就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會報告

（第二冊）

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

(第二冊)

(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

報告

第十章
工程承建商／承辦商及私營機構的責任

A. 概要

1081. 在闡述進行大型樓宇維修工程中涉及不同方面消防安全問題的規管制度後，本章將就對宏福苑工程造成實質影響的各承建商／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及鴻毅（分別為項目總承建商及顧問），以及負責特定工作範疇的其他私營機構。此外，由於亦有指控稱宏福苑的前管委會和新管委會未有履行監察宏福苑工程的職責，委員會亦將探討兩者的角色及與火災相關的責任（如有）。

1082. 宏業及鴻毅對工程負有整體責任。本研訊所得的證據清楚顯示，宏業及鴻毅在多方面敷衍塞責[redacted]毫無疑問，宏業及鴻毅是罪魁禍首，須為造成這場火災慘劇和嚴重傷亡負責。[redacted]

1083. 證據亦顯示，眾多註冊承建商／承辦商及註冊建築專業人士未有進行任何實質工作，僅為換取報酬而應要求作為橡皮圖章以其名義簽署法定表格。[redacted]

1084. 委員會同意法律團隊的觀察所指，該等人士持續以欺瞞手段，向各個規管部門隱瞞了相關各方的[redacted]行為。上述手段理應受到委員會最嚴厲的譴責。

1085. 在本研訊中，有關注表示宏業及鴻毅的業務負責人以及註冊檢驗人員（由鴻毅按強制驗樓計劃要求委聘），均沒有出席聽證會作供。他們包括：(i)宏業的東主侯華建先生；(ii)宏業的經理何建業先生；(iii)鴻毅的東主黃俠然先生；以及(iv)宏福苑工程的註冊檢驗人員吳躍先生。

1086. 侯華建先生及何建業先生最初應委員會的要求各擬備了極為簡短的證人供詞。因應委員會於 2026 年 5 月 28日的進一步邀請，何先生在他因涉嫌導致多人在這場火災中喪生而被控一項誤殺罪後[104]，於 2026 年 7 月 2 日向委員會提交內容較為詳盡的供詞。

1087. 就侯華建先生的供詞，涉及消防安全問題的內容撮述如下：

(i) 侯華建先生報稱身體欠佳，因此不願意在本研訊中作供。

(ii) 侯華建先生負責作出與宏業相關的重大業務及財務決定，何建業先生則負責監督各樓宇維修項目的日常運作。何先生是宏福苑工程的項目經理。

104 除誤殺罪，何建業先生亦正同時被控串謀詐騙。

(iii) 在監督宏福苑工程方面，宏業與鴻毅之間並沒有不當關係。

(iv) 宏業向卓迪國際有限公司委聘地盤安全主任提供服務，負責在整個工程進行期間監督安全標準。

(v) 若委員會要求，侯華建先生願意提供進一步協助。

1088. 何建業先生第一份供詞中與消防安全有關的內容概述如下：

(i) 何建業先生以宏業其中一名前董事的身分，向大火中痛失摯親及家園的人士致以深切的同情及慰問。

(ii) 宏業與鴻毅之間並沒有不當關係。

(iii) 宏業憑藉棚架保護網及發泡膠板的證書及檢測紀錄，審慎挑選用於宏福苑工程的物料。

(iv) 紀錄顯示宏業已積極並嚴厲地警告僱員，在宏福苑樓宇維修地盤指定範圍外吸煙會被重罰。

(v) 他確信宏業在管理宏福苑工程的安全方面，所採取的行事方式已高於業界當時的標準（或業界當時缺乏此類標準）。

1089. 至於何建業先生第二份供詞的內容，概述如下：

(i) 宏業從未對宏福苑樓宇維修地盤內的吸煙情況視若無睹。如發現工人在地盤內吸煙，會施加罰款 2,000 港元，而過去曾有屢次違規者被解僱。

(ii) 建築地盤管理是困難的工作。工人（特別是分判商的工人）未必會遵從宏業所定的標準及規則。他們的違規行為包括吸煙，以及在光井等地方堆積廢料。

(iii) 宏業並不知悉宏福苑的消防栓系統及火警警報系統已被關閉。消防加壓泵房一直由置邦看管和維護，而樓宇內的消防裝置則由宏業委聘的註冊消防裝置承辦商中華發展及天雄負責檢查、保養和維修。

(iv) 保護棚網由盈利豐負責採購和鋪設。部分棚網於 2025 年兩次颱風吹襲後需作更換。他相信大部分棚網品質優良，它們的售價高於標準產品水平，而且有棚網供應商提供的安全證書及測試影片作實。

(v) 發泡膠板由宏業的分判商新南方採購。宏福苑採用的發泡膠板品質優良，它們的售價高於標準產品水平，而且有供應商提供的測試影片作

實，他無法預見這些發泡膠板成為火災的源頭。

(vi) 於事發前，他從未收到有關保護棚網或發泡膠板易燃的投訴。

1090. 在聽證會上有多項針對宏業、侯華建先生及何建業先生的具體指控(下文詳述)，但侯先生及何先生並無嘗試對這些指控作出回應。在本研訊進行期間，法律團隊曾多次致函他們，邀請他們到聽證會作供和就針對他們的指控作出回應。此外，正如傳媒所廣泛報道，公眾一直強烈要求侯先生及何先生在本研訊中作供。遺憾的是，他們對該等要求及邀請完全置之不理。在此等情況下，委員會有理由相信，他們聲稱願意向委員會提供協助和向災民致以同情和慰問，只是虛偽的表現。

1091. 另外，儘管委員會多次向黃俠然先生及吳躍先生提出要求及邀請，但二人均沒有向委員會提供任何書面供詞，亦不願意在聽證會上作供。

1092. 雖然上述人士沒出席作供，但本研訊所得的證據已清楚顯示他們在管理宏福苑工程的角色及參與程度。

1093. 由於法律團隊在分析私營機構相關責任方面提供了有用的框架，因此委員會將以相同框架審視本章各項議題。本章餘下篇幅會分為以下幾節：

(i) 第 B 節：宏業及鴻毅的整體過失；

(ii) 第 C 節：針對使用臨時建築物料及防護措施的過失；

(iii) 第 D 節：針對於逃生樓梯間開設工人生口的過失；

(iv) 第 E 節：針對關閉火警警報系統及消防栓系統的過失；

(v) 第 F 節：置邦（當時宏福苑的物管公司）的過失；

(vi) 第 G 節：宏福苑前管委會與新管委會的過失（如有）；以及

(vii) 第 H 節：關於宏福苑工程各承建商／承辦商及私營機構責任的總結。

B. 宏業及鴻毅的整體過失

B1. 宏業

1094. 鑑於宏業及鴻毅在項目中的核心角色，委員會會先分析兩者的一般責任及過失。

1095. 樓宇維修工程的規管框架，以及參與工程的持份者須承擔的法定及規管責任，見第九章第 B4 分節。

1096. 宏業是註冊承建商，亦是獲批價值 3.36 億港元工程合約的總承建商，負責設計、進行和監督工程。宏業有責任確保該工程按照所有相關法律及規例（例如《建築物條例》及其附屬規例訂明的條文）進行，並在發現違規情況時予以糾正。

1097. 此外，宏業負有合約訂明的責任，須履行其在工程合約下的一切義務。宏福苑居民與宏業簽訂工程合約，承諾向宏業支付高達 3.36 億港元的龐大金額，因此他們完全有權預期宏業兌現其合約承諾。工程合約訂明多項義務，當中包括宏業必須遵守所有相關法律及規例，明文規定宏業在一般法律下須遵守上述法規的責任。宏業在工程合約下的訂明責任詳述於第四章第 C1 分節。

1098. 宏業對整個項目負有全面責任，理應妥善監督工程的各個層面，確保其規管及合約責任得以履行。[redacted]

B2. 鴻毅

1099. 關於強制驗樓計劃下進行的訂明修葺，註冊檢驗人員有責任妥善監督有關的訂明修葺，確保修葺物料並無欠妥，符合所有相關法律及規例的要求，並確保樓宇安全或已修葺至安全。註冊檢驗人員監督訂明修葺的職責，主要見於《建築物條例》第 30D 條。

1100. 正如第四章所述，註冊檢驗人員是指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的自然人。因此，有關的註冊檢驗人員並非鴻毅。儘管如此，正如杜資深大律師所指，鴻毅辯稱有關法定職責屬註冊檢驗人員個人責任，並不能成立。鴻毅獲業主委聘提供註冊檢驗人員服務，須負責從其公司指派一名註冊檢驗人員履行有關法定責任。

1101. 就這方面，鴻毅是該工程合約的一方。具體來說，根據工程合約第 3 條，鴻毅須就設計和監督由宏業進行的修葺工程，包括認證工程標準，並指示宏業如何進行工程，向宏福苑法團負責。換言之，鴻毅是宏業的獨立監督人。

1102. 宏福苑工程於 2024 年 7 月 16 日正式動工，而前期工程（例如設置臨時辦公室及洗手間）則於 2024 年 6 月中旬已經展開。在工程動工時，鴻毅的前任註冊檢驗人員沈鉅忠先生已離世約兩年。

1103. 根據《建築物（檢驗及修葺）規例》第 27 條，如註冊檢驗人員變得不願意行事或變得不能行事，則他／她須於其停止行事的日期之後起七日內，將該事宜以書面通知建築事務監督。鑑於沈鉅忠先生已離世，鴻毅責無旁貸，須將此事告知獨立審查組。然而，鴻毅未有向獨立審查組報告沈先生的死訊。及至 2024 年 9 月（即兩年多後），獨立審查組在接獲一宗投訴時，才發覺沈先生已經身故。

1104. 在獨立審查組多次催促後，鴻毅延至 2024 年 10 月 10 日才遞交 MBI1 表格，聲稱委任吳躍先生擔任宏福苑註冊檢驗人員。

1105. [redacted]

1106. 2024 年 10 月 10 日後，鴻毅有責任確保其董事吳躍先生履行作為註冊檢驗人員的法定職責。然而，證據顯示吳先生只是以註冊檢驗人員的身分，借出姓名作簽署文件的橡皮圖章，實際上從未親身進行任何檢驗。[redacted] 吳先生的職責會在下一分節詳述。

1107. [redacted]

1108. 除了消防安全事宜外，居民亦一直表示關注鴻毅在工程其他方面偏袒宏業：

(i) 戴自文先生（證人編號 45）描述了居民如何就擬議安裝的太陽能板提出質疑，他們認為這些屬於非強制的加建工程，卻把每戶要負擔的工程費用推高至無法承受的水平。居民懷疑宏業是成本飆升的幕後推手。

(ii) 葉家駒先生作供稱，鴻毅在選擇物料一事上自始至終都偏袒宏業。當時宏業曾建議以其他瓷磚取代紙皮石，惟居民懷疑，該建議基於屋苑原有的紙皮石「已停產」的前提是虛假的，而鴻毅則製備一份對比資料，將新瓷磚描述為遠勝紙皮石。

(iii) 改用瓷磚物料的建議交由業主於 2024 年 10 月 5 日的特別業主大會上表決。鴻毅申明立場表示，除非無法採購原定物料，否則工程應依照原定合約條款繼續施工。然而，鴻毅在會上向業主作出的實質陳述，內容完全相反。鴻毅解釋，棄用紙皮石會令成本更高，但宏業以書面同意承擔差額，以確保合約價格維持不變，而宏業提議改用的瓷磚將不涉額外成本且安全合法。儘管如此，居民仍投票否決改用瓷磚。

(iv) 對於鴻毅容許宏業偏離多項書面合約條款而不予專業譴責，李國鴻先生表示不滿。他曾多次投訴宏業未有遵守工程合約條款，但鴻毅無一受理。

B3. 吳躍先生擔任註冊檢驗人員

1109. 吳躍先生於 2024 年 10 月 10 日獲委任為宏福苑的註冊檢驗人員。因此，根據《建築物條例》第 30D(4)條、《建築物（檢驗及修葺）規例》第 4 部及《屋宇署強制驗

樓計劃守則》第 2.1 節[105]，吳先生負有監督訂明修葺的個人責任。他是規管框架的核心人物。

1110. 鴻毅亦在標書訂明，註冊檢驗人員會親自進行合共 46 天與強制驗樓計劃修葺工程相關的工作，但就吳躍先生在履行其法定職責時實際進行了什麼工作，存在重大疑問。

1111. 審視吳躍先生獲聘為宏福苑的註冊檢驗人員一事，應結合另一證據一併考慮。該證據顯示吳先生當時另有全職工作（他在某段時間受僱於太古地產），並同時獲聘任逾 50 個項目的註冊檢驗人員。[redacted]

1112. 警方檢取吳躍先生的手提電話後，從中擷取的 WhatsApp 通訊紀錄，對釐清此事大有幫助：

(i) 信息內容顯示，有關信息由吳躍先生草擬（並發送給自己），旨在向其全職工作所屬的僱主交代他擔任鴻毅特約（自由職業）的註冊檢驗人員的原因。

(ii) 在這些信息中，吳躍先生開宗明義提到，希望就他牽涉宏福苑火災一事提供「*事實陳述*」。他為未有向僱主申報在宏福苑所擔任的角色及領取的報酬致歉，並承認以下幾點：

105 各項角色和職責載於第九章第 B4 分節。

(a) 他知悉 MBI1 表格將他列為註冊檢驗人員，但「*懷疑表格上的簽名真確性*」，並表示對該簽名於何時或如何簽署一概不知。

(b) 他承認與鴻毅有關聯。在鴻毅的原註冊檢驗人員離世後，鴻毅一名董事招攬他以特約(自由職業)形式擔任註冊檢驗人員。他每月獲支付 15,000 港元另加花紅，以「*作為簽名和承責擔任的註冊檢驗人員*」*的報酬*。他合共收取了 190,000 港元。

(c) 他表示其參與「*主要限於簽署指定表格及檢驗報告*」，並非實質進行任何關於強制驗樓計劃的檢驗或監督工作。

(iii) 由於吳躍先生是鴻毅旗下唯一的註冊檢驗人員，亦是自 2024 年 10 月以來唯一登記為宏福苑的註冊檢驗人員，他上述承認的事宜令人深感不安[redacted]

(iv) 從吳躍先生被檢取的流動裝置中所發現的其他 WhatsApp 信息顯示，他並非只為宏福苑擔任「掛名」註冊檢驗人員。在該等信息中，吳先生曾於 2025 年 11 月意圖洽談一項新的特約（自由職業）工作安排。擬議的交易涉及向吳先生支付 150,000 港元，以換取他簽署任何

送交給他的文件[redacted]當吳先生反價180,000港元時，中間人詢問他是否願意簽署在簽署時應已生效的文件，以增加他反價的吸引力。吳先生對此表示同意。吳先生上述不負責任的行為，令人震驚，且不可接受。

1113. 委員會留意到，吳躍先生堅稱他在法定表格上的簽名可能遭人偽冒，但委員會無須就此作出任何特定裁斷。吳先生在上文所述的 WhatsApp 信息中向僱主承認的事宜，清楚說明他同意受聘為宏福苑的註冊檢驗人員。即使其中一份或多份載有其簽署的法定表格並非由其親自簽署，也可以合理預計他也會為換取報酬而授權他人代其簽署。

1114. 吳躍先生清楚知悉自己有參與宏福苑項目，這一點得到他與鴻毅黃俠然先生之間的 WhatsApp 對話證實。在該等信息中，黃先生徵詢吳先生對一項具體事宜的意見：即涉及冷氣機遮篷的額外工程。除該次對話外，並無證據顯示吳先生曾就宏福苑工程提供任何實質意見。更重要的是，雙方最後的信息往來是發給吳先生的若干付款紀錄。這進一步確立了有關推斷，即吳先生純粹是為了收取報酬而借出自己的姓名及簽名。該等紀錄直接反駁了吳先生可能聲稱對其在宏福苑項目所擔任角色毫不知情的說法。

1115. 沒有其他證據顯示吳躍先生曾以註冊檢驗人員身分為宏福苑項目執行任何實質工作。工地現場無人目

睹其蹤影。獨立審查組從未與吳先生會面，亦從未收到他發出的電子郵件。該組屢次嘗試聯絡他，例如為安排重要的實地巡查而向他發出電子郵件，他從無回覆。2024 年 10 月 23 日，獨立審查組試圖安排於 2024 年 10 月 28 日進行視察。當時，鴻毅的黃俠然先生回覆獨立審查組指：「*我們的註冊檢驗人員吳先生沒空*」。同樣，徐滿柑先生作供時亦表示不認識吳先生，並從未與他見面。

B4. [redacted]

1116. 正如杜資深大律師所指，證據顯示宏業及鴻毅在多方面敷衍塞責[redacted]宏業有多處過失，部分例子包括：採購非阻燃棚網、在樓梯間開設生口方便工人、未能妥善清理在棚架及平台堆積的可燃物、在窗戶上鋪設明知易燃的發泡膠板，以及未能有效阻止工人持續在地盤吸煙。鴻毅從來未就上述問題作出干預[106]。

1117. [redacted]宏業曾出示疑屬偽造的阻燃證書，更就不同批次的棚網向規管部門重複提供同一張證書。當宏業提前接獲通知獨立審查組擬在巡查期間測試棚網後，便匆忙訂購 115 張合規安全網，企圖蒙混過關。宏業亦曾向獨立審查組保證，發泡膠板只會在打鑿工程期間臨時使用，但事實上卻一直裝設在窗戶上超過一年。

106 除了鴻毅最初曾試圖勸阻宏業使用易燃發泡膠板；惟其不久後批准宏業使用後者建議物料，實際上放棄了這立場。

1118. [redacted]

1119. 證據亦揭示，眾多註冊承建商以及建築和消防安全工程專業人士均沒有進行任何實質工作，僅為取得報酬而借出其註冊身分作簽署法定表格之用。如下文詳述，鴻毅向獨立審查組[redacted]稱吳躍先生在沈鉅忠先生離世後隨即接任註冊檢驗人員。這不僅與事實不符，吳先生實際上亦沒有做過任何工作[107]，而只是充當橡皮圖章，簽署任何送交給他的法定表格。同樣，中華發展獲委聘純粹是為了向消防處提交關閉通知書。

1120. [redacted]

B5. 未有分期施工

1121. 聽證會上大部分證據均集中於使用多種臨時建築物料及防護措施、開設臨時生口，以及關閉火警警報系統是否恰當的問題。宏業及鴻毅在該等事宜上承擔重大責任。宏業及鴻毅在這些個各別事項上的過失及欺瞞行為，詳述於本章第 C、D 及 E 節。

1122. 委員會在探討該等問題前必須指出，鑑於宏業及鴻毅對工程的施工及監督負有全盤責任，這兩間公司就今次大火有整體過失。

107 除了上文第 1114 段所述，他有一次透過 WhatsApp 回答黃俠然先生的問題。

1123. 第一個問題是應否在一段頗長期間同時在全部八幢樓宇架設棚架和進行工程。由於全部八幢樓宇同時以棚架、棚網及發泡膠板包圍，導致宏福苑的火勢迅速蔓延，此問題至關重要。

1124. 根據第四章詳述的證據，工程是以流水式分期作業方式進行。這意味在實際操作上，雖然正如第四章第 C2 分節指出，棚架分三期按序架設，但是三期的主要工程互有重疊，在火災發生前的差不多一年內一直同步進行。全部八幢樓宇的工程都是在長期被棚架包圍的情況下同時進行。

1125. 徐滿柑先生於 2024 年 9 月 6 日接任新管委會主席一職後不久，新管委會要求宏業分期施工，必須在第一期工程完成後才展開第二期，及在第二期工程完成後方可展開第三期。新管委會特別向宏業轉達了居民的憂慮，擔心全部八幢樓宇同時鋪設棚架及棚網會構成消防安全風險。

1126. 宏業非但沒有遵從新管委會的要求，反而以各項成本及人手問題藉詞拒絕。正如杜資深大律師的陳詞，這個藉口完全站不住腳。根據工程合約，宏業要自行負責提供足夠人手進行工程，並以 3.36 億港元的封頂或固定合約價格完成工程（少數情況除外）。無論如何，這兩個考慮因素都不足以凌駕重大的消防安全風險。

1127. 此外，宏業堅稱前管委會早已批准各期工程以重疊方式進行的計劃。該指稱即使屬實，也不能成立，因為根據工程合約，法團對施工時間表有最終決定權。事實上，根據工程合約的附件，維修項目須根據法團按實際情況所作決定分期進行，即第一期為一幢樓宇施工，第二期及第三期分別為三幢及四幢樓宇施工。無論如何，宏業的說法在事實上未能確立：新管委會並沒有對照紀錄核實宏業的說法，而有關會議紀錄，僅顯示前管委會概括批准只是按分期架設棚架的流水次序，而並未證明前管委會曾決定同時進行全部八幢樓宇的所有主要工程。

1128. 鴻毅及註冊檢驗人員未有履行其監督責任。沒有證據顯示他們曾指示宏業按照工程合約規定，遵從新管委會的要求。鴻毅亦沒有處理居民對消防安全的憂慮，放任宏業行事，未有維護居民利益。

1129. 正如杜資深大律師所指，委員會不應單憑宏業聲稱，指前管委會曾批准全部八幢樓宇以重疊方式進行工程，便對前管委會作出此負面裁斷。目前沒有紀錄顯示，前管委會曾被要求就可燃的棚架、安全網及發泡膠板同時包圍全部八幢樓宇的消防安全後果，作出考慮，更遑論給予批准。再者，全部八幢樓宇同時進行樓宇維修工程亦有其好處，因可盡量縮短工程對居民造成不便的時間。宏業及鴻毅始終有責任向業主指出該建築工序的相關風險，惟他們並沒有這樣做。因此，即使前管委會曾明確批准採用此建築工序（證據不支持此說法），該等建築專業人士亦責無旁貸。

B6. 未有監察和阻止吸煙情況

1130. 宏業及鴻毅另一整體過失是未有阻止工人在地盤吸煙。第六章所述的專家證詞顯示，這場火災可能是由點燃的煙蒂引起。吸煙問題甚為關鍵，因為這是最可能的起火原因，而且居民亦曾不斷就此作出投訴。

1131. 顯然，工人在任何建築地盤或樓宇維修地盤吸煙，都會構成重大火警風險。事發時，在宏福苑工作的工人直接受聘於宏業，或受聘於其二判及三判。鑑於吸煙構成的火警風險，加上在樓宇維修工程進行期間尚有大量居民居於宏福苑八幢樓宇內，宏業作為工程的主要或總承建商，有責任確保在宏福苑工作的工人，不論是否直接受聘於宏業，均不得在樓宇維修工程地盤吸煙。

1132. 第六章第 C 節總結了工人在棚架吸煙的證據。居民曾就此問題持續作出投訴，尤其是新管委會曾透過 WhatsApp 群組把這些投訴（當中不少有相片或影片為證）轉達給宏業及鴻毅，可見宏業及鴻毅知悉有關投訴。此外，置邦亦曾轉介多宗居民就吸煙問題作出的投訴。新管委會也曾在會議（例如在 2024 年 9 月 12 日舉行的五方會議）上表達這方面的憂慮。這個問題在 2025 年 3 月 15 日舉行的工程進度會議上再度提出。工人在棚架及周邊範圍吸煙的情況十分普遍，而宏業及鴻毅對此知情。

1133. 證據顯示，宏業有劃定指定吸煙區，亦有政策懲處被發現在棚架或周邊範圍吸煙的工人，初犯者會被警告和罰款 1,000 港元，再犯則會被解僱。在 2025 年 3 月前

後，宏業再把初犯者的罰款增加至 2,000 港元。地盤亦張貼了告示，提醒工人留意有關罰則。

1134. 不過，有關罰則並未獲有效執行。相反，正如新管委會成員之間的 WhatsApp 紀錄顯示，居民察覺工人吸煙情況未有改善，有關投訴石沉大海。徐滿柑先生作供指，雖然宏業已採取措施阻止工人吸煙，但無法妥善解決問題，而其間投訴仍持續不斷。法團為促使宏業就吸煙及相關安全問題作出承諾曾扣起工程費。有一次，侯華建先生親身出席會議，承諾會加強執行罰則。不過，吸煙情況持續。事實上，在第六章第 C 節指出，有直接證據顯示火災當日有工人在地盤吸煙。

1135. 根據何建業先生向委員會提交的第二份證人供詞，宏業從沒有對宏福苑樓宇維修地盤的吸煙問題視若無睹，而建築地盤管理工作困難。工人（尤其是分判商的工人）或沒有遵從宏業所訂的標準及規則。然而，鑑於宏福苑吸煙情況普遍，加上吸煙會構成重大火警風險，何先生的片面之詞，無非是口頭上針對有關風險的敷衍應對。宏業應要採取以下實質步驟：(i)查明宏福苑吸煙問題的嚴重性；以及(ii)積極巡查和監察工人在地盤吸煙的情況。假如宏業當時採取了該等措施，地盤的吸煙情況不會如此猖獗。宏業及鴻毅並非對於工人這種行為全然不知。委員會認為，宏業及鴻毅作為樓宇維修地盤總承建商及顧問，未有履行監察和阻止工人吸煙的責任。

B7. 未有進行消防安全簡介和指派防火糾察

1136. 此外，證據確立宏業及鴻毅未有確保工人接受培訓，以在發現火警時即時通報。

1137. 這一點至關重要，因為有證據顯示，宏昌閣（F 座）低層有工人約於 14 時 42 分發現火警。調查專組認為指，消防處當日於 14 時 50 分從警方接到首通 999 求助電話，倘若這些工人當時立即撥打緊急求救電話，則消防處至少可以早數分鐘收到通知。而即使只是短短數分鐘也可能非常關鍵，能讓消防處在火警相對較早階段控制火勢，以阻截火勢其後迅速蔓延。

1138. 委員會聽取了多名建築工人的證供。這些工人作供稱，他們接受的安全簡介並無觸及消防安全相關事宜，又或簡介只歷時數分鐘，工人無法記起有關細節。

1139. 正如宏昌閣（F 座）5 樓生口的閉路電視片段顯示，建築工人約於 14 時 42 分至 14 時 45 分發現火警。然而，他們卻耗費寶貴的時間，爭論起火原因（其中一名工人詢問是誰吸煙點燃了物品）和嘗試滅火（但不果）。倘若他們當時立即通知消防處，這五分鐘左右的額外時間對控制火勢或可起關鍵作用。

1140. 平情而論，涉事工友當時突然要面對緊急的情況。然而，宏業及鴻毅負有責任在地盤安全主任黃兆泰先生（由宏業委聘但受僱於卓迪國際有限公司）的協助下培訓工人，並確保在發生火警時有妥善的應變程序。

1141. 承上，儘管以可燃物料包圍八幢仍有人居住的樓宇構成明顯風險，但並無證據顯示宏業曾指派或安排防火糾察在場偵測火警危險或在起火時發出警報。結果，當火警發生時，在場工人全無準備。當日最先透過警方向消防處報告火警的是一名路人，而處方接報的時間，較本可獲通報的時間遲，延遲了滅火行動的展開。

B8. 未有清理在棚架及平台堆積的可燃物

1142. 宏業及鴻毅另一過失，是在棚架和平台及其周邊範圍堆積建築物料、殘餘雜物及垃圾。根據委員會聽取的專家證供，這些物料為火勢提供可燃物載量，助長火勢在樓宇的光井及外牆發展和迅速蔓延。

1143. 工程合約第 13 條規定，宏業有明確責任保持地盤整潔，清理地盤內所有殘餘雜物及物料，及把物料存放在指定地點。工程合約亦明文禁止堆積殘餘雜物。

1144. 證據顯示，宏業未有妥善清理可燃垃圾，而鴻毅則未有加以監督。舉例來說，根據宏昌閣(F 座)305 室單位（位於相信是首先起火的平台對上數層）一名居民的證供，平台堆積了大量殘餘雜物，而且她每天均聽到有殘餘雜物（包括混凝土及其他建築物料）被傾倒至平台。

1145. 這與政府化驗所李博士的觀察一致。李博士發現平台堆積大量殘餘雜物，包括載有紙皮石的紙皮箱、發泡膠板、膠樽、已使用的即棄餐具和一根煙蒂。除平台外，李博士亦觀察到有大量殘餘雜物及廢料存放在棚架高低不同位置，包括斜棚附近放有紙皮箱。

1146. 就宏業及鴻毅未有妥善監督和監察整個項目的全盤過失，以上所列僅屬部分例子。本章以下第 C 至 E 節會審視工程中對消防安全至關重要的若干環節的過失，當中的問題曾在聽證會中廣泛探討。

C. 針對使用臨時建築物料及防護措施的過失

1147. [redacted]

C1. 棚網及塑膠帆布

1148. 作為工程的總承建商及顧問，宏業及鴻毅負有主要責任，確保棚架工程安全地進行，以及用於搭建棚架的相關物料安全無虞。該兩間公司清楚知悉棚網須具阻燃性能的規定，亦理應知道該項規定同樣適用於塑膠帆布：

(i) 在 2024 年 5 月 30 日的工程會議上，宏業表示所用棚網將具阻燃性能。

(ii) 在其後 2024 年 6 月 17 日的工程會議上，鴻毅提醒宏業必須嚴格遵照屋宇署作業備考 APP-70 的規定，並提交棚網的阻燃證書。

(iii) 正如杜資深大律師指出，鴻毅曾明確提及作業備考 APP-70 相當重要。該作業備考對「*遮板、斜柵、墜台或類似預防措施*」，例如聚氯乙烯及塑膠帆布作出規管，並述明該等遮布應具阻燃性能。既然鴻毅已向宏業明確提及作業備考 APP-70，該兩間公司必定知悉，不僅棚網須具阻燃性能，塑膠帆布及任何類似的防護物料亦同樣須具阻燃性能。

(iv) 宏福苑法團及置邦代表均有出席該兩次會議，亦知悉棚網及塑膠帆布須具阻燃性能。

1149. 棚架的分判商盈利豐於 2024 年 5 月 29 日發出報價單，當中第三項明確指出，該公司將安裝阻燃棚網。宏業及盈利豐簽訂的棚架分判合約亦載明，棚網必須符合所有相關法律及規例。盈利豐陳耀輝先生的證供指，他知悉合約規定棚網須具阻燃特性。

1150. 2025 年，香港遭受兩次強烈颱風吹襲，分別為 7 月 20 日襲港的颱風韋帕及 9 月 24 日襲港的超強颱風樺加沙，令覆蓋宏福苑八幢樓宇的大部分棚網受損。在此背景下，我們將分析分別在 2025 年年中颱風襲港前及颱風襲港後的情況。

1151. 就颱風襲港前的期間而言：

(i) 如第四章所解釋，獨立審查組於 2024 年 10 月 28 日檢查宏福苑一幢樓宇屋頂及地面的棚網。

該組所進行的快速測試顯示，部分棚網被打火機點燃 15 秒後，隨即起火並持續自行燃燒 10 秒，直至有人將火吹熄。當時宏業及鴻毅的代表均在場。

(ii) 快速測試揭示了兩個問題。首先，根據相關的阻燃證書，棚網的續燃時間應為零秒。測試結果與證書上所載的內容存在顯著差異，但並無證據顯示宏業或鴻毅曾採取任何跟進行動。

(iii) 隨後發生的事情更令人震驚。[redacted] 宏業、法團及置邦向委員會提供的快速測試影片中，均不包含顯示 10 秒續燃時間的部分，獨立審查組提供的影片則包含有關片段。

(iv) 由此可推斷，宏業或鴻毅將影片發送給法團及置邦前，刪除了影片的部分片段（即顯示快速測試未能通過的部分）。無論如何，沒有證據顯示該兩間公司曾向宏福苑的法團披露測試未能通過的結果。

1152. 至於颱風襲港後的期間，由於棚網接連遭受颱風破壞，宏業決定採購非阻燃棚網作為替代。有關事件詳載於第四章第 C4(I)分節。證據顯示，宏業及鴻毅為節省成本，蓄意作出此罔顧居民安全的決定。

(i) 工程合約第 4 條訂明，宏業有責任不時維修棚架及棚網，包括因颱風造成的破壞，而維修費用已計入合約價格內，宏業無權再向法團要求償付。

(ii) 林記（替換棚網供應商）的證供指出，售予盈利豐的替換棚網均不具阻燃性能(除了 2025 年 10 月 27 日為蒙混成合規而採購的一個批次)。盈利豐陳耀輝先生確認此事。他解釋指，他是按宏業何建業先生的指示訂購非阻燃棚網，並堅稱何先生曾對他說按指示下單，無須再作討論，並表示即使訂購阻燃網，亦不會支付有關款項（原文為：「*叫你訂就訂，唔使講咁多，你訂阻燃網都唔會找數俾你*」）。

(iii) 委員會沒有陳耀輝先生與何建業先生對話的紀錄。然而，何先生在其 2026 年 7 月 2 日的證人供詞中，並沒有對陳先生的說法提出異議。

(iv) 據陳耀輝先生所述，他曾致電宏業侯華建先生，告知其與何建業先生的對話內容，侯先生命其遵照何先生的指示行事。陳先生遂安排訂購非阻燃棚網。

(v) 2025 年 10 月 27 日，鴻毅楊子文先生接獲獨立審查組的通知，指古小平先生擬於翌日下午前往宏福苑巡查，以檢查棚網的阻燃性能。

楊先生將消息轉告宏業譚雋生先生，譚先生遂以標示為「不公開」的信息預先警示其同事即將進行的巡查，並指示同事預先檢查哪些棚網符合規定（原文為：「*（不公開）明天下午 預 ICU 到地盤 預要燒棚網 check 定邊啲 ok*」）。

(vi) 陳耀輝先生的證供指，宏業於同日緊急指示他訂購一批共 115 張的阻燃棚網，並更換棚架底部的棚網，以應對勞工處即將進行的巡查（陳先生顯然並不知道由獨立審查組負責進行巡查）。

(vii) 上述事實足以證明，宏業充分知悉當時安裝的棚網無法通過檢查，否則便無須「*檢查哪些棚網符合規定*」，更不必緊急指示盈利豐訂購少量的 115 張阻燃棚網。相較之下，其他涉及替換棚網的訂單總數為 1,400 張，價格為阻燃棚網的一半。

1153. [redacted]

1154. [redacted]

[redacted]

1155. 阻燃棚網的價格約為非阻燃棚網的兩倍。由此可以推斷，宏業指示盈利豐採用非阻燃棚網乃蓄意的決定，目的是削減成本，以從工程合約中獲取最大利潤。宏業此舉極不道德且不負責任，置宏福苑所有居民的生命於險境。[redacted]

1156. 正如杜資深大律師所指，盈利豐不能藉歸咎宏業而規避責任，理由如下：

(i) 陳耀輝先生承認，他知悉棚網須具阻燃性能的規定。身為資深棚架承建商，他必定知道這不僅是合約規定，更是法定和規管要求。他本可（且理應）拒絕何建業先生及侯華建先生要求採購非阻燃替換棚網的指示。

(ii) 根據宏業及盈利豐簽訂的分判合約第 25 條，分判合約價格涵蓋以下工作範疇：(a)搭建棚架；(b)外牆工程竣工後對棚架進行單次維修；以及(c)拆除棚網。盈利豐陳耀輝先生表示，該單次維修已於 2025 年 5 月完成。除最後拆除棚架的工序外，盈利豐至此已悉數履行其合約責任。

(iii) 由此可見，按陳耀輝先生本人的證供，盈利豐並無合約義務應允宏業採購替換棚網的要求。

陳先生解釋指，他應允宏業的要求，是因為宏業曾要脅不向他付款。不幸地，在不獲付款的風險下，陳先生沒有堅持棚網須具阻燃性能的法定規管要求。

(iv) 此外，火災發生後，陳耀輝先生收到其妻鍾鳳平女士的語音訊息，內容表示阿添要求陳先生就其後送往現場的棚網作出解釋，並先行商議及統一說法後致電向其交代，原因是該批棚網並不具備阻燃性能(原文為:「*我哋後期送啲網過去，阿添叫你解畫，夾好口供解話打俾佢，因為我哋嗰啲唔係阻燃網嚟㗎*」)。

(v) [redacted]

1157. 鴻毅同樣難辭其咎：

(i) [redacted]

(ii) [redacted] 工程合約規定，維修工程中使用的所有物料，必須首先經鴻毅同意及批准。

1158. 關於塑膠帆布及帆布的採購及使用情況，雖然相關證據不多，但宏業及鴻毅均知悉物料須符合阻燃規定。李博士在火災後進行的測試顯示，該等物料並不合乎標準。由此可推斷，在塑膠帆布方面，宏業及鴻毅均沒有遵從這些標準。

1159. [redacted]

1160. 就供應商而言：

(i) 客戶可選擇向林記及濱州源進訂購阻燃或非阻燃棚網。證據顯示，是盈利豐按宏業的指示作出向這些供應商訂購非阻燃棚網的決定。

(ii) 至於山東宸旭，其所提供的阻燃證書或屬偽造。該證書以國家勞動保護用品質量監督檢驗中心（北京）的名義簽發[108]，但那是該機構的舊稱。獨立審查組古小平先生在作供時承認，火災發生後，獨立審查組曾檢查證書上的核證編號，察覺簽發機構的名稱存在差異。經火災後覆檢，獨立審查組確定證書並非真實文件。

108 見第四章第 235-236 段。

(iii) 證據顯示，倘若原批次的棚網不具阻燃性能，則山東宸旭或有過失。然而，鑑於火災現場情況，李博士在此問題上提供的專家證詞未有明確結論。

C2. 發泡膠板

1161. 工程合約規定，宏業須對樓宇採取適當的保護措施，例如遮蓋及防護樓宇。工程中使用的所有物料均須符合工程合約的規定，並經鴻毅批准。

1162. 此外，根據工程合約，鴻毅有權就工程事宜向宏業發出指示，當中包括工程所用物料的品質。

1163. 因此，宏業及鴻毅須對所選用作為保護覆蓋物的物料及該等物料的使用方式（例如每次覆蓋的窗戶數目、何時拆除保護覆蓋物）負責。[redacted]

1164. 早於 2024 年 6 月 17 日的工程會議上，宏業及鴻毅已就發泡膠板的易燃性及可行替代物料進行討論：

(i) 會上，鴻毅就發泡膠板的易燃性並在起火後易於釋出大量濃煙表示特別關注。宏業覆稱，「夾板」的保護功能不及發泡膠板，並堅持使用後者。

(ii) 鴻毅其後覆稱，每種物料均有其利弊，但依然認為發泡膠板存在較大風險。如果宏業堅持使用發泡膠板，必須考慮相關風險並採取適當應變方案。

1165. 儘管鴻毅曾要求宏業考慮使用發泡膠板的風險並採取適當措施，但並無證據顯示宏業曾作出相應行動。相反，宏業於 2024 年 7 月 17 日致函鴻毅，徵求其批准使用發泡膠板作為臨時保護覆蓋物。該信函由鴻毅簽署和註明*「已審核並批准」*，並沒有提出任何措施以減低使用易燃發泡膠板的火災風險。除 2024 年 6 月 17 日的討論內容外，亦無證據顯示鴻毅曾嚴謹地審視該項建議。

1166. 如江祥發先生所述，鴻毅在數周內立場突然徹底逆轉。迄今尚未發現有任何明顯或合理的原因，足以解釋其為何會改變對使用發泡膠板的立場。

1167. 工程隨後展開。如第四章詳述，發泡膠板的訂購於 2024 年 8 月下旬進行，當中至少有一部分不具阻燃性能。2024 年 9 月中旬，第一期涉及的宏昌閣（F 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）住戶的窗戶鋪設發泡膠板的工程展開。

1168. 與此同時，居民對發泡膠板易燃性的擔憂持續不斷。2024 年 9 月 12 日的會議上，有居民提出若干項投訴並進行討論。會上，新管委會告知宏業，指其收到居民提供顯示發泡膠板燃燒的影片，並問及該種物料的易燃性。宏業回應時解釋指，發泡膠板不會因接觸點燃的煙蒂而起火，但若明火持續燃燒則另作別論。

1169. 正如杜資深大律師所指，這並非令人滿意的解釋。縱使假設發泡膠板不會因一根點燃的煙蒂起火，但這亦非釀成火災的唯一可能成因。無論如何，一根點燃的煙蒂足以引燃積聚於棚架內及周邊的可燃殘餘雜物及建築物料（包括紙皮箱及紙皮石的底紙），觸發更大規模的火勢，繼而點燃發泡膠板。

1170. 鑑於居民持續關注，宏福苑法團極力要求採用阻燃性能較佳的替代物料。然而，2024 年 9 月 13 日，何建業先生在 WhatsApp 群組「宏福苑大維修 Group」（當中涉及新管委會、宏業、鴻毅及置邦）中解釋，中空板等替代物料須待第二期工程方可使用，因現有物料已運抵地盤並已鋪設在窗戶上。

1171. 杜資深大律師認為，委員會亦認同，上述解釋在多個層面上難以成立：

(i) 第一，該解釋反映宏業知悉市面上確有阻燃性能較佳的封窗物料。對於在第一期工程中鋪設發泡膠板時為何沒有採用阻燃性能更佳的物料，宏業並未提供任何令人滿意的理由。

(ii) 第二，何建業先生沒有改用另一種窗戶防護物料，實際上純粹是為了節省成本。承建商採購用途不合適[redacted]的建築物料時，本身有責任自費糾正有關情況。然而，在利潤面前，居民的安全和生命一再被置之不顧。

(iii) 第三，鴻毅得悉且於初期已提醒發泡膠板屬易燃物料，但沒有就此介入。更甚的是，鴻毅隨後支持宏業採用易燃發泡膠板。

1172. 2024 年 9 月 13 日 22 時 31 分，黃俠然先生轉發鴻毅就此事所提的書面意見[109]。他堅稱：並無任何法律規定外牆翻新工程中使用的防護物料（棚網除外）須具阻燃性能；現有樓宇的外牆維修工程一般不會構成嚴重火災風險；以及相較於棚網，發泡膠板引發火勢蔓延的可能性較低。

1173. 此乃不合邏輯的推論。書面意見中的法律觀點不正確，並且不能反映屋宇署的立場。然而，即使對使用發泡膠板的合法性存有懷疑，但自格蘭菲爾大樓火災後，於樓宇外牆使用易燃覆蓋物造成的危險已廣為人知。無論是否有特定規例規範此類特定物料，鴻毅必定知悉，使用發泡膠板等易燃物料遮蓋窗戶會構成不可接受的火災風險。

1174. 據江祥發先生所述，宏業提出使用發泡膠板的另一個理由，是該批次的發泡膠板已獲前管委會批准。然而，由於江先生在任期間並未親自參與相關決策，因此無法確認該批准是否確有其事。另一方面，徐滿柑先生有印象獲提供一份批准文件的副本，並已將之提交委員會，惟徐先生其後未能指明他所指的是哪一份文件。

109 委員會注意到，徐滿柑先生提供的 WhatsApp 群組信息記錄副本中，並無出現同一則訊息。

1175. 關於前管委會已批准使用發泡膠板的說法，在WhatsApp 紀錄中發現有若干佐證。鴻毅在籌備 2024 年9 月下旬的居民解說會時解釋，前管委會已確認訂購發泡膠板，並表示如要使用其他物料，將會涉及額外費用，並需要業主投票批准。

1176. 然而，需要使用替代物料一事，源於宏業最初違反工程合約，沒有提供合適的封窗物料，因此宏業根本沒有理據向業主索取更換費用。此外，在工程合約下，鴻毅有權指示宏業將任何不合標準的物料拆除並更換。鴻毅非但未有援引有關合約條款，反而支持宏業的牽強立場，試圖勸阻居民爭取使用替代物料的要求。

1177. 下一項重要事件為 2024 年 10 月初何建業先生與徐滿柑先生的私人 WhatsApp 信息往來：

(i) 紀錄顯示，2024 年 10 月 2 日 12 時 30 分，何建業先生詢問徐滿柑先生，鑑於居民對發泡膠板有重大疑慮，因此在第二期及第三期工程中是否應使用中空板，而非發泡膠板。徐先生於 12 時 31 分回覆，問及可否繼續採用發泡膠板，惟選用較不易燃的種類。

(ii) 據徐滿柑先生解釋，2024 年 9 月，宏業已否決改用中空板的建議，理由是該種物料質地較硬，難以於現場切割。然而，徐先生承認宏業的解釋難以令人信服，因宏業可根據宏福苑窗戶的標準尺寸，預先切割該等板材。無論如何，

改用中空板的建議是由何建業先生本人在WhatsApp 信息中提出，這顯示他認為其提及有關物料質地較硬的實際困難是可以解決的。

(iii) 平情而論，徐滿柑先生曾積極物色具阻燃性能的封窗板，並建議使用具阻燃性能的發泡膠板。訊息顯示，他曾向何建業先生發送一條供應商的影片連結，以顯示市面上確有具阻燃性能的發泡膠板。隨後，徐先生要求何先生查核能否使用阻燃性能較佳的發泡膠板。何先生回覆表示，他會向其供應商查詢，惟無法作出保證。徐先生其後要求何先生拍攝新發泡膠板阻燃測試的影片，並表示只要火焰可自行熄滅便無需提供阻燃證書[110]。徐先生亦要求所拍攝的阻燃測試影片不要太馬虎（原文為：「*唔好咁流*」），不應如他向何先生展示的供應商影片般缺乏說服力。

(iv) 何建業先生回覆表示，他會按建議行事，並指如果能夠訂購阻燃性能更佳的發泡膠板，便會在第二期及第三期工程中使用，惟不會更換第一期工程中所用的舊發泡膠板。徐滿柑先生似乎接納了這項建議。

---

110 徐滿柑先生作供時表示，當時宏業及鴻毅多次強調，由於沒有規例明確規定發泡膠板須具阻燃性能，因此難以採購附有阻燃證書的發泡膠板，並指若新管委會堅持只採購附有該等證書的發泡膠板，工程便無法繼續進行。

1178. 徐滿柑先生作為業外人士，並無任何技術背景。委員會同意杜資深大律師的陳詞，認為徐先生確有理由依賴鴻毅及宏業的專業知識。當兩間公司的回覆均顯示他們對消防安全並不感擔憂時，徐先生以業外人士的身分，盡其所能搜尋是否有其他阻燃性能更佳的物料，而最終結果是他要求宏業採購阻燃發泡膠板。

1179. 證據顯示，宏業確曾採購具一定阻燃性能的發泡膠板，惟未有完全遵循徐滿柑先生的指示：

(i) 根據李博士的觀察，現場檢獲的發泡膠板有兩類，一類具菱形圖案，另一類具「回」字圖案。後者在現場更廣泛使用且更為易燃，接觸火焰約 15 秒後即起火燃燒，前者則一旦離開火源便不會起火。

(ii) 證據顯示，具菱形圖案的發泡膠板，是何建業先生與徐滿柑先生於 2024 年 10 月初溝通後，為第二期及第三期工程所訂購具阻燃性能的發泡膠板。

(iii) 然而，李博士留意到，具「回」字圖案的發泡膠板在現場更為常見，意味宏業在第二期及第三期工程中，仍有使用首批次的非阻燃發泡膠板。倘若第二期及第三期工程中，已全面使用阻燃發泡膠板，理應預期在現場發現的大多數發泡膠板均會具菱形圖案。

(iv) 事實上，證據顯示分判商沒有特別留意，在地盤取得的發泡膠板屬什麼批次及應用於哪幢樓宇的鋪設工程。

(v) 由此可推斷，宏業未能兌現其向徐滿柑先生所作的承諾，即在第二期及第三期工程全面使用新物料。箇中原因顯而易見：正如第四章第 C5 分節所述，阻燃發泡膠板新訂單的價格，與在第一期工程使用的非阻燃發泡膠板的單價相比，金額高出一倍以上。

1180. 有人或會指稱，徐滿柑先生可向居民多加解釋其決定，並一如工程的其他範疇，在特別業主大會上向業主提出替代方案以供表決。然而，當時獲考慮的唯一替代封窗物料為某一類型的中空板，並無明顯理據顯示該等中空板比發泡膠板更具阻燃性能。根據李博士的實驗室測試結果，在所有測試中，於地盤發現的中空板均會持續燃燒，其中 2 毫米及 5 毫米厚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 毫米厚的中空板則較不容易被點燃。

1181. 與發泡膠板相關的還有另一個問題，亦即其使用範圍及使用時間。廣泛且長時間使用發泡膠板遮蓋所有窗戶，是導致情況格外危險的主因：

(i) 根據從事外牆維修的工人的證詞，每幢樓宇的外牆瓷磚的打鑿工程會在分區進行。然而，當打鑿工程仍在某個區域進行之際，其他區域的

窗戶已開始被發泡膠板遮蓋。此外，工人接獲指示，某個區域的打鑿工程完成後，已鋪設在該區域窗戶上的發泡膠板仍不得拆除。

(ii) 由此可見，不論打鑿工程進行期間或完成後，單位的窗戶均以發泡膠板遮蓋，這一點毋庸置疑。

(iii) 正如第四章第 C5 分節所述，發泡膠板在火災當日仍然大致上固定在宏福苑大部分單位的窗戶上。慘劇發生當日拍攝所得的不同照片及新聞錄像片段，亦可證實這一點。

1182. 居民對於廣泛並長時間使用發泡膠板一事表示關注。據徐滿柑先生所述，他曾向宏業反映該關注，而宏業告訴他，沒有進行打鑿工程的樓層仍須以發泡膠板遮蓋窗戶，以免在其他樓層施工時產生的瓦礫雜物擊碎窗戶。

1183. 徐滿柑先生被問及此事時，承認分階段施工是可能的解決方案，亦即首先完成某一側（例如東、南、西或北側）的工程，然後再進行下一側的工程。然而，宏業從未向管委會提出這個方案作為選項。

1184. 宏業及鴻毅充分知悉以發泡膠板同時包圍所有八幢樓宇所涉及的火災風險。兩間公司本應妥善告知宏福苑的業主有關風險，並制定安全的施工方式，惟它們均沒有這樣做。

1185. 獨立審查組的證供進一步證明該兩間公司知悉廣泛並長期使用發泡膠板所帶來的風險：

(i) 古小平先生的證供指，獨立審查組在 2024 年 10 月 28 日巡查時，他曾向宏業表達其關注，指發泡膠板「*可能對住戶構成火災風險*」。他亦擔心發泡膠板會影響自然採光及通風。宏業回覆表示，發泡膠板僅在打鑿工程（每次三個樓層）期間臨時使用，並且在該工程完成後立即拆除。

(ii) 上述保證顯然與事實不符：直至火災發生當日，發泡膠板已鋪設並固定於整幢樓宇超過一年，而此保證亦顯示宏業知悉廣泛並長期使用發泡膠板遮蓋窗戶帶來的風險。一個無事需隱瞞的承建商不會為了安撫規管部門，對本身的工程作出失實陳述。宏業曾向獨立審查組確切說明其認為屬於安全的施工方式：即局部遮蓋樓宇，並迅速拆除遮蓋板。然而，宏業心知肚明，兩者皆並非它採用的做法。

1186. 事實上，根據宏業於 2024 年 10 月 2 日發布的《外牆施工（保護措施及打鑿）工作流程》，受外牆打鑿工程影響的住宅單位窗戶將以薄木板及中空板暫時遮蓋，而該等保護板會於打鑿工程完成後立即拆除。這正是宏業本應採取的做法。

1187. 對於在樓宇外牆進行樓宇維修工程時，以發泡膠板遮蓋窗戶是否業界慣常做法，亦存在爭議。據吳培坤先生（宏建閣（D座）、宏泰閣（E座）及宏昌閣（F座）的外牆工程分判商）所述，此類做法確實存在並經常採用。無論是否慣常做法，基於安全考量，註冊承建商及其分判商應規劃工作流程，以確保打鑿工程分階段進行，而每一階段每次僅影響樓宇個別小部分範圍。此舉可減少在任何一段時間遮蓋樓宇大量窗戶的需要，而遮蓋板亦應在樓宇受影響範圍的打鑿工程完成後盡快拆除。

1188. 基於上述理由，委員會裁斷宏業及鴻毅應就不當使用發泡膠板承擔主要責任。

D. 針對於逃生樓梯間開設工人生口的過失

1189. 在樓梯間違例開設生口，亦是重大問題。火災發生時，除生口外，樓梯間窗戶已全部更換為防火窗。倘若當時這些防火窗能夠保護樓梯間免受外牆火勢波及，則樓梯間可用作為逃生途徑的時間本可延長，或能挽回許多人的性命。[redacted]

1190. 證據顯示，每幢樓宇的首個生口設於 15 樓。分判商其後按照宏業的指示，於每隔五層樓的樓梯間開設生口。例如：

(i) 吳培坤先生（宏建閣（D座）、宏泰閣（E座）及宏昌閣（F座）的外牆工程分判商）表示，

宏業的何建業先生、「Sam 哥」及「忠哥」要求他於每隔五層樓的後樓梯間開設一個供工人出入的生口。當他詢問此舉是否合規時，對方只著他跟從指示。

(ii) 吳培坤先生承認，開設生口是為了方便工人的措施。這個做法雖然常見，但在技術上並非必要。他沒有考慮破壞後樓梯間對逃生途徑的影響，只表示「*呢啲我唔識*」。

(iii) 另一名證人，即另一分判商張明海先生，亦作出類似的供詞。經承造工程的姚錦輝先生介紹，張先生的工人自 2024 年 12 月起在宏道閣（B 座）工作。當時樓宇的 15 樓已設有生口，張先生被要求須每隔五層樓再開設一個生口。他的工人起初以鋁塑板充當生口的門，但由於鋁塑板容易損壞，姚先生（透過其管工）指示轉用木板。向張先生提供鋁塑板的是宏業，木板則由姚先生提供。

1191. 鴻毅知悉和批准宏業開設生口的建議：

(i) 首次提出建議的日期為 2024 年 8 月 1 日。宏業建議在每幢樓宇的 15 樓開設樓梯間生口。鴻毅在同日批准有關建議。並無證據顯示，鴻毅曾稍加思索當中顯而易見的風險，或生口是否必不可少。如上文所述，負責鑿除工程的分判商承認，這些生口對其施工並非必要。

(ii) 2024 年 8 月 22 日，宏業去信鴻毅，徵求批准在每幢樓宇的 5 樓、 10 樓、 20 樓及 25 樓加開工人生口。鴻毅再次即日批准有關建議。由鴻毅的批准速度可見其欠缺嚴謹審查。

1192. 宏業及鴻毅在初期便已知悉生口的火警風險。根據宏業與前管委會之間的 WhatsApp 通訊群組信息紀錄顯示，鄧國權先生（自稱為「*外行人*」）於 2024 年 8 月 7 日查詢窗戶位置應否選用阻燃或耐火物料。並無紀錄證明，雙方曾就工人生口的火警風險作進一步討論。因此，一個連自認是外行人都能察覺得到的風險，卻未有得到專業人士處理。

1193. 據徐滿柑先生所述，新管委會信賴宏業及鴻毅的專業知識及建議，並沒有想到此舉會引致嚴重的火警風險。

1194. 關於在逃生樓梯間開設生口是否業界常見做法，可能存在分歧。據吳培坤先生及張明海先生所述，這是慣常做法。另一方面，根據屋宇署張玉清女士的供詞，此舉並不常見。屋宇署在火災後檢查了 400 多幢樓宇，當中發現八幢樓宇設有類似的生口。

1195. 不論做法是否常見，在逃生樓梯間開設生口無疑是不安全的。逃生樓梯間旨在提供無煙通道，讓居民在發生火災時疏散。木材屬易燃物料，遇火或會燒成灰燼。因此，開設以木板甚至鋁板為門的生口，在發生火災時會損害逃生樓梯間的完整性，危害居民生命。

1196. 在本研訊作供的所有建築專業人士及規管人員一致認為，為方便棚架工人出入而在逃生樓梯間開設生口，此做法並不安全，且該工作程序亦違反《建築物（建造）規例》第 16 條的規定。宏業及鴻毅作為建築專業人士，理應知悉該等風險。

1197. 包括宏業及鴻毅在內的任何人士，均未曾就開設生口提供任何理據。侯華建先生及何建業先生亦未嘗試在證人供詞為此解釋。

1198. 其他承建商及建築專業人士，亦注意到這些生口的存在。承辦樓梯窗戶更換工程的分判商，已在第四章有所交代。概括而言：

(i) 根據 2024 年 9 月 2 日簽訂的書面合約，宏業把總值 2,503,200 港元的更換樓梯窗戶為防火窗工程分判給滿昌負責。

(ii) 據黎家榮先生（這部分窗戶工程的認可人士）所述，滿昌委聘聯基建築就樓梯窗戶工程提供服務，而他由聯基建築委聘提供服務，範圍涵蓋全部八幢樓宇。他指稱自己有審閱呈交予獨立審查組的文件，每周又親自進行實地檢查，確認換窗工程大致符合呈交文件規定。

(iii) 戚務堅先生（這部分窗戶工程的註冊結構工程師）確認，他按口頭協議受聯基建築委聘，其服務亦涵蓋全部八幢樓宇。他指稱自己向獨立

審查組呈交文件前，已核實圖則及結構計算資料，又有親自進行實地檢查。

(iv) 根據就更換樓梯窗戶為防火窗的小型工程所提交的 MW01 表格：

(a) 黎家榮先生委聘的動感室內設計是負責就宏仁閣（A 座）和宏道閣（B 座）提交小型工程文件和地盤監工計劃書的分判商；

(b) 滿昌委聘的志富建築是負責就其餘樓宇（C 至 H 座）提交小型工程文件和地盤監工計劃書的分判商；

(v) 根據就上述小型工程所提交的監工計劃書，地盤視察工作由「*隸屬於註冊承建商工作班子之下的地盤監督適任技術人員*」負責進行，即隸屬於志富建築和動感室內設計的曾啟罡先生和張寶忠先生。

1199. 志富建築及動感室內設計在致委員會的信函中均表示，其受聘工作僅限於呈交 MW01 表格及監工計劃書，本身並無參與進行任何工程。他們指實際的窗戶更換工程由滿昌進行。

1200. 杜資深大律師指志富建築、動感室內設計、黎家榮先生和戚務堅先生均得知逃生通道樓梯設有生口，但均全無任何行動，應就大火造成嚴重傷亡負責：

(i) 證據顯示，在更換防火窗有關的工程中，他們都知悉該處設有生口。他們作為建築專業人士，應該理解在逃生通道樓梯間開設生口會帶來的火災風險，故理應採取合適措施，消除有關風險（包括就設有生口向獨立審查組報告）。

(ii) 志富建築和動感室內設計容許本身成為有關小型工程的「掛名」承建商，但換窗的工作實際上是由滿昌進行。

(iii) 曾啟罡先生和張寶忠先生事實上是宏業委聘的管工，但在監工計劃書中，被誤列為志富建築和動感室內設計的適任技術人員。

1201. 這些確實是有理據支持的觀察，但針對有關各方的具體指稱在聽證會後段才曝光。在聽證會期間，雖然委員會曾要求有關各方就不同事宜作出回應，卻從沒明確邀請他們申請加入成為各涉事方或在聽證會上作出口述證供。鑑於本研訊須遵從自然公義原則進行，委員會認為在本報告內批評他們並不恰當。然而，由於有證據證明杜資深大律師的上述觀察屬實，建築事務監督應考慮是否須對志富建築、動感室內設計、黎家榮先生，以及戚務堅先生展開深入調查和紀律行動。

1202. 基於上述原因，委員會裁斷開設生口的主要責任在於宏業。宏業開設生口和給予該指示開設生口。鴻毅未有審慎評估生口的風險及作出干預，同樣須承擔主要責任。

E. 針對關閉火警警報系統及消防栓系統的過失

1203. 委員會現將探討關閉宏福苑火警警報系統及消防栓系統涉事者的責任。正如第四章所解釋，兩個系統皆由每幢樓宇內同一個刀掣控制，而置邦一名僱員為了協助宏業維修消防水缸，誤把全部八幢樓宇的刀掣關掉。這個錯誤所造成的不幸情況一直維持到火警當日。

1204. 根據調查專組的證據，對於消防處在前所未見的火場狀況滅火而言，關閉消防栓系統對滅火的結果並無重大影響。因此，關掉刀掣所造成的更為嚴重後果，是在火警當日火警鐘未有鳴響，居民無法及時收到警報，以致延誤疏散。此乃造成死傷慘重的因素之一。

1205. 火警警報系統及消防栓系統因須進行消防水缸維修工程而關閉。杜資深大律師指出三個關於關閉系統的問題：

(i) 是否真的必須要進行消防水缸工程？

(ii) 是否必須關閉各個火警警報系統？

(iii) 為何在火警當日之前，錯誤未予修正？

1206. 中華發展是由宏業委聘，負責提交關閉通知書予消防處的註冊消防裝置承辦商，知會消防處關閉宏福苑的消防栓系統，以便進行消防水缸維修工程。在關閉系統一事上，消防處依靠中華發展如實報告和進行監督，但後者只是「掛名」的註冊消防裝置承辦商，純粹充當橡皮圖章，應宏業的要求向消防處提交關閉通知書，從未參與任何實務。

1207. 代表中華發展的梁秉基先生承認，他明白法律規定消防裝置必須由註冊消防裝置承辦商親自關閉，或在註冊消防裝置承辦商的監督下關閉，然而：

(i) 「*提交[關閉通知書]前，中華發展並沒有派員到宏福苑現場親身了解既有的[消防栓系統]、擬於該處進行的相關維修工程、是否必須因該等維修工程而關閉[消防栓系統]……*」；

(ii) 「*[梁秉基先生]沒有到宏福苑現場親手關閉[消防栓系統]，而且[據他所知]中華發展的所有人員都一樣沒有*」；以及

(iii) 「*[梁秉基先生]在[消防栓系統]關閉期間並沒有在宏福苑現場進行過任何檢查。據[他]所知，中華發展的所有人員在該段期間都一樣沒有*」。

1208. 梁秉基先生在聽證會上作口述證供，試圖為中華發展的行為辯解。正如杜資深大律師所指，他的證詞無法令人滿意。

1209. 首先，梁秉基先生前後兩份證人供詞的內容截然不同，其可信性受損。他在第一份證人供詞中最初供稱沒有親自到現場關閉消防裝置，理由是他獲通知屋苑的大廈管理處會自行處理此事，而且對方亦不會容許中華發展踏足該處所。然而，他在第二份證人供詞卻聲稱他以為宏業亦是註冊消防裝置承辦商，認為關閉過程即使沒有中華發展實際監督，但只要有另一個註冊消防裝置承辦商（即宏業）監督，消防處照樣會接納由中華發展提交的關閉通知書。除了註冊消防裝置承辦商的一般工程外，中華發展還會向其他註冊消防裝置承辦商提供 FS251 證書和關閉通知書的代辦服務。他指出，對於沒有專職行政支援的公司而言，申請關閉通知書可以是繁重的工作，而宏業便是一例。宏業只有數名員工駐守辦公室，負責處理行政和文書工作，故此中華發展同意向宏業提供關閉通知書的代辦服務。梁先生另引述一個網站，說明消防處認可這種做法，但這實則上毫無根據。以上截然不同的解釋並未見於他的第一份證人供詞中。

1210. 無論哪個解釋屬實，兩者均令人難以置信，不能接受，只顯示中華發展身為註冊消防裝置承辦商，嚴重疏忽職守。

1211. 就第一個解釋而言，該公司作為註冊消防裝置承辦商，職責就是要妥為監督和處理關閉消防裝置。倘若中華發展被告知不得進入宏福苑，顯然應以拒絕提交關閉通知書作為回應。

1212. 就第二個解釋而言，事實是宏業不僅並非註冊消防裝置承辦商，而且所述做法在任何情況下都不會獲消防處接納。《FS 2021 關閉裝置通函》訂明：

(i) 「*檢查消防裝置是否需要關閉以作保養／改進／修理，是由該等裝置的擁有人聘用的承辦商負責，因此由承辦商通知消防處，乃最為恰當*」；

(ii) (A)段載述：「*當承辦商受聘保養／檢查／改進／修理以下消防裝置，而有關工程預計要通宵進行，或持續超過 24 小時，應在確實找出失效之處後的 24 小時內盡快通知消防處*」；

(iii) (G)段載述：「*另外，如承辦商不再獲聘進行工程，應在先前預計竣工日期前向消防處提交通知書，並即時將關閉消防裝置的詳情通知消防裝置擁有人*」；以及

(iv) (I)段載述：「*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，如有此需要，要親自簽署通知書確認*」。

1213. 以上引述自《FS 2021 關閉裝置通函》的段落闡明，提交關閉通知書的註冊消防裝置承辦商，必須與親自關閉該消防裝置、並嚴謹審查關閉有否必要的註冊消防裝置承辦商為同一承辦商。在證詞中並無提供令人信服的

解釋，說明執行消防裝置工程的註冊消防裝置承辦商（根據梁秉基先生的說法，即宏業）為何無法自行提交關閉通知書，而需要依賴另一註冊消防裝置承辦商代為提交。

1214. 梁秉基先生的代表大律師辯稱，委員會不應以他兩份證人供詞中的解釋被指有矛盾為理由，而針對梁先生作出不利裁斷，原因是法律團隊未曾就上述前後不一致的指控讓梁先生申述意見。然而這一點並不成理，不論是哪個解釋，中華發展皆沒有盡其註冊消防裝置承辦商的職責。委員會於總結陳詞階段詢問梁先生的代表大律師，基於客觀證據，中華發展在提交關閉通知書時，是否純粹只是一枚橡皮圖章。梁先生的代表大律師別無其他的答案，只好承認。

1215. 嚴財華先生是代表中華發展簽署關閉通知書的合資格人士。他向委員會提供了一份供詞，但拒絕在聽證會作證。他指梁秉基先生是與宏業就提交關閉通知書一事磋商的人。他從未去過宏福苑實地視察，其理由與梁秉基先生的理由大致相同。作為受託代表註冊消防裝置承辦商簽署關閉通知書的消防安全專業人士，嚴先生的行為實屬不可原諒。

1216. 作為註冊消防裝置承辦商和提交關閉通知書的合資格人士，中華發展及嚴財華先生必須就火警當日火警警報系統和消防栓系統失效，負上重大責任。然而，責無旁貸的不僅是上述兩方。以下各節會進一步探討其他涉事方的責任所屬。

E1. 消防水缸工程的必要性

1217. 消防水缸工程的必要性，在邏輯上是首要考慮的問題。關鍵在於消防水缸是否有漏水，因而必需進行消防水缸維修工程。這方面的證據如下。

1218. 首先，根據鴻毅的檢驗報告，就各座消防水缸的結論如下：

(i) 宏仁閣(A座)(報告日期為2019年4月3日)：據觀察所得，「*天台各水缸蓋不合規格*」，而且消防水缸「*污垢嚴重*」。報告建議就消防裝置（包括消防上水泵、消防栓系統及控制箱）的相關事項進行一般工程，並將有關工程列為「*非主要項目*」。

(ii) 宏道閣(B座)(報告日期為2019年4月3日)：據觀察所得，「*天台各水缸蓋不合規格*」。具體來說，消防水缸狀況是「*消防缸缸口石矢剝落，內牆有銹漬，缸面訊號線鐵箱霉爛*」。報告建議就消防裝置（包括消防上水泵、消防栓系統及控制箱）的相關事項進行一般工程，並將有關工程列為「*非主要項目*」。

(iii) 宏新閣(C座)(報告日期為2019年4月3日)：據觀察所得，「*天台各水缸蓋不合規格*」，沒有關於消防水缸的具體觀察結果。與宏仁閣（A座）及宏道閣（B座）的檢驗報告不同，

宏新閣的報告沒有就消防裝置相關事項提出進行工程的概括建議，亦沒有具體建議進行消防水缸的工程。

(iv) 宏建閣(D座)(報告日期為2019年7月30日)：據觀察所得，「*天台各水缸蓋不合規格*」。具體來說，「*消防缸水銀箱嚴重銹蝕*」。在建議部分，報告沒有就消防裝置相關事項提出進行工程的概括建議，亦沒有具體建議進行消防水缸的工程。

(v) 宏泰閣(E座)(報告日期為2019年7月30日)：觀察結果及建議在實質上與宏建閣(D座)的報告相同。

(vi) 宏昌閣(F座)(報告日期為2019年7月30日)：觀察結果及建議在實質上與宏建閣(D座)的報告相同。

(vii) 宏盛閣(G座)(報告日期為2019年7月30日)：觀察結果及建議在實質上與宏建閣(D座)的報告相同。

(viii) 宏志閣(H座)(報告日期為2019年7月30日)：觀察結果及建議在實質上與宏建閣(D座)的報告相同。

1219. 相反地，宏泰消防（由置邦委聘的註冊消防裝置承辦商，負責為宏福苑全部八幢樓宇的消防裝置進行年檢）在 2025 年的年檢時，並無發現消防水缸出現結構缺陷或漏水的情況：

(i) 根據宏泰消防與置邦簽訂的消防系統保養協議，宏泰消防於 2025 年 3 月 24 日至 26 日為宏福苑全部八幢樓宇的消防裝置進行年檢。

(ii) 完成年檢後，宏泰消防就宏福苑全部八幢樓宇遞交 FS251 證書，當中記錄了與消防栓系統水管有關的多項缺陷（例如記錄了宏仁閣（A 座）「一個喉轆閘掣損壞」）。然而，所有 FS251 證書都沒有記錄消防水缸有任何缺陷（特別是沒有需要進行更換瓷磚或防水工程的缺陷）。

(iii) 所有到場進行年檢的宏泰消防代表提供的證據，均與 FS251 證書所載內容相符：即消防水缸沒有漏水或結構問題。黃健華先生（宏泰消防電工）指他檢驗消防水缸內部時，沒有察覺消防水缸有任何結構缺陷。李俊賢先生（宏泰消防電工）對此表示同意。鍾傑文先生（宏泰消防董事）亦同意並無漏水情況，並補充指若有漏水情況，在檢驗時定必顯而易見。

1220. 正如杜資深大律師所指，雖然有相反的證據顯示消防水缸可能有漏水，但該等證據似乎並不可信：

(i) 宏業其中一個負責消防水缸工程的分判商，即太陽建設的泥水工人吳日照先生指，他觀察到消防水缸「*狀態非常差，都有滲水，漏水的結構上問題，亦有好多沉積物*」。然而，吳先生約於 2025 年年中觀察到該情況，當時維修工程已全面展開。他觀察到消防水缸漏水時，有關方面正排放缸內的水以便進行工程。在此情況下，實難以區分排水是工序的一部分，還是出現結構性漏水。

(ii) 根據中華發展就全部八幢樓宇簽發的FS251證書，紀錄顯示消防水缸有「*漏水*」且「*需要維修*」。然而，梁秉基先生承認，中華發展從未派員實地到訪宏福苑檢驗消防裝置。梁先生承認，中華發展不可能知悉是否有漏水情況，他只是假定有漏水情況，因為這通常是進行防水工程的原因。

1221. 另外，置邦的鄭芷盈女士並不確定消防水缸是否有漏水問題。她只曾接獲 31 樓住戶投訴天台漏水至 31 樓的單位，但她無法確認漏水的源頭。

1222. 委員會認同法律團隊的看法，按相對可能性衡量，現有證據顯示消防水缸並無重大的結構缺陷。宏仁閣（A座）的消防水缸最多只被形容為「*污垢嚴重*」，而宏道閣

（B 座）的消防水缸狀況較其他座數差。但即使如此，鴻毅的檢驗報告沒有清晰說明被列為「非主要項目」的宏道閣消防水缸維修工程是否確有必要。至於其餘座數的消防水缸，證據更為清晰：該些水缸並無明顯的結構缺陷。

1223. 即使消防水缸有結構缺陷，隨之而來的問題是究竟需要進行哪種類型的維修工程。根據工程合約，八幢樓宇天台的所有水缸（包括消防水缸）均須按以下順序進行修葺：(i)鑿除內壁；(ii)修補底層水泥結構及防水層；(iii) 測試新防水層；以及(iv)以白色瓷磚重新鋪設內壁。

1224. 據宏泰消防的鍾傑文先生所述，消防水缸一般無需鋪設瓷磚。消防水缸內儲存的水是用作滅火用途而非作食水用途，無需為了保持清潔而鋪設瓷磚，亦無需達到飲用水標準。鍾先生不理解為何安排消防水缸鋪設瓷磚。然而，他對自己的證供有所保留，指消防水缸維修工程並非其公司業務的一部分。考慮到鍾先生的證據，工程合約內訂明有關消防水缸內壁及防水層進行的維修工程是否確有必要（或許宏道閣（B 座）除外），實屬存疑。

1225. 此外，正如第四章所述，宏業未有提供任何臨時水缸，而是選擇在食水缸進行維修期間，將翻新的消防水缸用作臨時食水缸。[redacted] 因為這會導致消防栓系統需要長期關閉，做法不能接受。若不是該項將消防水缸改裝為食水缸的計劃，至少有關樓宇的消防水缸很可能在火災發生當日已恢復運作。

1226. 事實上，有關證據顯示，即使包括鋪磚工程在內的消防水缸維修工程屬必要措施，有關工程亦理應可於兩至三個月內完成。根據向住戶發出的通告，宏盛閣（G座）消防水缸的維修工程於2025年6月18日展開。2025年8月30日的工程進度會議紀錄，記載了宏盛閣及宏志閣（H座）的消防水缸維修工程當時已經完成，而宏建閣（D座）、宏泰閣（E座）及宏昌閣（F座）的相關工程則仍在進行中。宏盛閣的個案證明有關工程本可於大約兩個月內完成。宏泰消防的鍾傑文先生的證供亦印證了這一點，他作供指消防水缸的維修工程一般需時不超過三個月。同一份會議紀錄顯示，在每個消防水缸的工程完成後，該水缸便會改裝用作臨時食水缸。

1227. 宏業將翻新的消防水缸改作食水缸用途的決定，亦違反了工程合約。該合約訂明，如有需要，宏業應於食水缸維修期間提供臨時水缸以供使用。若將消防水缸用途改作臨時食水缸的替代方案屬違法行為，則說明臨時水缸的使用確實是有其必要。

1228. 儘管將翻新的消防水缸改作臨時食水缸用途的計劃已向包括新管委會及置邦在內等各方披露，並為其所知悉，但委員會同意兩者均不應對這部分的工程負責。現時未有證據顯示，宏業或鴻毅曾向宏福苑業主說明此項工作安排的風險是會令消防栓系統的關閉時間延長。他們亦未有向業主提供其他更安全的選項以供考慮。就新管委會而言，徐滿柑先生解釋，新管委會未有考慮按工程合約要求提供臨時水缸。這是可以理解的，因為新管委會必須依賴宏業及鴻毅的專業判斷，以最妥善的方式進行工程。

至於置邦，駱倩盈女士憶述指，有關各方在多次工程進度會議上(至少有居民及宏業出席)，曾就臨時水缸的安排進行討論，但她已無法記起討論的細節。

1229. 委員會認為，宏業與鴻毅應就火災當日消防栓系統與火警警報系統未能運作承擔重大責任。根據現時的證據，委員會不接納消防水缸須進行維修工程的說法，宏業與鴻毅應為進行不必要的維修工程負責，而該等工程直接導致火災當日消防栓系統及火警警報系統無法使用。即使該等工程實屬必要，宏業與鴻毅均有責任採取安全的施工程序，以盡量減少居民在消防栓系統失效的樓宇居住而面對火災風險的時間，因為當樓宇（特別是高層單位）發生火警，該等系統對於滅火至關重要，不可或缺。若宏業及鴻毅對消防栓系統的重要性給予應有的重視，便應向業主提出其他更安全的選項，例如提供臨時食水缸（此安排亦已於工程合約中訂明），而非將翻新的消防水缸改作臨時食水缸用途。因此，委員會認為此情況完全不可接受。

1230. 中華發展同樣難辭其咎。該公司在提交關閉通知書的過程中僅充當橡皮圖章，未有進行任何檢查或監督，以確保關閉消防栓系統實屬必要，或將關閉時間減至最短。

E2. 關閉火警警報系統的必要性

1231. 正如第四章所述，關於消防泵房內刀掣如何被關閉的證據十分清晰，概述如下：

(i) 宏業要求置邦協助排放消防水缸的水。其後，置邦發出多份工作單，指示羅國瑞先生（置邦的電工）和李承富先生（置邦的木工）協助宏業。羅先生按照工作單向宏業提供協助，關掉全部八幢樓宇的刀掣，導致消防栓系統及火警警報系統關閉。

(ii) 透過關掉刀掣以關閉消防栓系統及火警警報系統的做法實屬不必要。若旨在為了排放消防水缸的水，並不需要關閉火警警報系統。儘管在消防水缸排水的過程中必須關掉消防加壓泵，但這只需關掉消防加壓泵房內主控板面上的消防水泵的獨立泵掣即可。

1232. 鑑於羅國瑞先生(置邦的僱員)承認關掉刀掣，因此置邦須對火警鐘未能運作一事承擔重大責任。具體而言：

(i) 羅國瑞先生表示，當他收到多份工作單時，他注意到其中包括與消防水缸相關的工作，而該等水缸屬於消防裝置。由於他知悉只有持牌人士方能操作消防裝置，於是他向駱倩盈女士（置邦辦公室文員）查詢他是否仍可執行該等

工作單的內容。他表示，駱女士的回應是，由於他是電工，而這是宏業的要求，他應當陪同宏業的員工並提供協助。羅先生為免因不遵從工作命令而受到責備，儘管他並未持有進行該等工作所需的牌照，仍然前往協助消防水缸排水。杜資深大律師在聽證會上問羅先生有否考慮詢問黎永利先生(置邦物業經理)，協助消防水缸排水是否恰當。羅先生回應稱，他確實曾考慮此事，但最終沒有詢問黎先生。

(ii) 駱倩盈女士否認羅國瑞先生的說法。她表示，宏業曾詢問置邦員工能否協助消防水缸排水。她並不確切知道需要置邦員工執行的具體步驟或提供協助的內容，遂詢問羅先生及李承富先生是否樂意協助，而二人均表示樂意提供協助。

(iii) 委員會傾向按相對可能性衡量原則接納羅國瑞先生的證供。羅先生自始至終看來是一名誠實的證人。他坦白承認自己在關掉刀掣時所犯的錯誤。另一方面，管理處發出工作單的方式相當草率，顯示置邦員工並未充分關注到公司要求他們執行的工作有安全隱患。宏業隨便的一個要求，便能令置邦輕易發出工作單，而相關員工在發出工作單後亦未有關心後續情況。管理處職員處理消防裝置事宜的草率態度，確實削弱了駱倩盈女士證供的可信性。

(iv) 然而，無論接納哪一個版本的事件經過，置邦明顯無法推卸責任。羅國瑞先生與駱倩盈女士均受僱於置邦，因此置邦須為他們的作為與不作為承擔轉承責任。置邦亦肩負主要責任，應對員工進行培訓和指示員工禁止操作或處理任何消防裝置，但置邦顯然未有履行這方面的職責。

1233. 宏業、鴻毅及中華發展亦應承擔責任。他們（其中一方或多方）負責安排中華發展作為「名義上的」註冊消防裝置承辦商，並負責指示中華發展只提交 FS251 證書及關閉通知書，而無須進行任何實際工作。

1234. 根據中華發展向宏業提供的報價單，中華發展負責三項工作，即：(i)為全部八幢樓宇提供九公升滅火筒（為每幢樓宇提供 16 個滅火筒並放置於相隔樓層，即總共 128 個滅火筒）；(ii)向消防處提交關閉通知書（預計關閉期為一年）；(iii)在工程完成後提交 FS251 證書。

1235. 報價單第(ii)項記錄了雙方預期中華發展會在一年內多次提交關閉通知書[111]。無論梁秉基先生對報價單中「一年」的提述作何理解，雙方已預先決定需長時間關閉消防裝置，此點亦可從宏業與中華發展之間的 WhatsApp 信息紀錄得以印證。在他們的信息中，中華發展

111 梁秉基先生在其證人供詞指出，報價單的字眼僅屬一般性提述，旨在避免不必要的複雜情況，並供其作個人記錄及一般理解之用，這並不表示或暗示中華發展會機械性地在一年內持續提交關閉通知書。

在 14 天期限即將屆滿時自動提交關閉通知書，且未有質疑延長關閉期限的必要性。在某些情況下，中華發展更一次過提交了關閉消防裝置三個月所需的數份文件。宏業必然知道中華發展僅屬一枚橡皮圖章，並且不會嚴格評估持續關閉消防裝置的必要性。

1236. 梁秉基先生解釋，他提交該等關閉通知書前，曾與宏業的一名張先生對話。然而，他其後承認只是偶爾聯絡張先生（即並非就提交每張關閉通知書而聯絡他）。無論如何，註冊消防裝置承辦商僅向總承建商作電話查詢，不可視作履行進行檢驗的責任。

1237. 至於鴻毅，作為負責監督宏業的機構，未能阻止宏業與中華發展之間顯然不負責任的安排。鴻毅再次未盡對宏業的監督責任。

1238. 最後，就消防栓系統關閉事宜向消防處提交的關閉通知書共有 93 份，結果導致火警警報系統在同一時段被停用：

座數	名稱	關閉通知書總數	開始關閉的日期	與火災相距日數
A	**宏仁閣**	6	2025 年 9 月 4 日	83 日
B	**宏道閣**	10	2025 年 7 月 11 日	139 日
C	**宏新閣**	11	2025 年 7 月 4 日	146 日
D	**宏建閣**	14	2025 年 5 月 16 日	195 日
E	**宏泰閣**	17	2025 年 4 月 7 日	234 日

座數	名稱	關閉通知書總數	開始關閉的日期	與火災相距日數
F	宏昌閣	6	2025 年 9 月 4 日	83 日
G	宏盛閣	12	2025 年 6 月 16 日	164 日
H	宏志閣	17	2025 年 4 月 7 日	234 日
總數：		**93**		
為時最長的關閉：		**由 2025 年 4 月 7 日起至 2025 年 11 月 26 日止**		**234 日**

1239. 2025 年 10 月 3 日，中華發展通知宏業，表示接獲消防處要求，須就每張關閉通知書夾付一份 FS251 證書。而在一個 WhatsApp 信息中顯示，中華發展催促宏業盡快恢復消防裝置的運作，因其無法再拖延消防處（原文為：「*另外最好盡快攪好回復系統，頂唔到消防處太耐*」）。梁秉基先生就該段 WhatsApp 信息解釋時表示，消防處得悉須大幅延長關閉系統的時間後，對此事日益關注。這意味宏業及中華發展均知悉，消防處不會接納長期關閉消防裝置。然而，直到火災發生當日，該關閉安排仍然持續。

E3. 未有於火災發生前糾正被關閉的火警警報系統

1240. 證據顯示，錯誤關閉火警警報系統的問題本來可以和應該於火災發生前被發現及糾正。正因如此，作為置邦所聘用的註冊消防裝置承辦商，宏泰消防須就消防裝置進行年檢及整改，其角色尤為相關。

1241. 宏泰消防在 2025 年 3 月 24 日至 26 日為宏福苑進行年檢後，發現數項失效之處，涉及：

(i) 部分座數消防栓系統的水管（例如：在宏仁閣（A 座）發現「一項有關消防喉轆閘掣的失效之處」)(「水管失效」)；

(ii) 火警警報系統（例如：在宏道閣（B 座）發現「一項有關火警鐘的失效之處」)(「火警鐘失效」)；以及

(iii) 逃生通道樓梯間的照明裝置（例如：在宏新閣（C 座）發現「九項有關緊急熒光燈的失效之處」)(「照明裝置失效」)。

1242. 宏泰消防就為宏福苑全部八幢樓宇進行水管失效、火警鐘失效及照明裝置失效的維修工程(「水管維修工程」、「火警鐘維修工程」及「照明裝置維修工程」，統稱「消防裝置維修工程」）向置邦提供報價。宏泰消防於 2025 年 10 月 2 日左右取得消防裝置維修工程的合約後，於 2025 年 10 月及 11 月派出工人進行相關維修工程：

(i) 水管維修工程由唐慶麟先生、唐小明先生及蔡金龍先生於 2025 年 10 月 16 日及 17 日進行；

(ii) 照明裝置維修工程由宏泰的分判商梁文仲先生於 2025 年 11 月 17 日至 19 日、22 日、24 日至 26 日進行；以及

(iii) 火警鐘維修工程由黃健華先生及李俊賢先生於 2025 年 11 月 19 日進行，然後由李先生本人於 2025 年 11 月 21 日進行。

1243. 唐慶麟先生首先於 2025 年 10 月 16 日發現宏仁閣（A 座）、宏道閣（B 座）及宏新閣（C 座）的消防水缸並無儲水。其中，他嘗試測試 A 座至 C 座水管維修工程剛維修妥當的部分時，發現沒有水從消防栓系統流出。有鑑於此，他前往該等樓宇的天台檢查消防水缸，發現消防水缸並無儲水並發現消防水缸內已鋪設瓷磚。

1244. 唐慶麟先生表示，他於當天便通知鍾傑文先生，鍾先生繼而指示唐先生向置邦的林文欣先生查詢，是否已經提交了關閉通知書。

1245. 唐慶麟先生的證詞指，他隨後向置邦的林文欣先生查詢，並獲告知已就全部八幢樓宇進行的消防水缸翻新工程提交關閉通知書，而消防水缸內的水已排走，以便進行該等工程。林先生沒有否認曾作出上述對話。唐先生表示，他繼而把這段信息轉發給鍾傑文先生。

1246. 翌日，即 2025 年 10 月 17 日，上文提及的三人前往宏建閣（D 座）、宏泰閣（E 座）、宏昌閣（F 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座），以完成該等樓宇的水管維修工程。當他們嘗試測試該等樓宇的水管維修工程剛維修妥當的部分時，發現消防栓系統沒有水流出。由於唐慶麟先生前一天已獲置邦通知，故他們沒有檢查該等樓宇的消防水缸，便離開了宏福苑。

1247. 在此階段，宏泰消防已陷入無法完成水管維修工程的僵局。維修工程的最終階段，規定宏泰消防須發出FS251證書，但簽發證書的前提，是必須事先利用消防水缸的供水，就消防栓系統剛維修妥當的部分進行測試。

1248. 委員會接著須審查宏泰消防採取的步驟，以確保維修工程（包括進行測試）可盡快完成。

1249. 根據鍾傑文先生與置邦鄭芷盈女士於 2025 年 10 月 9 日的 WhatsApp 對話紀錄，消防處曾敦促置邦盡快完成在年檢中確定須進行的維修工程。

1250. 據鍾傑文先生所述，他在 2025 年 10 月 16 日獲唐慶麟先生告知消防水缸沒有儲水後，便推斷消防上水泵被關掉（否則應可從運轉缸泵水注入消防水缸），而消防泵亦極可能被關掉（此乃慣常做法）。

