

有關
就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

陳日豪之證人陳述書

本人陳日豪，地址為香港皇后大道中 183 號中遠大廈 26 樓，謹此陳述如下：

1. 本人為市區重建局（“市建局”）轄下樓宇復修部之個案經理。
2. 本人於 2019 年 6 月加入市建局。本人於 2019 年獲派處理及跟進宏福苑保養及維修工程的招標程序。
3. 市建局接獲就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會（“委員會”）的要求，由其管理層及／或負責人員提供證人陳述書，以解釋委員會的代表律師羅文錦律師事務所於 2025 年 12 月 29 日發出的信函（“信函”）中所提出的事宜。
4. 本人獲市建局授權，代表市建局擬備本證人陳述書。除另有說明外，本證人陳述書所述的事實均在本人所知範圍內，且內容屬實；如有關事實並非本人所知，則均根據指明的資料來源（包括市建局的現有紀錄）作出，並據本人所知、所悉及所信，基於提供資料者及文件的真實性，內容均真實無誤。
5. 鑑於為擬備本證人陳述書而需搜集資料和整理相關文件的時間有限，本人可能無法詳盡解釋所有相關事宜及事件，包括但不限於招標妥運作的所有方面。儘管如此，如獲委員會指示，市建局將盡力整理並提供相關資料和文件，以協助委員會進行調查。
6. 本人將在下文按時間順序，並大致沿用信函所採用的結構，陳述有關市建局參與宏福苑保養及維修工程招標程序的事實。為方便參考，本人下文所提述的文件將採用（例如）CYHM#n, p.n 的格式。
7. 為方便委員會理解及審閱所呈交的材料，市建局已擬備一份流程圖，列出招標妥程序下每個階段的相關文件／事件。該流程圖附於本證人陳述書。

業主立案法團申請參加招標妥

8. 據本人所知，2016年6月10日，房屋署轄下的獨立審查組（“獨立審查組”）按屋宇署署長的轉授權力，根據《建築物條例》（第123章）第30B(3)條，就強制樓宇檢驗向宏福苑發出通知。約於2016年9月，宏福苑業主立案法團（“宏福苑法團”）申請參加當時由香港房屋協會管理的強制驗樓資助計劃（強制驗樓資助計劃已於2018年7月9日由市建局接管）。
9. 2018年2月2日，宏福苑法團再向市建局申請參加「招標妥」樓宇復修促進服務計劃（“招標妥”）。

招標妥下獨立顧問的委派

10. 作為招標妥服務的一部分，市建局會將其聘用的一名建築測量顧問（“BSC”）指派予成功申請者。該BSC即擔任一般所稱的獨立顧問。
11. 根據內部程序及工作輪派表，由富邦管理有限公司營運的富邦測量師行獲安排擔任宏福苑法團的獨立顧問。¹
12. 2018年2月14日，富邦測量師行以電郵向市建局確認，其為宏福苑法團提供服務並無利益衝突。²
13. 2018年3月6日，市建局向宏福苑法團發出一份《服務協議通知書》，通知其招標妥的申請已獲批准，而宏福苑須遵從服務協議通知書所列的要求及時間表進行樓宇維修工程。³

由宏福苑法團、市建局及富邦測量師行簽署的服務協議

14. 2018年5月23日，富邦測量師行與宏福苑法團及置邦物業服務（“ISS”）（當時宏福苑的物業管理公司）進行了初步實地視察，之後為宏福苑的相關維修及翻新工程擬備一份《大廈維修初步評估報告》。如下文所述，富邦測量師行於2018年8月9日發出該報告。
15. 2018年6月16日，市建局正式將富邦測量師行指派予宏福苑法團，擔任其在招標妥下的獨立顧問。市建局與宏福苑法團簽訂了一份日期為2018年6月16日的中文雙方服務協議（“雙方服務協議”）。⁴

