

業主立案法團第十二屆管理委員會
(任期：2024年9月6日至2026年1月6日)
(「第二任管委會」)
有關宏福苑及其大維修工程之回應

1. 除另有說明外，本回應內所提及的段落編號，均對應羅文錦律師樓於2025年12月29日的信件中所載的相關段落編號。

關於宏福苑及維修工程的資料

2. 第1段：—

(1) 第二任管委會不清楚置邦興業有限公司（「置邦」）服務宏福苑的確實開始日期。然而，根據宏福苑於2023年發布的一段片段¹所示，截至2023年，置邦已管理宏福苑25年。

(2) 據第二任管委會所了解，置邦於宏福苑的相關職員包括：—

(i) 黎永利先生（物業經理，電話：[REDACTED]，電郵：wangfuk@hk.issworld.com）（「管理處黎經理」）；

(ii) Nelson Chan 先生（ISS 分區物業經理，電話：[REDACTED]）；

(iii) 鄭芷盈女士（物業主任）；

(iv) 賂倩盈女士（於大維修期間聘請為協助相關事宜的臨時工作人員）；及

¹ [http://www.wangfuk.org/html/incorp/02/2023.01\(980%E5%8F%B0\).mp4](http://www.wangfuk.org/html/incorp/02/2023.01(980%E5%8F%B0).mp4)

(v) 林文欣先生（工程主任）。

(3) 有關法團與置邦簽訂的協議副本現存放於業主立案法團位於宏志閣的會議室（「宏志閣會議室」）內。

3. 第 2 段：—

(1) 第二任管委會並沒有宏福苑的原始設計建築圖則或繪圖副本，亦沒有宏福苑建成後的建築圖則或繪圖副本。

4. 第 3 段：—

(1) 第二任管委會現隨本回應提供《訂明修葺工程合約》副本（附件一），該合約於 2024 年 4 月 16 日由當時宏福苑業主立案法團代表鄧國權先生、承建商宏業工程有限公司（「宏業」）代表侯華建先生，以及工程顧問鴻毅建築師有限公司（「鴻毅」）黃俠然先生簽訂；

(2) 另亦提供鄧國權先生與鴻毅於 2021 年 12 月 22 日簽訂的《強制驗樓計劃顧問服務合約》副本（附件二）。

5. 第 4 段：—

(1) 第二任管委會翻查相關文件後發現，有關宏福苑維修工程的圖則及 / 或繪圖副本應載於《訂明修葺工程合約》所夾附之光碟內。（附件一，第 DWG/3 頁 (p.130) 及第 DWG/6 頁 (p.133)）第二任管委會現沒有相關光碟。

- (2) 有關宏福苑的地盤平面圖及樓層平面圖，可見於《強制驗樓計劃顧問服務合約》C 部第六部分附件 5 及附件 6。（附件二）
- (3) 至於有關測量或測試記錄方面，第二任管委會僅曾收到與內牆拉力測試相關的記錄，除此之外並沒有其他測量記錄。（附件三）

6. 第 5 段：—

- (1) 據第二任管委會了解，在第二任管委會上任前，宏福苑已偶有大維修工程會議（亦稱工程例會），一般於平日辦公時間舉行。惟第二任管委會並沒有該等會議的相關記錄。
- (2) 自第二任管委會上任後，大維修工程會議一般於每個星期六舉行（直至 2025 年 3 月起改為每兩星期一次）。會議議程通常先由承建商宏業匯報工程進度，其後由工程顧問鴻毅及置邦作出相關報告或補充。
- (3) 會議期間，宏業及鴻毅通常會準備（後期部分文件由工程監督（Clerk of Works，「COW」）準備）PowerPoint 投影片及派發紙本筆記給與會人士即時閱覽。然而，第二任管委會並沒有相關 PowerPoint 的備份。至於紙本筆記，相信仍在宏志閣會議室內。
- (4) 儘管第二任管委會曾多次要求管理處提供完整的大維修工程會議記錄，惟第二任管委會於火災發生前僅取得少量相關記錄。在 2026 年 1 月 7 日，第二任管委會透過 WhatsApp，從管理處黎經理收到一套完整會議記錄（Word 格式），合共 35 份。現隨本回應附上相關 WhatsApp 訊息截圖及會議記錄。（附件四）

(5) 翻查WhatsApp訊息，第二任管委會曾於2024年9月至2025年7月期間，從宏業及鴻毅收到共21份有關工程進度的資料。第二任管委會現有的文件包括：—

- (i) 6份進度報告；
- (ii) 7份未來一個月工序預算日期表；
- (iii) 1份未來兩個月工序預算日期表；
- (iv) 3份未來三個月工序預算日期表；及
- (v) 4份工程預算總表，內附預計工程進度。

