

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

李國鴻的證人陳述書

本人李國鴻，現為退休人士，香港身份證號碼 [REDACTED]，現陳述如下：

1. 本人獲「就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會」（下稱「獨立委員會」）批准以涉事方（involved party）身份參與是次聽證會。
2. 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。
3. 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。

背景

4. 我的弟弟（李 [REDACTED] 先生）為大埔大埔公路元洲仔段 3821 號宏福苑宏 [REDACTED] 閣 [REDACTED] 樓 [REDACTED] 室（下稱「該單位」）的業主。我們的母親（[REDACTED] 女士，下稱「母親」）在該單位居住多年。母親在約 10 年前中風後以輪椅代步，並由同住的兩名印傭 [REDACTED] 和 [REDACTED] 照顧。
5. 我與兄弟姊妹多年來不時到該單位探望母親，而本人更會每星期到訪照顧。我於約 [REDACTED] 年退休後多了空閒時間，到訪亦變得更為頻密，因此從不同渠道得知宏福苑及宏昌閣近年維修的安排及情況。

是次火災

6. 2025年11月26日，我的弟妹到該單位探望母親。妹妹約於下午2時45分從宏福苑駕車離開，途中她接到印傭來電稱宏昌閣發生火災，故此她立即折返，但當她回到宏福苑時，現場已火勢猛烈、濃煙密布，她無法進入宏昌閣。
7. 當時，我在宏福苑的街坊 WhatsApp 群組「宏福苑居民交流群組」得知宏昌閣火警消息，因此立即查看在該單位的客廳及睡房裝置的閉路電視，發現該單位當時已濃煙密布，看不到母親與印傭的蹤影。我多次致電印傭，最終於當天約下午3時15分聯絡到■■■■，但她當時聽起來十分驚慌，不停叫喊，似是在求救，她亦似乎未聽到我的說話，該通電話約48秒便結束。
8. 我在當天下午約4時趕至宏福苑，現場由警員及消防員等圍封，我只能到廣福社區會堂遙看宏福苑外圍的宏仁閣及宏道閣由微弱火舌，燒至火勢大得警方亦要撤退的過程。當時我以 WhatsApp 留下幾個語音訊息予■■■■，希望她能指出所在位置，但已再沒收到她任何回應（見附件1）。
9. 當天下午，我除了數度報警求救外，亦曾多次致電宏福苑管理處，但無人接聽。
10. 後來我翻查該單位的閉路電視，發現在火災發生後不久，印傭在約下午2時59分正推着坐在輪椅上的母親，當時已有煙飄進該單位的客廳。於下午5時多，客廳已滿佈濃煙。較早時，我獲警方告知該單位的客廳及睡房裝置的閉路電視攝錄器內的記憶卡將會被警方檢取作證物。在此之前，我把上述閉路電視在相關時間的錄像截圖（見附件2）。
11. 當天晚上，我一直在廣福商場等候母親的消息，到翌日早上仍未有回音。

12. 火災發生約一兩日後，我收到警方致電指在該單位同層另一單位（ 室）發現五具遺體，包括一名坐輪椅的婆婆、兩名印傭和一對老夫婦，在其中一名印傭身上發現身分證，名字與母親的外傭相符。最終，我和家人在廣福社區會堂，辨認出母親、 和 遺體的相片。

宏福苑大維修的背景

13. 本人提供以下有關本人就宏福苑大維修（下稱「大維修」）所知的背景及所涉的相關角色，以配合及協助獨立委員會行使審視有關工程所涉的利益、角色及招標等情況之職權。
14. 據我所知，宏福苑的物業管理公司為置邦物業管理有限公司（下稱「置邦」），業主立案法團管理委員會（下稱「管委會」）則負責管理宏福苑。2024年9月6日為止，鄧國權先生（下稱「鄧先生」）擔任管委會主席一職多年。
15. 宏福苑於2016年收到屋宇署的強制驗樓令後，法團決定進行大維修（下稱「大維修」）。鄧先生代表法團與聘請鴻毅建築師有限公司（下稱「鴻毅」）簽訂《強制驗樓計劃－聘任「註冊檢驗人員」進行監督訂明修葺服務》的顧問合約（見附件3），於約2021年年尾以約港幣300,000元聘請鴻毅作為大維修的顧問，其負責人為黃俠然先生（下稱「黃先生」）。鴻毅在顧問合約下，負責協助宏福苑就大維修進行樓宇驗測、製定工程項目、進行承建商招標、面試和評分，及監督大維修工程等等。