1251. 鍾傑文先生進一步解釋表示，他在 2025 年 10 月 17 日 12 時 06 分致電置邦鄭芷盈女士，詢問她是否已提交關閉通知書。據他所述，鄭女士給予肯定回覆，並解釋消防水缸須進行工程。鍾先生隨後要求鄭女士在消防水缸工程完成後提供相關的關閉通知書（包括已填妥的第三部分，以證明消防裝置恢復運作）及 FS251 證書的副本。根據鄭女士的通話紀錄，她在 2025 年 10 月 17 日確實曾與鍾先生通話，為時約 1 分 6 秒，但她無法回想該次通話的內容。

1252. 在 2025 年 10 月 17 日當天，鍾傑文先生沒有收到鄭芷盈女士的關閉通知書副本，此點並無爭議。

1253. 2025 年 10 月 22 日，鄭芷盈女士把一張載有消防處信函的照片發給鍾傑文先生，信中要求為欠妥的消防裝置進行維修，並盡快恢復消防裝置的運作。鍾先生回答「*明白*」。

1254. 2025 年 10 月 28 日，鄭芷盈女士再度聯絡鍾傑文先生，詢問宏泰消防何時可到宏福苑完成維修工程。鍾先生繼而詢問消防水缸是否已重新注水，因消防水缸沒有注水的話，維修工程將不能完成。鄭女士隨後就此回覆表示，消防水缸已重新注水，但當時未有向鍾先生提供消防水缸重新注水的證明。

1255. 鍾傑文先生承認，由 2025 年 10 月 17 日（他與鄭芷盈女士對話當天）至 2025 年 11 月 17 日（餘下維修工程展開之日）期間，他沒有向鄭女士索取關閉通知書副本。

1256. 根據 WhatsApp 紀錄，鍾傑文先生於 2025 年 11 月 5 日通知鄭芷盈女士餘下的消防裝置維修工程(即照明裝置維修工程及火警鐘維修工程）將於 2025 年 11 月 14 日左右進行。有關工程其後分別於 2025 年 11 月 17 及 19 日展開。

1257. 2025 年 11 月 19 日，黃健華先生及李俊賢先生到宏福苑進行火警鐘維修工程。為免發生觸電，他們前往消防泵房關閉刀掣。當李先生進入全部八幢樓宇的消防泵房時，發現所有刀掣均已關閉。

1258. 據此，黃健華先生及李俊賢先生即時意識到該處的消防栓系統及火警警報系統已經停用。在發現以上情況後，李先生隨即在 WhatsApp 群組中向梁文仲先生（宏泰消防的分判商）及張女士（宏泰消防文員）報告至少七幢樓宇的消防泵已被關閉。

1259. 據鍾傑文先生所述，張女士隨後與李俊賢先生對話，並特意把相關信息轉發給鍾先生。他指示員工繼續進行火警鐘維修工程。不過，他知悉宏泰消防當時無法對已修妥的部分進行測試（從而完成維修工程）。

1260. 大約與此同時，黃健華先生亦發現宏盛閣（G 座）的消防上水泵已被拆除，以及至少在宏昌閣（F 座）、宏盛閣及宏志閣（H 座）的消防上水泵開關已被關閉。他隨即就上述情況拍攝影片。鍾傑文先生獲悉此事。他在作供時表示，當時才知道宏福苑的消防裝置工程不只涉及消防水缸，但由於他不肯定正進行的實際工程為何，遂指示員工把發現的情況告知鄭芷盈女士。

1261. 其後，黃健華先生作供時表示曾詢問鄭芷盈女士有關情況，鄭女士稱，當時正進行消防裝置工程，因此須把刀掣關閉。據黃先生所述，鄭女士告訴他宏業自行找註冊消防裝置承辦商關閉消防系統。黃先生續稱，他曾詢問鄭女士是否已提交關閉通知書，並要求查閱副本，但鄭女士當時未能找到相關文件。

1262. 鄭芷盈女士承認於 2025 年 11 月 19 日與黃健華先生的對話，但否認黃先生曾提出查閱關閉通知書的要求。她亦承認宏泰消防作為宏福苑消防裝置的定期註冊消

防裝置承辦商，應有權查閱關閉通知書，但她從沒想過向宏泰消防提供相關文件。

1263. 2025 年 11 月 21 日，李俊賢先生返回宏福苑宏志閣（H 座）進行火警鐘維修工程。當天，他留意到宏志閣的刀掣仍然關閉。完成維修後，他於 15 時 30 分離開。

1264. 大約與此同時，即 2025 年 11 月 21 日 14 時 20 分，鄭芷盈女士透過 WhatsApp：(i)向鍾傑文先生發送 15 幅相片，夾附的信息指該等相片證明消防水缸已重新注水，並詢問宏泰消防可否完成維修消防裝置，及簽署 FS251 證書並提交消防處；以及(ii)詢問宏泰消防是否已為宏新閣（C 座）安裝新的消防上水泵。

1265. 根據鍾傑文先生的證供，他於 2025 年 11 月 21 日 15 時 20 分致電鄭芷盈女士，親自要求索取關閉通知書。然而，這說法與他們當時的電話紀錄有出入。鄭女士的電話紀錄顯示，於 2025 年 11 月 21 日，只有一次來電由鍾先生於 15 時 20 分撥出，而鄭女士沒有接聽該次來電。鍾先生的電話紀錄則顯示，該通電話（同樣是 15 時 20 分）只維持九秒，這較符合未接來電的情況，而非正常的電話通話。

1266. 根據以上電話紀錄，鍾傑文先生在被質問下聲稱鄭芷盈女士於同日 16 時 57 分回電給他。然而，他的電話紀錄顯示該次據稱的來電只維持六秒，通話時間比據稱於 15 時 20 分的通話更短，因此當時更不可能有任何具實質內容的對話。

1267. 基於以上客觀的紀錄，委員會只能拒絕接受鍾傑文先生關於 2025 年 11 月 21 日致電鄭芷盈女士索取關閉通知書的證供。不過，這項裁斷不影響黃健華先生，委員會認為黃先生是一名可靠的證人，他在證供中提及於 2025 年 11 月 19 日要求查閱關閉通知書一事，其證供的可信性與鍾先生的不相同。

1268. 置邦代表大律師質疑黃健華先生證供的可信性，理由是黃先生在口述證供中提出並未記錄在其證人供詞內的新資料。此外，若黃先生曾提出索取關閉通知書的要求，鄭芷盈女士理應不難從置邦的電腦系統中取得有關資料。

1269. 在相對可能性的衡量下，委員會傾向接納黃健華先生的證供。首先，根據 WhatsApp 通訊紀錄，黃先生確實發現刀掣曾被關閉，這方面沒有嚴重爭議。在此情況下，註冊消防裝置承辦商顯然會就此要求查閱關閉通知書副本。其次，如本章各個部分闡釋，置邦員工以散漫和敷衍的態度處理消防裝置事宜，削弱了鄭芷盈女士這方面證供的可信性。無論如何，如下文所示，委員會在評估這場災難性大火中各方的責任時，無須解決這項事實上的爭議。

1270. 此時須注意的是，鄭芷盈女士於 2025 年 11 月 21 日發送予鍾傑文先生的照片，實為 2025 年 8 月 20 日至 11 月 13 日期間，於多個不同日期所拍攝的消防水缸照片（拍攝日期在照片上已有顯示），部分照片顯然是較早前拍攝的。再者，唐慶麟先生於 2025 年 10 月 16 日觀察到，

至少宏仁閣（A 座）、宏道閣（B 座）及宏新閣（C 座）的消防水缸並無儲水。

1271. 鍾傑文先生作供時表示，他收到照片後，已察覺照片是較早前拍攝的，但由於消防泵當時已經關閉，消防栓系統無論如何亦不會運作，因此他沒有要求黃健華先生或李俊賢先生檢查消防水缸。

1272. 為解釋為何發出較早前拍攝的照片，鄭芷盈女士表示，她向鍾傑文先生發送這些照片，以確認照片是否足以作為證明，讓鍾先生確信消防水缸已重新注滿水，又或鍾先生是否還需要其他協助，方可發出 FS251 證書。

1273. 根據上文概述的證據，委員會同意杜資深大律師的陳詞指，宏泰消防及置邦就未有糾正火警警報系統被關閉一事應負有責任，不能置身事外。雖然雙方之間存在事實上的爭議，但委員會的裁斷無須取決於解決該等爭議。

1274. 宏泰消防是獲委聘進行年檢及後續維修工程的註冊消防裝置承辦商，有責任盡職審慎地完成消防裝置維修工程，並就任何發生火警時會危及樓宇的情況通知消防處。然而，宏泰消防處事被動，亦未有確保消防裝置全面運作或盡快恢復全面運作：

(i) 早於 2025 年 10 月，宏泰消防在維修工程方面已表現出被動的態度，需要置邦就有關工程何時展開、恢復和完成多番催促。

(ii) 宏泰消防於2025年10月發現消防水缸並無儲水後，未有確保已查閱相關的關閉通知書副本，從以確認另一註冊消防裝置承辦商確實在監督消防水缸的相關工程，以及確認該消防裝置承辦商正在評估相關的消防安全風險並通知消防處。

(iii) 就宏泰消防曾否要求索取關閉通知書的副本，存在事實上的爭議，但值得注意的是，儘管事態嚴重，宏泰消防從沒認為有必要以書面方式提出索取關閉通知書的要求。

(iv) 此外，若宏泰消防確實曾要求索取關閉通知書但未果，便應主動向消防處報告有關事宜，或採取步驟恢復消防栓系統及火警警報系統的運作。

(v) 宏泰消防於2025年11月19日發現消防加壓泵房內的刀掣被關閉。宏泰消防知道進行消防水缸維修工程無須關閉刀掣。此乃明顯的警示，理應促使宏泰消防即時採取主動跟進行動。如置邦未能給予適時的回應並提供證明文件(包括提供關閉通知書的副本)，宏泰消防應該自行向消防處報告有關事宜。

1275. 要概括宏泰消防的態度，鍾傑文先生本人的說法最為貼切。他表示，由於已有另一註冊消防裝置承辦商負責，他不便干涉，亦不宜教導另一個承辦商如何施工(原

文為：「*佢已經搵咗另外一間做……唔好教人做嘢，唔係自己嘅嘢*」），儘管他亦覺察到「有些不妥」（原文為：「*我自己覺得唔妥都好*」）。

1276. 然而，該做法違反《FS 2021 關閉裝置通函》的規定。該通函訂明如註冊消防裝置承辦商發現「*發生火警時或會危及整幢建築物*」的情況，必須向消防處提交書面通知。

1277. 宏泰消防知悉火警警報系統及消防栓系統已被關閉，鍾傑文先生亦察覺情況有些不妥。即使從最有利宏泰消防的角度審視，宏泰消防所作的只是要求查閱另一註冊消防裝置承辦商提交的關閉通知書副本。此舉顯然不足，尤其因為置邦在火災發生前從未向宏泰消防提供任何關閉通知書的副本（這點並無爭議）。假如宏泰消防有履行其職責，便應在全面掌握情況前，設法暫時重啓火警警報系統，或至少應通知消防處，說明火警鐘似乎已被停用一段頗長時間。倘若宏泰消防採取了上述任何一項措施，火警警報系統本可在火災當日運作。

1278. 至於置邦，該公司不應單單依賴宏泰消防。除了羅國瑞先生本就不應觸碰消防加壓泵房的刀掣，置邦須就下列過失負上責任：

(i) 首先，置邦應確保在多個承辦商受聘的情況下，各方均知悉工程的狀況。無論宏泰消防曾否要求索取關閉通知書的副本，置邦都應該以書面方式主動告知宏泰消防有關工程的進度，

並向宏泰消防提供關閉通知書及任何其他正式紀錄，讓後者了解有關情況。這本該是管理處理應負責的事情。

(ii) 第二，於 2025 年 11 月 21 日向鍾傑文先生發送較早前拍攝的照片，可以說是毫無作用。消防處的呈報機制並非單是填表程序，更旨在確保消防裝置已切實維修妥當，並經註冊消防裝置承辦商妥善評估相關消防安全風險。

(iii) 假如置邦能更主動確保宏泰消防知悉消防水缸工程的範圍及狀況，將有助宏泰消防了解關閉各項消防裝置的必要性。

1279. 假如宏泰消防及置邦各盡其職，則幾乎可以肯定火警警報系統於火災當日可恢復運作。

F. 置邦的過失

1280. 委員會已於上一節探討置邦就關閉消防裝置所須承擔的責任。

1281. 作為一間物管公司，置邦容許關閉火警警報系統電源的錯誤發生，委員會無疑感到失望。

1282. 《消防（裝置及設備）規例》第 7(1)條規定，任何非註冊承辦商的人，均不得保養、檢查或修理裝置在任何處所內的任何消防裝置。物業管理業監管局

（「物監局」）於 2024 年 4 月發布的《處理消防安全工作操守守則》第 A(3)條亦載有相同規定。對物管公司而言，這是「基本知識」。因此，置邦的職員絕無理由指示其技工，協助宏業進行任何與消防裝置有關的工作。

1283. 令人深感不安的是，置邦的職員在處理對安全有嚴重影響的消防裝置相關事宜時，態度輕率。他們完全沒有意識到當中所涉危險，更毫無警覺地容許置邦的技工操作消防裝置。他們只是跟從宏業的指示，未曾提出過任何質疑。此外，他們亦沒有留意有關張貼告示以通知居民關閉消防栓系統的細節。儘管修理消防水缸的工程屬宏業及其註冊消防裝置承辦商（即中華發展）的責任，但置邦沒有主動採取任何措施以妥善通知居民，確實極不理想。這充分反映了他們的工作態度。

1284. 此外，宏福苑的技術工程亦缺乏有效監督。置邦工程主任林文欣先生負責宏福苑一般技術工程，他深知置邦操作消防裝置屬違法行為。雖然林先生於 2025 年 4 月 2 日至 10 月 7 日期間並非在宏福苑工作，惟令委員會感到詫異的是，置邦管理處在該時期並無設立妥善的監管制度，以監督較基層的技工的工作。

1285. 即使林文欣先生曾於該段期間在宏福苑工作，結果亦會是一樣。根據當時的工作流程制度，發出此類性質的工作單無須通知工程主任，這意味着技工只須依從管理處人員所發出的指示操作消防裝置，而無須任何如林先生般的工程主任監督。而即使林先生於 2025 年 10 月在置邦復工之後，他亦從未意識到自己應該對宏福苑的主

要技術系統（包括消防裝置）進行巡查，或檢查曾就該等系統進行過哪些工程。當時亦沒有任何工作制度要求他執行上述工作。對於此類關乎工作制度的系統性缺失，委員會無疑感到失望。

1286. 在這種散漫的工作環境及文化下，置邦的職員極有可能沒有多加留意宏泰消防就關閉刀掣所發出的任何警告。如上文所述，置邦的責任並不取決於解決置邦與宏泰消防之間溝通的事實爭議。即使如此，基於當時置邦管理處的工作環境及文化，委員會質疑置邦的職員是否會認真看待宏泰消防的任何警告(如有發出警告的話)。這無疑會削弱置邦職員就此所作的證供的可信度。

1287. 本節亦會審視置邦在宏福苑工程中另外兩個方面須負上的責任。

1288. 第一是吸煙問題。正如本章開首所述，建築工人吸煙的問題持續發生，而宏業及鴻毅均未能妥善處理。

1289. 證據顯示，置邦充分意識到這個問題：

(i) 置邦備存了一本投訴紀錄簿，當中載有多項吸煙投訴紀錄，最早可追溯至 2024 年 7 月 29 日，並至少持續至 2025 年 2 月 24 日。而跟進工作的欄目通常顯示投訴被轉交予宏業及／或法團；以及

(ii) 置邦的保安人員接獲指示，如在巡邏期間看見工人吸煙，須要求他們停止。保安人員已在公用地方張貼「嚴禁吸煙」告示，而宏業亦在棚架及外牆上張貼告示。

1290. 儘管如此，鄭芷盈女士承認情況並無改善。她認為前線人員沒有權力，且在實際操作中亦無法控制宏業建築工人的行為。

1291. 置邦對吸煙投訴的回應，再次反映了其消極被動的態度。單純向宏業轉達投訴根本毫無意義，如置邦（以其作為宏福苑物管公司的身分）曾主動向勞工處舉報工人吸煙的普遍情況，則投訴便更具可信性，能讓勞工處察悉這是持續發生的嚴重問題，從而有機會促使勞工處採取執法行動。

1292. 第二是逃生通道樓梯間內的生口問題。置邦的證據顯示，他們知悉在宏福苑開設生口的情況。鄭芷盈女士表示，她約於 2024 年 8 月留意到宏業把部分樓梯間窗戶改裝為生口。她解釋指，置邦向其保安人員就該等生口作出的唯一指示，是要將任何被發現未有上鎖的生口鎖上，而這項指示是基於保安理由，並非基於消防安全。鄭女士亦承認，置邦沒有特別意識到該等生口會帶來的消防安全風險，因為鴻毅已獲委聘為顧問，置邦相信鴻毅會就任何此類風險行使其專業判斷。

1293. 置邦依賴鴻毅的專業判斷是可以理解的。然而，委員會同意法律團隊的陳詞，即置邦仍理應對火警風

險保持警覺。根據置邦的《物業及設施管理手冊之保安工作指引》，保安人員巡邏的目的之一是預防及偵測火警風險，當中訂明，保安人員巡邏時應特別留意架設棚架的地方。此外，根據同一份工作指引，保安人員巡邏時其中一項應特別留意的事項，是檢查通往逃生通道樓梯間的防火門是否均已妥為關閉，目的是確保逃生通道樓梯間能維持密封，以便在火警發生時為居民提供安全的逃生通道。該等生口卻令逃生通道失去這個功能，而置邦理應對此問題保持警覺。置邦至少可以且應該向新管委會、宏業或鴻毅提出此問題；倘未能如此，亦應向獨立審查組通報這個問題。然而，置邦未有對生口一事採取任何行動。

1294. 基於上述事宜，儘管置邦並不須就吸煙以及開設生口問題承擔主要責任，但他們理應採取更積極主動的行動，以應對有關問題。

1295. 事發時黎永利先生為置邦聘用的物業經理，負責管理宏福苑的置邦辦事處。置邦並沒有要求黎先生向委員會提供任何證人供詞。黎先生僅於 2025 年 12 月 4 日向警方提供了一份非常簡短的陳述，包括他否認知悉火警警報系統被關閉，亦否認知悉中華發展作為註冊消防裝置承辦商，就消防水缸維修工程提交關閉通知書一事。據黎先生所述，宏業全權負責執行該等維修工程。

1296. 就上述各段所提及的散漫工作文化及缺乏妥善監督制度，委員會未有機會考慮黎永利先生應否承擔責任。然而，由於黎先生在事發時身為管理處的主管，本報告有必要提及其擔當的角色以作全面紀錄。

G. 宏福苑前管委會與新管委會的過失（如有）

1297. 根據在聽證會上作供的部分居民所述，他們對前管委會及新管委會的工作均不滿意，認為兩屆管委會皆未能採取足夠措施以防止火災發生。因此，委員會須審視兩者在工程施工期間的角色及參與程度。

1298. 火災發生前，不少居民曾就工人在宏福苑吸煙一事提出投訴。另有一些居民亦有就下述風險表達關注：(i)全部八幢樓宇同時進行工程；(ii)使用可燃發泡膠板遮蓋窗戶；(iii)在樓梯間開設生口；(iv)使用不合規格的棚網替代在颱風中損毀的棚網。一名居民曾質疑為何前管委會及新管委會容許宏業在樓宇外的行人通道架設竹製上蓋，而非按工程合約所協定的鋼鐵上蓋。他認為如當時架設的是鋼鐵上蓋，或許可避免在火災時因竹枝掉下而阻塞地面層逃生通道的情況。

1299. 就此，徐滿柑先生及江祥發先生就前管委會及新管委會（特別是後者）為應對上述關注所採取的措施作供。如上文所述，江先生是前管委會及新管委會的委員，而徐先生則是新管委會的主席。

1300. 根據各個工程進度會議的會議紀錄及與工程相關的 WhatsApp 群組內容，前管委會及新管委會均曾向宏業、鴻毅及置邦的代表反映居民的關注。

1301. 就有關吸煙的投訴而言，新管委會顯然曾敦促宏業解決問題。江祥發先生甚至提出，如果問題持續，宏業本身應就其工人吸煙而被罰款。

1302. 至於全部八幢樓宇同時進行工程的建築工序，委員會已在上文第 B5 分節闡述這個問題。向業主（包括管委會）就進行宏福苑工程時應採取的安全程序提供建議，乃屬建築專業人士的責任。

1303. 就使用發泡膠板一事，委員會已在上文第 C2 分節闡述徐滿柑先生為確保工程所用發泡膠板的安全所做的工作。徐先生本人只是業外人士，仍有自行嘗試就發泡膠板進行了一些搜尋，但在進行宏福苑工程時使用安全物料，乃屬宏業及鴻毅的最終責任。

1304. 至於對棚網的關注，毫無爭議的是，根據工程合約的條款，宏業必須使用具阻燃特性的棚網。[redacted] 沒有證據顯示管委會（不論前或新管委會）知悉當中所涉的不當行為。事實上，證據顯示管委會本身亦受到誤導。舉例來說，於 2025 年 11 月 8 日舉行的工程進度會議上，鴻毅匯報指，獨立審查組已檢查棚網，確認符合阻燃標準。

1305. 關於開設生口一事，上文第 D 節已提及，前管委會主席鄧國權先生曾向宏業及鴻毅提出安全方面的關注，但事件未獲跟進。事實上，業外人士未必能意識到在樓梯間開設此類生口所帶來的風險。

1306. 至於按工程合約所協定建造的鋼鐵上蓋行人通道，證據顯示，管委會因鋼鐵上蓋行人通道尚未建成而暫緩支付款項。無論如何，沒有證據顯示，在如此規模的

火災中，鋼鐵上蓋行人通道能保持逃生通道暢通無阻。此外，管委會成員均為外行人，無從得知鋼鐵上蓋行人通道如何能在火警發生時使樓宇更為安全。

1307. 委員會認為，有確鑿的證據顯示（如各個工程進度會議的會議紀錄及各個 WhatsApp 群組的信息所示），前管委會及新管委會均曾向宏業、鴻毅及置邦反映居民的關注。至於部分較不明顯的風險，管委會委員有理由信賴建築專業人士會安全地進行工程。此外，他們有理由假設規管部門亦會監察建築專業人士進行的工程。舉例來說，任何人如進行實地巡查應能看到以下情況：(i)所有樓宇均被棚網包圍；(ii)八幢樓宇同時進行工程；(iii)大部分單位窗戶長時間被發泡膠板遮蓋；以及(iv)樓梯間設有生口。獨立審查組、消防處及勞工處曾多次視察宏福苑。若這些部門認為該等事宜沒有問題，則不能期望僅屬業主且沒有技術背景的管委會成員會就這些問題採取進一步行動。

1308. 管委會成員並非建築或物業管理的專業人士。他們只是由其他業主推選出來，代表業主處理大廈事務的業主。與其他業主一樣，他們有理由信賴專業人士就進行工程及處理宏福苑大廈事務方面所作的判斷。委員會認為，若對管委會成員施加不符合現實及嚴苛的職責，要求他們為超出其控制範圍或專業知識的事情承擔責任，只會令業主對參與大廈事務感到卻步，這對於大廈的整體管理而言未必可取。

1309. 由於缺乏技術背景，業主（包括管委會成員）極難理解所有與進行宏福苑工程相關的技術事宜及工程

合約條款。委員會將在第十四章第 C3 分節進一步闡述此議題，探討政府及專業團體在這方面可進行的工作，以協助業主。

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

1310. 總括而言，宏業及鴻毅應受到委員會最嚴厲的批評。兩間公司充分知悉導致火災發生、火勢迅速蔓延和大量傷亡等因素相關的火災風險，但在進行宏福苑工程時，他們卻無視所有投訴及安全隱患。最遺憾的是，這一切安全隱患及風險最終都成為事實，釀成香港史上其中一宗最具毀滅性的火災。

1311. 宏業及鴻毅的所作所為並非純粹疏漏或疏忽。在本研訊中呈交的證據清楚顯示，他們蓄意在多方面敷衍塞責，[redacted] 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。

1312. 這一切均在鴻毅擔任顧問和負責監督宏福苑工程的期間發生。

1313. 宏業及鴻毅就所提供的服務獲得酬金，工程合約總額約為 3.36 億港元。然而，他們卻辜負了業主及居民對兩間公司會保障其生命安全的信任。[redacted] 宏業及負責其管理的人員(包括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)，以及作為工程的註冊檢驗人員的吳躍先生都是導致是次大火中多人無辜喪生的罪魁禍首。

1314. 盈利豐及負責其管理的人員(即陳耀輝先生)，以及中華發展及其負責與宏業接洽的人員（即梁秉基先生）和簽署關閉通知書的合資格人士（即嚴財華先生）同樣須負上責任。

1315. [redacted]

1316. 中華發展是註冊消防裝置承辦商，獲委予法定責任監督樓宇消防裝置的妥善運作，這在火警發生時至關重要。中華發展同意充當掛名註冊消防裝置承辦商提交關閉通知書，沒有履行監督消防裝置關閉情況的重要責任，令所有居民的生命安全在火警發生時受到威脅。不幸的是，一直沒有人察覺到火警警報系統被關閉，以致在火災當日系統無法運作，大大減低火災時所有被困人士的生存機會。中華發展亦沒有履行責任，以檢視：(i)是否有必要因宏福苑工程而關閉消防裝置；以及(ii)若關閉確屬必要，在考慮樓宇住戶的安全後，關閉期是否恰當。嚴財華先生作為簽署關閉通知書的合資格人士，應承擔同等的責任。

1317. 同樣令人震驚的是，正如梁秉基先生承認，這類「橡皮圖章」的安排不僅僅涉及宏福苑，中華發展亦有為其他樓宇維修項目提供類似的服務。

1318. 置邦犯下嚴重錯誤，容許職員關閉火警警報系統的電源，大大減低居民及早從焚燒中的樓宇逃生的機會。置邦是受業主委託在大型樓宇維修工程期間管理大廈事宜的物管公司，上文第 F 節所述的其他事宜亦損害了置邦的專業信譽。物監局可考慮在本研訊的結果公布後，採取適當跟進行動。

1319. 與上文提及的其他各方相比，宏泰消防的責任可被視為較輕微。宏泰消防在處理屬嚴重問題的消防安全隱患事宜方面表現消極被動，理應受到批評。委員會明白宏泰消防並非發出關閉通知書的註冊消防裝置承辦商，但作為註冊消防裝置承辦商，宏泰消防在進行工程時如發現涉及重要安全隱患的事宜，理應主動跟進。然而，宏泰消防向置邦提出關於關閉通知書的事宜之後，便沒有再作實質跟進。

1320. 此外，在聽證會上亦發現負責簽署 FS251 證書的工程師鍾傑文先生，不論於 2025 年 3 月進行年檢，還是於 2025 年 10 月及 11 月進行消防裝置維修工程時，均沒有親身到宏福苑。鍾先生根據宏泰消防職員提供的資料簽署 FS251 證書，這做法顯然並不可取。作為合資格簽署 FS251 證書的消防安全專業人員，他理應不時到場核實其職員向他提供的資料。由於本案並無涉及資料準確性的問題，鍾先生未有因 FS251 證書資料錯誤而承擔責任，實屬

僥倖。然而，在發生火警時消防裝置對於保障居於多層樓宇的居民極其重要，因此所有消防安全專業人員必須嚴肅恪守《消防條例》及其附屬法例所規定的職責，在簽署任何法定表格前亦務須格外謹慎。

1321. 委員會釐清宏福苑工程中承建商／承辦商及各私營機構的責任後，會在下一章探討政府部門的責任。

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

A. 概要

1322. 本章分析有關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。

1323. 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。政府部門在處理這些投訴時互相推諉，其後不了了之，未有妥善解決。最終，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。

1324. 宏福苑工程所涉的火警風險未受正視，實屬遺憾，因為近年發生數宗涉及樓宇外牆和建築地盤的火警（「以往同類火警事故」），已清楚顯示這類火警的風險：

(i) 最明顯的同類事故是 2017 年 6 月 14 日在樓高 24 層的倫敦格蘭菲爾大樓發生的大火。大樓四樓一個廚房最先起火，繼而蔓延到大樓外牆，點燃了外牆上的鋁質合成材料雨屏覆層和發泡膠絕緣物料，導致火勢在數小時內迅速向上蔓延，使大樓四面陷入火海。大樓早前的翻新工程在外牆使用了可燃的覆蓋物和保温物料，是導致火勢迅速蔓延的主要物理成因。大火共奪去 72 人性命。

(ii) 第二宗同類事故是 2023 年 3 月 2 日尖沙咀海員俱樂部地盤大火，該處是一個新酒店大樓的建築地盤。根據消防處的調查報告，大火成因相信是放置在建築物頂層位置的斜切割機漏電，所產生的火花和熱力點燃堆積其中的木屑以至附近的可燃物。大火後來升為四級，有兩人受傷。

(iii) 第三宗同類事故是 2025 年 10 月 18 日中環華懋大廈外牆棚架大火。事發時，該幢商業樓宇正進行樓宇維修工程。根據消防處的調查報告，大火成因相信是有未熄滅的吸煙產品被棄置於華懋大廈與毗鄰樓宇一樓的相連後巷，其後起火並點燃該處大量雜物和附近的可燃物。華懋大廈當時被棚架和保護網覆蓋，大火蔓延至其外牆，並波及鄰近大廈數個單位。大火後來升為三級，有四人受傷。

(iv) 其他較不明顯的同類事故，則是 Usmani 教授提及的火災事件：第一宗是 1987 年 11 月 18 日導致 31 人死亡的倫敦國王十字車站大火；第二宗是 1996 年 11 月 20 日造成 41 人死亡的香港嘉利大廈大火。Usmani 教授表示，兩起事故有助我們瞭解火勢在傾斜的煙囪場景（國王十字車站的情況）及升降機槽場景（嘉利大廈的情況）快速垂直蔓延的可能性和風險。嘉利大廈大火是由樓宇維修工程的燒焊火花所致。

1325. 雖然有人或會認為，除專家外，一般人未必理解國王十字車站大火和嘉利大廈大火展示的煙囪效應，但上述首三宗火警事故清楚顯示：

(i) 樓宇外牆有可能發生火警，尤其是在樓宇維修工程施工期間。

(ii) 建築地盤和樓宇維修地盤存放大量可燃建築物料，火警風險極高。

(iii) 鑑於火勢沿樓宇外牆迅速蔓延的可能性，興建中或維修中樓宇的外牆採用具阻燃特性的建築物料至關重要。

(iv) 樓宇外牆火警始終存在蔓延至鄰近樓宇的風險。

(v) 在建築地盤和樓宇維修地盤棄置未熄滅的吸煙產品可引致大火。

1326. 在住宅樓宇進行樓宇維修工程期間，大量住戶仍居住於單位內，一旦發生火警，造成嚴重傷亡的風險確實存在。宏福苑許多居民持續反映他們的安全關注，由此可見，即使業外人士亦知道與樓宇維修工程相關的火警風險，因此規管當局不可能辯稱對這些工程地盤的火警風險和可能的後果毫不知情。本案所涉的其他建築專業人士、消防安全工程專業人士和大廈管理專業人士同樣不能以此開脫責任。

1327. 誠然，正如本章其他部分的論述所示，政府的確已採取了若干預防措施，例如在海員俱樂部大火和華懋大廈大火後，分別發出《屋宇署 2023 年通告》和《屋宇署 2025 年 10 月通告》。然而，事實證明，這些措施遠不足以消除宏福苑樓宇維修地盤的火警危險。

1328. 上一章已清楚說明，私人承建商／承辦商和顧問欺騙了規管部門。然而，正如杜資深大律師所指出，欺詐之所以得逞，正是由於規管部門的自身做法：獨立審查組事先給予巡查通知，讓對方有時間營造合規假象，而多個部門均未經核實受審查方所提供的文件便全盤接納文件內容的真確。上述兩種情況均顯示，規管部門僅依賴受規管方的誠信行事，以致明顯的火警危險未獲調查。一個可因被規管方的片面之詞而被規避的規管制度，並非一個有效的監管制度。

1329. 沒有任何監管制度是完美的。即使如此，相關規管部門若執法寬鬆，必然導致私營的受規管方表現差劣，敷衍塞責，且未達標準。宏福苑居民和公眾有期望規管部門本可做得更多，以保障他們在樓宇維修工程施工期間的安全，實屬合情合理。然而，現有證據清楚顯示，規管部門在這方面履職不力，這些系統性和普遍性的缺失必須予以正視。

1330. 委員會將按下列次序檢視各政府部門的不足與缺失：(i)屋宇署及獨立審查組（見第 B 節）；(ii)消防處（見第 C 節）；(iii)勞工處（見第 D 節）；(iv)其他政府部門及公共機構（見第 E 節）。委員會會於第 F 節作總結。

B. 屋宇署及獨立審查組

1331. 屋宇署負責規管建築工程監管制度（包括制定標準）及進行樓宇維修工程的建築專業人士。由於宏福苑的樓宇屬獲資助樓宇，房屋局常任秘書長辦公室轄下的獨立審查組獲授權力，負責宏福苑工程的實質監督工作[112]。在此情況下，委員會宜一併考慮屋宇署及獨立審查組的責任。

1332. 委員會經審慎考慮證據後，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。此等缺失屬系統性及多層次的問題，牽涉政策及運作層面：

(i) 在設計監管制度時，過於依賴建築專業人士的誠信；

(ii) 在設計監管制度時，未有切實注意樓宇維修地盤的火警風險及悲劇後果；

(iii) 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；

(iv) 未有妥為處理投訴和就投訴進行適當調查；

(v) 未有在運作層面上妥善及認真地履行規管職責；以及

112 獨立審查組成立的歷史、其角色與職能，以及與屋宇署的關係，詳列於第九章第 C 節。

(vi) 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。

1333. 委員會將依序探討這些缺失。

B1. 在設計監管制度時，過於依賴建築專業人士的誠信

1334. 如第九章所述，與宏福苑工程相關的兩套建築工程監管制度，分別為強制驗樓計劃及小型工程監管制度。

1335. 從本研訊的證據清楚可見，在宏福苑工程施工期間，鴻毅與吳躍先生（分別作為項目顧問及註冊檢驗人員）及宏業（作為註冊承建商）分別曾批准和採用不安全的建築工序及不安全的建築物料，導致火勢迅速蔓延。這些不安全的工序包括使用不具阻燃特性的棚網及帆布、在逃生樓梯間開設生口，以及使用發泡膠板遮蓋住宅單位的窗戶。如第九章第 B 及 C 節有關規管制度的部分所述，不論是在強制驗樓計劃抑或小型工程監管制度的規管制度下，除非有投訴個案，否則規管部門在樓宇維修工程施工期間不會進行實地巡查。換言之，採用這些不安全的建築工序，以及使用不安全建築物料的情況沒有被發現，而規管部門也錯失機會，未能消除宏福苑樓宇維修地盤的相關火警危險。

1336. 在設計規管制度時，屋宇署所依循的原則是，有關確保樓宇維修工程施工安全的責任主要由相關訂明建築專業人士及註冊承建商負責。故此，火災發生前，強制驗樓計劃及小型工程的工程監管程序，在設計上只要求註冊檢驗人員及註冊承建商僅須在工程展開前及完成後，向監管部門呈交通知書或工程文件。監管部門繼而會檢視有關文件，抽樣查核文件從表面看來是否齊全。在這些通知書或工程文件當中，只有一小部分會被抽選進行實際的實地巡查。而在這些個案中，施工前巡查是為了確保沒有違例展開工程，而完工後巡查是為了確保最終工程符合《建築物條例》的條文。換言之，除非接獲投訴，否則監管部門不會進行實地巡查以確保樓宇維修工程期間的安全。委員會認為，這是完全不能接受的重大制度缺失。

1337. 在火災前的監管制度下，獨立審查組（甚或屋宇署）沒有機制妥為監督註冊檢驗人員的工作。事實上，最初指定負責宏福苑樓宇維修項目的註冊檢驗人員是沈鉅忠先生。他於 2022 年 7 月去世。證據顯示，獨立審查組直至 2024 年 9 月在處理一宗投訴時，才得悉此事。監管制度如此鬆散，出現上述情況並不會令人感到十分驚訝。然而，當監管部門經此漫長時間後才發現註冊檢驗人員已去世，實令整個規管制度形同虛設。

1338. 此外，監管部門在樓宇維修工程施工期間沒有進行任何實地巡查，使監管制度欠缺有效的機制，妥為監督註冊檢驗人員的工作。

1339. 在屋宇署和獨立審查組工作的規管人員是具豐富經驗的建築專業人士。在聽證會上，屋宇署及獨立審查組的證人承認，在建築業界中有「害群之馬」。他們亦知悉訂明建築專業人士與註冊承建商之間有潛在的合謀風險，但他們卻把正進行樓宇維修工程之樓宇的居民安全交由這些人負責，完全沒有任何有效監管。屋宇署及獨立審查組的建築專業人士容許這樣鬆散的工程監管制度存在，實在令人不安。

1340. 執法機構就職權範圍（二）的研訊所提交的報告揭示：(i)在眾多樓宇維修工程承建商當中，存在廣泛、系統性且沿用已久的做法，影響樓宇維修工程的招標結果；(ii)有迹象顯示，這些個案中有部分牽涉三合會；以及(iii)在樓宇維修保養業界中，行為不當的顧問並不罕見。媒體也會不時廣泛報道此議題。因此，規管部門沒有任何藉口採取如此寬鬆的做法而沒有審視規管制度的成效。

1341. 此外，透過採用該等建築工程監管制度，規管部門實際上把監督建築專業人士的責任加諸居民身上。然而，一般居民在大型樓宇維修工程和消防安全風險方面欠缺專業知識。舉例來說，居民在樓梯間看見生口，未必知道這是[redacted]有火警危險的做法而促使他們作出投訴。獨立審查組不應把其監管職能轉授予一般居民。

1342. 另一例子是在宏福苑使用的塑膠帆布及帆布的處理事宜。獨立審查組在火災前沒有就該等物料的阻燃性進行調查。有關專家在本研訊中作供時指該等物料缺乏阻燃性後，該等物料才成為政府的關注重點。解釋可能十

分簡單：由於不曾有居民投訴該等物料，在投訴主導的處理手法下，塑膠帆布及帆布的阻燃性因而未經查核。對獨立審查組而言，沒有投訴即代表不存在問題。

1343. 委會員認為，像宏福苑工程這般大型樓宇維修工程必須進行一些巡查。在本研訊中，有質疑指於逃生樓梯間開設生口，以及使用發泡膠板遮蓋樓宇不同單位窗口的做法，在業界是否常見。規管部門如在樓宇維修工程施工期間不進行任何巡查，欠妥和不安全的工序或會長時間不被察覺，可能危及仍居於樓宇內眾多住戶的生命安全。更甚的是，該等不安全工序會有機會成為業界的普遍做法，在火警風險方面帶來嚴重影響。

1344. 委員會認同，沒有制度可絕對防止不法建築專業人士為規避規例而蓄意作出企圖欺騙的行為。然而，隨着樓宇維修保養業界環境不斷轉變，而眾所周知，不法的專業人士和業界人士越來越多，規管部門至少應不時檢視規管制度是否有效，尤其是制度本身的目的是保障公眾的整體安全。

1345. 規管部門（包括屋宇署及獨立審查組）在樓宇維修工程期間，實質上是把其監管責任交予一般市民，且依賴承建商／承辦商及專業人士自我規管。因此，規管部門當局未能履行其當中一項重要的監管責任。

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

1346. 如第九章第 B2 分節所述，本港的建築工程監管制度，是因應工程不同的性質、規模、複雜程度及風險水平，而對各類工程作出監管。複雜及高風險的工程，例如新樓宇、改動及加建工程與拆卸工程，均需要更多合資格專業人士參與。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），則可按 2010 年推出的法定小型工程監管制度訂明的簡化程序進行。

1347. 為減少業主的支出及不便，小型工程（包括香港所有大型樓宇維修工程）會採用簡化的工程監管程序。在小型工程監管制度訂明的簡化程序下，須向規管部門提交的文件或報告會較少。複雜程度或風險較低的小型工程所需聘用的合資格訂明建築專業人士亦會較少，甚至完全不需要聘用此等人士。

1348. 因此，諷刺的是，縱使宏福苑工程的總價超過 3.3 億港元左右，並涉及為八幢共有數千名居民居住的高樓住宅大廈全面翻新外牆，但竟然歸類為小型工程，而非須經獨立審查組批准和同意的大型工程。正如杜資深大律師所指，《屋宇署地盤監察組手冊》第二章第 11 號指令把需要「*翻新整幢建築物的外牆*」的外部改動及加建工程歸類為「*高風險*」地盤。然而，在宏福苑進行的同類工程卻被視為風險較低的小型工程。

1349. 如第九章第 C4 分節所述，宏福苑工程共涉及 48 份小型工程呈交文件，當中 24 份屬第 I 級別小型工程，其餘 24 份則屬第 II 級別小型工程。

1350. 2025 年，獨立審查組一共收到 27,585 份小型工程呈交文件，而審查總數目標則為 1,275 份，這代表約有 95%的小型工程呈交文件未經任何形式的審查。在該 1,275 份經審查的小型工程呈交文件中，有 1,070 份經基本審查，有 180 份經實地審查，有 25 份經工程展開前的實地審查。即使是實地審查及工程展開前的實地審查，地盤巡查都是在小型工程開工前和完工後進行的。除非接獲投訴而須轉交強制驗樓小組調查，否則在工程進行期間不會進行地盤巡查。

1351. 屋宇署自 2023 年起採取了進行地盤安全巡查的政策，但獨立審查組在宏福苑火災發生後才得悉此事。因此，獨立審查組在小型工程進行期間沒有巡查工程地盤。然而，即使獨立審查組跟從屋宇署 2023 年的政策，被揀選進行地盤巡查的呈交文件亦只佔小型工程呈交文件總數約 0.8%。對於這個百分比是否足夠實在存有重大疑問。

1352. 儘管簡化樓宇維修工程的監管程序或許在政策考量上有其好處，但規管部門在設計規管制度時，顯然未有注意一旦樓宇維修地盤發生火警可能導致的悲劇後果。正如屋宇署的張玉清女士所承認，因為施工地盤內仍有人居住，宏福苑的大規模工程屬於最危險的工程類別。然而，適用的監督標準卻可能比沒有人居住的新樓宇地盤

的標準更爲寬鬆。正如以往同類火警事故的慘痛經驗所示，在有人居住的樓宇發生外牆火警，傷亡人數可以很高。鑑於與樓宇維修工程相關的火警可能會造成悲劇後果，監管部門理應根據相關工程的風險，編配其工作及監督的優先次序。

1353. 委員會注意到，屋宇署現已把大部分樓宇維修工程重新歸類為小型工程監管制度下的第 I 級別，規定該等工程須由訂明建築專業人士監督，並要求訂明建築專業人士及註冊承建商在工程展開前和完成後提交通知書及圖則。然而，委員會認為，由於樓宇維修工程進行期間發生火警可能會引致悲劇後果，屋宇署應該針對與樓宇維修工程相關的需要及風險，專門設計一套全新的建築工程監管制度。舉例來說，對於像宏福苑這類大型樓宇維修工程，必須進行實地巡查。如有需要，在特別大型的樓宇維修項目動工前，應另外進行風險評估，以減低對仍居於樓宇內的住戶所造成的安全風險。

1354. 基於上述原因，委員會認為，屋宇署及獨立審查組在設計建築工程監管制度時，均未有正視樓宇維修地盤發生火警的風險及悲劇後果。

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

1355. 宏福苑工程使用的「臨時建築物料」（包括棚網、帆布、發泡膠板及踢腳板），查明是導致火勢迅速蔓延的重要因素。

1356. 儘管建造新樓宇等工程所使用的建築物料或有較嚴格的管制，但就用於樓宇維修工程的臨時建築物料而言，相關規管確實不足。屋宇署表示，其規例聚焦規管主要建築物料，即涉及結構構件及耐火功能的建築物料，例如混凝土、結構鋼筋、防火門等。就只涉及小型工程的修葺工程（包括強制驗樓計劃下訂明的修葺工程）來說，符合規定標準的主要建築物料(如混凝土修葺物料)，應顯示在訂明建築專業人士或註冊承建商製備的訂明圖則上；有關圖則會呈交建築事務監督，以作紀錄。然而，現時對樓宇維修工程中常用臨時建築物料的管制甚少。鑑於樓宇維修地盤一旦發生火警可能會造成重大傷亡，對此類物料缺乏足夠規管確實不理想。

1357. 棚網是高風險的臨時建築物料之一。若這些棚網不具備阻燃特性，火勢便會如華懋大廈及宏福苑的火災所顯示，沿着樓宇外牆迅速蔓延。

1358. 一如第九章第 B5 分節所述，屋宇署發出的多份作業守則、作業備考、指引及通告函件確實有訂明棚架上的防護物料須具備符合認可標準的阻燃特性，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才發出《屋宇署 2023 年通告》，以訂明「屋宇署 2023 年標準」為棚架上防護物料的可接受認可阻燃標準。

1359. 然而，火災發生時並無足夠的制度監督該等標準的遵行情況。屋宇署的張玉清女士證實，在這次火災發生前，屋宇署檢查棚網的做法僅限於檢視證書，並沒有實地抽樣交由實驗所進行後續測試。她的證供可理解為，在

火災發生前，屋宇署會查核證書由哪間實驗所發出，以及該實驗所是否獲得香港實驗所認可計劃（「HOKLAS」）認可，抑或受互認安排涵蓋。在聽證會上，杜資深大律師曾向獨立審查組的古小平先生提出這項關於火災前屋宇署做法的描述，後者未有提出異議，但指出屋宇署在火災前發出的指引或作業備考未有載列有關說明。

1360. 本個案的事實清楚顯示火災前的做法有不足之處。如第四章第 C4 分節所述，日期為 2024 年 1 月 8 日的阻燃證書（由棚網供應商提交，旨在證明棚網具阻燃特性）並非真正證書。顯然，任何以文件為基礎的審查都有限制。如偽造證書正確標明認可實驗所的名稱，即使屋宇署按火災前的做法，亦無法察覺有關造假行為。

1361. 此外，如 2024 年 10 月 28 日的實地棚網燃燒測試（明顯是獨立審查組因應投訴而進行）所顯示，當時未有為棚網在地盤進行阻燃特性測試制定任何標準程序或規範。其中一項測試顯示，當打火機移離棚網後，棚網仍持續燃燒超過 10 秒，最終須把火吹熄。政府化驗所的李博士在作供時表示，根據當天的測試影片，她認為有充分理由在實驗所環境下進行後續測試。

1362. 如第六章所述，非阻燃棚網是火勢蔓延的關鍵因素。若在慘劇發生前已設立有效的制度監督棚網是否符合阻燃特性的要求，這次火災或許不會造成如此重大傷亡。因此，進行有實質意義的核證是必需的：即抽樣檢查實際懸掛在樓宇的棚網，並在實驗所進行測試。遺憾的是，火災發生前並未設有這項要求。

1363. 屋宇署直至火災發生後才展開有系統的核證。屋宇署發現多幢樓宇的證書涉及造假，因此下令拆除約230幢私人樓宇的棚網。屋宇署其後推出新的證書核證機制，載於《註冊承建商作業備考85》。委員會對屋宇署採取上述新措施表示歡迎。

1364. 另一種高風險的臨時建築物料是樓宇維修地盤常用的帆布。帆布由塑膠物料製成，而調查專組進行實驗及測試的結果已證實，帆布確實是助長宏福苑外牆火勢蔓延的物料。

1365. 屋宇署的作業備考APP-70訂明，只可以採用耐燃遮布遮蓋「*圍繞建築物外牆搭建的棚架*」。其後，《屋宇署2023年通告》就遮蓋棚架的塑膠帆布須符合的阻燃特性要求，訂明了「屋宇署2023年標準」。委員會認為，作業備考APP-70大概可涵蓋在斜棚上使用帆布的情況，但或未能涵蓋帆布的其他一般用途，例如使用帆布遮蓋通常散置於樓宇維修地盤各處的建築物料(如外牆瓷磚)。鑑於塑膠帆布及帆布均屬高度易燃的物料，規管部門應考慮是否對樓宇維修地盤內使用的所有塑膠帆布及帆布實施更嚴格的監管。

1366. 在本研訊的初期，使用塑膠帆布及帆布的情況未有引起太多關注。政府方面的證人在其證人供詞中沒有提及該等問題，直至專家就塑膠帆布及帆布阻燃性不足提出證據後，才成為政府的關注焦點。委員會認為，這顯示規管部門未有充分考慮樓宇維修地盤使用非阻燃塑膠帆布及帆布所帶來的危險。

1367. 在本研訊中引起關注的另一種臨時建築物料是發泡膠板。承建商曾使用發泡膠板長期遮蓋樓宇單位的窗戶，顯然是為了保護窗戶在外牆打鑿工程進行期間免受損壞。發泡膠板大概並不屬於《建築物條例》條文所指的建築物料。基於本研訊所得的證據，委員會有理由相信，宏福苑並非首個使用發泡膠板作此用途的樓宇維修地盤。事實上，若不進行例行地盤巡查，屋宇署及獨立審查組根本無法得知使用發泡膠板作此用途的做法是否常見。

1368. 使用發泡膠板作此「臨時」用途一直未有明確的指引，此情況極不理想。謝錦明先生與古小平先生均同意，暫時使用發泡膠板是可以接受的。然而，若欠缺具體指引及例行地盤巡查，便會讓不法建築專業人士有機可乘。如宏福苑的個案所示，各單位的窗戶曾被發泡膠板遮蓋約 15 個月，從任何角度來看，15 個月都不可視為「臨時」。發泡膠板除了屬於高度易燃的物料外，還會阻擋室內住戶的視線，導致在火警時疏散出現延誤。

1369. 本研訊中的專家證據顯示，另有其他建築物料為火勢發展提供額外可燃物載量，包括工作平台上使用的通道、踢腳板，以及竹枝綁扎件。根據發展局應委員會要求所作的第一個回覆，發展局承認目前並無任何規例或指引要求這些臨時建築物料須符合任何特定的耐火標準。正如宏福苑個案中火勢迅速蔓延的情況所示，若盡可能對這些物料施加阻燃或耐火規定，定必有助減慢火勢蔓延，從而在火警時提升安全。

1370. 在火災發生前的制度下，屋宇署主要根據《建築物（建造）規例》第 3(1)、3(2)及 16 條的一般法定條文規管臨時建築物料的安全。為防止濫用情況惡化，並考慮到可能造成的悲劇後果，委員會認為屋宇署應就各類臨時建築物料的阻燃特性施加更具體的規定。屋宇署應進行更全面的檢視，並應制定具體的規例和進行地盤巡查，禁止在高風險地點（例如棚架及樓宇的光井）堆積臨時建築物料及相關廢料。

B4. 未有妥為處理投訴和就投訴進行適當調查

(I) 處理投訴的一般模式

1371. 由上述首兩項缺失可見，規管部門基本上對小型工程採取投訴主導的建築工程監督制度。除非接獲投訴，否則除了屋宇署隨機抽選不少於 20%的第 I 級別小型工程個案（已呈交監工計劃書以供審查的個案）進行地盤安全巡查的做法外，監管部門實際上不會在樓宇維修工程施工期間進行地盤安全巡查。因此，這類監管制度的成效，取決於處理投訴的方式。

1372. 獨立審查組作為負責監管宏福苑工程的部門，並非不知道宏福苑居民提出的安全顧慮。該組確實曾接獲居民大量投訴。作為一個只在接獲投訴時作出查核的監管部門，至少應對所接獲的投訴進行適當調查，但獨立審查組並沒有做到。該組對投訴的回應不足：多次在沒有充分調查下，便接受註冊承建商及註冊檢驗人員提供的片面之詞。

1373. 2024 年 2 月至 2025 年 11 月期間向獨立審查組提出或轉介予該組的 46 宗投訴，表列於本報告**附件 8**。

1374. 從表中可見涉及各種不安全建築工序及不安全建築物料的具體投訴，包括：

(i) 有關使用發泡膠板的投訴：參考編號 7、8、11 及 12；

(ii) 有關使用不安全棚架保護網的投訴：參考編號 9、41（投訴人明確提及華懋大廈棚架火警，並警告說宏福苑使用的棚網可燃）及 45；

(iii) 有關工人吸煙的投訴：參考編號 5；以及

(iv) 詢問逃生樓梯間內玻璃磚牆的消防證書要求：參考編號 44。

1375. 這場火災證實居民所表達的安全顧慮均屬合情合理的，負責的規管部門，即獨立審查組，有需要認真進行調查。

1376. 遺憾的是，獨立審查組在處理投訴方面有以下不足之處：

(i) 未進行有實質意義的調查便結案，見於參考編號 7 及 45 的處理方式；

(ii) 將投訴人轉介至被投訴對象，見於參考編號 14-17、40 及 42 的處理方式；

(iii) 未有處理投訴涵蓋的所有事宜，見於參考編號 12 的處理方式；

(iv) 在未經核實情況下接納解釋，見於多宗投訴的處理方式；

(v) 拒絕披露關於樓宇維修項目的重要資訊（如註冊檢驗人員的身分），見於參考編號 20 的處理方式；以及

(vi) 以有關事項不屬其管轄範圍為由拒絕處理投訴，見於參考編號 27、34、35 及 40 的處理方式。

1377. 總括而言，以上不足之處令獨立審查組唯一依賴的投訴主導機制失去保障作用。投訴在未經調查下結案；作出的回覆沒有回應關注事項；或把投訴轉介至被投訴對象。投訴本是促使獨立審查組採取行動的唯一因素，但當有人作出投訴（正如居民就宏福苑多次作出投訴），該組卻未有進行適當調查。

(II) 未有就使用發泡膠板進行適當調查

a. 獨立審查組對使用發泡膠板的認知

1378. 獨立審查組於 2024 年 9 月首次接獲資訊，宏福苑窗戶被發泡膠板遮蓋。如上文所述，2024 年 9 月至 10 月期間，獨立審查組收到至少四宗有關發泡膠板的直接投訴。

1379. 第一宗經 1823 查詢熱線作出的投訴指[113]「*大埔宏福苑現在進行大維修。現時在 F、G、H 座旁存放大量發泡膠。有居民自行拿了屋旁的碎料發泡膠進行測試，發現這些發泡膠是易燃物料，不是有阻燃的特性…管委會說會使用這些發泡膠，貼在每戶的窗上做保護。*」

1380. 從這宗初步投訴中，獨立審查組得悉：(i)這些發泡膠板是易燃的；(ii)這些發泡膠板會被貼在「*每戶的窗上*」（即擬大範圍用於屋苑全部 1,984 個單位）；以及(iii)地盤存放了大量發泡膠板。

b. 獨立審查組的巡查及觀察

1381. 2024 年 9 月 25 日，古小平先生及劉嘉敏女士到宏福苑進行獨立審查組的第一次實地巡查。據古先生所述：

(i) 他留意到地上存放大量發泡膠板物料。有關照片確認地盤存放大量有關物料。

113 獨立審查組清單參考編號 7，載於附件 8。

(ii) 他乘升降機到較高樓層，看到發泡膠板貼於升降機大堂玻璃窗，遮蓋窗戶。

1382. 古小平先生於 2024 年 10 月 28 日再次巡查。他向宏業表示關注發泡膠板「*可能對居民構成火警危險*」，亦關注發泡膠板影響天然採光及通風。宏業回應指，發泡膠板只會在打鑿工程期間臨時使用（每次涵蓋三個樓層），並會在打鑿工程完成後立即拆除。宏業又表示日後會採用不可燃物料。是次巡查及相關討論均沒有書面紀錄。

c. 聲稱曾向謝錦明先生進行的口頭查詢

1383. 古小平先生聲稱，在 2024 年 9 月 25 日進行巡查後不久，曾就發泡膠板的使用向謝錦明先生（當時借調到獨立審查組的前屋宇署人員）作出口頭查詢。古先生表示，謝先生提供了以下意見：(i)短期使用發泡膠板封窗不被視為建築工程；(ii)並無要求所用發泡膠板須具阻燃特性的規定；以及(iii)由於使用發泡膠板封窗並不視作違例建築工程，因此不屬「可予以起訴」的事項。

1384. 上述對話沒有書面紀錄[114]。謝錦明先生表示，古小平先生沒有向他提供有關投訴內容、照片、實地巡查的觀察所得，或任何有關發泡膠板使用規模的詳情。古先生承認沒告訴謝先生封窗的數目或為期多久，這與謝先生憶述未獲悉任何詳細資料是一致的。

114 根據古小平先生的證供，獨立審查組的指引並無規定須為這類對話撰寫書面紀錄，此舉亦非慣常做法。

1385. 謝錦明先生在發給委員會的第一封信件中表示：

> *「我肯定視此為對我的不公平指控。事實上，從專業角度看，古先生在其第一及第二份證人供詞的陳述……明顯站不住腳。」*

1386. 謝錦明先生解釋，2017 年格蘭菲爾大樓發生大火後，他在香港協助處理跟進工作。外牆覆蓋物內的發泡膠物料是造成該場大火的關鍵原因：*「我對用於外牆的發泡膠物料非常敏感。供詞內(B)及(C)項的指稱，不大可能是由我根據過往經驗提供的意見。」*

1387. 謝錦明先生在聽證會上確認，他記不起與古小平先生的具體談話內容，未看過投訴資料，不知道涉及哪個屋苑，亦沒看過任何巡查報告或照片，以及獨立審查組給予投訴人的答覆。在接受委員會大律師提問時，他同意長期大範圍以發泡膠板遮蓋窗戶不可能符合《建築物（建造）規例》第 16 條的規定。

1388. 謝錦明先生在他發給委員會的第二封信件中澄清，若發泡膠板只用於一至兩個單位，或使用一段很短的時間，未必構成違反有關法定條文。然而，宏福苑的實際情況並非如此，而謝先生在接受口頭查詢時未獲充分交代有關情況，古小平先生或謝先生對這一點均無爭議。

1389. 即使接納古小平先生的說法，亦不會因為聲稱由謝錦明先生提供的意見（即用發泡膠板封窗不屬建築工程及違例建築工程），而得出使用發泡膠板封窗是合法的結論。事實上，《建築物（建造）規例》第 16 條適用於建築工程期間採取的「*預防措施*」，不論有關措施是否構成「*建築工程*」。

d. 獨立審查組直至火災當日仍未作跟進

1390. 獨立審查組在 2024 年 10 月 28 日進行巡查後，縱使有多次機會，卻沒有切實跟進發泡膠板事宜：

(i) 獨立審查組從未要求宏業或鴻毅提供任何證書、測試報告或物料規格，證明有關發泡膠板是不可燃或阻燃。

(ii) 獨立審查組從未詢問每部分的打鑿工程需時多久，或以發泡膠板封窗為期多久。

(iii) 2024 年 11 月 18 日（即最後一次就發泡膠板事宜進行巡查），獨立審查組僅詢問宏業是否已跟進於 2024 年 10 月 28 日承諾處理的事項。宏業確認有跟進，但獨立審查組並無核實其說法。

1391. 如上文所述，古小平先生的證供指，宏業曾向他保證發泡膠板屬臨時性質，僅會在打鑿工程期間使用。古先生承認，由於自 2024 年 10 月後沒有再接獲投訴，故獨立審查組認為並無「*有力證據*」質疑宏業作出的保證。

古先生在口頭證供中承認，沒有接獲投訴，是該組未有就發泡膠板事宜採取進一步行動的主因。對獨立審查組而言，沒有收到投訴，即等於沒有問題。

1392. 然而，正如杜資深大律師所指，沒有再接獲投訴，是獨立審查組造成的：

(i) 獨立審查組於 2024 年 11 月 12 日回覆投訴人時，堅稱並無規例要求臨時物料須為阻燃，並稱若再有查詢應聯絡法團、管理公司或承建商。獨立審查組不但向投訴人誤述法律立場（即稱沒有規例要求發泡膠板須為阻燃），更將投訴人轉介至被投訴的對象。

(ii) 古小平先生承認，該回覆令居民不再就發泡膠板事宜向獨立審查組作出投訴。自 2024 年 10 月 19 日起，居民沒有再就發泡膠板作出投訴。

1393. 結果，縱使數千名居民日常觀察到的情況，與承建商向獨立審查組所作的保證不符，該組卻始終未能察覺。事實上，由約 2024 年 8 月底至 2025 年 11 月火災發生為止，發泡膠板一直張貼在窗上，歷時約 15 個月。持續及大範圍使用發泡膠板的情況，任何人前往地盤皆可看見，亦廣為全部居民所知。宏業向獨立審查組就發泡膠板是短期使用的保證，與事實並不相符，而只要任何人到實地稍加察看，其不實之處便顯而易見。遺憾的是，儘管獨立審查組在該 15 個月期間多次進行實地視察，卻從未察覺。

1394. 獨立審查組明顯有方法調查發泡膠板的使用範圍是否較宏業所說的大，以及使用時間是否較宏業所說的長。該組只需到宏福苑詢問任何居民有多少窗戶被遮蓋，以及被遮蓋多久，便能要確定發泡膠板的使用規模，應該並不困難。

1395. 此外，在隨後數月，獨立審查組接獲大量照片證據，清楚顯示窗戶被發泡膠板遮蓋，但該組完全沒有留意：

(i) 於 2024 年 11 月 11 日，獨立審查組接獲投訴照片，顯示現場有發泡膠板[115]。古小平先生事後承認，他其後才察悉窗戶被發泡膠板遮蓋。

(ii) 於 2025 年 1 月 21 日，獨立審查組的巡查時拍攝的照片清楚顯示發泡膠板的存在。古小平先生事後承認，那些物料很可能是發泡膠板。

(iii) 於 2025 年 3 月 12 日，鴻毅向獨立審查組傳送了一份簡報及兩段影片，當中至少 21 張照片及有關影片均清楚顯示發泡膠板的存在。

(iv) 於 2025 年 6 月 3 日，獨立審查組巡查時拍攝的照片清楚顯示窗戶貼有發泡膠板。該次巡查的目的（檢查冷氣機台）必然涉及查看鄰近窗戶的構築物。

115 獨立審查組清單參考編號 20，載於附件 8。

(v) 於 2025 年 6 月 27 日及 7 月 2 日，宏業及鴻毅的代表透過 WhatsApp 向獨立審查組發送照片，當中有八張顯示發泡膠板的存在。

1396. 儘管有上述照片證據，但獨立審查組從未就發泡膠板仍未拆除的原因、還須遮蓋窗戶多久，以及被發泡膠板遮蓋窗戶的數目提出任何問題。凡此種種情況，本應向規管人員發出重大警號。

1397. 正如杜資深大律師所指，這種不大關心態度背後的原因，在口頭證供中顯露出來。獨立審查組並無備存與宏業討論的書面紀錄，古小平先生亦承認他可能根本遺忘了此事。雖然投訴是唯一觸發獨立審查組採取行動的因素，但該組所作的回覆，卻旨在確保日後再無人投訴。就此，代表政府的孫資深大律師亦承認，考慮到有關證據，獨立審查組「*儘管自 2024 年 10 月後多次巡查並接獲多份文件，卻未有徹底跟進發泡膠板一事*」。

(III) 沒有就棚網的阻燃特性進行適當調查

a. 知悉投訴所提出的安全顧慮

1398. 獨立審查組接獲多宗投訴，提出關注棚網的阻燃性（最後一宗投訴在大火發生前三星期接獲）：

(i) 於 2024 年 10 月 5 日，有人就易燃棚網向獨立審查組及勞工處作出投訴。這宗投訴明確指責勞工處就棚網阻燃要求所作的回覆（由林秀青女士撰寫）「*誤導公眾*」[116]。

116 獨立審查組清單參考編號 9，載於附件 8。

(ii) 於 2025 年 9 月 29 日，江祥發先生透過 1823 查詢熱線，作出有關颱風後棚網受損的投訴，並提供多張照片，顯示新舊棚網的分別[117]。

(iii) 於 2025 年 10 月 23 日，江祥發先生作出一項跟進投訴，明確提及中環華懋大廈發生的大火，以及提及居民就棚網阻燃性的重大關注[118]。

(iv) 於 2025 年 11 月 6 日，江祥發先生就包括棚網老化的關注作出投訴[119]。

b. 預先通知進行巡查及其後果

1399. 獨立審查組分別於 2024 年 10 月 28 日、2024 年 11 月 18 日及 2025 年 10 月 28 日，先後三次到宏福苑檢查棚網。每次鴻毅及宏業均接獲預先通知。

1400. 2025 年 10 月 28 日發生的事件，揭示了預先通知帶來的後果。有關事件在早前的篇章已有述及，現再撮述如下：

(i) 於 2025 年 10 月 27 日（即巡查前一日），獨立審查組的劉嘉敏女士經 WhatsApp 通知鴻毅，稱該組擬了解舊棚網及颱風後更換的新棚網的規格及阻燃性，又表示古小平先生擬在每幢樓宇進行抽驗。

117 獨立審查組清單參考編號 41，載於附件 8。

118 獨立審查組清單參考編號 41，載於附件 8。

119 獨立審查組清單參考編號 45，載於附件 8。

(ii) 宏業幾乎立即收到有關巡查的通知。及至 9時 54 分，譚雋生先生在宏業 WhatsApp 群組發送標示為「*不公開*」的信息給侯華建先生，表示獨立審查組翌日下午會到地盤進行棚網燃燒測試。

(iii) 陳耀輝先生稱，他於同日收到宏業通知，要求他緊急訂購 115 張阻燃棚網以應付巡查（他以為是勞工處的巡查）。

1401. 因此，預先通知直接令宏業在巡查前以合規物料換走不合規物料；而突擊巡查的原意，正是防止這類情況出現。

1402. 古小平先生事後解釋，給予預先通知是因為「*註冊檢驗人員及註冊承建商須集中精神，就棚網安全的特定問題採取適當及具針對性的跟進行動*」。委員會認同杜資深大律師所言，認為其解釋欠缺說服力。古先生承認，預先通知一直是獨立審查組的慣常做法，而該次預先通知並非因應個別情況作出的決定，無須特別理據支持。

1403. 此外，正如杜資深大律師所指，進行突擊巡查的需要，與獨立審查組指稱對確保註冊檢驗人員及註冊承建商採取跟進行動的關注，兩者並無牴觸。獨立審查組本可：(i)進行突擊巡查，然後指示地盤管工協助採樣進行實驗所測試；或(ii)進行突擊巡查以拍攝地盤狀況，然後通知註冊檢驗人員需要進行實驗所測試，從而比對突擊巡查時所見的實際情況，以及在給予通知後所見到的情況[120]。

120 後者做法其實是屋宇署的做法。

1404. 獨立審查組於 2024 年 9 月 25 日到宏福苑進行的第一次巡查，證明無事先通知進行巡查是切實可行的。古小平先生形容該次為*「低調」*的地盤巡查，並承認該次視察屬突擊巡查。

1405. [redacted]

1406. 政府現承認，獨立審查組給予預先通知的做法容易被人利用，亦偏離其他部門的做法。

c. 獨立審查組的快速燃燒測試—所用方法欠妥

1407. 獨立審查組在 2024 年 10 月 28 日進行實地巡查時，即場使用打火機為棚網進行「快速測試」。屋宇署張玉清女士確認，屋宇署從來不在現場測試棚網，因為根據阻燃性測試標準，測試須在受控的特定實驗室環境內進行。

1408. 古小平先生承認：

> *「但值得注意是，有別於在受控環境下嚴格按照既定標準進行的實驗室測試，就進行現場快速測試來說，現時並無認可的業界標準。」*

1409. 正如法律團隊所指，獨立審查組偏離屋宇署的做法，使用科學上不可靠的快速測試而並非實驗室測試，並無充分理據支持，更可能令居民誤以為安全。

1410. 再者，獨立審查組進行的快速測試，皆只測試在地下及天台樓層這些最易達的地點鋪設的棚網。獨立審查組從未在樓宇的中層位置進行棚網測試。這種可預測的模式，令宏業能輕易在易達樓層鋪設合規棚網。宏業只需確保地下及天台樓層的棚網通過測試便可。而獨立審查組在巡查前事先通知宏業，令這個漏洞變得更為嚴重。

d. 於 2024 年 10 月 28 日在天台進行的測試

1411. 於 2024 年 10 月 28 日，在天台進行測試的影片清楚顯示：(i)棚網被打火機點燃約 15 秒後燃燒起來；(ii)把火焰移開後，棚網繼續自行燃燒約 10 秒；以及(iii)其後有人把火吹熄。

1412. 宏業向獨立審查組提供的阻燃證書註明的續燃時間為零秒，而標準訂明的時間則為少於四秒。然而，從影片內的快速測試觀察到的續燃時間為至少 10 秒，與證書上註明的時間完全不符。

1413. 古小平先生承認，他對第一次測試結果「*感到關注*」。不過，由於宏業即時重新測試同一樣本兩次，而樣本並無燃燒起來，古先生便認為可予接受：「*由於在第一次測試失敗後，覆檢同一樣本以確認測試結果的做法並非不常見，因此當時我們認為該項安排可予接受。*」

1414. 不過，獨立審查組並無考慮首次測試與其後測試中，打火機的位置及其與棚網的距離是否有差別。李博士在其證供中曾就這點提出疑問。李博士認為，根據快速

測試的整體結果，值得抽取樣本作實驗室測試。獨立審查組亦無考慮到證書上註明的續燃時間（零秒）與首次快速測試結果（超過 10 秒）不符，因而質疑證書的真確性。獨立審查組的取態是，只要註冊檢驗人員的「*指派人員*」沒有提出關注事項，該組便不會作出調查。正如杜資深大律師扼要地指出，獨立審查組實際上把其規管職能外判給本應受其規管的對象。

1415. 2024 年 10 月 29 日，古小平先生向屋宇署匯報：

> *「在 2024 年 10 月 28 日巡查期間，承建商提供測試報告供我方審閱。該報告確認有關保護棚網符合 APP-70 的規定。註冊檢驗人員亦告知本組，他們已在現場對保護棚網進行燃燒測試，以核實棚網的阻燃特性。此外，他們亦於本組巡查期間進行抽樣測試，證明棚網符合阻燃標準…基於上述理由，現時並無證據顯示保護棚網未達阻燃標準。」*

1416. 該報告未有披露三次測試中，有一次顯示棚網燃燒超過 10 秒，需要有人把其吹熄。倘若報告指出這點，屋宇署很可能已建議獨立審查組抽取樣本進行實驗室測試（正如李博士在觀看獨立審查組進行快速測試的影片後提出的建議）。

1417. 基於以上觀察，代表政府的孫資深大律師總結陳詞時承認，2024 年 10 月 28 日的快速測試存在「*改善空間*」，並強調曾於 2024 年 11 月 18 日進行跟進快速測試。

然而，更適當的跟進行動應該是將樣本送往實驗室進行測試（李博士亦認為這是適當做法）。

e. 未能核實證書（2024 年 10 月）

1418. 2024 年 10 月 28 日巡查當日，宏業透過 WhatsApp 提供了日期標示為 2024 年 1 月 8 日的阻燃證書。然而，獨立審查組的文件檢視工作只包括檢查證書有否註明符合國家標準 GB 5725-2009。獨立審查組沒有進一步核實：

(i) 有別於屋宇署的標準做法，獨立審查組沒有核實進行測試的實驗所是否政府指定實驗所或 HOKLAS 認可的實驗所。

(ii) 獨立審查組沒有聯絡有關實驗所，以核實該證書的真確性。

(iii) 獨立審查組沒有檢查（例如核實送貨紀錄）所使用棚網的批次與經認證的批次是否相符。

1419. 古小平先生承認，發生火災後，獨立審查組檢查日期標示為 2024 年 1 月 8 日的證書的認證編號，注意到簽發機構的名稱並不正確。因此，正如在第四章指出，獨立審查組在火災後所進行的檢查證實上述證書並非真正證書。這個讓獨立審查組發現上述證書是偽造的同類檢查，其實可在火災前進行。該組只須做案頭工作，即與其在火災後所進行的工作一樣，便可辨別真僞。假如該組在 2024 年 10 月首次接獲證書時進行上述工作，此欺詐行為在火災發生前超過一年已可被揭露。

f. 未能索取新棚網的證書（2025 年 10 月）

1420. 獨立審查組於 2025 年 10 月 28 日巡查前已知悉棚網因在超強颱風樺加沙吹襲時受損而已予更換。宏福苑居民留意到，新更換的棚網顏色較淺。江祥發先生於 2025 年 10 月 2 日致電 1823 熱線查詢時，明確指出淺色棚網是新更換的。另外，從獨立審查組拍攝的照片亦可見顏色的差別。獨立審查組雖然知悉已更換棚網（即與先前已獲認證的批次不同），卻沒有要求索取新批次的阻燃證書。2024 年 1 月的證書，明顯不適用於 2025 年 10 月採購和鋪設的棚網。

1421. 根據古小平先生的證供，獨立審查組「*主要依靠測試證書*」以確立物料的阻燃性。然而，就新棚網而言，獨立審查組從未檢查過替換棚網的任何證書。換言之，該組連最基本的核實方法都沒有採用。由於（現有證據顯示）新一批替換棚網實際上不阻燃，該組沒有檢查新的阻燃證書，影響尤其重大。

1422. 古小平先生解釋，獨立審查組曾要求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新舊棚網都是由同一供應商提供，並使用同一證書。

1423. 然而，宏業所出示證書標示的日期為 2024 年 1 月 8 日，即是在巡查前近 22 個月為先前供應的棚網發出，遠早於因颱風更換棚網的日期。此外，新舊棚網在顏色及透明度上明顯有分別。因此，獨立審查組絕對有理由

查證鴻毅所言是否屬實，而不應全盤接受。古小平先生承認，獨立審查組未曾考慮該證書是否對應當時實際鋪設的棚網，亦沒索取任何類型的證明文件，例如送貨單及供應商資料。其實，只需要求提供證明文件，確認替換棚網來自同一製造商，便足以揭穿其謊言：這是因爲替換棚網購自不同的供應商，並在訂購時表明要非阻燃棚網。

g. 獨立審查組給予投訴人的回覆（2025 年 10 月）

1424. 獨立審查組在完成 2025 年 10 月 28 日的巡查後，回覆投訴人：

> *「針對你的反映，本組已聯同註冊檢驗人員進行實地視察，並向承建商了解情況。視察發現，部分外牆保護設施仍有欠妥之處，包括橋板鋪設、棚架物料及棚網出現穿洞情況。根據承建商的解釋，自上個月颱風後，他們已逐步修復受損的棚架及棚網，現場可見許多棚網已更換。就上述問題，本組已指示承建商盡快完成修復，並由合資格人士檢驗及簽發證明，證實棚架安全後方可使用。」*

1425. 事實上，註冊檢驗人員在該巡查時不在現場。鑑於華懋大廈發生大火，投訴人真正關注的是棚網的阻燃性。獨立審查組的回覆卻只回應棚網出現損毀及破洞的問題，對棚網是否符合阻燃標準隻字不提。因此，投訴人特別提出的安全問題並無得到回應。就連代表政府的大律師亦在總結陳詞承認，這方面有改善空間。

h.　　火災後的發展（《註冊承建商作業備考 85》）

1426.　　於 2025 年 12 月 19 日，屋宇署發出《註冊承建商作業備考 85》，推出新機制以解決阻燃證書造假的問題。要點包括:

(i)　在防護物料上架前，註冊承建商須安排第三方人士隨機抽取物料樣本，並送交政府指定兼獲 HOKLAS 認可的實驗所，就防護物料的阻燃特性進行實驗室測試。現有 17 間這類指定實驗所。

(ii)　若任何一個樣本不合格，則整個批次不能使用。

(iii)　屋宇署在巡查時，會隨機在不同樓層及不同位置抽取樣本，並送交政府的試驗所／化驗所進行測試。

1427.　　這機制遠較火災前獨立審查組採用的制度嚴謹，正如法律團隊所說，後者屬嚴重欠妥。

B5. 未有在運作層面上妥善及認真地履行規管職責

1428. 經聽取本研訊的證詞後，委員會亦發現獨立審查組人員未有妥善及認真執行其監管職務。儘管警號屢次敲響，且宏福苑居民亦曾對各種安全問題表達關注，獨立審查組仍錯過了多次修正宏福苑樓宇維修地盤的問題或消除火警危險的機會。委員會識別到以下特點，反映獨立審查組鬆懈的工作態度。

(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

1429. 上文提及，原本的註冊檢驗人員沈鉅忠先生於2022年7月離世。獨立審查組於2024年9月，即兩年多後才通過一宗投訴得知有關消息，顯示獨立審查組一直沒有與沈先生聯絡。

1430. 於2024年10月8日，獨立審查組去信鴻毅，強調宏福苑的修葺工程自2024年6月起一直在沒有任何註冊檢驗人員監督的情況下進行，並持續催促鴻毅就更換註冊檢驗人員提交表格 MBI1。由於獨立審查組曾指示在正式委任註冊檢驗人員前，不得進行任何訂明修葺工程，因此該情況被認為嚴重。在多次催促後，鴻毅於2024年10月10日就吳躍先生接任註冊檢驗人員一職提交表格MBI1。鴻毅在信中聲稱，在沈鉅忠先生離世後，宏福苑修葺工程的監管工作已即時交由吳先生接手。

1431. 此說法顯然是謊言。鴻毅根本沒有即時安排接任人員，他們先安排另一名註冊檢驗人員陳兆華先生接替沈鉅忠先生。陳先生於 2023 年 2 月 28 日成為董事及股東，當時是沈先生離世後約七個月。陳先生其後於 2023 年 12 月 12 日把其持有的 20,000 股股份轉讓予吳躍先生，吳先生才成為鴻毅的董事及股東，當時距離沈先生離世約 17 個月。

1432. 即使當時不知道上述解釋是謊言，就鴻毅通知更換新註冊檢驗人員一事上出現重大延誤，獨立審查組理應提高警覺。獨立審查組並無質疑該顧問公司是否僅把註冊檢驗人員視為有關工程的掛名人員，以及該註冊檢驗人員有否認真執行其妥善監督樓宇維修工程施工的職務。獨立審查組沒有提出任何疑問，僅着眼於表格 MBI1 是否已提交，以確保有註冊檢驗人員記錄在案。

1433. 令人感到十分不安的是，即使過往有如上文關於委聘註冊檢驗人員的不良紀錄，獨立審查組並沒有嘗試聯絡新註冊檢驗人員吳躍先生以確認他在樓宇維修工程的監督角色。甚至連 2024 年 10 月 23 日有關安排巡查地盤的電郵也不是由吳先生本人發出。證據亦顯示，獨立審查組沒有就宏福苑樓宇維修工程相關的任何事宜與吳先生直接溝通，令人震驚。必須注意的是，根據《建築物條例》第 30D 條，訂明修葺工程必須由一名註冊檢驗人員監督，該註冊檢驗人員須為名冊上的自然人，而非公司。儘管獨立審查組完全依賴註冊檢驗人員，但從未確認吳先生有否實際參與宏福苑工程。

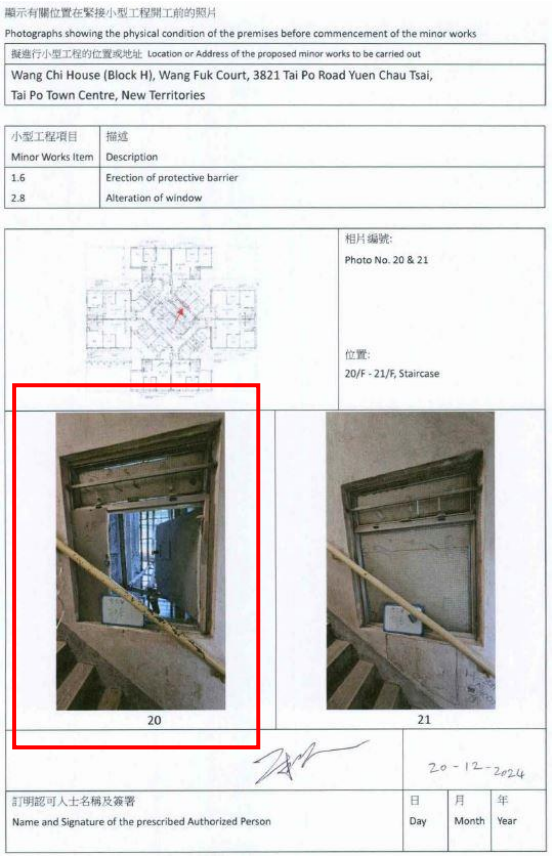
(II) 未能在審核小型工程呈交文件時發現生口

1434. 委員會在第四章交代在樓梯間大約每五層開設供生口的情況，方法是拆除窗戶並裝上木板或鋁塑板用作活門。此等生口構成顯然而見的火警危險，稱職的規管人員以一般的審慎態度，理應能識別和預防火警危險。第六章已探討此等生口如何在宏福苑造成大量傷亡。[redacted]

1435. 獨立審查組一共接獲 48 份與宏福苑工程有關的小型工程呈交文件，其中兩份由小型工程管理系統隨機抽選作基本審查。選出的兩份呈交文件為 MWBO2504820 及 MWBO2504821，分別與宏昌閣（F 座）及宏志閣（H 座）有關。

1436. 兩份 MW01 表格均於 2025 年 5 月 2 日提交，涉及在宏昌閣（F 座）及宏志閣（H 座）樓梯間豎設防護欄障和改動窗戶。關鍵的是，MW01 的呈交文件載有工程開始前的照片，清楚顯示走火通道樓梯間的窗戶已改成生口：

(i) 宏志閣（H 座）樓梯間的照片清楚顯示窗戶改為生口，門亦完全打開。



顯示有關位置在緊接小型工程開工前的照片

Photographs showing the physical condition of the premises before commencement of the minor works

擬進行小型工程的位置或地址 Location or Address of the proposed minor works to be carried out

Wang Chi House (Block H), Wang Fuk Court, 3821 Tai Po Road Yuen Chau Tsai, Tai Po Town Centre, New Territories

小型工程項目 Minor Works Item	描述 Description
1.6	Erection of protective barrier
2.8	Alteration of window

相片編號: Photo No. 20 & 21

位置: 20/F - 21/F, Staircase

20

21

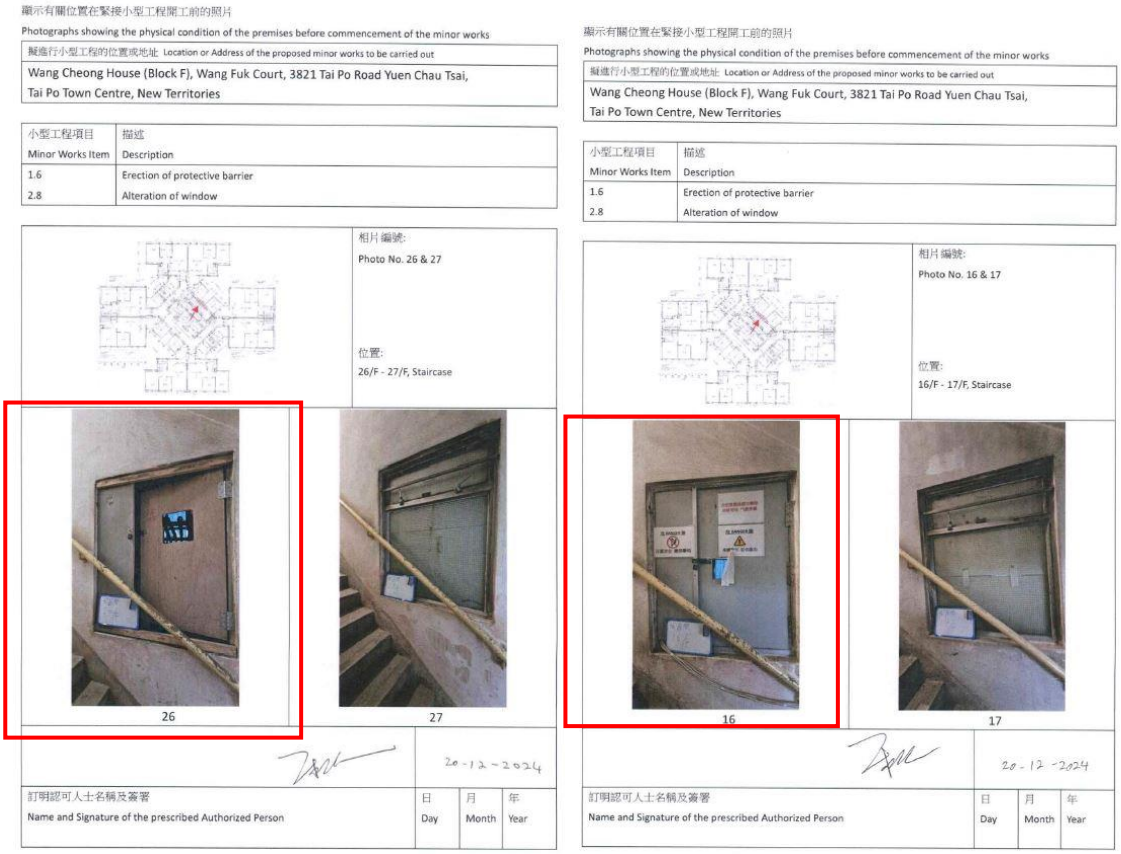
20-12-2024

訂明認可人士名稱及簽署 Name and Signature of the prescribed Authorized Person

日 Day	月 Month	年 Year

圖 11-1： 載於呈交文件 MWBO2504821 關於宏志閣（H 座）樓梯間在工程展開前的照片

(ii) 宏昌閣（F 座）樓梯間的照片顯示生口有鎖，並貼上有「危險」字眼的警告標籤及切勿爬出的圖示。


顯示有關位置在緊接小型工程開工前的照片

Photographs showing the physical condition of the premises before commencement of the minor works

擬進行小型工程的位置或地址 Location or Address of the proposed minor works to be carried out

Wang Cheong House (Block F), Wang Fuk Court, 3821 Tai Po Road Yuen Chau Tsai, Tai Po Town Centre, New Territories

小型工程項目 Minor Works Item	描述 Description
1.6	Erection of protective barrier
2.8	Alteration of window

相片編號: Photo No. 26 & 27

位置: 26/F - 27/F, Staircase

26 27

20-12-2024

訂明認可人士名稱及簽署 Name and Signature of the prescribed Authorized Person

日 Day 月 Month 年 Year

顯示有關位置在緊接小型工程開工前的照片

Photographs showing the physical condition of the premises before commencement of the minor works

擬進行小型工程的位置或地址 Location or Address of the proposed minor works to be carried out

Wang Cheong House (Block F), Wang Fuk Court, 3821 Tai Po Road Yuen Chau Tsai, Tai Po Town Centre, New Territories

小型工程項目 Minor Works Item	描述 Description
1.6	Erection of protective barrier
2.8	Alteration of window