現隨本回應附上相關WhatsApp訊息截圖及相關報告（附件五）。

(6) 除經WhatsApp訊息接收到的文件外，第二任管委會亦有以下共4份有關工程進度的資料，包括：—

- (i) 3份工程預算總表，內附預計工程進度；及
- (ii) 1份進度報告。

現隨本回應附上相關報告（附件六）。

(7) 宏業曾提供的工程進度文件副本，以及鴻毅於工程報告中所附的工程相片，其相關紙本副本現存放於宏志閣會議室內。

(8) 另外，第十二屆管理委員會共舉行了13次全體委員會議，首4次由第一任管委會舉辦，其餘9次則由第二任管委會舉辦。管委會及

置邦亦會在這些會議上討論有關大維修的工程進度。現隨本回應附上相關會議記錄。（附件七）

7. 第 6 段：—

- (1) 有關保養消防安全設備及應對火警的政策或程序屬置邦的職責範圍。
- (2) 根據第二任管委會所知，宏福苑至少自 2024 年 1 月 1 日起便已聘請宏泰消防工程有限公司（下稱「宏泰」）負責消防系統的年度檢查及維護工作。完成檢查後，宏泰會向管理處提交需要維修或更換的設備清單，並由物業管理公司為一萬元以上的項目作有關招標；相關維修完成後，承辦商需簽發有效的消防證書（FS251），並將證書張貼於泵房當眼位置。
- (3) 翻查由置邦發出的相關通告，宏福苑曾於 2025 年 3 月 24 日至 27 日期間於日間進行消防系統年度檢查，包括測試消防警鐘。（附件八）
- (4) 於 2025 年 9 月 29 日舉行的第十二屆管理委員會第十二次全體委員會議中，置邦向第二任管委會委員報告每座需修葺或更換的消防設備項目，主要包括消防入水掣、喉轆組件（射咀、閘掣、拉輪、標示膠牌、消防警鐘、消防掣手掣、滅火筒、照明燈連電池）等，承辦商完工後需簽發有效的消防證書（FS251）。（附件七(12)，第 10.2 段）
- (5) 第二任管委會曾於 2024 年 10 月 19 日邀請消防處到宏福苑舉行防火講座及消防演習，期間亦有講解及示範如何使用滅火筒。

建築工人在工地吸煙

8. 第7段：—

- (1) 翻查WhatsApp紀錄，第二任管委會曾多次就工人吸煙的問題向宏業提出投訴，並要求宏業及 / 或鴻毅嚴正跟進。相關記錄包括：

—

- (i) 於 2024 年 10 月 13 日，第二任管委會成員在 WhatsApp 訊息中向宏業工程項目經理 Gordon Ho 表示於宏盛閣發現煙頭，並指出：「近日又發現多咗煙頭，麻煩跟進一下」。（附件九）
- (ii) 於 2024 年 11 月 2 日，第二任管委會成員在 WhatsApp 訊息中向宏業及鴻毅表示於宏建閣發現煙頭被掉進住戶家中，並指出：「請 Gordon 同 Sam 嚴肅處理同跟進！亦請顧問記錄低有關事件！」。同日，宏業在 WhatsApp 訊息中回覆表示當天並無工人於宏建閣外牆工作。第二任管委會成員同時邀請管理處黎經理協助留意各座情況。（附件十）
- (iii) 於 2024 年 12 月 17 日，第二任管委會成員在 WhatsApp 訊息中表示拍攝到有工人吸煙。鴻毅回覆表示需要請該名工人離開。翌日，該名第二任管委會成員要求宏業提供改善方案。宏業工程項目經理 Gordon Ho 則在 WhatsApp 訊息中表示：「宜家我地基本上都無警告工人了，一發現違規已即該²趕

² 原文如此。

離場。另外，我吩咐了安全主任在工人落棚時加緊訓導工人及看守」。（附件十一）

(iv) 於 2025 年 2 月 22 日，第二任管委會成員在 WhatsApp 訊息中表示拍攝到有工人於棚架吸煙。3 日後，即 2025 年 2 月 25 日，第二任管委會成員在 WhatsApp 訊息中再次表示有工人於棚架吸煙，並要求宏業提供監控方案，另要求宏業及鴻毅交代如何管理或跟進工人吸煙或安全問題。同日，第二任管委會主席徐滿柑先生（「徐主席」）亦提議於工人頭盔上貼上數字及英文字母，以便往後識別吸煙工人的身份。（附件十二）

(v) 於 2025 年 3 月 12 日，第二任管委會成員在 WhatsApp 訊息中表示再次拍攝到有工人於棚架吸煙，並要求宏業及鴻毅交代如何管理或跟進工人吸煙問題，以及追問罰款機制的執行細節。同日，鴻毅在 WhatsApp 訊息中回覆表示其已建議宏業採取罰款機制，惟承建商屢勸無效，並解釋只有政府部門可因應工人違反《建築地盤（安全）規例》作出票控，而僱主（即宏業）只可因應僱員的疏忽行為所造成的損失作出有上限的罰款。（附件十三）

9. 第 8 段：—

- (1) 根據第二任管委會所知及現有會議紀錄，宏業曾於會議中表示已訓示工人，表明嚴禁在宏福苑工地吸煙，並於每天開工前收起工人的香煙；如發現並證實有工人在工地吸煙，相關工人可被罰款、訓示、列入黑名單，甚至解僱：—

- (i) 在 2024 年 9 月的大維修工程會議中，宏業表示已訓示工人，表明嚴禁在宏福苑工地吸煙，並於每天開工前收起工人的香煙。違者將在經查證後被列入黑名單，禁止再於宏福苑工作。
- (ii) 2024 年 10 月 12 日大維修工程會議記錄第 4 段提及「宏新閣搭棚的整隊人員將會於本苑工作多一星期，及後不再安排於宏福苑工作」，該批工人被撤換的原因，包括多次被警告未有佩戴安全帶、吸煙，以及對居民態度欠佳。據了解，宏業最終決定待其完成宏新閣（Block C，第三座）、宏健閣（Block D，第四座）、宏泰閣（Block E，第五座）搭棚後，便不再安排該批工人於宏福苑工作。（附件四(1)，第 4 段）
- (iii) 於 2025 年 3 月 15 日舉行的大維修工程會議中，宏業曾表示，如業戶見到有工人在棚架吸煙，宏業會啟動以下程序：(i) 確認影相位置及工人身份；(ii) 向工人罰款及作出訓示；(iii) 解僱。（附件四(20)，第 8 段）