16. 在 2024 年 1 月 28 日，管委會舉行特別業主大會，並在 57 間承辦商中議決選出宏業建築工程有限公司（下稱「宏業」）作為大維修的承辦商（見附件 4），宏業的負責人是侯華建先生，合約金額約港幣 3 億 3 千萬元。
17. 我沒有親身出席 2024 年 1 月 28 日的特別業主大會，但我從宏福苑街坊得知鄧先生在該大會手持大量授權票，以約超過 8 成票數通過多項重大議題，包括選取宏業為承辦商，以及選擇大維修的「方案三」（即鑿取全部飾面及批盪，完成石屎維修及承造防水批盪後重新鋪上紙皮石及髹上油漆，見附件 4 第 2 頁）。
18. 在鄧先生為主席的第 12 屆管委會（下稱「舊管委會」）全體委員在 2024 年 9 月 6 日被議決罷免（見下文第 22 段的詳述）後，我從新管委會委員兼業主江祥發先生（下稱「江先生」）及業戶葉家駒先生（下稱「葉先生」）得知，很多宏福苑業主都希望以「方案一」（即只作外牆修繕而不用進行全面打鑿，見附件 4 第 2 頁）進行大維修，該方案的總金額只需約港幣 1 億 5 千萬元。但如上所述，於 2024 年 1 月 28 日的業主大會上，在鄧先生手持大量授權票的情況下，最終通過以「方案三」進行大維修。

宏福苑大維修的各種問題

19. 在 2024 年 7 月左右，宏福苑大維修工程展開。自從工程展開，宏福苑業主/居民不時發現大維修出現各種問題，引起大家關注，包括但不限進行搭棚工程掛起的棚網是否阻燃、工程工人在棚架上吸煙及留下煙蒂，及宏業為進行外牆打鑿工程而在住戶的窗戶貼上極度易燃的發泡膠板。而我在退休前從事裝修工作 40 年來，有豐富的建築工程經驗，因此我十分關注大維修出現的問

- 題。我們曾在 Facebook 的「宏福苑居民交流群組」指出相關問題及上傳有關的照片（見附件 5）。
20. 我們曾向置邦及鴻毅提出這些問題，亦試圖把這些問題透過出席法團會議向管委會反映及質詢。可是，舊管委會一向拒絕宏福苑業主/居民出席會議（見附件 6），以致我們無法把這些問題向舊管委會反映，而舊管委會亦從沒有向宏福苑業主/居民了解他們親身所見大維修工程過程有否出現問題。
21. 此外，宏福苑業主/居民曾希望索取大維修的工程文件副本以作查閱，可是獲管理處告知這些文件只供在管理處現場查閱，因此不會提供副本。大維修及所涉的工程文件透明度十分低，引起很多宏福苑業主/居民的不滿。
22. 在 2024 年 9 月 6 日，舊管委會應 5% 以上業主要求召開特別業主大會，鄧先生及舊管委會全體委員於該大會被議決罷免。該大會亦通過由徐滿柑先生（下稱「徐先生」）成為新一屆（第 12 屆）管委會（下稱「新管委會」）主席，與其他 13 人組成新一屆管委會（見附件 7）
23. 在新管委會上任後，我和宏福苑業主/居民得以查閱大維修的相關文件，包括舊管委會和鴻毅及宏業簽訂的合約。
24. 徐先生得悉我對工程工作的知識和經驗，他邀請我參與法團的會議及工程會議，我在 2024 年 10 月左右開始參與這些會議，過程中我認識許多宏福苑業主，包括江先生及葉先生。約於 2024 年 11 月，當時宏福苑每一戶信箱都收到一封匿名信，內容指鄧先生、宏業及鴻毅之間有不當關連（我現時無法找出該信件）。
25. 在查閱大維修的相關文件後，我發現了以下很多不合理之處。

