

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

宏福苑業主立案法團第十二屆管理委員會

第二任管委會（「第二任管委會」）

總結陳詞

引言

1. 第二任管委會衷心感謝委員會給予我們陳述的機會，亦感謝陳健波委員在聽證會上提出的問題，讓我們有機會更直接地分享作為法團管委會參與者的親身感受。
2. 我們在監察宏福苑大維修工程的過程中，親身經歷了不少工程監督上的困難，希望藉此機會與委員會分享這些實務經驗，供委員會考慮。

我們在實務上遇到的處境

（一）工程監管能力有限

3. 我們都是以義務形式出任法團委員，並無樓宇、工程、消防或法律方面的專業知識。面對涉及重大結構或消防安全的工程決策，我們往往

只能依賴顧問及承建商的意見，難以自行判斷當中意見是否正確，亦難以就不合理的安排提出質疑，這是我們在實務中感受頗深的一點。

4. 與此同時，我們切身感受到法團對承建商的實際監管能力相當有限。即使發現問題，法團一般亦只能要求承建商解釋或商討，難以強制要求承建商更改施工安排。工程分期及安全安排往往由承建商主導；法團受合約條款所限，在工程進行期間亦難以強制作出重大變更。
5. 工程顧問理應獨立把關，但就宏福苑事件所見，在承建商未能提供完整測試數據及阻燃證明的情況下，顧問未有及時要求糾正，反而配合承建商以「無法例要求」或「無認可證書制度」等說法，迴避具體的問題。

（二）大維修工程的資金運用透明度不足

6. 大維修工程涉及巨額資金，我們早在上任管委會之前，已對當中的貪污及利益衝突風險有所關注。現行制度未能有效監管。市區重建局雖設有「招標妥」電子招標平台，但局方並不會核實上載平台的資料，亦不會稽查有關人士的背景、往績和互相之間的連繫，整體機制未能保障招標過程的公正性。

7. 由於承建商未有清晰披露工程帳目、報價及追加費用，令作為業主的我們難以全面審閱，我們才會在推翻第一任管委會後，出任新一任管委會成員，希望可以親自監督大維修工程的資金運用。
8. 可是，委員作為義務人士，本身未必具備足夠的工程及財務知識，這是一般業主立案法團普遍面對的局限。在缺乏工程顧問充分協助的情況下，純粹依靠委員審批，未必能夠全面發揮財務把關的作用。

（三）授權票制度容易被不當利用

9. 授權票在實際操作上不可或缺，但其代表性不足、容易被利用的問題，一直是我們作為管委會感到為難的地方。
10. 業主大會的出席率普遍偏低，若沒有授權票機制，不少涉及重大開支的議決根本無法達到法定人數。我們固然希望業主可以更多親身出席大會、參與討論，但現實是不少人受制於時間及其他原因，未必願意或能夠抽身出席。這是我們在制度上一直感受到的一種張力：一方面希望有更多實質參與，另一方面亦要面對現實的局限。
11. 我們上任成為第二任管委會前已觀察到，在涉及重大開支或工程決定的業主大會中，授權票的票數往往遠高於實際出席人數。當中亦不時

出現以下情況：業主大會實際出席人數不多，但最終票數卻遠超現場人數；授權票的來源不易查證，簽署是否屬本人親筆亦未必能夠核實，甚至存在由第三方大量收集授權票的情況；上述情況都可能影響大維修承建商選擇及工程費用等重大議決的代表性。

12. 我們上任後，曾希望改善業主參與不足的問題，因此積極進行網上直播，希望增加透明度，讓未能撥冗出席大會的業主，也能參與屋苑事務；亦舉辦了為數不少的解說會，讓業主更容易掌握大維修工程的各種事宜。
13. 然而，是次事件令我們不禁反思：對於涉及數千伙的大型屋苑，是否適宜與獨立單棟大廈的法團採用相同的參與及管治方式？在人數眾多、意見分散的大型屋苑，會否需要多一些機制（例如按座數或分期設立業主代表，或增設分組會議），幫助業主之間有多一些溝通及了解？
14. 法團制度原本是為日常管理而設，但面對涉及上億元的大維修、消防及生命安全，以及多個承建商及分判商的複雜工程，這已經超出一般以義務形式運作的居民組織所能承擔的範圍。

(四) 政府介入的時機偏後

15. 是次火災亦可見，即使法團多次向 1823 或相關部門作出投訴，政府往往只以「巡查回覆未見有問題」等回應作結，又或部門之間互相推搪，直至發生嚴重事故才考慮介入。我們認為，這正是政府可以在事故發生前及早介入的地方。

一些初步的想法

16. 就以上各項處境，我們希望在此分享以下幾方面的初步想法，供委員會考慮。

(一) 專業支援的角色

17. 我們深深感受到幾個環環相扣的處境：法團委員缺乏工程專業知識、工程監管能力有限，以及傳統法團制度難以應對大型工程。就此，一個值得考慮的方向，是在特定情況下（例如涉及重大結構或消防安全的大型維修工程，或工程金額超過一定門檻），引入獨立的專業人員協助接管有關工程或管理工作，並讓對方享有一定的權力（例如在有

