2. 加強法律阻嚇力及專業紀律 803

(I) 《競爭條例》下的舉證問題 803

(II) 圍標刑事化、個人法律責任、與營業額掛鈎的罰款、雙軌制度及撤銷註冊 804

B3. 授權、投票及大廈管理事宜 807

B4. 設立督導委員會監察改革的成效及成果 815

C. 委員會對於設立獨立法定機構負責監督樓宇維修工程的意見 816

第十六章 結語 820

附件

附件 1 – 建議概要一覽表

附件 2 – 向聽證會提供協助的政府決策局／部門以及其他機構的名單

附件 3 – 委員會要求提供材料及資料的實體／人士的名單

附件 4 – 委員會法律團隊名單及聽證會涉事各方及其法律代表名單

附件 5 – 六輪聽證會的日期

附件 6 – 在聽證會上作口述證供的證人名單

附件 7 – 在本報告提及的人士及各方名單

附件 8 – 向作為涉事一方參與聽證會的政府部門提出的投訴及查詢清單

附件 9 – GB 5725-2009 國家標準所列明的測試方法

GB/T 5455-2014 的條件 A 與條件 B 對比表

簡稱表

2.0 行動	樓宇更新大行動 2.0
《2022 年守則》	消防處的《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》（2022 年版）
《2026 年施政報告》	《行政長官 2026 年施政報告》
3-3-2 分期作業方式	流水式分期作業方式，分三期（按三幢、三幢、兩幢樓宇）進行工程
《FS 2021 關閉裝置通函》	《消防處通函第 1/2021 號－因保養、檢查、改進或修理而需要關閉消防裝置》
FS251 證書	註冊消防裝置承辦商須提交相關的法定證書，為消防裝置的裝置、保養、修理或檢查作出證明
HOKLAS	香港實驗所認可計劃
MBI 1 表格	委任註冊檢驗人員作樓宇訂明檢驗及／或監督訂明修葺的通知

MBI 3 表格	檢驗報告及樓宇檢驗證明書（適用於檢驗後需要進行訂明修葺）
MBI 3a 表格	樓宇檢驗證明書（適用於檢驗後無需進行訂明修葺）
MBI 4 表格	樓宇修葺證明書
MW01 表格	第 I 級別小型工程展開通知書
MW02 表格	第 I 級小型工程完工證明書
MW03 表格	第 II 級別小型工程展開通知書
MW04 表格	第 II 級小型工程完工證明書
九名居民	聽證會涉事方的九位居民
刀掣	消防泵總掣
工作小組	警方成立的跨部門工作小組，就樓宇維修工程相關罪行負責推行和統籌宣傳及教育活動、防罪策略、情報搜集及交流
山東宸旭	山東宸旭化纖繩網有限公司

《小型工程技術指引》	《小型工程監管制度之技術指引(2024年修訂版)》連同其後於2025年所作修訂
上海鑫普達	上海鑫普達能源科技有限公司
工程合約	宏福苑法團代表鄧國權先生、宏業代表侯華建先生以及鴻毅代表黃俠然先生簽訂宏福苑的訂明修葺工程合約
太陽	太陽建設(亞洲)工程有限公司
天雄	天雄工程公司
中華發展	中華發展工程有限公司
天築	天築國際顧問有限公司
生口	在逃生通道樓梯拆除梯間防火窗以開設出入口供工人出入之用
以往同類火警事故	近年發生數宗涉及樓宇外牆和建築地盤的火警
民青局局長	民政及青年事務局局長

石油氣	液化石油氣
民星	民星營造有限公司
市建局	市區重建局
民政總署	民政事務總署
可租可買	可租可買計劃
「加強支援服務」	政府在火災後提出的改革方案之一，為需在強制驗樓計劃下推行大型樓宇維修工程的業主推出的加強支援服務
功課	樓宇維修工程的投標中，個別供其他承建商（獲指示投標者）跟從的標價指示價格指示
合安	合安管理有限公司
《合作框架協議》	《粵港澳應急管理合作暨大灣區應急救援行動合作框架協議》
利來	利來拓展有限公司
宏泰消防	宏泰消防工程有限公司

志富建築	志富建築公司
宏業	宏業建築工程有限公司
宏福苑工程	宏福苑樓宇維修工程
宏福苑大維修 Group	宏福苑業主立案法團第十二屆新管理委員會與鴻毅、宏業及置邦開設的 WhatsApp 群組
作業備考 APP-70	《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-70
防護物料	保護網、保護幕、防水油布及塑膠帆布的統稱
林記	林記建築材料
呼吸器紀錄表	呼吸器操作紀錄表
房委會	香港房屋委員會
居屋	居者有其屋計劃
承造工程	承造工程有限公司
委員會	就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

委員會專家報告	委員會委任的消防工程專家Asif Sohail Usmani教授和江黎明教授擬備的獨立報告
受資助樓宇	居屋、租置計劃、綠置居、可租可買計劃的樓宇，以及已拆售零售及停車場設施的公共租住房屋
非參與涉事方	沒有以口述陳詞或口頭作供的方式參與委員會聽證會的涉事方
法團	業主立案法團
物管公司	物業管理公司
物監局	物業管理業監管局
武漢漢塑	武漢漢塑新材料有限公司
《屋宇署2023年通告》	屋宇署2023年3月21日致訂明建築專業人士及註冊承建商，題為「就正在興建、拆卸，或進行修葺或小型工程的建築物在外牆裝設阻燃保護網／保護幕／防水油布／塑膠帆布須知」的通告函件

屋宇署2023年標準	《屋宇署2023年通告》訂明的國家標準GB 5725-2009安全網、英國標準BS5867-2:2008及美國標準NFPA701:2019及其他具有與上述認可標準同等的阻燃效能的棚架上防護物料標準
《屋宇署2025年10月通告》	屋宇署2025年10月21日致訂明建築專業人士及註冊承建商，題為「就正在興建、拆卸，或進行修葺或小型工程的建築物在外牆裝設阻燃保護網／保護幕／防水油布／塑膠帆布須知」的通告函件
《屋宇署小型工程手冊》	《屋宇署小型工程及招牌監管組手冊》
《屋宇署消防安全守則》	屋宇署發出的《2011年建築物消防安全守則》(2024年修訂版)
《屋宇署強制驗樓計劃守則》	屋宇署發出的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則2012(2023年修訂版)》
盈利豐	盈利豐棚業有限公司
政府改善建議一覽表	政府於2026年6月向委員會提交的改善建議一覽表

俊豪	俊豪建築工程有限公司
前管委會	由鄧國權先生擔任主席的宏福苑業主立案法團第十二屆管理委員會
《建管條例》	《建築物管理條例》（第344章）
《建管條例》諮詢文件	民政事務總署於2026年8月就《建築物管理條例》的建議修訂公布的諮詢文件
炬鋒	炬鋒有限公司
品質保證局	香港品質保證局
恒豐	恒豐營造工程有限公司
消防栓系統	消防栓／喉轆系統
消防裝置	消防裝置及設備
租置計劃	租者置其屋計劃
海德	海德營造工程有限公司
《第一個五年規劃》	《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃（2026—2030年）》

淘大工業村大火	2016 年九龍灣牛頭角道淘大工業村發生的四級火警
偉利	偉利建築工程有限公司
執法機構	警方、廉政公署及競委會等多個執法機構的統稱
專員公署	申訴專員公署
動感室內設計	動感室內設計有限公司
參與涉事方	參與聽證會的涉事方
郭駿	郭駿建築師有限公司
授權票	委任代表文書
《勞工處竹棚架工作安全守則》	勞工處的《竹棚架工作安全守則》
湖北宇博	湖北宇博節能新材料有限公司
註冊檢驗人員／監督	在強制驗樓計劃下負責監督修葺工程施工的註冊檢驗人員
註冊檢驗人員／檢驗	在強制驗樓計劃下負責進行訂明檢驗的註冊檢驗人員

富邦	富邦測量師行有限公司
報告	委員會完成研訊後提交的報告
發利	發利建設工程公司
市建局的評估報告	市建局的評估報告－勘察報告、投標書及工程估算
電子平台	市建局設立的電子招標平台
置邦	置邦興業有限公司
新南方	新南方建築有限公司
萬景	萬景工程顧問有限公司
廉署	廉政公署
廉署報告	廉政公署於2026年1月就委員會職權範圍(二)向委員會提交的報告
萬嘉	萬嘉建築工程有限公司
新管委會	由徐滿柑先生擔任主席的宏福苑業主立案法團第十二屆管理委員會

新營運機構	「加強支援服務」的營運機構
滿昌	滿昌工程有限公司
管委會	管理委員會
綠置居	綠表置居計劃
《監管程序 7.13》	獨立審查組的《監管程序》第 7.13 條 — 強制驗樓／驗窗程序
《監管程序 7.14》	獨立審查組《小型工程監管程序》第 7.14 條
調查專組	由政府於 2025 年 11 月 28 日成立的跨部門調查專組
調查專組最終報告	跨部門調查專組的最終調查報告
獨立審查組	房屋局常任秘書長辦公室下的獨立審查組
《獨立審查組指引（小型工程）》	獨立審查組的《小型工程呈交文件的審查安排指引》

《獨立審查組指引（強制驗樓計劃）》	《獨立審查組指引 — 強制驗樓計劃：呈交文件的初步檢查、基本檢查及審查》（2022年12月版）
機電署	機電工程署
濱州源進	濱州市源進化纖繩網有限公司
聯基建築	聯基建築工程師有限公司
鴻毅	鴻毅建築師有限公司
職安主任	勞工處職業安全主任
職安行動科	勞工處職業安全及健康部轄下職業安全—行動科
職安健	職業安全及健康
職安健條例	《職業安全及健康條例》（第509章）
職權範圍（一）	委員會職權範圍第一條
職權範圍（二）	委員會職權範圍第二條
關閉通知書	消防裝置關閉通知書
競委會	競爭事務委員會

《競委會2016年研究》	競委會的《就住宅樓宇翻新及維修市場若干範疇進行的研究報告》
《競委會報告》	競委會於2026年5月就委員會職權範圍(二)向委員會提交的報告

摘要

1. 2025年11月26日下午，大埔宏福苑發生火警。當時，宏福苑全部八幢樓宇根據強制驗樓計劃進行大型樓宇維修工程（「宏福苑工程」），合約總金額為3.36億港元。所有樓宇均被竹棚及保護網包圍。

2. 火警於14時30分至14時40分之間，在宏昌閣（F座）104室及105室之間的平台最先發生，其後火勢迅速蔓延至宏福苑另外六幢樓宇。

3. 起火後約三個半小時，火警級別升為第五級。整個滅火行動歷時約43小時。

4. 這場大火最終奪去168條生命，包括一名在執行救援行動的消防員，並造成79人受傷。

5. 2025年12月12日，行政長官宣布委任高等法院原訟法庭陸啟康法官為就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會(「委員會」)的主席，進行公開研訊，審視火災成因、火勢迅速蔓延原因及其他相關問題(「研訊」)。成員包括陳健波議員，大紫荊勳賢，GBS, JP和歐陽伯權博士，GBS, JP。

6. 委員會於2025年12月19日正式展開工作後，曾到宏福苑視察，了解實際情況。委員會向公眾人士和團體發出兩輪提供資料的邀請。另外，委員會舉行了共30場聽證會，聽取了80名事實及專家證人的口述證供，

以及涉事方法律代表的陳詞，並同時透過不同人士和團體提交的書面陳述和以其他方式提交的證據，釐清相關事實。委員會最終收到及審視了逾百萬個檔案。

7. 本報告闡述完成研訊後的結果及建議（「報告」），分為 16 章。

8. **第一章**為引言及致意。

9. 在**第二章**，委員會闡述處理其職權範圍內各項事宜和分析事實的方式、其認為無需轉為法定調查委員會的理由，以及委員會進行這次研訊時所遵守的原則。

10. **第三章**提供宏福苑的背景資料，包括其地理位置和標準樓層平面圖，以協助讀者更好地理解後續章節。

11. **第四章**提供有關宏福苑工程的資料，說明與工程相關的各方及其各自的角色、招標程序，以及火災發生前工程的施工狀況，包括於棚架上所用物料的狀況、逃生樓梯間開設的生口、消防裝置及設備（「消防裝置」）的運作情況。

12. 在**第五章**，委員會重構了火災當日發生的情況，包括火災如何被發現、火勢透過樓宇的光井迅速垂直向上蔓延及蔓延至其他樓宇、受火災影響的七幢樓宇各自的內部情況，以及嘗試啓動所有樓宇內已被關閉的火警警報系統的經過。本章亦載有死者及傷者的詳情，

例如他們被發現的位置，以及各樓宇因火災而引起的財產損毀程度。

13. 在**第六章**，委員會在其專家、政府跨部門調查專組及政府化驗所的協助下，就火災成因、火勢蔓延和造成重大傷亡的原因進行審視，本章載述相關結果。證據顯示，火災極有可能是因一個熱源（很可能是一根香煙），點燃了宏昌閣（F 座）104 室及 105 室單位外平台上的紙質物料，引起悶燒。委員會確定各項導致火災及重大傷亡的人為過失、錯誤或疏忽的因素為：(i)工人在樓宇維修地盤的行為，例如吸煙及任由垃圾在如平台及竹棚工作台堆積；(ii)使用不安全的建築物料，例如非阻燃棚網及帆布、發泡膠板，其次則是木板及踢腳板；(iii)採用不安全的建築工序，例如在逃生樓梯間開設生口；以及(iv)不合資格人士不當操作消防裝置。

14. 在**第七章**，委員會再次在專家協助下，檢視了各部門的滅火、救援和疏散工作，以及處理緊急求助電話和求助個案的程序。委員會聽取了不少消防員冒着自身風險拯救生命的例子，並對他們在重重險阻的情況下所展現的英勇無畏予以表揚。委員會認為，根據當時的運作機制，消防處及警務處已竭盡所能，全力應對這場前所未見的火災。委員會留意到現場總指揮官當時面對最嚴峻的極端情況，因此不會批評他們當場即時作出的策略性決定。儘管如此，委員會指出了有待改善及可從中汲取教訓之處，例如在行動決策及組織安排方面的改進空間。委員會亦已識別出一些情況，包括緊急求助電話的處理、兩個部門之間的通訊，以及消防通訊中心與現場消防員之間的通訊，均有改善空間。

15. 在**第八章**，委員會檢視導致消防隊目（追授）何偉豪先生（「何偉豪」）殉職的情況及其死因，以及與其殉職相關的行動程序及裝備。委員會認為，何偉豪在應對事故時展現出無比的英勇及強烈的責任感。他在極度不幸的情況下殉職。委員會信納，何偉豪已獲配備適當的個人防護裝備和呼吸器具。然而，委員會認為消防處應繼續探討這些裝備是否有改善的空間，並應進一步檢視消防員進入火場的行動程序。

16. 在**第九章**，委員會闡述了不同政府部門與樓宇維修工程消防安全相關的規管制度，當中包括消防處、屋宇署、房屋局常任秘書長辦公室下的獨立審查組(「獨立審查組」）和勞工處。

17. 在**第十章**，委員會就於宏福苑工程有關鍵角色的各承建商／承辦商及私營機構，分析其責任和承擔。有關各方包括，負責該項目而至為關鍵的宏業建築工程有限公司(「宏業」)(工程總承建商)、鴻毅建築師有限公司（「鴻毅」)(工程顧問)、由鴻毅按強制驗樓計劃的要求委聘作為工程的註冊檢驗人員吳躍先生，以及負責特定工作範疇的其他私營機構。委員會的調查結果是，宏業及負責其管理的人員(即侯華建先生及何建業先生)、鴻毅及負責其管理的人員(即黃俠然先生)，以及吳躍先生是罪魁禍首，須為造成這場火災和嚴重傷亡負責。他們應受到委員會最嚴厲的批評。

18. 宏業及鴻毅充分知悉所涉及的火災風險，[redacted] 在施工期間，他們無視宏福苑居民一再提出的所有投訴及安全隱患。兩間公司的行為並非純粹疏漏或疏忽。他們採用不合規格的建築物料和不安全的建築工序，尤其是使用非阻燃棚網、使用發泡膠板長期遮蓋全部八幢樓宇的窗戶，以及在逃生樓梯間開設生口。[redacted] 他們須為火災當日消防裝置（包括火警警報系統以及消防栓／喉轆系統）的失效負責。兩間公司為了規避規管制度，安排由掛名的註冊檢驗人員（即吳躍先生），以及由掛名的註冊消防裝置承辦商（即中華發展工程有限公司(「中華發展」)）按不同規管部門的要求提交文件和通知書，在文件上製造合規假象。上述種種行徑反映出他們唯利是圖，完全罔顧宏福苑全體居民的生命安全。

19. 委員會亦發現，另有其他私營機構須對這場災難負上不同程度的責任，包括：(i)盈利豐棚業有限公司，該公司知悉並參與把非阻燃棚網更換成阻燃棚網，以圖在規管部門實地巡查時蒙混過關，而使用非阻燃棚網為居民帶來危險；(ii)中華發展，即宏業聘用為充當掛名的註冊消防裝置承辦商，它多次向消防處提交關閉通知書，以求在文件上符合規定；(iii)置邦興業有限公司(「置邦」)，即宏福苑的物業管理公司，除其他事項外，它容許並非註冊消防裝置承辦商的職員，關閉全部八幢樓宇火警警報系統的電源。由於火警警報系統被關閉，事發當日沒有火警鐘提醒居民發生火警，釀成慘劇；以及(iv)宏泰消防工程有限公

司，即置邦委聘的註冊消防裝置承辦商，負責為宏福苑的消防裝置進行年檢及相關工程。該公司在處理屬嚴重問題的消防安全隱患事宜方面表現的消極被動，應被批評。

20. 在**第十一章**，委員會分析了各政府部門及公共機構在監督與宏福苑工程相關火警風險的責任及承擔，它們包括消防處、屋宇署、獨立審查組、勞工處、警務處、民政事務總署（「民政總署」）及市區重建局（「市建局」）。委員會收到宏福苑居民曾向多個政府部門作出大量投訴的證據，當中帶出嚴肅的問題，就是負責監督的部門，究竟有否充分調查連一般市民亦認為具火警風險的危害。委員會察悉沒有政府部門就各項消防安全問題承擔主體責任，有關火警危險的投訴石沉大海。

21. 委員會認為，屋宇署及獨立審查組作為主要負責監督宏福苑工程施工情況的兩個部門，在確保該等工程安全方面未能妥善履行監督職責。在兩者之間，由於獨立審查組的缺失涉及政策及運作兩個層面，因此應負上較大責任。委員會亦認為獨立審查組的執法態度鬆懈。概括而言，屋宇署及獨立審查組的缺失，是下列多項不足之處所致：缺乏危機意識、規管疏漏、系統性盲點及執行不力。

22. 儘管消防處人員在火災當日執行滅火及救援行動時表現英勇，但消防處在以下範疇未能妥善履行其監管責任：(i)妥善評估與宏福苑工程相關的火警風險及危險，並消除該等風險及危險；以及(ii)監督宏福苑八幢樓宇消防裝置的關閉情況和確保註冊消防裝置承辦商

妥善履行職責。委員會認為，宏福苑個案反映了對大型樓宇維修工程的潛在火警風險危機意識的缺乏。鑒於本地及其他地方曾發生類似火警事故，此實屬令人遺憾。

23. 與屋宇署、獨立審查組和消防處相比，委員會認為勞工處對火災及因而造成的大量傷亡的責任較輕。委員會接納勞工處主要負責樓宇維修地盤內工人（而非一般住戶）的職業安全及健康事宜，未必具備專業知識，以處理涉及不同建築物料及建築工序的技術問題。然而，委員會提出質疑，勞工處認為某些源自使用臨時建築物料而會危及工人的風險不屬它的管轄範圍的立場是否正確。委員會亦認為勞工處處理涉及重大安全關注（例如有關工地吸煙、以及棚網和發泡膠板阻燃性）的投訴的方式未如理想。

24. 就監管火警風險方面，委員會沒有對警務處、民政總署及市建局作出任何不利認定。

25. 經審視涉及各方的責任，委員會的結論是，宏福苑火災的發生，是由於個別來自私人市場人士的過失及故意的不當行為，以及長時間以來，建造業、消防安全工程業界、大廈管理業界及政府部門有權責職能的機構及人士，未能察覺及處理樓宇進行大型樓宇維修工程期間可能引致災難性火警的危險及風險所致。再者，如此大規模的災難，不只涉及違反安全規則，更反映長久以來規管制度的缺失和鬆懈的執法態度。

26. 委員會認同是次火災是多名私營持份者在多個月內持續在不同方面作出[redacted]的[redacted]行為所致。[redacted]此等[redacted]行為顯然是為了刻意規避或破壞現有制度框架，嚴重阻礙和削弱了政府的監管職能。

27. 然而，倘若各相關政府部門對樓宇外牆火警的風險和可能的結果有危機意識、堵塞規管制度的漏洞、按與樓宇維修工程相關的重大而明顯的風險妥善釐定其工作的優先次序、充分考慮專業人員實際上未有妥善履行職責的可能性、進一步貫徹「以人為本」和「多走一步」的思維，確實有可能在火警發生前糾正私營各方的不當行為，並修正或消除宏福苑的火警危險。事實上，負責的規管部門若執法寬鬆，必然導致相關私營持份者敷衍塞責且表現欠佳。因此，委員會認為，雖然上述私營機構中不良的承建商／承辦商、顧問及專業人士是宏福苑悲劇的罪魁禍首，但上文指出的四個政府部門亦應負上部分責任。

28. 委員會想強調一點，本報告所指出個別部門的缺失及態度，是委員會根據研訊中的證據而作出的觀察。此等缺失並不應以偏概全地套用於其他政府決策局及部門和公務員。

29. 在**第十二章**，委員會就職權範圍內有關火災及其迅速蔓延的事宜提出建議。本章將建議分為應即時落實的措施，以及供政府考慮的較長遠結構性改革建議。建議涵蓋多方面，包括即時禁止使用某些危險的建築物料及做法、禁止吸煙、改革強制驗樓計劃、加強對專業人士的規管、成立由所有相關部門組成的跨部門專責小組更緊密地監察各強制驗樓計劃項目，以及加強投訴處理機制。本章的建議，連同第十五章所載有關圍標及相關問題的建議，概述於**附件 1**。

30. 在**第十三章**，委員會審視香港的大型樓宇維修工程各環節有否不適當的相連利益、角色衝突、不當的合謀串連等系統性問題，以及有關工程有否涉貪圍標，違規招標的問題。委員會審視了與圍標及其他反競爭行為相關的規管架構，亦審視了各機構，包括競爭事務委員會（「競委會」）、廉政公署（「廉署」）、警務處、民政總署及市建局，打擊有關不當行為所作的措施。

31. 根據競委會、廉署及警務處等執法機構在其報告中提供的資料，以及公眾人士提交的其他文件，委員會同意各執法機構對大型樓宇維修業界存在各種違法及可疑行為所作的觀察，並認為這些行為確實普遍存在、有系統且積弊已久。同時，委員會認為這些圍標及相關不當行為可能涉及多方人士，包括建築承建商、建築顧問、物業管理公司人員、中間人、樓宇管理委員會的委員，甚至業主本人，當中有人有三合會背景。委員會認為，如此齷齪的業內生態已到了無法容忍的地步，並促請政府和公眾應藉此機會為大型樓宇維修業界重塑健全的環境。

32. 在**第十四章**，委員會以宏福苑個案為例，說明整個大型樓宇維修市場可能存着的系統性漏洞。透過檢視宏福苑工程的招標過程、大廈管理事務、授權票的使用情況，以及市建局在招標妥計劃運作上的角色，委員會的結論指出，多項有關圍標及其他相關不當行為的徵象，均有出現在宏福苑個案中。

33. 在**第十五章**，委員會提出多項建議，以打擊樓宇維修工程招標及管理中常見的圍標及其他不當行為，整頓樓宇維修業，並加強對業主進行樓宇維修工程的支援，因為有關工程的規模和複雜程度，可能遠超業外人士所能應付。委員會亦就設立單一集中管理機構以協助業主安排強制驗樓計劃工程的招標及管理的建議，提出其觀察所得。委員會留意到，要改變樓宇維修行業為人詬病的文化和不當行為需時，並須時刻保持警惕，才能解決這些問題，因此建議設立一個由司長或副司長級別的官員領導的督導委員會，持續監察宏福苑火災後所推行改革的成效，同時監察強制驗樓計劃制度在各方面的執行情況，並在有需要時提出新的改革措施。

34. **第十六章**為委員會的結語。

35. 宏福苑大火是香港史上傷亡最慘重的火災之一，而本報告為這場火災留下正式紀錄。這場火災慘劇令 1,984 戶居民及其家庭的人生，在短短一個下午經歷翻天覆地的改變。受災市民以至整個香港社會均深感傷痛。委員會希望本研訊為釐清責任承擔、推行改革和追究法律責任等後續工作奠定堅實基礎。委員會同時寄望藉着本報

告改變各持份者的思維，並為香港揭開一個致力構建廉潔健康的樓宇維修行業、培養恪守最高道德及專業標準的專業人士，並深植更加「以人為本」和安全至上的公務員思維的新篇章。

報告

第一章
引言及致意

1. 2025 年 11 月 26 日下午，大埔宏福苑發生火警。當時，宏福苑正進行大型樓宇維修工程，所有八幢樓宇均被竹棚及保護網包圍。宏昌閣（F 座）104 室及 105 室之間的平台最先起火，其後火勢迅速蔓延至宏福苑另外六幢樓宇。

2. 起火後約三個半小時，火警級別升為第五級[1]。

3. 11 月 27 日清晨，儘管部分樓宇的火勢已經受控，但大火仍在宏福苑其他範圍焚燒了一段頗長時間。整個滅火行動最終歷時約 43 小時。

4. 當時有眾多居民被困各座樓宇內等待救援，亦有其他宏福苑居民目睹家園被猛烈的大火吞噬。部分居民因至親被困於焚燒的樓宇內，焦急等待，拼命求援。廣大市民亦可從不同電子及社交媒體看到火場觸目驚心的景象。對許多人而言，如此大規模和大範圍的悲劇，實在是難以想像。

5. 這場大火最終奪去 168 條生命，包括一名在執行救援行動的消防員，並造成 79 人受傷，包括 13 名消防處人員及一名新聞記者。

---

1 第五級火警已是最高級別的火警。除非事故屬大規模，或為一連串同時發生的事故，以致可能需動用消防處全部資源並持續一段較長時間，甚至可能需要駐港解放軍協助，在該等情況下，則會啟動災難級警報。

6. 香港於2025年11月29日至12月1日進行為期三天的官方悼念。

7. 2025年12月2日，行政長官宣布會成立一個獨立委員會進行公開研訊，審視火災成因、火勢迅速蔓延原因及其他相關問題。委員會會由一名法官出任主席。

8. 2025年12月12日，行政長官宣布委任高等法院原訟法庭陸啟康法官為就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會（「委員會」）的主席。成員包括陳健波議員，大紫荊勳賢，GBS, JP及歐陽伯權博士，GBS, JP。

9. 政府亦成立秘書處，支援委員會的工作。秘書處由首長級政務官鄭嘉慧女士領導。

10. 委員會在獲任命後不久，便委任羅文錦律師樓為本研訊的代表律師(「本研訊代表律師」)，並委任杜淦堃資深大律師（「杜資深大律師」）為本研訊的首席代表大律師。

11. 這是委員會完成研訊後提交的報告(「報告」)。

12. 委員會謹此感謝各方向其工作提供的協助，委員會首先要向在火災中失去家園及至親的受災市民致意。他們在這場慘劇中蒙受最大的傷痛。委員會向所有受災市民致以最深切的慰問，亦就他們的理解並耐心等候研訊結果，致以最誠摯的謝意。此外，倖存居民在聽證會上作供時，不得不再次憶述痛苦的經歷。全賴他們的供詞，委員

會才得以詳細了解火災前及火災期間在宏福苑的事發經過。委員會對此表示由衷的感謝。

13. 雖然消防處是本研訊的調查對象之一，但消防人員在宏福苑奮力救火救人所展現的英勇精神實在無庸置疑，其中消防隊目（追授）何偉豪先生（「何偉豪」）在執行任務時殉職。據部分消防人員憶述，宏福苑在火災發生不久後瞬即變成「戰場」，棚架竹杆及燃燒中的保護網紛紛掉落他們身上，而同一時間他們正面對無數居民的求援。在研訊過程中，委員會聽到許多關於消防人員冒着生命危險進行救援的英勇事蹟，他們的專業精神及克盡職守，值得全港市民致以最高敬意及誠摯謝意。正如宏福苑倖存居民冼善卿女士（證人編號 6）所言，他們確實是香港的驕傲。

14. 行政長官在委任本委員會時表示，政府所有決策局及部門均會全力配合委員會，提供協助。儘管本報告對部分政府部門及公營機構作出嚴厲批評，但政府在本研訊進行期間，不遺餘力作出配合並提供協助，委員會謹此致謝。委員會及其法律團隊曾多次要求不同政府部門及公營機構提供證人供詞及相關文件和資料，所有要求均獲依時遵辦，並無延誤。舉例來說，消防處向委員會提交合共 33 份證人供詞，有 14 名人員（包括消防處楊恩健處長（證人編號 62））出席研訊，提供口述證供。憑藉這些證供，委員會才能夠了解各現行制度中所有問題的根本原因。

15. 此外，執法機關（尤其是香港警務處（「警務處」））向委員會提供極具參考價值的證人供詞，以及他們

在宏福苑的大型樓宇維修工程(「宏福苑工程」)刑事調查中取得的重要資料。警務處、廉政公署(「廉署」)及競爭事務委員會(「競委會」)亦向委員會提交報告,闡述有關香港大型樓宇維修工程合約招標過程中常見不當行為的調查結果及觀察所得,這些都是經過漫長而艱辛的調查取得。若非得到以上各方傾力配合和協助,委員會可能要歷時數年才可完成本研訊。

16. 委員會亦獲得大量關於起火原因及火勢蔓延的專家證據:

(i) 由政府於 2025 年 11 月 28 日成立的跨部門調查專組(「調查專組」)擬備了一份全面的報告(「調查專組最終報告」)。

(ii) 調查專組成員包括消防處、警務處、屋宇署、機電工程署(「機電署」)、房屋局常任秘書長辦公室下的獨立審查組(「獨立審查組」)、勞工處及政府化驗所的代表。該等成員在科學事宜上獲得以下專家的協助:(a)袁國傑教授(「袁教授」)(證人編號 76)根據小型實驗台測試、於四川輕化工大學進行的全尺寸火災測試,以及電腦流體力學模擬測試,擬備的報告(「袁教授最終專家報告」);以及(b)政府化驗所法證事務部高級化驗師李詠文博士(「李博士」)(證人編號 75)對在火場發現的物料進行的多項實驗室測試。

(iii) 委員會的專家 Asif Sohail Usmani 教授（「Usmani 教授」）（證人編號 79）及江黎明教授（「江教授」）（證人編號 80）亦根據火災的照片及錄影證據進行獨立分析、燃燒測試，以及電腦流體力學模擬測試，並擬備了一份獨立報告（「委員會專家報告」）。

17. 委員會在此衷心感謝所有專家和調查專組成員提交的報告和證據，為委員會就起火原因及火勢迅速蔓延作出的裁斷提供穩固基礎。

18. 委員會謹向**附件 2**所列的政府部門和其他機構致以衷心謝意，其卓越的支援對聽證會可以順利進行至為重要。

19. 最後，委員會亦向法律團隊及秘書處各位努力不懈的人員致以衷心謝意。時間限制一直是本研訊的一個關鍵考量因素，而羅文錦律師樓過去曾協助多宗重要研訊，他們的經驗對推進研訊，尤其在初期階段，幫助甚大；以杜資深大律師為首的法律團隊亦日以繼夜工作，嚴謹審視本研訊所需要調查的事宜。此外，本研訊得以順利進行，秘書處的人員也功不可沒。全賴一眾人員竭力盡心，委員會才可以此速度順利完成研訊，探究調查須涵蓋的所有事宜。

20. 委員會注意到，傳媒及廣大市民一直緊貼有關研訊及聽證會的消息。這場大火罹難人數眾多，火場範圍甚廣，而且規模龐大，理所當然備受關注。部分傳媒機構

自行調查這場慘劇，而委員會也根據其報道的資料，在若干方面跟進調查。事實上，本報告內某些調查結果與傳媒的報道一致，而報告內另有一些結果則是在本研訊的全面查考完成後才得出。

21. 就修正措施而言，政府一些決策局及部門已因應宏福苑火災採取連串措施[2]，例如立法禁止在工地吸煙、加強監管消防裝置及設備（「消防裝置」）和註冊消防裝置承辦商、增加巡查樓宇的消防裝置的次數，以及規定在工地棚架鋪設保護網前必須先測試其阻燃性能。上述部分措施與本報告提出的建議有所重疊。儘管有人或會認為這些措施來得太遲，但政府迅速推行有關措施，正正體現了其良好管治，依然值得肯定。根據過往經驗，政府通常會等待公開研訊的報告發表後，才會進行改革或採取修正措施。因爲會有擔憂認爲政府迅速推出修正措施，或會被視為政府存在過失或疏忽，而公眾亦會質疑為何政府未有在該事故發生前便已採取這些措施。不論委員會在本報告中對政府有何負面評論，我們都歡迎政府從速採取所需措施。

22. 雖然委員會須在有限的時間內完成本研訊，但委員會相信其採用的程序是公開和透明的，研訊的調查亦是周詳的，並已徹底探究職權範圍內的各個範疇。如此奪去許多生命的重大慘劇，理應徹查。

---

2 政府的法律團隊於 2026 年 6 月向委員會提交改善建議一覽表（「政府改善建議一覽表」），載列政府在火災發生後所採取的修正措施的完整清單（https://www.ic-wangfukcourtfire.gov.hk/pdf/docs/The-Government-Submission-on-Improvement-Measures.pdf）。

23. 這場火災慘劇使我們深刻反思。然而，正如在火災中失去母親的前宏福苑居民羅曉琪女士（證人編號 15）所言，為這些教訓付出的代價實在太過沉重。這場火災猶如一場「完美風暴」，暴露了負責執行和監管宏福苑工程的各個界別的連串不足。本研訊的目的是查明火災的根本成因，以及釀成是次慘劇的制度缺失。委員會亦在本報告中提出多項建議，防止日後再次發生同類事故。鑑於這些建議會影響社會上眾多持份者，因此公眾有必要再作討論。無論如何，社會絕不應因為本報告的發表而停下腳步。面對這場大火留下的痛苦記憶，我們應當持續不斷尋求解決方案，防止該類事故。委員會寄望，政府及整個社會能夠透過是次研訊，對樓宇維修工程所涉及的火警風險提高警覺。防火工作絕不應單單是政府的責任，過去許多事件亦證明，即使是故意或疏忽任由防煙門常開這等小事，均可引致災難性的後果。建築專業人士、消防安全工程專業人士、大廈管理專業人士、監管部門，以及市民大眾均需各司其職，以在進行任何樓宇維修工程期間能確保樓宇安全。委員會希望是次研訊有助把我們的家園—香港—建設為更安全、更美好的地方。

24. 在是次研訊的過程中，有許多觸動人心的片段：倖存居民感謝消防人員及鄰居的救命之恩；去世夫婦的家人在得悉何偉豪因接報前往營救其父母而殉職後，對他表示歉疚；在宏福苑工作了約 20 年的保安員真情剖白，指出她並非如社交媒體所指率先逃離現場，而是一直留守在焚燒的樓宇內設法營救居民，直至最後被命令才撤離；部分倖存者勉勵居民保持積極，努力創造更美好的未來。本研訊讓宏福苑的眾多居民及相關人士有機會就他們困

擾已久的事情表達意見，讓他們在公開場合說明事件經過，並獲得聆聽的契機。委員會期望是次研訊會為香港市民帶來一絲慰藉，讓傷痛稍得釋懷。雖然本研訊無法挽回在火災中失去的生命及家園，但委員會相信，政府及各持份者定必會認真對待委員會在本報告所作出的調查結果及建議。委員會希望本研訊有助撫平這場火災對香港許多市民造成的創傷。委員會認為香港付出了沉重代價，現在是時候從該悲劇汲取教訓，展開新一頁，協力為所有居住在香港高樓大廈的市民構建一個更安全、更美好的居住環境。這是我們對所有在這場慘劇中不幸罹難的人士應負的責任。

第二章
研訊的範圍、工作、程序及方式

A. 範圍、工作及程序

25. 研訊的範圍已於下列由行政長官公布的職權範圍中訂明：

（一）就大埔宏福苑起火、火勢迅速蔓延和造成的人命傷亡及財產損毀，審視—

成因和導致火災發生的情由；大廈配置的消防裝置及設備，及其有效運作的監督和責任問題；有關的樓宇維修工程的施工安全要求、標準、監督和日常維護制度是否足夠；針對樓宇維修工程，現行安全標準的用料清單是否全面，有關的驗證和檢測制度是否有效；各環節的監管人員（包括政府部門人員、授權負責的專業人士及承建商等）的角色和責任承擔；和上述問題相關的責任。

（二）針對大型樓宇維修工程，審視—

有關工程各環節有否不適當的相連利益、角色衝突、不當的合謀串連等系統性問題；及有關工程有否涉貪圍標，違規招標的問題。

（三）就上述兩項事宜，檢視現行相關法律的規管及懲罰是否足夠。

（四）就上述（一）至（三）的事宜，提出建議。

26. 在 2025 年宣布成立委員會時，行政長官要求委員會在落實運作起九個月內提交報告[3]。

27. 委員會於 2025 年 12 月 12 日獲任命後，隨即委任法律團隊，在灣仔入境事務大樓 10 樓迅速設立辦公室，並於 2025 年 12 月 19 日舉行首次會議。

28. 2025 年 12 月 23 日，委員會到宏福苑實地視察，了解現場實際情況。

29. 委員會舉行首次會議後，本研訊代表律師致函有關各方，要求他們提供與研訊相關的材料及資訊。被要求提供材料及資訊的實體／人士的名單載列於本報告**附件 3**。

30. 2026 年 1 月 15 日，委員會再到另外兩個建築地盤實地視察，了解更多使用竹棚與金屬棚架的分別。

3 其後，於 2026 年 8 月，由於委員會須就其職權範圍下眾多且複雜的事宜作出研判和結論，並以事實基礎就有關事項提出建議，因此行政長官接納委員會需要較多時間分析和研究由各方提交的大量資料。他遂同意委員會於 2026 年 10 月底前提交報告。

31. 2026年1月26日，委員會發出新聞公報，邀請公眾由2026年1月27日至2月10日，就起火和火勢迅速蔓延的成因和情由及相關事宜提供資料。委員會共接獲362個回覆。

32. 2026年2月5日，委員會在中環展城館舉行指示會議，就2026年3月19日起展開的聽證會的各項程序事宜作出指示。委員會亦設定了任何人士或機構申請作為涉事方參與聽證會的期限。

33. 宏福苑居民及與宏福苑相關人士提出成為涉事方的所有申請均獲批准。只有一宗由潘焯鴻先生提出的申請被拒。潘先生既非宏福苑居民，亦與該屋苑沒有關連。即使他的目的是就大型樓宇維修工程招標程序的一般情況作出陳詞和作證，但委員會認為潘先生與宏福苑之間並無充分的利害關係或關連，足以讓他作為涉事方參與聽證會。無論如何，委員會在本研訊審議各項議題時會考慮所有收到的書面文件及陳詞，包括潘先生提供的文件及陳詞。

34. 委員會法律團隊名單，以及聽證會各涉事方及其法律代表（如有）的名單載列於本報告**附件4**。

35. 根據相關指示，聽證會於2026年3月19日展開。

36. 聽證會分別在30天分為六輪進行，共有80名證人口頭作供。六輪聽證會的舉行日期表列於本報告**附件5**。在聽證會上口頭作供的證人名單則載列於本報告**附件6**。

37. 聽證會於 2026 年 7 月 17 日完畢。

38. 2026 年 3 月 30 日，秘書處再發出新聞公報，邀請公眾由 2026 年 3 月 31 日至 4 月 14 日，就大型樓宇維修工程(不限於宏福苑)各環節有否不適當的相連利益、角色衝突、不當的合謀串連等系統性問題，以及有關工程有否涉貪圍標或違規招標的問題，提供資料及意見。委員會共接獲 58 個回覆。

B. 關於進行研訊的特別考慮因素

39. 下列考慮因素與進行是次研訊尤其相關。

B1. 提交報告的時間

40. 行政長官委任委員會時，已明確要求委員會在九個月內提交報告。

41. 上述要求完全可以理解，原因如下：

(i) 宏福苑的災難性大火導致 168 人喪生，就死亡人數而言，是香港近年最嚴重的慘劇。公眾(包括宏福苑居民及在火災中失去摯愛的所有人)均有必要盡早知道火災的真正肇因、火勢迅速蔓延的原因、在大型樓宇維修工程招標過程中可能出現的不當行為，以及防止將來同類災難重演的建議。

(ii) 香港大多數人居於多層樓宇，這些樓宇終須進行大型維修工程。事實上，香港樓齡逾 30 年的樓宇達兩萬幢。現時正進行大型維修工程的樓宇為數不少，另有一些樓宇的工程則因等待本研訊的結果及建議而暫緩。因此，盡早公布研訊結果已不止攸關宏福苑大火災民的利益，而是涉及更廣泛的公眾利益。

(iii) 迅速進行研訊，可讓政府及其他相關機構在研訊得出結果後立即推行必要的改革和採取跟進行動，當中包括：(a)立法及推出行政措施防止日後發生同類事故；(b)對相關公務員展開紀律處分程序（如有）；(c)對相關各方展開和繼續進行刑事及民事法律程序；以及(d)視情況而定，處理與這場火災有關的保險索償。

42. 從本地及海外類似事故的經驗看來，政府、法庭及其他相關實體通常會待公開研訊結果公布後才採取具體的跟進行動。因此，公眾深盼早日得知這場火災為何導致多人喪生，並期望當局採取行動，使相關負責人員對其過失承擔責任。

43. 基於上述情況，時間是決定如何進行研訊的關鍵因素。委員會獲委任後隨即就研訊展開調查。委員會及法律團隊一直加緊工作，從政府部門、承建商及其他各方取得逾百萬個檔案，數據量超過二萬億字節（2 TB）。

44. 熟悉公開研訊運作的人會理解，聽證會可以在委員會開始運作三個月後舉行，是相當難得的。能達致如此效率有賴政府和警方、廉署及競委會（統稱為「執法機構」）通力合作。法律團隊在聽證會的開場陳詞中展示大量委員會當時所得的證據，當中大部分正正是由政府及執法機構在聽證會召開前有限的時間內提供的。

45. 此外，委員會亦要提及各個參與聽證會的涉事方所給予的合作及協助。他們統稱為「參與涉事方」；沒有以口述陳詞或口頭作供的方式參與聽證會的涉事方，則統稱為「非參與涉事方」。如非得到政府、執法機構及各參與涉事方的全力配合，委員會實難以如此效率履行職責。

46. 時間的緊迫並沒有阻礙本研訊以公平和公開的方式進行，讓所有涉事方、有關各方和公眾人士都能夠向委員會作出適當的申述。此外，火災涉及大量災民，他們失去家園，部分更同時痛失摯親。為此，委員會必須制定程序讓這些災民的聲音能被聽見。宏福苑有 1,900 多住戶，而委員會的工作有清晰的時間表，因此必須善用聽證會的時間，並在制定聽證會的證人名單時作出適當判斷。雖然聽證會上並無一一展示委員會接獲的資料，但委員會可向公眾保證，已認真考慮市民（包括災民）提供的所有材料及資訊。鑑於火災導致多人罹難，屬災難性事故，且對災民以至公眾人士造成巨大影響，委員會理應竭盡所能，不負所託。

47. 聽證會於 2026 年 7 月 17 日完結，報告於同年 10 月提交行政長官。如非法律團隊與秘書處努力不懈，政府、執法機構及各參與涉事方全力配合，加上市民體諒包容，委員會相信不可能在如此緊湊的時間內完成工作。

48. 正如下一分節所闡釋，時間是決定如何進行研訊的關鍵因素。

B2. 調查委員會研訊與非調查委員會研訊

49. 進行公開研訊的方式有兩種。其一是根據《調查委員會條例》（第 86 章）成立調查委員會。該條例賦予調查委員會廣泛權力，包括但不限於強迫某人在研訊中作供或向委員會出示文件。雖然如此，《調查委員會條例》亦訂明在調查委員會席前進行的程序屬司法程序。基於這個特點，研訊參與方可就各項程序事宜提出爭議，因而拖延研訊進度。根據本地及其他司法管轄區同類研訊的經驗（尤其是英國格蘭菲爾大樓研訊及 Post Office Horizon IT 研訊），並考慮到所涉及的受災人數、本研訊須調查的範疇，以及議題的複雜程度，如以成立調查委員會的方式進行研訊，可以說將需時經年方可完成。然而，市民不會接受長時間等待。

50. 行政長官決定採用第二種方式展開本研訊，亦即成立獨立委員會進行研訊而不引用《調查委員會條例》的相關條文。儘管如此，委員會的職權範圍清楚訂明，在研訊過程中，如委員會就特定議題或個別環節，認為有需要獲賦予調查委員會相同的法定權力進行調查，委員會可

向行政長官提出建議。行政長官會同行政會議經考慮後可決定根據《調查委員會條例》就該議題或環節的相關事宜讓委員會成為法定調查委員會，行使相關權力。

51. 由於委員會並非根據《調查委員會條例》成立，本研訊程序並不屬於司法程序，讓委員會更靈活地處理研訊涉及的各項程序事宜。鑑於本研訊面對前述的種種挑戰，委員會認為以現行方式進行是次研訊是合適的。

52. 更何況多個政策局及部門均是本研訊的調查對象，而政府已承諾會全力支持和配合研訊。

53. 從本研訊的進度，足見選用非調查委員會方式進行是次研訊的優點。然而，宏業建築工程有限公司(「宏業」)、鴻毅建築師有限公司(「鴻毅」)及這兩家公司的主要人員（儘管是涉事方）均拒絕在聽證會口頭作供。事實上，他們根本沒有出席聽證會。因此，有意見認為委員會應向行政長官提出要求，把本研訊轉為調查委員會研訊，藉以根據《調查委員會條例》賦權委員會強迫他們在聆訊作供，令本研訊不會有任何遺漏之處。

54. 委員會明白公眾或希望見到這些「罪魁禍首」親身出席聽證會，但委員會不需要依靠他們的口頭證供，也能了解他們在宏福苑工程中的參與情況。調查委員會的權力之一，是可強迫某人向調查委員會出示文件。如欠缺這些文件，調查委員會可能無從得知事實真相，也就無法評估該人在事件中應承擔的責任。然而，由於政府及執法機構已毫無保留地向委員會提供一切所需文件，因此，即

使沒有主要相關人士（即宏業與鴻毅）的口頭證供，委員會亦能知悉他們在宏福苑工程中所擔當的角色。

55. 根據自然公義原則，宏業及鴻毅應獲知會針對他們的指控，並有機會向委員會各自陳述案情和提交證據。透過聽證會上展示的材料，這兩方完全了解針對他們的指控。即使他們決定不提供口頭證供，以就該等指控提出抗辯，委員會仍可依據已掌握的材料，作出不利他們的裁斷。

56. 我們必須明白，把本研訊轉為調查委員會研訊有利有弊，而當中的弊端往往不易理解。

57. 首先，正如上文所述，非調查委員會的研訊可減少涉事方對程序提出不必要的異議，避免研訊進度受阻。此外，調查委員會雖可命令某些不願配合的證人提供口頭證供，但卻無法強迫他們或其法律代表合作。如他們拒絕在聆訊前提交證人供詞或在證人席時才呈示所需文件，將很可能導致聆訊不時中斷，令進度嚴重滯後。如某方逾期提交口頭證供及文件，其他相關方有權要求押後聆訊，以便其進行相應的調查工作以作回覆。更甚的是，如有證人試圖把責任推卸給他人，聆訊便需耗費大量時間對他們進行訊問和盤問；如因此而須通知被牽涉的其他人就針對他們的指控提出抗辯，更會導致研訊進一步延誤。有別於非調查委員會研訊由委員會主導，調查委員會研訊往往會演變為由各關聯方及其法律代表主導，這種情況在過往的法律訴訟中亦屢見不鮮。

58. 其他司法管轄區同類研訊的經驗顯示，這些都是應嚴肅關注的問題，而非僅是某個委員會過度審慎，捕風捉影。

59. 據委員會估計，如一開始以調查委員會的形式進行研訊，將需時最少六個月來籌備首場聽證會，而由於可能要傳召更多證人，聽證會本身亦將需要至少兩倍的時間。

60. 有見本研訊首四輪聽證會順利進行，一些公眾人士提出把本研訊轉為調查委員會研訊，認為此舉不會大幅拖延本研訊的結案進度。

61. 然而，事實並非如此。由於本研訊涉及複雜議題，若抽出若干議題另作調查委員會研訊，將相當混亂，從法律角度亦有風險。再者，如本研訊程序中途轉為調查委員會研訊，為免招致任何潛在的法律挑戰，我們須向之前不願作供的各方給予足夠通知，讓他們作好研訊準備。他們如有足夠理據，亦有權提出申請，要求披露文件或再度傳召證人，這或會導致進一步延誤。

62. 委員會估算，如本研訊程序中途轉為調查委員會研訊，聆訊要最少雙倍時間完成。即使只傳召與職權範圍第一條（「職權範圍（一）」）的研訊（如下文所定義）有關的證人，我們最早提交報告的時間預計要延後至 2027 年第二季。

63. 委員會想強調，上述時間只是根據其他司法管轄區進行同類研訊的經驗的估計，並不保證按時完成。若委員會須特別就宏福苑工程的招標程序是否涉及違法或不當行為作更仔細調查(本章下一節對此有較多着墨)，預計所需時間必定會更長。

64. 公眾及傳媒曾以「升格」一詞形容把本研訊轉為調查委員會研訊。委員會認為此措詞未必恰當，或會令人誤以為現時的非調查委員會研訊是一個低層次的研訊。必須注意的是，公開研訊的主要目的是找出事發經過及慘劇為何發生。委員會相信，有賴法律團隊鍥而不捨，在聽證會上透露的大量證據，足以讓委員會及公眾了解火災當日及之前的事發經過，以及導致人命及財產重大損失的原因。

65. 調查委員會程序和法律程序有其優勢。調查委員會研訊有權傳召不願作供的各方出席聆訊作證，或許有助公眾了解個別人士在各個已識別的火災成因和火勢迅速蔓延的成因中所涉的角色，例如宏業侯華建先生有否親自下達在樓梯開設出入口（俗稱「生口」）的指示。

66. 然而，裁斷個別人士的刑事或民事法律責任不屬公開研訊的職能，而應另循刑事或民事法律程序處理。就本研訊而言，委員會憑現有資料可確定宏業須為在樓梯開設生口負責，而侯華建先生和何建業先生都是宏業業務運作的主要負責人。

67. 侯華建先生和何建業先生已因其參與宏福苑工程項目所涉的若干罪行被拘捕。本研訊結案所需的時間越長，對有關刑事調查工作和法律程序的進度或會造成的延誤便越久。根據其他司法管轄區的經驗，遲來的公義會引起嚴肅關注。

68. 除了刑事法律程序的檢控工作或會遭到延誤外，強迫不願作供的人在本研訊作證也可能令刑事法律程序變得複雜。涉事人可能會提出法律挑戰，負責刑事審訊的法院也可能要額外審視不願作供各方在本研訊提出的證供（若被接納為證供）。委員會認為，讓隨後的法律程序裁斷不願作供各方的個人法律責任，是較為可取的做法。

69. 事實上，採用非調查委員會的方式也有其他優勢。聽證會並非法律程序，委員會在處理證人作供的方式上較有彈性。由於證人供詞已上載到委員會網站，委員會在聽證會上無需正式宣讀所有供詞內容（調查委員會的聆訊則大多須宣讀），從而節省不少時間。此外，本研訊備受公眾關注，採用非調查委員會的方式，可讓記者有較大彈性報道研訊事宜（例如報導宏福苑居民對聽證會各方面的意見），不用擔心會因發布有關陳述而招致干擾司法工作的風險。

70. 委員會在整個研訊中已一再表明會考慮所有方案。誠然，委員會或會遇到不同的難題，包括一些在開始時未能預見的情況，因此委員會需具有靈活性，並按調查進度調整本研訊的方式。鑑於本研訊旨在找出事發經過及為何發生，要達到這目的，委員會須就進行研訊的方式

作出策略性的決定，當中須平衡前文所述的所有利弊，並顧及本章所述的各項考慮因素，特別是要在緊迫的時間內提交報告。

71. 經考慮首四輪聽證會所得的所有證據，並在敲定就職權範圍第二條(「職權範圍(二)」)的研訊(其定義見下文)進行事實調查的方式後，委員會於 2026 年 6 月 22 日舉行的第五輪聽證會首天公布，不會提請行政長官把研訊轉為法定調查委員會研訊。委員會相信，彙整首四輪以高效率進行的聽證會所得的成果，並採用現有的方式繼續研訊以盡快公布結果，是最符合公眾利益的做法。

B3. 本研訊對其他同時進行的調查工作和法律程序的影響

72. 本研訊與執法機構調查宏福苑火災的工作同時進行。

73. 執法機構在火災後拘捕了多人，他們涉嫌作出某些違法作為，導致火勢蔓延、死傷眾多，又或在宏福苑和其他大型樓宇維修工程項目的招標過程作出其他不當或違法行為[4]。

4 除了下文第 104 段提及的入稟，警務處及廉署已在 2026 年 6 月落案起訴合共七人(包括宏福苑工程的註冊檢驗人員)及兩間公司(分別為宏福苑工程的工程顧問公司及工程總承建商)共 25 項控罪，包括誤殺、串謀詐騙、「洗黑錢」、企圖妨礙司法公正，以及逃稅。

74. 本研訊的工作是要找出事發經過及為何發生。委員會職權範圍訂明，本研訊並非要裁斷任何人的民事或刑事法律責任。然而，委員會在履行其職能時，不會因為有可能從委員會調查所得的事實或作出的建議推斷出任何法律責任而受限制。因此，儘管本研訊與執法機構所調查的事件相同，但兩者的角色不同。

75. 執法機構全力配合委員會的工作，應其要求提供所需文件。然而，委員會及其法律團隊充分意識到披露執法機構提供的文件存在風險，或會對同時進行的調查工作和法律程序構成負面影響。若涉事人以本研訊披露了有關文件為由，聲稱無法獲得公正審訊，因而得以逃避任何刑事或民事法律責任，這情況並不符合公眾利益。

76. 委員會相信本研訊與執法機構已找到方法，可在不影響各自職能的情況下互相協助。

77. 《死因裁判官條例》(第 504 章)規定，若干類別的死亡個案須向死因裁判官報告，而死因裁判官可命令以死因研訊方式調查死因。委員會並未知悉關於任何死因研訊的進展。無論如何，即使委員會和死因裁判官調查相同的事件，兩者的工作都是獨立進行的。尤其值得注意的是，死因裁判官會否因應本研訊的結果而召開死因研訊，全屬其本身的決定。

78. 此外，如上文所述，盡快完成研訊符合公眾利益，可避免對調查工作及同步進行的法律程序造成不必要的延誤。

B4. 進行公開研訊須遵守的原則

79. 儘管是次研訊並非以調查委員會方式進行，但鑑於其公開性質，委員會仍須遵守若干普通法原則。

80. 第一個原則，按照公開研訊的做法，聽證會應對公眾開放。聽證會除了在展城館多用途廳公開進行，也在展城館地下及香港中央圖書館演講廳同步轉播。在不影響其他程序(例如刑事調查)，以及個人私隱等考慮因素的前提下，所有證人供詞、相關各方的回覆，以及法律團隊及各涉事方法律代表提交的書面陳述，均會在委員會網站發布。此外，委員會已安排將聽證會過程製作成紀錄本，基本上於同日上載至委員會網站。

81. 委員會理解社會有訴求，希望聽證會能以串流方式在網上直播。雖然網上直播可能對包括宏福苑居民在內的部分公眾人士較為便利，但委員會作出艱難的決定，不作相關的安排。

82. 一旦直播聽證會過程，將無法監管任何未經許可的錄製行為。若有人引用部分錄製片段，斷章取義，可能會對同步進行的調查及程序造成嚴重及負面影響，此風險不容忽視。不作直播的決定亦可防止出現同步審判或「公審」的風險。事實上，在法律團隊作開場陳詞後，曾有個別證人遭到「起底」或在社交媒體面對未經證實的指控。委員會認為，直播聽證會過程只會令情況惡化。正因如此，即使現今科技進步，世界各地的法庭仍然對直播法律程序有所保留，特別是不涉及上訴程序的聆訊。因此，

委員會決定採取與過往研訊相同的做法，不論聆訊是否以調查委員會方式進行，不會以串流方式在網上直播。委員會已透過不同方式公開聽證會過程，加上媒體對研訊廣泛報導，委員會相信聽證會是公開及透明的，市民在沒有太大困難的情況下已經可以了解聽證會過程。

83. 委員會亦已設法回應宏福苑居民希望親身出席聽證會的訴求。雖然並沒有足夠座位可以容納全部超過1,900 戶，但聽證會約一半公眾座位優先分配予宏福苑居民，一定程度上回應了居民的訴求。

84. 委員會認為沒必要以閉門方式進行聽證會的任何環節。在聽證會中所收取並且用於擬定本報告結果的證據，皆不屬機密性質。

85. 至於第二個原則，則是基於自然公義，凡在本研訊中可能受到批評的各方，均應獲機會在研訊中提出證據，對證據表達質疑，並就針對他們的指控答辯。法律團隊已聯絡可能在報告中受批評的人，明確邀請他們提交回應或申請以涉事方身分參與聽證會。如上文所述，各涉事方及其法律代表（如有）的名單載於本報告**附件 4**。

86. 再者，由於在公開研訊中並無申訴書或狀書，法律團隊須設法向所有可能受到批評的各方告知針對他們的證據。法律團隊在開場陳詞中盡量臚列針對各方的證據或潛在批評，正是為了此目的，做法符合自然公義原則。委員會已在聽證會上多次強調，這些潛在批評並非委員會的最終結論。

87. 第三，鑑於本研訊屬公開性質，公眾人士也獲邀就研訊涵蓋的事宜提交相關資訊、材料、意見及建議。如上文所述，委員會曾兩度發出新聞公報，邀請公眾人士提供資料及意見。

88. 委員會相信，本研訊以高效、公開及透明的方式進行，並秉持所有與自然公義相關的原則，過程公正。研訊亦涵蓋委員會職權範圍訂明須予調查的所有相關事宜。

C. 研訊方式

C1. 兩大範疇的不同處理方式

89. 根據職權範圍，委員會須對兩大範疇進行調查。

90. 第一個範疇載於職權範圍(一)，該條訂明委員會須檢討和審視宏福苑火災的成因，以及火勢迅速蔓延和造成嚴重人命傷亡的原因。職權範圍（一）亦訂明委員會須審視有關監管人員的角色和責任承擔，以及他們的相關責任。在本報告中，委員會稱之為「職權範圍（一）的研訊」。

91. 第二個範疇載於職權範圍(二)，該條訂明委員會須針對大型樓宇維修工程，確定有否系統性問題和圍標或其他違規招標的問題。在本報告中，委員會稱之為「職權範圍（二）的研訊」。

92. 職權範圍第三及第四條只屬附帶性質，訂明委員會須就職權範圍（一）的研訊及職權範圍（二）的研訊涵蓋的事宜，審視現行法律的規管及懲罰是否足夠，並就本研訊涵蓋的所有事宜提出建議。

93. 職權範圍（一）的研訊及職權範圍（二）的研訊焦點截然不同。職權範圍（一）的研訊規定委員會須審視宏福苑火災事發經過；另一方面，職權範圍（二）的研訊則規定委員會須檢視香港大型樓宇維修工程的整體狀況。

94. 鑑於焦點不同，委員會把本研訊分為職權範圍（一）的研訊和職權範圍（二）的研訊兩部分，可謂順理成章。

95. 在籌備舉行本研訊期間，委員會曾考慮是否應把職權範圍（一）的研訊再分拆成兩部分，第一部分集中於火災成因，以及火勢迅速蔓延和造成嚴重人命傷亡的原因，第二部分則集中於有關人員的責任承擔。然而，由於這兩部分所涉及的證據及議題大幅重疊，因此委員會決定將職權範圍（一）的研訊一併進行，於 2026 年 3 月 19 日展開聽證會。

96. 至於職權範圍（二）的研訊，委員會曾考慮應如何蒐集證據，以便得出結果。鑑於時間所限，並出於切實可行的考慮，委員會無法仔細審視香港每一項大型樓宇維修工程，以確定當中有否涉及非法或不當行為。委員會首次要求執法機構提供資料時，獲對方告知它們多年來進行了各項調查，取得大量有關該等非法及不當行為的數據

及資料。雖然部分調查最終未有作出刑事檢控或其他執法行動，但他們取得的資料與職權範圍（二）的研訊所須調查的事宜至為相關。

97. 委員會細閱執法機構提交的多份報告後，認為這些報告提供的資料為委員會提供了可靠的依據，可讓其就職權範圍(二)的研訊所涵蓋的事宜得出一些重要結果。委員會清楚明白這些報告記載的部分「事實」屬傳聞證據，但認為這些報告所作的論述，相當部分有客觀事實支持。舉例來說，鴻毅以不尋常的低價投得的顧問合約，並安排註冊檢驗人員監管有關項目，惟該人員極少參與監管工作。委員會相信這些不尋常之處有部分的確可作爲香港大型樓宇維修工程的招標普遍存在反競爭行為該結論的佐證。

98. 委員會在進行職權範圍（二）的研訊時，沒有特意邀請個別證人就調查事項作供，但部分在聽證會作供的證人的供詞有涉及宏福苑工程中可能有合謀活動的情況。同時，委員會向各涉事方（以及公眾）提供執法機構的報告及研究，若他們對職權範圍（二）的研訊的建議進行方式，又或對上述報告或研究的觀察有異議，可向委員會作出陳述。各涉事方並沒有對這些事宜提出反對，職權範圍（二）的研訊便確定以上述建議的方式進行。

99. 更重要的是，委員會認為，即使與採取該「籠統」做法所得的結果相反，即香港大型樓宇維修工程的招標實際不存在普遍的非法或不當行為，也無損本研訊的目的。由於傳媒廣泛報道此議題，公眾普遍深信香港大型樓宇維修工程的招標存在圍標、非法和不當活動。換言之，

公眾人士對招標制度本身以至整體樓宇維修保養行業的誠信和正當性失去信心。要重建信心，政府應在假設執法機構的報告和研究所提述的行為和活動在香港普遍存在的前提下推行改革。無論如何，委員會有強烈理由相信這些令人生疑的做法在香港確實存在，本報告第十三章會作進一步闡述。

C2. 研訊進一步調查宏福苑工程招標可能涉及的非法行為

100. 儘管公眾期望委員會應就宏福苑工程的招標有否涉及任何非法、不當或圍標活動作出明確裁斷，但委員會決定該等事宜應交由執法機構調查。由委員會耗費更多時間追查該等事宜，既不可取，亦不符合公眾利益，而現階段亦無法確定需時多久。

101. 首先，職權範圍（二）訂明委員會須審視香港整體大型樓宇維修工程的實際情況，而非單單針對宏福苑工程期間所發生的事。委員會認為，職權範圍（二）極為務實有理，理由於下文闡述。

102. 執法機構無疑最具備條件調查該等事宜。與大型樓宇維修工程招標有關的圍標問題和相關的不當或非法活動，在本質上是難以偵查的。此類活動通常只有少數人知情。除非這小撮人中有人願意向執法機構提供資料，否則這類活動大多只會一直隱蔽而不為察覺。然而，執法機構一旦通過舉報或情報獲得一些線索，則可運用法律賦予他們的必要權力，就該等事宜進行調查。事實上，在本研訊中揭示的多項證據，都是由執法機構提供的。

103. 我們須明白，即使是根據《調查委員會條例》成立的調查委員會，也沒有這麼廣泛的調查權力。以公開研訊方式就該等隱蔽活動進行調查，不但欠缺效率，實際上亦不可行。除各方可能會對多項程序提出反對，質疑在公開研訊出示某些資料的做法外，完成該調查所需的時間亦會極長且難以預計。

104. 競委會的行政總監（法律事務）李曉亮先生曾在聽證會上指出，競委會已於 2026 年 3 月入稟競爭事務審裁處，向涉及一個樓宇維修保養行業圍標集團的多間業務實體及多名人士展開法律程序[5]。該案件涉及不同屋苑和樓宇，包括宏福苑。競委會在繼續調查宏福苑工程招標有否涉及任何非法行為時，李先生請求市民對調查保持耐心。委員會清楚明白這類調查確實需時進行，而委員會亦難以在案件結案前，就個別人士的行爲作出任何明確裁斷。因此，委員會認為，如有任何人在參與宏福苑工程招標過程中可能涉及的非法活動而須承擔個人法律責任，應留待日後的刑事及執法程序（如有）裁斷。

105. 其次，期望委員會能在九至十個月內，就與宏福苑工程招標相關的圍標、非法和不當活動完成全面的調查，實際上並不可行。有關調查涉及多方，而由於本研訊須符合自然公義原則，研訊程序容易變成一連串針對該等人的準刑事審訊。此方式可能會令有關宏福苑工程的研訊需時多年才能完成，並不符合公眾利益。

5 該案件為於競爭事務審裁處入稟的 CTEA1/2026。

106. 本研訊及相關媒體報導曾多次提及一個名字，就是黃碧嬌女士。黃女士在工程合約批予宏業時擔任大埔區議員[6]。委員會知悉，黃女士當時的行為引起強烈的公眾情緒。本研訊揭示，就委任建築專業人員而召開的業主會議，黃女士非常活躍於向居民取得委任代表文書（俗稱授權票）。居民以至公眾懷疑黃女士或有參與宏福苑工程招標所涉及的某些不當活動。委員會注意到聽證會結束後，有傳媒報導指稱黃女士或其關聯人士就相關業主會議從其時已身故的業主取得授權票，而據報警方已按照既定程序跟進該等指控。

107. 在聽證會上，法律團隊曾邀請宏福苑多名居民作供，並就此事表達意見。鑑於宏福苑居民的關注，這確實是本研訊一個應該追查的議題。

108. 委員會曾向黃碧嬌女士提出要求，邀請她就針對她的各項「指控」作出回應。黃女士回覆，承認她曾協助業主立案法團（「法團」）就業主會議收集授權票。身為區議員，她會為其區內的居民提供有關大廈管理事宜方面的協助。她否認自己有任何非法或不當行為。

109. 基於本研訊收集到各項資料，委員會認為沒有足夠依據把本研訊轉為調查委員會研訊，以達到傳召黃碧嬌女士到本研訊作供的目的。

110. 正如上文所述，職權範圍（二）沒有訂明委員會須進行特定研訊，查明任何人在宏福苑工程招標一事上

6 黃碧嬌女士已於 2026 年 9 月 26 日辭任區議員。

的個人法律責任。若要進行此特定研訊，則須傳召更多人士（包括在聽證會上提及的管理委員會(「管委會」)成員、宏業的侯華建先生、鴻毅的黃俠然先生，以及涉嫌協助向業主收集授權票而與黃碧嬌女士有關聯的人士）作供，令本研訊變成一組複雜的法律程序，其進度很可能會被各方及其法律顧問主導和支配，而非由委員會控制。

111. 依委員會所見，部分公眾人士期望黃碧嬌女士親身出席聽證會作公開解釋。這是他們對黃女士作爲擔任公職的公眾人物的期望。然而，從法律角度而言，委員會須先評估是否有表面證據顯示她曾參與某種非法或不當行為。即使有大量授權票或管委會某些成員可能偏袒特定顧問公司或承建商，單憑這點並不足以證明大型樓宇維修工程的招標涉及非法或圍標活動。倘若任何相關人士透過收集居民的授權票而獲取金錢利益，則另作別論；但這類投訴交由具備所需權力調查這些隱蔽活動的執法機構處理最為合適。

112. 正如委員會一再強調，本研訊須以公平及公開的方式進行。委員會須公平對待相關各方，包括這宗慘劇的受災市民和受查對象。委員會在作出任何決定時，只應以恰當的法律考量及公眾利益為依歸，決策過程中不應有任何政治及公共關係管理的考量。這正是委員會在本研訊中採取的做法。

113. 委員會相信，如任何有涉及宏福苑工程招標的人被裁定有失當行為，日後將有適當的場合，讓他們公開回應針對他們的指控。

C3. 委員會在研訊中分析事實的方式

114. 委員會並非根據《調查委員會條例》成立的調查委員會。然而，其調查事實的職能實質上與法定調查委員會的職能相若。本研訊程序基本上屬查訊性質，旨在查明真相。委員會席前各方均無須承擔正式的舉證責任。委員會的任務，是依據職權範圍查訊各項事宜，收取和評估提交席前的證供，以及按客觀準則作出裁斷[7]。

115. 公開研訊向來保留靈活性，可自行決定作出裁斷時所需要採用的舉證準則。適用於委員會裁斷事實的舉證準則，一般而言為民事準則，即按相對可能性衡量。如委員會經衡量後信納某項事實屬實的可能性較高，則該事實即告確立[8]。

116. 不過，這一準則的套用並非一成不變，而是要視乎有待確立的事實的嚴重性，考慮要達到一定的信納程度要求[9]。在適當情況下，公開研訊亦可就某些特別嚴重的

---

7 見*證券及期貨事務監察委員會 訴 鄭則鍔[2018] 4 HKLRD 612*，上訴法庭法官張舉能的判詞第 9.9 段；以及 *Riady, Tjondro Stephen 訴 內幕交易審裁處*（未經彙報案例，CACV 310/2002，2003 年 1 月 9 日）。

8 見《與香港教育學院有關的指控調查委員會報告》（2007 年）第 2.18 段；《2012 年 10 月 1 日南丫島附近撞船事故調查委員會報告》（2013 年）第 32 段；以及《沙田至中環線項目紅磡站擴建部分及其鄰近的建造工程調查委員會最終報告》（2020年）第 116 段。

9 見*香港特別行政區 訴 李明治*（2003 年）6 HKCFAR 336，第 361 至 362 頁，非常任法官梅師賢爵士的判詞。

特定議題，要求採用更高的舉證準則[10]。然而，委員會認為本案不必採用更高的舉證準則，因為大部分涉及特定實體或持份者（不論屬建造業、物業管理業或監管制度）的責任歸屬或其行為的批評的相關事實，在聽證會上均未受涉事各方質疑。再者，雖然侯華建先生及何建業先生向委員會提交了簡短的證人供詞，但二人未有出席聽證會口頭作供，或回應針對宏業和他們二人的具體指控。因此，儘管他們拒絕承認責任，該陳述在研訊程序中幾乎沒有說服力。

117. 置邦興業有限公司(「置邦」)(在關鍵時間為宏福苑的物業管理公司)及宏泰消防工程有限公司(「宏泰消防」)(火災前負責為宏福苑消防裝置進行年檢的註冊消防裝置承辦商）的證人口頭證供，就火災前發生何事存在若干事實爭議。就該等爭議而言，委員會採用普通民事舉證準則處理。然而，正如第十章進一步闡述，委員會在評定雙方的責任時，並無必要解決這些相關的事實爭議。

118. 事實上，本研訊中的各項事實幾乎沒有爭議。諸如各方的合約關係（在本報告提及的人士及各方名單載於本報告**附件 7**）、不同政府部門及公營機構就宏福苑工程接獲的投訴、火災當日的事發經過、起火成因與源頭，以至火勢迅速蔓延和造成重大傷亡等事宜，都非爭議所在。基於上述原因，本報告部分章節的內容，特別是第四及第五章有關宏福苑工程及火災當日發生何事的部分，基本上摘錄自法律團隊詳盡的書面總結陳詞的相應部分。

---

10 見 Ian Pennicott 及卓元暢著 *Commissions of Inquiry in Hong Kong*, 第 7 章第 24 段。

第三章
宏福苑的概要

地理位置

119. 宏福苑是香港房屋委員會(「房委會」)[11]居者有其屋計劃(「居屋」)[12]下的住宅發展項目，位於大埔元洲仔大埔公路 3821 號。宏福苑東面面向元洲仔公園及吐露港，而北面及南面分別為廣福邨及吐露港公路。圖 3-1(a)及 3-1(b)為火災前宏福苑的照片。圖 3-2 為顯示宏福苑位置的地圖。