相片編號: Photo No. 16 & 17

位置: 16/F - 17/F, Staircase

16 17

20-12-2024

訂明認可人士名稱及簽署 Name and Signature of the prescribed Authorized Person

日 Day 月 Month 年 Year

圖 11-2： 載於呈交文件 MWBO2504820 關於宏昌閣（F 座）樓梯間在工程展開前的照片

1437. 即使查核了上述照片，獨立審查組小型工程小組仍確定呈交文件「*妥當*」。基本檢查的核對清單只問及有否提供工程展開前的照片，以及有關照片是否清晰。獨立審查組剔選了「*是*」。有人或會質疑審查的作用，因為當中只問及有否提供圖則或照片，以及有關圖則或照片是否清

晰，但沒有審視照片的內容，而照片的內容顯示存在明顯的火警風險。

1438. 然而，容兆倫先生解釋指，MW01 表格所載工程展開前的照片顯示，工程可能在七日通知期屆滿前已展開（即承建商可能過早展開工程）。如果進行了工程展開前的實地審查，本應會察覺該做法。不過，由於 MW01 表格是抽選作基本審查，而非作工程展開前的實地審查，因此未有發現欠妥之處。由於審查的分類方式僵化，只因文件中顯而易見的欠妥之處屬於不同的分類，導致該等事項未被察覺。此外，該類別所涵蓋的極其狹小：獨立審查組每年最多只進行 25 次工程展開前的實地審查，意味着永遠不會巡查絕大多數工程，以識別出在工程展開前的欠妥之處。

1439. 因此，小型工程管理系統紀錄確定「*呈交文件經查核屬妥當，支持有關審核評估獲得『合格』的建議*」。有關建議獲高級屋宇保養測量師容兆倫先生批准。他作供時表示，他親自查核所有文件，並認為該份小型工程呈交文件通過查核。

1440. 容兆倫先生承認，「*事後回望的話，便會注意到有些工程展開前的照片……顯示某些窗戶被木板遮蓋*」。他進一步承認，「*當時[他]並未意識到該等生口是專為工人進出棚架而設。*」

1441. 容兆倫先生在聽證會的證詞指出，他確有審視生口的照片，惟未有意識到生口是工人進出的開口。他認為因窗戶損毀，所以設置臨時遮蓋物以作保護。然而，正如杜資深大律師所指，容先生的解釋在其口頭作供時不攻自破：

(i) 容兆倫先生當時獲展示數張曾經他審視的呈交文件中的照片，顯示每五層設有一個生口。他承認在審視照片時注意不到有此模式。

(ii) 他當時再獲展示宏昌閣（F 座）其中一個生口的照片，該生口的左邊有一把鎖，右邊則貼有警告標籤（見圖 11-2（右））。杜資深大律師向容兆倫先生提出，如果為了保護損毀窗戶而設置臨時遮蓋物，便不需要有鎖。容先生同意如細心觀察該照片，便會發現情況確實如此。

(iii) 最後，容兆倫先生獲展示另一張照片（見圖 11-1）。他同意如細心觀察該照片，則可見窗戶的遮蓋物實際上是可打開的門，而且他不可能得出設置遮蓋物只是為了保護窗戶的結論。

1442. 簡而言之，任何人看到照片都知道當中顯示的是專為工人而設的生口，在走火樓梯間每五層開設一個。容兆倫先生回答政府代表大律師的問題時，他實際上承認如果更細心留意有關照片，理應注意到當中顯示的是生口。

1443. 《小型工程手冊》規定，如在基本審查發現「*明顯違反《建築物條例》的情況*」，須展開實地審查。杜資深大律師指出，照片正正顯示了明顯的違規情況，但沒有人在意仔細審視照片的內容，因而沒有進行實地審查。

1444. 容兆倫先生在證詞中指出，若進行實地巡查，理應能發現此等生口。然而，他們從沒有巡查地盤。獨立審查組採取以投訴為主導的政策，只在接獲投訴後才會巡查。但由於居民缺乏專業知識，未能察覺生口會造成火警危險，沒有就此作出投訴。因此，一切取決於基本審查的文件檢查，惟進行文件檢查時未能發現違規之處。居民不知悉生口的危險，而遺憾的是，本可察覺危險的小型工程小組卻沒有仔細審查，以發現問題所在。如今，政府承認在監管方面單靠基本審查（其目的為確保程序合規，而非識別所呈交的照片中可見的安全隱患）存在缺點，原因是未能從呈交文件識別顯而易見的安全問題。

(III) 反映獨立審查組鬆懈執法態度的其他做法

1445. 在本章上一節已識別某些做法，反映鬆懈的監管態度，例如處理投訴不力及實地巡查前預先作出通知。此等做法均顯示獨立審查組在履行其監管職責時試圖走捷徑，沒有認真考慮宏福苑居民對安全問題所提出的合理關注。因此，新管委會的主席徐滿柑先生於 2025 年 6 月 3 日在 WhatsApp 群組提到，原本希望獨立調查組會跟進投訴個案，但他們似乎漠不關心，此說法並不令人感到意外。

1446. 具體來說，獨立審查組預先通知顧問和承建商會實地巡查的做法應受到批評。巡查的目的是核實相關的建築顧問及承建商有否遵行有關規則及規例。除非有任何實際理由證明作出通知是合理的，否則巡查應屬突擊性質。就宏福苑的個案而言，委員會找不到任何理由證明預先作出通知是合理的。

1447. 委員會亦發現獨立審查組在行使其法定權力時，存在一種只管盲目跟從屋宇署所訂立的規則及程序的態度。雖然獨立審查組的權力是由屋宇署授予，但就獲資助樓宇而言，獨立審查組仍是負責執行建築工程監管制度的主管部門。獨立審查組應主動識別監管制度的任何實際問題或不足之處，並視乎情況向屋宇署提出，以改善整個規管制度。在獲資助樓宇的建築工程中可能出現一些特殊情況，但獨立審查組人員沒有就獲資助樓宇大規模樓宇維修工程的風險進行任何獨立評估。此工作態度導致宏福苑樓宇維修工程地盤各種警示或火警危險被忽視，最終釀成多人傷亡的大火慘劇。

1448. 或許我們應該反問，既然獨立審查組一直以屋宇署所訂立的規則及程序證明其人員所執行的職務合理（例如挑選審查個案時所採用的抽樣方法），為何該組所採取的某些做法卻與屋宇署有別（例如會在實地巡查前預先作出通知）？委員會相信答案在於獨立審查組的工作態度。

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

(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

1449. 有關執行規管制度方面，法律團隊發現屋宇署與獨立審查組的做法有以下分歧。若雙方如預期般有良好的協調，分歧不可能發生。

a. 2023 年地盤安全巡查政策

1450. 正如第九章第 C4 分節所述，屋宇署於 2023 年 4 月推出政策，隨機抽選不少於 20%的第 I 級別小型工程個案（已提交監工計劃書供審查的個案）進行地盤安全巡查。獨立審查組的立場是，該組於 2025 年 12 月 22 日才知悉上述地盤安全巡查政策，即屋宇署採用該政策後近兩年半之後。

1451. 此事的重要性顯而易見。正如容兆倫先生指出，獨立審查組若知悉並實施上述政策，「*頗大機會*」會安排實地巡查宏福苑的樓梯間。值得補充的是，這類實地巡查亦可能會識別到其他消防安全風險（例如大範圍使用發泡膠板遮蓋物）。

1452. 獨立審查組與屋宇署溝通失誤，可從 2025 年 12 月 24 日獨立審查組給屋宇署的電郵反映，內容如下：

「根據我們的紀錄，在貴署發出日期為 2025 年 12 月 22 日的電郵前，我們沒有從任何渠道收到通知有關屋宇署地盤監察組由 2023 年 4 月起，對第 I 級別小型工程進行實地審查。上述渠道包括屋宇署地盤監察組與獨立審查組地盤監察小組於 2023 年 3 月 22 日舉行的分享會；屋宇署經高級結構工程師（顧問）向獨立審查組提供的資料；以及屋宇署地盤監察組與獨立審查組地盤監察小組的電話對話及／或電郵。」（原文為英文）

1453. 2026 年 1 月 6 日，屋宇署終於通知獨立審查組《屋宇署地盤監察組手冊》已更新並反映上述安排。

1454. 以上情況不能接受，亦反映儘管設有以下溝通渠道，雙方（屋宇署及獨立審查組都有責任）卻未能妥善及有效溝通：

(i) 屋宇署與獨立審查組定期舉行會議，包括專門處理小型工程監管制度事宜的會議；

(ii) 屋宇署借調資深專業人員到獨立審查組，正是為了充當傳遞屋宇署最新指引及做法的橋樑；以及

(iii) 獨立審查組每半年向屋宇署提交進度報告，以供審閱。

1455. 此外，正如杜資深大律師所指，獨立審查組第41號半年報告匯報了地盤監察小組的工作。根據上述報告，該小組的工作包括「*透過巡查，監察和審查施工中的建築地盤，以偵測與安全及品質監督相關的違規情況*」。當中沒有披露這些地盤巡查事實上並不適用於小型工程。換言之，屋宇署未獲提醒該署與獨立審查組的做法有分歧。

1456. 法律團隊發現屋宇署與獨立審查組在做法上的分歧，事實上可從以下公開渠道知悉：

(i) 根據屋宇署網站的 2019 年存檔版本，該署地盤監察組的工作範圍不但包括須獲批准和同意的建築工程，亦包括第 I 級別小型工程。屋宇署表示屬下人員會對所有這些建築地盤進行巡查。

(ii) 劉輔國先生承認，獨立審查組人員會不時瀏覽屋宇署網站，但他未有注意到上述段落。他解釋，該網站旨在向市民簡介屋宇署的工作，獨立審查組的做法則遵循屋宇署內部手冊，而當時有關手冊並無規定須實地巡查小型工程。

(iii) 屋宇署網站上的陳述供任何市民瀏覽，當中披露該署的地盤監察工作擴闊至涵蓋第 I 級別小型工程。若獨立審查組注意到上述情況，便可向屋宇署提出雙方做法不一致的問題，並在大火發生前數年已予糾正。

1457. 現時政府亦確認，屋宇署與獨立審查組應改善雙方的溝通。對於沒有進行任何獨立檢視自身的做法，獨立審查組所持的理據是，該組恪守屋宇署的做法。獨立審查組未能透過定期會議、借調人員、半年報告或屋宇署網站，留意到該組與屋宇署的做法不符。換言之，獨立審查組就轄下樓宇的地盤監察標準，實質上較屋宇署就轄下私人樓宇的監察標準為低，而雙方人員都沒有察覺到這情況。

b. 巡查前的預先通知

1458. 獨立審查組的做法與屋宇署的另一分歧，是該組因應投訴進行巡查前，習慣預先通知註冊檢驗人員及註冊承建商。

1459. 屋宇署就此的證詞是明確的：

(i) 無論是對新建樓宇或現有樓宇進行實地巡查及實地審查，屋宇署的一般做法是不會事先通知註冊檢驗人員及註冊承建商。只有在特殊情況下（例如需要專門設備或關乎緊急公眾安全事宜），屋宇署才會事先作出通知。

(ii) 《屋宇署小型工程地盤監察手冊》（2025 年 4 月）訂明，實地審查及定期安全巡查必須為突擊巡查，「*不會事先通知認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師／註冊承建商*」。屋宇署突擊巡查的安排，亦適用於接獲投訴後

巡查現有樓宇的情況，包括涉及地盤安全，以及註冊檢驗人員及註冊承建商的不當行為的投訴。

(iii) 當接獲投訴後，屋宇署會先前往現場，查明情況，其後在必要時才會聯絡註冊承建商及註冊檢驗人員跟進。

1460. 政府其他部門(包括消防處及勞工處)亦確認，其進行的巡查屬突擊性質。其實這不過是常理，因為實地巡查的目的，是杜絕工程顧問（包括註冊檢驗人員）或承建商有機會在規管人員抵達前故作合規或隱瞞違規情況。

1461. 政府已在一定程度上承認，「*就做法上的差異而言*」，上述不一致情況「*在運作方面須予改善*」，而獨立審查組的做法，是「*假定受規管的專業人員具誠信，而有關證據證明，上述假定已遭人不正當利用和破壞*」。古小平先生亦確認，火災發生後，獨立審查組沒有再在巡查前事先通知註冊檢驗人員。換言之，現時獨立審查組就突擊巡查的做法，已經與火災發生前政府其他部門的做法一致。

1462. 獨立審查組的做法有所改變，是朝正確方向邁出一步。不過，這亦帶出了問題，就是既然兩個政府部門有多個互相溝通的渠道，當初為何會出現分歧，特別是與屋宇署做法的分歧。正如上文所述，工作態度似乎是唯一解釋。

c. 審查抽樣方法

1463. 屋宇署採用國際標準 ISO 2859-1，以釐定強制驗樓計劃隨機審查的樣本數目，並按整批個案數目調整樣本數目。相比之下，不論該月收到多少文件，獨立審查組電腦系統每月只會抽籤揀選固定的 16 宗個案進行審查。

1464. 獨立審查組證人並不同意這涉及任何與屋宇署做法有分歧的情況。劉輔國先生的證詞指，每月 16 宗這個數字，是根據屋宇署按 ISO 標準得出每年約 1,725 宗個案的審查目標所校準而得出的。獨立審查組處理的個案量大約是屋宇署的四分之一，而後來呈交的文件數量減少，現時有效抽樣率較按 ISO 比例所得數字為高。此外，古小平先生解釋，2025 年內大多數月份收到少於 16 份強制驗樓計劃文件，因此該年幾乎所有呈交文件已作審查。

1465. 正如杜資深大律師所指，上述解釋未能回應根本的批評，而有關批評是關乎方法而非數學問題。根據屋宇署的做法（遵循 ISO 2859-1 標準），樣本數目會視乎整批個案數目而定；獨立審查組的做法則不然。當呈交文件數量激增，便會無聲無息降低抽樣率，但沒有機制發現這個落差。再者，獨立審查組不能兩者兼得：若其職責是絕對地跟從屋宇署的做法，則跟隨屋宇署以 ISO 標準為本的方法是理所當然的，而非從中得出固定的審查樣本數目，其後即使情況改變仍鎖定該數目。

1466. 除了屋宇署與獨立審查組在做法上有這些分歧外，還有其他：(i)對於使用發泡膠板遮蓋窗戶一事，雙方的理解似乎有所不同；以及(ii)實地使用「快速測試」檢驗棚網的做法。若屋宇署與獨立審查組協調良好，上述分歧不應存在。委員會認為，屋宇署與獨立審查組都應為該溝通失效負上相等責任。

(II) 屋宇署未有妥善審核獨立審查組的工作

1467. 屋宇署已把獲資助樓宇內進行建築工程的法定監管權力轉授獨立審查組。根據雙方簽定的備忘錄第3.2 條，屋宇署可在有需要時對獨立審查組的工作進行審查，以確保標準一致。屋宇署張玉清女士確認，據她所知，屋宇署從未審查獨立審查組的強制驗樓計劃工作。當被問及原因時，張女士未能回答。劉輔國先生亦同意，據他所知，屋宇署從未對獨立審查組的強制驗樓計劃工作進行審查。由此可見，就強制驗樓計劃工作而言，屋宇署沒有行使備忘錄所載的審查職能，而獨立審查組亦沒有主動檢視其做法，以確保與屋宇署一致。若屋宇署曾在任何時間行使其審查職能，則很可能已發現獨立審查組上述的系統性不足，包括從來沒有在第 I 級別小型工程施工期間進行地盤安全巡查，以及在進行與投訴相關的巡查前預先通知有關人士。

1468. 屋宇署亦應就未有把 2023 年地盤安全巡查政策告知獨立審查組承擔責任。在聽證會上，張玉清女士承認，加強溝通會是理想的做法，但卻未能解釋為何獨立審查組對屋宇署已更新的地盤監工政策不知情。對於未有把

屋宇署已更新的地盤安全巡查政策告知獨立審查組，尚未能提供任何充分理由。正如上文所述，據容兆倫先生表示，若獨立審查組知悉這項政策，則「*頗大機會*」在實地巡查時發現工人進出的生口。

B7. 關於屋宇署及獨立審查組責任的總結

1469. 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。

1470. 上文第 1332 段指出的首三項不足之處所涉及的缺失，與規管制度設計相關的政策層面較為相關。由於屋宇署是負責規管香港建築工程的主要部門，應為此等缺失負責。至於獲資助樓宇（包括宏福苑八幢樓宇），屋宇署已根據正式轉授文書，把監管權力轉授予獨立審查組。作為獲資助樓宇監管制度的執行部門，獨立審查組應履行職責，找出有關做法及監管制度中該組所負責範疇內的問題及漏洞，並在適當情況下向屋宇署反映，以改善整體規管制度。因此，委員會認為屋宇署及獨立審查組都應對首三項不足之處負上責任。

1471. 第四及第五項缺失關乎監管制度的實際運作。由於屋宇署已把涉及宏福苑建築工程監管權力轉授予獨立審查組，獨立審查組應對此等執行上的缺失負上全責。

1472. 至於第六項缺失關乎對宏福苑工程執行法定建築工程規管工作時，屋宇署與獨立審查組協調不善。委

員會認為，屋宇署及獨立審查組應對此缺失共同承擔責任。

1473. 就該兩個部門而言，獨立審查組應負上較大責任。獨立審查組在政策及運作兩個層面，都出現缺失。儘管規管制度存在漏洞及不足，若獨立審查組人員嚴肅看待其職責，並考慮到樓宇維修地盤火警可能引致的後果，確實有可能已消除宏福苑的部分火警危險，一旦發生火警時至少會減少罹難人數。

C. 消防處

1474. 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(見第七章)，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。這些系統性及多層次的缺失同時涉及政策和運作層面。

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

1475. 《消防條例》第 7 條訂明，消防處的職責包括滅火、在火警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等。此外，消防處作為執行滅火及救援行動的專業政府部門，理應可憑以往同類火警事故的經驗察覺到樓宇外牆火警的風險。

1476. 正如第九章第 A1 分節所述，不同政府部門在主動消防安全設施及被動消防安全設施方面各有分工，而後者屬於屋宇署的職權範圍（如屬獲資助樓宇則由獨立審查組負責）。這種分工顯然行之已久，並已妥為記錄：

(i) 《屋宇署消防安全守則》明確區分主動消防安全設施及被動消防安全設施。

(ii) 供消防處轉介違例建築工程個案至屋宇署的標準備忘錄範本當中，有一項轉介事宜為「*樓梯圍封間的生口*」。

1477. 在法律團隊的總結陳詞中，杜資深大律師請委員會考慮這種分工是否足以處理消防安全風險，以及有關文件紀錄實質上能否印證如證人所指般明確的分工。委員會同意這些是十分合理的問題，尤其是考慮到宏福苑火災前發生的事情。

1478. 首先，除上述文件外，政府並未發現任何由消防處與屋宇署（及獨立審查組）共同訂立的聯合備忘錄或協議，以記錄議定的執法責任分工。

1479. 即使此類文書確實存在，有關分工亦只有相關部門知悉，公眾無從得知。

1480. 正如委員會在聽證會中所察悉：

(i) 就消防安全問題而言，一般市民自然首先會向消防處求助，而絕不會知悉不同部門之間的職責分工。

(ii) 隨着投訴在不同部門之間轉介，消防安全問題容易落入灰色地帶或真空狀態，致令無人跟進處理。

1481. 本案的事實充分說明了此種分工所產生的真空問題。杜資深大律師以範本的其中一個項目「*樓梯圍封間的生口*」為例，指出轉介機制預先假定消防處察覺須轉介屋宇署的事項。此機制必須在消防處先檢查樓梯間、尋找火警危險並發現有關生口的情況下方能運作，否則便無任何事項可供轉介。事實上，消防處本身的轉介範本中「*樓梯圍封間的生口*」一項，正確認了查察此類生口屬消防處的工作，而糾正問題則屬屋宇署的職責。然而，正如下文所分析的證據顯示，消防處在宏福苑進行的 26 次視察中，未曾對樓梯間作出任何巡查，轉介機制從未付諸實行。

1482. 正如在*儲存集團有限公司 訴 消防處處長及另一人*[121]一案中，若有關問題或投訴所涉的事宜會增加建樓宇的一般火警危險，消防處同時亦有責任處理與被動消防安全設施有關的問題或投訴。因此，儘管與吸煙、建築工序及建築物料有關的消防安全投訴及問題一般是由屋宇署、獨立審查組及勞工處等其他部門處理，但消防處仍

121 見第九章第 A1 分節。

有整體責任監督與進行樓宇維修工程有關的消防安全問題，特別是市民（尤其是宏福苑居民）已作出投訴，消防處理應察覺到有關的安全問題。

1483. 即使由屋宇署採取執法行動可能較為適合，但這並未減輕消防處進行常規巡查以偵測火警危險（包括被動消防安全設施及建築物料的火警危險）的責任。多重監察正是制度穩健的特點。正如 Usmani 教授就另一情境提出的觀點，越多人關注潛在火警風險，及早發現火警的可能性便會越大。

1484. 正如杜資深大律師所指，消防處因墨守固有的分工方式，因而自行對其消除火警危險的職責設限，把建築物料、建築地盤的火警危險及被動消防安全設施視為只屬屋宇署或獨立審查組的責任。實際的結果是，由於消防處認為發泡膠板及樓梯間生口並非其職責所在，故從未在宏福苑內查找這些火警危險。假如消防處在其 26 次視察中的任何一次有巡查樓梯間，便不會忽視生口的問題，而倘若發現生口，消防處有兩個處理方法：自行消除該火警危險，或根據轉介範本把事件轉介予屋宇署跟進。

1485. 消防處自行對本身的職責設限，亦影響了其處理消防安全事宜投訴的方式。

1486. 消防處的投訴處理制度規定，所有致消防處的通訊會先被分類為投訴（須進行實地巡查）或查詢。在實際操作上，如相關事宜被歸類為「查詢」，消防處便不會到處所巡查。消防處的部門政策指示界定*「有關消防安全事*

宜的投訴」為「通報或聲稱有火警危險或違反危險品／消防安全法例的情況而須進行調查」。不屬此定義範圍的事宜會歸類為「查詢」，不會安排人員前往現場。另一方面，須優先處理的投訴則必須在 24 小時內進行調查，這類投訴為*「聲稱在火警發生時，該情況會造成即時的危險，身處樓宇的人士……未必能逃離到安全的地方」*的事宜。在此制度下，致消防處的通訊是否獲正確分類為投訴或查詢，會影響消防處隨後採取的跟進行動。

1487. 本報告**附件 8**載列了就宏福苑工程的安全問題，向消防處提出或轉介予消防處的投訴清單。從清單可見，居民曾作出了多個合理投訴，以表達他們的各種安全關注：

(i) 參考編號 1 至 3、5、7、15、23 至 25 及 27：關於火警逃生通道被阻塞；

(ii) 參考編號 15 至 19 及 22：關於使用發泡膠板遮蓋窗戶，或存放發泡膠板造成阻塞；

(iii) 參考編號 10、11、20 及 26：關於工人在地盤吸煙；以及

(iv) 參考編號 20：關於地盤多處有棄置的垃圾。

1488. 消防處曾接獲多宗關於火警逃生通道被阻塞的投訴。但沒有證據顯示，消防處有就該問題的任何投訴巡查樓梯間。就參考編號 23 及 24 而言，消防處的回覆指

此事應轉介予獨立審查組跟進。然而，並無證據顯示獨立審查組曾就此採取行動，或消防處其後曾進行巡查或採取其他跟進行動。逃生樓梯間的生口對住戶構成即時危險，但未被任何部門察覺。

1489. 就使用發泡膠板遮蓋窗戶的相關投訴，消防處的一般回覆指，沒有特定規例處理這類事宜。消防處建議投訴人可宜直接向屋宇署作出投訴，或消防處可轉介該事宜予屋宇署處理。消防處未有就這些投訴採取實質行動。

1490. 至於有關吸煙問題的投訴，包括由勞工處轉介至消防處的參考編號 10，消防處的一般回覆指，這類事宜不在其職權範圍內。消防處時而稱吸煙問題屬勞工處的責任，時而稱屬衞生署控煙酒辦公室的事宜，時而拒絕採取任何行動，甚至拒絕將投訴轉介至其他政府部門。2024 年 10 月 14 日的其中一宗投訴中，消防處聯絡置邦，提醒他們增加保安巡邏，並透過禁止工人吸煙，藉此加強工程地盤的管理。但消防處從未採取執法行動，甚或從未進行實地視察，以具體處理與吸煙相關的火警風險。

1491. 吸煙投訴的處理手法反映部門之間「互相推諉」的態度，沒有部門對已被證實極可能是火災成因的問題採取任何有效行動。

1492. 至少在一宗投訴（即參考編號 19）中，投訴人曾明確要求消防處採取積極措施（包括進行實地巡查及為居民舉行火警演習），以釋除他們的疑慮。遺憾的是，消防處僅於 2024 年 9 月 25 日進行了一次實地巡查，以回應一

宗關於宏昌閣（F 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）對開地面存放大量發泡膠板的投訴。即使在該次巡查中，消防處人員亦只集中處理物品存放問題，而未有進行一般的巡查，以檢查發泡膠板遮蓋窗戶的情況（消防處於 2024 年 9 月 13 日已接獲首宗相關投訴），亦未有檢查逃生通道的完整性（居民早於 2022 年已提出此關注事項）。

1493. 在多宗投訴中提出的關注，涉及對仍然居於樓宇內的居民所構成的嚴重火警風險。不幸的是，基於不同部門之間的分工，消防處未有把這些事宜引起的消防安全問題視為屬於其職權範圍內。消防處自行對本身的權力設限，將建築物料、建築地盤的火警危險及被動消防安全設施視為只屬屋宇署或獨立審查組的責任，這有違《消防條例》內的法定條文及高等法院對*儲存集團有限公司*一案的裁定。

1494. 儘管可能有其他政府部門處理這些問題，但消防處應擔當更主動的角色，消除與進行宏福苑工程相關的火警危險。倘若消防處在其 26 次視察中的任何一次有巡查逃生樓梯間並發現生口，便可察覺到明顯存在符合《消防條例》第 2 條定義的火警危險，並可根據第 9 條發出消除火警危險通知書，消除該火警危險。至於使用不符合標準的棚網和發泡膠板遮蓋窗戶一事，消防處應跟進其他部門處理有關投訴的情況，並自行或聯同其他部門就使用該等建築物料所涉的火警風險進行評估。

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

1495. 第二項系統性缺失涉及宏福苑八幢樓宇的消防栓系統及火警警報系統在火災發生前被關閉。

(I) 消防栓系統的運作

1496. 宏福苑每幢樓宇均設有一個由以下部分組成的消防栓系統：

(i) 一個接駁自來水供應系統的地面消防運轉缸（2,000 公升）；

(ii) 一個從消防運轉缸泵水至天台消防水缸的消防上水泵；

(iii) 一個直接供水至每層消防喉的天台消防水缸（18,200 公升）；以及

(iv) 一個確保整幢樓宇水壓充足的消防加壓泵。

1497. 正如第四章第 C10 分節所述，每幢樓宇的消防泵房均設有一個刀掣，同時控制消防栓系統及火警警報系統的電源。若把這個刀掣切換至「關閉」位置，會令兩個系統同時停止運作。

1498. 控制箱亦另設有兩個獨立泵掣，可獨立中斷消防栓系統兩個消防泵的電源，同時維持火警警報系統運作。因此，只要透過關掉獨立泵掣以關閉消防栓系統，便不會影響火警警報系統的運作。

1499. 電源相連是消防處的《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》(1982 年版）中所規定的設計。根據該規定，火警鐘的操作方式須「*與消防栓／喉轆裝置的固定消防泵的操作方式相連*」。

(II) 不當關閉刀掣

1500. 在第五章第 470 段指出，火災後的調查顯示，在八幢樓宇中，有七幢的消防泵房內的刀掣均處於「關閉」位置。這代表消防栓系統及火警警報系統均已停止運作。

1501. 第四章亦載述了置邦的電工羅國瑞先生如何透過關閉刀掣以協助將消防水缸排水，惟他未察覺此舉會同時關閉火警警報系統。羅先生並非註冊消防裝置承辦商，不具備操作刀掣的資格。倘若有關工作由註冊消防裝置承辦商執行或監督，承辦商理應知悉須使用獨立泵掣以關閉消防栓系統，同時維持火警警報系統的運作。消防處姜助理處長確認，羅先生此舉實屬低級錯誤。

1502. 消防處《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》（2022 年版）(「《2022 年守則》」）附錄 4 規定，同時控制火警警報系統的總開關掣附近必須張貼警告標籤，註明：「*警告，此電掣同時控制火警警報系統電源*」，但宏福苑並

沒有張貼此警告標籤。假若現場貼有標籤，置邦的員工或承建商或會意識到，關閉刀掣會令火警警報系統停止運作。

1503. 消防處的立場是，《2022 年守則》所訂明的標籤規定並不適用於宏福苑。然而，《2022 年守則》第 1.14 段區分了(i)「*消防裝置的裝設和規格*」（須遵從首次提交建築圖則時有效的最低限度之消防裝置及設備守則），以及(ii)「*檢查、測試和保養*」（須遵從現行的裝置及設備之檢查、測試及保養守則）。由於有關的標籤規定載於附錄 4，且與保養和檢查相關，因此按照《2022 年守則》的其中一種詮釋，該規定應適用於所有不同樓齡的樓宇。

1504. 不論正確的法律詮釋如何，消防處承認，張貼警告標籤理應能減低不合資格人員意外關閉刀掣的機會。有見及此，消防處應發出更清晰的指引，要求所有樓宇（不論落成年份）如設有同時控制消防栓系統及火警警報系統的單一電源開關，均須張貼警告標籤。委員會欣悉消防處在火災發生後已採取措施，包括規定使用不同顏色的封條以顯示各個消防裝置系統的供電狀況，以及張貼通告以通知住戶有關關閉消防裝置的事宜。這些措施載於消防處通函第 1／2026 號及第 2／2026 號。

(III) 關閉通知書制度的結構性不足

1505. 關閉通知書制度的運作受《FS 2021 關閉裝置通函》所規管，其述明目的是確保「如裝置須關閉」，消防處應獲「*盡快通知……，好讓消防處有關單位能制定適當*

的應變計劃，以及在需要時指示……業主／佔用人在消防裝置關閉期間採取額外消防安全措施」。

1506. 然而，該制度僅屬申報制度而非審批制度。註冊消防裝置承辦商關閉消防裝置，或延長關閉時間，無須獲得消防處許可，而註冊消防裝置承辦商須承擔關閉的最終責任。同樣地，消防處信賴有關註冊消防裝置承辦商會妥為履行其職責。

1507. 委員會同意法律團隊的意見，認為關閉通知書制度存在以下的結構性不足：

(i) 如註冊消防裝置承辦商的關閉通知書只註明關閉消防栓系統，即使火警警報系統亦同時受到影響，消防處亦無從得知。消防處作業假設是，關閉通知書中未有提及的系統均維持運作。

(ii) 消防處未有核實註冊消防裝置承辦商所給予的關閉原因（例如 FS251 證書通報的水缸漏水情況）是否正確。消防處對宏福苑的風險評估視察並無包括檢查水缸。

(iii) 可以就關閉通知書提出多次延期申請，每次延期為期 14 天，而消防處不會要求提供理據或消防裝置的維修進度證明。

1508. 消防處處長的證供確認關閉通知書制度存在

漏洞。他承認對註冊消防裝置承辦商自我申報的結構性依賴欠妥。他承認在 2026 年之前，消防處依賴提交關閉通知書的註冊消防裝置承辦商告知處方，受影響的系統數目。他確認當消防處人員在接獲關閉通知書前往現場時，其關注點在於替代措施（例如是否已提供滅火筒），而非裝置被關閉一事。政府現承認監管機制存在弱點。

1509. 在聽證會上，消防處處長向委員會交代了火災後針對關閉通知書制度進行以下改革：(i)消防處會審視收到的每一份關閉通知書所述的關閉原因；(ii)消防處會規定必須於完成消防裝置工程 14 天內提交電子 FS251 證書，並將證書與關閉通知書掛鈎；(iii)消防處會查問延長關閉是否有合理理據；(iv)消防處就延長關閉時間設定 60 天的指示性上限，限期過後，消防處可發出消除火警危險通知書；以及(v)在現場時，消防處會檢查受影響系統，而非只依賴註冊消防裝置承辦商履行其工作。更重要的是，姜助理處長確認，政府將提出修例，把關閉通知書制度由現行的申報制度，改為規定承辦商必須事先獲得消防處批准方可關閉消防裝置。

(IV) 消防處實地風險評估視察的不足之處

1510. 消防處的部門政策指示規定，當區消防局接獲關閉通知書後，須在 24 小時內進行「*實地風險評估*」。實際上，就宏福苑而言，這些「*風險評估*」僅涉及：(i)致電註冊消防裝置承辦商查問情況；(ii)前往宏福苑，將標準勸諭信送交管理處；以及(iii)檢查是否每隔一個樓層放置了滅火筒。

1511. 進行宏福苑實地風險評估視察的消防處人員的供詞清楚顯示，並無任何人核實關閉消防裝置的需要，或所述理由的真確。根據消防隊長馮鈺麟（「馮隊長」）於2026年2月15日向警方所作的供詞，他於2025年4月8日因應註冊消防裝置承辦商提交的關閉通知書視察宏福苑時，並沒有檢查消防栓系統及火警警報系統的狀況，亦沒有進入消防泵房檢查刀掣的狀況。他同樣沒有留意關閉通知書是否已張貼於樓宇內的顯眼位置。他只檢查了樓宇內是否放置了臨時滅火筒。但馮隊長在綜合發牌、消防安全及檢控系統上所作的紀錄是「*[消防栓系統]的失效之處，查明與相關關閉通知書所述者一致*」。惟實際情況是根本不存在「查明」：馮隊長沒有檢查任何消防裝置（更遑論其失效之處），亦沒有進入消防泵房。他只是複述註冊消防裝置承辦商的說法。

1512. 見習消防隊長吳振中就他於2025年9月9日進行的實地風險評估向警方作出類似的說法。

1513. 姜助理處長確認2025年9月9日的實地風險評估視察的不足之處：

> *「沒有檢查任何消防裝置，只隨機抽查消防喉轆，以確定已備妥滅火筒作為後備方案。該名人員根據所得的資料，沒有檢查其他消防裝置（包括火警警報系統），因為他當時並無理由去深究或質疑向其作出的明確陳述。」*

1514. 消防處於 2025 年 10 月 19 日前往宏福苑，進行風險為本樓宇消防安全視察，讓消防員更了解樓宇的情況，而該次視察與關閉通知書完全無關。然而，在該次視察中，僅對緊急車輛通道及消防栓進行了目測檢查。當時在場的消防員確認在該次視察中，沒有進入任何消防泵房，不知道任何刀掣的狀況，不清楚消防系統的電力配置，亦沒有注意關閉通知書是否已張貼於顯眼位置。

1515. 這重複了獨立審查組監管註冊承建商及註冊檢驗人員的問題。消防處依賴註冊消防裝置承辦商就關閉消防裝置的需要及理由所作出的陳述。消防處沒有獨立核實該等陳述，亦沒有評估是否確實有需要關閉消防裝置，以及倘若確實有此需要，該消防裝置需關閉多久。這些缺失讓表現未達標準的註冊消防裝置承辦商有機會濫用規管制度。

1516. 當在進行高火警風險的樓宇維修工程期間，其中一個主要消防裝置（例如消防栓系統）被關閉時，消防處便更有需要確保其他消防裝置運作正常。不幸的是，就宏福苑的情況而言，消防處人員從未被要求核實註冊消防裝置承辦商所作的陳述，而只是聽信後者的片面之詞。消防處只發出了勸諭信，提醒宏福苑法團有責任放置更多手提滅火筒。消防處接獲關閉期一再延長的通知後，亦沒有再進行任何實地視察。

1517. 在關閉通知書制度下，實地評估視察是進行獨立核實的唯一機會。消防處人員檢查的是應變措施，具體而言，即是確保已備妥替代滅火筒和處理一旦火警發生時

影響行動部署的事宜。消防處人員沒有就其他方面進行實地評估。消防處人員從未核實過關閉消防裝置本身的需要、哪些消防裝置已被關閉，以及需要關閉多久。

(V) 未有按照消防處政策規定的時限執法

1518. 根據《FS 2021 關閉裝置通函》，「*消防裝置工程出現任何不當、任意或蓄意的延誤*」可構成不當行為或疏忽，可將有關註冊消防裝置承辦商轉交紀律委員會處理。另外，消防處的部門政策指示規定：

(i) 消防栓系統不得在沒有合理理據的情況下關閉超過兩個月;

(ii) 若在 60 天後工程尚未完成或沒有提交 FS251 證書，消防處應考慮採取所需的執法行動；以及

(iii) 消防局須與業主、管理公司及註冊消防裝置承辦商定期保持聯絡，以監察工程的進度。

1519. 儘管如此，宏泰閣（E 座）的消防栓系統由 2025 年 4 月 7 日起被關閉，直至火災當日，期間承辦商連續提交了 17 份關閉通知書。這七個月期間：

(i) 消防處未有就長期關閉要求詳盡書面解釋；

(ii) 消防處未有進行任何實地巡查，以核實關閉系統是否必須；

(iii) 儘管 60 天期限已兩度屆滿，但消防處從未考慮採取執法行動（雖然姜助理處長的證供指，只有當承辦商被舉報有不當行為時，才會啓動該 60 天期限的規定）；

(iv) 綜合發牌、消防安全及檢控系統紀錄顯示，消防處僅安排「[*按時呈閱*]*四個月後再檢視情況*」，並於 2025 年 10 月 23 日將檢視時間進一步押後；以及

(v) 中華發展在提交第一份關閉通知書後接近六個月，即 2025 年 10 月 3 日，才提交 FS251 證書，確認失效之處。

1520. 姜助理處長解釋，消防處的執法行動是首要處理完全未有進行年檢，或未有註冊消防裝置承辦商跟進有失效之處的樓宇。在有註冊消防裝置承辦商持續跟進的情況下，對於延長未滿一年的關閉期，消防處不會採取執法行動。這解釋正好印證了監管制度的漏洞。根據他的證供，只要註冊消防裝置承辦商持續遞交關閉通知書，且關閉期未滿一年，則不論遞交多少份關閉通知書，亦沒有機制規定須就工程為何仍未能完工提供任何解釋。此外，他亦承認，消防處內部的書面政策並未記錄以一年為限的界線。

1521. 不論解釋為何，事實依然是，中華發展就宏福苑的八幢樓宇合共提交了 93 份關閉通知書（其中 85 份屬延期通知書），以致屋苑的消防栓系統長期被關閉。就宏泰閣（E 座）而言，關閉期維持了超過七個月，其間接連提

交了 17 份關閉通知書。姜助理處長同意，長期關閉消防栓系統並不理想。他最終承認，在火災前的監管制度下，不論提交了多少份關閉通知書，消防處完全沒有任何機制跟進關閉期不足一年的情況。委員會認為這情況極不理想。

1522. 規管制度執法寬鬆，無可避免會導致相關的承辦商或消防安全工程專業人士敷衍塞責且表現欠佳，甚至濫用制度。中華發展向宏業提供的服務報價單中提及，提交關閉通知書的做法預期維持一年。委員會有理由相信，涉事的註冊消防裝置承辦商，即中華發展所提出的報價旨在濫用消防處牌照及審批總區有關一年內不執法的政策。在這一年的空窗期內，註冊消防裝置承辦商及建築專業人士並無實質理由或誘因，探討是否有方法縮短關閉期，而這是明確施加於註冊消防裝置承辦商的責任。

(VI) 處理 FS251 證書的延誤及漏洞

1523. 有關註冊消防裝置承辦商發出FS251證書的法定要求及程序，已於第九章第 A2 分節闡述。

1524. 正如法律團隊指出，證據顯示消防處在處理 FS251 證書時出現三項主要不足之處。

1525. 首先，沒有機制發現資料不相符的證書：

(i) 2025 年 3 月 31 日，宏泰消防就全部八幢樓宇遞交了FS251證書，證明消防栓系統運作正常。

僅於七天後，即 2025 年 4 月 7 日，中華發展遞交了一份關閉通知書，指消防栓系統因水缸漏水而需要關閉。

(ii) 消防處在相隔數天內先後接獲該等文件，但並未察覺出明顯不相符之處。綜合發牌、消防安全及檢控系統內有關宏泰閣（E 座）的紀錄顯示，該份 FS251 證書的紀錄為*「已審核 FS251 證書但未經巡查」*，意思是消防處只作了書面檢視，並沒有進行實地視察。

1526. 第二，消防處未有跟進就失效的消防裝置而須盡快遞交的 FS251 證書：

(i) 中華發展於 2025 年 4 月 7 日就宏泰閣（E 座）遞交首份關閉通知書。相關的 FS251 證書確認失效之處為消防水缸漏水，但該證書直至差不多六個月後的 2025 年 10 月 3 日方送達消防處。

(ii) 姜助理處長承認，在該六個月期間，消防處無人能審視有關證書以確定失效之處的性質，以及情況是否嚴重。儘管如此，其查問結果顯示，消防處內沒有人曾催促中華發展提交該份 FS251 證書。正如杜資深大律師向他指出，此屬嚴重問題：該份 FS251 證書不知去向長達六個月，竟無人察覺。姜助理處長亦承認有關情況並不理想。

1527. 第三，消防處輸入 FS251 證書資料的系統長期出現延誤：

(i) 在其中一個例子，宏泰消防於 2023 年 12 月簽署的一份 FS251 證書，本應須於完成消防裝置工程 14 天內遞交，但卻延遲了八個月，直至 2024 年 8 月 2 日才傳真至消防處。消防處在該證書上的蓋印顯示，該份 FS251 證書於 2024 年 11 月才獲處理。

(ii) 姜助理處長解釋，數據輸入工作需由資料輸入員根據 FS251 證書的複印本人手輸入。有關過程可能需時數月之久。

1528. 上述情況的實際結果是，規定註冊消防裝置承辦商須於完成消防裝置工程 14 天內遞交 FS251 證書的法定要求形同虛設：消防處從未跟進延遲遞交 FS251 證書的情況，即使收到證書，亦要另需數月時間處理有關資料。姜助理處長承認，此等延誤絕不理想，且正如本案所見，由此引致的後果可以極其嚴重。

1529. 基於上述原因，委員會認為，消防處未有監督消防裝置的妥善關閉，以及未有監督註冊消防裝置承辦商妥善履行職責，處方應就此承擔責任。

C3. 關於消防處責任的總結

1530. 上述缺失的實際結果是，消防處每次派員前往宏福苑，不論是因應每張關閉通知書提交後所進行的實地風險評估視察，還是 2025 年 10 月 19 日的風險為本消防安全視察，均無任何人員進入消防泵房，亦沒有任何人員檢查刀掣。因此，消防處沒有察覺至關重要的火警警報系統被關閉。保護八幢有人居住的樓宇的火警鐘悄無聲息地被關閉，情況一直維持至火災當日。

1531. 再者，假如消防處在其 26 次視察中的任何一次曾巡查樓梯間，便不會忽略生口的問題。消防處是控制和消除火警危險的法定部門，轄下均為受過訓練的消防員。正如助理處長翁錦雄（證人編號 55）承認，任何人員看見這些生口便會即時察覺出現問題。

1532. 倘若消防處曾接獲有關生口的報告，這便屬於「*在火警發生時，該情況會造成即時的危險，身處樓宇的人士……未必能逃離到安全的地方*」的投訴，根據處方的內部指引，在所有消防安全投訴中，這會被列為最優先處理的級別。消防處並無收到有關生口的具體投訴。處方於 2024 年 11 月收到的兩宗有關走火通道的投訴，均已轉介予獨立審查組[122]。消防處與屋宇署的分工，意味著消防處將防護樓梯間視為屬屋宇署或獨立審查組的職權範圍。儘管如此，基於上述原因，有關分工並不能免除消防處須進行足以察覺火警危險的常規巡查的責任。

122 消防處清單參考編號 23 及 24，載於附件 8。

1533. 結果是，在《消防條例》下主要負責識別和消除火警危險的部門並未察覺至少兩項會危及生命的火警危險：即火警鐘被關閉及逃生樓梯間設有生口，兩者最終造成宏福苑災難級的人命傷亡。此外，假如消防處人員曾調查消防水缸的狀況，並在進行實地風險評估視察時作出查問，他們或會發現宏業的計劃是先修理消防水缸，並隨後（在修理食水缸時）將消防水缸暫時改用作食水缸，這計劃是法團及置邦所知悉的。這計劃會進一步阻延消防栓系統回復正常運作，顯然並不恰當，而且將用作救火的水源與住宅用途水源分開，是一項基本規定。

1534. 委員會認為，宏福苑個案顯示危機意識的缺乏。公眾抱有合理期望：作為防火策略的專業人員，消防處應採取更多措施防止大型樓宇維修地盤（如宏福苑）的火警。假如消防處曾妥善評估有關的火警風險，以及發生火警時造成大量傷亡的可能性，消防處理應已自行或聯同其他部門進行更徹底及頻密的實地巡查，識別樓宇維修地盤中火警風險較高的操作或地方，並因應樓宇維修工程的特定風險及相關位置制訂更具體及詳細的應變計劃，為居民舉辦火警演習，以及向居民提供更多與樓宇維修工程施工相關的火警風險的資料。委員會充分理解宏福苑火災的規模前所未有，但這次事故反映出有關方面欠缺的正是危機意識。

1535. 正如杜資深大律師在法律團隊的總結陳詞中指出，格蘭菲爾大樓大火研訊在其首階段報告闡述的部分調查結果與宏福苑的情況有可參照之處：

(i) 外牆上的可燃物料是令火勢迅速蔓延的主要成因；

(ii) 消防員沒有察覺物料的可燃性質，亦未能為這類火災制訂應變計劃；以及

(iii) 曾於維修期間視察樓宇的消防員未曾接受妥善執行巡查職務的訓練。

1536. 在本案中，消防處沒有完全意識到可燃的發泡膠板及棚網物料所帶來的火警風險。雖然消防處已制訂應變計劃，當中已考慮到屋苑正進行工程，以及消防栓系統已關閉，但該計劃並未預期會發生涉及多幢樓宇外牆同時起火的情況。曾於維修期間前往地盤的消防員亦沒有就重要的消防安全設施（即火警鐘及逃生樓梯間）進行有實質意義的巡查。

1537. 委員會同意，在格蘭菲爾大樓大火發生後，消防處已迅速採取行動。消防處處長作供時表示，在格蘭菲爾大樓大火後，消防處及屋宇署於全港搜尋使用可燃外牆覆蓋層的樓宇、制訂緊急應變計劃，以及延遲推行註冊消防工程師計劃，以堵塞該大火暴露的漏洞。然而，該項行動針對的是建於外牆的永久性覆蓋層。格蘭菲爾大樓大火並未促使當局對在樓宇維修工程期間覆蓋有人居住的樓宇的臨時可燃包圍物，進行相應檢討。

1538. Usmani 教授認為，有關當局未有消除宏福苑的火警危險，是因為沒有將過往樓宇火警的經驗串連起來。

格蘭菲爾大樓大火後，消防處及屋宇署均理解到外牆的可燃物料會對有人居住的樓宇構成風險，惟他們並未將該等知識運用於處理在宏福苑所發現的臨時物料。

1539. 委員會認為，消防處對樓宇維修工程的施行缺乏危機意識，這亦影響了處方安排監管工作的優次。

1540. 由於每年向消防處遞交的 FS251 證書、關閉通知書及其他文件約有 30 萬份，而處方處理這些文件的人力資源有限，只能抽查有關文件。根據現行政策，消防處會優先處理例如有食肆林立的商業樓宇的防火工程。委員會並非指這類商業樓宇的火警風險低。然而，消防處本應給予正進行大型樓宇維修工程而仍有人居住的樓宇的消防安全監管工作，同等甚至更高的優次，特別是姜助理處長在聽證會上亦同意，事後看來，樓宇維修地盤的火警風險可能是最高的。從宏福苑大火可見，當樓宇仍有人居住，而且被可燃物料覆蓋，樓宇維修地盤的火警可帶來災難性後果。假如消防處當時對這類地盤的消防安全設施的監管工作給予同等優先次序，宏福苑的火警危險應可在大火前消除，這至少可減少傷亡。

1541. 儘管存在上述批評，但消防處是在本研訊中最合作的部門之一，向委員會提供一切所需的書面證供及資料，以助進行必要的調查。消防處共有 17 名證人（包括消防處處長本人）在聽證會上作出口述證供。根據委員會的觀察，大部分消防處的證人作口述證供時均顯得心情沉重。

1542. Usmani 教授表示，香港的消防服務往績一向良好。國際消防救援服務協會定期發出世界火災統計報告。調查涵蓋的國家及地區數目每年不同，視乎所得數據及報告方式而定。平均而言，報告涵蓋約 40 個國家及地區，總人口超過 23 億。統計數據顯示多個主要趨勢，包括每 1,000 名居民中發生火災的數目、每 100,000 名居民在火災中的死亡人數，以及每 100 宗火災中的死亡人數。這些指標有助評估調查地區的市民大眾所面對的火災風險水平。

1543. 這項歷時 31 年的調查的主要結果如下：

(i) 每 1,000 名居民中發生火災的平均數目：1.6 宗；

(ii) 每 100,000 名居民在火災中的平均死亡人數：1.6 人；以及

(iii) 每 100 宗火災中的平均死亡人數：1.0 人。

1544. 消防處按年發布統計資料。香港由 2005 至 2024 年的統計結果如下：

(i) 每 1,000 名居民中發生火災的平均數目：1.07 宗

(ii) 每 100,000 名居民在火災中的平均死亡人數：0.26 人；以及

(iii) 每 100 宗火災中的平均死亡人數：0.31 人。

1545. 這些結果顯示，在宏福苑大火發生前，香港的火災死亡人數顯著低於全球平均水平。考慮到香港是一個人口稠密的城市，這確實是非常良好的紀錄。

1546. 委員會相信，這次事故給消防處上了沉痛的一課。儘管處方確有缺失，委員會確信，公眾仍會繼續支持和尊敬為保障全港市民生命財產作出無私犧牲與奉獻的消防員。委員會特別在此重申，上述意見並非針對在宏福苑大火中救火的消防員，亦無意對他們作出任何批評。各消防員（包括何偉豪）的英勇行為與無私奉獻值得最高敬意。確切而言，本節提出的批評是針對火災發生前的巡查及執法制度，有關制度導致火警危險持續累積，最終釀成宏福苑的火災慘劇。

D. 勞工處

D1. 概要

1547. 正如第九章第 D 節所述，勞工處一般負責監管工作地點（包括樓宇維修地盤）的職安健事宜。委員會接納樓宇維修地盤所涉的一般消防安全事宜，以及與建築工序和建築物料相關的事宜，屬於消防處和屋宇署的職權範圍。

1548. 第九章已頗為詳細地闡明勞工處的執法權力、負責進行的各類型巡查，以及針對不同建築物料及建築工序的具體職安健監管制度。

1549. 鑑於吸煙會在建築地盤構成重大火警風險（華懋大廈大火正是例證），委員會認為政府以往未有就地盤內的該等行為進行立法規管，實屬政策缺失。然而，平心而論，委員會相信該修例工作會十分艱巨，因爲政府在建築地盤推行全面禁煙，勢必會遭到建築工人和承建商強烈反對。建築地盤的吸煙問題積弊已深，要完全根治並不容易。

1550. 政府在大火後隨即推行的其中一項措施，是訂定建築地盤全面禁煙的法例，有關工作包括：(i)修訂《吸煙（公眾衞生）條例》（第 371 章），指定建築地盤為禁止吸煙區；(ii)修訂《定額罰款（吸煙罪行）條例》（第 600 章），訂明處以 3,000 港元定額罰款；以及(iii)修訂《建築地盤（安全）規例》第 53 條，規定承建商須採取所有合理步驟，確保地盤無人吸煙。如承建商沒有執行，最高可被罰款 400,000 港元。

1551. 有關法例已獲立法會通過，並於 2026 年 7 月 17 日生效，當日剛好是聽證會的最後一日。令人遺憾的是，發生如此重大的火災，才能教育公眾（包括建築地盤工人），令他們深刻體會到一個點燃的煙蒂可以造成災難，並促使他們接受建築地盤全面禁煙，以保障無辜市民的生命安全。

1552. 委員會在聽證會上聽取證供後，認爲勞工處就宏福苑火災在運作層面上存在以下的缺失：

(i) 在大火前的規管制度下未有妥善處理地盤吸煙問題；

(ii) 未有妥善處理使用發泡膠板所涉及的火警危險；

(iii) 未有核實棚網的阻燃性；以及

(iv) 未有妥善處理生口的安全問題。

D2. 未有妥善處理宏福苑樓宇維修地盤的吸煙問題

1553. 由於欠缺具體法例禁止在建築地盤內吸煙，消防處及屋宇署（以至獨立審查組）均認為吸煙問題不屬其職權範圍。第九章第 D2 分節已闡明一般將吸煙相關的投訴轉介予勞工處處理的原因。然而，據勞工處自身的詮譯，修例前的《建築地盤（安全）規例》第 53 條僅適用於建築地盤存放了易燃液體或含有易燃液體的混合物的情況。若沒有發現該等物質（正如宏福苑工程的情況），且涉事地盤內設有供工人吸煙的指定地方，勞工處便不會採取進一步行動。

1554. 即使建築地盤並無全面禁煙，勞工處處理吸煙相關投訴的做法確實不理想。

1555. 本報告**附件 8**載列了向勞工處作出或轉介予勞工處處理的投訴清單。

1556. 許多由宏福苑居民提出的投訴個案均涉及工人在宏福苑吸煙，包括參考編號 5、8、11、15、22、24、26、29、31 及 34。參考編號 5 的匿名投訴人更提供照片，顯示一名工人正在棚架上吸煙。

1557. 參考編號 21、32 及 33 涉及棚架保護網的安全問題，參考編號 25 及 26 則關於廢料堆積和使用發泡膠板。

1558. 勞工處就該等投訴展開調查，進行了 16 次實地視察[123]。在巡查期間，勞工處人員未有於現場發現任何人吸煙或有任何煙蒂，亦未有於地盤發現任何易燃物質。因此，勞工處裁定投訴*「不能成立」*。

1559. 然而，委員會聽取了居民的大量證供，並審閱過許多照片、影片和 WhatsApp 訊息，證實在宏福苑棚架上吸煙的情況普遍且持續存在。勞工處屢次裁定有關投訴*「不能成立」*，顯然與實際情況並不相符。

123 勞工處職安主任於 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日期間在宏福苑進行的 16 次巡查，當中包括「初次巡查」、「一般巡查」、「投訴調查」、「跟進敦促改善通知書巡查」、「特別執法行動」及「法庭聆訊前巡查」。

1560. 勞工處的執法方式規定人員在突擊視察時須親眼目睹工人吸煙。正如杜資深大律師所指，這做法實際上並不可行，因為：

(i) 工人看見任何陌生人接近時，便會立即弄熄香煙；

(ii) 勞工處人員進入地盤時，工人可輕易互相提醒；

(iii) 勞工處人員即使身穿便服前往地盤，亦只能在地面層從遠距離觀察；以及

(iv) 視察時間必然有限。

1561. 在至少一宗投訴個案中，投訴人曾提供照片支持其指控，但勞工處處理投訴的手法卻恍如地盤並無吸煙情況。委員會認為，這種想法未免自欺欺人。

1562. 勞工處高級分區職安主任（行動科）李萬邦先生（證人編號 53）確認，勞工處從未就宏福苑的吸煙情況採取執法行動，只曾發出警告信。

1563. 勞工處無疑可依據 2026 年修例前的《建築地盤（安全）規例》第 53 條發出禁煙令。然而，正如第九章所述，勞工處的立場是，只有地盤存放了易燃物質，才會發出禁煙令。李萬邦先生認為，發泡膠板不屬於修例前的第 53 條所指涉及火警危險的物質或東西。

1564. 當時第 53 條賦權勞工處處長，可就「*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處長認為會涉及火警危險的物質或東西*」的情況發出禁煙令。若指勞工處對第 53 條作出了狹義詮釋，此說法顯然不無道理。因為該部門把適用情況限於易燃液體，而非涵蓋較廣泛的類別，即「*涉及火警危險的物質或東西*」，以致未能應對與樓宇維修工程涉及的明顯火警風險，最終釀成大火。

1565. 無論如何，勞工處即使不發出禁煙令，也可依據《職安健條例》第 6(2)(d)(i)條執法。該條文規定，僱主有責任在合理地切實可行範圍內，維持工作地點處於令僱員安全和不會危害他們健康的情況。正如杜資深大律師所指，工人在周圍環繞著可燃物料的棚架上持續吸煙的情況，明顯涉及以上所指僱主的責任。

D3. 未有妥善處理涉及使用發泡膠板的火警危險

1566. 儘管 2024 年 10 月的一宗投訴已具體指出發泡膠板可燃性的隱憂[124]，惟勞工處的跟進僅為調查棚架的安全問題，完全未有處理涉及發泡膠板的關注。2024 年 11 月 11 日，勞工處致函獨立審查組發回該宗投訴，當中僅提及已處理的棚架問題。至於發泡膠板的火警危險，勞工處則在未有提供任何意見或建議的情況下，將問題交回獨立審查組處理。勞工處林秀青女士確認，發泡膠板並非該部門的巡查重點，因建築物料不受勞工處的職權所規管。

124 勞工處清單參考編號 26，載於附件 8。

1567. 然而，在毗鄰棚架的外牆上使用發泡膠板，對每日在棚架上施工的工人自身安全亦構成火警風險。勞工處認為建築物料超出其職權範圍的立場，亦與其發出的《勞工處竹棚架安全守則》有矛盾之處，該守則正正訂明棚網須符合阻燃標準。正如杜資深大律師所指，若勞工處負責確保棚網為阻燃以保障工人安全，這相同邏輯亦應適用於發泡膠板。

D4. 未有核實棚網的阻燃性

1568. 如上文所述，有數宗投訴涉及棚網的安全問題。就此，勞工處在監督棚網阻燃性方面的做法，僅限於要求承建商提交阻燃證書。勞工處李萬邦先生確認：

(i) 勞工處如察覺到有火警風險或接獲與棚架火警風險相關的投訴，會要求提供證書；

(ii) 如承建商未能提供證書，勞工處會轉介個案予獨立審查組或屋宇署處理；以及

(iii) 勞工處不會核實證書的內容或真偽，因為「*職業安全主任鑑證或核實證書真偽的能力有限，因他們缺乏相關的專業知識*」。

1569. 2024 年 7 月，勞工處向宏業索取並收到阻燃證書和送貨單。該證書的日期為 2024 年 1 月 8 日，即獨立審查組現時相信屬偽造的同一份證書。

1570. 2025 年 11 月 20 日（即大火前六天），棚網因受颱風損毀並作出更換後，勞工處要求宏業就替換棚網提供新證書。宏業實際上提交了與 16 個月前（即 2024 年 7 月）完全相同的證書，這證書不可能作為 2025 年底採購的替換棚網的憑證。

1571. 林秀青女士承認她本人和同事均並未察覺此屬同一份證書，並表示她當時只留意測試結果。政府在其總結陳詞中承認未能察覺證書相同，屬有待改善之處。此外，勞工處未有要求新一批安全網的送貨單，以致無法確認該證書與實際使用的棚網是否相關。

D5. 未有妥善處理生口的安全問題

1572. 正如第九章第 D3 分節所述，《建築地盤（安全）規例》第 54 條涉及妥善保持走火通道狀況。

1573. 李萬邦先生的立場是，第 54 條僅適用於無人居住的建築地盤（例如興建中的樓宇）。至於有人居住並正進行維修的樓宇，勞工處認為確保逃生通道完整屬屋宇署或消防處的責任。

1574. 正如杜資深大律師所指，第 54 條的條文沒有為這項區分提供依據；該條文適用於「*建築地盤*」，並無附加其他限制。勞工處對宏福苑地盤的其他安全事宜行使管轄權，足證明該屋苑在維修期間屬「*建築地盤*」。此外，工人本身需要使用樓梯。設置生口阻礙了工人（不僅是居民）在緊急疏散時所用的走火通道。事實上，兩名在聽證會上

作供的工人（姚順友先生及黃足蓮女士）指出，大火發生時，樓梯濃煙密布，令他們無法逃生，因而被困天台。

1575. 勞工處總職安主任（行動）袁子諾先生（證人編號 54）甚至表示，處方不反對設置生口的做法，認為這些生口有正當的職業安全用途（可避免工人頻繁攀爬棚架）。然而，他確認，設置生口的位置和方式都須通過適當的風險評估，並諮詢顧問或相關政府部門。此外，其他證據亦證明，在樓梯間設置生口絕非必要。屋宇署在火災後發現，正進行大型維修的四百多幢樓宇當中，僅八幢設有生口。絕大部分此類維修工程中，工人可從天台及平台爬上棚架。事實上，宏福苑起火時，工人最初是沿棚架往下。房屋署的工程項目則分階段使用吊船，並利用公用地方的可開啟窗戶作為工人通道。

1576. 實際結果是，即使勞工處人員先後 17 次巡查宏福苑[125]，卻從未就消防安全問題檢查樓梯間，亦從未察覺該處設有生口，更遑論評估這些生口有否影響逃生通道。

D6. 關於勞工處責任的總結

1577. 與屋宇署、獨立審查組和消防處相比，勞工處對火災及因而造成的大量傷亡的責任較輕，畢竟勞工處主要負責樓宇維修地盤的職安健事宜。火災發生時，宏福苑

125 除上文第 1558 段及註腳 123 提及與調查投訴有關的 16 次巡查外，勞工處亦於 2024 年 9 月 26 日到訪該地盤進行一次加強突擊巡查。

存在的許多火警危險，一般均與樓宇及住戶的消防安全有關。委員會亦認同勞工處未必具備專業知識，以處理涉及不同建築物料及建築工序的技術問題。部分安全問題屬勞工處的職權及責任範圍，僅因有工人在樓宇維修地盤內工作而已。

1578. 然而，勞工處處理投訴的方式，顯露了在處理投訴人提出的重大安全關注時，僅按本子辦事的工作態度。

1579. 關於吸煙問題，勞工處於 2024 年 7 月 22 日把一宗吸煙投訴轉介予消防處[126]，惟消防處以超出其職權範圍為由拒絕受理，該投訴未獲該兩個部門有效處理。關於發泡膠板問題，2024 年 10 月有關發泡膠板的投訴因涉及棚網問題而部分轉介予獨立審查組跟進[127]。勞工處未有處理發泡膠板本身的問題，而獨立審查組亦沒有充分調查。至於棚網問題，勞工處於 2024 年 11 月 11 日致獨立審查組的便箋指，棚網阻燃性引發的公眾安全關注，超出該處有關工人安全的職權範圍，故建議獨立審查組同時採取行動。然而，勞工處未有跟進以確認獨立審查組已採取行動。結果，宏福苑的消防安全問題遭部門遺漏處理。勞工處僅處理工人相關的職安健事宜，但對同樣影響工人的火警危險卻未有承擔責任處理。

126 勞工處清單參考編號 5，載於附件 8。

127 勞工處清單參考編號 26，載於附件 8。

1580. 林秀青女士在致投訴人的一封電郵[128]中提到，勞工處僅負責執行職安健法例，投訴人應聯絡「相關部門」跟進「公眾安全事宜」。這樣的回覆確實不理想。勞工處不但沒有處理投訴人的關注，及協助將問題轉介予適當的監管部門，反而將涉及嚴重安全問題的投訴留給投訴人自行設法跟進。

1581. 雖然勞工處對當時的《建築地盤（安全）規例》第 53 條向其賦予的權力採用狹義詮釋，但處方深知，有關在樓宇維修地盤吸煙的投訴大部分均會轉介予其處理。在某程度上，勞工處人員本該知道，他們在此特定事宜上擔當最終把關角色。由於工人在樓宇維修地盤吸煙會構成重大火警風險，並有可能造成重大傷亡，勞工處理應跟進有關投訴，確保投訴人提出的安全問題獲妥善處理。有關人員不應只依循規則和既定程序行事，或許應撫心自問：假如他們居住的樓宇正進行大型樓宇維修工程，樓宇被棚架和保護網覆蓋，而棚架周圍堆滿建築物料；試想有工人在其單位外吸煙，他們會否對安全問題深表關切？答案顯而易見。因此，有關人員應聯同其他部門跟進投訴。

1582. 更甚的是，勞工處致投訴人的一封覆文內容並不準確。於 2024 年 10 月 4 日，林秀青女士就一名居民有關棚網阻燃性的查詢核准回覆如下[129]：

> *「根據現時勞工處所執行適用於建築地盤的安全條例中，並沒有涵蓋於棚網或任何物料的*

128 勞工處清單參考編號 30，載於附件 8。

129 對勞工處清單參考編號 16 的回覆，載於附件 8。

阻燃標準。此外，根據本處人員對該地盤視察所得，該維修工程並不需要在竹棚架上進行熱工序、使用火或易燃物品等等，而地盤內亦有提供合適的滅火設施。因此，棚網發生火災的風險相對為低。」

1583. 林秀青女士在聽證會上承認該回覆內容並不正確：

(i) 《勞工處竹棚架工作安全守則》第四版（當時生效）確有規定所有棚架保護幕均須以阻燃物料製成，有關規定並非只適用於防水油布。

(ii) 《勞工處竹棚架工作安全守則》第五版（2024年10月19日生效）更明確地指出這一點。

(iii) 勞工處自2024年7月起一直要求宏業提交阻燃證書，此舉與勞工處向居民表示並無適用標準的說法並不相符。

(iv) 鑑於其後發生的事件，關於火災風險「*相對為低*」的陳述顯然是錯誤的。

1584. 由於該回覆代表規管部門的官方立場，投訴人或因而卻步，不再跟進事件，致使其感到求助無門和十分焦慮。

E. 其他政府部門及公共機構

E1. 警務處

1585. 警務處並無法定職能規管建築工程、消防裝置或消防安全。本報告所審視的各項災前規管缺失，無一屬警務處的職權範圍。

1586. 警務處的職能只限於在火災當日作出緊急應變，這部分在本報告第七章已作審視。

E2. 民政總署

1587. 民政總署負責制定大廈和物業管理政策，並協助業主及法團履行大廈管理責任。民政總署並非消防安全的規管部門，在火災發生前，直接參與宏福苑的事宜只涉及大廈管理的管治，而非消防安全。有關的管治及採購（包括採購工程合約）事宜，將在本報告第十四章探討。

E3. 市建局

1588. 市建局的相關職能是推動樓宇復修，並推行招標妥計劃，向進行樓宇維修工程的業主提供協助和顧問支援。與民政總署相似，市建局並非樓宇監管或消防安全的主管當局。

1589. 此外，市建局並非擔任工程顧問的角色，而涉及工程或樓宇和消防安全事宜的查詢或投訴，均會轉介予

負責的部門（即屋宇署和消防處）處理。因此，市建局對宏福苑的消防安全並無規管責任。

1590. 然而，圍標是本研訊須處理的嚴肅議題，而樓宇維修工程的招標過程亦會影響註冊檢驗人員和註冊承建商的遴選方式。由於此等議題與職權範圍（二）的研訊更為相關，市建局在宏福苑工程的招標過程中所擔當的角色及其缺失，將於本報告第十四章分開探討。

F. 關於各政府部門責任的總結

1591. 經審視涉及這宗慘劇各方的責任，委員會的結論是，宏福苑火災的發生，是由於來自私人市場個別人士的過失及故意不當行為，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執法態度的鬆懈。

1592. 對於大型樓宇維修工程（如宏福苑工程）涉及的較高而明顯的火警風險，以及從以往同類火警事故中汲取的沉痛教訓，委員會無需多贅。事實上，海員俱樂部大火及華懋大廈大火，均充分說明建築地盤存在的火警危險，而樓宇維修地盤內同時有居民居住，令情況更具風險。格蘭菲爾大樓大火奪去 72 人性命的事實便足以說明一切。

1593. 政府代表孫資深大律師陳詞指，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]所致。而每名負有首要責任的持份者主動參與造成危險情況，或行事嚴重疏忽，構成徹底專業失職。更甚的是，此等違法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。委員會同意這些論述。正如第十章載述，建築專業人員及消防安全工程專業人員的過失，以及大廈管理專業人員相對較輕的過失，理應受到委員會最強烈的譴責。

1594. 然而，倘若考慮到樓宇維修地盤一旦發生火警可能造成的慘痛後果，各政府部門的人員如能妥善處理投訴，恪守職責，確實有可能在火警發生前糾正私營各方的不當行為，並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，本章指出的多個政府部門應為這場大火慘劇造成的大量傷亡，負上部分責任。

1595. 委員會認為，這些系統性缺失是結合多個因素所致。

1596. 首先而最重要的是，各負責部門普遍欠缺危機感，沒意識到如此規模的災難性樓宇外牆嚴重大火有可能在香港發生。簡而言之，他們未能預見本應極可預見的風險，而鑑於以往同類火警事故曾導致大火和大量傷亡的情況，這點實在令人遺憾。

1597. 第二，規管制度出現漏洞，而某程度上這亦是欠缺危機感所致。本報告已重複提及有關例子：

(i) 儘管吸煙構成明顯火警風險，但過往並無具體法例禁止在建築地盤吸煙。

(ii) 在建築工程監管制度下，樓宇維修工程只屬小型工程，對施工及工程安全的監管極為有限，甚至全無監管。

(iii) 對於樓宇維修工程普遍使用的「臨時」建築物料（例如發泡膠板及踢腳板等），有關物料安全的法定管制或監管甚少，物料的阻燃特性亦沒有訂明標準。即使設有標準，例如棚網的情況，亦欠缺有效制度監管其達標情況。

1598. 第三，各負責部門未能因應樓宇維修工程涉及的高而明顯火警風險，適當地排列工作的優先次序，這某程度上同樣是欠缺危機感所致。委員會理解公共資源有限，難以期望監管部門能巡查每個樓宇維修地盤。然而，監管部門理應按相關的風險及危險，妥善優先處理其監管工作。所有在聽證會上作供的公務人員也一致認同，事後看來，在仍有居民居住在內的樓宇進行大維修工程，發生外牆火警，以及一旦發生火警，極可能造成大量傷亡的風險極高。有監督責任的人員理應汲取以往同類火警事故帶來的沉痛教訓，但在事發時卻沒有意識到有關風險與危險的嚴重性，實在令人遺憾。

1599. 第四，對於是次事件所涉及的大部分規管制度，政府僅依賴「誠信制度」，即倚重建築專業人士、註冊承建商、註冊消防裝置承辦商及物管公司等專業人士妥善履行其職責。這做法也許在某些專業領域可行。然而，已有明顯跡象顯示（見第十三章更詳細的闡述），具可疑或三合會背景的人士高度參與樓宇維修行業的運作。既然業內極可能存在害羣之馬，政府實際上卻沒有管制或監督樓宇維修工程的施工情況，實屬遺憾。

1600. 第五，今次事件充分反映政府內依循規則或既定工作制度行事的工作態度，未有妥善顧及市民的福祉。不幸的是，多個政府部門在這場悲劇中處理投訴的方式，更加深公眾對公營部門這種工作態度的固有印象。

1601. 由於樓宇維修工程消防安全的規管工作涉及多個不同規管制度，而各個制度之間可能存在漏洞，以致未能確定應由哪個部門或組別負責處理宏福苑工程的某些投訴或事宜。是次事件顯示，不同部門沒有合力解決問題，反而「互相推諉」，把問題交給其他部門。有關公務員忽視居民切身且合理的安全關注，令他們感到求助無門和十分焦慮。極為不幸的是，後來發生的事件證明了居民的投訴實屬有理。

1602. 要施行良好管治，公務員提供的服務必須貫徹「以人為本」的理念。當投訴人提出切實的關注時，公務員應該「多走一步」主動協助，並避免對投訴人說「這並非我們的責任，請向其他部門查詢」。

1603. 我們一直對香港設有完備的規則及制度，規管各項關乎市民生活和福祉的事宜引以為榮。然而，若公務人員只盲目遵從規則及制度，忽略普羅大眾的福祉，則肯定未能符合公眾對政府良好管治的合理期望。必須時刻謹記，政府施政的根本宗旨在於促進公眾利益和市民福祉；當未能達致此目標時，施政者不應以既定程序及常規做法為藉口，因為這些程序及常規做法只是輔助落實該宗旨的工具，本身並非最終目的。

1604. 委員會特別強調一點，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、部門和公務員。

1605. 憑着委員的自身經驗，委員會可以肯定地說，許多公務員均是勤勉盡責，時刻以公眾利益為先。國際排名也充分證明這一點。根據國際管理發展學院發表的《2026 年世界競爭力年報》，香港在「政府效率」方面位居全球第二。「透明國際」的《2025 年清廉指數》亦顯示，香港的公營機構廉潔度，在 182 個國家及地區中名列第 12 位。此外，正如 Usmani 教授所指，根據國際消防救援服務協會發布的世界火災統計數據，香港的火災死亡率在宏福苑大火發生前遠低於全球平均數字。這些亮麗成績是眾多優秀的政府人員共同努力的成果；我們不應忘記，全港社會也因如此高效廉潔的政府而受惠。對於政府在火災後迅速採取修正措施，以應對這宗悲劇所揭示的部分問題，委員會亦感到欣慰。正如本報告第一章所述，這無疑是當局良好管治的體現。

1606. 因此，委員會是帶着非常沉重的心情，對本報告指出的多個政府部門作出上述批評。不過，正如杜資深大律師所指，所有批評都是基於扎實的證據，絕非輕率之談。如第一章所述，今次事件是一場「完美風暴」，暴露了與樓宇維修地盤消防安全相關的各項規管制度中最嚴重的缺失。有別於眾多私人行業人士，不少公務員均肩負了保障市民生命及福祉的重任。縱使他們因承擔重任而應得到社會的理解，惟他們亦須謹記在工作時以公眾利益為依歸。委員會相信今次的悲劇會令全體公務員引以為戒，於履行公職時應力求卓越，精益求精，竭力使香港成為更安全、更美好的宜居之地。

第十二章
就職權範圍（一）事宜的建議

A. 概要

1607. 聽證會期間，委員會審視了圍繞宏福苑火災的各種情況：火災源頭、火勢迅速且具毀滅性的發展，以及消防處和其他應急人員其後於不同時間所採取的行動。委員會亦考慮了提供予前線人員有關應對高樓大廈火警的培訓是否足夠；用以識別及評估有人居住樓宇的消防安全風險（以及呈報有關風險）的制度；以及業主、註冊承建商、註冊消防裝置承辦商、建築專業人士，以及公共機關履行各自責任的規管框架。

1608. 儘管委員會的職權範圍聚焦於單一事故，但證據揭示的系統性不足及規管不力問題，對居於高樓大廈居民的安全具有更廣泛而深遠的影響。

1609. 委員會代表大律師、涉事方、專家證人和專業團體提出了大量建議[130]。他們的建議涵蓋針對性的運作改革，以至在規管、審批和管理高樓住宅大廈方面進行更多結構性的改變。一如處理同類事宜時常見的情況，各方表達的意見往往不盡相同。

130 這些建議包括但不限於政府就委員會職權範圍（一）及（二）提交的改善建議、九位宏福苑居民於 2026 年 6 月 15 日提交的改善建議方案、專業團體提交的建議，以及涉事方在其總結陳詞中提出的建議。

1610. 委員會已考慮所有該等建議，重要的是，委員會所作的任何建議必須完全建基於由證據確立的事實，並且能夠取信於在相關範疇具實際經驗的人士。

1611. 委員會提出各項建議前，在此亦指出三點注意事項。

1612. 首先，委員會是基於目前所知的科技提出建議。現時科技以前所未有的速度發展，創新方案及新發明相繼問世，速度之快史無前例。人工智能、物聯網、新一代運算技術，以及自動化和機械人技術或會為建築工序及物料，以及對該等工序、物料和其他消防安全相關事宜的監管方式，帶來革命性的影響。因此，有關改革不應止於本報告提出的建議。負責的主管當局應持續探討可否運用新科技，修正本報告指出的系統性不足及規管不力之處。

1613. 第二，部分提升高樓大廈消防安全的建議或會整體增加樓宇維修工程的費用。類似宏福苑發生的火災雖屬罕見，但正如 Usmani 教授在聽證會作供時指出，與樓宇維修工程相關的外牆火災所導致的重大傷亡風險，是不可忽視的因素。人命無價，其內在價值絕非金錢或價格所能衡量。

1614. 然而，日後推行任何改革會牽涉眾多持份者及商業利益，包括業主在分擔樓宇維修工程費用方面的財政負擔。因此未來在考慮推行改革時，儘管我們應盡一切努力保障人命，但有關改革不應令樓宇維修工程的費用變得

令業主無法負擔。因此，政府需就任何建議的具體細節徵詢各持份者的意見，並詳加考慮不同因素，包括對資源的影響、市場可行性、持份者是否有足夠條件準備履行有關改革措施等。儘管規管思維、市場常規及持份者的行為亟須根本性的改變，最終的改革必須是切實可行並可以持續推行的。

1615. 事實上，英國在 2017 年格蘭菲爾大樓火災後，推出了一系列樓宇安全改善措施。傳媒報道指，由於這些措施對建造業及房屋業造成經濟、營運及結構方面的沉重壓力，因此可能無法持續推行。這是我們必須從格蘭菲爾大樓火災汲取的另一個教訓。

1616. 因此，委員會主席在聽證會上強調本報告提出的建議不應太脫離現實（原文為:「*唔好太過離地*」）[131]，總體來說應「*較方向性*」[132]。

1617. 以下提出的建議完全建基於所聽取的證供及職權範圍涵蓋的事宜。這些建議不能顧及在其他程序可能出現的新證據，亦不試圖解決未經詳細審視的問題。委員會在決定現階段適宜提出哪些建議時，聚焦於它們能否為高樓大廈居民的安全帶來實質及即時效益的措施。

1618. 在外牆工程中使用可燃物料越趨普遍、現代樓宇制度的複雜性，以及在有人居住的樓宇進行翻新工程更爲常見，均會為樓宇維修工程帶來新的風險因素。加強規

131 聽證會第 26 日。

132 聽證會第 28 及第 30 日。

管、對物料進行更嚴格的測試與認證，以及更明確釐清業主、承建商與規管部門之間的責任，對於減低該等風險至關重要。以下提出的建議旨在確保負責高樓大廈設計、審批、管理及緊急應變的相關各方均具備足夠能力，應對該等極其重要的責任。

1619. 委員會的建議分為以下類別：應即時落實的措施（詳述於第 B 節），以及供政府考慮的較長遠結構性改革建議（詳述於第 C 節）。此框架旨在協助決策者優先推行能帶來即時安全效益的措施，同時為更全面的改革奠定基礎。

1620. 除了就樓宇維修工程涉及的消防安全事宜提出建議外，委員會亦在本報告第七及第八章檢視了滅火和疏散行動、為消防員提供的裝備，以及緊急求助電話和求助個案的處理。委員會檢視有關事宜後提出的建議載於第 D 節。

B. 建議即時落實的措施

1621. 這些建議旨在即時為目前正有人居住且進行維修的樓宇提供臨時和「格外謹慎」的保障措施。有關建議特意屬保護性的措施，並以安全為首要考量。正如委員會的專家解釋，待政府進行廣泛公眾諮詢，並制訂特設的長遠措施後，這些嚴格的過渡措施便可適時逐步放寬。

B1. 即時禁止在高風險外牆使用易燃的臨時物料

1622. 承建商在高樓大廈進行維修工程時，通常會以棚網及帆布包圍整幢樓宇，阻擋墜下的塵埃及殘餘雜物。

正如第六章所分析，當這些臨時工程採用可燃物料時，會形成持續的垂直燃料來源。一旦外牆起火，非阻燃棚網及帆布可能會猛烈燃燒和熔化，產生燃燒中的滴落物—液態火焰會像雨般傾瀉而下，點燃較低樓層，導致居民被困。

1623. 此蔓延模式是宏福苑火勢迅速垂直蔓延的關鍵。可燃的棚網及帆布顯著加速了火勢向上爬升。專家均同意，若使用具阻燃性能的棚網及帆布，火勢最初或能自行熄滅而不會垂直蔓延。反之，猛烈的熱力會引發高溫分解，使竹棚結構變成大範圍的火源。

1624. 同樣地，證據顯示，用於遮蓋居民窗戶的高度易燃發泡膠板是導致火勢從一個單位蔓延至另一個單位的重要因素。這些發泡膠板在猛烈的熱力下迅速融化，並從玻璃窗上脫落。發泡膠板一旦脫落，便把持續燃燒的火焰蔓延至其他可燃物。

1625. 因此，**委員會建議**即時禁止：

(i) 在光井或其鄰近範圍使用可燃的臨時物料（例如非阻燃安全網、塑膠帆布及發泡膠板）。透過禁止在鄰近範圍使用這些物料，可切斷燃料以煙囪效應的燃燒連續路徑[133]。

133 正如專家在聽證會期間澄清，假如棚架完全遠離光井，則未必須要全面禁止在所有棚架使用可燃物料。而當按個別項目制定標準化和科學化的風險評估框架推行後，若熱力學模擬測試證明煙囪效應的風險受控，承建商可獲准使用經認證的阻燃物料。

(ii) 在地面樓層出口上方存放易燃的臨時物料、木板或建築棚架物料，以防在發生緊急事故時，墜下的殘餘雜物令居民被困或阻礙消防員救援。

(iii) 在窗戶及外牆使用可燃物料（例如發泡膠板）。

1626. 這些建議旨在阻礙火勢沿着易燃物料形成的路徑，輕易及無中斷地在樓宇之間、出口上方或窗戶與牆壁之間蔓延，以便居民有時間逃生，而消防員能安全地執行職務。

1627. 委員會察悉，自火災發生後，屋宇署和獨立審查組已展開突擊巡查，檢查外牆及窗戶有否鋪設可燃物料（例如發泡膠板）。現時註冊檢驗人員和註冊承建商均須嚴格遵守不得把可燃物料（例如發泡膠板）鋪設樓宇外牆及窗戶的規定。上述規定源自屋宇署 2026 年 3 月 16 日的通告，當中明確禁止在外牆或窗戶使用該等物料。委員會亦知悉政府正檢視《建築物條例》，以直接在法例中訂立物料安全的訂明標準，將違規行為列為刑事罪行；**委員會同意**有必要進行上述檢視，並支持訂立有關罪行。

B2. 即時禁止開設生口

1628. 為方便工人在樓宇內的樓梯間與竹棚架之間走動，宏福苑的承建商每隔五個樓層便移除樓梯窗戶，以開設俗稱生口的臨時開口，再以薄木板及鋁板遮蓋這些開口，但這些物料不具有效的耐火效能。

1629. 這些生口無疑擴大了是次慘劇的規模。正如第六章所分析，證據顯示臨時板塊被火燒穿之前，濃煙早已透過其縫隙滲入樓梯間，而合規的防火窗在光井火超過攝氏 1,000 度時，仍能維持室內可供容身的溫度。由於鋁板及木板未能防火，以致濃煙迅速湧入，縮短了居民可安全逃生的時間。

1630. 因此，**委員會建議**即時禁止在所有逃生途徑（包括樓梯間及升降機大堂）開設生口。此外，逃生途徑的所有窗戶均應裝設達到指定標準的防火玻璃或耐火玻璃，以防窗戶被火燒穿，令濃煙或熱力湧入。如不能避免開設生口，根據屋宇署 2026 年 3 月 16 日的通告函件，逃生樓梯的任何開口須以具有與原來防火屏障同等耐火性能的臨時防火屏障作防護。

1631. 有關此點，委員會注意到部分較舊樓宇的樓梯間仍保留上方可開啓作通風之用的窗戶，以及升降機大堂亦設有可開啓的窗戶。**委員會建議**樓宇如有類似的設計，政府應發出臨時警告以確保窗戶關妥，長遠而言應進行檢討，以決定這類設計應否由密封的防火窗所取代。

B3. 即時推行多幢式屋苑分階段進行外牆修葺工程

1632. 在本研訊中，政府建議，凡涉及屋苑內多於一座樓宇的大型維修，「*所有外牆維修必須分階段進行*」。鑑於宏福苑火勢蔓延的情況，**委員會同意並作出同一建議**。

1633. 透過規定承建商分階段進行屋苑修葺工程，可防止承建商使用可燃棚架及塑膠網（上文第 B1 分節已建議在任何情況下均應禁止使用此等物料），同時間將多幢住宅樓宇包圍。這在結構上將任何潛在的火勢蔓延局限在個別單幢樓宇內。

C. 長遠及系統性政策改革建議

C1. 建築物料的消防安全測試及認證

1634. 委員會獲得明確證據，顯示在火災發生前，樓宇監管制度主要以被動的紙本合規模式運作。獨立審查組及勞工處的檢查人員十分依賴承建商提交的測試證明書，並無進行獨立核實。[redacted] 證據反映一個建基於假定相關各方均誠實可靠的規管程序反而招致被不當利用。

1635. 實地測試的方式亦存在嚴重不足之處。如證據所示，獨立審查組的檢查人員嘗試利用打火機點燃一小片棚網，以進行非正式的「快速測試」。這程序本質上並不科學，而且容易受到操控。當樣本燃燒了 10 秒而未能通過測試時，承建商只是指示檢查人員到另一個不易燃位置進行「重新測試」，而該測試結果隨後獲得接納。顯然的是，此等測試無法提供有關防火效能的可靠指標，反而製造虛假的保證。

1636. 在沒有任何獲認證的防火效能標準的情況下，容許在有人居住的樓宇使用可加速火勢蔓延的臨時物料，這種規管漏洞顯而易見。

1637. **委員會因此建議**：

(i) 擴大測試制度，以包括突擊巡查，以及透過由政府指定並獲 HOKLAS 認可的實驗所，或已就 HOKLAS 達成相互承認安排的其他認可機構認可的實驗所，獨立核實所有實驗所證明書。

(ii) 規定所有臨時垂直包圍物料（包括塑膠帆布、防水油布及踢腳板）均須採用與安全網相同的嚴格測試及認證標準。這與政府的建議一致。

(iii) 禁止採用實地點燃測試作為符合防火效能標準的證據。此等測試隨意進行、易受操控，並可能製造危險的合規假象。防火效能必須只由獲 HOKLAS 認可的實驗所或已就 HOKLAS 達成相互承認安排的其他認可機構認可的實驗所測試核實。

1638. 這些建議大致反映在全新的《註冊承建商作業備考 85》。實質上，註冊承建商現時必須：(i)從供應商取得正式阻燃測試報告；(ii)經認可的實驗所（包括 HOKLAS 認可及就 HOKLAS 達成相互承認安排的其他認可機構認可），對每批安全網進行隨機抽樣測試；以及(iii)直接向