10. 第 9 段：—

- (1) 在大維修工程期間，第二任管委會及多名住戶曾留意到有建築工人於工地吸煙的情況。有關詳情請見上文第 8 段。
- (2) 就居民投訴工人在工地吸煙的情況，第二任管委會一般會按以下方式跟進：—
 - (i) 要求提出投訴的居民提供相關相片，或有關時間、地點及情況的資料；

- (ii) 如有相關資料或相片，會即時在「宏福苑大維修group」WhatsApp 工作群組（「WhatsApp 群組」）內轉發並通知管理處、顧問及 / 或承建商跟進（請見上文第 8 段）；及
 - (iii) 在其後的大維修工程進度會議中提出相關投訴，並要求承建商作出跟進或提出改善措施。
- (3) 第二任管委會曾多次就上述情況向宏業反映。宏業曾表示，如發現並證實有工人在工地吸煙，相關工人將被列入黑名單。其後於 2025 年 3 月 15 日，宏業向管理處表示將加強相關處理程序。
- (i) 於 2024 年 8 月 5 日的第十二屆管理委員會第三次全體委員會議中，管理處報告收到有業戶投訴工程施工期間有工人吸煙，已即時記錄及通知承建商跟進及要求改善。（附件七(3)，第 4.5 段）
 - (ii) 於 2024 年 10 月 12 日舉行的大維修工程會議中，與會者曾提及工地吸煙的情況。會上亦提到，就棚架工人未佩戴安全帶及吸煙的問題，承建商宏業已即時將涉事工人列入黑名單。（附件四(1)，第 4 段）
 - (iii) 於 2024 年 11 月 9 日舉行的大維修工程會議中，法團提及不建議工人在天台吸煙。（附件四(5)，第 7 段）
 - (iv) 於 2025 年 1 月 4 日舉行的大維修工程會議中，第二任管委會委員再次提醒宏業需注重安全措施，要求安全主任多作巡視棚架及工人有否在棚上吸煙。（附件四(14)，第 18 段）

- (v) 於 2025 年 3 月 15 日舉行的大維修工程會議中，第二任管委會再次關注工人吸煙的問題，經商討後，第二任管委會給予宏業一個月時間改善，並增設指定吸煙區。第二任管委會表示如情況再次出現，則會每次向宏業徵收罰款。宏業回應，如業戶見到有工人在棚架吸煙，宏業會啟動以下程序：(i) 確認影相位置及工人身份；(ii) 向工人罰款及作出訓示；(iii) 解僱。（附件四(20)，第 8 段）
- (vi) 於 2025 年 8 月 16 日舉行的大維修工程會議中，第二任管委會指收到業戶拍攝到有人在棚架上吸煙，宏業表示該人並非其職員。（附件四(30)，第 11 段）

火警警報系統被關閉

11. 第 10 至 13 段：—

- (1) 就火警警報系統曾被關閉一事，第二任管委會在火警事故發生前並不知悉有關情況。火警警報系統的開啟及 / 或關閉並非管理委員會的職責範圍，第二任管委會亦沒有相關紀錄。
- (2) 據第二任管委會理解，一般情況下只有獲物業管理公司批准的人士方可進出消防泵房。消防泵房會上鎖，而相關鑰匙存放於管理處內。
- (3) 事故發生後，在第二任管委會與置邦於 2025 年 11 月 30 日早上 11 時 30 分在太和鄰里社區中心會議室舉行的會面中（「事故後會面」），有委員曾查詢為何火警警報未有響起。當時管理處黎經

理表示，有保安員表示並未聽到火警警報響起，其後有人員前往機房檢查，並發現火警警報系統已被關閉。

待維修的消防栓／喉轆系統

12. 第 14 段：—

- (1) 有關消防栓及消防喉轆系統的情況，第二任管委會現無法確知相關系統是否自 2025 年 4 月起一直因有待維修而無法運作。然而，第二任管委會知悉部分消防水供應暫停的原因與消防水缸防水工程有關，並得悉宏業曾就相關安排向消防處作出申請。（附件十四）
- (2) 據第二任管委會理解，天台及地下消防水缸的防水工程並非同時於全部 8 座大廈進行。因此，各座大廈相關工程的開始及完成時間均有所不同。
- (3) 根據 2025 年 3 月 29 日舉行的工程會議記錄，宏業曾報告宏泰閣（Block E，第五座）及宏志閣（Block H，第八座）的消防水缸防水工程將於 2025 年 4 月 7 日開始。會議亦提及，在相關工程期間消防水缸將暫停運作，並會向消防處申請掛牌，同時於單數樓層擺放水劑滅火筒以作臨時消防措施。（附件四(21)，第 8 段）
- (4) 其後，根據 2025 年 7 月 9 日舉行的第十二屆管理委員會第十一次全體委員會議記錄，就有關宏建閣（Block D，第四座）、宏泰閣（Block E，第五座）、宏盛閣（Block G，第七座）及宏志閣（Block H，第八座）地下及天台消防缸喉及配件工程，因承建商在進行消防水缸防水工作時，發現缸內有部分喉管已有老化銹蝕情