圖 3-1(a)： 火災前的宏福苑

11 房委會是法定機構，負責制定和推行公營房屋計劃，以助政府達致其公營房屋政策目標。

12 房委會自 1978 年起推出居屋，以滿足合資格中低收入家庭的置業需要。



圖 3-1(b)：火災前的宏福苑



圖 3-2：　宏福苑位置

120. 宏福苑於 1983 年落成，由八幢樓宇組成：宏仁閣（A 座）、宏道閣（B 座）、宏新閣（C 座）、宏建閣（D 座）、宏泰閣（E 座）、宏昌閣（F 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）。圖 3-3 為八幢樓宇的分布。



圖 3-3： 宏福苑八幢樓宇的分布

121. 每幢樓宇樓高 32 層（即地下、1 樓至 31 樓），1 樓至 31 樓每層設有八個單位。八幢樓宇合共提供 1,984 個單位。宏昌閣（F 座）的標準樓宇平面圖如圖 3-4，該圖與宏福苑其餘各幢的樓宇平面圖非常相似。

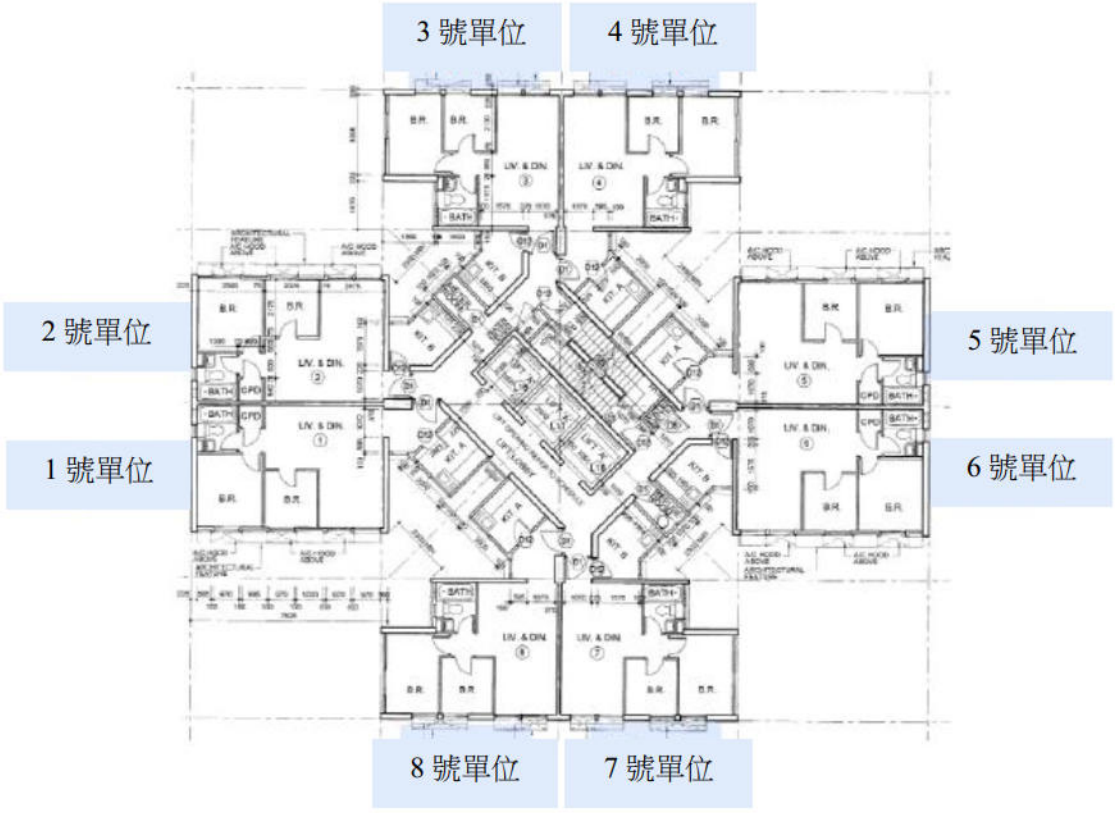


圖 3-4： 宏昌閣（F 座）的樓宇平面圖

122. 每幢樓宇設有四翼，每翼包含兩個住用單位並連接升降機大堂。兩翼之間有一個光井，即每幢的外牆有四個光井，由 1 樓延伸至天台。光井的位置見圖 3-5。

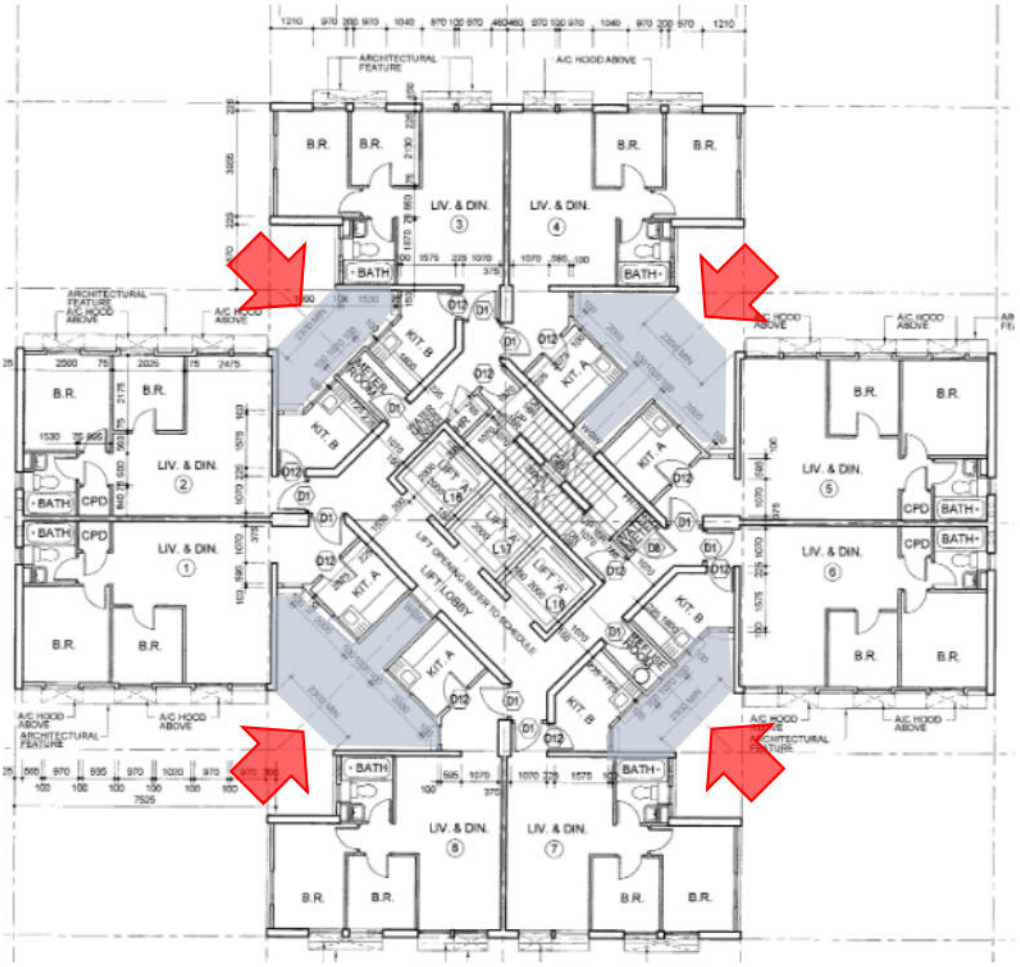


圖 3-5： 光井位置

123. 每幢樓宇均設有兩條以剪刀式佈局排列的樓梯[13]。其中一條樓梯可通往天台，而另一條則止於 31 樓[14]。每個樓梯平台均設有標示相應樓層的標記，如圖 3-6 所示。每幢樓宇設有三部消防員升降機，分別可到達不同樓層，而合共則可到達所有樓層。



圖 3-6： 宏建閣（D 座）10 樓樓梯平台（維修工程前）

13 兩段獨立而互相交錯、垂直疊建的樓梯。

14 在地下，其中一條樓梯可通往升降機大堂及樓宇正門入口，另一條樓梯則通往後門出口。後門出口設有一扇裝有橫閂的防煙門，如圖 3-7 所示。該出口亦裝設有一個門感應器，該感應器並沒有上鎖功能。當該門被打開時，會發出警報聲及／或向管理處發出訊號。該門感應器並未連接任何消防安全裝置，亦不屬於任何消防安全裝置的一部分；其純粹為保安及物業管理目的而裝設。



圖 3-7：　宏昌閣（F 座）後門出口

124.　　每層的樓梯間設有一扇窗，每層的升降機大堂亦另設有一扇窗。其中一個光井緊接升降機大堂窗的外側，如圖 3-8 至 3-10 所示；另一個光井則緊接樓梯間窗的外側，如圖 3-11 至 3-13 所示。根據興建宏福苑當時適用的耐火結構標準，八座樓宇分別位於升降機大堂的窗及位於樓梯間的窗，其上半部分均設為可開啟，其下半部分則為固定窗，如圖 3-8 和圖 3-11 所示。

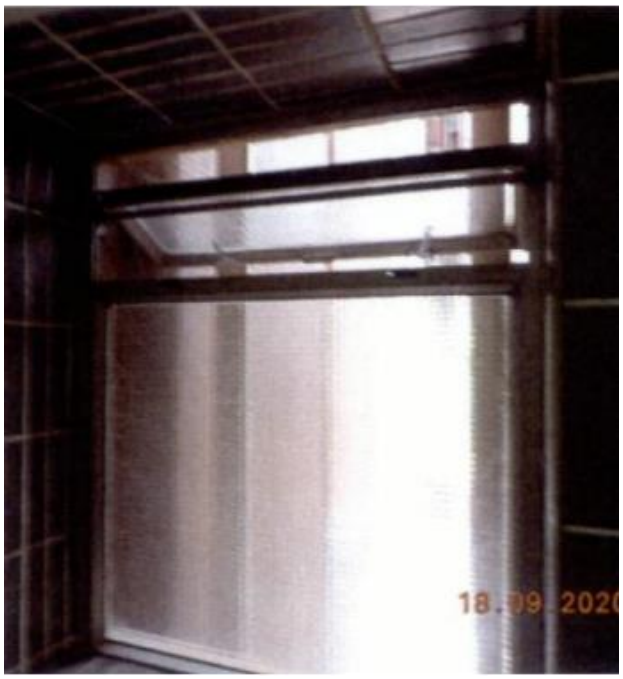


圖 3-8：　升降機大堂窗（維修工程前）



圖 3-9：　升降機大堂窗（火災後拍攝的照片）

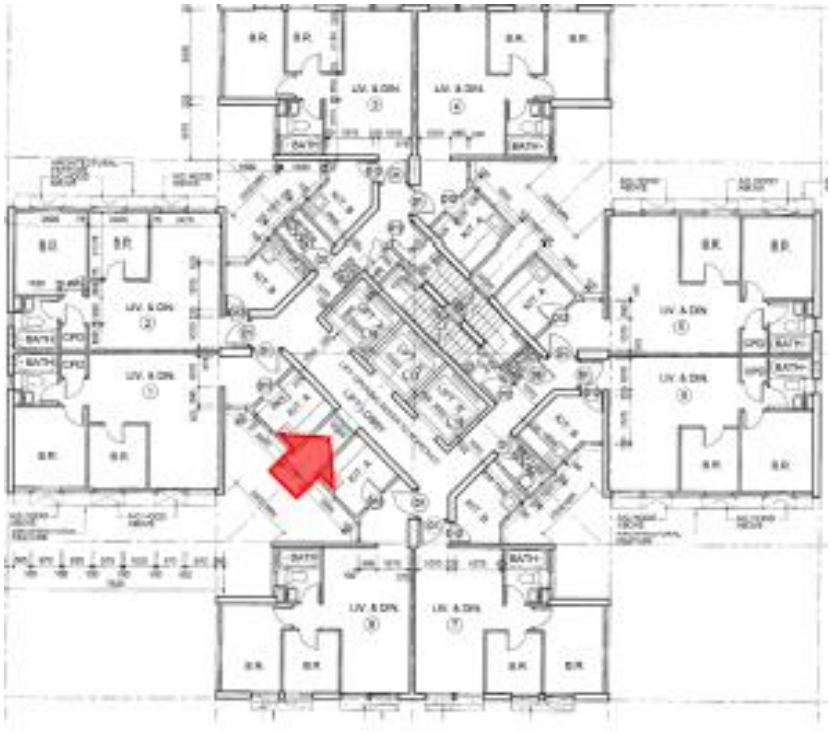


圖 3-10： 升降機大堂窗於樓宇平面圖的位置



圖 3-11： 樓梯間窗（維修工程前）



圖 3-12： 樓梯間窗（火災後拍攝的照片）

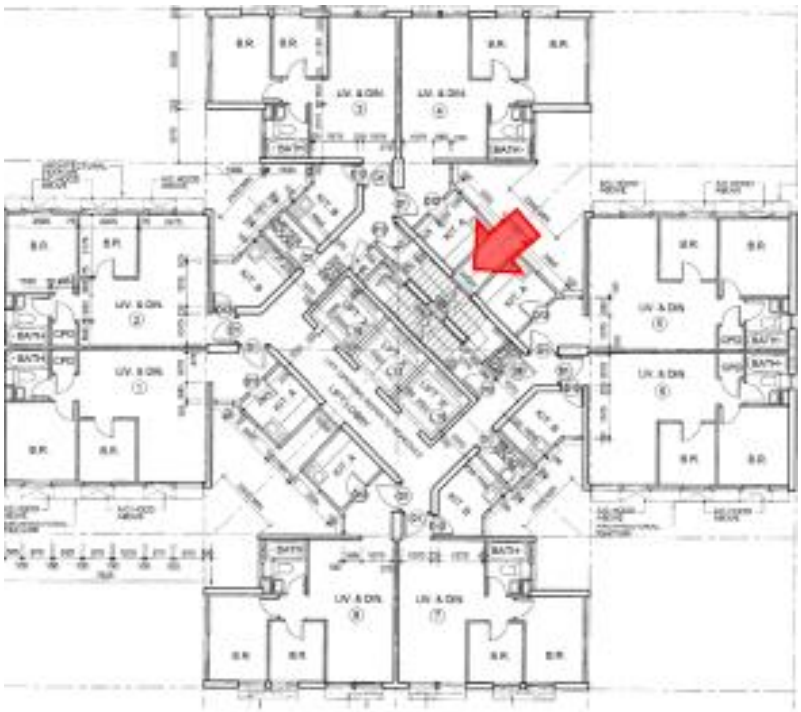


圖 3-13： 樓梯間窗於樓宇平面圖的位置

125. 宏福苑所有樓宇均按照屋苑興建當時適用的規定，設有下列消防安全裝置：

(i) 手動火警警報系統；

(ii) 消防栓／消防喉轆系統（「消防栓系統」）；

(iii) 滅火筒；以及

(iv) 應急照明系統[15]。

15 提供應急照明系統並非強制要求。

第四章
宏福苑的樓宇維修工程

126. 火災發生時，宏福苑正進行樓宇維修工程。委員會會在本章說明這些工程的關鍵事實，包括宏福苑工程的由來，以及火災發生時這些工程的施工狀況和進度。

127. 確立事實是本章的重點所在，火災成因或責任承擔並非本章要處理的問題。可燃包圍物對火勢蔓延的影響見第五章，在樓梯開設生口及關掉火警鐘對人命傷亡的影響見第六章。各持份者的責任會在第十及十一章探討。

128. 本章的結構如下：

(i) 第 A 節：確定宏福苑工程的相關各方及其角色；

(ii) 第 B 節：工程的招標程序；以及

(iii) 第 C 節：火災發生前宏福苑工程的施工狀況，包括棚架所用物料的狀況、樓梯間開設的生口、消防裝置的運作情況。

129. 在 2014 年，宏福苑各幢樓宇根據政府強制驗樓計劃被選定為目標樓宇。其後，屋宇署根據《建築物條例》（第 123 章）第 30B 條於 2016 年 6 月 10 日發出法定通知，要求宏福苑法團安排為該苑所有八幢樓宇的公用地方和外牆進行檢驗及修葺。

130. 宏福苑的樓宇檢驗工作在 2019 年進行並於同年完成，其間確定須修葺的地方。一家顧問公司（需按強制驗樓計劃的規定委聘註冊檢驗人員—見下文第 134 段）其後於 2021 年獲委聘設計並監督宏福苑工程。2024 年，總承建商獲委聘進行工程。該工程於 2024 年中展開，直至 2025 年 11 月 26 日火災發生當日仍在施工。關於工程的綜合時間線載列於本章第 B 及 C 節。

131. 工程並非僅為構成火災的背景因素。第 B 節所述的招標程序具爭議性，令人懷疑是否有圍標及串通之嫌。第 C 節載述工程的施工情況。火災由宏福苑一幢樓宇的外牆起火開始，該局部的火警以前所未有的速度及規模，吞噬該屋苑八幢住宅樓宇中的七幢。要掌握箇中情況，了解維修工程的施工情況甚為關鍵。火災發生時，工程的可燃包圍物將八幢樓宇覆蓋：竹棚為安全網所覆蓋，而窗戶亦被可燃發泡膠板遮蔽。本章第 C 節會探討如何挑選這些物料，以及為何大批物料未能符合阻燃規定。

132. 工程在其他方面亦對火災有影響。施工期間，每隔約五層樓梯便開設生口，方便工人進出棚架。而宏福苑各幢樓宇的消防裝置（特別是各樓宇的火警警報系統）被關掉。第 C 節會探討這些重大消防缺失的相關情況。

A. 相關各方及其角色

133. 涉及宏福苑工程和消防裝置工程的公司主要有：

(i) 鴻毅：工程的顧問，安排註冊檢驗人員進行檢驗工作及監督工程；

(ii) 宏業：工程總承建商；

(iii) 置邦：宏福苑物業管理公司（「物管公司」）；

(iv) 宏泰消防：由置邦委聘，負責為宏福苑消防裝置進行年度檢驗和相關工程的註冊消防裝置承辦商；以及

(v) 中華發展工程有限公司(「中華發展」)：由宏業委聘，負責在宏福苑工程期間就消防裝置發出消防裝置關閉通知書（「關閉通知書」）的註冊消防裝置承辦商。

134. 根據法定機制（詳見第九章），強制驗樓計劃的訂明檢驗必須由註冊檢驗人員（屬個人而非公司名義）進行，其名字列於建築事務監督根據《建築物條例》第 3 條備存的檢驗人員名冊內。此外，根據第 30D 條，訂明修葺必須在註冊檢驗人員監督下由註冊承建商進行。紀錄顯示，與宏福苑工程相關的註冊檢驗人員於各階段有所不同：

(i) 訂明檢驗期間：沈鉅忠先生，他在 2022 年 7 月 15 日離世前擔任鴻毅的股東兼董事。

(ii) 訂明修葺工程期間：吳躍先生，他在 2023 年 12 月 12 日成為鴻毅的股東兼董事。

135. 與上述公司相關的主要人員載列如下：

表 4-1：工程的關鍵人員及其角色

鴻毅—顧問	
黃俠然	董事兼股東
吳躍	董事（2023 年 12 月 12 日起）兼註冊檢驗人員（2024 年 10 月 10 日起），負責監督宏福苑的訂明修葺工程
孔世傑	助理項目經理，擬備撰寫回標分析報告
蔡國興	工程經理，參與棚網檢驗工作
楊子文	工程經理／工程監督，為蔡國興下屬，參與棚網檢驗工作
沈鉅忠	前董事兼註冊檢驗人員（2022 年 7 月 15 日離世），生前負責宏福苑的訂明檢驗工作
洪國偉	中間人，向黃俠然介紹吳躍，並為吳躍名義上擔任註冊檢驗人員給予報酬

宏業—總承建商	
侯華建	董事兼主要股東
張燕琴	侯華建妻子兼文書人員
何建業	經理（2008 年起）兼董事（至 2026 年 1 月 13 日）
黃忠基	獲授權簽署人，同時另外受僱於一間專業服務供應商，並借調至房屋署九龍東分區辦事處負責樓宇維修工程
譚雋生	宏福苑工程地盤管工
張耀榮	宏福苑工程地盤管工
張寶忠	宏福苑工程地盤管工，負責處理住戶投訴及消防裝置表格
梁麗斯	宏福苑工程地盤文員
黃兆泰	宏福苑工程的地盤安全主任（2024 年 9 月起），受僱於由宏業委聘的卓迪國際有限公司
黃碧儀	文員，負責標書
葉均雅	文員，負責擬備報告

置邦—物管公司	
黎永利	物業經理
鄭芷盈 （證人編號 32）	物業主任（2014 年 8 月起）
林世文	助理大廈主管（2025 年 8 月至 2026 年 6 月）
林文欣 （證人編號 31）	工程主任（2025 年 4 月 2 日至 2025 年 10 月 7 日期間除外）
羅國瑞 （證人編號 29）	技工，持牌電工
李承富 （證人編號 28）	技工，木工
鍾瑞霞 （證人編號 27）	宏昌閣（F 座）日更管理員
黃百盛 （證人編號 30）	高級管理員
駱倩盈 （證人編號 26）	負責宏福苑工程的文員

宏泰消防—註冊消防裝置承辦商	
鍾傑文 （證人編號 24）	董事及工程師
黃健華 （證人編號 23）	電工，於 2025 年 3 月在宏福苑進行消防裝置年檢，並於 2025 年 11 月 19 日執行消防裝置維修工程
李俊賢 （證人編號 25）	電工，於 2025 年 3 月在宏福苑進行消防裝置年檢，並於 2025 年 11 月 19 日及 21 日執行消防裝置維修工程
唐慶麟 （證人編號 33）	水喉工，於 2025 年 10 月 16 日及 17 日在宏福苑執行消防裝置維修工程

中華發展—註冊消防裝置承辦商	
梁秉基 （證人編號 34）	董事，宏福苑工程的聯絡人，負責簽署關閉通知書
嚴財華	董事，負責就宏福苑工程簽署 FS251 證書及部分關閉通知書

136. 宏業委聘多家分判商(即二判及三判),其角色及代表載列如下:

表 4-2:宏福苑工程二判及三判

宏業的二判一公司	
盈利豐棚業有限公司(「盈利豐」)	二判,負責架設棚架
新南方建築有限公司(「新南方」)	二判,負責宏新閣(C 座)、宏盛閣(G 座)及宏志閣(H 座)外牆工程
海德營造工程有限公司(「海德」)	二判,負責宏建閣(D 座)、宏泰閣(E 座)及宏昌閣(F 座)外牆工程 控權人為嚴楚基(同為恒豐營造工程有限公司(「恒豐」)的控權人,見下表 4-3)
承造工程有限公司(「承造工程」)	二判,負責宏仁閣(A 座)及宏道閣(B 座)外牆工程
發利建設工程公司(「發利」)	二判,負責拆除現有外牆覆蓋物和清理建築廢料
天雄工程公司(「天雄」)	二判,負責宏仁閣(A 座)、宏昌閣(F 座)、宏盛閣(G 座)及宏志閣(H 座)內部結構工程、批盪工程、油漆工程及水缸工程
太陽建設(亞洲)工程有限公司(「太陽」)	二判,負責宏道閣(B 座)、宏新閣(C 座)、宏建閣(D 座)及宏泰閣(E 座)內部結構工程、批盪工程、油漆工程及水缸工程
滿昌工程有限公司(「滿昌」)	二判,負責更換窗戶,包括把樓梯窗戶更換為防火窗

二判一個人／代表	
盈利豐	
陳耀輝	營運者
鍾鳳平	名義董事兼股東，陳耀輝妻子
楊志添	盈利豐棚架工程的獨立三判
新南方	
盧家明	董事，盧炳南兒子
盧炳南	董事，盧家明父親
海德	
張葦鴻	董事，嚴楚基親屬
嚴楚基	海德及恒豐控權人兼營運者
承造工程	
姚錦輝	營運者
發利	
曾偉傑	董事／建築師
太陽	
吳日照	營運者

三判一個人	
王聯權 （以「權誠工程有限公司」營運）	三判，由承造工程聘用，負責宏仁閣（A 座）的工作
張明海 （以「明旺維修工程公司」營運） （證人編號 47）	三判，由承造工程聘用，負責宏道閣（B 座）的工作
王華添 （以「王華添工程公司」營運）	三判，由新南方聘用，負責宏新閣（C 座一半）及宏盛閣（G 座）的工作
王志鑫 （以「安創工程有限公司」營運）	三判，由新南方聘用，負責宏新閣（C 座一半）及宏志閣（H 座）的工作
吳培坤 （以「港鵬工程公司」營運） （證人編號 46）	三判，由海德聘用，負責宏建閣（D 座）、宏泰閣（E 座）及宏昌閣（F 座）的工作

三判一負責樓梯小型工程的公司	
聯基建築工程師有限公司（「聯基建築」）	三判，由滿昌聘用，負責就樓梯窗戶更換工程提供服務
動感室內設計有限公司(「動感室內設計」)	註冊小型工程承建商，由黎家榮聘用，負責就宏仁閣（A 座）及宏道閣（B 座）更換樓梯窗戶的小型工程呈交小型工程文件及地盤監工計劃書
志富建築公司（「志富建築」）	註冊一般建築承建商，由滿昌聘用，負責就宏新閣(C 座)、宏建閣（D 座）、宏泰閣(E 座)、宏昌閣（F 座）、宏盛閣(G 座)及宏志閣（H 座）更換樓梯窗戶的小型工程呈交小型工程文件及地盤監工計劃書

負責樓梯小型工程的建築專業人士	
黎家榮	認可人士，由聯基建築聘用，負責監督全部八幢樓宇的更換樓梯窗戶小型工程
戚務堅	註冊結構工程師，由聯基建築聘用，是全部八幢樓宇更換樓梯窗戶小型工程的結構顧問

137. 二判從不同供應商取得棚網、發泡膠板（本報告一般使用「發泡膠板」一詞來形容聚苯乙烯發泡膠板）及其他建築物料，供應商包括：

表 4-3:宏福苑工程物料供應商

供應商－公司	
林記建築材料（「林記」）	向盈利豐供應棚網的供應商
山東宸旭化纖繩網有限公司（「山東宸旭」）	向盈利豐供應棚網的供應商
濱州市源進化纖繩網有限公司（「濱州源進」）	向盈利豐供應棚網的供應商
恒豐	由嚴楚基控制的公司，向新南方轉售發泡膠板
武漢漢塑新材料有限公司（「武漢漢塑」）	向承造工程供應發泡膠板的供應商
湖北宇博節能新材料有限公司（「湖北宇博」）	向海德供應發泡膠板的供應商

供應商－個人	
王志明	承造工程姚錦輝姪兒，向姚錦輝介紹發泡膠板供應商武漢漢塑（見上）

138. 在本報告中，由鄧國權先生擔任主席的前屆管委會將稱為「前管委會」，而由徐滿柑先生（證人編號 50）擔任主席的新一屆管委會將稱為「新管委會」。工程招標及施工期間，下列宏福苑法團管委會成員擔任主要角色：

(i) 前管委會主席鄧國權先生由 1997 年起擔任管委會成員，並由 2012 年起擔任主席，至 2024 年 9 月卸任主席及成員之職。

(ii) 2024 年 9 月至 2026 年 1 月 6 日期間，徐滿柑先生取代鄧國權先生成為新任主席。

(iii) 2024 年 5 月 25 日至 2026 年 1 月 6 日期間，即鄧國權先生及徐滿柑先生擔任主席期間，江祥發先生（證人編號 51）是管委會成員，並出席大部分重要法團會議。

139. 2026 年 1 月 6 日，宏福苑法團管委會解散，土地審裁處委聘合安管理有限公司（「合安」）擔任管理人。

140. 最後，宏福苑工程招標及維修期間涉及多個政府部門及法定機構，其中有部分接獲來自屋苑居民的多宗投訴。第九、第十一及第十四章詳細檢視這些部門及機構在各規管制度下的角色，以及在是次慘劇中的責任承擔。就本章而言，需要注意下列各點：

(i) 市區重建局（「市建局」）協助法團根據招標妥計劃遴選總承建商，並委聘富邦測量師行有限

公司（「富邦」）擔任獨立專業人士，就註冊承建商的招標程序向法團提供意見。

(ii) 獨立審查組[16]根據強制驗樓計劃發出檢驗及修葺法定通知，接收小型工程（包括更改樓梯窗戶）文件，並因應投訴視察地盤。

(iii) 同樣地，勞工處及消防處會視察地盤跟進有關宏福苑工程的投訴。

(iv) 民政事務總署（「民政總署」）協助法團處理大廈管理相關事宜、出席業主會議，並接收居民投訴。

141. 宏福苑火災發生前，有直接參與宏福苑工程有關事宜的政府官員及法定機構人員如下：

表 4-4：有參與工程和相關投訴的政府及法定機構人員

市建局	
陳日豪 （證人編號 67）	個案經理（樓宇復修），被指派處理招標妥計劃的宏福苑個案並擬備標價摘要
任立賢 （證人編號 68）	助理經理，曾出席法團會議並處理業主查詢

16 獨立審查組隸屬房屋局常任秘書長辦公室，獲建築事務監督授權，規管由房委會發展而出售予個別業主或分拆出售的樓宇。

獨立審查組	
古小平 （證人編號 70）	高級屋宇保養測量師兼強制驗樓小組主管，因應宏福苑居民投訴進行實地巡查
容兆倫 （證人編號 71）	高級屋宇保養測量師兼小型工程小組主管，審閱就改動宏福苑樓梯窗戶的小型工程呈交的文件
謝錦明 （證人編號 64）	從屋宇署借調的前高級屋宇測量師（屋宇管制），據稱古小平曾就宏福苑以發泡膠板封窗一事諮詢其意見
劉嘉敏	屋宇保養測量師，在古小平督導下回應居民投訴，並隨同古小平及李加豪（助理工程監督）實地視察

勞工處	
林秀青 （證人編號 52）	分區職業安全主任（小型裝修及維修工程），在宏福苑工程期間負責宏福苑事宜，督導其他職業安全主任巡查有關地盤，並處理勞工處接獲的投訴

消防處	
賀俊維 （證人編號 56）	大埔消防局前局長，負責督導下屬處理關於宏福苑消防安全的查詢
伍永光 （證人編號 57）	大埔消防局高級消防隊長，曾處理一宗關於宏福苑所用發泡膠板可燃性的查詢
許健安 （證人編號 36） （「許隊長」）	大埔消防局高級消防隊長，曾處理一宗有工人在宏福苑吸煙的投訴，其後於宏福苑火災發生時擔任最初的現場總指揮官

民政總署	
柯煒妍 （證人編號 65）	民政總署大埔民政事務處聯絡主任，出席宏福苑業主會議及接獲投訴

B. 宏福苑工程的招標程序

B1. 招標程序一覽、市建局和富邦的角色

142. 獨立審查組在 2016 年 6 月 10 日向法團發出強制驗樓計劃法定通知[17]。2018 年 2 月 2 日，法團申請參加由市建局營運的招標妥計劃。招標妥計劃旨在減低樓宇業主受圍標影響的風險。按照計劃，市建局提供的服務包括委任及聯絡獨立顧問，由獨立顧問負責向法團提供意見、檢視註冊檢驗人員提交的檢驗報告、招標文件及工程費用估算，並在有需要時出席法團會議。

143. 市建局委任了富邦擔任獨立顧問一職，向法團提供意見[18]。富邦向市建局確認，由其代表宏福苑行事並沒有利益衝突。

---

17 法團曾 13 次申請要求延長遵辦法定通知的期限。

18 市建局設有由三間顧問組成的名單，並會輪流指派它們擔任獨立顧問，其時三間公司分別為萬邦測量師行有限公司、富邦及傑施築量有限公司。

144. 根據法團、富邦及市建局在 2018 年 6 月 16 日簽訂的三方協議：

(i) 富邦須進行現場勘察，並擬備一份樓宇維修初步評估報告，確定根據強制驗樓計劃須進行的工程項目及工程費用估算。

(ii) 富邦須根據註冊檢驗人員編製的招標文件草稿，擬備評估報告－勘察報告、投標書及工程估算、獨立工程費用評估，並將它們封存起來，待開標後才拆封。

(iii) 在開標後，富邦會就註冊檢驗人員編製的回標分析報告給予意見。

145. 2018 年 8 月 9 日，富邦根據強制驗樓計劃須進行的修葺工程編製了樓宇維修初步評估報告，估計基本修葺工程費用為 102,077,704 港元[19]。

146. 不過，在遴選宏福苑工程的註冊檢驗人員及顧問的招標程序中，市建局及富邦只作有限度參與，箇中原因在本報告第十四章進一步闡明。

19 雖然樓宇維修初步評估報告上所示的日期為 2018 年 8 月 9 日，但市建局的收件印章顯示報告定稿是在 2019 年 1 月 18 日才送達市建局。

B2. 委聘註冊檢驗人員進行強制驗樓計劃的檢驗

147. 2018 年 9 月 3 日，法團公開招標委聘註冊檢驗人員，負責根據強制驗樓計劃進行樓宇檢驗工作。招標公告在市建局「樓宇復修平台」網站刊登，招標期為 2018 年 9 月 3 日至 26 日。

148. 置邦鄭芷盈女士指出，置邦總部工程部人員鄭日佳先生負責協助法團擬備委聘註冊檢驗人員的標準招標文件，而鄭女士及其下屬則負責行政工作，包括擬備文件(招標文件除外)、會議登記事宜、收集及處理授權票，以及撰寫會議紀錄。

149. 根據市建局擬備的標價摘要，法團共接獲 24 份標書，投標價格介乎 88,000 港元至 1,080,000 港元，平均投標價格約為 500,000 港元。

150. 按照投標的其中一項規定，鴻毅及其註冊檢驗人員沈鉅忠先生於 2018 年 9 月 22 日簽署遵守道德承擔要求的聲明及誠信及反圍標條款確認書。同日，鴻毅亦簽署不合謀投標確認書。

151. 2019 年 1 月 25 日，宏福苑業主投票通過委聘鴻毅進行強制驗樓計劃的訂明檢驗。鴻毅得票率為 67.5%，而得票第二高的公司僅獲 7.7%的選票[20]。

---

20 鴻毅的投標價格其實是高於得票第二高的公司的 188,000 港元。

152. 鴻毅就原來的投標價格 240,000 港元給予折扣，最終投標價格為 222,000 港元。在法團沒有提出要求的情況下，鴻毅於 2018 年 9 月 22 日致函法團主動提供折扣。鴻毅表示該折扣是考慮到公司的營運情況，並為履行企業社會責任減輕居民支出而作出的安排。

153. 鴻毅着手為宏福苑進行檢驗，並在檢驗工作完成後發出檢驗報告。部分報告在 2019 年 4 月 3 日發出，部分則在 2019 年 7 月 30 日發出，另有一份沒有標示日期[21]。所有檢驗報告均由註冊檢驗人員沈鉅忠先生簽署。

154. 2019 年 12 月 9 日，沈鉅忠先生（以獲委任為註冊檢驗人員的身份）向獨立審查組提交檢驗報告及樓宇檢驗證明書（適用於檢驗後需要進行訂明修葺）（以下簡稱為「MBI 3 表格」），正式呈報宏福苑的樓宇須進行修葺工程。

B3. 委聘註冊檢驗人員監督工程

155. 2020 年 1 月 2 日，法團刊登招標公告，就設計、策劃及監督工程委聘顧問。市建局將招標公告刊登於其網站，提供有限度協助。

156. 根據市建局擬備的標價摘要，法團共收到 35 份標書，投標價格介乎 45,000 港元至 2,080,000 港元。鴻毅的投標價格為 308,000 港元，屬第 11 低標，平均投標價格約為 550,000 港元。

---

21 宏盛閣（G 座）的檢驗報告並無標示日期。G 座的較早版本檢驗報告所標示的日期為 2019 年 7 月 30 日。

157. 鴻毅的投標報價分項如下：

(i) 在總投標價格 308,000 港元中，有 60,000 港元用於強制修葺工程以外的工程。

(ii) 其餘 248,000 港元用於強制修葺工程，包括：(a)為期 15 天的前期策劃工作，費用 28,000 港元；(b)為期 23 日的總承建商招標文件草擬工作，費用 40,000 港元；(c)為期 19 天的回標分析及建議，費用 32,000 港元；(d)為期 9 天的修葺工程合約草擬工作，費用 20,000 港元；(e)為期 68 天的工程巡查及監督工作，費用 100,000 港元；以及(f)為期 15 天的跟進工作，費用 28,000 港元。

158. 因此，鴻毅就強制驗樓計劃下耗時 149 天的強制修葺工程報價合共 248,000 港元，平均每日 1,664 港元。根據鴻毅的投標文件，註冊檢驗人員將親自負責與強制驗樓計劃修葺工程有關的工作，為期 46 天。

159. 按照委聘顧問的其中一項招標程序，鴻毅在 2020 年 1 月 15 日再次簽署遵守道德承擔要求的聲明及不合謀投標確認書[22]。

160. 鴻毅在 2020 年 2 月 28 日致函法團，表示該公司一直參與宏福苑強制驗樓計劃的檢驗工作，對該苑環境熟悉，因此可收取較低費用。

---

22 兩份文件均沒有沈鉅忠先生或任何其他註冊檢驗人員的簽署。

161. 2020 年 5 月 11 日至 13 日期間，法團先後與 14 間參與投標的顧問會面，市建局沒有參與其中。

162. 在 2021 年 12 月 11 日召開的特別業主大會上，業主以 56.69%過半數票通過委聘鴻毅作為顧問，監督修葺工程。鴻毅與法團其後在 2021 年 12 月 22 日簽訂顧問合約。

B4. 委聘總承建商

163. 其後，法團展開委聘總承建商的招標程序。有別於委聘顧問的招標程序，是次招標程序按照市建局招標妥計劃進行，其中—

(i) 鴻毅作為工程顧問，負責就委聘承建商草擬招標文件及招標規則，並評審各承建商的回標。居民依賴鴻毅提供專業意見。

(ii) 根據招標妥計劃，市建局負責包括提供電子招標平台以便發出招標文件及接收標書。富邦則會就招標文件草稿向法團提供建議，並於開標後就鴻毅製備的回標分析提供意見。

164. 2022 年 8 月 23 日，鴻毅向市建局提交招標文件第一份草稿。2022 年 9 月 29 日，市建局接獲鴻毅的工程費用估算報告，內有沈鉅忠先生的簽名。上述文件交予富邦。

165. 鴻毅的註冊檢驗人員沈鉅忠先生於 2022 年 7 月 15 日去世，但市建局及富邦接獲據稱由沈鉅忠先生簽署的工程費用估算報告時並不知情。

166. 2022 年 11 月 15 日，富邦向市建局提交評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分）。該報告有兩個目的：(i)審查鴻毅的招標文件草稿是否有任何差異、遺漏或技術不足之處，特別是招標文件所列的工程範圍相較強制驗樓計劃的強制修葺工程有否遺漏；以及(ii)比較富邦的獨立工程費用評估和鴻毅的費用估算，將兩者相距達 30%或以上的項目標示出來。該報告要點如下：

(i) 市建局的證供顯示，富邦沒有評估招標文件草稿有否納入不必要的工程，因此亦無就鴻毅是否可能為了抬高合約價格而刻意擴大工程範圍向法團提供意見。

(ii) 富邦的評估只是以「目視」勘察，並未進行任何測試或實驗室分析，亦沒有包括隱蔽或無法到達的位置。

(iii) 評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分）第四段載有富邦的費用評估（即 224,916,383 港元）。這較其樓宇維修初步評估報告所載的初步估算（即 102,077,704 港元）高逾一倍。富邦解釋該增幅是由於鴻毅招標文件的擬議維修項目與富邦樓宇維修初步評估報告的假定項目有所不同，且數目更多。

167. 2022 年 11 月 25 日，富邦向法團提交評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分），但不包括載有富邦獨立工程費用評估的第四段。這是為免出現圍標的情況，因此沒有向法團、鴻毅及所有可能出任承建商的公司披露第四段。

168. 2022 年 12 月 30 日，鴻毅經考慮評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分）後，向法團及市建局提交一份招標文件修訂草稿。

169. 宏福苑前管委會表示，從 2023 年 1 月 19 日開始，有關招標文件及市建局的評估報告（據了解應為評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分））的印刷本放置在宏福苑八座的大堂內。

170. 在 2023 年 3 月 4 日的特別業主大會上，有關招標文件獲宏福苑業主確認，惟仍須待市建局及富邦作最終審閱。

171. 與此同時，鴻毅向法團及市建局提交擬議標書評分準則，以便日後在評標階段使用：

(i) 投標的承建商的「公司背景」擬議評分準則包括但不限於與下列各項有關的分數：(a)所具備的牌照、國際標準化組織認證、財務報表及資金證明；(b)承建大型工程的經驗；(c)由律師確認過去兩年並無牽涉法律訴訟；以及(d)過往八年的訴訟紀錄。

(ii) 市建局任立賢先生在2023年3月15日的電郵中，就鴻毅擬議評分準則的措詞提供意見。市建局陳日豪先生作供指，有關意見是經他與任先生討論所得，而他們只是討論評分準則的措詞和時間表，又稱市建局是不會評論評分準則是否有效、合理或與慣常做法一致。事實上，即使評分準則完全不合理，市建局亦不會作出評論。

172. 2023年3月17日，法團管委會召開會議，討論並通過鴻毅提出的標書評分準則。會議紀錄載述管委會曾就整體評分框架徵詢市建局的意見，而市建局並沒有意見。

173. 最終招標文件及獲通過的標書評分準則於2023年3月27日呈交市建局。

(i) 在招標文件中，工程最重要的一項涉及「外牆紙皮石位置粉飾工程」。這部分的工程是根據三個可選方案進行招標：

(a) 方案一：修補紙皮石及塗上透明保護面油

(b) 方案二：修補紙皮石及塗上顏色面油

(c) 方案三：重鋪外牆批盪及紙皮石

(ii) 投標者之後更需就各個方案選擇鋪設「AKA」或「SKK」品牌的物料。

174. 2023 年 4 月 19 日，富邦發出評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第二部分），確定招標文件符合市建局樓宇復修綜合支援計劃的規定，並夾附一份根據招標文件定稿所作的獨立工程費用評估，其中：

(i) 富邦評估了宏福苑工程費用，具體金額視乎最終採用三個外牆工程方案的哪一個而定。如採用方案一，項目總造價估算為約 1.44 億港元。如採用方案三，項目總造價估算為約 3.6 億港元。

(ii) 獨立工程費用評估載有附加說明，當中列明富邦的費用評估不能完全作準，只可用作一般性參考。

175. 載有富邦的獨立工程費用評估的密封信封於 2023 年 7 月 4 日放進市建局的投標箱內，待開標後方拆封。

176. 2023 年 5 月 16 日，市建局在招標妥電子平台刊登有關工程合約招標通知的廣告，並向所有在該電子平台註冊的承建商發送招標通知。最終有 99 名承建商下載該招標文件。

177. 在市建局人員和一名獨立執業會計師的監察下，標書（連同富邦的獨立工程費用評估）於 2023 年 7 月 5 日開標。共有 57 名承建商就該項目提交標書。標書交由鴻毅作回標分析。

178. 2023 年 9 月 18 日，鴻毅提交回標分析報告第一份草稿。該文件採用法團於 2023 年 3 月 17 日通過的標書評分準則，據稱由吳躍先生簽署，吳先生其後成為鴻毅唯一一名註冊檢驗人員，但根據公司註冊處紀錄，吳先生於 2023 年 12 月 12 日才加入鴻毅，擔任股東及董事[23]。

179. 市建局的證供顯示，市建局並無查核投標者之間是否有關連，亦無調查回標分析報告有否包含誤導性資料，包括關於訴訟紀錄。市建局依賴鴻毅處理上述事宜。

180. 2023 年 10 月 14 及 16 日，管委會與鴻毅先後與 14 名入圍承建商會面。市建局沒有出席任何一次會面，但同意與承建商會面屬投標過程的重要一環。

181. 2023 年 11 月 27 日，富邦就鴻毅回標分析報告草稿的內容，擬備一份評估報告，並於 2023 年 12 月 4 日把該報告送交法團參考。

(i) 富邦的評估報告只有數頁，除提到其中一份標書的項目跟其獨立工程費用評估所載的有重大差異外，其餘主要着墨於鴻毅回標分析報告草稿的計算錯誤及錯字。

---

23 雖然吳躍先生的 WhatsApp 信息，內容顯示他自 2023 年 3 月 9 日起成為鴻毅的股東及董事，惟此資訊與公司註冊處的官方紀錄並不吻合。

(ii) 該評估報告並沒有觸及任何可協助業主避免圍標的事宜。

182. 2023 年 12 月 11 日，鴻毅經考慮富邦評估報告所述意見後，提交一份經修訂的回標分析報告。

(i) 公司註冊處的公開紀錄顯示，宏業的侯華建先生與至少其他五家投標公司有關聯。儘管鴻毅聲稱已披露其他投標者涉嫌圍標或合謀串連的情況，但侯先生上述的關聯並沒有在回標分析報告中披露。

(ii) 在「公司背景」一節，宏業是得分最高的投標者，亦是唯一獲 B 級評級的投標者。B 級評級讓宏業得到 20 分總分，當中包括在「過去兩年無法律訴訟」及「過往八年訴訟紀錄」的評分總共取得滿分六分。

(iii) 根據「過去兩年無法律訴訟」的準則，如投標者提交由執業律師發出的證明書，述明其過去兩年並無涉及法律訴訟，則可獲得三分。宏業提交了一封由梁鄧蔡律師事務所發出的信件，確認宏業「*過去七年並沒有任何被業主立案法團或管理公司控告的紀錄*」。該確認的範圍狹隘，顯然並未涵蓋刑事檢控、紀律處分或由其他類別原告人提出的法律訴訟。

(iv) 回標分析報告並無披露根據屋宇署網站及政府憲報公布的資料，宏業曾於 2023 年 8 月遭註冊承建商紀律委員會處分。該報告亦未有披露宏業於 2001 年至 2023 年期間曾因涉及職業安全及健康法例的罪行，遭檢控 112 次及被定罪 98 次。

183. 根據宏福苑前管委會準備的投標流程時序表，法團已採取一系列措施，通知業主關於投標的下列事項：

(i) 鴻毅於 2023 年 10 月 2 及 6 日舉行業主諮詢會，會上解釋了回標分析報告及工程的內容。民政總署柯煒妍女士確認，根據該署的紀錄，業主諮詢會於特別業主大會召開前舉行。

(ii) 2023 年 12 月 19 日，承建商投標價格總額一覽表已派發至各住戶信箱。從一覽表可知，根據鴻毅的評分，宏業在背景準則一項是排名最高的投標者。

(iii) 2024 年 1 月 6 日舉行了另一場業主簡報會。57 名承建商的投標資料於 2024 年 1 月 15 至 17 日期間在法團會議室展示。2024 年 1 月 18 日，鴻毅代表解答業主的提問。

184. 雖有上述安排，但居民的證供顯示業主並不充份了解標書的重要資料。葉家駒先生（證人編號 16）作供時表示，他在特別業主大會舉行前並不知道投標價格，亦

無印象曾經收到承建商投標價格總額一覽表。不過，他同意在 2024 年 1 月 15 至 17 日期間，57 名承建商的投標資料或曾在法團會議室展示。

B5. 2024 年 1 月 28 日的特別業主大會

185. 2024 年 1 月 28 日，管委會舉行特別業主大會，就三個外牆修葺方案及工程的總承建商正式投票。

186. 根據民政總署提交的特別業主大會報告：

(i) 特別業主大會在屋苑籃球場舉行。於 14 時 00 分，大會司儀指他獲悉出席會議的業主有 293 人，達到會議法定人數，便宣布大會開始。他表示，由於時間緊迫，大會不設問答環節；有部分出席會議的業主對此表示不滿。

(ii) 當日，警民關係主任及時任大埔區議員黃碧嬌女士、梅少峰先生、羅曉楓先生及余智榮先生應管委會邀請，以觀察員身份列席特別業主大會。上述幾位區議員為大會進行監票。

(iii) 鴻毅向業主闡述招標妥過程及評分機制，包括公司背景和投標價格的分析，以及面試評分。場內告示板也展示承建商投標價格總額一覽表。

187. 在特別業主大會舉行之前及舉行期間，宏業的持牌狀況及紀律處分紀錄均備受爭議：

(i) 2024 年 1 月 23 日，在特別業主大會舉行前五天，置邦黎永利先生向市建局發出電郵，表示鄧國權先生（時任管委會主席）發現網上有文章聲稱：(a)宏業在 2023 年 8 月遭註冊承建商紀律委員會正式紀律處分；(b)宏業的註冊承建商牌照有效期將於 2024 年 3 月 8 日屆滿；以及(c)市建局代表任立賢先生曾表示，如承建商在簽立合約前其牌照已失效，居民便需要重啓招標程序。

(ii) 同日，任立賢先生代表市建局回覆指，鴻毅應將所有承建商的最新資料（包括牌照詳情及缺失）通知業主。

(iii) 特別業主大會的會議紀錄載述鴻毅在會上的解釋。鴻毅指，每個投標者的牌照屆滿資料已載於回標分析報告，有關資料截至 2023 年 7 月 4 日為止。2024 年 1 月 23 日經進一步覆核後，有兩名投標者（即全達建築有限公司及寶發建設工程有限公司）的牌照已不再有效，另有九名投標者已續牌。鴻毅表示，除了牌照失效的兩名投標者外，業主可隨意投選任何公司。

(iv) 根據市建局陳日豪先生的供詞，在特別業主大會上，黃俠然先生提到宏業持牌狀況一事並加

以解釋。然而，據陳先生所憶，會上並無討論過宏業的訴訟或紀律處分紀錄。由於大會不設提問，有部分不滿的居民被保安勸諭離場。江祥發先生亦無印象於會上曾經討論宏業的不良訴訟或紀律處分紀錄。

188. 在特別業主大會舉行後，有關宏業的投訴持續：

(i) 有一名居民就宏業的持牌狀況和紀律處分與訴訟紀錄作出投訴，並進一步指稱宏業涉及沙田翠湖花園的圍標案件[24]。

(ii) 在另一宗投訴中，有一名市民表示從可供公眾取閱的資料獲悉宏業曾被檢控或紀律處分超過 140 次。他指稱，鴻毅及法團在回標分析過程中沒有向居民提供全面資料[25]。

189. 獲取授權票的方式是特別業主大會的另一項爭議。

(i) 在特別業主大會舉行後，有些居民向民政總署提出多宗投訴，指稱特別業主大會開始時，親自出席的業主或委任代表約有 293 人，但其後

24 該投訴於 2024 年 2 月 21 日以電郵方式送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 4 載於附件 8）。

25 該投訴於 2024 年 3 月 17 日送交屋宇署及民政總署等部門（屋宇署清單參考編號 10 及民政總署清單參考編號 5 載於附件 8）。

點算出來的選票卻有大約 570 張，箇中原因未加說明[26]。

(ii) 置邦鄭芷盈女士回應該項指控時解釋，業主抵達會場領取選票時，選票上附有出席紙。工作人員累積一疊出席紙後，才會交給點票公司進行電腦點算工作，這項安排可能令業主誤以為所記錄的總票數突然飆升。

(iii) 有一名市民投訴指，有居民報稱自己雖無委任代表投票，但卻發現所屬單位被列入已委任代表的名單內[27]。江祥發先生亦有印象，有業主的選票被另一人取去，其後才得知其母親簽了授權票。

(iv) 沒有業主向委員會提供第一手證據，證明授權票上的簽署遭人假冒，又或有人未經授權而使用授權票。江祥發先生承認，雖然有人指控有假授權票，但沒有實質證據加以證明。

(v) 徐滿柑先生闡述收集授權票的安排。扼要而言，在開會前 14 天左右，業主會以匿名方式把授權票放入收集箱。授權票無需在法團或置邦人員面前簽署，也無人核實授權票或其上面

26 該等投訴於 2024 年 2 月 9 日及 4 月 5 日送交民政總署（民政總署清單參考編號 1 及 8 載於附件 8）。

27 該投訴於 2024 年 3 月 23 日送交民政總署（民政總署清單參考編號 6 載於附件 8）。

簽名的真確性。置邦會將回條投入已提交授權票的單位信箱之內。在開會時，業主及委任代表須出示身份證，經核對單位紀錄後方會獲發選票。會場所張貼的授權一覽表列明已提交授權票的單位，但不會顯示獲委任代表的身份。

(vi) 由徐滿柑先生擔任主席的新管委會於 2024 年 9 月 6 日上任。徐先生證實，不論在其管委會上任之前或之後，收集授權票的安排維持不變。值得注意的是，雖然江祥發先生及新管委會其他委員在過往大會上曾表示對收集授權票的安排感到疑慮，但他們接管法團職務後仍沿用相同機制。

(vii) 一如徐滿柑先生送交民政總署的投訴所述，有人指控區議員以協助居民申請資助為名，接觸居民並向他們收集授權票[28]。黃碧嬌女士向委員會提交的書面回覆中承認她曾參與收集 2021 年 12 月 11 日及 2024 年 9 月 6 日大會的授權票[29]，此事並無爭議。問題在於授權票是否通過欺騙或其他不當手段取得，但在聽證會過程中，並沒有業主就此提供第一手證據[30]。

---

28 徐滿柑先生於 2024 年 9 月 3 日送交民政總署的投訴（民政總署清單參考編號 27 載於附件 8）。

29 黃碧嬌女士的致委員會代表律師的第一個書面回覆的第 16 段

30 委員會注意到，於聽證會結束後，有傳媒報導指黃碧嬌女士或其關聯人士在相關業主會議召開時從已去世的業主取得授權票，而警方據報已按照既定程序着手跟進該等指控。

190. 在此背景下，特別業主大會的會議紀錄載述下列決議：

(i) 業主以 80.5%過半數票通過方案三，即重鋪外牆批盪及紙皮石。

(ii) 業主以 76.82%過半數票議決把樓梯內的現有窗戶更換為防火窗。

(iii) 業主以 54.79%過半數票議決委聘宏業為工程的總承建商，合約金額超過 3.3 億港元。

B6. 更換管委會

191. 特別業主大會於 2024 年 1 月舉行後，居民多次嘗試召開大會，意圖推翻委聘宏業為總承建商的決議。

192. 2024 年 2 月至 5 月期間，居民要求當時的管委會主席鄧國權先生召開特別業主大會。鄧先生沒有應允居民的要求，他們便向民政總署投訴。該署向鄧先生發出四封勸諭信，要求他根據《建築物管理條例》（第 344 章）（「《建管條例》」）的規定於 14 天內召開特別業主大會。居民隨後撤回要求。

193. 2024 年 4 月 16 日，法團代表鄧國權先生、宏業代表侯華建先生以及鴻毅代表黃俠然先生簽訂宏福苑的訂明修葺工程合約（「工程合約」），合約總金額為 336,616,277 港元。

194. 2024 年 6 月，法團代表律師去信業主，要求他們在七個月內分六期繳付下列宏福苑工程費用：156,602 港元（3 及 7 號單位）、169,654 港元（2、4、6 及 8 號單位）及 182,702 港元（1 及 5 號單位）。

195. 繳款期限緊迫，引起居民極大關注。2024 年 6 月 18 日，前管委會把繳款期限由 2025 年 2 月 15 日延長至 2025 年 5 月 31 日。然而，居民繼續施壓，希望進一步把期限延後。電視節目《東張西望》在 2024 年 7 月 7 日報道這宗糾紛後，居民在附近的學校公園聚集，成立居民監察組，開始收集要求召開特別業主大會所需的 5%業主簽名。

196. 鄧國權先生再次沒有按法例規定於 14 天內應允居民的要求。居民向民政總署投訴，該署向鄧先生發出四封勸諭信，其中一封述明有些居民打算向土地審裁處提出訴訟。

197. 特別業主大會最終於 2024 年 9 月 6 日舉行。業主議決罷免前管委會，並選出新管委會，由徐滿柑先生擔任主席。江祥發先生是唯一留任的前管委會委員。會議其後陷入爭議。約於 21 時 35 分，離任主席鄧國權先生宣布場地租用時間已過，會議須結束，在場業主隨即抗議。經民政總署協調，場地方同意延長租用時間，會議最終於 22 時 55 分結束。

198. 徐滿柑先生的證供顯示，前管委會並無任何交接安排，也沒有把文件轉交新管委會，前管委會及新管委

會的關係一直欠佳。儘管如此，新管委會迅速着手成立了工程小組，以便監察宏福苑工程。2024 年 9 月 7 日，他們與鴻毅、宏業及置邦開設 WhatsApp 群組（「宏福苑大維修 Group」）。新管委會設法為居民提高透明度，先後舉行 44 場會議（包括每星期六舉行工程會議），開放予居民出席。

199. 新管委會接手已簽立的工程合約。因此，徐滿柑先生認為無法撤換宏業及鴻毅。新管委會即使對宏業及鴻毅不滿，仍需依賴他們完成工程。

200. 新管委會在這些限制下進行刪減部分工程項目的磋商。2024 年 11 月 13 日，新管委會與宏業及鴻毅商討刪減工程內的個別項目，並在 2025 年 3 月 21 日的特別業主大會上向業主提出刪減工程項目事宜。

201. 除了刪減部分工程項目外，宏福苑工程仍按照工程合約進行，有關內容將於下一節探討。

C. 直至火警當日的工程進度

C1. 合約訂明的工程及宏業與鴻毅的職責

202. 工程合約提供了一個讓我們了解工程的範圍，以及宏業與鴻毅的職責的起點。

203. 工程範圍甚廣，幾乎涵蓋屋苑的所有部分。工程合約第二部分大致概述工程範圍，當中包括下列九個主要項目：

(i) 搭建地盤及其他前期工程；

(ii) 鑿除現有外牆批盪和進行翻新[31]；

(iii) 室內公用地方維修及翻新工程；

(iv) 消防裝置改善工程（包括各樓層的梯間窗戶及防煙門）；

(v) 排水管工程；

(vi) 雜項工程（包括維修水缸）；

(vii) 冷氣機排水喉工程；

(viii) 修葺外牆混凝土窗眉；以及

(ix) 外牆支承冷氣機的混凝土板修葺工程。

204. 重要的是，根據標準合約，宏業有明訂責任，須配合及加強防火措施，以保障樓宇業主的生命及財產。

---

31 這項工程的範圍包括：公用內外牆、走廊、外部與內部樓梯及平台、中電變電站、所有公用設施房（包括泵房及升降機房）、混凝土水缸外部，以及公用設施等的牆身、天花板、橫樑、托樑、圍牆、柱及結構構件；但不包括主天台、所有外牆混凝土窗眉，以及混凝土水缸頂部及內部。

205. 有關棚架上發現的可燃物料，宏業的職責是須根據工程合約第四部分的投標條件，及時清走所有垃圾及泥頭垃圾：

(i) 合約各方同意，除非作暫時用途，否則棚架上不得存放任何材料、廢料或泥頭垃圾，承建商須於每個工作天結束前清走材料、廢料或泥頭垃圾。

(ii) 這職責在工程合約其他條款亦有載述。

206. 修葺工程及建築材料的特定規格載於工程合約第六部分，而第七部分則載列每個工程項目的建築工料清單及價目明細表。以下條款與火警當日工程各方面的狀況有關：

(i) 就宏業物色和供應的雙層棚網訂有規格。如有颱風，宏業須移除棚架上的棚網及帆布，並在颱風過後將其重新安裝。宏業須負責颱風對棚架造成的一切損毀，而有關維修費用已計入投標價內。由於宏福苑的棚網曾多次因颱風來襲而受損，宏業這項職責的相關性隨後會更為清晰。

(ii) 有條款要求宏業安裝臨時鋼鐵有蓋行人通道頂蓋。該鋼鐵有蓋行人通道在火警發生時仍未搭建[32]。

32 有關證供顯示，管委會因有關鋼鐵通道仍未搭建而拒絕付款。

(iii) 就外牆翻新工程，宏業有責任採取足夠的措施，保護樓宇和提供足夠的防護板。

(iv) 至於水缸翻新工程，根據工程合約第六部分第 13 條所述的規格，除非另有指明，水缸翻新工程應涵蓋消防缸、食水缸及沖廁水缸。上述水缸在進行防漏及重鋪瓷磚工程期間，宏業在有需要時須提供容量相等的臨時水缸，以維持供水，並在完工後重新接駁喉管至經翻新的水缸，然後把臨時水缸移走。

207. 鴻毅作為顧問，有責任審查和監督工程。以下條文顯示，根據工程合約，鴻毅有持續進行密切監督的角色：

(i) 宏業每星期須向鴻毅提交工程進度的書面報告，以便後者監督有關工程。宏業完成某工程項目後，有關工程須經鴻毅批核，方可開展下一個工程項目。此外，工程所使用的材料，須先經鴻毅審批方可使用。

(ii) 鴻毅有權要求宏業停止僱用任何工作表現或品行欠佳的建築工人。

C2. 分階段進行工程

208. 宏業在獲委任為總承建商前，曾發出日期為 2023 年 11 月 10 日的文件，以回應鴻毅就擬議工程的提

問。宏業建議分兩階段進行有關工程，即先為四座樓宇搭棚，完成後再為其餘樓宇搭棚。

209. 其後，工程合約列出一個分三期進行工程的暫定計劃，但須待法團作最終決定。第一期先開始為一幢樓宇進行翻新，第二期為三幢進行翻新，第三期則為餘下四幢進行翻新。預計每幢樓宇的工程在 360 個工作天內完成。

210. 2024 年 5 月 9 日的工程會議曾討論分階段進行工程一事，出席者包括前管委會、置邦、鴻毅及宏業的代表。當時建議工程採用流水式分期作業方式，分三期（按三幢、三幢、兩幢）進行（「3-3-2 分期作業方式」）。第一期涉及宏昌閣（F 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座），第二期涉及宏新閣（C 座）、宏建閣（D 座）及宏泰閣（E 座），以及第三期涉及宏仁閣（A 座）及宏道閣（B 座）。

211. 「3-3-2 分期作業方式」其後在 2024 年 5 月 30 日的工程會議獲通過。與會者亦一致同意在 2024 年 7 月 16 日正式展開工程，而初步工程（例如設置臨時辦事處及洗手間）則在 2024 年 6 月中展開。

212. 宏業於 2024 年 8 月 15 日至 2025 年 11 月 22 日擬備的進度報告，提供了上述三期分期作業工程實際推行的定期紀錄。這些進度報告已呈交工程進度會議討論，出席者包括宏業、鴻毅、置邦、管委會及居民。

213. 就第一期在宏昌閣（F座）、宏盛閣（G座）及宏志閣（H座）的工程進度：

(i) 第一期的搭棚工程於2024年7月16日展開。

(ii) 根據宏業2024年9月17日的進度報告，截至該日，第一期各座已全部完成搭棚和安裝棚網。

(iii) 使用發泡膠板遮蓋窗戶屬建築工料清單第1.8項的防護工程。宏業於2024年8月23日發出通告，通知宏昌閣(F座)住戶，由2024年8月30日至2024年10月31日會進行工程，以防護發泡膠板遮蓋窗戶，並切割窗邊混凝土。

(iv) 第一期所有單位的防護工程（包括以發泡膠板遮蓋窗戶），於2024年11月9日該周內完成。

214. 就第二期在宏新閣（C座）、宏建閣（D座）及宏泰閣（E座）的工程進度：

(i) 在第一期工程完成搭棚後，第二期的搭棚工程於2024年9月25日展開。在2024年11月2日該周內，第二期已全部完成搭棚和安裝棚網。

(ii) 第二期的防護工程（包括以發泡膠板遮蓋窗戶）於2025年1月11日該周內全部完成。

215. 就第三期在宏仁閣（A座）及宏道閣（B座）的工程進度：

(i) 於2024年12月3日展開搭棚工程，並於2025年1月4日該周內全部完成搭棚和安裝棚網。

(ii) 防護工程（包括以發泡膠板遮蓋窗戶）按計劃是在2024年12月20日該周內展開。有關這項工程的完成百分比，其後進度報告顯示的數字並不可靠[33]。但可以明確推斷，第三期的防護工程已於2025年3月8日或之前完成，理由是當時該項工程已不再被列作須進行的工程。再者，在打鑿工程開始前須以發泡膠板遮蓋窗戶，而在2025年3月8日，打鑿工程已進行得如火如荼。

216. 因此，進度報告指出，搭棚工程分三期順序進行，但實質工程並非一期接着一期地進行。相反，三期的實質工程互相重疊，同時間進行接近一年，直至火警發生當日：

(i) 有關進度報告及現場情況清楚顯示，第二及第三期的實質工程，在第一期實質工程完成前早已展開。當第三期的搭棚工程於2024年12月3日展開時，第一期的打鑿工程已完成95%，

33 防護工程的進度在2025年5月仍顯示為30%，與有關證供不符，很可能是錯誤的。

第二期的打鑿工程已完成 25%，而當時全部八幢樓宇的餘下工程項目，大部分仍未展開。

(ii) 此外，2025 年 11 月 22 日的最後一份進度報告顯示，第一期的批盪、鋪瓦及混凝土冷氣機台工程仍未完成。

217. 這意味着接近一年以來，直至火警當日，宏福苑居民日常一直生活在被棚架包圍的單位內，家中窗戶被不透光的發泡膠板遮蔽，不但阻礙採光，亦令居民看不到外面的環境。居民謝玉華女士（證人編號 2）作供時表示，在安裝發泡膠板後，她甚少開窗，因為四周布滿垃圾及廢料，窗外環境太惡劣，令她不想再開窗。

218. 重要的是，由於全部八幢樓宇同時被可燃物料包圍，並持續一段長時間，因此構成明顯的火警危險。

219. 徐滿柑先生的證供顯示，新管委會在 2024 年 9 月獲委任後不久，詢問宏業可否在完成每一期工程之後，才展開下一期工程，理由是全部八幢樓宇同時進行工程會有安全顧慮。宏業基於這樣做會造成延誤，並引致額外保證金及保險費，以及往後期數未必能夠僱用同一班富經驗的搭棚工人，因此拒絕這項要求。宏業聲稱，前管委會已批准有關工程同時進行。

220. 一個相關的問題是，在外牆打鑿工程完成後，是否原可即時拆除窗戶的發泡膠板：

(i) 有關證據顯示，第一期的打鑿工程於 2024 年 12 月 14 日該周內完成，第二期的打鑿工程於 2025 年 3 月 29 日該周內完成，以及第三期的打鑿工程於 2025 年 4 月 26 日該周內完成。

(ii) 負責宏道閣（B 座）打鑿工程的三判張明海先生作供時表示，他接獲承造工程姚錦輝先生的指示，在打鑿工程完成後不要拆除窗戶的發泡膠板。

(iii) 徐滿柑先生作供時表示，打鑿工程完成後，為保護窗戶免被餘下工程（例如冷氣機平台工程）進行時掉落的石頭及廢料擊中，故並無拆除發泡膠板。事後回想，他同意新管委會並無研究過每次在一個立面（即樓宇的一面）進行打鑿工程，並在完成每個立面的工程後拆除發泡膠板。

C3. 外牆工程

221. 外牆工程是這項維修工程中最重要的項目，工程費用達 224,354,360 港元，佔總合約價格約三分之二。有關工程由宏業委聘的二判進行。

222. 外牆工程的施工次序涉及 12 個步驟，大致可分為三個階段：

(i) 打鑿和清除原有外牆牆磚，並拆除冷氣機；

(ii) 修補混凝土底層及批盪(包括進行防水工程);以及

(iii) 以新牆磚重鋪外牆、重裝冷氣機,以及清洗完工牆面。

223. 外牆工程原擬以流水式分期作業方式進行。第一期訂於 2024 年 10 月 8 日展開工程,第二期訂於 2024 年 12 月 18 日展開,而第三期則訂於 2025 年 2 月 15 日展開。

224. 根據宏業的進度報告,有關工程並無嚴格按照該時間表進行。外牆工程的實際進度如下。

225. 就第一階段的打鑿工程而言:

(i) 截至 2024 年 9 月 27 日,第一期的鑿除舊牆磚工程完成 11%。

(ii) 截至 2024 年 12 月 7 日,第一期的打鑿工程完成 95%,第二期則完成 25%。

(iii) 截至 2025 年 2 月 21 日,第一期的打鑿工程全部完成,第二期完成 83%,第三期完成 19%。

(iv) 截至 2025 年 4 月 26 日,全部樓宇的打鑿工程全部完成。

226. 就下一階段的外牆工程，即修補混凝土底層、批盪及防水工程而言：

(i) 在進行防水批盪工程前，會先修補混凝土底層（這項目最初在進度報告中的項目說明是「*錘擊及混凝土修補*」）。

(ii) 截至 2024 年 12 月 7 日，第一期的錘擊及混凝土修補工程完成 40%。

(iii) 截至 2025 年 1 月 4 日，第一期的錘擊及混凝土修補工程全部完成，而防水批盪工程完成 22%。第二期的錘擊及混凝土修補工程則完成 20%。

(iv) 在 2025 年 2 月 21 日的工程進度報告中，有關工程項目的說明有所更改。「*錘擊及混凝土修補*」項目改稱為「*外牆*」。這個項目在第一期完成 100%，第二期是 20%。名為「*外牆*」的工程項目包括「*外牆混凝土修補*」及「*混凝土冷氣機台修補*」兩個分項工程。就第一期的樓宇而言，「*外牆混凝土修補*」完成 70%，而「*混凝土冷氣機台修補*」完成 30%。

(v) 鴻毅其後匯報，在進行打鑿工程後，發現窗眉嚴重剝落，而且鋼筋不足。特別業主大會於 2025 年 3 月 21 日召開，會上業主以 92.26%票通過決議，按窗眉的現有狀況進行修葺，另以 89.45%票通過決議提供款項，重建嚴重失修的窗眉，總額上限為 1,650 萬港元。

(vi) 2025 年 3 月 29 日的工程會議上，宏業提出延長施工期的申請，以落實業主就修葺窗眉通過的決議。

(vii) 同日（2025 年 3 月 29 日）的進度報告，把各期的防水批盪項目進度一律記錄為「-」。這反映必須先完成修葺窗眉，才可繼續進行批盪。

(viii) 2025 年 4 月 12 日記錄第一期的防水批盪工程進度為 3%，顯示批盪工程已恢復進行。直至 2025 年 5 月 9 日（包括該日），第一期的防水批盪工程進度依然是 3%，而第二及第三期的進度則以「-」顯示。

(ix) 自 2025 年 5 月 24 日的進度報告開始，進度報告的格式有所轉變。在新格式下，報告不再列出工程完成百分比，而工程項目說明的字眼亦作出調整[34]。不過，透過「*未來兩星期將進行的工程*」列表，仍可確認工程進度。

(x) 截至 2025 年 7 月 5 日，混凝土修補這一工程項目已不再列作任何一期的「*未來兩星期將進行的工程*」。由此推斷，各幢樓宇的混凝土修補工序應已完成。同時，全部三期的批盪工程正繼續進行。

---

34 例如：(i)原本分開的「外牆」、「外牆混凝土修補」及「混凝土冷氣機台修補」三個項目，似乎已合併為名為「混凝土修補」的單一項目；以及(ii)原稱「防水批盪」的項目，似乎已改稱為「批盪」或「平整和批盪」。

(xi) 根據 2025 年 11 月 22 日的最後一份進度報告，「*批盪*」繼續被列作全部三期未來兩星期將進行的工程。報告亦以圖表逐一列出各單位餘下的批盪及鋪紙皮石工程。

227. 關於最後階段的外牆工程，即重鋪紙皮石及洗石工程：

(i) 2025 年 5 月 9 日，「*鋪紙皮石*」項目首次被列作第一期的「*未來兩星期將進行的工程*」。2025 年 5 月 24 日，鋪紙皮石亦被列作第二期的工程。

(ii) 2025 年 9 月 13 日，根據各單位工程進度圖表，第三期的樓宇已開始進行鋪紙皮石工程，而第一及第二期的鋪砌紙皮石工程仍繼續進行。

(iii) 根據最後一份進度報告的紀錄，截至 2025 年 11 月 21 日，鋪紙皮石工程仍繼續進行。由此推斷，直至火警發生當日，該工程仍在進行。

(iv) 自宏昌閣（F 座）鄰近 2 號及 3 號單位的外牆完成鋪紙皮石後，直至火警發生當日，該範圍仍在進行洗石工序[35]。然而，只有 F 座外牆的一部分已進入最後階段，其他各座的其餘外牆仍未完成鋪紙皮石的工序。