26. 第一，在宏業回標後，曾於向鴻毅發出日期為 2023 年 11 月 10 日的《新界大埔大埔道(元洲仔段)3821 號宏福苑樓宇維修及保護工程—回標後提問事宜(項目編號: SWP3231)》中指出大維修是分階段進行，先搭建 4 座大廈外牆棚架，完成後才搭建另外 4 座（見附件 12，第 21 項問答）。可是，宏業最終一次過將 8 棟大廈搭建棚架。宏福苑業主/居民曾在新管委會上任後召開的法團工程會議上，指出這個問題。宏業指稱是因鄧先生想早點完工，所以才在八座大廈同時搭建棚架。
27. 第二，根據由鄧先生代表法團與宏業（由鴻毅見證）簽訂的《根據(建築物(檢驗及修葺)規例)進行之強制驗樓計劃及強制驗窗計劃—訂明修葺工程合約》（下稱「該合約」）（見附件 8），大維修預留總工程金額的 5% 作「工程備用金」。根據該合約，總工程金額（不包括備用金）為港幣 315,586,930 元，備用金應為港幣 15,779,346.5 元，但鴻毅將兩項備用金，分別為港幣 100 萬及港幣 400 萬合併計算在內，導致「備用金」變成港幣 16,029,347 元，遠超該合約訂明總工程金額的 5%，令大維修的總集資金額高達港幣 336,616,277 元。
28. 第三，更難以理解的是，在招標階段時，由鴻毅設計及經市區重建局（下稱「市建局」）的「招標妥」平台向各建築商招標及發出的《根據(建築物(檢驗及修葺)規例)進行之強制驗樓計劃及強制驗窗計劃—訂明修葺投標文件》（下稱「該招標書」）（見附件 9），在工程項目金額空白，且未收到任何報價前，該投標文件經已預先填寫「備用金」為港幣 1 百萬及 4 百萬元（見附件 9 第 BQ/026 頁及 BQ/016 頁）。

29. 就宏業濫收工程備用金，以及鴻毅作為大維修顧問未有為法團監督，我曾在 2024 年 10 月左右的多次法團的會議或工程會議上向鴻毅及宏業作出質詢，當時徐先生、置邦代表黎姓男經理、鴻毅代表及宏業代表名為 Gordon（中文名字不詳，我只知道他是大維修的負責人），但法團、置邦、鴻毅及宏業的代表都沒有就我的質詢作任何解釋。
30. 第四，根據該合約第六部分的施工材料說明的第(3)(i)項，宏業負責供應搭棚之適當新竹、竹笏、大杉、尼龍網、鋅鐵皮、鐵線、臨時鋼鐵有蓋行人通道頂蓋、支架及其它所需配件等。然而，我留意在大維修期間，宏業根本沒有在棚架底部搭建鋼鐵有蓋行人通道頂蓋。根據我的經驗，沒有鋼鐵頂蓋頂住掉下來的雜物，對途人安全十分危險。我就此曾向鴻毅質詢，所得回覆竟是假如施工處上方是石屎樓層才會用鋼鐵搭建有蓋行人通道頂蓋。以我所知，在今次火災中，宏福苑居民因大廈出入口被大火覆蓋而無法從出入口逃生，此情況本可藉宏業遵守該合約（又或法團及鴻毅監管宏業按該合約）搭建有蓋行人通道頂蓋，把大廈出入口與大廈上方跌下的燃燒物隔開而避免。
31. 更重要的是，該合約訂明所有棚竹不可落於地面，即宏業搭建的棚架棚腳不可以觸地，要以九臂架形式架設（下稱「**棚架要求**」）。但就我所見，宏業於每座大廈的棚架都是由地下向上搭建，棚腳全部觸地（見附件 10）。宏業在違反棚架要求的的情況下搭置活動通架，更向法團收取額外費用；在巧立名目作以上收費後，以我所見，工程工人一直是用梯輔助，在地面打鑿、批盪、裝渠等，而從沒有在工程見過任何經收費指稱搭置的通架。顯然，法團及鴻毅容許了宏業就虛構的搭置活動通架向法團收費。我曾在工程會議多次

在徐先生、置邦的黎經理、鴻毅及宏業的代表在場下，就上述所有情況詢問宏業及鴻毅，但他們均沒有正面回覆。

32. 第五，該合約 GS/05 及 06 頁訂明宏業自行接駁臨時水電，可是該合約 BQ/02 頁可見，宏業把水電接駁指稱招致產生港幣 30 萬元的開支轉嫁到法團，而鴻毅及法團同樣地容許此等情況發生。
33. 第六，大維修本來旨在因應強制驗樓計劃及強制驗窗計劃下就宏福苑大廈的安全需要而作出修葺，但該合約在必要項目裁減開支，卻在非必要項目慷慨花費。例如，宏福苑外露地面層有很多火牛房、泵房的鐵門銹蝕、彎曲、變形、甚至穿窿至不能關上，理應直接更換，但鴻毅及鄧先生所簽訂的該合約，卻選擇只作修理及重新油漆而不作更換（這部分的工程開支約港幣 234 萬（見該合約 BQ/20 頁 第 6.6B 項））。相反，該合約增添與上述大維修的目的全然無關的美化糞渠及電梯門，工程費用為約港幣 200 萬及 90 多萬（見該合約 BQ/09 第 B11 項、及 BQ/22 頁 第 6.13 項），這些非必要項目的費用加上上述的港幣 234 萬（即合共港幣 500 多萬）其實足以更換所有火牛房、泵房的鐵門，相信這筆費用會更加用得其所。
34. 第七，以我在工程界多年經驗所知，宏業作為承建商理應向法團支付「履約金」（行內一般都是以維修工程總額的 10%作為金額），用以向法團保證將完成大維修工程。但是，該合約第 BQ/03 頁卻把宏業須支付的履約金改由法團支付，且訂明金額為港幣 80 萬元。我與江先生曾就此魚目混珠及與工程界的「履約金」原則背道而馳的收費，在工程會議後向鴻毅代表質詢，鴻毅的黃先生竟指該筆款項為「手續費」。