況，稍後亦會用作為食水臨時水缸，故建議在進行水缸工程時一併更換水缸喉。（附件七(11)，第 6.4 段）

- (5) 另外，在 2025 年 7 月 19 日舉行的大維修工程進度會議記錄中，亦曾提及與消防水缸相關的閘掣工程。（附件四(29)，第 6 段）
- (6) 再者，在 2025 年 8 月 30 日舉行的大維修工程會議記錄中，曾提及宏盛閣（Block G，第七座）及宏志閣（Block H，第八座）的消防水缸工程已完成，並將與管理處商討將有關消防水缸轉為臨時食水缸的安排；而宏建閣（Block D，第四座）、宏泰閣（Block E，第五座）及宏昌閣（Block F，第六座）的相關工程當時仍在進行中。（附件四(31)，第 6 段）
- (7) 此外，根據 2025 年 11 月 20 日由工程監督 Nelson Wong 發出的 WhatsApp 訊息，在更換閘掣期間發現食水主閘掣及分閘掣均未能完全關閉，由於水缸維修工程需要完全止水，因此建議先更換分閘掣，而主閘掣則容後處理。訊息亦指出，更換分閘掣期間主閘掣同樣需要關閉，將影響整棟大廈的供水。（附件十五）
- (8) 因此，根據第二任管委會目前可得的資料，相關消防水缸工程於 2025 年間仍屬分階段進行的工程，部分大廈的工程在火災發生時仍未完成。

13. 第 15 段：—

- (1) 第二任管委會重覆上文第 12(1) 及 (3) 段的回應。

14. 第 16 段：—

- (1) 在火災發生前，第二任管委會並未收到任何關於消防栓及喉轆系統長期無法運作的投訴。

15. 第 17 段：—

- (1) 法團聘用消防註冊承建商的相關記錄，包括但不限於與該承建商簽訂的合約文件，以及由該承建商就宏福苑消防安全裝置及設備所提交的相關報告，相信仍存放於管理處或宏志閣會議室內。

樓梯窗戶被移除／更換木製出入口

16. 第 18 段：—

- (1) 據第二任管委會的記憶所及，約於本屆管委會上任後舉行的首兩至三次工程會議期間，曾知悉在大廈走火逃生樓梯內每隔若干樓層會將窗戶更換為出入口，以供工人進出棚架。惟第二任管委會並不確定所有相關出入口是否均以木板製成，據了解當中部分亦可能使用鋁板製作。現附上相關 WhatsApp 訊息以供說明。（附件十六）
- (2) 就每隔五層拆除樓梯窗戶作為工人進出棚架之安排，根據第二任管委會記憶，最遲於 2024 年 10 月 19 日進行消防演習時，宏昌閣（Block F，第六座）、宏盛閣（Block G，第七座）及宏志閣（Block H，第八座）已基本完成搭棚及落棚網，因此每隔五層拆窗作為工人進出棚架之安排當時應已存在。惟據第二任管委會了解，消防演習當日，以及其後消防處人員到場巡查期間，有關人員均未就上述棚架出入口安排提出問題。

(3) 第二任管委會找到與上述安排及消防處人員到場巡查相關的 WhatsApp 訊息記錄如下：—

- (i) 於 2024 年 11 月 5 日上午 9 時 49 分，第二任管委會成員在 WhatsApp 群組中表示，宏昌閣有高層住戶於半夜報消防表示聞到濃味。消防人員到場巡查後未能發現源頭，但表示約 30 樓附近味道較濃。消防人員曾由天台至十多樓進行巡查，惟在可進入的位置未有發現燒焦痕跡。其後有委員請承建商宏業協助檢查高層棚架，以確定棚架上是否有燒焦痕跡或其他可疑情況。宏業其後回覆表示已安排工人由 31 樓至 29 樓進行巡查，並未發現任何燒焦痕跡。（附件三十七）
- (ii) 於 2024 年 11 月 13 日上午 11 時 49 分，鴻毅代表 Steven Choi 在 WhatsApp 訊息中表示，每隔五層設置一個開口是為方便工人進出棚架，不可能要求工人每日攀爬約 30 層樓進行工作，而宏業在第二任管委會上任之前已就此向法團提出申請。（附件十六）
- (iii) 另外，於 2024 年 11 月 19 日下午 5 時 57 分，管理處黎經理在 WhatsApp 訊息中表示：「下午有消防上咗 E 座天台影相」。（附件十七）
- (iv) 其後於 2024 年 12 月 12 日上午 10 時 43 分，黎經理亦在 WhatsApp 訊息中表示：「暫時第八座所有工作暫停，消防到場處理中」。（附件十八）

17. 第 19 段：—

- (1) 第二管委會重覆上文第 16(1) 段。
- (2) 鴻毅或宏業當時並未向法團表示該安排會對樓梯的防火分隔功能構成風險。此外，據第二任管委會了解，原有的樓梯窗戶本身亦設有開口。
- (3) 第二任管委會並沒有相關的圖則或記錄副本。

18. 第 20 段：—

- (1) 第二任管委會曾收到居民就更換樓梯窗戶作為出入口一事提出查詢。就有關安排是否恰當，第二任管委會曾向鴻毅及宏業查詢。鴻毅回覆表示，相關安排是為方便工人進出棚架進行工作，因不可能要求工人每日攀爬約 30 層樓工作，故每隔約五層設置一個開口；並表示宏業在本屆管委會上任前已就有關安排向法團提出申請（即上一屆管理委員會）。（附件十六）
- (2) 此外，第二任管委會並未收到消防處或房屋局獨立審查組（「ICU」）就該安排提出任何指示或關注。