屋宇署提交加密數碼簽署的電子報告。**委員會同意**，與以往的制度相比，這些措施均是實質的改進。

1639. 然而，有若干範疇**值得再作考慮**：

(i) 當承建商在場外為物料取樣時，《註冊承建商作業備考 85》第 6(j)段容許承建商以自設的追蹤系統（如二維碼、射頻識別晶片等）證明送達地盤的棚網與經測試的棚網相同。此舉顯然是建立一條可追溯鏈，確保經實驗所測試的樣本與最終鋪設於棚架上的物料一致。

(ii) 然而，容許承建商管理自設的追蹤資料庫或存在欺詐風險。如物料自存倉至鋪設在外牆期間均沒有持續的獨立監管，不誠實的承建商便可能把數碼標籤從合規物料轉移至不合規格的替代物料。在此等情況下，政府應考慮採取哪些進一步的保障措施，以確保經實驗所測試的物料與最終鋪設在外牆上的物料相同。

(iii) 此外，《註冊承建商作業備考 85》現時規定，屋宇署須在進行突擊實地抽查前，給予承建商最多三個工作天的通知，因為署方需要依賴承建商的搭棚工人攀爬棚架和剪取樣本。這段通知期讓承建商能趁機在三個工作天內把不合規格的棚網更換為合規的棚網。政府可考慮如何能最有效減少承建商規避有關制度的風險。

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

1640. 本研訊的證據顯示，屋宇署一直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[134]，對樓宇維修工程中使用的臨時建築物料的規管則較少。儘管當局對棚網及塑膠帆布的阻燃特性訂有規格，但沒有針對其他物料（例如發泡膠板、工作平台上使用的通道、踢腳板及竹杆綁扎件的阻燃標準訂定明文規格。

1641. 事實上，在宏福苑的個案中，這些物料提供了可燃物載量，導致火勢迅速地蔓延。有見及此，**委員會建議**政府檢討樓宇維修工程中用於樓宇外牆的所有「臨時建築物料」的阻燃標準，並向建築專業人士提供更具體和清晰的標準，讓他們在選擇合適的臨時建築物料時可以遵循。

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

1642. 傳統竹杆及可燃塑膠網相對廉宜，且可以適用於不同情況，但證據顯示，宏福苑外牆大火所產生的熱力足以引致竹棚架高溫分解，實際上將整個外部可燃包圍物轉化為垂直的燃料來源。一旦高溫分解開始，棚架結構本身便會大大加劇燃燒強度，並助長火勢向上蔓延。

134 見第九章第 968 段。

1643. 委員會理解，減少依賴竹棚架一事性質複雜，且在某些場景的使用存在爭議。全面禁用會在財政及物流方面帶來重大影響。此外，在某些情況下，竹杆仍然實用、安全甚至不可或缺—例如在較小規模的工程，或位於狹窄街道並難以使用金屬棚架系統的工地[135]。因此，任何過渡方案均須權衡不同考慮，並以證據為本。

1644. 因此，**委員會建議**探討過渡方案（並可配合適當的財政或其他支援措施），減少使用傳統竹棚架及可燃塑膠包圍物料。方案可包括如委員會的專家建議，在適當情況下使用金屬棚架系統代替竹棚架，並以防火玻璃纖維網、不銹鋼網包圍物料或耐火防水油布，取代可燃塑膠網或包圍物料。政府應聯同業界持份者成立策略工作小組，以研究、推進並支援這項長遠過渡方案。委員會得悉，發展局及建造業議會已就在結構及物流上合適的情況下「*由竹棚架轉用金屬棚架的路線圖*」展開正式討論。

C4. 消防安全系統及關閉通知書

1645. 關閉通知書是註冊消防裝置承辦商向消防處提交的正式通知，說明某樓宇的消防裝置會因保養維修而暫時停用。關閉通知書的原意是作為一種保障機制，提示消防處某樓宇防火系統停止運作的時段。

---

135 可參閱包括 2025 年 11 月 27 日關於發展局局長就特別巡查及制度檢視工作與業界會面的政府新聞公報 (https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_15349.html)。

1646. 就宏福苑而言，關閉通知書制度被嚴重濫用。每幢樓宇的火警鐘及消防栓均長時間關閉，致使居民對樓宇外部發生火警毫不知情，直至煙進入單位內。然而，中華發展（獲宏業聘用並負責提交關閉通知書的註冊消防裝置承辦商）從未派員到屋苑現場、檢查泵房的布局或監督關閉設備的實際情況。原本以通報機制作為保障的關閉通知書制度淪為文書手續。

1647. 此外，水泵的關閉並非因專門用作切斷水泵電源的個別獨立泵掣被關上，而是由非註冊消防裝置承辦商人員不小心關掉刀掣而引致。由於刀掣同時控制消防栓系統及火警警報系統的電源，關掉刀掣使屋苑內所有樓宇的火警鐘鐘不能鳴響（直至火災期間有人手動重啓部分刀掣）。中華發展沒有進行任何實地檢查便提交關閉通知書，當中勾選「消防栓／喉轆」一格，但「火警警報系統」一格則留空，誤導消防處相信火警鐘維持運作。

1648. **委員會建議**：

(i) 立法規定未經消防處處長事先給予書面法定批准，主要消防裝置（包括火警警報系統、消防栓系統或花灑系統）不得在晚上的特定時段內停止運作。申請有關批准須事先或在發現消防裝置未能運作的 24 小時內提出，並須隨附：(i)關於對其他消防裝置所造成連鎖效應的獨立工程風險評估；以及(ii)經實地核實的備用安全計劃（例如臨時備用花灑或外部供水歧管）。即使註冊消防裝置承辦商可申請延長

有關批准 14 天，任何主要消防裝置的累計關閉期仍須嚴格限制在 60 天內；有關申請須說明原因，並經由消防處審查。這項舉措將有關法例從被動的通知模式轉為嚴格的事前審批機制，並規定樓宇的消防裝置在維修期間停止運作的最長期限。

(ii) 立法制訂新的罪行，對提交關閉通知書或簽署 FS251 證書，但沒有親自執行或直接監督有關工程的註冊消防裝置承辦商作出懲處。

(iii) 正如政府向委員會提出的具建設性建議，設立法定的「消防裝置責任人」制度，引入物管公司管理層刑責。物管公司應承擔直接且不可授權責任，以協調工地安全，特別是確保消防裝置（包括火警警報系統）在整個大型維修工程期間維持全面運作。

(iv) 強制規定所有高樓大廈的消防裝置泵房必須配備可防拆換封條。在一般情況下，刀掣應以具序列號的綠色可防拆換封條，鎖定於「ON（開啓）」位置。封條一旦被撕開，便會露出白色「VOID（無效）」字樣。法例應規定物管公司的物業管理員須在日常巡邏期間檢查封條，如發現任何破損，須於兩小時內向消防處及物管公司報告。委員會留意到消防處已發出通函第 1／2026 號，推行一項類似的措施。

(v) 規定消防裝置的配電箱必須刻有顯眼的紅色警告標籤。證據顯示，宏福苑的刀掣均沒有加上警告，標明刀掣同時控制火警警報系統。此外，有涉事方（特別是宏泰消防）不確定載有此規定的消防處《2022 年守則》是否適用於宏福苑等在八十年代落成的屋苑。有關情況須予釐清。所有樓齡相若的樓宇均應加上載有消防處指定字樣的雙語警告。

(vi) 發出消防處通函，規定如在僅需關閉獨立泵掣已足夠的情況下，但註冊消防裝置承辦商准許關閉或關閉刀掣，即屬違紀行為。

(vii) 增加根據《消防（裝置及設備）規例》第 8 條，對任何關閉或更改樓宇主要消防裝置系統的非註冊人士可判處的罰款，並規定有關罪行可判處監禁。姜助理處長作出口頭證供時承認，現時的第五級罰款（50,000 港元）阻嚇力不足，尤其對於大型承建商而言。

1649. 本研訊進行期間，政府提出修例建議，提高違反規定所須承擔的法律及財政後果。**委員會亦支持**此等建議：

(i) 提高發出虛假或具誤導性的 FS251 證書的最高刑罰，並規定有關罪行可判處監禁。

(ii) 實施規定，如任何有關消防裝置的罪行乃因董事、獲授權簽署人及合資格人士同意、縱容、疏忽或不作為而干犯，該等人士須負上個人法律責任。

(iii) 廢除註冊消防裝置承辦商的永久牌照，並過渡至強制定期續期，續期須受警務處及廉署嚴格審查。

1650. 委員會亦聽取了涉及宏泰消防的證供。2025 年 10 月及 11 月，宏泰消防的持牌技術人員再到宏福苑進行與早前年度檢查相關的修繕工程。他們發覺消防水缸沒有水，以及泵房內的刀掣處於「關閉」位置，而後者會令火警警報系統不能運作。但是，他們認為沒有責任「逾越」職權，干涉另一間註冊消防裝置承辦商（即中華發展）的工作範疇，因此沒有通知消防處。

1651. 發現明顯且嚴重的危險而沒有作出警示，顯然是不理想的做法。**委員會建議**修訂《消防（裝置及設備）規例》，引入法定的通報責任。註冊消防裝置承辦商、合資格人士或註冊技術人員如發現主要的消防裝置不能正常運作，例如消防水缸沒有水或刀掣關閉，必須在 24 小時內（通過如緊急熱線或專設的電郵地址）通報消防處。沒有通報有關情況應自動構成專業失當行為，會被即時停牌和需承擔個人刑事法律責任。這與政府的建議一致。

1652. 此外，委員會留意到消防處已提升其電子遞交系統。由 2026 年 7 月 1 日起，法例規定所有註冊消防裝置承辦商必須經消防處的指定電子平台遞交 FS251 證書，以取代費時的紙本郵寄制度。每張 FS251 電子證書都會附上獨有的二維碼，讓市民、業主及物管公司可透過智能電話即時核實證書是否真確。

1653. **委員會支持**這些改革，並**建議**作出下列改善：

(i) 在舊制度下，註冊消防裝置承辦商只須在消防處的審核抽查過程中，在處方「要求下」出示年檢核對表，這做法對於高風險的高樓大廈屋苑而言並不足夠。新的電子接收系統不應只接收 FS251 的封面頁，而應強制上載填妥的核對表作為附件。此外，應規定消防處例行審查這些核對表。實施強制上載及例行審查機制可建立一個可靠的中央檢測記錄。

(ii) 宏福苑事故說明了這項規定十分重要。宏泰消防的鍾傑文先生簽署了 FS251 證書，證明所有系統完全符合規定，但根本沒有提及其技術人員在核對表上記錄的個別裝置損壞的問題。在擬議的新制度下，假如宏泰消防於 2025 年 3 月須上載其詳細核對表，消防處的中央數據庫便可自動對照 FS251 證書與核對表。兩者不符之處便會被標示出來，繼而促使消防處進行實地審查，這樣或可揭示宏福苑的火警警報系統於大火前數個月已經不能運作。

(iii) 此外，雖然政府正研究縮短一般為 14 天的提交期限，但**委員會建議**，如高樓大廈的主要消防裝置被關閉，或發現出現損壞，則必須在 24 小時內以電子方式報告中期檢查或未完成的修葺狀態。在此規定下，假如宏泰消防的技術人員於 2025 年 11 月 19 日進入泵房並發現刀掣關閉時，便須在 24 小時內以電子方式提交中期狀態更新，這樣便可早在火災發生前提醒消防處該等火警鐘已被停用。

(iv) 同樣重要的是，消防處應檢討其程序，並實施妥善的 FS251 證書審查制度：(a)自動標記不一致的證書；(b)如沒有在 14 天或 24 小時（視乎何者通用而定）的法定期限內收到證書，啓動迅速的跟進行動；以及(c)確保以電子方式及時處理證書。根據火災發生前的有關安排，處方未能察覺宏泰消防與中華發展於短時間內先後提交的證書並不一致[136]；證書逾期半年方提交也沒有被發現[137]；其他證書亦逾期多個月才獲處理，以致提交證書的法定要求成效不彰。為確保能找出消防裝置失效之處並及時處理，制訂一套現代化的核實制度至關重要。

---

136 2025 年 3 月 31 日，宏泰消防就全部八幢樓宇提交 FS251 證書，證明消防栓系統均處於運作狀態。僅在七天後，即 2025 年 4 月 7 日，中華發展提交關閉通知書，述明由於消防水缸漏水，需要關閉消防栓系統。這兩份關閉通知書於短時間內先後提交，但消防處沒有就它們不一致的描述提出任何問題。

137 中華發展於 2025 年 4 月 7 日就宏泰閣（E 座）提交首份關閉通知書。然而，消防處直至 2025 年 10 月 3 日，即約六個月後，才收到相應的 FS251 證書，指出失效之處為消防水缸漏水。

C5. 針對適當個別個案而設的工程風險管理

1654. 在聽證會期間，江教授作供時表示，從歷時七年的格蘭菲爾案調查所得的主要教訓之一，是過分依賴個別物料已通過單獨測試標準會帶來重大危險。

1655. 該教訓同樣適用於宏福苑。工程中使用的安全網可能經過若干程度的阻燃處理，但是一旦這些安全網覆蓋着非常易燃的竹杆，且鄰近木板、散裝紙皮箱和窗口上的發泡膠板，便提供連綿不斷的可燃物載量。證據顯示，在單獨情況下表現合格的物料，一旦在實際運作的系統中使用，可能會造成災難性的後果。因此，理想的做法是，在架設任何棚架前，應預先進行工程風險評估，以了解所有臨時物料與特定樓宇的幾何結構如何相互影響。

1656. 委員會亦聽取了證據，指出現行《屋宇署消防安全守則》的基準是以一般公眾期望及適用於典型空置建築工地的成本效益假設為前提。這些基準沒有計及有數以千計居民仍居住在內時進行大型高風險樓宇維修工程的情況。規管框架必須顧及在有人居住的樓宇進行維修工程較高的內在風險。

1657. 基於上述原因，**委員會建議**授權消防處，在情況需要時，指示高樓大廈的維修項目（特別是在仍有居民居住在內時進行的工程）須進行針對個別個案的工程風險評估。正如委員會的專家在聽證會上指出，在批准搭棚前，可規定合資格的消防工程師為每幢樓宇進行專門的熱力分析，評估臨時物料在實際組合使用而非單獨使用時

的表現。只有採用以針對個別樓宇和系統為本的方法，才能適當地減低火勢不受控蔓延的風險。誠然，規定所有樓宇進行這樣的評估未必切實可行，但是賦權消防處要求風險較高的個案進行特定評估，可加強防範火勢在外牆蔓延的風險。

1658. 這項建議亦應對現行架構下的一大不足之處：建築物規例主要規管永久、已完工的外牆。由於維修工程的棚架、安全網及保護帆布屬於「臨時」物料，承建商獲准使用大量可燃物料包圍有人居住的樓宇，而無須進行任何工程風險評估。從宏福苑事故可見，當一幢樓高 30 層的住宅樓宇被棚架及塑膠帆布包圍超過一年，將工程形容為「臨時」已不符事實。理想的做法是，有人居住的高樓大廈的維修工程，不論該等工程是否被界定為「臨時」性質，均應可被指示納入以風險為本的工程審批程序。委員會會於下文進一步闡述「臨時」工程的規管。

1659. 重要的是，《屋宇署消防安全守則》已提供以效能為本的消防工程框架，當中包括使用六個消防安全子系統、電腦流體力學模擬及定質危害分析。然而，目前該框架只屬一個選項，通常當非一般或複雜的新發展項目出現「*特殊危險*」情況，以致「在符合*『當作符合』規定」方面有真正困難*」[138]，方會援引有關框架。

138 概括而言，對於存在特殊危險的樓宇，建築事務監督或會接受以效能為本的設計，作為「替代方案」。現時，發展商須就此提交一份詳細的《消防安全評估報告》。有關消防安全子系統的詳情見《屋宇署消防安全守則》第 G5.1 節。

1660. 當審批個別仍有人居住且風險較高的高樓大廈維修工程時，消防處應考慮規定有關審批須達致上述的科學嚴謹程度。審批程序應確保適用於新建築工程的同一分析規範，亦應落實於可能令居民面對重大火警風險的臨時工程。

C6. 在建築及樓宇維修工程地盤禁止吸煙

(I) 法例

1661. 政府在宏福苑火災後修訂法例，對所有建築地盤施加全面法定禁煙規定。委員會欣悉該規定已於 2026 年 7 月 17 日生效。

1662. 特別值得留意的是，現時除工人和承建商均須就違反規定負責（視乎情況而定）外，所有建築地盤在任何情況下均全面禁煙。新規例取消先前須證明地盤經常存有「易燃液體」或其他特定火警危險的規定，堵塞了《建築地盤（安全）規例》第 53 條舊條文存在已久的漏洞，該舊條文訂明只有在地盤經常使用或儲存構成特定火警危險的揮發性液體或物質時，才能發出禁止吸煙通知書。

1663. 就此，為確保禁煙規定在進行棚架工程期間得以切實執行，**委員會建議**在評估各項新措施的成效後，長遠推行下列改善方案：

(i) 新修訂的第 53 條規定承建商須「*採取所有合理步驟*」，以確保沒有人在地盤吸用或攜帶燃着的指明吸煙產品。長遠而言，政府在評估新

的第 53 條的成效後，可以嚴格法律責任標準（類似現行《職業安全及健康（顯示屏幕設備）規例》（第 509B 章）第 11 條下的嚴格法律責任罪行）取而代之。即承建商不可單憑提供一般安全簡報會或張貼警告標誌，而逃避責任。訂立更嚴格的標準可促使承建商採取主動和實地的地盤入口管制措施（例如在閘口沒收打火機和香煙）。

(ii) 無論如何，即使採用合理標準，總承建商仍須為每名進入地盤的工人進行消防安全入職培訓，並每周舉行簡報會，專門講解禁煙規定。簡報會的書面紀錄須由工人簽署，並須妥善保存，以及在勞工處的檢查人員隨機抽樣審查時供其查閱。

(iii) 承建商或分判商若根據經修訂的第 53 條被定罪，或其工人曾在同一地盤多次收到定額罰款通知書，將自動在屋宇署管理的中央數據庫中被記分。這項安全紀錄應直接連接至為招標而推出的「加强支援服務」的投標平台[139]，從而禁止疏忽的承建商競投公共及私人住宅樓宇維修工程，確保其承擔財政後果。

(iv) 視乎新修訂的第 53 條的成效，可考慮進一步提高違反第 53 條的承建商的罰款，以達致更大阻嚇作用。

---

139 見第十五章。

(II)　　無人機高空監察

1664.　　**委員會支持**政府的建議，利用無人機高空監察，偵測建築地盤的吸煙情況。這可成為一項高效且現代化的執法工具。

1665.　　如上文所述，減少實際可燃物載量（透過禁止使用可燃棚網及發泡膠板），對控制火災所帶來的後果至關重要。而利用現代監察技術消除火源，則是整全消防安全策略不可或缺的一環。宏福苑的證據清楚闡明這點：

(i)　居民曾多次拍攝到工人在棚架上吸煙，但勞工處巡查後，一概認為投訴「*不成立*」或「*沒有理據支持*」。

(ii)　工人顯然不會當着到地盤實地巡查的檢查人員面前吸煙，而無人機正可突破這個限制。無人機可在地盤範圍外起飛，從高處監察外牆棚架，並在工人未能趕及藏起香煙前拍下違規的直接證據。雖然居民可能目擊工人在他們的窗外吸煙，但不少人難免擔心，如被發現拍攝工人或作出投訴，會遭到報復。改用無人機進行監察（一般而言較難預測，亦可避免居民捲入衝突），或有助達致阻嚇效果，減少直接舉報的需要。然而，在住宅樓宇周圍使用無人機，可能引起私隱問題。

1666. 為優化政府的建議，**委員會建議**考慮為用作安全監察的無人機配備熱成像功能，而非單憑依賴標準視像攝影機。工人吸煙的位置，往往在綠色厚密的棚網或塑膠帆布後方，又或深凹的光井內，標準攝影機未必能穿透這些物料拍攝影像。採用熱感測成像功能，或可讓規管人員即使隔着厚密棚網，也能偵測到點燃的煙頭（或未經許可進行燒焊的火花）所顯示的溫度特徵。然而，由於監察行動於有人居住的樓宇進行，在操作時仍需考慮居民的私隱。

(III) 吸煙的照片及影片證據

1667. **委員會建議**勞工處就吸煙罪行執行新法例時，應接納於建築地盤吸煙的照片及影片證據，並發出定額罰款通知書。為聽證會涉事方的九位宏福苑居民（「九名居民」）亦已提出此項改革建議。

1668. 居民於火災前所作的投訴，以及在聽證會上提交的證據，均有照片及影片顯示工人在宏福苑的建築地盤吸煙。然而，由於執法人員當時並不在場目擊違例行為，有關部門因此未能檢控涉事工人。

1669. 勞工處於 2026 年 6 月 5 日在立法會研究新法例的小組委員會會議上解釋，如照片或影片符合所需的舉證標準，便可能足以提出檢控。委員會歡迎勞工處的解釋。

C7. 修訂《建築物條例》(及相關法例)

1670. 本研訊已揭示,負責部門在詮釋、應用和執行《建築物條例》相關條文及規例的方式,多方面均未如理想。宏福苑事故揭露了執行、監督和實際理解有關法例框架等的制度弱點。

1671. 委員會認同修訂法例的工作複雜,必須經過審慎諮詢,並衡量和顧及業界實況。然而,考慮到已聽取的專家證供及持份者提交的資料文件,進行全面的檢討顯然已刻不容緩。有關檢討必須是持續的,在物料、建造方法或臨時工程作業模式有新發展且需要修訂時,及時予以更新。

1672. 委員會現階段不宜提出任何具體修例建議,但有關證據顯示,修例應至少涵蓋以下各大範疇。

1673. **第一**,委員會知悉發展局已建議修訂《建築物(建造)規例》,以授權建築事務監督就臨時預防措施、樓宇之間的消防安全距離,及指明建造物料訂明嚴格規定。

1674. **委員會同意並作出同一建議**。過去,建築物規例幾乎一直完全着眼於已落成樓宇的安全,而忽略了所謂的「臨時」工程。作出擬議修訂是向前邁進的重要一步:有關修訂將就樓宇在高危及臨時性「施工中」狀況作規管,確保施工期間仍受安全標準約束。

1675. 在上文第 C2 分節，委員會已指出有需要為樓宇維修工程所使用的各類臨時建築物料制訂阻燃標準。這一點可藉發出合適的作業守則和作業備考以落實執行。

1676. 然而，政府亦應考慮修訂《建築物（建造）規例》，以賦予建築事務監督明確的法定權力，規定哪一種物料可用作第 16 條下的臨時預防措施。這項修訂其中一個目的，旨在立法規定所有臨時外牆覆蓋物（包括棚網及塑膠帆布）必須符合嚴格的阻燃標準，並如上文所述，須通過由 HOKLAS 實驗所或就 HOKLAS 達成相互承認安排的其他認可機構認可的實驗所進行的批次測試。

1677. **第二，委員會建議**應立法把大型外牆保養及整幢樓宇維修工程項目，即時由第 II 級別小型工程提升至第 I 級別小型工程，此項與政府建議進行的修訂一致。

1678. 在發生火災前的制度下，打鑿和修葺住宅樓宇的外牆批盪及瓷磚，屬第 II 級別小型工程。根據法定附表，就法律層面而言，這類主要工程作業與修葺地面店舖的招牌同級。由於這類工程被歸類為第 II 級別，承建商展開工程前，無須向建築事務監督提交建築圖則、安全附表或監工計劃書，而法例亦沒有規定必須委聘訂明建築專業人士參與其中，這導致高風險的外牆工程在缺乏獨立專業人士的監督下進行，此做法基本上不符合在仍有人居住的樓宇進行修葺工程的實際情況。

1679. 展望未來，這類工程必須歸類為《建築物（小型工程）規例》下的第 I 級別小型工程，並且在展開建造工程前，滿足以下法例要求：

(i) 管委會必須委聘第三方註冊專業人士，例如認可人士或註冊結構工程師。

(ii) 該專業人士必須直接向屋宇署或獨立審查組提交訂明的建築圖則及詳細地盤監工計劃書。

(iii) 在建築事務監督完成審查該等圖則及計劃書並發出正式書面同意前，不得展開工程。

1680. 在推行上述建議時，政府可考慮應否另設一套建築工程監管制度，專門用於監督大型樓宇維修工程的施工。此類工程或具備其他建築工程不常見的特點，例如：(i)會在多幢仍有人居住的樓宇同時進行各類工程；(ii)這些工程或涉及使用大量「臨時」建築物料；以及(iii)此類工程可能需要更多實地巡查和檢查，因為一旦發生火警或其他災難，會構成嚴重人命傷亡的風險。

1681. **第三，委員會建議**在《建築物條例》引入一項直接刑事罪行，就註冊建築專業人士或承建商使用或批准使用不符合法定消防安全標準的臨時保護物料，予以懲處。

1682. 在現行制度下，即使承建商採用違規物料，亦難以根據《建築物條例》向其提出檢控，政府僅能引用該條例所訂的一些含糊及間接的罪行提出檢控，例如第 40（2A）條所訂的使用「*欠妥的物料*」罪行，引入一項直接罪行因此實在有其必要。建築事務監督應獲賦予法定權力，當檢查人員進行突擊實地審查並發現有問題的物料，可即時發出停工令，並對有關承建商及獲授權簽署人士展開刑事法律程序。

1683. **第四**，如上文所述，兩個專家小組所作的結論均指出，宏福苑的光井建築設計限制了熱力散發。封閉空間導致熱能積聚，令超高熱的氣體沿垂直管道向上劇烈加速，形成不受控且垂直蔓延的火柱（煙囪效應）。

1684. 就這方面而言，在 1996 年嘉利大廈火災後，香港已禁止在升降機槽內使用可燃物料，並規定須設置實體屏障，以阻止火勢通過升降機槽垂直蔓延。正如 Usmani 教授在聽證會上解釋，宏福苑火災顯示光井就恍如外置的升降機槽；若光井設計所受的限制與嘉利大廈火災後的升降機槽相同，這次慘劇很大機會可以避免。

1685. 因此，**委員會建議**政府應按委員會專家的意見，考慮採取措施，就半封閉式的建築光井施加同樣適用於室內直槽（例如升降機槽）的嚴格消防安全規定，禁止在這些熱力通道內進行涉及可燃物料的臨時工程或對其施加嚴格的規管。

C8. 加強規管註冊建築專業人士及承建商[140]

1686. 為解決私人樓宇維修市場的系統性弱點，必須徹底改革《建築物條例》下有關註冊建築專業人士及承建商的監管、發牌和紀律處分方式。雖然這些制度有多方面值得重新審視，但委員會的建議集中針對強制驗樓計劃的改革，強化註冊檢驗人員的角色，並推動紀律和發牌制度現代化。

(I) 改革強制驗樓計劃和提升註冊檢驗人員的角色

1687. **第一，** [redacted]

1688. 《建築物條例》第 30D 條明確列明，註冊檢驗人員必須承擔妥善監督修葺工程，以及親自核實修葺物料是否並無欠妥之處的責任。

1689. 為加強有關規定，**委員會建議**立法明確禁止註冊檢驗人員將重要階段的監督工作交由資歷較淺的代表代為執行，並訂明註冊檢驗人員必須親自履行地盤監督的法定職責，不得委派予他人。法例亦應規定，註冊檢驗

140 另見第十五章有關施工前利益衝突申報的建議。

人員在該等重要階段須*親自*進行監督工作、記錄並簽署地盤工程日誌。任何未有遵從者，應自動構成專業失當行為，並可即時被停牌。

1690. **第二**，在宏福苑發生火災前，政府對註冊檢驗人員的規管和監督基本上屬被動性質。獨立審查組及屋宇署只會在兩種情況下檢視註冊檢驗人員的工作：一是在呈交初步檢驗報告（MBI 3 表格）時，二是在收到最終完工報告（MBI 4 表格）後。在高風險工程進行期間的數月或數年內，政府並無作出任何例行地盤巡查，亦未曾與註冊檢驗人員保持溝通，而是完全依賴信任制度和居民對註冊檢驗人員的監察。

1691. 委員會知悉，自宏福苑火災後，獨立審查組已針對正在進行大型修葺工程的樓宇，至少每六個月額外進行一次地盤巡查，並定期與註冊檢驗人員舉行會議和檢視監督紀錄。此舉無疑是向正確方向邁出的一步，但每六個月一次的檢查，未必足以察覺即時隱患（例如未密封的樓梯逃生路線）。政府可考慮要求註冊檢驗人員定期向屋宇署或獨立審查組提交監督紀錄，並縮短舉行實體會議的相隔時間，以便在風險浮現時及早識別。

1692. **第三**，委員會獲得的資料顯示，在本港約 600 名的註冊檢驗人員中，只有約 130 人表示有意在強制驗樓計劃下提供服務。從業人手不多扭曲了市場，不但推高成本，更令業界容易受到恐嚇、圍標及合謀行為操控的影響（見下文第十三章）。

1693. 因此，**委員會建議**屋宇署設立快速培訓及認證計劃，讓合資格具操守並較年輕專業人士能夠加入強制驗樓計劃市場，而無須懼怕業界不當的壓力。正如廉署指出，此舉目標是增加實際執業檢驗人員的數目，以減少行業受集團壟斷和脅迫的風險。其中一個可行方案是，將完成規定數額的強制驗樓計劃或樓宇復修工程，列為建築師、結構工程師及測量師的專業牌照續牌條件。然而，這類計劃的可行性顯然需要作進一步研究和諮詢。

(II) 全面改革註冊、發牌及紀律處分制度

1694. **第一**，有關證據揭示了現行《建築物條例》核心的結構性弱點：註冊專業人士及承建商可無限期保留其身分，續牌被視作形式上的被動行政程序。因此承建商即使累積了多宗安全及勞工法例定罪紀錄，仍能維持持牌身分。這實際上等同永久性的註冊制度，無法提供具公信力的規管保證。

1695. 如上文所述[141]，根據消防處擬議的修訂，就註冊消防裝置承辦商的註冊而言，該處擬以每五年續期一次的強制性機制取代永久註冊。在該機制下，承辦商須通過「適當人選」評估方可續牌，評估範圍包括刑事定罪及專業失當紀錄。

1696. **委員會建議**屋宇署參照消防處的五年續期模式，將其全面應用在《建築物條例》下所有註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商及建築專業人士（註冊檢驗

141 見第 1649 段。

人員、認可人士及註冊結構工程師）的規定。初次註冊及其後的續期須利用跨部門數據庫嚴格進行「適當人選」評估，審視申請人的刑事定罪、違反勞工安全事項及紀律處分紀錄。

1697. **第二**，紀律責任必須直接延伸至個別關鍵人士及技術人員。從聽證會可見，承建商可通過空殼公司或有關連公司的網絡運作。實際上，集團可把資產、人員及「共用憑證」範本轉移至合作公司，讓同一團隊以另一公司名稱繼續競投價值數以百萬元計的項目，藉此逃避實質的紀律處分[142]。

1698. 為解決這問題，消防處會把紀律責任個別地延伸至合資格人士及註冊消防裝置技術員。

1699. **委員會建議**屋宇署修訂《建築物條例》時，參照上述做法。紀律責任及檢控對象應延伸至承建商的獲授權簽署人士、技術董事及負責監督的專業人士（認可人士及註冊檢驗人員）個人。舉例來說，如發現承建商使用虛假的測試證書或操控測試，紀律委員會應獲賦權撤銷個別董事及簽署人士的註冊，以防他們輕易以新的公司名稱重新註冊。

142 「共用憑證」及「幽靈標」概念的解釋載於第十三章。

1700. **第三**，委員會得悉政府已就規管建築工程的法律制度，提出以下修訂：

(i) 發展局建議，倘工程引致嚴重傷亡，直接參與建築工程的註冊建築專業人士或承建商的最高刑事罰款由100萬港元提高至1,000萬港元。

(ii) 紀律委員會所施加的最高罰款，將由25萬港元提高至40萬港元，並將獲賦權力，以同時實施多項處分（例如巨額罰款連同從名冊上除名）。

(iii) 大型修葺工程規定須由第三方專業人士作監督，以及在展開任何工程前，須預先向建築事務監督提交訂明的圖則和監督計劃。

1701. **委員會支持**該等修訂，特別是引入同時執行的處分，這能避免出現罰款或除名只能「二擇其一」的選擇。

1702. 然而，**委員會建議**，《建築物條例》下對公司作出的最高紀律罰款，應進一步提高，以反映在仍有人居住的樓宇進行維修時，所涉及人命安全風險的嚴重性。

1703. **委員會也建議**，發展局應借鑑消防處在其2026年5月諮詢文件提出的精簡文件處理及缺席審判的程序規則，以防止承建商及建築專業人士透過蓄意延誤程序，而拖延紀律調查。

(III) 統一紀律處分數據庫

1704. 證據揭示了一個反覆出現的結構性弊病，就是規管部門各自為政。屋宇署備存建築專業人士、一般建築承建商及專門承建商名冊；消防處管理註冊消防裝置承辦商數據庫；勞工處備存有關職安健罪行的檢控紀錄；競委會追蹤合謀行為個案；廉署監察貪污行為；警務處則監察涉及三合會的活動。然而，這些機制各自運作，互不通報，結果顯而易見：一名承建商或因違規而屢遭某機構檢控或處分，但另一機構卻全不知情，繼續為該承建商續牌。

1705. 發展局同意研究設立中央處理系統，收集不當行為的調查結果及定罪紀錄，讓各部門能實時共享資訊。

1706. **委員會支持此方案並作出同樣建議**。政府應在切實可行的情況下盡快落實該方案，不論是透過單一共享平台、聯合數據庫或其他機制運作，關鍵是可以適時共享數據。最理想的情況是，一旦某註冊檢驗人員、獲授權簽署人或承建商因觸犯《建築物條例》、《防止賄賂條例》（第 201 章）、《競爭條例》或與職安健相關的法例而被定罪，系統應立即在各部門發出的牌照上加以不良標示，防止他們提交小型工程表格、提出停用申請或競投公私營項目。在這方面，正如第十五章所述，政府可考慮修訂《建築物條例》，向建築事務監督授予法定權力，吊銷因干犯《防止賄賂條例》所指的賄賂罪行或作出《競爭條例》所指的合謀行為而被定罪的註冊承建商或訂明建築專業人士的牌照。此舉可確保各規管部門均知悉某一規管部門施加的懲處，從而採取相應行動。

1707. 承上，**委員會建議**屋宇署擴展其專業人士個案轉介機制，把所有觸犯《建築物條例》的刑事定罪個案自動轉介至相關的專業註冊管理局（建築師、工程師及測量師），以加快吊銷專業資格的程序。據委員會了解，屋宇署已就此作出跟進。

C9. 使用更先進的智能科技

1708. **委員會建議**就火警風險而言採用更多自動監察地盤安全的科技，而非單靠人為介入。在這方面，政府可考慮善用一些公帑資助研究項目（例如研究資助局資助的項目）的成果，以建構現代化數據導向火警風險管理的基礎。

1709. 下列初步建議值得進一步探討：

(i) 政府應考慮在高風險地盤使用實時監察系統和採用數碼三維模型。舉例來說，在仍有居民居住的高樓大廈展開大型維修工程前，屋宇署和獨立審查組應要求有關方面為樓宇建立基本數碼三維模型。可行的話，在進行棚架及臨時工程時設置智能煙霧及溫度感應器，把實時數據傳送至中央安全儀表板。如情況許可，在展開打鑿工程前，有關系統應使用數碼三維模型進行人工智能模擬，以識別因樓宇的特定外形結構（包括狹窄的垂直光井）而衍生的嚴重火警危險。

(ii) 政府可考慮支援開發個別由高樓大廈組成的屋苑專用的手機應用程式。該應用程式會用作居民的個人警示、通報及預警平台，支援即時上載有關火警危險的照片或直播影片（例如發現工人在棚架吸煙或有非密封的樓梯窗戶）。如樓宇的主要火警警報系統暫時停用，該應用程式可成為安全防護保障，有需要時直接向居民的流動裝置發出針對性的即時疏散警報。此舉能填補造成宏福苑人命傷亡的致命「通報缺口」。

1710. 不過，以上措施是否切實可行及所帶來的運作負擔（包括所需費用及規管部門落實措施的能力），則有待審慎評估。

C10. 投訴、巡查及政府其他行事方式

1711. 宏福苑悲劇揭示政府在維修工程規管方式上存在深層次的系統性不足，尤以巡查、投訴處理及臨時工程監管方面為然。

1712. 政府或有需要從多方面改革其行事方式，但委員會不可能也不適宜嘗試羅列每一處可作改善的地方。因此，委員會聚焦於證據顯示最迫切需要改革的重點範疇。

(I) 獨立審查組及屋宇署[143]

1713. **第一**，在大火發生前，凡處理涉及強制驗樓計劃的公眾投訴，獨立審查組在前往實地巡查前，會與註冊檢驗人員（在宏福苑個案中只是註冊檢驗人員的一名代表而非其本人）和承建商約定巡查日期。聽證會已揭示，這種「事先通知」的做法讓承建商得以操控地盤環境：即在容易觸及之處放置合規格的棚網，高樓層外牆則仍然覆蓋易燃的棚網。

1714. **委員會建議**獨立審查組和屋宇署停止一切有關物料安全審查及投訴調查的事先預約或聯絡通知，除非絕對有需要給予事先通知，例如涉及混凝土反彈錘敲等的特定結構測試，又或巡查私人單位或有上鎖的商業場所內的小型工程或強制驗樓計劃核證，則作別論。如九名居民建議，不事先通知的突擊巡查應為日後的常規安排。委員會留意到獨立審查組在火災後已有改變，做法已與其他政府部門看齊。

1715. **第二**，證據顯示獨立審查組的巡查工作資源分配有欠平衡，令人擔憂。正如第九章所述，在 2025 年接獲的小型工程呈交文件中，95%未經過任何審查。即使

143 宏福苑原是房屋委員會的項目，聽證會的焦點必然側重於獨立審查組。然而，應該緊記的是，強制驗樓計劃適用於由屋宇署規管的各種私人樓宇。因此，聽證會所揭示的是系統性問題，並不局限於某一部門。有意義的改革必須針對整體政府關於強制驗樓計劃的政策及行事方式，同時涵蓋屋宇署和獨立審查組兩者。

在獲審查的個案中，該制度的運作亦近乎單從書面材料着手：案頭審查(即基本審查)成為常態，實際的地盤審查少之又少。實地審查只在工程完成後才進行，而工程展開前的實地審查，僅為查證承建商有否在法定七日期屆滿前動工。

1716. 事實上，在涉及小型工程的維修期間，若非市民投訴，獨立審查組似乎不會進行實地巡查，而一般的市民通常沒有任何火警危險的專業知識。如此一來，獨立審查組根本無法得知承建商在建築工程期間有否遵從《建築物（建造）規例》第 16 條的規定，包括有否採用危險的施工方法或物料。

1717. 該問題的根源似乎源自現行強制驗樓計劃的設計。根據獨立審查組的古小平先生，「*法例並無規定獨立審查組[或屋宇署]對工程進行監督或定期／突擊巡查*」。承建商無須在展開維修工程時通知獨立審查組，而只在工程完成後提交最後完工報告時，獨立審查組才得知較多有關工程的資料。

1718. 因此，**委員會建議**為屋宇署和獨立審查組訂定實地巡查的最少次數。屋宇署應訂定清晰內部指引，就所有牽涉外牆棚架的樓宇維修工程而言，如屬高風險且有人居住的高樓大廈，則相當大部分且具實質意義比例的工程須在施工期間接受強制實地巡查。

1719. 針對強制驗樓計劃及小型工程監管制度下的工程項目，屋宇署或獨立審查組（按情況而定）應在三大關鍵階段進行強制實地審查：(i)搭建任何棚架之前；(ii)施工期間；以及(iii)完工後。正如第九章第 C4 分節指出，現行的實地審查及工程展開前的實地審查安排，未能確保施工期間的監督工作有效，上述建議可以填補這些已確認的缺失。如上文所述，屋宇署或獨立審查組必須就所有小型工程文件，大幅增加當中選取作實地巡查的比例，以在現場核實合規情況，而非近乎單從書面材料着手。

1720. 至於就註冊檢驗人員檢驗報告的審查工作，**委員會建議**廢除獨立審查組每月審查 16 個個案的固定上限，以及修訂現行做法，規定審查數目須符合 ISO 2859-1 標準，與屋宇署的做法一致。審查數目應按本港正施工且仍有人居住的高樓大廈的維修項目數量而自動調整，而非受固定的上限所約束。動態抽樣模式可確保規管力度依實際風險按比例增加。

1721. 委員會知悉政府已採取類似措施，包括(i)至少每四個月一次強制性實地審查所有施工中的大型樓宇維修項目；(ii)增加實地抽樣檢查，以涵蓋三成已交妥監工計劃書的第 I 級別小型工程；以及(iii)至少每六個月一次突擊審查所有大型樓宇修葺工程[144]。這些措施是邁向正確方向的一步。

144 獨立審查組新增三成實地安全巡查的作業標準，只適用於已交妥監工計劃書的第 I 級別小型工程，而非所有小型工程。

1722. **第三，委員會建議**獨立審查組檢討處理投訴的政策和審查 MW01 表格的行事方式。證據顯示，獨立審查組收到許多有關宏福苑消防安全問題的投訴及查詢，而 MW01 表格的文件亦載有清楚顯示樓梯間設有生口的照片證據。然而，獨立審查組沒有發現或處理後來在火災當天成真的火警風險。小型工程小組同樣未能察覺消防安全違規情況。這一點非改不可。

(II) 消防處

1723. 在火災發生前，消防處的審查制度被動且以紙本為運作的基礎。註冊消防裝置承辦商完成年檢，只須「應要求」才出示核對表。消防處的違例記分制屬事後追溯性質，處方在承辦商被記分數累積至某水平後，才會進行實地巡查，而不會主動巡查各個施工地盤以防範違規行為。

1724. 宏福苑事件中盡顯上述制度的不足之處。消防處接到樓宇的消防栓系統關閉作保養的正式通知，但其後只進行粗略的初步視察。處方人員只依靠口頭描述，並無親身到場核實系統是否欠妥，也沒有檢查現場是否已按照要求張貼關閉消防裝置的通告或提供備用設備。在隨後數月，中華發展多番延長關閉通知書的期限，但沒有處方人員再核實現場情況。

1725. 消防處必須採取更積極主動的方式。**委員會建議**消防處人員應親身到場檢驗有關的消防裝置，主動核實和如有需要作測試，而不應依靠口頭確認，或目視檢查了事。每次進行評估時，應確定哪些消防裝置已被關閉、它們是否必須關閉，以及關閉多久，並應進入消防泵房和檢查刀掣及系統配置。此外，處方應把突擊巡查定為恆常做法，而任何消防裝置關閉逾 30 天，處方便應到場實地核實情況 。此舉與政府在火災後的最新措施是一致的。現時，消防處收到某項消防裝置系統（例如消防水缸）的關閉通知書後，會進行實地巡查，以獨立核實其他相連的消防裝置系統（例如拎手）是否仍在運作。一旦出現系統性的「連鎖效應」式失效情況，註冊消防裝置承辦商須作出通報。

1726. 正如先前指出，註冊消防裝置承辦商如在核對表中造假，或在沒有採取備用安全措施下關閉高樓大廈的火警警報系統，應立即被記違例滿分，以及其經營牌照自動暫時吊銷。

1727. **委員會建議**消防處應與獨立審查組一樣，全面檢討處方處理投訴的政策，以確保所有涉及消防安全的投訴（包括有關可燃物料、吸煙和走火通道受阻塞的投訴），會及時進行實質巡查。現有證據充分顯示處方目前處理投訴的手法有不足：處方接獲至少 20 宗有關宏福苑的投訴，但卻從來沒有到樓梯間巡查，處理吸煙情況欠缺一致的方式，也沒有持續採取執法行動。處方應訂明清晰的工作程序，要求所屬人員按每宗投訴的實際情況作出評估，亦要在適當情況下到場核實，並把跟進行動記錄在案，以確保不會輕視或忽視任何消防安全問題。

(III) 勞工處

1728. 針對就投訴進行的巡查，在可行情況下，應維持突擊巡查的安排。但更重要的是，正如上文第 1667 段**所建議**，從宏福苑的事件可見，勞工處（及所有其他建築監管機構）必須從根本修訂其執法指引，訂明可接納由居民提交的照片及影片證據為有效且完備的依據，以供確立有關安全的投訴並提出檢控。處方不應只因勞工處巡查人員沒有親身在場目睹工人吸煙或違反其他職安健規定，而不受理有關投訴。如修例後的禁煙規定要發揮實效，上述改動是在所必須。

1729. 此外，**委員會建議**勞工處應重新審視其就外牆使用的發泡膠板、棚網及其他臨時物料的立場。正如第六章所討論，這些物料對在棚架上工作的工人亦直接造成火災風險，而勞工處認為「建築物料」不屬於其職權範圍，此立場與其發出的《勞工處竹棚架工作安全守則》有所矛盾，因為該守則正正訂明棚網必須符合阻燃標準。儘管建築物料（包括用於臨時工程的物料）應符合的標準應由屋宇署作爲建築事務監督釐訂，勞工處應就危及工人安全的臨時物料所帶來的風險，採取應對措施，並把該等臨時物料適當納入巡查及執法架構。

1730. 一般而言，根據勞工處現行的「風險為本方針」，高樓大廈的維修工程若涉及有人居住的建築物，即如宏福苑，該處通常會進行「初次巡查」、「一般巡查」及「特別執法行動」。特定的「深入巡查」只會在發生嚴重事故之後才會啓動 。**委員會建議**勞工處考慮優化其巡查方針，特別

是對「風險」的評估。仍有人居住的高樓大廈在進行大規模外牆維修工程期間，尤其如果工程跨越多個樓層，應當作較高風險個案處理，在施工之前及期間相應加強審查。勞工處應考慮調派專責的安全管理隊伍更頻密巡查此類工程項目。

C11. 加強各政府部門之間的合作

1731. 宏福苑火災揭露，負責樓宇安全、規管臨時工程和建築物料、職安健執法工作、消防安全，以及監督強制驗樓計劃維修工程的各政府部門，在協調方面出現系統性失效。無一部門充分察覺樓宇外牆的風險日增。部門各自為政，彼此間欠缺一個可共享和相互比對資料、向上通報問題或聯手介入的機制。

1732. 這次悲劇證明，單憑個別政府部門一己之力，無法確保安全。各部門必須組成一個統一且持續的安全環路，互相分享資訊、投訴及巡查紀錄。多個部門對強制驗樓計劃項目的不同環節擁有規管權力，並不表示無人要負責。相反，相關部門必須承認，他們對這類項目負有共同及同時為個別（jointly and severally）的監管責任。

1733. 為解決在本分節指出的問題，**委員會建議**應特別成立一個跨部門專責小組(「專責小組」)，在項目層面促進不同部門之間的溝通和協調，讓各部門可專注處理與大型樓宇維修工程施工情況相關的風險和其他關注事項。

1734. 委員會對專責小組的運作有以下建議：

(i) 不必為每個強制驗樓計劃項目逐一設立專責小組，而是譬如分區而設，每個小組涵蓋本港某一地區。此安排可在運作上產生協同效應。每區的專責小組負責監管其分區涵蓋範圍內的強制驗樓計劃項目。每個專責小組負責其管轄範圍內的強制驗樓計劃項目中所涉的施工規管事宜（包括但不限於火警風險）。

(ii) 每個專責小組須由屋宇署一名具足夠高級職級的人員擔任召集人[145]，常規成員包括獨立審查組、消防處及勞工處的代表，並按需要邀請其他臨時成員參與，可包括市建局及各執法機構的代表。發展局應派員以觀察員的身份參與專責組的工作。

(iii) 專責小組成員可透過電郵作日常溝通，但各專責小組須不時開會討論下述事項：

(a) 就其管轄範圍內的個別強制驗樓計劃項目，決定是否需要進行上文第 C5 分節所提及針對特定個案的消防工程風險管理；

145 由於屋宇署作爲強制驗樓計劃的主要執行者，由其作爲負責小組的召集人是合適的。

(b) 掌握其管轄範圍內各強制驗樓計劃項目所涉承建商及顧問所聘用的專業人員履職狀況(即承建商的獲授權簽署人士、技術董事及／或其他高級人員；以及顧問的註冊檢驗人員)；

(c) 確保知悉並掌握各部門接獲涉及其管轄範圍內強制驗樓計劃項目的所有投訴，以及實地巡查的觀察結果；

(d) 根據上文第(c)段提及的投訴及觀察結果，以及其他因素，識別與某個項目施工有關的任何特定問題；

(e) 根據有關項目的風險，以及上文第(c)段提及的投訴及觀察結果，以及其他因素，決定進行實地巡查的頻密程度；

(f) 協調不同部門進行實地巡查和檢查方面的工作；

(g) 協調不同部門在處理投訴及採取跟進行動方面的工作。就此，九名居民提交的建議指，任何部門接獲與安全相關的投訴，應自動記錄於共用系統，再直接傳送予適當的規管機關，以便採取協調行動。行政程序應訂明，當有關事宜不屬某部門的職權範圍，該部門必須把市民投訴

轉交合適機關，以確保信息不會遺失、延誤或不斷轉發。委員會亦留意到，消防處最近推出經優化的個案轉介機制，凡所接獲個案涉及非消防裝置的危險（例如外牆物料），在取得投訴人同意後，會轉介至合適部門，並會跟進其進度；若相關部門對有關轉介有不同意見，消防處會把個案提升至由首長級人員處理。上述措施對減少宏福苑個案中部門互相推諉的情況，至為重要；

(h) 若有未能確定投訴的正確主管機關，又或因未釐清部門的職權範圍，以致投訴在指定時限內仍未解決的情況，啓動跨部門聯合突擊巡查，而無須待解決職權問題才採取行動；以及

(i) 把未能在專責小組層面解決的問題或投訴提升至發展局層面，以便局方（首長級人員）適切關注和介入處理有關問題或投訴。發展局應擔當牽頭角色，按情況所需與其他有關政策局磋商，確保問題或投訴獲得妥善處理。

1735. 政府可能仍須在更廣泛的綜合規管框架下，進一步微調上述各項建議，但這些建議的好處顯而易見。大型樓宇維修工程的施工，難免要受不同制度規管。為了讓不同規管部門充分察覺相關工程的風險情況，並確保

投訴及個別安全隱患不會落入灰色地帶或者兩頭落空，政府成立專責小組或設立類似的架構實屬必要。

1736. 為協助上述各專責小組的工作，以下列舉的一些優化措施例子可供政府進一步考慮。

1737. **第一**，政府應着手加強於屋宇署、獨立審查組、消防處和勞工處之間就強制驗樓計劃項目的數碼整合及資訊共享。不論此等措施是通過設立單一的中央檔案庫，或是升級現有數據庫的互通性而實行，目標都是一樣，要確保各部門可在統一的數據共享框架內獲取重要且最新的安全資訊（消防裝置關閉通知書、棚架紀錄、小型工程數據、各相關部門的巡查結果等）。

1738. 改善數碼整合可即時相互比對風險信號，直接處理根深蒂固的「溝通隔閡」問題。舉例而言，聽證會顯示獨立審查組完全沒有注意到屋宇署的地盤安全審查程序有重要改動，原因是相關部門只會偶爾舉行正式的聯絡會議。在優化的數據共享系統下，當屋宇署的審查指引有任何修訂，或有不合規的承建商註冊，獨立審查組應可即時知悉，以確保公私營房屋在樓宇安全監管方面保持一致和連貫。

1739. **第二**，就獨立審查組及屋宇署而言，**委員會建議**不再依賴非正式「口頭建議」的做法。正如政府所建議，兩個部門之間的所有諮詢應如政府的建議記錄於中央數據庫[146]。委員會欣悉聯絡會議的舉行次數已由每年一次增

146 兩個部門的首長級人員應通過數據庫確保對情況的掌握。

至每季一次，而屋宇署和獨立審查組互相借調人員計劃亦已推行，使巡查做法保持一致。上述措施早應實施；令人遺憾的是，宏福苑工程期間未有推行類似措施。

1740. 至於屋宇署與獨立審查組的聯絡會議，證據顯示會上甚少討論個別個案。政府應審視這類聯絡會議如何與專責小組的運作互為配合，相輔相成。舉例來說，聯絡會議可多聚焦於與強制驗樓計劃政策相關的事宜，專責小組則負責識別和跟進與個別項目相關的事宜。無論具體運作模式為何，既有必要而**委員會亦建議**由獨立審查組透過合適的平台，提示屋宇署注意個別項目出現的事宜，尤以涉及消防安全問題為然。屋宇署亦應藉機向獨立審查組更新其政策的任何實質改動，例如與地盤安全巡查有關的政策。

1741. 此外，**委員會建議**屋宇署應根據諒解備忘錄第 3.2 條行使其審查職能，定期審查獨立審查組的強制驗樓計劃工作，並把有關細節記錄在案。委員會獲得的證詞顯示，此類審查從未進行，以致未能發現系統性的不足，包括在第 I 級別小型工程期間沒有進行地盤安全巡查，以及就有關投訴的巡查事先給予通知。屋宇署的定期審查，會為獨立審查組的做法提供必要的外部查核，確保兩個部門的標準一致。

1742. **第三**，就屋宇署與消防處之間據稱的分工而言，**委員會建議**該兩個部門應聯合發出公開備忘錄，載列各自在消防安全執法的責任，包括在主動及被動消防安全設施，以及建築物料等方面。現行安排以內部守則及

轉介範本為依據，已證明在實行上有欠清晰，令消防安全風險陷入規管真空狀態。

1743. 儘管各部門有其相應的責任，惟委員會相信，有關備忘錄亦應規定進行重疊監察。處方人員在進行例行巡查時，不應只關注某一特定問題（可能是由特定投訴提出的問題），而應就所有火警危險（不論是屬於屋宇署、消防處或其他部門的主要責任）保持警剔，而任何一方所發現的風險，均應啓動清晰且有明文紀錄的轉介流程。這樣可確保不會出現投訴或危險個案在部門之間轉介而不獲處理的情況。

1744. 當然，個別部門必須就巡查所涉的運作及技術事宜，為實地巡查及檢查的人員提供適當培訓，以及由管理階層作出恰當的監督，以提高他們對樓宇維修地盤各種火警（及其他）危險的警覺性，確保巡查後不會遺漏這些危險。部門須向有關人員灌輸一種觀念：任何相關風險都應以全局的思維審視，而不應只從單一部門的角度考慮。

1745. **第四**，採取統一和跨部門方式行事將有利小型無人機的應用（已在上文討論）。政府可考慮成立一支「統一小型無人機安全機隊」，取代由勞工處、屋宇署及獨立審查組各自組成的小型無人機機隊。屋宇署及獨立審查組已有操作小型無人機的專責人員。單次的自動化飛行可執行多種目的審查：為屋宇署和獨立審查組檢查是否有人未經批准而拆除樓梯間窗戶作為生口之用，同時亦可為勞工處掃描棚架高處，以監察是否有違規吸煙的行為。

1746. 從更廣泛的層面而言，同一原則應貫徹在相關範疇的科技運用上：應鼓勵政府部門融合現代科技與人工智能工具，無縫共享數據，並採用協調數碼化監控及分析系統，作為統一和結合科技執法框架的一部分。

1747. 部分上述建議涉及加強屋宇署與獨立審查組之間的溝通。在研訊過程中，委員會聞悉有意見指政府在未來應取消獨立審查組，並將有關工作交由屋宇署負責執行。若由單一部門負責監督所有樓宇(包括獲資助樓宇)的建築工程，則可消除屋宇署與獨立審查組之間的溝通失誤問題。

1748. 在本報告第九章，委員會闡述了屋宇署授權獨立審查組監督獲資助樓宇建築工程的歷史原因。在此背景下，委員會不宜就監管當局的架構變動提出建議。委員會認爲應由政府決定怎樣才是監督全港所有樓宇工程的最佳體制架構。

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

1749. 正如上文所強調，證據顯示，對在多幢樓宇外牆發生前所未有的火災，緊急救援人員表現英勇及專業。與此同時，這次事故亦揭露在結構、程序及技術上的不足，特別是在提升火警級別、疏散程序、處理求助來電、資訊傳遞及消防員安全系統方面。行動程序現須進行現代化，以確保為日後需應對高樓大廈外牆火警做好準備。

1750. 詳細分析已載於上文第七和第八章，載列於該兩章的主要建議現撮述如下：

D1. 滅火策略與資源調配（分析見第七章第 C 節）

1751. 儘管根據 Usmani 教授所言，全球皆沒有針對高樓大廈外牆火警的滅火策略，但消防處日後亦應重新審視撲滅如此規模外牆火警的策略，包括高空作業車輛的預設調配和針對逐幢大廈的指揮策略，以盡早展開有效的滅火行動。**委員會因此建議**消防處應汲取宏福苑的經驗，為日後應對外牆火警制訂特定程序和新策略。

1752. 因應火警升級的討論，**委員會建議**消防處具體檢討樓宇在進行大型樓宇維修工程時的火警分級制度，以及相關的預設出動規模。消防處應檢討程序，確保在明顯發生外牆火警或火勢波及多幢樓宇時，適時提升火警級別。此外，消防處可考慮應否就大型樓宇維修地盤發生的火警，採用比固定式火警分級更具彈性的的應變計劃方式。

1753. 科技將繼續是提升世界各地消防部門滅火能力的重要一環。**委員會建議**消防處繼續密切留意各項科技的發展，例如人工智能、機械滅火系統、無人機滅火及火警廣播系統、高空救援車輛及高空梯台車輛，從而令該處有更好的裝備應對此等規模的火警。

1754. 儘管消防處就不尋求內地對口協助撲救宏福苑的火警(除借用無人機及外骨骼裝備外)有合理的理由，

但**委員會建議**消防處繼續與大灣區以至世界各地的對口單位保持聯繫，分享採用最新滅火技術及策略的經驗。在具本地特徵的高樓大廈進行滅火一直是一項嚴峻的挑戰。然而，借鑑其他地方消防部門的經驗，對應付這些挑戰或有莫大幫助。此外，消防處應繼續與粵澳兩地的消防部門探討加快落實大型樓宇火災互助安排的可行性。

D2. 疏散身處樓宇內的人士（分析見第七章第 D 節）

1755. 經檢視消防處及警務處在火災當日疏散身處宏福苑人士的工作後，**委員會建議**消防處及警務處應檢討因鄰近樓宇發生火警而受威脅的樓宇居民的疏散程序。

1756. 汲取了宏福苑火警警報系統失效的經驗，**委員會建議**消防處、警務處及保安局檢討在火警警報系統失效時，如何通知身處樓宇的人士發生火警（或任何其他災難）的程序，包括但不限於：(i)消防車輛於抵達火警現場後仍持續響起警號；以及(ii)以無人機搭載揚聲器廣播火警警示。

1757. 委員會得悉政府已在今次火災發生後升級緊急警示系統，使系統可向特定地區發出訊息。在緊急警示系統升級後，**委員會建議**政府訂立日後使用該系統發出地區性警示的程序，確保緊急訊息能夠盡速發放予有需要的人士。從宏福苑個案中可見，對於被困火場的人士，存活機會往往決定於分秒之間。

D3. 處理緊急求助電話及求助個案（分析見第七章第 E 節）

1758. 委員會歡迎消防處在大火後採取措施，增加消防通訊中心電話線數目。

1759. 經檢視火災當日緊急求助電話及求助個案的處理方式後，**委員會建議**消防處及警務處檢討緊急求助電話及求助個案的處理程序，並加強相關人員在以下事宜的培訓：

(i) 精簡索取資料流程，盡量避免來電者需要複述資料；以及

(ii) 確保火警相關來電能迅速轉駁至消防通訊中心，以作處理。

1760. 委員會聽取了有關資訊及求助個案如何透過過時方式傳達予前線人員的證供。**委員會建議**消防處及警務處提升其通訊系統並推行現代化，以促進消防通訊中心與前線人員之間，以及消防處與警務處之間的溝通，盡量減少在過程中以人手處理資訊。

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（分析見第八章第 B 節）

1761. 委員會聽取了有關何偉豪不幸殉職的證供。為防止日後再次發生同類悲劇，**委員會建議**消防處採取以下措施，改善消防員進入火場的行動程序：

(i) 消防處應檢視行動程序，盡量避免消防員在執行滅火及救援工作時與同僚失散；

(ii) 消防處應採取措施，協助消防員更準確掌握火場方位；以及

(iii) 消防處應檢視行動程序，設立適當的入口指揮站，以掌握消防員進入火場後的動向。

1762. **委員會亦建議**消防處添置合適的新型裝備，以掌握消防員在火場內的行蹤，包括：

(i) 電腦化呼吸器紀錄表系統；以及

(ii) 追蹤遇險消防員定位的裝備。

1763. 雖然委員會同意火災當天所有消防員（包括何偉豪）已配備充足個人防護裝備及呼吸器，但消防處亦應不時檢視處方的裝備及設備，以加強消防員的個人防護。

1764. 就職權範圍(一)相關事宜提出建議後，委員會接着會審視職權範圍（二）涵蓋的問題。

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

A. 概要

1765. 根據職權範圍（二），委員會須審視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。委員會亦須審視有關工程有否涉貪圍標，違規招標的問題。

1766. 理論上，宏福苑火災和樓宇維修工程招標程序所涉的圍標及其他不當行為，兩者沒有直接關聯。不良承建商即使有三合會背景，並以圍標手法取得工程合約，仍可以安全施工、不生意外。然而，實際上兩者或有間接關連。

1767. 背景可疑的顧問及承建商的商業道德水平一般甚低。如他們以圍標甚至犯罪行為取得工程合約，施工時大有可能以金錢利益為首要考慮因素，而犧牲保障生命的必要安全措施。

1768. 另一個值得關注的地方是，有關施工的決定並非由建築專業人士作出。背景可疑的人士或許是實際經營工程業務的「幕後主事人」。他們委聘「掛名」建築專業人士以規避監管制度。若工程的重要決定實際全由這些「幕後主事人」而非由建築專業人士作出，施工期間仍居於樓宇內的居民的安全根本不受保障。

1769. 本個案的事實充分印證了該等關注。宏福苑工程施工期間，重要的安全措施一直被忽略，部分顯然為了貪圖方便，但其他則純粹為了謀取最大利益，做法令人震驚。註冊檢驗人員吳躍無非以「掛名」、橡皮圖章方式監督工程。居民大多認爲建築承建商、顧問、宏福苑法團管委會委員，以至若干深度參與業主會議收集授權票的區議員的圍標或其他不當行為，導致他們成為受害者的不滿，是可以理解的。這是將職權範圍（二）納入本研訊授權範圍的主要原因，也為委員會的工作增添一個不同的維度。

1770. 雖然如此，根據職權範圍（二），委員會負責審視的，只限於本港大型樓宇維修工程的整體情況、圍標及相關不當行為的系統性問題。正如第二章所述，委員會的職能並非為全港每宗圍標或不當合謀串連行為作出結論，這對委員會而言亦是不可行的。

1771. 再者，如法律團隊指出，委員會的職責不是要就宏福苑工程或其他大型樓宇維修工程的圍標或相關不當行為作出裁斷。宏福苑火災所涉人等的法律責任事宜由相關執法機構進行調查，不屬委員會的職權範圍。在普通法下，公開研訊不得亦無權就民事或刑事責任問題作出裁斷[147]。不論過去或將來，圍標等不當行為均以民事或刑事程序處理。

147 *Beer, Public Inquiries* (2011)第 2.129 至 2.142 段。

1772. 然而，委員會須整體審視全港大型樓宇維修工程的招標程序有否系統性問題。只有通過整體審視，研訊才能指出制度的漏洞，從而提出所需的建議，以期杜絕未來的不當行為。因此，委員會會在本章審視相關證據，說明該等問題如何在本港的大型樓宇維修工程衍生、保障措施如何在實際執行時失效，以及要推行什麼改革才能避免重蹈覆轍。這些事項將會成為委員會在第十五章內提出建議的基礎。

1773. 本章餘下內容會分為：

(i) 第 B 節：本港就圍標及反競爭行為的規管；

(ii) 第 C 節：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；以及

(iii) 第 D 節：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。

1774. 宏福苑個案所揭露的反競爭行為、大廈管理問題，以及系統性漏洞將在第十四章另行探討。

B. 本港就圍標及反競爭行為的規管

1775. 下文將概述在樓宇維修工程中圍標的涵義，以協助理解。

1776. 在正常運作的投標程序中，承建商競投項目時，會獨立計算最低合理價格，並提供最優惠的條款。此競爭規律確保業主獲得公平的市場價格。

1777. 圍標破壞上述程序。如兩名或以上本屬競爭對手的投標者私下同意互不競爭，即屬圍標。

1778. 《競爭條例》是規管本港圍標及其他反競爭行為的主要法例。

1779. 根據該條例第 2(2)條對「*圍標*」的法律定義，當承建商沒有告知邀請投標的人（在此情況下為業主），私下協定從事下列事項任何一項，即屬圍標：

(i) 同意不出價；

(ii) 同意撤回已作的出價；或

(iii) 藉秘密協議而達致的出價（例如事先私下協議每人會出的確實價格）。

1780. 由此可知，圍標涵蓋的行為包括合謀定價、抑制投標、掩護式投標及輪流中標。這些模式的涵義及操作方式於本章節第 D 節詳述。

1781. 根據《競爭條例》第 2 條，圍標可視為「*嚴重反競爭行為*」，最終目的是操縱投標結果，令預定的承建商以人為推高的價格中標，從而損害業主的利益。

1782. 然而，必須注意的是，圍標只是《競爭條例》禁止的多種反競爭行為的其中一種。根據該條例第 6(1)條，「*反競爭行為*」包括訂立任何協議、或從事任何經協調的做法或行為，而目的或效果是妨礙、限制或扭曲在香港的正常競爭。

1783. 其他本身不構成圍標行為的反競爭行為包括瓜分市場、幽靈標、共用憑證和交換資料。這些模式的涵義及操作方式於本章節第 D 節詳述。

1784. 因此，《競爭條例》的條文區分「*嚴重反競爭行為*」（包括該條例定義的圍標）和「*反競爭行為*」。就前者而言：

(i) 競委會可向競爭事務審裁處提起法律程序而不用遵照該條例第 82 條關於告誡通知的程序；以及

(ii) 該條例附表 1 第 5 條所載有關影響較次的協議的一般豁除並不適用。

1785. 競委會是執行《競爭條例》的主要競爭事務當局，負責通過競爭事務審裁處的民事執法程序執行《競爭條例》。

1786. 根據《競爭條例》第 93(3)條，凡業務實體訂立圍標等反競爭協議，最高罰款總額不得超過該業務實體在所涉違反事項發生的每一個年度在本港營業額的 10%，以三個年度為限 。

1787. 至於涉及反競爭協議者（例如相關的董事或僱員），《競爭條例》沒有就此訂明最高罰則。競委會認為如屬這些情況，罰則不設上限。

1788. 而根據《競爭條例》第 101 至第 103 條，如競爭事務審裁處認為某人作為已違反《競爭條例》的公司的董事，其行為使其不適合關涉公司的管理，該人可被取消其關涉該公司管理的資格，年期不得超過五年 。

1789. 競爭事務審裁處此前曾裁定，若競委會在法律程序中尋求罰款，適用的舉證準則為刑事舉證準則[148]。理由如下：

(i) 《競爭條例》本身沒有關於適用舉證準則的規定；以及

148 *競爭事務委員會訴永興聯合建築有限公司*[2019]3 HKLRD 46 一案；[2021]3 HKLRD 219 一案的上訴裁決。

(ii) 就《香港人權法案》第十一條而言，涉及處以罰款的法律程序屬刑事控罪的判定。因此，除法律另有明示或默示的其他規定外，此類法律程序通常以刑事舉證準則為起點。

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

1790. 正如本章後文所述，與香港大型樓宇維修工程招標有關的不當行為包括（但不限於）圍標及其他反競爭行為、貪污、刑事恐嚇、詐騙及與三合會有關的罪行。多年來，下列機構一直致力打擊這些不當行為。

C1. 競委會

1791. 正如上一節所述，圍標及其他反競爭行為均受《競爭條例》規管。

1792. 《競爭條例》於 2015 年 12 月 14 日全面生效，競委會是該條例的主要執法機關。

1793. 2016 至 2019 年期間，競委會先後就三宗案件入稟起訴 18 個業務實體及五名人士，他們涉嫌在香港裝修及維修業從事反競爭行為（合謀定價及瓜分市場）。競委會在三宗案件中均獲判勝訴：競爭事務審裁處宣布答辯人違反《競爭條例》並頒令罰款，同時向任職涉案公司的答辯人頒布取消董事資格令。

1794. 2022年，競委會聯同警方有組織罪案及三合會調查科，就香港樓宇維修業界展開五宗調查之中的首宗調查。截至2026年1月，競委會已就香港樓宇維修工程進行五次調查，至少覆蓋(i)68個住宅屋苑；(ii)15幢工業大廈；以及(iii)64家公司。

1795. 2026年3月，競委會首次針對大型樓宇維修工程的合謀定價、圍標及瓜分市場案件入稟競爭事務審裁處[149]。宏福苑是大型圍標集團鎖定的11個屋苑之一。由這個集團操控的合約總值估計接近7億港元。宏福苑每份顧問及承建商標書均包含「不合謀條款」及「不合謀投標確認書」，並由相關人等簽署，明確表示他們並無合謀串通。倘若他們作出虛假陳述，即可構成串謀詐騙罪。

1796. 本報告提交之際，案件的法律程序仍在進行。據傳媒報道，案件最快會在2028年進行正式聆訊。

C2. 廉署

1797. 為了打擊貪污，廉署於1974年根據《廉政公署條例》（第204章）成立。根據該條例第12條，廉署的法定職責包括調查有關貪污行為的投訴，以及調查被指稱是或涉嫌犯下該條例或《防止賄賂條例》所訂的罪行。此外，為加強打擊貪污的執法成效，《廉政公署條例》亦賦權廉署處理某些表列罪行（例如欺詐罪、偽造帳目罪及串謀詐騙罪），以及與貪污有關連或因其引致的罪行。

149 競爭事務審裁處的執行訴訟2026年第1號。

1798. 多年來，廉署一直致力跟進調查不少與樓宇維修工程招標有關的貪污行為的投訴。廉署調查此類事宜的經驗及觀察所得，會在本章下一節進一步闡述。

1799. 有關大廈管理及維修事宜的貪污投訴，多年來佔廉署每年接獲投訴的總數約 25%。這類投訴可細分為三大類：樓宇維修工程、其他保養及修葺項目，以及一般物業管理事宜（例如員工問題、大廈保安、清潔等）。此等投訴大部份是單憑懷疑提出指控，通常沒有任何實質資料支持。

1800. 2023 至 2025 年間，有關樓宇維修工程的投訴統計數字載於下表。

	2023 年	**2024 年**	**2025 年**
貪污投訴宗數*	76	63	100
可追查投訴宗數*	70	57	93

* 投訴可關乎單幢樓宇，或由多幢樓宇組成的單一住宅屋苑；而就同一樓宇/屋苑，可能有多於一宗涉及不同指控的投訴。

1801. 廉署執行處設有專責小組，由約 50 名調查人員組成，負責處理有關大廈管理及維修事宜（包括樓宇維修工程）的貪污投訴。如有需要，廉署可調派其他調查小組的人員協助，又或成立專案小組處理重大案件。

1802. 貪污行為隱蔽難查。為鼓勵市民舉報貪污，廉署特意將這類投訴個案納入追查門檻訂得較低的類別。從上表數字可見，就過去三年（2023 至 2025 年）接獲有關樓宇維修工程的投訴而言，執行處已就 239 宗投訴當中的 220 宗（佔 92%）展開正式調查。過去三年涉及樓宇維修工程的逮捕及檢控數字載於下表。

	2023 年	**2024 年**	**2025 年**
被捕人士數目*	58	24	45
被檢控人士數目*	24	0	0

* 由於從調查至檢控的過程需時，被檢控人士數目與同年被捕人士數目未必相同。

1803. 宏福苑火災後，廉署及警方展開聯合調查，就火災及維修工程拘捕並落案起訴七名人士及兩間公司，控以 25 項刑事罪名（包括誤殺、串謀詐騙及逃稅）。本報告提交之際，針對各被告的刑事法律程序仍在進行。廉署及警方向公眾表明會繼續調查涉及宏福苑工程的所有犯罪行為，日後或會再有人被檢控。

1804. 此外，為提高持份者的防貪意識，並增強他們處理貪污風險的能力，廉署社區關係處致力推行各項宣傳教育工作，包括提供諮詢服務及參考資料、製作電視劇集、舉辦簡介會，並於 2025 年 6 月舉辦樓宇管理高峰論壇 。

C3. 警方

1805. 多年來，警方一直跟進調查不少與香港樓宇維修工程招標有關的各類犯罪行為的投訴。警方調查此類事宜的經驗及觀察所得，會在本章下一節進一步闡述。

1806. 2013 年，鑑於樓宇維修工程有被三合會等犯罪分子滲透之虞，警方成立跨部門工作小組（「工作小組」）並由有組織罪案及三合會調查科總警司擔任主席，推行和統籌宣傳及教育活動、防罪策略、情報搜集及交流。在 2013 年 9 月，工作小組推出名為「復安居計劃」的旗艦宣傳及教育活動，加深市民認識樓宇維修工程相關罪行、不法分子的犯案手法，以及舉報或諮詢途徑，從而打擊此類罪行。

1807. 工作小組常任成員（「復安居計劃」成員）人數歷年來不斷增加，現時包括警方、屋宇署、競委會、消防處、民政總署、機電署、廉署、物監局及市建局的代表。

1808. 「復安居計劃」成員負責處理各自職權範圍所屬事宜，包括但不限於：屋宇署及消防處就發出的法定驗樓及修葺令提供概要；市建局及機電署提供政府資助樓宇維修工程的資料；競委會、廉署及警方就樓宇保養相關的民事違規行為及刑事罪行執法；民政總署促進與樓宇代表聯繫；以及物監局通過發牌制度及操守守則規管物管公司及物業管理人。

1809. 「復安居計劃」成員定期舉行會議，討論與宣傳有關的防罪措施、交換情報和互相轉介投訴。

1810. 警方收到政府資助樓宇維修工程的名單後，會與該等樓宇聯絡，並派發「復安居計劃」相關宣傳資料，亦會進行風險評估，以制訂後續的防罪措施（包括到目標樓宇進行特別探訪）。此外，如發現懷疑涉及圍標活動的個案，會轉介競委會及廉署跟進。

1811. 警方採取的其他措施包括：

(i) 設有電話專線，供市民提出樓宇維修工程相關的查詢及投訴；以及

(ii) 為業主舉辦簡介會。

1812. 據警方表示，從宣傳、教育及防罪角度而言，「復安居計劃」已達到基本目的，教育讓業主認識就大廈管理事務、反競爭行為及相關罪行而言，因資訊部不足而可能出現的隱患。然而，警方承認這方面的工作仍有改善空間。

C4. 民政總署和物監局

1813. 為大型樓宇維修工程進行招標是大廈管理事務的一部分。正如本章後文進一步所述，很多大型樓宇維修工程招標涉及的圍標或其他不當活動均可能有多方參與其中，包括物管公司、物業管理人和法團管委會成員。收集授權票是他們的慣常技倆之一，藉此為大型樓宇維修工程揀選特定的建築專業人員及承建商。

1814. 大廈管理屬民政總署的職權範圍。

1815. 民政總署副署長易志宏先生（證人編號 72）表示，政府的大廈管理政策是建基於「私有財產權」的原則。私有財產權本身附帶對財產作妥善管理的責任，包括維修和保養。政府的角色是協助業主履行責任。具體而言，訂立《建管條例》，旨在為處理大廈管理事宜提供法律框架。民政總署亦提供多項諮詢和支援服務促進大廈管理。易先生強調，政府如要介入私人物業管理，須以維護公眾利益為前提，並須顧及私有財產權，保持謹慎克制。

1816. 《建管條例》就業主成立法團，以及大廈管理和維修保養事宜作出規定。民政及青年事務局局長(「民青局局長」）為該條例指明的「主管當局」，而民政總署則為其執行機關。凡建築物的不可分割份數由業主持有，其公用部分的管理責任須由業主集體共同履行。《建管條例》為業主提供法律機制，讓其成立法律實體（即法團），以承擔和履行管理建築物的共同責任。

1817. 《建管條例》訂明法團及其管委會有關管理和維修保養建築物公用部分的職責和權力，並賦權個別業主監察兩者的工作，包括查閱或取得任何財務報表及（如適用）會計師報告的副本，以及規定管委會主席須在不少於5%業主的要求下，就指明事宜召開法團業主大會。

1818. 民政總署在總部設有專責隊伍，並在全港18區民政事務處分別設立地區大廈管理聯絡小組（「聯絡小組」），以進一步支援業主及法團。聯絡小組會應邀出席業主會議，並根據《建管條例》的條文向業主提供意見和資訊，以及處理有關大廈管理的投訴。民政總署亦提供多項服務，包括但不限於為接獲強制驗樓及強制驗窗法定通知的業主及法團安排簡介會、為業主及法團舉辦講座及工作坊，以及協助業主取得法律意見。

1819. 《建管條例》賦予民政總署介入大廈管理事宜的權力。該條例第40A(1)條賦權民青局局長或獲授權人員可為確定建築物的控制、管理或行政事宜的方式而視察建築物的公用部分、出席法團大會，以及查閱和取得法團的預算、帳目、文件及紀錄的副本。該署會按個別情況，評估是否須根據第40A條委任獲授權人員採取所需行動。據易志宏先生所述，第40A條是主要用作處理特殊情況的最後手段。

1820. 此外，該條例第40B條賦權民青局局長在若干指明情況下，可命令管委會委任建築物管理代理人管理有關建築物。另一方面，第40C條賦權土地審裁處可應民青局局長的申請發出命令，要求召開業主會議以處理若干指明事宜。

1821. 最後，第 31 條訂明，土地審裁處可應民青局局長等人士的申請，解散管委會並委任一名管理人處理建築物管理事務，亦即民青局局長在宏福苑火災後的做法。2026 年 1 月 6 日，土地審裁處應民青局局長的申請發出命令，解散宏福苑的管委會，並委任合安處理宏福苑的建築物管理事務。

1822. 除法團外，物管公司（如置邦）在處理大廈事務方面同樣擔當重要角色。

1823. 物業管理業設有發牌制度，自 2020 年 8 月 1 日起生效，旨在規管物管公司和物業管理人。物監局是負責執行上述發牌制度的法定機構，於 2016 年根據《物業管理服務條例》（第 626 章）成立。

1824. 在物業管理業發牌制度下，物監局除發牌外，亦發出操守守則和良好作業指南，為業界提供各項物業管理職能的實務指引，並訂立一套服務標準，推動業界提升專業服務水平。持牌人不會僅因違反操守守則的條文，而招致民事或刑事法律責任。然而，在任何法律程序（不論該程序屬紀律處分、民事或刑事程序）中，如物監局、紀律委員會或法庭信納操守守則的條文攸關該程序中受爭議的事宜的裁斷，則在該程序中，該守則可獲接納為證據；及關於持牌人違反或沒有違反該守則的條文的證明，可作為有助於確立或否定該事宜的依據。

C5. 市建局

1825. 市建局的角色值得在本報告中特別提及，理由很簡單，市建局營運的招標妥計劃是專門為應對香港樓宇維修工程圍標問題而推出。事實上，宏福苑各幢樓宇收到強制驗樓計劃法定通知後，該屋苑便參加了招標妥計劃。

(I) 招標妥計劃的歷史

1826. 招標妥計劃是一項收費服務計劃，旨在向業主提供技術支援，並減低在聘任樓宇維修工程承建商過程中的圍標風險。招標妥計劃的目標是減低業主受圍標影響的風險，這些風險是在樓宇維修工程採購過程中可能出現的系統性問題。

1827. 市建局於 2001 年根據《市區重建局條例》（第 563 章）成立，是為進行市區重建及相關目的而設立的法定機構。根據第 5(d)條，市建局的宗旨之一是透過促進對個別建築物的保養及改善，從而防止香港已建設環境頹敗。而根據第 5(f)條，市建局可從事行政長官在諮詢市建局後藉憲報刊登的命令而准許的其他活動，以及執行該等命令指派予市建局的其他職責。

1828. 2011 年，市建局獲責成推行發展局公布的《市區重建策略》，而樓宇復修是其核心業務之一。在執行這項工作時，市建局須推動有需要維修的樓宇進行復修，並向業主提供技術及財政支援，以促進樓宇的妥善保養。

1829. 自 2013 年起，為回應對圍標問題的關注，市建局就樓宇維修工程的招標程序實施新安排。根據新安排，市建局會委任不偏不倚的專業人士處理招標程序，而在開標前投標者的身分會保密。市建局表示，遞交的標書數目及最低投標價格落入回標前估算範圍內的個案數目均大幅增加，顯示有關安排成效顯著。

1830. 在《2016 年施政報告》中，時任行政長官表示關注個別樓宇維修工程的圍標問題。政府其後與市建局商討由該局推行試驗計劃，加強對業主的技術支援。

1831. 上述舉措最終促成招標妥計劃在 2016 年 5 月推出，計劃包含的三項初步核心服務，詳情載於下文。招標妥計劃的設計是建基於上文提及在 2013 年引入的安排，並充分借鑑了實施有關安排時累積的實際經驗。

(II) 招標妥計劃的營運

1832. 在招標妥計劃下，市建局會提供多項「核心服務」，協助已參加計劃並進行樓宇維修工程的業主。

a. 《自助工具手冊》

1833. 首先，市建局考慮到業主及法團可能缺乏樓宇維修工程的相關知識及經驗，因此編製了一套中文版的《自助工具手冊》，為參加招標妥計劃的業主及法團，在安排和進行樓宇維修工程的過程中提供指引。《自助工具手冊》特別載列防止圍標的指引，並建議應在招標文件

載入標準範本及條款。此外，該手冊亦詳述招標妥計劃提供的各項服務，解釋獨立顧問的角色，並載入由獨立顧問擬備的報告樣本。

1834. 另外，市建局在其官方網站上載了委聘檢驗人員及顧問的招標文件標準範本。該等範本供法團參考，法團可自行決定是否採用或作出修改。該等範本是市建局在諮詢建築及法律專業顧問後擬備，旨在盡量將招標及合約條款標準化，並訂立公平的條款，供法團使用。

b. 獨立顧問

1835. 其次，市建局會安排一名獨立顧問，由業主或法團（透過招標妥計劃的服務）委聘，以便他們可以就招標的事宜獲取獨立的第三方專業人士意見或建議。市建局會：(i)與業主或法團簽訂一份雙方服務協議；以及(ii)與業主或法團及獨立顧問簽訂一份三方協議。

1836. 根據該等合約，市建局會作為業主或法團的代理人，負責指示、聯絡和協調獨立顧問。獨立顧問提供的服務載列於三方協議，其服務涉及提供以下報告：

(i) 在初始階段，獨立顧問須擬備一份樓宇維修初步評估報告，當中載列：(a)基本維修及保養工程建議；以及(b)初步費用估算，以供業主或法團參考。如業主或法團決定進行樓宇維修工程，便會委任一名註冊檢驗人員。然後，獲委任的註冊檢驗人員會進行訂明檢驗，並遵

照《建築物(檢驗及修葺)規例》擬備檢驗報告，特別是就訂明修葺提出建議。為了就樓宇維修工程邀請投標，獲委任的註冊檢驗人員會進一步擬備兩份文件：(a)招標文件草稿；以及(b)工程費用估算。

(ii) 第二，按註冊檢驗人員擬備的文件，獨立顧問須擬備一份評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分），找出前者有否矛盾及遺漏之處，並指出任何遺漏的強制性維修項目（即訂明修葺工程），目的是確保遞交的標書會涵蓋修葺工程的所有訂明項目。除訂明項目外，業主或法團(及註冊檢驗人員)可自行決定是否採納或拒絕獨立顧問在評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分）中的意見。接着，會由業主或法團決定是否接納招標文件的定稿。

(iii) 第三，如業主或法團議決接納招標文件的定稿，他們會將該等文件及一封確認接納該等文件的信件一併送交市建局。獨立顧問其後會擬備一份評估報告－勘察報告、投標書及工程估算(第二部分)，就招標文件的定稿確認四項（強制性）事宜：(a)該等文件已獲業主或法團接納；(b)該等文件沒有披露註冊檢驗人員的身分；(c)該等文件沒有要求投標者支付行政費用；以及(d)該等文件要求投標者遵守法律。

(iv) 第四，獨立顧問會根據招標文件的定稿所列的樓宇維修工程擬備一份獨立工程費用評估。這份文件不會向任何一方披露，以避免任何合謀圍標的舉措。這份文件會放入標箱內，待所有標書開啓後才會開封，以提供一個比較基準，協助業主或法團考慮所收到的標書的報價是否合理。在所有標書開啓後，註冊檢驗人員會擬備一份回標分析報告。

(v) 第五，獨立顧問須就回標分析報告擬備一份評估報告，查找回標分析報告對標書的技術評審及分析的遺漏及不足之處，以及把最低投標價格及獨立工程費用評估作比較。

1837. 如業主或法團已成功申請 2.0 行動的資助，獨立顧問會在招標妥計劃框架之外，進一步擬備一份合約評估報告，就業主或法團與議決委聘的承建商將簽訂的合約擬稿提出意見。

1838. 業主或法團其後會召開業主大會，以考慮並（如認為合適）通過決議，委聘承建商。在該業主大會舉行後，招標妥計劃下的服務基本上即告終止。

1839. 至於獨立顧問方面，市建局會委聘三家顧問公司（內部稱為建築測量顧問），並以輪流形式指派予業主或法團，供後者委聘為獨立顧問。

1840. 2017 年，市建局在報章及其網站刊登廣告，邀請顧問公司就委聘擔任建築測量顧問提交意向書。市建局在收到意向書後，邀請了表示有意向的公司就提供建築測量顧問服務提交標書，而只有符合市建局預先批核篩選及遴選準則的公司，方獲邀投標[150]。最終，三家符合要求且報價最低的投標者獲委聘為建築測量顧問，任期為兩年。市建局委聘建築測量顧問的程序每兩年進行一次。

1841. 建築測量顧問遴選程序的背後理據是，潛在投標者已名列市建局或政府的顧問名單，因此被認為具備足夠能力擔任建築測量顧問並提供所需服務，故只進行了價格評審，以達致最佳的成本效益。

1842. 建築測量顧問有合約義務要求其參與相關服務的僱員就任何與市建局指派的服務有關的利益衝突，作出書面申報。這項合約要求旨在確保相關建築測量顧問與競投擔任業主或法團委聘成為顧問及承建商的投標者之間，並無任何不當聯繫。

1843. 市建局透過每三個月與各建築測量顧問舉行一次進度會議，以及每六個月為各建築測量顧問進行一次表現評估，持續評估和監察他們的表現。

150 有關準則包括但不限於：名列市建局或政府預先核准的建築測量、結構工程及建築顧問名單(該名單包含約 60 家公司)、具備最低公司規模及工作經驗，且未曾被其相關專業團體紀律處分。