35. 第八，在 2024 年 8 月 2 日及 3 日的工程解說會，鴻毅代表、宏業代表侯華健先生（下稱「侯先生」）及鄧先生列席向宏福苑業主/居民講解大維修事宜。會上，侯先生在法團及鴻毅代表，承諾為單位免費安裝及清拆新、舊冷氣及新、舊晾衣架。但從該合約 BQ/08 頁可見，宏業就拆晾衣架、構築物收費港幣 940,800 元，亦可在 BQ/025 頁)可見宏業收取港幣 8,937,000 元作清拆及安裝冷氣。
36. 第九，我亦發現，鴻毅在 2024 年 7 月 22 日向宏業批出一份准許轉換物料的文件，涉及 26 項更換同級物料的申請。法團在同年 4 月簽訂大維修文件，在同年約 7 月初開始大維修工程，在工程展開 1 個月內宏業居然指稱需要轉換這麼多物料，而鴻毅及法團在此可疑情況下迅速批好此等申請，令我和許多宏福苑業主/居民大惑不解。法團、鴻毅及宏業從沒有向我們解釋原先是選用了什麼物料，根本無法與已批物料就是否證明指稱同級、以及兩者價錢對比。我亦曾與江先生及葉先生在工程會中向宏業代表質詢更換物料的原因，然而他們並沒有具體的回應。當時，宏業代表曾承諾會在下一次工程會就新舊物料的資料及轉換物料的原因提供資料，惟最後不了了之。
37. 第十，根據該合約 BQ/024 頁第 8.2 項，如於修葺期間發現窗眉內的鋼筋不足，宏業需供應及安裝附加新鋼筋固定期位置，以加強及鞏固結構，修葺至回復原狀。第 8.3 項訂明所有石屎窗眉的頂部，宏業按照認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考。宏業從這兩項工程合共收取港幣 2,720,450 元。
38. 然而，鴻毅依賴該招標書 BQ/039 中第 9.5A、B 項向法團要求，而法團亦批准把進行重建窗眉的價錢，從以上所述的港幣約 270 萬元，大幅提升到港幣

1,600 萬元（見附件 11）。鴻毅見證、且由鄧先生代表法團與宏業簽訂的是該合約，而非該招標書；該合約沒有該招標書 BQ/039 中第 9.5A、B 項的條款。重建窗眉費用大幅飆升曾引起一連串風波，令居民強烈不滿。葉先生於其證人陳述書中對此已有涵蓋，在此不贅。

39. 第十一，根據該合約 COT/05 頁，第 9.1.1、9.1.2、9.1.3 項，均要求宏業須向法團交出保險單收據正本給法團。宏福苑業主/居民在工程會議上多次追問宏業的侯先生、Gordon，要求宏業交出，但他們都交不出來，在會議上不停推搪。作為法團大維修所聘的鴻毅代表楊先生見此默不作聲，沒有向宏業及其代表催促。
40. 在 2024 年 11 月由法團舉辦的工程解說會上，當時列席有鴻毅的黃先生、宏業的侯先生、新管委會的徐先生，以及百多名宏福苑街坊。會上設有詢問環節，我再次向宏業的侯先生提出保險收據還沒有交出來的問題，侯先生稱過幾日會供我們參閱，最終仍是未有交出。葉先生亦在會上曾向鴻毅的黃先生指出，法團聘請鴻毅是在大維修協助法團，但鴻毅卻一直為宏業在大維修所製造的不同問題護航，黃先生對此沒有回應。
41. 後來，我從江先生得知，宏業要求參閱保險收據的街坊須簽署「保密協議」，而相關銀碼是會被遮蓋，不向宏福苑業主/居民公開。法團拒絕此等要求。
42. 到了 2025 年 11 月 26 日，法團與宏福苑街坊都未能參閱上述保險收據。有一次，鴻毅的黃先生出席星期六的工程會議，會議後我向他再提問宏業未按該合約提供保險收據，鴻藝作為顧問的職責就是監管承建商，但黃先生竟然表