全部 8 座大廈同時進行維修並搭建棚架

19. 第 21 段：—

- (1) 根據上文第6(5)段之工程預算總表，搭棚工程分為三期：—

- (i) 宏昌閣 (Block F, 第六座)、宏盛閣 (Block G, 第七座)、宏志閣 (Block H, 第八座) (「第一期搭棚工程」) ;
 - (ii) 宏新閣 (Block C, 第三座)、宏建閣 (Block D, 第四座)、宏泰閣 (Block E, 第五座) (「第二期搭棚工程」) ;
 - (iii) 宏仁閣 (Block A, 第一座)、宏道閣 (Block B, 第二座) (「第三期搭棚工程」)
- (2) 在 2024 年 9 月初期舉行的工程會議中，因當時準備開始第二期搭棚工程，第二任管委會曾查詢是否可待每一期工程完成後再開展下一期工程。宏業當時表示，現行的工程規劃是經上屆管理委員會與工程顧問商討及同意後所制定，人手及物料亦已按該規劃作出安排。如改為待每一期工程完成後才開展下一期，可能會導致整體大維修工程期延長，而相關工程保險及履約保證金亦需要支付額外費用以延長有效期。宏業亦表示，現時安排進場的搭棚工人技術熟練，如工程分期進行，未必能確保日後可再次聘用同一批工人。
- (3) 在 2024 年 10 月 21 日舉行的第十二屆管理委員會第六次全體委員會議中，宏業曾提議「因第 3 座至第 5 座已完成搭棚，故可於 11 月初提早開展搭建第 1 座及第 2 座的竹棚」。由於受影響的樓宇主要為宏仁閣 (Block A, 第一座) 及宏道閣 (Block B, 第二座) 的居民，置邦建議可向該兩座居民發出問卷以了解有關業主的意願。經第二任管委會委員商議後，提早開始第三期搭棚工程雖可讓宏業有較充裕時間拆卸單位冷氣機，並趕及於 2025 年夏季前將冷氣機裝回，惟考慮到現時的集資安排及屋苑支付工程款項的能力，委員

一致同意要求宏業維持原預算的工期，即於 12 月初才開展第三期搭棚工程。（附件七(6)，第 4.9 段）

覆蓋單位窗戶的發泡膠板

20. 第 22 段：—

- (1) 在第二任管委會上任前，宏福苑已就外牆工程期間的窗戶保護措施向居民發出相關通告。據第二任管委會了解，由於第一期搭棚工程已於 2024 年 7 月 16 日開始，因此在 2024 年 8 月已發出有關以發泡膠板保護單位窗戶的通告。
- (2) 此外，搭棚工程分三期進行，因此窗戶的保護措施並非同時於所有大廈進行。第二管委會重覆上文第 19(1) 段。
- (3) 第二任管委會現隨本回應附上目前所找到的部分與上述工程安排及保護措施相關的文件。（附件十九）

21. 第 23 段：—

- (1) 由於該會議舉行時第二任管委會尚未上任，第二任管委會現無法確知在 2024 年 7 月 19 日的住戶會議上是否曾設置相關樣板作示範，亦未能確認該等樣板物料現時是否仍然存在及其存放位置。
- (2) 至於當時曾否就上述安排向居民作出解說，第二任管委會現隨本回應附上 2024 年 7 月 17 日工程解說會的簡報內容以供參考。（附件二十，第 12 頁）

22. 第 24 段：—

- (1) 在火災發生前，第二任管委會及部分居民曾就窗戶保護物料（即發泡膠板）之防火性能提出疑問。就此，第二任管委會曾在 WhatsApp 群組及相關工程會議中向鴻毅及宏業查詢。
- (2) 例如，於 2024 年 9 月 20 日，徐主席曾在 WhatsApp 群組整合了一些居民對大維修的常見問題，當中包括 (1) 為何封窗物料使用不具阻燃功能的材質；及 (2) 可否改用其他封窗物料。（附件二十一）
- (3) 於 2024 年 9 月 23 日，就問題 (1)，徐主席在 WhatsApp 群組引述鴻毅回覆表示，現行法例及相關規定並無要求外牆修葺工程期間使用的臨時保護物料（棚網除外）必須具備耐火或阻燃功能，而屋宇署只就棚網作出相關規管及建議。（附件二十一）
- (4) 就問題 (2)，徐主席亦引述鴻毅回覆表示，相關物料早前已經由上屆管委會確認並由宏業訂購，如現時改用其他物料可能涉及額外費用，而是否更改物料及承擔相關費用，可能需要由業戶作出決定。（附件二十一）
- (5) 在 2024 年 9 月 29 日舉行的解說會上，徐主席再次提出目前使用的發泡膠物料可被燃燒的問題。宏業代表當時表示，相關物料主要用作臨時保護措施，其性質為可防止煙頭引燃。
- (6) 於 2024 年 10 月 2 日的 WhatsApp 訊息中，徐主席查詢該發泡膠物料是否已經得到工程顧問及上一屆法團批准使用；其後得到確認。（附件二十二）

- (7) 由於宏業表示窗戶保護物料並沒有防火方面的要求，因此未有向第二任管委會提供任何相關證書或文件。其後，宏業曾提供一段以煙頭接觸發泡膠板進行測試的影片。（附件二十三）

23. 第 25 段：—

- (1) 根據宏業提供的文件 PC-24-WFC-L-019R2（日期為 2024 年 7 月 17 日），鴻毅於 2024 年 7 月 18 日批准宏業採用 20mm 厚泡沫板作為玻璃窗的保護物料。然而，該文件所提及的附件圖片並未提供予第二任管委會。（附件二十四）
- (2) 由於第二任管委會於 2024 年 9 月 6 日才上任，因此並不清楚第一批發泡膠板的類型、品牌或型號，以及其數量及實際使用位置。
- (3) 根據 2024 年 10 月 19 日及 2024 年 10 月 26 日的大維修工程會議記錄，鴻毅或宏業曾於工程會議中就發泡膠板的防火性能進行現場測試，但沒有相關影片記錄。（附件四(3)、附件四(4)）
- (4) 第二任管委會重覆上文第 22(6) 段。