35 黃足蓮女士（證人編號 13）的證供。

228. 總括而言，截至火警發生當日，全部樓宇已完成打鑿工程，但大部分樓宇的批盪及鋪紙皮石工序仍在進行中。

229. 以下分節會聚焦講述涉及消防安全的特定工程範疇。

C4. 使用棚網、塑膠帆布及踢腳板

230. 宏福苑使用棚網、塑膠帆布及踢腳板，以防止工具、物料及廢料從棚架墮下。

(I) 棚網：文件及證人證供

231. 工程會議曾在架設棚架前討論有關棚網須具阻燃效能的規定。在這方面，阻燃性是指物料可抵抗燃燒，而且當外在熱力來源移除後，不會繼續燃燒，火焰不會持續和蔓延的特性。

(i) 在 2024 年 5 月 30 日工程會議上，宏業告知與會者外牆棚網具阻燃性。

(ii) 在 2024 年 6 月 17 日工程會議上，鴻毅提醒宏業須嚴格遵從屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-70（「作業備考 APP-70」）的規定，並提交棚網阻燃證書。宏業亦被要求在現場測試棚網的阻燃性。

(iii) 屋宇署於 1995 年 5 月發出的作業備考 APP-70 訂明遮蓋棚架的塑膠帆布必須阻燃，並在可行

情況下，盡量避免阻礙有人居住的建築物的空氣流通及光線照射[36]。

232. 三天後，即2024年6月20日，宏業與盈利豐簽訂分判合約，把宏福苑的棚架工程分判予盈利豐，而每幢樓宇的合約價格為315萬港元。

(i) 該分判合約規定盈利豐須遵守有關棚網的適用法律及規例。

(ii) 該分判合約夾附盈利豐一份日期標示為2024年5月29日的報價單，當中載明盈利豐須鋪設雙層阻燃棚網。

(iii) 有關條款及條件第12條進一步訂明，盈利豐須負責保養和維修棚架。合約各方同意，在颱風季節期間，盈利豐須即時採取適當措施及跟進棚架及棚網的狀況。此等額外保養和維修費用須由盈利豐承擔，而盈利豐不得向宏業索取賠償。

233. 盈利豐的負責人為陳耀輝先生，他已提供證人供詞。陳先生承認所使用的棚網必須具阻燃性。他的證供與上述盈利豐於2024年5月29日發出的報價單一致[37]。

36 本報告第九章會進一步討論與使用棚網相關的法定規例。

37 陳耀輝先生的證人供詞第6及8段。

234. 2024 年 7 月，盈利豐為第一期工程的樓宇向山東宸旭購買首批棚網。陳耀輝先生的證供顯示，盈利豐向山東宸旭購入 1,500 卷阻燃棚網，供第一期工程之用。2024 年 7 月 17 日的送貨單記錄棚網已經送達。

235. 根據日期標示為 2024 年 1 月 8 日的阻燃證書，山東宸旭把棚網提交予國家勞動保護用品質量監督檢驗中心（北京）進行測試。該證書載述：(i)阻燃性是根據國家標準 GB 5725-2009 所列準則進行測試；(ii)測試結果顯示，上述棚網在續燃測試的燃燒時間為零秒（即通過測試；該項測試要求火焰在移離點火源後四秒內自行熄滅）。

236. 日期標示為 2024 年 1 月 8 日的阻燃證書的真確性受到質疑：

(i) 該證書是以「國家勞動保護用品質量監督檢驗中心（北京）」的名義發出。然而，上述名稱為該機構的前稱。在該證書發出日期前，該中心已採用「國家勞動保護用品質量檢驗檢測中心（北京）」這個新名稱，把「監督」二字刪去[38]。真正證書不大可能會印上簽發機構的舊稱。

(ii) 獨立審查組古小平先生在證供中承認，雖然獨立審查組人員在收到上述證書時沒有注意到有差異之處，不過在火災後，獨立審查組檢查證書的認證編號，注意到簽發機構名稱有兩個

38 這次易名是國家市場監督管理總局按照 2021 年 3 月 31 日發布的《市場監管總局關於進一步加強國家質檢中心管理的意見》（2021 年）16 號作出指示。

字不相同。因此，獨立審查組在火災後進行的檢查，證實上述證書並非真正證書。

(iii) 此外，獨立審查組於 2024 年 10 月 28 日在現場對棚網進行燃燒測試。其中一次測試顯示，一個棚網樣本在打火機移開後仍繼續燃燒超過 10 秒，需要把其吹熄。政府化驗所李博士作供指，根據當天測試的錄影片[39]，她認為有理由需要在實驗室環境作跟進測試。

237. 陳耀輝先生聲稱，盈利豐於 2024 年 9 月向新供應商濱州源進額外購入阻燃棚網，供第二期棚架工程使用。他表示從濱州源進購入的棚網質素上乘[40]。

238. 2025 年，香港受兩個風力達 10 號颶風威力的颱風吹襲—分別為 7 月 20 日的颱風韋帕及 9 月 24 日的超強颱風樺加沙。兩個颱風都導致棚網嚴重損毀。每次颱風後，盈利豐都會進行維修工程，更換損毀的棚網。

239. 在颱風韋帕於 2025 年 7 月 20 日襲港後：

(i) 據陳耀輝先生所說[41]，宏業何建業先生要求他購買非阻燃棚網以替換損毀的棚網。陳先生回

---

39 包括同一塊棚網樣本在首次測試不通過後重新進行的測試。李博士觀察到，相對於實驗室環境，棚網與火源在上述複試時的角度和距離，令棚網較難燃點。

40 陳耀輝先生的證人供詞第 10 段。

41 陳耀輝先生的證人供詞第 14 段。

憶他與何先生的具體談話，他向何先生解釋使用非阻燃棚網並不恰當，但何先生則指示他按照吩咐訂購，並指盈利豐若訂購阻燃棚網，不會獲發還款項。

(ii) 委員會沒有陳耀輝先生與何建業先生對話的紀錄。不過，委員會代表大律師的開場陳詞曾提到上述對話，而何先生有機會就陳先生的證供作出回應。

(iii) 何建業先生的兩份證人供詞與陳耀輝先生的說法並無矛盾。何先生在 2026 年 7 月 2 日提交的最新證人供詞中承認，棚網在 2025 年 7 月颱風後曾更換，又在 2025 年 9 月颱風後再次更換。他未能說明哪個百分比的棚網屬於哪個批次，但相信大部分棚網屬於第一個批次。因此，他聲稱「*大部分棚網質素上乘，定價較標準產品的水平為高*」[42]。有關供詞值得注意，因為何先生沒有否認用作替換損毀棚網的棚網並不具阻燃效能。委員會因此有理由相信陳先生所說的是事實。

(iv) 盈利豐先後於 2025 年 7 月 22 日及 24 日、8 月 16 日及 9 月 3 日向林記訂購合共 900 卷 1.8 米乘 18 米的棚網，每卷價格為 54 港元。林記與最初的棚網供應商山東宸旭為不同的供應商。

42 何建業先生的第二份證人供詞第 32 及 33 段。

(v) 林記在回應委員會提問的信中解釋，所有棚網都是按客戶指明的規格出售，而除了其後於2025年10月27日所下訂單外，盈利豐所下的全部訂單都指明要非阻燃棚網[43]。陳耀輝先生亦承認，他曾安排妻子鍾鳳平女士向林記購買非阻燃棚網[44]。

240. 超強颱風樺加沙在2025年9月24日襲港後：

(i) 陳耀輝先生的證供顯示，超強颱風樺加沙對棚網造成的損壞較颱風韋帕更嚴重。陳先生承認，按照何建業先生的指示，在超強颱風樺加沙襲港後訂購用作替換損毀棚網的棚網並不具阻燃效能[45]。

(ii) 2025年9月25日、26日和30日及10月2日，盈利豐再向林記訂購合共1,400卷1.8米乘18米的非阻燃棚網，每卷價格為54港元。

(iii) 盈利豐再向濱州源進購買替換棚網。陳耀輝先生與濱州源進代表於2025年9月25日及28日在微信的商議紀錄顯示，陳先生訂購2,500卷1.8米乘17米的綠色非阻燃棚網，每卷價格為24元人民幣。

---

43 林記發給委員會的信件第3.1段。

44 陳耀輝先生的證人供詞第14段。

45 陳耀輝先生的證人供詞第16段。

(iv) 2025 年 9 月 27 日，管委會、宏業、鴻毅及置邦舉行了工程進度會議。宏業在會上確認，他們只會更換已損毀的棚網及失去保護功能的棚網，並不會更換整個屋苑的所有棚網。會上沒有披露使用了非阻燃棚網一事。

241. 2025 年 10 月 13 日，陳耀輝先生經微信向濱州源進代表發送語音信息，詢問是否能購買阻燃劑把棚網變為阻燃棚網。濱州源進回覆表示不可能。

242. 陳耀輝先生的查詢十分及時：

(i) 2025 年 10 月 18 日，位於干諾道中的華懋大廈棚架起火。

(ii) 這促使屋宇署於 2025 年 10 月 21 日發出通告函件（「《屋宇署 2025 年 10 月通告》」），呼籲註冊建築專業人士及註冊承建商立即採取行動，檢視和確保建築物外牆安裝的保護網、保護幕、防水油布及塑膠帆布具符合認可標準的阻燃性，並提醒他們若發現有使用阻燃性不足的物料，有關人士可能會受到紀律處分。

(iii) 獨立審查組於 2025 年 10 月 27 日發電郵提醒鴻毅須遵從屋宇署的通告函件。

243. 華懋大廈火警令居民嚴重不安。在臉書一個宏福苑居民群組中，一名用戶提到，若宏福苑發生類似火警，可能會導致數百人葬身火海。不幸地這擔憂成為現實。

244. 2025 年 10 月 23 日，江祥發先生發電郵給獨立審查組劉嘉敏女士，要求跟進他較早前有關颱風後棚網損毀的投訴（獨立審查組於 2025 年 10 月 3 日經 1823 收到該宗投訴[46]）。他留意到，居民在華懋大廈火警後對棚網失修狀況表示擔憂，並促請獨立審查組巡查。

245. 2025 年 10 月 25 日，管委會、宏業、鴻毅及置邦出席工程進度會議，宏業在會上報告，損毀的棚網（雨篷及斜棚除外）已全部更換。管委會未獲告知替換棚網不具阻燃效能。

246. 獨立審查組應江先生的電郵安排了一次巡查。以下事件是在 2025 年 10 月 27 日發生：

(i) 08 時 50 分，獨立審查組劉嘉敏女士經 WhatsApp 發信息給鴻毅楊子文先生，以安排在 2025 年 10 月 28 日下午進行巡查。10 時 10 分，劉女士要求楊先生安排宏業譚雋生先生出席巡查，並表示獨立審查組擬了解舊棚網及颱風後所安裝的新棚網的規格及阻燃效能，又表示古小平先生擬在每幢樓宇取樣抽驗。

46 附件 8 所載獨立審查組清單參考編號 41。

(ii) 09時54分，譚雋生先生發信息給侯華建先生，表示獨立審查組翌日下午會到地盤對棚網進行燃燒測試。上述信息明確標示為「不公開」。

(iii) 陳耀輝先生的證供顯示，他於同日（即2025年10月27日）收到宏業何建業先生的指示，由於預計獨立審查組會進行巡查，要把棚腳的非阻燃棚網緊急更換為阻燃棚網[47]。

(iv) 因此，盈利豐於2025年10月27日向林記購買115卷1.8米乘18米的阻燃棚網，每卷價格為100港元。林記應法律團隊的要求確認，以上是曾售予盈利豐的棚網之中，唯一具阻燃效能的批次，有關價格差異（每卷100港元相對於54港元）反映阻燃棚網加了阻燃劑。

247. 古小平先生就有關獨立審查組於2025年10月28日巡查的證供顯示：

(i) 上述巡查按照獨立審查組以打火機燃燒棚網的快速測試法。棚網樣本是從天台層及地下層易於到達的位置抽取。

(ii) 獨立審查組認為該等快速測試沒有引起特別的關注。

47 陳耀輝先生的證人供詞第17段。

(iii) 古小平先生作供指，地下層棚腳的棚網如沒有被調換，宏業的欺詐行為可能已被發現。

(iv) 古小平先生亦確認，獨立審查組曾索取新棚網的阻燃證書，但未獲提供。他解釋，這是因為鴻毅向獨立審查組聲稱舊棚網及新棚網都是由同一供應商提供，使用同一證書。

248. 2025 年 11 月 20 日，勞工處巡查該地盤並索取替換棚網的阻燃證書。宏業出示同一份日期標示為 2024 年 1 月 8 日的證書，聲稱是由國家勞動保護用品質量監督檢驗中心（北京）簽發，而宏業曾於大約 16 個月前向勞工處出示該證書。林秀青女士承認，勞工處人員並無把該證書與存檔的副本作比較。

249. [redacted] 替換棚網是從不同供應商[48]購入，規格明確為不具阻燃效能，價格較低，反映棚網未經阻燃處理。若替換棚網實際上具阻燃效能，宏業可簡單出示新批次的證書。

250. 考慮到上述證供，委員會有理由相信，火災時圍封宏福苑八幢樓宇的大部分棚網都是非阻燃棚網，購入用作替換在颱風損毀的棚網：

(i) 陳耀輝先生的證供顯示，颱風韋帕導致棚網嚴重損毀，而超強颱風樺加沙對棚網造成的損壞

48 惟陳耀輝先生聲稱濱州源進亦曾為第二期工程供應阻燃棚網。

更為嚴重[49]。正如陳先生承認，除了 2025 年 10 月 27 日為應付獨立審查組於翌日巡查而向林記訂購的 115 卷棚網，替換損毀棚網的全部新棚網都不具阻燃效能。

(ii) 單憑購買紀錄足以證明，在 2025 年 7 月至 10 月期間至少購入 4,800 卷 1.8 米乘 17 米或 18 米的非阻燃棚網。上述棚網的表面總面積約為 150,000 平方米，無論按任何標準量度，該表面面積屬異常龐大。

(iii) 相比之下，陳耀輝先生的證供顯示，第一期工程最初一批聲稱具阻燃效能的棚網只有 1,500 卷[50]。

(iv) 正如杜資深大律師指出，若只有少數或極小比例的棚網被更換，則宏業及盈利豐獲悉獨立審查組擬於 2025 年 10 月 28 日巡查後，並沒有必要把易於到達的位置的棚網緊急更換為阻燃棚網。緊急更換棚網這個事實本身及其時間，反映他們本身明白當時圍封屋苑的棚網是無法通過檢查的。

251. 照片證據進一步證實，現場大量使用非阻燃替換棚網。在宏昌閣（F 座）起火位置附近範圍可見，棚網顏色明顯較淺及半透明度較高（證供顯示，上述特徵可區分颱風後安裝的替換棚網）。

---

49 陳耀輝先生的證人供詞第 14 及 16 段。

50 陳耀輝先生的證人供詞第 8 段。



圖 4-1：　宏昌閣（F 座）大火初期的棚網照片（現場工人拍攝）

252.　　以下攝於 2025 年 10 月 8 日（即超強颱風樺加沙襲港後兩星期）的照片顯示，有相當大範圍顏色較淺的棚網，而旁邊仍有大部分棚網被扯掉或剝落，露出裡面的竹棚架。該照片展示了當時須予更換的棚網規模。



圖 4-2：　攝於 2025 年 10 月 8 日的照片顯示超強颱風樺加沙襲港後棚網的狀況

(II)　棚網：專家證供

253.　大火發生後，李博士對現場採集的棚網樣本進行阻燃測試。

254.　李博士解釋，根據 GB 5725-2009 訂明的國家標準，在進行縱向和橫向燃燒測試時，當移開火源後，續燃時間不得超過四秒。然而，此標準規定須採集足夠數目的樣本進行測試，條件 A 需要 10 個樣本，條件 B 則需要五個樣本[51]。

51　雖然適用範圍、適用材料、測試環境、樣本尺寸等均相同，但條件 A 與條件 B 在狀態調節、燃燒器的燃料來源、火焰施加時間及結果判定方面有所不同。概述兩個條件要求的列表見附件 9。

255. 李博士表示，她的測試在樣本數目（由於大部分棚網在大火中燒毀）和棚網品質（剩餘棚網的品質或受大火影響）方面均存在限制。例如：

(i) 從宏昌閣（F座）採集的五個棚網樣本中，有四個樣本未能通過續燃測試。然而，李博士指出，基於上述限制，不一定代表宏昌閣80%的棚網不具阻燃效能。

(ii) 從宏泰閣（E座）採集的兩個樣本未能通過續燃測試，李博士對此給予相同的解釋。

(iii) 宏新閣（C座）並沒有足夠樣本進行縱橫方向的測試。

(iv) 另一方面，雖然其餘各幢樓宇約80%樣本的續燃時間似乎不超過四秒，但不證明該等樓宇大部分的棚網具阻燃效能。當提及測試結果或許出現「選擇性偏差」，李博士認為把其定義為現場情況的限制較為合適。無論如何，委員會同意結果都是一樣，即棚網幾乎全被大火燒毀以致樣本數量不足，因此測試結果不能代表大火前所裝設棚網的狀況。

256. 至於政府委任的消防工程專家袁教授的證供：

(i) 在四川輕化工大學進行的測試比較(a)阻燃棚網、(b)非阻燃網[52]，以及(c)從宏志閣（H座）採集的棚網樣本的特徵。結果顯示，宏志閣的棚網樣本的火勢蔓延速度最快，而且最終被燒毀。



圖 4-3： 展示阻燃網（左）及宏志閣（H座）棚網（右）火勢蔓延的照片

52 此等棚網為未經認證的棚網，並以加熱和烘乾方式人為劣化，確定不具阻燃效能。

(ii) 在四川輕化工大學進行的全尺寸火災實驗（即袁教授最終專家報告中的測試 11 及測試 13）顯示，宏福苑的火勢會迅速蔓延，「*很可能是因為使用了非阻燃安全網及非阻燃帆布。若使用阻燃物料，大火就會自行熄滅*」。多段影片及多名證人亦證實宏福苑的棚網有大量燃燒中的滴落物，這與非阻燃的特性相符。從宏志閣（H 座）所採集的安全網加上非阻燃帆布，導致小火沿着光井迅速蔓延。

(iii) 袁教授基於其科學分析，認同委員會大律師所提出的假設，即宏福苑所有其他變數維持不變，唯一不同之處是現場所用的棚網及帆布具阻燃特性，火勢就不會沿着宏昌閣（F 座）光井迅速垂直蔓延。袁教授亦同意，非阻燃網本身就是宏昌閣火勢迅速垂直蔓延的主因。

257. 委員會委任的消防工程專家 Usmani 教授及江教授得出相似的結論：

(i) 在就宏志閣（H 座）所採集棚網樣本進行的實驗中，他們觀察到棚網產生火滴，即使在火源熄滅後，火滴亦會非常迅速點燃其他物件，這正是非阻燃物料的特性。另一方面，從宏建閣（D 座）採集的棚網樣本並無此特性，似乎具阻燃效能。

(ii) 根據他們的模擬測試，非阻燃網像一條連續的垂直蠟燭芯，令火勢在 31 層樓之間蔓延。

(iii) Usmani 教授及江教授同意袁教授的看法，若宏福苑使用具阻燃效能的安全網及帆布，大火在初期「*可能*」會自行熄滅。他們同意非阻燃棚網的特性在引起火災令竹枝內部釋放熱能方面起着重要作用。然而，Usmani 教授強調關鍵是「*可能*」一詞，並指出當中存在不確定性。

258. 科學證據無法確定大火當日阻燃棚網及非阻燃棚網的確實比例。特別是由於現場環境所限，李博士無法對現場採集所得棚網樣本的阻燃效能作出定論。儘管如此，委員會同意杜資深大律師的意見，認為基於上文第 C4(I)分節列出的證據（包括林記及陳耀輝先生承認的事實、重複使用日期為 2024 年 1 月 8 日的疑似偽造證書，以及顯示在兩次颱風後棚網更換規模的照片），即使沒有實驗室的精密測試，也可提供足夠的基礎，讓委員會作出有關裁斷。

259. 因此，基於上述的證據及專家意見，委員會的結論是，即使宏福苑八幢樓宇在工程初期或許裝設了阻燃棚網，但在大火發生時，覆蓋該等樓宇的棚網絕大多數不具阻燃效能。

260. 在棚架使用大量非阻燃網是不可接受的。[redacted]

(III)　　塑膠帆布及帆布

261.　　除棚網外，棚架周圍亦使用了不同種類的塑膠帆布（也指帆布）。



(1)綠色安全網　　(2)藍白色塑膠帆布　　(3)綠色塑膠帆布

圖 4-4：　展示宏福苑塑膠帆布及帆布的照片（摘錄自李博士的簡報）

262.　　調查專組秘書兼消防處分區指揮官（機場）杜志榮博士（證人編號 77）作供指，在各幢樓宇的一樓平台均發現塑膠帆布及帆布（用以遮蓋存放於該等地方的建築物料），而斜棚亦裝設了塑膠帆布及帆布。

263.　　屋宇署於 2023 年 3 月 21 日發出的通告函件（「《屋宇署 2023 年通告》」）訂明，凡正在進行修葺或小型工程的建築物，所有為遮蓋其外牆而裝設的保護網、保護幕、防水油布或塑膠帆布均應具備適當的阻燃特性，並

符合認可標準，例如 GB 5725-2009、BS 5867-2:2008 (Type B) 及 NFPA 701:2019。

264. 李博士作供指，國家標準 GB 5725-2009 未必適用於安全網以外的物料，而英國標準 BS 5867-2:2008 (Type B) 則適用於塑膠帆布及帆布。

265. 李博士於 2026 年 6 月 25 日再提交供詞：

(i) 李博士解釋，根據 BS 5867-2:2008 (Type B) 的規定，在受控制條件下，以火焰燃燒樣本 15 秒時，任何燒穿孔洞的部分或任何火焰的最低邊界不得蔓延至樣本的頂部邊緣或垂直邊緣，亦不得有任何燃燒碎片從樣本掉落。

(ii) 李博士對四個從宏志閣（H 座）採集的塑膠帆布樣本進行測試。測試結果顯示，除一個樣本外，其他所有樣本的火焰或燒穿孔洞均蔓延至樣本的頂部或垂直邊緣，因此不符合 BS 5867-2:2008 (Type B) 的規定。而大部分的測試樣本在測試中完全燒毀。李博士的結論是此等樣本輕易被小火點燃，而且火勢蔓延速度驚人，同時會產生燃燒中的滴落物，助長火勢蔓延。

266. 李博士的證供指，測試顯示在現場發現的塑膠帆布較安全網燃燒得更猛烈，而且*所有*樣本均不符合適用的阻燃標準（不論採用哪種標準）。

267. 再者，袁教授表示，四川輕化工大學的大型火災實驗證明非阻燃安全網加上非阻燃帆布會產生大量熱能，足以點燃竹枝。這點證明非阻燃帆布是加速火勢蔓延的關鍵，導致本來局限於某些地方的火演變成沿着光井在31層樓之間大規模蔓延的烈火。

268. 鑑於上述專家證供，委員會同意在大火當日，宏福苑棚架的塑膠帆布及帆布不具阻燃效能，是導致火勢迅速蔓延的原因。

(IV) 踢腳板

269. 踢腳板是沿着棚架的水平工作平台邊緣安裝的低矮垂直屏障。李博士測試從宏福苑各幢樓宇採集的踢腳板樣本，並觀察到有關樣本都是2毫米厚的橙色聚丙烯中空板。

270. 根據李博士的化驗結果，在直接火源移開後，所有踢腳板樣本仍迅速點燃和持續燃燒，並產生燃燒中的滴落物。該等樣本均沒有自行熄滅的迹象。基於上述證據，委員會認為宏福苑所用的踢腳板不具阻燃效能。

C5. 發泡膠板及相關的窗戶保護物料

271. 在搭建棚架後，外牆修葺工程隨即展開。有關工序的第一步是保護窗戶，以免它們在外牆鑿除工程期間受損。

272. 早於 2024 年 6 月 17 日的工程會議上，已有與會者就擬使用發泡膠板以保護窗戶的易燃問題提出關注。

(i) 鴻毅留意到有居民關注發泡膠板易燃，並在燃燒時會產生大量煙霧。鴻毅建議使用夾板作為替代物料。宏業回覆時表示，與發泡膠板相比，該等替代物料的保護功能較差。

(ii) 最終，鴻毅注意到每項產品均有其利弊，但依然認為使用發泡膠板存在較大風險。鴻毅表示，倘宏業堅持使用發泡膠板，宏業必須考慮相關風險，並採取適當措施。

273. 2024 年 7 月 17 日，宏業發信予鴻毅（副本呈送管委會及置邦），表示在 2024 年 7 月 16 日的工程會議上，已通過使用發泡膠板遮蓋窗戶。儘管 2024 年 7 月 16 日的任何會議上均沒有相關的批准紀錄，但鴻毅於 2024 年 7 月 18 日以其印章及簽署核准該信的內容。該信沒有記錄宏業提出任何措施應對有關使用發泡膠板的消防安全風險。

274. 其後，第一批發泡膠板的訂單由 2024 年 8 月底開始提交：

(i) 海德是負責宏建閣（D 座）、宏泰閣（E 座）和宏昌閣（F 座）外牆批盪工程的分判商，分別於 2024 年 8 月 26 日、9 月 3 日及 9 月 19 日，向湖北宇博提交了三張訂購發泡膠板（稱為擠塑板）的訂單。

(ii) 根據2024年9月19日的訂單所列明，該等發泡膠板並非阻燃。雖然另外兩張訂單沒有列明所訂購的發泡膠板是否阻燃，但有關發泡膠板的單價與2024年9月19日的訂單一樣（每立方米350至360元人民幣）。

275. 按照2024年8月27日、9月3日、9月9日及9月17日的四張發票，恒豐（海德的有聯繫公司之一）轉售部分發泡膠板予新南方，即宏新閣（C座）、宏盛閣（G座）及宏志閣（H座）的外牆修葺分判商。

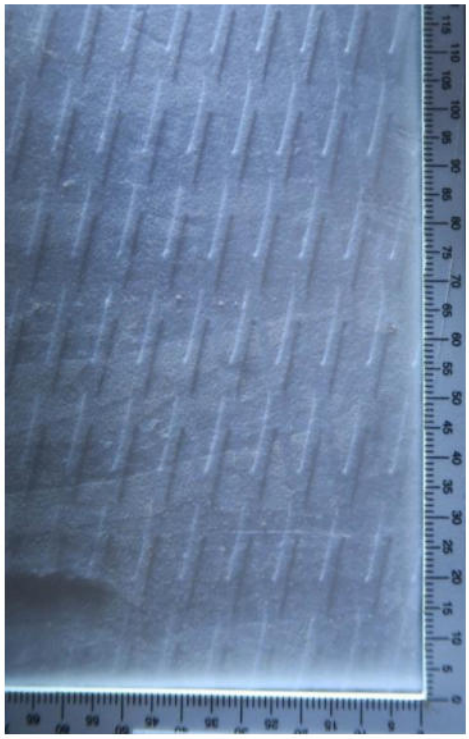
276. 正如上文所述，宏業於2024年8月23日發出通告，通知宏昌閣（F座）的居民會進行工程，於窗戶上覆蓋防護發泡膠板。類似的通告亦於2024年9月9日或該日前後就其他第一期工程的樓宇（即宏盛閣（G座）及宏志閣（H座））發出。

277. 因此，從有關證據可見，宏新閣（C座）、宏建閣（D座）、宏泰閣（E座）、宏昌閣（F座）、宏盛閣（G座）及宏志閣（H座）所使用的發泡膠板，是海德最初向湖北宇博訂購的非阻燃發泡膠板。

278. 在地盤找到的發泡膠板的實物特徵證據，可印證上述結論：

(i) 在宏福苑找到兩類發泡膠板，其中一類壓印上「回」字圖案，另一類壓印上菱形圖案（◊）。

照片 1：25C2826/15 的特寫照
（顯示有 ◊ 圖案的發泡膠板）



照片 2：25C2827/14 的特寫照
（顯示有 回 圖案的發泡膠板）



圖 4-5：　在宏福苑找到的兩類發泡膠板的樣本（摘錄自李博士在 2026 年 3 月 5 日的供詞）

(ii)　李博士留意到，大部分在宏福苑火災後找到的發泡膠板壓印上「回」字圖案，並發現這些發泡膠板比壓印上菱形圖案的發泡膠板較易點燃。有「回」字圖案的發泡膠板性質易燃，在點火後 16 至 19 秒內火焰會蔓延超過 150 毫米，並在整個指定測試期間燃燒，產生燃燒中的滴落物。

(iii) 居民提交的證供亦顯示，在 2025 年 2 月前供應的發泡膠板，與其後有菱形圖案的發泡膠板紋理不同。初期的發泡膠板有「回」字圖案及「CO2」標記。



圖 4-6： 在 2024 年 9 月 28 日拍攝的發泡膠板照片

279. 2024 年 9 月 11 日，徐滿柑先生在與宏業及鴻毅建立的 WhatsApp 群組（「宏福苑大維修 Group」），表示關注發泡膠板的易燃性。一名管委會的成員表示，居民關注若窗戶遮蓋物由發泡膠而非鋁塑板物料製成，窗戶遮蓋物會容易被煙頭點燃。徐先生表示，宏業其後解釋不會使用鋁塑板，因為該等物料難以在地盤內進行切割。

280. 在 2024 年 9 月 12 日舉行的工程會議上（置邦、宏業、鴻毅、管委會及市建局出席會議），與會者對發泡膠板的易燃性提出關注。宏業解釋，發泡膠板不會因接觸煙頭而燃燒，但若明火持續燃燒則另作別論。宏業亦表示，法例沒有禁止使用該物料。

281. 2024 年 9 月 13 日，宏業與管委會代表繼續在其 WhatsApp 群組討論發泡膠板的使用情況：

(i) 宏業的譚雋生先生於 12 時 38 分向 WhatsApp 群組傳送影片，聲稱是示範發泡膠板不會因煙頭而燃燒。他就該次示範作補充，指出倘若使用明火，很多物料均會燃燒，包括竹棚及安全網。

(ii) 管委會仍然憂慮這些影片無法安撫居民。管委會一名委員於 12 時 44 分讓宏業觀看一段 Facebook 影片，當中顯示發泡膠板是易燃的。徐滿柑先生亦要求宏業向消防處及屋宇署查詢，確認發泡膠板物料屬可接受的物料。

(iii) 何建業先生於 13 時 28 分表明宏業的立場，指第一期工程的發泡膠板已送抵地盤，而防護工程正在進行，管委會如欲更換保護窗戶的覆蓋物料，須待進行第二期工程。

(iv) 當晚 22 時 31 分，黃俠然先生傳閱鴻毅的書面意見。鴻毅聲稱，沒有法例規定外牆維修工程期間須使用阻燃的保護物料（棚網除外）；現有樓宇的外牆修葺工程一般不會帶來重大火災風險；發泡膠板導致火勢蔓延的機會較棚網為低。因此，鴻毅推論只有棚網受屋宇署的作業備考 APP-70 規管。鴻毅總結時表示，要有效預防火勢蔓延，外牆的所有臨時物料均須阻燃，僅要求發泡膠板阻燃是不切實際的想法。

282. 宏業的進度報告顯示，截至 2024 年 9 月 17 日，部分窗戶已安裝發泡膠板，而第一期的防護工程完成 15%。

283. 2024 年 9 月 17 日，鴻毅的蔡國興先生在 WhatsApp 群組報告，他已致電消防處，查詢發泡膠板的使用事宜，並獲消防處通知，沒有法例述明是否可以使用發泡膠板。

284. 鴻毅的解釋未能釋除管委會的疑慮。2024 年 9 月 19 日，徐滿柑先生要求鴻毅向居民作書面解釋，說明為何接受使用非阻燃的發泡膠板作為保護物料。

285. 鴻毅從未向居民發出書面解釋。居民反而在 2024 年 9 月 28 日及 29 日的解說會上得到口頭解釋，其間宏業在會上承認，發泡膠板可因明火而燃燒。

286. 最終，管委會（透過副主席麥志雄先生）在 2024 年 10 月 4 日以電郵向消防處查詢，強調「*大部分窗戶*」被發泡膠板遮蓋，而且由於發現「*發泡膠板高度易燃*」，因此居民「*面對高風險*」[53]。消防處回覆時，告知麥先生要自行向屋宇署及勞工處尋求意見。

53 附件 8 消防處清單參考編號 19。

287. 與此同時，其他保護窗戶的方法亦有予以考慮。

(i) 徐滿柑先生的證供顯示，管委會曾考慮由發泡膠板轉為使用中空板。管委會以打火機測試此物料，發現中空板相對較為阻燃。然而，宏業以中空板堅硬而難以在現場切割為由，拒絕以中空板取代發泡膠板。

(ii) 2024 年 10 月 2 日，何建業先生私下發信息給徐滿柑先生，詢問管委會會否考慮就第二及第三期工程，以 2.5 毫米的中空板代替發泡膠板。徐先生在回應時詢問宏業可否物色較不易燃的發泡膠板，並要求何先生拍攝一段燃燒測試影片，以顯示發泡膠板會自行熄滅，這樣便不需要證書。

(iii) 當被問及這些信息時，徐滿柑先生作供時表示，宏業及鴻毅一再告知他發泡膠板沒有認證制度，他因而作出這樣的要求。有關信息顯示，他向何建業先生發送的連結是供應商的一段影片，證明具有阻燃特性的發泡膠板在市場上有售。他告訴何先生宏業的自行測試影片，不能像供應商的那樣缺乏說服力（原文為：「*唔好咁流*」）。他的意思是，發泡膠板應被燃燒一段較長時間，以顯示發泡膠板可自行熄滅。

288. 最終，宏業同時使用中空板及發泡膠板（但並非取代發泡膠板），以保護窗戶。根據宏業於 2024 年 10 月 2 日發出的文件，當中對外牆修葺工程的工作流程描述如下：

(i) 首先會把發泡膠板放置在單位的所有玻璃窗上，以保護窗戶免受損壞。

(ii) 位於進行外牆打鑿工程樓層的窗戶會額外加設一層薄木板或中空板，作為額外一層臨時保護物。

(iii) 額外的木板或中空板會在該特定樓層的工程完成後隨即拆除。

(iv) 相反，發泡膠板即使在打鑿工程完成後，仍會留在窗戶上。

289. 約於該段期間（即 2024 年 10 月初），管委會和宏業同意為第二和第三期工程訂講阻燃性較佳的發泡膠板新批次。

(i) 宏業在 2024 年 10 月 19 日的工程會議上表示，新一批的發泡膠板會在隨後一周送達，而宏業會就這些發泡膠板進行燃燒測試。

(ii) 2024 年 10 月 26 日，宏業在另一次工程會議上表示，第二批發泡膠板已送達，而宏業用打火機進行測試，顯示該等發泡膠板可阻燃。

(iii) 這一點與證供相符，即在 2024 年 10 月初，承造工程的姚錦輝先生向其供應商，即武漢漢塑取得一個發泡膠板樣本。這批發泡膠板附有聲稱由湖北省建築材料節能檢測中心發出的阻燃證書。

(iv) 2024 年 11 月 20 日，海德向武漢漢塑提交發泡膠板的訂單，購入更多發泡膠板。這張訂單明確訂購阻燃發泡膠板，單價為每 0.02 立方米 16.5 元人民幣，與為第一期工程向湖北宇博訂講的非阻燃發泡膠板的單價相比，金額高出一倍以上[54]。其後，海德向新南方轉售部分新的發泡膠板[55]。

(v) 2024 年 12 月 16 日，承造工程的姚錦輝先生向武漢漢塑訂講更多發泡膠板。這些發泡膠板附有一張聲稱是阻燃證書的文件。

---

54 此等發泡膠板據顯示附以由江蘇建科鑑定諮詢有限公司發出的阻燃證書。但有關報告是應上海鑫普達能源科技有限公司（「上海鑫普達」）而並非武漢漢塑的要求而作出。表面上，報告與武漢漢塑所供應的發泡膠板批次無關。根據姚錦輝先生向警方作出的供詞，上海鑫普達是武漢漢塑的客戶，並曾自行就武漢漢塑供應的產品進行阻燃測試。因為武漢漢塑用完了所取得的證書，武漢漢塑因而把上海鑫普達就其產品取得的阻燃測試結果交予海德。此解釋缺乏說服力，不能顯示阻燃證書真正與武漢漢塑向海德供應的發泡膠板有關。

55 2024 年 11 月 22 日、2024 年 11 月 24 日及 2025 年 1 月 16 日，海德把部分發泡膠板售予新南方。由於單價同為每 0.02 立方米 16.5 元人民幣，可推斷為海德把其向武漢漢塑購入的部分發泡膠板新批次轉售予新南方。

290. 雖然新批次的發泡膠板原擬用於第二及第三期工程，有關證據顯示分判商在地盤拿取發泡膠板時，並沒有特別留意哪些批次是用於哪幢樓宇的安裝工程。

291. 其後批次的發泡膠板壓印上菱形圖案。正如上文所述，李博士觀察到較易燃的發泡膠板種類，即最初壓印上「回」字圖案的批次，在現場較常見，而壓印上菱形圖案的發泡膠板則很少見。

292. 李博士亦認為，其後的發泡膠板批次（印有菱形圖案的批次）展現出阻燃特性。這一點似乎與部分新批次附有聲稱的阻燃證書一事一致。儘管如此，有一點必須留意，李博士認為如發泡膠板（不論種類）持續遇到火源，發泡膠板會持續燃燒。袁教授亦認為，發泡膠板一旦被點燃，便會產生燃燒中的滴落物和危險的有毒氣體。

293. 證據顯示，發泡膠板在火災當日基本上仍然粘貼在各幢樓宇不同單位的窗戶上，下列情況除外：

(i) 獲聘負責外牆洗石工序的分判商的證供顯示，固定在宏昌閣（F 座）2 號及 3 號單位窗戶的發泡膠板在火災當日之前已被拆除，因為外牆相關部分的工程基本上已完成，而清潔工作正在進行。

(ii) 置邦的鍾瑞霞女士（F 座管理員）從居民聽說只有一小部分的發泡膠板已被拆除。

294. 正如上文所述，中空板是用以為窗戶提供第二層臨時保護，在特定樓層的打鑿工程完成後便會拆除。此外，根據李博士的證供，宏福苑部分窗戶亦被發現由半透明的中空板遮蓋。



圖 4-7： 顯示在宏志閣（H 座）客廳混合使用發泡膠板及中空板的照片（摘錄自李博士的簡報）

295. 根據李博士的實驗室檢驗結果，在現場取得的部分中空板類別缺乏阻燃特性。她觀察到，所有中空板持續燃燒，2 毫米及 5 毫米的中空板會進一步產生燃燒中的滴落物，且沒有自行熄滅的迹象，而 9 毫米的中空板則較不容易被點燃。

C6. 棚架上的可燃垃圾及廢料

296. 在火災發生前，棚架平台及光井堆積着可燃垃圾及廢料的問題一直存在：

(i) 宏昌閣（F座）305室（位於起火位置正上方）住戶吳靄詩女士（證人編號4）在作供時表示，施工期間，她幾乎每天都會聽到建築材料從高處墮地的聲音，而且其單位外面的棚架布滿建築廢物，包括發泡膠板、尼龍條及紙張。

(ii) 宏昌閣（F座）207室住戶周志偉先生（證人編號20）同樣描述了窗外棚架平台堆滿垃圾的情況。他在作供時表示，工人經常把紙皮石底紙撕下，並從棚架向下丟棄，卻從未清掃過。這些垃圾堆積在低層及平台上，猶如「垃圾崗」。

(iii) 宏泰閣（E座）低層單位住戶鄭敬熙先生（證人編號9）亦注意到其睡房窗外有大量垃圾，包括剩餘物料。他向宏業投訴，指其未有清理垃圾，而宏業的確曾兩次清理垃圾及剩餘的發泡膠板。

(iv) 棚架上堆積垃圾的情況持續引起投訴。管委會與宏業之間的WhatsApp群組記錄了當中多宗投訴，包括2024年10月3日（窗外的剩餘發泡膠板）、2024年10月5日（宏志閣（H座）平台上堆積垃圾）、2024年11月12日（在宏志閣低層發現垃圾及煙頭）、2025年7月24日

（棚架上的垃圾）、2025 年 8 月 18 日（鋪砌紙皮石後留下的垃圾）、2025 年 8 月 20 日（宏盛閣（G 座）的垃圾）、2025 年 9 月 20 日（棚架上的垃圾），以及 2025 年 10 月 8 日（發現工人於棚架上小便並留下垃圾）的投訴。

(v) 2024 年 10 月 7 日，置邦備悉宏業同意每周清理平台上的垃圾一次。其後，管委會在 2025 年 9 月 27 日的工程會議上要求宏業每天清理棚架上的垃圾。

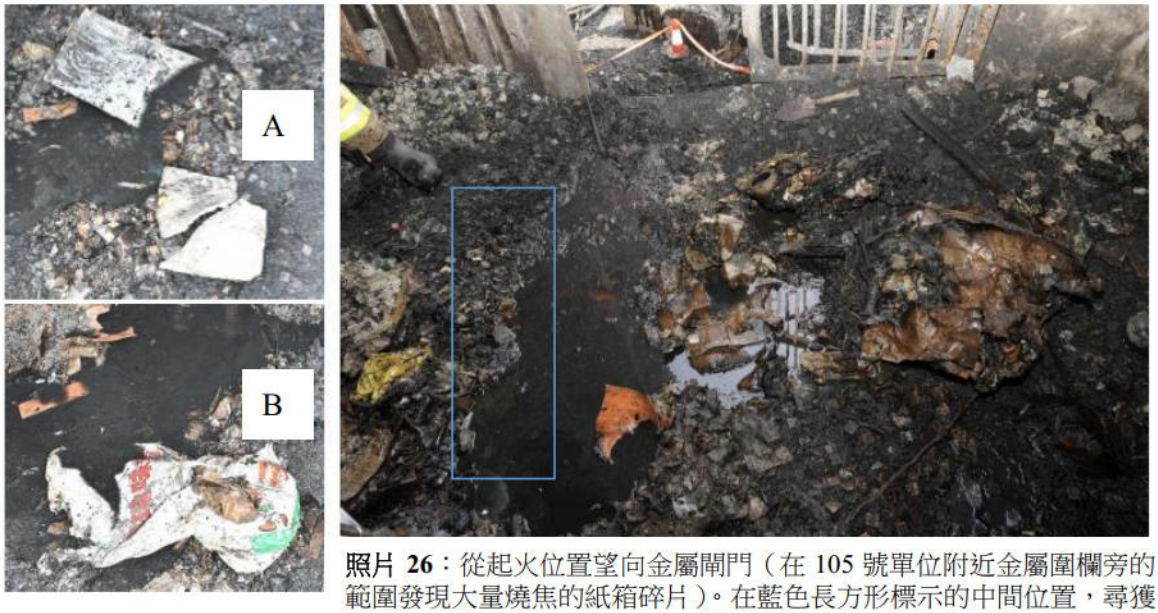
(vi) 徐滿柑先生承認，儘管採取了有關措施，垃圾堆積仍然持續發生，問題不斷重現且從來沒有完全解決。

297. 證人證供有火災前拍攝的照片佐證，照片顯示棚架上有大量可燃廢物。



圖 4-8： 2025 年 8 月 20 日拍攝的照片（顯示棚架平台上堆滿紙皮、底紙及發泡膠板）

298. 火災發生後，在挖掘宏昌閣（F 座）4 號及 5 號單位外平台上的瓦礫時，亦發現可燃廢物的燒焦碎片，當中包括大量相信是曾用作包裝紙皮石的紙皮。



照片 **26**：從起火位置望向金屬閘門（在 105 號單位附近金屬圍欄旁的範圍發現大量燒焦的紙箱碎片）。在藍色長方形標示的中間位置，尋獲發泡膠板碎片及中空板（A），以及裝有保護紙的織布膠袋（B）。

圖 4-9： 在經挖掘的起火位置拍攝的照片（摘自李博士的簡報）

C7. 樓梯間的生口

299. 在搭建棚架時，宏業把宏福苑樓梯間的窗戶改為生口，作為工人進出棚架的臨時通道。

300. 證據顯示，樓宇的樓梯大約每五層便設有一個供工人出入的開口，俗稱「生口」。開設生口的方法是拆除樓梯間的窗戶，然後安裝鋁塑板或木板作為蓋上開口的門。該門在日間開啓供工人出入，夜間則會鎖上[56]。

56 王聯權於 2025 年 12 月 18 日向警方作出的供詞。

301. 2024 年 8 月 1 日，宏業致函鴻毅，尋求批准在每座的 15 樓開設生口，方便工人經棚架進出樓宇。鴻毅於同日表示批准該項申請。

302. 三周後，宏業於 2024 年 8 月 22 日致函鴻毅，尋求批准在每座的 5、10、20 及 25 樓開設生口。鴻毅再次於同日表示批准。

303. 分判商的證供顯示，除已開設生口的 15 樓之外，宏業要求他們每五層開設一個生口。例如：

(i) 吳培坤先生在作供時表示，除已開設生口的 15 樓之外，宏業指示他每五層在後樓梯開設一個生口。當他問到是否容許開設這些生口時，對方只是要求他跟從指示。吳先生在向警方作出的供詞指出，他是於 2024 年 10 月前開設宏昌閣（F 座）的生口。

(ii) 王聯權先生的證供顯示，他於 2025 年 1 月 3 日開始在宏仁閣（A 座）的樓梯間開設生口。其中一名地盤經理指示他在 5、10、20 及 25 樓開設生口，並告知他若不確定如何開設生口，應參考 15 樓已開設的生口。

304. 因此，每幢樓宇搭建棚架後不久便開設了生口，並長時間保留至火災發生當天。



圖 4-10： 生口的照片（摘自調查專組最終報告）

305. 儘管已給予每五層開設一個生口的指示，但部分分判商可能誤把生口開設在其他樓層。調查專組提供的生口概況證明了這點（見例如宏仁閣（A 座）的生口）。

樓宇	樓梯	樓層
宏仁閣（A 座）	後樓梯	3 與 4 樓之間
	前樓梯	8 與 9 樓之間
	後樓梯	15 與 16 樓之間
	後樓梯	19 與 20 樓之間
	前樓梯	24 與 25 樓之間
	前樓梯	28 與 29 樓之間
宏道閣（B 座）	前樓梯	4 與 5 樓之間
	前樓梯	10 與 11 樓之間
	後樓梯	15 與 16 樓之間
	前樓梯	20 與 21 樓之間
	前樓梯	26 與 27 樓之間
宏新閣（C 座）	後樓梯	5 與 6 樓之間
	前樓梯	10 與 11 樓之間
	後樓梯	15 與 16 樓之間
	後樓梯	19 與 20 樓之間
	前樓梯	24 與 25 樓之間
宏建閣（D 座）	前樓梯	4 與 5 樓之間
	後樓梯	9 與 10 樓之間
	後樓梯	15 與 16 樓之間
	後樓梯	19 與 20 樓之間
	前樓梯	24 與 25 樓之間

樓宇	樓梯	樓層
宏泰閣（E 座） 及 宏昌閣（F 座）	後樓梯	5 與 6 樓之間
	前樓梯	10 與 11 樓之間
	後樓梯	15 與 16 樓之間
	前樓梯	20 與 21 樓之間
	後樓梯	25 與 26 樓之間
宏盛閣（G 座）	後樓梯	3 與 4 樓之間
	後樓梯	9 與 10 樓之間
	前樓梯	14 與 15 樓之間
	後樓梯	19 與 20 樓之間
	前樓梯	24 與 25 樓之間
宏志閣（H 座）	前樓梯	4 與 5 樓之間
	後樓梯	9 與 10 樓之間
	前樓梯	14 與 15 樓之間
	後樓梯	19 與 20 樓之間
	前樓梯	24 與 25 樓之間

圖 4-11： 生口位置概況表（摘自調查專組最終報告）

306. 無論如何，證據顯示進行外牆工程時並不需要這些生口：

(i) 雖然吳培坤先生指出開設生口屬慣常做法，但他同意這僅是方便工人的措施，對於進行打鑿工程並非必要。

(ii) 同樣地，張明海先生亦同意，生口對於他負責的外牆工程而言並非必需，純粹是為了方便工人。他補充說，許多外牆翻新工程都沒有開設生口。

307. 火災發生前，消防處或獨立審查組均沒有接獲任何關於生口火警風險的投訴或查詢。時任獨立審查組總監劉輔國先生（證人編號 73）承認，當時的制度依賴承建商及專業人士的自我監管，以及居民的投訴。然而，缺乏樓宇專業知識的居民當時不會意識到樓梯間開設生口會構成火警危險或應該就此投訴。

308. 這點已有證據支持。撇除唯一的例外情況，證供顯示涉事人士當時均未有察覺火警危險。例如：

(i) 吳培坤先生在作供時表示，他不認識或不明白生口對樓梯間作為安全逃生通道的影響。

(ii) 徐滿柑先生亦表示，雖然居民確實曾質疑是否有需要開設生口，但新管委會並未有意識到這些生口會構成火警危險。

(iii) 同樣地，鄭芷盈女士承認置邦知悉每五層有一個樓梯間窗戶被改作生口，但未有意識到此舉會構成火警危險。

309. 唯一針對生口提出的消防安全疑慮來自一名外行人，但承建商或顧問均沒有跟進：

(i) 根據宏業與前管委會之間的 WhatsApp 群組信息，自稱外行人的鄧國權先生於 2024 年 8 月 7 日詢問該窗口位置應否選用防火或耐火物料。

(ii) 時任管委會成員江祥發先生承認，除了該單一詢問外，所披露的資料顯示沒有就生口的火警風險作進一步討論。

C8. 防火窗

310. 與生口相關的事項包括把樓梯間的現有窗戶更換為防火窗的小型工程。

311. 在 2019 年 12 月提交的檢驗報告中，鴻毅表示注意到樓宇的消防安全設施存在問題。鴻毅特別指出樓梯間的窗戶並非防火，並建議更換為符合現行耐火要求的窗戶。

312. 在鴻毅於 2023 年 3 月 27 日編製的招標文件定稿中，翻新 1 至 31 樓樓梯的所有窗戶被列為維修工程的一部分。

313. 強制驗樓計劃未有強制規定更換樓梯間窗戶。因此，樓梯間窗戶應否更換為防火窗一事交由居民投票表決。

314. 在2024年1月28日舉行的特別業主大會上，鴻毅解釋由於宏福苑尚未接獲根據《消防安全（建築物）條例》（第572章）發出的消防安全指示，因此並無更換窗戶的強制規定。然而，業主仍以76.82%過半數票議決把樓梯的現有窗戶更換為防火窗。

315. 把樓梯間的窗戶更換為防火窗（耐火時間不得少於30分鐘）的工程被正式納入工程合約。

316. 就此項工程委聘的認可人士（見下文第318段）就每幢樓宇向獨立審查組提交第I級別小型工程展開通知書（「以下簡稱為MW01表格」），以通知該組1至31樓樓梯間窗戶的擬議改建工程。新窗戶擬具備60分鐘的耐火效能。每份MW01表格均附有地盤監工計劃書，要求建築專業人士及承建商按照指定的頻率視察地盤。

317. 有關表格是根據《建築物條例》下的建築工程監管制度提交。該制度的運作詳情載於本報告第九章。

318. MW01表格列出了負責窗戶更換工程的下列承建商及建築專業人士：

(i) 動感室內設計：負責就宏仁閣（A座）及宏道閣（B座）呈交小型工程文件及地盤監工計劃書的分判商；

(ii) 志富建築：負責就其餘各座（C至H座）呈交小型工程文件及地盤監工計劃書的分判商；

(iii) 黎家榮先生：全部八座的認可人士；以及

(iv) 戚務堅先生：全部八座的註冊結構工程師。

319. 就委員會要求提供資料一事，這些承建商及建築專業人士均確認與宏業並無直接的合約關係。相關的合約鏈如下：

(i) 根據 2024 年 9 月 2 日簽署的書面合約，宏業把樓梯間窗戶更換為防火窗分判予滿昌，合約總價為 2,503,200 港元。

(ii) 黎家榮先生表示，滿昌委聘了聯基建築提供樓梯間窗戶工程的相關服務，而聯基建築則委聘他提供服務，服務涵蓋全部八幢樓宇。他聲稱已審閱提交予獨立審查組的文件，並每周親自視察地盤，以核實窗戶更換工程大致符合文件的要求。

(iii) 戚務堅先生證實他是根據口頭協議受聯基建築委聘，其服務同樣涵蓋全部八幢樓宇。他聲稱已核實圖則和結構計算才提交文件予獨立審查組，並有親自視察地盤。

(iv) 滿昌然後透過口頭合約委聘志富建築。志富建築表示，其唯一工作是就更換 C 至 H 座樓梯間窗戶的小型工程呈交小型工程文件及地盤監工計劃書。實際工程則由滿昌進行。

(v) 另一邊廂，動感室內設計是由黎家榮先生委聘的。動感室內設計負責就 A 座及 B 座更換樓梯窗戶的小型工程呈交小型工程文件及地盤監工計劃書。同樣地，根據動感室內設計的說法，窗戶更換工程實際由滿昌進行。

320. 動感室內設計、志富建築、黎家榮先生及戚務堅先生均確認知悉生口的存在：

(i) 提交予獨立審查組的小型工程文件包含生口的照片。黎家榮先生表示，他從文件觀察到，在他參與有關項目前，部分原有窗戶已被拆除並以木板封蓋。然而，他聲稱並不知悉這些生口可能涉及違法行為，並指出原有窗戶可以開啓，亦非防火窗，而且無論如何均不防煙或耐火。

(ii) 戚務堅先生在回應委員會時確認留意到每隔五層便有樓梯間窗戶被拆除。然而，他認為這些開口與更換工程進行前可開啓的窗戶並無不同，兩種情況均會讓火勢和煙霧進入樓梯間。

(iii) 動感室內設計在回覆中表示，當滿昌進入地盤時，生口已經存在。動感室內設計雖知悉這些生口的存在，但不認為會構成問題。志富建築亦知悉生口已開設，並指出這屬慣常工序。

321. 樓梯間窗戶的更換工程最初計劃分階段進行。第一期（F至H座）原定於2025年1月20日動工，第二期（C至E座）原定於2025年2月24日動工，而第三期（A及B座）則原定於2025年5月2日動工。

322. 樓梯間窗戶工程動工的首個紀錄載於2025年2月21日的進度報告。該報告中「*更換樓梯間窗戶*」列於「*消防裝置改善工程*」項下，並註明第一期工程已完成25%。

323. 截至2025年3月29日，從一份進度報告的紀錄可得知，除設有生口的樓層外，第一期的樓梯間窗戶更換工程已大致完成。

324. 第二期的樓梯間窗戶更換工程，最初在2025年4月12日的進度報告中列為「*未來兩星期將進行的工程*」。截至2025年6月7日的進度報告之時，除設有生口的樓層外，第二期的樓梯間窗戶更換工程已大致完成。

325. 至於第三期，有關樓梯間窗戶更換工程最初在2025年5月24日的進度報告中列為「*未來兩星期將進行的工程*」。截至2025年8月16日的進度報告之時，除設有生口的樓層外，更換工程已大致完成。

326. 因此，在火災發生當天，除了大約每五層仍設有的生口外，樓梯間的所有窗戶均已更換為防火窗。此情況獲消防處的證人林建軍先生（副消防總長（新界南））（「林副消防總長」）（證人編號74）證實。

C9. 水缸工程

327. 各幢樓宇多個天台水缸（包括消防水缸）的維修工程是爭議點之一。

328. 證據顯示火災當日多個消防裝置都無法運作。下文將審視消防水缸維修工程如何導致消防裝置被關閉。

(I) 水缸工程的原訂計劃

329. 宏福苑每幢樓宇天台各設三個公用水缸，分別是消防水缸、食水缸及沖廁水缸。

330. 鴻毅於 2019 年 12 月提交的檢驗報告指天台水缸發現損壞，其中水缸內壁有嚴重銹漬和裂紋，以及消防水缸水銀浮球開關生銹，因此建議修葺水缸。

331. 所有公用石屎水缸的維修其後在招標文件定稿中列為工程項目之一，並保留在工程合約載列的工程之內。

332. 工程合約有關特定規格的部分訂明，除非另有指明，水缸防水和重新鋪磚的工程範圍包括所有天台公用水缸（包括食水缸、沖廁水缸及消防水缸）。

333. 修葺水缸主要步驟如下：

(i) 鑿除現有飾面、批盪及防水層，直至混凝土表層；

(ii) 塗上防水膜，並在完成此步驟後進行試水測試；以及

(iii) 在水缸所有壁面鋪上白階磚。

334. 在本研訊中，鍾傑文先生提到，用白階磚重鋪消防水缸並無必要，通常食水缸基於衞生理由才有此要求。無論如何，鋪磚和加防水層都是工程合約內獲同意的項目。

335. 水缸修葺工程原訂在 2024 年 12 月 2 日展開。

336. 在 2024 年 11 月 13 日舉行的工程會議上（管委會、置邦及鴻毅出席會議），宏業指應該先進行消防水缸的維修工程，沖廁水缸及食水缸的工程隨後。這樣當食水缸進行維修時，已維修的消防缸便可作臨時食水缸之用。

337. 因此，估計消防水缸的維修工程即使竣工，其儲水滅火的功能仍需暫停。至於暫停多久會上並無討論。

338. 江祥發先生同意當時沒有討論把消防水缸改作臨時食水缸的必要性，也沒有談及提供另一個臨時水缸的方案。徐滿柑先生亦同意沒有考慮上述事宜。但事實上宏業有合約訂明的責任，須在必要時提供臨時水缸 ，而鴻毅早前也表示可提供一個臨時纖維水缸。

339. 在 2025 年 3 月 15 日的工程會議上，宏業表示會進行消防水缸維修工程（共分三期，每一期預計需時約一個半至兩個月）。

(II) 水缸工程動工和進度

340. 消防水缸翻新工程由宏業兩個二判承辦，各自負責四座：宏道閣（B 座）、宏新閣（C 座）、宏建閣（D 座）及宏泰閣（E 座）由太陽負責，宏仁閣（A 座）、宏昌閣（F 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）則由天雄負責。

341. 在 2025 年 3 月 29 日的工程會議上（管委會、鴻毅、宏業、置邦和部分居民出席會議），宏業匯報指消防缸維修工程會由 2025 年 4 月 7 日起先在宏泰閣（E 座）及宏志閣（H 座）展開。屆時消防水缸會暫時停用，並會向消防處提交關閉通知書。

342. 從宏業的進度報告可見，「*水缸防水工程*」在 2025 年 4 月 26 日首次列為「*未來兩星期將進行的工程*」，範圍涵蓋第一及第二期。

343. 截至 2025 年 7 月 19 日，宏建閣（D 座）、宏泰閣（E 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）的消防水缸維修工程已進入試水階段。進度報告指，宏道閣（B 座）及宏新閣（C 座）的消防水缸維修工程已經展開。

344. 在 2025 年 8 月 30 日舉行的工程會議上（管委會、鴻毅、宏業、置邦及部分居民出席會議），宏業及鴻毅匯報指宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）的消防水缸維修工程已經完成，並將與置邦商討把消防水缸改作臨時食水缸。另外，宏建閣（D 座）、宏泰閣（E 座）及宏昌閣（F 座）的消防水缸維修工程仍在進行。

345. 上述匯報內容與2025年9月13日的進度報告一致。宏業於2025年9月27日最後一次在正式進度報告中匯報消防水缸的維修進度[57]。

346. 警方在宏業臨時辦公室檢獲多份文件，包括一份2025年11月19日的工程進度內部報告，其中提到消防水缸工程的後續進度：

(i) 宏道閣（B座）、宏新閣（C座）、宏建閣（D座）、宏泰閣（E座）及宏盛閣（G座）的消防水缸維修工程已全部完成。

(ii) 宏仁閣（A座）、宏昌閣（F座）及宏志閣（H座）有工程尚未完成，包括批盪面層及重鋪白階磚[58]。

(iii) 儘管工程尚未完成，但所有消防水缸均曾在某段時間接受試水測試。

347. 根據太陽及天雄所僱工人的證供，宏仁閣（A座）、宏道閣（B座）、宏新閣（C座）、宏建閣（D座）、宏泰閣（E座）及宏盛閣（G座）消防水缸牆身的翻新工

57 根據宏業擬備的宏福苑工程進度報告#36（2025年9月27日），宏盛閣（G座）及宏志閣（H座）的消防水缸維修工程已全部完成（包括鋪設白階磚），而宏建閣（D座）及宏泰閣（E座）的消防水缸亦已完成試水測試。

58 值得注意的是：根據紀錄，截至2025年9月27日，宏志閣（H座）的消防水缸維修工程全部完成，惟2025年11月19日的紀錄卻顯示同一座的工程尚未完成。正如下文所述，資料顯示宏志閣的消防水缸其後發現有滲漏情況。

程已於 2025 年 11 月初完成，正等候水喉分判商進行跟進工程（如安裝浮波和水閘，以及重置喉管以便把消防水缸改作食水缸）。至於宏昌閣（F 座）及宏志閣（H 座）的工程則因漏水而尚未完成 。

348. 上述證供確立在火災當日，大部分樓宇的消防水缸工程已按工程合約規定完成。可是，由於尚要等待進行後續水喉工程（包括把消防水缸改作食水缸所需工程），消防水缸未能使用。宏昌閣（F 座）及宏志閣（H 座）的消防水缸維修工程則很可能尚未完成。

349. 另一項相關事宜涉及火災時消防水缸是否處於無水狀態。各方的證供不一：

(i) 宏泰消防的水喉匠唐慶麟先生表示，他在 2025 年 10 月 16 日進行消防水缸水喉工程期間，曾打開宏仁閣（A 座）、宏道閣（B 座）及宏新閣（C 座）的水缸，發現水缸均無存水。他得悉消防水缸正在維修，因此缸內並無存水。2025 年 10 月 17 日，當他繼續在其餘五座進行消防水缸的水喉工程時，並無檢查缸中是否有水。

(ii) 另一方面，從大約在 2025 年 8 月至 11 月初這段期間拍攝的照片可見，各個消防水缸均注滿了水。

(iii) 這些照片未必一定表示消防水缸維修工程已經完成。消防水缸注滿了水，可能只是試水測試（即檢查防水層是否完好無損）。消防水缸如

通過試水測試，缸內的水會排走以便展開鋪磚工程。

(iv) 如上文提及，所有消防水缸在 2025 年 11 月 19 日前某段時間接受試水測試。這些照片很可能在測試期間拍攝。

(v) 為令提供資料更為完整，根據 2025 年 11 月 28 日至 12 月 1 日期間消防處巡查所見，除宏道閣（B 座）及宏盛閣（G 座）外，其餘座數的消防水缸均無存水。

C10. 關閉消防裝置

350. 聽證會的核心議題之一，是火災當日消防裝置（特別是火警警報系統及消防栓系統）關閉的問題。各幢樓宇均裝設一套火警警報系統及消防栓系統。

351. 消防裝置系統的運作機制已於消防處有關宏福苑消防裝置的報告內有所說明，內容與宏泰消防電工黃健華先生下述的概要一致：

(i) 各層走廊均設置火警鐘及拎手。打破拎手的玻璃，會啓動消防加壓泵運作，而火警鐘亦會響起。各層走廊設有喉轆，而後樓梯亦裝有消防栓，供消防員在火警發生時於該處取水[59]。

59 水源來自消防車輛，經設於各幢樓宇的消防入水掣向樓宇供水。

(ii) 地下有兩個泵房：(a)其中一個泵房設有食水及沖廁水上水泵，以及消防上水泵。消防上水泵從該泵房的消防運轉缸取水，為天台的消防水缸重新注水；(b)另一個泵房是消防加壓泵房，內有兩個消防加壓泵，用以加大消防栓系統的水壓作救火之用。

352. 消防加壓泵房內設有消防泵控制箱，其旁邊箱內配備消防泵總掣（又稱「刀掣」）。



圖 4-12： 照片為宏仁閣（A 座）消防加壓泵房內的消防泵控制箱（左）及刀掣（右）

(i) 黃健華先生表示，刀掣供電給火警鐘、拎手及消防加壓泵。換言之，關掉刀掣，會同時令火警警報系統及消防加壓泵失效。

(ii) 宏泰消防董事鍾傑文先生大致同意黃健華先生的證供，他補充說消防加壓泵房內的刀掣只控制消防加壓泵及火警警報系統，但不能控制上水泵（設於另一泵房）。

(iii) 消防處助理處長（牌照及審批）姜世明先生（「姜助理處長」）（證人編號 35）的證供亦顯示，同一刀掣供電給火警警報系統及消防栓系統。

353. 進行消防水缸維修工程前，須排走存水。大量證供顯示，不需要關掉刀掣（即同時關掉火警警報系統）也可維修消防水缸：

(i) 鍾傑文先生的證供顯示，進行有關工程必須關閉上水泵，但不一定要關閉消防加壓泵。然而，在實際運作上，消防加壓泵通常會被關掉，因為消防加壓泵在空泵情況下運作會損壞[60]。

(ii) 要關閉消防加壓泵，並不需要關掉刀掣。黃健華先生解釋，消防加壓泵房內的消防泵控制箱分別設有 1 號泵掣和 2 號泵掣，令兩個消防加壓泵可以獨立關閉。

---

60 鍾傑文先生舉例說明，即使在無水供應的情況下，消防加壓泵仍可由人打破拎手而啓動。



圖 4-13：　宏志閣（H 座）消防加壓泵房的消防泵控制箱特寫照片（1 號泵掣和 2 號泵掣以綠色標示）

(iii) 姜助理處長作供指，要排走消防水缸內的水，只需要關掉消防加壓泵的獨立泵掣，並不需要關掉刀掣。姜助理處長同意此乃註冊消防裝置承辦商的基本知識。

354. 然而，置邦派駐宏福苑的電工羅國瑞先生（並沒有持註冊消防裝置承辦商的牌照）有不同見解：

(i) 羅國瑞先生的理解是，要排走消防水缸內的水涉及三個步驟：關閉泵房內的上水泵；鬆開排水閥的手掣排走缸內的水；及關掉消防加壓泵房內的刀掣。

(ii) 羅國瑞先生認為，為免消防加壓泵在空泵情況下運作，消防加壓泵房內的刀掣須要關掉。重要的是，他不知道關掉刀掣會令致火警警報系統失效，亦不知道消防加壓泵可從消防泵控制箱的獨立泵掣關閉。

355. 對於消防加壓泵的正確關閉方法，鑑於羅國瑞先生不具備操作消防裝置的資格，委員會當然會選擇信納消防處及宏泰消防的證供。

356. 羅國瑞先生承認，他按照自己對消防水缸排水步驟的理解（消防處及宏泰消防的證供顯示他的理解有誤），關掉了所有八幢樓宇消防加壓泵房內的刀掣。

357. 羅國瑞先生接獲置邦的工作單，要求他協助宏業排走消防水缸內的水，所以他按此照辦：

(i) 李承富先生（置邦木工）表示，管理處在2025年5月至8月期間發出八份工作單，指示置邦工程部門的職員協助宏業排走消防水缸內的水。

(ii) 其中一份工作單由駱倩盈女士發出，指示置邦工程部門的職員在 2025 年 7 月 14 日，排走宏道閣（B 座）消防水缸內的水。

(iii) 消防水缸既屬消防栓系統的組件，要排走消防水缸內的水，應該由註冊消防裝置承辦商處理，而不是由不合資格人士處理。羅國瑞先生承認，李承富先生曾告訴他，只有註冊消防裝置承辦商才可操作消防水缸，而這與他本人所知無異。他聲稱，曾詢問管理處的駱倩盈女士，自己無牌操作消防水缸是否妥當，但對方僅指示他協助宏業。他亦聲稱曾考慮向黎永利先生詢問該做法是否恰當，但最終並未向黎先生提出。

(iv) 駱倩盈女士的說法有別。關於雙方各執一詞、兩人的角色及職責，將於第十章探討。

358. 消防加壓泵房的刀掣關掉而消防水缸內的水排走後，維修工程便按照上文第 C9(II)分節所述展開。如前所述，由於大部分消防水缸正等候被轉作臨時食水缸之用，因此火災當日仍處於停用狀態。即使火災沒有發生，在食水缸修妥之前，消防栓系統很有可能亦長時間無法運作。

359. 消防水缸維修期間，刀掣（以及相連的火警警報系統）無需一直關閉。要重啓火警警報系統，只需開啓消防加壓泵房內的刀掣便可。

360. 儘管羅國瑞先生知道刀掣已被關閉，卻並未意識到火警警報系統亦會因此關閉。反觀宏泰消防在火災前數星期已發現有關情況，顯然知悉其後果。至於宏泰消防及置邦對此事所知多少，以及其作為或不作為，這些事實爭議會在第十章探討。

361. 不幸的是，直至 2025 年 11 月 26 日火災當天，一直無人重啓刀掣。

362. 委員會已闡述宏福苑工程的施工狀況及火災前宏福苑的實際情況。委員會將於下一章嘗試重組慘劇當日的事發經過。

第五章
火災當日

A. 火災源頭及發現經過

363. 2025 年 11 月 26 日，天氣乾燥，相對濕度介乎 40% 至 50%。一股清勁的東至東南風以每小時 14 公里的風速吹過宏福苑。當時紅色火災危險警告信號生效。

364. 火災於當日 14 時 30 分至 40 分之間發生。設於宏昌閣（F 座）後面單車停放處上方的閉路電視攝影機拍攝到發生火災的最早跡象。由 14 時 33 分起[61]，片段攝錄到微量的煙霧從外牆棚架飄入單車停放處。煙霧飄入的方向大致如圖 5-1 紅色箭咀所示。

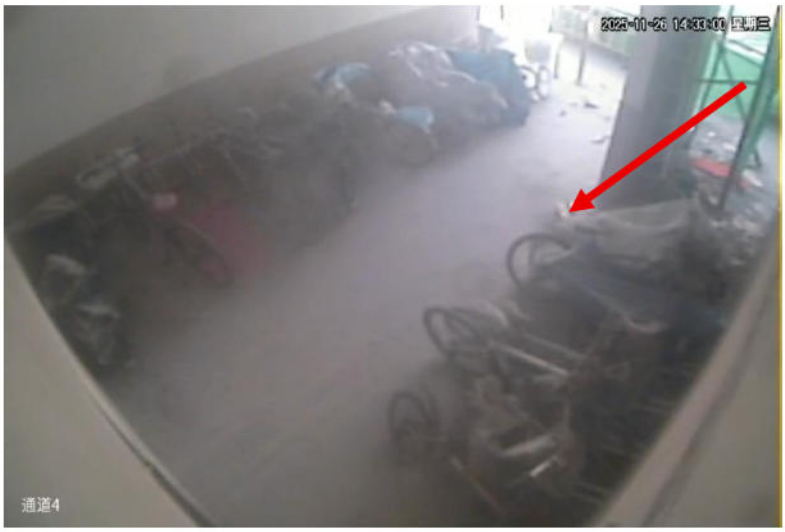


圖 5-1： 宏昌閣（F 座）後面單車停放處上方攝影機所拍攝閉路電視片段的定格畫面（14 時 33 分 00 秒）

61 根據警方提供的資料，監察片段顯示的時間比實際時間快 42 秒。

365. 監察攝影機的位置如圖 5-2 所示（見紅圈內的 4 號閉路電視攝影機）。



圖 5-2： 閉路電視攝影機的位置圖

366. 於 14 時 42 分 18 秒，同一閉路電視攝影機拍攝到最早出現的火光。燃燒中的火屑從宏昌閣（F 座）104 室及 105 室單位外平台附近的棚架掉落。由 14 時 43 分 38 秒起，更多火屑以越來越高的頻率掉下。及至 14 時 44 分 48 秒，地面已出現可自行燃燒的小火。其後火屑持續掉下，直至監察片段於 14 時 47 分 20 秒中斷為止。





圖 5-3：　宏昌閣（F 座）後面單車停放處上方攝影機所拍攝閉路電視片段的定格畫面（14 時 43 分 00 秒及 14 時 45 分 30 秒）

367. 另一部閉路電視攝影機亦印證了火災發生的時間。該攝影機設於宏昌閣（F 座）5 樓與 6 樓之間後樓梯的生口外，即起火位置正上方。

368. 於 14 時 42 分 55 秒[62]，閉路電視片段錄得一名男子在呼喊「喂邊個食煙焫着左啲嘢呀？」。另一名工人說「你食煙咋嘛」。不久，有人揚聲問「邊個位置啫？」及「邊個做嗰個位？」。

369. 當時，工人繼續工作和談話。及至 14 時 46 分 45 秒，他們才發現事態嚴重，片段中傳出驚叫聲。於 14 時 48 分，整個範圍被灰塵、濃煙及火焰籠罩。視訊傳輸於 14 時 48 分 03 秒中斷。與此同時，委員會曾聽取證供，關於有工人曾嘗試使用一條附近的水喉（用於鋪紙皮石工程）去嘗試滅火，但是水喉據稱出水約 20 至 30 秒便停止，原因不明。

