

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

江祥發的證人陳述書

本人江祥發，香港身份證號碼 [REDACTED]。本人提交此書面供詞及相關證據，旨在配合及協助獨立委員會行使行政長官於 2025 年 12 月 12 日宣佈的職權範圍。除非另有說明，本證人陳述書之內容均為本人所知所信及全部事實。如有任何在本人所知以外的事項，該等事項是本人由所述的來源或資料提供者得知的，而基於資料提供者之誠信及資料的一致性，本人完全相信該等事項是真實的。本人現陳述如下：

1. 我是宏福苑宏仁閣的居民，擁有碩士學歷。我於約 1983 年購入宏仁閣 [REDACTED] 室，及後一直與家人居於上址。我從事室內設計工程已經超過 5 年。除此以外，我亦是宏福苑業主立案法團第 12 屆管理委員會的委員。

大維修工程的背景

2. 就我所知，宏福苑自 2019 年起已展開「強制驗樓計劃」的相關檢驗程序，其後亦開始推展大型維修工程事宜。惟我當時並未密切關注，日常僅透過屋苑的通告及通訊來了解相關檢驗進度。
3. 於 2024 年 1 月 28 日，屋苑召開特別業主大會。會上除了表決揀選了宏業建築工程有限公司（下稱「宏業」）作為強制驗樓計劃修葺工程承辦商外，亦議決外牆

粉飾方案，並通過了方案三（即全面鑿除外牆飾面及批盪和承做防水批盪）作為外牆粉飾方案。

4. 我記得當時在特別業主大會前夕，就着表決的內容及方式在一些業主間引起了爭議，亦有人指出宏業在 2023 年 12 月申請一般建築承建商註冊續期後，並未如一般情況在 28 日內成功續牌，疑似涉及紀律處分案件。而我亦是在那時開始關注大維修工程的詳情。
5. 自特別業主大會通過選定宏業為工程承辦商後，於 2024 年 2 月中旬起，陸續有居民在屋苑 Facebook 群組「宏福苑居民交流群組」（下稱「**Facebook 群組**」）發文，指出宏業疑似涉及紀律處分案件，且未持有註冊小型工程承建商牌照（見附件一）。
6. 其後，其中一位居民 Lau Chung Man（下稱「劉先生」）曾就宏業的牌照事宜，向屋宇署及市區重建局（下稱「市建局」）作出查詢，並將相關部門的回覆轉載至 Facebook 群組。根據劉先生所述，屋宇署指出宏業的小型工程承建商牌照早於 2019 年已被拒絕續期，而其前股東亦曾於 2009 年因觸犯賄賂罪被判入獄。另一方面，市建局的代表任先生則透過電郵回覆，建議劉先生就宏業過往的訴訟紀錄，向屋苑的工程顧問「鴻毅建築師有限公司」（下稱「**鴻毅**」）作進一步查詢。惟劉先生其後在留言中表示，管委會及鴻毅在處理相關查詢時並未有予以配合（見附件二）。

7. 於 2024 年 3 月 28 日，劉先生在 Facebook 群組發佈屋宇署給他的回覆，指宏業的一般建築承建商牌照續期獲批，只是其中一名獲授權簽署人曾因涉及紀律處而需除名（見附件二）。而管委會亦在同月與宏業簽訂修葺工程合約。
8. 由於我對相關事項都十分關注，所以看到 Facebook 群組的貼文後，我亦一直有留意屋宇署網頁查看宏業是否持有合資格的牌照。於約 2024 年 4 月中旬，我亦曾親自致電屋宇署查詢，並獲回覆確認宏業的一般建築承建商牌照續期獲批。

管理委員會周年換屆選舉

9. 於 2024 年 5 月，宏福苑業主立案法團管理委員會（下稱「管委會」）舉行換屆選舉。基於我自己對大維修項目的關注，以及自己在工程界的經驗，我決定參選管委會委員，希望為監察大維修工程及維護所有業主權益出一分力。於 2024 年 5 月 25 日舉辦的第 24 次全體業主大會中，我當選成為第 12 屆管理委員會委員。另外第 11 屆管委會成員都大致成功連任，包括主席鄧國權先生。
10. 於 2024 年 6 月 14 日第 12 屆管委會首次會議中，主席鄧國權建議按過往慣例分設多個小組處理屋苑事務，包括：康樂及福利組、保安清潔及園藝組、工程組、財務及合約組、文書宣傳及公關組，以及上屆已成立的法令維修專責工作組。
11. 我最終加入了工程組、財務及合約組及文書宣傳及公關組。惟會議上鄧主席並未開放「法令維修專責工作組」供委員報名參與，故我未能加入該組。