24. 第 26 段：—

- (1) 第二任管委會現時可找到若干與發泡膠板防火能力投訴相關的 WhatsApp 訊息記錄。
- (2) 例如，於 2024 年 9 月 13 日，管理處黎經理在 WhatsApp 訊息中表示，消防處曾收到有關宏志閣（Block H，第八座）外的「白色 foam board」的投訴並來到管理處查詢。其後黎經理再表示，經三

名消防員到場巡查後，暫時未有發現問題，並已離開屋苑。（附件二十五）

- (3) 同日，宏業代表在 WhatsApp 訊息中表示曾以煙頭測試該等保護物料，而煙頭並未導致相關保護物料燃燒；但指出如以明火燃燒，則包括竹棚或棚網在內的多種物料均可能被點燃。（附件二十六）
- (4) 除上述訊息外，第二任管委會亦曾就封窗保護物料的防火性能與宏業及鴻毅進行討論。根據鴻毅回應，法例並沒有規定當時使用的發泡膠板必須具備阻燃性能。此外，在 2024 年 9 月期間，第二任管委會得悉有一種較為堅硬的卡通板，可作為打鑿工程期間的外層保護物料，以提供雙重保護。第二任管委會曾就該些卡通板的阻燃能力以明火作測試，結果顯示其具有十分高的阻燃性能。（附件二十七）
- (5) 第二任管委會曾向宏業查詢是否可改為使用該等卡通板作為封窗保護物料，但宏業回覆表示，由於該物料在施工上較難切割，且物料成本亦有所不同，因此主要只會在打鑿工程期間使用，並會循環於不同樓層重複使用。
- (6) 此外，第二任管委會主席及副主席亦曾於 2024 年 9 月各自到宏業位於宏建閣的辦公室，與宏業工程項目經理 Gordon Ho 討論是否可採購具更高阻燃性能的發泡膠板。Gordon Ho 其後表示已找到具較高阻燃性能的發泡膠板，並表示在下一批物料採購時會改為採用該類物料。然而，宏業亦表示，如要更換當時已安裝的首批發泡膠板，則需要拆除及重新安裝，並涉及額外的人工及物料費用，因此未有即時更換。

- (7) 就相關測試而言，宏業解釋，由於工程本身並不涉及明火工程，而當時居民及委員主要關注煙頭可能引致火警的風險，因此初期測試主要以煙頭作測試。其後，因部分居民及委員仍然關注相關問題，宏業在其中一次工程會議中亦曾以明火進行測試。惟現時只能找到的相關煙頭測試片段。（附件二十三）
- (8) 另外，於 2024 年 10 月 28 日，管理處黎經理在 WhatsApp 群組中表示，ICU 於當日到宏福苑隨機抽查棚網的阻燃情況，並了解煙頭、棚竹、外牆打鑿工程及發泡膠板等相關問題。（附件二十八）
- (9) 此外，第二任管委會亦曾就封窗保護物料的防火問題向消防處新界北總區東區（tpe_fstn@hkfsd.gov.hk）發出電郵查詢，詢問能否就該等封窗物料安排人員到場進行檢查及作材料測試。惟第二任管委會至今仍未有收到任何回覆。（附件二十九）

棚架安全網

25. 第 27 段：—

- (1) 由於相關工程合約於 2024 年 4 月 16 日簽訂，而搭棚工程於同年 7 月 16 日開始，當時第二任管委會尚未上任，因此對揀選或建議使用棚網作為安全網的決定過程並不清楚。
- (2) 據第二任管委會了解，該等棚網主要設置於棚架外圍，用作防止物件墮下及減低風力影響，並具有相應的阻燃功能。

- (3) 第二任管委會曾向工程顧問鴻毅查詢是否已取得棚網相關的合格證書。據了解，宏業曾提供棚網證書的副本，而相關文件相信存放於宏志閣會議室內。

26. 第 28 段：—

- (1) 第二任管委會對於實際在工地使用的棚網的類型、品牌、型號及數量並不清楚。然而，據第二任管委會了解，ICU 曾到宏福苑工地現場巡查，並要求就棚網進行阻燃性能測試，而第二任管委會並未收到任何顯示測試結果不合格的報告。
- (2) 例如，於 2024 年 10 月 28 日，管理處黎經理在 WhatsApp 群組中表示，ICU 曾到宏福苑進行巡查，並對棚網阻燃性能進行抽查及測試，同時亦了解煙頭、棚竹、外牆打鑿工程及發泡膠板等相關問題。相關測試片段其後由黎經理於 WhatsApp 群組發出。（附件二十八；另見上文第 24(8) 段）
- (3) ICU 亦曾於 2024 年 11 月 18 日到宏福苑 C（宏新閣，第三座）、E（宏泰閣，第五座）、F（宏昌閣，第六座）、G（宏盛閣，第七座）及 H 座（宏志閣，第八座）的地面，及到（宏盛閣，第七座）及 H 座（宏志閣，第八座）的天台抽查棚網的阻燃性。根據管理處黎經理的記錄，ICU 的巡查結果為「已了解情況，提示承建商在施工時再多加留意則可，暫未有發現其他問題需跟進。」（附件三十八）

- (4) 據第二任管委會理解，ICU 有時會因應投訴而到場巡查，亦有可能進行例行或隨機巡查，而 WhatsApp 訊息中未必會註明巡查的具體原因。
- (5) 此外，於 2025 年 6 月 3 日的 WhatsApp 訊息中，物業管理經理黎經理亦表示，ICU 所進行的例行巡視屬不定時進行。（附件三十）