1844. 2017 年 8 月 31 日，根據所收到的標書，三家提交最低價合規標書的顧問公司被選出，並獲委任為市建局的任期制建築測量顧問，為期兩年。三家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。至於將獲選的建築測量顧問指派予業主或法團的安排，則一直以輪流形式進行，富邦最終被指派為宏福苑工程的獨立顧問。

c. 電子招標平台（「電子平台」）

1845. 設立電子平台的理據是防止傳統招標程序中的漏洞（見下文）被人利用：

(i) 傳統的招標程序通常由法團（代表業主）發出招標邀請開始。問題在於，由於法團基本上控制着發出邀請的方式及對象，在有串通的情況下，法團可能只向串通的投標者發出邀請，或設置行政障礙（例如要求支付行政費），或在遞交標書的過程中製造不便，以勸退沒有參與串通的投標者。此等行為損害了整個招標程序的公正性。無論如何，即使法團與投標者之間沒有串通，在報章上刊登招標邀請廣告的傳統方式，其覆蓋範圍有限，亦不利於促進投標者之間的良性競爭。

(ii) 如投標者對招標文件或所需工程有任何查詢，他們無可避免地需要聯絡法團或法團為協調樓宇維修工程而聘用的顧問，因而會洩露其身分。這種溝通為不當干預打開了大門。

(iii) 傳統的招標程序亦涉及由法團自行安排遞交標書的地點。曾有傳聞及指控稱，沒有參與串通的投標者在遞交的標書時，曾遭受實質阻撓。倘發生此等不當行為，程序便會缺乏公信力，業主亦會對其失去信心。

(iv) 在傳統的招標程序中，法團通常控制開標機制，業主難以監督或確定所遞交標書的實際數目、投標者的身分、是否有任何已遞交的標書被撤回，或每份已遞交標書的詳情。此等缺乏透明度的情況破壞整個程序的可信性。

1846. 因此，招標妥計劃提供了一個電子平台，並採取以下措施，以減低圍標的風險。

1847. 首先，為增加可參與投標者的數量，以促進良性競爭，並減低在招標過程中受到不當干預的可能性，市建局鼓勵承建商在電子平台登記，以獲取資格從電子平台接收招標邀請以及參與投標。

1848. 電子平台於 2016 年推出時，要符合資格申請登記成為參與承建商，申請人必須(i)持有有效的商業登記證，以及(ii)為註冊一般建築承建商。自 2018 年 9 月起，

市建局如得悉承建商因觸犯《防止賄賂條例》或《競爭條例》所訂罪行而正被檢控或已被定罪，會拒絕其登記申請。至於已登記的承建商，市建局如得悉其因觸犯上述兩條法例所訂罪行而正被檢控，則會暫停其登記；如得悉其已被定罪，則會移除其登記。

1849. 第二，電子平台不單允許而實際上是強制投標者在開標前保持匿名，以盡量減低串通或不當影響的風險。每名投標者均獲給予一個個人用戶帳戶，以查閱、下載及遞交文件，而無須披露其身分。所有提出查詢的投標者會被匿名處理。承建商如欲進行實地視察，會各自獲給予一個隨機編號，其職員可憑此編號進入地盤，而無須披露其所屬的承建商。

1850. 第三，在電子平台上註冊的承建商會透過平台收到招標邀請及資訊。在招標妥計劃下，法團無法再通過僅向串通的投標者發送招標邀請或以選擇性渠道發放資訊的方式，與投標者串通。

1851. 第四，平台設有業主下載中心，業主可藉此查閱相關文件，並更有效地監督整個過程。

1852. 第五，市建局管理一個中央收標收集處，標書必須送交至此地點。開標由專業會計師（或獨立專業人士）在法團代表在場的情況下進行。此外，在開標時亦有強制錄影的規定。

(III) 多年來招標妥計劃範圍的優化及擴展

1853. 市建局多年來對招標妥計劃的範圍作出優化及擴展如下：

(i) 2016 年 10 月底，招標妥計劃擴展至涵蓋香港所有樓高三層以上的非單一業權私人住宅及商住樓宇。

(ii) 2019 年後，業主或法團逐步可透過電子平台聘任認可人士、註冊檢驗人員或小型工程承建商（第 I 或第 II 級別）。

(iii) 自 2021 年 4 月起，電子平台免費開放予公眾使用。

1854. 由於電子平台當時尚未涵蓋註冊檢驗人員／檢驗和註冊檢驗人員／監督的聘任，因此負責安排註冊檢驗人員以監督宏福苑工程的顧問（即鴻毅）是由宏福苑的法團聘任，市建局並沒有實質參與有關過程。

1855. 此外，參與 2.0 行動等復修資助計劃的業主或法團須採取措施防止圍標，其承建商必須透過招標妥計劃下的系統進行聘任。另外，由於關注到串通圍標的有關各方可能避免使用範本，從而繞過範本中為業主或法團設定的合約保障，因此，自 2022 年 10 月 31 日起，業主或法團使用市建局提供的合約範本已成為強制性規定。

1856. 自 2024 年 2 月，市建局在電子平台提供開標過程的直播，以提高透明度，讓所有業主或法團均能見證開標過程。

1857. 除了招標妥計劃外，市建局於 2021 年推出「樓宇復修公司登記計劃」。業主可在這個一站式平台搜尋不同類別的樓宇復修服務提供者。截至目前為止，該計劃涵蓋認可人士、註冊檢驗人員、註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商（第 I 級別），以及註冊消防裝置承辦商（第 1 及第 2 級）。在此平台登記屬自願性質，事實上，並非所有認可人士及其他相關建築專業人士均有參與。

1858. 樓宇復修公司登記計劃不屬於招標妥計劃的範圍。就該計劃下的註冊一般建築承建商而言，不應將其與招標妥計劃電子平台下註冊的承建商混淆。樓宇復修公司登記計劃是在諮詢 22 個專業團體及建築業界的專業人士並研究其建議後推出。

1859. 服務提供者必須符合以下條件，方有資格參與樓宇復修公司登記計劃：

(i) 根據《建築物條例》，在其提供的服務類別中具備資格；

(ii) 聲明其在過去三年內未曾因賄賂、反競爭行為、專業失德而被定罪，或受到紀律處分；以及

(iii) 參與由市建局委託由香港品質保證局（「品質保證局」）所進行的評估。

1860. 品質保證局負責執行為服務提供者評分的工作。在實際操作中，品質保證局會隨機選取相關服務提供者在過去五年內完成的一個項目，以檢查該項目是否已實施某些項目管理措施。然而，該評分並非旨在評估服務提供者的工程或服務質素。為顧問公司評分的項目管理措施共有 24 項，為承建商評分的則有 21 項。舉例來說，如承建商實施一項項目管理措施便會獲得一個「是」；如承建商在所有 21 個項目中均獲得「是」，其評分將為 100%。諷刺的是，當宏福苑進行工程時，宏業是一家在樓宇復修公司登記計劃中獲得 100%評分的承建商。

(IV) 市建局在招標妥計劃營運過程中的角色

1861. 市建局樓宇復修部總監王思敬先生（證人編號 69）作供指，該局一直留意到香港樓宇維修工程招標過程中的各種不當行為，包括內部串通、操控招標文件、抑制投標、操控回標／開標過程及操控回標分析。

1862. 儘管市建局致力透過招標妥計劃減低在香港樓宇維修工程招標過程中的圍標風險，但王思敬先生認為，市建局並沒有法定職能擔當執法機關以打擊圍標、擔任相關專業人士（包括承建商）的監管者，或在整個維修工程項目的執行過程中擔任監督者，以確保所涉顧問（或註冊檢驗人員）及承建商不僅有誠信，亦維持其服務質素。此等責任從來都不在市建局的法定或政策層面的職權範圍之內。

1863. 如招標妥計劃的申請須知所述，市建局擔當促進者的角色，為業主在進行招聘時提供更多資訊以作參考。市建局在設計和營運招標妥計劃方面的職權，是減低業主或法團受圍標影響的風險。如發現任何不當行為，市建局所能做的（亦是一直以來所做的），極其量只是建議業主及法團向執法機關尋求協助。

1864. 再者，招標妥計劃的目的並非取代由業主或法團聘任的認可人士或註冊檢驗人員的角色和承擔其責任，而市建局亦不具備這能力。雖然市建局會不時提醒認可人士及註冊檢驗人員在進行樓宇維修項目期間，遵守相關的法定要求，但市建局並無法定權力監督或採取具法律效力的措施，以執行該等法定要求。

1865. 市建局在處理圍標問題的工作時亦有人手及財政資源方面的限制。招標妥計劃處理的個案數目由 2018 年的 1,760 宗，顯著增至 2023 年的 6,841 宗。另外，市建局每年處理約 15,000 至 17,000 份標書。

1866. 此外，市建局一直避免對投標條款作出價值判斷，尤其是在投標價格方面。這主要有兩個原因。

1867. 第一，市建局根本沒有任何「客觀」基準，以評估投標價格是否過高或過低，例如，就承建商的標書而言，雖然獨立顧問會將其準備的費用估算與投標價格作比較，但只會指出哪些投標價格顯著高於或低於其費用估算，而不會評論價格高低的好壞。在本研訊中，王思敬先生亦提及，其記憶中香港測量師學會曾有一段

時間有公布強制驗樓計劃下屋宇測量師的按小時收費率標準，但其後從網站移除了相關資料，似乎是基於反競爭的考量。

1868. 第二，市建局一直不願對投標價格作出任何實質評論，擔心該等評論會輕易被視為市建局意圖干預業主或法團作獨立考慮，甚至被視為刻意偏袒或不利於某些投標者。這一直是一項重要顧慮，因此市建局過去及現在的慣例均是在內部簡報提醒其職員不應對投標條款的合理性作出任何實質評論。

1869. 此外，市建局不會評論列載於樓宇維修工程建議書內的某些工程是否必須進行，這是屬於註冊檢驗人員及業主或法團的事情。市建局只會檢查樓宇維修工程建議書內的工程，是否足以涵蓋強制驗樓計劃法定通知所規定的全部所需修葺工程。

1870. 市建局亦負責 2.0 行動的運作，該計劃旨在為舊樓宇的合資格業主[151]提供財政資助，以進行大型樓宇維修工程。此外，2.0 行動亦規定，此項資助的申請人必須參加招標妥計劃。宏福苑的情況正是如此。由於市建局負責在大型樓宇維修工程完成後發放財政資助，因此，即使在樓宇維修工程承建商獲委聘後而市建局在招標妥計劃下的服務技術上已告終止，該局仍會繼續向居民提供協助，儘管在此時其角色相當有限。

151 除其他參加資格之外，就位於市區(包括沙田、葵青、荃灣）的樓宇而言，樓宇住用單位的平均每年應課差餉租值不應超過 187,000 港元；就位於新界的樓宇而言，則不應超過 143,000 港元。

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

1871. 根據職權範圍(二),委員會負責查明香港大型樓宇維修工程的招標程序有否出現圍標、貪污或其他違規情況。

1872. 鑑於第二章第 C 節詳述的理由,委員會依據下列資料作出裁斷:

(i) 執法機構(包括競委會、廉署及警方)向委員會提交的報告中所載資料;以及

(ii) 各方在委員會第二輪邀請公眾提供資料期間呈交的意見書。

1873. 應委員會要求,競委會及廉署各自提交了一份報告,警方則提交了一份證人供詞,將多年來調查香港大型樓宇維修工程招標過程所涉不當行為的觀察所得詳列其內。委員會首先檢視競委會於 2026 年 5 月提交的報告(「《競委會報告》」)。

D1. 競委會報告

1874. 《競委會報告》中提及,競委會早在《競爭條例》全面實施前已對香港樓宇維修業界進行市場研究。當時外界普遍認為該行業的反競爭行為猖獗,進行上述研究的原因之一,正是要回應外界的關注。其後,競委會發布了

《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 2016 年研究》」)。

1875. 競委會在上述研究中向市建局及香港房屋協會取得多份樓宇維修工程的招標紀錄，再利用海外競爭事務機構常用的結構及行為篩選技巧加以分析，結果顯示可疑的模式確實存在，與本港普遍存在的操縱投標的手法一致。尤其是：

(i) 大量據稱由獨立的顧問提交的標書，其出價低於提供相關服務所需的最低成本。此舉顯示，除非這些顧問甘願虧本(一般不合商業邏輯)，否則他們或預期可以以其他(可能不法)途徑獲取報酬。

(ii) 有多個例子顯示顧問在出價時，其投標價似乎與項目的規模大小沒有任何有意義的關聯。這情況反映這些顧問出價時，其投標價可能與承接相關工程的估計成本無關。

(iii) 從統計學角度而言，某些顧問與某些承建商的合作頻率，可印證顧問與所選承建商之間出現某些形式的縱向合作。

1876. 《競委會 2016 年研究》是以《競爭條例》全面實施前的投標價進行分析。因此，競委會無法因應該研究的結果採取任何執法行動。

1877. 正如競委會指出，除非存在例外情況，否則單憑證實可疑模式的存在，並不足以構成《競爭條例》所指的「圍標」情況。這類篩選分析反而常用於找出可調查的範疇，並協助競委會印證符合所需的法定門檻以行使其《競爭條例》下的強制調查權力。

1878. 不過，《競爭條例》尚未實施前，競委會已展開《競委會 2016 年研究》，充分顯示樓宇維修業界的圍標情況當年已令人深切關注。

1879. 自《競爭條例》實施以來，競委會就樓宇維修業界的反競爭行為先後進行多次調查。競委會根據過去多年的相關調查經驗，在《競委會報告》提出以下觀察所得：

(i) 競委會認為，部分樓宇維修承建商之間確實存在普遍、系統性且積弊已久的做法以影響樓宇維修工程的投標結果。這些做法包括但不限於以下各項：

(a) 樓宇維修承建商之間達成單次協議，按此其中一名或多名承建商會在投標過程中放棄競投或退出（俗稱「抑制投標」）；

(b) 樓宇維修承建商之間達成單次協議，預先議定投標的「指定中標者」，而其他樓宇維修承建商會刻意以較遜色的條件入標，遂使該名指定中標者的勝算增加（俗稱「掩護式投標」）；以及

(c) 橫跨整個市場作出協調：樓宇維修承建商集團的成員同意「登記」參與一項主要計劃，在接獲指示後有系統地進行掩護式投標，增加各承建商在不同投標的勝算（俗稱或籠統稱為「輪流中標」）。

(ii) 由業主或法團聘請本應是獨立的顧問有時會助長這些做法。在此等情況下，顧問或會為了收取補償（不論是對方直接支付還是從最終工程項目中抽取「回佣」），而同意向業主或法團極力推薦某樓宇維修承建商。

(iii) 除上文第(i)分段所述做法外，樓宇維修工程市場還存在很多其他反競爭做法。該等做法雖然未必構成《競爭條例》第 2 條所指的「圍標」，但仍足以影響投標結果。舉例來說：

(a) 某業務實體（不論是投標者或顧問）可能與實際投標者或擬參與的投標者就一項正在招標或即將招標的項目交換影響競爭的敏感資料，但沒有明確證據顯示雙方已就如何運用該等資料達成協議。此類做法稱為「交換資料」。通常「交換資料」本身已獨立構成違反競爭法的行為，但一般本質上不會被視為「圍標」。

(b) 多個業務實體可能訂立橫跨整個市場的協議，自行劃分市場地域，並預先議定日後不論有何投標機會，亦不會「進入」彼此的地域市場。在競爭法中，此做法稱為「瓜分市場」。事實上，《競爭條例》第 2 條已把這做法另行界定為「嚴重反競爭行為」的一類。

(c) 某樓宇維修承建商或許同意把公司範本、憑證及電郵帳戶借給另一樓宇維修承建商，以便後者以前者的名義投標。此做法稱為「共用憑證」；視乎前者的知情程度，「共用憑證」或不屬於《競爭條例》下「圍標」的定義範圍；以及

(d) 某樓宇維修承建商可能會設立多家表面上獨立、但受共同實際控制的樓宇維修承建商。這些承建商會在樓宇維修工程的投標中互相「競投」，以營造出該投標具競爭性的假象，但事實並非如此。此做法稱為「幽靈標」，而視乎「幽靈標者」是否被視為真正「獨立」的企業，以及競爭事務審裁處是否認為此安排構成業務實體之間的協議，「幽靈標」或不屬於《競爭條例》下「圍標」的定義範圍。

(iv) 競委會有理由懷疑，本港一些樓宇維修顧問及承建商與三合會有關聯。在競委會以往處理過的個案中，有證據顯示：

(a) 曾威脅或實際使用暴力，迫使樓宇維修工程投標者撤回投標或按照三合會指示提交標書；

(b) 與同一個三合會有關聯的樓宇維修承建商會根據三合會高層成員的指示，協調如何投標；以及

(c) 即使就同一份樓宇維修工程合約投標：

(1) 兩個分屬不同三合會的樓宇維修承建商相互「競爭」時，會各自協調與自己有關聯的承建商的行為，試圖影響投標結果；或

(2) 兩個三合會串通，為對方提供掩護式投標。

1880. 《競委會報告》列舉了三個個案，印證上述觀察結果。

1881. 個案編號一屬於抑制投標個案，牽涉到三合會及涉嫌貪污的顧問。一個承建商有意入標，承投一幢接獲強制驗樓命令住宅樓宇的樓宇維修工程。承建商代表與獲委聘顧問接洽，查詢投標情況。會面當日，獲委聘顧問邀請另外兩名男子一同出席，其中一人自稱是投標者，另一人聲稱是三合會成員。二人在顧問在場時當面要求該承建商代表不要投標，惟對方拒絕，二人隨即向他施襲。其後，該承建商代表決定不投標，並向警方報案，警方把個案轉介予競委會。

1882. 個案編號二中，競委會的調查對象涉及一個由集團操控的掩護式投標合謀組織。案中某承建商的實質擁有人相信是一名三合會高層成員。凡市場出現該高層成員或其同黨有意投得的樓宇維修工程招標時，他們便會「吹雞」召集其他承建商（「獲指示投標者」），串通操控投標結果。該高層成員的同黨負責擬備個別供獲指示投標者跟從的標價指示（集團稱之為「功課」），這些「功課」會以 WhatsApp 或傳真發送給獲指示投標者，由他們根據「功課」的指示提交標書，結果預定投標者提交的標書會較其他獲指示投標者的標書更具競爭力。競委會相信集團從 2020 年 6 月至 2024 年運作，直到競委會於 2024 年把調查工作公開為止。

1883. 個案編號三由競委會調查，案中多個集團串通圍標。案情透露，一集團主腦或統籌人得到另一集團成員協助，試圖操控某一樓宇維修工程項目的投標結果。最終競委會相信共有 20 多個承建商試圖操控一個投標項目的結果，而上述操作是以有系統的方式集中統籌。

1884. 競委會無法進一步向委員會提供具體案情，這是可以理解的。除了這三個個案，委員會有理由相信不論過去或現在尚有其他案件在競委會的調查範圍之內。這些案件犯案手法隱秘，當中的指稱未必能在法庭審訊中證實，但其他於下文詳述的客觀事實正好印證競委會的觀察所得。

1885. 基於以上理由，競委會認為上述行為：

(i) 普遍：地理上涵蓋全港各區樓宇，涉及多個顧問及承建商；

(ii) 有系統：尤其是涉及集團的參與時，有明確的「登記」和分發「功課」機制，及有主腦或統籌人的存在；以及

(iii) 積弊已久：幾乎每名願意就上述行為作供的證人都形容這些是香港積弊已久的營商手法，而且有些術語如「豬標」及「豬仔標」，亦為其他業界（例如資訊科技界及大型空氣調節工程的安裝維修業）的合謀者採用。

D2. 廉署報告

1886. 廉署於 2026 年 1 月向委員會提交的報告（「廉署報告」），與競委會報告的觀察不謀而合。

1887. 根據廉署，即使該署調查的若干樓宇維修工程已採用了招標妥計劃，但有大量證據顯示招標過程遭公然操縱，一直以不合理低價投標，以委聘顧問監察工程。有時，顧問委聘的註冊檢驗人員只屬掛名，甚少或幾乎沒有監督工程，其獲聘僅為符合《建築物條例》的法定要求。許多時候，承建商通常是有三合會背景的犯罪集團分子，串通顧問及其他承建商合謀圍標，賄賂管委會及物管公司成員，或利用其他不法手段（例如偽造授權票）操控項目承建商的遴選。

1888. 為印證其觀察結果，廉署在報告中引述八個個案。五個個案與廉署正在調查的案件有關，故此具體細節沒有在向公眾發表的報告中披露。

1889. 為免影響廉署目前的調查，委員會同意應廉署要求，不在廉署報告中透露該等具體內容。委員會認為，在撰寫本報告的調查結果時，沒有必要參考或依據未經公開的案件細節。

1890. 至於其餘個案，首個個案涉及圍標集團中間人就一屋苑約值 2.62 億港元的樓宇維修工程向廉署舉報。該中間人在警誡下承認協助承建商投得維修工程項目，又指其他涉案人士包括一些物管公司職員、管委會委員及

一名顧問。顧問以 88 萬港元（即項目總額的 0.34%）的不合理低價在該項目獲聘。賄款多以現金及經中間人支付。涉案集團更成立一些掛名公司參與及操控投標。上述被收買的人士據指可從承建商獲得回佣，攤分的金額高達項目總額的 17.5%（即約 4,600 萬港元）。該中間人供認未有收取應得的款項，因而向廉署舉報。

1891. 該中間人向廉署舉報時，進一步承認有份參與另外兩個屋苑的騙案，案件涉及另外兩個集團，而採取的行騙和貪污手法據悉與上述的相似。

1892. 經過長時間調查，廉署確定了涉案的嫌疑人及其他同黨，並發現一些可疑的資金流。廉署展開拘捕和搜查，在審視大批檢獲物品後，發現當中可能有偽造的帳目及業務紀錄，用以掩飾懷疑賄款。不過，案中沒有證人可就那些紀錄作證，亦沒有證人指證有關集團。跟進調查結果顯示，承建商一名同黨與屋苑物管公司維修經理有可疑的銀行交易。維修經理在警誡下承認收受 20 萬港元賄款，作為向承建商的同黨披露其他投標者標書資料的報酬，惟該同黨否認有關指控。

1893. 該中間人及維修經理均被控貪污，二人承認控罪，被判罪名成立。中間人承認四項貪污控罪，涉及三個屋邨的貪污勾當，被判入獄 35 個月，維修經理則被判入獄 6 個月。

1894. 其後，該中間人錄取一份無損權益口供，欲指證其他集團成員。由於證據未經佐證而中間人的誠信成疑，律政司認為沒有合理機會將其同謀定罪，因此沒有提出檢控。

1895. 該個案受廣泛宣傳及傳媒報道。

1896. 另一個個案則涉及一個租置計劃的公共屋邨。屋邨 84%的單位已售予租戶，其餘單位則由政府擁有，並由房屋署代表政府作公共租住房屋用途。

1897. 2021 年 6 月，該屋邨接獲強制驗樓命令，屋邨的法團管委會議決進行大型樓宇維修工程，並以公開招標方式遴選工程顧問及承建商，而非使用市建局招標妥計劃的服務。多名業主懷疑有圍標活動之嫌，遂向廉署舉報。

1898. 廉署經長時間調查後發現，兩名與顧問公司及部分參與競投的承建商有業務聯繫的三合會成員多次與管委會某些委員及一名中間人會面。該兩名三合會成員可能曾就召開業主會議提出意見，確保其屬意的承建商能在招標過程中順利中標。調查亦顯示，該兩名三合會成員或曾協助管委會委員向部分業主收集授權票，以協助委員操控業主會議的投票，達致有利於他們的結果。

1899. 其後，房署同意介入。業主會議最終議決與該顧問公司終止合約，並透過招標妥計劃為該項目重新招標。儘管調查所得的證據未足以提出刑事檢控，但是次行動令該大型樓宇維修合約得以重新招標。

1900. 最後一個個案則是關於物管公司涉嫌作出的不當行為。該物管公司負責某幢舊式私人住宅樓宇的物業管理，同時亦管理其他數幢正進行或將進行維修的舊式私人住宅樓宇。2023 年 12 月，廉署接獲一宗匿名投訴，指該物管公司東主曾向顧問及承建商索取或收受相當於工程總額 3%至 5%的賄款，作為協助他們取得維修工程合約的報酬。投訴又指，為利便進行貪污，物管公司東主要求承建商就該項目向指定供應商以高於市價的金額採購某款物料，並將高於市價的差額作為賄款回饋予公司東主。雖屬匿名投訴，但廉署經評估後決定立案調查。

1901. 廉署的調查發現，在首幢樓宇的樓宇維修工程中，承建商確曾從指定供應商購買物料，而物管公司東主的一名家屬於該供應商有財務利益。不過，廉署經長時間調查仍未能證明物管公司東主與相關顧問及承建商（部分具有三合會背景）之間有任何賄賂款項或可疑接觸。

1902. 本個案反映物管公司東主在招標過程中有貪污之嫌，但調查未能取得充分證據以提出檢控，廉署遂採取及早介入的策略，以提醒該物管公司所管理的另外四幢樓宇的管委會注意貪污風險。該等管委會亦因缺乏相關知識，未能建立機制處理潛在利益衝突。本個案的部分樓宇涉及強制驗樓計劃、獲得 2.0 行動的資助，以及使用招標妥計劃的電子平台。

D3. 警方報告

1903. 警方有組織罪案及三合會調查科 C 組林啟初警司向委員會提供證人陳述書，其中載列了相類似的觀察。

1904. 根據警方的經驗和可靠情報，林啟初警司有以下觀察：

(i) 一般而言，圍標活動涉及多方持份者（包括業主、管委會委員、物管公司、顧問、承建商及所謂的屋苑關注組）合謀串連。

(ii) 三合會有多種介入方式，包括直接介入、透過「代理人」暗中接觸、操控「關注組」，或透過與顧問或承建商的間接聯繫參與其中。但假設三合會總是背後「推手」又或有深度介入，可能並不準確，因為很多圍標行為是由一般市場參與者組織及執行，只有特定階段牽涉三合會元素，甚至完全沒有三合會牽涉其中。而當需要「做見不得光的事」，以及作出施壓或採取暴力手段時，三合會才會充當「執行者」的角色。話雖如此，情報顯示，有少數三合會成立並經營其顧問及承建商公司，以參與樓宇維修工程。

(iii) 為了掩飾不法行徑，令非涉案人士及有關當局無法知情，這些有組織犯罪集團的行事手法歷年來不斷演變，不再單靠暴力，而是透過早期滲透、賄賂，或威逼利誘，以達到其目標和目的。

(iv) 樓宇維修工程缺乏統一的行業標準及造價參考，加上業主缺乏專業知識且不願意參與大廈管理事務，令制度容易被利用，最終導致出現被大幅推高的「天價」維修工程費用。

(v) 除上述因素外，業主高度依賴顧問就樓宇檢驗、甄選合適工程方案、回標分析及其後工程監督等方面提供專業意見。因此，顧問與承建商之間充斥合謀串連、貪污及「默許協議」，這些行為於有組織犯罪集團之間屬常見。

D4. 委員會收到的公眾意見書

1905. 委員會收到的意見書亦印證執法機構的調查結果和觀察。該等意見書描述了涉嫌涉及物管公司、顧問及本地犯罪集團的有組織圍標、貪污及利益衝突的行事模式。委員會必須強調由於並沒有就上述多項事宜聽取直接證據，因此沒有將公眾意見書內材料視為確實的事實裁斷。不過，這些資料印證了執法機構向委員會提交的報告中所載的觀察。

1906. 委員會現從公眾提交的意見書中特別列舉數宗案件以作說明：

(i) 先從宏福苑說起。一份意見書指稱一名與三合會有聯繫、其後遭廉署檢控的人士，企圖透過恐嚇及收集授權票，影響顧問及承建商的甄選過程。據稱，當其屬意的顧問沒有獲選，該人士曾帶同持械的同黨出席會議，擾亂會議秩序。該人其後又推薦另一家投標價遠高於市建局基準價的承建商。該份意見書進一步指稱，有人曾企圖罷免管委會成員並要求索取回佣，甚至推測其後發生的火災與勒索有關。

(ii) 根據另一份意見書，有人操控顧問評分及授權票阻撓委聘由得寶花園業主選定的承建商—大富（該承建商由業主選取）。該意見書亦提到涉及顧問公司董事的利益衝突、倚賴顧問所提供的負面「同行評審」（而該顧問正接受競委會調查），以及受大量可疑授權票左右的最終表決。

(iii) 另一份意見書指清麗苑的管委會成員多年來一直拖延必要的工程，並在沒有合理理由的情況下撤回一份已完成的強制驗樓計劃報告，更以高昂費用委聘顧問公司—富邦[152]。據稱，承建商利用推廣活動取得合約，隨後加入「追加」項目，更把這些項目拆分為多個細項，以逃避業主審批。

152 富邦同為宏福苑工程的獨立顧問。

(iv) 有一份意見書對建煌華廈一期委聘顧問的不當行為表示關注。儘管市建局電子平台已篩選出六間合資格的公司，管委會亦邀請了其中四間進行面試，但業主大會最終在兩名持有集中投票權的業主介入下，決定委聘鴻毅，儘管鴻毅既不在篩選名單之列，亦非報價最低的投標者。該意見書指稱鴻毅未曾接受審查或面試。

(v) 從更宏觀的角度而言，公眾提交的意見書指出導致合謀式壟斷的根本弱點。根據法定大廈管理框架，選票無須包含「反對」選項。假若只有一人投贊成票，而有 99 人投棄權票，決議就會以一比零通過。法例亦沒有對有關連實體施加限制。據其中一份意見書指稱，有業主以同一董事名義註冊五間空殼公司，以圖參選法團的管委會。另有物管公司經營多間附屬公司，藉以獲取管委會的席位。他們既是球員，又當球證。

D5. 委員會就職權範圍（二）研訊所作的裁斷

1907. 基於上文所述，委員會同意由執法機構在其報告及證人供詞中對大型樓宇維修業界存在各種[redacted]可疑行為所作的觀察，並認為這些行為確實普遍存在、有系統性且積弊已久，社會不應再予以容忍。

1908. 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、物管公司、中間人、樓宇管委會的委員，甚至業主本人，當中有人有三合會背景。如此齷齪的業內生態已到了無法容忍的地步。政府與公眾應藉此機會為大型樓宇維修行業重塑健全的環境。

1909. 委員會完全明白，委員會主要是依賴執法機構的觀察所得作出上述裁斷的。然而，我們必須緊記，圍標及相關不當行為本質上是隱密的，難以在法庭上舉證。執法機構在調查這類型不當行為方面有豐富經驗。基於有關經驗，加上在調查過程中所得的資料，委員會有充分理由相信，執法機構向委員會所述內容，屬實且準確。

1910. 委員會希望在此重申本報告第二章的觀點。即使與委員會採取比較為「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大型樓宇維修行業的誠信和正當性失去信心。要重建公眾的信心，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。

D6. 導致各種非法及不當行為增加並蔓延的因素

1911. 依委員會所見，有多項因素導致香港大型樓宇維修行業的圍標、不法及不當行為增加並蔓延。

1912. 首先，香港大型樓宇維修業界是個規模龐大且利潤極高的市場。這是因法例及規例訂明的維修規定，加上業主資金的投入，以及政府在多項樓宇復修計劃（包括市建局營運的「2.0 行動」)下提供可觀的資助所致。這個利潤極高的市場，令不良業者及三合會成員希望染指其中。

1913. 其次，大型樓宇維修行業很大程度上建基於誠信制度，這個操作框架有賴顧問及承建商的誠信和操守才得以運作。然而，此制度有其固有而明顯的結構性弱點，令不良業者及三合會成員有機可乘。

1914. 這項因素在第十章已詳細討論。註冊檢驗人員的職能正是其中的重要例子。註冊檢驗人員是由政府合法授權的合資格專業人士，負責監督工程，並確保工程符合所有安全及建築標準。然而，就這些圍標項目而言，貪腐的顧問蓄意委任「掛名」註冊檢驗人員。他們實際上是虛假的檢驗人員，受聘僅為在政府文件上簽名，使工程看似合法，但對於地盤上實際進行的建築工程卻沒有施加真正的監督。這正正解釋了為何地盤危險的施工程序可完全不受監管。如第十章審視的證據所證實，吳躍先生在宏福苑的角色正是如此。

1915. 第三，業主（雖非他們的過錯）往往欠缺規劃和監督複雜大型樓宇維修項目所需的專門技術知識及經驗。他們組織鬆散，但卻須共同負責大廈管理，要達成共識亦甚具挑戰，因此糾紛時有發生。這環境產生結構性漏洞，讓不良業者及三合會成員利用。

1916. 第四，委員會注意到，廉潔及具有信譽的建築專業人士，往往不願涉足大型樓宇維修行業。各執法機構呈交的報告揭示了業內持續存在且令人擔憂的隱患：三合會勢力不斷影響建築及維修業內的圍標行為。

1917. 據執法機構指出，三合會社團成員深度參與市場，往往充當中間人，甚或自行開設顧問公司及建築公司競投工程，採用威迫、恐嚇，以至隱含暴力的威脅，以確保屬意的投標者佔優，結果形成惡性循環：聲譽良好的顧問及建造公司害怕報復而不敢進入大型樓宇維修市場。市場最終被犯罪集團瓜分，所謂的競爭如同虛設。即使業主或基層工人察覺違規，大都不敢挺身報案。他們不願舉報，令檢控工作難上加難，以致不當行為續得隱藏。

1918. 廉署多次從本港註冊測量師、工程師及建築師所屬專業團體的高層幹事口中獲悉，基於上述種種原因，屬下會員一般均不願參與大型樓宇維修行業。

1919. 第五，至少在現行制度下，要調查這類違規行為，又或向相關違規者展開執法程序甚或提出刑事檢控，極為困難。業內的圍標、反競爭行為及貪污，本質上既具隱秘性，亦屬集團式運作，極難偵查。貪污、未予

申報的利益衝突、詐欺及圍標往往藏匿於層層中介人及空殼公司之後。非法付款慣以現金交收，難以追查，遑論證明其中涉及貪污目的。在典型的個案中，承建商獲取利潤可觀的工程，而顧問或物業經理從中促成其事，從而收取非法回報。雙方均可從秘密交易中獲益，根本沒有動機向當局舉報罪行。真正受害者是業主，最終承擔被推高的成本，但他們往往無法察覺當中的不當行為。由於疑犯可行使保持緘默權，要從招認口供中取得直接證據並非易事。即使有潛在證人（包括業主或承建商、顧問及物管公司的基層員工），他們往往害怕遭人報復，尤其在涉及三合會時，因此不願挺身協助。倘若證據不足以達到既高且嚴格的舉證標準，執法部門難以提出刑事檢控。

1920. 第六，圍標合謀可帶來豐厚利益，相應的誘因亦大。如競委會指出，現有的規管架構及相關罰則或不足以對立心從事合謀的人士造成實際阻嚇。同時，外間大多認為《競爭條例》所訂的處罰只屬民事性質，懲處過輕。

1921. 在推行迫切的改革時，必須從日後的招標過程中剔除本小節已識別的因素的不良影響，以杜絕與大型樓宇維修工程招標相關的圍標及其他不當行為。

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

A. 概要

1922. 委員會的職責並非就宏福苑工程的招標過程中是否確實出現圍標、合謀串連或不正當行為的特定事例作出裁斷。然而，正如杜資深大律師所指，我們有需要以宏福苑個案為例，說明整個大型樓宇維修市場可能存着的系統性漏洞。事實上，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。

1923. 在本章中，委員會亦會檢視在業主會議中使用授權票的相關事宜，以及市建局在招標妥計劃中的角色。這些課題在宏福苑火災後備受高度關注。

1924. 本章餘下篇幅會分為以下幾節：

(i) 第 B 節：檢視宏福苑個案中工程招標程序及大廈管理事務所存在的系統性弱點；

(ii) 第 C 節：特別檢視宏福苑個案中授權票的使用情況；以及

(iii) 第 D 節：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。

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

1925. 第四章詳細說明火災發生前，宏福苑工程的招標過程。這一章載述有關事實和證據的摘要，並提出圍標風險的相關證據及引致該風險的結構性缺失。

B1. 委聘富邦為獨立顧問

1926. 2016 年 6 月 10 日，獨立審查組根據強制驗樓計劃向宏福苑全部八幢樓宇發出法定通知。

1927. 因應有關的法定通知，宏福苑法團在 2018 年 2 月 2 日提交申請，參加市建局的招標妥計劃。

1928. 2018 年 6 月 16 日，法團與市建局簽訂合約。

1929. 法團、富邦（由市建局在招標妥計劃下委派）及市建局於 2018 年 6 月 16 日簽訂三方協議，委聘富邦為宏福苑項目的獨立顧問。

1930. 2018 年 8 月 9 日，富邦按強制驗樓計劃須予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[153]。

153 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。

1931. 在宏福苑揀選顧問及其註冊檢驗人員的招標過程中，市建局及富邦只是有限度參與，詳情載於下文。這是由於當時招標妥計劃只適用於甄選承建商的招標程序，並未涵蓋委聘顧問及其註冊檢驗人員。

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

1932. 按照强制驗樓計劃，宏福苑法團須委聘一名註冊檢驗人員進行該計劃的檢驗工作。法團在 2018 年 9 月 3 日進行公開招標。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。

1933. 是次招標共收到 24 份標書。根據市建局提供的標價摘要，鴻毅就檢驗全部八幢樓宇的報價為 222,000 港元，為第六低的投標價格。

1934. 證據亦顯示，222,000 港元較最初的投標價格 240,000 港元有所減少。儘管法團並無要求提供折扣，鴻毅表示折扣的安排是考慮到公司的營運情況，並為履行其企業社會責任以減輕居民負擔。

1935. 2019 年 1 月 25 日，宏福苑業主投票通過委聘鴻毅為顧問以安排註冊檢驗人員進行強制驗樓計劃的檢驗工作。會議紀錄顯示，鴻毅獲得 2,999 份不可分割業權份數（67.5%），有明顯過半數的支持；得票第二高的投標者僅獲 342 份不可分割業權份數（7.7%）。值得注意的是，鴻毅的投標價格實際上較得票第二高公司的價格為高，後者的報價為 188,000 港元。

1936. 證據顯示，鴻毅以壓倒性的票數勝出，可能是精心策劃的授權票收集行為所促成：

(i) 授權票的紀錄顯示，時任管委會主席鄧國權先生就是次會議持有 71 張授權票、時任副主席陳德誠先生持有 64 張授權票、時任秘書陳萬祥先生持有 51 張授權票，以及管委會委員冼麗媚女士持有 12 張授權票。他們持有的授權票合共佔宏福苑 2,575 份不可分割業權份數[154]。他們所投的票顯然對委聘鴻毅為顧問起了關鍵作用。

(ii) 就此，置邦物業主任鄭芷盈女士作供時亦指出，在揀選顧問的會議共收到超過 100 張授權票。她確認該等授權票高度集中，主要由管委會主席、副主席或秘書持有。

(iii) 鄭芷盈女士承認，管理處僅核對授權票上的住宅單位號碼及所填寫的姓名是否與土地登記冊的紀錄相符。管理處並無採取任何步驟核實簽名的真偽，亦沒有聯絡業主以確認他們確有作出授權。對於涉及以億港元計工程項目的監管程序而言，如此有限的核實程序顯然不足。

---

154 每個單位可提供一張授權票，每張授權票所代表的不可分割業權分數不一定相同。不可分割業權分數是法律上所有權的權益（例如在一棟多層大廈的情況），而這權益會決定相應投票權的權重。

(iv) 宏福苑居民及過往曾擔任管委會委員的馮堯先生（證人編號 44）作供表示，管委會委員的妻子及其他人員會聚集在廣福邨社區會堂，填寫大量授權票。他亦指出，就過往的管委會選舉，一張授權票可讓持有人委任多達 18 名管委會委員，授權票持有人因而可對管委會的組成產生不成比例的影響。

1937. 代表政府的大律師指出，市建局「*在委聘註冊檢驗人員方面提供的協助僅屬有限*」。這個說法大致與第十三章第 C5(III)分節所述的市建局立場一致：

(i) 市建局個案經理陳日豪先生作供指，在 2018 年，招標妥計劃的電子平台尚未應用於委聘註冊檢驗人員。當時，市建局只提供《自助工具手冊》和標準範本，供管委會採用。

(ii) 2018 年 9 月，管委會就註冊檢驗人員的工作收到 24 份標書。市建局的參與程度僅限於編製一份以數據試算表形式展示的標價摘要。陳日豪先生承認，市建局並未就投標總額是否合理提供意見，屬於業外人士的業主在揀選法定專業人士時只能自行判斷。

(iii) 市建局任立賢先生作供時進一步指出，在管委會討論有關標書的關鍵會議上，市建局代表每次皆避席。他解釋，此舉是依照市建局的規則，旨在避免市建局就業主的選擇構成干預或提供意見的觀感。

1938. 正如杜資深大律師所指，市建局對委聘註冊檢驗人員一事全無監察，錯失了減低圍標風險的機會。註冊檢驗人員是法定的把關者，負責檢驗樓宇並確定樓宇所需的修葺項目。如委聘了貪腐的註冊檢驗人員，圍標集團實際上操控了整個工程項目的「球證」，從而得以控制規模更為龐大的下游建築工程合約。

B3. 委聘鴻毅擔任顧問的招標過程

1939. 鴻毅在 2019 年年底完成實地檢驗，並發出檢驗報告。2019 年 12 月 9 日，沈鉅忠先生（以註冊檢驗人員身分）向獨立審查組提交檢驗報告及 MBI 3 表格，呈報宏福苑各幢樓宇須進行的修葺工程。

1940. 在下一階段，業主須聘任一名顧問負責設計和監督修葺項目：

(i) 2020 年 1 月 2 日，宏福苑法團就顧問合約進行招標。市建局把招標通知刊登於其網站，除此之外，並無提供其他實質協助。

(ii) 是次招標共收到 35 份標書。根據市建局就訂明修葺階段提供的標價摘要，鴻毅的投標價格為 308,000 港元，在 35 個投標者中，屬第 11 低標。值得留意的是，鴻毅的報價遠低於約為 550,000 港元的平均投標價格。

(iii) 投標報價明細顯示，308,000 港元的投標價格中有 248,000 港元用於與強制驗樓計劃相關的修葺工程顧問工作。款項分配安排如下：

(a) 為期 15 天的前期策劃工作，費用 28,000 港元；

(b) 為期 23 天的招標文件擬備工作，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。

(iv) 鴻毅就耗時 149 天的強制驗樓計劃修葺工程階段的報價合共為 248,000 港元，收費折合實際為每日 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，為期共 46 天。

(v) 鴻毅亦嘗試解釋其收費低廉的原因：鴻毅在2020年2月28日致函法團，表示由於該公司負責宏福苑的訂明檢驗工作，因此已熟悉該屋苑的環境。

(vi) 按照委聘顧問的招標程序，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[155]。

(vii) 在2021年12月11日召開的業主特別大會上，業主投票通過委聘鴻毅擔任顧問，並於2021年12月22日簽訂合約。鴻毅獲得4,636份不可分割業權份數（56.69%）的支持，得票第二高的投標者獲得2,851份不可分割業權份數（34.86%）。

(viii) 由招標工作在2020年1月展開，至2021年12月11日召開業主特別大會委聘顧問，期間出現嚴重延誤，兩者前後相隔接近兩年。置邦鄭芷盈女士表示，延誤主要是受到新冠疫情期間禁止大型集會的措施所限，以致無法舉行業主會議。

155 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。

1941. 正如杜資深大律師所指，此階段的證據帶出兩個相關的關注點：

(i) 鴻毅以遠低於平均價格的報價，成功獲委聘為顧問以安排註冊檢驗人員進行檢驗工作；以及

(ii) 鴻毅其後再以遠低於平均投標價格的報價，成功獲委聘為修葺階段的顧問以安排註冊檢驗人員監督工程。

1942. 更令人關注的是，根據媒體報道[156]，鴻毅實際上與競投宏福苑顧問合約的其他投標者有關聯。這些投標者包括天築國際顧問有限公司（「天築」）、郭駿建築師有限公司（「郭駿」）及萬景工程顧問有限公司（「萬景」）。

1943. 報道指出（並獲公司註冊處的紀錄證實）：

(i) 鴻毅董事黃俠然先生於 2014 年加入鴻毅董事局之前，自 2010 年起出任天築的公司秘書，直至 2012 年辭任。

(ii) 同樣地，鴻毅的一名創辦人據稱於 2006 年創立鴻毅，在翌年辭任，然後創立郭駿。郭駿其後於 2020 年以 45,000 港元入標競投宏福苑的顧問合約（為該輪招標的最低投標價格）。

156 例如《集誌社》在 2026 年 3 月 20 日的報道：宏福苑調查 1｜查閱近 2000 文件 追蹤投標商影子關連 逾三成對手是前同事，見 https://thecollectivehk.com/宏福苑調查 1｜查閱近-2000-文件%E3%80%80 追蹤投標商影子關連/。

(iii) 類似地，萬景前董事陳兆華先生於 2017 年辭任萬景董事，其後於 2023 年 2 月獲委任為鴻毅董事，並於 2023 年 12 月再次辭任。

(iv) 更令人關注的是，有報道指鴻毅在另外八個屋苑的招標中均未能中標，而在其中七個屋苑的招標中，有五間公司均同時與鴻毅參與投標，這種模式顯示宏福苑的問題並非單一事件。

1944. 儘管這些證據顯示可能出現圍標情況，市建局按其第十三章第 C5(IV)分節所述的政策，採取不干預立場。此外：

(i) 陳日豪先生作供指，市建局的參與仍僅限於為 35 份標書編訂一份標價摘要。他承認，市建局只提供數據比較，即使價格完全不合理，市建局亦會保持沈默。

(ii) 當被問及為何市建局沒有提醒業主，就如此規模的項目而言，308,000 港元是異常偏低的投標價格，陳日豪先生解釋稱，市建局是刻意避免評估顧問的收費在商業上是否合理。他表示市建局「*不會阻礙法團的自主性揀選任何顧問*」。他亦承認，他沒有考慮鴻毅的經營是否可能會有虧損，並指出按顧問費用的投標價格評估圍標風險並非市建局的職責。市建局亦「*不會*」憑數字「*考慮*」有沒有任何「*不當行為或圍標的風險*」。

(iii) 市建局王思敬先生亦確認，雖然市建局會對承建商的標書進行獨立工程費用估算，但不會對顧問進行同等估算。更重要的是，他留意到招標妥計劃並沒有機制防止顧問與承建商合謀串連，並表示市建局暫時沒有能力處理合謀事宜。

1945. 2020 年 5 月 11 日至 13 日期間，管委會與置邦的代表會見了包括鴻毅在內的 14 名投標者。市建局沒有出席（亦沒有獲邀出席），並且沒有收到任何關於該 14 名投標者的入圍原因或會面形式的資料。

1946. 在 2021 年 12 月 11 日召開的業主特別大會上，業主以 56.69%的過半數的不可分割業權份數通過委聘鴻毅擔任設計和監督修葺工程的顧問。鴻毅與宏福苑法團其後於 2021 年 12 月 22 日簽訂顧問合約。雖然市建局任立賢先生在席，但他只回答關於政府資助的提問。他作供稱，市建局代表須在居民討論和投票選出顧問前離場，故市建局在評估顧問遴選程序的公正性上並無角色，基本上完全讓業主自行決定。

B4. 委聘宏業為總承建商的招標過程

1947. 下一階段的程序涉及委聘總承建商。有別於顧問的遴選程序，總承建商的招標程序是按照市建局招標妥計劃進行。

1948. 就此，鴻毅作為顧問，負責草擬投標規則，評審參與競投的建築公司，然後監督承建商的工作。居民理應可以依賴鴻毅提供獨立且專業的意見。遺憾的是，正如第四章的第 B4 分節所載的證據揭示，事實並非如此。

1949. 簡而言之，以下各點值得關注：

(i) 鴻毅於 2022 年 8 月向市建局及富邦提交的招標相關文件，均由註冊檢驗人員沈鉅忠先生簽署，但其後發現，沈先生在據稱作出該等簽署時，他已去世；

(ii) 富邦對鴻毅所提交文件的評估只是以其「目視」勘察為基礎，並無評估鴻毅的擬議工程範圍是否恰當、或有否為了抬高合約價格而刻意擴大工程範圍；

(iii) 富邦根據鴻毅的擬議修葺項目，將其為宏福苑項目提供的獨立工程費用評估由先前的 102,077,704 港元上調至 224,916,383 港元；

(iv) 市建局收到鴻毅的擬議標書評分準則後，對準則的措詞提供了意見，但沒有評論準則是否有效、合理或與慣常做法一致。儘管如此，會議紀錄顯示，當管委會於 2023 年 3 月 17 日討論並通過鴻毅提出的標書評分準則時，它被告知市建局已獲諮詢，並對整體評分框架沒有意見；

(v) 富邦根據最終招標文件，在考慮三個外牆工程方案後，進一步更新其獨立工程費用評估。在2023 年 4 月富邦就宏福苑業主其後選擇的方案向市建局提交的項目總造價估算約為3.6 億港元；以及

(vi) 在招標工作結束並收到 57 份標書後，鴻毅於2023 年 9 月 18 日向市建局及宏福苑法團提交回標分析報告第一份草稿。該報告據稱由另一名註冊檢驗人員吳躍先生簽署。然而，根據公司註冊處紀錄，吳先生於 2023 年 12 月 12 日才加入鴻毅成為股東及董事[157]。

1950. 最後這一點至關重要。正如第十章所分析，證據顯示，吳躍先生（據稱已成爲宏福苑項目的註冊檢驗人員）沒有就宏福苑項目執行任何實質的註冊檢驗人員工作，而僅簽署提交予他的文件。他只是名義上參與有關工作。

1951. 另一個問題是，市建局並無查核投標者之間是否有關聯，亦無調查承建商回標分析報告是否載有誤導性資料，包括關於訴訟紀錄的資料。市建局反而依賴鴻毅處理上述事宜。這導致了下文所述的多項問題。

157 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。

B5. 回標分析報告中有關訴訟紀錄的誤導性陳述

1952. 鴻毅採用宏福苑法團於 2023 年 3 月 17 日通過的標書評分準則，篩選了 14 間承建商進行面試（於 2023 年 10 月 14 日及 16 日進行）[158]，並向居民展示入圍承建商名單。[redacted]

1953. 在鴻毅修訂的回標分析報告中（於 2023 年 12 月 11 日提交）[159]，鴻毅採用了一套基於公司背景及價格分析的評分制度。

1954. 在背景分析中，宏業就「*無法律訴訟*」及「*過往八年訴訟記錄*」取得滿分「6」分。根據回標分析報告的評分準則，過往八年無訴訟紀錄者可獲「3」分，如提供律師發出的證明，確認過去兩年無法律訴訟，可再獲「3」分。因此，宏業在背景分析中得到「20」分（其中「6」分與「*無法律訴訟*」有關），使其成為得分最高的投標者，亦是唯一一間獲 B 級評級的公司（並無任何公司獲 A 級評級。）

158 市建局並無出席任何該等面試，但同意面試是招標程序的重要一環。

159 鴻毅參考了富邦於 2023 年 11 月 27 日就其回標分析報告第一份草稿所作的評估報告的意見，擬備經修訂的回標分析報告；富邦的報告其後於 2023 年 12 月 4 日送交法團參閱。

1955. 然而，現實情況截然不同。宏業在相關期間內確實有訴訟及定罪紀錄。

(i) 勞工處每季均會發布定罪紀錄。紀錄顯示，宏業於 2017 年至 2023 年期間因違反職安健法例被定罪 24 次，其中包括沒有防止有工人從高處墮下和沒有確保工人配戴安全帽[160]。

(ii) 2023 年 8 月，即回標分析報告提交前僅一個月，屋宇署的紀律委員會裁定宏業干犯與違例建築工程有關的不當行為。宏業被罰款 50,000 港元，並禁止進行小型工程四個月。該命令於政府憲報及屋宇署網站公布。

1956. 若回標分析報告如實反映宏業的訴訟及定罪紀錄，其背景評分便會減少「6」分，得分會降至「14」分。雖然宏業在價格方面獲 A 級評級，但獲相同評級的有超過 20 名投標者。這個被抬高了的背景分數，是宏業獲鴻毅建議為*「首選」*的重要因素，即使不是決定性因素。

1957. 尤其值得令人關注的是，有證據顯示回標分析報告中有關宏業定罪紀錄的陳述，在該報告發出前曾被蓄意修改。鴻毅的項目經理孔世傑先生負責草擬回標分析報告第一份草稿，根據他向警方所作的證人供詞，他在其後審閱的版本中發現報告已遭改動：當中有關宏業的訴訟及負面傳媒報道的內容遭刪除，其訴訟評分亦由零分

160 2001 年至 2025 年 11 月期間，宏業因違反職安健法例而被檢控和定罪的次數分別為 114 次及 99 次。

改為滿分。若孔先生所言屬實，這顯示鴻毅黃俠然先生蓄意刪除有關宏業定罪紀錄，並修改其訴訟評分，以確保宏業位列第一。

1958. [redacted] 正如杜資深大律師所指，若不能信任承建商及顧問會將基本事實如實呈報，政府必須考慮加強監管及執法機制。對於定罪紀錄等公開的基本資料而言，居民根本不應受到誤導。

1959. 委員會對於上述種種情況均在市建局運作的招標妥計劃之下發生，深感不安。

1960. 市建局的證據顯示，該局未有獨立審核宏業的定罪或紀律處分紀錄。市建局沒有查閱屋宇署的憲報公告或勞工處供公眾查閱的定罪紀錄。相反，市建局接納一封由梁鄧蔡律師事務所於 2023 年 3 月 7 日發出的信件，當中指宏業「*過去七年並沒有任何被業主立案法團及管理公司控告的紀錄*」。

1961. 正如杜資深大律師所指，該信件的內容顯然有所遺漏。信件的措詞意思狹隘，刻意避提宏業在同一段七年期內的紀律處分結果及安全事項定罪紀錄，亦未提及其他任何並非由法團或管理公司展開的法律程序。實質上，這是一份措辭謹慎，但隱瞞的內容遠較所揭露為多的陳述。

1962. 市建局的立場是它僅以*「代理人」*身分行事，並無責任審核投標者提交的資料是否準確：

(i) 王思敬先生作供指，市建局未必會閱讀所有向其提交的文件。市建局信任顧問所作的評估。陳日豪先生確認，核實訴訟紀錄並非市建局能力所及的事情，市建局完全依賴顧問。

(ii) 證據亦顯示，在關鍵投票前幾天，居民在屋宇署網站發現宏業的紀律處分紀錄，並向市建局表達關注。儘管如此，市建局依然沒有對該定罪紀錄進行跟進，詳情會於下文進一步闡述。

(iii) 王思敬先生起初聲稱市建局*「不知悉有任何關於宏業的公開核證的官方定罪紀錄」*，因此*「並沒有留意任何其他參與宏福苑項目的投標者，曾就檢控及定罪紀錄提供虛假資料。」*當他獲告知屋宇署確實有發布定罪紀錄時，他最終承認，若市建局當時曾尋找有關紀錄，應可輕易找到。

1963. 火災發生後，市建局指示另一間律師事務所對宏業進行訴訟查冊。查冊得出 108 項結果，主要為違反勞工及安全法例的裁決及判刑。有關資料在事件發生後可輕易取得，足見在事發前亦不難獲取。

B6. 宏福苑投標的承建商之間的關聯

1964. 有媒體報道指，在 57 個投標者中，有數個似乎與最終獲選的承建商宏業有關聯[161]。例子包括：

(i) 萬嘉建築工程有限公司（「萬嘉」）：萬嘉前稱「宏業建築工程（國際）有限公司」，除了加上「國際」之外，與宏業的名稱完全相同。公司在 2015 年在林祖新先生以投資者身分加入時更改名稱。公司註冊處的檔案顯示，林先生的註冊地址為張燕琴女士（宏業董事兼主要股東侯華建先生的妻子）或其名下公司擁有的物業。萬嘉的註冊辦事處同樣位於張女士名下公司架構擁有的物業。

(ii) 民星營造有限公司（「民星」）：大股東譚子文先生在 2018 年 9 月與侯華建先生共同成立利來拓展有限公司（「利來」），各持有 50% 股權。利來與民星共用同一註冊辦事處。至於民星的小股東（黃少紅先生），初步顯示他成立了另一間公司，張燕琴女士為股東之一。

(iii) 偉利建築工程有限公司（「偉利」）：其中一位董事梁炳耀先生約自 2005 年起擔任宏業的董事，為時九年，當中約有四年同時擔任宏業及偉利的董事。

---

161 例如《香港 01》在 2026 年 1 月 23 日的報道：法團告業主｜富嘉大廈大維修 宏業侯華建同時代表中標及落選公司，見 https://www.hk01.com/社會新聞/60314078/。

1965. 就上述關注，委員會要求侯華建先生解釋。他在 2026 年 3 月 2 日提交證人供詞。他的解釋可歸納如下：

(i) 就萬嘉而言，侯華建先生表示，他與萬嘉之間的關聯僅限於業主與租客的關係。有關解釋顯然流於空泛。他既沒有闡釋萬嘉向他租用處所的詳情，也沒有說明有關的租務關係如何產生。一間向侯先生租用物業的公司同為宏福苑招標項目的投標者，難以視為純屬巧合。

(ii) 就民星而言，侯華建先生表示，民星的董事譚子文先生曾經是其僱主，侯先生其後離職並創立宏業。這未能解釋為何在多年後，他又與譚先生共同成立利來。他確認其妻子投資一間與民星的小股東有關聯的公司，但並無作進一步解釋 。

(iii) 就偉利而言，侯華建先生承認梁炳耀先生在 2005 年至 2014 年期間擔任宏業的董事，但因雙方關係惡化，梁先生離開並成立侯先生形容為競爭對手的偉利 。不過，這只是片面之詞。值得注意的是，偉利承辦牛頭角安基苑的大型維修工程，而鴻毅則獲委聘為該工程的顧問 [162]。

162 傳媒的報道，例如《香港 01》2025 年 12 月 2 日的報道：宏福苑大火｜「鴻毅」任顧問安基苑今早突拆棚網 昨示範燒網不熄，見 https://www.hk01.com/社會新聞/60299623/。

1966. 委員會在去信侯華建先生後，再發現他與另外兩間入標公司有關聯[163]：

(i) 新開明建築工程有限公司：李植開先生是該公司的董事兼股東之一，曾與侯華建先生一起擔任炬鋒有限公司（「炬鋒」）的董事兼股東。

(ii) 信豪（集團）工程有限公司：蔡文鳴先生是該公司的董事兼股東之一，同樣曾與侯華建先生一起擔任炬鋒的董事兼股東。

1967. 綜合以上所述，證據顯示宏業侯華建先生似乎與至少五間亦有競投宏福苑工程的公司有關聯。當中的關聯概述於下圖。

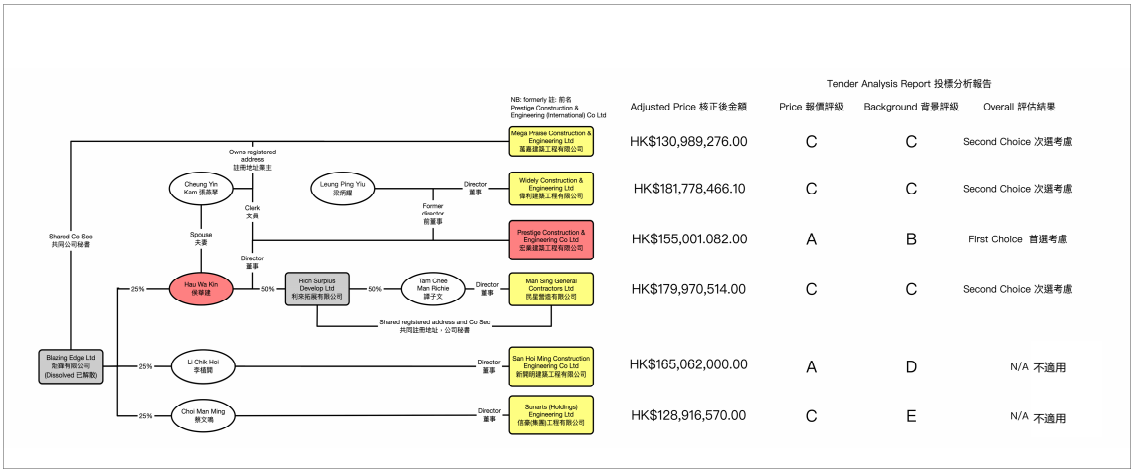


圖 14-1： 侯華建先生與宏福苑工程其他投標者的關聯示意圖

163 傳媒的報道，例如《香港 01》2026 年 1 月 14 日的報道：屋苑亂象｜宏福苑安基苑同一顧問評分迥異 入標公司稱無交過資料，見 https://www.hk01.com/01 偵查/60302812/。

1968. 委員會的職責並非就圍標或反競爭行為作出裁斷。儘管如此，綜合考慮這些投標者之間的關聯，令人嚴重質疑投標環境是否公正，以及預防協調投標的措施是否足夠：

(i) 要在不引起懷疑的情況下操控投標，集團必須營造出競爭激烈的表象。競委會稱這種手法為「掩護式投標」，即由主腦指定一名「主角」中標，同時安排多名「幫手」提交人為抬高或故意不具競爭力的投標價格。這些標書通常按照投標價格的準確指示制定，集團稱之為「功課」。

(ii) 宏福苑工程共收到 57 份標書，表面上看似有良性競爭，但實際上這可能只是假象。有關的證據令人懷疑，集團安排大量有關聯的公司提交標書，藉以控制投標價格的差幅，操控招標結果。

1969. 在經修訂的回標分析報告中，鴻毅沒有披露承建商之間的關聯，亦沒有證據顯示有關的承建商曾自行披露他們之關的關聯或利益關係。

1970. 陳日豪先生在被問到市建局為何未能察覺這些關聯時表示，查核公司之間的關聯並不屬於市建局的職責，並補充指，市建局*「唔會用放大鏡……咁睇」*該 57 份標書。

1971. 2026 年 3 月，競委會根據《競爭條例》就 11 項為樓宇維修工程提供建築服務的招標展開法律程序[164]。宏福苑招標正是其中一個所涉項目：

(i) 在原訴申請通知書中，競委會指稱張炯權先生策劃圍標安排，旨在讓他名下的一間公司（俊豪建築工程有限公司(「俊豪」)）在宏福苑招標項目中勝出。該計劃涉嫌由張先生的同黨向投標者分發價格指示(即「功課」)，以讓俊豪在這些投標者中成為最低標的一個。

(ii) 舉例來說，競委會指稱，藝林建築工程有限公司（為宏福苑招標項目的另一個投標者）的投標價格，與張炯權先生的同黨所派發的「功課」價格相符；此外，在祥利建築公司(同為宏福苑招標項目的另一個投標者) 提交的標書中，個別項目的價格亦與「功課」價格相符。

1972. 俊豪在招標中敗予宏業。競委會的指控仍正處於法律訴訟階段而仍未被證實。然而，競委會的指控讓人嚴重懷疑宏福苑招標項目是否遭到多於一個圍標集團的覬覦。該等指控如果成立，即表示業主所見有競爭的招標假象，競爭的表象其實是人為操縱的產物。

1973. 事實上，無論宏福苑個案有否出現上文所述的問題或不當行為，如要建立健全的樓宇維修工程招標制度，該制度必須能夠避免該等疑慮及問題。

---

164 競爭事務審裁處的執行訴訟 2026 年第 1 號。

B7. 2024 年 1 月 28 日特別業主大會上的爭議

1974. 根據宏福苑前管委會準備的投標流程紀錄，宏福苑法團已採取一系列措施，以通知業主有關招標的資訊：

(i) 鴻毅於 2023 年 10 月 2 日及 6 日舉行業主諮詢會，會上解釋了回標分析報告及維修工程的內容。民政總署柯煒妍女士根據該署的紀錄確認，業主諮詢會已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。一覽表載述，根據鴻毅的評分，宏業在公司背景的準則一項是排名最高的投標者。

(iii) 2024 年 1 月 6 日舉行另一場業主簡報會。57 名承建商的投標資料於 2024 年 1 月 15 日至 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。

1975. 儘管有這些措施，但居民的供詞顯示業主並非全面知悉標書的重要資料。葉家駒先生作供時表示，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 日至 17 日期間，57 名承建商的投標資料或曾在法團會議室展示。

1976. 2024 年 1 月 28 日，管委會舉行特別業主大會，就修葺方案及承建商投票。

1977. 從居民投訴及民政總署提交的特別業主大會報告可見，會議在充滿爭議的情況下進行：

(i) 特別業主大會在屋苑籃球場舉行。於 14 時 00 分，大會司儀指出席會議的業主有 293 人，達到會議法定人數，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計劃程序及評分機制，包括公司背景評核、投標價格及面試評分。場內告示版亦展示承建商投標價格總額一覽表。

(iv) 開始時，親自出席的業主或委任代表約有 293 人，但其後點算出來的票數卻有約 570 張。部分居民報稱沒有委任任何代表，但卻發現有人聲稱已獲其授權的授權票。居民更表示，他們不准提問[165]，原因是大會不設問答環節。

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

(v) 有人指稱時任區議員黃碧嬌女士及其團隊[166]向居民進行游說，以協助居民申請資助為名，實際上同時收集授權票[167]。例如，馮堯先生作供指，有人看見黃女士團隊的成員在會場排隊，憑持有的授權票領取選票，他認為這情況等於容許投票被一撮人主導。

(vi) 居民亦就宏業的紀律處分紀錄提出關注。兩名居民於 2024 年 2 月 21 日致函屋宇署表達憂慮，指有居民在網上發現宏業的牌照已過期及其紀律處分紀錄，惟法團或顧問並沒有披露有關情況[168]。

(vii) 居民亦留意到宏業涉及沙田翠湖花園的圍標案件。

(viii) 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，報告所載的是截至 2023 年 7 月 4 日的資料。經 2024 年 1 月 23 日進一步覆核後，有兩個投標者（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，另有九個投標者已續牌。鴻毅表示，除了牌照失效的兩個投標者外，業主可隨意投選任何公司。

---

166 包括梅少峰先生、羅曉楓先生及余智榮先生。

167 委員會沒有收到清晰證供，顯示黃碧嬌女士有就是次特別業主大會收取授權票。

168 屋宇署清單的參考編號 4 及 5，載於附件 8。

(ix) 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的持牌狀況並加以解釋。然而，陳先生表示並無記憶會上曾就宏業的訴訟或紀律處分紀錄進行討論。由於大會不准提問，有部分不滿的居民被保安勸諭離場。同樣地，江祥發先生亦無印象會上曾經討論宏業的不良訴訟或紀律處分紀錄。

1978. 大會隨後進行投票。業主以 5,971 份不可分割業權份數（80.5%）通過方案三（即重鋪外牆批盪及紙皮石）。業主以 3,866 份不可分割業權份數（54.79%）通過委聘宏業為總承建商，而得票第二高的投標者取得 2,044 份不可分割業權份數（28.97%）。合約金額約為 3.3 億港元。

1979. 投票結果顯示，業主選擇價格最高且工程範圍最廣的「方案三」維修方案，而非價格較低的方案。有質疑指宏福苑業主既然對高昂的維修費用大表不滿，為何投選了價格最高的修葺方案。李國鴻先生懷疑是否有人利用授權票將這個結果強加於業主身上。

1980. 投票紀錄顯示，有兩名分別持有相等於 583 份不可分割業權份數及 535 份不可分割業權份數的授權票的人士投選宏業。由於只有時任管委會主席鄧國權先生及時任副主席陳德誠先生持有該等數量的授權票[169]，由此推斷，這些票是二人投給宏業的。

169 鄧國權先生持有 144 張授權票，合共 1,865 份不可分割業權份數；陳德誠先生持有 48 張授權票，合共 627 份不可分割業權份數；持有第三多授權票的是冼麗媚女士，她持有 12 張授權票，共 151 份不可分割業權份數。

1981. 特別業主大會後，鴻毅草擬工程合約的定稿。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工程合約，合約總金額為 336,616,277 港元。

B8. 政府就投訴作出的回應

1982. 居民在特別業主大會後曾向不同政府部門投訴。

1983. 屋宇署的立場是，宏福苑是房委會轄下的一個居屋住宅發展項目，屬獨立審查組的管轄範圍。而市建局招標妥計劃下的任何招標事宜均不屬於其法定職能。

1984. 民政總署雖然接獲有關虛假授權票及圍標的投訴，但沒有進行調查，反而將投訴轉介予市建局、競委會，甚至本身是投訴對象的法團。居民獲建議諮詢獨立的法律意見。例如，民政總署於 2024 年 3 月 18 日發電郵將投訴轉交屋宇署，並請該署跟進。同樣地，民政總署於 2024 年 2 月 16 日告訴另一名投訴人，指其關注事項應向法團提出。

1985. 居民曾就招標過程是否妥當向市建局表達關注，並期望市建局提供協助。遺憾的是，市建局的回應未能提供清晰交代，亦未能釋除居民疑慮：

(i) 在 2024 年 1 月 28 日特別業主大會進行關鍵投票前數日，有居民發現宏業的紀律處分及

檢控紀錄資料。居民去信市建局表達關注，指顧問鴻毅曾保證宏業並無訴訟紀錄。

(ii) 當被問及市建局為何沒有就此進行調查，個案經理陳日豪先生解釋，核實顧問的分析是否有誤導性或不準確的資料「*不屬於市建局的調查範圍*」。市建局在給予居民的回覆中指出，對於關於承建商過去的檢控記錄的問題，「*市建局並不會取代貴屋苑的工程顧問責任*」。

(iii) 市建局總監王思敬先生同樣聲稱，沒有可靠的市場資料來源供查核犯罪紀錄，而且查核工作亦非市建局的職責範圍。他表示，市建局完全依賴顧問的評估。

(iv) 另一個例子關於居民李先生所作的詳細投訴。李先生於 2024 年 8 月 16 日去信市建局任立賢先生，就鴻毅在回標分析報告所採用的評分準則作出投訴。李先生指該準則缺乏公信力，被「*嚴重扭曲*」，且看似經過精心設計，以偏袒某些投標者。任先生在回覆中建議，與準則有關的任何問題均應直接向顧問提出。

(v) 這對居民而言根本稱不上是回覆，因為居民正正非常關注顧問的中立性。當被問及是否認為這個情況存在問題時，任立賢先生稱市建局受其職權範圍所限。

1986. 由於沒有部門能提供令人滿意的解決方案，業主於 2024 年 2 月至 5 月期間行使權利，收集所需的 5% 業權份數，要求舉行緊急會議重選管委會、解僱物管公司，以及推翻工程合約。時任管委會主席鄧國權先生拒絕在法定的 14 天期限內召開會議。

1987. 業主去信民政總署要求介入[170]。民政總署轄下的大埔民政事務處向鄧國權先生發出四封勸諭信，提醒他須履行的職責。民政總署易志宏先生表示，法例訂明管委會主席有責任召開業主會議。他補充指，根據現行法例，假如主席拒絕召開業主會議，業主應根據《建管條例》展開法律程序，「*向土地審裁處申請*」法庭命令。

1988. 正如杜資深大律師所指，這是結構性的問題。規管框架將提出起訴以行使業主基本權利的責任，放到一般是業外人士的個別業主身上。當遇到有組織的阻力時，這個框架的運作方式會不利於要求遵守法規的一方，讓他們得不到實際的解決辦法。對於民政總署在此情況下可介入的法定權力，易志宏先生指出該署把這項權力嚴格視為「*最後手段*」。他作供指，民政總署必須在維護公共利益和尊重「*私有產權*」之間「*取得平衡*」。民政總署的立場及政府對相關事宜的政策載於第十三章。

1989. 負責處理宏福苑居民投訴的民政總署聯絡主任柯煒妍女士確認，她曾四度致函主席，並以口頭方式與他聯絡。她表示，主席稱物色場地有困難，故無法舉行業主會議。當被問到「*其實佢唔開，似乎你哋都冇乜嘢可以做到？*」時，柯女士回答「*可以咁講*」。

---

170 大埔民政事務處於 2024 年 2 月至 5 月期間共接獲九宗投訴。

1990. 業主羣組召集人最終撤回舉行業主會議的要求。

B9. 2024 年 9 月 6 日撤換管委會

1991. 2024 年 6 月，宏福苑法團代表律師去信業主，要求業主在七個月內，分六期繳付下列工程費用：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）。

1992. 居民感到不滿屬可以理解。正如徐滿柑先生（後來當選成為新管委會的主席）作供時所述，在無綫電視《東張西望》節目報道後，居民於 2024 年 7 月初在附近的遊樂場設置街站，以收集強制法團召開業主大會所需的 5%業權份數的業主簽名。2024 年 7 月 5 日，居民再次組織聯署行動，要求召開業主會議以重選管委會，以及延長付款期限。鄧國權先生再次沒有在法定的 14 天期限內召開會議。

1993. 居民再度向民政總署求助。2024 年 6 月至 9 月期間，大埔民政事務處再接獲 19 份書面投訴，內容涉及會議程序、工程範圍及授權票違規事宜，其中七宗投訴是針對 5%業權份數的業主聯署被漠視一事。

1994. 民政總署聯絡主任柯煒妍女士作供時表示，與處理二月份的投訴相同，民政總署這次的*「處理方法都係一樣嘅」*。他們再向鄧國權先生發出四封勸諭信，以及口頭促請他按法例要求行事。柯女士表示，在民政總署的追問

下，鄧先生聲稱無法覓得場地，足以容納預期會出席的大量業主。為解決此問題，民政總署與附近的中華基督教會馮梁結紀念中學協商，由該中學借出禮堂，作為業主會議的場地，並成功安排於 2024 年 9 月 6 日舉行。

1995. 業主會議在 2024 年 9 月 6 日舉行，出席人數之多前所未見，共有 1, 243 名業主親自或委任代表出席。由於學校禮堂不足以容納全部出席人士，民政總署建議在學校的有蓋操場設置戶外直播，以顧及無法進入禮堂的居民。數名時任區議員亦有出席會議，包括黃碧嬌女士及梅少峰先生。

1996. 時任管委會主席鄧國權先生取得 187 張授權票，合共 2,414 份不可分割業權份數；時任副主席陳德誠先生取得 91 張授權票，合共 1,185 份不可分割業權份數；徐滿柑先生取得 26 張授權票，持有合共 342 份不可分割業權份數；黃碧嬌女士取得 24 張授權票，持有合共 318 份不可分割業權份數。

1997. 最終，業主以 8,717 份不可分割業權份數（56.54%）贊成，6,701 份不可分割業權份數（43.46%）反對，通過撤換管委會。時任主席、副主席及他們所投的授權票均反對罷免管委會，而他們的票數佔反對票一半以上。

1998. 會議進行期間，鄧國權先生試圖中止會議程序。柯煒妍女士作供指，於 21 時 35 分，在僅完成兩項議程後，管委會宣布學校場地租用時間將於 22 時 00 分

屆滿，因此會議的餘下議程需延期處理。居民表示反對，並要求繼續進行會議。民政總署人員介入，與校方磋商把場地租用時間延長至23時00分。儘管租用時間已獲延長，鄧先生及數名時任區議員仍然離席，中途離場。柯女士作供指，民政總署人員遂建議在場業主引用《建管條例》附表 3 第 3(1)(c)段的法定防護條文，該條文容許業主在主席缺席時選出另一人主持會議。民政總署建議居民援引此條文，讓會議得以在鄧先生不在場的情況下繼續合法進行。

1999. 正如上文所述，業主議決通過解散舊管委會，並選出由徐滿柑先生領導，共有 14 名成員的新管委會。江祥發先生是唯一留任的前管委會委員。

2000. 徐滿柑先生作證指，前管委會並無作出任何交接安排，也沒有把文件轉交新管委會，前管委會和新管委會的關係一直欠佳。

2001. 新管委會接手處理已簽立的工程合約。鑑於合約已經生效，徐滿柑先生認為無法撤換宏業或鴻毅。儘管新管委會對宏業及鴻毅不滿，也別無他選，只能依賴它們完成工程。

2002. 在上述限制下，新管委會仍能成功磋商刪減部分工程項目。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，並最終在 2025 年 3 月 21 日的特別業主大會向業主提出刪減工程項目事宜。

2003. 隨着維修工程於 2024 年 7 月 16 日正式展開，投訴接續出現，反映居民日益憂慮。除已在其他章節探討的消防安全投訴外，對有關工程的投訴包括：

(i) 反對苛刻的付款時間表；

(ii) 關注宏業把外牆牆磚的規格由紙皮石改為另一款瓷磚；以及

(iii) 反對鴻毅試圖就居民認為完全在合約範圍內的工程收取額外費用。

2004. 這些投訴反映，居民普遍認為鴻毅看來與宏業利益一致，而不是作為業主委聘的顧問，維護業主利益。[redacted]鴻毅理應維護業主利益，但無論從履行合約規定、安全、價格或居民投訴等方面來看，上文所述的行事模式揭示了這個置承建商利益於業主利益之上的監督關係。

2005. 有關前管委會的另一個議題是陳球強先生的角色。陳先生是宏福苑管理工作中長期出現的人物，被部分居民形容為「影子主席」：

(i) 陳球強先生曾在多屆管委會分別出任主席、副主席及委員。江祥發先生表示，鄧國權先生雖是前管委會的主席，但開會時陳先生經常坐在他旁邊，實際上主導討論、引導決定和掌控會議。

(ii) 江祥發先生作供指，陳球強先生設立了WhatsApp 通訊群組「宏福大維修四方組」。置邦的內部通信顯示，該公司的黎永利先生慣常把行政文件草稿、會議議程及預算副本抄送給「陳球強顧問」，而鄧國權先生經常以「*批准，已經與 KK 討論*」(「KK」顯然是陳先生的英文名字的縮寫）回覆置邦的查詢。

(iii) 陳球強先生雖然並非由居民選出的委員，但於2024 年 5 月 25 日主持了第十二屆管委會選舉。在其後的會議，江祥發先生留意到，陳先生以「顧問」身分出席，經常調解糾紛。鑑於鄧國權先生不多發言，陳先生實質上擔任了主席。

(iv) 2024 年 8 月，居民在收到律師來信，要求他們在緊迫的時間內支付各戶約 157,000 港元至183,000 港元的維修費用後，反對聲四起。陳球強先生當時傳閱一份檔名為「第 2 期2024.08 V4.pdf」的文件。該文件其後以《宏福通訊》（第二期）形式正式發出。江祥發先生表示，該份通訊展示一份內容偏頗，看來是為平息反對聲音和推遲召開特別業主大會而設計的「意見調查」。

2006. 2026 年 6 月 15 日，陳球強先生向委員會提交書面回覆，否定江祥發先生的說法：

(i) 陳球強先生聲稱，自 2014 年起，個別別有用心的人士開始散播匿名指控、派發內容誤導的傳單，並試圖推翻管委會。他解釋，他獲邀出任非受薪顧問，是因為他過往經驗以及在保障業主利益方面的聲譽。

(ii) 他反駁江祥發先生的批評，指民政總署已確認沒有程序不當之處。他亦提及與江先生及其他人意見不合，並辯稱其行為符合大廈公契的條文。

(iii) 值得注意的是，他雖否認有失當行為，但承認招標結果在某些方面給他有圍標的「感覺」。

2007. 委員會為確保完整性才提及此事件。現有的證據只集中於陳球強先生被指稱擔當的影子角色或對前管委會的影響力，並不能證明他在招標期間與宏業、鴻毅或其他投標者合謀串連。儘管如此，有關受影子角色影響的指控，或已揭示前管委會在管理上存有漏洞，惟就此作出裁斷不屬委員會的職權範圍。

B10. 從宏福苑個案汲取的教訓

2008. 雖然裁斷宏福苑工程的招標程序實際上是否有圍標情況或不當行為，並不屬於委員會的職權範圍，但這項目有許多地方均出現圍標和反競爭行為的特徵。

2009. 首先，鴻毅以 308,000 港元的費用，獲委聘為監督宏福苑工程的顧問。鴻毅估算有關工作需時 184 個工作日，即相當於每日收費 1,674 港元。就此規模的項目而言，鴻毅的收費極可能低於提供基本顧問服務的最低成本。鴻毅以如此進取的極低投標價格奪得工程的監督角色，藉此取得主導位置，得以訂定工程範圍，並為競投這份最終為 3.36 億港元的合約訂定標書評分準則。

2010. 這種不合商業常理的過低費用換取了對項目規模的控制權。合約金額由富邦最初估計的 1.02 億港元（即為符合強制驗樓計劃規定而必須進行的修葺工程的費用）增加至最終的 3.36 億港元。富邦解釋，將其獨立工程費用評估調高，原因是鴻毅招標文件的擬議修葺項目有所不同，且數目更多。可是，從未有人評估該等額外項目是否確有必要。合理的推斷是，鴻毅藉擴大工程範圍以抬高隨後由其負責監督的合約的價值。

2011. 最終的結果是，鴻毅削價招徠的損失可在下游合約中收回利潤。雖然委員會沒有獲得直接證據顯示宏業曾向鴻毅支付任何款項或提供任何利益，但正如競委會所指出，除非顧問預期可*「以其他（可能是不法的）途徑獲得報酬」*，否則虧蝕經營並不符合商業邏輯。

2012. 顧問與承建商合謀串連的問題在宏福苑招標前已經屢見不鮮，且廣為人知。2016 年 5 月，競委會發表競委會 2016 年研究：

(i) 競委會提到一種由顧問與承建商合謀的操控投標手法。顧問中標後負責監督工程的招標工作（顧問有時以極低投標價格競投相關顧問服務合約），然後再安排和他結盟的承建商奪得抬高了價格的維修工程。

(ii) 統計數據顯示，在研究期內，超過 65%的顧問投標價格低於提供最基本顧問服務的估計最低成本。換言之，顧問為了奪取項目或以極低價格入標，然後將工程判給特定的承建商，從中獲利。

(iii) 市建局王思敬先生亦承認，現行制度多年以來一直缺乏有效機制，以解決註冊檢驗人員以不合理的低價入標，然後在獲得聘任後協助承建商抬高工程價格的已知問題。他承認招標妥計劃沒有就此事提供有效的解決方案。

2013. 委員會無須裁斷宏福苑是否出現了上述情況。然而，上文所載的一連串事件與競委會發現的操控投標手法相符，即先出現價格極低的顧問標書，繼而擴大工程範圍，最後由一間承建商奪得抬高了價格的下游合約。

2014. 第二，有證據顯示，註冊檢驗人員在宏福苑個案中純屬「掛名」。

2015. 首任註冊檢驗人員沈鉅忠先生於 2022 年 7 月離世。工程其後於 2024 年年中展開，但當時紀錄上唯一的註冊檢驗人員已離世。鴻毅沒有向獨立審查組報告沈先生的死訊。獨立審查組是在兩年多後因為一宗投訴才發現此事。工程竟能在一名已故註冊檢驗人員的名義監督下進行，證明註冊檢驗人員一職並無進行實質監督。

2016. 吳躍先生在一封電郵中（顯然是向其當時的全職僱主）承認，他成為鴻毅的董事，每月僅收取 15,000 港元，完成個別項目後另有花紅。據其自述，他純粹是橡皮圖章，同時為逾 50 個不同項目擔任註冊檢驗人員。他對法定表格上看似其簽名的真偽有所懷疑，表示可能有人代簽。

2017. 被圍標項目的已知特徵之一，是利用「掛名」註冊檢驗人員。廉署指出，貪腐的顧問蓄意委聘「掛名」的註冊檢驗人員。他們實際上是虛假的檢驗人員，受聘僅為在政府文件上簽字，使項目看似合法，但對於地盤上實際進行的建築工程卻沒有施加任何監督。

2018. 第三，鴻毅負責評核投標者和擬備回標分析報告，讓業主在知情的情況下投票。業主依賴鴻毅對投標者的評分及排名資料，其結果載於派發給每戶的承建商投標價格總額一覽表，以及張貼在 2024 年 1 月 28 日特別業主大會會場內的告示板。鴻毅亦在該特別業主大會上，

向業主講解評分機制及公司背景評核。因此，投標分析及評分是否公正，對業主作出投票決定至關重要。

2019. 然而，回標分析報告在多個重要事項存在嚴重的誤導成分：

(i) 鴻毅於 2023 年 9 月 18 日提交回標分析報告第一份草稿。該文件聲稱由吳躍先生簽署。正如上文所述，公司註冊處紀錄顯示，吳先生於 2023 年 12 月 12 日，亦即近三個月後，方成為鴻毅的股東及董事。更重要的是，沒有證據顯示他曾就標書進行任何實質的分析工作，這與其「掛名」註冊檢驗人員的角色相符。他的簽名令回標分析報告看似已經專業審核，但實際上卻並無其事。

(ii) 鴻毅擬備的回標分析報告未有披露宏業與另外至少五個投標者的關聯，即上文第 B6 分節根據公開紀錄所得資料顯示的關聯。業主獲告知有 57 個獨立競爭者，但實際上當中包括至少五間與侯華建先生有關聯的公司，以及在上文同一分節提及的競委會個案中的另一個圍標集團。

(iii) [redacted]

2020. 第四，每一項關鍵委聘（鴻毅受聘為顧問以安排註冊檢驗人員進行檢驗、鴻毅受聘為顧問以設計及監督工程，以及宏業受聘為承建商），均同樣由時任管委會主席鄧國權先生及副主席陳德誠先生等少數人集中持有的授權票所促成。集中持有授權票本身並非不合規，但若最終導致有問題的顧問及承建商獲得聘任，一如宏福苑的個案（他們如何取得顧問合約及樓宇維修合約，以及如何履行合約職責，均存在問題），這便值得政府及市民認真審視，特別是應否加強規管授權制度。委員會將在下一節探討這個問題。

C. 特別檢視宏福苑個案授權票的使用情況

C1. 投票程序欠缺把關措施

2021. 在聽證會上有許多關於授權票是否以正當方式獲取的指控。此外，社會亦有深切關注，是否有足夠的把關措施防止授權制度可能遭濫用。

2022. 民政總署對有關問題的立場如下：

(i) 時任大埔民政事務專員陳巧敏女士（證人編號 66）作供稱，由於現行法定框架未有就單一人士可持有的授權票數目設限，民政總署認為進取地收集授權票的行為不屬違法，因而沒有對此進行調查。

(ii) 當被問到是否可抽查授權票時，民政總署易志宏先生表示有關工作或許應由物管公司負責。

(iii) 聯絡主任柯煒妍女士接獲徐滿柑先生的投訴電郵，載有據稱收錄了個別人士不當取得授權票的錄音。她作供時表示，她無法開啓有關的語音檔案，因而沒有收聽該段錄音。當被問到其後有否向投訴人索取可開啓的檔案時，她表示沒有這樣做。