12. 儘管其後我知悉「法令維修專責工作組」的會議日程，但會議均安排在平日日間進行。對於像我一樣有全職工作的業主而言，實在難以抽身出席。我曾就此向鄧國權先生反映，惟鄧先生回覆指，會議時間必須遷就管理處以及宏業與鴻毅的辦公時間。基於上述原因，在 2024 年 9 月新一屆管委會上任之前（詳見下述），我對大維修工程的參與度十分有限，期間亦未能取得工程合約作進一步研究。

大維修工程開展

13. 於 2024 年 7 月中旬至 8 月中旬，宏業開展第一階段的大維修工程，並首先在宏昌閣（F 座）、宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）進行搭棚工程並掛起棚網。當時已經有居民在 Facebook 群組發文關注棚網是否阻燃，以及在大廈外牆留意到有煙蒂，懷疑是工人吸煙所留下（見附件三）。

14. 在搭棚工程完成後，於約 2024 年 8 月中旬及 9 月（確切日期並不記得），宏業開始為宏昌閣、宏盛閣及宏志閣進行外牆打鑿工程。在進行打鑿工程前，宏業安排將原有業戶兩間睡房的冷氣機拆走，並把洞封上，只留下一部客廳冷氣機供住戶使用。另外，宏業亦在住戶的窗戶貼上發泡膠板作保護之用，避免在打鑿工程期間遭到工程所產生的碎石擊損。當時我已聽到有不少住戶反映關注發泡膠板是極度易燃的材料，擔心一旦火災發生會助長火勢。

更換管委會成員

15. 自 2024 年 1 月 28 日舉行的特別業主大會結束後，部分居民對管委會的處事手法持續存有爭議，主要涉及集資安排，並及質疑管委會是否有能力監督大維修工程。我自己亦曾收到一些業戶投訴指集資日期太過倉猝，並在管委會會議上代為反映希望放寬繳款時限。
16. 於 2024 年 8 月，擁有超過 5%業權分數的業主要求召開特別業主大會，動議罷免現屆全體管委會委員，並訂於 2024 年 9 月 6 日舉辦特別業主大會商訂相關議程。
17. 於該次特別業主大會上，罷免議案獲得通過，第 12 屆管委會全體委員隨即被罷免。其後，我重新參選管委會委員，並與另外 13 位業主成功當選。我是唯一一位由原有管委會成功過渡至新一任管委會的委員。

新管委會上任後的跟進工作

18. 新的管委會上任後，隨即開設了 WhatsApp 群組與宏業、鴻毅及管理公司置邦興業有限公司（下稱「置邦」）以便作溝通之用（下稱「WhatsApp 群組」），亦於 2024 年 9 月 12 日與市建局、宏業、鴻毅及置邦舉行五方磋商會議，商討大維修工程的後續跟進工作，我亦有出席該次會議。

19. 會上，有管委會委員就封窗所用之發泡膠板安全性問題，向宏業轉達了居民的關注與擔憂。宏業的代表在會上利用窗框樣本及發泡膠板樣本進行安裝示範，並重申發泡膠板是安全的。
20. 在會議翌日（即 2024 年 9 月 13 日）下午，一名宏業的代表亦在 WhatsApp 群組內發出數條影片，顯示以煙頭灼燒四塊發泡膠板樣本的情況（表面有方格型的圖案），以證明該批發泡膠板具備阻燃特性（見附件四）。
21. 管委會有為五方磋商會議的內容草擬總結，並分別在 Facebook 群組發佈及於 2024 年 9 月 25 日以通告形式通知居民（見附件五）。至於宏業代表在會上示範安裝的情況，我們亦有拍下影片作為記錄（見附件六）。
22. 然而，此舉未能完全釋除居民的疑慮，在宏業代表表示發泡膠板具有阻燃特性之後，曾有居民在 Facebook 群組發佈貼文，表示他們自行拿了貼在窗戶上的發泡膠板來點燃。結果顯示，發泡膠板著火後便迅速燃燒起來，似乎並非如宏業所說的能夠阻燃（見附件七）。
23. 因此，在較後的一次大維修工程會議上（確實日期不記得），再有委員反映希望更換發泡膠板物料。宏業代表回應指承辦商已預訂了一批發泡膠板，若屋苑現時要求全面更換，須向其作出賠償。在我們與宏業反覆磋商後，宏業建議，先耗盡現有庫存的發泡膠板，待日後再訂購物料時會找另一批阻燃性更高的物料作更換。