62 閉路電視片段在火災中損壞，以致音訊與視訊傳輸不能同步。視訊傳輸的時間標示以影片中的時間標示為基礎，而音訊傳輸的時間標示則以實際的播放時間為基礎。

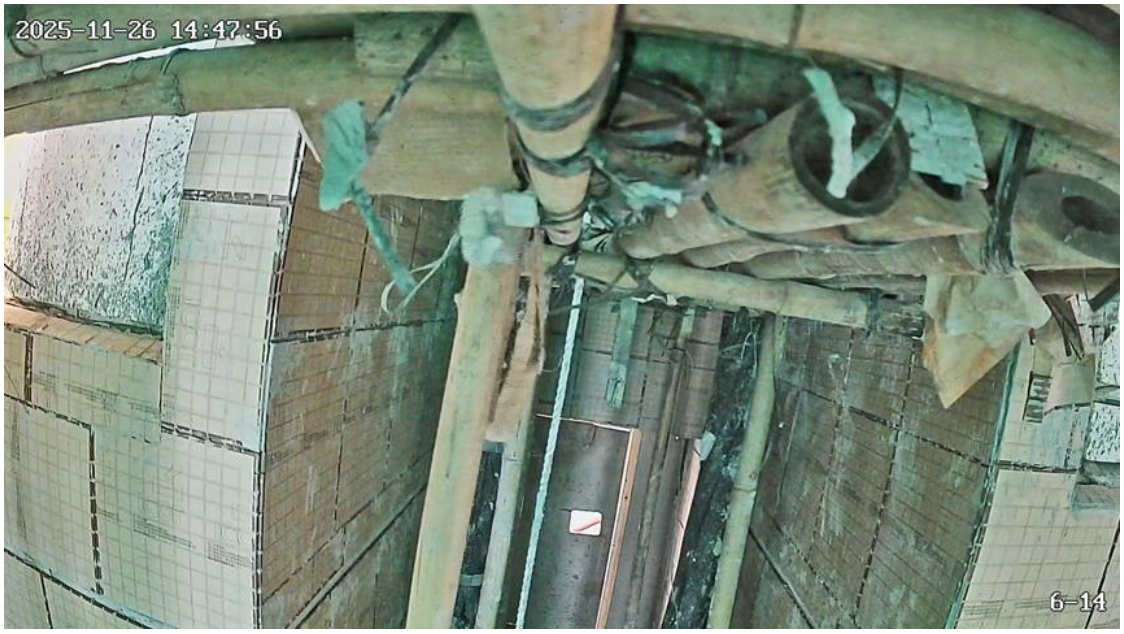




圖 5-4：　宏昌閣（F 座）5 樓與 6 樓之間後樓梯外的攝影機所拍攝閉路電視片段的定格畫面(14 時 47 分 56 秒及 14 時 47 分 59 秒）

370. 約於 14 時 50 分，一名身處元洲仔里的途人葉輝先生發現火警並致電 999 報案，消防處於 14 時 51 分接獲來電。於 14 時 50 分 43 秒，葉先生拍攝到火勢的第一個清晰影像，位於宏昌閣（F 座）104 室及 105 室單位外平台。

371. 片段顯示，平台上的火勢已發展成形，但規模仍屬局部。從畫面右角可以見到燃燒中的物料從平台掉落圖 5-1 及圖 5-3 所顯示單車停放處外的範圍。

372. 於 14 時 53 分，葉輝先生以更廣闊的角度拍攝了第二段影片，可以看到宏昌閣（F 座）和元洲仔里。音頻中一名旁觀者難以置信地質疑為何火警鐘沒有響起。



圖 5-5： 葉輝先生所拍攝影片的定格畫面（約於 14 時 50 分及 14 時 53 分）

373. 委員會沒有收到其他影片或照片，顯示有另一起火源頭。政府化驗所李博士亦證實，未有發現其他可能起火的位置（見第六章）。由此得出的明確結論是：火災源頭為宏昌閣（F 座）104 室及 105 室單位外的平台。

374. 消防處的反應迅速。第一批消防車輛於 14 時 56 分 22 秒抵達現場，即消防處於 14 時 51 分 17 秒首次接獲電話後 5 分鐘 05 秒。滅火行動將於第七章詳述。

B. 宏昌閣（F 座）火勢迅速蔓延

375. 數分鐘內，原本局部的火勢瞬間爆發，演變成垂直向上蔓延的大火。高聳的火柱沿宏昌閣（F 座）4 號與 5 號單位之間的光井極速而猛烈地往上升。

376. 葉輝先生所拍攝的另外兩段影片捕捉了大火極速上升的過程。委員會專家分析了這些影片，認為垂直蔓延的火勢於 14 時 59 分或之前已達至全面發展的階段。及至 15 時 02 分，火焰已開始衰退。

F 座光井(4 號至 5 號單位)第一個垂直蔓延的火勢



圖 5-6： 葉輝先生及其他途人所拍攝影片的定格畫面，收錄於委員會專家報告

377. 光井的棚架開始迅速解體。約於 14 時 57 分，竹杆及其他雜物碎片開始掉落地面。這些情況可在葉輝先生所拍攝的片段中看到。



圖 5-7： 葉輝先生所拍攝影片的定格畫面（14 時 56 分 58 秒、14 時 57 分 38 秒及 14 時 57 分 57 秒）

378. 許隊長的證供顯示，宏昌閣（F 座）面向元洲仔里的後門被該等燃燒中的堆積物品阻塞。

379. 約於 15 時 02 分，大火吞噬了宏昌閣（F 座）6 號與 7 號單位之間的第二個光井。



圖 5-8： 15 時 02 分至 15 時 08 分所拍攝影片的定格畫面，收錄於委員會專家報告

380. 及至 15 時 04 分，大火點燃了宏昌閣（F 座）7 號及 8 號單位外空地的灌木。宏泰閣（E 座）居民葉家駒先生作供時表示，該範圍情況迅速惡化，變成一片火海，火勢由宏昌閣蔓延至宏泰閣。



圖 5-9：　葉輝先生所拍攝影片的定格畫面（15 時 04 分 35 秒）

381.　　大火繼續蔓延。及至 15 時 09 分，在宏昌閣（F 座）1 號與 8 號單位之間的第三條光井火柱爆發。如圖 5-6、圖 5-8，以及圖 5-10 所示，多條火柱以順時針方向依次形成，並按時間順序分別標記為 F1、F2 及 F3。





一樓平面圖

圖 5-10：　宏昌閣（F 座）第三條光井火柱的影片的定格畫面，收錄於委員會專家報告

382. 根據調查專組的調查結果，及至約15時05分，已倒塌並燃燒中的竹杆阻塞了宏昌閣（F座）的正門。15時09分的定格畫面證實入口外面的範圍已迅速變成一大片火海（見上文圖5-10）[63]。

383. 正門及後門是宏昌閣（F座）的唯一逃生途徑。及至15時05分，兩條路線均被地上燃燒中的雜物碎片阻塞。在第一通火警報案電話後起計不足15分鐘，逃生的居民便遇上無法通過的障礙。

384. 高聳的火柱迅速蔓延不是個別事件，在宏福苑的光井共發生了12次。委員會專家Usmani教授形容，火勢的蔓延速度在歷年重大樓宇火災中前所未見，其中一條光井火柱的最高蔓延速度達每秒10米。相比之下，格蘭菲爾大樓火災的蔓延速度約為每分鐘8米。

C. 火勢蔓延至其他座數

C1. 宏泰閣（E座）

385. 在第一通報案電話後的數分鐘內，火勢向西蔓延至西面最接近的樓宇，即宏泰閣（E座）。閉路電視攝影機拍攝到，早於14時58分已有冒煙的雜物碎片掉落宏泰閣天台。

---

63 宏志閣(H座)1607室單位外當時一名正在工作的建築工人曾嘉樂先生表示，一件燃燒中的黑色物件約於這個時間掉落在迴旋處的建築廢物收集站，引致該處起火。



圖 5-11： 宏泰閣（E 座）天台閉路電視片段的定格畫面（14 時 58 分 39 秒）

386. 許隊長亦留意到，約於 15 時 00 分，宏泰閣（E 座）東面外牆的棚架上有些火苗。

387. 宏泰閣（E 座）正門與宏昌閣（F 座）正門之間的空地很快便火勢旺盛。及至 15 時 11 分，設於入口的閉路電視攝影機拍攝到，金屬閘門反射出明亮的火焰。於 15 時 11 分至 18 分，煙霧逐漸籠罩該處空地[64]。



圖 5-12： 宏泰閣（E 座）正門外閉路電視片段的定格畫面（15 時 09 分 11 秒及 15 時 16 分 03 秒）

64 監察片段中的時間標示比標準時間慢大約兩分鐘。

388. 多條火柱以順時針方向沿宏泰閣（E 座）光井迅速上升。於 15 時 16 分，第一條火柱吞噬了 1 號與 8 號單位之間的光井。短短一分鐘後，第二條火柱在 2 號與 3 號單位之間爆發。及至 15 時 30 分，第三條火柱在 4 號與 5 號單位之間冒起。



圖 5-13： 宏泰閣（E 座）光井火柱的影片的定格畫面，收錄於委員會專家報告

389. 及至 15 時 18 分[65]，從單車停放處的閉路電視片段所見，宏泰閣（E 座）正門附近有竹棚倒塌。

65 監察片段中的時間標示比標準時間慢大約一分鐘。



圖 5-14： 宏泰閣（E 座）單車停放處內閉路電視片段的定格畫面（15 時 17 分 02 秒）

390. 火勢繼續吞噬宏泰閣（E 座）正門外一帶。約於 15 時 21 分，正門完全被火勢封堵，此時閉路電視片段中斷。



圖 5-15： 宏泰閣（E 座）正門外閉路電視片段的定格畫面（15 時 19 分 17 秒）[66]

66 片段所示時間比標準時間慢大約兩分鐘。

391. 根據調查專組所述，宏泰閣（E座）正門及後門先後於15時20分及15時30分被燃燒中的雜物碎片阻塞，嚴重妨礙居民疏散。

C2. 宏盛閣（G座）

392. 火勢迅速波及第三幢樓宇。約於15時09分，一名途人拍攝到的影片就宏盛閣（G座）的火勢提供了第一條影片證據。片段顯示樓宇南面外牆部分棚架的火勢猛烈。



圖 5-16： 約於15時09分在宏建閣（D座）外拍攝的宏盛閣（G座）及宏昌閣（F座）錄影片段的定格畫面

393. 證人證詞指出，火勢可能在影片證據顯示的時間之前已經蔓延至宏盛閣(G座)。早於15時00分，王惠琛先生(證人編號22)已留意到燃燒的棚網碎片從宏昌閣(F座)飄散，導致宏盛閣起火。謝玉華女士及葉家駒先生作供時亦印證了這點，兩人均表示於15時05分或之前看見燃燒中的雜物碎片及棚網從宏昌閣飄落至宏盛閣。

394. 消防處人員在前線的觀察證實，火勢在不遲於15時20分已蔓延至宏盛閣(G座)。代表調查專組作供的林副消防總長確認，這項觀察顯示火勢最遲在這個時間已經蔓延。

395. 至於宏盛閣(G座)，火勢在一段時間後，約於16時22分才開始迅速垂直蔓延。

C3. 其他座數

396. 第一批燃燒中的雜物碎片於15時12分開始掉落宏新閣(C座)天台。約於15時25分，宏新閣棚架上可見到一些火苗。



圖 5-17： 從宏新閣（C 座）天台拍攝的閉路電視片段（15 時 12 分 21 秒）的定格畫面



圖 5-18： 約於 15 時 25 分從廣福邨朝宏新閣（C 座)方向拍攝的錄影片段的定格畫面

397. 消防處人員在前線的觀察同樣證實，火勢在不遲於 15 時 25 分已蔓延至宏新閣（C 座）。

398. 宏新閣（C 座）第一條光井火柱約於半小時後在 2 號與 3 號單位之間迅速蔓延。目擊證人於 16 時 00 分拍攝到的錄影片段顯示，火勢在大約 1.5 分鐘內向上爬升至整幢樓高 31 層的樓宇。

399. 其後，另有火柱於 16 時 36 分沿宏新閣（C 座）1 號與 8 號單位之間的光井，以及於 16 時 43 分沿 4 號與 5 號單位之間的光井向上蔓延。



圖 5-19： 從宏新閣（C 座）外拍攝的錄影片段的定格畫面，收錄於委員會專家報告

400. 約於 16 時 45 分，宏新閣（C 座）有竹棚倒塌並墜落地面[67]。

67 消防員李競翀於 2026 年 4 月 10 日向警方所作的供詞第 7 段。

401. 至於火勢蔓延至宏建閣（D 座）的情況：

(i) 黃盛勤先生（證人編號 21）是 2108 室單位住戶，他作供時表示，宏建閣（D 座）的棚架最初約於 15 時 15 分起火。他看見鄰居單位廚房窗外的棚網有多處起火，每處面積約為 10 厘米乘 10 厘米。

(ii) 鄰近的廣福邨廣禮樓一名住戶拍攝到首段顯示火勢蔓延至宏建閣（D 座）的影片證據，時為 15 時 20 分。片段中，宏建閣西面外牆的棚架上出現火苗。



圖 5-20： 從廣福邨朝宏建閣（D 座）方向所拍攝錄影片段的定格畫面

(iii) 消防處人員在前線的觀察證實，火勢在不遲於15時25分已蔓延至宏建閣（D座）。

402. 儘管宏建閣（D座）的棚架上有多處起火，但沒有出現火勢垂直蔓延的情況。調查專組就風流對火勢蔓延的影響進行了電腦流體力學模擬測試，從測試結果觀察到該幢樓宇周圍可能已形成迴流區[68]，延長了火屑的飄散距離，令火屑落在宏建閣前已冷卻，因而減低起火的風險。這解釋了宏建閣大致上沒有因起火而受損的原因，下文將對此再作詳述。

403. 至於宏道閣（B座）及宏仁閣（A座）的情況：

(i) 消防處前線人員觀察到，火勢分別在不遲於15時39分及16時04分已蔓延至這兩幢樓宇。

(ii) 於16時11分，火勢迅速垂直蔓延，吞噬了宏道閣（B座）2號與3號單位之間的光井。該光井位處宏新閣（C座）2號與3號單位之間的光井正對面，而宏新閣僅僅在10分鐘前（即約於16時01分）亦出現過垂直火勢。

(iii) 最後一條光井火柱相隔較長時間，於18時32分在宏仁閣（A座）2號與3號單位之間的光井出現。

---

68 迴流區是指流體速度局部逆轉方向並形成循環迴路的區域。流體不再向順流方向移動，而是倒流向逆流方向，形成漩渦狀結構。



圖 5-21： 有關宏道閣（B 座）、宏盛閣（G 座）及宏仁閣（A 座）火勢的錄影片段的定格畫面，收錄於委員會專家報告

404. 大火通宵燃燒。火勢蔓延並徹底吞噬受火災影響的七幢樓宇的多個單位、公用走廊及樓梯間。圖 5-22 擷取自大火的現場直播報道，顯示在 2025 年 11 月 26 日 19 時 00 分，多個單位內部猛烈焚燒。

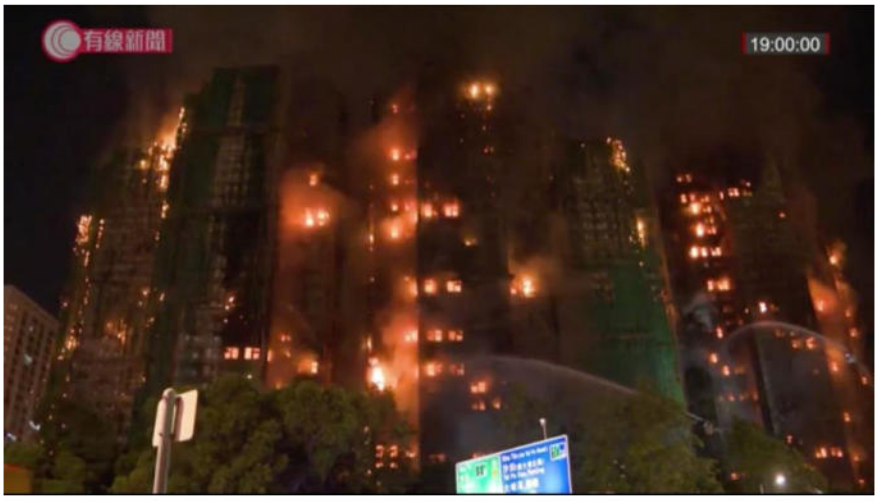


圖 5-22： 有線新聞於 19 時 00 分 00 秒的新聞片段的定格畫面

405. 滅火行動於 2025 年 11 月 28 日 10 時 18 分宣告結束，距離首批消防人員抵達現場超過 43 小時。有關滅火行動的詳情將於第七章探討。

C4. 關於火勢向外蔓延的觀察

406. 關於火勢的蔓延，可作出幾項主要觀察。

407. 第一，垂直火柱以前所未有的速度沿光井向上爬升，導致火勢迅速蔓延。六幢樓宇共出現了 12 次這種情況，當中有 11 次發展成熟的光井火柱於 14 時 58 分至 16 時 43 分這少於兩小時的期間內發生。宏建閣（D 座）受火災影響但沒有出現光井火柱，宏志閣（H 座）則未受火災波及。



Ⓕ F 座第一條光井火柱
光井火柱的頂峰時刻

圖 5-23： 宏福苑垂直火勢示意圖，取自 2026 年 6 月 25 日委員會專家簡報

408. 第二，火勢主要透過飛散的火屑及隨風飄散的燃燒中雜物碎片（例如棚網、竹杆及其他建築材料的碎片），從一棟樓宇蔓延至另一棟。這些火屑隨風勢飄散至相當遠的距離，並導致其他樓宇外牆的可燃物料（包括安全網）起火。閉路電視片段、居民拍攝的錄影片段及證人證詞，均充分證實了這蔓延途徑。

409. 第三，當日的風勢為時速約 14 公里的東至東南風，是加劇火勢發展的一個因素。而位於宏昌閣（F 座）以北相距較遠的宏志閣（H 座）未受火災波及。調查專組根據電腦流體力學模型進行的模擬測試結果顯示，當日的風勢並未將火屑吹向宏志閣位於宏新閣（C 座）與宏泰閣（E 座）之間迴流區內的宏建閣（D 座），其因火災受損程度亦相對輕微。

D. 樓宇內部情況及逃生途徑

D1. 宏昌閣（F 座）內部情況

410. 光井火勢迅速蔓延與樓宇內部損毀程度之間有明顯的相互關係。在宏福苑 562 個受到大火嚴重損毀或極度嚴重損毀的單位中，有 518 個單位（92%）毗鄰火勢迅速蔓延的光井。

411. 升降機大堂走廊的情況亦與火勢沿連接走廊的光井迅速蔓延有密切關聯，因此可合理推斷，樓梯與遭火柱吞噬的光井相連，亦會迅速被濃煙和熱力滲透。成功逃離火場的住戶的證供均印證了此推論。

412. 宏昌閣（F 座）的住戶作供時表示，當時可供逃生的時間極為有限。在發現火警後數分鐘內，濃煙已籠罩個別單位、公用走廊及樓梯間：

(i) 及至 14 時 59 分，4 號與 5 號單位外東面光井迅速的垂直火勢已完全發展。至為重要的是，這光井與宏昌閣（F 座）的樓梯間直接相連。

(ii) 此外，及至 15 時 05 分，地下的逃生通道已被掉下的雜物碎片阻塞。

413. 宏昌閣（F 座）當值管理員鍾瑞霞女士表示，她首先接獲一名人士通知方察覺火警發生，該人既非宏昌閣住戶，亦非身穿宏業制服的建築工人。她到達樓宇後方時，看見 104 室及 105 室單位外的平台出現小火，於是以對講機通知管理處發生火警。

414. 經比對鍾瑞霞女士的證供與葉輝先生拍攝的片段，以及駱倩盈女士的證供（她在接獲鍾女士通報後不久，於 14 時 52 分致電 999 報案），可推斷鍾女士約於 14 時 50 分首次得悉發生火警。

415. 發現火警後，鍾瑞霞女士返回宏昌閣（F 座）啓動火警鐘。由於大堂沒有拎手，她便走上 1 樓，但未能啓動警鐘。她繼而走上 3 樓啓動該處的拎手，但同樣不能成功啟動警鐘。在此期間，樓梯間仍大致處於無煙狀態，但她聽到爆裂聲，並看見窗外有火焰。當她到達 3 樓時，濃煙已開始從較高樓層籠罩樓梯間，據現時掌握證據可推

測是源自 5 樓樓梯的生口。鍾女士折返大堂向鄭芷盈女士報告情況，並繼續疏散居民，直至火勢蔓延至正門外範圍，令他們無法在大堂逗留。當時大約是 15 時 05 分。

416. 居於 204 室單位(即起火位置正上方)的謝玉華女士作供時表示，在起火初期，濃煙開始從其廚房窗戶滲入。根據她當時拍攝的照片，發生時間大約是 14 時 53 分。當謝女士打開大門以驅散單位內的濃煙時，她觀察到公用走廊開始變得煙霧瀰漫。當她約於 15 時 00 分撤離單位時，樓梯間已濃煙密布，從窗戶可見到大火，而牆壁亦散出熱力。當她離開樓宇時，濃煙正從大堂湧向周邊範圍。



圖 5-24： 謝玉華女士在 204 室單位所拍攝片段的定格畫面（14 時 53 分）

417. 居於 605 室單位的陳全先生（證人編號 7）闡述，他最初約於 14 時 51 分因聞到濃煙氣味而察覺發生火警。他隨即致電通知管理處。約於 14 時 56 分，他觀察到廚房在一至兩分鐘內已充滿濃煙，並由白煙轉變為黑煙。走廊亦有煙霧，但明顯較其單位少。他於是經樓梯撤離。

418. 居於 1005 室單位的王嘉婉女士（證人編號 5）作供時表示，約於 14 時 50 分，她聽到工人在其單位外呼喊。當望向窗外時，她看見外面有濃煙但沒有火。望向走廊時，她聞到濃煙氣味，但走廊依然清晰可見。她離開單位，並經樓梯約於 14 時 55 分到達地下。她在樓梯間時看見窗戶已呈現紅光。

419. 居於 2405 室單位的高以蕾女士表示，其單位的電視信號約於 14 時 53 分突然中斷。約於 14 時 55 分，當打開客廳窗戶時，她聞到濃煙氣味，但看不見外面有任何濃煙或火。與此同時，濃煙開始經排氣口滲入其單位，並已開始籠罩公用走廊。她試圖使用樓梯時，發現樓梯間滿布白色濃煙，她別無他法，只好乘升降機逃生。她約於 14 時 57 分到達地下，並觀察到宏昌閣（F 座）上方冒出一股濃煙。



圖 5-25： 高以蕾女士在宏昌閣（F 座）外拍攝的照片（15 時 03 分）

420. 鋪磚工人李家程先生事發時正在宏昌閣(F 座）天台水缸內工作，他的書面供詞進一步證實濃煙迅速滲入樓梯間的情況。他留意到水缸內的臨時照明裝置約於 14 時 50 分發生短路。大約一分鐘後，他聞到物料燃燒的氣味，並看見白煙在水缸上方飄散，促使他撤離。當時，樓梯已濃煙密布，能見度下降到三至四成。樓梯間的情況十分惡劣，以致他約於 14 時 57 分到達 14 樓時，迫不得已要短暫離開樓梯間稍作喘息。

421. 據李家程先生所述，在於 14 樓逗留短短約 30 秒期間，樓梯間已被黑煙籠罩，無法通行。他留意到升降機仍然正常運作，便決定改乘升降機，並於 15 時 01 分離開宏昌閣（F 座）。

422. 最終，只有少數住戶能夠成功從宏昌閣（F 座）撤離。謝玉華女士作供時表示，除了在 1 樓樓梯平台遇到一名老婦外，她在樓梯間或地下大堂均無遇到其他人。高以蕾女士作供時亦表示，她乘升降機到地下時同樣並無遇到任何人。陳全先生沿樓梯逃生途中遇到另一名居民，但他表示當到達地下大堂時，四周的人寥寥可數，只有少於 10 人當時從宏昌閣逃生。絕大多數人因濃煙及火勢迅速蔓延而被困樓宇內。

423. 居於 207 室單位的周志偉先生作供時表示，他於 15 時 00 分前不久，首次察覺到發生火警，當時其單位的一扇窗戶開始呈現紅光，單位外傳來響亮的劈啪聲，這是由於他的單位毗鄰已被火柱吞噬的第二個光井。不久之後，覆蓋其主人房窗戶的發泡膠板着火，玻璃窗亦碎裂。他嘗試用花灑頭滅火，但最終須逃離現場。當他與妻子離開單位時，公用走廊已充滿令人難以忍受的濃煙，而最接近其單位的樓梯亦無法通行。他們獲鄰居李焯鐮先生所救，並在其單位（203 室）內暫避，直至最後（約於 17 時 00 分）獲消防人員救出。

424. 當時在宏昌閣（F 座）2703 室單位外工作的外牆清潔工人黃足蓮女士及姚順友先生（證人編號 14）作供時表示，他們聽到工人呼喊「火燭！」，便前往 4 號單位附近的聲音源頭查看。他們聞到煙味，並看見濃煙沿着光井冒升。他們決定攀爬棚架到天台逃生。到達天台後，他們看見 4 號與 5 號單位之間的光井有烈火濃煙。他們試圖打開通往樓梯的門，但該處已被黑煙籠罩，無法通行。他們於是留在天台等待救援，並於翌日獲救。

425. 委員會亦聽取了罹難居民家屬令人悲痛的證供。部分家屬作供講述火警初期宏昌閣（F 座）內部不斷惡化的情況，足證個別單位顯然早於 15 時 00 分便開始有濃煙滲入。

426. 羅曉琪女士的已故母親老英女士（808 室單位住戶）於 15 時 02 分在家庭 WhatsApp 群組發出信息，通知家人發生火警。羅女士於一分鐘後看到信息，隨即致電母親。她母親表示公用走廊已充滿濃煙，並指儘管她試圖以毛巾封住門隙，濃煙仍不斷滲入單位。羅女士與母親通話約五分鐘。在通話接近尾聲時，她母親囑咐她與哥哥要好好生活，隨後通話突然中斷。

427. 蘇曉峯先生（證人編號 19）的已故父母蘇恩曄先生及曾玉薇女士居於 2701 室單位。蘇曉峯先生作供時表示，其母親約於 15 時 07 分致電給他，表示單位內已充滿濃煙、她會嘗試下樓，以及自己快要離世。這是蘇曉峯先生聽到母親的最後遺言，儘管該通電話持續了 1 小時 49 分鐘，直至約 17 時 00 分才中斷。蘇曉峯先生立刻從工作地點趕赴宏福苑，並多次向消防處人員求助但不果。警方提供的通話紀錄顯示，已故曾女士曾於 15 時 00 分致電 999 報案，指其單位外的棚架起火，且單位內已充滿濃煙。

428. 李國鴻先生（證人編號 48）作供講述其已故母親譚女士及家庭傭工 Dina-Martiana 女士及 Darwati 女士（2603 室單位住戶）的臨終時刻。李先生的妹妹接獲譚女士家庭傭工的來電，其家人才首次得知發生火警。事實上，李先生的妹妹剛探望譚女士，並約於 14 時 45 分才離開單

位。約於 15 時 00 分，李先生本人透過居民的 WhatsApp 群組獲悉火警的消息。他得悉發生火警後，查看譚女士單位所安裝的監察攝影機的片段，看見單位內已經濃煙密布，而母親及兩名家庭傭工則不見蹤影。他其後多次致電 Dina-Martiana 女士，直至 15 時 15 分才能接通，當時他只聽到 Dina-Martiana 女士驚恐尖叫，卻無法與她溝通。該通話在 48 秒後中斷。

429. 李國鴻先生其後翻查了 2603 室單位內監察攝影機的錄影片段。大火當日的錄影片段顯示，Dina-Martiana 女士及 Darwati 女士約於 14 時 57 分首次發現火警。兩人急忙替譚女士更衣，並於 14 時 59 分將她由單位以輪椅推至看來已濃煙密布的走廊。她們其後在 2608 室單位避難，她們的遺骸於翌日早上在該處被尋獲。

430. 2603 室單位內的監察攝影機拍攝到，單位於 14 時 59 分後不到一分鐘便被濃煙籠罩，而濃煙約於 23 時 00 分才消散。





圖 5-26：　2603 室單位內監察攝錄機片段的定格畫面

431. 委員會收到的999報案通話錄音及其他錄影片段，亦印證了宏昌閣（F座）的內部情況。

(i) 委員會聽取的其中一通999報案電話是由一名被困502室單位的家庭傭工於15時00分撥打。她指出單位已充滿濃煙，並且完全漆黑一片。

(ii) 另一通電話是由1706室單位的居民於15時04分撥打。報案人表示濃煙已完全遮蔽了樓梯照明，並正從大門門隙進入她的單位。

(iii) 最後，15樓一部門口攝影機所拍攝的片段顯示，在14時54分至15時00分的六分鐘內，走廊已經充滿濃煙。





圖 5-27： 宏昌閣（F 座）15 樓閉路電視片段的定格畫面（14 時 54 分 15 秒及 15 時 00 分 23 秒），由《集誌社》轉載

432. 鑑於火勢及濃煙在宏昌閣（F 座）內迅速蔓延，僅少數人能夠逃生。多名受困者在濃煙和大火中罹難，只有少數人獲消防人員救出。根據警方在火災後不久向居民所派發問卷的結果，約有 20 人能夠在無人協助的情況下從宏昌閣撤離，但 10 樓以上則沒有任何居民能夠經樓梯撤離。消防處從宏昌閣救出的人士為 32 名。

D2. 宏泰閣（E 座）內部情況

433. 火勢蔓延後，宏泰閣（E 座）可供容身的情況同樣急劇惡化，但與宏昌閣（F 座）相比，宏泰閣居民相對有較多時間可以逃生。

434. 居於 1701 室單位的葉家駒先生作供時表示，最初是其已故妻子白瑞蓮女士聞到濃烈的燒焦氣味，他才

注意到火警發生。他們隨後打開面向宏昌閣（F 座）的窗戶，並看見大量濃煙。葉先生約於 15 時 05 分下樓查看情況，並約於 15 時 07 分步出樓宇。閉路電視片段拍攝到他離開單位的情況，證實當時 17 樓走廊依然清晰可見。



圖 5-28： 宏泰閣（E 座）升降機內閉路電視片段的定格畫面，顯示 17 樓走廊的情況（15 時 03 分 49 秒）

435. 居於 1703 室單位的林燕明女士（證人編號 17）作供時表示，她起初約於 14 時 55 分聽到單位外有喧鬧聲，開門時遇見白瑞蓮女士，對方告知她宏昌閣（F 座）發生火警，並建議她關上窗戶。林女士返回單位後，從窗戶聞到少許煙味，但由於視線被棚架阻擋，促使她決定下樓了解情況。沒過多久，她又聽到白女士在走廊的聲音，於是再次開門，白女士建議她收拾個人物品。林女士隨後經樓梯逃生，並於 15 時 12 分離開樓宇。

436. 白瑞蓮女士留守在樓宇內繼續通知其他居民發生火警。儘管她不幸罹難，但其英勇行為最終拯救了多條生命。

437. 林燕明女士作供時亦表示，她下樓時對是否發生火警仍半信半疑，因她只看到數名居民與自己一同撤離。當時樓宇內幾乎沒有煙味，而火警鐘亦沒有啓動。直至看到宏昌閣（F 座）的大火，她才意識到火勢非常嚴峻。

438. 林燕明女士於 15 時 12 分離開樓宇後，宏泰閣（E 座）的情況極速惡化。短短四分鐘後（即約於 15 時 16 分），濃煙便開始滲入宏泰閣升降機大堂的走廊。

(i) 如上文所述，宏泰閣（E 座）的第一條火柱於 15 時 16 分在 1 號與 8 號單位之間的光井形成。此光井與各樓層升降機大堂的走廊相連，而這些走廊均設有可開啓的窗戶。

(ii) 濃煙經這些可開啓的窗戶湧入走廊，對仍留在宏泰閣（E 座）的人士造成即時且災難性的後果。

439. 於 15 時 17 分前不久，31 樓升降機大堂拍攝到的片段[69]顯示，黑煙經升降機對面一扇打開的窗戶湧入公用走廊。



圖 5-29： 宏泰閣（E 座）31 樓升降機大堂窗戶的錄影片段，由《橙新聞》上載

69 經比對片段中顯示的人與升降機內閉路電視攝影機的監察片段，便可確認片段的拍攝時間。

440. 安裝在宏泰閣（E 座）升降機內的閉路電視攝影機的錄影片段亦顯示，約於 15 時 19 分，多個樓層的走廊已濃煙密布。以下照片是在 15 時 13 分至 20 分之間不同樓層走廊情況的並排對比：

(i) 地下升降機大堂（15 時 17 分及 15 時 20 分）[70]：





圖 5-30： 宏泰閣（E 座）升降機內閉路電視片段的定格畫面，顯示地下大堂的情況（15 時 14 分 50 秒、15 時 18 分 19 秒及 15 時 18 分 49 秒）

70 閉路電視攝影機記錄的時間標示比標準時間慢兩分鐘。

(ii) 18 樓升降機大堂走廊（15 時 16 分及 15 時 19 分）：



圖 5-31： **宏泰閣（E 座）升降機內閉路電視片段的定格畫面，顯示 18 樓走廊的情況（15 時 14 分 02 秒及 15 時 17 分 24 秒）**

(iii) 27 樓升降機大堂走廊（15 時 17 分及 15 時 20 分）：



圖 5-32： **宏泰閣（E 座）升降機內閉路電視片段的定格畫面，顯示 27 樓走廊的情況（15 時 15 分 31 秒及 15 時 18 分 04 秒）**

441. 及至 15 時 21 分，由於走廊及升降機本身已濃煙密布，多個樓層的公用走廊明顯已不能容身。

(i) 23 樓升降機大堂走廊（15 時 21 分）：



圖 5-33： **宏泰閣（E 座）升降機內閉路電視片段的定格畫面，顯示 23 樓走廊的情況（15 時 19 分 25 秒）**

(ii) 24 樓升降機大堂走廊（15 時 21 分）：



圖 5-34： **宏泰閣（E 座）升降機內閉路電視片段的定格畫面，顯示 24 樓走廊的情況（15 時 19 分 29 秒）**

442. 這與居民所安裝監察攝影機的片段一致。安裝在 2407 室單位門口的攝影機顯示，於 15 時 13 分，走廊已經濃煙密布，而濃煙於 15 時 18 分滲入單位。



圖 5-35： 宏泰閣（E 座）（2407 室單位內閉路電視片段的定格畫面（15 時 13 分 45 秒及 15 時 18 分 30 秒）

443. 另一部設於 2906 室單位內的攝影機顯示，濃煙於 15 時 16 分經大門滲入單位。及至 15 時 30 分，單位已完全被濃煙籠罩。



圖 5-36： 宏泰閣（E 座）2906 室單位內閉路電視片段的定格畫面（15 時 16 分 23 秒）

444. 隨着濃煙滲入升降機大堂走廊，宏泰閣（E 座）的樓梯及地下出口於 15 時 30 分或之前已不能容身。據調查專組所述：

(i) 宏泰閣（E 座）的正門及後門分別約於 15 時 20 分或之前及 15 時 30 分或之前被燃燒中的雜物碎片阻塞。

(ii) 及至 15 時 30 分，第三條火柱吞噬 4 號與 5 號單位之間的西面光井。這光井與宏泰閣（E 座）的樓梯直接相連。

445. 儘管如此，有多個單位及其他範圍於相當時間內仍然可供容身，但並非在所有情況下均有足夠時間讓消防人員進行救援。

(i) 居於 1006 室單位的張次濂先生（證人編號 8）作供時表示，他與妻子在家中休息時從 WhatsApp 信息得知發生火警。當他由單位向外張望時，看見位於迴旋處的垃圾收集站起火，並觀察到現場的消防車亮着閃燈但沒有響起警號。不久後，他留意到其單位及相鄰單位外的棚架起火，他曾嘗試滅火。約於 15 時 16 分，他與妻子決定離開單位，遂前往樓梯處。門鈴攝影機顯示，張先生於 15 時 16 分離開單位時，走廊仍清晰可見。兩人隨後打開防火門，發現兩邊樓梯間均已充滿濃煙，無法通行，於是在 15 時 17 分與一名鄰居折返單

位。當時，公用走廊已濃煙密布，據推測濃煙是從升降機大堂對面的窗戶滲入。



圖 5-37： 宏泰閣（E 座）1006 室單位閉路電視片段的定格畫面（15 時 16 分 10 秒及 15 時 17 分 12 秒）

(ii) 三人在單位內等待救援期間，濃煙滲入客廳及廚房，他們不得不躲進洗手間及睡房。他們最終約於 20 時 00 分獲救。消防人員破門而入之際，一波輻射熱湧入房間。三人由消防人員攙扶下樓時，熱水沿樓梯井湧下，欄杆扶手也非常燙熱。

(iii) 居於 1406 室單位的冼善卿女士作供時表示，她約於 15 時 00 分準備離開單位時，看見公用走廊有縷縷黑煙，於是決定留在單位內等待救援。當時濃煙繼續經門隙滲入單位，她便開啓風扇把濃煙吹出窗外。其間，她注意到由於毗鄰單位傳來高熱，屋內牆壁上的油漆已開始裂

開。當她最終被消防人員救出時，走廊漆黑一片且非常炙熱。她留意到相鄰單位已被完全燒毀，正門有一個相當大的破洞。

(iv) 居於 1907 室單位的李俊豪先生（證人編號 43）就其母親葉碧兒女士、哥哥李俊民先生、姪女李欣穎及家庭傭工 Erawati 女士在大火中所經歷的煎熬和不幸罹難作供。他約於 16 時 00 分首次致電其母親，當時對方告訴他單位內已充滿濃煙。李俊豪先生及家人其後每 15 分鐘致電葉女士一次，其間葉女士提及單位已沒有電力和食水供應。在其中一次視像通話中，李俊豪先生看見哥哥在昏暗的單位內輕拍母親，讓她保持清醒。在約於 21 時 30 分與母親最後一次的通話中，他聽到家人呼救的聲音，亦在屏幕目睹哥哥倒下。在此期間，李俊豪先生曾多次向現場的消防人員及警員求助，但獲告知消防人員因其時火勢猛烈而無法前往 14 樓以上的樓層。

(v) 委員會亦收到韓婉玲女士的書面證供。大火當日，韓女士及鄭凱洋先生、任婷女士及任娟女士在 3008 室單位參與朋友聚會。四人察覺到大量濃煙沿樓宇外牆上升，才發現發生火警。他們致電管理處詢問有關濃煙的情況，獲告知火警發生在宏昌閣（F 座），故無需擔心，且留在單位內安全無虞。約五分鐘後，他們身處的單位外出現火焰，濃煙亦開始經廚房的窗戶滲入單位，因此他們決定離開。

(vi) 到達樓梯後，四人察覺到濃煙及火花從較低樓層往上升，促使他們改用另一道樓梯，該道樓梯雖昏暗但尚可容身。韓婉玲女士及鄭凱洋先生到達天台，最終約於翌日凌晨 2 時 00 分獲救。過程中，他們與任婷女士及任娟女士失散，兩位任女士不幸在火災中罹難。

D3. 宏建閣（D 座）內部情況

446. 宏建閣（D 座）大致維持在相對無煙狀態，而且可供容身的時間明顯較長。如上文所述，宏建閣沒有出現任何垂直火勢蔓延，內部因火災而蒙受的損毀輕微。

447. 居於 1807 室單位的王惠琛先生最初獲妻子提醒發生火警，她約於 15 時 00 分聽到巨大的聲響和聞到煙味。他們打開客廳窗戶查看時，看見宏盛閣（G 座）有火焰，而宏昌閣（F 座）則冒出大量濃煙。兩人於是乘升降機下樓，並約於 15 時 10 分離開樓宇。他指出宏建閣（D 座）當時未受大火波及。

448. 至於其他居民則在直至火勢蔓延至宏建閣（D 座）時，即明顯較後的時間，方意識到事態嚴重。

449. 居於 3003 室單位的文家峻先生（證人編號 11）作供時表示，他最初約於 15 時 05 分至 15 時 10 分之間聞到煙味，隨後聽到消防車輛的警號，並留意到其單位外的棚網起火。他最初打開大門時並無見到任何濃煙，而當他走進樓梯間時，該處仍沒有濃煙。然而，他到達較低樓層

後便察覺有縷縷白煙，並看見樓梯窗戶外有明顯的火焰。往下層走時，他在每一層停下來通知其他居民發生火警。其間，公用走廊依然沒有煙及火焰。他約於 15 時 40 分到達地下升降機大堂。

450. 居於 2108 室單位的黃盛勤先生作供時表示，他最初約於 15 時 14 分聽到巨大的聲響，隨後發現濃煙。他試圖望出窗外一探究竟，但未能看見任何火警跡象。約一至兩分鐘後，他的鄰居黃女士（2107 室單位住戶）告知他，她的廚房外有一團約 10 厘米闊、10 厘米高的火焰。他們隨即嘗試滅火，但未能成功操作消防栓系統。他們亦用盡該樓層的手提滅火筒。黃先生看到火勢蔓延至毗鄰單位後，決定經樓梯撤離。他約於 16 時 10 分離開單位。根據他的證供，當時樓梯間大致清晰可見，但當他離開現場時，卻發現其口罩已被煙灰燻黑。

D4. 宏新閣（C 座）內部情況

451. 證據顯示，宏新閣（C 座）的樓梯至少在 15 時 22 分之前仍可通行，其後閉路電視攝影機的視訊傳輸中斷。



圖 5-38： 宏新閣（C 座）樓梯內閉路電視片段的定格畫面（15 時 22 分 32 秒）

452. 居於 104 室單位的曾偉娣女士向警方供稱，她約於 15 時 11 分得悉發生火警，並下樓至大堂查看。她隨後約於 15 時 23 分折返住所收拾貴重物品，並於收拾時聽到火警鐘響起。她於 15 時 35 分前安全離開樓宇。

453. 同樣地，居於 306 室單位的李繼民先生向警方供稱，他從電視得悉發生火警後撤離樓宇。當他離開單位時，火警鐘已經響起。逃生期間，他在走廊或樓梯沒有留意到有任何濃煙。

454. 最後，居於 701 室單位的倪乃儉女士向警方供稱，當她看到火焰從宏昌閣（F 座）逼近時，正身處大堂外觀察火勢。她曾於 15 時 23 分嘗試致電聯絡其丈夫但不果，於是經樓梯返回單位提醒丈夫，並與他一同安全離開樓宇。

455. 這些陳述顯示，多個樓層的公用走廊及樓梯於15時22分之後的一段時間內仍然維持無煙狀態。

456. 然而，及至15時45分，多個樓層的公用走廊已濃煙密布。

457. 根據消防處的證供，約於15時45分，消防隊長馬文皓、消防員馮家榮及消防員高梓駿乘升降機前往10樓，以期向毗鄰樓宇宏建閣（D座）外牆的大火射水灌救。當升降機大門在該樓層開啟時，他們遇到極其惡劣的環境，公用走廊上半部已充斥濃煙。他們隨即乘升降機至8樓，惟升降機門開啟之際，濃煙瞬即湧入升降機內。他們約於15時50分撤離樓宇。

458. 鍾小碧女士及其已故母親楊煥英女士居於1405室單位。根據她向委員會提交的證供，她與家人最先於14時59分得悉宏昌閣（F座）發生火警，但直至約15時20分當火勢沿宏昌閣及宏泰閣（E座）迅速向上蔓延時，才意識到事態嚴重。他們嘗試聯絡楊女士，最終於15時48分與其取得聯絡時，楊女士告知他們走廊已濃煙密布，升降機亦無法運作。楊女士於16時27分仍能與鍾女士哥哥進行視像通話，但由於當時客廳已濃煙密布，她已退避至睡房，並以濕毛巾密封門框的縫隙。這是鍾女士及其家人最後一次與楊女士通話。

D5. 宏道閣（B 座）內部情況

459. 宏道閣（B 座）直至約 16 時 00 分仍然維持相對無煙狀態。閉路電視片段顯示，多名居民乘升降機撤離，走廊亦依然清晰可見。然而，及至 16 時 09 分（即閉路電視的視訊傳輸中斷前不久，這與火勢首次沿宏道閣迅速垂直蔓延的時間吻合），可以看見居民遮掩臉部，顯示濃煙已開始滲入樓宇。



圖 5-39： 宏道閣（B 座）升降機內閉路電視片段的定格畫面（16 時 08 分 46 秒）

460. 宏道閣（B 座）的公用走廊大約在那時瞬間濃煙密布。1304 室及 1704 室單位居民供稱，走廊的濃煙亦滲入他們的單位，阻礙他們逃生。

D6.　　宏仁閣（A 座）內部情況

461.　　宏仁閣（A 座）直至 18 時 32 分仍可通行，惟此時火勢迅速垂直蔓延，吞噬了 2 號與 3 號單位之間的光井。監察攝影機的片段顯示，直至大約 18 時 07 分，仍有居民撤離，並有警務人員及消防人員進入樓宇。8 樓公用走廊直至至少 18 時 21 分仍然維持無煙狀態。



圖 5-40：　宏仁閣（A 座）升降機內閉路電視片段的定格畫面（18 時 21 分 02 秒）

D7.　　宏盛閣（G 座）內部情況

462.　　最後，證據顯示宏盛閣（G 座）內部直至約 16 時 20 分仍然可供容身。這與顯示 6 號與 7 號單位之間光井的垂直大火約於 16 時 22 分已完全發展的照片證據相符。

463. 宏盛閣（G 座）的閉路電視片段顯示，升降機約於 16 時 16 分仍然維持無煙狀態。居民最遲約於 16 時 20 分仍能經正門撤離。



圖 5-41： 宏盛閣（G 座）升降機內及入口外閉路電視片段的定格畫面（16 時 16 分 40 秒及 16 時 20 分 28 秒）

464. 居於 303 室單位的梁浩軒先生（證人編號 1）作供時表示，他最先約於 15 時 10 分透過家人的 WhatsApp 信息得悉發生火警。雖然他聽到外面傳來聲響，惟約於 15 時 30 分時，當他試圖開啓電視但沒有信號，才首次有跡象顯示其樓宇出現問題。約於 16 時 00 分，他打開大門

時首次聞到濃煙氣味。當他約於 16 時 21 分離開單位時，其樓層的公用走廊及樓梯已滿布濃密白煙。



圖 5-42： 宏盛閣（G 座）303 室單位外的閉路電視片段的定格畫面（16 時 21 分 54 秒）

E. 在事故中嘗試啓動消防裝置

465. 宏福苑消防裝置在火災前的狀況（特別是消防水缸的維修工程進度）已在第四章詳細闡述。

466. 扼要而言，一位置邦的僱員因為維修工程而關閉火警警報系統及消防栓系統的刀掣。結果，當宏昌閣（F 座）起火時，所有八幢樓宇的火警警報系統均無法運作。

467. 儘管如此，證據顯示有人曾經嘗試，並成功啓動宏仁閣（A 座）及宏新閣（C 座）的火警警報系統，但維持的時間短暫。

(i) 置邦聘請在宏福苑工作的工程主任林文欣先生作供時表示，發現火警後不久，鄭芷盈女士致電並要求他查明火警警報系統無法運作的原因（林先生其時身處宏新閣（C 座）地下）。

(ii) 由於林文欣先生無法進入宏昌閣（F 座），他便趕往宏仁閣（A 座），並試圖啓動拎手，但警報系統依然未能運作。他隨即前往消防加壓泵房，發現刀掣處於「關閉」位置。他把刀掣切換至「開啓」位置後，火警鐘便在宏仁閣響起。

(iii) 接着，林文欣先生前往宏道閣（B 座）及宏新閣（C 座），重複上述步驟。他在宏道閣無法啓動火警鐘，在宏新閣則能成功啓動火警鐘。他繼而前往宏建閣（D 座），但被警務人員阻止和指示他離開現場。

(iv) 經比對林文欣先生提供的證供、其他證人的證供，以及委員會取得的其他證據，各項證據均顯示火警鐘首先約於 15 時 20 分至 27 分在宏仁閣（A 座）響起。至於宏新閣（C 座），火警鐘應該在 15 時 23 分（即曾偉娣女士）返回 104 室單位的住所執拾個人物品）至 15 時 35 分（她離開樓宇）之間響起。

(v) 與林文欣先生的證供相反，消防處的證供指，2025 年 11 月 26 日約於 16 時 00 分，消防隊長石毅俊在宏仁閣（A 座）消防加壓泵房發現刀

掣處於「關閉」位置。由於消防加壓泵房的門被發現沒有上鎖，因此不能排除有人曾進入消防加壓泵房並關閉刀掣的可能性。此外，當時在現場的 55 名宏仁閣居民的證供亦印證了林先生的證供，他們向警方提交的問卷調查均表示火警鐘當時確實曾經響起。

468. 至於其他除宏仁閣（A 座）和宏新閣（C 座）之外的樓宇，證據清楚顯示，火警警報系統及消防栓系統在火災當日並無啓動。事實上，部分居民曾試圖使用這些消防裝置，卻不幸地延誤了他們撤離。

(i) 置邦鍾瑞霞女士作供時表示，她無法啓動宏昌閣（F 座）1 樓及 3 樓的火警鐘。另外，有閉路電視片段亦顯示有一名居民試圖啓動 15 樓的火警鐘，但未能成功。



圖 5-43： 宏昌閣（F 座）15 樓閉路電視片段的定格畫面（14 時 54 分 12 秒），由《集誌社》轉載

(ii) 謝玉華女士、高以蕾女士、陳全先生及周志偉先生作供時均表示，他們從宏昌閣（F 座）撤離時沒有聽到任何火警鐘聲。羅曉琪女士亦確認，她與居於宏昌閣 808 室單位的母親最後一次通電話時，並沒有聽到任何火警鐘聲。

(iii) 羅德沛先生約於 14 時 55 分從宏泰閣（E 座）撤離，而林燕明女士亦於 15 時 12 分從宏泰閣逃生，二人作供時均表示沒有聽到任何火警鐘聲。

(iv) 文家峻先生作供時表示，他從宏建閣（D 座）30 樓經樓梯往下層走時，曾到每一層啓動火警鐘，但每次均不成功。此外，他觀察到有兩個人（現知悉為 2108 室單位的黃盛勤先生及 2107 室單位的黃女士）在 21 樓試圖使用消防栓系統撲滅其單位外的火，但不成功。21 樓某單位的門口攝影機亦拍攝到此事。



圖 5-44： 宏建閣（D 座）21 樓閉路電視片段定格畫面（約於 15 時 24 分），由 Tagline HK 轉載

(v) 梁浩軒先生作供時表示，他從宏盛閣（G 座）撤離期間一直沒有聽到任何火警鐘聲。他約於 15 時 28 分看見一對夫婦試圖使用消防栓系統，但不成功。

469. 事實上，約有 450 名當時在火場的宏福苑居民完成了警方的問卷，當中無人在宏道閣（B 座）、宏建閣（D 座）、宏泰閣（E 座）、宏昌閣（F 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）內聽到任何火警鐘聲。只有宏仁閣（A 座）及宏新閣（C 座）的居民聽到火警鐘聲。這再次印證了置邦林文欣先生的證供。

470. 消防處消防設施監督課於 2025 年 11 月 26 日及 27 日檢查了宏福苑的火警警報系統及消防栓系統。他們觀察到各座樓宇（宏新閣（C 座）除外）的刀掣均處於「關閉」位置，而各座樓宇（宏昌閣（F 座）除外）的控制電路保險絲已經熔斷。

471. 消防處嘗試重新啓動宏仁閣（A 座）、宏道閣（B 座）、宏新閣（C 座）、宏建閣（D 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）的消防裝置，但他們只能成功啓動宏志閣的火警鐘。消防處的調查結果摘要表列如下：

表 5-1：火災後宏福苑消防裝置的狀態

	消防泵／中途泵	控制電路保險絲	刀掣
宏仁閣（A 座）	更換保險絲後仍不能啓動	熔斷	關閉
宏道閣（B 座）	不能啓動	熔斷	關閉
宏新閣（C 座）	不能啓動	熔斷	開啓
宏建閣（D 座）	不能啓動	熔斷	關閉
宏泰閣（E 座）	因泵房進水而沒有進行測試	熔斷	關閉
宏昌閣（F 座）	因泵房進水而沒有進行測試	正常	關閉
宏盛閣（G 座）	不能啓動	熔斷和發霉	關閉
宏志閣（H 座）	火災期間不能啓動，檢查期間更換保險絲後能夠啓動	熔斷	關閉

F. 人命傷亡

472. 警務處與消防處的證據顯示，是次火災造成 168 人罹難及 79 人受傷。

(i) 死者包括 58 男 110 女，年齡介乎七個月至 98 歲。65 歲或以上的遇難者有 114 人，18 歲以下的則有七人。

(ii) 死者包括 149 名宏福苑居民、10 名家庭傭工、七名建築及裝修工人、一名訪客及一名消防員（即何偉豪）。有 37 戶失去兩名或以上家庭成員。

(iii) 大部分死亡個案集中在宏昌閣（F 座）（81 名死者）及宏泰閣（E 座）（82 名死者）。宏道閣（B 座）及宏新閣（C 座）各有兩名死者，宏盛閣（G 座）則有一名死者。宏仁閣（A 座）、宏建閣（D 座）及宏志閣（H 座）沒有死亡個案。

(iv) 傷者包括 45 男 34 女，年齡介乎三個月至 87 歲，當中包括 56 名居民、13 名消防處人員、一名記者、三名訪客、三名建築及裝修工人，以及附近廣福邨的三名居民。

(v) 受傷個案同樣集中在宏昌閣（F 座）（33 名傷者）及宏泰閣（E 座）（14 名傷者）。宏道閣（B 座）有九名傷者，宏盛閣（G 座）有兩名傷者，宏仁閣（A 座）有一名傷者，而宏新閣（C 座）、宏建閣（D 座）及宏志閣（H 座）則無人受傷。

473. 消防處所擬備死者及傷者被發現的位置圖如下：

樓層	單位								公用地方		小計
	1	2	3	4	5	6	7	8	公用走廊	公用樓梯	
天台											-
31 樓											-
30 樓											-
29 樓											-
28 樓											-
27 樓											-
26 樓											-
25 樓											-
24 樓											-
23 樓											-
22 樓											-
21 樓											-
20 樓											-
19 樓											-
18 樓											-
17 樓				I38							1
16 樓											-
15 樓											-
14 樓											-
13 樓											-
12 樓											-
11 樓											-
10 樓											-
9 樓											-
8 樓											-
7 樓											-
6 樓											-
5 樓											-
4 樓											-
3 樓											-
2 樓											-
1 樓											-
地下											-
小計	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1



死者：-
傷者：1 人

樓層	單位								公用地方		小計
	1	2	3	4	5	6	7	8	公用走廊	公用樓梯	
天台											-
31 樓											-
30 樓											-
29 樓											-
28 樓											-
27 樓											-
26 樓											-
25 樓											-
24 樓											-
23 樓											-
22 樓						F62	F39 I15				2+1
21 樓											-
20 樓											-
19 樓											-
18 樓											-
17 樓				L29 I34							2
16 樓										I70	1
15 樓											-
14 樓											-
13 樓									L18 I26		2
12 樓											-
11 樓											-
10 樓											-
9 樓											-
8 樓											-
7 樓											-
6 樓											-
5 樓											-
4 樓											-
3 樓								I16 I22			3
2 樓											-
1 樓											-
G/F											1
小計	-	-	-	2	-	1	1+1	3	2	1	2+9



死者：2 人
傷者：9 人

樓層	單位								公用地方		小計
	1	2	3	4	5	6	7	8	公用走廊	公用樓梯	
天台											-
31 樓											-
30 樓											-
29 樓											-
28 樓											-
27 樓											-
26 樓											-
25 樓											-
24 樓											-
23 樓											-
22 樓											-
21 樓											-
20 樓											-
19 樓											-
18 樓											-
17 樓											-
16 樓											-
15 樓											-
14 樓					F40						1
13 樓											-
12 樓											-
11 樓											-
10 樓											-
9 樓											-
8 樓											-
7 樓											-
6 樓				F57							1
5 樓											-
4 樓											-
3 樓											-
2 樓											-
1 樓											-
地下											-
小計	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	2



死者：2 人

傷者：-

樓層	單位								公用地方		小計
	1	2	3	4	5	6	7	8	公用走廊	公用樓梯	
天台	I44, I45, （F128, F129 貯存室）										2 + 2
31 樓		F147		I65		F125			F126, F127	F122, F123, F124, F120, F121	9 + 1
30 樓											-
29 樓							F77, F78				2
28 樓							F96				1
27 樓											-
26 樓						F160					1
25 樓									F115		1
24 樓											-
23 樓		I60					I36	F145, F146	F79		2 + 1 + 2
22 樓	F117					I43, I46					1 + 2
21 樓					F154		F80		F101		2 + 1
20 樓		F144			F143						2
19 樓				F83, F99			F42, F46, F47, F50	F150, F153			6 + 2
18 樓										F15, F17	2
17 樓	F132								F24		1 + 1
16 樓				F133, F134						F35, F37, F42, F45, F52, F53, F100	7 + 2
15 樓											-
14 樓						I27				F31, F32	2 + 1
13 樓											-
12 樓	F148									F20, F33	2 + 1
11 樓				F39, F48, F65, F66						F14	5
10 樓						I15, I16, I20		F118		F13	1 + 1 + 3
9 樓								F64, I56	F41, F63		3 + 1
8 樓			F43, F59								2
7 樓		F152								F29	1 + 1
6 樓				F130, F141					F27		1 + 2
5 樓		F131, F155									2
4 樓			F58							F9, F10	3
3 樓						F38				F1, F2, F3, F4, F5, F6	6
2 樓											-
1 樓					F36					F1	2
地下	F105 +（I3, I4 全在大廈外）										1 + 2
小計	3	5+1	3	6+4+1	1+3	1+1+6	8+1	1+3+1	6+3	23+5	51+31+14



死者：

51+31(災難遇害者辨認組)=82 人

傷者：14 人

截至 2026 年 4 月 17 日的修訂

樓層	單位								公用地方		小計
	1	2	3	4	5	6	7	8	公用走廊	公用樓梯	
天台					I63, I64						2
31 樓									F114		1
30 樓	F137	F89, F90						F76, F81			4 + 1
29 樓									F108, F109, F110, F111, F112, F113		6
28 樓			I67								1
27 樓	F156, F166	F140	I61, I62					F136, F138, F139, F162			7 + 2
26 樓		F87						F91, F96, F85, F97, F98	F86		7
25 樓							F75				1
24 樓							F84, F85				2
23 樓		F49				F158, F161, F163, F164				F60	2 + 4
22 樓	F119									F52, I58	1 + 1 + 1
21 樓	F144, F151	I48	I57, I59				F165		F107		4 + 3
20 樓											-
19 樓		F55						F135			1 + 1
18 樓	F139		I50, I51								2 + 1
17 樓	F116	I49				F157					1 + 2
16 樓		I47					F142				1 + 1
15 樓							I41, I42	I66	F61		3 + 1
14 樓											-
13 樓			I37					I50, I51, I52			4
12 樓		F44, F45, F54, F56							F53		5
11 樓									F26, F28		2
10 樓			I33				F16	F74		F23	3 + 1
9 樓			I38				F167, F168		F25		2 + 1 + 1
8 樓		F21						F34			2
7 樓								F71, F72, F73	F12		4
6 樓				F19							1
5 樓		F18, F22						F70			3
4 樓			I74		F67, F206					I14, I16	2 + 3
3 樓									F11	F8	2
2 樓		I10, I11, I11	I23, I24, I73		F68, F69				F7		3 + 6
1 樓											-
地下			I1, I2 （在大廈外）, F103, F104							F102	3 + 2
小計	8	12+1+6	14	1	4	5	4+4+2	13+5+4	9+8	5+3	50+31+33



死者：
50+31(災難遇害者辨認組)=81 人
傷者：33 人

截至 2026 年 4 月 17 日的修訂

樓層	單位								公用地方		小計
	1	2	3	4	5	6	7	8	公用走廊	公用樓梯	
											-
31 樓											-
30 樓											-
29 樓											-
28 樓		F31									1
27 樓											-
26 樓											-
25 樓											-
24 樓											-
23 樓											-
22 樓											-
21 樓											-
20 樓											-
19 樓				I12							1
18 樓											-
17 樓											-
16 樓	I13										1
15 樓											-
14 樓											-
13 樓											-
12 樓											-
11 樓											-
10 樓											-
9 樓											-
8 樓											-
7 樓											-
6 樓											-
5 樓											-
4 樓											-
3 樓											-
2 樓											-
1 樓											-
地下											-
小計	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	1+2



死者：1 人
傷者：2 人

圖 5-45： 死者及傷者位置圖

474. 值得注意的是，在宏昌閣（F 座）的 81 名死者中，有 57 人（70%）在單位內被發現，其餘 24 人則在樓梯間及走廊被發現。

475. 至於宏泰閣（E 座），在 82 名死者中，有 41 人（50%）在單位內被發現，其餘 41 人則在公用地方被發現。

476. 這說明宏昌閣（F 座）的火勢迅速蔓延，居民未有機會逃生已被濃煙圍困。相比之下，宏泰閣（E 座）內有較多居民發現火警後撤離單位，但隨後在樓梯間被濃煙圍困。

477. 根據驗屍報告及公眾殮房進行的驗屍結果[71]，91 人因吸入火場濃煙致死。他們血液內的碳氧血紅蛋白水平較高，濃度介乎 15%至 80%（通常 50%的濃度即被視為會危及生命，並與深度昏迷、痙攣、心血管衰竭及心臟驟停有關）。

478. Usmani 教授及江教授分析了宏昌閣（F 座）單位內的五名死者（即 1202 室單位的四名死者，以及 2602 室單位的一名死者），如何在單位完全沒有損毀的情況下罹難。這些死亡個案是由兩種不同的煙霧擴散模式所造成：

(i) 在宏昌閣（F 座）1202 室單位，入口玄關的天花板上可見大量煙灰沉積，相信煙霧是經由門

71 25 宗個案已進行驗屍，143 宗獲豁免驗屍。

縫滲入屋內。煙霧極可能是來自 1201 室單位，該單位嚴重焚毀，正門被完全燒穿。

(ii) 相比之下，在宏昌閣（F 座）2602 室單位，正門面向走廊的地方僅有小量煙灰沉積。由於發現窗戶是開着的，相信煙霧是由室外通過打開的窗戶進入屋內。

479. 這些例子說明在沒有因着火而受損的單位內，煙霧仍有致命的效應。許多其他死者都是在未受火勢損毀的單位或公用地方發現。以下例子說明煙霧在樓宇內擴散的程度：

(i) 宏道閣（B 座）2206 室及 2207 室單位內共有兩名死者，其所處單位完全沒有着火，他們的死因是吸入火場濃煙。

(ii) 宏泰閣（E 座）306 室及 2107 室單位，以及宏盛閣（G 座）2802 室單位各有一名死者，他們的死因同樣是吸入火場濃煙。

(iii) Usmani 教授及江教授亦觀察到，有相當比例的死亡個案是在樓梯間及公用走廊發生，這些地方沒有任何可燃的燃料會產生火焰或熱力。這表示在這些位置，吸入濃煙很可能是致命原因。

480. 另外 65 宗死亡個案是由「火災不良效應」造成，即是遺骸嚴重焚燒至明顯燒焦或分解，以致無法斷定具體死因。然而，基於火災的環境證據，這些死者罹難很可能是由一個或多個可導致死亡的原因，即是燒傷、熱力、吸入一氧化碳或其他有毒物質、創傷及／或已有病症（如自然疾病或其他損傷）。

481. 此外，有 12 宗死亡個案被斷定是由吸入火場濃煙和燒傷及／或多種醫學上的原因（例如心臟病）共同造成的。

482. 至於火災中的受傷個案，79 名傷者中有 50 人（63%）因吸入性損傷、氣促、低溫症或過度換氣入院，三人因燒傷入院，並有 26 人因熱衰竭、身體受傷或輕症等不同情況入院。

483. 最後，消防處和警務處災難遇害者辨認組的人員竭力從火場搜索並找回死者遺骸，我們謹此向他們致敬。消防處人員在搜救行動中，於火場找到 106 具遺體，而災難遇害者辨認組人員於 2025 年 11 月 29 日至 12 月 9 日的行動中亦找到人體殘骸，並確認屬於 61 名死者。法醫於 2025 年 12 月 19 日尋回最後一名死者。對於參與上述行動的人員而言，這是一項艱巨且沉重的任務。

G. 財產損毀

484. 就因火災而引起的財產損毀而言，消防處的證供見下文。值得注意的是，該證供並不涉及如樓宇結構的完整性，或有關單位是否適宜居住等事宜。

(i) 宏昌閣(F座)所有樓層均遭受重大損毀。158個單位（約63%）、27個樓層的公用走廊（87%）及34段樓梯（55%）被評估為遭到極度嚴重損毀（下圖顯示為紅色）[72]或嚴重損毀（下圖顯示為橙色）[73]。

(ii) 然而，宏昌閣（F座）大部分2號及3號單位（即向北且為僅有鄰近未受波及光井的單位）受到的損毀則爲輕微（下圖顯示為黃色）或並無遭到損毀（下圖顯示為綠色）。

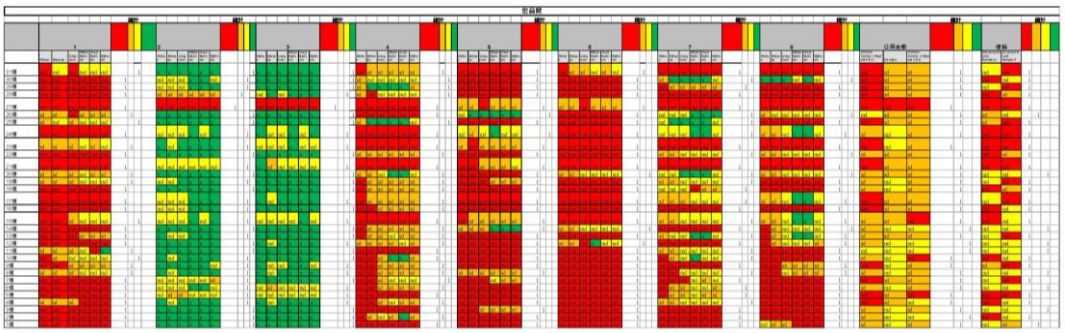


圖 5-46： 宏昌閣（F座）單位及公用地方損毀情況示意圖

72 代表完全焚毀的情況，所有可燃物料完全被燒毀或化為灰燼，並有大規模的燒焦及變形。

73 代表嚴重焚毀的情況，大部分可燃物料被燒毀，並有大規模的燒焦及變形。

(iii) 宏泰閣（E 座）的損毀程度與宏昌閣（F 座）相若。145 個單位（58%）、29 個樓層的公用走廊（94%）及 34 段樓梯（55%）被評估為遭到極度嚴重損毀或嚴重損毀。

(iv) 值得注意的是，與宏昌閣（F 座）一樣，宏泰閣（E 座）向北的 6 號及 7 號單位大致上並無損毀。

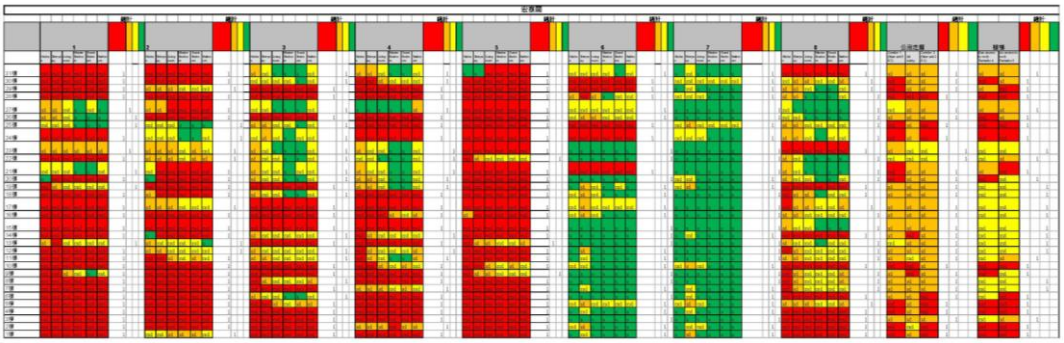


圖 5-47： 宏泰閣（E 座）單位及公用地方損毀情況示意圖

(v) 宏建閣（D 座）大致上並無損毀。只有一個位於 16 樓的單位遭到極度嚴重損毀，以及七個其他單位（2.8%）輕微損毀，當中四個單位位於同一樓層。另外只有 16 樓的公用走廊因着火而損毀，其餘所有走廊及樓梯均未受波及。

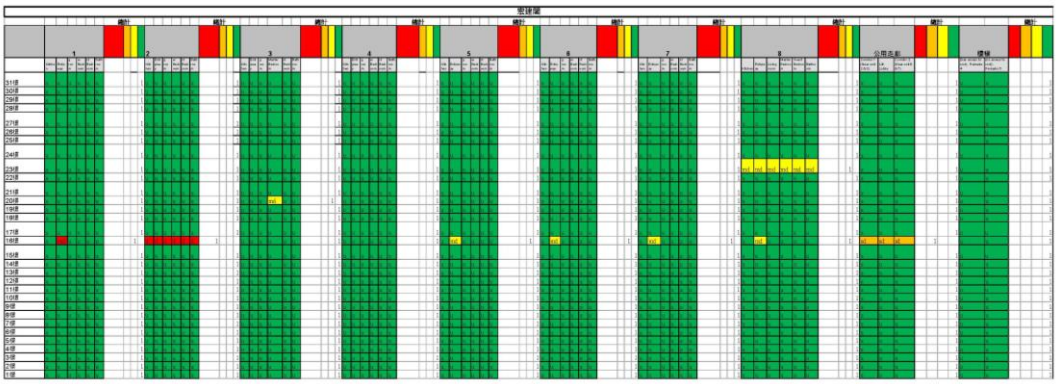


圖 5-48： 宏建閣（D 座）單位及公用地方損毀情況示意圖

(vi) 相比之下，宏新閣（C 座）損毀嚴重，每個單位均受到若干程度的損毀。該座共 146 個單位（58%）、所有 31 個樓層的公用走廊（100%）及 50 段樓梯（81%）被評估為遭到極度嚴重損毀或嚴重損毀。

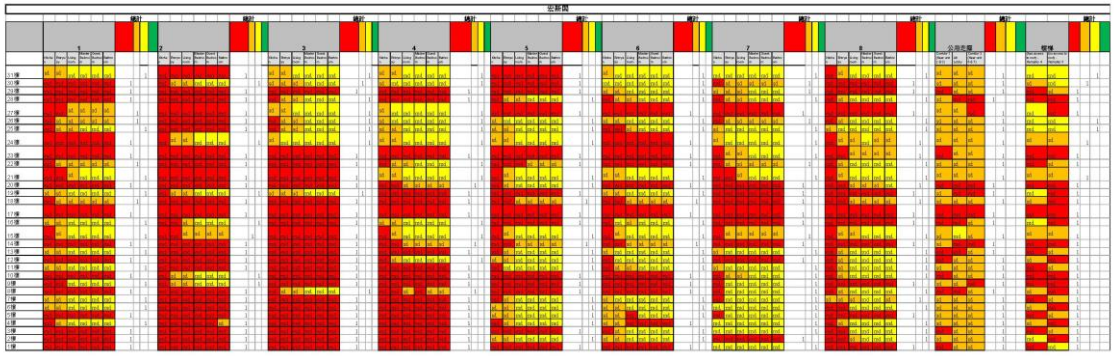


圖 5-49： 宏新閣（C 座）單位及公用地方損毀情況示意圖

(vii) 至於宏道閣（B 座），有 40 個單位（16%）、14 個樓層的公用走廊（45%）及一段樓梯（1.6%）被評估為遭到極度嚴重損毀或嚴重損毀。損毀集中在向南的 2 號及 3 號單位。這些單位鄰近於當日約 16 時 11 分出現迅速垂直蔓延火勢的光井。