(iv) 柯煒妍女士進一步作供指，她出席業主會議只為觀察和記錄出席情況。雖然她注意到在監票問題上出現重大爭議，但承認民政總署沒有提供任何協助，處理爭議。

2023. 置邦堅稱其職責僅限於為業主會議提供行政支援。然而，就這項涉及超過 3.3 億港元的招標項目，該物管公司是唯一與業主有日常接觸和負責保管授權票及投票器材的專業團隊。若物管公司沒有責任確保該程序公正，更遑論其他專業團隊：

(i) 即使置邦自己也表示，該公司是負責處理所有授權票的把關者。證據顯示，此把關職能卻極為有限。正如上文所述，鄭芷盈女士承認，管理處只曾核對單位號碼和所填寫的姓名是否與土地登記冊的紀錄相符，並無核實簽名。

(ii) 宏福苑的做法是，大約在業主會議召開前14天，業主以不記名方式把授權票放入收集箱。授權票並非是管委會委員或置邦人員在場的情況下簽署，亦沒有人會核實授權票或其簽名的真偽。然而，當時是可以有簡單的把關措施，即可要求業主須親自到管理處提交授權書。如授權票並非由業主提交，管理處可要求有關人士出示身分證明文件，並保留該文件的紀錄，此舉可遏止以欺詐手段提交授權書的行為。

(iii) 如保留採用收集箱的方法，管理處可以隨機方式，致電已提交授權票的業主進行核實，此舉只帶來輕微的行政負擔，但卻能提高發現虛假授權票的機會。可是，鄭芷盈女士的證供表示，除非授權票資料明顯不全，否則置邦不會致電業主核實。

(iv) 證供進一步顯示，置邦收到授權票後，會把回條放入聲稱已提交授權票的單位的信箱內。對於年長、不知有此做法或沒有定期檢查信箱的居民來說，這個方法能提供的保障有限，實際上難以發現虛假授權票。

2024. 儘管不少居民投訴有人不當收集授權票，置邦卻未有跟進。鄭芷盈女士承認，她*「有聽過啲街坊咁樣講」*，但由於置邦沒有收過任何投訴信件，故未有把有關投訴記入正式紀錄簿中，亦沒有檢視授權的過程。當被問及鑑於

項目涉及超過 3.3 億港元，置邦有否因應其規模及爭議性而加強把關措施時，鄭女士表示處理方法並無不同。

2025. 置邦備存紀錄的方式亦造成透明度不足的情況。2024 年 1 月 28 日，業主在特別業主大會選出承建商，置邦其後所擬備的正式點票結果並無區分親自投票及授權票所佔的票數。置邦把兩者合併計算，令居民（或任何其後審視紀錄的人士，包括委員會在內）無從判斷業主大會受授權票持有人主導的程度。儘管當時置邦的確並無法律責任把兩組數字分開記錄，但鑑於授權投票的方式本身存在風險，加上透明度對於保障業主利益十分重要，把兩者分開記錄顯然為良好的做法。

2026. 同樣值得注意的是，宏福苑是鄭芷盈女士入職以來，首次處理如此規模的樓宇維修項目。置邦並未就大型樓宇維修項目的招標行政工作，向她提供任何培訓或指引。正如杜資深大律師所指，置邦指派一名經驗相對較淺的人員在沒有任何正式準備或支援的情況下，處理大型、性質複雜且具爭議的招標程序，做法或許並不妥當。

2027. 且不論授權票的違規情況，當時的規管制度本身容許少數人士集中持有授權票，讓他們擁有重大影響力，可以左右會議的結果。這是有關制度值得審視和改革之處。

2028. 時任主席鄧國權先生是持有最多授權票的單一人士。即使如此，當其自身地位受到挑戰時，他仍阻撓業主進行投票程序。正如上文所述，他拖延了近六個月，直至 2024 年 9 月 6 日才召開特別業主大會。

2029. 即使假設時任管委會的動機與工程無關，證據亦顯示了在任者可以輕易利用現行的大廈管理程序來鞏固其控制權。

C2. 區議員的參與

2030. 自火災發生後，市民對資深大埔區議員黃碧嬌女士（已於 2026 年 9 月 26 日辭職離任）參與宏福苑事務一事，一直有持續討論。大部分評論圍繞她列席業主會議及對前管委會有潛在影響力的事宜。

2031. 除了黃碧嬌女士外，與她有關聯的政治人物亦備受爭議，包括大埔區議員梅少峰先生。他曾與黃女士一同出席多個業主會議。

2032. 鑑於公眾關注，委員會邀請黃碧嬌女士提供資料，說明她在宏福苑事務中的參與情況，以及提供她認為與委員會工作相關的其他資料。

2033. 黃碧嬌女士於 2026 年 4 月 8 日向委員會提交書面陳述，內容包括：

(i) 她表示，她於 2021 年 11 月 17 日獲邀擔任宏福苑管委會顧問。她承認委任並沒有經過正式程序，只是前任主席鄧國權先生通過電話提出邀請。她形容其角色為無薪、義務及諮詢性質，並指這是服務社區的常見做法。她並無決策權，亦無需簽署申報利益聲明。

(ii) 她否認在揀選承建商、評審標書或編製宏福苑工程預算上有任何參與。她亦否認在火災發生前已認識宏業或其董事侯華建先生，並表示她是在火災發生後，透過新聞報道才得知侯先生此人。

(iii) 她否認派發福袋換取授權票，並表示她於2022年參與的社區福袋派發活動與維修事宜毫無關聯。

(iv) 然而，她明確承認曾就兩個場合收取授權票：就2021年12月11日的會議收取約20張授權票，以及就2024年9月6日的會議收取另外約20張授權票。她表示，收取授權票是因為部分居民反對於上述會議撤換前管委會的決議案，故希望她代為投不贊成票。她因此出席上述兩個會議並按相關居民的意願投票。不過，她否認曾就上述會議通過的其他決議（包括2021年12月11日會議委聘鴻毅為顧問的決議）代表相關居民投票。

2034. 在黃碧嬌女士作出回覆後，委員會收到合安[171]提交有關會議的授權票紀錄，即2019年1月25日的會議（鴻毅獲委聘為顧問以安排註冊檢驗人員進行檢驗）、2021年12月11日的會議（鴻毅獲委聘為顧問以設計及監督工程）、2024年1月28日的會議（宏業獲委聘為

171 根據土地審裁處的命令，合安自2026年1月6日獲委任管理宏福苑的大廈事務，詳情載於第十三章第C4分節。

承建商）及 2024 年 9 月 6 日的會議（前管委會被罷免）的紀錄。這些紀錄顯示，黃女士確實就 2021 年 12 月 11 日的會議持有 29 張授權票（373 份不可分割業權份數），以及就 2024 年 9 月 6 日的會議持有 24 張授權票（318 份不可分割業權份數），這與她向委員會所作出的陳述相符。然而，合安的紀錄亦包括一個名為*「授權黃碧嬌的單位」*的 Excel 檔案，內裏載有一份 2021 年 12 月 11 日會議的 131 張授權票清單，當中大部分都不是委任黃女士為代表。

2035. 在聽證會上，亦有多項指控與黃碧嬌女士參與宏福苑事務有關：

(i) 管委會前司庫冼善卿女士作供時提及一宗（在 2010 年代）涉及訴訟費的事件。概括而言，她表示有一批居民曾多次向時任管委會主席冼城焯先生採取法律行動，但均告敗訴，法庭命令每名訴訟人向管委會支付三 萬港元。據稱其中一名居民拒絕付款。據冼女士所述，黃碧嬌女士其後介入，代繳欠款。

(ii) 管委會前委員馮堯先生表示，黃碧嬌女士出席重要會議時由一班外間人士陪同。他憶述有人試圖恐嚇擬發言的居民，並留意到有人在開會場地以膠樽製造噪音。馮先生進一步作供稱，黃女士人脈甚廣，當中包括建造業界人士。

(iii) 江祥發先生指稱，黃碧嬌女士曾帶領義工團隊逐戶敲門，向居民收集授權票。他亦作供稱，

黃女士乘着協助居民填寫政府資助申請表格時，向他們索取授權票。

(iv) 在大埔街市工作的居民王淑蘭女士（證人編號 12)作供稱，鄰居會聚在其檔位，就黃碧嬌女士及其義工團隊收集授權票的行動表示不滿。她表示，部分年長居民交出授權票純粹為免引起麻煩。王女士亦講述黃女士的團隊因維修事宜與其他居民發生的爭執。

(v) 徐滿柑先生提供了一段錄音，當中記錄了在 2024 年 9 月 6 日的會議前不久，黃碧嬌女士與居民的對話。在錄音中，黃女士促請居民投票反對撤換前管委會，並解釋稱撤換前管委會會導致項目工程延誤，市建局 2.0 行動的 20%資助或會因此被收回。然而，王思敬先生已澄清市建局的立場，他表示市建局並沒有這項政策，並謂只要工程完成，資助金便會按照 2.0 行動的條款發放，金額不會因工程延誤而遭削減。不過，如延誤情況非常嚴重，市建局可撤銷資助資格。

2036. 委員會邀請黃碧嬌女士再次提交陳述書，以回應這些指控。她在 2026 年 5 月 8 日致函，回應如下：

(i) 黃碧嬌女士確認，她曾就 2021 年 12 月 11 日的會議協助收集 131 張授權票，以及就 2024 年 9 月 6 日的會議收集 148 張授權票（雖然當中

指名她本人為代表的授權票分別只有 29 張及 24 張）。她解釋，她是透過管委會成員、義工及其他社區的相識人士收集該等授權票，目的僅為轉交管理處。她否認曾向任何陌生人或不相熟的人索取授權票 。

(ii) 黃碧嬌女士否認曾誤導居民，令居民投票反對撤換前管委會。她表示無意錯誤詮釋 2.0 行動的內容，並指對居民作出的警告是出於真切關心他們的利益。她解釋，銀行及政府更新管委會簽署人的程序一般需時一至兩個月，其間戶口有可能遭凍結，以致無法如期付款予承建商 。

(iii) 至於就冼善卿女士的供詞，黃碧嬌女士否認曾為任何訴訟人支付法律費用。她提及兩宗土地審裁處的案件（2006 年及 2012 年），但聲稱在兩宗案件中均未以任何形式提供資金。就 2006 年的案件，她表示只是協助徬徨無助的居民籌組，透過集資支付費用。

(iv) 黃碧嬌女士確認她是徐滿柑先生所提供的 2024 年 9 月錄音內的其中一名發言者。她表示，當時她在街站提供有關市建局資助的資料。她指出，錄音中記錄了她被問及有關授權票的安排時，表示居民可以出席業主大會或把授權票直接放入屋苑信箱。她否認將協助申請資助與收集授權票捆綁式處理。

2037. 委員會亦邀請梅少峰先生就針對他的指控作出回應。他於 2026 年 5 月 18 日作出回應如下：

(i) 梅少峰先生稱，他通常是以區議員或分區委員會委員的身分作爲嘉賓獲邀出席管委會會議。他表示從未就該項涉及超過 3.3 億港元的工程參與任何實質討論和決策，亦不曾提供任何意見。他否認與宏業或其董事有任何關係。

(ii) 他堅稱從未主動收集授權票或行使任何授權票。他聲稱他只在居民要求下代為遞交授權票。他的參與僅限於提供行政協助，例如協助管委會為 2024 年 9 月 6 日的特別業主大會尋找場地。

2038. 正如杜資深大律師所指，宏福苑揀選顧問及承建商的過程糾紛不斷，充滿爭議，這種情況或許並不罕見，而黃碧嬌女士的參與令矛盾更為尖銳。她協助收集的授權票佔 2021 年 12 月 11 日會議 520 張授權票的 25%，以及佔 2024 年 9 月 6 日會議 746 張授權票的 20%。她在兩個會議均持有第五多的授權票。雖說區議員應協助業主管理大廈事務，而他們在履行此職務時也可採取某種立場，但業主會議最終選出的是有問題的顧問及承建商，情況便引起關注。在這種情況下，居民質疑黃女士在招標過程中所擔當的角色，也是可以理解的。

2039. 儘管如此，正如法律團隊指出，委員會所得的證據沒有顯示黃碧嬌女士或梅少峰先生本人有參與任何圍標活動或反競爭行為[172]。如他們暗地裏做出任何不當行為，執法機構會進行調查。無論如何，個人的民事或刑事法律責任均不屬委員會的職權範圍。執法機構已表示，為秉行公義，他們會繼續調查與宏福苑工程有關的任何刑事罪行及反競爭行為。

C3. 委員會對授權制度的觀察

2040. 授權制度的公正性非常重要，原因是投標操控者慣常以收集授權票的手法，選出某特定的顧問或承建商進行樓宇維修工程。

2041. 收集授權票以在業主會議上投票的行為，本身並無不妥之處。基於各種原因，並非所有業主均有興趣出席業主會議，為使大廈事務的管理得以正常運作，授權制度確有需要。因此，過程中的所有持份者均有責任確保授權制度的公正性。

2042. 所有業主能出席業主會議，特別是涉及大型樓宇維修工程的重要決定的會議，必然是最理想的情況。但委員會明白，如宏福苑的情況，很多業主可能是長者，但委員會還是鼓勵業主更積極參與大廈管理事務。

---

172 委員會注意到聽證會結束後，有傳媒報導指稱黃碧嬌女士或其關聯人士就相關業主大會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就該等指控跟進調查。

2043. 大廈管理屬民政總署的職權範圍。要業主在大廈管理的事宜上達成共識，恐怕極為困難；而在香港，業主之間出現糾紛亦屢見不鮮。畢竟，大廈管理的決定會影響大廈內所有居民的福祉。當他們被要求支付巨額款項以進行必要的樓宇維修工程時，業主提出關注屬合情合理。一旦出現糾紛，民政總署不可能偏袒任何一方。儘管如此，若大廈管理事務出現嚴重的程序失當時，民政總署應準備隨時介入。

2044. 此外，雖然業主須承擔大廈管理的最終責任，但民政總署亦應不時檢討大廈管理事務的運作制度是否尚有改善空間，特別是當大型樓宇維修工程普遍出現操控投標的情況而備受市民高度關注。因此，委員會歡迎民政總署在火災後檢討《建管條例》內有關在業主會議使用授權票投票的法律條文，包括關於個別人士可持有的授權票數目，以及表決重大決定時可容許的授權票數目的安排。

2045. 宏福苑個案亦令人關注業主能否獲得充足的資訊，以就樓宇維修項目作出決定。進行樓宇維修工程涉及複雜的法律及技術問題，業主作為業外人士未必能領會或理解樓宇維修合約及工作計劃的細節。因此，相關專業團體應履行社會責任，向業主提供更多協助。民政總署可在業主就大型樓宇維修工程作出任何重大決定之前，牽頭舉辦更多由該等專業團體主講的簡介會。

2046. 上述部分批評是針對置邦提出的。當業主之間就大廈管理事務出現嚴重糾紛時，委員會理解物管公司所

面對的挑戰。然而，作為物管公司的置邦，在居民就程序不當表達強烈關注時，斷不能採取放任不管的態度。畢竟，物管公司是受業主委託的專業團隊，負責協助處理大廈管理事務。委員會認為，物管公司應為負責處理嚴重糾紛或大型樓宇維修項目的人員提供更多培訓。此外，物監局可考慮為物管公司提供更多指引（例如以操守守則的形式）及培訓，以協助他們日後處理同類糾紛或爭議。

2047. 在宏福苑火災發生後，當中各環節的所有持份者應充分理解維護投票程序公正透明的重要性。操控投標是反競爭圖謀得以得逞的慣用伎倆，而公正透明的投票程序正是避免任何形式操控的關鍵。

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

D1. 市建局「促進者」的角色令人產生安全的錯覺

2048. 宏福苑法團參加了市建局運作的招標妥計劃，但有問題的顧問及承辦商(即鴻毅及宏業)仍然獲選。有鑑於此，委員會需檢視市建局在招標過程中的角色。

2049. 有關招標妥計劃的發展歷史及其服務內容，以及市建局在計劃運作上所持的立場，已於第十三章第 C5 分節詳細闡述。

2050. 正如杜資深大律師所指，市建局的角色至關重要。市建局的功能旨在發揮把關作用，在項目層面對長期被視為易受操縱的樓宇維修業界提供結構性、具透明度

及專業的監督，從而減低圍標風險。正如市建局在其代表大律師的總結陳詞中確認，招標妥計劃的一貫宗旨，是減低業主及法團面對圍標的風險。

2051. 在本研訊中，市建局的證人及法律代表均不斷重申，市建局只是「*促進者*」，不應被視為可干預業主決定，或對標書之商業可行性進行評估。他們表示，市建局的法定職能，並不包括擔任打擊圍標的執法機關、相關專業人士（包括承建商）的規管機構，或在整個樓宇維修項目執行過程中的監督機構，以確保所涉顧問及承建商的誠信和服務質素得以維持。在法定或政策層面上，該等責任從來不在市建局的職權範圍之內。再者，市建局沒有足夠資源及執法權力打擊圍標問題。

2052. 儘管委員會同意，市建局在處理圍標一事上，其角色及職權範圍或許有不清晰之處，但當局向市民推廣招標妥計劃時，該機制被視為防範圍標的有效保障措施，以及在揀選顧問及承建商時可加強程序的公正。歸根究底，設立招標妥計劃的目的正正是為了處理自2010年代中期起長期備受公眾高度關注的圍標問題。此外，招標妥計劃的中英文名稱，尤其是中文名稱「招標妥」，令市民及計劃參與者產生錯覺，以為他們一旦參加該計劃，便會獲得保障，招標程序以及註冊檢驗人員和註冊承建商的工作質素會受到作為公營法定機構的市建局所監督。該計劃恰恰為制度本應防範的對象披上一層合法的外衣。市建局採取被動立場，未有就招標過程中的任何常見的圍標特徵向業主提供意見，顯然未能達到市民的合理期望，擔任防範圍標的把關者角色。

2053. 市建局代表大律師在其總結陳詞第 20 至 21 段重申上文提及的不干預原則。此原則致使市建局未能發現宏福苑工程所出現的任何不當之處及圍標跡象。

2054. 鴻毅價值 308,000 港元的顧問合約標書便是其中一個例子。如前所述，陳日豪先生的供詞指出，市建局不會評估顧問的收費在商業上是否合理，或顧問的經營是否可能虧損。為免予人偏頗的印象，市建局不會提醒業主令人可疑的低價可能是一個警號。

2055. 委員會認同杜資深大律師的意見，認為該擔憂全無根據。市建局無須就個別標書的投標價格給予意見。通過招標妥計劃，市建局委任的獨立顧問會提供獨立工程費用評估，作為總承建商的投標價格基準。類似安排亦可應用於檢驗人員及顧問的招標中。

2056. 王思敬先生更表示，市建局無法就註冊檢驗人員或顧問的建議費用，向居民提供任何客觀基準或獨立評估。王先生作供指，假如市建局就顧問費用的合理水平表達意見，競委會會將視之為違反競爭法。他援引一則事例，指香港測量師學會曾公布屋宇測量師在強制驗樓計劃下的每小時收費水平，並聲稱香港測量師學會就此接獲競委會反對，隨後刪去該收費表。

2057. 這個說法站不住腳。正如競委會在陳詞中指出，《競爭條例》第 3 條訂明，行為守則（包括涵蓋操控投標行為的第一行為守則）不適用於法定團體。因此，市建局根本不可能違反該等守則。此外，市建局本身的做

法，與其公布費用指南屬反競爭行為的說法自相矛盾。現時，市建局在其樓宇復修平台下的工程費用資訊中心，公布常用現場修葺工程的詳細參考單價。如公布工程參考價並無不妥，同一原則亦應適用於顧問的參考費用。

2058. 王思敬先生亦表示，市建局無法就標書發表意見，因擔心會招致申訴專員公署（「專員公署」）批評，並指稱此舉會被專員公署指控違反公正原則。

2059. 該說法被專員公署明確駁回。專員公署於2026年5月4日去信市建局，指王思敬先生的言論「*完全沒有事實根據，純屬猜測*」。專員公署清楚表明，從未就招標妥計劃向市建局表達該等意見，並強調其法定職權是處理行政失當的事宜，而非王先生所指的「公正性」問題。該信件指出，有關言論「*不負責任且不正確*」，可能損害專員公署的聲譽。

2060. 市建局於2026年5月13日的回覆中撤回王思敬先生的言論，並解釋指他在聽證會期間承受相當大壓力，若其回應引起誤會，情況「*實屬遺憾*」。市建局確認，該局事實上從未就招標妥計劃的事宜諮詢專員公署。

2061. 市建局對投標價格的被動態度並非單一事件，同樣的思維亦可解釋本章先前所討論的議題：市建局沒有查閱公開可得的定罪紀錄，亦沒有就投標者之間是否存在關聯查閱公開紀錄，而且完全信任註冊檢驗人員及顧問。市建局亦確認，在火災發生前，參加招標妥計劃的承建商無須申報任何定罪或訴訟紀錄。在符合防止合謀串連的規

定方面，市建局依賴的是自行申報的表格。實際上，市建局所採用的，是一個寄望不法之徒自行披露其不當行為的制度。

2062. 這個思維亦見於市建局處理回標分析報告草稿的方式。2023 年 3 月，鴻毅向市建局提交標書評分準則，以供審查。居民理所當然地假設市建局會審視有關準則是否公平、有效，以及可以防止操控。2023 年 3 月 15 日，市建局以電郵回覆，提供意見。陳日豪先生作供指，該等意見僅針對評分準則的措詞及適用的時間範圍。他確認，市建局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，即使某評分準則明顯不合常理（例如某項評分準則要求承建商必須「高大英俊」），市建局也不會評論。然而實際情況是，居民將市建局的回覆理解為該局認可鴻毅建議評分準則的公平性和適當性。管委會 2023 年 3 月 17 日會議的會議紀錄確實亦反映這點，當中記錄了管委會在批准採用該準則時，明確地引述該準則已獲市建局「通過」。業主並不知情的是，市建局並沒有審視這個可能容讓圍標發生的評分機制。

2063. 王思敬先生稱，「*[市建局是]信賴顧問公司所做的評估；係，呢個就係成個招標妥嘅制度*」。然而，當顧問的招標過程本身幾乎沒有受到審查時，這種信賴便難言合理。正如政府代表大律師在陳詞中承認，樓宇維修工程長久以來是以「誠信制度」的行政方式運作，而這個制度高度依賴註冊承建商及註冊檢驗人員自我規管，遵從專業操守和真誠行事。

2064. 宏福苑火災完全暴露在實際操作中這種依賴的脆弱性。

D2. 獨立顧問

2065. 一項相關問題涉及獨立顧問。在招標妥計劃的框架下，富邦由市建局委派獲委聘為宏福苑的獨立顧問。原則上，此角色的職能是一道安全網，即擔當中立的監察者，負責監督屋苑所揀選的顧問，並提供獨立意見以詳細審視招標過程。正如市建局的總結陳詞指出，設立獨立顧問的目的，是在關鍵階段向業主提供獨立的第三方專業意見，特別是費用估算的意見。

2066. 實際上，證據顯示富邦的角色受到嚴重限制。杜資深大律師舉出了數個例子。

2067. 首先，富邦的核心職責之一，是擬備評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分），比較鴻毅的費用估算與其獨立估算。抬高維修工程的費用是圍標的典型警號。

2068. 在富邦 2022 年 11 月提交的評估報告－勘察報告、投標書及工程估算（第一部分）中，項目的估價約為 2.249 億港元，但他們之前在 2018 年 8 月所評估的費用卻僅約為 1.02 億港元。

2069. 市建局陳日豪先生作供指，對於富邦的估算增加一倍，他表示並「*不驚訝*」。1.02 億港元的初步估算只

反映獨立顧問在目視觀察後，認為在強制驗樓計劃下必須進行的工程。鴻毅隨後草擬招標文件時，加入多項「*專屬項目*」，大幅擴大工程範圍。因此，富邦須因應擴大後的工程範圍提高其估算。

2070. 富邦的估算旨在提供客觀基準，讓業主了解維修工程的費用應為多少，以及他們有否被索價過高。

2071. 若每當宏福苑顧問增加顯然多餘（及可能意在抬高合約價格）的「*專屬項目*」，富邦皆隨之增加其估價，則富邦便無法充分防範有人透過擴大工程範圍以操縱投標的風險。

2072. 陳日豪先生的供詞令人對問題更感關注。他承認富邦不會評估擬議工程是否有實際必要。如鴻毅在合約內加入多項費用高昂且多餘的項目，市建局或富邦均不會介入或提醒業主。陳先生對此的解釋是，工程範圍屬於管委會自主決定的範疇。陳先生同意，市建局及富邦的關注是擬議工程是否符合強制驗樓計劃的要求，他們均不會建議業主選擇較為經濟的方案。

2073. 同樣地，富邦的立場是，他們「*沒有合約責任*」就鴻毅擬議的工程，向業主提供關於「*替代／最低限度工程範圍*」的意見。富邦確認，他們沒有就能否縮減鴻毅所建議的工程範圍作出評論。

2074. 如上所述，顧問及其友好的承建商合謀串連，是操控投標的慣常做法。宏福苑個案正展示了這種做法：鴻毅憑着極低價的顧問標書獲聘，然後擴大工程範圍，再涉嫌協助宏業取得價格被抬高的下游合約。通過富邦的獨立費用估算，招標妥計劃為被抬高的合約價格賦予合理性，而富邦不把審視工程範圍視為其職責之一，居民則全不知情。

2075. 第二，富邦在委聘宏業為承建商一事的角色亦值得檢視。鴻毅在收到 57 份標書後，擬備了推薦宏業的回標分析報告。其後，富邦負責審閱這份分析報告，以確保報告妥當可靠。

2076. 正如前文所述，57 份標書當中，侯華建先生與另外至少五間投標公司有關聯[redacted]

2077. 富邦在審閱過程中，並未發現任何上述問題。他們於 2023 年 11 月 27 日的評估報告草率馬虎，幾乎完全集中於計算失誤及排印一些只屬形式上而非實質上的問題。委員會代表大律師向陳日豪先生指出，富邦的報告*「沒有為業主提供防範圍標的協助」*，而該等事宜*「不屬富邦測量師行的考量範圍」*，陳先生同意有關說法。

2078. 富邦回覆委員會時確認，他們並沒有對任何投標者進行獨立市場調查或背景審查。他們完全依賴鴻毅確保標書分析全面及準確，並認為根據投標者背景或市場狀況所引致的風險向業主提供意見，全屬鴻毅的專業

責任。富邦以合約層面作為理據：他們表示，任何獨立調查均「*超出[其]合約所訂的職責範圍*」。

2079. 值得注意的是，富邦亦表示，「*除非市建局特別提醒[他們]注意*」，否則他們不會審閱個別投標者提交的證明文件。事實上，富邦並沒有視自己為主動把關者，而是按狹義的演繹，指其角色主要為屬行政層面的審閱者，其職責並不包括獨立顧問為了真正保障業主免受投標操縱所需進行的各項審查。

2080. 第三，市建局獨立顧問團的組成亦屬另一個結構問題。正如王思敬先生所確認，市建局整個招標妥計劃內，僅有三間公司(其時包括富邦)輪流擔任獨立顧問[173]。

2081. 現時並無任何規例，防止如富邦這類公司為某屋苑擔任市建局的「球證」(獨立顧問)，同一時間在另一屋苑當「球員」(投標顧問或註冊檢驗人員)。此安排顯然存有漏洞，為擔任獨立顧問的 A 提供誘因優待投標顧問 B，因為 B 或會在 A 出任投標顧問的另一個工程中擔任獨立顧問。儘管獨立顧問均須申報利益，但仍無法避免出現上述疑慮。當被問及此情況是否有可能發生時，王思敬先生僅表示，市建局無法阻止其獨立顧問承接外間工程。

2082. 據杜資深大律師所述，富邦是穗禾苑大型樓宇維修項目的註冊檢驗人員，此工程同樣出現圍標等多個不當行為，引起重大關注。這種安排只會加深居民對其屋苑的樓宇維修項目是否妥當的疑慮。

---

173 有關三間獲選獨立顧問的委聘事宜已在第十三章第 C5 分節闡述。

2083. 獨立顧問由市建局委派至強制驗樓計劃項目，業主自然不會質疑其正當性。因此，不論在觀感上或實際上，該顧問保持獨立顯得尤其重要。

2084. 獨立顧問以市場參與者一分子參與其中，會引伸出另一個問題，這一點亦為王思敬先生同意。他們的費用估算乃基於市場價格。如圍標集團持續地抬高樓宇維修工程的價格，「市場」本身便會受到污染，獨立估算的價格亦同樣會被拉高。因此，用以保障業主免受被抬高標價影響的基準，本身可能已被抬高。

2085. 獨立顧問同時是活躍的市場參與者，在其可靠性和利益衝突兩方面均引起疑慮：獨立顧問的估算受圍標活動所扭曲的市場影響，而它所受聘把關的，正是其商業利益所在的市場。

D3. 市建局角色的總結

2086. 委員會充分理解市建局在運作上面對的資源限制，以及打擊樓宇維修業界的圍標問題必須靠不同機構齊心協力，方能成事。委員會亦肯定市建局過往在打擊操控投標方面所付出的努力。毋庸置疑，招標妥計劃下的部分措施過去確實有效應對若干操控投標的可疑手法。

2087. 儘管如此，宏福苑事件清楚顯示有必要作出系統性調整。招標妥計劃是在項目層面專為確保招標過程公平透明而設立的，市建局作為運作該計劃的公營機構，肩負明確的公共責任，協助相關業主確保招標程序妥善

恰當。計劃的名稱亦已道出此功能。樓宇維修工程的操控投標問題根深蒂固，假如市建局維持過往只採取被動及不干預的態度，便有負社會對其打擊這問題的職能的合理期望。

2088. 政府正考慮一系列改革措施，實在令人鼓舞。該等措施旨在就招標及評標方面加強對業主的支援，包括為驗樓顧問、監督顧問及承建商編製「預審名單」。除其他事項外，申請人在列入該名單前，須接受警方及廉署的背景審查。詳情載於第十五章。

2089. 本章以此作結。委員會將於下一章就長期存在於樓宇維修保養行業的問題提出建議，以期杜絕本報告識別的不法及不當手法，並重拾公眾對香港大型樓宇維修工程招標程序的信心。

第十五章
就職權範圍（二）事宜的建議

A. 初步觀察及改革目標

2090. 宏福苑火災後，社會對於有不良顧問及建築承建商（例如鴻毅及宏業）獲選進行宏福苑工程一事，抱有不少疑問。鑑於傳媒廣泛報道關於本港大型樓宇維修工程（包括宏福苑工程）的招標程序可能存在操控投標及其他不當行為，社會有強烈訴求，要求改革大型樓宇維修工程的招標程序。

2091. 委員會已於本報告第十三及第十四章闡述本港現行大型樓宇維修工程招標程序的各種流弊，其中包括：

(i) 不少背景可疑的顧問及承建商（包括有三合會背景及聯繫的人士）活躍於樓宇維修行業。

(ii) 建築專業人士及其他相關人士之間普遍存在有系統且根深蒂固的做法，操控樓宇維修工程的投標結果。

(iii) 有關當局對建築專業人士的規管寬鬆，側重業界自律，且規管制度執法鬆懈，致使建築專業人士輕易利用「掛名」方式和使用不合乎標準的建築物料，規避建築工程的監管。

(iv) 有證據顯示在樓宇維修項目中，顧問（聯同其聘用的註冊檢驗人員）及承建商有合謀串連：這既涉及其取得合約的方式，亦關乎對承建商施工的監督安排。

(v) 業主缺乏專業知識，在樓宇維修方面無法在充分知情的情況下作出決定，易受樓宇維修業界不良分子的操控投標或其他不當行為影響。

(vi) 除建築專業人士外，其他持份者如物管公司人員、管委會委員、業主及其他相關人等亦可能牽涉操控投標及其他不當行為。

(vii) 操控投標及其他不當行為難以偵測、調查及起訴。

(viii) 現行制度對操控投標及其他反競爭不當行為的罰則缺乏足夠阻嚇力。

(ix) 鑑於市建局的角色有限，招標妥計劃營造了安全的假象，令使用者誤以為計劃下的招標程序穩妥，且不會出現操控投標或其他不當行為。

(x) 由於規管部門之間的合作和資訊互通不足，而規管部門與執法機構之間亦出現同樣問題，致使不良顧問及建築承建商在不斷投標競逐樓宇維修項目時，能夠隱瞞其不當行為、訴訟及定罪紀錄。

2092. 社會提出了許多意見，促請政府在樓宇維修工程的招標程序及施工過程中擔當更為積極主動的角色：

(i) 宏福苑火災後，社會高度關注業主在業主會議中就招標程序的投票方式。此外，公眾提出其他重大關注，亦是可以理解的，例如：(a)如何管理管委會、(b)管委會委員、物管公司職員、個別公職人員與參與樓宇維修項目的各類建築專業人士是否存有不當關係、(c)承建商的合約報價是否過高、(d)建築專業人士有否妥善履行職責。

(ii) 再者，大廈管理向來是業主之間引發糾紛的源頭，且往往難以調解，部分最終甚至演變成法庭訴訟。畢竟，業主須負擔高昂的樓宇維修工程費用，對施工意見紛紜，要業主就樓宇維修工程的招標程序及施工過程的所有相關事宜達成共識，往往甚為困難。

(iii) 宏福苑火災後，公眾對涉及大型樓宇維修項目的建築專業人士及大廈管理的專業人士失去信心，社會上有意見促請政府在樓宇維修工程的招標程序及施工過程中擔當更為積極主動的角色。有部分意見甚至認為政府應代表業主接手執行樓宇維修工程。

2093. 這些問題根深蒂固，委員會認為並非通過本報告一朝一夕所能解決的。社會各界需要更深入的討論，以期取得一定的社會共識。然而，儘管存在分歧，政府、業界和業主須具備推行必要改革的決心和勇氣，確保類似宏福苑的慘劇不會重演。

2094. 雖然強制驗樓計劃是由政府推出，然而就樓宇維修工程應如何進行或每名業主應繳付多少費用，而當中政府在這些事宜的參與程度需要商議。畢竟，樓宇維修工程事關市民的私有物業，管理大廈事務的責任仍須由私人業主承擔。因此，不論基於原則還是實際可行性，由政府代表業主接管並負責整個樓宇維修工程或其他大廈管理事務，似乎並非恰當，亦未必可行。然而，倘若樓宇維修工程全數或部分由公帑資助，則政府或有更充分理據介入相關的工程招標程序。

2095. 儘管如此，有一點至為清晰：政府須竭盡所能，確保大型樓宇維修工程招標在健全及廉潔的市場環境下進行。政府亦有責任將招標程序中的弊端減至最低，尤其應採取更積極措施，確保本報告所列舉的[redacted]不當行為不會重演。

2096. 有見及此，針對此類工程招標程序的改革，應致力達致下列目標：

(i) 強制驗樓計劃應予保留，社會不應期望政府完全接管私人業主負責管理並維修物業的責任。取而代之的是，政府應締造廉潔及健全的樓宇維修行業，同時竭力剷除行內的三合會勢力。

(ii) 具體而言，政府須重建公眾對各類參與大型樓宇維修工程的建築專業人士、顧問及承建商質素的信心；政府並應建立有效的制度，監督該等工程中主要參與者的質素及行事。

(iii) 政府亦須重建公眾對物管公司在樓宇維修項目中所擔任的角色的信心，同時應建立有效的監督制度，確保大廈事宜妥善管理。

(iv) 政府應主動採取措施，杜絕大型樓宇維修工程招標程序所涉的一切不當行為，並提高有關程序的透明度。就此，委員會備悉《香港特別行政區經濟和社會發展第一個五年規劃（2026—2030 年）》(「《第一個五年規劃》」)提出應由官方機構把關高度介入招標程序，重點打擊維修工程的貪污、圍標行為。此外，《行政長官 2026 年施政報告》(「《2026 年施政報告》」)第 423(vi)段宣布政府會推出加強監管執法的強化措施，當中包括首次為業主推出聘用顧問和承建商的招標和評標服務。

(v) 政府應向業主提供支援，以便他們在樓宇維修事宜上能夠在充分知情的情況下作出決定。有關支援包括就一般大型樓宇維修工程合約，提供合約的一般平均金額作為參考，以便業主更能評估投標者的工程合約報價是否合理。

2097. 委員會提出各項建議前，先將其觀察所得列舉如下。

2098. 首先，本報告第十二章第 A 節曾就職權範圍（一）事宜的建議指出注意事項（分別關於科技發展的影響及改革衍生的社會成本），同樣在考慮職權範圍（二）事宜的建議改革時適用。

2099. 第二，委員會提出的建議，部分同時適用於職權範圍（一）及（二）事宜。舉例來說，關於法定監管建築專業人士及承建商的建議，均關乎職權範圍（一）的防火安全事宜及職權範圍（二）的操控投標及其他不當做法。這些相關建議已於第十二章（有關職權範圍（一）事宜的建議）闡述，為免重複，本章僅作扼要提述。

2100. 第三，政府在火災後已立即就職權範圍（二）事宜提出一些改革方案，例如：(i)建議為需在強制驗樓計劃下進行大型樓宇維修工程的業主推出加強支援服務（「加強支援服務」）；(ii)為修訂《建管條例》進行公眾諮詢；以及(iii)透過《2026 至 27 財政年度政府財政預算案》撥款資助業主進行樓宇維修工程。該等建議有些或與本報告提出的建議重疊。正如第一章所指，政府迅速採取這些措施，做法應予以肯定。

2101. 第四，香港測量師學會建議立法成立樓宇維修局，負責監管顧問及承建商名冊、對可疑標書進行獨立工程費用審計，以及對高風險項目行使「重新介入權」。因應上述公眾意見，亦有人提議成立類似機構，提供一站

式服務，協助業主進行樓宇維修工程。部分建議甚至提出業主日後不應再自行委聘私人建築專業人士進行該等工程。

2102. 本章第 C 節將探討成立此類機構的利弊。然而，成立如此規模的機構，將牽涉規管設計、資源配置及機構職能重疊等複雜議題。這是最終有待政府在日後進行所需的深入研究並諮詢各持份者後，方可予以決定的事宜。本章第 B 節提出的各項建議，是在不會對現行規管制度有重大結構性改變的基礎上作出。

2103. 基於這些初步觀察結果，委員會現就職權範圍（二）事宜列出各項建議。

B. 建議

B1. 市場誠信和把關工作

(I) 向業主提供「加強支援服務」

2104. 第一組建議旨在堵塞招標過程中，業主與顧問和承建商簽訂合約前，可能出現合謀串連的漏洞。

2105. 委員會已就市建局對招標妥計劃的目的和運作方式的現有立場，聽取大量證供。在聽證會進行期間，市建局形容招標妥計劃為自願參與的「促進」服務，並多次表明該局缺乏法定權力介入法團決策、拒絕可疑的標書，或對合謀串連的跡象進行調查。此立場反而製造了危險的

真空，令貪污分子有機可乘，利用招標妥計劃賦予的認受性，令業主有招標程序穩妥的錯覺。

2106. 火災發生後，政府在《2026至27財政年度政府財政預算案》中宣布撥款三億港元，當中預留一億港元作起動資金，供市建局成立子公司，專責推行加強版招標妥計劃，包括提供專家意見、發出招標文件、評審標書，以及創立新服務平台。加強版計劃預計於2026年第四季推出[174]。

2107. 委員會同意此撥款實屬必要，以加強對業主的支援。然而，要改革招標妥計劃，使其真正發揮切實有效的保障功能，**委員會建議**「加強支援服務」的營運機構（不論是市建局、其新成立的子公司或其他機構，亦不論加強服務是建基於招標妥計劃或全新設計）（「新營運機構」）應獲賦予明確的職能並給予足夠資源，針對強制驗樓計劃規定進行的大型樓宇維修工程，打擊招標過程中出現的操控投標及其他類似的不當行為。特別是，正如九名居民亦提出，新營運機構必須摒棄「中立促進者」的心態，在履行職能時必須積極，主動介入。以下幾個核心範疇值得進一步探討：

(i) 新營運機構應全權負責擬定招標規格、進行電子招標程序、內部評審標書、並制訂經預先甄選可信的顧問及承建商名單供業主揀選，而業主亦必須揀選名單內的顧問及承建商。新營運

174 發展局按委員會要求於2026年6月發出的第二個回覆第6段；政府改善措施表第F1段。

機構須詳細查核公開紀錄，以審查投標者之間的隱藏股權關係及可疑關聯。

(ii) 新營運機構須就註冊檢驗人員及顧問的投標價是否合乎商業可行性提供意見。證據顯示招標妥計劃不僅無實質處理宏福苑遴選註冊檢驗人員／顧問的問題，亦沒有就註冊檢驗人員投標價過低的情況提出解決方案。日後「加強支援服務」應涵蓋委聘註冊檢驗人員／顧問的投標，包括密封費用估算、獨立價格水平比較，以及識別可疑投標模式的功能。

(iii) 證據亦顯示市建局向來視招標妥計劃為自願參與的促進服務，無權介入任何項目。此情況必須改變。新營運機構應有權要求索取文件、查問投標者、有需要時暫停相關程序，並於發現合謀跡象時，把個案強制轉介予競委會或其他執法機構。新營運機構亦應有權取消作出失實誠信聲明投標者的投標資格。

(iv) 顧問及承建商亦應被要求在關鍵階段（特別是在工程範圍或成本有大幅度改動時）向新營運機構報告，以便該機構向業主提供適切的建議。

2108. **委員會進一步建議**政府考慮擴大「加強支援服務」的涵蓋範圍。根據現時提出的建議，「加強支援服務」似乎僅適用於獲得公帑資助進行維修的樓宇[175]。新營運機構應考慮擴大「加強支援服務」範圍，按收費或收回成本的原則，讓同樣根據強制驗樓計劃進行樓宇維修工程但未獲公帑資助的業主亦可使用服務（如果他們希望受惠於服務的保障）。此舉可讓沒有獲資助的業主獲得同等的保障和支援，同時無須全面施加強制性要求。

2109. **委員會亦建議**新營運機構善用演算法等科技偵測圍標及其他不當行為，通過實時分析及早發現問題，減少依賴舉報。新營運機構與競委會之間的聯絡協調亦屬必需。

2110. 委員會在第十四章中提到，民政總署可牽頭舉辦更多由相關專業團體主講的簡介會，讓須進行大型樓宇維修工程的業主在充分知情的情況下作出決定。出席聽證會的九名居民亦支持此建議。法律團隊持相同意見，惟認為新營運機構應牽頭為業主提供此等支援。

2111. 業主在現行制度下缺乏技術支援確實是一個問題。負責採購決策的人至少須要具備技術和法規層面的基本知識，才能避免被有利益衝突的顧問或不良承建商操控。**委員會因此建議**民政總署與新營運機構攜手為業主提供更多技術支援，協助他們處理大型樓宇維修工程中各項複雜的技術、財務及法律問題。**委員會進一步建議**

175 發展局的第二個回覆第 5(b)和(d)段，指出計劃只適用於「*獲取政府維修資助的業主*」。

技術支援（包括技術簡介會或其他形式）應涵蓋以下範疇：

(i) 強制驗樓計劃訂明的修葺項目與不屬於該計劃的自選項目（如涉及外觀美化）兩者之間的分別；以及

(ii) 招標程序、合謀串連的跡象及強制驗樓計劃下的責任。

(II) 獨立顧問

2112. 鑑於宏福苑的經驗，**委員會建議**政府應考慮是否對擬加入新營運機構獨立顧問名冊並向業主提供獨立第三方專業意見的公司，訂立更明確的角色分工。為防止利益衝突，最理想的做法是禁止擔任獨立顧問的公司參與任何大型樓宇維修工程的投標、設計或監督工作。此舉旨在確保負責進行獨立審查的公司，不會積極參與他們負責監督的市場。

2113. 然而，「劃清界線」的做法實際上是否可行，將取決於市場情況（例如市場上是否有足夠的註冊檢驗人員／顧問及／或工程項目以支持如此清晰的角色分工）。政府必須就此作進一步考慮。此外，如下文第 2116 至 2117 段所述，長遠而言，獨立顧問的職能（下文稱為「審核」職能）最終應如何定位，仍有待探討。其中一個方案是由新營運機構內部負責審核工作（即無需從市場委聘獨立顧問）；另一方案則是由政府考慮一個專責監

督樓宇維修誠信的獨立機構可否提供更清晰分明且可持續的架構。不論採取哪個方案，根本的目標是要確保此顧問的獨立性得以真正落實，而非形同虛設。

2114. 不論是通過什麼方式委聘，審核職能必須加強。證據顯示，在審查宏福苑的標書時，當時由市建局指派的獨立顧問富邦僅審閱鴻毅擬備的文件摘要，未有查明宏業董事侯華建先生與其他份屬競爭對手的投標公司存在的關聯，亦未有察悉宏業當時的紀律處分紀錄，包括屋宇署曾於 2023 年 8 月裁斷宏業行為不當的紀錄。原因顯然是由於獨立市場調查、背景審查及訴訟紀錄核查均「*超出*」富邦根據招標妥計劃合約所規定的「*職務範圍*」。

2115. **委員會因此建議**擴大審核職能的工作範圍（不論是透過獨立顧問或其他方式進行），包括強制進行誠信審核。獨立顧問至少應就所有投標者查閱公司註冊處的紀錄，以查明是否有重疊董事、影子董事或潛在合謀圍標網絡的情況。同時，獨立顧問應通過跨機構中央資料庫，逐一查核投標者的檢控和紀律處分紀錄（參閱第十二章第 1704 至 1707 段）[176]。此外，假設從市場委聘獨立顧問，它們須以書面發出合理性意見書（而非僅提供密封估算）。如獨立顧問由市場委聘，新營運機構須抽樣審查相關文件，以監察獨立顧問的表現。

176 雖然預審名單(見下文第 2119 段)內的顧問及承建商應具備良好的紀律紀錄，但獨立顧問就個別強制驗樓計劃項目再進行核查，會提供額外的保障。

2116. 展望未來，**委員會建議**政府及新營運機構考慮長遠而言，獨立審核工作是否應由新營運機構內部的受薪公職專業人員負責。將此工作納入新營運機構架構，可減低商業利益衝突風險，亦使審核機制更穩妥可靠、權責分明。

2117. 綜觀而言，今後各項職能如何統籌，涉及更廣泛的議題，必須考慮日後負責機構的職能分配和組織架構。其中一項議題是，強制驗樓計劃的誠信監督工作應否繼續由市建局負責。如上文第 2101 段所述，已有意見提出設立專門負責此等職能的獨立機構（例如香港測量師學會建議成立的「樓宇維修局」）。如成立集中處理審查、審核及市場誠信事務的機構，市建局便可專注於其核心的重建職能。是否設立該機構，關乎政策設計、資源分配、制度架構等通盤考量，最終須由政府作出評估。

2118. 委員會對成立單一集中處理機構以監察樓宇維修工程招標程序的進一步觀察，載列於本章第 C 節。

(III) 預審名單（顧問及承建商）

2119. 聽證會期間，政府與市建局建議，加強版招標妥計劃會有三份獨立的「預審名單」，分別涵蓋驗樓顧問、監督顧問及承建商。只有納入名單的顧問及承建商，方合資格參與已加入招標妥計劃的強制驗樓計劃項目的投標。顧問（包括註冊檢驗人員）和承建商獲准加入相關名單前，必須通過嚴格審查。除了考慮定罪紀錄、紀律處分紀錄及過往表現外，顧問（包括註冊檢驗人員）及承建商亦必須通過警務處及廉署的背景審查。

2120. 本研訊所得證據清楚顯示，過往做法無法篩除不合適或有利益衝突的參與者。**委員會認同上述方案，並提出相同建議。**申請納入預審名單須符合四項核心審批準則：技術能力、誠信操守（包括警務處及廉署的背景審查）、財務能力和過往表現。此亦與香港測量師學會的建議相符，其建議為全面改革市建局名冊制度，設立嚴格的准入門檻（包括專業資歷、財務審計及紀律處分紀錄），以防被列入黑名單的公司以新名稱重新加入名單。

2121. 事實上，委員會欣悉，政府其後已於《2026年施政報告》）第423(vii)段正式公布，為支援業主的服務將制訂更嚴謹的顧問和承建商預審名單，包括由執法機關進行背景審查。其後，發展局公布於2026年9月30日至2026年10月23日接受加入預審名單的申請，首批名單將於2026年年底起陸續備妥。根據發展局向立法會提交的文件[177]，預審機制有以下主要元素：

(i) 預審準則有四方面，即技術能力、誠信操守、財務能力和過往表現。當中訂明對公司內負責履行《建築物條例》職責的專業人士要求，避免「掛單」作業或「只外判不生產」情況；重視誠信，包括須通過執法機關的背景審查；提升質素，包括建立制度定期審核顧問和承建商的工程表現，作為日後是否能繼續納入「預審名單」的考慮因素之一。

177 見立法會CB(1)1103/2026(01)號文件(https://www.legco.gov.hk/yr2026/chinese/panels/dev/papers/dev20260922cb1-1103-1-c.pdf)第14至15段及附件D。

(ii) 預審準則只是納入「預審名單」的最低門檻。

(iii) 預審名單每兩年全面檢視一次，顧問和承建商須重新遞交申請資料，由當局確認是否符合資格繼續留在名單內。兩年期間如因誠信相關罪行被定罪會立即除名，如工程表現欠佳或涉及重大地盤事故等，當局可決定暫停預審資格。

(iv) 如申請人不滿對其預審資格的決定，可申請覆核。覆核當局的決定為最終決定。

2122. 委員會認為，編製預審名單是整頓樓宇維修業的必要一步。事實上，政府亦應考慮是否將該等預審名單開放予同樣需進行大型樓宇維修項目、但因有關工程未獲公帑資助而未有參與「加強支援服務」的業主。正如上文第 2108 段的理據，開放安排可讓沒有資助的業主享有相同的保障和支援。

2123. 這些改革措施將有助解決火災前制度中的明顯紕漏。在舊有制度下，承建商可在無須接受任何訴訟紀錄、定罪紀錄或紀律處分背景審查的情況下，於招標妥電子平台參與投標。承建商實際上只須持有基本商業登記及一般技術牌照。設立更嚴密的審批框架，有助確保只有合資格及可信賴的承建商方可參與投標程序。

2124. 若顧問及承建商被拒納入預審名單後，可提出冗長的法律訴訟挑戰有關決定，便有違改革建議的目標。拒絕申請者的決定難免在一定程度上，是建基於執法機構提供的情報，而這些情報未必適宜對外公開。此機制下須設有合適的上訴渠道，相關程序亦應符合自然公義原則，但不應讓被拒納入名單的建築專業人士、顧問或承建商，可有機會利用法律的技術問題使改革失效。委員會因此歡迎政府於 2026 年 9 月公布的預審機制下的覆核或上訴程序，當中明確指出，覆核當局的決定為最終決定。

2125. 與此相關的是，委員會審閱所接獲的大量資料時，留意到現存有多份與樓宇維修工程有關的顧問及承建商名單[178]，分別由不同部門／機構擬備。這些名單各有不同用途，亦往往有內容或紀錄重疊的名單。對於須要採購大型工程服務但又不諳建築業生態的普通業主而言，這或會引起混淆。業主根本難以區分不同名單及其用途。更甚的是，這些重疊的名單可能會讓不良分子有機可乘作出失實陳述。因此，委員會歡迎就強制驗樓計劃項目編製驗樓顧問、監督顧問及承建商的三份新預審名單。

2126. **委員會進一步建議**，政府應考慮設立機制，確保部門之間能即時交換與顧問及承建商的誠信及過往表現相關的數據資料。其中一個方案是將預審名單經

178 各份顧問及承建商名單現由各方備存，例如屋宇署(搜尋註冊專業人士或承建商)、建築署(建築及有關顧問公司遴選委員會顧問公司名單)、市建局(電子招標平台的註冊一般建築承建商、認可人士及註冊檢驗人員名冊，以及樓宇復修公司登記計劃)，以及建造業議會(註冊專門行業承造商制度)。

自動化的作業系統連結到屋宇署、獨立審查組、勞工處和競委會，而視乎情況亦可連結到廉署和警務處。在此模式下，任何承建商或顧問如因建築物安全違規事項、職安健罪行、反競爭行為、貪污或涉及三合會活動而正被檢控或被定罪，均可即時被暫時吊銷其預審資格，以防止其下載招標文件或競投所有進行中的工程項目。委員會亦從政府代表大律師的總結陳詞中留意到，屋宇署有意從2026年第四季開始，將根據《建築物條例》被定罪及紀律處分的紀錄直接與市建局和多個專業註冊管理局分享，確保有問題的公司均列入黑名單。

2127. 不論是透過一個單一的作業系統或其他的跨部門安排，關鍵之處在於與誠信相關的更新資料必須在部門間迅速且可靠地傳遞，使違反公眾安全或競爭法例者無法繼續不受限制地投標。**委員會亦建議**，應運用人工智能和其他合適科技，以偵測資訊中的任何異常警號，以及提示規管部門投標過程中的任何違規情況或不當行為。

2128. 關於這方面，委員會知悉香港測量師學會表明，只要符合有關資料私隱的規定，該會願意設立與市建局直接分享資料的渠道。其他相關專業團體亦應探討這個做法，將內部紀律裁決的結果（不論是因專業失當行為而被譴責、暫時吊銷牌照，或處以其他罰則）直接匯入新營運機構的預審名單系統。一如上文所述，該系統必須以積極主動的方式管理和運用。**委員會建議**，任何面臨紀律處分的從業員／公司應當被禁止投標，直至資格恢復為止。

(IV) 致力建立健全的樓宇維修業

2129. 為防止不良分子競投樓宇維修項目，政府應採取根本性的措施，為樓宇維修業肅清這些分子，並在業內建立健全的營運生態。

2130. 正如第十三章所述，執法機構向委員會提交的多份報告均指出，三合會活躍於樓宇維修業。廉潔的顧問及承建商因而不願承接樓宇維修市場的工程。此現狀必須改變。社會大眾不會接受政府對此束手無策。政府在《第一個五年規劃》中已明確承諾會修訂《建築物條例》，加強對維修工程業界的規管及違規懲處，以提升專業操守及保障工程質素。

2131. **委員會因此建議**，執法機構應投放更多資源打擊三合會，尤應杜絕他們染指樓宇維修業。火災後，執法機構拘捕多人和採取執法行動，正正是跨部門聯手的成果。這顯示調查相關罪行及不當行為極具挑戰，須要各個擁有獨立情報搜集機制及不同調查權力的執法機構通力合作，持續採取聯合行動，直至一個健全的樓宇維修業營運生態重新建立為止。

2132. **委員會亦建議**，政府及相關專業團體應攜手合作，鼓勵更多廉潔的顧問及承建商承接樓宇維修項目。

2133. 在第十二章中，委員會已建議設立快速培訓及認證計劃，讓合資格、具操守而較年輕專業人士能夠加入強制驗樓計劃市場，而無須懼怕來自業界的不當壓力。有

關目標是增加實際執業檢驗人員的數目，以減少行業受集團壟斷或脅迫的機會。除了這項建議措施，政府可視乎情況提供合適的誘因，邀請具規模且信譽良好的承建商承接樓宇維修業的工程。政府亦應鼓勵香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會等專業機構踴躍參與，重塑市民大眾對其相關行業的信心。

(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

2134. 根據現行的《建築物(檢驗及修葺)規例》，註冊檢驗人員只須於完成樓宇維修工程後提交利益衝突聲明。其時，維修工程已告完成，各方的商業關係亦告一段落，當中若有任何合謀串連的勾當亦已成事實。

2135. 發展局在早前回覆委員會時已表明有意修訂《建築物條例》，規定註冊檢驗人員及認可人士必須在修葺工程施工*前*，聲明沒有利益衝突。**委員會建議**，必須修訂有關條文，以確立誠信保障措施能在工程的開展之時便已發揮實際效力。

2136. **委員會進一步建議**，將施工前聲明提升至《刑事罪行條例》（第200章）第36條所訂的法定聲明，以確保凡作虛假聲明的人均須承擔實質的刑事責任。這項建議與競委會就投標者聲明所作的建議相若（見下文第B1(VII)分節）。

2137. 同時，**委員會建議**「加強支援服務」不應有角色重疊的地方。具預審資格進行初步驗樓的註冊檢驗人員或項目顧問，應被禁止監督或執行*同*一屋苑或樓宇其後進行的修葺工程。他們亦同樣應被禁止與獲*同*一屋苑或樓宇委聘的工程承建商有任何企業或個人關係。這項規定徹底切斷垂直利益鏈。過往，正因存在這些利益關係，方助長合謀串連。事實上，委員會留意到，政府向立法會提交的文件（上文第 2121 段）提及，有關目的是讓「*負責驗樓和監督工程的職能會分拆由不同專業人士擔任*」。

2138. 此外，委員會認為，為確保禁止角色重疊的規定有效實施，有關禁止範圍不應局限在個人層面，而應涵蓋相聯公司或聯屬公司。舉例來說，可參照最終實益擁有人以定義「相聯公司」，使有關人士不能藉空殼公司架構規避此項規定。有關禁止範圍必須延伸至圍標集團一直以來用以隱藏其相互關係的網絡。

(VI) 收費水平、審核工作及標準工程量清單

2139. 圍標集團往往利用業主希望省錢的心態伺機合謀。常見手法如下：某公司以低價（不一定為最低價）投得顧問合約標書，惟該價格實際上根本無法應付顧問的工作成本。業主則因為表面上節省的成本而欣然接受。顧問隨後引導業主接受承建商抬高價格的標書，成事後便在別處取回利潤。事實上，這種手法亦見於宏福苑。

2140. 業主往往無法察覺這種手法，因為他們對樓宇維修項目各類工程合理價格區間缺乏認知。雖然新營運機構（或其獨立顧問）在「加強支援服務」下的參與會更為深入，理應在一定程度上能釋除這個疑慮，惟提升價格資料的透明度，普遍而言仍有助業主，對市場健康發展亦有裨益。

2141. 過去有關注提供價格資訊會否等同屬反競爭行為的釐定收費。競委會已澄清指，法定機構（如市建局）編製一套收費表，不論是作一般參考之用還是為遴選顧問或承建商提供某種形式的參考，均不屬違法。事實上，市建局已設有與樓宇復修平台相關的工程費用資訊中心，提供常見維修項目的過往平均單價。**委員會因此建議**，新營運機構（或日後另設的實體）應公布已完成的樓宇維修工程的價格資料（在可行情況下詳列各類分項費用），以協助業主在充分知情的情況下作出決定。

2142. 收集資料時，可參考強制驗樓計劃下不同規模並已竣工的項目的合約造價。然而，競委會提醒，儘管這類基準有助識別投標金額不合理地過低的標書，但這些基準本身亦可能因過往的合謀串連而出現偏差；另一方面，某些偏低的投標金額可能只是新晉競爭者真誠地嘗試打入市場而提出。

2143. 有鑑於此，**委員會建議**政府考慮建立更系統化的機制，以識別並審查顧問及承建商異常低價的標書。一如第十四章所述，一個直接的方案，是由新營運機構或獨立顧問就該等標書提供由獨立顧問擬備的獨立工程費用評估，做法與市建局透過獨立工程費用評估來估算總承建商投標價的現行機制相若。此舉在業主評估顧問及承建商的投標價時，提供中立的標準參考。委員會備悉，在「加強支援服務」下，新營運機構將透過其標書評審服務，為業主提供此協助。

2144. 待新營運機構或日後另行成立的機構收集更多強制驗樓計劃工程的價格資料後，可考慮另一套更為嚴謹的兩階段機制：

(i) 若當某份標書的投標價低於預先釐定的過往成本基準，且兩者差距超過預設的百分比時，系統可將其標示為潛在高風險的「不合理低價」標書。此舉並非要對投標者進行預判，而是為確保異常的標書均經過檢視，不容矇混過關。

(ii) 以上的標示並非要自動取消被標示投標者的投標資格（此舉或會令正當的新晉投標者卻步）。反之，新營運機構可要求有關投標者提供成本分項明細，並出席由新營運機構安排由註冊專業人士（這些人士須均為沒有參與該強制性驗樓計劃項目的人員）所組成的審查小組會議，接受簡短、正式的審查。審查小組

的工作是評估有關標書在商業上的可行性，以及參與投標的承建商之間是否有合謀串連的風險。投標者如未能提出令審查小組信納的合理說明，其投標資格將予取消；如獲信納，則投標者可繼續參與後續遴選。此安排旨在區分真正具成本效益的低價投標和合謀壓價的勾當，亦不會窒礙競爭。

2145. 在這方面，香港測量師學會提議在維修工程招標中規定採用標準的「工程量清單」。根據該會觀察所得，參與合謀的投標者一直採用內容含糊的總額標書，當中包括未有量化的「臨時預留款項」或「應急款項」。合約簽訂後，他們便勾結負責監督工程的顧問，針對開鑿工程後宣稱發現的「不可預見缺陷」，發出可疑的工程變更指令，令最終的工程費用大增，遠超業主原以為所批准的金額。標準的工程量清單可規定所有承建商按相同的參數投標，讓業主有更清晰且可核實的基礎比較不同標書。委員會認為，可進一步考慮規定每份標書須臚列工料及人手的確實數量（例如棚架的面積、混凝土修葺工程量、銅喉長度等），並規定哪些項目須「實量實度」，工程款項及最終的合約金額是按實際工程完成量計算，而非按預先議定的固定費用計算，以減低標書價格遭恣意改動的風險。委員會促請政府考慮應否將這項安排納入「加強支援服務」。

(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

2146. 委員會在上文第 2135 段表示，專業監督顧問（即認可人士或註冊檢驗人員）須在工程展開之初，確認其與負責進行工程的承建商完全獨立。簡而喻之，賽事裁判絕不能受制於參賽球員。

2147. 「橫向」層面的獨立性亦屬關鍵。各投標者彼此之間必須真正獨立，方能確保投標程序不會被圍標集團暗中操控。

2148. 自 2017 年起，競委會已發布「不合謀條款」及「不合謀投標確認書」的範本。競委會並已在 2026 年 7 月發布優化的「不合謀條款」及「不合謀投標確認書」，以及一份供採購方加入招標文件的法定聲明範本，規定投標者須在宣誓聲明中確認沒有從事反競爭行為。

2149. **委員會對此表示認同**。委員會認為，政府亦應考慮修訂《建管條例》，規定所有大型樓宇維修工程（不論是私營或公營項目）的標書均須夾附正式簽署的法定聲明，以確認符合競委會所訂的不合謀條款及不合謀投標確認書範本內容。遞交的標書若未有夾附有關聲明，即屬無效，法團亦不得接納該標書。

2150. 若投標者於作出有關聲明後，被發現曾涉及合謀定價、共用憑證或掩護式投標等行為，則應依《刑事罪行條例》第 36 條就其作出虛假法定聲明予以檢控。此做法

能使有關機構直接向市場操控者追究刑責，避免競爭法執法過程中冗長的程序。雖然根據現行制度，凡違反「不合謀條款」及「不合謀投標確認書」者，均可依普通法下的串謀欺詐罪而被檢控，承擔刑事責任，但委員會同意競委會的意見，認為設立更直接的法定追責途徑更為可取。

B2. 加強法律阻嚇力及專業紀律

(I) 《競爭條例》下的舉證問題

2151. 鑑於大型樓宇維修工程的招標程序中，操控投標與其他不當行為難以偵查和檢控，應透過改革，消除執法機關對樓宇維修業界不良分子作出檢控及採取執法行動的障礙。

2152. 目前，《競爭條例》並未規範罰款程序的舉證準則。鑑於違規罰款的額度，答辯人普遍主張應採用「無合理疑點」的刑事舉證準則。競委會提醒指，施加刑事舉證門檻會令執法難上加難，尤以合謀案件為甚，因為涉案者隱瞞不當行為，可供追查的線索匱乏。

2153. 因此，**委員會建議**政府考慮應否修訂現行法例（例如《競爭條例》第 93 條），明文規定競爭事務審裁處一律按「相對可能性衡量」的民事舉證準則作為裁決基礎。此舉令香港的做法與同類司法管轄區看齊。然而，委員會明白舉證準則在香港是具爭議性的議題，各方意見紛紜。因此，任何相關改革必須進行審慎諮詢，包括考慮圍標刑事化可能涉及的憲法議題（見下文）。

2154. 另一困難在於證明圍標案件的意圖或因果關係。合謀集團的行為極其隱秘，往往欠缺證明合謀意圖的直接證據。**委員會建議**政府應按競委會的建議，參考海外的已確立判例（包括 *Anic* 一案的判例[179]），研究引入明文規定的法定推定。

2155. 在此模式下，一旦競委會證實實際或潛在競爭對手之間曾交換影響競爭的敏感資料（定價文件、「功課」或類似資料），有關法例即推定其意圖為影響市場的行為，屆時舉證責任便落在承建商身上，承建商須證明其行為乃基於合理而獨立的商業理據。

2156. 圍標的定義亦然。在現行法例之下，競委會須承擔反向舉證責任，證明招標者對合謀的安排「並不知情」。就此，**委員會建議**政府考慮修訂《競爭條例》，訂明如承建商聲稱已向業主披露合謀協定的內容，並以此抗辯，則應由承建商承擔舉證責任，證明曾披露有關資料。要推行此類改革，同樣地必須評估可能涉及的憲法限制。

(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

2157. 宏福苑事件再次就是否應把圍標列為刑事罪行，喚起社會關注[180]。

---

179 案件 C-49/92 P *Commission v Anic Partecipazioni SpA* [1999] ECR I-4125。

180 現時，圍標本身(即本應具有競爭關係的業務實體在投標時，彼此協議互不競爭)並不構成刑事罪行。

2158. 競委會認為，把圍標列為刑事罪行原則上是明智之舉，但前提是該罪行的適用範圍必須涵蓋本調查過程所揭露的實際行為。《競爭條例》第 2 條對圍標的定義狹隘，樓宇維修業中存在的合謀行為已超出條文規限，當中可能牽涉交換資料、瓜分市場、共用憑證、幽靈標、顧問合謀，甚至由三合會策劃的操控投標。

2159. **委員會同意競委會的意見，並建議**在草擬刑事罪行的條文時，應足以廣泛地涵蓋所有意圖影響招標結果的行為，而並非僅僅着眼於圍標的狹隘法律定義。至於具體條文如何制定，須有賴競委會、政府及立法機關斟酌[181]。建議條文的具體措辭並非委員會的職權範圍，委員會明白這些工作勢必牽涉更廣泛的政策與執法考量，並須權衡各方持份者的意見。

2160. 如上述建議獲得採納，圍標、合謀定價及瓜分市場等行為本身，在新修訂的《競爭條例》下已構成自然人（個別董事及行政人員）承擔的可公訴罪行，而並非純粹構成民事違例行為的一部分。就此，政府可參考消防處就消防安全罪行的擬議修例建議，考慮在競爭法框架內引入「管理層刑責」條文，確保當合謀行徑是在高層人員知情或默許下干犯時，該等人員無法以公司為掩護以規避法律責任。

181 委員會備悉，競委會一直就此諮詢各持份者，並擬於適當時候提出一系列立法改革建議。

2161. 罰款方面，《競爭條例》第 93(3)條把業務實體圍標的最高民事罰款，訂為該業務實體在本港營業額的 10%，以三個年度為限。對於大型團伙而言，該等罰款可能只會被當作營業成本。因此，**委員會建議**政府應考慮競委會的建議，提高最高罰款額，增幅並須具有實質意義，以收真正阻嚇之效。

2162. 將圍標及相關行為刑事化，無疑可產生阻嚇作用，遏止業內不良分子日後在競投樓宇維修工程時作出種種不當行為。然而，鑑於這些不當行為性質隱蔽、刑事程序需要較高的舉證門檻及更嚴格的證據要求，**委員會建議**政府考慮仿效例如《證券及期貨條例》（第 571 章）下的「市場失當行為雙軌制（執法）」，採用刑事及民事雙軌制打擊圍標活動。

2163. 在處理金融罪行或市場操縱行為時，證券及期貨事務監察委員會可根據《證券及期貨條例》下的雙軌制，循民事或刑事程序處理違規行為：

(i) 透過市場失當行為審裁處進行研訊的民事途徑受《證券及期貨條例》第 XIII 部規管。民事途徑以「相對可能性衡量」作為舉證準則，市場失當行為審裁處可施加民事制裁，例如繳付利潤、發出「冷淡對待」令（禁止有關人士參與市場活動），以及取消董事資格。

(ii) 透過法院進行審訊的刑事途徑受《證券及期貨條例》第 XIV 部規管。刑事途徑適用於嚴重且

蓄意的失當行為，並以「無合理疑點」作為舉證準則。一經定罪，可被判處高額刑事罰款及最高 10 年監禁。

2164. 採用類似的雙軌制度讓競委會可以將較嚴重或有較有力的證據的案件，交由法庭展開刑事法律程序。另一方面，證據如或未達刑事法庭要求的高舉證標準，競委會亦可選擇在競爭事務審裁處針對投標操控者提起民事訴訟。此舉可為執法當局提供彈性，靈活處理複雜程度不一的各類型案件，同時對有關不當行為發揮最大阻嚇作用。

2165. 另外，除了上述擬議措施加強監管建築專業人士、顧問及承建商外，委員會亦支持發展局關於修訂《建築物條例》的建議，向建築事務監督授予明確法定權力，吊銷或（如情況適用者）永久撤銷因干犯《防止賄賂條例》所指的賄賂罪行或作出《競爭條例》所指的合謀行為而被定罪的註冊承建商或訂明建築專業人士的牌照。如相關刑事定罪已經確立，應避免進行冗長的紀律處分程序。**委員會因此作出同樣的建議**。

B3. 授權、投票及大廈管理事宜

2166. 一如上文的解說，授權制度本身並無不妥之處。基於各種理由，業主可能未能親自出席業主大會，授權制度因此有其必要性，使大廈管理事務得以正常運作。

2167. 然而，宏福苑個案揭露了《建管條例》在使用授權票方面的結構性弱點，以致有組織集團輕易可以滿足法定人數的要求，並在業主沒有實質參與的情況下，強行通過價格被抬高的標書。

2168. 有見及此，政府於 2026 年 8 月就《建管條例》的建議修訂公布諮詢文件（「《建管條例》諮詢文件」），諮詢期已於 2026 年 9 月 11 日結束。在委員會提交本報告之時，政府尚未公布所接獲的意見摘要或建議未來路向。

2169. 《建管條例》諮詢文件的主要建議內容概述如下：

(i) 關於大型維修工程及大額採購的決定，政府建議提高該等工程／採購的相關會議的出席及投票門檻。

(ii) 關於大型維修工程採購，政府建議：

(a) 引入出席及親自投票門檻分級制，所需業主出席及親自投票的門檻會根據採購價值的金額而提高，詳情如下：

每個單位平均承擔工程價值	會議的法定人數	親自投票門檻
30,000 港元	10%	5%或 100 名業主（以較少者為準）
80,000 港元	15%	8%或 150 名業主（以較少者為準）
120,000 港元	20%	10%或 200 名業主（以較少者為準）

(b) 規定在議決大型維修工程採購的業主大會舉行前召開簡介會，讓業主充分了解工程詳情；

(iii) 關於授權票，政府建議：

(a) 設立個人持有授權票數目的上限；

(b) 規定在大廈公開展示一份業主已簽署授權票的單位一覽表，以及於業主大會前及大會上提供所有授權票供業主查閱；

(c) 就涉及大型維修工程採購決議的業主大會而言，在相關授權票中增設欄目，供業主自願填寫對委任代表的投票指示；以及

(d) 在授權票增設聲明一欄，清楚列明製造虛假文書屬刑事罪行及其相關罰則。

(iv) 關於利益申報，政府建議規定法團向工程顧問及承建商提供指定申報表格，以供披露雙方任何利益衝突，並將相關申報向全體業主公開。任何虛假申報屬刑事罪行。

(v) 關於會議程序，政府建議進一步說明召開業主大會、設定議程，以及取消、延期或中止會議等安排，以防立心不良的法團或管委會委員操控。

2170. **委員會認同上述建議的方向，並提出相同建議。**事實上，上述建議與法律團隊在總結陳詞提出的建議不謀而合。

2171. 然而，委員會也希望提出以下幾點補充意見。

2172. 首先，在設定「親自投票」的門檻和限制個人持有授權票數目上限方面，當局應取得適當平衡，既要防範某些立心不良或動機不純的人操控採購結果，同時又不致阻礙業主大會正常運作。這方面的工作留待政府在考慮公眾諮詢所得的意見，並按情況諮詢業界後，拿捏適當平衡。

2173. 其次，投票制度健全與否，很大程度取決於授權票的真確性。因此，政府建議在業主大會舉行前的一段時間，須於大廈當眼位置公開展示一份業主已提交授權票的單位一覽表，並在業主大會舉行期間，提供所有授權票供業主查閱。這樣，業主在業主大會舉行之前有機會察覺任何欺詐授權的行為。**委員會進一步建議**，上文的授權票一覽表應以簡單表格列明單位號碼、登記業主姓名(按實際需要適當遮蔽以保障個人私隱)，以及獲委任代表姓名(按實際需要適當遮蔽以保障個人私隱)。物監局可發出適用的操守守則，讓物管公司能落實上述建議。

只要資訊透明，有組織集團便難以操控投票結果。委員會認為這方面的工作應交由政府在諮詢工作結束後，因應可行性及個人私隱等考慮因素，再決定可供查閱內容的具體細節。

2174. 第三，宏福苑事件顯示，缺乏監管的授權制度可輕易遭濫用。授權票在大會舉行前兩星期以不記名方式投入收集箱，而授權票亦無需在管委會委員或置邦人員前簽署。置邦物業主任鄭芷盈女士在聽證會上同意物管公司「核實」授權票的方式充其量是行政上的例行程序：職員只核對單位編號所填寫的姓名與紀錄是否相符，並無核實簽名，亦無打電話抽查、核對身分或作任何具體核實。該制度純粹建基於「信任」二字。

2175. 因此，**委員會建議**政府考慮落實一套規程，規定物管公司必須核實授權票是由業主妥為簽署。同樣，此舉可透過物監局發出適當的操守守則而落實。

2176. 至於規程的具體細節，可待政府進行適當諮詢後才敲定。不過，委員會有以下幾點建議：

(i) 物管公司須對所收到的授權票按指定比例（例如 20%）進行強制抽樣審查。物管公司致電註冊業主，口頭確認授權票為其本人自願簽署，並把通話內容紀錄在審查紀錄表。

(ii) 如在抽樣審查期間發現不當情況，物管公司會進而全面審查所有授權票。一旦懷疑有欺詐情況，便會轉介警務處以調查是否涉及偽造文書。

(iii) 業主應盡可能親自到管理處提交授權票。如授權票由非業主提交，管理處可要求提交授權票的人士出示身分證明文件，並作簡單紀錄。假如沿用收集箱收集授權票，物管公司應按上文所述的方式，隨機致電已提交授權票的業主進行確認。

(iv) 如物管公司未有進行規定的審查，並允許他人使用虛假授權票投票，物監局須考慮應否懲處該物管公司；如涉及嚴重個案，罰則包括暫時吊銷物管公司的服務牌照。

2177. 第四，法律團隊亦建議政府可考慮逐步建立由政府全數出資且有法律依據的中央電子投票系統。該系統的主要特點如下：

(i) 根據《建管條例》須就私人維修工程進行的法定投票，工程金額如高於指定門檻（例如每戶 30,000 港元），可通過單一電子平台投票，取代紙本投票。

(ii) 業主以生物特徵識別系統或獨有密碼進行登記和投票，確保每張選票均綁定至已核實身分的人士。

(iii) 業主如沒有智能電話，可使用在大廈大堂擺放的指定終端機，使用實體香港身份證親身以可靠的方式投票，完全不需要紙本授權票。

(iv) 系統會為所有選票標註時間並存檔，使不當收集及偽造授權票變得更加困難。

2178. 有市民亦建議利用「智方便」系統協助法團收集授權票及／或實施電子投票。

2179. 應用科技固然值得鼓勵，但委員會明白要開發一套能符合每個法團或每項採購工作所需的系統並非易事，除了資源問題之外，業主（尤其是為數不少的年長業主）是否準備好應用新科技，亦是一個不容忽視的因素。儘管如此，委員會建議政府研究此方案的可行性，作為長遠改革的一環。

2180. 第五，為提高管委會委員名單的透明度，並防止受不良建築專業人士或註冊承建商操控的人士滲透，**委員會建議**管委會委員名單應通過電子平台向有關當局呈報，以便當局隨時掌握最新資料。參與管委會的工作需要投入相當的時間和精力。若有關當局發現有人參與多個管委會的工作，便應提高警惕，監察當中是否涉及不良動機或不當行為。

2181. 第六，2025 年 7 月實施的《2024 年建築物管理（修訂）條例》規定，管委會成員及負責人（例如物管公司人員）如在大額採購[182]的投標書中有任何金錢利益關係或其他個人利益關係，必須申報。為進一步加強規管，**委員會建議**在強制驗樓計劃下委聘建築專業人士及註冊承建商之前，所有將會參與該項目的管委會委員及物管公司人員均應提供法定聲明，申報是否與投標的承建商及供應商有金錢利益或個人利益關係。聲明書應載有警告字句，說明作出虛假聲明的後果。

2182. 第七，委員會完全明白，上述某些措施或會對業主造成不便（例如限制他們給予有效授權票的方式）。另有一些措施或會令法團較難召開業主大會（例如要求有一定比例的業主親自投票），以通過決議執行根據強制驗樓計劃須要進行的樓宇維修工程。然而，委員會必須強調，所有業主均有責任參與大廈事務的管理工作。倘若更多業主認為參與業主大會以決定直接影響他們的事宜是應負的責任，當局未必需要採取上述某些保障措施。

2183. 委員會認為，政府可採取循序漸進的策略，決定在各階段應該實施的改革措施。假如嚴格執行某些措施取得顯著成效（如整頓樓宇維修業的措施），則未必須要實施其他牽涉較多資源的措施（例如設立中央電子投票系統），或可能會對業主造成不便的措施（例如仔細監察業主給予有效授權票的方式）。依委員會所見，下一分節建議設立的督導委員會應獲授權決定上述策略事宜並監察改革的進度。

---

182 包括大型維修工程採購，其中每個單位所佔的維修工程價值平均超過(或相當可能超過)30,000 港元。

B4. 設立督導委員會監察改革的成效及成果

2184. 上述建議大多聚焦於如何構建健康且廉潔的樓宇維修業，令公眾對業界誠信操守重拾信心。委員會明白這個過程確實需時；期望樓宇維修業種種為人詬病的文化及不當行為一夜之間糾正過來，並不切實。各規管部門及執法機關也要時刻保持警惕，應對上述問題。因此，有關方面必須持續監察樓宇維修業是否健全地發展。

2185. 因此，**委員會建議**政府設立督導委員會，負責監察改革的成效，同時監察強制驗樓計劃制度各方面的執行情況。有別於第十二章第 C11 分節建議成立的專責小組旨在於執行層面提供平台讓各部門聯合監督每個強制驗樓計劃項目，督導委員會則聚焦於強制驗樓計劃的政策及整體實施層面。督導委員會應定期取得下述報告：(i)有關部門／機構匯報改革進度及成效的報告；以及(ii)執法機關就改革措施能否促使樓宇維修業長遠健康發展所提交的報告。如改革未能達到預期成效，督導委員會應考慮採取哪些進一步措施。督導委員會也應不時（以適當方式）向市民公布改革的成效。

2186. 委員會也關注宏福苑火災的教訓或會隨時間過去而被忽視或淡忘。為確保維持改革的動力得以維持，**委員會進一步建議**，督導委員會也應檢討有關職權範圍（一）事宜的改革成效。此外，科技發展日新月異，可能為建築物料、建築工序及滅火能力等領域帶來變革性的影響。督導委員會應要求有關政府部門不時提供這方面的最新發展情況，確保香港的做法與時並進，同類慘劇日後不會重演。

2187. 強制驗樓計劃制度能否成功實施，並非只取決於工程質量，還涉及對建築專業人士、顧問及承建商的規管及監察、裝置及設施(例如主動及被動消防安全設施、升降機等)的管理、勞工的職安健、大廈事務管理、市場競爭行為(採購安排)等。除了政府各政策局及部門，公共機構(例如廉署、競委會及市建局)及相關專業團體也責無旁貸。因此，督導委員會應由司長或副司長級別的官員領導，以確保有關工作獲得高度重視，同時確保政府內部與外間機構能有效協調，通力合作。

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

2188. 有建議提出，設立專責監督本港大型樓宇維修工程施工相關事宜的法定或非法定單一集中處理機構。委員會在撰寫本報告時，有必要就此表達其意見。

2189. 過去數月，委員會留意到，社會各界就如何加強對業主的支援提出不同建議。這些建議的根本目標正是為業主提供專業可靠、獨立及規管完善的服務，協助他們監督樓宇維修項目，好讓他們知道工程妥善進行，而繳付的工程費用價格合理。因此，有意見要求設立一個單一集中處理機構(「擬議機構」)以滿足需求，例如香港測量師學會曾建議成立的樓宇維修局。

2190. 公眾人士對擬議機構的確實職能有不同意見。首先，有建議認為，擬議機構應承擔監督及執行規管制度的職能，以規管有關大型樓宇維修工程施工的所有建築

工程監管及安全事宜(監管職能)。第二,有意見認為,擬議機構應直接負責施行大型樓宇維修工程,業主無須委聘私營顧問公司及承建商進行工程(施工職能)。第三,另有建議指,擬議機構應負責有效監察大型樓宇維修工程的招標程序,正如「加強支援服務」的新營運機構所履行的職能一樣(監察職能)。

2191. 任何架構及制度方面的轉變,都會對政策及資源分配(包括人力及財政資源)有重大影響。因此,有關事宜應留待政府在進行適當諮詢後決定。然而,委員會有以下的初步觀察:

(i) 有些市民建議該擬議機構可提供一站式解決方案,由該機構負責執行上述多項甚至所有職能。有關構想似乎認為,在此方案下,業主只須與一家機構對接,不用擔心大型樓宇維修工程的施工細節。不過,委員會認為,原則上擬議機構並不能同時履行監管及施工的職能,這是因為兩者的角色會有衝突。由擬議機構監管由自己施行的樓宇維修工程,並不恰當。同一道理,擬議機構也不可能同時承擔監察及施工的職能。

(ii) 如擬議機構只負責履行監管職能,好處是所有樓宇維修相關的安全問題(包括樓宇維修工程施工引致的火災及其他風險)及執行相關規管制度的工作,都會由單一機構負責。然而,委員會認為,第十二章建議成立的專責小組既能

達到同樣成效，又更切合項目層面的實際需要。設立擬議機構以履行監管職能，意味須從不同部門（例如消防處、屋宇署、獨立審查組及勞工處）借調具備相關經驗的人員到新設擬議機構工作。委員會關注借調人員加入擬議機構後，可能不再熟悉本身所屬部門的最新做法，令本案中獨立審查組的情況重現。

(iii) 如擬議機構只負責履行施工職能，即意味着公營機構會接替私營建築承建商進行樓宇維修工程。由於該建議涉及各持份者的利益，包括私營建築專業人士、前線建築工人及眾多業主，除非社會就此事取得一定共識，否則不宜採納該建議。此外，擬議機構亦須承擔樓宇維修工程施工所涉及的法律責任。

(iv) 上文第 B 節曾考慮下列事宜：(a)在「加強支援服務」下，加強及擴大獨立顧問的監察職能的理據；(b)該項監察職能應否繼續由私營顧問公司履行，還是應由新營運機構或獨立的公營機構承擔。依委員會之見，擴大的職能（即監察職能）可由專責實體（例如擬議機構）負責。新營運機構權責明確，沒有過去的包袱，能夠開創嶄新局面，正好向社會各界清楚表明政府的堅定決心。然而，成立新營運機構需時，成本或會較高。擬議機構亦需要累積經驗處理強制驗樓計劃項目及相關事宜。在作出最終決定時，必須在各項考慮因素之間取得平衡。

2192. 假如成立擬議機構是最佳方案，則該擬議機構是否需要法定地位，將取決於其所須承擔的職能。舉例來說，具備監管職能的機構須獲法定地位，而僅具備監察或施工職能的機構則未必需要。

2193. 如社會未能就公營機構應否負責承擔施工職能達成共識，擬議機構似乎只應執行上文所述的監察職能。然而，成立如此規模的機構會有規管設計、資源配置及機構職能重疊等複雜議題。因此，委員會認為不宜就成立單一集中處理機構提出具體建議，應留待政府再作考慮及研究。

2194. 委員會想強調，擴大監察職對在招標過程中察覺任何操控投標或違規情況至關重要。不論由市建局、新營運機構或擬議機構負責履行有關職能，該實體須獲賦予明確權責及足夠資源，以執行相關工作。總的來說，內容比形式更為重要。

第十六章
結語

2195. 委員會的工作至此已告完成。

2196. 過去數月的研訊過程，對許多人而言無疑是一段沉痛的歷程。對罹難者家屬和倖存者而言，他們聽到了慘劇當日的事發經過及至親的遭遇；在悲憤交加中，得悉導致他們至親之逝、家園之毀的責任誰屬；對涉事的承建商／承辦商而言，他們必須面對嚴厲控訴，解釋為何容許慘劇發生；對各規管部門而言，他們必須回應嚴肅質問，交代為何未能防範火災的發生或避免重大傷亡。至於委員會，則須在聽證會上妥善應對種種情緒，於研訊各階段作出艱難決定，並在緊迫的時間內按職權範圍完成調查工作。

2197. 這場火災慘劇令許多人面對人生巨變。對1,984戶流離失所的居民及其家人而言，他們的人生在短短一個下午經歷翻天覆地的改變。

2198. 宏福苑大火是香港史上傷亡最慘重的火災之一，本報告為這場火災留下正式紀錄。儘管公開研訊有其局限，委員會仍冀盼本報告能為火災當日的事發經過及大火成因，提供答案。市民大眾有權知道，一項耗資數以億元的樓宇維修工程，何以最終會導致168人不幸罹難、1,984戶家園盡毀。

2199. 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。這些跟進工作對於撫平社會創傷、走出慘劇陰霾，至關重要。

2200. 委員會同時寄望藉着本報告改變研訊中各持份者的思維。與樓宇維修工程相關的安全問題，應當是所有持份者的共同責任，包括建築專業人士及建築工人、消防安全工程專業人士、物業管理專業人士、規管機關、消防部門、法團（包括管委會），以及一眾業主。以上所有持份者的思維必須徹底改變，否則日後恐將重蹈覆轍、歷史重演。

2201. 這場慘劇帶來沉痛教訓。我們必須正視問題，方能建設更安全的家園。正如本報告第一章引言所述，對逝者最適切的告慰，必須化為對生者的保護。這莫過於痛定思痛，銘記宏福苑大火的教訓，並馬上採取相應行動，堵塞樓宇維修和消防安全的制度漏洞，防止慘劇重演。