示宏業不交出，他亦無辦法，並著我跟宏業循法律途徑解決，當時江先生亦在場。

43. 上述所有問題，我曾於法團會議及工程會議向法團、宏業及鴻毅等質詢。他們均沒有合理的回覆。最後，我在工程會議中發現，鴻毅持有指稱經法團就大維修與宏業簽訂的工程合約，內容竟與該合約不同。

就以上問題向政府部門所作的投訴


44. 在 2024 年 9 月底，我曾致電勞工處熱線，就上述工程工人在大維修的棚架上吸煙及留下煙蒂，以及他們沒有佩帶相關安全帶作出投訴。勞工處人員指這些工人毋需佩帶安全帶，及指他們會就工程工人吸煙情況作巡查。我不清楚勞工處曾否派員為此作巡查。
45. 2024 年 10 月 7 日，我發現工程工人把大維修產生的大量灰塵飛散到該單位內，因而聯絡環境保護署反映，並於同日收到其陳姓人員以 WhatsApp 文字訊息確認收到投訴（見附件 13）。
46. 2024 年 10 月 16 日，我就宏業為進行外牆打鑿工程而在住戶的窗戶貼上極度易燃的發泡膠板，以我的手提電話（號碼為 [REDACTED]）致電消防處投訴火警危險熱線（見附件 14）（電話號碼為 2723 8787）向消防處投訴，並查詢此舉有否觸犯任何消防條例或守則。電話中的消防處人員指他需時翻查相關資料，該通電話歷時約 4 分 41 秒（見附件 15）。約兩星期後，我接到消防處人員以電話回覆指現行法例沒有禁止窗戶貼上什麼物品，但我就上述情況所作的投訴，便再沒有下文。

47. 我後來得知市建局設有兩個顧問（下稱「市建局顧問」）監管宏福苑的顧問（即鴻毅），於是我要求江先生以法團名義，聯絡市建局陳日豪經理（電話號碼 [REDACTED]）（下稱「市建局陳生」）處理上述問題。
48. 最終，在 2025 年 2 月 14 日與江先生、葉先生一行共六人，到市建局位於長沙灣的辦事處，就以上所述的所有大維修問題作出投訴，當時獲市建局陳生及任副經理接見。我們亦事先準備，並提供一份附有以手寫標示條款不合理及不尋常之處的該合約副本，以便市建局人員參考。當時，接見我們的市建局人員把上述副本複印作紀錄，並指我們提出的問題會轉交市建局顧問作考慮，亦表示會安排出席我們的業主大會。在上述市建局的會面後，我繼續仔細查找該合約條款不合理及不尋常之處，並以手寫在該合約副本上標示（見附件 16）。然而，法團不久後便收到市建局回覆，指市建局只負責處理有關大維修的款項資助，不會處理我們所作的投訴，並指法團應交給鴻毅處理。
49. 事實上，我亦曾向市建局陳生反映以上有關法團在大維修工程展開一個月內，鴻毅及法團迅速批核了宏業轉換這麼多項物料的申請。我從市建局陳先生得知簽署的該合約內有兩隻光碟，內有一個名為「物料資料」的檔案內是完全空白的，但市建局陳先生知悉此情況下只叫我向鴻毅查詢。我只好在工程會上追問鴻毅代表楊先生有關該合約紀錄中「物料資料」的檔案內是完全空白一事，但他都是敷衍了事，他曾交了一隻 USB 給我，但內裏都是其他檔案，同樣沒有「物料資料」檔案，因此令我更注意該合約內的項目到部分物料資料並沒有列出，以我多年工程工作的經驗，缺乏物料資料承建商是無法提出報價。例如在該合約 BQ/018 頁的 6.2A 項，內有八個項目又打鑿又做防

水又鋪磁磚，但是瓷磚的類型、每塊價錢欠奉下竟仍可憑空報價港幣六百多萬元，而又獲鴻毅及法團核准。

50. 由於有關大維修的問題，以及我為該些問題向相關政府部門及公共單位投訴及反映的資料及紀錄繁多，我現仍努力整合，但為遵守獨立委員會就提交證人陳述書的指示，我先以現時掌握的部分準備此證人陳述書。
51. 本人希望以上資料能夠配合及協助獨立委員會行使審視是次火災發生的情由、大維修的施工安全、監督等制度，以及各環節所涉的監管人員的角色和責任承擔等職權。

日期: 2026年3月9日



李國鴻