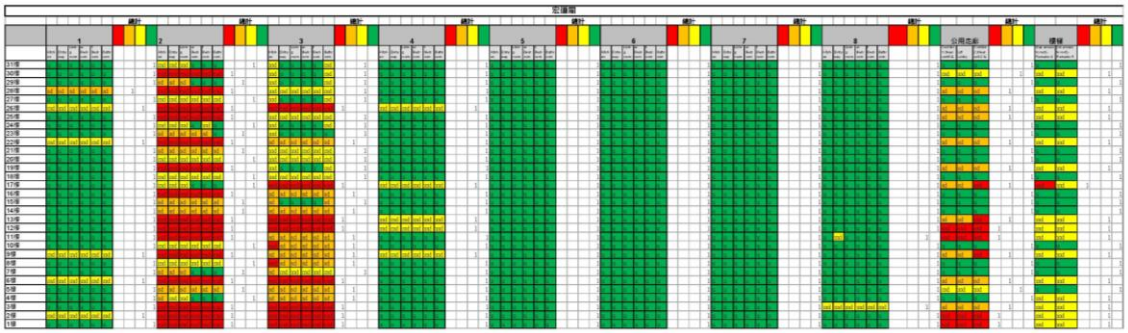


圖 5-50： 宏道閣（B 座）單位及公用地方損毀情況示意圖

(viii) 宏仁閣（A 座）亦有類似情況。52 個單位（21%）、21 個樓層的公用走廊（68%）及兩段樓梯（3.2%）被評估為遭到極度嚴重損毀或嚴重損毀。大部分損毀的是向南的 2 號及 3 號單位，這些單位鄰近出現迅速垂直蔓延火勢的光井。

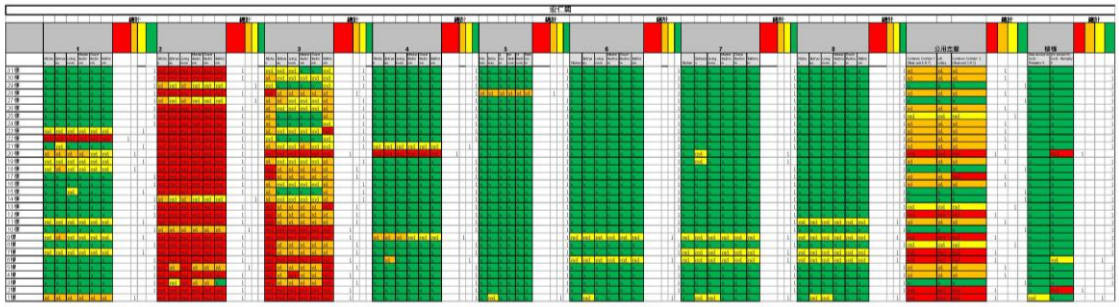


圖 5-51： 宏仁閣（A 座）單位及公用地方損毀情況示意圖

(ix) 最後，宏盛閣（G 座）所受的影響相對較少。21 個單位(8.5%)、10 個樓層的公用走廊(32%)及兩段樓梯（3.2%）被評估為遭到極度嚴重損毀或嚴重損毀。損毀集中在向南的 6 號及 7 號單位，這些單位鄰近出現迅速垂直蔓延火勢的光井。

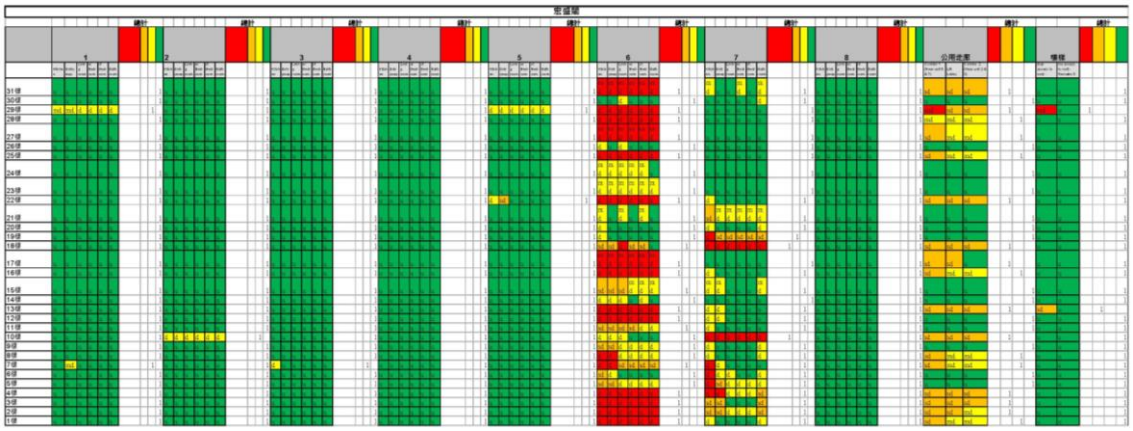


圖 5-52： 宏盛閣（G 座）單位及公用地方損毀情況示意圖

第六章
起火、火勢蔓延和造成重大傷亡的原因

A. 概要

485. 2025 年 11 月 26 日發生的大埔宏福苑火災，是香港歷來最嚴重的慘劇之一，造成 168 人喪生，一個原本是數千人扎根安居的家園、創造回憶的社區驟然毀於一旦。即使事隔多月，這場火災的規模仍然令人難以想像。

486. 委員會將在本章探討起火、火勢蔓延和造成重大傷亡的原因。在探討這些事宜的過程中，委員會得到委員會專家 Usmani 教授及江教授，以及調查專組專家，包括袁教授及政府化驗所李博士的協助，提供寶貴的專家證詞，以科學化的方式清晰地展示本章須探討的事宜。他們的意見及證詞亦為委員會提供了科學基礎，以評估各方的責任，並就如何防止悲劇重演提出建議。

487. 正如委員會於聽證會中所見，專家報告內的結論是建基於對火災及災後情況的照片及錄影證據作出的詳細審視、全尺寸火災測試和燃燒測試的實驗數據，以及電腦流體力學模擬測試的結果。委員會的專家與調查專組的專家是各自獨立工作，但他們所得的結論大致相同。正如杜資深大律師指出，這使他們的結論更具可信度。事實上，各位專家的意見、假設及方法並未在聽證會中受到質疑。

488. 在探討本章的事宜時，委員會將參考以下報告：

(i) 調查專組於 2026 年 5 月向委員會提交有關 2025 年 11 月 26 日宏福苑五級火警的調查專組最終報告，內含以下附件：

(a) 袁教授最終專家報告；以及

(b) 李博士的供詞；

(ii) Usmani 教授與江教授的委員會專家報告。

489. 為協助委員會及公眾理解他們的證詞，多位專家（包括李博士）均在聽證會上作出簡報（以概括他們的證詞），本章各部分會提述當中的內容。

490. 本章餘下部分將劃分如下：

(i) 第 B 節：起火源頭；

(ii) 第 C 節：火災成因；

(iii) 第 D 節：火勢蔓延的分析；

(iv) 第 E 節：造成重大傷亡的原因；以及

(v) 第 F 節：關於上述事宜的總結。

B. 起火源頭

491. 證據顯示，火災極有可能是因一個熱源（可能是一根香煙）點燃了宏昌閣（F 座）104 室及 105 室單位外平台上的紙質物料，引起悶燒。

492. 李博士解釋指，104 室與 105 室單位之間光井的受損程度遠超該座其他光井。鑑於有關位置的燒毀程度反映燃燒時間，這意味着與其他光井相比，104 室與 105 室單位之間的光井燃燒時間較長，火勢亦較為猛烈。

493. 104 室及 105 室單位內的混凝土剝落痕跡亦顯示，火勢是從光井蔓延入屋，而非從屋內蔓延至光井。具體來說，兩個單位靠近廚房窗戶（即最接近光井的窗戶）位置，混凝土剝落情況較為嚴重，越遠離該位置，混凝土受損程度則越輕。廚房窗戶上方位置有部分混凝土天花已經燒透並脫落，而入口位置的天花卻僅見裂痕。

宏昌閣 105 室單位



大門入口(門頂框已焚毀，門框側雖大部分燒焦，但只有面向單位的框邊凹凸不平，顯示是受單位向外蔓延的火勢所波及)



廚房窗戶(單位外窗簷的混凝土燒至剝落的情況最嚴重。廚房內牆距離該窗戶越遠，燒毀程度越輕)

圖 6-1：　宏昌閣(F 座)105 室單位的照片，收錄於 2026 年 6 月 22 日聽證會上李博士的簡報

494. 同樣，宏昌閣（F 座）走廊的損毀情況亦顯示火勢是從 104 室及 105 室單位蔓延至走廊，而非從走廊蔓延入屋。

宏昌閣 1 樓走廊



A:105 室及 106 室單位大門



B:103 室及 104 室單位大門



107 室及 108 室單位通往 105 室及 106 室單位的走廊，**照片 A** 為特寫照片（顯示 105 室及 106 室單位所在的走廊盡頭受熱損毀較為嚴重）



101 室及 102 室單位通往 103 室及 104 室單位的走廊，**照片 B** 為 103 室及 104 室單位所在的走廊盡頭的特寫照片

圖 6-2： 宏昌閣（F 座）1 樓走廊的照片，收錄於 2026 年 6 月 22 日聽證會上李博士的簡報

495. 李博士的分析與其他證據一致，包括閉路電視片段、葉輝先生拍攝的平台火警錄影片段及居民發現火警的時間。這些事宜已在第五章闡述。

496. 我們亦已對照片及錄影證據進行分析，以排除其他起火源頭。舉例來說，有居民提交錄影片段，顯示宏建閣（D 座）西面約於 15 時 15 分冒出火舌。



圖 6-3： 約於 15 時 15 分在宏建閣（D 座）外拍攝的錄影片段的定格畫面

497. 由於宏建閣（D 座）的西面外牆並非面向宏昌閣（F 座），有說法指（例如上方定格畫面所取自的網上錄影片段）另有一個火頭在宏建閣燃燒。然而，提交至委員會席前的證據整體顯示，宏建閣所拍攝到的火舌，應是由最先起火的宏昌閣蔓延所致：

(i) 及至15時15分，宏昌閣（F座）已有三個光井起火，產生大量燃燒中的雜物，部分更噴射至半空。大片並在燃燒中的雜物亦開始墜落至宏新閣（C座，毗鄰宏建閣）的天台。

(ii) 宏建閣（D座）外圍的火勢相對較小，且局限於樓宇外牆。與上圖冒出火舌位置接近的單位，內部均無受火燒的痕跡。這支持了有關結論，即宏建閣的情況是宏昌閣（F座）的火勢向外蔓延造成，而非另有起火源頭。

(iii) 根據調查專組進行的電腦流體力學模擬測試，根據當時的風力情況，宏昌閣（F座）光井火柱產生的火屑有可能隨風飄至宏建閣（D座）西面。

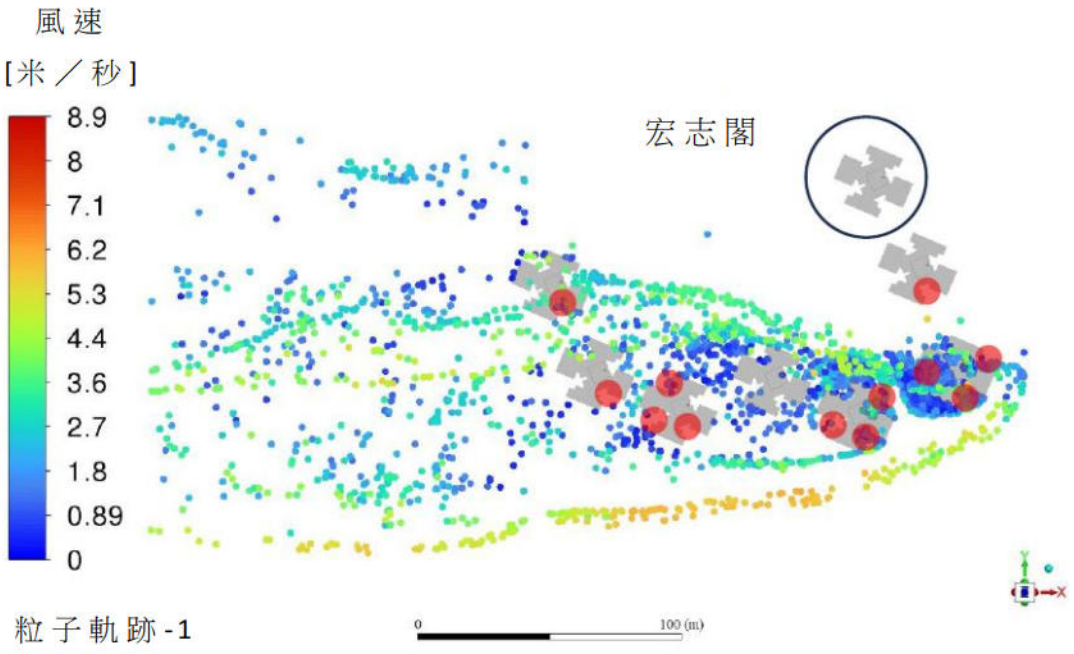


圖 6-4： 就 2025 年 11 月 26 日宏福苑風力情況進行的電腦流體力學模擬測試

498. 正如第五章所述，委員會並未接獲任何其他錄影片段或照片，顯示宏昌閣（F 座）另有起火源頭。李博士亦證實，她沒有發現任何其他可能的起火位置。因此，優勢證據會支持的結論是，火災是始於宏昌閣 104 室及 105 室單位外平台的單一火頭。委員會遂作出這項裁斷。

C. 火災成因

499. 正如杜資深大律師所指，多個類別的證據均指向一根點燃的香煙是這次火災的成因。

500. 首先，有實質證據顯示，有建築工人在火災發生前數月內在地盤（包括在棚架上）吸煙：

(i) 委員會聽取多名在聽證會中作供的居民表示有工人在指定範圍外吸煙，或不當棄置煙蒂，例如，謝玉華女士作供指曾看見工人在棚架上吸煙。同樣，張次濂先生提及在搭棚工程進行期間，曾在棚架上及其單位的冷氣機機頂發現煙盒，他的妻子亦經常在梯間發現塞滿香煙的膠樽。王嘉婉女士與高以蕾女士等居民亦提及不時聞到煙味從樓宇外飄入單位。

(ii) 管理處備存的投訴紀錄簿持續記載了工人在棚架上吸煙的投訴，例如 2024 年 7 月 29 日的投訴（在搭棚期間吸煙）、2024 年 10 月 9 日的投訴（工人在棚架上棄置未熄滅的煙蒂）、2024 年 12 月 24 日的投訴（工人經常在走廊及

棚架上吸煙）及 2025 年 2 月 24 日的投訴（工人在棚架上吸煙）。

(iii) 政府部門共接獲十多宗關於工人吸煙的投訴。事實上，在火警發生前的兩星期，勞工處及消防處便曾接獲一宗投訴[74]，指有工人在棚架上吸煙，並對可能造成棚架起火的風險表示關注。

(iv) 徐滿柑先生作供時表示，儘管管委會多次向宏業反映有關情況，但地盤吸煙問題一直未獲妥善解決，相關投訴亦一直持續。

501. 有關情況持續至火災當日：

(i) 根據拍攝起火位置上方的閉路電視片段中的聲帶，火警剛發生時，在棚架上的工人猜測濃煙是因一名工人不當棄置煙蒂所致，見第五章第 A 節。

(ii) 2025 年 11 月 26 日 14 時 45 分，一段影片發送至宏業與鴻毅之間的 WhatsApp 群組，當中顯示宏盛閣（G 座）梯間滿布煙蒂。

74 附件 8 勞工處清單參考編號 34 及消防處清單參考編號 26。



圖 6-5：　於 2025 年 11 月 26 日 14 時 45 分，在宏業與鴻毅之間的 WhatsApp 群組中傳閱、在宏盛閣（G 座）11 樓至 12 樓拍攝的錄影片段的定格畫面

(iii) 火災後對宏志閣（H 座）棚架進行檢查時，亦發現工作平台遍布棄置的煙蒂及煙盒等物品。





圖 6-6： 照片顯示在宏志閣（H 座）第一層棚架上發現的煙蒂和煙盒

(iv) 發現火警前不久，閉路電視拍攝到一名身穿宏業制服的工人在宏昌閣（F 座）天台吸煙。



圖 6-7： 於 14 時 44 分在宏昌閣（F 座）天台拍攝的閉路電視片段的定格畫面（標準時間約為 14 時 45 分）

502. 第二，在宏昌閣（F 座）104 室及 105 室單位外平台挖掘到的殘餘雜物中發現：(i)兩個煙蒂；(ii)一個燒焦煙蒂的殘餘物；以及(iii)大量局部燒焦的物料（包括紙皮箱、紙皮石底紙、踢腳板碎片及塑膠板碎片）。紙皮如接觸到未熄滅的煙蒂，可能會持續悶燒（即無人察覺且沒有火焰）一段時間，然後着火，轉化為有火焰的燃燒狀態。

503. 李博士解釋指，這些可燃物料很可能與最初的火源相當接近，其後，由於其他可燃物料從高處掉落致最初起火位置的火焰缺氧熄滅，這些物料遂保持局部燒焦的狀態。

504. 正如第四章第 C6 分節所述，於棚架工作台及平台棄置可燃雜物及物料的情況，相當常見。

505. 火警發生時，濕度偏低（介乎 40% 至 50% 之間），物料因含濕量相應下降而更為易燃，也更容易引發悶燒。



圖 6-8(a)： 照片顯示宏昌閣（F 座）104 室及 105 室單位外平台堆積的殘餘雜物



圖 6-8(b)： 照片顯示在懷疑起火源頭位置發現的封窗發泡膠板



圖 6-8(c)： 照片顯示在涉事平台發現的其中一個煙蒂



圖 6-8(d)：照片顯示在涉事平台發現的燒焦紙皮箱殘餘物

506. 第三，調查專組已排除其他可能導致宏福苑起火的常見原因：

(i) 熱工序產生的火花：火警不大可能是因焊接等熱工序產生的火花所致。當時起火位置附近僅進行重鋪外牆紙皮石工程，並不涉及任何焊接工序。這個情況與第四章第 C 節所檢視的工程進度一致，而該節的結論是，各座的打鑿工程均已完成，大部分樓宇正進行批盪和鋪紙皮石工序。

(ii) 自燃：一些物料（例如鋰電池、堆肥或乾草）接觸空氣後或會在室溫自燃，但就宏福苑的個

案而言，由於並無證據顯示平台範圍內存有這些物料，因此，物料自燃引致火警的可能性已被排除。

(iii) 電力故障：機電署電力法例部曾檢視疑為起火位置的光井平台，但並無發現任何電力裝置或電器產品。在最接近疑為起火位置範圍（包括單車停放處和 104 室及 105 室單位）內的電力裝置亦無發生電力故障的跡象，因此，機電署已排除由電力故障引致火警的可能性。

(iv) 氣體泄漏：宏昌閣（F 座）104 室與 105 室單位之間的光井右側，設有重型鋼管提供液化石油氣(「石油氣」)。機電署氣體標準事務處在火警發生後進行視察，並無發現喉管破裂的情況，而在火警發生前三個月內，亦無接獲懷疑石油氣泄漏的報告。火警當日，石油氣用量亦無異常。在拍攝火災現場的錄影片段中亦未見石油氣泄漏所產生火焰的特徵。因此，機電署已排除氣體泄漏為火災成因。

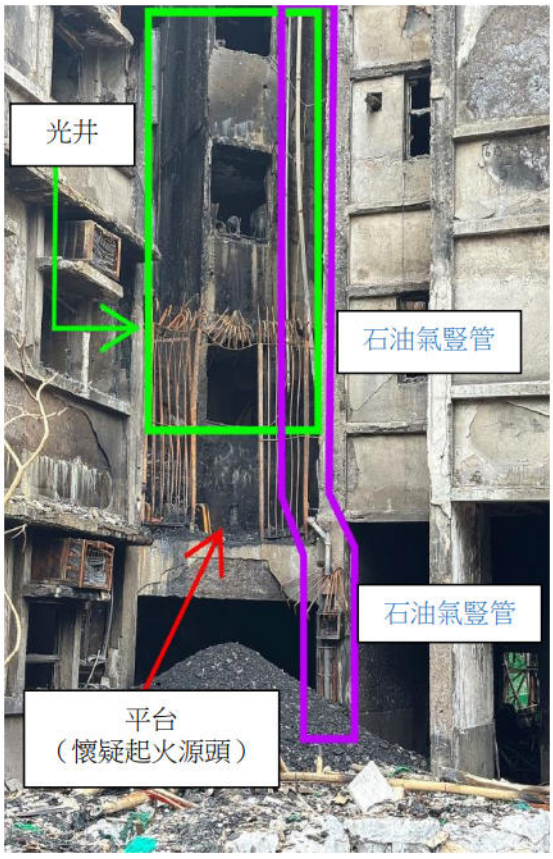


圖 6-9：　宏昌閣（F 座）光井的石油氣豎管示意圖（調查專組最終報告）

(v)　使用助燃劑縱火：李博士曾測試宏昌閣（F 座）104 室及 105 室單位外平台發現的殘餘雜物，以確定是否有可燃液體殘餘物，但並無發現。李博士亦檢查了該平台的混凝土表面，並注意到其燒毀程度相對輕微，且未見助燃劑引起火警的典型混凝土剝落情況，由此得出的結論是，火警不大可能是使用助燃劑引起。

507.　儘管沒有直接證據顯示點燃的香煙是火災成因，但有充分的環境證據支持這個說法。另外，本研訊中沒有專家質疑調查專組及李博士在這方面的分析。委員會因此裁斷點燃的香煙最有可能是宏福苑火災的成因。

D. 火勢蔓延的分析

508. 委員會就火勢蔓延模式聽取了委員會的專家（即 Usmani 教授和江教授），以及調查專組證人的詳盡證詞。

509. 兩個專家團隊均同意火勢發展涉及三個主要模式：(i)火勢沿光井向上迅速垂直蔓延；(ii)火勢由光井蔓延至個別單位內；以及(iii)外牆可燃物料觸發二次引燃。

D1. 火勢垂直蔓延

510. 第五章描述了宏昌閣（F 座）光井的局部火勢如何在數分鐘內演變成高聳的火柱。其後，火勢迅速垂直蔓延，在火災中吞噬了另外 11 個光井。

511. 此外，在第五章分析的證據中已確立，光井火勢迅速蔓延與內部的損毀程度，與毗鄰光井的樓梯間和走廊內不可耐受的情況，有明顯的相互關係。

512. 專家分析了火焰沿光井迅速上升的關鍵因素。

513. 正如 Usmani 教授及江教授解釋，光井的幾何形狀大大影響了火焰的高度及速度。在豎管效應（或煙囪效應）下，燃燒的熱氣在豎井或半封閉空間內上升，在底部形成負壓，令更多空氣流入，氧氣量增加，繼而加速燃燒。光井的幾何形狀猶如一個不完整的煙囪，令火焰及濃煙迅速垂直擴散。模擬測試顯示，若起火地點是單一的平

面牆甚至一個角落，火勢不會蔓延至整幢宏昌閣（F 座）的高度，且蔓延速度亦會大為減慢。

514. 同樣地，調查專組發現光井與升降機槽等其他結構性豎井一樣，「*自然地引致濃煙及熱氣向上升*」，導致火勢在短時間內迅速吞噬多個樓層。

515. 然而，光井的幾何形狀本身並不足以導致火勢迅速蔓延。專家一致同意，光井積聚大量可燃物，是一個促使局部火勢迅速演變成垂直烈火的重要因素。

516. 可燃物料提供了充足的可燃物載量，令火勢維持和加劇。此外，當光井存在大量可燃物料時，煙囪效應會將火焰向上推進，並沿光井點燃更多可燃物。此過程產生了一種循環，令火勢垂直蔓延及熱氣上升的速度急劇倍增。

517. 最後一個關鍵因素，是現場有非阻燃棚網及帆布。

518. 正如第四章所述，袁教授的意見是，如宏福苑的安全網及帆布具阻燃性，最初的火勢「*會自行熄滅*」，而不會導致光井的可燃物料起火。因此，他同意杜資深大律師的意見，認為在所有其他現場條件不變的情況下，如地盤使用的棚網及帆布具阻燃特性，迅速蔓延的垂直火勢便不會在宏昌閣（F 座）光井出現。

519. Usmani 教授及江教授大致同意袁教授的分析。然而，Usmani 教授較審慎地表示，如棚網具阻燃性，最初的火勢「*可能*」自行熄滅。

520. 正如杜資深大律師指出，Usmani 教授的審慎意見屬合情合理。調查專組在四川輕化工大學進行的全尺寸火災測試顯示，如火勢規模夠大，光井的所有可燃物料均可能會被焚毀，不論物料是否具阻燃性。袁教授在證詞中釐清，這些大型火災測試涉及巨大火源，熱釋放值為 2.5 兆瓦[75]。

521. 因此，袁教授的結論取決於宏昌閣（F 座）火源的大小。就此，袁教授同意火災極有可能由一個小火源開始。他認為，從片段可見，火警在初期基本上未被察覺，強烈顯示最初火勢微弱。這與上文第 C 節的結論一致。

522. 若火源細小，非阻燃棚網便可能對火勢發展具有關鍵影響：

(i) 調查專組及委員會專家進行的實驗均顯示，當接觸到細小火源時[76]，阻燃安全網會令火勢自行熄滅，而非阻燃安全網則會使火勢繼續蔓延，並產生燃燒中的滴落物。

---

75 袁教授在其口述證供中釐清，該 2.5 兆瓦的熱釋放值是在光井量度所得。

76 袁教授最終專家報告第 2.7.2 段（1.5 兆瓦）；委員會專家報告第 3.6.8 段（90 千瓦或 0.09 兆瓦）。

(ii) 在四川輕化工大學的火災測試中，當非阻燃棚網及帆布接觸到細小火源時，會促使火勢蔓延至可燃物，導致竹枝起火。在該次測試（測試13）產生的能量釋放總值為 10,155.92 兆焦耳，比使用阻燃棚網及帆布時的能量釋放總值 367.65 兆焦耳高出 27 倍。

(iii) 四川輕化工大學的測試說明了非阻燃物料能把竹枝內載的能量釋放。竹枝並不易燃，但接觸到強烈的熱力時則會起火。

(iv) 同樣地，委員會專家進行的實驗顯示，警方在宏志閣（H 座）檢取的非阻燃網會掉落火焰，並擴散至可燃物料，令火勢加劇至足以引致竹枝亦起火。

(v) 袁教授的電腦流體力學模擬測試亦以 700 千瓦的細小火源比較了使用阻燃網與非阻燃網的情況。使用阻燃網時，模擬結果顯示光井火勢沒有迅速蔓延，最高熱釋放值為 35 兆瓦，顯示阻燃網能在早期遏止火勢發展。相反，當使用非阻燃網及宏志閣（H 座）的棚網時，光井會產生大火，最高熱釋放值超過 700 兆瓦 。

523. Usmani 教授及江教授同意袁教授的結論，認為安全網及帆布缺乏阻燃特性，對火勢的迅速蔓延起着重要作用。[redacted]

524. 此外，亦有人關注用作架設棚架的竹杆有否對火勢的蔓延起着任何作用。委員會專家進行的測試顯示，竹枝在低熱力下不會起火，但當處於高熱力環境時，可引發快速高溫分解，繼而燃燒。

525. 儘管有聲音提出將來應以金屬棚架取代竹棚，但所有專家均同意，對此作出任何改變前，應先進行謹慎研究。竹棚在香港的建築業生態系統也許有其價值。我們會在第十二章進一步探討這個議題。

D2. 火勢蔓延至單位內

526. 專家亦檢視了火勢由外牆橫向蔓延至個別單位內的情況。

527. 調查專組最終報告分析了內部火勢蔓延的數個模式：

(i) 調查專組的假定是，火勢主要透過開口（例如打開或破裂的窗戶）蔓延至單位內。支持這項假定的證據是，客廳窗戶緊接著有迅速蔓延火勢的光井的單位所遭受的損毀特別嚴重。

(ii) 調查專組從四川輕化工大學的火災測試觀察到，輻射熱流量可能足以在窗戶沒有破裂的情況下使單位內的可燃物起火。

(iii) 調查專組分析了內部損毀嚴重但外牆沒有嚴重損毀的單位，例如宏仁閣（A座）2004室單位，火勢很可能透過被破壞的大門，從其他單位蔓延入內。

528. 委員會的專家亦進行了詳細分析，研究外部火勢如何透過位於被迅速垂直火勢吞噬的光井毗鄰的客廳窗戶，滲入單位內部。

529. 證據顯示，迅速蔓延的光井火勢猛烈，足以令緊接光井的客廳窗戶破裂。值得留意的是，宏昌閣（F座）8樓至31樓5號單位，以及宏道閣（B座）8樓至31樓2號單位的所有客廳窗戶，均在大火中破裂。

530. 客廳大窗戶的座向與內部損毀程度之間亦有明顯的相互關係。舉例而言，宏昌閣（F座）5號單位的客廳窗戶與光井緊接。這些單位的損毀程度遠比4號單位嚴重，兩者與光井的距離相同，但4號單位只有浴室的小窗戶毗鄰光井。



圖 6-10： 宏昌閣(F 座)4 號與 5 號單位之間光井布局示意圖，取自 2026 年 6 月 25 日聽證會上委員會專家簡報

531. 儘管廚房窗戶位於光井範圍內，且最接近迅速垂直蔓延的火勢，但並未對內部火勢蔓延造成顯著影響。江教授解釋，單位內的火勢蔓延情況取決於是否有可燃物起火，但廚房窗戶附近的範圍通常不會放置可燃物。另一個可能的原因是，宏福苑的廚房門根據《1976 年提供火警逃生途徑守則及相關規定》建造，具備 30 分鐘防火能力。

532. 如上文所述，調查專組亦觀察到，毗鄰光井的單位遭受的損毀呈現不對稱情況，這「*很可能是由於客廳設有較大的窗口，而該空間內的可燃物載量較高所致*」。調查專組指出，這種不對稱情況似乎與廚房無關。

533. 一旦火勢蔓延至內部並在單位內全面發展，火勢便可經過大門蔓延至毗鄰單位。如上文所述，調查專組引用了火勢蔓延至宏仁閣（A 座）2004 室單位的例子。江教授同樣地提到，火勢在宏昌閣（F 座）內部經過 2704 室單位的大門，蔓延至 2703 室單位，並指出 2703 室單位並不是受到光井火柱波及。

534. 另一種火勢蔓延模式是「跳躍式」。當內部火勢發生閃燃時，或會衝破窗戶，導致火焰從窗戶湧出，並緊貼外牆衝破上一層單位的窗戶。錄影片段顯示，有室內火勢令火焰噴出，並經此方式將火勢蔓延至上層單位。

535. 單位內的可燃物載量繼續促使火勢橫向及垂直蔓延，同時令火勢持續。正如江教授所述，在光井垂直火勢發展成室內火後，上述各種火勢蔓延模式導致火災演變成多個單位多點起火的情況。

536. 這些單位多點起火的火勢難以控制。這或可解釋為何最後一個迅速蔓延的光井火柱雖於 2025 年 11 月 26 日 18 時 32 分發生，但滅火行動仍持續至 2025 年 11 月 28 日 10 時 18 分，歷時近 40 小時。

D3. 二次引燃

537. 二次引燃的問題十分重要。如上文所述，二次引燃說明了一場局部的小火如何發展，繼而足以引發迅速蔓延的光井火柱。二次引燃亦解釋了火勢如何沿棚網蔓延至不同位置，最終波及多幢樓宇。

538. 迅速蔓延的光井火柱只會維持數分鐘便進入火焰衰退階段。儘管如此，物料的二次引燃使衰退中的火焰得以蔓延至新位置，點燃可燃物料，可能引發另一次光井火柱。

539. 調查專組在四川輕化工大學的實驗顯示，當使用不具阻燃特性的安全網作測試時，即使光井火柱已開始衰退，二次引燃仍會發生。據觀察所得，火勢沿非阻燃的安全網擴散，以致在光井火柱進入火焰衰退階段後的 50 至 120 分鐘內，棚架上的不同位置發生二次引燃。火勢因而會繼續擴散，直至遇上合適的可燃物並將之點燃，繼而令火勢發展和持續。

540. 窗戶上的發泡膠板對火勢蔓延亦起了一定作用。Usmani 教授及江教授進行的實驗顯示，發泡膠板在受熱時會熔化並脫落。發泡膠板產生助長二次引燃的燃燒中的滴落物，並釋放有毒濃煙。此外，據袁教授觀察所得，發泡膠板一旦從窗戶脫落並掉下，即成為新的火源。

541. 此外，Usmani 教授及江教授亦觀察到，火勢由第一個光井蔓延至同一幢樓宇的其他光井，繼而波及鄰近樓宇，原因是高速噴湧而上的空中火屑十分輕盈，足以被強風帶動吹至遠處而不會熄滅。他們認為，所有可燃物（包括非阻燃網）均可能產生這些飄動的火舌。

542. 同樣地，調查專組亦認為，光井火柱將火屑捲升至高空，使其得以隨風飄動至相當距離後才掉下。如光井火柱將火屑及燃燒中的雜物推至其他光井，便可能在這些光井引發另一個迅速蔓延的火。

543. 另外，事發當日濕度低，而且吹強風，這些外在因素令一連串事件進一步惡化。2025 年 11 月 26 日 15 時 00 分，大埔滘所錄得的平均風速約為每小時 14 公里，當時吹東至東南風，為火焰提供額外氧氣，提高火的熱力，並進一步將燃燒中的建築材料碎塊推至相當距離，從而加劇火勢蔓延。

544. 就此，調查專組進行的電腦流體力學模擬測試，亦顯示在火災當日相同的風力條件下火屑隨風飄散的情況。

545. 調查專組在進行模擬測試期間，就不同高度標繪了 10 米（底層）、40 米（中層）、80 米（頂層）、97 米（天台層）及 120 米（建築物上方）的風向量等值線。

546. 風向量對於理解可引發新火源的火屑飛散軌迹提供了重要參考。宏志閣（H 座）是宏福苑唯一未受火災波及的樓宇，而風向氣流可解釋這個情況。如圖 6-11(a)所示，有出現迅速蔓延火勢的樓宇光井位置以紅色圓圈標示。然而，如風向量顯示，風勢並未將火屑吹向宏志閣，這或可解釋為何宏志閣的損毀程度輕微。如圖 6-11(d)的照片所示，煙從宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）向遠離宏志閣的方向飄散。

547. 許隊長表示，他約於 15 時 00 分觀察到火勢已蔓延至宏泰閣（E 座）東面外牆的安全網，如圖 6-11 (b)以黑色圓圈標示。他的觀察亦與風廓線一致，這表示火勢沿宏昌閣（F 座）的南面光井迅速蔓延後，火屑很可能幾乎於同一時間隨風飄散至宏泰閣的東面外牆。

548. 宏建閣（D 座）雖位處火屑飄散的路徑中，卻只受到輕微燒毀，原因可能是在該幢樓宇周圍形成的迴流區延長了火屑的飄散距離，令火屑落在構築物前已冷卻，因而減低起火的風險（如圖 6-11(c)所示）。

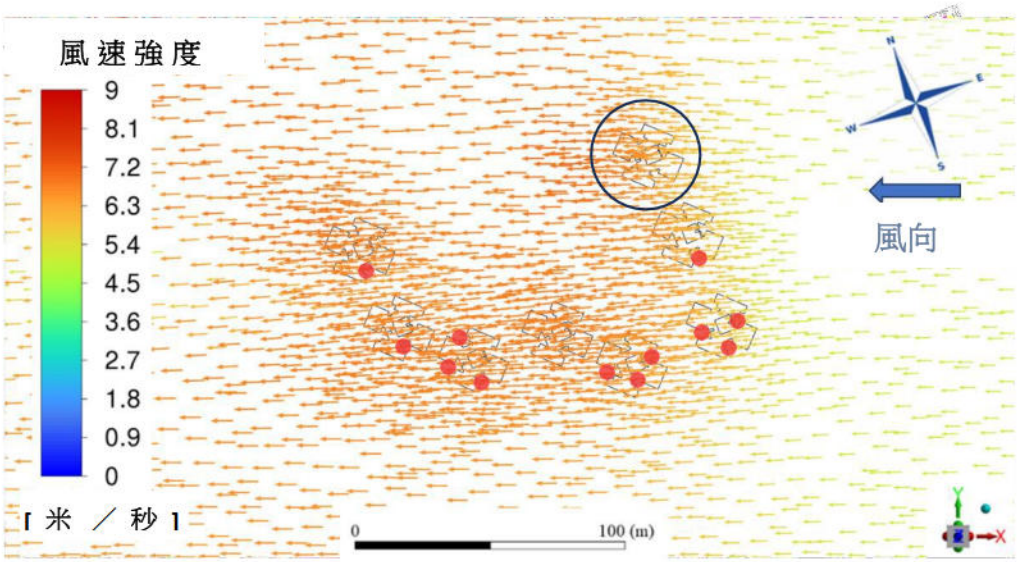


圖 6-11(a)： **風向量等值線（120 米 — 建築物上方），以及火勢沿多個光井迅速蔓延的位置示意圖**

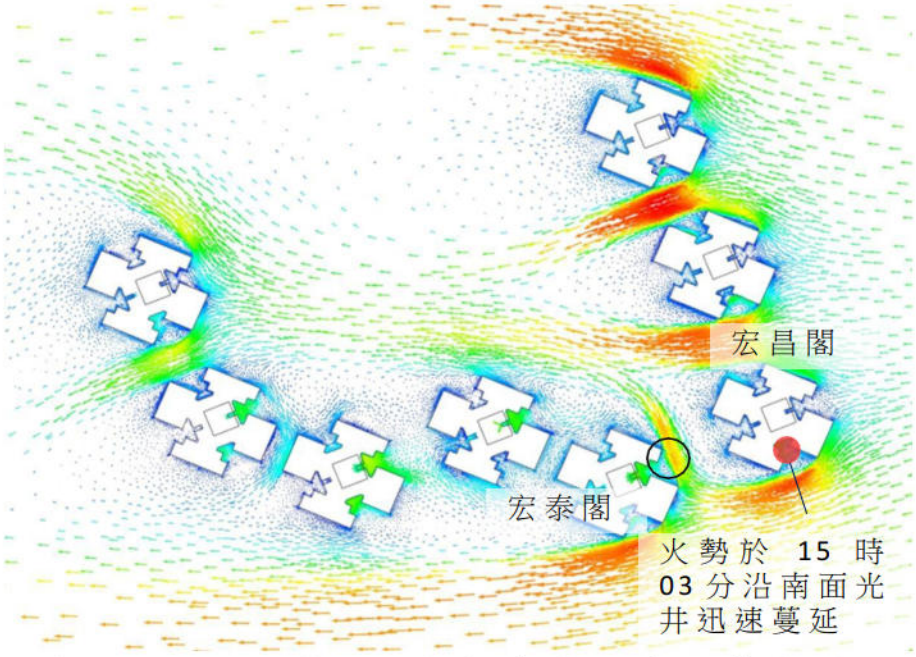


圖 6-11(b)：在 40 米高度的風向量等值線

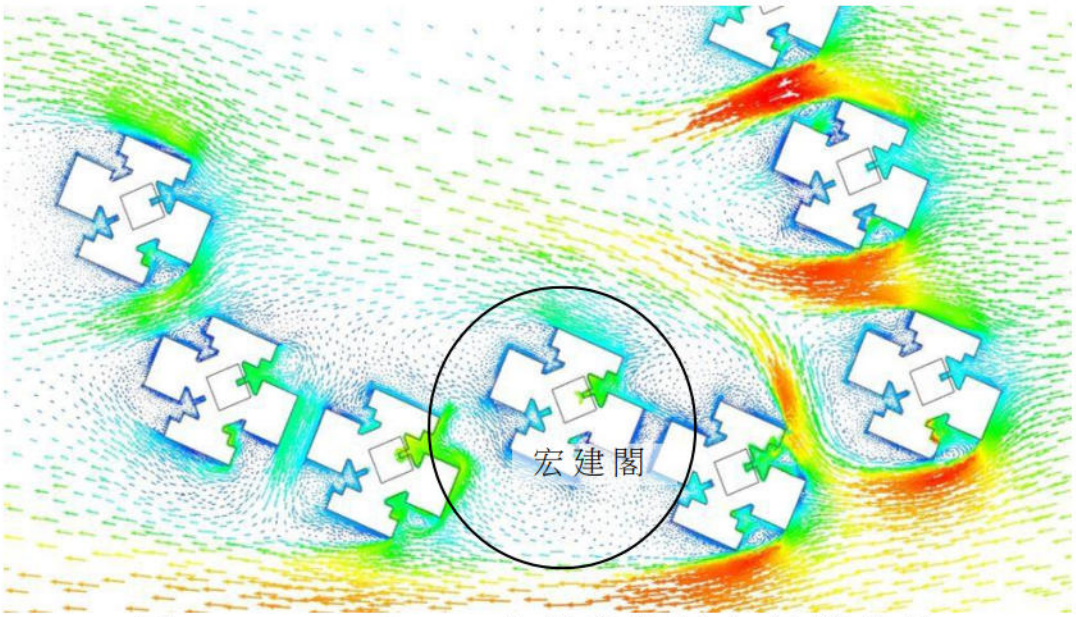


圖 6-11(c)：在 80 米高度的風向量等值線



圖 6-11(d)：照片顯示煙向遠離宏志閣（H 座）的方向飄散

E. 造成重大傷亡的原因

E1. 造成重大傷亡的因素

549. 調查專組查明導致重大傷亡的數個關鍵因素。其中大部分因素均令到疏散時間減少，尤其是在宏昌閣（F座）和宏泰閣（E座）：

(i) 大火極速垂直蔓延增加被困風險，原因是濃煙阻礙了居民疏散。

(ii) 燃燒中的竹枝和其他殘餘雜物堆積在地面層，阻塞了樓宇入口。

(iii) 逃生途徑亦失去防護作用，原因是升降機大堂的可開啓窗戶和樓梯的生口讓濃煙在初期便滲入逃生途徑。

550. 上文已闡述火勢迅速蔓延的原因。樓梯生口的影響值得特別提及：

(i) 大多數遇難者是死於吸入濃煙，而非燒傷或受高溫致死。與此相符的是，許多遇難者是在並無可燃燃料維持火勢的走廊和樓梯間被發現。

(ii) 根據居民的證詞，約於 14 時 58 分，宏昌閣（F座）樓梯間滿布濃煙，阻隔了他們的主要逃生途徑。此時，身處該樓宇的人士「可用的安全逃生時間」實際上已縮減至零。

(iii) 火災後對樓梯防火門附近的火焰和煙灰沉積情況所作的檢查顯示，防火門均已關閉，能抵禦來自公用走廊的火焰。因此，樓梯間內的濃煙是直接源自生口。

(iv) 根據調查專組的證據，在宏昌閣（F 座）樓梯間，作為宏福苑工程一部分而安裝的防火窗能抵禦光井的迅速垂直蔓延火勢[77]。即使光井火柱溫度高達攝氏 1,061 度，防火窗仍會將樓梯的內部溫度維持在攝氏 56 度。相比之下，如窗戶被鋁塑板取代，內部溫度會高達攝氏 605 度。

(v) 委員會專家的證據亦持相同觀點。他們以設有生口的樓梯模型進行電腦流體力學模擬測試，結果顯示濃煙在「*大火發生後數分鐘內*」便滲入樓梯間，並在一分鐘後超出可耐受限度。即使在生口的活動板被完全燒毀前，濃煙也可透過活動板的隙縫及孔洞滲入樓梯間。專家的結論是「*木板及鋁塑板均不適宜用作防護樓梯生口*」。

77 唯一破裂的防火窗，是消防員在隨後的滅火行動中為排走樓梯濃煙而採取措施所致。

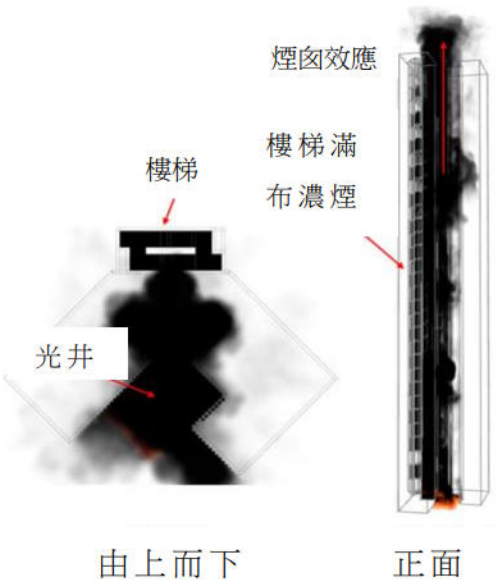


圖 6-12： 就濃煙滲入樓梯的情況進行的電腦流體力學模擬測試

551. 影響居民察覺火警發生的其他關鍵因素包括遮蓋單位窗戶的不透光發泡膠板，以及火警警報系統被關閉。這些因素令居民未能及時作出反應及疏散。

552. 正如調查專組最終報告中所述，該等因素導致「*可供疏散者逃生的時間極其有限，特別是對身處宏昌閣及宏泰閣的人士而言*」。

E2. 估計逃生時間

553. 調查專組所指導致重大傷亡的因素，可參考「可用的安全逃生時間」及「所需的安全逃生時間」的概念進行分析。消防處助理處長于文陽（兼任調查專組組長）（證人編號 78）解釋，「可用的安全逃生時間」／「所需的安全逃生時間」的計算只適用於採用效能為本設計的

樓宇，此類設計須證明身處樓宇的人士能夠在火災中安全逃生。儘管如此，調查專組及委員會專家均有引用此概念，協助說明居民在火災期間可以疏散的時間。

554. 就任何一場火災而言，只有當疏散所需的總時間（火警偵測、作出決定及實際疏散）少於可用的安全逃生時間（即疏散通道變得不可耐受或無法通行之前的時間），才能成功完成疏散。

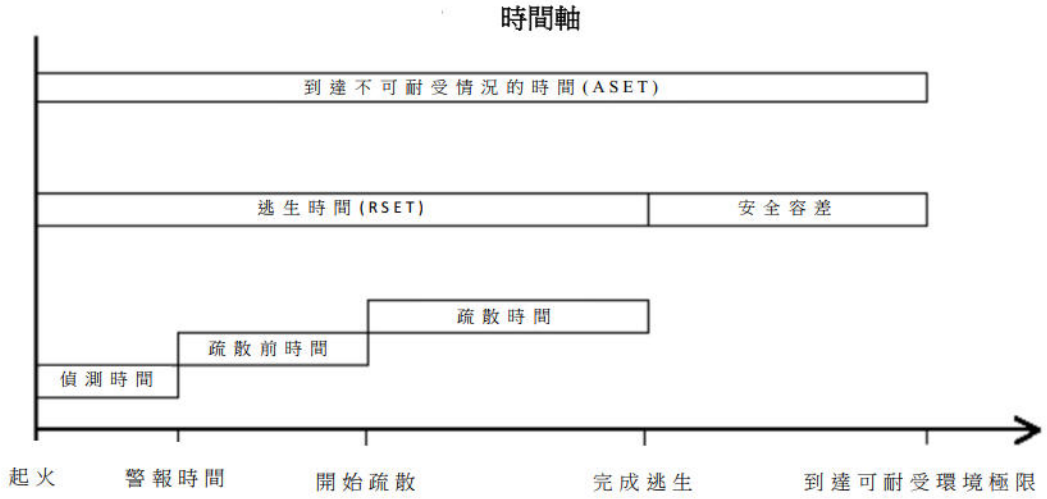


圖 6-13： 說明可用的安全逃生時間／所需的安全逃生時間概念的時間軸分析，取自 2026 年 6 月 25 日委員會聽證會上專家簡報

555. 為了釐定居民從各幢樓宇逃生可用的大概時間，法律團隊已根據第五章第 D 節所歸納的證據，作出理據充分的估算。

556. 據法律團隊所述，各幢樓宇的逃生途徑相當可能在以下時間已濃煙密布（而宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E座）地面出口亦已被阻塞）：

(i) 宏昌閣（F 座）：約於 14 時 58 分，此時第一條光井火柱已完全發展，且樓梯間及走廊已濃煙密布；在不遲於 15 時 05 分左右，地面的兩條逃生通道均已被燃燒中的殘餘雜物阻塞。

(ii) 宏泰閣（E 座）：約於 15 時 17 分，此時樓梯間及走廊已濃煙密布；在不遲於 15 時 30 分左右，此時地面的兩條逃生通道均已被燃燒中的殘餘雜物阻塞。

(iii) 宏新閣（C 座）：在 15 時 22 分（此時閉路電視的視訊傳輸中斷）之後的某個時間，並最遲約於 15 時 45 分，此時消防員匯報走廊濃煙密布。

(iv) 宏道閣（B 座）：約於 16 時 09 分，此時閉路電視的視訊傳輸中斷，且看到居民遮掩臉部；這大概亦是居民被困單位的時候。

(v) 宏盛閣（G 座）：約於 16 時 21 分，此時走廊及樓梯間已濃煙密布。

(vi) 宏仁閣（A 座）：約於 18時 32 分，此時發生了最後一條迅速蔓延的光井火柱。

(vii) 宏建閣（D座）：該樓宇並無出現火勢迅速蔓延的情況，且可疏散的時間明顯較長（甚或在整個滅火行動期間也可疏散）。有別於其他在火災初期閉路電視片段中斷的樓宇，警方能夠從宏建閣的部分攝影機中復原延續至翌日的閉路電視片段，並可觀察到消防員自由進出。

(viii) 宏志閣（H座）：未受火災影響。

557. 由於缺乏足夠資訊藉以從消防工程角度進行可耐受環境分析，法律團隊所作的估算主要是參照閉路電視片段及證人證詞，因此未必能準確反映逃生途徑的實際可耐受環境。然而，有關估算提供了基礎資訊，以助了解宏福苑各幢樓宇在人命傷亡方面顯著的差異。

558. 法律團隊嘗試就宏昌閣（F座）及宏泰閣（E座）的嚴重人命損失作出如下解釋：

(i) 由消防處於14時51分首次接獲火警通報的一刻起計，直至地面的逃生通道被燃燒中的殘餘雜物阻塞的一刻為止，居民最多只有14分鐘從宏昌閣（F座）逃生，而從宏泰閣（E座）逃生則最多只有39分鐘。

(ii) 實際上，樓梯間及走廊甚至在更早時間已濃煙密布，並可能在地面出入口被阻塞之前已變得不可耐受：

(a) 法律團隊估計，宏昌閣（F座）的樓梯約於14時58分（即在接獲第一通999報案電話後約七分鐘）已濃煙密布。如所有生口均按計劃已替換為具防火功能的樓梯窗戶，身處宏昌閣的人士本可在15時05分左右，即正門入口被殘餘雜物阻塞前，有額外七分鐘的逃生時間。

(b) 同樣地，就宏泰閣（E座）而言，證據顯示樓梯間約於15時17分已濃煙密布。如樓梯窗戶沒有被改為生口，這情況便不會發生。如樓梯仍然維持無煙狀態，使用通往後門出口樓梯的居民本可有額外13分鐘時間逃生（後門出口直至15時30分才被阻塞），而使用通往正門入口樓梯的居民亦可有額外四分鐘時間逃生（正門入口約於15時21分被大火吞噬）[78]。由此可見，如樓梯間在該等額外時間內仍可通行，部分在樓梯間罹難的人士或本可成功逃生。

(iii) 由於火警鐘失效及發泡膠板阻擋視線，當逃生時間開始倒數時，居民甚至尚未察覺火警發生，這進一步縮減了可逃生的時間：

(a) 如非火警鐘被關閉，宏昌閣（F座）的火警鐘最遲會於14時54分被一名15樓的

78 閉路電視片段所示時間比標準時間慢大約兩分鐘。

居民啓動，甚至可能由鍾瑞霞女士於更早時間啓動。

(b) 至於宏泰閣（E座），當火勢明顯自宏昌閣（F座）蔓延，首次有燃燒中的滴落物約於 15 時 00分飄至宏泰閣時，火警鐘便應被啓動。如當時能及時啓動火警鐘，宏泰閣的居民本可有大約 15 至 20 分鐘時間逃生。

559. 宏新閣（C座）內部亦遭嚴重燒毀，而宏道閣（B座）及宏仁閣（A座）鄰近光井的單位則因火勢迅速垂直蔓延而嚴重燒毀。然而，宏新閣錄得兩人不幸罹難，宏道閣亦有兩人罹難，而宏仁閣則無死亡個案。

560. 根據上述估算，宏新閣（C座）居民從第一通999報案電話起計，最多有54分鐘的時間疏散。在分秒必爭的逃生過程中，這段額外時間可能起到關鍵作用。上文第五章所歸納呈交予委員會的證據顯示，這段額外時間讓宏新閣居民得以透過新聞報道，以及親屬和鄰居的緊急來電，得知火警發生及火勢蔓延至各座的情況。同樣重要的是，宏新閣是屋苑中有火警鐘響起的兩幢樓宇之一。上述因素或可解釋為何宏新閣逾70個單位的居民均得以逃生，以及縱使在宏新閣各單位遭受一定程度損毀的情況下，不幸罹難居民的人數為兩人。

561. 調查專組亦認為，宏新閣（C座）的死亡人數較少，是由於連接樓梯的光井直至16時41分才發生火勢垂直蔓延的情況，這距離最初接獲火警通報接近兩小時。由此可推斷，直至該時間之前，相比宏昌閣（F座）及宏泰閣（E座）在火災較早階段毗鄰樓梯的位置已發生光井火柱，宏新閣樓梯間被濃煙籠罩的程度可能較為輕微。

562. 然而，證據顯示，約於15時45分，甚至在火勢垂直蔓延之前，宏新閣（C座）多個樓層的走廊已濃煙密布。居民目睹走廊濃煙密布，可能不敢貿然離開單位，因而無從得知樓梯當時仍可使用。此外，呈交委員會的證據並未顯示居民在15時45分後仍能從宏新閣逃生。正如第五章所述，最後撤離宏新閣的已知時間約為15時35分。

563. 所有其他樓宇的居民均有一個多小時（在大多數情況下時間顯著較長）獲悉發生火警和疏散。這足以解釋為何這些樓宇的罹難人數較少。

564. 委員會認為，法律團隊已根據現有證據，對宏福苑各幢樓宇居民逃生可用的大概時間，作出非常審慎的分析。因此，委員會將採納該項分析，作為本研訊結果的一部分。

565. 這些時間估算是關乎經由逃生途徑疏散的可行性。視乎樓宇內特定房間或間隔的情況，居民或可以在樓宇內逗留更長時間。委員會聽取了居民的證詞，得悉有居民憑着臨場應變和運氣而成功避開室內的濃煙，並且能在室內逗留一段相當長的時間，最終獲消防員救出。

E3. 在有較多時間疏散的樓宇發生的死亡個案

566. 對個別身處樓宇內的人士而言，能否逃生亦取決於其年齡、活動能力、健康狀況及警覺性。雖然身處宏道閣（B 座）、宏新閣（C 座）及宏盛閣（G 座）的人士有較多時間疏散，但這些樓宇仍不幸出現死亡個案。

567. 宏道閣（B 座）有兩宗死亡個案：

(i) 居於 2206 室單位的李麗雯女士（75 歲）及其丈夫朱兆鴻先生（75 歲）約於 15 時 30 分發現火警，並決定留在單位內等待救援。朱先生從濃煙中倖存，他於翌日自行走到地下時獲救，但其妻子卻因吸入濃煙不幸罹難。

(ii) 居於 2207 室單位的何美寶女士（89 歲）需坐輪椅，她因吸入濃煙及缺血性心臟病而罹難。由於該單位可能被濃煙滲入，她的家庭傭工 Supartini 女士在同一單位內等待救援期間亦失去知覺。

568. 宏新閣（C 座）有兩宗死亡個案：

(i) 如第五章所述，居於 1405 室單位的楊煥英女士（83 歲）約於 15 時 48 分被困單位，當時其樓層的公用走廊已濃煙密布，單位亦受到大火嚴重損毀。

(ii) 居於 604 室單位的洪敬量先生（40 歲），其單位受到大火極度嚴重損毀，而其遺骸最終在單位內被發現。

569. 宏盛閣（G 座）有一宗死亡個案：居於 2802 室單位的陳漢標先生（77 歲男士）[79]，他的死因確認為吸入火場濃煙及慢性阻塞性呼吸道疾病。

F. 關於起火、火勢蔓延和造成重大傷亡原因的總結

570. 經審視所有導致是次火災、火勢迅速蔓延及造成重大傷亡的情況後，委員會可總結出以下因素：

(i) 工人在地盤吸煙；

(ii) 樓宇光井的設計；

(iii) 不利的天氣情況加速火勢蔓延；

(iv) 存在可燃包圍物（例如棚網、發泡膠板、木板、踢腳板及帆布），導致火勢擴散；

(v) 使用非阻燃棚網及帆布；

(vi) 由隨風飄散的火屑、掉下的殘餘雜物及燃燒中

79 見第七章第 752(iii)(b)段。

的滴落物所引起的二次引燃，這很大程度上是由於使用非阻燃棚網所致；

(vii) 在逃生樓梯開設生口；

(viii) 火警警報系統無法運作；以及

(ix) 住宅單位內的可燃物載量延長了大火持續的時間。

571. 正如調查專組的觀察所得，上述各項因素互相影響並相互加乘，造成極有利火勢發展的情況，特別是火勢在樓宇光井迅速蔓延的期間。

572. 在這些因素中，天氣情況顯然並非人力所能控制。

573. 另一個無法控制或消除的因素是住宅單位內的可燃物載量（例如家俱雜物、衣物）。畢竟，在進行樓宇維修工程期間，樓宇內仍有居民居住。

574. 另一個未必涉及人為錯誤或過失的因素是光井的設計。香港是人口稠密的城市。為了充分發揮樓宇實用功能並善用空間，光井採用與宏福苑類似的設計並不罕見。至於有否更完善的建築設計或光井形狀配置，既能充分利用空間，又能同時避免出現煙囪狀結構，則超出本研訊的範圍。光井本身並非不安全，只有在特定條件下，該設計才會助長火勢在此等構築物中蔓延。委員會的工作是

以市民仍須在有此類光井設計的樓宇生活爲基礎。然而，在汲取宏福苑火災的沉痛教訓後，政府及公眾應意識到光井在特定條件下會構成火警風險，並應特別注意與光井相關的消防安全事宜。委員會亦鼓勵建築師借鑑是次慘劇的教訓，特別是發生樓宇火災時，針對沿垂直光井產生豎管效應（或煙囪效應）的潛在危機，探討日後能否改良樓宇的設計和光井的形狀配置。

575. 所有其餘因素均涉及某程度的人為過失、錯誤或疏忽。若無此等人為因素，火災便不會發生，或至少不會造成如此重大的傷亡。

576. 這些人為因素與下列事項相關：

(i) 工人在樓宇維修地盤的行為，例如吸煙及任由垃圾在如樓宇平台及竹棚工作台堆積；

(ii) 使用不安全的建築物料，例如非阻燃棚網及帆布、發泡膠板，其次則是木板及踢腳板；

(iii) 採用不安全的建築工序，例如在逃生樓梯開設生口；以及

(iv) 由不合資格人士以不當的方式操作消防裝置。

577. 專家對上述各項因素的分析，對委員會履行職權尤為重要，當中包括審視各方就該等人為過失、錯誤及疏忽所須承擔的責任；大型樓宇維修工程的標準及監管是

否足夠；以及驗證及檢測制度是否有效。本報告稍後部分會就此加以闡述。

第七章
檢視滅火和疏散行動及處理緊急求助電話和求助個案的程序

A. 概要

578. 在本章，委員會將檢視各部門應對宏福苑火災的滅火和疏散工作，以及在這場慘劇期間處理緊急求助電話和求助個案的程序。

579. 委員會在其委聘的兩位專家協助下，檢視了消防處在事故當日的滅火工作及策略。其中，Usmani 教授更就此特定議題提供專家證供。

580. 委員會知悉，Usmani 教授從未任職消防員，但他是國際知名的消防安全工程學專家，具有卓越的教學和研究資歷，經驗豐富，並曾就相關議題發表多篇學術和研究論文。除了在其專業領域屢獲獎項及嘉許外，Usmani 教授亦多次參與國際會議及項目。此外，他作為擁有本地經驗的建築科學專家，對本地建築業及建築工序具備專門知識和專業認識。事實上，由於 Usmani 教授本人並非消防員，反能令他以更獨立的角度，就消防處在是次慘劇期間進行的滅火工作提供客觀的意見。

581. 本章將探討下列議題：

(i) 第 B 節：消防處及警務處為應對火災的滅火及救援行動所作的調配；

(ii) 第 C 節：救援機關的滅火策略及資源調配；

(iii) 第 D 節：救援機關的疏散行動及程序；

(iv) 第 E 節：處理緊急求助電話及求助個案的程序；以及

(v) 第 F 節：關於上述事宜的總結。

582. 至於導致何偉豪殉職的情況，以及有關保護消防員的程序、儀器及裝備的檢討，將於下一章另行探討。

B. 消防處及警務處為應對火災的滅火及救援行動所作的調配

B1. 初步調配（14 時 51 分至 14 時 55 分）

583. 於 14 時 50 分，一名途人打出第一通 999 電話。於 14 時 50 分 07 秒，警務處電話接線人員接聽電話，並於 28 秒後，即 14 時 50 分 35 秒轉駁至消防處消防通訊中心。

584. 於 14 時 51 分 17 秒，消防通訊中心從大埔、大埔東、沙田及馬鞍山消防局調配七部消防車輛到火場，計有一部油壓升降台、三部泵車、兩部細搶救車及一部 37 米旋轉台鋼梯車，並把事件記錄為「*涉及外牆棚架並曾發生爆炸的火警*」。

585. 上述的出動規模超出標準預設出動規模：

(i) 根據《消防處常務訓令》第 41 章「調派及通訊—調派」，當接獲市區住宅的一級火警召喚時，預設出動規模通常為四部消防車輛（一部油壓升降台、一部泵車、一部旋轉台鋼梯車或梯台車及一部細搶救車或大搶救車）。

(ii) 根據消防處為宏福苑工程制訂的應變方案，消防處如接獲該屋苑的任何火警召喚，會分別增派一部泵車及一部細搶救車。應變方案載明「*由 2024 年起，在大型維修工程進行的整段期間，入住率將一直維持高水平，一旦出現緊急情況，預期有高疏散風險*」。該兩部額外消防車輛的消防員須「*因應相關住宅樓宇的高入住率*」，負責「*大型疏散工作和人流管制*」。

(iii) 消防處得悉宏福苑多個消防栓系統已關閉後，遂按《消防處政策訓令》額外調派一部泵車前往現場。

586. 於 14 時 54 分 40 秒，消防通訊中心再額外調派四部消防車輛前往現場，當中包括一隊搜救專隊。專隊由一部油壓升降台、一部細搶救車及一部後備重型泵車組成。這是《消防處常務訓令》規定當接獲兩人或以上致電報案發生樓宇火警時的標準程序。

587. 消防處於接獲第一通 999 來電後的首五分鐘內，總共調配了 11 部消防車輛和一部救護車，隨車出動的消防處人員共 55 人。

B2. 初段滅火工作（14 時 56 分至 15 時 02 分）

588. 首部到達現場的消防車輛是一部隸屬大埔消防局的油壓升降台，隨車出動的包括一名消防隊目及四名消防員，由許隊長指揮。各隊員在 14 時 56 分 22 秒到達宏福苑迴旋處。初段調派的其餘六部消防車輛在 14 時 57 分 30 秒至 15 時 04 分 00 秒陸續到達。

589. Usmani 教授認為，五分鐘的召達時間既有效亦具效率。委員會認同該項評估。

590. 許隊長到達現場後，根據消防處的程序擔任現場總指揮官。許隊長作供表示，當時面向迴旋處的樓宇外牆並無火或煙。他在一名途人帶領下，經宏盛閣（G 座）旁的小路前往宏昌閣（F 座）後方外牆處，隨即看見棚架火勢猛烈，火焰高達 8 樓或 9 樓。

591. 於 14 時 57 分，許隊長向消防通訊中心報告其觀察所得。他發出的訊息為:「*在一幢 31 層樓高而住宅樓面面積約 30 米乘 25 米的鋼筋混凝土住宅樓宇（宏昌閣）的外牆（向元洲仔里方向），一幅約 8 米闊乘 30 米高的棚架起火，火勢猛烈。正於宏昌閣外的空地使用一條掩護喉*」。

592. 許隊長表示，他指示消防人員在起火位置鋪設兩條滅火喉滅火。約於 14 時 59 分，他返回宏昌閣（F 座）外的迴旋處，看見一大股濃煙升至宏昌閣上方。他亦觀察到火勢從宏昌閣後方外牆蔓延至西面外牆，其後於約 15 時 00 分蔓延至宏泰閣（E 座）東面外牆。

593. 於 15 時 02 分，許隊長將火警升為三級。他在作供時解釋，他將火警升級是由於當時濃煙及火勢幾乎覆蓋整幢宏昌閣(F 座)，並有蔓延至其他樓宇的風險。此外，殘餘雜物開始阻塞宏昌閣入口，令身處該樓宇的人士被困在內。因此，他評估初期出動的人數和車輛不足以應付該等規模的火災。

594. 根據《消防處常務訓令》第 41 章的預設出動規模，再有另外八部消防車輛於 15 時 03 分 32 秒調派到現場，當中包括一部 55 米旋轉台鋼梯車和兩部流動指揮車。大埔消防局局長助理消防區長張樂恒(「張助理區長」)（證人編號 37）亦被派往現場。

595. 在火警升為三級之前，現場已出動 61 名消防人員，相等於三級火警所需人力部署（即 79 名消防人員）的大約 80%。

B3. 三級火警（15 時 02 分至 15 時 35 分）

596. 在張助理區長前往現場期間，許隊長在三級火警的初期繼續擔任現場總指揮官。許隊長解釋，約於 15 時 05 分，他在面向宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）的迴旋

處額外動用了三條滅火喉射水灌救，並指示消防員清除阻塞宏昌閣入口的雜物，以及協助居民疏散。約於 15 時 20 分，他指示剛抵達、來自大埔東消防局的 37 米旋轉台鋼梯車上的消防人員，使用水炮向宏昌閣和宏泰閣射水，其後水炮亦向當時已經起火的宏盛閣（G 座）射水。

597. 張助理區長於 15 時 19 分 49 秒抵達現場，並於 15 時 19 分 58 秒接任現場總指揮官。他作供時表示，於 15 時 23 分在宏泰閣（E 座）附近的迴旋處與許隊長會合後，許隊長向他匯報了滅火工作的情況，當中包括許隊長在約 15 時 22 分收到的一個遇險呼救信息。張助理區長指示許隊長繼續進行滅火工作及針對該遇險呼救信息採取救援行動，又指示消防人員在宏建閣（D 座）及宏新閣（C 座）額外加設兩條消防喉進行滅火，令消防喉的總數增至七條。

598. 一部來自沙田消防局的 55 米旋轉台鋼梯車亦於 15 時 23 分抵達現場，並停泊在大埔公路（元洲仔段）宏泰閣（E 座）外。



圖 7-1：　約於 15 時 23 分消防喉、滅火喉及旋轉台鋼梯車的位置及配置圖

599.　現場火勢發展期間，消防處處長於 15 時 14 分接獲火警報告，並於 15 時 20 分啓動處長指揮室。此外，消防處處長指示調派約 80 名來自非行動單位的軍裝人員成立支援中心，並設立 18 條專用電話線，就求助要求進行回撥機制[80]，以收集受影響居民的最新情況和持續提供安全指引。詳見下文所述。

600.　在火災當日，霍振明副消防總長（證人編號 58），以署任助理處長（機構策略）的身份指揮領導處長指

80　根據於 2024 年 12 月 1 日生效的《臨時行動指引第 05／2024 號》，每當有兩支或以上搜救專隊參與同一事故時，即啟動回撥機制。消防處黃思律副消防總長(行動支援及專業發展)（證人編號 40）表示，設立回撥機制旨在更新求助人士的最新情況，並向該等人士提供安全指引。搜救專隊主管(拯救主任)會獲告知任何最新情況，以便調整搜救的優先次序。

揮室。他作供時表示，處長指揮室是消防處的最高指揮中心，協助處長統籌消防處的應變行動，並與其他政府決策局及部門聯繫。由於事態嚴重，處長指揮室直接按第二級別啓動（編制包括兩名高級人員、五名部屬人員及四名其他成員），由一名助理處長指揮（該職級較通常負責掌管處長指揮室的高級消防區長高兩級）。

601. 處長指揮室在啓動後，隨即增派 10 支額外的搜救專隊，包括 20 部消防車輛及 105 名人員，以應對激增的求助來電。

602. 水務署於 15 時 19 分 12 秒接獲消防處的火警通知後，隨即調派當值人員前往現場。當值人員於 16 時 00 分到達後，立刻開啓所有相關水掣。根據水務署的檢查紀錄，街道消防栓無間斷供水，水壓為 7 至 7.5 巴不等，遠高於消防處 1.7 巴的最低要求。

603. 擔任分區副指揮官（新界東）的林浩俊消防區長（「林區長」）（證人編號 38）於 15 時 29 分抵達現場，並根據《消防處常務訓令》第 41 章所載的程序接任現場總指揮官。林區長作供時表示，當時現場的情況嚴峻，屬前所未見，三幢樓宇被濃煙完全吞噬，另外三幢樓宇亦已起火。竹枝及其他殘餘雜物不斷從高處掉下，棚網碎片在空中飄散。

604. 張助理區長於 15 時 32 分向林區長匯報，林區長於 15 時 34 分將火警升為四級。林區長解釋指，當時可供他調配的資源不足以應付火勢的猛烈程度、規模和範

圍，亦不足以處理不斷增加的求助個案，因此他決定將大火升級。他亦認為事故須由更高級的指揮人員處理。根據《消防處常務訓令》第 41 章的規定，四級火警的指揮工作由消防總長或副消防總長負責，而非如三級火警般由高級消防區長或消防區長負責。

605. 消防處將火警升為三級後，已調派各專隊往現場，當中包括煙火特遣隊、通訊支援隊（該專隊在火警升為四級後於 15 時 55 分首次出動）、高樓大廈滅火專隊、呼吸器組、特勤支援隊及無人飛行器系統小隊。

B4. 四級火警初期（15 時 35 分至 16 時 35 分）

606. 黃景文副消防總長（證人編號 39）於 15 時 35 分（火警升為四級後一分鐘）抵達現場。他作供時表示，雖然其職級的人員無須前往三級火警的現場，但他的慣常做法是前往其管轄範圍內所有三級火警的現場，以便當火警有需要升為四級時，他能盡快接任現場總指揮官。因此，他於 15 時 11 分接獲消防通訊中心的火警通知後，便出發前往現場，而當時火警仍屬三級。

607. 黃景文副消防總長抵達現場和評估情況後，於 15 時 38 分指示消防通訊中心就火警發布首份新聞公報。他向消防通訊中心了解已調派的旋轉台鋼梯車數目後，發指令要求再增派三部旋轉台鋼梯車到場（令總數增至六部）。

608. 黃景文副消防總長於 15 時 50 分 51 秒正式接任現場總指揮官，並根據消防處的程序，就該四級火警實施事故現場指揮系統。林區長約於 16 時 05 分向他匯報，何偉豪被發現在宏泰閣（E 座）入口前的空地。

609. 與此同時，更多高級人員抵達現場。於 15 時 50 分，鄧榮華消防總長（即主管新界北總區的助理處長）(「鄧助理處長」)（證人編號 61）抵達現場。陳慶勇副處長（行動）(「陳副處長（行動）」)（證人編號 60）於 16 時 10 分抵達。

610. 在四級火警的餘下過程中，鄧助理處長及陳副處長（行動）採取了以下行動。

611. 於 16 時 13 分，鄧助理處長指示林區長進行點名，以確保在尋獲何偉豪後，沒有其他隊員下落不明。點名完成，並無發現異常。

612. 於 16 時 18 分，鄧助理處長接任現場總指揮官。按照陳副處長（行動）的指示，鄧助理處長指令消防通訊中心從新界北總區及新界南總區，調派所有可動用的高級人員前往火警現場。

613. 於 16 時 23 分，鄧助理處長指派黃景文副消防總長擔任拯救主任，負責指揮所有搜救行動。

614. 於 16 時 28 分，煙火特遣隊抵達現場，並被調派協助宏昌閣（F 座）的滅火行動。

615. 約於 16 時 15 分開始，消防處出動了配備即時影像傳輸及熱成像功能的無人機，以監察火場實況。

B5. 四級火警的後期階段（16 時 35 分至 18 時 22 分）

616. 於 16 時 35 分，陳副處長（行動）指示鄧助理處長採取針對逐幢樓宇的指揮策略，設立八個行動區，各對應宏福苑的一幢樓宇。每個行動區由一名負責該幢樓宇的滅火工作的高級人員（即高級消防區長或消防區長）負責指揮，另有一名高級人員擔任搜救隊長。陳副處長（行動）作供時表示，由於火勢前所未見地蔓延至多幢住宅高樓大廈，且每幢樓宇的火勢和濃煙情況各不相同，需要不同程度的支援，因此他決定採用這個指揮架構。