27. 第 29 段：—

- (1) 在大維修工程期間，外牆棚架及棚網工程分為三期進行。據第二任管委會理解，第一批棚網於 2025 年 1 月左右已基本安裝完成，而當時並未發現棚網存在問題。
- (2) 其後於 2025 年 9 月，香港先後受到多個颱風影響，包括颱風「塔巴」（2025 年 9 月 6 日）、「米娜」（2025 年 9 月 20 日）及於 2025 年 9 月 24 日吹襲香港的超強颱風「樺加沙」。在上述颱風過後，部分棚網出現損毀情況，而宏業其後曾以新的棚網作出修補。
- (3) 於 2025 年 9 月 24 日超強颱風「樺加沙」吹襲香港後，第二任管委會有委員發現屋苑地下有可徒手扼碎之棚網，因此對棚網的質量及安全情況表示關注。其後，法團於 2025 年 9 月 27 日的大維修工程會議上就棚網質量問題與宏業討論，向宏業查詢是否需要全面更換棚網。然而，宏業一直表示只會更換已損毀或失去保護性的棚網，不會全面更換所有棚網，並表示棚網安全沒有問題，而棚架工程亦只會在確保棚架及棚網安全後才會簽發有關棚架的《每十四日一次或在其地場合執行的檢查結果報告》（表格五）（俗稱「棚紙」或「Form 5」）。

- (4) 於 2025 年 10 月 6 日，第二任管委會成員在 WhatsApp 群組中向宏業查詢棚架及棚網是否已取得棚紙，並表示需要確保棚架及棚網安全後才可繼續工程。宏業其後回覆表示已取得棚紙。（附件三十一）
- (5) 於 2025 年 10 月 25 日的大維修工程會議上，管理處匯報宏業表示棚網（除雨水棚及大斜板外）已完成復修。（附件四(34)，第 3 段第二點）其後於 2025 年 11 月 8 日的大維修工程會議中，工程顧問匯報 ICU 曾於前一星期到本苑巡視，並在現場測試棚網的阻燃性能，表示棚網符合相關標準；而棚架上的踢腳板則需注意修補。（附件四(35)，第 5 段第 2 點）
- (6) 另外，在同一會議中，宏業亦提及 B 座（宏道閣，第二座）曾發生硬物飛出棚網的事件，並表示已即時暫停棚上的工作、安排棚公司加裝棚網，並會向相關部門提交事件報告，以及向棚網公司發出警告信。（附件四(35)，第 4 段第 4 點）
- (7) 此外，第二任管委會亦曾就棚網問題向相關部門查詢。第二任管委會成員江祥發（Jason Kong）曾就棚網事宜向 ICU 及勞工處查詢，而相關電郵其後亦曾轉發予法團。該電郵內容主要涉及當時中環華懋大廈棚網及棚架着火所引發對棚網安全的關注及外牆工程期間曾出現有物件飛出棚網的情況。據第二任管委會理解，有關棚網是否阻燃的問題並未獲 ICU 及勞工處作出正式回覆。（附件三十二及三十三）

駐場工程監督

28. 第 30 段：－

- (1) 宏福苑於 2025 年 5 月聘請黃展鏗先生為大維修工程的駐場工程監督。相關聘用文件及資歷證明相信由管理處保管，而該駐場工程監督是經由工程顧問鴻毅聘用。
- (2) 有關聘用事宜亦可參考第十二屆管理委員會第十次全體委員會議記錄（附件七(10)，第 5.7 段）。

29. 第 31 段：－

- (1) 第二任管委會於 2024 年 9 月 6 日上任後，即著手跟進聘請工程監督的事宜。事實上，據第二任管委會了解，第一任管委會亦曾嘗試聘請工程監督，但因不同原因未能完成。
- (2) 於 2024 年 9 月 12 日舉行的五方磋商會議中，委員同意展開招聘工程監督的程序。（附件三十四，*第十二屆管理委員會*第 7 點）
- (3) 其後於 2024 年 9 月 21 日舉行的第十二屆管理委員會第五次全體委員會議，鴻毅匯報已於勞工處刊登招聘廣告，並表示已有合適人選（附件七(5)，第 8.1 段）。
- (4) 然而，於 2024 年 10 月 21 日舉行的第十二屆管理委員會第六次全體委員會議，鴻毅再匯報原先合適的應徵者已接受其他工作，因此需要重新刊登招聘廣告（附件七(6)，第 5 段）。

- (5) 其後於 2024 年 12 月 18 日舉行的第十二屆管理委員會第八次全體委員會議，第二任管委會徐主席報告已於 2024 年 12 月 7 日面試工程監督應徵者，並認為該名應徵者合適，惟仍需就聘用條件及待遇作進一步商討（附件七(8)，第 5 段）。然而，該名應徵者最後已接受其他工作，因此需要再刊登招聘廣告。
- (6) 據第二任管委會理解，其後招聘程序一直在進行。直至 2025 年 3 月 1 日，有多名人士表示有意應徵工程監督職位。（附件七(9)，第 5.1 段）其後的文件紀錄顯示，法團最終成功聘請工程監督 Nelson Wong，而其首日上班日期為 2025 年 5 月 6 日。
- (7) 因此，根據現有文件紀錄，第二任管委會自 2024 年 9 月上任後已持續嘗試聘請工程監督，但因招聘過程及人選問題，直至 2025 年 5 月方能成功聘任。

30. 第 32 段：—

- (1) 駐場工程監督的主要職責為協助監督屋苑大維修工程的日常各項工序，包括驗收運抵工地的物料、跟進相關個案及記錄整體工作進度，以確保工程施工質量。

31. 第 33 段：—

- (1) 一般情況下，駐場工程監督會向工程顧問鴻毅匯報工程上的發現及相關情況，並會於工程會議中就重要事項以紙本報告形式作出說明，例如紙皮石鋪砌情況報告，以及要求宏業跟進改善的相關事項等。

