

## 就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

### 江祥發的補充證人陳述書

本人江祥發，香港身份證號碼 [REDACTED] [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. 在聆聽過委員會及涉事各方的開案陳詞及本案的相關文件後，我希望作此補充證人陳述書就一些在開案的陳詞中提及過的議題作進一步闡述，以協助委員會行駛職權。

#### 一. 置邦在強制驗樓計劃及聘請工程顧問中的角色

2. 在有機會閱讀置邦的開案陳詞後，我認為相關開案陳詞就置邦的角色描述並不全面。因此，我在參閱業主立案法團管理委員會的會議紀錄及相關文件後，希望引用相關紀錄，讓委員會更全面地了解置邦的角色。
3. 於進行大維修工程，即所謂的訂明修葺之前，獨立審查組首先向宏福苑發出強制驗樓計劃及強制驗窗通知。於 2014 年 4 月 29 日，獨立審查組向宏福苑業主立案法團發出了強制驗樓計劃及強制驗窗計劃預先知會函件。

4. 於 2014 年 5 月 5 日第八屆管委會第 13 次會議上，置邦的黎經理向管委會報告該信件，而置邦工程部的林先生則簡述了計劃的內容及程序[G1-2\_HAD/1612]。
5. 於 2014 年 7 月 21 日第八屆管委會第 15 次會議上，置邦的經理報告他們已安排測量師行及工程公司向管委會委員講解強制驗樓及驗窗計劃的實務工作事宜[G1-2\_HAD/1623]。
6. 於 2014 年 8 月 11 日第八屆管委會第 16 次會議上，委員通過要求置邦負責編制強制驗窗計劃的標書，並向承建商發出報價邀請[G1-2\_HAD/1630]。
7. 於 2014 年 12 月 5 日第八屆管委會第 18 次會議上，置邦表示整理了私人單位強制驗窗計劃的報價資料[G1-2\_HAD/1640]。
8. 於 2016 年 10 月 20 日第九屆管委會第 9 次委員會會議上，置邦表示工程部將會參考香港房屋協會就強制驗樓資助計劃的標書範本編制標書，並表示已將強制驗樓計劃公用部份的進度通知獨立審查組[G1-2\_HAD/1734]。於同一個會議上，置邦亦表示會就強制驗樓計劃下聘請註冊檢驗人員檢驗晾衣架向承辦商發出報價邀請，並將會向承建商發出報價邀請處理拆除晾衣架的事宜[G1-2\_HAD/1734-1735]。置邦工程部亦向管委會解釋強制驗窗計劃的一般流程，並曾就回標價格表達意見[G1-2\_HAD/1736]。
9. 於 2017 年 2 月 16 日第九屆管委會第 11 次全體會議上，置邦工程部鄭先生就強制驗窗計劃公共部份的檢驗及修葺承辦商回標資料呈交分析[G1-2\_HAD/1747-1748]。

10. 於 2017 年 4 月 27 日第九屆管委會第 12 次委員會上，置邦的鄭先生表示他已更新強制驗樓計劃為聘註冊檢驗人員的中文標書內容[G1-2\_HAD/1762]。
11. 於 2017 年 7 月 6 日第九屆管委會第 13 次會議上，置邦的代表在諮詢管委會委員後，表示稍後會準備相關招標排程[G1-2\_HAD/1775]。
12. 於 2018 年 8 月 23 日第 10 屆管委會第七次會議上，置邦表示工程部已草擬聘請註冊檢驗人員標書的附加資歷評審表並送交市建局審閱[G1-2\_HAD/1867]。
13. 於 2018 年 11 月 1 日第 10 屆管委會第八次會議上，置邦向管委會報告 24 間回標承辦商資料及標價，並將所有標書資料送交市建局[G1-2\_HAD/1878]。
14. 於 2018 年 12 月 18 日第 10 屆管委會舉行了第九次會議。根據議程，討論內容包括跟進強制驗樓計劃公用部份事宜[G1-2\_HAD/1889]。惟在文件冊索引中所列的相關的會議紀錄[第 118 項]實乃 2021 年 11 月 17 日另一次會議的紀錄[G1-2\_HAD/1891-1896]，並非 2018 年 12 月 18 日的會議紀錄。如果置邦或合安擁有這份文件，我亦希望他們能夠提供。
15. 之前，於 2019 年 1 月 25 日第 21 次業主周年大會上，便通過了聘請鴻毅為強制驗樓計劃的訂明檢驗人員。