617. 於 16 時 44 分，鄧助理處長要求消防通訊中心再增派四部消防車輛及一部旋轉台鋼梯車。他亦於 17 時 24 分要求增派一個呼吸器櫃，以提供額外的呼吸器及氣瓶裝備。



註：
1. 「滅火喉」一般顯示在該時段內，在地面曾配置滅火喉的位置。「滅火喉」可在特定位置朝不同方向擺動。前線人員會因應火勢變化及發展，持續調整滅火喉的射水方向及地點。例如，當大廈某個地點／外牆的火勢被撲滅後，該處的滅火喉便會關閉，或重新部署至其他地點。滅火喉在現場的使用是具彈性的。
2. 在該時段內，最多曾使用七部旋轉台鋼梯車。
3. 內部滅火是主要策略。泵車經由地面的消防入水掣把水引入受影響樓宇，前線人員便可利用設於樓宇各樓層消防栓系統的消防栓出水口取水，以進行滅火。

圖 7-2： 約於 18 時 00 分消防喉、滅火喉及旋轉台鋼梯車的位置及配置圖

618. 鑑於在該段期間現場環境極度惡劣，消防處在滅火方面的進展有限。各現場總指揮官在作供時均表示，殘餘雜物不斷從高處墮下，對他們的滅火工作構成重大困難。鄧助理處長解釋指，掉下的殘餘雜物威脅到消防員的人身安全，而當殘餘雜物在地面堆積後，更阻礙了在每幢樓宇附近緊急車輛通道架設高空救援車輛，因此限制了隨時可調動的高空救援車輛數目，以及使用這些車輛的成效。多部消防車輛亦被墮下的殘餘雜物擊中而損毀。

619. 每幢樓宇的內部環境同樣嚴峻：

(i) 在滅火最初階段，試圖進入宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）的消防員因高溫及濃煙情況而被迫撤退，且僅僅避過墮下的殘餘雜物及火焰，才不致被困。

(ii) 濃煙密佈的樓梯間及在較低層出現的火勢亦影響了救火進度，消防員必須先控制火勢方可往上推進，以免撤退路線被切斷。

620. 在這些情況下，直至 17 時 30 分，即消防處首批消防員到場約兩個半小時後，消防處才能夠清理出一條可通往宏昌閣（F 座）2 樓的通道。當清出通道後，消防員隨即在 17 時 40 分救出 202 室單位的三名居民。

B6. 五級火警（自 18 時 22 分起）

621. 18 時 22 分，陳副處長（行動）將火警升為五級。這是香港自 2008 年以來首次發生的五級火警。

622. 陳副處長（行動）解釋指，將火警升級並非為了調配更多資源。當時現場已經有 116 部消防車輛和 55 部救護車，以及 718 名消防人員。此消防人員數目是五級火警預設出動規模的約 6.5 倍。將火警升為五級的主要目的，旨在提升指揮權限，以便他親自指揮滅火工作。陳副處長（行動）解釋指，由於當時情況越來越嚴峻，加上開始入夜，增加了前線人員面臨的風險，所以 18 時 22 分是把火警升級的適當時間。

623. 陳副處長（行動）在消防處的事故紀錄中報告指，消防員於 18 時 30 分針對全部七幢樓宇進行滅火。當時的滅火範圍包括宏仁閣（A 座）及宏道閣（B 座）地下及外牆、宏新閣（C 座）地下、宏建閣（D 座）地下、宏泰閣（E 座）地下至 6 樓、宏昌閣（F 座）地下至 2 樓，

以及宏盛閣（G 座）地下至 1 樓。消防員亦在宏盛閣地下使用掩護喉，以免火勢蔓延至宏志閣（H 座）。

624. 火警升為五級後，儘管低層情況仍然嚴峻，消防員仍能成功快速搜救多名高層居民，例如在 19 時 30 分至 20 時 00 分期間在宏泰閣（E 座）1006 室單位救出張次濂先生、其妻子劉春玉女士及他們的鄰居葉錦芳女士，另外約於 21 時 00 分在宏泰閣 1406 室單位救出冼善卿女士。

625. 約於 22 時 00 分，消防員嘗試利用一部旋轉台鋼梯車，從樓宇外部進入宏泰閣（E 座）10 樓，以建立橋頭堡為消防員提供呼吸器及裝備補給。然而，由於低層火勢死灰復燃，加上熱力增強，濃煙增多，橋頭堡無法維持運作。基於安全考慮，消防員最終須撤退。

626. 消防栓系統失效導致所有樓宇的消防加壓泵均無法運作，因而增加內部滅火的難度。地面的消防車輛通過消防入水掣把水泵至樓宇內，但消防加壓泵失效限制了高層滅火的水壓。因此，消防員須攜帶每個重 80 公斤的小型手提加壓泵沿樓梯登上高層，以確保高層位置的水壓維持在充足的水平。

627. 調查專組認為前線人員成功克服消防栓系統關閉所帶來的困難，從而對滅火行動的影響減到最低。委員會沒有理由質疑此評估。

628. 證據顯示消防員竭盡全力拯救他人，有時甚至不顧自身安危。陳副處長（行動）和董永基消防區長（呼吸器）(「董區長」)（證人編號 59）曾提到有消防員進入火

場後，直至絕對必要時才啓用呼吸器，以保留供氣。消防處提供的呼吸器操作紀錄亦同樣顯示，有消防員操作呼吸器的時間超出額定操作時限。其中一次，一名隊員以一個額定操作時限為 29 分鐘的氣樽，持續行動 47 分鐘。

629. 截至 22 時 30 分，消防處已調派 174 部消防車輛（包括八部旋轉台鋼梯車）、47 部救護車及 989 名人員到場，人員數目相當於五級火警預設出動規模的九倍。

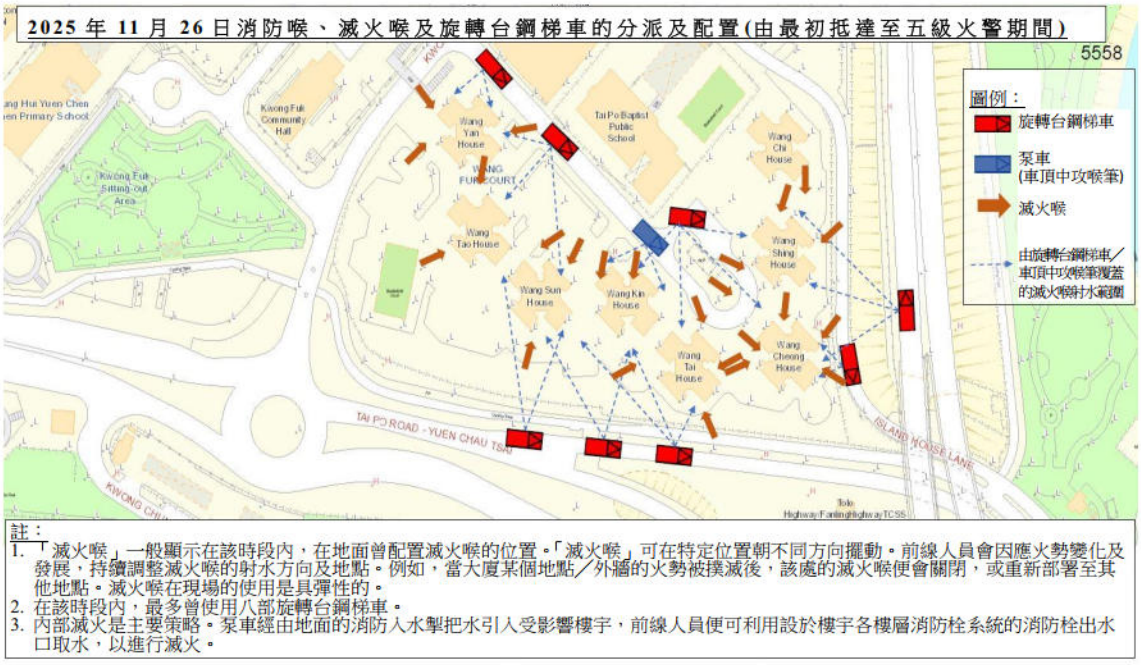


圖 7-3： 五級火警期間消防喉、滅火喉及旋轉台鋼梯車的位置及配置圖

630. 2025 年 11 月 26 日，消防處共出動相等於 112 部消防車輛的人員參與涉及使用呼吸器的行動，其中 43 隊被派往宏昌閣（F 座），33 隊被派往宏泰閣（E 座），九隊被派往宏建閣（D 座），九隊被派往宏道閣（B 座），九隊被派往宏盛閣（G 座），六隊被派往宏新閣（C 座），兩隊被派往宏仁閣（A 座）及一隊被派往宏志閣（H 座）。

B7.　　2025 年 11 月 27 日

631.　　2025 年 11 月 27 日，經消防員撲救後，火勢逐漸受控。

632.　　2025 年 11 月 27 日於 16 時 00 分，宏道閣（B 座）的滅火工作最先完成。當時，滅火工作已推進至宏盛閣（G 座）19 樓、宏昌閣（F 座）21 樓、宏泰閣（E 座）23 樓、宏建閣（D 座）16 樓及 29 樓、宏新閣（C 座）17 樓及宏仁閣（A 座）18 樓。

633.　　至 18 時 00 分，所有運作中的裝備，包括 16 部油壓升降台、17 部泵車及 18 部細搶救車的消防員均獲接替。據報當時宏盛閣（G 座）的滅火工作已完成。

634.　　於 21 時 31 分，陳副處長（行動）宣布火勢已被包圍，即火勢不大可能蔓延至未受影響的單位。於 23 時 00 分，宏昌閣（F 座）的滅火工作宣告完成，而宏泰閣（E 座）、宏建閣（D 座）、宏新閣（C 座）及宏仁閣（A 座）的滅火工作仍在進行。

B8.　　2025 年 11 月 28 日

635.　　2025 年 11 月 28 日，消防處於 03 時 15 分宣布火勢已受控。其餘樓宇的滅火工作分別於以下時間完成：宏建閣（D 座）於 04 時 00 分完成；宏仁閣（A 座）於 05 時 00 分完成；宏泰閣（E 座）及宏新閣（C 座）均於 08 時 00 分完成。

636. 於 10 時 18 分，陳副處長（行動）發出「停止」信息，意指現場有足夠資源，無須進一步增撥。當時仍有 113 部消防車輛和 30 部救護車，以及 635 名消防人員繼續在現場以完成灑水降溫工作，以及處理未完成的求助個案。

B9. 警方的參與

637. 警方亦有參與是次緊急應變行動。消防處及警方一直以行之有效的協作安排處理火警事故：警方到達火警現場後，負責協助疏散並指示居民前往安全地方，而消防處則集中進行滅火和救援工作。這個安排在宏福苑火警發生初期便已啓動。

638. 首批警務人員於 14 時 59 分抵達現場。15 時 15 分，警方在現場設置前線指揮站，並按慣常協作安排，利用警車的廣播系統及揚聲器，疏散附近居民。

639. 於 14 時 50 分至 16 時 00 分期間，共有 145 名警務人員接報到場。所有可調派的警察機動部隊小隊均奉命出動，並於 17 時 30 分抵達現場，協助執行封鎖管制、處理傷者、管理現場交通、與災民家屬溝通、記錄傷亡，以及接待傳媒。

640. 2025 年 11 月 26 日至 28 日期間，警方共派遣 3,694 名警務人員處理事故。

641. 值得留意的是，2025 年 11 月 26 日 16 時 13 分至 16 時 40 分期間，四支警察機動部隊小隊被派往宏志閣（H 座）及宏仁閣（A 座）疏散居民。他們在宏仁閣 27 至 31 樓及宏志閣 22 至 31 樓進行搜索，成功從六個單位疏散九名居民。然而，基於安全考慮，行動約在 16 時 40 分終止，小隊人員亦遵從命令撤離。

642. 警方行動的指揮架構如下：

(i) 整體策略指揮最初由新界總區指揮及控制中心的值日監督負責。15 時 40 分，位於大埔的新界北總區總部的最高指揮中心啓動，同時接管策略指揮職務。隨着警務處助理處長（行動）於 17 時 36 分宣告將事件列為「重大事故」，由 11 人組成的事件指揮中心於最高指揮中心啓動。

(ii) 大埔分區助理指揮官（屬高級督察職級）於 15 時 15 分在現場擔任戰術指揮官，並於 15 時 44 分交由大埔區副指揮官（屬高級警司職級）接替，後於 18 時 00 分改由總警司接手 。

643. 保安局於 15 時 24 分得悉火災的情況，隨即啓動緊急事故監察及支援中心，以協調與其他政府部門的合作。

644. 警務處內的其他專門單位亦分別啓動：

(i) 傷亡查詢中心於 17 時 36 分動員，並於 18 時 32 分開始運作，處理關於死傷者的公眾查詢。傷亡查詢中心主管曾淑賢總警司（證人編號 41）在聽證會中就傷亡查詢中心的工作提供口述證供。傷亡查詢中心對上一次是在 2018 年因應大埔公路巴士事故而啓動。由 2025 年 11 月 26 日至 2026 年 1 月 13 日，傷亡查詢中心共處理了 489 宗失蹤人士報告。這些報告經分類後，與政府資料庫及其他資料來源進行比對。在 489 宗個案中：

(a) 196 宗個案涉及 166 名證實死亡的人士；

(b) 40 宗個案涉及 37 名受傷的人士；

(c) 184 宗個案涉及證實安全的人士；

(d) 37 宗涉及在事故發生前已離世或已離開香港的人士；

(e) 31 宗因資料不足而被列為無法跟進；以及

(f) 一宗涉及一名無意作出失蹤人士報告的來電者。

(ii) 傷亡紀錄組亦於 17 時 23 分出動前往各醫院，就醫院的查詢提供協助。

(iii) 災難遇害者辨認組於 2025 年 11 月 26 日傍晚開始負責找尋並辨認火災中的死者。災難遇害者辨認組共調派了 605 名人員，該組主管鄭嘉俊警司（證人編號 42）在聽證會中作供，闡述災難遇害者辨認組的工作，並表示組員須在極其困難的環境下工作，身心承受極大壓力。

C. 檢視滅火策略及資源調配

C1. 滅火策略

(I) 內外部滅火

645. 圖 7-1 至 7-3 顯示了於火災當日不同時段配置滅火喉的位置。滅火喉可在特定位置朝不同方向擺動。前線消防人員會因應火勢變化及發展，持續調整滅火喉的射水方向和位置。例如，當樓宇某個位置或外牆的火勢被撲滅後，該處的滅火喉便會關閉，或被重新部署至其他位置。滅火喉在現場的使用是具彈性的。

646. 在外圍使用這些滅火喉，旨在產生水簾和花灑，以阻止火勢蔓延，而非直接控制火勢。黃思律副消防總長指出，內部滅火是撲滅高樓大廈火災的主要且最有效的策略。礙於高樓大廈的高度、密封及複雜的結構，外部

水柱的準確度、滲透力和降溫效果不足以有效觸及起火樓層。相反，能否控制火勢，取決於消防員在內部推進消防喉管滅火的情況。此做法對從源頭控制火勢和拯救被困人士至關重要。內部滅火讓消防員可以迅速找到及救出被困人士，這是外部滅火所不能及。儘管內部滅火本身存在風險，但此舉方能履行拯救生命的核心使命。

647. 消防處的行動指引規定除非獲負責人員的指示或批准，否則不可從外部使用滅火喉直接射向現場的單位。消防處解釋，由於向過熱且通風受限的空間灌注大量水分，會對單位內人士的性命構成嚴重危險，因此這常規非常重要。

648. 從外面用滅火喉射水會導致水份迅速蒸發，產生大量蒸氣。鑑於水轉化為蒸氣時，體積會膨脹約1,700倍，所產生的加壓高溫氣體會被強行排出，促使極高溫的熱力及蒸氣湧進相鄰未受影響的單位，甚至是逃生路線等樓宇公用區域，即時引致嚴重後果：環境溫度會急升至致命水平，濃密蒸氣同時會導致能見度完全喪失。此舉會對在受影響單位或區域內等待救援的人士構成嚴重威脅，同時亦會對正在進行內部滅火及救援行動的消防員帶來重大風險。

(II) 消防處現場採取的策略

649. 消防處就上述策略及行動有既定指引，這些亦是消防員在撲救宏福苑火災時所採取的策略。

650. 首部旋轉台鋼梯車於 15 時 02 分抵達現場。在滅火行動高峰期間，共有八部旋轉台鋼梯車在場。動用旋轉台鋼梯車主要為進行外部滅火工作，以遏止火勢沿樓宇外牆迅速蔓延。

651. 消防處主要依靠內部滅火以控制火勢。然而，由於宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）的入口受阻，初期的內部滅火工作受到延誤。

652. 委員會亦聽取了居民的指控，他們指在火警初期，滅火行動因水壓不足而受阻，水柱甚至未能到達宏昌閣（F 座）1 樓。

653. 許隊長在作供被問及此事時表示，當日的供水充足，而且水壓並無問題，因為水通常是經由消防車輛泵入消防喉，從而確保水壓充足。如上文所述，水務署已派員到場，約於 16 時 00 分將水壓提升至約 7 至 7.5 巴。

654. 委員會收到的攝影及錄影證據顯示，前線人員能夠使用消防喉及水砲（如下圖所示），並無直接證據證明水壓不足或滅火行動因此而受阻。



圖 7-4



圖 7-5



圖 7-6

圖 7-4 至 圖 7-6：旁觀者拍攝的錄影片段（約於 15 時 11 分、15 時 16 分及 15 時 45 分），以及宏泰閣(E 座)單車停放處的閉路電視片段(15 時 17 分 42 秒)的定格畫面

(III) Usmani 教授的專家意見

655. Usmani 教授表示，大部分樓宇規例主要着眼於源頭在樓宇內部間隔的火警。一般認為，本港不大可能發生樓宇外部的火警，原因是規例明文禁止樓宇外牆使用可燃物料。屋宇署的《2011 年建築物消防安全守則》便規定外牆使用不可燃物料。

656. 因此，本港的滅火策略及培訓集中應對室內火警。而事實上，本港絕大部分有關火警的緊急事故均屬室內火警。香港作為全球人口密度最高的城市環境之一，其建築物燃燒負荷量位居世界前列（每平方米約 1,400 兆焦耳）。儘管如此，消防處在應對室內火警方面有良好的往績，能及時採取有效的行動拯救生命和保護財產。

657. Usmani 教授亦指出，全球在高樓大廈外牆火災方面沒有有效的滅火策略。

658. 顯然，消防處沒有就如此大規模及大範圍的樓宇外牆火災預先制定計劃或策略，原因是消防處沒有預計會發生如此大規模的火災。

659. Usmani 教授表示，1987 年 11 月 18 日倫敦國王十字站發生大火，造成 31 人死亡；1996 年 11 月 20 日香港嘉利大廈發生大火，釀成 41 人死亡；以及 2017 年 6 月 14 日倫敦格蘭菲爾大樓發生大火，導致 72 人死亡。這些過往的事件或許已揭示，火勢會受樓宇外牆光井等位置所形成的煙囪效應影響，加速垂直蔓延。

660. 然而，據 Usmani 教授所述，就嚴重程度而言，宏福苑大火確實極為罕見，有以下三個特殊之處：

(i) 火勢加速垂直蔓延的速度驚人。宏福苑火災的最高蔓延速度高達每秒近 10 米（即約每秒三層）。相比之下，格蘭菲爾大樓大火的蔓延速度最高為每分鐘 8 米（約每分鐘等同三層）。

(ii) 宏福苑內共有七幢樓宇起火。

(iii) 火勢由一幢樓宇蔓延至另一幢樓宇的速度同樣驚人。

661. Usmani 教授經審視火災當天的情況後認為，由於情況極端，消防處實際上能夠在現場採取的額外行動相當有限，難以實質改變結果。

(IV) 委員會的觀察

662. 委員會檢視了消防員在火災當日面對的情況後，並無發現他們在進行滅火行動時採取的滅火策略有任何根本缺失。

663. 委員會的觀察與 Usmani 教授一致。由於：(i) 宏昌閣（F 座）光井的火勢加速垂直蔓延；(ii)宏昌閣的火勢於 14 時 58 分蔓延至宏泰閣（E 座）時的速度，以及火勢再一次在宏泰閣的光井迅速垂直蔓延；(iii)宏昌閣及宏泰閣的逃生通道被阻塞的速度；(iv)因乾燥和吹強風的情況

以及使用非阻燃棚網引致的火屑飛散，火勢迅速蔓延至其他樓宇，委員會對是否有任何預定的滅火策略及方針能對當日發生的火災帶來實質分別，抱有懷疑。

664. 然而，如此嚴重的火災，總讓我們有深刻的反思。與樓宇內部的火警比較，外牆火警所引致火勢迅速及不受控地蔓延的風險更高。基於有關風險，當懷疑有外牆火警時，應加強高空作業消防車的既定調配，從而盡早進行有效的外部滅火行動。消防處應就外牆火警制訂特定的程序和新策略，以處理上文所述事宜。

665. 再者，消防處在宏福苑火災所採用的行動策略，或可為日後的應變計劃提供若干指引。例如，根據委員會所聽取的證供，消防處採用了針對逐幢樓宇的指揮策略，以處理每幢樓宇的不同情況。在消防處歷來的行動中，這策略是前所未有的。消防處在其全面檢討中，可考慮是否應將該等措施納入涉及多幢樓宇火災的標準程序內。

C2. 資源調配和火警級別升級

(I) 火警級別升級

666. 消防處接獲首個火警報告後迅速應對。首批消防車輛於 14 時 56 分 22 秒抵達現場，即消防通訊中心於 14 時 51 分 17 秒接獲火警報告之後的五分鐘零五秒。依照因宏福苑工程而實施的應變計劃，消防處最初調動的資源亦遠超平常。委員會同意法律團隊的陳詞，這充分證明消防處在行動方面隨時準備就緒，而其應變計劃亦有效。

667. 在抵達現場後，消防處正確地提升了火警應變級別，在首批消防車輛抵達後六分鐘，便將火警升為三級，並在 32 分鐘後，再升為四級。

(II) 法律團隊的觀察

668. 然而，法律團隊認爲，事後看來，若能更早將火警升級，以加快調配資源到場，情況會更理想。

669. 根據消防處的《火警升級指引》，「*如初步出動規模未能有效應付火勢*」，便應將一級或二級火警升為三級。現場總指揮官到場後，須評估可供其調度的資源是否足夠有效並適時處理事故。值得注意的是，「*除非[現場總指揮官]已充分評估火警規模及位置，而且有信心可在短時間內控制火勢以消除對居民的風險，否則便須立即將火警升級*」。有關指引以一項黃金法則作結，即現場總指揮官「*如有懷疑，黃金法則是將火警升級*」。

670. 基於消防員在關鍵時刻面對的各種情況，杜資深大律師指出：

(i) 許隊長於 14 時 57 分向消防通訊中心報告，當時火勢已達 8 米闊，30 米高（如下文圖 7- 7 所示）。他也留意到宏昌閣（F 座）後門入口已被殘餘雜物堵塞。及至 14 時 59 分，火勢已向上迅速蔓延至整個光井。陳副處長（行動）認同當時已有充分理由將火警升為三級。

(ii) 同樣地，火警是在大火蔓延至一共五幢大廈並於六個光井垂直蔓延，以及宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）的出入口被殘餘雜物完全堵塞後，才被升為四級。消防處當時已接獲 37 宗求助個案，並已收到何偉豪的遇險呼救信息，故須從消防處其他工作抽調資源處理。上述情況足以支持在較早階段將火警升級。



圖 7-7： 葉輝先生所拍攝宏昌閣（F 座）的影片的定格畫面（分別於 14 時 56 分 58 秒、14 時 57 分 38 秒及 14 時 57 分 57 秒）

671. 杜資深大律師指出，儘管可能只有數分鐘的分別，但這些決定直接影響了消防車輛及人員在火災的關鍵初期到達現場的速度。當時的情況分秒必爭：若果可以早些調動人手資源，使火勢在迅速蔓延之前受到控制，結果可能會不一樣。

672. 再者，法律團隊指出一個令人痛心的事實，即火災初期所出動的人力規模使消防處在滅火行動中必須作出艱難的取捨：

(i) 陳副處長（行動）承認，消防處在火災早期集中於宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）的滅火工作，因此未能騰出人手在其他樓宇逐層協助居民疏散。消防處的證供表示，這項資源的優次安排「*可能延緩火勢蔓延[至其他大廈]的速度*」，但這說法或許值得商榷，因為火勢主要經高空飛散的火屑及殘餘雜物蔓延，而消防處在初期的滅火工作主要集中於在地面清理前往宏昌閣及宏泰閣的入口。無論如何，這些決定無可避免地令其他樓宇受害者的部分家屬（例如鍾小碧女士，其母親在火災中罹難）質疑消防處有否妥善安排，優先拯救他們的摯親。

(ii) 即使在火災較後期間，亦曾出現人手緊絀的情況。黃景文副消防總長解釋指，搜救專隊根據樓宇受火災影響的嚴重程度被分配到不同的樓宇，導致宏志閣（H 座）及宏建閣（D 座）的部分求助個案需要超過九個小時才能獲得處理。

(III) 代表政府的大律師的觀察

673. 另一方面，一如代表政府的孫靖乾資深大律師（「孫資深大律師」）指出，對政府而言，即使在火警警報

升級一事有任何「延誤」，對消防處在火災當日的滅火工作不會帶來任何分別。

674. 孫資深大律師表示，火警警報升級帶來兩方面的效果：資源調配和滅火指揮架構。

675. 在資源調配方面：

(i) 火警於 15 時 02 分升至三級之前，最初的調配已達到三級火警預設出動規模的大約 80%。

(ii) 火警於 15 時 34 分升至四級之前，消防處已派出 269 名消防人員，即五級火警預設出動規模的約兩倍。即使更早升級至四級火警或可更好處理資源差距，消防處已採取其他方法應對所需的實際資源，包括處長指揮室於 15 時 20 分至 15 時 48 分期間獨立增派 10 支搜救專隊。

(iii) 火警於 18 時 22 分升至五級之前，累計調配人手是五級火警預設出動規模的 6.5 倍（即已調配 718 名消防人員，而預設出動規模為 110 名）。

676. 就指揮架構而言，陳副處長（行動）於 16 時 10 分（即遠早於火警升為五級前）已抵達火警現場，並即時向現場總指揮官作出實地策略性建議、指示及支援。及至 16 時 35 分，陳副處長（行動）指示採取針對逐幢大廈的指揮策略，設立八個行動分區。每個行動分區由一名指

定的高級人員負責指揮滅火工作，同時由另一名高級人員負責擔任搜救隊長。因此，現場的指揮架構早已確立並運作，當火警於 18 時 22 分升為五級，消防處只是將已有的指揮架構變為正式架構，而並非當刻才開始作出策略性指示。

677. 在火災當日，消防處實際的資源調派於每個階段均超前正式的火警級別，並適當地確立所需的指揮架構，以應對這次規模前所未有的事故。事實上，及至 2025 年 11 月 26 日 21 時 00 分，消防處已有 22 名屬行動及非行動組別的首長級及高級人員在火警現場，人數遠超五級火警一般規定的預設出動規模（即只是個位數目的首長級或高級人員）。鑑於現場情況瞬息萬變，加上這次火警規模前所未有，消防處不應被批評在提升火警級別一事上有所「延誤」。

678. 此外，Usmani 教授認為，即使這次火警由四級升至五級時有重大延誤，但消防處在四級火警的預設出動規模已超出五級火警的規定。有鑑於此，難以斷定有關部署是否對本已嚴峻的情況造成重大影響。

(IV) 委員會的觀察及調查結果

679. 經聽取各方的陳述及 Usmani 教授的意見，以及檢視火災當日的情況後，委員會就提升火警級別和調派資源事宜所得的觀察結果如下：

(i) 鑑於現場總指揮官在火警現場面對最嚴峻的極端情況，委員會並不會批評他們在現場即時作出的策略性決定。

(ii) 消防處從一開始已將這次火警視為非常嚴重的事故。事實上，火災當日調派的資源已超出各火警級別的預設出動規模，足以證明消防處高度重視這次滅火行動。

680. 然而，事後看來，如果更早將火警警報升級，尤其是在火災初期，情況應會更為理想。委員會認為，在初段更早調派更多旋轉台鋼梯車，或有助控制宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）外牆的火勢，從而或可避免其他樓宇的光井起火。此外，若在 15 時 00 分至 16 時 00 分這段關鍵期間有更多消防員，則在宏昌閣及宏泰閣進行滅火行動的同時，現場會有更充足人手處理當時未受影響樓宇居民的求助。

681. 儘管委員會有以上觀察，但必須理解，即使火警警報更早升級，除非能在適當時間將額外資源調配到適當地點，結果才有可能有所不同。考慮到是次火災的規模前所未有，現場總指揮官面對很大的困難。事後分析火勢發展固然容易，但當現場總指揮官在火場承受極大壓力作出各項甚具挑戰性的戰術決定時，卻沒有這樣的條件。

682. 宏福苑火災後，消防處有責任檢討指引，並為可能擔任現場總指揮官的人員加強訓練，確保性質類似的火災能在第一時間升級。委員會注意到，政府在其代表大律師的總結陳詞中已承諾進行有關檢討。

683. 鑑於大型樓宇維修工程帶來極高的火警風險，消防處亦應嚴謹地檢討這類火警的預設出動規模是否足夠。就此而言，其他高風險火警（例如在酒店、醫院、供水受限的地方發生和關乎危險品的火警）預設為二級火警：

(i) 消防處現時把在維修中的樓宇發生的火警歸類為一級火警，但會制定應變計劃增派消防車輛。陳副處長（行動）作供指出現行做法讓消防處有更大彈性。

(ii) 由於正在進行大型樓宇維修工程的樓宇發生火警的風險甚高，把在這類樓宇的外牆火警歸類為二級或以上火警，可提供最低標準應變，亦會避免負責制訂應變計劃的人員作出不一致的決定。因此，委員會歡迎政府支持就正在進行大型樓宇維修工程的樓宇施行的火警分級制度進行具體檢討。此外，消防處可考慮應否採用比固定的火警分級更具彈性的應變計劃，以應對在大型樓宇維修地盤發生的火警。

(iii) 宏福苑的應變計劃訂明，一旦發生火警，須增派一部泵車及細搶救車，當中沒有區分內部與外牆火警、事發時間及受影響的樓宇數目，凡此種種均可能影響所需的滅火行動規模。消防處可考慮應否就此檢討其制訂應變計劃的指引。

684. 除審視火警升級的時間外，委員會也聽取了關於事發時應否將五級火警提升至災難級的證供。有關證供顯示當時並無充分理由支持該部署：

(i) 根據《消防處常務訓令》，災難級警報表示出現「*廣泛事故或一連串同時發生的事故，或須長時間動用消防處所有資源，並可能需要駐港部隊協助*」。

(ii) 當日的滅火行動並無動用消防處當時的所有資源，而且受實地環境所限，動用全部資源亦不可行。

(iii) 有關證供顯示消防處確曾按需要動用超出五級火警規格的資源。在消防處行動的高峰階段時，動員水平是五級火警的預設出動規模的大約九倍。

685. 委員會同意消防處不提升火警至災難級的決定。

C3. 能否動用其他資源進行滅火行動

686. 發生宏福苑大火後，有意見指消防處當時可調配額外資源救火。在本分節，委員會將探討這方面的關注和消防處就沒有調配有關資源所作的解釋。委員會聽取證供後，認同在火災當日動用所建議的資源並不合適。

(I) 能否使用可延伸至更高位置的雲梯

687. 正如本章前文所述，消防處指出，應對高樓大廈火災以內部滅火為主要及最有效的策略。

688. 消防處現時採用升降高度最高的高空救援車輛為 56 米旋轉台鋼梯車，可延伸至約 17 層樓的高度。然而，雲梯的操作高度，並非決定其效能的唯一因素，因為使用雲梯時，必須在鋼梯車的兩邊展開支撐腳，而且操作所需的地面空間亦會隨雲梯的高度按比例增加。

689. 在香港，緊急車輛通道的設計和建造，必須符合屋宇署《2011 年建築物消防安全守則》所列的規定。緊急車輛通道的闊度不得少於 6 米，並須提供安全無阻的進出通道，以便迴旋直徑 26 米和長度 12 米的消防車輛能安全操作。黃思律副消防總長表示，深圳消防當局有一部 100 米梯台車。然而，即使消防處配備該梯台車，要進行高空行動，通道的設計闊度須達 10 米左右（相當於四線行車道的闊度）。基於這個原因，在全港各區的緊急車輛通道均無法操作該梯台車。

690. 除上述要求外，緊急車輛通道必須能讓總重量 30 公噸的消防車輛安全操作。100 米梯台車的重量通常超過 60 公噸，遠超 30 公噸。儘管有建議移除行人欄杆以增加操作空間，但這樣並未能解決實際操作時的技術限制。由於行人路的設計承重能力通常較低，因此路面的承重能力仍然不足。在此等情況下，消防處無法確保安全地調動和操作該梯台車。

691. 即使撇除上述的安全考慮，要調動一部 100 米梯台車，宏福苑鄰近範圍唯一可行的位置就是大埔道（元洲仔）的特定地點，該處距離宏新閣（C 座）約 46 米。按照這個部署距離，梯台車的救生籠根本不能伸展至樓宇外牆以進行高空拯救工作。此外，在此距離高空操作滅火喉，限制甚大：風力偏向會減低射水的精準度和有效射程。此外，梯台車的部署位置也令射水範圍局限於樓宇的一面外牆。因此，相對於當日現場所用的旋轉台鋼梯車，100 米梯台車在操作上並無優勢。

692. 要在香港這個人口稠密的城市擴闊緊急車輛通道也許並非易事。根據內地的經驗，這類消防車輛只能用於新發展區，因為可由零開始設計道路及通道基建，以配合這些特別用途車輛所需的較大地面空間。

693. 委員會認同消防處所作解釋。然而，消防處應持續檢視旋轉台鋼梯車的數量及規格，以及有關緊急車輛通道（特別是新發展區）的各項標準，確保處方與時並進，緊貼科技及社會的發展步伐，足以應付在香港這密集都市環境中發生的複雜高樓火警。

(II) 能否使用滅火無人機滅火

694. 有意見認為消防處當時應使用滅火無人機滅火。具體而言，一些社交媒體平台上的錄影片段可見，內地在撲滅或控制高樓大廈火勢時有使用該類裝置。

695. 然而，黃思律副消防總長表示，內地消防部門現正研究使用的無人機滅火技術仍處於試驗階段，發展未臻成熟，尚不適合用於真實事故。

696. 他進一步解釋指，根據國家消防救援局[81]提供的資料，內地消防部門目前並無在行動中使用滅火無人機，以無人機作滅火用途仍處於研發階段。使用無人機滅火（特別是高樓大廈火警），仍然是嶄新及發展中概念。根據所得資料，目前並無已知的消防部門在真實火警事故中使用無人機直接控制火勢，此做法的可行性仍有待試驗和評估。

697. 現時，在實際火警現場使用該類系統有重大運作限制。滅火無人機在本質上受其荷載重量所限。除了本身的重量外，無人機在滅火行動中須承載水或連接至水源及輸水喉，因而大大增加其荷載，影響飛行穩定性。此外，無人機所用的輸水喉直徑遠比傳統消防喉小，導致水流及水壓有限。這些因素使無人機在控制大範圍或高強度火警方面成效有限。

698. 根據消防處與業界領先的無人機製造商大疆創新的會面紀錄，大疆創新當時的旗艦工業用型號無人機 FC 100 最大載重能力約為 85 公斤，只曾經由中國消防救援總隊測試使用 40 毫米喉管。

81 內地消防救援工作的國家最高機關，隸屬應急管理部，負責制訂國家政策及標準和指揮國家綜合性消防救援隊伍。

699. 其他限制因素包括運作和環境上的局限。第一，高負載無人機會產生危險的下沉氣流，有機會助長火勢蔓延。第二，在高溫環境下，高熱會影響電池性能和損壞敏感電子零件，大大減低無人機的續航力。更甚的是，在濃煙密布的環境中，懸浮粒子會降低能見度和削弱無人機的感應器反應，降低導航精確度及障礙物偵測能力。這些因素會增加故障或碰撞風險，對消防員及市民大眾構成嚴重安全問題。

700. 證據顯示，消防處研究滅火無人機的應用已有一段時間。消防處早在 2017 年便開始進行無人機測試。消防處代表團在 2019 年到訪內地的消防救援學院，了解使用無人機執行職務的最新發展，包括在滅火及救援行動中的應用情況。此後，消防處不斷透過各種渠道研究和監察無人機技術的發展。事實上，消防處自 2022 年起已在救援行動中廣泛使用無人機。消防處亦(i)與內地對口單位定期交流互訪；(ii)與無人機製造商會面，審視無人機用於救援和滅火的應用方案；以及(iii)出席大型無人機及救援展覽。

701. 雖然網上或許有若干錄影片段展示滅火無人機的應用，但目前並無證據顯示該等用途已通過試驗階段。此外，至少以目前技術水平而言，滅火無人機的應用確有技術上的限制。在此情況下，不應批評消防處未有在宏福苑火災中使用這項實驗性質的滅火技術。

702. 相比直接滅火，消防處確有在宏福苑大火中派出無人機作空中監察用途。消防處的無人飛行器系統小隊出動 10 部配備即時影像傳輸及熱成像功能的無人機，就火勢進行分析，並為夜間行動提供輔助高空照明。消防處表示，這些設備在今次大型事故中發揮關鍵作用。例如，在宏福苑大火中有兩人被困於樓宇天台，消防員使用無人機觀察他們的狀況，及後在情況許可時穿過火場抵達天台，成功救出兩人。在火警的較後階段，無人飛行器系統小隊亦利用無人機監測極高的餘溫有否導致死灰復燃，以便即時調配資源應對。



圖 7-8： 2025 年 11 月 27 日約於 00 時 25 分從無人機拍攝的宏泰閣（E 座）片段的定格畫面

703. 為進一步增強空中監察能力，火災期間消防處向廣東省消防救援總隊借用 10 部配備光學攝錄機及熱成像裝置的無人機。消防處表示，這些輔助設備增加了行動期間對火場情況的了解。

704. 證據顯示，消防處與世界各地的對口單位及相關業界伙伴持續交流，監察滅火和救援行動方面的技術發展。與此同時，消防處持續進行研究，評估在香港環境採用超高空救援車輛、以無人機為基礎的滅火系統、機械人滅火系統及其他創新方案等的可行性和運作作上的適用性。委員會歡迎消防處在這方面的舉措。

(III) 能否使用直升機和水彈滅火

705. 另有建議認為，消防處應在宏福苑使用直升機滅火。

706. 消防處解釋指，在這次事故中派出直升機灑水或投擲水彈，並不是安全或有效提升滅火行動效能的方法。

707. 第一，住宅樓宇火警的發生地點通常是封閉式三維構築物內。即使直升機在樓宇上方投水，在空中投放的水也無法穿透至樓宇內部的火場。相反，大部分的水只會落在樓宇外牆或天台，對於控制住宅單位的火勢只有輕微甚或沒有直接功效。

708. 第二，直升機的下洗氣流會造成不利且危險的情況。直升機產生的下洗氣流可把濃煙推入樓宇，增加受困人士的風險。這些氣流或會把更多空氣引入構築物內，可能會加劇火勢並增加火勢蔓延或復燃的風險。此外，直升機產生的湍流或會使附近的殘餘雜物脫落，進一步危及地面的消防員及市民。

709. 第三，直升機投水亦有重大安全風險。直升機投擲的水彈重量可高達一公噸。從高空投擲時，該水量可損毀臨時構築物（例如竹棚），並把殘餘雜物沖刷至地面，構成額外危險。

710. 此外，消防處援引政府飛行服務隊於 2025 年 12 月 24 日發出的一份備忘錄，說明由於火災範圍濃煙密布，直升機無法靠近樓宇向火場精準投擲水彈（直升機通常在目標上方約 50 至 70 米高空投擲水彈）。

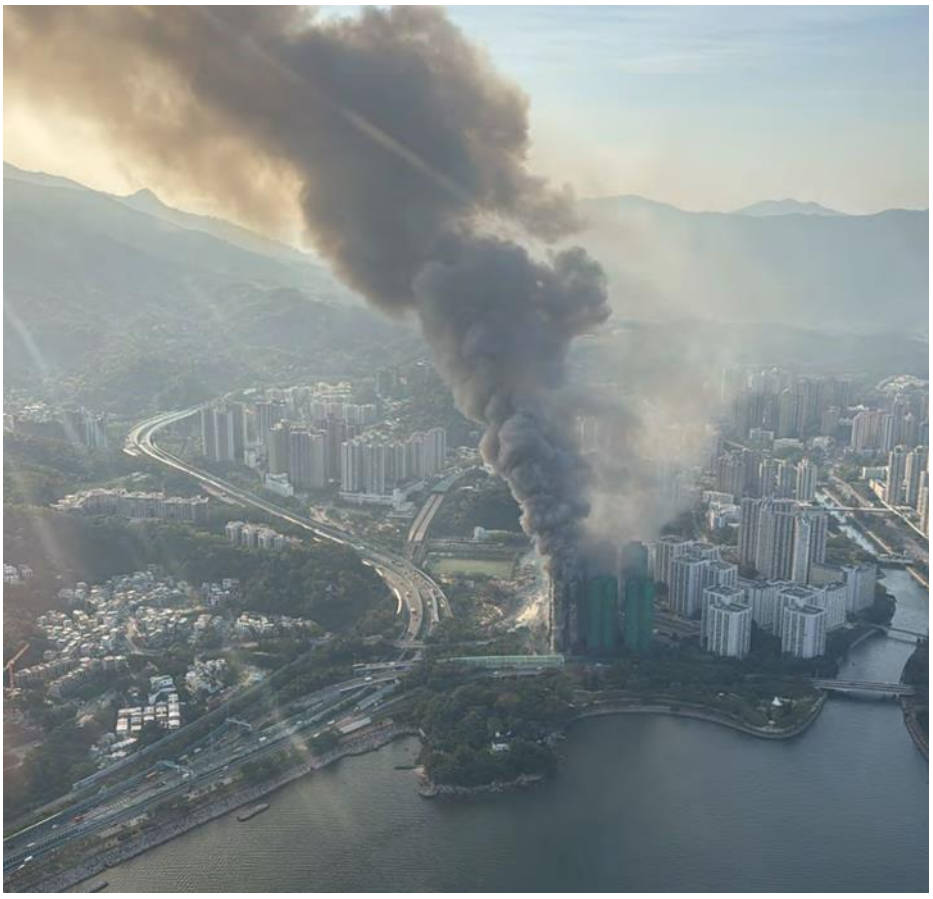


圖 7-9： 政府飛行服務隊提供的宏福苑大火航攝照片

711. 事實上，1996 年嘉利大廈火災調查委員會曾就這議題進行調查[82]。該委員會備悉 1988 年美國洛杉磯第一洲際銀行大廈火災的高空救援行動經驗，發現使用直升機在高樓大廈進行高空救援行動會產生多項不良影響，包括下洗氣流會攪動濃煙，導致鬆散物件跌落地面，以及對當地消防局的地面行動造成噪音干擾。在嘉利大廈火災期間，直升機雖曾協助救出在樓宇天台上的數名人士，但該委員會在總結時表示，在樓宇密集區使用直升機，應僅限於在別無他選，以及有人正面臨迫切危險或需要即時接受治療的時候。

712. 由於宏福苑的火勢不太受控，並迅速蔓延至不同樓宇，棚架竹杆及其他殘餘雜物又從高處墮下，加上火災當日風勢強勁，因此委員會認同消防處的評估，即在當日使用直升機進行滅火或救援行動並不合適，風險亦過高。

(IV) 跨境支援

713. 2025 年 11 月 26 日 22 時 00 分左右，廣東省消防救援總隊調派約 20 部消防車輛及 100 名人員在蓮塘口岸候命，以備額外的人力支援所需。消防處得知上述部署後，當時的現場總指揮官陳副處長（行動）決定無需額外人手增援。消防處改為向內地當局借用 10 部配備光學攝錄機及熱成像裝置的無人機，以及 20 套外骨骼裝備，在滅火工作中使用。

---

82 胡國興法官在 1997 年 6 月 16 日發表的《1996 年 11 月 20 日嘉利大廈火災中期報告》第 13 章。

714. 有質疑為何消防處就宏福苑的滅火工作沒有向內地對口單位尋求額外人手。

715. 消防處解釋指，當時從全港約 1,700 名的值勤人員中，派出約 980 名人員到火場。換言之，如有需要，消防處本身仍有足夠人手可調配到火場。

716. 黃思律副消防總長表示，由於樓宇內的環境局限，包括樓梯及走廊空間狹窄，加上火場極端高溫而須逐層推進，因此任何時間可安全有效調度的人員數目受到實際限制。鄰近城市派員增援，也不會實質上加快滅火或救援行動。

717. 消防處亦指出，香港與內地的設備標準、行動程序及防火系統有明顯分別。在沒有充分的事前聯合培訓或演練下，如果進行聯合行動，所有參與的消防員均會承受更大風險，可能帶來反效果。正如黃思律副消防總長所解釋在宏福苑火災發生時：

(i) 香港與內地消防員使用的求救信號及緊急疏散信號等相關術語及通訊機制，並不相同。在緊急情況下，兩地消防員或未能識別對方發出的求救或緊急信號的風險存在，可能導致嚴重後果。

(ii) 香港與內地消防員使用的呼吸器牌子不同，緊急供氣系統互不兼容。一旦有消防員遇險，其他消防員並無法進行基本的氣源分享應急程序，會威脅到該消防員的安危。

(iii) 香港與內地的消防裝置和街上消防栓的安裝標準並不相同：本港供水系統出水口使用英國標準的快速接頭，而內地的出水口則按照國家標準使用德式消防接頭。因此，內地人員和消防車輛必須有專門的接頭，否則無法從香港的消防栓系統取水。

(iv) 內地消防員未曾接受香港消防的手提泵操作訓練（由於宏福苑的消防栓系統未能使用，因此消防員曾在樓宇高層使用手提泵）。如因不諳調控和壓力設定不同而引致操作失誤，恐會釀成危險，可導致手提泵失靈和供水中斷。

718. 因此，內地消防員雖然經過專業訓練，但不熟悉本港的行動程序、樓宇布局和通訊系統，一旦派往如此複雜危險的環境，會大大增加他們承受的安全風險。因此，消防處基於專業安全評估作出有關決定。

719. 雖然如此，消防處對跨境協作秉持務實高效的原則，接受了內地在專門設備方面的支援。除了上文所述借用 10 部無人機外，消防處亦借用了內地對口提供的 20 套外骨骼設備。外骨骼裝備大幅減輕了處方人員在搬運和移動過程中的體力負擔，從而在長時間的現場行動提供了寶貴支援。

720. 有人亦質疑為何《粵港澳應急管理合作暨大灣區應急救援行動合作框架協議》(「《合作框架協議》」)沒有在今次事故中啓動。消防處解釋指，雖然《合作框架協議》

就突發事件確立了廣泛的合作機制，但實際實施的起步階段着眼於應對地震和水災等自然災害。三地在簽訂《合作框架協議》後，先後在 2024 年和 2025 年進行了兩次針對自然災害的跨境聯合演練。鑑於三地在大型樓宇火災中執行涉及人命的救援程序複雜且各異，消防處表示會以分階段方式，在下一階段進一步探討。無論如何，處方會與粵澳兩地的消防部門探討可否加快實施針對大型樓宇火災互助安排的可行性。委員會接納消防處上述解釋，並歡迎該處繼續主動探討與大灣區各消防救援當局之間的進一步合作。

D. 檢視疏散行動及程序

D1. 火災當日居民的疏散情況

721. 在火災發生前，宏福苑八幢樓宇的火警警報系統電源被關閉，以致居民未能及時知道發生火災而延誤疏散。更甚者，由於大量住宅單位窗戶仍被發泡膠板遮蓋，導致住戶的視線受阻，無法看到宏福苑樓宇外牆的情況。

722. 消防處的前線人員發現火警鐘沒有鳴響並採取行動啓動警報。許隊長作供時表示，他曾指派隊員進入宏昌閣（F 座）啓動火警鐘，但由於前門入口外有殘餘雜物燃燒，他們未能進入該幢樓宇。證據顯示，消防員或許約於 15 時 35 分或 15 時 40 分嘗試啓動宏道閣（B 座）、宏新閣（C 座）及宏建閣（D 座）的火警鐘，但不成功。最後，消防設施監督課的人員亦於 15 時 54 分到達現場，嘗試啓動宏仁閣（A 座）、宏道閣及宏志閣（H 座）的火警

鐘，惟同樣未見成效。儘管如此，根據林文欣先生及部分居民的證供，林先生於 15 時 35 分前應已啓動宏新閣的火警鐘。林先生亦應已成功啓動宏仁閣的火警鐘[83]。

723. 由於八幢樓宇中有六幢的火警鐘失效，大部分居民是從鄰居或親友的通知、濃煙氣味、燃燒的聲音及緊急車輛的警號得悉發生火警。以下由調查專組根據居民的證人供詞及問卷調查製備的摘要可證明這點：

發現方式	居民的證人供詞		居民問卷	
看見火或煙	43	14.8%	48	8.3%
聞到濃煙氣味	48	16.5%	110	19.0%
聽到燃燒的聲音	10	3.4%	12	2.1%
聽到警號／看見消防車輛	32	11.0%	30	5.2%
聽到火警鐘	1	0.3%	39	6.7%
由其他人通知	157	54.0%	340	58.7%
總計	**291**	**100%**	**579**	**100%**

表 7-1：居民就如何得悉發生火災所作的回應

724. 證據顯示，置邦的物業管理人員亦有在宏仁閣（A 座）及宏道閣（B 座）附近的空地用揚聲器通知居民發生火災，但似乎未能成功警示居民。在居民交回警方的所有問卷中，只有一名居民表示聽到揚聲器的通知而得悉發生火警。

83 見第五章第 E 節。

725. 就上述情況，我們有理由就消防處能否和應否在火勢明顯向逐幢樓宇蔓延時，採取更積極行動疏散宏福苑所有樓宇的居民，提出合理的疑問。即使正如政府代表大律師在總結陳詞所述，「*初段未可預料*」火勢經飛散火屑蔓延的可能性，但當火勢於 15 時 00 分蔓延至宏泰閣（E 座）時，這已屬可預料之事。

726. 假如宏道閣（B 座）及宏盛閣（G 座）的居民及時得知發生火災，應有足夠時間疏散。該兩幢樓宇的火勢是在消防員到場一個多小時後，才迅速垂直蔓延。及早發出警報或能避免三人在該兩幢樓宇罹難。同樣地，假如宏新閣（C 座）的火警鐘啓動時間，比林文欣先生啓動之時（即 15 時 23 分至 15 時 35 分之間的某個時間）更早，或能讓楊煥英女士和洪敬量先生在仍可逃離樓宇之際知悉火警發生。

727. 如上文所述，陳副處長（行動）的證供指，處方把當時可用的資源集中於應付宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）的大火以阻擋火勢蔓延，無法騰出人手疏散其他樓宇的居民。雖然警察機動部隊亦進行了疏散行動，但僅限於宏仁閣（A 座）及宏志閣（H 座）的若干樓層，亦只於 16 時 13 分才開始，當時其餘樓宇大多已被濃煙籠罩。

728. 根據法律團隊的分析，上述證供顯示假如消防處當日能更迅速地提升應變級別和調派資源，行動可更為有效。消防處及警方亦有需要制定更清晰及全面的程序，以在日後樓宇火警的應變行動展開初段能疏散身處在內的人士，而非在火勢加劇後才展開臨時的疏散行動。消防

處亦可能需要考慮制定更清晰的常規，一旦在火災現場發現火警警報系統或其他消防裝置失效，即可按程序提升應變級別。委員會同意這些觀察。

D2. 警示居民的其他方法

729. 就上述情況，或會有疑問，消防處及警方有否採取其他措施警示居民有火警發生。

730. 警方表示，大埔分區巡邏小隊的人員曾透過警車的廣播系統指示居民疏散。大埔警區警民關係組的人員亦曾陪同大埔區區議員梅少峰先生到宏福苑停車場天台以擴音器呼籲居民疏散。

731. 證據顯示，現時並沒有既定程序指明，一旦樓宇的火警警報系統失效，如何警示身處在內人士有火警發生。委員會將審視救援機關當時大可採取的另外兩個可以向居民發出警示的措施。

(I) 警號

732. 其中一個做法是利用消防車輛（甚或警車）上的警號。不過，許隊長及林區長已確認，消防處的現行政策規定消防車輛抵達現場後須關掉警號，以減輕對滅火行動的噪音滋擾[84]。

84 宏福苑的應變計劃訂明「消防車輛在事故地點附近行駛時，只能開啓閃燈，在有需要的情況下才能響起警號」。

733. 此做法一般而言屬合理，但在火警鐘停用的情況下，響起警號或可令居民察覺到有火警發生。不少居民形容火警現場異常安靜，除了竹枝燃燒的劈啪聲外，聽不到其他聲響，導致身處單位內的居民察覺有異樣時爲時已晚。消防處可考慮修訂政策，規定消防車輛須在樓宇火警警報系統失效時持續響起警號，盡量提高警示身處在內人士的機會。

(II) 緊急警示系統

734. 有意見指政府應該使用緊急警示系統，透過本地流動網絡營辦商向居民的流動電話發放緊急訊息，警示他們有火警發生並給予適切建議，包括在必要時立即疏散。緊急警示系統在新冠疫情期間曾使用過一次，而在之後沒有再使用。政府在火災當日亦沒有利用該系統警示宏福苑居民有火警發生。

735. 根據火災當時的政策或實務守則（載於總務通告第 5／2020 號），緊急警示系統只適用於廣泛地區的緊急事故（例如公共設施大規模失效、大型暴動和炸彈處理等），而不是個別地區事故。緊急警示系統只適用於向全港市民發出緊急警示，因此被認為不宜用於向特定的個人或人群發放有關個別地區事故（如宏福苑的火警）的訊息。

736. 此外，陳副處長（行動）表示，如果沒有事先教育公眾在接到有關樓宇火警的緊急警示應該如何應變，使用該系統發出訊息提醒居民發生火警的做法危險。不熟悉的緊急警示可能會促使被困居民作出未可預料的反應，有機會危及自身安全。

737. 專家在本研訊指出，火警偵測時間是「所需的安全逃生時間」的重要一環。若身處樓宇內的人士未能偵測火警，會大幅延長他們的火警偵測時間，嚴重危及其生還機會。雖然如此大規模及嚴重的火災或超乎有關部門想像，同時他們或預期火警警報系統在一般情況下能正常運作，惟有關部門仍應就更多可有效使用緊急警示系統的場景預早作出規劃。畢竟，引入緊急警示系統的目的，就是為了提供可向公眾發放不同類型緊急訊息的重要途徑。一旦發生緊急事故，及時發放警示訊息至關重要。假如當日身處宏福苑的人士及時收到合適的警示，肯定能夠縮短「所需的安全逃生時間」中的火警偵測時間，從而增加他們的生還機會。

738. 遺憾的是，礙於當時相關的指引，緊急警示系統沒有用於宏福苑大火。陳副處長（行動）認同，由於當日火警鐘已關閉，窗戶又被封，以實際可行而論，餘下只有以緊急警示系統向居民發出火災警示的選項。再者，按災情的嚴重程度和受影響人數（包括外出工作的居民及遍布全港各處的親友），可以說這場火災並非純粹地區事故。

739. 火災發生後，政府已升級緊急警示系統，可向特定地區發出訊息，亦正就火災及其他特定緊急事故製備預設訊息。不過，在這些措施的基礎上，政府需要確保警示訊息能夠盡速發放。為緊急事故而設的系統未能傳達緊急訊息給受影響的人，實屬不能接受。

740. 除了這些可行措施外，消防處及警務處應繼續探討能否運用新科技（例如以無人機搭載揚聲器），於日後發生火災時向居民發出警示。

E. 處理緊急求助電話及求助個案

741. 委員會亦審視了火災當日999緊急求助電話及其他求助個案的處理方式，以了解是否所有求助個案均得到適當處理。

E1. 處理 999 緊急求助電話的程序

742. 999 熱線由警察指揮及控制中心管理，接線員按事件屬火警、罪案、救護車召喚或其他緊急情況的性質，把來電分流處理。

743. 全港設有三個 24 小時運作的 999 服務中心，分別隸屬港島、九龍、新界總區指揮及控制中心。

744. 各總區指揮及控制中心每個值班時段由一名警司級值日監督負責指揮，屬下隊伍有一至兩名督察或高級督察級值日主管、八至 14 名警長級分區電台人員、兩至三名警察高級通訊主任和 14 至 25 名警察通訊主任。999 來電接線員（「999 接線員」）由屬文職人員的警察高級通訊主任及警察通訊主任擔任，全部接受過必要的培訓，以有效執行處理 999 來電的主要職責。

745. 每個總區指揮及控制中心的服務中心能同時處理最多 69 個來電，這包括來電者與 999 接線員通話中的來電，以及在自動輪候隊伍等待接聽的來電。總區指揮及控制中心的服務中心在同一時間能接聽的來電數目，則視乎該中心 999 接線員的數目而定。

746. 在極少數情況下，當某總區指揮及控制中心的服務中心來電數目達到 69 個的上限，第 70 個來電便會轉駁至有能力處理來電的另一總區指揮及控制中心的服務中心。因此，全港所有服務中心能同時處理合共 207 個 999 來電（即三個總區指揮及控制中心的服務中心各處理 69 個來電）。超出此上限的來電將無法接通，並視作「斷線來電」。

747. 當確定來電關乎火警或救援事宜，999 接線員便會立即轉駁至消防通訊中心，以便消防處調動資源處理。999 接線員會即時告知來電者，將會與消防處轄下消防通訊中心進行電話會議通話。

748. 根據標準人手編配安排，消防通訊中心設有 30 條電話線，日間時段（09 時 00 分至 18 時 00 分）有 37 名人員當值，夜間時段（18 時 00 分至 09 時 00 分）則有 31 名人員當值。

E2. 處理火災當日的緊急求助電話

749. 2025 年 11 月 26 日約 14 時 50 分，新界總區指揮及控制中心的服務中心首度收到一名途人有關火警的報案來電。

750. 警方的 999 緊急求助熱線在大火期間收到超過 520 個相關來電。其中 406 個在 2025 年 11 月 26 日 14 時 00 分至 23 時 59 分之間收到，約佔該時段內警方所處理全港各區 999 來電總數的 9.7%。

751. 該時段的大部分 999 來電於 15 時 00 分至 15 時 59 分收到，當中共 111 個與大火有關。其間，來電獲 999 接線員接聽的等候時間於 14 時 00 分至 14 時 59 分為平均七秒，於 15 時 00 分至 15 時 59 分則增至平均 38 秒。15 時 08 分，新界總區指揮及控制中心調派額外五名 999 接線員作增援，該中心內當值的 999 接線員總數增至 17 名。16 時 00 分至 16 時 59 分，來電的等候時間減至平均 23 秒，並於 17 時 00 分至 17 時 59 分再縮短至平均七秒。在該時段內，新界總區指揮及控制中心收到的來電，從未達到其處理來電的上限（即 69 個）。

752. 法律團隊審視所有 999 緊急求助電話紀錄後，發現就火災當日緊急求助電話的處理有所不足，詳情如下：

(i) 消防通訊中心只有 30 條線，在處理由警察指揮及控制中心轉駁的來電時，出現樽頸情況，導致大量與該火警有關的 999 來電在接達消防通訊中心前，要在線等候數分鐘。來電等候時間已知最長為 15 分 40 秒，由宏泰閣（E 座）2807 室單位一名求助人打出。若干來電在接達消防通訊中心前已經中斷，當其時 999 接線員一般維持在線，一邊轉達來電者提供的資料，一邊等待把來電接達消防通訊中心。有其他的個案則是接線員透過傳真或電郵把資料轉交消防處。處長指揮室於 15 時 20 分啓動後，消防處設立了配備 18 條線的支援中心，負責回撥致電等候協助的人士。此舉有助減輕消防通

訊中心的工作量，令該中心「*得以在當天餘下時間，平均在一分鐘內接聽來電*」。

(ii) 部分來電者須兩度提供有關火警的資料：先向999接線員講述一次，再向消防通訊中心的接線員複述一次。

(iii) 當日曾有在前線工作的999接線員沒有完全依循處理來電的程序：

(a) 其中一個來電由宏昌閣（F座）17樓一名女長者於15時04分打出。她當時剛睡醒，發現周圍有大量濃煙已從其單位門框的縫隙進入單位內，於是留在單位的廁所內。999接線員詢問她是否需要消防協助。女長者得知起火位置在一樓後，似乎覺得火警仍距離其單位頗遠，對是否需要協助感到猶豫。女長者獲告知如需要協助可稍後再致電。來電最終掛斷，並無轉駁至消防通訊中心。女長者最終在火災中罹難。

(b) 另一個999來電由一名老師於21時22分打出。他指其學生的祖父（居於宏盛閣（G座）2802室單位）無法聯絡。999接線員同樣沒有把來電轉駁至消防通訊中心。根據消防處的紀錄，於22時11分，該處人員從現場獲取的資料

得知宏盛閣 2802 室單位有人被困。最終，消防員於 2025 年 11 月 27 日約 09 時 00 分進入上述單位，在屋內發現一名男長者的遺體。

753. 據黃思律副消防總長所述，來電未獲轉駁的情況不應發生。警方的 999 來電處理程序訂明，凡來電者報告火警，又或要求派出救護車或消防車輛，應「立即」轉駁來電至消防通訊中心，999 接線員不應試圖確定事發地點或來電者身分。因此，有關的 999 接線員應把女長者及教師的來電轉駁至消防通訊中心處理。委員會無法知道假如上述來電均獲轉駁，該兩位男女長者會否獲救，但肯定會增加二人的生還機會。

754. 有關要求消防協助的來電者所提供的資料，是經由三個途徑向前線人員發布的：即無線電（發布即時行動資訊）；消防處內部通訊平台(FSD Messenger)（向指揮官的電話發送電腦調派系統介面的截圖）；以及在流動指揮車列印的紙本報告。

755. FSD Messenger 是重要的通訊工具。消防通訊中心透過 FSD Messenger 內建立的通訊羣組，向前線消防員發送信息。所有信息均是以電腦調派系統介面的截圖傳達。

756. 該機制均涉及大量人手工序：

(i) 消防通訊中心人員先把從來電收集到的資料輸入電腦調派系統，然後以流動裝置拍攝電腦

熒幕上電腦調派系統介面所示的資料，再經FSD Messenger發送照片。

(ii) 前線指揮官在單一的通訊羣組接收的照片可達數百張，並要逐一開啓、閱覽和記錄。

757. 黃思律副消防總長解釋指，實施上述程序，是因為前線人員無法在火災現場直接讀取消防通訊中心電腦調派系統的資料。整個通訊流程基本，明顯欠缺效率。

758. 消防處確認火災現場記錄的來電大量重複，增添了行動的難度。逾600宗經FSD Messenger發送的求助個案，在撇除重複的求助後只涉及309個不同地點。

759. 除999來電的個案外，現場的消防處人員收到另外195宗求助個案，而處方經處長指揮室亦收到34宗求助個案（處長指揮室從保安局緊急事故監察及支援中心等多個渠道收到有關信息）。

760. 現場的流動指揮車人員先整理資料，再把求助個案轉達前線人員處理。

E3. 處理求助個案

761. 撇除重複的個案後，消防處總共收到373宗不同的求助個案，涉及347個單位。

762. 鑑於消防員要面對上述嚴峻處境，火災初期只能處理數目有限的求助個案。由於消防處優先分配資源於

最危險的樓宇，而大致未受火災影響的樓宇，當中的居民所面對的即時危險較低，因此處方在該段時間未有就他們的求助採取行動。

763. 故此，宏志閣（H 座）及宏建閣（D 座）的部分求助個案直到接獲九小時後才獲處理。在災情最嚴峻時，尚未處理的求助案件累積至 174 宗。

764. 消防處在火災發生期間收到和處理的求助個案數目，分項表列如下：

	收到的求助個案	處理的求助個案
11 月 26 日		
14 時 51 分至 15 時 59 分	55	0
16 時 00 分至 17 時 59 分	34	5
18 時 00 分至 19 時 59 分	82	8
20 時 00 分至 21 時 59 分	9	15
22 時 00 分至 23 時 59 分	17	16
11 月 27 日		
00 時 00 分至 03 時 59 分	34	46
04 時 00 分至 07 時 59 分	71	64
08 時 00 分至 11 時 59 分	13	38
12 時 00 分至 15 時 59 分	7	63
16 時 00 分至 19 時 59 分	32	55
20 時 00 分至 23 時 59 分	10	27
11 月 28 日		
00 時 00 分至 03 時 59 分	1	15
04 時 00 分至 07 時 59 分	1	4
08 時 00 分至 11 時 59 分	7	7
12 時 00 分至 15 時 59 分	0	1

表 7-2：消防處在救援行動期間收到和處理的求助個案

765. 對於待救者，支援中心設有回撥機制，回撥電話給曾來電的求助者，以取得其最新的狀況及位置，並提供安全指引。在火災發生期間，支援中心回撥了 1,581 通電話，其中 741 通有人接聽，840 通則沒有接聽。根據委員會聽取的證供，這些回電讓待救者略感安心。

766. 總括而言，消防員從現場合共救出 63 名生還者，尋回 106 具罹難者遺體。處方人員亦救出 60 隻寵物，及尋回 62 具寵物遺體。

767. 獲救者當中有兩名身處宏泰閣（E 座）天台的工人。消防員在 2025 年 11 月 27 日約 00 時 20 分從無人機發現他們，並約於 02 時 15 分將他們救出。消防處人員當天陸續救出多人，包括約於 12 時 00 分在宏昌閣（F 座）15 樓及 28 樓獲救的人士。約 18 時 30 分，消防員在宏道閣（B 座）梯間發現一人，他是最後一名從火場救出的生還者。

E4. 檢視緊急求助電話及求助個案的處理程序

768. 委員會就火災的緊急求助電話及求助個案的處理程序，提出以下觀察。

(I) 與 999 來電者的通訊

769. 首先，消防通訊中心在火災初期無法應付大量 999 報案電話。來電者在焦慮中還要在線等候 15 分鐘，情況並不理想，而由於等候需時，部分來電未及被接聽便已

掛線。無可否認，在當時的現場情況下，消防員根本無法進入各幢樓宇救援。然而，消防通訊中心如能提供適時建議，或有可能影響到居民選擇留在原地或疏散的決定。

770. 消防通訊中心當時的接線上限為 30 條線，所以處理來電的能力出現樽頸。雖然宏福苑火災規模前所未有，但消防處仍應探討其他方法，尤其是利用新科技，以提升在如此大規模火災時處理緊急求助電話的能力。

771. 正因如此，對於在聽證會進行期間，消防處公布緊急求助電話處理系統剛完成優化，委員會認為確有必要，亦表示歡迎。消防處增加服務電話線的數目至 68 條，並預計在 2027 年推出第四代調派系統時進一步增至 100 條。這些優化需要配以足夠的人手及增援能力，才能避免火災當日的情況重演。

772. 第二，應採取措施確保能盡快轉駁火警相關來電至消防通訊中心處理。有別於世界若干地區的情況，香港只有一個適用於所有緊急求助電話的單一電話號碼。採用這種機制深具智慧，如此市民無需緊記就不同緊急事故撥打不同的電話號碼。事實上，許多緊急個案均可能需要不同部門同時參與，因此以單一號碼接聽所有緊急求助電話，屬合理做法。

773. 然而，這機制依賴不同部門之間的良好協調。部分致電者曾須按要求分別向總區指揮及控制中心及消防通訊中心的接線員提供相同資料。委員會明白，基於運作經驗及安全理由，消防通訊中心的接線員有需要與來電者核實資料，以免溝通有任何可能的錯漏。不過，來電者

可能正處於恐慌和焦慮中，急欲求助，故此消防處及警務處應精簡索取資料流程，務求讓來電者不必複述資料。在不涉批評機制本身的前提下，委員會建議消防處及警務處應共同檢討如何令獲取的資料在兩個部門之間以更無縫的方式互通。根據政府代表大律師的總結陳詞，委員會知悉相關部門不久後將進行有關檢討。

774. 第三，正如上文所述，有兩個已知個案是 999 求助電話未獲轉駁至消防通訊中心處理。由於消防員在火災初期面對極大困難，委員會不能臆測假如上述來電獲轉駁至消防通訊中心處理，結果會是如何，但至少能為在場的消防員提供更多資訊，有助策劃救援行動。鑑於來電轉駁有既定程序，而接線員應已受過正規訓練，委員會有理由相信，上述來電未獲轉駁是有關的 999 接線員疏忽所致，屬於個別事件。

775. 第四，消防處應考慮設立機制，方便災場人員向消防通訊中心接線員傳達關鍵信息，務求盡量減少通話期間出現的混淆，並確保接線員能向來電者提供適切建議。例如，當日部分接線員不知道火勢已經蔓延至其他大廈，故在接獲宏昌閣（F 座）以外的火警報告時感到不解。如接線員得知部分樓宇正進行逐層疏散行動，則有助他們建議居民在可能情況下疏散。

(II) 向前線人員傳遞資訊

776. 整理求助個案及向現場人員發送的方式亦有改善空間。

777. 首先，黃思律副消防總長作供時表示，如果 999 來電在警方轉駁消防通訊中心前已經斷線，警方會把來電者的資料經傳真或電郵傳送至消防通訊中心。正如政府所承認，在發生大型事故時以傳真方式傳送性命攸關的緊急資訊，在 2025 年尤顯過時及不足。無論如何，政府須設立正式機制，確保任何資訊不會被延遲處理、忽略或遺失。在宏福苑火災的 999 來電求助者中，有個案是消防處在超過半小時後才經其他途徑接獲[85]。

778. 第二，警務處與消防處或需考慮設立機制，供傷亡查詢組與消防通訊中心互通資訊。有受困居民的親友致電傷亡查詢組熱線詢問摯親的情況，但消防處在一段時間後才得知可能有人被困於單位內。例如，傷亡查詢組在 18 時 31 分首次收到來電查詢宏泰閣（E座）1701室單位白瑞蓮女士的情況，但消防處卻在 19 時 19 分（即約48分鐘後）才首次記錄關於白女士的求助個案。有三宗個案則是向傷亡查詢組首次提出後逾一日，消防通訊中心才記錄有關求助個案。

779. 第三，消防處須考慮提升其電腦系統，以便有效地將求助個案分類和轉發。由於前線人員無法在現場閱覽電腦調派系統，因此在火災當日，消防通訊中心操作員拍攝電腦熒幕上系統介面的相片，再經 FSD Messenger 發送到前線，由現場指揮官逐一打開閱覽。換言之，火災當日前線人員收到超過 600張電腦調派系統介面的相片。以這種耗時費力而且落後的方式傳送性命攸關的資訊，會引

85 例如有一個 999 來電是警方在 21 時 26 分收到，但消防處卻在 22 時 11 分才從一名現場人士接獲該個案。

致人為錯誤的風險，衍生大量重複的求助個案，及佔用前線人員本來可用於救援的寶貴時間。政府在其代表大律師的總結陳詞中坦承「*資訊傳送機制存在弱點*」，亟待改善。

780. 另一方面，前線人員把在現場收到或填妥的求助個案紀錄以 Excel 試算表綜合整理後，發回消防通訊中心，再由中心職員以人手輸入電腦調派系統。這做法同樣過於繁瑣，而且缺乏效率，對於消防處分秒必爭的工作性質而言，尤為不足。

781. 委員會得悉消防處已致力提升上述系統至第四代調派系統，可即時自動向有關各方傳送求助個案資訊，務求淘汰於 2025 年 11 月 26 日行動中採用的人手步驟。

(III) 回撥機制

782. 為支援被困於樓宇的居民，消防處處長於 15 時 20 分指示成立支援中心。該中心在行動中回撥約 1,500 個電話，取得受影響居民的最新狀況及位置，並持續向他們提供安全指引。回撥機制讓人員與被困居民保持個人化的持續通訊。委員會同意，此措施在最嚴峻的情況下體現了其價值，為等待救援者提供安慰和指引。事實上，在本研訊作證的若干居民亦對回撥機制操作員在最艱難時刻所提供的支持，表達了謝意。