需要時暫停工程、要求更換物料、直接向政府匯報），承擔相應的專業責任。

（二）物料清單的可能性

18. 宏福苑事件中，我們見到顧問及承建商往往以「無法例要求」或「無認可證書制度」等說法，迴避具體的安全責任。我們思考一個或可行的方向，由政府訂立並恆常檢討一份建築物料清單，列明禁止或限制使用的物料（尤其是在施工環境中阻燃性能不達標的臨時物料），亦列明特定施工環境下的最低阻燃要求，讓法團、顧問及承建商有一個較清晰的合規基準，減少日後的技術爭議。

（三）顧問及承建商的責任

19. 工程顧問角色流於形式，以及大維修工程中的利益衝突風險，同樣值得在此一併提出。
20. 我們認為，工程顧問應該就其專業建議、監督失效及安全風險負上相應的法律責任，而不只是一個純粹的技術角色。對於違規的顧問及承建商，是否可以設立階梯式的懲罰機制（例如撤銷牌照、罰款），視乎違規的嚴重程度而定。此外，可以考慮建立法團工程及服務的公開

招標平台，並要求顧問及委員就潛在利益衝突作出法定申報，以提升保障招標過程的透明度。

（四）授權票制度

21. 授權票的代表性及核實問題，是我們作為管委會感受深刻的地方之一，以下希望再作補充。
22. 我們認為，有關授權票首先要處理的是核實問題。現時授權票的簽署及來源，一般缺乏獨立核實，法團或委員本身亦難以判斷有關授權是否確實出於業主的真實意願。如果能夠有一個較獨立的核實機制（例如由第三方核實，或由業主在管理處職員見證下簽署及提交授權書，甚至透過電子系統核實及紀錄），或許可以在一定程度上，回應大家對年長業主授權書會否被不當使用的疑慮。當然，即使有核實機制，這些疑慮是否已經完全解決，仍值得再討論。
23. 我們觀察到，授權票用於法團委員選舉時，爭議相對較少；而涉及重大議題的實質議決（例如大維修承建商的選擇、工程造價的批核）時，授權票的代表性就較常受質疑。因此，關鍵議題的授權票應否要求業主就各項議題另外簽署專項授權，而非沿用一次過、概括式的授權，值得大家一起想想。

24. 另外，有一個實務上的憂慮，我們希望在此坦白提出：授權票制度如果設計不當，理論上有可能被用作「拉票」，即個別人士或群體透過大量收集授權票，尤其是空白的全面授權票，左右重大議決的結果。這一點，我們認為也是委員會考慮授權票改革方向時，值得一併正視的地方。
25. 除此之外，另一個可考慮的方向，是設立一個較獨立的核實及紀錄機制（例如要求業主同時提交授權回條，並由第三方核對簽署），令授權票的授權及使用可以有跡可循。至於實際上應該採用哪一種方案（例如按議題設立專項授權、設定比例上限、引入電子核實系統，或多管齊下），我們認為各有利弊，孰優孰劣，值得委員會及日後的立法程序進一步斟酌。

（五）政府可以更早介入

26. 政府介入偏後的問題，亦是我們特別希望委員會留意的地方。
27. 今次宏福苑大火，我們在聽證會過程中可見，若政府部門對自身工作積極一點，或嚴謹一點，其實是有不少介入時機，可以糾正安全問題的。

28. 如果要在機制層面考慮，政府部門之間或可建立一個跨部門的通報機制，當同一屋苑短期內多次涉及安全投訴時，可以自動提升處理的緊急程度；亦可以考慮讓政府的技術部門在有需要時要求暫停工程以進行安全評估，希望可以由事後追究，變成事前的風險管理。

結語

29. 業主自治是本港樓宇管理的重要基石之一，但我們認為，制度亦須正視法團作為義務組織的能力上限。當工程涉及生命安全及巨額公共風險時，單靠居民組織承擔相應責任，本身已經存在一定的局限。因此，我們在這份陳詞分享的想法，希望能為委員會的討論提供參考，一起思考如何在制度上引入更多支援。
30. 本港樓宇老化問題日趨嚴重，日後大型維修工程相信會更加頻繁。我們希望藉今次事件，讓委員會及社會各界一起重新思考業主立案法團的角色，並在適當時候，就業主立案法團的角色、能力及制度設計作進一步檢視。

31. 宏福苑火災奪去了寶貴的生命，令整個社區受到難以彌補的傷痛。我們提交這份陳詞，希望能夠把握今次機會，在查明事件始末之餘，一同正視現行制度的一些根本問題，讓同類悲劇不再發生。
32. 最後，第二任管委會再次感謝委員會給予我們機會，分享曾作為宏福苑管委會的一些感受及想法，謹此陳詞。

日期：2026 年 7 月 9 日