¹ CYHM#2。

² CYHM#3。

³ CYHM#6。

⁴ CYHM#7。

- (a) 第 2.5 條指出，宏福苑法團確認市建局為其代理人，協助其委聘承辦商；富邦測量師行不應被視為市建局的代理人或其分判商；市建局不會為富邦測量師行提供的服務負責。
- (b) 第 18 條為市建局的免責條款，而市建局提供的服務範圍則載於附件一。
16. 值得注意的是，市建局是透過提供《自助工具手冊》⁵，協助宏福苑法團委聘認可人士／註冊檢驗人員。該等專業人士即信函中所述的檢驗人員階段中的“檢驗人員”及顧問階段中的“顧問”。檢驗人員及顧問的招標程序由宏福苑法團自行進行，並非透過招標妥的電子招標平台完成。市建局並無參與檢驗人員和顧問的聘任過程，因為當時招標妥下提供的服務僅限於聘任承辦商。
17. 市建局設有機制，以監察及監督 BSC 在獲指派的項目中，以獨立顧問身分妥善履行職務。具體而言：
- (a) 根據 BSC 服務合約（就富邦測量師行而言，即市建局於 2017 年 9 月 15 日發出並由富邦測量師行接納的接納書⁶），市建局會與富邦測量師行（以及其他 BSC）舉行季度進度檢討會議，以檢討服務及指派工作的整體進度⁷，而富邦測量師行亦須應市建局不時的要求，出席其他會議（附錄 I – 第 1 節，第 3.0 條）。⁸
- (b) 市建局亦會每六個月與富邦測量師行進行一次正式的表演評估。⁹
18. 此外，宏福苑法團、富邦測量師行及市建局三方簽訂了一份日期為 2018 年 6 月 16 日的中文三方協議（“三方協議”）。富邦測量師行在宏福苑維修項目的各個階段將提供的服務範圍，載於該協議的附件中。¹⁰

檢驗人員的聘任

19. 約於 2018 年 9 月 3 日，宏福苑法團自行在報章上刊登招標通告，以聘任檢驗人員。應宏福苑法團的要求，市建局作為促進者協助宏福苑法團的聘任過程，將該招標通告發佈於市建局的樓宇復修平台網站。

⁵ CYHM#8。

⁶ CYHM#1。

⁷ CYHM#4。

⁸ CYHM#1, 第 40 頁。

⁹ CYHM#5。

¹⁰ CYHM#10。

20. 當時，市建局並無參與檢驗人員的招標程序，因為在宏福苑法團參加招標妥時，該計劃尚未擴展至，亦不涵蓋檢驗人員的聘任。因此，市建局從未獲提供宏福苑法團為此擬備的招標文件，亦對招標安排（例如招標文件發送予何人，或有關交回標書的安排）毫不知情。本人現從紀錄中得悉，開標於2018年9月27日進行，但市建局並無代表出席該場合。市建局不知道是否有任何已遞交的標書其後被撤回。
21. 當時，檢驗人員的招標文件範本可從市建局網站免費下載以作參考。本人理解該範本與香港房屋協會提供的範本相同。當然，宏福苑法團可自由決定是否採納或修改該範本。¹¹市建局無資料顯示宏福苑法團當時曾否下載或參考該範本。
22. 純粹為協助宏福苑法團以非專業人士身分閱讀投標，市建局於2018年10月30日，根據宏福苑法團（透過ISS）向市建局提供的24份投標材料，向宏福苑法團提供了一份標價摘要（“市建局的檢驗人員標價摘要”）。這是一份1頁的摘要，按標價由高至低排列，並根據投標總額計算出每份投標的單位人工日費率，並附有備註（即對從投標者收到的資料的平實描述）。¹²
23. 儘管提供了市建局的檢驗人員標價摘要，但市建局從未就投標總額的合理性向宏福苑法團提供任何意見。市建局的檢驗人員標價摘要純粹提供投標者的數字比較，期望宏福苑法團會運用其獨立判斷，以遴選及委聘檢驗人員。市建局並無參與宏福苑法團的商議或決策過程。
24. 為作參考，本人注意到鴻毅建築師有限公司（“鴻毅”）報出的總價為港幣222,000元，在24名投標者中，屬第六低。
25. 2019年1月18日，市建局收到由富邦測量師行擬備，日期為2018年8月9日的《大廈維修初步評估報告》。該大廈維修初步評估報告列出了訂明維修項目的狀況，並就可進行的改善工程提出建議；同時亦為宏福苑法團提供了一份維修及改善工程的初步費用估算，以作一般參考。¹³
26. 本人理解 (i) 2019年1月25日，市建局的個案主任（高級主任）任立賢先生，曾出席一個由宏福苑若干業主及ISS參與的業主大會，以解答業主就招標妥下提供的服務及維修工程項目進度的查詢；及 (ii) 他在業主就其心儀的檢驗人員進行投票前，已離開該業主大會。¹⁴