783. 不過，正如法律團隊指出，上述回撥電話亦有溝通失誤的情況。例如，鍾小碧女士（其母親在宏新閣

（C座）罹難）講述她在催促消防員趕快營救母親時，有消防員記下了她姊姊的電話號碼，但其後鍾女士的姊姊收到消防處數次來電詢問鍾女士姊姊的安危，而非在宏新閣被困母親的安危。

784. 由於求助電話眾多，而消防處並無任何專門系統用於分類和追蹤來電，因此操作員所得資料可能不完整又或在壓力下有所誤解。儘管如此，委員會同意法律團隊所指，回撥機制確實有需要改善之處：

(i) 消防處派出 80 名人員操作回撥機制。然而，支援中心只有最多 18 條電話線可供同時使用。

(ii) 根據消防處的行動程序，相關人員每隔一段約 15 至 20 分鐘的合理時間，須與等待協助的來電者聯絡，直至他們獲救或脫險為止。當時有大量求助個案，處方未能達標。事實上，部分被困居民的求助個案在納入記錄後，相隔數小時才有人員回撥電話[86]。

(iii) 在消防處收到的 373 宗求助個案中，處方只就當中約一半（191 宗）回撥電話，而餘下個案無論是關於提供消息的來電者或懷疑被困的人士，處方一概沒有聯絡資料。處方須探討日後如何有系統地收集有關資料，以發揮回撥機制的最大效能。

86 例如，消防處最初於 2025 年 11 月 27 日 01 時 36 分記錄一宗求助個案，但及至 17 時 08 分才按機制回撥電話。

(iv) 接線員對求助個案的狀況所知甚少。有多宗個案是接線員需要向報案人查詢其家人或摯親是否已獲救。又有另一些個案是接線員從早前與報案人的通話得悉他們摯親已獲救，但後來又回撥電話給報案人。

(v) 接線員給被困居民的建議不一。他們向大部分來電的居民建議避開濃煙，並用濕毛巾封住門縫，卻沒有向所有來電者查問附近的濃煙狀況；但根據消防處的政策，接線員理應建議居民查看走廊及樓梯間是否受濃煙影響，若暢通無煙便可嘗試逃生。處方也應探討，向來電者詢問「是否安全」如此一般性問題的做法是否恰當，因為被困起火樓宇的居民無法簡單直接回答「是」或「否」。

(vi) 根據現有紀錄，消防處雖有部分被困人士的聯絡資料，卻沒有按回撥機制嘗試聯絡他們。

(vii) 從回撥機制傳送資料至前線的方式亦顯得雜亂。黃思律副消防總長表示，基於資訊安全考量，支援中心只有一名職員能把資料輸入電腦調派系統。或者，有關資料由支援中心人員親自送往消防通訊中心，而支援中心所在樓層為消防通訊中心之上四層。這定必會影響消防處按回撥機制所得資料而調整行動的速度。

785. 委員會完全理解，發生如此大型火災，每名救援人員在規模前所未有的災難中背負極大壓力執勤，出現上述各種溝通和處理失誤是在所難免。然而，我們必須從這慘劇深切反省。誠然，消防處及警務處自事發便高度重視宏福苑火災。消防處處長早於 15 時 20 分便成立處長指揮室，並增派人手到消防通訊中心處理來電。中心各人員均按當時的來電處理制度盡力而為，而回撥機制（獲處方增派人員操作）對於協助安撫被困起火樓宇的居民靜候救援，也至關重要。無論如何，委員會欣悉消防處及警務處將共同檢討 999 緊急求助電話的處理程序。

F. 關於滅火和疏散工作及緊急求助電話處理程序的總結

786. 宏福苑火災的規模及災情前所未見。近年記憶所及，沒有一場火災是席捲多幢高樓大廈，遑論速度如此迅猛。

787. 大火波及整整七幢相鄰的住宅高樓大廈。每幢樓宇的外牆及光井均大面積地覆蓋了與維修相關的可燃物料，樓宇的防火間隔、耐火結構與消防裝置及設備完全不能發揮作用，以致火勢達到一定程度時變成可自行持續燃燒。極大面積且相連的可燃物料圍繞樓宇包覆了大量單位，加上溫度在吹強風和乾燥的天氣下足以持續燃點周圍的可燃物料，為消防員的行動帶來極大挑戰。

788. 在火災當日，消防處要執行的任務本已相當艱巨，加上火場有掉下的殘餘雜物、火警鐘停用，以及在樓梯有改裝而成的生口，令情況更加嚴峻。張助理區長當日

在大火初期擔任其中一名現場總指揮官，他承認消防處的行動策略實在並非針對如此性質的火災來制訂。

789. 證據顯示，消防處一開始便知道面對重大危機，因此已相應調配額外資源，並迅速設立處長指揮室及支援中心。即使在火警未升級前，調派至現場的消防資源已遠超當時火警級別的預設出動規模。

790. 委員會亦聽取不少消防員冒着生命危險拯救生命的例子。即使面對重重險阻，他們依然英勇無畏，應予表揚。

791. 經檢討這次火災的滅火及疏散工作，以及處理緊急求助電話及求助個案的程序，整體而言，委員會認為根據當時的運作機制，消防處及警務處已竭盡所能，全力應對這場前所未見的火災。

792. 事後回顧，不難批評現場指揮官所作的各項決定。然而，當時火場猶如戰場。指揮官無法預知事後在本研訊過程中各方提供予委員會的所有細節。他們需要當場作出種種策略判斷，以應對火警現場的各種混亂情況。要作出若干決策並非易事，例如消防處當時應把大部分可用人手集中於控制宏昌閣（F 座）及宏泰閣（E 座）的大火，以延緩火勢向其餘未被波及樓宇蔓延的速度，還是應派人手處理其餘各樓宇居民的求助？至於哪項選擇會帶來更好結果，此問題即使事後回顧，也未必能得出圓滿答案。委員會認為，不應批評指揮官在火場所作的任何行動決定。

793. 儘管如此，我們有必要認真找出這次滅火及救援行動有待改善之處，並從中汲取教訓。就著以往行動策略並非為這性質的火災制訂，現在便有責任修訂。正如政府所承認，這場火災揭示警方及消防處在行動決策及組織安排方面都有改進空間，接下來須研究如何落實相關改善措施。希望本章所作評估，有助上述部門加強應付大型火警的能力。

794. 最後，預防勝於治療是不爭的事實。消防處處長作供時表示，目前「*沒有任何其他地方的消防隊伍能切實採取明顯更勝一籌的滅火方法或截然不同的行動方針，以在這樣的災情中有效控制如此特大火災。*」因此，「*策略焦點應由如何撲滅完全發展的大火，改為放在如何避免火災或在起火之初控制火勢發展。*」消防處其他證人的供詞與這證供相互呼應。

795. 無論如何，滅火策略方案及資源部署的評估工作，應與檢討防火措施同步進行。前者要求救援部門為最壞情況制訂計劃，並審視其行動程序及裝備，以備日後發生如此規模的火災時能更妥善應對。這項工作也須消防處和警務處慎重審視火災當日的應對措施，確保能汲取教訓。不過，評估工作不應抹殺我們全體對今次參與滅火及救援行動人員的英勇盡職及個人犧牲的謝意。

第八章
消防隊目何偉豪殉職及檢視與其殉職相關的行動程序及裝備

796. 宏福苑大火導致168人罹難，當中包括何偉豪。在本章中，委員會將檢視：

(i) 第A節：導致何偉豪殉職的情況及成因；

(ii) 第B節：與何偉豪殉職相關的行動程序及裝備；以及

(iii) 第C節：總結。

A. 導致何偉豪殉職的情況及成因

797. 調查專組於2026年5月向委員會提交最終報告，當中詳細審視導致何偉豪殉職的情況及成因。經審慎檢視後，委員會接納有關調查結果，詳情於下文載述。

A1. 奉召到場支援

798. 消防員何偉豪，時年37歲，在宏福苑大火中執行職務期間不幸身受重傷，最終殉職。

799. 2025年11月26日，何偉豪為沙田消防局細搶救車隊員。他於當日09時00分開始當值。根據消防處的慣常程序，何偉豪於09時30分對其呼吸器套具進行了日常測試，並無發現任何損壞。在同一測試程序下，他記錄

其氣瓶的剩餘氣存量為 285 巴，這可提供約 30 分鐘的工作時間。

800. 沙田消防局細搶救車是其中一輛最先奉召到宏福苑處理當時為一級火警的消防車，並於 15 時 01 分 34 秒抵達現場。到場後，隨車隊員最初獲指派協助沙田消防局泵車隊員鋪設喉管。

801. 約於 15 時 03 分，許隊長接獲消防通訊中心的無線電信息，通知他宏昌閣（F 座）2701 室單位致電求助。許隊長隨即指示廖港立見習消防隊長（「廖隊長」）處理上述求助個案，廖隊長繼而指示何偉豪與另外兩名沙田消防局細搶救車隊員（消防員楊程（「楊程」）及消防員蕭梓浩（「蕭梓浩」）執行該任務。

802. 何偉豪、楊程及蕭梓浩按照廖隊長的指示，約於 15 時 15 分前往宏昌閣（F 座）。其間，他們途經宏泰閣（E 座）地面層單車停放處（如圖 8-1(a)中「1」所標示），遇到正從樓宇疏散的居民（如圖 8-1(b)所示）。何偉豪停下來協助宏泰閣一名乘坐輪椅的老婦，而楊程及蕭梓浩沒有察覺何偉豪的舉動，繼續前往宏昌閣（如圖 8-1(c)所示）。



圖 8-1(a)：何偉豪、楊程及蕭梓浩的位置圖



圖 8-1(b)：何偉豪、楊程及蕭梓浩於 15 時 12 分進入宏泰閣（E 座）單車停放處的閉路電視截圖[87]

87 儘管閉路電視片段所標示的時間為 15 時 13 分，但它比標準時間快約 61 秒，因此實際時間約為 15 時 12 分。



圖 8-1(c)：何偉豪協助一名乘坐輪椅的老婦疏散的閉路電視截圖

803. 楊程及蕭梓浩的證供指，當他們到達宏昌閣（F 座）並視察該範圍時，看到全部入口均已被燃燒中的雜物阻塞。因此，他們在正門附近展開滅火行動。該位置如圖 8-1(a)中「2」所標示。他們留意到附近有數名身穿全套耐熱服的消防人員正在協助滅火，便以為何偉豪是其中一員。因此，他們並未察覺何偉豪已經走失。

804. 同時，閉路電視片段顯示，何偉豪約於 15 時 17 分進入宏泰閣（E 座）升降機大堂，並在佩戴着呼吸器的情況下乘升降機前往 25 樓。

805. 以下圖（來自閉路電視片段）顯示：(i)何偉豪途經單車停放處（在楊程及蕭梓浩途經後約 15 秒）；(ii)何偉豪向右轉並前往宏泰閣（E 座）正門，而非越過庭院前往宏昌閣（F 座）；(iii)何偉豪進入宏泰閣；以及

(iv)何偉豪在宏泰閣 25 樓步出消防升降機。值得注意的是，當時宏泰閣地下外圍已滿布濃煙，而 25 樓走廊仍相對清晰可見。



圖 8-2：　宏泰閣（E 座）單車停放處、正門及消防升降機閉路電視片段的定格畫面（分別爲 15 時 13 分 49 秒、15 時 13 分 53 秒、15 時 15 分 00 秒及 15 時 15 分 54 秒[88]）

88　該等時間為閉路電視截圖所標示的時間。截圖上的時間比標準時間慢約兩分鐘。

806. 於 15 時 22 分，何偉豪透過其無線電通話器發出遇險呼救（「Mayday」）信息。據許隊長所述，他透過無線電通話器聽到一個 Mayday 信息。該信息內容為：「Mayday, Mayday, Mayday……，而家被困喺 30 樓」。他只能辨認出「Mayday, Mayday, Mayday」及「而家被困喺 30 樓」等內容。他隨即經無線電通話器回覆：「Mayday, Mayday, Mayday，你喺咩位置」，但許隊長聽不到任何回應。當時，他並不知悉該名或該等遇險隊員的數目及身分，也不知道他或他們確切身處哪幢樓宇。

807. 廖隊長及楊程也聽到該信息。他們接獲的信息是：「Mayday, Mayday, Mayday，我係沙田細搶救隊員 18469 何偉豪，而家被困喺 30 樓」，但何偉豪並無說明他身處哪幢樓宇。

A2. 救援行動

808. 許隊長立即展開救援行動。當時，宏昌閣（F 座）的火勢極為猛烈，並冒出大量濃煙。由於大火源於宏昌閣，許隊長評估該名或該等遇險隊員最有可能是被困於該樓宇的 30 樓。許隊長組成了合共五支緊急應變隊，前往宏昌閣 30 樓搜索何偉豪，但宏昌閣的入口卻被燃燒中的竹杆及其他掉下的物件阻塞，緊急應變隊無法進入宏昌閣。其後，廖隊長向許隊長確認，該遇險隊員為何偉豪，並要求加入第五支緊急應變隊，以前往宏昌閣 30 樓搜索何偉豪。

809. 許隊長指示大埔消防局主泵及大埔消防局油壓升降台隊員撲滅宏昌閣（F 座）外的火勢，並清理進入樓宇內部的通道。此舉旨在讓緊急應變隊及其他消防人員能夠進入宏昌閣搜救何偉豪。

810. 約於 15 時 55 分，兩名消防員發現何偉豪昏迷倒卧在宏泰閣（E 座）外燃燒中的棚架上（在面向 1 號和 8 號單位的位置）（如圖 8-3 所示）。

811. 附近的消防員隨即將何偉豪移至安全位置，為他進行急救護理，並於 16 時 05 分在現場將他移交 A195 號救護車處理。極為不幸的是，何偉豪其後於 16 時 41 分被證實死亡。



圖 8-3： 顯示發現何偉豪位置的照片

A3. 事故後進行的檢驗

(I) 屍體剖驗

812. 驗屍結果顯示，何偉豪身體多處有大面積皮膚燒傷，且呼吸道發炎，表示他曾遭受熱灼傷，並吸入火災期間產生的濃煙和高溫氣體。毒理分析檢測到何偉豪血液內的碳氧血紅蛋白濃度達 26%。此外，他的氣道及肺部發現煙灰沉積物。以上種種均顯示，何偉豪殉職前曾有一段時間在沒有佩戴呼吸器的情況下，暴露於大火和濃煙之中。

813. 驗屍結果亦顯示，何偉豪頭部受傷，且身體左側多處出現骨折（左邊肋骨、左骨盆、左肩、左臂骨及左前臂骨），表示他或曾從高處墮下，導致其身體左側撞擊到寬闊、堅硬且不可屈曲的表面。

814. 從創傷的位置及嚴重程度看來，該等傷勢本身不太可能導致迅速致命，但與腦部及頸椎脊髓有關的創傷可能導致何偉豪意識模糊、四肢無力或癱瘓，造成身體喪失行為能力，無法自行脫離火場險境。

815. 驗屍報告確定，何偉豪的死因是吸入大火煙霧和大面積燒傷，而頭部及頸部受傷為促成死亡的重要情況。

(II) 檢驗何偉豪穿戴的個人防護裝備及其他相關裝備

816. 在宏泰閣（E座）外尋獲何偉豪時，觀察到他穿戴着下列制服及個人防護裝備：

(i) 分局汗衣（短袖）及三級制服長褲[89]；

(ii) PBI Matrix 滅火衣及滅火褲[90]；

(iii) 防爆「頭笠」；

(iv) 右手戴有抗火手套[91]，而左手手套則遺失；以及

(v) 無線電通話器。

817. 粉嶺消防局油壓升降台隊員在 31 樓升降機大堂尋獲屬於何偉豪的頭盔、MSA Safety Incorporated 呼吸器套具及全面罩。考慮到該套裝備可作為替代的被救者呼吸輔助器使用，隊員把呼吸器套具及全面罩帶到天台。然而，他們其後發現呼吸器氣瓶的氣存量已經耗盡，因此便把呼吸器套具及面罩留在天台地面。

---

89 供消防人員在日常職務中穿着，有別於重型構築物消防服／滅火防護服。

90 該等為先進的滅火防護服，可抵受高達攝氏 1,093 度的極端高溫。另見下文第 820(i)段。

91 根據歐洲 EN659:2003 標準，抗火手套須能抵禦攝氏 250 度的接觸熱達 10 秒，並能抵禦每平方米 40 千瓦的輻射熱通量達 20 秒。

818. 此外，在 31 樓升降機大堂靠近 1 號和 8 號單位之間破爛玻璃窗的窗台上，尋獲何偉豪的左手手套及一把錘（如圖 8-4 及 8-5 所示），並在宏泰閣（E 座）地下對出位置分別尋獲何偉豪的膠靴。



圖 8-4： 顯示 31 樓窗台的照片



圖 8-5： 顯示 31 樓破爛玻璃窗位置的地圖

819. 火災後的目視檢查顯示，何偉豪可能曾長時間接觸燙熱或燃燒中的物件，導致其分局汗衣、三級制服長褲、PBI Matrix 滅火衣及滅火褲、防爆「頭笠」及頭盔被嚴重燒毀。

820. 檢查後發現該等個人防護裝備符合以下標準：

(i) 根據 EN 469:2020 標準，PBI Matrix 滅火衣及滅火褲須能抵禦攝氏 1,093 度火焰燃燒達八秒；

(ii) 根據 EN 13911:2017 標準，防爆「頭笠」須為非易燃，並能抵禦攝氏 260 度火焰燃燒五分鐘而不熔化或滴落；以及

(iii) 根據 EN 443:2008 標準，頭盔須抵受攝氏 900 至 1,000 度的火焰燃燒達 10 秒及抵受輻射熱力達 480 秒，並須具備能抵禦 5 公斤重量的衝擊阻力及 1 公斤尖銳物件衝擊的抗穿透力。

821. 除了面罩上有一道裂痕外，在何偉豪的防爆「頭笠」及頭盔上並無發現異常損壞。該裂痕可能是在大火前或大火期間接觸到尖銳或堅硬物件所致。

822. 火災後的目視檢查顯示，何偉豪的膠靴亦可能曾長時間接觸燙熱或燃燒中的物件，導致被嚴重燒毀。基

於膠靴是按照 EN 15090:2012[92]標準設計以提供防火保護，因此相信膠靴經長時間接觸高熱或火焰，導致超出了其防護極限。

(III) 檢驗呼吸器套具

823. 消防處已尋獲和檢驗何偉豪佩戴的呼吸器套具。下方圖 8-6 顯示在現場所檢獲何偉豪的呼吸器套具。



圖 8-6： 顯示在現場所檢獲何偉豪的呼吸器套具的照片

92 根據 EN 15090:2012 標準，防火靴須能抵禦攝氏 250 度火焰燃燒達 10 分鐘。

824. 經檢驗和測試何偉豪的呼吸器套具及輔助裝備後，所得結果如下：

(i) 盛載何偉豪呼吸器的布袋已破損，氣瓶閥亦損毀，且氣瓶的氣存量已經耗盡。

(ii) 何偉豪的 alphaSCOUT(「衛士」)裝置(附於呼吸器的電子裝置，用以記錄耗氣量，並在偵測不到移動時發出聲響)因浸在水中導致資料遺失(這是上文第 817 段所述的消防人員行動所致)[93]。

(iii) 繫於何偉豪呼吸器上的消防員定位系統個人警報器(可發出無線電信號以協助搜救隊找到遇險消防人員的位置)並沒有啓動。如拔出繫於消防員定位系統的紅色磁性鑰匙，該系統便會啓動。然而，該鑰匙仍插在何偉豪的儀器上。

825. 衛士是 MSA 自給式呼吸器的個人防護及監測裝置。當自給式呼吸器的氣瓶閥打開時，它便會自動啓動。該個人警報系統對佩戴者的安全至關重要。如發現衛士有損壞或未能妥善運作，隊員在任何情況下均不得進入火災現場。

---

93 何偉豪的自給式呼吸器套具其後於 2025 年 11 月 27 日約 17 時 33 分在宏泰閣(E 座)天台積水的地面尋獲和移走。MSA 技術人員於 2025 年 12 月 1 日進行的檢驗顯示，衛士的腐蝕痕跡與接觸水分的情況相符。電池格內發現鐵銹積聚，而且主機板有水分滲入。該裝置被證實無法操作。調查專組相信，浸在水中約 16 小時後導致衛士損壞。

826. 當全面警報啓動（即處於全面警報模式）時，衛士會開始發出聲響和亮起閃燈。全面警報可在以下兩種情況下啓動：

(i) 動態警報：當系統在 30 秒內未能偵測到佩戴者移動時，全面警報將自動啓動；或

(ii) 手動警報：佩戴者如需協助，可按下衛士的警報按鈕，以手動形式啓動警報。

827. 另一方面，消防員定位系統是用以保護消防人員的個人安全警報系統裝置。該電子系統主要包含個人警報器及手提探測器兩個組件。

828. 在火災後檢驗何偉豪的呼吸器套具時，發現其消防員定位系統的個人警報器繫於腰帶上，而紅色磁性鑰匙仍未拔出（如圖 8-6 所示），同時亦發現其套具上仍掛着呼吸器掛牌。

829. 根據消防處的程序，消防人員須在入口指揮站拔出消防員定位系統個人警報器附設的紅色磁性鑰匙，並交予入口指揮主任，以啓動個人警報器。個人警報器一經啓動，每當消防人員處於靜止狀態達 45 秒，或以手動形式啓動警報按鈕，個人警報器便會發出視聽警報，並傳送具獨有識別碼的電波信號，供消防人員以手提探測器偵測。緊急救援隊隨後便可根據電波信號找到遇險隊員的位置。

830. 然而，由於何偉豪進入宏泰閣（E 座）時並未經過任何入口指揮站，其個人警報器的紅色磁性鑰匙仍未拔出。許隊長解釋指，本來擬在宏昌閣（F 座）內設置入口指揮站，但由於入口受到阻塞，令消防人員無法進入樓宇。無論如何，何偉豪並未進入宏昌閣，而是進入了宏泰閣。

831. 董區長作供時表示，消防處對於氣瓶閥的損壞原因並無明確的推斷。他指這情況非常罕見，因為氣瓶閥以耐用的金屬製成，並有橡膠避震器保護。損壞原因之一可能是氣瓶閥受到猛烈撞擊，但無法確定撞擊何時發生。可惜的是，由於衛士中的數據無法復原，消防處未能獲取更多關於何偉豪臨終時刻的資訊。

832. 涉事的呼吸器於 2025 年 10 月 9 日（即事發前約七個星期）通過了半年度測試。此外，何偉豪在火災當日 09 時 30 分進行了日常測試，並無發現任何損壞。因此，有理由相信該呼吸器套具，包括面罩及衛士當時處於有效操作狀態。

833. 如閉路電視片段所示，何偉豪進入宏泰閣（E 座）並在佩戴着呼吸器的情況下乘升降機前往 25 樓，過程中並無發現任何異常。

834. 關於何偉豪佩戴呼吸器的經驗，他於 2017 年 2 月 13 日獲認證成為 MSA 呼吸器佩戴者，其後在任職期間曾於多宗事故中佩戴呼吸器。紀錄亦顯示，何偉豪曾於 2025 年 10 月 3 日參與最近一次每月練習，足以證明他是合資格且經驗豐富的呼吸器佩戴者。

(IV) 調查專組對導致何偉豪殉職的情況所作的觀察及分析

835. 調查專組對導致何偉豪殉職的情況有以下的調查結果及觀察：

(i) 何偉豪、楊程及蕭梓浩組成三人小隊，獲指派處理宏昌閣（F座）2701室單位的求助召喚，但由於何偉豪在宏泰閣（E座）地面層單車停放處協助疏散人士，因而與小隊其他隊員失散。

(ii) 約於15時17分，閉路電視拍攝到何偉豪在佩戴着呼吸器的情況下乘升降機前往宏泰閣（E座）25樓。從四周情況可以推斷，他當時身處宏泰閣，卻誤以為自己在宏昌閣（F座）。

(iii) 何偉豪可能以為小隊其他隊員已抵達27樓。為了與隊員會合，他乘升降機前往25樓，即接報地點對下兩個樓層。根據標準的預防安全措施，消防人員使用消防升降機時，須把升降機停在受影響或接報樓層之下最少兩層，因此相信何偉豪當時正在執行指派的任務，並前往宏昌閣（F座）2701室單位。

(iv) 根據火災後的調查（包括檢視閉路電視片段、其他錄影片段及倖存證人的證人供詞），調查專組相信在何偉豪抵達25樓後不久，現場情

況急速惡化（詳情已載述於第五章第 D2 分節）。調查亦揭示，31 樓及天台發現多名死者，進一步凸顯鄰近範圍嚴峻的情況。

(v) 由於何偉豪已佩戴妥當的個人防護裝備及呼吸器，在他察覺災情惡化時，完全有能力離開宏泰閣（E 座）逃生，但他留在宏泰閣，相信是試圖協助其他居民疏散。

(vi) 基於在宏泰閣（E 座）31 樓尋獲何偉豪的呼吸器套具、全面罩、頭盔及錘，加上升降機大堂的窗戶破爛，有合理理由相信何偉豪是先放下他的裝備，然後嘗試經該窗戶（如圖 8-4 所示）爬出樓宇至外牆棚架，因為這可能是他當時尋求協助或尋找替代逃生路線的唯一可行選擇。驗屍報告指出，他的傷勢特徵與墮下的情形吻合，印證了他經由棚架離開樓宇構築物的推論。

(vii) 調查專組認定有兩種可能性：(a)何偉豪因吸入濃煙而失去知覺，其後從高處墮下；或(b)他在攀爬棚架時墮下受傷，導致喪失行為能力，後來不省人事。在(b)的情況下，他可能曾在棚架上或棚架附近逗留直至棚架倒塌，致使他與構築物一併墮下。這兩種可能性均與驗屍結果顯示的鈍力創傷、骨折及吸入濃煙吻合。

(viii) 不論屬何種情況，證據均顯示何偉豪在極端情況下竭力奮勇逃生或求援。他喪失行為能力的主因，不論是吸入濃煙還是墮下時受創傷，最終均令他無法自行脫離險境，以致不幸殉職。

(ix) 何偉豪的確實死因被認定為火災的不良影響和吸入大火煙霧及濃煙。雖然他的個人防護裝備因長時間接觸燙熱或燃燒中的物件而嚴重損毀，但仍能發揮其預定用途。

836. 經審視調查專組就導致何偉豪不幸殉職的情況所作的調查結果後，委員會信納調查專組在得出該等結論時，已審慎考慮所有相關因素。事實上，上述所有調查結果及觀察均有客觀證據支持，例如閉路電視片段、其他網上影片、證人的個人陳述，以及驗屍報告的結果。由於當時火勢迅速蔓延至宏泰閣（E座），令消防人員身陷極為嚴峻的境況，何偉豪幾乎毫無自救的餘地。有關情況亦令緊急應變隊極難展開任何有效的救援行動。

B. 檢視與何偉豪殉職相關的行動程序及裝備

B1. 呼吸器及其他裝備

837. 委員會已就消防人員所佩戴的個人裝備是否足夠聽取證據。多名消防人員的證詞指出，該等裝備屬高規格配備，消防處亦持續予以檢視和提升。

838. 董區長特別闡述，消防處已於 2014 年 5 月把容量 6.7 公升、重量 7.5 公斤的氣瓶更換成 8 公升及 7.3 公斤的 MSA 氣瓶，在增加貯氣量的同時，亦能減輕氣瓶重量。2026 年 1 月，MSA 氣瓶進一步更換成 8 公升及 7.1 公斤的 Interspiro 氣瓶，新氣瓶亦配備"TeamTalk"功能，可便利隊伍之間溝通，而附設的緊急呼吸安全系統則可讓隊員之間共用空氣。由此可見，消防處多年來在不影響氣瓶容量的前提下，已致力減輕消防人員所使用呼吸器套具的重量。

839. 董區長亦解釋，雖然消防處備有雙瓶式呼吸器裝備，可讓消防人員在現場多留 20 分鐘，但這些套具體積較大且較沉重（20.5 公斤對比 14.5 公斤[94]），要消防人員穿戴此套具上落樓梯，並不切實可行。至於其他形式的呼吸器，例如閉路式呼吸器（理論上工作時間為三小時）、喉管式呼吸器（理論上工作時間為無限）等，亦同樣不適合使用：前者不能暴露於明火或輻射熱之中，後者則要求消防人員接駁至一條最長達 90 米的輸氣喉。

840. 最後，正如董區長所闡述，把消防人員的工作時間限定為 33 分鐘，即消防處在宏福苑事故中所使用氣瓶的理論工作時間，亦是基於行動安全的實際考量，須顧及疲勞及熱壓力的因素。

---

94 自 2026 年 1 月起所用的氣瓶重量為 7.1 公斤（見第 838 段），但整套呼吸器套具（包括氣瓶、電子設備、背帶等）的總重量達 14.5 公斤。

841. 如上文第 820 段所述，何偉豪的個人防護裝備被證實符合相關標準。

842. 基於上述理由，委員會信納消防人員在宏福苑所使用的呼吸器及個人防護裝備均已足夠，而有關裝備亦沒有令消防處當日的行動受到限制。

B2. 消防員進入火場的行動程序

843. 證據顯示，何偉豪與隊友失散後誤入宏泰閣（E 座），且誤以為自己正進入宏昌閣（F 座），這或許會引起這種誤解是否原可避免的疑問。

844. 調查專組的調查結果是：「*並無發現何偉豪或其隊員有任何疏忽或不遵守程序的情況*」。

845. 如上文所述，何偉豪與楊程及蕭梓浩失散之際，正於宏泰閣（E 座）地面層單車停放處協助一名長者疏散，這是消防人員在現場的職責之一，何偉豪在如此艱難的情況下依然盡忠職守，應予以嘉許。

846. 至於楊程及蕭梓浩，調查專組指出，鑑於當時有大批居民疏散，而不少消防人員亦在附近執行滅火行動，他們均穿戴全套防護裝備，面部被面罩及頭盔遮蔽，故楊程及蕭梓浩極難及時察覺何偉豪不在小隊中。此外，小隊原本是奉召前往宏昌閣（F 座）2701 室單位。不過，當時宏昌閣地面層入口被燃燒中的棚架及雜物碎片阻塞，而消防人員大多正在該處執行滅火行動。在此情況下，假

設何偉豪身處該等消防人員之中實屬合理，故楊程及蕭梓浩不太可能會懷疑何偉豪已誤入宏泰閣（E座）。

847. 證據顯示率先抵達現場的消防人員發現他們身處極為嚴峻的境況，當時火勢正向其他樓宇蔓延，竹杆及其他物件從高處掉下，阻塞慣常的逃生通道。此外，消防人員亦須處理大量的求救及求助個案。鑒於這些情況，相信當時宏昌閣（F座）及宏泰閣（E座）地下附近範圍的情況非常混亂。委員會同意調查專組的觀察，認為不應將隊員失散一事歸咎任何人。

848. 然而，正如杜資深大律師指出，並無人為失誤這一事實，正正說明問題癥結可能更深層地存在於現行程序本身。委員會亦會審視消防處是否應該採取其他措施，以記錄消防人員進入火場後的行蹤。

(I) 減低失散風險的措施

849. 消防處需要考慮採取措施，以減低消防人員在火場與其他隊員失散的風險，包括讓消防人員能夠識別隊員和記錄他們行蹤的措施。

850. 證據顯示，何偉豪在短短數秒間便與隊員失散。由於現場附近的消防人員均穿戴相同裝備，以致楊程及蕭梓浩未能察覺何偉豪已經走失。

(II)　　協助消防人員更好掌握火場座向的措施

851.　　消防處亦需要考慮如何確保處理多幢式住宅屋苑火警的消防人員能夠區分個別樓宇。

852.　　鑑於屋苑地面缺乏顯眼的標示（包括部分被棚架遮擋的標示），因此當時的前線消防人員所面對的困難尤為嚴峻。



圖 8-7：　顯示維修工程前宏泰閣（E 座）入口及維修工程期間宏昌閣（F 座）入口的照片

853. 消防處告知委員會，有多種方法可協助消防人員更深入了解火場情況，包括其實地布局。這些措施包括在流動指揮車進行簡介、提供地理信息系統圖則和平面圖，以及使用流動數據終端機。

854. 然而，這些工具並未能避免上述的混淆情況。因此，消防處應檢視如何讓首批奉召到場人員區分多幢式屋苑內的個別樓宇。政府亦可考慮規定正在進行大型樓宇維修工程的多幢式屋苑，必須豎設顯眼的標示，以區分各座樓宇及其入口。即使因工程搭建了任何棚架或防護網，該等標示仍須保持清晰可見。消防處亦應探討能否利用科技，在消防員抵達火場前，向他們傳送更多有關涉事屋苑樓宇布局的資訊。

(III) 制訂妥善的入口指揮系統以記錄消防人員進入火場的措施

855. 根據消防處的行動指引，所有消防人員必須經過入口指揮站（以黃色閃燈作識別），方可進入火場。在入口指揮站，擔任入口指揮主任的隊員須為其他隊員填妥一份進場前檢查清單，並把資料記錄在手寫的呼吸器操作紀錄表（「呼吸器紀錄表」）。《消防手冊（行動）》第六章第 5.16 段規定，「*須為每名經過入口指揮站的呼吸器佩戴者備存紀錄，有關資料須送交所屬消防局，以供輸入至 FS 91*」。

856. 隊員經過入口指揮站後，入口指揮主任會確保他們已妥為佩戴呼吸器、氣瓶存量充足，以及分隊正使用

正確的無線電通話頻道。入口指揮主任亦會按氣存量最低的隊員的氣瓶存量，計算分隊的工作時間，並向他們講解具體任務。

857. 正如董區長所承認，在滅火行動期間填寫的呼吸器紀錄表並不完整。該等呼吸器紀錄表均為手寫。部分入口指揮主任在呼吸器紀錄表用盡後，擦去先前的紀錄並覆寫上新的紀錄。董區長亦認同，當時存在「*情有可原的情況，導致這個程序未能完全遵行*」。下方圖 8-8 顯示在火災當日為執行搜救行動而進入宏昌閣（F 座）的消防人員的其中一張呼吸器紀錄表。

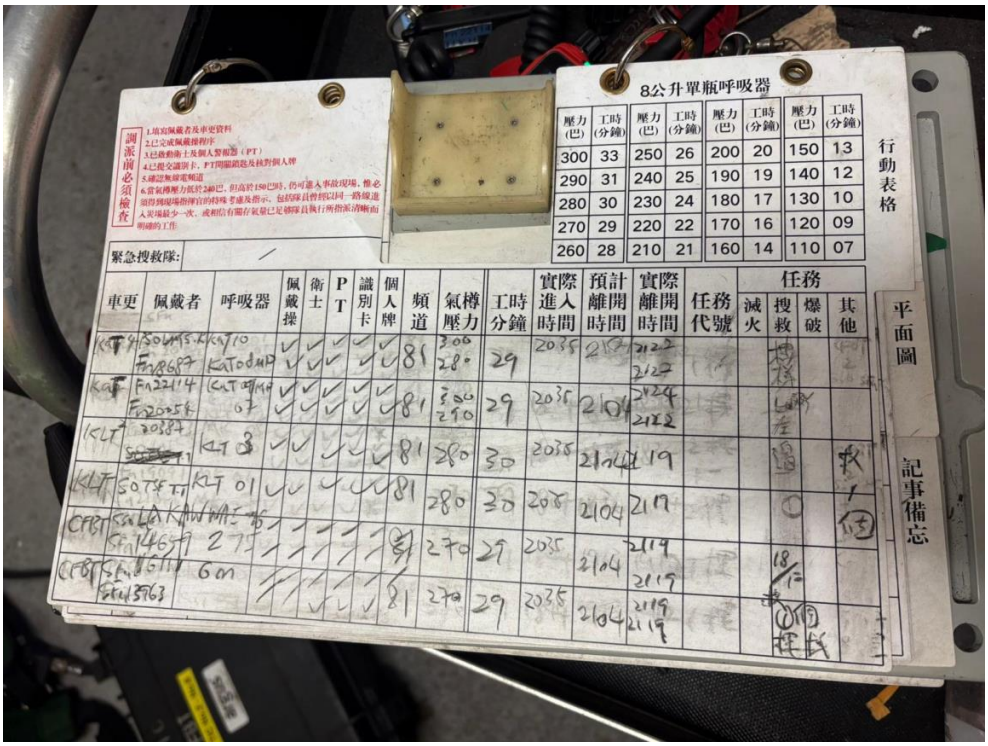


圖 8-8： 顯示宏昌閣（F 座）其中一張呼吸器紀錄表的照片

858. 入口指揮主任亦負責向進入火場的消防員收集：(i)消防員定位系統個人警報器的紅色磁性鑰匙；以及(ii)掛在呼吸器的衛士上的呼吸器掛牌。

859. 由於宏昌閣（F 座）入口被掉下的雜物阻塞，消防人員無法於火災的最初階段進入該樓宇。因此，消防人員最初抵達現場時，並未在宏昌閣內設置入口指揮站。

860. 小瀝源消防局細搶救車（同獲指派處理宏昌閣（F 座）2701 室單位的求助要求）約於 15 時 01 分在大埔浸信會公立學校旁邊設置入口指揮站。在火災當日（至少在最初階段），處方似乎未有就設置入口指揮站的地點訂立計劃及作出協調。

861. 陳副處長（行動）表示，由於樓宇火警大多源自某一單位起火，因此入口指揮站一般會盡量設於靠近目標處所而不受煙霧影響的地方，例如對下約兩個樓層的地方。有別於一般公眾直覺上所預期，在樓宇地下入口設置入口指揮站的做法並不常見。這或可解釋為何在宏泰閣（E 座）正門入口沒有入口指揮站的情況下，何偉豪仍進入了宏泰閣，然後按正常程序乘消防升降機到 25 樓，因他預期會在該處找到入口指揮站。

862. 接獲遇險呼救信息時，負責救援行動的人員相信何偉豪身處宏昌閣（F 座）。由於現場沒有設立妥善的入口指揮機制，該等人員未能透過入口指揮系統獲得協助以尋找發出求救召喚的消防員的位置。當時，許隊長雖然相信召喚者身處宏昌閣 30 樓，但實際上對於有消防員能到

達宏昌閣如此高的樓層卻覺得奇怪，但他仍相信何偉豪被困於該樓宇內。委員會認為，由於當時許隊長所得的資訊有限，加上宏昌閣火勢猛烈，出現這種誤解是可以理解的。

863. 鑑於消防人員最初抵達現場時便要面對嚴峻的情況，最初未有在宏福苑設置妥善的入口指揮站，不應歸咎任何人。事實上，按照當時的慣常做法，本應會於派往搜救隊的宏昌閣（F 座）設立入口指揮站，惟何偉豪誤入的宏泰閣（E 座）則沒有設立。消防處應檢視在火災現場設置妥善入口指揮站的程序，以提升對消防人員的保障，尤其是涉及多幢式樓宇的火災。消防處應通知所有執行滅火及搜救行動的消防人員有關入口指揮站的安排，特別是當有來自不同消防局的人員共同參與行動的時候。若消防人員無法找到入口指揮站，消防處亦應就此作出適當指示，例如是否撤退還是立即啓動其個人警報器。

864. 此外，消防處現行的程序只規定，「*入口指揮站須設置在安全便利的地方，盡可能靠近受影響處所的入口，且不受濃煙或煙霧影響*」，卻未有就如何進行該項評估提供指引。事後看來，就涉及多幢樓宇的火災而言，若於受影響樓宇外的合適位置設置入口指揮站（正如獲指派處理同一求助要求的小瀝源消防局細搶救車的做法）[95]，則何偉豪的個人警報器或已按照入口指揮程序啓動，而他的同僚當時便可能已經找到他的位置。

95 見上文第 860 段。

(IV) 呼吸器操作紀錄系統數碼化

865. 正如上文857段所述，火災當日的手寫呼吸器紀錄表並不完整。部分入口指揮主任在呼吸器紀錄表用盡後，擦去先前的紀錄然後寫上新的記錄。

866. 該等呼吸器紀錄表會有錯漏亦不完整，即使在本案中並未發現因而妨礙了是次行動，但做法明顯不理想。這些紀錄對於掌握火場內消防人員的行蹤至為關鍵，對事後重整行動時序亦十分重要。有見及此（亦正如董區長的證詞所述），消防處現正實施電子入口指揮紀錄系統，以克服在手持式白板上用手寫表格的限制和減低日後出現人為失誤的風險，此舉實屬可取。

B3. 尋找遇險消防員位置的設備

867. 根據董區長的證詞，即使何偉豪的呼吸器套具所配備個人警報器的紅色磁性鑰匙已拔出，由於該等裝置存在以下技術限制，亦無助緊急應變隊確認何偉豪身處宏泰閣（E座）30樓：

(i) 消防員定位系統的信號範圍只能覆蓋垂直距離約23個樓層，而樓宇的實際布局或會進一步減少可覆蓋的距離。由於何偉豪當時身處宏泰閣（E座）30樓或31樓，手提探測器不太可能收到信號。

(ii) 即使衛士已啓動，它也只會亮起閃燈和發出不低於 90 分貝的聲音信號。考慮到何偉豪的衛士位於宏泰閣（E 座）30 樓或 31 樓，地面層最近的隊員亦無法聽到信號並找到何偉豪的位置。

868. 委員會理解該等裝置在技術上存在限制，亦知悉有關裝置只是用作支援搜索行動的部分工具。考慮到何偉豪當時在宏泰閣（E 座）30 樓及 31 樓身陷極大險境，相信該等裝置亦無法挽回何偉豪的生命。無論如何，透過優化設置入口指揮站的程序，或可增加消防人員日後在火場的生存機會，而消防處亦應與時並進，掌握科技發展，繼續物色更多先進裝置，以協助火場的搜救行動。委員會亦欣見消防處已主動測試新一代消防員定位系統，該系統有助解決部分技術限制。

C. 總結

869. 委員會信納，何偉豪於火災當日已獲配備適當的個人防護裝備及呼吸器，以執行任務。然而，消防處應繼續探討這些器具是否仍有改善的空間。委員會亦欣悉：(i)新型 Interspiro 呼吸器系統已自 2026 年 1 月起正式投入使用；以及(ii)即使在宏福苑大火之前，消防處亦已展開採購配備雙頻信號的新型消防定位系統的程序。此外，消防處應進一步檢視上文所述消防員進入火場的行動程序。

870. 何偉豪在極度不幸的情況下殉職。經了解事故的來龍去脈後，委員會同意調查專組的結論，即何偉豪在

應對事故時展現出無比的英勇及強烈的責任感。即使面對困險重重、命懸一線的處境，他仍捨己為人，彰顯了無私奉獻的最高典範。至於其他所有消防人員，他們在極度艱巨及危險的環境下奮力救火救人，亦同樣展現了無私勇毅的專業精神。他們均值得全港市民致以最高敬意及誠摯謝意。

第九章
與樓宇維修工程消防安全相關的規管制度

871. 在本章節中，委員會將審視在不同政府部門及公共機構，與樓宇維修工程消防安全相關的規管制度。這些政府部門包括消防處、屋宇署、獨立審查組，以及勞工處。該等規管制度將與委員會在職權範圍(一)的研訊下須審視的問題相關。

A. 消防處

872. 消防處由消防處處長領導，並由副處長(行動)及副處長(公眾安全及機構策略)提供支援。副處長(行動)負責監督四個行動總區、行動支援及專業發展總區，以及救護總區；而副處長(公眾安全及機構策略)則負責監督機構策略總區、消防安全總區、牌照及審批總區，以及行政科。部門的高級管理層由22名首長級人員[96]組成，包括21名軍裝人員及一名文職人員。

A1. 對主動消防安全設施負有的責任及同時對被動消防安全設施負有的責任

873. 《消防條例》(第95章)第7條訂明：

「消防處的職責為—

(a) 滅火；

96 包括消防處處長和兩位副處長。

(b) 在火警或其他災難發生時保護人命及財產；

(c) 按情況所需就防火措施及火警危險提供意見；

……」

874. 《消防條例》第 2 條所定義的「火警危險」，包括「*實質上增加火警或其他災難發生的可能性的其他事物或情況、實質上增加因發生火警或其他災難而會對人命或財產造成的危險的其他事物或情況，或在火警或其他災難一旦發生時實質上會阻礙消防處履行其職責的其他事物或情況*」。

875. 《消防條例》第 8(1)(c)條授予消防處處長權力，在所有合理時間進入任何處所，以確定是否有火警危險存在。另一方面，《消防條例》第 9 條授予消防處處長權力，處長如信納任何處所之內或之上存在火警危險，可向任何人送達消除火警危險通知書，規定他在通知書所指明的限期內辦理處長在通知書內指明的事情，以消除該火警危險。《消防(消除火警危險)規例》(第 95F 章)第 4 條進一步授權消防處處長可為消除火警危險而進行屬必需的工程。

876. 屋宇署發出的《2011 年建築物消防安全守則》(2024 年修訂版)(「《屋宇署消防安全守則》」)則指出建築物消防安全可分為兩大類：「主動消防安全設施」及「被動

消防安全設施」。消防處表示建築物內的「主動消防安全設施」由其負責監管。

877. 主動消防安全設施是火警期間運作的消防裝置。舉例而言，火警偵測系統及火警警報系統可於初期識別火警，警示人員盡快疏散；花灑系統會自動啓動以撲滅火焰，阻止火勢蔓延；消防栓系統則提供滅火的必要工具。消防處負責規管屬於主動消防安全設施的消防裝置。

878. 另一方面，屋宇署主要負責建築物內的「被動消防安全設施」。這些設施內置於建築物本身的設計及建築當中，用以防止火勢及煙霧蔓延、維持結構穩定性，並確保有足夠的逃生途徑疏散身處建築物內的人員，同時讓消防人員得以進行救援及滅火工作。例子包括須適當抵禦及減低火勢和煙霧蔓延的防火間隔及防火門；獲認證為具耐火效能以在火警中維持完整性的結構構件；以及設計上須具備足夠闊度和保護措施供安全疏散的逃生通道。

879. 被動安全設施主要受《建築物條例》規管。消防處表示，如被動安全設施問題涉及某些樓宇建造及樓宇維修工程的施工方法或工程擬用物料的標準等事宜，由屋宇署處理有關問題及投訴會較為合適。消防處提出的理由是，其職員未必具備處理相關事宜的專業知識。因此，在執行層面上，兩個部門的分工大致如下：消防處負責執行《消防條例》下有關消防安全設施的規定，而屋宇署則負責執行《建築物條例》下有關消防安全設施的規定。

880. 至於多項被認定為導致火勢迅速蔓延的工作程序和建築物料(即開設不耐火的「生口」,以及使用不具阻燃性能的發泡膠板及棚網),消防處認為這些主要屬屋宇署的職權範圍。上述各項均關乎工程程序及建築物料的使用,而由於屋宇署具備相關專業知識,消防處不應處理與該等事宜相關的投訴,而會將之轉介屋宇署處理。

881. 另一方面,與工人在樓宇維修工程地盤吸煙有關的投訴及執法行動則屬勞工處的職權範圍。

882. 儘管在執行層面上有所分工,但消防處同意,如有關問題或投訴所涉的事宜在一般情況下會增加建築物的火警危險,處方同時亦有責任處理與被動安全設施有關的問題或投訴。

883. 這與原訟法庭在*儲存集團有限公司 訴消防處處長及另一人*[97]一案中的判決一致。該案件關乎消防處處長在 2016 年九龍灣牛頭角道淘大工業村發生四級火警(「淘大工業村大火」)後所採取執法行動的合法性。在該場大火中,兩名消防員在執行職務期間殉職。

884. 淘大工業村大火後,消防處向多間迷你倉設施的營運者發出消除火警危險通知書,要求他們遵從通知書所載的消除火警危險要求。當中一名營運者提出司法覆核申請,質疑通知書的合法性。申請人認為,消防處處長在建築物消防安全方面的法定權力僅限於與消防裝置有關

97 [2020] HKCFI 2114(法庭案例將參照該案例的引述案例通用編號或相關法律匯報的法律參考予以引述)。

的事宜，而屋宇署署長則具獨有的權力訂明和執行與建築物規劃、設計及建造有關的消防安全規例。因此，訂明和執行與建築工程（不論是否結構工程）有關的消防安全標準及規例的權力只歸於屋宇署署長，而非消防處處長。

885. 消防處處長當時就執法行動的合法性作抗辯，表示消防處處長同時就處理消除火警危險通知書中提出的事宜具有管轄權。

886. 陳嘉信法官同意。法官在判決中指出：

> *"47. The object of empowering the [DFS] to issue FHANs and introducing the definition of "fire hazards" in section 2 of the FSO is to "ensure, so far as is possible, that fires, which can be prevented by ordinary precautions, are prevented, and, secondly, that the damage likely to life and property when fire of other calamity does occur is minimized": see "Objects and Reasons" of the Fire Services (Amendment) Bill 1963, Official Report of Proceedings 4 December 1963. Hence, section 2 of the FSO is deliberately couched in wide terms to cater for fire hazards which may arise from different and constantly evolving circumstances, ranging from the layout and structure of a premises to floating obstructions (for example, unused boxes or rubbish) being placed in the means of escape of the premises which may materially increase the likelihood of fire or obstruct fire-fighting operations. The [DFS] was therefore given the power to use his expertise to identify fire hazards and request the*

responsible person to abate them. The suggestion that a fire hazard can only be identified after a fire engineering assessment is clearly unsustainable.

... ...

52. *The FSO, the FS (FHA)R and the Other Legislations do not contain anything which suggests that fire safety regulations touching upon building works or anything beyond [FSI] are within the exclusive purview of the DB [meaning Director of Buildings]. The fact that a matter covered by the FSO may also be regulated by the BD or another authority from other perspectives does not prevent the [DFS] from exercising its powers under the FSO from the perspective of fire safety. From a fire safety perspective, the BD simply does not possess the requisite expertise to determine, for example, what would "materially hamper the FSD in the discharge of its duties in the event of fire" or other forms of fire hazards.*

... ...

57. *... ... ... While it is true that that the DB has a role to play in fire safety in buildings as provided for in the Other Legislations, it does not follow that the [DFS] need not concern itself with the same subject matter, particularly when the [DFS's] statutory role is to, inter alia, protect life and property in case of fire or other calamity and give advice on fire protection measures and fire hazards as occasion requires: see section 7 of the FSO."*

（中文譯本為：

「*47. 授權消防處處長發出消除火警危險通知書和在《消防條例》第 2 條引入「火警危險」的定義，目的在於「盡可能確保可透過一般預防措施防止的火警得以防止，以及第二，確保在火警或其他災難一旦發生時盡量減低對人命及財產可能造成的損害」(見 1963 年 12 月 4 日會議過程正式紀錄中有關《1963 年消防（修訂）條例草案》議程項目的「目的及理由」)。因此，《消防條例》第 2 條刻意採用涵義廣泛的用詞，以涵蓋因不同及不斷轉變的情況而可能產生的火警危險，例如處所的布局及結構，以至擺放在逃生途徑上造成阻塞的雜物（例如廢棄箱子或垃圾），而這些情況可能會實質增加火警發生的可能性或阻礙滅火行動。消防處處長因此獲賦予權力，運用其專業知識識別火警危險，並要求負責人消除火警危險。火警危險只能在進行消防工程評估後方可識別的說法，顯然並不成立。*

……

52. 《消防條例》、《消防（消除火警危險）規例》及其他法例均未載有任何條文，顯示涉及建築工程或[消防裝置]以外的任何事宜屬於署長[即屋宇署署長]的專屬職權範圍。《消

防條例》涵蓋的事宜即使可能同時由屋宇署或由另一機關從其他角度予以規管，亦不妨礙消防處處長從消防安全角度行使《消防條例》賦予的權力。從消防安全角度而言，屋宇署根本沒有所需的專業知識，以判斷「在火警」或其他形式的火警危險「一旦發生時實質上會阻礙消防處履行其職責」的事情。

……

57. ……儘管根據其他法例的規定，屋宇署署長對建築物的消防安全確有其職責，但這不代表消防處處長無須關注同一事情，特別是消防處處長的法定職責包括在火警或其他災難發生時保護人命及財產，以及按情況所需就防火措施及火警危險提供意見（見《消防條例》第 7 條）。」）

887. 據消防處處長在該案中向法庭所提出，消防處處長是具備專業知識，可就滅火、防火措施及火警危險提供意見的法定當局。根據《消防條例》及《消防（消除火警危險）規例》，消防處處長具專責職能，可運用其專業知識，制訂消除火警危險的適當措施。

888. 在本研訊中，消防處處長並未對陳嘉信法官的意見，以及消防處處長本人在*儲存集團有限公司*一案中的立場提出異議。

889. 委員會亦注意到，政府在向當時的立法局引入相關法例時，已明確肯定消防處與屋宇署（以及其他部門）之間保持良好協調的重要性。法官在判決中指出：

> *"54 The complementary nature of FSD's power and the power of other departments (for example, [LD] and BD) in dealing with fire safety issues has long been recognised, and is generally considered to be desirable by the Administration and the Legislature as the powers often serve different purposes:*
>
> *(1) In a reply to the oral question raised by members of the Legislative Council on 18 August 1971 with respect to enforcement actions in factories, the then Commissioner of Labour Mr R.M. Hetherington noted that the power of the FSD (by issuing FHANs) and the power of the [LD] in relation to fire hazards serves different purposes. Mr Hetherington stated "Independently, the [DFS] is empowered, under the [FSO] and the Dangerous Goods Ordinance, to take action to abate fire hazards in respect of any premises and such action can be taken and is taken by him against factories. In the ordinary way, officers of the [LD] and the [FSD] keep each other informed of action taken. That there are two separate enforcing agencies keeping an eye on the constantly changing conditions in factories in domestic and commercial buildings is welcomed by me. Clearly, co-ordination of the work*

of the [FSD], which is primarily interested in the overall risks in a particular building, and the work of the [LD], which is mainly concerned with the protection from fire hazards of the employees of a factory and, additionally of other persons who may be affected by the operators of the factory, is desirable";

... ..."

(中文譯本為：

「*54. 在處理消防安全問題時，消防處與其他部門（例如勞工處及屋宇署）的權力具有互補性質，向來廣受認同，且當局與立法機關普遍認為此安排是合適的，因該等權力往往可達致不同的目的：*

(1) 在 1971 年 8 月 18 日就在工廠內採取執法行動回覆立法局議員的口頭質詢時，時任勞工處處長郗亮同先生 (Mr R.M. Hetherington)指出，在處理火警危險方面，消防處的權力（透過發出消除火警危險通知書）與勞工處的權力可達致不同的目的。郗亮同先生表示：「消防處處長獲賦予獨立權力，可根據《消防條例》及《危險品條例》，就任何處所採取行動，以消除火警危險。他亦可以並確實對工廠採取該等行動。

在正常情況下，勞工處及消防處人員會就各自採取的行動互相通報。由兩個獨立的執法機構共同密切監察住宅及商業大廈內的工廠不斷轉變的情況，本人對此表示歡迎。消防處主要留意特定建築物的整體風險，而勞工處則着重保障工廠僱員及其他可能受工廠營運者影響的人士免受火警危險威脅；顯而易見，消防處與勞工處兩者的工作的協調是合適的」；

……"」)

890. 消防處與屋宇署之間的相互關係亦可見於以下具體的法定條文。根據《建築物條例》第 16(1)(b)(ii)條，建築物必須裝設符合其擬作的用途最低限度所需的消防裝置。此外，根據第 21(6)(d)條，除非消防處處長證明經審核的建築圖則上所顯示的所需消防裝置已妥為裝設，並達到所需標準，否則屋宇署不會發出佔用許可證。

A2. 監管註冊消防裝置承辦商的規管制度

891. 消防處主要透過註冊消防裝置承辦商監管消防裝置的安裝及保養情況。

892. 在《消防條例》第 25(1)(g)及 25(1)(h)條下訂立的《消防(裝置承辦商)規例》(第 95A 章)及《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章),授權消防處處長規管註冊消防裝置承辦商的行為,以及管制消防裝置的裝置、修理、保養

及檢查。根據《消防（裝置及設備）規例》第 8 條，消防裝置的擁有人（包括佔用人）有法律責任保持消防裝置時刻在有效操作狀態。

893. 《消防（裝置及設備）規例》第 6 及 7 條訂明只有註冊消防裝置承辦商可裝置、保養、檢查或修理任何法律規定（或依據法律的規定）須裝置的消防裝置。

894. 根據《消防（裝置承辦商）規例》第 4 條訂明的分級制度，註冊消防裝置承辦商按其裝置、保養、檢查或修理的消防裝置的類型分為三級。該規例第 4 條就每級別的註冊消防裝置承辦商的最低註冊資格作出規定。舉例而言，要註冊列入第 1 級註冊消防裝置承辦商，申請人或申請人的董事、僱員或合夥人中至少一人須持有電機工程學位，符合英國工程學委員會就英國電機工程師學會正式會員資格所訂的考試規定（第 I 及 II 部）；及申請人或申請人的董事、僱員或合夥人中至少一人：(i)是藉警報或其他方式探測煙霧或火警的電路或其他儀器的製造者或設計人，而該電路或儀器是消防處處長認許的；或(ii)是該類儀器的製造者的指定代理人。

895. 香港現時約有 1,000 間註冊消防裝置承辦商。

896. 註冊消防裝置承辦商須提交相關的法定證書（通稱「FS251 證書」），為消防裝置的裝置、保養、修理或檢查作出證明。根據《消防（裝置及設備）規例》第 9 條，每當註冊消防裝置承辦商裝置、保養、修理或檢查任何消防裝置，他須於完成有關工程後 14 天內，發出一份

FS251 證書，並將副本送交消防處。消防處會監察註冊消防裝置承辦商的表現，並可對違反相關消防安全規例的承辦商展開紀律程序。消防處亦對承辦商實施「違例扣分制」。

897. 為了規管註冊消防裝置承辦商的工程，消防處亦發出《最低限度之消防裝置及設備守則》及《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》。前者指明不同類型樓宇及處所所需的消防裝置，而後者則把檢查及測試分類，並就如何進行該等檢查及測試提供指引。消防處亦發出通函，就消防安全規定及程序提供最新資訊，藉此提升消防安全。

898. 香港約有 60,000 幢樓宇的消防裝置須進行年檢。牌照及審批總區每年須處理約 300,000 份提交予消防處的表格（包括 FS251 證書）。在收到的 300,000 份表格中，當局揀選 15,000 份進行文件審查。註冊消防裝置承辦商須填妥一份年檢核對表。當局每年會揀選約 300 份核對表進行文件核對。

899. 除文件審查外，牌照及審批總區亦會進行核實巡查，以核實 FS251 證書內容的準確性，並進行功能測試。

900. 核實巡查涵蓋投訴個案（每年約 3,000 宗）、FS251 證書內列明的損壞項目（每年約 2,000 宗），以及涉及在違例扣分制下有較多扣分的註冊消防裝置承辦商的個案（每年約 1,000 宗）。有關巡查以突擊方式進行。

901. 功能測試則涵蓋錯誤啓動火警警報（每年約1,000 宗），以及涉及在違例扣分制下有較多扣分的註冊消防裝置承辦商的個案（每年約 80 宗）。由於功能測試或會因火警警報的噪音或花灑系統噴水而對身處建築物內的人員造成不便，因此在進行此類測試時，可能須向消防裝置的擁有人及相關註冊消防裝置承辦商發出通知。

902. 約 95%的 FS251 證書以實體方式遞交，而非電子方式。實體證書內的資料需要以人手輸入名為綜合發牌、消防安全及檢控系統的電腦系統。資料輸入可能有數個月的滯後。此外，這種工作流程令消防處難以監管逾期或不當遞交 FS251 證書的情況。

A3. 業主及法團在規管制度下的責任

903. 消防裝置規管制度亦涵蓋作為消防裝置擁有人的業主及法團，他們負有最終責任，須保持消防裝置時刻在有效操作狀態。根據《消防（裝置及設備）規例》第 8 條，擁有人須安排每 12 個月由一名註冊消防裝置承辦商檢查該等裝置至少一次。消防處透過以下方式核實樓宇消防裝置的狀態，以監察此項責任：(i)審核，例如審閱提交予消防處的 FS251 證書和進行功能測試；以及(ii)巡查和檢查，例如處理投訴和損壞的消防裝置。

904. 儘管業主或法團通常會將消防裝置的日常管理交由物管公司處理，但現行的規管制度並未就建築物消防裝置的妥善保養對物管公司施加獨立法律責任。

A4. 樓宇維修工程期間關閉消防裝置

905. 在是次工程期間獲委聘的註冊消防裝置承辦商中華發展，曾向消防處發出多份消防裝置關閉通知書（「關閉通知書」），要求關閉消防栓系統，以便在宏福苑全部八幢樓宇的天台消防水缸進行維修及翻新工程。在關閉消防栓系統的加壓泵時，置邦的員工關閉了加壓泵房內的刀掣，導致全部八幢樓宇的火警警報系統同時被關閉。有見及此，有必要說明關閉消防裝置的規管制度。

906. 根據《消防處通函第 1／2021 號─因保養、檢查、改進或修理而需要關閉消防裝置》（「《FS 2021 關閉裝置通函》」），如需關閉主要的消防裝置以作保養、檢查、改進或修理，註冊消防裝置承辦商須遵守一套關於關閉消防裝置的處理程序。《FS 2021 關閉裝置通函》所載的規定包括：

(i) 當註冊消防裝置承辦商受聘保養、檢查、改進或修理消防裝置，而有關工程預計要通宵進行，或持續超過 24 小時，應在找出失效之處後的 24 小時內盡快通知消防處。相關消防裝置涵蓋九類系統，包括消防栓系統及火警警報系統[98]。

98 其餘屬主要的消防裝置的系統為(a)花灑系統、(b)街道消防栓系統、(c)噴水系統、(d)排煙系統、(e)樓梯增壓系統、(f)消防乾喉系統，以及(g)處所內具休眠風險的火警偵測系統。

(ii) 向消防處提交書面通知時，須使用指明表格（即關閉通知書）。

(iii) 關閉消防裝置對其正常操作的影響應減至最低。進行工程時，應採用有系統的方法。受影響的消防裝置應分段關閉，並且盡快恢復正常運作。

(iv) 如消防裝置的關閉時間需延長，註冊消防裝置承辦商須在先前預計竣工日期之前使用特定表格，向消防處提交書面延長通知。

(v) 書面通知只可由註冊消防裝置承辦商的合資格人士或獲授權簽署證書人士填寫及簽署。承辦商的合資格人士或獲授權簽署證書人士應嚴謹地檢討是否需要延長消防裝置關閉時間，並透過書面通知，親自確認有需要延期或恢復消防裝置。

(vi) 除了上文所載有關通知消防處的機制外，當註冊消防裝置承辦商預計消防裝置需要通宵或持續超過 24 小時關閉，也應遵守相關指引，包括應通知住戶及物管公司有關關閉消防裝置的安排；應在當眼處張貼關於消防裝置關閉的通告；以及應避免長時間關閉整個裝置，並應在切實可行的情況下讓受影響的消防裝置系統盡早恢復操作。

(vii) 如註冊消防裝置承辦商沒有遵照《FS 2021 關閉裝置通函》規定的程序通知消防處處長，或消防裝置工程出現任何不當、任意或蓄意的延誤，可構成消防裝置保養或修理方面的「不當行為或疏忽」，有關註冊消防裝置承辦商因此不宜再名列於註冊紀錄冊上。

907. 在收到關閉通知書後，當區消防局人員會於24小時內巡查涉事樓宇進行風險評估。

908. 根據風險評估結果，消防處會向消防裝置的擁有人發出勸諭信，促請他們盡早完成維修，並要求他們通知身處建築物內的人員有關消防裝置停止運作的事宜。該勸諭信亦可能要求擁有人在 72 小時內採取額外消防安全措施，例如提供足夠的手提滅火筒或加強巡邏（如派員 24 小時駐守進行火警巡察）。在發出勸諭信的72 小時後，相關的當區消防局前線人員會進行覆檢，以檢查是否已妥善提供備用設備，如未有提供，消防處可能會採取進一步執法行動。消防處會監察消防裝置維修工程的進度。

909. 如關閉時間超過 60 天，監管工作將由當區消防局移交予牌照及審批總區，以進行持續監察。據負責牌照及審批總區的姜助理處長表示，建築物的消防水缸保養工程需時完成。牌照及審批總區主要的關注是，承辦商有持續進行維修工程，以及註冊消防裝置承辦商有持續監管關閉情況。除非此類工程延期超過一年，否則該總區不會採取任何跟進行動。

910. 消防處表示，除非延期通知未有妥為提交，否則不會進行進一步的巡查或檢查。由於消防裝置已關閉，註冊消防裝置承辦商理應已展開所需的保養或維修工程，預期情況不會在延長關閉的期間進一步惡化。因此，消防處認為無須進行額外巡查或檢查，而註冊消防裝置承辦商仍有責任於維修及保養工程完成後報告完工。

B. 屋宇署

911. 屋宇署是負責監管本港建築物（不論是新建樓宇或正進行保養維修的樓宇）相關建造工程的主要部門。建造工程通常由第三方建築承建商進行，而《建築物條例》下亦設有規管制度，監管這類承建商進行的建造工程。建築工程按其性質、規模、複雜程度及風險水平，會受不同程度的監管。舉例來說，複雜程度及風險較高的建築工程，必須取得建築事務監督批准及同意，才可展開工程。另一方面，若建築工程的複雜程度及風險較低，小型工程監管制度的簡化程序則會適用。

912. 規管方面涉及一個三層監管制度及不同的建築工程監管制度。

B1. 三層監管制度

913. 《建築物條例》下設有三層監管制度，分別涉及建築事務監督、訂明建築專業人士及註冊承建商。屋宇署表示，上述三方須共同履行其職責才能達致《建築物條例》的目的，根據《建築物條例》及其附屬規例，確保

建築監管制度有效運作及建築工程的安全和質素。換言之，監管體系是否有效及成功，取決於三方能否妥善履行其職責。

914. 監管制度的第一層是建築事務監督。《建築物條例》把建築事務監督界定為屋宇署署長，即屋宇署首長[99]。負責監督屋宇署運作的政策局則為發展局。

915. 建築事務監督作為規管及執行《建築物條例》的當局，負責制訂標準及規定；批核法定申請；透過實地巡查及審查履行「監察監督者」職能；監督訂明建築專業人士及註冊承建商的表現；以及就違規情況採取執法行動。更具體來說，建築事務監督的主要角色、職能及職責包括：

(i) 管理訂明建築專業人士及註冊承建商的註冊制度；

(ii) 檢討、釐定和施行《建築物條例》及其附屬規例所訂明的安全、衞生及環境方面的標準；

(iii) 就新建樓宇工程、改動及加建工程，以及拆卸工程，審核和批准圖則，以及就訂明建築專業人士提出的展開工程申請給予同意；在樓宇落成後發出佔用許可證；以及認收完工工程；

99 根據《建築物條例》，屋宇署署長可授權其他人員代為履行建築事務監督的職責及責任。因此，宏福苑工程的建築事務監督由獨立審查組的人員擔任。見下文第 C 節。

(iv) 實施小型工程監管制度，方便業主安全和合法地進行小規模的建築工程；

(v) 實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；

(vi) 到樓宇地盤進行視察及審查，確保樓宇安全及工程質素；

(vii) 監督訂明建築專業人士及註冊承建商的表現，並就兩者的不當或疏忽行為採取紀律行動；

(viii) 處理有關建築工程安全及違規事項的市民舉報個案；

(ix) 就建築工程的違規情況，以及樓宇欠妥之處、危險樓宇及僭建物採取執法行動；

(x) 就不遵從《建築物條例》的情況提出檢控；以及

(xi) 覆核表現欠佳的訂明建築專業人士及註冊承建商的註冊續期申請。

916. 《建築物條例》授予建築事務監督的職責及權力，可由獲屋宇署署長授權而在該條例附表 4 中指明的屋宇署或其他部門的人員執行和行使。

917. 監管制度的第二層是訂明建築專業人士，包括《建築物條例》第 2 條所指的認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師或註冊檢驗人員。他們是新建築發展項目、拆卸工程、改動及加建工程、根據強制驗樓計劃進行的工程，以及小型工程（只限第 I 級別）[100]通常需要委任的建築專業人士。

918. 作為監管制度第二層的訂明建築專業人士，其職責主要是確保由其監督的建築工程按照《建築物條例》及其附屬法例的條文安全地進行。由於宏福苑工程是根據強制驗樓計劃下發出的法定通知進行，因此必須委任一名註冊檢驗人員監督該工程的施行。有關在強制驗樓計劃下註冊檢驗人員的職責，會在第 B4 分節詳述 。

919. 訂明建築專業人士必須具備相關的資格及經驗，並須通過根據《建築物條例》成立的相關註冊事務委員會的面試，才會獲建築事務監督考慮接受其根據《建築物條例》註冊。

920. 不同的訂明建築專業人士有不同的資格及實際經驗要求。2009 年制定有關強制驗樓計劃的政策時，在強制驗樓計劃下進行的樓宇檢驗及修葺工程，與新建築物的建造工程、拆卸工程，及改動及加建工程比較，前者被視為相對簡單的工程。為讓業主有更多選擇並增加市場競爭，當局特意把負責樓宇檢驗及建築工程監督（即註冊檢驗人員進行的工作）的服務提供者範圍，由認可人士及註冊結構工程師擴大至包括其他專業人士。

---

100 不同級別的小型工程詳情，將於本章下一分節的建築工程監管制度中載述。

921. 根據《建築物（管理）規例》（第 123A 章）第 3 條，具備下述資格的人士，方可註冊為註冊檢驗人員：

(i) 認可人士；

(ii) 註冊結構工程師；

(iii) 註冊建築師；

(iv) 建造、結構、土木、屋宇裝備（建造）或材料（建造）工程界別的註冊專業工程師；或

(v) 建築測量或工料測量組別的註冊專業測量師。

922. 根據《建築物（管理）規例》第 3 條，具備下述實際經驗的人士，方可註冊為註冊檢驗人員：

(i) 就認可人士或註冊結構工程師來說，須在申請前的七年內，在香港的建築物修葺及保養項目中取得適當的實際經驗；

(ii) 就註冊建築師或註冊專業工程師（建造或結構工程界別）或註冊專業測量師（建築測量）來說，須在其申請前的三年內，最少有一年在香港取得興建、修葺及保養建築物的實際經驗，而該經驗須是檢驗人員註冊事務委員會認為屬適當者；以及

(iii) 就註冊專業工程師（土木、屋宇裝備（建造）或材料（建造）工程）或註冊專業測量師（工料測量）來說，須最少有三年在香港取得興建、修葺及保養建築物的實際經驗，當中必須最少有一年是在申請前的三年內的，而該經驗須是檢驗人員註冊事務委員會認為屬適當者。

923. 監管制度的第三層是註冊承建商，包括註冊一般建築承建商、註冊專門承建商及註冊小型工程承建商。一般而言，他們的職責是根據《建築物條例》及其附屬法例的法定條文，妥善及安全地進行建築工程。詳情會在本章第 B4 分節闡述。

924. 註冊承建商（可屬法人團體、合夥經營或獨資經營）須擁有相關資格、經驗和能力；具備妥善管理架構及能取用工業裝置及資源（如屬法人團體）；以及通過根據《建築物條例》成立的相關註冊事務委員會的面試，才會獲建築事務監督考慮接受其根據《建築物條例》註冊。

925. 根據《建築物條例》第 8A 條的規定，承建商名冊有三份，分別為註冊一般建築承建商名冊、註冊專門承建商名冊及註冊小型工程承建商名冊，這三份名冊由建築事務監督備存。

926. 申請列入註冊一般建築承建商或註冊專門承建商名冊的人士，須呈交所需文件予建築事務監督考慮。屋宇署會查核所呈交的文件是否完備。申請人須出席承建商註冊事務委員會的面試。承建商註冊事務委員

會履行其職能，負責審查申請人的資格及經驗、與申請人的關鍵人士（即獲授權簽署人和技術董事）進行面試，以及就接受、押後或拒絕要求名列有關名冊的申請，向建築事務監督提供意見。建築事務監督只會在承建商註冊事務委員會推薦下接受有關申請。在申請人繳付註冊的訂明費用後，建築事務監督會把申請人的名稱記入註冊一般建築承建商名冊或註冊專門承建商名冊和刊登憲報，並發出註冊證明書。建築事務監督亦可拒絕或押後有關申請。

927. 申請列入註冊小型工程承建商名冊的人士，可申請在小型工程的有關級別、類型或項目下註冊，並可選擇註冊為註冊小型工程承建商（個人）或註冊小型工程承建商（公司）。他們亦須呈交所需文件予建築事務監督考慮。關於小型工程的不同級別、類型及項目，會在本章稍後有關建築工程監管制度的部分詳述。