2202. 大火雖已撲滅，但改革之路才剛剛開始。展望未來，委員會希望本研訊能為香港揭開一個致力構建廉潔健康的樓宇維修工程行業、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。

2203. 本報告於此作結，委員會再次向火災中 168 名罹難者致哀，包括英勇殉職的何偉豪。罹難者名單應納入委員會的正式紀錄。我們敬表追思，願逝者安息，生者堅強。

歐潔貞	張碧娟
區耀輝	張小玲
區月英	張芯悅
陳寶燈	張大彬
陳柱楷	蔣炳垣
陳海慧	蔣詠琴
陳漢標	趙月娥
陳錦强	蔡麗萍
陳良本	蔡文英
陳曼玲	蔡雪珍
陳德新	蔡永德
陳耀基	莊兆基
周小娟	周永光
鄭崔永秀	蔡尚謙
鄭煦翹	朱卓權
鄭桂香	鍾勤好
鄭玉池	鍾秀珍
卓世俸	鍾少琼
張瑎浠	鍾燕華
張美芬	DARWATI

DINA-MARTIANA	黎錦雄
ERAWATI	黎乃月
ESTEBAN Maryan Pascual	林芳
何美寶	藍新娥
何淑芬	林湘
何梓甄	劉定嘉
何華星	劉文光
何偉豪	劉美金
韓潔玲	劉秀賢
許巧玉	劉軟綿
黃秀惠	羅美英
洪敬量	羅瑞先
洪偉香	李泉章
楊煥英	李俊民
葉嘉莉	李房有
葉麗文	李峰
葉炳桃	李麗珠
甘潔瑩	李麗雯
紀麗明	李薛明
高錦嫦	李欣穎
高美玲	梁勵青
江景鈿	梁碧施
郭慧欣	梁錫豪
賴志光	梁蘇妹
黎凱琪	梁賢樺

李堅玉
李官華
李國偉
李炳威
練志輝
劉春叶
廖秀芳
盧卓明
老英
呂建章
麥露恩
麥慧蘭
文浩輝
繆少琼
毛雪蓮
莫家寶
莫淦林
吳金霞
吳惠珍
吳環好
吳垣志
吳玉珍
NOVITA
白瑞蓮
潘儉雅
潘桂芳
石桂芳
冼麗芬
成淑清
SITI-FATONAH
SITI-KHOTIMAH
蘇兆雄
蘇偉勳
蘇永權
蘇恩曄
SRI-WAHYUNI
譚海成
譚康松
譚麗媚
譚惠萍
譚潤嫦
鄧淑貞
鄧淑萍
鄧達兒
鄧慧賢
鄧欣彤
鄧玉萍
杜元泉
湯艷芳
曾麗馨

曾麗華	黃仁藻
曾蕙嫻	胡耀輝
曾月愛	薛愛華
曾玉薇	任娟
WIDYANA Desy	任婷
黃杏妹	任伴馨
黃嘉星	YASMIATI
黃錦華	楊麗嬋
黃麗娟	楊淑卿
王薇薇	楊統英
黃寶營	葉碧兒
王秀云	姚永濃
王思懿	余素英
黃惠貞	阮少祥

（按英文姓氏字母順序排列）

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

2026年10月22日

附件

建議概要一覽表

（註：部分建議（例如關於法定監管建築專業人士和承建商的建議）同時適用於職權範圍（一）及（二）事宜）

就職權範圍（一）事宜（第十二章）

A.	**建議即時落實的措施**	段落
I.	即時禁止在高風險外牆使用易燃的臨時物料	
1.	即時禁止在光井或其鄰近範圍使用可燃的臨時物料（例如非阻燃安全網及塑膠帆布、發泡膠板）。	1625
2.	即時禁止在地面樓層出口上方存放易燃的臨時物料、木板或建築棚架物料。	1625
3.	即時禁止在窗戶及外牆使用可燃物料（例如發泡膠板）。	1625
II.	即時禁止開設生口	
4.	即時禁止在所有逃生途徑（包括樓梯間及升降機大堂）開設生口。如不能避免開設生口，根據屋宇署 2026 年 3 月 16 日的通告函件，逃生樓梯的任何開口須以具有與原來防火屏	1630

	障同等耐火性能的臨時防火屏障作防護。	
5.	規定逃生途徑的所有窗戶均裝設達到指定標準的防火玻璃或耐火玻璃，以防窗戶被火燒穿，令濃煙或熱力湧入。	1630
6.	部分較舊樓宇的樓梯間仍保留上方可開啓作通風之用的窗戶，以及升降機大堂亦設有可開啓的窗戶。就此，政府應發出臨時警告，規定確保窗戶關妥，長遠而言應進行檢討，以決定這類設計應否由密封的防火窗所取代。	1631
III. 即時推行多幢式屋苑分階段進行外牆修葺工程		
7.	凡涉及多於一座樓宇的大型維修，規定所有外牆維修分階段進行。	1632

B.	**長遠及系統性政策改革建議**	
I.	建築物料的消防安全測試及認證	
8.	擴大測試制度，以包括突擊巡查，以及透過由政府指定並獲 HOKLAS 認可的實驗所，或已就 HOKLAS 達成相互承認安排的其他認可機構認可的實驗所，獨立核實所有實驗所證明書。	1637
9.	規定所有臨時垂直包圍物料（包括塑膠帆布、防水油布及踢腳板）均須採用與安全網相同的嚴格測試及認證標準。	1637
10.	禁止採用實地點燃測試作為符合防火效能標準的證據。防火效能必須只由獲 HOKLAS 認可的實驗所或已就 HOKLAS 達成相互承認安排的其他認可機構認可的實驗所測試核實。	1637
11.	除《註冊承建商作業備考 85》所涵蓋的新措施外，考慮： (i) 採取哪些進一步的保障措施，以確保經實驗所測試的物料與最終鋪設在外牆上的物料相同；以及 (ii) 如何能最有效減少承建商濫用《註冊承建商作業備考 85》所訂明通知期的風險。	1638, 1639

II.	規管所有用於樓宇維修工程的臨時建築物料的阻燃特性	
12.	檢討用於樓宇外牆的所有「臨時建築物料」的阻燃標準，並向建築專業人士提供更具體和清晰的標準，讓他們在選擇合適的臨時建築物料時可以遵循。	1641
III.	竹杆及塑膠網：在合適情況下轉用不可燃物料的過渡方案	
13.	視乎地盤適用性，探討（可配合適當的財政或其他支援措施）由使用傳統竹棚架及可燃塑膠包圍物料，過渡至金屬棚架等其他替代方案。	1644
IV.	消防安全系統及關閉通知書	
14.	支持政府的建議，立法規定未經消防處處長事先給予書面法定批准，主要消防裝置不得在晚上的特定時段內停止運作。	1648
15.	註冊消防裝置承辦商雖可就關閉通知書申請延長有關批准（每次 14 天），但須嚴格限制任何主要消防裝置的累計關閉期在 60 天內；有關申請須說明原因，並經由消防處審查。	1648
16.	立法制訂新的罪行，對提交關閉通知書或簽署 FS251 證書，但沒有親自執行或直接監督有關工程的註冊消防裝置承辦商作出懲處。	1648

17.	支持政府的建議，引入法定的「消防裝置責任人」制度，引入物管公司管理層刑責。	1648
18.	支持政府的建議，強制規定所有高樓大廈的消防裝置泵房必須配備可防拆換封條。	1648
19.	規定消防裝置的配電箱必須刻有顯眼的紅色警告標籤。	1648
20.	發出消防處通函，規定如在僅需關閉獨立泵掣已足夠的情況下，但註冊消防裝置承辦商准許關閉或關閉刀掣，即屬違紀行為。	1648
21.	支持政府的建議，增加根據《消防（裝置及設備）規例》（第 95B 章）第 8 條，對任何關閉或更改樓宇主要消防裝置系統的非註冊人士可判處的罰款，並規定有關罪行可判處監禁。	1648
22.	立法： (i) 提高發出虛假或具誤導性的 FS251 證書的最高刑罰，並規定有關罪行可判處監禁； (ii) 實施規定，如任何有關消防裝置的罪行乃因董事、獲授權簽署人及合資格人士同意、縱容、疏忽或不作為而干犯，該等人士須負上個人法律責任；及 (iii) 廢除註冊消防裝置承辦商的永久牌照，並過渡至強制五年續期安排，續期須受警務處及廉署嚴格審查。	1649

23.	修訂《消防（裝置及設備）規例》，引入法定責任，註冊消防裝置承辦商、合資格人士或註冊技術人員如發現主要的消防裝置不能正常運作，必須在限期內通報消防處。	1651
24.	在消防處新的電子遞交系統下，要求： (i) 除了接收 FS251 的封面頁，強制上載填妥的核對表作為附件；及 (ii) 消防處例行審查這些核對表。	1653
25.	如高樓大廈的主要消防裝置被關閉，或發現出現損壞，必須在 24 小時內以電子方式向消防處報告臨時檢查或未完成的修葺狀態。	1653
26.	要求消防處檢討其程序，並實施妥善的 FS251 證書審查制度。	1653
V.	針對適當個別個案而進行的工程風險管理	
27.	授權消防處，在情況需要時，指示高樓大廈的維修項目（特別是在仍有居民居住在內時進行的工程）須進行針對個別個案的工程風險評估。	1657
VI.	在建築及樓宇維修工程地盤禁止吸煙	
a.	*進一步的法例修訂*	
28.	長遠而言，在政府評估《建築地盤（安全）規例》（第 59I 章）經修訂的第 53 條的成效後，	1663

	考慮以類似現行《職業安全及健康(顯示屏幕設備)規例》(第 509B 章)第 11 條下的嚴格法律責任標準,取代「*採取所有合理步驟*」的標準。	
29.	規定總承建商: (i) 為每名進入地盤的工人進行消防安全入職培訓,並每周舉行簡報會,專門講解禁煙規定;及 (ii) 妥善保存簡報會的書面紀錄(紀錄須由工人簽署),以及在勞工處的檢查人員隨機抽樣審查時供其查閱。	1663
30.	承建商或分判商若根據《建築地盤(安全)規例》經修訂的第 53 條被定罪,或其工人曾在同一地盤多次收到定額罰款通知書,將自動在屋宇署管理的中央數據庫中被記分。這項安全紀錄應直接連接至為招標而推出的「加強支援服務」的投標平台。	1663
31.	視乎《建築地盤(安全)規例》經修訂的第 53 條的成效,進一步提高承建商違反第 53 條的罰款,以達致更大阻嚇作用。	1663
b. 無人機高空監察		
32.	支持政府的建議,利用無人機高空監察,偵測建築地盤的吸煙情況,惟須顧及仍居住於樓宇內的居民個人私隱。	1664

33.	為用作安全監察的無人機配備熱成像功能，而非單憑依賴標準視像的攝影機。	1666
c. 吸煙的照片及影片證據		
34.	就建築地盤吸煙罪行執行新法例及發出定額罰款通知書時，接納照片及影片證據。	1667
VII. 修訂《建築物條例》（第 123 條）（及相關法例）		
35.	支持政府的建議，修訂《建築物（建造）規例》（第 123Q 條），以授權建築事務監督就臨時預防措施、樓宇之間的消防安全距離，及指明建造物料訂明嚴格規定。	1673
36.	考慮修訂《建築物（建造）規例》，以賦予建築事務監督明確的法定權力，規定哪一種物料可用作第 16 條下的臨時預防措施。	1676
37.	支持政府的建議，修訂《建築物（小型工程）規例》（第 123N 章），把大型外牆保養及整幢樓宇維修工程項目，即時由第 II 級別小型工程提升至第 I 級別小型工程。	1677
38.	考慮應否另設一套建築工程監管制度，專門用於監督大型樓宇維修工程的施工。	1680

39.	在《建築物條例》下引入一項直接刑事罪行，就註冊建築專業人士或承建商使用或批准使用不符合法定消防安全標準的臨時保護物料，予以懲處。	1681
40.	考慮採取措施，就半封閉式的建築光井施加同樣適用於室內直槽（例如升降機槽）的嚴格消防安全規定，禁止在這些熱力通道內進行涉及可燃物料的臨時工程或對其施加嚴格的規管。	1685
VIII. 加強規管註冊建築專業人士及承建商		
a. 改革強制驗樓計劃和提升註冊檢驗人員的角色		
41.	立法禁止註冊檢驗人員將重要階段的監督工作交由資歷較淺的代表代為執行，並訂明註冊檢驗人員必須親自履行地盤監督的法定職責，不得委派予他人。	1689
42.	考慮要求註冊檢驗人員定期向屋宇署或獨立審查組提交監督紀錄，並縮短與屋宇署或獨立審查組舉行實體會議的相隔時間，以便在風險浮現時及早識別。	1691
43.	設立快速培訓及認證計劃，讓合資格、具操守且較年輕的專業人士能夠加入強制驗樓計劃市場。	1693

b. 全面改革註冊、發牌及紀律處分制度		
44.	參照消防處新的五年續期模式，規定註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商及建築專業人士（註冊檢驗人員、認可人士及註冊結構工程師）定期為註冊資格續期。	1696
45.	延伸紀律責任及檢控對象至承建商的獲授權簽署人士、技術董事及負責監督的專業人士（認可人士及註冊檢驗人員）個人。	1699
46.	支持政府就修訂規管建築工程的法律制度提出以下的建議： (i) 倘工程引致嚴重傷亡，直接參與建築工程的註冊建築專業人士或承建商的最高刑事罰款由 100 萬港元提高至 1,000 萬港元； (ii) 提高紀律委員會所施加的最高罰款，由 25 萬港元提高至 40 萬港元，並獲賦可以同時實施多項處分（例如巨額罰款連同從名冊上除名）的權力；及 (iii) 大型修葺工程規定須由第三方專業人士作監督，以及在展開任何工程前，須預先向建築事務監督提交訂明的圖則和監督計劃。	1700

47.	進一步提高《建築物條例》下對公司作出的最高紀律罰款，以反映在仍有人居住的樓宇進行維修時，所涉及人命安全風險的嚴重性。	1702
48.	採用消防處在其 2026 年 5 月諮詢文件提出的精簡文件處理及缺席審判的程序規則，以防止承建商及建築專業人士透過蓄意延誤程序，而拖延紀律調查。	1703
c. 統一紀律處分數據庫		
49.	支持政府的建議，研究設立中央處理系統，收集不當行為的調查結果及定罪紀錄，讓各部門能實時共享資訊。	1705
50.	擴展屋宇署的專業人士個案轉介機制，把所有觸犯《建築物條例》的刑事定罪個案自動轉介至相關的專業註冊管理局（建築師、工程師及測量師），以加快吊銷專業資格的程序。	1707
IX. 使用更先進的智能科技		
51.	就火警風險採用更多自動監察地盤安全的科技。	1708
52.	考慮在高風險地盤使用實時監察系統和採用數碼三維模型。	1709

53.	考慮支援個別高樓屋苑專用的手機應用程式的開發。該應用程式可用作向居民發放警示、通報及預警的平台。	1709
X.	投訴、巡查及政府其他行事方式	
a.	*獨立審查組及屋宇署*	
54.	停止一切有關物料安全審查及投訴調查的事先預約或聯絡通知，除非絕對有需要給予事先通知。	1714
55.	為屋宇署和獨立審查組訂定實地巡查的最少次數。屋宇署應訂定清晰內部指引，就所有牽涉外牆棚架的樓宇維修工程，要求相當大部分且具實質意義比例的工程須在施工期間接受強制實地巡查。	1718
56.	廢除獨立審查組每月審查 16 個強制驗樓計劃隨機審查個案的固定上限，並改變其做法以達至與屋宇署的做法一致。	1720
57.	檢討獨立審查組處理投訴的政策和審查 MW01 表格的行事方式。	1722
b.	*消防處*	
58.	要求消防處在接獲關於停用主要消防裝置的通知時，須親身到場檢查有關的消防裝置，主動核實，以及在有需要時進行測試。	1725

59.	要求消防處全面檢討處方處理投訴的政策，以確保所有涉及消防安全的投訴（包括有關可燃物料、吸煙和走火通道受阻塞的投訴），會及時進行實質巡查。	1727
c. 勞工處		
60.	要求勞工處應重新審視其就外牆使用的發泡膠板、棚網及其他臨時物料的立場，以及就危及工人安全的臨時物料所帶來的風險，採取應對措施，並把該等臨時物料納入巡查及執法架構。	1729
61.	要求勞工處考慮優化其巡查方針，特別是對「風險」的評估。	1730
XI. 加強各政府部門之間的合作		
62.	成立跨部門專責小組，就強制驗樓計劃下每個項目，讓所有有關部門均可得悉及及時處理與施工情況相關的風險和其他關注事項，以及協調及追蹤跟進進度。	1733
63.	加強於屋宇署、獨立審查組、消防處和勞工處之間就強制驗樓計劃項目的數碼整合及資訊共享。	1737
64.	記錄屋宇署及獨立審查組之間的所有諮詢於中央數據庫。	1739

65.	要求獨立審查組透過合適的平台，告知屋宇署個別強制驗樓計劃項目出現的事宜，尤以涉及消防安全關注的事宜為然。屋宇署亦應及時通知獨立審查組其政策的任何實質改動，例如與地盤安全巡查有關的政策。	1740
66.	要求屋宇署根據其與獨立審查組的諒解備忘錄第 3.2 條，行使其審查職能，定期審查獨立審查組的強制驗樓計劃工作，並把有關細節記錄在案。	1741
67.	要求屋宇署與消防處聯合發出公開備忘錄，載列各自在消防安全執法的責任，包括在主動及被動消防安全設施，以及建築物料等方面。	1742
68.	考慮成立一支「統一小型無人機安全機隊」，供勞工處、屋宇署及獨立審查組共同使用，監察與樓宇維修工程相關的火警風險。	1745

C.	**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**	
I.	滅火策略與資源調配	
69.	要求消防處為日後應對外牆火警制訂特定程序和新策略。	1751
70.	要求消防處具體檢討樓宇在進行大型樓宇維修工程時的火警分級制度，以及消防人員及車輛的預設出動規模。	1752
71.	要求消防處繼續密切留意各項科技的發展，例如人工智能、機械滅火系統、無人機滅火及火警廣播系統、高空救援車輛及高空梯台車輛。	1753
72.	要求消防處繼續與大灣區以至世界各地的對口單位保持聯繫，分享採用最新滅火技術及策略的經驗。	1754
II.	疏散身處樓宇內的人士	
73.	要求消防處及警務處檢討因鄰近樓宇發生火警而受威脅的居民的疏散程序。	1755
74.	要求消防處、警務處及保安局檢討在火警警報系統失效時，如何通知身處樓宇的人士發生火警（或任何其他災難）的程序。	1756
75.	訂立使用緊急警示系統發出地區性警示的程	1757

	序，確保緊急訊息能夠盡速發放予有需要的人士。	
III.	處理緊急求助電話及求助個案	
76.	要求消防處及警務處檢討緊急求助電話及求助個案的處理程序，並加強相關人員的培訓。	1759
77.	要求消防處及警務處提升其通訊系統並推行現代化，以促進消防通訊中心與前線人員之間，以及消防處與警務處之間的溝通，盡量減少在過程中以人手處理資訊。	1760
IV.	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	
78.	要求消防處採取以下措施，改善消防員進入火場的行動程序： (i) 檢視行動程序，盡量避免消防員在執行滅火及救援工作時與同僚失散； (ii) 協助消防員更準確掌握火場方位；及 (iii) 檢視行動程序，設立適當的入口指揮站，以掌握消防員進入火場後的動向。	1761
79.	要求消防處添置合適的新型裝備，以掌握消防員在火場內的行蹤。	1762

就職權範圍（二）事宜（第十五章）

I. 市場誠信和把關工作		段落
a. 向業主提供「加強支援服務」		
80.	支持政府在招標及工程監督方面，為在強制驗樓計劃下進行工程的業主提供「加強支援服務」的建議。	2100
81.	賦予「加強支援服務」的營運機構（新營運機構）明確的職能並給予足夠資源，針對強制驗樓計劃的工程，打擊招標過程中出現的操控投標及其他類似的不當行為。	2107
82.	考慮擴大「加強支援服務」的涵蓋範圍，把根據強制驗樓計劃進行樓宇維修工程但未獲公帑資助的業主亦納入在涵蓋範圍。	2108
83.	新營運機構應善用演算法等科技偵測圍標及其他不當行為。	2109
84.	民政總署與新營運機構應攜手為業主提供更多技術支援，協助他們處理大型樓宇維修工程中各項複雜的技術、財務及法律問題。	2111

b. 獨立顧問		
85.	考慮是否對擬加入新營運機構獨立顧問名冊並向業主提供獨立第三方專業意見的公司，訂立更明確的角色分工。	2112
86.	擴大審核職能的工作範圍（不論是透過獨立顧問或其他方式進行），包括強制進行誠信審核。	2115
87.	長遠而言，考慮獨立審核工作是否應由新營運機構內部的受薪公職專業人員負責。	2116
c. 預審名單（顧問及承建商）		
88.	支持政府在「加強支援服務」下，編製三份獨立的「預審名單」，分別涵蓋驗樓顧問、監督顧問及承建商。	2120
89.	政府應考慮設立機制，確保部門之間能即時交換與顧問及承建商的誠信及過往表現相關的數據資料。	2126
90.	應運用人工智能和其他合適科技，以偵測資訊中的任何異常警號，以及提示規管部門投標過程中的任何違規情況或不當行為。	2127
91.	禁止任何面臨紀律處分的從業員／公司投標，直至資格恢復為止。	2128

d. 致力建立健全的樓宇維修業		
92.	執法機構應投放更多資源打擊三合會，尤應杜絕他們染指樓宇維修業。	2131
93.	政府及相關專業團體應攜手合作，鼓勵更多「廉潔」的顧問及承建商承接樓宇維修項目。例如，視乎情況提供合適的誘因，邀請具規模且信譽良好的承建商承接樓宇維修業的工程。政府亦應鼓勵香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會等專業機構踴躍參與，重塑市民大眾對其相關行業的信心。	2132, 2133
e. 專業顧問（註冊檢驗人員或認可人士）施工前利益衝突聲明及獨立監督		
94.	修訂《建築物條例》，規定註冊檢驗人員及認可人士必須在修葺工程施工前，聲明沒有利益衝突，並提升有關施工前聲明至《刑事罪行條例》（第 200 章）第 36 條所訂的法定聲明。	2135, 2136
95.	在「加強支援服務」下，禁止任何具預審資格進行初步驗樓的註冊檢驗人員或項目顧問： (i) 擔任*同*一屋苑或樓宇其後進行的修葺工程的監督或執行角色；及 (ii) 與獲*同*一屋苑或樓宇委聘的工程承建商有任何企業或個人關係。	2137

f. 收費水平、審核工作及標準工程量清單		
96.	新營運機構應公布已完成的樓宇維修工程的價格資料（在可行情況下詳列各類分項費用）。	2141
97.	考慮建立更系統化的機制，以識別並審查顧問及承建商異常低價的標書。	2143
98.	考慮應否將標準的「工程量清單」納入「加強支援服務」下的標書。	2145
g. 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		
99.	考慮修訂《建管條例》，規定所有大型樓宇維修工程(不論是私營或公營項目)的標書均須夾附正式簽署的法定聲明，以確認符合競委會所訂的不合謀條款及不合謀投標確認書範本內容。	2149
II. 加強法律阻嚇力及專業紀律		
a. 《競爭條例》下的舉證問題		
100.	考慮應否修訂現行法例（例如《競爭條例》第93條），明文規定競爭事務審裁處一律按「相對可能性衡量」的民事舉證準則作為裁決基礎。	2153

101.	參考海外的已確立判例，研究引入明文規定的法定推定。	2154
102.	考慮修訂《競爭條例》，訂明如承建商聲稱已向業主披露合謀協定的內容，並以此抗辯，則應由承建商承擔舉證責任，證明曾披露有關資料。	2156
b. 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		
103.	在草擬刑事罪行的條文時，應足以廣泛地涵蓋所有意圖影響招標結果的行為，而並非僅僅着眼於圍標的狹隘法律定義。	2159
104.	參考消防處就消防安全罪行的擬議修例建議，考慮在競爭法框架內引入「管理層刑責」條文。	2160
105.	考慮提高《競爭條例》第 93(3)條關於業務實體圍標民事罰款的最高罰款額。	2161
106.	考慮仿效例如《證券及期貨條例》(第 571 章)下的「市場失當行為雙軌制(執法)」，採用刑事及民事雙軌制打擊圍標活動。	2162
107.	修訂《建築物條例》，向建築事務監督授予明確法定權力，吊銷或(如情況適用者)永久撤銷因干犯《防止賄賂條例》所指的賄賂罪行或作出《競爭條例》所指的合謀行為而被定罪的註冊承建商或訂明建築專業人士的牌照。	2165

III. 授權、投票及大廈管理事宜		
108.	支持政府的建議，提高大型維修工程／大額採購的相關會議的出席及投票門檻。	2169
109.	支持政府的建議，就大型維修工程採購引入出席及親自投票門檻分級制，所需業主出席及親自投票的門檻會根據採購價值的金額而提高。	2169
110.	支持政府的建議，規定在議決大型維修工程採購的業主大會舉行前召開簡介會。	2169
111.	支持政府的建議，設立個人持有授權票數目的上限。	2169
112.	支持政府的建議，規定在大廈公開展示一份業主已簽署授權票的單位一覽表，以及於業主大會前及大會上提供所有授權票供業主查閱。該一覽表應以合適方式提供單位號碼、登記業主姓名，以及獲委任代表姓名的資訊。	2169, 2173
113.	支持政府的建議，就涉及大型維修工程採購決議的業主大會，在相關授權票中增設欄目，供業主自願填寫對委任代表的投票指示。	2169
114.	支持政府的建議，在授權票增設聲明一欄，清楚列明製造虛假文書屬刑事罪行及其相關罰則。	2169

115.	支持政府的建議，規定法團向工程顧問及承建商提供指定申報表格，以供披露雙方任何利益衝突。	2169
116.	支持政府的建議，進一步說明召開業主大會、設定議程，以及取消、延期或中止會議的安排。	2169
117.	加強確認授權票的真確性。落實一套規程供物管公司在核實授權票是否由業主妥為簽署時遵從。另外，可研究以電子系統收取授權票及／或投票的可行性，作為長遠改革的一環。	2175-2178
118.	規定管委會委員名單通過電子平台向有關當局呈報，以便當局隨時掌握最新資料。	2180
119.	在強制驗樓計劃下委聘建築專業人士及註冊承建商之前，規定所有將會參與該項目的管委會委員及物管公司人員均應提供法定聲明，申報是否與投標的承建商及供應商有金錢利益或個人利益關係。	2181
IV.	設立督導委員會監察改革的成效及成果	
120.	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的改革的成效，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。	2186, 2187

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

(按英文字母順序)

- 行政署
- 建築署
- 醫療輔助隊
- 香港城市大學
- 公務員事務局即時傳譯組
- 數字政策辦公室
- 機電工程署
- 民政事務總署
- 香港警務處
- 政府新聞處
- 康樂及文化事務署
- 規劃署
- 香港電台
- 社會福利署

委員會要求提供材料及資料的實體／人士名單

（按英文字母順序）

政府部門及法定機構

1. 屋宇署
2. 競爭事務委員會
3. 發展局
4. 消防處
5. 民政事務總署
6. 民政及青年事務局
7. 香港警務處
8. 獨立審查組（隸屬房屋局常任秘書長辦公室）
9. 廉政公署
10. 勞工處
11. 市區重建局

法人團體（包括其董事及相關人士）

12. 志富建築有限公司
13. 中華發展工程有限公司
14. 發利建設工程有限公司
15. 盈利豐棚業有限公司
16. 恒豐營造工程有限公司
17. 海德營造工程有限公司
18. 合安管理有限公司
19. 置邦興業有限公司
20. 權誠工程有限公司
21. 林記建築材料
22. 動感室內設計有限公司
23. 新南方建築有限公司
24. 安創工程公司
25. 宏業建築工程有限公司
26. 太陽建設（亞洲）工程有限公司
27. 富邦測量師行
28. 承造工程有限公司
29. 宏福苑業主立案法團
30. 天雄工程公司
31. 宏泰消防工程有限公司
32. 鴻毅建築師有限公司
33. 王華添工程公司
34. 明旺維修工程公司
35. 港鵬工程公司

個人

36. 陳球強先生
37. 戚務堅先生
38. 黎家榮先生
39. 梅少峰先生
40. 鄧國權先生
41. 謝錦明先生
42. 黃碧嬌女士
43. 楊志添先生

專業團體

44. 建造業議會
45. 香港建造商會
46. 香港建築師學會
47. 香港測量師學會
48. 香港工程師學會

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

委員會法律團隊名單

杜淦堃資深大律師	首席委員會代表大律師
李澍桓大律師	委員會代表大律師
俞匡庭大律師	委員會代表大律師
李俊軒大律師	委員會代表大律師
張天風大律師	委員會代表大律師
馮天榮大律師	委員會代表大律師
羅文錦律師樓	委員會代表律師

聽證會涉事各方及其法律代表名單

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
1	屋宇署	不適用	孫靖乾資深大律師 卓元暢資深大律師 陸栩然大律師 劉逸冲大律師 胡穎雯大律師	律政司
2	消防處	不適用		
3	民政事務總署	不適用		
4	香港警務處	不適用		
5	房屋署	不適用		
6	勞工處	不適用		

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
7	競爭事務委員會	不適用	不適用	不適用
8	廉政公署	不適用	不適用	不適用
9	市區重建局	不適用	呂世杰資深大律師 阮文躍大律師	高露雲律師行
10	周炎玲女士	宏福苑居民	不適用	不適用
11	李國鴻先生	宏福苑居民	譚俊傑大律師 李峰琦大律師 劉晉安大律師 黃俊嘉大律師	何謝韋律師事務所
12	梁浩軒先生	宏福苑居民	不適用	不適用
13	羅曉琪女士	宏福苑居民	譚俊傑大律師 李峰琦大律師 劉晉安大律師 黃俊嘉大律師	何謝韋律師事務所
14	羅曉健先生	宏福苑居民		
15	葉家駒先生	宏福苑居民		
16	葉信霆先生	宏福苑居民		
17	葉信賢先生	宏福苑居民		
18	蘇曉峯先生	宏福苑居民		
19	鍾小碧女士	宏福苑居民		

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
20	徐滿柑先生	宏福苑業主立案法團第十二屆管理委員會主席（任期由2024年9月6日至 2026年1月6日）（「第十二屆管委會」）	李律仁資深大律師 柯愷欣大律師	謝延豐律師行
21	麥志雄先生	第十二屆管委會副主席		
22	何仲行先生	第十二屆管委會秘書		
23	張梓雲女士	第十二屆管委會司庫		
24	陳文浩先生	第十二屆管委會委員		
25	馮靜欣女士	第十二屆管委會委員		
26	江祥發先生	第十二屆管委會委員	譚俊傑大律師 李峰琦大律師 劉晉安大律師 黃俊嘉大律師	何謝韋律師事務所

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
27	林慧敏女士	第十二屆管委會委員	李律仁資深大律師 柯愷欣大律師	謝延豐律師行
28	羅詠麟先生	第十二屆管委會委員		
29	李日興先生	第十二屆管委會委員		
30	麥致誠先生	第十二屆管委會委員		
31	蘇倩婷女士	第十二屆管委會委員		
32	鄧嘉恩女士	第十二屆管委會委員		
33	謝寶森先生	第十二屆管委會委員		
34	置邦興業有限公司	不適用	許偉強資深大律師 何卓衡大律師 楊志聰大律師	霍金路偉律師行
35	合安管理有限公司	不適用	文國灝大律師	胡關李羅律師行[1]
36	宏泰消防工程有限公司	不適用	林樂夫大律師	文禮律師行

1 該代表律師於 2026 年 6 月 16 日通知委員會，其將不再代表合安管理有限公司。

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
37	梁秉基先生	中華發展工程有限公司董事	關有禮大律師 陳熾龍大律師	麥樂賢 周綽瑩 司徒悅 律師行
38	黃俠然先生	鴻毅建築師有限公司董事	劉日成大律師	韓潤燊律師樓
39	侯華建先生	宏業建築工程有限公司董事	魏俊大律師 周澔仁大律師	劉豹律師行
40	何建業先生	宏業建築工程有限公司董事		
41	黃忠基先生	宏業建築工程有限公司授權簽署人		
42	中國太平保險（香港）有限公司	不適用	不適用	的近律師行

六輪聽證會的日期

輪次	聽證會日期
第一輪 （共八場）	2026 年 3 月 19 日 2026 年 3 月 20 日 2026 年 3 月 24 日 2026 年 3 月 26 日 2026 年 3 月 30 日 2026 年 3 月 31 日 2026 年 4 月 1 日 2026 年 4 月 2 日
第二輪 （共六場）	2026 年 4 月 8 日 2026 年 4 月 10 日 2026 年 4 月 13 日 2026 年 4 月 15 日 2026 年 4 月 16 日 2026 年 4 月 17 日
第三輪 （共七場）	2026 年 4 月 20 日 2026 年 4 月 21 日 2026 年 4 月 22 日 2026 年 4 月 23 日 2026 年 4 月 24 日 2026 年 4 月 27 日 2026 年 4 月 30 日
第四輪 （共三場）	2026 年 5 月 6 日 2026 年 5 月 7 日 2026 年 5 月 8 日
第五輪 （共三場）	2026 年 6 月 22 日 2026 年 6 月 24 日 2026 年 6 月 25 日
第六輪 （共三場）	2026 年 7 月 15 日 2026 年 7 月 16 日 2026 年 7 月 17 日

在聽證會上作口述證供的證人名單

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
1	2026 年 3 月 24 日	梁浩軒先生	宏福苑居民
2	2026 年 3 月 24 日	謝玉華女士	宏福苑居民
3	2026 年 3 月 24 日	高以蕾女士	宏福苑居民
4	2026 年 3 月 26 日	吳靄詩女士	宏福苑居民
5	2026 年 3 月 26 日	王嘉婉女士	宏福苑居民
6	2026 年 3 月 26 日	冼善卿女士	宏福苑居民
7	2026 年 3 月 26 日	陳全先生	宏福苑居民
8	2026 年 3 月 26 日	張次濂先生	宏福苑居民
9	2026 年 3 月 26 日	鄭敬熙先生	宏福苑居民
10	2026 年 3 月 26 日	阮仲文先生	宏福苑居民
11	2026 年 3 月 26 日	文家峻先生	宏福苑居民
12	2026 年 3 月 26 日	王淑蘭女士	宏福苑居民
13	2026 年 3 月 26 日	黃足蓮女士	外牆清潔工人
14	2026 年 3 月 26 日	姚順友先生	海德營造工程有限公司外牆清潔工人
15	2026 年 3 月 26 日	羅曉琪女士	宏福苑居民
16	2026 年 3 月 30 日	葉家駒先生	宏福苑居民
17	2026 年 3 月 30 日	林燕明女士	宏福苑居民
18	2026 年 3 月 30 日	羅德沛先生	宏福苑居民
19	2026 年 3 月 30 日	蘇曉峯先生	宏福苑居民

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
20	2026 年 3 月 30 日	周志偉先生	宏福苑居民
21	2026 年 3 月 30 日	黃盛勤先生	宏福苑居民
22	2026 年 3 月 30 日	王惠琛先生	宏福苑居民
23	2026 年 3 月 30 日	黃健華先生	宏泰消防工程有限公司電工
24	2026 年 3 月 30 日 2026 年 3 月 31 日 2026 年 4 月 8 日	鍾傑文先生	宏泰消防工程有限公司董事及工程師
25	2026 年 3 月 31 日	李俊賢先生	宏泰消防工程有限公司電工
26	2026 年 3 月 31 日 2026 年 4 月 1 日	駱倩盈女士	置邦興業有限公司文員
27	2026 年 4 月 1 日	鍾瑞霞女士	置邦興業有限公司管理員
28	2026 年 4 月 1 日	李承富先生	置邦興業有限公司木工
29	2026 年 4 月 1 日	羅國瑞先生	置邦興業有限公司電工
30	2026 年 4 月 1 日	黃百盛先生	置邦興業有限公司高級管理員
31	2026 年 4 月 1 日 2026 年 4 月 2 日	林文欣先生	置邦興業有限公司工程主任
32	2026 年 4 月 2 日	鄭芷盈女士	置邦興業有限公司物業主任
33	2026 年 4 月 8 日	唐慶麟先生	宏泰消防工程有限公司水喉工
34	2026 年 4 月 8 日	梁秉基先生	中華發展工程有限公司董事
35	2026 年 4 月 10 日	姜世明先生	消防處助理處長（牌照及審批）
36	2026 年 4 月 13 日	許健安先生	消防處大埔消防局高級消防隊長

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
37	2026 年 4 月 13 日	張樂恒先生	消防處大埔消防局局長
38	2026 年 4 月 13 日	林浩俊先生	消防處分區副指揮官（新界東）
39	2026 年 4 月 13 日	黃景文先生	時任消防處副消防總長（新界北）
40	2026 年 4 月 15 日	黃思律先生	消防處副消防總長（行動支援及專業發展）
41	2026 年 4 月 15 日	曾淑賢女士	香港警務處傷亡查詢中心主管
42	2026 年 4 月 15 日	鄭嘉俊先生	香港警務處災難遇害者辨認組主管
43	2026 年 4 月 16 日	李俊豪先生	宏福苑居民
44	2026 年 4 月 16 日	馮堯先生	宏福苑居民
45	2026 年 4 月 16 日	戴自文先生	宏福苑居民
46	2026 年 4 月 16 日	吳培坤先生	港鵬工程公司負責人
47	2026 年 4 月 16 日	張明海先生	明旺維修工程公司擁有人
48	2026 年 4 月 16 日	李國鴻先生	宏福苑居民
49	2026 年 4 月 17 日	鍾潤新先生	地盤工人
50	2026 年 4 月 17 日	徐滿柑先生	宏福苑業主立案法團第十二屆管理委員會主席 （任期由 2024 年 9 月 6 日至 2026 年 1 月 6 日）

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
51	2026 年 4 月 20 日	江祥發先生	宏福苑業主立案法團第十二屆管理委員會委員 （任期由 2024 年 5 月 25 日至 2024 年 9 月 6 日及 2024 年 9 月 6 日至 2026 年 1 月 6 日）
52	2026 年 4 月 21 日	林秀青女士	時任勞工處分區職業安全主任（行動科）（小型裝修及維修工程第二分處）
53	2026 年 4 月 21 日	李萬邦先生	勞工處高級分區職業安全主任（1）（行動科）（新界東及觀塘區）
54	2026 年 4 月 21 日	袁子諾先生	勞工處總職業安全主任（行動）
55	2026 年 4 月 22 日	翁錦雄先生	消防處助理處長（消防安全）
56	2026 年 4 月 22 日	賀俊維先生	消防處大埔消防局前局長 （由 2024 年 2 月 23 日至 2024 年 12 月 30 日）
57	2026 年 4 月 22 日	伍永光先生	消防處大埔消防局高級消防隊長
58	2026 年 4 月 22 日	霍振明先生	消防處副消防總長（機構策略）
59	2026 年 4 月 23 日	董永基先生	消防處消防區長（呼吸器）
60	2026 年 4 月 23 日	陳慶勇先生	消防處副處長（行動）
61	2026 年 4 月 24 日	鄧榮華先生	消防處助理處長（新界北）
62	2026 年 4 月 24 日	楊恩健先生	消防處處長

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
63	2026 年 4 月 27 日	張玉清女士	屋宇署助理署長/強制驗樓
64	2026 年 4 月 27 日	謝錦明先生	屋宇署前高級屋宇測量師（屋宇管制） （由 2023 年 4 月 25 日至 2025 年 7 月 6 日借調至房屋局獨立審查組）
65	2026 年 4 月 27 日	柯煒妍女士	民政事務總署大埔民政事務處聯絡主任（5A）
66	2026 年 4 月 27 日	陳巧敏女士	時任民政事務總署大埔民政事務專員
67	2026 年 4 月 30 日	陳日豪先生	市區重建局樓宇復修部個案經理
68	2026 年 4 月 30 日	任立賢先生	市區重建局樓宇復修部助理經理
69	2026 年 4 月 30 日	王思敬先生	市區重建局樓宇復修部總監
70	2026 年 5 月 6 日	古小平先生	房屋局獨立審查組高級屋宇保養測量師
71	2026 年 5 月 7 日	容兆倫先生	房屋局獨立審查組高級屋宇保養測量師
72	2026 年 5 月 8 日	易志宏先生	民政事務總署副署長（2）
73	2026 年 5 月 8 日	劉輔國先生	時任房屋局獨立審查組總監

證人編號	日期	專家證人／事實證人	身份／職位
74	2026 年 6 月 22 日	林建軍先生	跨部門調查專組副組長 消防處副消防總長（新界南）
75	2026 年 6 月 22 日	李詠文博士	政府化驗所法證事務部總化驗師（藥物、毒理及文件科）
76	2026 年 6 月 24 日	袁國傑教授	政府委任的消防工程專家 香港城市大學建築學及土木工程學系建築工程講座教授
77	2026 年 6 月 24 日	杜志榮博士	消防處分區指揮官（機場）
78	2026 年 6 月 24 日	于文陽先生	跨部門調查專組組長 消防處助理處長（新界南）
79	2026 年 6 月 25 日	Asif Sohail Usmani 教授	獨立委員會委任的消防工程專家 香港理工大學建築環境及能源工程學系建築科學和消防安全工程講座教授
80	2026 年 6 月 25 日	江黎明教授	獨立委員會委任的消防工程專家 香港理工大學建築環境及能源工程學系副教授及副系主任

在本報告提及的人士及各方名單
List of individuals and parties mentioned in the Report

（按姓氏英文字母順序）
(in alphabetical order)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
居民 Residents	
陳全先生（證人編號 7） Mr Chan Chuen Joe ("Mr Joe Chan") (Witness no 7)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
陳漢標先生 Mr Chan Hon Bill	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
周志偉先生（證人編號 20） Mr Chau Chi Wai (Witness no 20)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
鄭敬熙先生（證人編號 9） Mr Cheng King Hei (Witness no 9)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
張次濂先生（證人編號 8） Mr Cheung Chi Lim George ("Mr George Cheung") (Witness no 8)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
鍾小碧女士 Madam Chong Sio Pek	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
朱兆鴻先生 Mr Chu Siu Hung	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
Darwati 女士 Madam Darwati	宏福苑居民、家庭傭工 Resident of Wang Fuk Court and domestic helper
Dina-Martiana 女士 Madam Dina-Martiana	宏福苑居民、家庭傭工 Resident of Wang Fuk Court and domestic helper
Erawati 女士 Madam Erawati	宏福苑居民、家庭傭工 Resident of Wang Fuk Court and domestic helper
馮堯先生（證人編號 44） Mr Fung Yiu Danny (Witness no 44)	宏福苑居民及過往管委會的委員 Resident of Wang Fuk Court and member of the Management Committee ("MC") in the past
何美寶女士 Madam Ho Mee Bo	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
洪敬量先生 Mr Hung King Leong	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
楊煥英女士 Madam Ieong Vun Ieng	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
高以蕾女士（證人編號 3） Madam Ko Yee Lui (Witness no 3)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
林燕明女士（證人編號 17） Madam Lam Yin Ming (Witness no 17)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
羅德沛先生（證人編號 18） Mr Law Tak Pui (Witness no 18)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李俊豪先生（證人編號 43） Mr Lee Chun Ho (Witness no 43)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李俊民先生 Mr Lee Chun Man	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李繼民先生 Mr Lee Kai Man	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李國鴻先生（證人編號 48） Mr Lee Kwok Hung (Witness no 48)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李麗雯女士 Madam Lee Lai Man	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李欣穎女士 Madam Lee Yan Wing	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
梁浩軒先生（證人編號 1） Mr Leung Ho Hin (Witness no 1)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李焯鐮先生 Mr Li Cheuk Lim	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
劉春玉女士 Madam Liu Chunyu	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
羅曉琪女士（證人編號 15） Madam Lo Hiu Kei (Witness no 15)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
老英女士 Madam Lo Ying	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
文家峻先生（證人編號 11） Mr Man Ka Chun (Witness no 11)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
吳靄詩女士（證人編號 4） Madam Ng Oi See Elsie (Witness no 4)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
倪乃儉女士 Madam Ngai Nai Kim	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
白瑞蓮女士 Madam Pak Shui Lin	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
冼善卿女士（證人編號 6） Madam Sin Sin Hing (Witness no 6)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
蘇曉峯先生（證人編號 19） Mr So Hiu Fung (Witness no 19)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
蘇恩曄先生 Mr So Yan Yip	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
Supartini 女士 Madam Supartini	宏福苑居民、家庭傭工 Resident of Wang Fuk Court and domestic helper
戴自文先生（證人編號 45） Mr Tai Chi Man (Witness no 45)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
譚女士 Madam Tam	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
曾偉娣女士 Madam Tsang Wai Tai	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
曾玉薇女士 Madam Tsang Yuk May	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
謝玉華女士（證人編號 2） Madam Tse Yuk Wa (Witness no 2)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
黃女士 Madam Wong	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
王嘉婉女士（證人編號 5） Madam Wong Ka Yuen (Witness no 5)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
黃盛勤先生（證人編號 21） Mr Wong Shing Kin (Witness no 21)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
王淑蘭女士（證人編號 12） Madam Wong Suk Lan (Witness no 12)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
王惠琛先生（證人編號 22） Mr Wong Wai Sum (Witness no 22)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
任婷女士 Madam Yam Ting	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
葉家駒先生（證人編號 16） Mr Yip Ka Kui Sdanni (“Mr Sdanni Yip”) (Witness no 16)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
葉錦芳女士 Madam Yip Kam Fong	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
葉碧兒女士 Madam Yip Pik Yi	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
宏福苑訪客 Visitors of Wang Fuk Court	
鄭凱洋先生 Mr Cheng Hoi Yeung	宏福苑訪客 Visitor of Wang Fuk Court
韓婉玲女士 Madam Hon Yuen Ling Florence	宏福苑訪客 Visitor of Wang Fuk Court
任娟女士 Madam Yam Kuen	宏福苑訪客 Visitor of Wang Fuk Court
宏福苑業主立案法團管理委員會 Management Committee of the Incorporated Owners of Wang Fuk Court	
陳球強先生 Mr Chan Kau Keung	顧問 Adviser for the former 12th MC
陳萬祥先生 Mr Chan Man Cheung	第十二屆前管委會秘書 Secretary of the former 12th MC
陳德誠先生 Mr Chan Tak Shing	第十二屆前管委會副主席 Vice Chairman of the former 12th MC
麥志雄先生 Mr Benny Mak	第十二屆新管委會副主席 Vice Chairman of the new 12th MC

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
江祥發先生（證人編號 51） Mr Kong Cheung Fat (Witness no 51)	第十二屆管委會委員 Member of 12th MC
冼麗媚女士 Madam Sin Lai Mei	第十二屆前管委會委員 Member of former 12th MC
冼城焯先生 Mr Sin Shing Cheuk	第六屆及第七屆管委會主席 Chairman of the 6th and 7th MC
鄧國權先生 Mr Tang Kwok Kuen	第十二屆前管委會主席 Chairman of the former 12th MC
徐滿柑先生（證人編號 50） Mr Tsui Moon Come Tony (“Mr Tony Tsui”) (Witness no 50)	第十二屆新管委會主席 Chairman of the new 12th MC
宏福苑工程顧問 **Consultant of Works at Wang Fuk Court**	
鴻毅建築師有限公司 Will Power Architects Company Limited	
陳兆華先生 Mr Chan Siu Wah Hardy	董事(2023 年 2 月起至 2023 年 12 月）兼註冊檢驗人員 Director (since February 2023 until December 2023) and Registered Inspector
蔡國興先生 Mr Choi Kwok Hing Steven (“Mr Steven Choi”)	工程經理 Engineering Manager
洪國偉先生 Mr Hung Kwok Wai	中間人 Middleman

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
孔世傑先生 Mr Hung Sai Kit	助理項目經理 Assistant Project Manager
吳躍先生 Mr Ng Yeuk Wilson ("Mr Wilson Ng")	董事（2023 年 12 月 12 日起）、股東兼註冊檢驗人員（2024 年 10 月 10 日起） Director (since 12 December 2023), and shareholder and Registered Inspector (since 10 October 2024)
沈鉅忠先生 Mr Shum Kui Chung	前董事、股東兼註冊檢驗人員（2022 年 7 月 15 日離世） Former director, shareholder and Registered Inspector (Deceased on 15 July 2022)
黃俠然先生 Mr Wong Hap Yin Jason ("Mr Jason Wong")	董事兼股東 Director and shareholder
楊子文先生 Mr Yeung Tsz Man	工程經理／工程監督 Engineering Manager / Works Supervisor
宏福苑工程承建商 **Contractor of Works at Wang Fuk Court**	
宏業建築工程有限公司 Prestige Construction & Engineering Co., Limited	
張燕琴女士 Madam Cheung Yin Kam	侯華建妻子兼文書人員 Wife of Hau Wa Kin and clerical officer

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
張耀榮先生 Mr Cheung Yiu Wing Jason	宏福苑地盤管工 Foreman for the Works at Wang Fuk Court
張寶忠先生 Mr Chong Po Chung Mansfield ("Mr Mansfield Chong")	宏福苑地盤管工 Foreman for the Works at Wang Fuk Court
侯華建先生 Mr Hau Wa Kin	董事兼主要股東 Director and principal shareholder
何建業先生 Mr Ho Kin Yip ("Mr Gordon Ho")	經理（2008 年起）兼董事（至 2026 年 1 月 13 日） Project Manager (since 2008) and director until 13 January 2026
梁麗斯女士 Madam Leung Lai Sze	宏福苑地盤文員 Site clerical staff at Wang Fuk Court
譚雋生先生 Mr Tam Chun Son Sam ("Mr Sam Tam")	宏福苑地盤管工 Foreman for the Works at Wang Fuk Court
曾啟罡先生 Mr Tsang Kai Kwong	管工 Foreman
黃忠基先生 Mr Wong Chung Kee Steve	獲授權簽署人 Authorised Signatory
黃碧儀女士 Madam Wong Pik Yi Karen	文員 Clerical staff

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
黃兆泰先生 Mr Wong Siu Tai Arthur ("Mr Arthur Wong")	宏福苑地盤安全主任（2024 年 9 月起），受僱於由宏業委聘的卓迪國際有限公司 Site safety supervisor (since September 2024) employed by Excel Target International Limited which was engaged by PC&E
葉均雅女士 Madam Yip Kwan Nga Sophie	文員 Clerical staff
置邦興業有限公司 ISS EastPoint Properties Limited	
鄭芷盈女士（證人編號 32） Madam Cheng Tsz Ying (Witness no 32)	物業主任 Property Officer
鄭日佳先生 Mr Cheng Yat Kai	總部工程部人員 Employee from the engineering department of headquarters
鍾瑞霞女士（證人編號 27） Madam Chung Sui Ha (Witness no 27)	宏昌閣（F 座）日更管理員 Day shift building attendant at Wang Cheong House (Block F)
黎永利先生 Mr Lai Wing Lee	物業經理 Property Manager
林文欣先生（證人編號 31） Mr Lam Man Yan (Witness no 31)	工程主任（2025 年 4 月 2 日至 10 月 7 日期間除外） Technical Officer (save for 2 April 2025 to 7 October 2025)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
林世文先生 Mr Lam Sai Man	助理大廈主管（2025 年 8 月起至 2026 年 6 月） Assistant Building Supervisor (since August 2025 until June 2026)
羅國瑞先生（證人編號 29） Mr Law Kwok Shui (Witness no 29)	技工，持牌電工 Works technician with electrician licence
李承富先生（證人編號 28） Mr Lee Shing Foo (Witness no 28)	技工，木工 Works technician (carpenter)
駱倩盈（證人編號 26） Madam Lok Sin Ying (Witness no 26)	文員 Clerk
黃百盛先生（證人編號 30） Mr Wong Pak Shing (Witness no 30)	高級管理員 Senior building attendant
宏泰消防工程有限公司 Victory Fire Engineering Limited	
張女士 Madam Cheung	文員 Clerk
鍾傑文先生（證人編號 24） Mr Chung Kit Man (Witness no 24)	董事及工程師 Director and Engineer
梁文仲先生 Mr Leung Man Zong	照明裝置維修工（分判商） Lighting repair worker (Subcontractor)
李俊賢先生（證人編號 25） Mr Li Chun Yin (Witness no 25)	電工 Electrician

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
唐慶麟先生（證人編號 33） Mr Tong Hing Lun (Witness no 33)	水喉工 Plumber
唐小明先生 Mr Tong Siu Ming	水喉工 Plumber
蔡金龍先生 Mr Tsoi Kam Lung	水喉工 Plumber
黃健華先生（證人編號 23） Mr Wong Kin Wa (Witness no 23)	電工 Electrician
中華發展工程有限公司 **China Status Development and Engineering Co. Limited**	
梁秉基先生（證人編號 34） Mr Leung Ping Kay (Witness no 34)	董事，獲授權簽署人 Director, Authorised Signatory
嚴財華先生 Mr Yim Choi Wah Alex (“Mr Alex Yim”)	董事，合資格人士 Director, Qualified Person
宏業的二判—公司 Subcontractors of PC&E– Companies	
發利建設工程公司 Fred & Willie Bros Const & Eng Co	負責拆除原有外牆覆蓋物和清理建築廢料 Responsible for the removal of original cladding of external walls and clearance of construction debris
盈利豐棚業有限公司 Gain Profit Shed Industry Ltd	負責架設棚架 Responsible for erecting the scaffolding
海德營造工程有限公司 Hoi Tak Construction Engineering Ltd	負責外牆工程 Responsible for works on external walls

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
新南方建築有限公司 New Nam Fong Construction Ltd	負責外牆工程 Responsible for works on external walls
太陽建設（亞洲）工程有限公司 Red Sun Construct (Asia) Engineering Ltd	負責內部結構工程、批盪工程、油漆工程及水缸工程 Responsible for internal structural works, plastering works, paint works and water tanks works
承造工程有限公司 Shing Construction Co., Ltd	負責外牆工程 Responsible for works on external walls
天雄工程公司 Tin Hung Engineering Co.	負責內部結構工程、批盪工程、油漆工程及水缸工程 Responsible for internal structural works, plastering works, paint works and water tanks works
滿昌工程有限公司 Wealth Pinnacle Ltd	負責更換窗戶，包括把樓梯窗戶更換為防火窗 Responsible for the replacement of windows, including the replacement of staircase windows with fire-rated windows
二判—個人／代表 Subcontractors– Individuals/representatives	
盈利豐棚業有限公司 Gain Profit Shed Industry Limited	
陳耀輝先生 Mr Chan Yiu Fai	營運者 Operator

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
楊志添先生 Mr Yeung Chi Tim Andy	獨立三判 Independent sub-subcontractor
鍾鳳平女士 Madam Zhong Fengping	名義董事兼股東，陳耀輝妻子 Nominal director and shareholder, wife of Chan Yiu Fai
新南方建築有限公司 New Nam Fong Construction Limited	
盧家明先生 Mr Lo Ka Ming	董事、盧炳南兒子 Director, son of Lo Ping Nam
盧炳南先生 Mr Lo Ping Nam	董事、盧家明父親 Director, father of Lo Ka Ming
海德營造工程有限公司 Hoi Tak Construction Engineering Limited	
張葦鴻先生 Mr Cheung Wai Hung	董事 Director
嚴楚基先生 Mr Yin Chor Ki Jacky (“Mr Jacky Yin”)	海德及恒豐控權人兼營運者 Controller and operator of Hoi Tak and Hang Fung
承造工程有限公司 Shing Construction Co., Limited	
姚錦輝先生 Mr Yiu Kam Fai	營運者 Operator
發利建設工程公司 Fred & Willie Bros Const & Eng Co	
曾偉傑先生 Mr Tsang Wai Kit	董事／建築師 Director / Architect

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
太陽建設(亞洲)工程有限公司 Red Sun Construct (Asia) Engineering Ltd	
吳日照先生 Mr Wu Rizhao	營運者 Operator
三判—個人 Sub-subcontractor – Individuals	
吳培坤先生（證人編號 46） Mr Ng Pui Kwan (Witness no 46)	由海德聘用的三判，以「港鵬工程公司」營運 Sub-subcontractor engaged by Hoi Tak (Operating under "港鵬工程公司")
王華添先生 Mr Wang Wa Tim	由新南方聘用的三判，以「王華添工程公司」營運 Sub-subcontractor engaged by New Nam Fong (Operating under "王華添工程公司")
王志鑫先生 Mr Wong Chi Yam	由新南方聘用的三判，以「安創工程有限公司」營運 Sub-subcontractor engaged by New Nam Fong (Operating under On Cheong Engineering Ltd)
王聯權先生 Mr Wong Luen Kuen	由承造工程聘用的三判，以「權誠工程有限公司」營運 Sub-subcontractor engaged by Shing Construction (Operating under Kuen Shing Construction Ltd)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
張明海先生（證人編號 47） Mr Zhang Minghai (Witness no 47)	由承造工程聘用的三判，以「明旺維修工程公司」營運 Sub-subcontractor engaged by Shing Construction (Operating under "明旺維修工程公司")
三判—負責樓梯小型工程的公司 **Sub-subcontractors– Companies engaged in staircase minor works**	
聯基建築工程師有限公司 Allied Architects Engineers & Associates Ltd	由滿昌聘用的三判 Sub-subcontractor engaged by Wealth Pinnacle
志富建築公司 Chi Fu Construction Co.	由滿昌聘用的註冊一般建築承建商 Registered General Building Contractor engaged by Wealth Pinnacle
動感室內設計有限公司 Motive Design Limited	由黎家榮先生聘用的註冊小型工程承建商 Registered Minor Works Contractor engaged by Mr Lai Ka Wing Eric
負責樓梯小型工程的建築專業人士 **Building professionals engaged in the staircase minor works**	
戚務堅先生 Mr Chi Wuh Jian Joseph Duncan ("Mr Joseph Chi")	註冊結構工程師 Registered Structural Engineer
黎家榮先生 Mr Lai Ka Wing Eric ("Mr Eric Lai")	認可人士 Authorised Person

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
供應商—公司 Suppliers – Companies	
濱州市源進化纖繩網有限公司 Binzhou Yuanjin Chemical Fiber Rope Net Co., Ltd. (English translation)	向盈利豐供應棚網的供應商 Supplier of scaffolding nets to Gain Profit
恒豐營造工程有限公司 Hang Fung Building Engineering Ltd	由嚴楚基控制的公司，向新南方轉售發泡膠板 Company controlled by Jacky Yin, on-sold foam boards to New Nam Fong
林記建築材料 Lam Kee Construction Materials	向盈利豐供應棚網的供應商 Supplier of scaffolding nets to Gain Profit
山東宸旭化纖繩網有限公司 Shandong Chenxu New Materials Co., Ltd. (English translation)	向盈利豐供應棚網的供應商 Supplier of scaffolding nets to Gain Profit
武漢漢塑新材料有限公司 Wuhan Hansu New Materials Co., Ltd. (English translation)	向承造工程供應發泡膠板的供應商 Supplier of foam boards to Shing Construction
湖北宇博節能新材料有限公司 Hubei Yubo Energy-Saving New Materials Co., Ltd. (English translation)	向海德供應發泡膠板的供應商 Supplier of foam boards to Hoi Tak

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
供應商—個人 Suppliers – Individuals	
王志明先生 Mr Wong Chi Ming	承造工程姚錦輝姪兒 Nephew of Yiu Kam Fai of Shing Construction
與宏福苑工程相關的其他人士及各方 Other Individuals and Parties related to Works at Wang Fuk Court	
合安管理有限公司 Hop On Management Company Limited	宏福苑法團管委會解散後擔任管理人 Appointed as the Administrator since the MC of the IO of Wang Fuk Court was dissolved
黃足蓮女士（證人編號 13） Madam Huang Zulian (Witness no 13)	外牆清潔工人 Exterior wall cleaner
李家程先生 Mr Li Ka Ching	鋪磚工人 Tiling worker
富邦測量師行有限公司 RS Surveyors Ltd.	獨立顧問 Independent Consultant
曾嘉樂先生 Mr Tsang Ka Lok	建築工人 Construction worker
姚順友先生（證人編號 14） Mr Yiu Shun Yau (Witness no 14)	外牆清潔工人 Exterior wall cleaner

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
宏福苑工程投標的承建商 **Bidders in the Tender for the Works at Wang Fuk Court**	
祥利建築公司 Cheung Lee Construction Co	入標公司 Bidding company
天築國際顧問有限公司（黃俠然先生 2010 年起至 2012 年為公司秘書） Constructive International Consultancy Limited (Mr Jason Wong as Company Secretary from 2010 to 2012)	入標公司 Bidding company
民星營造有限公司（譚子文先生為大股東；黃少紅先生為小股東） Man Sing General Contractors Ltd (Mr Tam Chee Man Richie as majority shareholder, and Mr Wong Siu Hung as minority shareholder)	入標公司 Bidding company
萬景工程顧問有限公司（陳兆華先生為前董事（2017 年離任）） Mega Consultant Limited (Mr Chan Siu Wah Hardy as former director (left in 2017))	入標公司 Bidding company
萬嘉建築工程有限公司（前稱「宏業建築工程（國際）有限公司」）（林祖新先生為投資者） Mega Praise Construction & Engineering Ltd (formerly named "PC&E (International) Ltd") (Mr Lam Cho Sun as investor)	入標公司 Bidding company

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
藝林建築工程有限公司 Ngai Lam Building Construction Co. Ltd	入標公司 Bidding company
寶發建設工程有限公司 Polyfair Construction & Engineering Limited	入標公司 Bidding company
新開明建築工程有限公司（李植開先生為董事兼股東） San Hoi Ming Construction Engineering Co Ltd (Mr Li Chik Hoi as director and shareholder)	入標公司 Bidding company
俊豪建築工程有限公司（張烱權為幕後董事） Smart Goal Construction Engineering Ltd (Mr Cheung Kwing Kuen as shadow director)	入標公司 Bidding company
信豪（集團）工程有限公司（蔡文鳴先生為董事兼股東） Sunarts (Holdings) Engineering Ltd (Mr Choi Man Ming as director and shareholder)	入標公司 Bidding company
全達建築有限公司 Unitacs Engineering Company Limited	入標公司 Bidding company
郭駿建築師有限公司 VIM Architects Limited	入標公司 Bidding company

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
偉利建築工程有限公司（梁炳耀先生為董事） Widely Construction & Engineering Ltd (Mr Leung Ping Yiu as director)	入標公司 Bidding company
政府及法定機構人員 **Officials and staff from the Government and statutory bodies**	
屋宇署 Buildings Department	
張玉清女士（證人編號 63） Madam Cheung Yuk Ching Karen ("Madam Karen Cheung") (Witness no 63)	助理署長／強制驗樓 Assistant Director / Mandatory Building Inspection
潘玉龍先生 Mr Pang Yuk Lung Michael	助理署長／機構事務 Assistant Director / Corporate Services
競爭事務委員會 Competition Commission	
李曉亮先生 Mr Lester Lee	行政總監（法律事務） Executive Director (Legal Services)
消防處 Fire Services Department	
張樂恒先生（「張助理區長」）（證人編號 37） Mr Cheung Lok Hang ("ADO Cheung") (Witness no 37)	助理消防區長兼大埔消防局局長 Assistant Divisional Officer and Station Commander of Tai Po Fire Station

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
陳慶勇先生（「陳副處長（行動）」）（證人編號 60） Mr Derek Armstrong Chan ("DD(Ops) Chan") (Witness no 60)	副處長（行動） Deputy Director of Fire Services (Operations)
霍振明先生（證人編號 58） Mr Fok Chun Ming (Witness no 58)	副消防總長 Deputy Chief Fire Officer
馮家榮先生 Mr Fung Ka Wing	消防員 Fireman
馮鈺麟先生（「馮隊長」） Mr Fung Yuk Lun ("StnO Fung")	消防隊長 Station Officer
何偉豪先生 Mr Ho Wai Ho ("Fireman Ho")	消防員 Fireman
賀俊維先生（證人編號 56） Mr Hor Herman (Witness no 56)	大埔消防局前局長 Former Station Commander of Tai Po Fire Station
許健安先生（「許隊長」）（證人編號 36） Mr Hui Kin On ("SStnO Hui") (Witness no 36)	大埔消防局高級消防隊長 Senior Station Officer of Tai Po Fire Station
姜世明先生（「姜助理處長」）（證人編號 35） Mr Keung Sai Ming ("AD Keung") (Witness no 35)	助理處長（牌照及審批） Assistant Director (Licensing & Certification)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
高梓駿先生 Mr Ko Tsz Chun Felix	消防員 Fireman
林浩俊先生（「林區長」） （證人編號 38） Mr Lam Ho Chun ("DO Lam") (Witness no 38)	消防區長兼分區副指揮官（新界東） Divisional Officer and Deputy Divisional Commander (New Territories East)
林建軍先生（「林副消防總長」） （證人編號 74） Mr Lam Kin Kwan ("DCFO Lam") (Witness no 74)	跨部門調查專組副組長、副消防總長（新界南） Deputy Leader of the Inter-departmental Fire Investigation Task Force ("IFITF"); Deputy Chief Fire Officer (New Territories South)
李競翀先生 Mr Li King Chung	消防員 Fireman
廖港立先生（「廖隊長」） Mr Liao Kong Lap ("PStnO Liao")	見習消防隊長 Probationary Station Officer
馬文皓先生 Mr Ma Man Ho	消防隊長 Station Officer
吳振中先生 Mr Ng Chun Chung	見習消防隊長 Probationary Station Officer
伍永光先生（證人編號 57） Mr Ng Wing Kwong (Witness no 57)	大埔消防局高級消防隊長 Senior Station Officer of Tai Po Fire Station

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
石毅俊先生 Mr Shek Ngai Chun	消防隊長 Station Officer
蕭梓浩先生 Mr Siu Tsz Ho	消防員、沙田消防局細搶救車隊員 Fireman, Sha Tin Fire Station Light Rescue Unit crew member
鄧榮華先生（「鄧助理處長」）（證人編號 61） Mr Tang Wing Wah ("AD Tang") (Witness no 61)	助理處長（新界北總區） Assistant Director (New Territories North Command)
杜志榮博士（證人編號 77） Dr To Chi Wing (Witness no 77)	調查專組秘書、分區指揮官（機場） Secretary of the IFITF; Divisional Commander (Airport)
董永基先生（「董區長」）（證人編號 59） Mr Tung Wing Kei ("DO Tung") (Witness no 59)	消防區長（呼吸器） Divisional Officer (Breathing Apparatus)
黃景文先生（「黃景文副消防總長」）（證人編號 39） Mr Wong King Man ("DCFO Wong King Man) (Witness no 39)	時任副消防總長（新界北） Then Deputy Chief Fire Officer (New Territories North)
黃思律先生（「黃思律副消防總長」）（證人編號 40） Mr Wong Sze Lut Sunny ("DCFO Sunny Wong") (Witness no 40)	副消防總長（行動支援及專業發展） Deputy Chief Fire Officer (Operational Support and Professional Development)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
楊程先生 Mr Yeung Ching	消防員、沙田消防局細搶救車隊員 Fireman, Sha Tin Fire Station Light Rescue Unit crew member
楊恩健先生（證人編號 62） Mr Yeung Yan Kin Andy (Witness no 62)	消防處處長 Director of Fire Services
于文陽先生（證人編號 78） Mr Yiu Men Yeung (Witness no 78)	調查專組組長、助理處長（新界南） Leader of the IFITF; Assistant Director (New Territories South)
翁錦雄先生（證人編號 55） Mr Yung Kam Hung, Michael (Witness no 55)	助理處長（消防安全） Assistant Director (Fire Safety)
民政總署 Home Affairs Department	
陳巧敏女士（證人編號 66） Madam Chan Hau Man (Witness no 66)	時任大埔民政事務專員 Then District Officer (Tai Po)
柯煒妍女士（證人編號 65） Madam Or Wai Yin (Witness no 65)	大埔民政事務處聯絡主任 Liaison Officer of Tai Po District Office
易志宏先生（證人編號 72） Mr Te Chi Wang (Witness no 72)	副署長(2) Deputy Director (2)
警務處 Hong Kong Police Force	
鄭嘉俊先生（證人編號 42） Mr Cheng Ka Chun (Witness no 42)	警司、災難遇害者辨認組主管 Superintendent of Police and officer-in-charge of the Disaster Victim Identification Unit

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
曾淑賢女士（證人編號 41） Madam Tsang Shuk Yin (Witness no 41)	總警司、傷亡查詢中心主管 Chief Superintendent of Police and officer-in-command of the Casualty Enquiry Unit
獨立審查組 Independent Checking Unit	
古小平先生（證人編號 70） Mr Ku Siu Ping (Witness no 70)	高級屋宇保養測量師、強制驗樓小組主管 Senior Maintenance Surveyor and Head of the Mandatory Building Inspection Scheme Team
劉輔國先生（證人編號 73） Mr Lau Fu Kwok (Witness no 73)	時任總監 Then Head
劉嘉敏女士 Madam Lau Ka Man Amanda (“Madam Amanda Lau”)	屋宇保養測量師 Maintenance Surveyor
李加豪先生 Mr Lee Ka Ho	助理工程監督 Assistant Clerk of Works
謝錦明先生（證人編號 64） Mr Tse Kam Ming (Witness no 64)	前高級屋宇測量師（屋宇管制）（由 2023 年 4 月 25 日至 2025 年 7 月 6 日借調至獨立審查組） Former Senior Building Surveyor /Building Control (seconded to the ICU from 25 April 2025 to 6 July 2025)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
容兆倫先生（證人編號 71） Mr Yung Siu Lun (Witness no 71)	高級屋宇保養測量師、小型工程小組主管 Senior Maintenance Surveyor and Head of the Minor Works Team
勞工處 Labour Department	
袁子諾先生（證人編號 54） Mr Yuen Tsz Lok Murphy (Witness no 54)	總職業安全主任（行動） Chief Occupational Safety Officer (Operations)
林秀青女士（證人編號 52） Madam Lam Sau Ching (Witness no 52)	分區職業安全主任（小型裝修及維修工程第二分處） Divisional Occupational Safety Officer (Minor Renovation and Maintenance Works-2 Office)
李萬邦先生（證人編號 53） Mr Li Man Pong (Witness no 53)	高級分區職業安全主任（1）（行動科）（新界東及觀塘區） Senior Divisional Occupational Safety Officer (Operations Division) (New Territories East and Kwun Tong Region)1
市區重建局 Urban Renewal Authority	
陳日豪先生（證人編號 67） Mr Chan Yat Ho Matthew (“Mr Matthew Chan”) (Witness no 67)	個案經理（樓宇復修） Case Manager (Building Rehabilitation)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
王思敬先生（證人編號 69） Mr Wong Se King Peter ("Mr Peter Wong") (Witness no 69)	樓宇復修部總監 Director (Building Rehabilitation)
任立賢先生（證人編號 68） Mr Yam Lap Yin Brian ("Mr Brian Yam") (Witness no 68)	助理經理 Assistant Manager
專家 Experts	
Asif Sohail Usmani 教授 （「Usmani 教授」）（證人編號 79） Professor Asif Sohail Usmani ("Professor Usmani") (Witness no 79)	委員會委任的消防工程專家 香港理工大學建築環境及能源工程學系建築科學和消防安全工程講座教授 Fire Engineering Expert appointed by the Committee Chair Professor of Building Sciences and Fire Safety Engineering of the Department of Building Environment and Energy Engineering, The Hong Kong Polytechnic University
江黎明教授（「江教授」）（證人編號 80） Professor Jiang Liming ("Professor Jiang") (Witness no 80)	委員會委任的消防工程專家 香港理工大學建築環境及能源工程學系副教授及副系主任 Fire Engineering Expert appointed by the Committee Associate Professor and Associate Head of the Department of Building Environment and Energy Engineering, The Hong Kong Polytechnic University

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
李詠文博士（「李博士」）（證人編號 75） Dr Lee Wing Man ("Dr Lee") (Witness no 75)	政府化驗所法證事務部高級化驗師 Senior Chemist, Forensic Science Division, Government Laboratory
袁國傑教授（「袁教授」）（證人編號 76） Ir Professor Yuen Kwok Kit Richard ("Professor Yuen") (Witness no 76)	政府委任的消防工程專家 香港城市大學建築學及土木工程學系建築工程講座教授 Fire Engineering Expert appointed by the Government Chair Professor of Architectural Engineering, Department of Architecture and Civil Engineering, City University of Hong Kong
區議員 Members of District Council	
羅曉楓先生 Mr Lo Hiu Fung	大埔區議員 Member of the Tai Po District Council
梅少峰先生 Mr Mui Siu Fung	大埔區議員 Member of the Tai Po District Council
黃碧嬌女士 Madam Wong Pik Kiu	大埔區議員（2026 年 9 月 26 日辭職離任） Member of the Tai Po District Council (resigned from office on 26 September 2026)
余智榮先生 Mr Yu Chi Wing	大埔區議員 Member of the Tai Po District Council

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
其他相關人士及各方 Other Relevant Individuals and Parties	
江蘇建科鑑定顧問諮詢有限公司 Jiangsu JianKe Appraisal & Consultation Co., Ltd. (English translation)	發出發泡膠板的阻燃證書 Issued the fire-retardant certificate for the foam boards
潘焯鴻先生 Mr Poon Chuk Hung Jason	不獲批准成為涉事方 Application to be joined as an Involved Party has been refused
利來拓展有限公司 Rich Surplus Develop Ltd	譚子文先生在 2018 年 9 月與侯華建先生共同成立 Formed by Mr Tam Chee Man Richie and Mr Hau Wa Kin in September 2018
上海鑫普達能源科技有限公司 Shanghai Xinpuda Energy Technology Co., Ltd (English translation)	要求阻燃證書報告 Requested the report of the fire-retardant certificate
葉輝先生 Mr Yip Fai	一名身處元洲仔里的途人發現火警並致電 999 報案 Passerby standing at Island House Lane who discovered the fire and called 999 to make a report

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
梁鄧蔡律師事務所 Messrs Pansy Leung Tang & Chua	於 2023 年 3 月 7 日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及管理公司控告的紀錄*」。 Issued a letter dated 7 March 2023, which stated that PC&E had "*no record of having been sued by owners' corporation and management company in the past seven years.*"

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
(本清單的資料由政府提供)

向屋宇署提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.02.06	Danny Sing（代表本人及其他業主）	屋宇署	投訴於 2024.01.28 舉行的特別業主大會上選用宏業的事宜，包括宏業的牌照及過往紀律處分問題，以及宏業在該大會舉行前兩天私下向業主立案法團主席送交一封信件，表示宏業的註冊續期申請不會受到影響	• 2024.02.06：投訴人向市區重建局及屋宇署提出投訴 • 2024.02.09：屋宇署建議投訴人聯絡獨立審查組，因宏福苑由獨立審查組監管 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
2	2024.02.12	Tony Ja（代表本人及其他業主）	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.12：投訴人向屋宇署提出投訴 • 2024.02.26：投訴人再向政務司司長辦公室、律政司司長辦公室及屋宇署提出投訴 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
3	2024.02.20	王思苟（代表一群業主）	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.20：投訴人向屋宇署及市區重建局提出投訴 • 2024.02.21：王女士要求屋宇署署長及市區重建局回覆 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
4	2024.02.21	Mantree mm	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.21：投訴人向屋宇署提出投訴 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署職權範圍
5	2024.02.21	Leung Eling	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.21：投訴人向屋宇署提出投訴

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
6	2024.02.23	Tomato Lee	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.23：投訴人向屋宇署提出投訴 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
7	2024.02.25	Dr Lau Chung Man	屋宇署	投訴宏業過往的違規行為	• 2024.02.25：投訴人向屋宇署提出投訴 • 2024.03.04：屋宇署給予簡覆 • 2024.03.11：投訴人發送跟進電郵，查詢宏業的註冊續期申請狀況 • 2024.03.14：屋宇署建議投訴人聯絡獨立審查組，因宏福苑屬獨立審查組的職權範圍 • 2024.03.15：投訴人就宏業的註冊續期申請發送跟進電郵 • 2024.03.28：屋宇署就宏業的註冊

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					續期申請作出詳盡回覆 • 2024.03.29：投訴人再發送跟進電郵，要求提供宏業註冊續期申請的具體詳情 • 2024.04.11：屋宇署作出詳盡回覆；投訴人發送跟進電郵，詢問是否對宏業的註冊續期申請施加了任何條件 • 2024.05.09：屋宇署作出詳盡回覆
8	2024.02.27	Miss Lau（代表一群業主）	屋宇署	投訴選用宏業的事宜	• 2024.02.27：投訴人向屋宇署提出投訴
9	2024.03.11	Jason Yip（代表本人及其他業主）	屋宇署[1]	投訴選用宏業的事宜	• 2024.03.11：投訴人向市區重建局、民政事務總署、房屋局、房屋署、廉政公署及競爭事務委員會提出投訴 • 2024.03.19：民政事務總署將有關事宜轉介屋宇署 • 2024.03.26：屋宇署建議投訴人聯絡獨立審查組，因宏福苑屬獨立審查組的職權範圍

[1]民政事務總署亦接獲本個案（民政事務總署清單參考編號 4）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
10	2024.03.17	Dr Lau Chung Man	屋宇署[2]	投訴承建商遴選程序，並指出可能存在利益衝突、牌照問題、圍標及業主立案法團處理不公	• 2024.03.17：投訴人向屋宇署、地政總署及民政事務總署提出投訴，並將副本抄送至屋宇署等部門 • 2024.03.26：屋宇署回覆指署方將跟進宏業的註冊續期申請，並會另行回覆 • 2024.03.28：屋宇署就宏業的註冊續期申請作出詳盡回覆 • 其後，市區重建局、民政事務總署及獨立審查組就有關事宜作出相應跟進
11	2024.03.25	業主立案法團主席 Tang Kwok-kuen (鄧國權)	屋宇署	要求屋宇署盡快處理宏業的註冊續期申請	• 2024.03.25：有關信件送交屋宇署 • 2024.05.08：屋宇署回覆指宏業的一般建築承建商註冊有效期至 2027 年 3 月 8 日
12	2024.04.09	Kong Cheung Fat (江祥發)	屋宇署	查詢宏業的註冊續期申請狀況	• 2024.04.09：查詢人向屋宇署提出查詢；屋宇署以電話回覆查詢人
13	2024.07.20	Lai Hung Kit	屋宇署[3]	投訴未經持份者一致同意	• 2024.07.20：投訴人向行政長官辦

[2]本個案亦已送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 5）。

[3]民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 16）及獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 4）亦接獲本個案。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
		(黎鴻傑)		而擅自更改建築物料，以及工程規劃欠佳	公室提出投訴，並將副本抄送至政務司司長辦公室及申訴專員等 • 2024.07.22：行政長官私人秘書回覆指有關事宜已轉交發展局、民政事務總署及屋宇署跟進；屋宇署回覆行政長官辦公室指有關個案屬獨立審查組的職權範圍 • 獨立審查組及民政事務總署已就有關事宜作出相應跟進
14	2024.10.30	宏福苑業主立案法團	屋宇署	要求釐清室內混凝土剝落及鋼筋鏽蝕的修葺工作，應由物業管理公司或個別單位業主負責	• 2024.10.30：查詢人向屋宇署提出查詢；屋宇署建議查詢人聯絡獨立審查組，因宏福苑屬獨立審查組的職權範圍 • 2024.11.01：查詢人以電郵向屋宇署提出跟進查詢；屋宇署回覆指有關事宜屬獨立審查組的職權範圍，應轉交獨立審查組
15	2024.10.30	郭先生	屋宇署	查詢屋宇署會否就宏福苑維修工程提供顧問服務	• 2024.10.30：查詢人透過 1823 平台（「1823」）提出查詢 • 2024.11.15：屋宇署將有關事宜轉介獨立審查組

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
16	2024.11.11	Dr Lau Chung Man	屋宇署[4]	查詢宏業／鴻毅／認可人士是否已就外牆工程申請批准，並已就進行小型工程（第 I 級別）或改動及加建工程提交通知，以及有關該等申請及註冊檢驗人員的詳情	• 2024.11.11：查詢人向屋宇署提出查詢 • 2024.11.12：屋宇署將有關查詢轉介獨立審查組處理及回覆 • 獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進 • 2025.03.17：查詢人向房屋局、房屋署及屋宇署發送跟進電郵，並將副本抄送至獨立審查組，要求提供註冊檢驗人員及宏業的獲授權簽署人的資料 • 2025.03.24：屋宇署獲告知有關查詢將由獨立審查組處理。獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
17	2024.12.30	Dr Lau Chung Man	屋宇署[5]	投訴冷氣機台的修葺工作違反相關作業守則；承建商拆除窗楣，導致鋼筋外露；以及牆身出現裂縫	• 2024.12.30：查詢人向獨立審查組查詢冷氣機台的修葺工作是否違反相關作業守則，並將副本抄送至屋宇署 • 2025.01.01 及 2025.01.02：查詢人

[4]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 20）。

[5]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 24, 25）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					再向房屋局、房屋署及屋宇署發送投訴電郵，並將副本抄送至獨立審查組 • 獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
18	2025.02.13	Dr Lau Chung Man	屋宇署[6]	投訴獨立審查組未有指示承建商將受損外牆及冷氣機台恢復原狀，而是交由業主自行決定解決問題的方案	• 2025.02.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
19	2025.02.27	YSY	屋宇署[7]	查詢維修工程造成的噪音及安全風險	• 2025.02.27：查詢人向屋宇署提出查詢；屋宇署回覆指如有需要，會將有關事宜轉交獨立審查組；查詢人要求屋宇署將個案轉介獨立審查組；屋宇署將個案轉介獨立審查組。獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
20	2025.03.13	Dr Lau Chung Man	屋宇署[8]	投訴承建商未有申請批准便進行鑽孔，導致外牆及	• 2025.03.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄

[6]本個案亦轉介獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 29）。
[7]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 31）。
[8]本個案亦轉介獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 33）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
				冷氣機台嚴重受損，以及獨立審查組的 Amanda Lau（劉嘉敏）未有指示承建商將其恢復原狀	送至獨立審查組 • 獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
21	2025.05.14	Ying Kuk Fu	屋宇署	查詢強制驗窗計劃	• 2025.05.09：查詢人就強制驗窗計劃下的法定通知向屋宇署提出查詢 • 2025.05.12：屋宇署回覆指有關事宜屬獨立審查組的職權範圍，並請查詢人聯絡獨立審查組 • 2025.05.14：查詢人就填寫表格事宜向屋宇署提出查詢；屋宇署回覆指有關事宜應轉交獨立審查組
22	2025.06.18	郭先生	屋宇署[9]	投訴維修工程導致單位內天花樓板的混凝土剝落及出現裂縫	• 2025.06.18：投訴人以電話向行政長官辦公室提出投訴 • 2025.07.02：屋宇署將個案轉介獨立審查組回覆。獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進

[9]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 37）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
23	2025.07.13	Dr Lau Chung Man	屋宇署[10]	查詢註冊檢驗人員、宏業及分判商是否在多項問題上失責，並對宏業過往遭受紀律處分提出關注	• 2025.07.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.09.14：投訴人再向房屋局、房屋署及屋宇署提出，有其他居民投訴承建商更改牆磚種類，以及窗楣沒有鋼筋，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.09.15：屋宇署將投訴轉介獨立審查組處理及回覆。獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進

[10]本個案亦送交獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 39）。

向消防處提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2022.05.07	Ms Chan	消防處	投訴宏志閣 407 至 408 室附近的逃生途徑被阻塞	• 2022.05.07：投訴人提出投訴 • 2022.05.08：消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞 • 2022.05.24：消防處將巡查結果告知投訴人
2	2022.05.12	Tina Choi	消防處	投訴宏志閣 407 室附近的逃生途徑被阻塞及衞生問題	• 2022.05.12：投訴人透過 1823 平台（「1823」）提出投訴；該投訴獲轉介消防處及食物環境衞生署 • 2022.05.13：消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞 • 2022.05.16：消防處將巡查結果告知投訴人
3	2022.05.16	Ms Tsoi	消防處	投訴宏志閣 407 室外的逃生途徑被阻塞	• 2022.05.16：投訴人提出投訴，但投訴人於同日撤回投訴
4	2022.07.12	凌先生	消防處	投訴／查詢未經業主同意在宏福苑天台安裝太陽能板	• 2022.06.16：投訴人／查詢人透過 1823 提出投訴／查詢；該投訴／查詢獲並轉介屋宇署 • 2022.06.25：屋宇署透過 1823 將投訴／查詢轉介民政事務總署

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2022.07.12：民政事務總署透過 1823 將投訴／查詢轉介消防處；消防處向 1823 回覆指事宜涉及天台小型工程，不屬消防處管轄範圍；消防處建議 1823 將個案轉介屋宇署作後續處理
5	2023.01.12	凌志健	消防處	投訴宏建閣 5 至 10 樓及天台的防煙門被楔開及逃生途徑被阻塞	• 2023.01.12：投訴人提出投訴 • 2023.01.13 及 2023.01.20：消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞或防煙門被楔開；消防處將巡查結果告知投訴人
6	2023.06.06	匿名人士	消防處	投訴宏泰閣附近的緊急車輛通道被阻塞	• 2023.06.06：投訴人提出投訴 • 2023.06.07：消防處巡查投訴涉及的地點，並向管理處職員發出消除火警危險通知書 • 2023.06.09：消防處主動作出跟進巡查，檢查投訴涉及的地點，確認緊急車輛通道的阻塞已被清除，並回覆投訴人
7	2023.07.20	Mr Chan	消防處	投訴宏志閣 1604 室附近的逃生途徑被阻塞	• 2023.07.20：投訴人提出投訴；消防處巡查投訴涉及的地點，發現逃

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					生途徑被阻塞。由於未能找到涉嫌違規人士，消防處向管理處職員提供消防安全建議。投訴人表示無須再作回覆 • 2023.07.24：消防處主動作出跟進巡查，檢查投訴涉及的地點，確認逃生途徑的阻塞已被清除
8	2023.11.02	Mr David Pang	消防處	查詢：(1) 宏福苑的消防安全設備／門／窗是否符合現行消防安全相關條例／守則；(2) 是否需要進行任何消防安全改善工程；(3) 宏福苑是否已在年度檢查及跟進檢查期間修妥所有故障；(4) 整個維修工程期間，是否有屋苑代表曾就任何消防安全工程向消防處徵詢建議；(5) 如屋苑欠缺某些法定要求的消防安全工程，消防處及屋宇署可否重新安排巡查時間，以便將消防安全	• 2023.11.02：查詢人以電郵提出查詢 • 2023.11.16：消防處回覆指：就(1)，相關執行當局會向業主／佔用人發出消防安全指示，列明消防安全措施的要求；就(2)，宏福苑屬《消防安全（建築物）條例》的適用範圍，但當時尚未訂定展開執法的日期；就(3)及(6)，註冊承辦商須於 14 日內向指示進行該項工程的人發出 FS251，而任何消防裝置或設備如符合消防處處長在訂明的作業守則中指明的規定，即應視為處於有效操作狀態；就(4)，沒有屋苑