¹¹ CYHM#9。

¹² CYHM#13。

¹³ CYHM#11。

¹⁴ CYHM#14。

27. 在該業主大會上，議決了委聘鴻毅為檢驗人員。市建局並無資料顯示業主及宏福苑法團這樣做的原因或理據。
28. 2019年2月28日，市建局收到鴻毅與宏福苑法團就提供顧問服務所簽訂，日期為2019年2月25日的合約，以處理宏福苑法團根據強制驗樓資助計劃提出的申請，以及由鴻毅簽署的《不合謀投標確認書》、《道德承擔條款-遵守道德承擔要求的聲明》及《不合謀條款》。¹⁵
29. 作為遞交標書要求的一部分，市建局亦收到一份由鴻毅簽署，日期為2018年9月22日的《誠信及反圍標條款確認書》。¹⁶
30. 2019年11月6日，鴻毅的註冊檢驗人員沈鉅忠先生（現已故）向獨立審查組提交了一份檢驗報告。¹⁷市建局同時將該檢驗報告發送予富邦測量師行（作為宏福苑法團的獨立顧問），以供其擬備《評估報告 – 勘察報告、投標書及工程估算》（“PAR1”）。

顧問的聘任

31. 與上文所述的檢驗人員聘任程序相似，2020年1月2日，宏福苑法團在報章上刊登招標通告，以採購顧問服務。市建局再次以促進者身分，並應宏福苑法團的要求，協助將該招標通告發佈於市建局的樓宇復修平台網站。
32. 市建局同樣地在顧問的招標過程中完全沒有扮演任何角色，例如擬備招標文件、安排收回標書，以及在2020年1月20日進行的開標。市建局亦沒有派代表出席開標。市建局並無紀錄顯示是否有任何已遞交的標書其後被撤回。市建局沒有參與遴選投標者，沒有出席投標面試（如有），沒有向宏福苑法團提供任何意見。
33. 同樣地，當時一份顧問的招標文件範本可從市建局網站免費下載以作參考；而同樣地，本人理解該範本與香港房屋協會提供的範本相同。宏福苑法團可自由決定是否採納或修改該標準範本，但市建局並無資料顯示宏福苑法團當時曾否下載或參考該範本。¹⁸
34. 2020年1月24日，宏福苑法團申請參加公用地方維修資助計劃（“CAS”）。2020年3月18日，市建局批出並發出原則上批准通知書。¹⁹