24. 此外，以我記憶，宏業代表曾在其中一次大維修工程會議（確實日期不記得）解釋其防護工序：在以發泡膠板密封窗戶後，會再加蓋一層顏色相近但帶有坑紋的保護板（坑板）。這批坑板是在單位外牆進行打鑿工程時貼上，旨在為窗戶提供額外保護；待施工完成後，相關坑板會被拆卸並轉移至其他施工位置重複使用。
25. 於 2024 年 9 月下旬及 10 月初，劉先生亦先後兩次在 Facebook 群組發表貼文，指出宏業曾在 2023 年，因為寶威閣及寧養台的工程被屋宇署紀律處分，而其及其分判商亦曾被檢控約 140 多次，著住戶多緊監察宏業。他亦引述勞工處給他的回覆，指勞工處現有的建築地盤安全條例中並沒有涵蓋關於棚網或任何物料的阻燃標準（見附件八）。
26. 此外，於 2024 年 10 月 28 日，置邦黎經理亦在 WhatsApp 群組發佈影片，顯示房屋局轄下的獨立審查組曾在棚架隨機抽樣，並以打火機點燃測試，以證明棚網具阻燃性（見附件九）。
27. 由於新一任管委會上任時與舊管委會的關係十分緊張，舊管委會在離任後並沒有進行任何交接。因此，新一屆管委會上任後需要自行查閱工程合約細節及了解工程進度，我也是從那時起才有機會了解工程合約內的種種安排。為了能及早了解工程細節，新一任管委會上任後，隨即要求與宏業及鴻藝的代表於逢每星期六早上 11 時，在宏志閣會議室進行大維修工程會議¹；置邦亦會派員列席，

¹ 又稱維修工程進度會議

會議同時開放予所有居民旁聽。直到 2024 年 12 月左右，管委會開始掌握工程進度，加上發現每週會議的討論內容開始重複，遂建議將大維修工程會議改為每兩週舉行一次。

28. 我出席了大部分的大維修工程會議。據我了解，所有會議均有進行錄音存檔，而相關的錄音筆應存放於宏志閣會議室內。因為宏志閣未受火災波及，我相信錄音筆仍在會議室內。此外，置邦亦有為每次大維修工程會議擬備正式的會議紀錄。我並未自行備存相關會議紀錄。下述提及之討論日期，均經參閱大維修工程會議紀錄並核實確認。這些紀錄已在葉家駒先生的證人陳述書以附件方式夾附。
29. 約於 2024 年底，首批發泡膠板耗盡，宏業隨後運送新一批發泡膠板至屋苑繼續作封窗之用。正值此時，宏業通報指在進行大廈窗楣打鑿工程時，發現部分窗楣內並無鋼筋，導致打鑿時混凝土整塊鬆脫，此情況懷疑為當年大廈施工時遺留的建築失誤。就此，管委會隨即通報相關當局，獨立審查組亦派員到場了解，並出席了其中一次大維修工程會議（確實日期有待查證）。
30. 於該次會議後，有委員要求宏業證明封窗物料具備阻燃功能。在獨立審查組人員在場見證下，宏業代表取出一塊坑板，即場以打火機點燃以證明其阻燃特性。我們將上述測試過程拍攝成影片以作紀錄（見附件十）。
31. 儘管如此，宏業的示範並未能打消我的疑慮。於是我和部分住戶即場拿了一些發泡膠板（現在不確定是第一批或是第二批）在會議室外點燃，結果顯示發泡