928. 申請成為註冊小型工程承建商(個人)的人士，可就一個或以上的第III級別小型工程項目申請註冊。建築事務監督會審視申請人的資格及經驗。建築事務監督如接納申請，在申請人繳付註冊的訂明費用後，會將申請人的姓名記入註冊小型工程承建商(個人)名冊和刊登憲報，並發出註冊證明書。建築事務監督亦可拒絕或押後有關申請。

929. 就第 II 及第 III 級別的註冊小型工程承建商（公司），建築事務監督會評估申請人是否合適。建築事務監督如接納申請，在申請人繳付註冊的訂明費用後，會將申請人的名稱記入註冊小型工程承建商（公司）名冊的第 II 或第 III 級別和刊登憲報，並發出註冊證明書。建築事務監督亦可拒絕或押後有關申請。

930. 至於第 I 級別的註冊小型工程承建商（公司），申請人須出席小型工程承建商註冊事務委員會的面試。小型工程承建商註冊事務委員會履行其職能，負責審查申請人的資格及經驗、與獲授權簽署人進行面試，以及就接受、押後或拒絕要求名列有關名冊的申請，向建築事務監督提供意見。建築事務監督只會在小型工程承建商註冊事務委員會推薦下接受有關申請。在申請人繳付註冊的訂明費用後，建築事務監督會把申請人的名稱記入註冊小型工程承建商（公司）名冊的第 I 級別和刊登憲報，並發出註冊證明書。建築事務監督亦可拒絕或押後有關申請。註冊為註冊小型工程承建商(個人)及註冊小型工程承建商（公司）的申請人，須符合《建築物（小型工程）規例》(第 123N 章）第 11(2)及第 12(5)條分別載列的各項要求，並令建築事務監督信納。

931. 根據屋宇署的紀錄，近年可分別進行強制驗樓計劃下訂明檢驗及修葺的註冊檢驗人員及註冊承建商（包括註冊一般建築承建商及註冊小型工程承建商）的數目如下：

	2021年12月31日	**2022年12月31日**	**2023年12月31日**	**2024年12月31日**	**2025年12月31日**
註冊檢驗人員	585	584	590	614	632
註冊一般建築承建商	780	810	828	810	827
註冊小型工程承建商(公司)	10,196	10,001	9,913	9,286	8,958
註冊小型工程承建商(個人)	7,972	7,930	7,319	7,306	7,369

932. 正如屋宇署一再強調，三方均須履行其職責，才能達致《建築物條例》的目的，根據《建築物條例》及其附屬規例，確保建築監管制度有效運作及建築工程的安全和質素。就此，訂明建築專業人士擔當整體統籌的角色，負責建築設計和定期監督建築工程的施行，以確保《建築物條例》獲得遵從。註冊承建商則是實際進行建築工程的一方，因此須承擔持續監督工程的責任，以確保《建築物條例》獲得遵從。根據《建築物（管理）規例》第25條，訂明建築專業人士及註冊承建商均須在建築工程完成後，證明有關工程是按照《建築物條例》及其附屬規例的條文完成的。

933. 如上文所述，現時已設有法例規定，規管訂明建築專業人士及註冊承建商的資格、經驗、能力和適任程度。成立註冊制度的主要目的，是確保只有適任的專業人士和承建商能擔當有關角色、職責和義務，按照《建築物條例》擬備圖則，以及監督、進行和核證建築工程。如發現訂明建築專業人士及註冊承建商沒有履行其責任，當局會覆核其註冊續期申請。

B2. 建築工程監管制度

934. 除了三層監管制度外，規管制度還包括建築工程監管制度。

935. 因應建築工程不同的性質、規模、複雜程度及風險水平，施行的監管機制及程序會有所不同，以確保工程的安全與質素。根據上一節提及的註冊制度，複雜及高風險的工程需要更多合資格專業人士參與。

936. 對於被視為規模較大、複雜程度及風險較高的新建築物、改動及加建工程與拆卸工程，認可人士或註冊結構工程師或註冊岩土工程師須在展開工程前，擬備和呈交圖則供屋宇署事先審批，並取得建築事務監督的同意。

937. 除了由註冊一般建築承建商／註冊專門承建商施行、監督和核證有關工程外，認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師亦須根據《建築物條例》監督和核證有關工程。

938. 新建築物落成後，認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師，及註冊一般建築承建商／註冊專門承建商須分別獨立核證該建築物是遵從《建築物條例》的條文並按核准圖則落成，以及該建築物在結構上是安全的。屋宇署作為監管當局，在履行其「監察監督者」的職能時會進行實地巡查，按核准圖則及《建築物條例》的規定審查有關工程，並審核相關測試報告、證明書及文件。如屋宇署認為該建築物是根據《建築物條例》落成並令其滿意，便會發出佔用許可證。

939. 至於規模相對較小、複雜程度及風險都較低的小型工程(包括修葺外牆、屋頂及排水渠管)，可按 2010 年推出的法定小型工程監管制度訂明的簡化程序進行[101]，而無須事先獲屋宇署批准圖則或同意展開工程。自小型工程監管制度實施以來，每年呈交的小型工程文件由約 35,000 份增至約 150,000 份。註冊小型工程承建商（可以是法人團體、合夥經營或獨資經營者）[102] 的數目超過 16,000 名。

101 藉 2008 年制定的《2007 年建築物（修訂）條例草案》推出。

102 註冊小型工程承建商可進行其獲註冊的小型工程項目(就級別、類別或項目而言)；註冊一般建築承建商則有資格進行所有小型工程項目。

940. 現時有 187 個小型工程項目。這些工程按其規模、複雜程度及風險水平分為三個級別，即第 I 級別、第 II 級別及第 III 級別：

(i) 第 I 級別（現時有 58 項）：

第 I 級別涵蓋較複雜的小型工程，例如修葺屋頂飾面、修葺混凝土伸出物，以及拆除大型違例天台構築物。有關工程須由訂明建築專業人士設計和監督，並由註冊承建商進行。該訂明建築專業人士及註冊承建商須在展開工程前和完工後向屋宇署呈交通知書、圖則及文件。

(ii) 第 II 級別（現時有 68 項）：

第 II 級別涵蓋複雜程度及安全風險較低的小型工程，例如鋪設或修葺外牆批盪或牆磚、修葺承重牆，以及在外牆豎設中型招牌。有關工程須由註冊承建商進行。該註冊承建商須在展開工程前和完工後向屋宇署呈交通知書、圖則及文件。第 II 級別小型工程無須委任訂明建築專業人士。

(iii) 第 III 級別（現時有 61 項）：

第 III 級別主要涵蓋風險最低的一般家居小型工程，例如安裝冷氣機的支架、晾衣架及簷篷。

有關工程須由註冊承建商進行。該註冊承建商須在完工後向屋宇署呈交通知書、圖則或工程描述及文件。第 III 級別小型工程無須委任訂明建築專業人士。

941. 在小型工程監管制度於 2010 年推行前，政府在《建築物條例》下沒有明確的途徑對業主進行的樓宇修葺工程（例如外牆修葺或渠務修葺工程）實施監管。修葺工程圖則並非《建築物(管理)規例》第 8 條所訂明的圖則，因此不會呈交建築事務監督，政府亦不會知悉有關修葺工程是否由註冊承建商進行或監督。小型工程監管制度推行後，透過其簡化規定，把修葺工程納入合法監管。合資格訂明建築專業人士及註冊承建商須在展開修葺工程前和完工後，向屋宇署呈交通知書、圖則及文件，進行和監督有關工程，以及核證有關工程是按照《建築物條例》的規定完成。

942. 至於宏福苑工程，則屬第 I 及第 II 級別小型工程。獨立審查組是基於下文第 C1 分節載述的原因負責監督有關工程，監督這些工程的進一步詳情，會在本章稍後有關獨立審查組規管制度的部分詳述。

B3. 屋宇署在管理強制驗樓計劃中的角色

943. 強制驗樓計劃是在《建築物條例》下推出的機制，旨在解決存在已久的樓宇失修問題，長遠而言確保樓宇的安全。一般而言，強制驗樓計劃適用於樓齡達 30 年或以上的私人樓宇，不超過三層高的住用樓宇除外。設立

該類計劃的諮詢工作始於 2000 年代初，而強制驗樓計劃最終於 2012 年推出，即在 2010 年推出小型工程監管制度之後。根據強制驗樓計劃，業主須在接獲法定通知後，對樓宇進行檢驗及所需的修葺工程。

944. 對於願意妥為保養樓宇的合資格業主或法團，政府會提供財務和技術支援，以協助他們自行或遵從強制驗樓計劃的法定通知進行檢驗及修葺工程。政府自 2018 年起夥拍市建局推出多個資助計劃，涉及的財政承擔總額為 190 億港元，當中包括獲注資 60 億港元的「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)，以資助合資格業主按強制驗樓計劃，就樓宇的公用部分進行檢驗及修葺工程。

945. 如果業主無合理辯解而不遵從法定通知，屋宇署會對這種違規情況採取執法行動，並提出檢控。

946. 根據強制驗樓計劃，屋宇署獲《建築物條例》第 30B 條授權向樓齡達 30 年或以上的私人樓宇（不超過三層高的住用樓宇除外）的業主發出法定通知。根據同一法定條文以及由屋宇署發出的《強制驗樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012（2023 年修訂版）》(「《屋宇署強制驗樓計劃守則》」）第 1 頁第 2 段，業主須在接獲送達的法定通知後，委任註冊檢驗人員進行檢驗；若須進行訂明修葺，則委任註冊承建商（可以為註冊一般建築承建商或註冊小型工程承建商，視乎相關工程的性質而定）在註冊檢驗人員監督下，進行所需的樓宇糾正及修葺工程。

947. 在強制驗樓計劃下，訂明檢驗包括以下樓宇構件：

(i) 外部構件及其他實體構件；

(ii) 結構構件；

(iii) 消防安全構件；

(iv) 排水系統；以及

(v) 位於樓宇公用部分、不屬於樓宇公用部分的外部（如外牆、天台或平台、毗鄰樓宇的庭院或斜坡），或樓宇臨向或緊連的街道上的僭建物。

948. 業主及法團可委任不同的註冊檢驗人員，在強制驗樓計劃下進行訂明檢驗和監督訂明修葺的施工。如果監督樓宇修葺工程的註冊檢驗人員與檢驗樓宇的註冊檢驗人員並非同一人，則先前根據《建築物條例》第 30D(1)(a)條獲委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員，須向建築事務監督呈交採用指明表格的證明書，證明其非獲委任進行該項訂明修葺的註冊承建商的合夥人、董事或獲授權簽署人。不論監督修葺工程的註冊檢驗人員與進行訂明檢驗的註冊檢驗人員是否同一人，監督修葺工程的註冊檢驗人員亦須根據《建築物（檢驗及修葺）規例》（第 123P 章）第 13(2)條，在完成修葺工程之後向建築事務監督呈交採用指明表格的證明書，證明其並非獲委任進行該項訂明修葺的註冊承建商的合夥人、董事或獲授權簽署人。

949. 在本報告中，負責進行訂明檢驗的註冊檢驗人員稱為「註冊檢驗人員／檢驗」，而負責監督修葺工程施工的註冊檢驗人員則稱為「註冊檢驗人員／監督」。如只用「註冊檢驗人員」一詞，則泛指一般的註冊檢驗人員。就宏福苑個案而言，鴻毅是強制驗樓計劃下的「註冊檢驗人員／檢驗」兼「註冊檢驗人員／監督」。

950. 根據強制驗樓計劃進行的訂明修葺多屬小型工程或《建築物條例》第 41 條下的豁免建築工程，因此修葺建議一般不需要獲得建築事務監督的批准或同意，即可展開工程。然而，根據強制驗樓計劃進行的樓宇維修工程，必須同時符合強制驗樓計劃及小型工程監管制度的規管機制（若該項樓宇維修工程包括更複雜的建築工程，則須符合更嚴格的建築工程監管制度）。

B4. 註冊檢驗人員及註冊承建商在強制驗樓計劃下修葺工程方面的角色和職責

951. 強制驗樓計劃規定，訂明修葺須按照《屋宇署強制驗樓計劃守則》所列的涵蓋範圍進行。該守則的目的是確保在進行強制驗樓計劃規定的樓宇維修工程期間的樓宇安全。

952. 如於訂明檢驗後發現有需要進行糾正及修葺工程，註冊檢驗人員／檢驗須在修葺建議內，區分符合小型工程監管制度的工程部分，或是須按事先批准及同意機制，委任認可人士或註冊結構工程師的工程部分（例如涉及挖掘深度超逾小型工程監管制度准許深度的地下排

水渠修葺工程；拆除懸臂式平板簷篷等）。雖然這類修葺工程會委任認可人士或註冊結構工程師，但註冊檢驗人員仍須負責協調該等修葺工程，並核證強制驗樓計劃的修葺工程是按照《建築物（檢驗及修葺）規例》完成。

953. 在某些情況下，如業主擬藉此機會同時進行其他不屬強制驗樓計劃的改善或提升工程（例如更換大堂飾面、為現有樓梯門更換新門），則應在修葺建議內清楚述明哪些工程屬於強制驗樓計劃規定的修葺工程，並應與其他額外的改善或提升工程有所區分。這類額外改善或提升工程可視乎性質而定，按小型工程監管制度或批准及同意機制進行。

954. 獲委任進行訂明檢驗或監督落實訂明修葺的註冊檢驗人員，須在訂明檢驗或訂明修葺完成後的指明時間內，呈交所需文件及採用相關指明表格的證明書。《建築物（檢驗及修葺）規例》第 12(2)(a)及 13(2)(a)條分別訂明檢驗報告及完工報告須包括的資料。完工報告應包括已進行的修葺工程的紀錄、使用的物料的報告或證明書、為該項訂明修葺而採用的測試方法的陳述，以及已進行測試所得結果的紀錄。

955. 就強制驗樓計劃的訂明修葺而言，按照現行規管制度，註冊檢驗人員及註冊承建商須就確保樓宇安全及建築工程質量承擔基本責任。

956. 根據《建築物條例》第 30D(4)條及《建築物（檢驗及修葺）規例》第 4 部，註冊檢驗人員須確保有關建築物安全或已被致使安全，該人員亦須確保其全面遵從《建築物條例》的條文。此外，《屋宇署強制驗樓計劃守則》第 2.1 節明確列出註冊檢驗人員的主要職責如下：

(i) 須親自進行樓宇檢驗；

(ii) 須對所需糾正及修葺工程的進行，提供妥善監督，以符合有關強制驗樓計劃的規定；

(iii) 須確保使用的修葺物料並非欠妥，並符合《建築物條例》條文的規定；

(iv) 須確保使用的修葺物料是按照《建築物條例》就該等物料所規定的方式，予以混合、預備、應用、使用、豎立、建造、放置或固定；

(v) 須確保在其監督下進行修葺的樓宇安全或已變得安全；

(vi) 須將在檢驗樓宇或監督樓宇修葺工程期間所發現的任何與樓宇安全有關的緊急情況通知建築事務監督；

(vii) 須將在樓宇檢驗期間於樓宇公用部分、樓宇外部但不屬於樓宇公用部分（如外牆、天台、平台、毗鄰樓宇的庭院或斜坡），或樓宇臨向或

緊連的街道上所認明而違反《建築物條例》條文的任何已進行或正在進行的建築工程通知建築事務監督；以及

(viii) 須全面遵從《建築物條例》的條文。

957. 為確保修葺工程的標準及質量，註冊檢驗人員應運用專業判斷，按檢驗結果並在有需要時按合適的驗證測試，採用最合適的修葺方法。根據《屋宇署強制驗樓計劃守則》第 5.2 節，就決定修葺方法而言，註冊檢驗人員須考慮不同因素，例如修葺建議對住戶及公眾構成的影響、與需要修葺的樓宇的安全及衞生標準有關的任何其他因素等。

958. 為確保工程按照規定的標準作出準備、進行和完成，註冊檢驗人員須按不少於《屋宇署強制驗樓計劃守則》附錄六指明的次數及範圍，檢查和監督註冊承建商進行的所有糾正及修葺工程。根據該附錄：

(i) 註冊檢驗人員可委任 1 級代表及 2 級代表各一名，組成監督人員隊伍，以代其監督糾正或修葺工程及驗證測試。註冊檢驗人員須為監督人員隊伍負全責，而獲委任的代表則須向該註冊檢驗人員直接負責。

(ii) 1 級代表及 2 級代表須具備的最低資格和經驗：就 1 級代表而言，等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建築工程或第 I 級別小型工程的

T1 職級適任技術人員；就 2 級代表而言，等同於《地盤監督作業守則》訂明屬建築工程或第 I 級別小型工程的 T3 職級適任技術人員，或在指定的補足資格培訓課程中取得合格成績，並具備最少五年相關工作經驗。

(iii) 就巡查地盤的最低頻率規定：註冊檢驗人員須進行訂明屬 2 級監督糾正或修葺工程的首次檢驗及驗證測試；2 級代表須每兩周巡查一次；1 級代表須每周巡查一次。

(iv) 註冊檢驗人員及監督人員隊伍須妥善保存清單和檢驗紀錄，以監督糾正或修葺工程。

959. 根據《建築物條例》第 9、9AA 及 30F 條，獲委任對建築物某部分進行訂明修葺的註冊承建商，須確保該建築物部分已被致使安全。此外，《建築物（建造）規例》（第 123Q 章）第 16(1)條規定，進行建築工程時須採用適當的建造方法及程序，並採取適當的預防措施。註冊承建商履行上述職責時，必須：

(i) 不斷監督有關建築工程，確保建築工程是按核准圖則及監工計劃書（如需要的話），以及《建築物條例》及其附屬規例的規定進行；

(ii) 就建築工程及物料安排和進行測試，以確保其安全；

(iii) 就臨時工程採取所需的預防措施和防護措施；以及

(iv) 把所發現的違規情況通知註冊檢驗人員（或其他訂明建築專業人士，視情況所需而定）及建築事務監督，並執行所需的糾正工程。

960. 在確保建築工程的安全及質量方面，註冊檢驗人員及註冊承建商各司其職。《屋宇署強制驗樓計劃守則》第 6 部分訂明，在糾正及修葺工程進行期間，註冊檢驗人員及註冊承建商實施的監督及控制須包括採取充足措施，以確保工作環境安全；對有關的糾正及修葺工程，以及棚架的豎設和維修，施以充分控制。具體來說，註冊檢驗人員及註冊承建商須充分理解進行有關糾正及修葺工程所涉的潛在火警風險，並相應採取適當的預防措施。

961. 此外，《屋宇署強制驗樓計劃守則》第 6.1 節訂明，註冊檢驗人員及註冊承建商應採納該守則所列的作業方式，並且在適用的情況下，參照《強制驗樓及驗窗計劃作業備考》、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》及《註冊承建商作業備考》的規定。

B5. 對建築物內被動消防安全設施的管制

962. 根據《建築物條例》，屋宇署亦負責規管建築物內的被動消防安全設施，包括建築物的規劃、設計、建造及相關工程，以確保該等設施符合法定標準。屋宇署監督《建築物（建造）規例》第 35 條，以及《建築物（規劃）

規例》（第 123F 章）第 41、41A、41B、41C 及 41D 條所訂明的規定，有關規定規管建築物內的逃生途徑、耐火結構，以及消防和救援進出途徑。為落實有關規定，屋宇署發出《屋宇署消防安全守則》，就如何遵從上述規例所載的規定提供指引。該守則亦就建築元件和構件與火相關特性的測試標準、建築物消防安全管理，以及其他消防安全設計方法提供指引。

963. 為確保符合《建築物（建造）規例》的效能要求，屋宇署：

(i) 就建築工程常用的結構設計和建築物料（例如混凝土、玻璃及鋼材）發出多份作業守則；

(ii) 分別於《屋宇署消防安全守則》C 及 E 部，就建築物耐火結構及建築元件和構件與火相關特性，訂明「當作符合」規定，以遵從《建築物（建造）規例》的相關規定；以及

(iii) 發出技術指引、作業備考及通函，列明獲建築事務監督接納的標準和技術準則，以符合《建築物（建造）規例》所訂明的效能要求，例如《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-53 載列獲建築事務監督接納的標準及技術準則。

964. 基於上述理由，在逃生通道樓梯拆除梯間防火窗以開設生口供工人出入之用，屬屋宇署（及獨立審查組（就下文所定義的獲資助樓宇而言））管轄範圍內的事宜。

965. 屋宇署表示（獨立審查組亦同意），該等不安全的建築工程施工程序至少違反下列的法定條文、作業守則和作業備考：

(i) 《建築物（建造）規例》第 16(1)條：未有採用適當的建造方法及程序，以及未有採取適當的預防措施；

(ii) 《建築物（建造）規例》第 35(a)條：建築物的設計及建造，未能在火警發生時阻止火勢在該建築物內蔓延，以及阻止火勢蔓延至附近的建築物；

(iii) 《建築物（規劃）規例》第 40 條：未能為用作逃生途徑的樓梯提供足夠的照明；

(iv) 《屋宇署消防安全守則》效能要求 C6：建築物進行維修或保養時，未有充分考慮工程會帶來的危險及可採取的消防安全預防措施，以致未有提供相應的消防安全設施；

(v) 《屋宇署消防安全守則》第 F5.6(a)條：建築物進行翻新及維修工程時，逃生途徑未有經常保持暢通無阻，亦未設有足夠的指示牌和充足的照明；

(vi) 《屋宇署消防安全守則》第 E13.1(a)條：未能確保防護出口內的室內牆壁及天花板內襯以及裝修飾面符合該守則表 E1 中的相關標準；

(vii) 《屋宇署強制驗樓計劃守則》第 3.5.2(E)(e)段：改動逃生途徑或耐火結構物料，導致消防安全有不完備之處；以及

(viii) 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-65：未能確保梯間窗戶使用透明玻璃，以及每層樓梯的窗戶的總玻璃面積不少於平面面積的十分之一。

B6. 監管建築物料的使用

966. 此外，屋宇署亦負責訂立建築物料的安全及衞生標準與規定。

967. 一般來說，建築物料（包括新建築物建造及修葺工程所使用的建築物料）受《建築物（建造）規例》規管。根據該規例第 3 條，建築工程所使用的所有物料，均須在性質及品質方面，適合其預定用途或目的；充分混合或製備；以及在應用、使用或安裝時足以發揮其預定功用。此外，所使用的有關物料須作充分測試。根據該規例第 16(1)條，進行任何建築工程須採用適當的建造方法及程序，並採取適當的預防措施。

968. 屋宇署表示，有關規例聚焦規管主要建築物料，即涉及結構構件和耐火功能的建築物料，例如混凝土、結構鋼筋、防火門等。

969. 就只涉及小型工程的修葺工程（包括強制驗樓計劃下的訂明修葺工程）來說，在訂明建築專業人士或註冊承建商製備的訂明圖則上，應顯示符合規定標準的主要建築物料（如混凝土修葺物料）；有關圖則會呈交建築事務監督，以作紀錄。根據《建築物條例》，這類圖則及工程的展開，無須取得批准或同意。

970. 現已確定以下建築物料導致火勢迅速蔓延：(i)棚網、塑膠布及帆布；(ii)發泡膠板；及(iii)工作平台上使用的通道、踢腳板及竹杆綁扎件。這三類物料的監管，屬屋宇署的管轄範圍。

(I) 棚網、塑膠布及帆布

971. 屋宇署透過發出作業守則、作業備考、指引及通告函件，向訂明建築專業人士、註冊承建商及其他從業員提供指引，以確保棚架及保護網的設計及搭建安全。這類刊物包括：

(i) 《屋宇署消防安全守則》；

(ii) 《建築物拆卸作業守則 2004 年》連同其後於 2016 年及 2023 年所作修訂；

(iii) 《2009年地盤監督作業守則(2024年版本)》;

(iv) 《屋宇署強制驗樓計劃守則》;

(v) 題為「圍板、有蓋人行道及門架(包括工程車輛的臨時通道) —《建築物(規劃)規例》第IX部」的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-23;

(vi) 題為「以膠布遮蓋樓外棚架」的作業備考APP-70;

(vii) 題為「以膠布遮蓋樓外棚架」的《註冊承建商作業備考26》;

(viii) 題為「鋪設於外牆棚架的保護網、保護幕、防水油布及塑膠帆布的阻燃效能」的《註冊承建商作業備考85》;

(ix) 《竹棚架設計及搭建指引》;

(x) 《小型工程監管制度之技術指引(2024年修訂版)》連同其後於2025年所作修訂(「《小型工程技術指引》」);

(xi) 《屋宇署 2023 年通告》；

(xii) 《屋宇署 2025 年 10 月通告》；以及

(xiii) 2025 年 11 月 27 日致訂明建築專業人士及註冊承建商，題為「就正在興建、拆卸、改動及加建、修葺或小型工程的建築物在外牆裝設阻燃保護網／保護幕／防水油布／塑膠帆布須知」的通告函件。

972. 雖然上述大多數刊物訂明，棚架上的保護網、保護幕、防水油布及塑膠帆布（統稱「防護物料」）須具備符合認可標準的阻燃性能，但並無釐清具體標準為何。直至 2023 年，海員俱樂部發生火警後，《屋宇署 2023 年通告》始訂明國家標準 GB 5725-2009 安全網、英國標準 BS 5867-2:2008 及美國標準 NFPA 701:2019，均為棚架上防護物料的可接受認可阻燃標準。至於其他標準，如具有與上述認可標準同等的阻燃效能，亦可採用。本報告將此等標準統稱為「屋宇署 2023 年標準」。「屋宇署 2023 年標準」見於其後發布的刊物及文件，例如《註冊承建商作業備考 85》、《小型工程技術指引》及勞工處的《竹棚架工作安全守則》（「《勞工處竹棚架工作安全守則》」）。

973. 《屋宇署 2023 年通告》是屋宇署於海員俱樂部在 2023 年 3 月 2 日發生火警後發出的。2025 年 10 月 18 日華懋大廈發生涉及竹棚的火警後，屋宇署再發出《屋宇署 2025 年 10 月通告》，要求建築專業人士及註冊承建商立即採取行動，檢視和確定在正進行工程（包括任何正在進行興建、拆卸、修葺和小型工程的地盤）的建築物外牆鋪設的防護物料，均具備符合認可標準的適當阻燃性能，以防一旦發生火警時火勢蔓延。該通告亦促請有關人士參考各作業守則、作業備考、通告函件及指引的相關規定。

974. 根據《建築物（建造）規例》第 3 及第 16 條，訂明建築專業人士及註冊承建商須確保建築工程所使用的防護物料符合規定的阻燃標準。訂明建築專業人士及註冊承建商須透過以下方式，確定所使用的物料是否符合規定標準：

(i) 根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-118 及《註冊承建商作業備考 48》，向製造商或供應商索取由認可實驗所發出的證書或測試報告，並按需要將樣本送交認可實驗所進行測試；以及

(ii) 在 2025 年 12 月 19 日後，按照新制定的《註冊承建商作業備考 85》所述的程序，安排認可實驗所就外牆棚架防護物料進行取樣測試。

975. 在宏福苑發生火警前，屋宇署會接受實驗所就保護網具備阻燃性能所發出的證書或測試報告。然而，屋宇署助理署長／強制驗樓張玉清女士（證人編號 63）同意，屋宇署以往不會採取額外步驟核實證書及測試報告的真偽，便接納有關文件。屋宇署亦不會作實地巡查，檢查保護網的阻燃性能。

(II) 發泡膠板

976. 宏福苑進行工程期間，宏業指示其「二判」(或「三判」)使用發泡膠板遮蓋住宅單位窗戶，以防樓宇外牆工程可能對單位造成損壞。

977. 使用發泡膠板作該用途可能產生幾個不良影響。首先，發泡膠板高度易燃，一旦發生火警，發泡膠板會增加現場的可燃物載量，令火勢加劇。第二，發泡膠板會遮擋樓宇住戶視線，令他們在外牆發生火警時看不到外面情況，以致錯失及早疏散和逃生的機會。第三，發泡膠板會妨礙住宅單位的照明及通風。

978. 雖然就發泡膠板作上述用途是否違法，現已退休由屋宇署借調至獨立審查組的前高級屋宇測量師（屋宇管制）謝錦明先生，以及高級屋宇保養測量師兼獨立審查組強制驗樓小組主管古小平先生的證供似乎存在矛盾，但兩名證人現時均同意，以非短期性質使用發泡膠板作這類用途，至少違反下列法定條文、作業守則及作業備考：

(i) 《建築物（建造）規例》第 16(1)條：未有採用適當的建造方法及程序，以及未有採取適當的預防措施；

(ii) 《建築物（規劃）規例》第 30 條：未能確保每個用作居住的房間有天然的照明與通風；以及

(iii) 作業備考 APP-70 第 4(c)段：未有在可行情況下，盡量避免以膠布遮蓋正進行裝修的使用中建築物，以致阻礙空氣流通或光線照射。

此外，謝錦明先生及古小平先生均同意：

(i) 短期使用發泡膠板臨時封窗，以防止窗戶因外牆打鑿工程受破壞，未必會被視為不合法。宏業員工曾告訴古小平先生，打鑿工程每次會涵蓋三個樓層。在該部分工程完成後會拆板，再在另外三層施工。這種短期使用發泡膠板的做法，本應不會構成巨大火警風險，故此等建築工程程序在《建築物條例》的法定條文下未必會被視為不合法。

(ii) 長期使用發泡膠板遮蓋大量住宅單位窗戶，正如宏福苑個案中所發生的情況，無疑十分危險，並違反前段所列的《建築物（建造）規例》第 16(1)條。

979. 另外，以下的條文和守則亦可能在此情況下適用：

(i) 《建築物（建造）規例》第 3 條：確保建築工程所使用的所有物料在性質及品質方面，適合其預定用途或目的，或已藉認可測試作充分測試；

(ii) 《建築物（建造）規例》第 35(a)條：建築物的設計及建造，須能在火警發生時阻止火勢在該建築物內蔓延，以及阻止火勢蔓延至附近的建築物；以及

(iii) 《屋宇署消防安全守則》效能表現 C6：建築物進行維修或保養時，充分考慮工程會帶來的危險及可採取的消防安全預防措施，提供相應的消防安全設施。

980. 古小平先生在第一份證人供詞中表示：「*我們未能推斷使用發泡膠板屬違反《建築物（建造）規例》第 16 條*」。從上述供詞可見，他對使用發泡膠板的法律立場似乎有些疑問。然而，如第 978 段所述，他已在聽證會中闡明其立場。

981. 屋宇署於 2026 年 3 月 16 日發出通告函件，當中列明：

(i) 可燃物料（例如發泡膠板）不得鋪設於外牆及窗戶。

(ii) 不得遮蓋窗戶，以免阻礙光線照射及遮擋住戶視線，令人難以察覺發生火警（進行打鑿等特定工程期間，使用不可燃物料短期局部遮蓋窗戶除外）。

982. 火災後發出的上述通告函件確定屋宇署的立場，明確指出不應如宏福苑般使用發泡膠板。該通告函件不是另訂新的責任，而是詳細說明現有法律框架，特別是《建築物（建造）規例》第 16 條已訂立的要求。

(III) 工作平台上使用的通道、踢腳板及竹杆綁扎件

983. 發展局應委員會的要求作出回覆，承認現時並無規例或指引要求該等臨時建築物料（即工作平台上使用的通道、踢腳板及竹杆綁扎件）須符合特定的耐火標準。規管當局現時是根據《建築物（建造）規例》第 3 及第 16(1)條的一般條文，規管在樓宇維修地盤內該等物料的使用。

984. 勞工處於 2026 年 7 月 31 日公布《竹棚架工作安全守則》及《金屬棚架工作安全守則》增編，即日生效，以加強棚架的工作安全。修訂的目的包括訂定棚架底護板物料的要求，包括所用的物料不得增加火警風險。

B7. 巡查、審查及執法

985. 屋宇署定期對建築工地進行巡查及審查。有關工作會按風險為本原則，因應建築活動的複雜程度及風險水平進行。針對高風險活動，會更頻密進行巡查及審查。

986. 對核准建築工程進行實地審查時，屋宇署會檢查在工地備存的文件、地盤監工紀錄、特定的工程要求如拆卸工程的次序、沉降監測、支撐的結構完整性、任何不當或危險行為、有否違反《建築物條例》，以及見證地基工程的特定測試等。屋宇署亦會進行實地反彈錘敲測試檢查混凝土的強度，以及進行混凝土鋼筋深度錶測試以檢查鋼筋的定線。實地審查的主要目的，是確保訂明建築專業人士及註冊承建商妥善履行其法定職責，確保工程按照《建築物條例》的條文安全進行。至於新建築發展項目，屋宇署會在接獲新樓宇的佔用許可證申請後進行實地巡查。

987. 凡建築事務監督認為任何建築工程正在於違反《建築物條例》條文的情況下進行，或正在進行的建築工程處於危險狀況，建築事務監督可向註冊承建商發出停工令，要求承建商停止有關工程。凡建築事務監督認為任何建築物變得危險或可變得危險，可發出命令，要求業主進行某些建築工程（如修葺工程）以確保樓宇安全。如建築事務監督發現建築物有任何破舊或欠妥之處，可發出命令要求業主進行工程或委任一名認可人士進行勘測和提出進行補救工程的建議。

988. 根據屋宇署的建築工程監管制度，宏福苑工程屬小型工程，但該工程由獨立審查組進行監督，具體原因會在本章下一節有關獨立審查組規管制度的部分進一步闡述。

989. 對屋宇署而言，小型工程的複雜程度及風險相對較低，因此，屋宇署為確保其遵從《建築物條例》而進行的隨機抽樣審查，會較為寬鬆。小型工程須受審查，當中包括就呈交資料進行案頭研究及實地審查。案頭研究着眼於文件及程序是否合規，包括查核所呈交的資料是否完整及一致，以及當中顯示的工程是否符合法定要求。實地審查的目的，是確保小型工程符合《建築物條例》的條文，且大致上與訂明圖則及文件所顯示的相符。如案頭研究發現可能存在不合規情況，將透過巡查方式進行實地審查，以確定是否存在違規情況。

990. 為提供更客觀的抽樣依據，屋宇署由 2023 年起採用 ISO 2859-1「計數值抽樣檢驗程序」，為小型工程的抽樣審查提供準則。為確保註冊檢驗人員及註冊承建商的表現在《建築物條例》下達到可接受的品質控制水平，該審查須成功抽樣審查至少 315 個呈交資料樣本。2022 年至 2025 年期間，強制驗樓計劃下的審查統計數據如下：

強制驗樓計劃	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
(a) 收到的強制驗樓計劃文件總數（包括根據第 30B(3)條、第 30B(4)條及第 30B(5) 條提交的 MBI 3、MBI 3a 及 MBI 4 表格）	11,976	13,623	9,984	10,451
(b) 已完成審查總數（文件審查個案數目）	1,962	1,511	796	1,602
(c) 在 (b) 項個案中成功進行實地審查的次數	374	367	184 (*)	390
(d) 根據 ISO 2859-1-1999 準則成功進行的實地審查	315	315	315	315

(*) 基於 2024 年的高空墮物事故，須重新調配資源進行「移除建築物外部潛在危險」的特別行動。

991. 除了進行審查以找出註冊檢驗人員及註冊承建商的違規情況外，屋宇署亦處理有關註冊檢驗人員及註冊承建商表現的公眾舉報及投訴個案，以及有關修葺工程施工及安全的舉報。為防範潛在違規行為，在接獲公眾就懷疑違規行為的舉報或投訴後，屋宇署會進行實地巡查，以確定工地是否有明顯危險、註冊檢驗人員或註冊承建商是否有不當行為，或有否違反《建築物條例》的情況，並採取適當的跟進行動。據張玉清女士所述，除了一些緊急個案或需要工地人員協助，否則實地巡查均為突擊巡查。

992. 若發現工地存在明顯危險，屋宇署人員會要求即時糾正，以消除危險並停止危險做法。屋宇署會就個案作出跟進，包括向註冊承建商發出停工令，要求承建商停工和提交事故報告，並進行安全審查和提交修繕建議，以證明工程能安全及妥善地進行。在有關要求獲遵辦後，屋宇署才會考慮撤銷停工令。就輕微性質的違規行為，屋宇署可能會向有關註冊檢驗人員或註冊承建商發出口頭警告、勸諭信或警告信。就嚴重違規而言，屋宇署會考慮向有關註冊檢驗人員或註冊承建商作出檢控或採取紀律行動。

993. 基於個人資料及私隱的考慮，屋宇署不會在公共領域公開曾干犯《建築物條例》的註冊檢驗人員及註冊承建商的定罪紀錄。若註冊檢驗人員及註冊承建商曾根據《建築物條例》遭紀律委員會處分，屋宇署會透過新聞稿及屋宇署網站公布紀律委員會的決定，並在憲報刊登。

994. 宏福苑工程不屬屋宇署的監管範圍。獨立審查組獲授權力，負責監督有關工程，原因會在下一節闡述。

C. 獨立審查組

C1. 成立獨立審查組的背景

995. 根據《建築物條例》，私人建築物的規劃、設計和建造均須符合《建築物條例》及其附屬規例。

996. 政府由 1954 年起一直為香港居民提供公共房屋。政府於 1972 年宣布「十年建屋計劃」，並於 1973 年重組原來負責公共房屋的多個機構，成立房委會，以推展政府的公共房屋計劃。《房屋條例》（第 283 章）於 1973 年制定，該條例同時修訂了《建築物條例》第 41 條，豁免由房委會設計和建造的公共房屋建築物受《建築物條例》規限。

997. 隨着「居屋的推行，《房屋條例》第 18 條於 1978 年予以修訂，規定如任何該等房委會建築物建造完成後有任何部分出售，則《建築物條例》適用於該等建築物。此後，居屋樓宇一旦出售予私人業主，即受《建築物條例》規管。

998. 由於宏福苑屬於居屋屋苑，根據《建築物條例》第 41(1)(aa)條，該屋苑於 1983 年興建時獲豁免受《建築物條例》的條文所規限。因此，屋宇署並沒有參與宏福苑建築物的設計或建造，建築事務監督亦沒有根據《建築物條例》為宏福苑發出佔用許可證。宏福苑出售予個別私人業主後，根據《房屋條例》第 18 條，便納入《建築物條例》的管轄範圍。正如下文進一步解釋，宏福苑屬於已出售的居屋屋苑，由獨立審查組根據《建築物條例》獲轉授的權力進行規管。

999. 由 1978 年起，居屋樓宇在落成並獲房屋署發出完工證明書，且單位出售予私人業主後，該等建築物便會受《建築物條例》規管。該等建築物的監管工作當時由屋宇署前身，即當時的建築物條例執行處負責。然而，

建築物條例執行處當時並未獲提供已落成居屋樓宇的「竣工圖則」，妨礙了其執行《建築物條例》的工作。儘管如此，房委會作為物業管理人，可根據所有業主在購買單位時簽訂的大廈公契所賦予的權力，監管該等建築物的住宅部分。與此同時，房屋署亦負責管理該等屋苑中由房委會根據地契保留並擁有的非住宅部分，例如停車場及商業處所。

1000. 房委會預計，在轉讓限制期屆滿後（即居屋單位的私人業主在房委會把居屋單位售予業主時簽訂轉讓契據日期起計的指明期限過後，便可出售其單位），會有大量居屋單位重售的情況。因此，房委會認為有必要對居屋屋苑違法改建工程加強監管和執法。1990 年，政府開始研究如何按《建築物條例》的規定監管居屋樓宇，尤其是該些樓宇的任何部分經出售之後。

1001. 最終，政府決定最佳安排是以《建築物條例》下轉授權力的方式，由房委會根據《建築物條例》負責監管已出售的居屋樓宇。一隊具經驗的建築物條例執行處人員會借調至房委會提供協助，務求《建築物條例》的條文在詮釋及執行上達到一致。

1002. 根據《建築物條例》第 2(2)條，時任屋宇地政署署長由 1992 年開始授權房屋署人員代表建築事務監督肩負有關職務及職責，並根據《建築物條例》監管已出售的居屋樓宇。首份授權文書於 1992 年 6 月 25 日發出，當中授權房屋署若干人員代表建築事務監督就與不同條文相關的事宜行事。

1003. 繼九十年代後期發生一連串短樁事故後，房委會於 2000 年 11 月成立了獨立審查組，作為有關改革的一部分。由 2004 年起，根據《建築物條例》授權房屋署對已出售的居屋樓宇進行樓宇監管的工作，改由獨立審查組人員負責。涉及獨立審查組人員的首份授權文書於 2004 年 4 月 28 日發出，獨立審查組人員獲授權代表建築事務監督就《建築物條例》下與不同條文相關的事宜，以及就《建築物條例》下有關改動及加建小型工程的所有事宜行事。

1004. 2007 年 3 月，為符合屋宇署在處理圖則方面的授權級別，授權處理改動及加建圖則的工作擴展至包括獨立審查組所有高級專業人員，並施加一項條件，規定獨立審查組人員必須在處理圖則方面具備足夠經驗。有關隨文便箋中已解釋這項規定，「在審批圖則方面具備足夠經驗」是指「在審批根據《建築物條例》或按獨立審查組的樓宇行政監管制度所呈交的圖則方面具備兩年或以上的經驗」。

1005. 隨着強制驗樓計劃及強制驗窗計劃於 2012 年 6 月 30 日全面實施，授權文書亦於同日更新，向獨立審查組額外轉授與強制驗樓計劃及強制驗窗計劃相關條文的權力[103]。

1006. 政府內部其後進行了若干重組工作，把獨立審查組劃歸不同單位。目前，獨立審查組隸屬常任秘書長並向其匯報，而該職位已改名為房屋局常任秘書長。在

103 見《建築物條例》第 30B、30C、40(1BE)條及附表 7。

宏福苑火警事件發生前，屋宇署署長於 2023 年 12 月 12 日簽署了對獨立審查組人員的最近一份授權書。獨立審查組的人員獲授權代表建築事務監督行事，處理與《建築物條例》不同條文相關的事宜，當中包括《建築物條例》第 22(1)、23、24、24A、24AA、24B、24C、25、26、26A、27、27A、27B、27C、28、29、29A、30、30B、30C、31、32A、32B、33、34、36C、36F、36G、36H、40(1BE)、44、51、52 及 53 條，以及附表 7；《建築物（上訴）規例》的所有條文；以及與《建築物條例》相關、就根據簡化規定展開的改動及加建工程和小型工程的所有事宜。這份最新授權書亦加入了《建築物（規劃）規例》下關於為逃生樓梯及附屬辦公室等提供天然照明及通風的若干條文，使獨立審查組的高級專業人員在處理改動及加建工程的圖則審批時，獲授權根據《建築物條例》第 42 條，就該等條文批予變通或豁免。

1007. 基本上，屋宇署署長授予獨立審查組人員的權力及職責，其範圍、程度及性質，均與授予屋宇署人員以處理所有與就現有樓宇實施的建築監管、強制驗樓計劃、強制驗窗計劃及小型工程監管制度相關事宜的權責相同，一如屋宇署轄下樓宇（1）及（2）部、強制驗樓部及機構事務部所履行的權力及職責。

1008. 除了從屋宇署借調高級專業人員就已售居屋樓宇實施建築監管外，基於下述事實，獨立審查組更適合肩負法定監管職能：(i) 房委會一直負責居屋樓宇的設計及建造（獲豁免受《建築物條例》規限的範疇）；以及 (ii) 對於已售的居屋單位，房委會仍然保留在管理、維修和轉讓居屋單位方面的職能。具體而言：

(i) 房委會一直負責審批和監督所有居屋及其他資助房屋項目的設計及建造，並保留所有相關的建造紀錄。屋宇署並沒有參與審批階段的工作，也沒有在設計及建造階段參與監督工作，且沒有任何居屋及其他房委會資助房屋發展項目的相關建造紀錄。

(ii) 房委會為居屋、私人機構參建居屋計劃、租者置其屋計劃(「租置計劃」)、住宅發售計劃及綠表置居計劃（「綠置居」）的單位提供十年樓宇結構安全保證（天水圍區則為 20 年）。

(iii) 房委會作為公契經理人，有權行使公契賦予的權力管理樓宇，而有關職責在公契指明期間不得轉移。

(iv) 房委會以擁有人身分保留某些公共屋邨部分的不分割份數，即使公契經理人的身分轉讓他人，其權利亦不受影響。

(v) 個別居屋單位在限制期內不得轉讓或出售。其間，業主只可直接向房委會或透過居屋第二市場出售單位。即使限制期屆滿，業主在進行任何交易前須先向房委會繳付補價。

1009. 房屋署署長與屋宇署署長亦於 2009 年 6 月 26 日簽訂一份諒解備忘錄。繼上述短樁事故發生後，訂立備忘錄旨在確保房委會及房屋署在行政上作出承諾，遵守

《建築物條例》中與房委會轄下所有樓宇的設計及建造有關要求的規定。因此，與獨立審查組獲建築事務監督轉授權力對已出售居屋樓宇進行規管的工作相比，備忘錄涉及的範疇更為廣泛。根據備忘錄，獨立審查組的角色不限於對已出售的居屋樓宇行使獲轉授權力，亦包括對房委會樓宇作行政上的建築監管。備忘錄自 2009 年 6 月 26 日首度簽訂以來每兩年檢討一次，最新版本於 2022 年 7 月 1 日簽訂，並於 2024 年 6 月予以檢討（經檢討後認為無須修訂）。

1010. 備忘錄第 3.2 段訂明，屋宇署會每半年接收報告，以監督獨立審查組履行獲轉授職責的情況。自 2009 年以來，獨立審查組總監與屋宇署副署長及各轄下小組每半年舉行一次管理層聯絡會議。雙方於會議上會討論有關的半年報告，並可提出值得屋宇署留意或需要尋求屋宇署意見的個案，以供討論，藉此維持獨立審查組的工作表現，使之符合屋宇署的各項政策、標準及做法。除舉行上述管理層會議外，屋宇署與獨立審查組亦定期舉行不同工作層面的會議，以保持溝通，令獨立審查組在執行與獲轉授職責相關的《建築物條例》規定方面，得以掌握屋宇署的最新政策、標準及做法。

1011. 此為備忘錄下的設計安排。至於該安排能否達致上述目的，特別就宏福苑而言，則將於下文第十一章作進一步討論。

1012. 備忘錄第5至7段載列有關屋宇署人員借調到獨立審查組的事宜。屋宇署借調三名人員到獨立審查組（包括一名高級結構工程師及兩名高級屋宇測量師）擔任顧問。屋宇署表示，該署透過借調人員到獨立審查組以組員身分工作，一直支援獨立審查組履行其獲轉授職責，維持該組的工作表現，使之符合屋宇署的各項政策、標準及做法，並且遵照《建築物條例》條文的規定。

1013. 備忘錄第14段涵蓋獨立審查組向屋宇署作出有關提出檢控及紀律處分的轉介。在2023年之前，獨立審查組未有向屋宇署轉介任何紀律個案。在2023年至2025年期間，獨立審查組向屋宇署轉介了合共五宗個案，以提出紀律處分。

1014. 獨立審查組有333名員工，當中154名（包括建築師、測量師及其他專業人員）負責對樓宇進行法例下的監管。由2022年7月至2026年2月，劉輔國先生為獨立審查組總監。

1015. 獨立審查組轄下有兩組的工作是與監督宏福苑工程有關：強制驗樓小組及小型工程小組。

1016. 在宏福苑翻新工程期間直至火警當日，古小平先生為強制驗樓小組主管，屬高級專業人員，負責督導五名專業人員及12名非專業人員。

1017. 另一方面，小型工程小組成員包括10名專業及技術人員。宏福苑發生火警時，容兆倫先生為小型工程小組主管。

C2. 揀選強制驗樓計劃的目標受資助樓宇

1018. 強制驗樓小組負責為居屋、租置計劃、綠置居、可租可買計劃(「可租可買」)的樓宇,以及已拆售零售及停車場設施的公共租住房屋實施強制驗樓計劃。這些樓宇及物業統稱為「受資助樓宇」。

1019. 強制驗樓小組會根據屋宇署的《強制驗樓計劃／強制驗窗計劃選取目標樓宇指引》(2025 年 4 月 30 日版本),定期揀選目標受資助樓宇以實施強制驗樓計劃。就居屋、租置計劃、綠置居及可租可買樓宇成立的選取目標樓宇諮詢委員會,會就揀選目標樓宇的事宜向獨立審查組提供意見。

1020. 揀選工作按計分制進行,分數較高的樓宇及屋苑在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下獲選的機會較大。根據適用於宏福苑的舊計分制,設有法團的樓宇可獲五分,這會大幅增加該樓宇獲選成為強制驗樓計劃目標樓宇的機會。

1021. 本委員會無法理解此項安排背後的理據,因為與沒有法團管理的樓宇相比,由法團管理的樓宇狀況理應較佳。因此建築事務監督應將注意力較多集中於後者。本委員會欣悉計分準則已作修改,根據新計分制,現時「三無」大廈可獲 10 分,而設有法團的樓宇則不會獲得任何分數。

1022. 宏福苑於 2013 年獲選為強制驗樓計劃目標樓宇之一。在確定目標樓宇名單前，獨立審查組曾聯絡獲提名樓宇的法團（包括宏福苑的法團），給予他們回覆的機會。在確定目標樓宇名單後，獨立審查組於 2014 年 4 月 29 日向宏福苑法團發出強制驗樓計劃預先知會函件。其後，宏福苑全部八幢樓宇的法定通知於 2016 年 6 月 10 日發送至其法團。應宏福苑法團的要求，獨立審查組在 2017 年 6 月至 2019 年 10 月期間，共五次批准延長遵辦該等法定通知的期限。

C3. 在強制驗樓計劃制度下監督樓宇維修工程

1023. 在強制驗樓計劃制度下，監督獲資助樓宇的樓宇維修工程屬強制驗樓小組的職權範圍。儘管如此，獨立審查組表示，妥善進行檢驗前準備工作屬註冊檢驗人員的責任。跟隨屋宇署的做法，獨立審查組的角色主要是檢查和跟進註冊檢驗人員在工程展開前提交的檢驗報告及完工後提交的完工報告，有關詳情載於下文。

1024. 當註冊檢驗人員／檢驗完成訂明檢驗後，若須進行修葺工程，註冊檢驗人員／檢驗須於訂明檢驗完成後七日內，以指明表格（MBI 3 表格）填寫樓宇檢驗證明書，連同載有修葺建議的檢驗報告，呈交建築事務監督存檔。在訂明修葺完成後，註冊檢驗人員／監督須於 14 日內，以指明表格（MBI 4 表格）填寫樓宇修葺證明書，連同完工報告，呈交建築事務監督存檔。若無須進行訂明修葺，則須於訂明檢驗完成後七日內，呈交 MBI 3a 表格及檢驗報告。就宏福苑的個案而言，有關表格本應交予獨立審查組存檔。

1025. 獨立審查組在處理 MBI 3、MBI 3a 及 MBI 4 表格方面的角色載於以下兩份文件：(i)獨立審查組的《監管程序》7.13 — 強制驗樓／驗窗程序（「《監管程序 7.13》」）；以及(ii)《獨立審查組指引 — 強制驗樓計劃：呈交文件的初步檢查、基本檢查及審查》(2022 年 12 月版）（「《獨立審查組指引（強制驗樓計劃）》」）第 2 段。

1026. 概括而言，在收到 MBI 3、MBI 3a 及 MBI 4 表格後，獨立審查組會核對有關表格，並更新其強制檢驗計劃管理系統中的紀錄。

1027. 強制驗樓小組然後會就所收到的 MBI 3、MBI 3a 及 MBI 4 表格進行初步檢查、基本檢查及審查。強制驗樓小組會依照《獨立審查組指引（強制驗樓計劃）》所述的程序進行有關檢查及審查。

1028. 初步檢查包括：

(i) 根據屋宇署備存的註冊檢驗人員名冊內的紀錄，核實註冊檢驗人員的註冊狀況；

(ii) 確定樓宇的檢驗或修葺工程是在註冊檢驗人員的註冊屆滿日期前進行，以及註冊檢驗人員的簽名與紀錄相符；以及

(iii) 如就 MBI 表格發現任何違規情況，發信要求註冊檢驗人員糾正，或發出拒絕信。

1029. 完成初步檢查後，註冊檢驗人員呈交的所有MBI 3、MBI 3a 及 MBI 4 表格會以抽籤方式進行隨機抽選。獨立審查組會對未被抽選的個案進行基本檢查，對被抽選的個案則進行審查。

1030. 基本檢查包括：

(i) 檢查相關報告或建議是否已呈交、妥為完成和簽署；

(ii) 就完成樓宇局部工程的呈交文件，確保所呈交文件已包含全部所需資料；

(iii) 如發現任何違規情況，發信要求註冊檢驗人員糾正，或發出拒絕信；以及

(iv) 若基本檢查沒有發現任何違規情況：

(a) 就 MBI 3 表格而言，如沒有其他仍待處理的審查工作，獨立審查組會向註冊檢驗人員發出標準認收信；以及

(b) 就 MBI 3a 及 MBI 4 表格而言，如沒有其他仍待處理的審查工作，獨立審查組會就呈交的表格及證明文件，向業主或法團發出標準遵辦信。

1031. 審查工作由獨立審查組按照其《監管程序 7.13》及《獨立審查組指引（強制驗樓計劃）》進行，當中的規定主要以屋宇署的《強制驗樓手冊》第 2 條第 6 號指令「強制驗樓計劃—審查」為藍本。每月透過強制檢驗計劃管理系統抽樣審查的個案數目為 16 宗。若某 MBI 3 表格須接受審查，則在註冊檢驗人員以 MBI 4 表格通知獨立審查組已完成訂明修葺後，該 MBI 4 表格亦須接受審查。換言之，若某 MBI 3 表格被選定接受審查，則在完工階段相應提交的 MBI 4 表格亦將接受審查而無須另行抽樣或抽籤。

1032. 審查包括文件審查及實地審查。所有被抽選個案會進行文件審查，三分一被抽選個案會進行實地審查。換言之，在被抽選進行文件審查的個案中，三分一會再接受實地審查，其餘三分二會止於文件審查階段。這做法適用於所有相關表格，即 MBI 3、MBI 3a 及 MBI 4 表格。獨立審查組可按需要聯絡業主、業主代表或註冊檢驗人員，以安排進入有關地盤進行審查。

1033. 進行文件審查時的考慮因素（例如所採用的樓宇檢驗方法是否大致恰當）及進行實地審查時的考慮因素（例如就某些建築構件觀察到的缺陷或狀況是否與檢驗報告的檢驗結果大致相符）載於《獨立審查組指引（強制驗樓計劃）》附錄 A。該附錄為審查過程須完成的核對清單。

1034. 若在審查時發現任何違規情況，會採取跟進行動，例如向註冊檢驗人員發出通知書或電郵，要求按情況作出澄清或糾正。

1035. 根據有關程序，即使強制驗樓計劃項目的某幢樓宇被選定作實地審查，強制驗樓小組只會在工程展開前及完工後，到有關地盤各進行一次巡查。儘管獨立審查組負責監督樓宇維修工程的施工，但強制驗樓小組並不會在施工階段進行實地巡查。獨立審查組認為，註冊檢驗人員及註冊承建商有責任確保樓宇維修工程的施工安全。除非接獲投訴，否則強制驗樓小組不會主動監察或監督樓宇維修工程的施工情況。

C4. 在小型工程監管制度下監督樓宇維修工程

1036. 由於強制驗樓計劃下須進行的修葺工程主要是小型工程，強制驗樓計劃項目通常同時受強制驗樓計劃及小型工程監管制度監管。宏福苑由八幢獲資助樓宇組成，該屋苑工程的監督工作亦屬於獨立審查組轄下小型工程小組的職權範圍。該小組負責根據《建築物條例》對小型工程的施工行使法定的管制權力。

1037. 宏福苑共有 48 份與工程有關的小型工程呈交文件，其中 24 份屬於第 I 級別小型工程，其餘 24 份屬於第 II 級別小型工程。

1038. 就第 I 級別小型工程而言，須在工程展開前至少七日呈交展開通知書（MW01 表格），以及在工程完成後 14 日內呈交完工證明書（MW02 表格）。

1039. 至於第 II 級別小型工程，亦須在相同期限內呈交類似表格（MW03 表格為展開通知書及 MW04 表格為完工證明書）。

1040. 與強制驗樓計劃監管制度的情況相類似，獨立審查組參考了屋宇署審查小型工程呈交文件的程序，相關程序載於：(i)《屋宇署小型工程及招牌監管組手冊》（「《屋宇署小型工程手冊》」）第 1 部第 5 條第 1 號指令「審查小型工程呈交文件的程序」；以及(ii)《屋宇署揀選小型工程呈交文件作審查的臨時指引》，以制定獨立審查組本身在小型工程監管制度下行使法定管制權力的程序。獨立審查組按此制定的程序載於：(i)獨立審查組《小型工程監管程序》7.14(「《監管程序 7.14》」)；以及(ii)獨立審查組的《小型工程呈交文件的審查安排指引》（「《獨立審查組指引（小型工程）》」）。

1041. 根據獨立審查組的《監管程序 7.14》，對於所有交予獨立審查組的小型工程呈交文件，獨立審查組均會按照載於《獨立審查組指引（小型工程）》附錄 A 的清單，進行表格篩查及初步檢查，主要為確定所呈交的資料是否齊全。

1042. 除了進行表格篩查及初步檢查外，獨立審查組會按照《獨立審查組指引（小型工程）》所述的程序，揀選某些小型工程個案進行基本審查、實地審查或工程展開前的實地審查。

1043. 基本審查是一種文件檢查方式，集中查核程序是否符合《建築物（小型工程）規例》的條文。基本審查在工程展開前及完工後均會進行（適用於小型工程呈交文件）。進行基本審查的細節均載於有關文件。

1044. 實地審查只在工程完工後進行（即只適用於完工證明書與完工通知及證明書），旨在確保呈交文件所述的工程大致遵從《建築物條例》及其附屬法例的條文，以及大致與訂明圖則所示相同。

1045. 工程展開前的實地審查是其中一類實地審查，只集中處理《建築物（小型工程）規例》第 30 及第 33 條就第 I 及第 II 級別小型工程展開前遞交的「七日通知書」。為確保小型工程的展開沒有違反上述規例，有必要進行工程展開前的實地審查，以查證工程是否在接獲小型工程呈交文件當日起計七日內展開。因此，工程展開前的實地審查會在接獲有關小型工程呈交文件當日起計七個曆日內進行。

1046. 根據《獨立審查組指引（小型工程）》，小型工程呈交文件的審查個案會按優先次序或以隨機抽樣方式選出。

1047. 概括而言，某些被認為有較高風險歸入錯誤的小型工程級別而錯誤地受較寬鬆監管的個案，或因接獲投訴或查詢而受特別關注的個案，或懷疑違反《建築物條例》某些條文的個案，會被優先選定進行審查。有關優先選取個案進行審查的細節及選取比例，載於《獨立審查組指引（小型工程）》第 14 至第 16 段。

1048. 除上述優先審查某些個案的安排外，亦有隨機抽樣審查的安排。概括而言，就第 I 及第 II 級別小型工程必須向獨立審查組呈交的展開通知書（即 MW01 及

MW03 表格）及完工證明書（即 MW02 及 MW04 表格），在接獲相關表格後，小型工程管理系統會隨機抽選 MW01 及 MW03 表格作基本審查。一旦某 MW01 或 MW03 表格被抽選作基本審查，則其後在完工階段相應呈交的 MW02 或 MW04 表格，便會自動被編配作基本審查及實地審查。

1049. 在已被抽選作基本審查的已呈交 MW01 及 MW03 表格中，會再隨機抽選某個百分比的表格作工程展開前的實地審查。

1050. 每類審查的年度審計目標載於下表。

審查類別	**每年審查 目標數字**	**2025 年審查 實際數字**
基本審查	1,070	1,176
實地審查	180	224
工程展開前的 實地審查	25	25
總計	**1,275**	**1,425** ***（在 2025 年接獲的 27,585 份小型工程呈交文件中佔約 5.17%）***

1051. 如發現違規情況而訂明建築專業人士或註冊承建商未予糾正，獨立審查組會向有關人士或公司發出催辦信，甚至警告信（如在發出催辦信後違規情況仍未獲糾正）。若訂明建築專業人士或註冊承建商未能糾正警告信所述的違規情況，獨立審查組便會採取跟進行動，例如作出指導、告誡、檢控或紀律處分。

1052. 小型工程小組可將某些第 I 級別小型工程呈交文件轉介獨立審查組的地盤監察小組處理。根據屋宇署的《2009 年監工計劃書的技術備忘錄》及《2009 年地盤監督作業守則》，由於進行某些第 I 級別小型工程須呈交監工計劃書，故獨立審查組的小型工程小組可轉介該計劃書予獨立審查組的地盤監察小組進行審查。審查監工計劃書的工作會作為基本審查的一部分，隨機抽選不少於20%的小型工程監工計劃書，按照核對清單進行審查，主要檢查適任技術人員的資歷及經驗，以及視察的頻密程度。

1053. 依照 2023 年 4 月前屋宇署的做法，即使小型工程呈交文件被選定作實地審查，小型工程小組及地盤監察小組（如涉及監工計劃書）只會在工程展開前及完工後，到有關地盤各進行一次巡查。儘管獨立審查組對小型工程的施工有監管職能，但小型工程小組或地盤監察小組均不會在施工階段進行實地巡查。獨立審查組認為，相關訂明建築專業人士及註冊承建商有責任確保小型工程的施工安全。除非接獲投訴，否則小型工程小組或地盤監察小組不會主動監察或監督小型工程的施工情況。

1054. 這與屋宇署在 2023 年 4 月前的做法一致。但自 2023 年 4 月起，屋宇署的做法是對抽選作審查的小型工程個案進行實際的地盤安全巡查，並已於 2025 年 12 月更新《屋宇署地盤監察組手冊》，反映這項新安排。如上文所述，2024 年版的《屋宇署地盤監察組手冊》規定隨機抽選不少於 20%的新小型工程監工計劃書進行審查，因此，同樣比例的新監工計劃書將須接受實際的地盤巡查。不過，獨立審查組的證人作供時指出，在宏福苑大火發生前，屋宇署並無通知他們改變了有關做法。

D. 勞工處

1055. 勞工處的其中一項主要職責，是保障僱員工作時的職業安全及健康（「職安健」）。職安健規管制度主要保障工人在工作地方的福利和利益；然而，下列被確定為導致宏福苑起火和火勢迅速蔓延的因素，或屬勞工處的職權範圍：

(i) 工人在樓宇維修地盤吸煙；

(ii) 在逃生通道樓梯裝設不耐火物料生口；

(iii) 使用不具阻燃性能的棚網；以及

(iv) 使用發泡膠板遮蓋住宅單位的窗戶。

D1. 與樓宇維修地盤的職安健事宜相關的規管制度

1056. 勞工處負責執行下列職安健法例下的規管制度：

(i) 《職業安全及健康條例》（第 509 章）及其附屬法例；

(ii) 《工廠及工業經營條例》（第 59 章）及其附屬法例，包括下列與本案最相關的法例：

(a) 《建築地盤（安全）規例》（第 59I 章）；

(b) 《工廠及工業經營（安全管理）規例》（第 59AF 章）；以及

(c) 《工廠及工業經營（安全主任及安全督導員）規例》（第 59Z 章）；以及

(iii) 《鍋爐及壓力容器條例》（第 56 章）。

1057. 根據該等職安健法例，僱主、工業經營的東主和建築地盤的總承建商有一般責任提供安全的工作地方和安全的工作系統，讓工人在該處工作。

1058. 就樓宇維修工程的特定情況而言，《職業安全及健康條例》、《工廠及工業經營條例》及其相關附屬法例均適用於保障在樓宇維修地盤工作的建築地盤工人的安全和健康。

1059. 宏福苑工程屬法例所指的建築工程，在勞工處的規管範圍內。該處接獲工程展開通知後，有責任進行巡查，確保工人安全。

1060. 勞工處負責管理和執行與建築地盤（包括樓宇維修地盤）相關的職安健法例，當中其職業安全及健康部轄下職業安全—行動科（「職安行動科」）的職業安全主任（「職安主任」）會到建築地盤進行職業安全巡查，而巡查都是突擊進行的。

1061. 一般而言，職安主任在進行巡查時，會從工人安全的角度出發，檢視正在進行的工序、在建築地盤使用的工業裝置和機械，以及工人使用的安全設備等。在建築地盤使用的建築物料（例如發泡膠板）的特性，通常並非職安健巡查的關注重點。

1062. 為確保巡查和調查工作貫徹一致，處方為職安主任提供詳細指引，分載於多項行政文書，包括與樓宇維修地盤有關的命令、指引和工作守則。

1063. 職安主任會在建築地盤進行不同類型的巡查。針對宏福苑工程進行的巡查包括「初次巡查」、「一般巡查」及「特別執法行動」：

(i) 初次巡查—指職安主任在收到承建商的建築工程呈報書後，或就投訴或工傷意外展開調查時，首次在建築地盤進行的巡查。

(ii) 一般巡查—指在建築地盤進行的例行及一般巡查（初次巡查除外）。職安主任進行的巡查大多屬此類別。

(iii) 特別執法行動—指職安行動科總部在某段時間展開的全港執法行動，一般為期兩至三星期，由職安主任針對職安健風險較高的特定地盤、活動、工業裝置或工序進行巡查，以提升合規性，並透過加強執法行動預防意外。

1064. 視乎個別地盤的違規性質及嚴重程度，以及整體職安健表現，職安主任或會向承建商發出書面警告，包括以建築地盤視察報告書的形式列明巡查期間發現的違規事項，並按情況作出建議或備註，以及發出暫時停工通知書、敦促改善通知書或特別預防措施通知書等法定通知書，或在適當情況下提出檢控。在必要時，亦可對違規者提出刑事檢控。

1065. 勞工處內部的常務訓令第 C-2 號(2023 年 11 月 13 日）按嚴重程度把各種情況分為以下四組：

(i) 第一組 — 構成死亡或嚴重身體傷害迫切風險的危險工作：須發出暫時停工通知書並即時提出檢控；

(ii) 第二組 — 構成嚴重身體傷害或重大火警危險的違規行為：須即時提出檢控並發出敦促改善通知書；

(iii) 第三組 — 較輕微的違規行為：須發出敦促改善通知書；以及

(iv) 第四組 — 一般不會引致迫切或嚴重風險的違規行為：僅須發出警告。

D2. 職安健規管制度對工人在樓宇維修地盤吸煙的特定規管

1066. 必須注意的是，在宏福苑火災發生時，本港並無專門法例禁止工人在建築地盤吸煙，但當時有特定法規賦權勞工處處長可在某些特定情況下發出通知，禁止在建築地盤吸煙。

1067. 根據當時《建築地盤（安全）規例》第 53 條（即 2023 年 4 月版本），凡在任何建築地盤使用或擬使用易燃液體或含有易燃液體的混合物或勞工處處長認為會涉及火警危險的物質或東西，勞工處處長可憑藉書面命令

禁止在該建築地盤吸煙及使用無遮蓋燈火。沒有遵從禁令的承建商及工人最高可分別處罰款 400,000 港元及 150,000 港元。

1068. 基於上述法規，有關工人在樓宇維修地盤吸煙的投訴通常會轉介勞工處處理和調查，這是可以理解的。然而，由於規管制度的涵蓋範圍有限，除非勞工處在樓宇維修地盤內發現易燃液體或物質，否則處方在進行調查或巡查後，除提供建議外，不會採取任何實際行動。

1069. 政府修訂相關法例，於 2026 年 7 月 17 日生效，對建築地盤的總承建商、分判商及身處地盤的任何人士施加明確法律責任，規定在所有建築地盤內須全面禁止吸煙，以減低火警風險，保障工人及公眾安全。

D3. 職安健規管制度對在逃生通道樓梯以不耐火物料開設生口的特定規管

1070. 若干法定規例可能與規管在走火通道樓梯以不耐火物料開設生口相關。

1071. 第一，《建築地盤（安全）規例》第 54(1)條訂明，負責建築地盤的總承建商須使設置在建築地盤的所有走火通道及滅火器具保持良好狀況，並免受阻礙。此外，根據該規例第 54(2)條，任何人不得故意更改、損害、阻礙或以其他方法損壞上述走火通道或滅火器具。沒有遵從《建築地盤（安全）規例》第 54(1)條的承建商或沒有遵從第 54(2)條的人，最高可分別處罰款 400,000 港元及 150,000 港元。

1072. 第二，根據《工廠及工業經營(安全管理)規例》第 8 條，附表 3 指明的東主或承建商，須就有關工業經營（包括建築地盤）發展、實施和維持一個包含附表 4 指明的元素的安全管理制度，當中包含對緊急情況的應變準備。任何人違反第 8 條的條文，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款 400,000 港元及監禁六個月。

D4. 職安健規管制度對使用不具阻燃性能的棚網的特定規管

1073. 勞工處亦發布了《竹棚架工作安全守則》，就安全架設和使用竹棚提供實務指引，確保建築地盤的安全。

1074. 勞工處的《竹棚架工作安全守則》由勞工處處長根據《工廠及工業經營條例》第 7A 條規定所發出。根據該條例第 7A(4)及(5)條，任何人不會純粹因沒有遵守勞工處《竹棚架工作安全守則》的條文而令他招致任何刑事法律責任，但法庭在刑事法律程序中，可將該等不遵從行為視為與決定法律責任相關。

1075. 勞工處的《竹棚架工作安全守則》提供實務指引，以便業界遵守《工廠及工業經營條例》及《建築地盤（安全）規例》中有關架設、相當程度的擴建、更改、拆卸和使用竹棚架的工作安全規定。勞工處於 2001 年 3 月發出《竹棚架工作安全守則》(第一版)，並自此不時予以修訂。

1076. 勞工處於 2023-2024 年度就《竹棚架工作安全守則》(第四版)展開修訂和更新工作，並就擬議修訂諮詢屋宇署。屋宇署回應勞工處指，該署已發出《屋宇署 2023 年通告》，針對不具阻燃性能的棚網施加「屋宇署 2023 年標準」，並向勞工處作出建議，當中包括勞工處應參考屋宇署的規定，修訂《竹棚架工作安全守則》的相關條文。勞工處經考慮屋宇署的意見後，認為在政府各相關部門之間訂立統一的規定有助業界遵從，於是修訂第 4.4.4(d)條，訂明保護網須具備符合「屋宇署 2023 年標準」所訂的適當阻燃性能。勞工處的《竹棚架工作安全守則》(第五版)於 2024 年 4 月 19 日刊憲，並於同年 10 月 19 日生效。第五版之前的各版本均沒有就棚網的阻燃性能訂立任何標準。

1077. 勞工處認為，屋宇署作為制定棚網阻燃標準的當局，應擔當牽頭角色，說明是否及如何進行查核與檢查(例如進行阻燃測試或抽取保護網樣本送交認可實驗室測試)，以確保各方能一致遵從相關規定。如地盤經評估為存在實際火警風險，或有任何與棚網相關火警風險的投訴，勞工處職安主任將對有關方面呈交的阻燃證書進行文件審核，以確定涉事棚網的阻燃性能符合《竹棚架工作安全守則》訂明的其中一項認可標準。然而，勞工處不會主動對棚網進行阻燃測試或抽樣送交認可實驗室測試，因此舉不屬勞工處的職權範圍。

1078. 此外，根據職安健法例，職安主任每次巡查建築地盤均須審核大量證書或報告，因此除非有理由懷疑取得或呈交的證書真偽，否則除前段所述的文件審查外，

職安主任不會核實證書真偽。職安主任在進行職安健巡查，或調查投訴或意外期間，如有理由懷疑證書的真偽，會把個案轉交相關政策局或部門（例如警務處）跟進。

D5. 職安健規管制度對在樓宇維修工程期間使用發泡膠板遮蓋住宅單位窗戶的特定規管

1079. 關於在外牆進行樓宇維修工程期間使用發泡膠板「保護」住宅單位窗戶的問題，勞工處認為其主要職責是管理和執行職安健法例，以保障僱員在工作期間的安全及健康。至於建築物料和其他與建築工程相關物料的防火特性（包括棚網或發泡膠板的阻燃性能），勞工處並無這方面的專業知識，在有需要時通常會尋求或依賴其他具備相關專業知識的政策局或部門（例如屋宇署或消防處，視乎情況而定）的意見。職安主任在建築地盤進行安全視察，主要針對職安健事宜。

1080. 經審視與宏福苑工程安全相關的各項規管制度後，委員會會評估各方在該悲劇事故中的責任：其中承建商及各私人方的責任將於第十章論述，而政府部門的責任則於第十一章論述。