¹⁵ CYHM#15。

¹⁶ CYHM#12。

¹⁷ CYHM#16。

¹⁸ CYHM#17。

¹⁹ CYHM#21。

35. 一如擬備市建局的檢驗人員標價摘要的情況，純粹為協助宏福苑法團理解就顧問委聘而由投標者所提供的標書，市建局於 2020 年 1 月 30 日，根據宏福苑法團（透過 ISS）向市建局提供的 35 份投標書²⁰，擬備了一份標價摘要（“市建局的顧問標價摘要”），當中載有各標書的數字比較，以供宏福苑法團參考。同樣，市建局從未對所提交的標書作出評論。為作參考，本人注意到鴻毅的標書在 35 份投標書中，報價為港幣 308,000 元，屬第 11 低，而所收到的 3 份最低標價則分別為港幣 45,000 元、港幣 60,000 元及港幣 78,750 元。²¹
36. 本人理解，約於 2020 年 3 月 23 日，宏福苑法團及 ISS 四名代表，曾到市建局位於長沙灣的辦事處，與當時市建局的兩名代表，任立賢先生（高級主任）及蔡建業先生（助理經理）會面。該會議是應宏福苑法團要求而舉行，目的是協助其理解市建局的顧問標價摘要的內容。該會議並無擬備任何會議紀要或記錄。
37. 2020 年 3 月至 2021 年 12 月期間，由於新型冠狀病毒疫情（包括社交距離措施），導致難以安排舉行業主大會，因此在委聘顧問方面進展有限（如有）。根據《服務協議通知書》，委聘顧問的原定日期為 2021 年 3 月 17 日。由於當時仍處於疫情期間，市建局向宏福苑法團發出劃一延期，將委聘顧問的限期延長 24 個月。
38. 本人理解，2021 年 12 月 11 日，任立賢先生曾出席一場業主大會，以解答業主就招標妥、市建局的顧問標價摘要及其他樓宇復修資助計劃（包括 CAS）的查詢；ISS 亦有出席該業主大會；而任立賢先生在業主就其心儀的顧問進行投票前，已離開該業主大會。本人其後獲悉，該業主大會上通過的決議是委聘鴻毅為顧問。市建局並無資料顯示宏福苑法團遴選 15 名投標者進行面試的理據，或委聘鴻毅的原因。
39. 2021 年 12 月 24 日，市建局再從 ISS 收到一份由宏福苑法團與鴻毅就顧問服務所簽訂，日期為 2021 年 12 月 22 日的合約，以處理宏福苑法團根據強制驗樓資助計劃提出的申請²²，以及一份《誠信及反圍標條款確認書》及一份《道德承擔條款-遵守道德承擔要求的聲明》。²³
40. 在相關時間，本人並不知悉 2021 年下半年有新聞報導指宏福苑法團捲入與業主之間或業主之間的糾紛。物業管理事宜應由業主自行解決而並非市建局的法定職能或職責範圍。市建局並不知悉亦沒有干預宏福苑法團的運作，或業主、宏福苑法團及 ISS 之間的討論。

²⁰ CYHM#18。

²¹ CYHM#20。

²² CYHM#22。

²³ CYHM#19。

承辦商的聘任

41. 2022年8月23日，市建局收到鴻毅提交的《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投標文件》的第一份草稿（“投標文件第一份草稿”）。²⁴
42. 2022年9月29日，市建局再收到鴻毅提交的宏福苑維修工程費用估算（“鴻毅費用估算”）及上文提及於2019年擬備的檢驗報告。²⁵
43. 根據該檢驗報告、投標文件第一份草稿及鴻毅費用估算，富邦測量師行擬備了日期為2022年11月13日的PAR1，當中詳述其意見及建議，並向市建局發出一份經簽署的副本。²⁶
44. PAR1的內容不言自明。富邦測量師行的角色是識別差異、遺漏及技術上不足之處，並點出任何遺漏的強制性維修項目。其後，此事將交由宏福苑法團及鴻毅決定是否採納所提出的意見及建議。本人謹此就PAR1重點指出以下兩點。
45. PAR1的第2.3段載列了富邦測量師行對鴻毅費用估算的意見，以一個列表比較（由富邦測量師行早前擬備的）《大廈維修初步評估報告》中所述的維修項目，與（由鴻毅擬備的）投標文件第一份草稿中所述的項目。當中顯著高於或低於富邦測量師行所擬備的費用估算的項目，均已標示。當時市建局向BSC發出的內部指引是任何高於或低於BSC費用估算30%的差額，均會被視為顯著較高或較低。然而，確實差額不會被披露，否則將構成合謀定價或傳達價格敏感資料。
46. PAR1的第4段載列了另一個列表，顯示富邦測量師行的費用估算與鴻毅費用估算之間的價格差異。然而，為防止圍標，此列表並無向任何第三方（包括宏福苑法團、鴻毅或任何承辦商）披露。
47. 2022年11月25日，PAR1（其第4段除外）已發送予宏福苑法團。
48. 2022年12月15日，市建局出席了一個與宏福苑法團的會議，以解釋PAR1中的意見。該會議並無擬備任何會議紀要或記錄。
49. 2022年12月30日，應是在考慮了PAR1後，鴻毅向市建局及宏福苑法團提交了投標文件的第二份草稿（“投標文件第二份草稿”）。²⁷