膠板在點燃後依然會迅速燃燒起來（見附件十一）。當時，鴻毅及宏業均有在場觀看，但我忘記了他們當時的反應為何。

32. 於 2025 年 1 月 18 日的大維修工程會議上，鴻毅表示收到獨立審查組通知收到涉及維修工程棚網安全的投訴，獨立審查組將安排人員於 2025 年 1 月 21 日到屋苑巡視。會上，有委員指出留意到棚架設計與原先的設計並不同，標書內訂明使用「吊棚」，但實際上工程卻使用「落地棚」的搭建方式，遂要求宏業解釋棚架設計是否合乎法例要求。那時候我記得宏業的代表曾經解釋由於工程涉及大廈外牆「剝皮」（即需要清除大廈外牆的紙皮石），並聲稱這個工序會令棚網累積大量紙皮石。為了防止「吊棚」未能承受其重量，因此轉用「落地棚」的搭建方式。
33. 於 2025 年 2 月 21 日，劉先生於 Facebook 群組中發文，表示獲勞工處指，處方於宏福苑曾進行八次突擊檢查；並在其中一次跟進檢查中發現違規事項，已向承辦商發出書面警告及法律通知（見附件十二）。
34. 翌日（2025 年 2 月 22 日）舉行的大維修工程會議上，有委員曾就劉先生的貼文向宏業提出查詢。宏業代表辯稱，勞工處每次巡查後發出的信僅為改善通知信，並非警告信。就此，有委員要求宏業把相關改善通知信副本交予管理處作存檔紀錄。
35. 於 2025 年 3 月 15 日舉行的大維修工程會議上，有與會委員反映，屢有住戶目睹工人在棚架上違規吸煙，且問題持續未見改善。就此，管委會於會上決議，給

予承辦商宏業一個月的限期作出整改，並明確要求其於工地內增設指定吸煙區。管委會同時嚴正聲明，若日後再發現同類違規情況，將會直接向宏業徵收罰款。

36. 實際上，關於工人吸煙的問題，委員及管理處已曾多次接到居民的投訴，亦收到工人吸煙及煙蒂相片，我們已多次向宏業要求改善。有委員亦曾把相關相片發送到 WhatsApp 群組向宏業作出投訴（見附件十三）。

樺加沙襲港及中環華懋大廈大火後對棚網的擔憂及投訴

37. 2025 年 9 月 23 至 24 日，超強颱風樺加沙襲港，天文台亦發出 10 號颶風信號。

受風暴影響，宏福苑各棟大廈的棚網及棚架都出現嚴重損毀。

38. 據本人認知，在風暴襲港前夕，一般建築地盤均會將棚網捲起並妥善綁緊，以減低強風對棚架造成的結構影響及潛在危險。但是我留意到宏業當時並沒有這樣做。

39. 風暴襲港後，宏業安排工人在假日復工，以修復受損的棚架及棚網。我曾在風暴後地下拾獲一些棚網碎片進行檢查，發現這些棚網質地十分脆弱，輕易便能徒手撕開。反觀管委會存放於宏志閣會議室的棚網樣本，本人亦曾作測試，發現並不容易徒手撕破。因此，本人相信現有棚網因長期受日曬雨淋，已出現嚴重老化，並認為宏業有必要全面更換所有棚網。

40. 因此，於 2025 年 9 月 27 日的大維修工程會議上，我及其他委員均曾詢問宏業會否考慮全面更換棚網，惟宏業回覆指，只會局部更換已損毀及失去保護性的棚網。在該次會議上，我亦曾詢問鴻毅的楊先生，有否查核過棚網的安全證書，印象中楊先生當時未能給予清晰的答覆。
41. 當時除了棚網外，我自己另外亦對棚架內的塑料踢腳板是否符合法例要求存有疑問。在火災後，我才得知原來其中一位居民郭先生曾在颱風後在地上拾獲原本放在棚架上的塑料踢腳板，並自行點燃進行測試，發現塑料踢腳板亦同樣在在點着後迅速燃燒（見附件十四）。
42. 基於對鴻毅監管宏業效能的強烈質疑，加上認為棚網老化問題具急切性，我於是在 2025 年 9 月 29 日自行透過「1823」手機應用程式向政府作出投訴。我在投訴中指出外圍棚網的老化問題，並向屋宇署查詢是否有全面更換的必要（見附件十五）。我亦在表格內向當局詢問棚架內的踢腳板是否符合法例要求。作為佐證，我亦附上了親自拍攝的影片，顯示棚網一撕便開。
43. 其後，宏業在假日加緊維修棚網，我觀察到新圍起的棚網與舊有棚網明顯有別，新棚網的顏色明顯較淺，相信兩者屬於不同批次。由於我始終認為舊有棚網已老化並應全面更換，故於 2025 年 10 月 2 日再次透過「1823」手機應用程式提交補充資料。我附上展示新舊棚網顏色差異的照片，並要求政府部門跟進棚網是否合乎安全規格（見附件十五）。