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
				改善工程納入樓宇修葺時間表；及(6) 消防處可否提供宏福苑故障設備清單，以核查有否不必要的開支／維修／更換	代表曾聯絡消防處；就(5)，如業主／業主立案法團基於特定意向，希望在一般安排以外提早進行消防安全改善工程，應在取得業主／業主立案法團共識後，向屋宇署及消防處申請書面批准，以供考慮
9	2024.07.12	宏福苑管理處	消防處	通知消防處，承建商會在屋苑若干位置放置竹棚材料，而此安排不會阻塞緊急車輛通道／逃生途徑	• 2024.07.12：查詢人以電郵提出查詢 • 2024.07.15：消防處以電話聯絡管理處，確認存放位置及有關安排不會阻塞緊急車輛通道／逃生途徑，並提供消防安全建議
10	2024.07.22	周先生	消防處[11]	透過勞工處網上職業安全及健康投訴平台提出有關工人吸煙問題的投訴／查詢	• 2024.07.20：投訴人向勞工處提出投訴／查詢 • 2024.07.22：消防處收到勞工處轉介的投訴／查詢，並回覆勞工處指個案不屬消防處的管轄範圍
11	2024.08.11	Lai Hung Kit	消防處[12]	投訴建築地盤有人吸煙	• 2024.08.11：投訴人向獨立審查組

[11]勞工處亦接獲本個案（勞工處清單參考編號 5）。

[12]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 5）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
		(黎鴻傑)			及消防處（查詢電郵帳戶）提出投訴，並將副本抄送至民政事務總署、市區重建局及勞工處；消防處回覆指控煙酒辦公室為處理有關投訴的監管當局，並建議投訴人聯絡該辦公室
12	2024.09.02	Ms Fung	消防處	投訴元洲仔里附近的緊急車輛通道被阻塞	• 2024.09.02：投訴人提出投訴。消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現緊急車輛通道被阻塞，並將巡查結果告知投訴人
13	2024.09.02	Ms Choi	消防處	投訴元洲仔里附近的緊急車輛通道／逃生途徑被阻塞	• 2024.09.02：投訴人提出投訴。消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現緊急車輛通道／逃生途徑被阻塞，並將巡查結果告知投訴人
14	2024.09.04	領展物業管理有限公司的 Tom Yau——負責管理宏福苑停車場	消防處	查詢領展物業管理有限公司負責範圍內、宏福苑停車場附近走廊的阻塞物（私人物品），以及是否可在走廊放置鐵馬	• 2024.09.04：查詢人以電話及電郵提出查詢 • 2024.09.05：消防處留意到電郵所附照片中的私人物品沒有阻塞緊急車輛通道，並告知一名領展職員，消防處不容許設置任何會阻塞緊急車輛通道或妨礙消防處在火警時履

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					行職責的圍欄
15	2024.09.13	Mr Leung	消防處	投訴宏志閣地下後樓梯外的發泡膠板阻塞逃生途徑	• 2024.09.13：投訴人提出投訴。消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞；消防處向管理處職員提供消防安全建議
16	2024.09.13	So Hiu Fung (蘇曉峯)	消防處	查詢使用發泡膠板遮蓋窗戶的風險	• 2024.09.13：查詢人以電話提出查詢；消防處回覆指並無特定規例規管遮蓋窗戶的物料，並請查詢人提出投訴，以便進一步調查，但查詢人沒有提出投訴
17	2024.09.18	Mr Wong	消防處[13]	投訴維修期間以非阻燃發泡膠板遮蓋窗戶作為防護措施的風險	• 2024.09.18：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.09.20：1823 將事宜交予消防處處理 • 2024.09.23：1823 將事宜交予獨立審查組處理 • 2024.09.25：消防處巡查投訴涉及的地點，並留意到獨立審查組為處理有關投訴的監管當局，消防處無

[13]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 8）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					須採取執法行動。由於 1823 已作轉介，消防處沒有再作轉介 • 2024.10.03：消防處將巡查結果告知投訴人
18	2024.09.30	So Hiu Fung (蘇曉峯)	消防處	查詢使用發泡膠板遮蓋窗戶的風險	• 2024.09.30：查詢人以電話提出查詢；消防處回覆指消防處並無特定規例規管遮蓋窗戶的物料，並請蘇先生向屋宇署查詢是否有任何適用規例或可否檢查有關物料
19	2024.10.04	宏福苑業主立案法團管理委員會的 Benny Mak（麥志雄）	消防處	查詢大部分窗戶被高度易燃的發泡膠板遮蓋的事宜，並尋求消防處協助進行實地巡查、物料測試、為居民、工人、供應商及物業管理代理安排防止火警發生的培訓，以及火警演習	• 2024.10.04：查詢人以電郵提出查詢 • 2024.10.06：消防處向業主立案法團及管理處的聯絡人留下語音訊息，其後與查詢人通電話；查詢人透露，所有單位的窗戶均被發泡膠板遮蓋。消防處提供消防安全建議，並建議他就發泡膠板事宜向屋宇署徵詢意見、就棚架工程安全向勞工處徵詢意見、指示管理處敦促承建商就吸煙問題嚴格執行地盤施工管理，以及透過管理處向消防處

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					申請舉行火警演習 • 2024.10.19：大埔消防局人員在宏福苑舉行火警演習／防火講座
20	2024.10.11	Lai Hung Kit（黎鴻傑）及 Mrs Lai	消防處	投訴／查詢宏福苑遺留垃圾及工人吸煙問題所涉及的火警風險	• 2024.10.11：投訴人／查詢人以電郵提出投訴／查詢 • 2024.10.14：消防處以電話聯絡管理處職員，建議加強保安巡邏及地盤管理，禁止工人吸煙；管理處職員同意與工程承建商保持緊密溝通，確保所有工人獲告知有關安全建議；消防處以電郵回覆查詢人，告知已採取的行動及宏福苑管理處作出的保證
21	2024.10.16	Lee Kwok Hung (李國鴻)	消防處	查詢是否有必要按樓宇保養及修葺合約修理防煙門，因為如防煙門不符合消防處標準，消防處亦可能要求更換	• 2024.10.16：查詢人以電話提出查詢；消防處回覆指查詢人可參閱屋宇署網站上有關防煙門的規例，並向查詢人提供消防處樓宇改善支援中心的聯絡資料
22	2024.10.16	Lee Kwok Hung (李國鴻)	消防處	查詢其單位所有窗戶均被發泡膠板遮蓋的事宜	• 2024.10.16：李先生稱曾以電話提出查詢，而消防處於兩星期後回覆，並無規例規管窗戶遮蓋物

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 消防處沒有李先生來電及消防處回電答覆的紀錄
23	2024.11.17	匿名人士	消防處	投訴涉及逃生途徑的火警危險，並提供天台太陽能板的照片	• 2024.11.17：投訴人透過 1823 提出投訴；該投訴獲轉介消防處 • 2024.11.19：消防處巡查投訴涉及的地點，並留意到獨立審查組為處理有關投訴的監管當局，消防處無須採取執法行動 • 2024.11.20：要求 1823 將個案轉介獨立審查組
24	2024.11.19	匿名人士	消防處	投訴天台太陽能板阻塞逃生途徑	• 2024.11.19：投訴人透過 1823 提出投訴；該投訴獲轉介消防處及獨立審查組；消防處巡查投訴涉及的地點，並留意到獨立審查組為處理有關投訴的監管當局，消防處無須採取執法行動 • 2024.11.20：要求 1823 將個案轉介獨立審查組
25	2024.12.23	Mr Cheung	消防處	投訴宏盛閣 603 室附近樓梯平台的逃生途徑被阻塞	• 2024.12.23：投訴人提出投訴；消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞，並將巡查結果

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					告知投訴人
26	2025.11.12	莊先生	消防處[14]	就工人在外部棚架進行修葺工程時吸煙的問題向勞工處提出查詢，並將副本抄送至衞生署控煙酒辦公室、屋宇署及消防處	• 2025.11.12：查詢人以電郵向勞工處提出查詢，並將副本抄送至控煙酒辦公室、屋宇署及消防處 • 2025.11.14：消防處以電郵回覆，解釋建築地盤的「地盤安全」及「吸煙活動」不屬消防處管轄範圍
27	2025.11.19	Mr Lam	消防處	投訴宏仁閣 1503 及 1504 室附近的逃生途徑被阻塞	• 2025.11.19：投訴人提出投訴；消防處巡查投訴涉及的地點，並就阻塞逃生途徑發出兩張消除火警危險通知書；有關違規情況於同日消除 • 2025.11.20：消防處將巡查結果告知投訴人

[14] 勞工處亦接獲本個案（勞工處清單參考編號 34）。

向民政事務總署提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.02.09	Danny Sing（代表本人及其他業主）	民政事務總署（「民政總署」）	投訴 2024.01.28 業主大會的各項問題，包括出席人數、選用宏業的事宜，以及處理業主提問的方式	• 2024.02.09：投訴人向民政總署提出投訴 • 2024.02.16：民政總署轄下大埔民政事務處（「民政處」）跟進個案，並聯絡投訴人，徵求其同意將個案轉交業主立案法團作進一步處理；投訴人同意 • 2024.02.19：民政處聯絡業主立案法團主席，敦促他履行《建築物管理條例》（第 344 章）（「《建管條例》」）下召開及舉行業主大會的責任 • 2024.02.23：民政處致函業主立案法團主席，重申主席根據《建管條例》召開及舉行業主大會的責任。民政處聯絡投訴人，告知跟進進度 • 2024.03.05：民政處以勸喻信敦促業主立案法團主席遵守《建管條例》中有關應不少於 5%業主要求召開業主

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					大會的條文。同日，業主立案法團回覆指沒有收到業主就有關事項提出的投訴，並歡迎業主以非匿名方式提出投訴及建議。業主立案法團向民政處提供其致業主大會召集人的回覆副本 • 2024.03.14：民政處向物業管理公司跟進出席人數。該公司一名經理回覆指數字根據當日登記紀錄計算 • 2024.03.19：民政處書面告知投訴人，已收到業主立案法團的回覆副本，並徵求投訴人同意向業主立案法團披露其個人資料，以便法團聯絡投訴人跟進。根據民政處紀錄，投訴人沒有回覆 • 2024.03.25：民政處再向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他履行《建管條例》下召開及舉行業主大會的責任 • 2024.04.09：民政處再以另一封勸喻信聯絡業主立案法團主席，敦促他履行《建管條例》下召開及舉行業主大

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					會的責任
2	2024.02.26	Tony Ja （代表本人及其他業主）	民政總署	投訴 2024.01.28 業主大會的出席人數、透明度問題，以及選用牌照存疑的宏業的事宜	• 2024.02.26：投訴人向多個政府部門提出投訴 • 2024.03.06：政務司司長辦公室要求民政總署跟進個案 • 2024.03.19：民政處在回覆中指出：(i)知悉有關承建商牌照的查詢已向相關部門提出；及(ii) 徵求投訴人提供進一步個人資料（姓名及單位資料），並徵求其同意向業主立案法團披露，以便法團聯絡投訴人跟進。根據民政處紀錄，投訴人沒有回覆
3	2024.03.04	匿名人士	民政總署	投訴宏福苑保安員沒有查核身分證明便讓陌生人進入	• 2024.03.05：民政處確認收到投訴，並開立個案檔案 • 2024.03.07：民政處跟進及處理個案 • 2024.03.15：民政處告知 1823 平台（「1823」），已向業主立案法團提出事宜
4	2024.03.11	Jason Yip （代表本人及其他業主）	民政總署	投訴承建商資格、涉事各方之間的關係、就招標程序的關注，以及業主立案	• 2024.03.11：投訴人向民政總署等提出投訴 • 2024.03.19：民政處聯絡投訴人，告

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
			15	法團處理相關事宜的方式	知已就召開特別業主大會的要求採取行動並與業主立案法團跟進。就其他關注事項，民政處留意到投訴人亦向市區重建局、房屋局、房屋署及廉政公署提出，民政處另致函相關當局，即市區重建局、競爭事務委員會、房屋局及屋宇署，提請關注投訴及作適當跟進 • 2024.03.19：葉先生向民政處發送兩封跟進電郵，查詢業主立案法團主席處理不少於5%業主要求召開業主大會的方式；亦查詢如法團在宏業牌照續期前簽署任何合約／文件，法團是否須承擔任何責任等；並詢問如維修工程開始後屋宇署拒絕牌照續期申請，如何避免爭議、損失及損害 • 2024.03.21：民政處確認收到兩封電郵 • 2024.03.25：民政處進一步以口頭方

[15]屋宇署（屋宇署清單參考編號9）亦接獲本個案。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					式聯絡市區重建局，跟進維修合約的審批進度。市區重建局表示，業主立案法團已向該局提交維修合約，但尚未獲批准 • 2024.03.27、2024.03.28 及 2024.04.02：民政處嘗試致電業主立案法團主席不果 • 2024.04.02：民政處向物業管理公司查詢維修合約及業主要求召開特別業主大會事宜的最新進展 • 2024.04.08：民政處再向業主立案法團主席跟進居民有關召開業主大會要求的投訴，並要求在大會舉行前不要簽訂維修合約；主席確認知悉有關要求 • 2024.04.09：收到業主多項投訴後，民政處再發出勸喻信，敦促業主立案法團主席履行召開及舉行業主大會的責任 • 2024.04.10：民政處向要求召開特別業主大會的召集人提供最新情況，表

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					示已要求業主立案法團主席根據《建管條例》履行召開業主大會的責任 • 2024.04.10：與多方進行一系列跟進工作後，民政處向投訴人作出詳盡答覆：(i) 說明《建管條例》及相關工作守則的要求；(ii) 提供大廈管理免費法律諮詢服務資料，供投訴人尋求法律意見。民政處亦告知投訴人其跟進工作，包括多次敦促業主立案法團主席遵守《建管條例》，並要審慎處理簽訂合約的事宜
5	2024.03.17	Dr Lau Chung Man	民政總署[16]	投訴會議出席人數、鴻毅過往定罪紀錄，以及鴻毅與宏業之間的關係	• 2024.03.17：投訴人向民政總署、市區重建局、屋宇署及地政總署提出投訴 • 2024.03.26：民政處發出確認收妥通知 • 2024.04.16：民政處在簡覆中告知投訴人，跟進工作正在進行；投訴人同

[16]本個案亦送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 10）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					日再發送電郵 • 2024.05.03：民政處檢視 2024.03.14 的口頭查詢報告，報告記錄會議紀錄所列出席人數為 595，而民政處人員在會議開始時聽到宣布的人數為 293。報告記錄經理解釋，指數字來自電腦登記紀錄。沒有證據支持投訴人的指稱。民政處其後作出詳盡答覆：(i) 透過解釋《建管條例》有關委任代表及 5%業主要求召開業主大會的條文，回應投訴人的關注，並提供大廈管理免費法律諮詢服務供投訴人考慮；(ii) 報告該處為協助業主提出召開大會要求而採取的行動，包括發出勸喻信；(iii) 解釋該處知悉召集人最近已撤回要求，並會就宏福苑大廈管理事宜繼續與業主立案法團保持聯絡
6	2024.03.23	Dr Lau Chung Man	民政總署	投訴出席人數、鴻毅過往定罪紀錄，以及鴻毅與宏業之間的關係	• 2024.03.23：投訴人向民政及青年事務局局長辦公室及民政總署提出投訴 • 2024.03.26：民政處跟進及處理個案

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.04.16：民政處回覆指正在跟進投訴 • 2024.05.03：民政處檢視 2024.03.14 的口頭查詢報告，報告記錄會議紀錄所列出席人數為 595，而民政處人員在會議開始時聽到宣布的人數為 293。報告記錄經理解釋，指數字來自電腦登記紀錄。沒有證據支持投訴人的指稱。民政處其後作出詳盡答覆：(i) 透過解釋《建管條例》有關委任代表及 5%業主要求召開業主大會的條文，回應投訴人的關注，並提供大廈管理免費法律諮詢服務供投訴人考慮；(ii) 報告該處為協助業主提出召開大會要求而採取的行動，包括發出勸喻信；(iii) 解釋該處知悉召集人最近已撤回要求，並會就宏福苑大廈管理事宜繼續與業主立案法團保持聯絡
7	2024.03.30	林景東及胡錦輝	民政總署	投訴 2024.01.28 業主大會的異常情況，包括出席人	• 2024.03.30：投訴人向業主立案法團主席提出投訴，並將副本抄送至民政

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
				數、業主立案法團處理業主提問的方式，以及業主要求召開特別業主大會的事宜	處等 • 2024.04.08：民政處致電業主立案法團主席，反映收到多項涉及業主要求召開業主大會的投訴。民政處要求主席在業主大會舉行前不要簽訂任何維修合約 • 2024.04.09：民政處確認收到投訴。同日，民政處再向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他履行《建管條例》下召開及舉行業主大會的責任 • 2024.04.10：民政處致電胡先生，跟進 2024.03.30、2024.04.05 及 2024.04.08 的投訴。民政處解釋，已聯絡業主立案法團主席，敦促他履行《建管條例》下召開及舉行業主大會的責任 • 2024.04.24：進一步跟進後，民政處得悉業主要求召開特別業主大會的要求已被撤回 • 2024.04.30：民政處向投訴人回覆，表示已敦促業主立案法團主席按《建

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					管條例》要求召開業主大會；該處得悉召集人已撤回召開大會的要求；該處會就宏福苑大廈管理事宜繼續與業主立案法團保持聯絡
8	2024.04.05	林景東及胡錦輝	民政總署	投訴 2024.01.28 的業主大會，包括出席人數、業主立案法團處理業主提問的方式，以及業主要求召開特別業主大會的事宜	• 2024.04.05：投訴人向民政處及市區重建局提出投訴 • 2024.04.08：投訴人發送跟進電郵。同日，民政處致電業主立案法團主席，跟進收到多項涉及業主聯名要求召開業主大會的投訴。民政處要求主席在業主大會舉行前不要簽訂任何維修合約 • 2024.04.09：民政處確認收到電郵 • 2024.04.10：民政處致電胡先生，跟進 2024.03.30、2024.04.05 及 2024.04.08 的投訴。該處解釋，已敦促業主立案法團主席盡快召開業主大會，及其根據《建管條例》須履行的相關責任 • 2024.04.24：經進一步跟進後，民政

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					處得悉召集人已撤回召開特別業主大會的要求 • 2024.05.03：民政處向投訴人回覆，表示已透過勸喻信敦促業主立案法團主席根據《建管條例》召開及舉行業主大會；該處得悉要求召開大會的林先生已撤回要求；該處會繼續與業主立案法團保持聯絡，並按情況提供適切協助
9	2024.04.08	林景東及胡錦輝	民政總署	投訴 2024.01.28 的業主大會，包括出席人數、處理業主提問的方式，以及業主要求召開特別業主大會的事宜	• 2024.04.08：投訴人向民政處等提出投訴 • 2024.04.08：民政處致電業主立案法團主席，跟進收到多項涉及業主要求召開業主大會的投訴。民政處要求主席在業主大會舉行前不要簽訂任何維修合約 • 2024.04.10：民政處致電胡先生，告知已聯絡業主立案法團主席，敦促他按《建管條例》的要求召開業主大會 • 2024.04.12：民政處聯絡業主立案法

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					團主席，查詢維修合約事宜，並敦促他履行《建管條例》下召開業主大會的責任 • 2024.04.16：民政處向市區重建局一名陳先生跟進，查詢宏福苑維修工程申請的處理進度 • 2024.04.24：經進一步跟進後，民政處獲業主立案法團主席告知召集人已撤回召開特別業主大會的要求 • 2024.05.03：民政處向投訴人回覆，表示已透過勸喻信敦促業主立案法團主席根據《建管條例》召開及舉行業主大會；該處得悉要求召開大會的林先生已撤回要求；該處會繼續與業主立案法團保持聯絡，並按情況提供適切協助
10	2024.04.16	Dr Lau Chung Man	民政總署	投訴宏業的表現	• 2024.04.16：投訴人向市區重建局提出投訴；該投訴與投訴人於2024.03.17 提出的投訴（見參考編號5）使用相同電郵標題。民政總署為抄送部門之一

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.04.20：投訴人再向市區重建局提出投訴。民政總署為抄送部門之一 • 2024.04.22：民政處跟進個案 • 2024.05.03：民政處就投訴人於 2024.03.17 及 2024.03.23 提出的投訴作出詳盡答覆
11	2024.06.05	匿名人士（身分標示為陳生）	民政總署	投訴維修工程的付款安排	• 2024.06.05：投訴人向民政處提出投訴 • 2024.06.07：民政處確認收到投訴 • 2024.07.04：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.07.21：民政處致電業主立案法團主席，跟進維修工程最新情況等事宜 • 2024.07.29：民政處作出回覆，提請投訴人注意《建管條例》第 21 至 22 條，並記錄經該處聯絡協調後，業主立案法團管理委員會已決定延長付款時間
12	2024.06.11	李永源	民政總署	查詢維修工程的付款安排	• 2024.06.11：查詢人向行政長官辦公室提出查詢

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2024.06.21：查詢轉交民政總署 • 2024.07.03：民政處確認收到查詢 • 2024.07.12：民政處向查詢人作出詳盡答覆，解釋維修多層大廈公用地方是業主的共同責任等事宜 • 2024.07.25：查詢人進一步提出，業主立案法團主席沒有遵守規則及規例，包括應不少於 5%業主要求召開及舉行特別業主大會，以及選用外牆物料的事宜 • 2024.07.29：民政處向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他履行應不少於 5%業主要求召開及舉行業主大會的責任，並要求他向業主提供樓宇維修資料，以釋除疑慮 • 2024.08.06：民政處向業主立案法團主席發出信件，表示知悉會議通告已發出 • 2024.08.15：民政處致電業主立案法團主席，跟進 2024.08.14 的管理委員會會議；該會議討論 2024.09.06 特別

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					業主大會的安排。民政處告知主席，該處正與中華基督教會馮梁結紀念中學（「該學校」）聯絡，商討使用該學校作為大會場地 • 2024.08.23：民政處向投訴人作出詳盡答覆，告知經該處聯絡協調後，將於 2024.09.06 舉行特別業主大會等事宜。就選用外牆物料的投訴，民政處向投訴人提供其各項大廈管理服務的資料，包括免費法律諮詢服務，以便投訴人就大廈公契相關條文的解釋尋求獨立法律意見
13	2024.06.15	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴業主立案法團發出的維修通告有錯誤，且資訊不足	• 2024.06.15：投訴人以電郵向民政處提出投訴 • 2024.06.20：民政處確認收到投訴 • 2024.07.03：民政處徵求投訴人同意，將投訴轉交業主立案法團並披露其個人資料；投訴人同意 • 2024.07.04：經投訴人同意，民政處致函業主立案法團跟進，並再次敦促主席履行《建管條例》下召開及舉行

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					業主大會的責任
14	2024.07.03	匿名人士	民政總署	投訴維修工程的費用	• 2024.07.03：投訴人以匿名信向民政及青年事務局局長辦公室提出投訴 • 2024.07.05：民政處跟進個案 • 2024.07.15：民政處將投訴所提出的問題轉達業主立案法團主席。由於投訴以匿名信方式提出，民政處未能回覆
15	2024.07.11	Cheung Tsz Wan	民政總署	要求協助跟進業主立案法團沒有回應索取維修工程保險及簡介會資料的要求	• 2024.07.11：投訴人以電郵向民政處提出投訴 • 2024.07.15：民政處徵求投訴人同意向業主立案法團披露其個人資料，以供跟進；民政處聯絡法團主席，追問5%業主要求召開特別業主大會及要求展示維修資料的最新進展 • 2024.07.17：投訴人不同意披露其個人資料。民政處在不披露投訴人個人資料的情況下，致電及勸喻信聯絡業主立案法團，敦促法團舉行業主大會 • 2024.07.22：民政處發出勸喻信，敦促業主立案法團主席履行《建管條

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					例》要求的召開及舉行業主大會責任 • 2024.07.26：民政處向投訴人回覆，表示業主立案法團已公布業主大會安排
16	2024.07.20	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署[17]	投訴維修工程引起及與其有關的各項事宜	• 2024.07.20：投訴人向行政長官辦公室提出投訴 • 2024.07.22：行政長官辦公室回覆指事宜已轉交發展局、民政總署及屋宇署跟進。同日，民政處向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他須按《建管條例》，應不少於 5%業主要求召開及舉行業主大會 • 2024.07.29：民政處向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他遵守《建管條例》，履行應不少於 5%業主要求召開及舉行業主大會的責任 • 2024.08.06：民政處向業主立案法團主席發出信件，表示知悉法團已應業主要求，決定於 2024.09.06 在該學校

[17]屋宇署（屋宇署清單參考編號 13）及獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 4）亦接獲本個案。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					舉行業主大會。民政處敦促主席遵守《建管條例》，並按規定展示會議通告 • 2024.08.15：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進 2024.08.14 舉行的管理委員會會議。民政處告知主席該處正與該學校聯絡，以確保可使用該學校作為大會場地 • 2024.08.17：投訴人向行政長官辦公室發送跟進電郵，表示難以尋找特別業主大會場地 • 2024.08.19：行政長官辦公室回覆指事宜已轉交民政總署跟進 • 2024.08.21：民政處跟進個案 • 2024.08.28 及 2024.10.04：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.10.18：民政處向投訴人作出詳盡答覆，列述該處與該學校的聯絡協調工作最終促成於 2024.09.06 在該學校舉行特別業主大會等事宜。就涉及大廈公契詮釋的事宜，民政處向投訴

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					人提供免費法律諮詢服務資料，供其尋求獨立法律意見 • 獨立審查組已另行跟進事宜
17	2024.07.24	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴業主立案法團發出的問卷構成騷擾	• 2024.07.24：投訴人向業主立案法團主席、民政處及其他人士提出投訴 • 2024.07.30：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.08.23：民政處向投訴人作出詳盡答覆，說明(i) 該處在大廈管理事宜的角色；及(ii) 如業主感到被恐嚇或人身安全受到威脅，應聯絡相關執法機關
18	2024.07.26	張先生	民政總署	投訴與維修工程有關及由其引起的各項事宜（包括舉行特別業主大會），並要求將事宜轉介民政及青年事務局	• 2024.07.26：投訴人透過 1823 提出投訴；民政及青年事務局要求 1823 將事宜轉介民政總署 • 2024.07.29：1823 將事宜交予民政總署跟進 • 2024.07.31：民政處跟進個案 • 2024.08.06：民政處聯絡投訴人，告知該處就舉行特別業主大會所作的聯絡協調工作，包括爭取合適場地。該

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					處告知投訴人，特別業主大會安排將於短期內公布。民政處負責人員（柯煒妍女士）向投訴人提供直接聯絡電話，方便其進一步查詢大廈管理事宜。投訴人同意結束其 1823 個案。經投訴人同意，民政處向 1823 回覆指個案將由該處直接處理
19	2024.07.26	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴棚架的潛在風險	• 2024.07.26：投訴人向物業管理公司及業主立案法團主席提出投訴，並將副本抄送至民政處；同日，民政處致電主席，敦促他採取預防措施。通話中，主席表示會聯絡承建商，到投訴人的單位檢查。民政處向投訴人回覆，告知已協助提請主席關注事宜。民政處徵求黎先生同意向管理委員會披露其個人資料，以便安排到其單位進行實地檢查。根據民政處紀錄，黎先生沒有回覆
20	2024.07.29	Tsz Wan Cheung	民政總署	投訴 2024.06.27 業主立案法團會議紀錄與 2024.07.27 公布的通告內	• 2024.07.29：投訴人向民政處提出投訴 • 2024.08.08：民政處向投訴人作出簡

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
				容不一致	覆 • 2024.08.28：民政處向投訴人作出詳盡答覆，說明(i) 該處在大廈管理事宜的角色；及(ii) 該處已與業主立案法團跟進事宜
21	2024.07.29	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴擅自更改建築材料	• 2024.07.29：投訴人向物業管理公司及業主立案法團主席提出投訴，並將副本抄送至民政處及市區重建局 • 2024.08.08：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.08.28：民政處向投訴人作出詳盡答覆，說明(i) 該處在大廈管理事宜的角色；及(ii) 該處已聯絡業主立案法團，要求作進一步處理
22	2024.08.05	匿名人士	民政總署	投訴業主立案法團主席拒絕召開特別業主大會	• 2024.08.05：投訴人透過 1823 提出投訴，1823 交予民政總署處理 • 2024.08.06：民政處向業主立案法團主席發出信件，表示知悉法團已應業主要求，決定於 2024.09.06 在該學校舉行業主大會。民政處敦促主席遵守《建管條例》，並按規定展示會議通

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					告 • 2024.08.08：民政處跟進個案 • 2024.08.13：民政處透過 1823 回覆，告知投訴人：(i) 該處就有關事項所作的聯絡協調工作；及(ii) 業主立案法團已決定於 2024.09.06 舉行特別業主大會 • 2024.08.15：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進 2024.08.14 舉行的管理委員會會議。民政處告知主席該處正與該學校聯絡，以確保可使用該學校作為大會場地
23	2024.08.26	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	查詢委任代表文書的有效性，並投訴問卷事宜；要求民政處敦促業主立案法團主席在委任代表文書收集箱加設閉路電視監察	• 2024.08.26：投訴人以電郵及電話向民政處提出投訴。民政處解釋，《建管條例》沒有就問卷作出規定 • 2024.08.30：民政處向投訴人作出詳盡答覆，表示填寫問卷屬自願，並已將投訴人加設閉路電視監察的要求轉達業主立案法團主席
24	2024.08.28	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴密封的委任代表文書收集箱可能遭未經授權開	• 2024.08.28：投訴人向物業管理公司提出投訴，並將副本抄送至民政處

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
				啟，原因為多份授權書一夜之間失蹤	• 2024.09.03：民政處向投訴人回覆，告知《建管條例》沒有就處理委任代表文書收集箱作出規定
25	2024.08.31	匿名人士	民政總署[18]	投訴棚架造成的盜竊風險	• 2024.08.31：投訴人以電郵向多個部門提出投訴，包括 1823、警方、市區重建局及民政總署 • 2024.09.03 及 2024.09.04：民政處跟進個案 • 2024.09.27：民政處確認收到投訴，並表示警方亦為投訴收件人，會就事宜作出回覆
26	2024.09.02	Mrs. Lai	民政總署	查詢 2024.09.06 特別業主大會的惡劣天氣安排	• 2024.09.02：查詢人以電郵向民政處提出查詢 • 2024.09.03：民政處與業主立案法團、物業管理公司及警方討論 2024.09.06 特別業主大會的後勤安排。討論中，民政處建議法團及時向業主公布大會安排及程序，包括惡劣天氣下的安排

[18]警方亦接獲本個案（警方清單參考編號 1）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.09.04 至 2024.09.06：民政處以電話與查詢人溝通，回應其有關委任代表安排及大會程序的查詢。民政處亦告知查詢人，會與業主立案法團協調惡劣天氣安排 • 2024.09.06：查詢人再向民政處發送電郵，投訴各項事宜，包括委任代表及 2024.09.06 特別業主大會的惡劣天氣安排 • 2024.09.11：民政處作出詳盡答覆，記錄相關問題已於 2024.09.04 至 2024.09.06 致電解釋
27	2024.09.03	Tsui Moon-come (徐滿柑)	民政總署	投訴一名區議會議員支持業主立案法團時任管理委員會	• 2024.09.03：投訴人在於 2024.09.06 舉行的特別業主大會前，向民政及青年事務局及民政總署提出投訴 • 2024.09.04 及 2024.10.09：民政處作出簡覆 • 2024.10.18：民政處向投訴人作出詳盡答覆：(i) 表示該處人員出席 2024.09.06 特別業主大會，會上業主通過決議選出新一屆管理委員會；

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					(ii) 按既定做法，請投訴人向大埔區議會提出有關區議員的投訴；及(iii) 列述《建管條例》有關委任代表投票的條文
28	2024.09.30	陳球強	民政總署	查詢 2024.09.06 特別業主大會的現場情況，以及《建管條例》中有關管理委員會的條文	• 2024.09.30：投訴人以電郵向民政處提出投訴 • 2024.10.02：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.10.10：民政處根據出席特別業主大會的該處人員報告，作出詳盡答覆。回覆提及業主不滿大會因場地所分配時間屆滿而須結束，亦記錄該處與該學校管理層協調促成延長場地使用時間，以及《建管條例》有關管理委員會的條文
29	2025.01.07	Cheung Ho Wai [sic] Andy	民政總署[19]	投訴窗台可能涉及的額外工程相關的各項事宜	• 2025.01.07：投訴人以信件向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等 • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴

[19]獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 26）及警方（警方清單參考編號 2）亦接獲本個案。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
30	2025.01.14	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴維修工程的保險詳情不足	• 2025.01.14：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等 • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
31	2025.01.16	Cheung Ho Wan Andy	民政總署[20]	要求釐清所附會議紀錄	• 2025.01.16：查詢人向業主立案法團管理委員會提出查詢，並將副本抄送至民政處等[21] • 2025.02.12：民政處將本查詢及查詢人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進查詢人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，查詢人並非業主，故法團沒有責任回覆
32	2025.01.21	Cheung Ho	民政總署	要求進一步釐清日常保養	• 2025.01.21：查詢人向業主立案法團

[20]本個案亦送交獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 27）。

[21]本查詢以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本查詢的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
		Wan Andy		及維修工程的事宜	管理委員會提出查詢，並將副本抄送至民政處等[22] • 2025.02.12：民政處將本查詢及查詢人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進查詢人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，查詢人並非業主，故法團沒有責任回覆
33	2025.01.22	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴擅自更換防水物料	• 2025.01.22：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[23] • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢

[22]本查詢以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本查詢的紀錄。

[23]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
34	2025.01.22	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴維修進度延誤	• 2025.01.22：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[24] • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投

[24]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
35	2025.01.24	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴業主立案法團決定取消現有工程項目，以支付因承建商本身疏忽而須進行的維修工程費用	• 2025.01.24：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[25] • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆

[25]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
36	2025.01.27	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴擅自更換防水物料、承建商保險過期，以及做法存疑	• 2025.01.27：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[26] • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
37	2025.02.01	Cheung Ho Wan Andy	民政總署[27]	投訴承建商缺乏保險	• 2025.02.01：投訴人向民政總署、市區重建局及物業管理業監管局提出投訴 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法

[26]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

[27]本個案亦送交警方（警方清單參考編號 3）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					團主席，敦促法團與投訴人溝通；就保險事宜，法團稱承建商的維修工程保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告；法團表示投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆 • 2025.02.21：民政處向投訴人作出詳盡答覆，告知(i) 法團為跟進其投訴／查詢而徵求投訴人提供個人資料；(ii) 每周工程進度會議的詳情；及 (iii) 業主根據《建管條例》要求法團主席舉行特別業主大會的權利等
38	2025.02.01	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴外牆維修工程所用物料	• 2025.02.01：投訴人向市區重建局提出投訴，並將副本抄送至民政總署等[28] • 2025.02.06：民政處向投訴人作出簡覆 • 2025.02.21：民政處向投訴人作出詳盡答覆，回應本投訴及另外兩宗於 2025.02.11 及 2025.02.14 提出的投

[28]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					訴。民政處告知投訴人，已將其關注事項轉達業主立案法團，法團曾聯絡投訴人索取進一步資料，但沒有收到回覆
39	2025.02.11	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴處理保險文件的方式	• 2025.02.11：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，敦促法團與投訴人溝通；就保險事宜，法團稱承建商的維修工程保險當時有效，並已於 2025.02.04 張貼通告；法團稱投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆 • 2025.02.21：民政處向投訴人作出詳盡答覆，回應本投訴及另外兩宗於 2025.02.01 及 2025.02.14 提出的投訴。民政處告知投訴人，已將其關注事項轉達業主立案法團，法團曾聯絡投訴人索取進一步資料，但沒有收到回覆

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
40	2025.02.13	李小姐	民政總署	投訴缺乏合約保險、擅自更換防水物料及其他不妥當的行為	• 2025.02.13：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.02.14：投訴交予民政總署處理 • 2025.02.21：民政處以口頭方式聯絡投訴人跟進問題 • 2025.02.25：民政處告知 1823，投訴人同意個案已獲處理
41	2025.02.14	Cheung Ho Wan Andy	民政總署[29]	投訴擅自更換防水物料	• 2025.02.14：投訴人向業主立案法團提出投訴，並將副本抄送至民政處等。民政處早前已於 2025.02.12 聯絡法團主席，敦促法團與投訴人溝通；就保險事宜，法團稱承建商的維修工程保險當時有效，並已於 2025.02.04 張貼通告；法團稱投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆 • 2025.02.21：民政處向投訴人作出詳盡答覆，回應本投訴及另外兩宗於 2025.02.01 及 2025.02.11 提出的投訴。民政處告知投訴人，已將其關注

[29]警方亦接獲本個案（警方清單參考編號 4）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					事項轉達業主立案法團，法團曾聯絡投訴人索取進一步資料，但沒有收到回覆
42	2025.02.22	Mrs Lai	民政總署	投訴建築工人在棚架上吸煙	• 2025.02.22：投訴人以電郵向民政處提出投訴 • 2025.02.22：民政處聯絡物業管理公司，跟進收到的吸煙投訴。物業管理公司表示亦收到類似投訴，並會向宏業反映情況。同日，民政處從投訴人得悉，她已聯絡其他負責此事的執法部門，而發給民政處的電郵僅供知悉及參考 • 2025.02.24：民政處向投訴人回覆，建議她向業主立案法團或勞工處反映有關建築地盤安全的問題
43	2025.03.12	匿名人士（身分被識別為李小姐）	民政總署	投訴 2025.03.12 特別業主大會的預告時間短促，並要求延期舉行	• 2025.03.12：投訴人透過 1823 提出投訴，投訴被交予民政總署處理 • 2025.03.12：民政處聯絡業主立案法團主席，轉達投訴中提及的關注事項。主席回覆，考慮到延期會令維修工程再度延誤，除非提供進一步理

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					由，否則特別業主大會將如期舉行
44	2025.03.19	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴外牆維修工程所用物料，並指稱業主立案法團成員圍標	• 2025.03.19：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[30] • 2025.03.20：投訴人向民政處發送電郵，指稱有圍標 • 2025.03.26：民政處聯絡競爭事務委員會，確保委員會知悉有關投訴 • 2025.03.27：競爭事務委員會向民政處確認，已收到投訴
45	2025.06.18	胡女士	民政總署	投訴外牆維修工程導致單位受損	• 2025.06.18：投訴人致電行政長官辦公室提出投訴 • 2025.06.25：民政總署被求跟進個案。民政處聯絡物業管理公司，了解其處理投訴的機制 • 2025.06.30 及 2025.07.02：民政處嘗試聯絡投訴人以跟進投訴但不果 • 2025.07.07：民政處致電投訴人。經投訴人同意，該處聯絡業主立案法團

[30]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					主席及物業管理公司，以作跟進。物業管理公司確認已收到個案，並表示獨立工程監督會到訪單位作評估 • 2025.07.10：民政處透過 1823 向投訴人作出書面回覆，並向行政長官辦公室報告有關情況

向獨立審查組提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.02.21	陳智森	獨立審查組	投訴宏業的違規行為	• 2024.02.21：投訴人向獨立審查組提出投訴 • 2024.02.23：獨立審查組聯絡屋宇署，查核宏業的註冊狀況；屋宇署作出詳盡答覆 • 2024.03.01：獨立審查組回覆指將盡快作出答覆 • 2024.03.12：獨立審查組作出簡覆 • 2024.03.25：獨立審查組回覆，由於該組沒有參與招標程序，建議投訴人向市區重建局或業主立案法團查詢「招標妥」計劃／招標程序。如懷疑有圍標，則建議向競爭事務委員會舉報。獨立審查組亦表示，如有需要，可作轉介
2	2024.06.19	馬女士	獨立審查組	投訴維修工程欠缺透明度	• 2024.06.19：投訴人透過 1823 平台（「1823」）提出投訴 • 2024.06.28：獨立審查組以電話回覆投訴人

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
3	2024.06.22	羅女士	獨立審查組	查詢維修工程是否由房屋署要求進行	• 2024.06.22：查詢人透過 1823 提出查詢 • 2024.07.02：獨立審查組以電話回覆查詢人
4	2024.07.20	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	獨立審查組[31]	投訴招標程序、簽訂合約、未經所有持份者一致同意選用外牆瓷磚的事宜，並關注業主承受的財政負擔	• 2024.07.20：投訴人向行政長官辦公室提出投訴，並將副本抄送至政務司司長辦公室及申訴專員等 • 2024.07.24：投訴轉介獨立審查組 • 2024.08.02：獨立審查組作出簡覆 • 2024.08.09：投訴人進一步投訴在遊樂場附近卸下建築材料時引致的安全問題 • 2024.08.12：獨立審查組作出簡覆 • 2024.09.07：投訴人向獨立審查組發送電郵表示感謝 • 2024.09.11：獨立審查組回覆指該組已與市區重建局討論投訴人關注的事宜，並會按情況就遵從強制驗樓計劃提供指引。獨立審查組亦建

[31]屋宇署（屋宇署清單參考編號 13）及民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 16）亦接獲本個案。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					議投訴人聯絡市區重建局，以取得該局各項財政援助計劃的資料
5	2024.08.11	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	獨立審查組[32]	投訴建築地盤有人吸煙	• 2024.08.11：投訴人向獨立審查組及消防處提出投訴，並將副本抄送至市區重建局、民政事務總署及勞工處 • 2024.10.22：獨立審查組就有關事宜向鴻毅／註冊檢驗人員發出地盤安全提示，並要求註冊檢驗人員進行地盤安全評估 • 2024.10.28：獨立審查組進行實地視察，跟進吸煙事宜
6	2024.08.28	程先生	獨立審查組	投訴缺乏有關樓宇維修工程的公眾教育	• 2024.08.28：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.09.06、2024.09.17 及 2024.10.18：獨立審查組曾嘗試致電投訴人不果 • 2024.10.31：多次致電未果後，獨立審查組以語音訊息向投訴人就強

[32]本個案亦送交消防處（消防處清單參考編號 11）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					制驗樓計劃的資料作出回覆
7	2024.09.17	匿名人士	獨立審查組	查詢使用發泡膠板是否符合規定	• 2024.09.17：查詢人透過 1823 提出查詢 • 2024.09.25：獨立審查組因應查詢進行實地視察 • 2024.09.27：獨立審查組向 1823 回覆指該組已聯絡負責的鴻毅／註冊檢驗人員，以取得進一步詳情。同時，1823 告知獨立審查組，查詢人沒有提供聯絡資料供進一步跟進。由於已收到另一宗涉及同一問題的查詢，個案其後被終結 • 2024.10.09 及 2024.10.22：獨立審查組因應查詢聯絡註冊檢驗人員 • 2024.10.28：獨立審查組因應查詢進行實地視察
8	2024.09.23	黃先生	獨立審查組[33]	投訴使用發泡膠板	• 2024.09.23：投訴人透過 1823 提出投訴，並轉介獨立審查組、屋宇署及消防處

[33]消防處亦接獲本個案（消防處清單參考編號 17）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2024.09.25：獨立審查組因應投訴進行實地視察，其後諮詢當時的高級屋宇測量師（屋宇管制）（由屋宇署借調的顧問） • 2024.10.03：獨立審查組作出簡覆 • 2024.10.07 及 2024.11.11：獨立審查組聯絡消防處，以了解消防處對投訴的回覆 • 2024.10.22：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出電郵，提醒他履行《建築物條例》下確保工程安全的責任，並要求他立即採取行動及進行地盤安全評估 • 2024.10.28：獨立審查組再進行實地視察，跟進問題 • 2024.11.12：獨立審查組向 1823 回覆指並無有關發泡膠板阻燃標準的相關規例，並建議 1823 團隊請日後的查詢人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
9	2024.10.05	Jason Poon	獨立審查組	不同意勞工處向宏福苑居民就維修工程所用保護網要求（認可人士及註冊結構工程師作業備考 PNAP APP-70）作出的回覆	• 2024.10.05：投訴人向勞工處提出投訴，並將副本抄送至屋宇署及獨立審查組 • 2024.10.10：屋宇署要求獨立審查組就有關指稱的調查提供最新進展 • 2024.10.15：獨立審查組回覆屋宇署的查詢 • 2024.10.22：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出電郵，提醒他履行《建築物條例》下確保工程安全的責任，並要求他立即採取行動及就任何即時危險進行地盤安全評估 • 2024.10.28 及 2024.11.18：獨立審查組進行實地視察以跟進問題，包括要求提供測試報告及送貨單，以及觀察註冊檢驗人員代表及承建商進行的測試 • 2024.10.29：與勞工處討論及於 2024.10.28 進行實地視察後，獨立審查組向屋宇署回覆，當時沒有證據顯示保護網不符合阻燃要求

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
10	2024.10.11	蘇智源	獨立審查組	投訴竹棚物料懸置於行人通道上方	• 2024.10.11：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.18：獨立審查組透過 1823 將個案轉介勞工處，同步作出跟進 • 2024.10.22：獨立審查組向註冊檢驗人員發出地盤安全提示 • 2024.10.28：獨立審查組進行實地視察，跟進竹棚狀況的問題 • 2024.11.05：獨立審查組向投訴人回覆指該組已進行實地視察，並指示鴻毅／註冊檢驗人員及承建商避免在行人通道上放置大量棚架材料
11	2024.10.16	Clara Ma	獨立審查組	投訴 H 座附近的棚竹斷裂、牆身受損，以及存在易燃物料—發泡膠板	• 2024.10.16：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.18：獨立審查組透過 1823 將個案轉介勞工處同步作出跟進 • 2024.10.22：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出電郵，提醒他履行《建築物條例》下確保工程安全

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					的責任，並要求他立即採取行動及就任何即時危險進行地盤安全評估 • 2024.10.28：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.10.31：獨立審查組作出簡覆，表示已將關注事項轉達鴻毅及承建商跟進；並請投訴人提供受損牆身及斷裂棚架的確切及詳細位置 • 2024.11.08 及 2024.11.12：獨立審查組作出詳盡答覆，建議投訴人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供受損牆身的確切位置，以供獨立審查組跟進 • 2024.11.12：投訴人進一步投訴建築裝飾及冷氣機台 • 2024.11.21：獨立審查組以電話回覆
12	2024.10.17	匿名人士	獨立審查組	投訴地盤安全風險，包括大型車輛往來、工人沒有佩戴安全帽、工程產生粉塵，以及使用發泡膠板；並關注只有部分窗	• 2024.10.17：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.18：獨立審查組透過 1823 將個案轉介勞工處，同步作

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
				戶被發泡膠板遮蓋，其餘窗戶可能在打鑿工程期間受損	出跟進 • 2024.10.22：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出電郵，提醒他履行《建築物條例》下確保工程安全的責任，並要求他立即採取行動及就任何即時危險進行地盤安全評估 • 2024.10.28：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.11.07：獨立審查組回覆指該組已進行實地視察，並指示鴻毅／註冊檢驗人員及承建商確保棚架設計及搭建符合相關安全守則及要求。棚架亦須由合資格人士定期檢查，以確保居民安全。就灰塵及兒童安全問題，獨立審查組建議投訴人直接聯絡物業管理公司，讓其了解實際情況
13	2024.10.24	匿名人士	獨立審查組	投訴維修工程導致外牆出現裂縫	• 2024.10.24：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.28：獨立審查組進行跟進實地視察

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.11.01：獨立審查組要求承建商跟進；獨立審查組要求提供事件的進一步詳情及投訴人的聯絡資料，但 1823 回覆指，投訴人要求不披露其個人資料 • 2024.11.04：獨立審查組向 1823 作出詳盡答覆，建議投訴人聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供裂縫的確切位置，以供獨立審查組跟進
14	2024.10.29	陳先生	獨立審查組	投訴維修工程導致外牆出現裂縫及結構受損	• 2024.10.29：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題 • 2024.11.08：獨立審查組作出簡覆 • 2024.11.18：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.11.19：於 2024.11.18 進行跟進視察及經承建商澄清後，獨立審

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					查組向 1823 回覆指裂縫不涉及結構問題
15	2024.10.29	蔡女士	獨立審查組	投訴維修工程導致外牆出現裂縫	• 2024.10.29：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題 • 2024.11.08：獨立審查組向 1823 回覆，澄清受損／裂縫不涉及結構問題，並建議 1823 請日後的查詢人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商 • 2024.11.18：獨立審查組因應投訴視察地盤情況
16	2024.10.30	郭先生	獨立審查組	投訴維修工程導致外牆出現裂縫	• 2024.10.30：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.11.08：獨立審查組致電投訴人，澄清裂縫並非結構性裂縫，並建議投訴人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商 • 2024.11.18：獨立審查組因應投訴視察地盤情況
17	2024.10.30	匿名人士	獨立審查組	投訴維修工程導致結構受損	• 2024.10.30：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題 • 2024.11.08：獨立審查組向 1823 作出詳盡答覆，建議投訴人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供裂縫的確切位置，以供獨立審查組跟進。由於提交投訴時的資料及相關詳情不完整，獨立審查組未能就本次投訴提供進一步協助 • 2024.11.18：獨立審查組因應投訴

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					視察地盤情況
18	2024.10.31	蔡女士	獨立審查組	投訴維修工程導致結構受損	• 2024.10.31：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題 • 2024.11.08：獨立審查組向 1823 作出詳盡答覆，建議投訴人聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供裂縫的確切位置，以供獨立審查組跟進 • 2024.11.18：獨立審查組因應投訴視察地盤情況
19	2024.11.11	陳先生	獨立審查組	投訴外牆結構欠妥之處所涉風險	• 2024.11.11：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.11.12：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出安全提示，並將副本抄送至物業管理公司，要求鴻毅／註冊檢驗人員檢視投訴事項，評估是否有任何即時危險或對公眾

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					構成安全風險 • 2024.11.18：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.11.21：於 2024.11.18 進行跟進實地視察後，根據從鴻毅／註冊檢驗人員了解的情況，獨立審查組向 1823 回覆，澄清外牆沒有觀察到明顯的結構欠妥之處，並建議投訴人聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供裂縫的確切位置，以供獨立審查組跟進
20	2024.11.11	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[34]	查詢宏業／鴻毅／認可人士是否已就外牆工程申請批准，以及就進行第 I 級別小型工程或改動及加建工程提交通知，並查詢該等申請及註冊檢驗人員的詳情	• 2024.11.11：查詢人向屋宇署提出查詢 • 2024.11.12：屋宇署將事宜轉介獨立審查組跟進 • 2024.11.14：查詢人跟進查詢 • 2024.11.18：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.12.13：查詢人跟進查詢

[34]本個案送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 16）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2025.01.20：查核紀錄後，獨立審查組回覆指該組已收到外牆修葺工程的小型工程呈交文件，並已與註冊檢驗人員進行實地視察 • 2025.01.21：查詢人進一步查詢該等申請的詳情，以及與獨立審查組一同實地視察的註冊檢驗人員身份 • 2025.01.21：獨立審查組回覆查詢人，由於註冊檢驗人員由業主立案法團委任，建議查詢人向業主立案法團索取小型工程呈交文件的詳情，包括呈交日期及註冊檢驗人員姓名 • 2025.03.17：由於業主立案法團沒有回覆，查詢人向房屋署發送跟進電郵，要求提供註冊檢驗人員資料；獨立審查組作出簡覆 • 2025.03.28：獨立審查組作出簡覆 • 2025.04.07：獨立審查組向查詢人回覆，由於註冊檢驗人員由業主立案法團委任，獨立審查組不宜向第

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					三方披露相關資料
21	2024.11.12	Clara Ma	獨立審查組	就維修工程中涉及建築裝飾及冷氣機台工程的額外費用等不當情況提供意見	• 2024.11.12：獨立審查組收到意見 • 2024.11.21：獨立審查組以電話回覆
22	2024.11.18	Tsui Moon-come (徐滿柑)	獨立審查組	投訴外牆狀況	• 2024.11.18：投訴人經 1823 提出投訴 • 2024.11.18：獨立審查組進行跟進視察。外牆被棚架遮蓋，未能直接檢視 • 2024.11.27：獨立審查組回覆指該組已與鴻毅／註冊檢驗人員及承建商進行實地視察。根據顧問及承建商的評估，外牆整體狀況大致良好
23	2024.12.17	Manly Yu（代表一群業主）	獨立審查組	投訴承建商拆除外層紙皮石時過度打鑿，導致外牆部分窗楣及冷氣機承托平台的混凝土結構受損	• 2024.12.17：投訴人向房屋局提出投訴 • 2025.01.06：獨立審查組回覆，顧問已就外牆向業主立案法團提供意見，而外牆建築工程不會影響樓宇安全 • 2025.01.12：投訴人稱維修工程已影響樓宇結構，而承建商應遵守合

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					約要求 • 2025.01.20：獨立審查組回覆指顧問已就窗楣及冷氣機台向業主立案法團提供意見，而獨立審查組已提醒鴻毅／註冊檢驗人員履行強制驗樓計劃下註冊檢驗人員的職責；獨立審查組不宜評論合約詳情
24	2024.12.30	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[35]	投訴冷氣機台的修葺違反相關作業守則；承建商拆除窗楣，導致鋼筋外露；以及牆身出現裂縫	• 2024.12.30：查詢人向獨立審查組查詢冷氣機台的修葺是否違反相關作業守則，並將副本抄送至屋宇署 • 2025.01.21：獨立審查組作出簡覆 • 2025.02.10：獨立審查組向投訴人回覆指鴻毅／註冊檢驗人員已確認收到有關裂縫及鋼筋問題的關注事項。就冷氣機台及窗楣的欠妥之處，鴻毅／註冊檢驗人員表示正檢視事宜，並會向業主立案法團提交補救方案供考慮。獨立審查組亦提醒註冊檢驗人員，就《建築物條

[35]本個案亦送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 17）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					例》需要進行的任何修葺工程，須作出必要的法定申請
25	2025.01.01 & 2025.01.02	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[36]	投訴宏業可能違反《建築物條例》	• 2025.01.01 及 2025.01.02：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.02.10：獨立審查組向投訴人回覆指該組已收到外牆修葺工程的小型工程呈交文件 • 2025.02.13：投訴人提出跟進查詢 • 2025.03.28：獨立審查組向投訴人回覆指該組已收到外牆修葺工程的小型工程呈交文件。業主立案法團已委任鴻毅／註冊檢驗人員監督強制驗樓計劃下的修葺工程
26	2025.01.08	Cheung Ho Wan Andy（代表一群業主）	獨立審查組[37]	投訴工程導致冷氣機台及窗楣受損	• 2025.01.08：投訴人向業主立案法團提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組等 • 2025.01.21：獨立審查組進行跟進

[36]本個案亦送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 17）。

[37]民政事務總署亦接獲本個案（民政事務總署清單參考編號 29）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					實地視察
27	2025.01.17	Cheung Ho Wan Andy	獨立審查組[38]	要求釐清所附會議紀錄	• 2025.01.17：查詢人向業主立案法團提出查詢，並將副本抄送至獨立審查組等 • 2025.01.21：獨立審查組回覆指查詢人提出的事項屬合約事宜，不涉及《建築物條例》，因此不屬獨立審查組職權範圍
28	2025.02.13	郭先生	獨立審查組	投訴維修工程導致單位內出現裂縫及脫灰	• 2025.02.13：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.02.18：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員及物業管理公司發送電郵，要求檢視及評估所提出的事宜 • 2025.02.19：獨立審查組告知投訴人，承建商會安排到訪單位檢視；獨立審查組向物業管理公司發送跟進電郵 • 2025.02.21：獨立審查組致電投訴

[38]民政事務總署亦接獲本個案（民政事務總署清單參考編號 31）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					人，釐清該組就維修工程的合約管理或項目管理的角色 • 2025.02.27：獨立審查組收到物業管理公司提供、關於承建商實地到訪的最新資料
29	2025.02.13	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[39]	投訴獨立審查組沒有指示承建商將受損外牆及冷氣機台恢復原狀，而是讓業主決定解決問題的方案	• 2025.02.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.02.14：獨立審查組作出簡覆 • 2025.02.22：投訴人查詢顧問所作陳述是否符合事實，並要求提供獨立審查組的書面回覆副本（如有） • 2025.02.28：獨立審查組將投訴轉達鴻毅／註冊檢驗人員 • 2025.03.04：獨立審查組作出簡覆 • 2025.03.05：獨立審查組因應投訴進行實地視察 • 2025.03.05：投訴人進一步投訴鴻毅／註冊檢驗人員的方案，並強調

[39]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 18）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					宏業有多項紀律處分紀錄 • 2025.03.08：投訴人告知房屋局、房屋署、屋宇署及獨立審查組，特別業主大會定於 2025.03.21 舉行 • 2025.03.28：獨立審查組以電郵向投訴人回覆指移除有欠妥的混凝土屬修葺程序的一部分，並受鴻毅／註冊檢驗人員監督。獨立審查組亦解釋該組就修葺方法、業主立案法團運作及大廈公契事宜所擔當的角色
30	2025.02.21	馬女士	獨立審查組	查詢維修工程的承建商保險，並反映吸煙及工人安全問題	• 2025.02.21：查詢人透過 1823 提出查詢 • 2025.02.25：查詢人透過 1823 提供補充資料；獨立審查組致電查詢人，作出解釋及提供建議 • 2025.02.27：獨立審查組就保險事宜作出詳盡答覆
31	2025.02.27	YSY	獨立審查組	查詢維修工程引致的噪音及安全風險	• 2025.02.27：查詢人向屋宇署提出查詢；屋宇署同日將事宜轉介獨立審查組，並將副本抄送至查詢人

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
			[40]		• 2025.03.05：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2025.03.07：於 2025.03.05 進行跟進視察後，獨立審查組就所關注的施工流程向查詢人回覆——外牆打鑿工程限制於每三樓層進行，建築廢料則經指定的垃圾槽排出 • 2025.03.13：獨立審查組收到電郵，感謝該組跟進及進行視察
32	2025.03.02	凌先生	獨立審查組	投訴維修工程導致內牆出現裂縫	• 2025.03.02：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.03.03：獨立審查組向鴻毅／物業管理公司發出電郵，查詢詳情 • 2025.03.12：獨立審查組以電話回覆投訴人，並詳細解釋該組的立場及角色
33	2025.03.13	Dr Lau Chung Man	獨立審查組 [41]	投訴承建商未有申請批准便進行鑽孔，導致外牆及承托冷氣	• 2025.03.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本

[40]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 19）。

[41]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 20）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
				機的混凝土板大範圍受損，以及獨立審查組的 Amanda Lau（劉嘉敏）沒有指示承建商將其恢復原狀	抄送至獨立審查組 • 2025.04.14：獨立審查組以信件回覆投訴人，表示註冊承建商已呈交第 I 級別小型工程的展開工程通知書，而獨立審查組已相應發出確認收到文件的信件。就註冊檢驗人員的詳情，獨立審查組重申，資料由業主立案法團向該組提供，並建議投訴人向業主立案法團索取所需資料
34	2025.03.18	林女士	獨立審查組	投訴建築樓宇施工質素（尤其冷氣機台內指稱結構構件的偏差）的事宜	• 2025.03.18：透過 1823 提出投訴 • 2025.03.28：獨立審查組致電投訴人，解釋該組的角色及職責。投訴人確認並理解，獨立審查組未能處理其對樓宇質素問題的關注
35	2025.05.10	陳先生 （代表一群業主）	獨立審查組	投訴冷氣機台的狀況，並查詢由哪個政府部門負責發出宏福苑的入伙紙	• 2025.05.10：投訴人透過 1823 及向香港房屋委員會提出投訴，並將副本抄送至政務司司長辦公室、屋宇署、房屋局及民政事務總署等 • 2025.05.12：屋宇署回覆指事宜屬獨立審查組職權範圍，相信獨立審

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					查組會作相應跟進；獨立審查組收到該投訴 • 2025.05.13：投訴人向屋宇署及房屋局提出跟進查詢，並將副本抄送至香港房屋委員會、申訴專員及民政事務總署等 • 2025.05.22 及 2025.05.29：獨立審查組作出簡覆 • 2025.06.03：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2025.06.19：獨立審查組回覆指入伙紙不適用於宏福苑；就冷氣機台的狀況，於 2025.06.03 進行實地視察後及根據顧問提供的資料，提出的事項不會影響樓宇結構，而承建商已移除相關批盪
36	2025.06.12	林女士	獨立審查組	投訴樓上單位冷氣機滴水，影響投訴人單位冷氣機台維修工程的質素	• 2025.06.12：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.06.19：獨立審查組要求鴻毅／註冊檢驗人員及承建商跟進，並將副本抄送至物業管理公司，特別

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					要求注意施工質素；獨立審查組作出簡覆 • 2025.06.27 及 2025.07.02：宏業及鴻毅／註冊檢驗人員透過 WhatsApp 向獨立審查組提供投訴人單位的情況，例如「H2501 冷氣機台已油防水」 • 2025.07.02：取得物業管理公司及鴻毅／註冊檢驗人員的資料後，獨立審查組向投訴人回覆指承建商已進行了臨時修繕工程；獨立審查組建議投訴人，如冷氣機滴水問題持續，應聯絡業主立案法團／物業管理公司
37	2025.06.18	郭先生	獨立審查組[42]	投訴維修工程導致單位內天花混凝土剝落及出現裂縫	• 2025.06.18：投訴人以電話向行政長官辦公室提出投訴 • 2025.07.02：屋宇署以便箋將個案轉介獨立審查組 • 2025.07.07：獨立審查組收到轉介

[42]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 22）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2025.07.17 及 2025.07.22：獨立審查組嘗試致電投訴人不果 • 2025.07.22：獨立審查組聯絡物業管理公司，以取得個案資料 • 2025.08.01：獨立審查組以電話聯絡投訴人，要求提供天花欠妥之處的照片以供跟進 • 2025.09.22：獨立審查組向 1823 回覆指該組已與物業管理公司跟進事宜，並按投訴人指示與一名 Ms Woo 討論。獨立審查組要求 Ms Woo 提供維修工程開始前拍攝的天花照片，但獨立審查組未有取得該等照片 • 2025.10.02：獨立審查組向投訴人回覆指該組已聯絡物業管理公司跟進，並獲告知承建商不就所提出的事項承擔責任。由於事宜不屬獨立審查組職權範圍，獨立審查組建議投訴人聯絡管理處求助，或透過法律行動解決

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
38	2025.06.24	匿名人士	獨立審查組	投訴維修工程導致滲水	• 2025.06.24：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.07.14：獨立審查組向 1823 回覆指該組已與顧問進行實地視察，並要求承建商加快維修工程；獨立審查組亦就可能的滲水原因提供意見
39	2025.07.13	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[43]	查詢註冊檢驗人員、宏業及分判商是否在各項事宜上違反其職責，並就宏業過往遭受紀律處分提出關注	• 2025.07.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.07.22、2025.08.01 及 2025.09.02：獨立審查組作出簡覆 • 2025.09.14：投訴人表示，居民反映承建商更改瓷磚種類，並投訴窗楣修葺工程的質素 • 2025.10.02：獨立審查組回覆指：就強制驗樓計劃下訂明修葺的事宜，獨立審查組已進行視察及與鴻毅／註冊檢驗人員的代表會面，但

[43]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 23）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					由於外牆被棚架及棚網遮蓋，未能進行全面檢視；冷氣機倒流及滲水等事宜則涉及工程管理，不屬《建築物條例》範圍。儘管如此，獨立審查組已將關注事項轉達鴻毅／註冊檢驗人員，並要求加強地盤監督及項目管理；就宏業的過往紀錄，獨立審查組回覆，該組不宜評論
40	2025.09.06	匿名人士	獨立審查組	投訴維修工程涉嫌使用來自內地的非法勞工	• 2025.09.06：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.09.15：獨立審查組向 1823 回覆指該組已將事宜轉達鴻毅／註冊檢驗人員及承建商，並建議投訴人向相關部門提出 • 2025.09.15：獨立審查組要求鴻毅／註冊檢驗人員及承建商立即檢視情況，並將副本抄送至物業管理公司 • 2025.09.22：承建商回覆，否認使用非法勞工

41	2025.09.29	Kong Cheung Fat (江祥發)	獨立審查組	投訴宏福苑棚網在近期颱風後受損，以及棚網老化	• 2025.09.29：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.10.02：投訴人透過 1823 提交補充資料 • 2025.10.03：獨立審查組經 1823 收到投訴 • 2025.10.08：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發送電郵，要求檢視情況及評估是否對公眾構成任何即時危險 • 2025.10.13：獨立審查組作出簡覆 • 2025.10.20：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2025.10.23：投訴人透過 1823 及以電郵向獨立審查組跟進投訴。投訴人在跟進投訴中明文提及中環華懋大廈火警事件 • 2025.10.23：鑑於華懋大廈火警事件，獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出消防安全提示電郵，要求向各方發出清晰、明確的提醒，把宏福苑的消防安全放在首位。獨立審查組亦要求鴻毅／註冊檢驗人員

					確保所有棚架維持良好狀況，並確保安全網的阻燃性能完全符合法定要求。無論有否收到投訴或查詢，獨立審查組亦主動向其他正進行維修工程的屋苑的註冊檢驗人員發出提示電郵，並進行實地視察 • 2025.10.24：獨立審查組作出簡覆，表示已進行跟進視察，並將盡快提供綜合回覆 • 2025.10.24：投訴人再向獨立審查組發送電郵，關注舊棚網安全、底護板（踢腳板）狀況及工人安全 • 2025.10.27：獨立審查組就工人安全問題將事宜轉介勞工處作適當跟進；獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發送跟進提示電郵，附上屋宇署於 2025.10.21 發出、有關棚網阻燃要求的通函，要求立即關注及遵從 • 2025.10.28：獨立審查組再進行實地視察，跟進棚架、底護板（踢腳板）及棚網狀況 • 2025.10.31：獨立審查組向投訴人

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					回覆指棚架及棚網已在颱風樺加沙後逐步修正。雖然發現若干不足之處，但獨立審查組已提醒鴻毅／註冊檢驗人員盡快修正，並提醒他們在修正後須立即由合資格人士檢查棚架
42	2025.10.04	匿名人士	獨立審查組	投訴建築廢料從高處墮下	• 2025.10.04：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.10.10：獨立審查組經 1823 收到投訴 • 2025.10.14：獨立審查組要求鴻毅／註冊檢驗人員就高處墮物問題檢視情況，評估是否對公眾構成任何即時危險 • 2025.10.14：鴻毅向獨立審查組回覆指相信高處墮下的廢料來自廣福邨，因為廢棄紙皮石為白色，而宏福苑紙皮石為棕色；鴻毅表示，打鑿工程已於 2025 年 8 月下旬完成。鑑於安全考慮，鴻毅／註冊檢驗人員已提醒承建商注意高處墮物

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					風險，並採取適當預防措施 • 2025.10.20：獨立審查組向投訴人回覆指宏福苑外牆紙皮石的打鑿工程已完成，而照片所示紙皮石的顏色與宏福苑不一致。獨立審查組建議，如投訴人仍有疑慮，可向相關各方提供額外資料，以便按情況跟進
43	2025.09.27	紀先生	獨立審查組	投訴棚架彎曲	• 2025.09.27：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.10.13：獨立審查組經 1823 收到投訴 • 2025.10.20：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2025.10.24：獨立審查組向 1823 回覆指該組已進行實地視察，而棚架已在颱風樺加沙後逐步修復 • 2025.10.28：獨立審查組進行跟進實地視察
44	2025.11.04	Will Power (鴻毅)	獨立審查組	註冊檢驗人員以電郵查詢樓梯構件的消防證書的要求	• 2025.11.04：查詢人向獨立審查組

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					提出查詢[44]
45	2025.11.06	Kong Cheung Fat (江祥發)	獨立審查組[45]	投訴宏福苑有石塊從高處墮下，並關注棚網老化	• 2025.11.06：投訴人以電郵向獨立審查組提出投訴，並將副本抄送至屋宇署及勞工處 • 2025.11.07：獨立審查組就投訴向鴻毅／註冊檢驗人員發出信件，並將副本抄送至物業管理公司，要求立即檢視情況及評估是否對公眾構成任何即時危險 • 2025.11.10：鴻毅／註冊檢驗人員以電郵回覆，表示已採取行動，並附上事故報告 • 勞工處已就事宜作出相應跟進
46	2025.11.21	Kong Cheung Fat (江祥發)	獨立審查組[46]	投訴一根竹枝從高處墮下	• 2025.11.21：投訴人向獨立審查組提出投訴，並將副本抄送至屋宇署及勞工處 • 2025.11.24：獨立審查組就高處墮

[44]獨立審查組當時正在考慮查詢及相關法例，在火災發生前沒有向鴻毅作出回覆。

[45]勞工處亦接獲本個案（勞工處清單參考編號 33）。

[46]勞工處亦接獲本個案（勞工處清單參考編號 35）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					物向鴻毅／註冊檢驗人員發出安全提示電郵，要求立即檢視情況及評估是否對公眾構成任何即時危險

向勞工處提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.07.18	勞工處未有提供	勞工處	投訴吊運物料時未有圍封有關範圍，以及承建商車輛非法泊車，阻塞休憩地方	• 2024.07.18：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時沒有進行物料吊運作業。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
2	2024.07.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴吊運物料引致的安全問題	• 2024.07.19：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時沒有進行物料吊運作業。勞工處向負責人發出書面警告

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
3	2024.07.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴發現 10 名工人只使用 9 條獨立救生繩	• 2024.07.19：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因為巡查時發現提供予工人的獨立救生繩數目多於有關工人人數。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
4	2024.07.20	勞工處未有提供	勞工處	投訴發現工人沒有將安全吊帶繫於獨立救生繩	• 2024.07.20：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因為巡查時發現工人有將其安全吊帶繫於獨立救生繩。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
5	2024.07.20	勞工處未有提供	勞工處[47]	投訴工人在建築地盤吸煙	• 2024.07.20：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因沒有發現工人在地盤吸煙，而地盤內亦沒有易燃物品／物料。勞工處向負責人發出書面警告。同日，勞工處亦另轉介本投訴予消防處

[47]消防處亦接獲本個案（消防處清單參考編號 10）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.07.31：勞工處向投訴人作出口頭詳盡回覆
6	2024.07.24	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有使用安全吊帶，以及吊運物料引致的安全問題	• 2024.07.24：投訴人向勞工處提出投訴[48] • 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
7	2024.07.26	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	勞工處	投訴棚架的潛在風險	• 2024.07.26：投訴人向業主立案法團主席及物業管理公司提出投訴，並將將副本抄送至勞工處等 • 2024.08.08：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因為(i) 竹枝與窗戶之間保持可接受的距離；及(ii) 地盤管工透露，除其他事項外，承建商已採取補救措施，縮

[48]投訴所涉事件於 2024.07.19 發生。由於已就同一事項的其他投訴（見上文）於 2024.07.22 進行巡查，因此未有就本投訴另行巡查。勞工處根據 2024.07.22 的巡查結果，認為投訴無法確立。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					短有關竹枝的長度以釋除投訴人的疑慮等。勞工處向負責人發出書面警告 • 勞工處決定不作回覆，因為(i)勞工處僅為投訴電郵的抄送收件人；及(ii) 投訴人與物業管理公司一名經理其後的電郵往來顯示，問題在勞工處實地調查前已解決
8	2024.08.01	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在建築地盤的竹棚上吸煙	• 2024.08.01：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.08.08：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在承建商指定的吸煙區外吸煙，而地盤管工透露，已訂立內部規則處理工人在建築地盤吸煙的問題。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.08.09：勞工處作出簡覆 • 2024.08.30：勞工處向投訴人作

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
9	2024.08.10	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有使用安全吊帶	• 2024.08.10：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時沒有發現搭棚工人未有使用防墮系統。勞工處向負責人發出書面警告 • 勞工處按投訴人明確表示無須勞工處回覆的意願，因此沒有作出回覆
10	2024.08.12	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有使用防墮器	• 2024.08.12：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時沒有發現搭棚工人未有使用防墮系統。勞工處向負責人發出書面

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					警告 • 勞工處按投訴人明確表示無須勞工處回覆的意願，因此沒有作出回覆
11	2024.08.14	勞工處未有提供	勞工處	投訴有人在建築地盤的竹棚上吸煙	• 2024.08.14：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.08.16：勞工處作出簡覆 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在竹棚或地盤其他位置吸煙，而地盤亦內沒有易燃物質／物料。地盤管工透露，已訂立內部規則處理工人在建築地盤吸煙的問題。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.08.30：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
12	2024.08.16	勞工處未有	勞工處	投訴吊運物料引致的安全風	• 2024.08.16：投訴人向勞工處提

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
		提供		險，以及宏業缺乏保障安全的程序	出投訴 • 2024.08.23：勞工處作出簡覆 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有進行物料吊運作業。此外，承建商已實施吊運作業的安全措施，包括提供曾受訓練的吊索工及訊號員、臨時圍封吊運區，以及張貼吊運作業所需的警告告示。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.08.30：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施。
13	2024.08.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴升降竹棚引致的安全風險，以及棚架狀況涉嫌不符合規定	• 2024.08.19：投訴人透過 1823 平台（「1823」）提出投訴 • 2024.08.23：勞工處作出簡覆 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					認為投訴無法確立，因為沒有進行物料吊運作業。此外，承建商已實施吊運作業的安全措施，包括提供曾受訓練的吊索工及訊號員、臨時圍封吊運區，以及張貼吊運作業所需的警告告示。此外，沒有觀察到棚架有不妥當的情況。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.09.17：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
14	2024.08.21	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在未獲發出《建築地盤（安全）規例》表格五的棚架上工作，以及地盤有吊運物料引致的安全風險	• 2024.08.21：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.08.23：勞工處作出簡覆 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在有關棚架上工作；而棚架正處於使用前、待搭棚承建商

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					發出《建築地盤（安全）規例》表格五的狀況。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.09.02：投訴人透過 1823 提供進一步資料 • 2024.09.17：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
15	2024.09	Lee Kwok Hung (李國鴻)	勞工處	投訴工人在棚架上吸煙、遺留煙蒂，以及工作時沒有佩戴安全帶	• 2024.09：於 9 月下旬以電話提出投訴 • 2024.09：勞工處回覆，無須配戴安全吊帶，並會就吸煙問題安排巡查
16	2024.09.06	勞工處未有提供	勞工處	（首次查詢）查詢承建商向勞工處提交以下事項的資料： (i) 宏福苑工人人數及地盤人員組織圖； (ii)機械的使用；及 (iii) 棚架保護網是否符合阻燃	• 2024.09.06：查詢人首次向勞工處提出查詢 • 2024.09.16：勞工處向查詢人作出簡覆。查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2024.10.04：勞工處就首次及跟

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
				標準 （跟進查詢）透過不同電郵查詢以下各項事宜： (i) 吊運作業附近的工人使用安全帽的情況，以及棚架保護網是否符合阻燃標準； (ii) 勞工處進行的執法行動；及 (iii) 因勞工處執法行動而所涉及違反職業安全及健康法例的法庭程序詳情	進查詢向查詢人作出詳盡回覆 • 2024.10.06：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2024.11.05：勞工處向查詢人作出詳盡回覆 • 2025.01.21：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2025.02.17：勞工處向查詢人作出詳盡回覆 • 2025.02.20：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2025.03.18：勞工處向查詢人作出詳盡回覆 • 2025.03.22：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2025.04.16：勞工處向查詢人作出詳盡回覆 • 2025.04.16：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2025.05.08：勞工處向查詢人作出詳盡回覆

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
17	2024.09.11	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有使用安全吊帶	• 2024.09.11：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.09.16：勞工處作出簡覆 • 2024.09.24：投訴人透過 1823 再提出投訴，促請勞工處跟進及回覆。勞工處同日在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為地盤沒有進行施工。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.10.04：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施。在回覆中，勞工處進一步向投訴人解釋，為何認為在有關情況下工人無須使用安全吊帶
18	2024.09.12	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有佩戴安全帽	• 2024.09.12：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.09.16：勞工處作出簡覆 • 2024.09.24：勞工處在宏福苑進

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為地盤沒有進行施工。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.10.10：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
19	2024.09.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴在棚架上工作的工人沒有佩戴安全吊帶及安全帽	• 2024.09.19：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.09.24：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為有關工作因下雨而暫停，且沒有發現工人在棚架上工作。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.10.03：勞工處以電話向投訴人作出口頭詳盡回覆，並邀請投訴人出席會面及提供口供，以便採取進一步執法行動，但投訴人終止電話通話

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
20	2024.09.26	勞工處未有提供	勞工處	投訴棚架涉嫌欠缺《建築地盤（安全）規例》表格五	• 2024.09.26：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.10：勞工處認為投訴不成立，因為在 2024.09.24 巡查後，承建商已藉電郵提供相關的《建築地盤（安全）規例》表格五。勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示棚架已獲簽發表格五
21	2024.10.05	勞工處未有提供	勞工處	投訴維修工程所用保護網的阻燃性能，以及勞工處的回覆誤導公眾	• 2024.10.05：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.10.10 及 2024.11.05：勞工處作出簡覆 • 2024.12.04：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已查核棚架保護網證書，證書顯示棚架保護網符合阻燃標準，並已將事宜轉介相關部門
22	2024.10.16	勞工處未有提供	勞工處	投訴棚架上的竹枝霉爛，對工人構成危險，以及工人在建築地盤吸煙	• 2024.10.16：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在承建商指定的吸煙區外吸煙，而地盤亦內沒有易燃物質／物料。雖然宏福苑公用地方發現少量煙蒂，但未能確定是何人在地盤吸煙。此外，沒有觀察到棚架有明顯損壞。勞工處向各負責人發出書面警告 • 2024.10.24：勞工處以電話向投訴人作出詳盡回覆。同日，投訴人再就同一事宜以電郵向勞工處提供補充資料 • 2024.11.14：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒各負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
23	2024.10.16	勞工處未有提供	勞工處	投訴棚架出現裂口	• 2024.10.16：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					認為投訴無法確立，因為棚架沒有明顯裂縫，且棚架已由合資格的人檢查，並已獲發出有效的《建築地盤（安全）規例》表格五。勞工處向各負責人發出書面警告 • 2024.10.23：勞工處作出簡覆 • 2024.11.13：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒各負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
24	2024.10.18	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在建築地盤吸煙、竹枝出現裂縫，以及工人工作時沒有將安全吊帶繫於獨立救生繩	• 2024.10.18：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為：(i) 有關工人沒有將安全吊帶繫於獨立救生繩的投訴確立，勞工處展開相應檢控行動及發出敦促改善通知書；(ii) 其他投訴事項無法確立，因為沒有發現棚

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					架明顯損壞。巡查時，沒有發現工人在承建商指定的吸煙區外吸煙，而地盤內亦沒有易燃物質／物料。雖然宏福苑公用地方發現少量煙蒂，但未能確定是何人在地盤吸煙。勞工處向各負責人發出書面警告 • 2024.10.28：勞工處作出簡覆 • 2024.11.14：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已採取適當執法及跟進行動
25	2024.10.19	勞工處未有提供	勞工處（LD）	投訴工人將棚架材料懸置於行人通道上方	• 2024.10.19：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因為工作範圍已圍封，而在斜柵上的竹枝亦穩固，且未有發現有物件墮下的危險。勞工處向各負責人發出書面警告 • 2024.10.23：勞工處作出簡覆

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.11.14：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒各負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
26	2024.10.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴棚架上的竹枝發霉、易燃發泡膠板及工人吸煙	• 2024.10.19：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為竹棚沒有明顯損壞，且棚架已獲發出有效的《建築地盤（安全）規例》表格五。勞工處已向各負責人發出書面警告 • 2024.10.23：勞工處作出簡覆 • 2024.11.11：勞工處向獨立審查組發出轉介便箋，要求處理棚架狀況及棚架保護網阻燃效能的事宜 • 2024.11.14：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					告，提醒各負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
27	2024.12.10	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有將安全吊帶繫於獨立救生繩棚架上及棚架上使用新竹枝的不明風險	• 2024.12.10、2024.12.12、2024.12.19 及 2024.12.21：投訴人透過 1823 提出投訴及多次跟進投訴 • 2024.12.12：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時發現有關工人將安全吊帶繫於獨立救生繩。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.12.20：勞工處作出簡覆 • 2025.01.08：勞工處向屋宇署及房屋署發出轉介便箋，要求處理新竹枝的問題 • 2025.01.08：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
28	2025.01.27	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人無牌駕駛叉式起重車	• 2025.01.27：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.02.04：勞工處作出簡覆 • 2025.02.10：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為叉式起重車操作員持有有效的操作證書。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.02.18：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
29	2025.02.24	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在建築地盤吸煙，以及工作時沒有佩戴安全帽	• 2025.02.24：投訴人向勞工處提出投訴 • 2025.03.05：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在地盤吸煙或沒有配戴安全帽。勞工處向負責人發出書面警告

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2025.03.05：勞工處按投訴人要求，以電話向其作出口頭詳盡回覆
30	2025.02.28	勞工處未有提供	勞工處	投訴外牆修葺對投訴人單位造成的結構影響	• 2025.02.28：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.03.05：勞工處在宏福苑進行巡查。勞工處認為投訴無法確立，因為樓宇結構安全的事宜不屬勞工處職權範圍 • 2025.03.06：勞工處作出簡覆 • 2025.03.06：勞工處向屋宇署及獨立審查組發出轉介便箋，要求處理結構安全的事宜 • 2025.03.17：勞工處以電話向投訴人作出口頭詳盡回覆，表示有關結構安全的投訴不屬勞工處職權範圍，而個案已轉介屋宇署及獨立審查組
31	2025.04.30	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在棚架上吸煙、工作時沒有使用安全吊帶，以及僱用非法勞工	• 2025.04.30：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.04.30：勞工處在宏福苑進

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現任何工人在棚架上工作。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.05.08：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
32	2025.07.23	勞工處未有提供	勞工處	投訴颱風過後宏昌閣及宏泰閣的棚架保護網破損	• 2025.07.23：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.07.28：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為有關棚架保護網已修復，而承建商亦會檢查及加固棚架結構。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.07.30：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已進行巡查及發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
33	2025.10.27	勞工處未有提供	勞工處	關注棚架保護網安全	• 2025.10.27：投訴由獨立審查組轉介勞工處 • 2025.11.06：投訴人發送跟進電郵，表示有石塊從高處墮下。 • 2025.11.17：勞工處作出簡覆 • 2025.11.20：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為棚架已由棚架保護網圍封，並已獲發出有效的《建築地盤（安全）規例》表格五，且沒有發現物件墮下。承建商會檢查並以新的棚架保護網更換有問題的保護網。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.11.24：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
34	2025.11.12	勞工處未有	勞工處[49]	投訴工人在建築地盤吸煙	• 2025.11.12：投訴人向勞工處提

[49] 消防處亦接獲本個案（消防處清單參考編號 26）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
		提供			出投訴，並將副本抄送至其他收件人 • 2025.11.20：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在地盤吸煙。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.11.24：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
35	2025.11.21	Kong Cheung Fat (江祥發)	勞工處[50]	投訴竹枝從高處墮下	• 2025.11.21：投訴人向獨立審查組提出投訴，並將副本抄送至勞工處及屋宇署

[50]本個案亦送交獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 46）。

向警方提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.08.31	匿名人士	警方[51]	投訴棚架造成的盜竊風險	• 2024.08.31：投訴人向警方、市區重建局及民政事務總署提出投訴[52]
2	2025.01.07	Cheung Ho Wai [sic] Andy	警方[53]	投訴與窗簷可能涉及的額外工程有關的各項事宜	• 2025.01.07：投訴人向業主立案法團提出投訴，並將副本抄送至警方等[54]
3	2025.02.01	Cheung Ho Wan Andy	警方[55]	投訴承建商缺乏保險	• 2025.02.01：投訴人向物業管理業監管局、市區重建局及民政事務總署提出投訴，並將副本抄送至警方等[56] • 2025.02.11：投訴人向業主立案法團提出相關投訴，並將副本抄送至

[51]本個案亦送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 25）。

[52]自 2024 年 7 月搭建棚架後，警方已加強在宏福苑巡邏。2024 年 7 月至 2025 年 11 月期間，宏福苑沒有接獲爆竊案報案。

[53]本個案亦送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 29）。

[54]投訴沒有披露刑事成份，而警方其後亦沒有收到其他政府部門轉介，指其在跟進行動中發現刑事成份。因此，警方沒有就此事採取進一步行動。

[55]本個案亦送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 37）。

[56]如投訴披露涉嫌貪污或刑事罪行，會轉介廉政公署或警方調查。由於警方收到投訴後沒有接獲轉介，因此沒有就此事採取進一步行動。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					警方等
4	2025.02.14	Cheung Ho Wan Andy	警方[57]	投訴擅自更換防水物料	• 2025.02.14：投訴人向業主立案法團提出投訴，並將副本抄送警方等[58]

[57]本個案亦送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 41）。

[58]投訴沒有披露刑事成份，而警方其後亦沒有收到其他政府部門轉介，指其在跟進行動中發現刑事成份。因此，警方沒有就此事採取進一步行動。

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

		條件 A	條件 B
適用範圍		垂直方向紡織品底邊點火時燃燒性能的試驗方法	與條件 A 一樣
適用材料		各類織物及其製品	與條件 A 一樣
試驗條件		溫度 10-30℃，相對濕度 30%-80%	與條件 A 一樣
試樣尺寸		300 毫米× 89 毫米	與條件 A 一樣
試樣數量		10 塊 [經(縱)向 5 塊，緯(橫)向 5 塊]	5 塊 [經(縱)向 3 塊，緯(橫)向 2 塊]
調濕或乾燥		在溫度 20℃、相對濕度 65% 的標準大氣條件下進行調濕	在 105℃ 的烘箱內乾燥 30 分鐘 在乾燥器中冷卻 ≥30 分鐘
點火器設置	角度	底部中心，點火器管頭與垂直線成 25 度角	與條件 A 一樣
	氣體	工業用丙烷或丁烷或丙烷/丁烷混合氣體	純度不低於 97% 的甲烷
	火焰高度	40 ± 2 毫米	與條件 A 一樣
	距離	點火器管口最高點與試樣底邊距離 17 毫米	與條件 A 一樣
點火時間		12 秒	3 秒
結果計算		(1) 計算經（縱）向 5 塊試樣的續燃/陰燃時間的平均值；及 (2) 計算緯（橫）向 5 塊試樣的續燃/陰燃時間的平均值	計算全部 5 塊試樣的續燃/陰燃時間的平均值
安全網判定標準		根據 GB 5725-2009：縱、橫方向的續燃及陰燃時間不應大於 4 秒	