²⁴ CYHM#23。

²⁵ CYHM#24。

²⁶ CYHM#25。

²⁷ CYHM#26。

50. 根據 2023 年 3 月 4 日的業主大會會議記錄²⁸，宏福苑法團最終確定了投標文件。市建局的代表並無出席該業主大會。在日期為 2023 年 3 月 17 日的管委會會議紀錄中：²⁹
- (a) 第 5.2 段載列了鴻毅建議以供考慮及採納的評審準則。當中，第 8 項涉及由執業律師發出的過去 2 年無法律訴訟證明書，而第 9 項則涉及承辦商在過去 8 年無訴訟紀錄。
- (b) 第 5.3 段記錄宏福苑法團曾就評審準則徵詢市建局的意見；而於 2023 年 3 月 15 日，市建局回覆指並無其他意見，但某些計分的措辭應清晰列明。
51. 市建局在招標過程中，不論是在關乎宏福苑的個案中，還是在其他復修個案中，均沒有在設定投標評審準則或計分制度方面扮演任何角色。市建局不曾亦不會這樣做，其原因與拒絕對任何已遞交標書的價格的合理性作出評論相同，旨在避免被視為偏頗。2023 年 3 月 17 日舉行的業主大會的會議紀錄第 5.3 段所述的市建局回覆，載於任立賢先生於 2023 年 3 月 15 日發出的電郵中。從該電郵可見，他手寫了若干關於某些投標評審準則計分措辭的意見，但並無就遴選準則給予任何意見。³⁰
52. 2023 年 3 月 27 日，市建局從宏福苑法團收到一份最終確定的投標文件（“**最終投標文件**”）及經同意的投標評審準則。³¹
53. 2023 年 4 月 19 日，富邦測量師行《評估報告 – 勘察報告、投標書及工程估算（第二部份）》（“**PAR2**”）。³²它亦擬備了一份獨立工程費用評估，存放於一個密封的信封內，再存入市建局的標箱。³³
54. 2023 年 5 月 16 日，市建局的招標妥電子招標平台刊登廣告，並向所有註冊承辦商發出招標通知。³⁴最終，在 2023 年 7 月 4 日下午 5 時截止前，共有 99 家承辦商下載了該最終投標文件。
55. 2023 年 5 月 25 日，宏福苑法團申請第三輪樓宇更新大行動 2.0 資助（“**樓宇更新大行動資助**”）。