44. 於 2025 年 10 月 8 日，宏業的代表曾在 WhatsApp 群組發出大廈外牆的相片，並表示因颱風關係導致他們的支出上升，並要求管委會考慮提供額外補助，惟管委會並未有答應相關要求（見附件十六）。於 2025 年 10 月 25 日舉行的大維修工程會議上，宏業向管委會報告棚網及棚架已全面復修完畢。
45. 2025 年 10 月 13 日，房屋局常任秘書長辦公室轄下的獨立審查組的劉嘉敏小姐（下稱「劉小姐」）電郵回覆我表示獨立審查組將會跟進並稍後回覆（見附件十七）。
46. 2025 年 10 月 18 日，中環華懋大廈發生三級大火，我從網上片段留意到當時大火亦是沿竹棚及棚網蔓延。這進一步加劇了我對棚網安全及潛在火災風險的憂慮。此外，亦曾有居民在 Facebook 群組表達相同的疑慮（見附件十八）。
47. 於是在 2025 年 10 月 23 日，我再次透過「1823」手機應用程式反映近日中環火災顯示棚網有助燃風險，並再次敦促當局盡快回覆（見上述附件十五）。同時，我亦透過電郵向劉小姐詢問巡查進度，亦表達居民對於華懋大廈火災顯示棚網及棚架着火後火勢一發不可收拾的擔憂（見上述附件十七）。
48. 於 2025 年 10 月 24 日，劉小姐透過電郵回覆我表示獨立審查組較早前已到宏福苑進行巡查並了解情況，會在綜合資料後回覆我。我在同日稍後再次電郵劉小姐詢問她有否檢測舊有棚網現時質素是否符合安全標準（見上述附件十七）。

49. 於 2025 年 10 月 31 日，劉小姐透過電郵回覆我表示獨立審查組較早前已到宏福苑進行實地視察並了解情況，他們視察後發現外牆保護設施有欠妥之處，包括棚網出現穿洞情況。她亦引述宏業的回覆，指受損的棚架及棚網已逐步修復。惟對於我就舊有棚網是否符合安全標準的詢問及棚網的潛在火災風險，則未有答覆（見上述附件十七）。
50. 於 2025 年 11 月 5 日約早上 11 時，我獲太太通知，指有數塊體積約如網球大小的石塊從宏道閣（B 座）高處掉下，落在宏仁閣（A 座）及宏道閣（B 座）之間的空地。於是我立刻落樓查看，並拍攝相片及影片作紀錄（見附件十九），同時通知管理處將相關範圍圍封。我認為石塊在工程進行期間能穿透棚網掉落至公眾地方，顯示現有棚網已出現老化，失去原有的保護功能。為此，我在翌日（2025 年 11 月 6 日）分別透過電郵聯絡劉小姐並抄送勞工處，要求有關方面跟進（見附件二十）。我在電郵中重申對棚網老化的關注。
51. 於 2025 年 11 月 8 日的大維修工程會議上，我及另外一些委員曾向宏業反映相關碎石墮下問題，宏業回覆指他們會安排加裝棚網。另外於會上，鴻毅亦指出獨立審查組曾於上星期到屋苑巡視，並確認棚網合乎阻燃標準，而棚上的踢腳板需要整修。
52. 於 2025 年 11 月 19 日²，我接獲居民投訴指在中午時段有一支長約 2 至 3 米的竹枝從高處掉到宏仁閣（A 座）外近車閘位置，我亦收到黎經理提供的相片（見