- (2) 如有個別委員要求駐場工程監督跟進的事項，例如處理居民投訴，駐場工程監督則會向管理委員會報告相關情況。
- (3) 第二任管委會並未收到駐場工程監督就發泡膠板、棚網或其他建築物料防火性能不符合規定而提交的報告。
- (4) 在 2025 年 9 月颱風過後，因棚網出現損壞情況，第二任管委會曾於會議中要求工程顧問向宏業索取其後使用的第二批棚網的合格證明文件，惟一直未有收到相關文件。
- (5) 第二管委會重覆上文第 27(5) 段。

大廈管理人在大維修工程的角色

32. 第 34 段：—

- (1) 據第二任管委會理解，宏福苑的大廈管理人（即置邦）在大維修工程中主要負責行政及協調方面的工作，包括行政性規劃支援、協助法團進行招標程序、文件及記錄管理、舉行業主會議及安排工程顧問匯報、收集業主意見與投訴，以及協助跟進工程進度及合約與付款的行政程序等。此外，大廈管理人亦負責屋苑公共範圍的一般物業管理服務。

33. 第 35 段：—

- (1) 據第二任管委會了解，置邦在大維修工程期間主要負責一般屋苑物業管理及行政支援工作。為配合大維修工程，管理處曾聘請一名臨時文職人員，負責協助居民填寫資助申請表、解答居民有關大維修

資助的查詢，以及記錄並轉達居民就大維修工程提出的投訴予承建商宏業跟進。

- (2) 此外，管理處亦曾聘請夜間保安員於大維修工程期間在宏志閣對出的更亭駐守及在屋苑範圍巡邏。
- (3) 管理處亦協助處理與大維修工程相關的行政事宜，例如額外工程的招標程序等。
- (4) 據第二任管委會理解，大維修工程的施工監督及相關工程技術事宜主要由承建商宏業及工程顧問鴻毅負責。

34. 第 36 段：—

- (1) 如涉及大維修工程期間與屋苑公眾地方相關的事宜，第二任管委會一般會透過管理處置邦轉介予宏業及鴻毅跟進。例如有關走廊清潔或發現滲水等投訴，管理處會先作出跟進，並轉介相關單位處理；部分清潔問題亦會先安排清潔公司處理，以減少對居民的影響。
- (2) 此外，亦曾有居民投訴因大維修工程需要大型車輛進出屋苑，導致屋苑範圍內部分地面受損及出現不平情況。相關情況亦會於工程會議中向宏業反映，並要求作出跟進處理。
- (3) 另一方面，第二任管委會亦曾在會議中要求管理處加強留意陌生人出入屋苑。除訪客或住戶認識的人士外，住戶需自行使用密碼或智能卡開門進入大廈；並建議管理處發出通告，提醒住戶外出前鎖好窗戶。

35. 第 37 段：—

- (1) 在大維修工程會議中，置邦有時會就大維修工程期間出現的情況向承建商宏業反映，例如居民投訴地面因工程車輛進出而出現不平（附件四(35)，第 7 段）、工人未有鎖好後樓梯生口門（附件四(11)，第 16 段），或工程完成後未有妥善清潔等事項（附件四(35)，第 2 及 6 段），並要求作出跟進處理。
- (2) 此外，置邦亦曾就工程期間需要注意的事項提出建議，例如施工時避免阻塞走火通道及後樓梯、妥善擺放工具及保持環境清潔、避免在樓層垃圾房清洗工具或開料以免污水經垃圾槽流至地面。（附件四(26)，第 19 段）
- (3) 置邦亦曾提醒宏業於每日完工後將設施房門鎖好。（附件四(28)，第 10 段）
- (4) 上述事項一般於工程會議中提出及討論，其後由宏業或工程顧問鴻毅提出相應的改善措施。

36. 第 38 段：—

- (1) 第二任管委會如需就宏福苑的維修工程向管理公司提出任何建議或投訴，一般會在管理公司亦為成員之一的 WhatsApp 工作群組內即時提出，並在其後由管理公司參與的大維修工程進度會議中再次提出相關問題，以便跟進。
- (2) 第二任管委會重申上文第 8、10、22 段的回應。

宏福苑招標過程的不合規情況

37. 第 39 段：—

- (1) 據第二任管委會了解，曾有部分委員及居民對宏福苑大維修工程的招標過程表示關注，並懷疑可能存在涉貪或違規情況。
- (2) 此外，第二任管委會亦曾就大維修工程保險費用約 800 萬元一事提出關注，並多次要求宏業按合約條款提供相關保險費的正本收據。初時宏業只提供影印本，且將金額部分遮蓋。其後經多次交涉，宏業表示可提供保險正本收據，但要求法團簽署保密協議，限制相關金額不得披露。第二任管委會考慮相關條件後，最終未有查閱有關保險正本收據。
- (3) 另外，第二任管委會在上任後不久曾收到競爭事務委員會來信，要求法團提交與大維修工程招標相關的文件。第二任管委會其後已按要求提交相關文件，至今並未收到進一步消息。

其他事宜

38. 第 40 段：—

- (1) 第二任管委會在準備本回應時曾翻查相關訊息及記錄，以尋找可回應委員會問題的資料。過程中發現部分與大維修工程及相關事宜有關的資料載於「宏福苑大維修」WhatsApp 群組的訊息紀錄內。該群組成員包括第二任管委會成員、宏業代表、鴻毅代表、工程監督，及置邦代表。

- (2) 為協助委員會的調查，第二任管委會現將相關 WhatsApp 訊息紀錄及其附件一併提交以供參考，並附上群組成員名單、其身份，以及各成員加入與退出群組的時間記錄。（附件三十五及三十六）

日期：2026 年 3 月 16 日