28 CYHM#27。

29 CYHM#29。

30 CYHM#28。

31 CYHM#30。

32 CYHM#31。

33 CYHM#32。

34 CYHM#33。

56. 就在 2023 年 7 月 4 日下午 5 時前，市建局職員將載有（由富邦測量師行擬備的）獨立工程費用評估的密封信封存入市建局的標箱，該文件將在開標後，在一名註冊會計師的監督下，並在宏福苑法團代表在場的情況下開封。
57. 2023 年 7 月 5 日，市建局職員與宏福苑法團的代表一同出席了開標。在一名註冊會計師的見證下，所有收到的標書及該獨立工程費用評估均被開啟。共收到 57 份標書。整個過程被錄影³⁵及記錄³⁶。根據紀錄，並無標書被撤回。
58. 2023 年 9 月 18 日，鴻毅提交了回標分析報告的第一份草稿（“鴻毅回標分析報告”）。³⁷
59. 根據招標文件範本，鴻毅作為宏福苑法團聘用的顧問，簽署了關於道德承諾及廉潔的聲明，包括一份《誠信及反圍標條款確認書》及一份《道德承擔條款-遵守道德承擔要求的聲明》³⁸。
60. 2023 年 10 月 12 日，應宏福苑法團的要求，市建局出席一個與宏福苑法團及 ISS 的臨時會議。市建局解答了關於招標妥《自助工具手冊》中有關投標面試的要求的查詢，並特別提醒宏福苑法團的代表，如法團要面試任何投標者，必須在議決接納任何一份標書前，邀請五家最低標價的投標者參與面試。其後，根據《自助工具手冊》所列的要求³⁹，市建局收到向獲邀投標者發出的書面邀請及獲邀投標者的確認紀錄。市建局從未被要求或獲⁴⁰邀出席，亦沒有出席任何由宏福苑法團進行的投標面試，亦沒有從宏福苑法團收到任何關於該等面試詳情的資料。市建局及獨立顧問亦從未收到由鴻毅擬備的《樓宇翻新工程進度報告》。
61. 2023 年 12 月 4 日，一份由富邦測量師行擬備，日期為 2023 年 11 月 27 日的《評估報告 – 回標分析報告》，已發送予宏福苑法團。⁴¹
62. 2023 年 12 月 11 日，鴻毅提交了一份經修訂的回標分析報告（“鴻毅修訂回標分析報告”）。⁴²
63. 2024 年 1 月 28 日，業主及宏福苑法團在一個特別業主大會上議決，委聘宏業建築工程有限公司（“宏業”）為承辦商。市建局有出席該特別業主大會。

35 CYHM#34。

36 CYHM#35。

37 CYHM#36。

38 CYHM#12。

39 CYHM#8。

40 CYHM#37。

41 CYHM#38。

42 CYHM#39。

64. 2024年2月7日，宏福苑法團向市建局發送了一份承辦商合約草稿⁴³，以供富邦測量師行審閱及提出意見。⁴⁴本人希望強調，此項服務並非由富邦測量師行在招標妥下提供 – 相反，富邦測量師行提供此項服務，是因為宏福苑法團已申請樓宇更新大行動資助。如沒有此項申請，獨立顧問的角色將在通過委聘承辦商的決議後告終。
65. 2024年4月16日，宏福苑法團與宏業簽訂了承辦商合約。⁴⁵
66. 2024年1月23日至2024年4月8日期間，市建局共收到7封來自業主的電郵查詢，其中6封是在宏業獲委聘為承辦商後發出的。市建局已在收到每封查詢後的一個月內，妥為作出回覆。⁴⁶
67. 2024年5月20日，富邦測量師行向市建局發出一份《合約文件報告》，就宏福苑的相關合約文件提出意見，以協助市建局評估宏福苑法團申請樓宇更新大行動資助的資格。⁴⁷

其他事項

68. 本人確認，就宏福苑維修及翻新工程的招標程序，市建局並無關於涉及市建局的其他主要事件的紀錄。
69. 本人確認，市建局從未在宏福苑維修及翻新工程的規劃、設計、實施或建材選擇方面扮演任何角色；而據市建局所知，該等事宜均由鴻毅建議，並由宏福苑法團批准。
70. 本人確認，市建局並無參與宏福苑法團決定同時對全部八座樓宇進行大規模翻新工程的決定。
71. 2025年12月初，市建局得悉有針對鴻毅及宏業的檢控行動，包括其主要人員被捕。市建局於是根據《樓宇復修公司登記計劃（BRCRS）條款及細則手冊》第13.1條，行使其酌情權，以書面通知移除其註冊。⁴⁸

⁴³ CYHM#40.

⁴⁴ CYHM#41.

⁴⁵ CYHM#42.

⁴⁶ CYHM#43.

⁴⁷ CYHM#44.

⁴⁸ CYHM#45.

總結

72. 本人對宏福苑發生毀滅性火災深感悲痛。本人理解，市建局願意協助委員會調查此宗悲劇，並就如何保障未來的樓宇復修項目制定建議。

屬實申述

本人相信本證人陳述書所述事實屬實，而其中所表達的意見屬真誠地持有的。

陳日豪

樓宇復修部個案經理

市區重建局

日期：2026年1月28日