² 我曾於 2026 年 1 月 21 日向警方錄取口供，當中第 9 段提及該事件發生於 2025 年 11 月 20 日，該日期應屬手民之誤。

附件二十一)。我在 2025 年 11 月 21 日把相片電郵給劉小姐及抄送給勞工處。同時，我亦再次要求獨立審查組可以嚴肅處理及跟進棚架及棚網問題（見附件二十二）。

53. 於 2025 年 11 月 24 日，勞工處林小姐透過電郵回覆我，表示勞工處已曾到屋苑進行突擊巡查，並向相關負責人發出書面警告。她亦表示勞工處正在着手跟進我在 11 月 21 日投訴的事宜（見附件二十三）。

逃生樓梯的工程事宜

54. 據本人理解，是次大維修工程包括更換逃生樓梯的玻璃磚以及逃生樓梯內的窗戶更改為據防火功能的密封窗。實際的施工程序如何我並不清楚，但是當時我知悉在工程進行期間，宏業曾把原有窗戶移除，並更換成木板以便工人進出棚架工作。我當時的關注則重於擔心可能會有小朋友透過該通道口爬出外牆造成危險，所以我曾在其中一次大維修工程會議（應為 2025 年年初至中旬，確切的日期並不記得）向宏業反映希望工人每天工作完成後需把出入口鎖好。

55. 關於逃生樓梯玻璃磚之事宜，本人記得曾有業戶在大維修工程會議中，針對該玻璃磚是否受防火條例規管提出查詢。經參閱葉先生所提供之會議紀錄後，我確認相關事項之討論日期如下：

(1) 於 2025 年 8 月 30 日，有業戶曾經反映指逃生樓梯的玻璃磚應該為防火物料；

- (2) 於 2025 年 9 月 27 日，鴻毅的代表表示他們已向獨立審查組查證逃生樓梯的玻璃磚並不受消防條例規管，並指獨立審查組會以信函回覆；
- (3) 於 2025 年 10 月 11 日，鴻毅的代表再次表示會去信獨立審查組查詢關於逃生樓梯玻璃磚的規格問題，並會要求他們以書面回覆；
- (4) 於 2025 年 10 月 25 日，鴻毅的代表指獨立審查組回覆在進行維修期間可使用與原來物料同等性質的玻璃磚，並沒有額外防火要求。

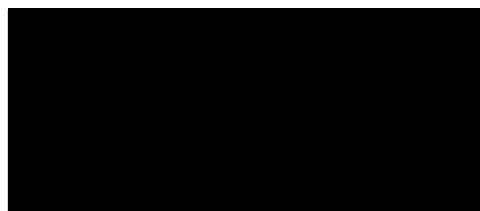
上述的四次會議我均有出席。

屋苑八幢大廈同時搭建棚架的情況

56. 另外，就屋苑在火災時八幢大廈都同時搭建棚架的情況，我希望再作進一步補充。
57. 在新一任管委會就任後，於首一至兩次舉行的會議期間（確實日期不記得），我們曾與宏業就大維修工程的施工安排進行討論。在會議上，我提出整個宏福苑的大維修工程不應一次過進行，而應該分開三個階段（分期）進行，以盡量減低工程對屋苑居民造成的滋擾。

58. 然而，宏業的代表隨即在會上拒絕了這個建議，宏業當時提出數個原因：（一）上一屆管委會期望能盡快完成大維修工程；（二）工程合約條款規定項目必須於兩年內完成；若分期進行，可能需要額外購買較長時期的工程保險；（三）宏業指出，按當時原定安排，搭棚師傅在完成第一期工程後會即時搭建第二期的棚架。若採納我的建議，即在第一期完工後停工並拆棚，搭棚師傅的工作將會中斷。宏業強調，若讓較有經驗的搭棚師傅停工，他們日後極有可能不會再重返本屋苑的地盤接續工作。
59. 基於宏業提出上述各項理由及限制，在沒有其他可行選擇的情況下，我及其他委員最終只能無可奈何地接受宏業的決定，維持原定一次過施工的安排。
60. 本人確認本證人陳述書的內容就本人所知及所信，其內容全部屬實。

日期：2026年3月9日



江祥發