## 二. 在大維修工程開展時，根本未有註冊檢驗人員

16. 另外，根據建築物條例第 30D(1)(b)條，任何人在進行訂明修葺（即一般所理解的大維修工程）時，須委任一名註冊檢驗人員監督訂明修葺。根據強制驗

- 樓計劃及強制驗窗計劃作業守則 2012(2023 年修訂版)第 2.1.3(i)條，新委任的註冊檢驗人員需要在獲委任後七日內以指明的表格（表格 MBI 1）通知建築事務總監（在宏福苑的個案，即是指獨立審查組）其已獲委任。
17. 在鴻毅與法團於 2021 年 12 月 22 日簽訂的聘任註冊檢驗人員進行監督訂明修葺服務的合約文件時，鴻毅明確表示他們提供註冊檢驗人員服務的為沈鉅忠先生[EI-4/8373]。
  18. 然而，根據新聞報導引述紀利華木球會 2022 年 8 月的會員通訊，沈鉅忠先生其實於 2022 年 7 月 15 日已經去世（見附件二十四）。但是鴻毅在 2024 年 10 月 9 日才提供新的表格 MBI 1 委任吳躍先生為註冊檢驗人員監督訂明修葺[I1-2\_ICU/1819]。但當時第一期的大維修工程已進行了超過三個月。換言之，在該三個月內，根本沒有註冊檢驗人員履行其於建築物條例下的法律責任。
  19. 鴻毅在 2024 年 10 月 9 日提交給獨立審查組的信件中[I1-2\_ICU/1821]，只是提及沈鉅忠先生離世，但沒有提及何時離世，只是表示在委任吳躍先生後補回有關 MBI 1 表格。獨立審查組在收到此信時，竟然並沒有作出進一步追問，實在令人驚訝。
  20. 但是，吳躍先生的名字早在於 2023 年 8 月已出現在有關工程文件上。例如在承建商投標分析報告[EI-4\_URA/8956]上已改由他簽署，而非沈鉅忠先生。這令人懷疑鴻毅內部是否一早已經知悉沈鉅忠先生已經離世，但卻刻意遲遲不通知獨立審查組。

### 三. 沈鉅忠先生在擔任註冊檢驗人員時是否真的有履行其角色

21. 我亦留意到於 2022 年 9 月 28 日，沈鉅忠先生簽署了一份訂明修葺工程費用估算報告[E1-4\_URA/8579]，但是沈先生已在 2022 年 7 月逝世。相關的簽署是否真的由沈先生簽署，或是有人冒簽，實在令人懷疑。

### 四. 居民並不知悉吳躍先生在大維修工程中的責任

22. 另外，我在獨立委員會開展聆訊後，才知道根據建築物條例，監督訂明修葺的最終責任人實乃吳躍先生以個人身份承擔，而非鴻毅以公司身份負責。
23. 一直以來，居民都是以為相關的主體責任是落在鴻毅這間顧問公司上。然而，現在細看相關文件，才發現聘任顧問公司的合約的全名為「強制驗樓計劃聘任註冊檢驗人員進行監督訂明修葺服務」[E1-4\_URA/8362]，而根據合約，如相關締約方是公司的話，其則需要確保能提供註冊檢驗人員的服務[E1-4\_URA/8362]。因此，我們一直以為黃俠然先生（作為鴻毅董事的身份）是與獨立審查組的對接單位。如果我們知道吳躍先生的角色是如此重要的話，我們必定會在會議中要求吳躍先生出來解釋及參與工程會議，決不會讓黃俠然先生在每次回應我們的質疑時扮演一錘定音的角色。

### 五. 逃生樓梯中玻璃磚的防火要求

24. 另外，於大維修工程進度會議上，逃生樓梯中的玻璃磚是否需要防火一直是居民的關注：

- (1) 於 2025 年 8 月 30 日，有居民提出防火玻璃磚認為防火物料，並建議管委會跟進[H1-3\_ISS EPP/6115]。
  - (2) 於 2025 年 9 月 27 日，鴻毅回應指向獨立審查組查證後，確認玻璃磚並不受規管，並指獨立審查組會覆函確認[H1-3\_ISS EPP/6118]。
  - (3) 於 2025 年 10 月 13 日，再次有居民查詢玻璃磚是否受防火法例規管，鴻毅再次表示會去信獨立審查組查詢[H1-3\_ISS EPP/6122]。但是，如果於 9 月 27 日之前獨立審查組已經確認玻璃磚並不受規管，為何鴻毅還需要多此一舉去信獨立審查組查詢？
25. 我留意到現時獨立審查組提交的文件，鴻毅的楊先生是在 2025 年 11 月 4 日才以電郵方式向獨立審查組的劉嘉敏小姐詢問玻璃磚是否需要提交防火證書 [I1-4\_ICU/8928]。根據該電郵的內容，看似鴻毅是首次向獨立審查組就這事宜查詢。我並不知道獨立審查組是否已經完全披露其與鴻毅之間的溝通記錄，但若情況屬實，我相信鴻毅的代表很有可能在 2025 年 9 月 27 日回應居民的查詢時捏造與獨立審查組已在這事宜上進行溝通，更謊稱已獲獨立審查組確認，打算以此蒙混過關。

#### 六. 舊管委會與鴻毅及宏業的通訊記錄及討論工程事宜

26. 另外，我想提供一些關於原第 12 屆管理委員會（下稱「舊管委會」）與鴻毅及宏業一個名為「宏福大維修四方組」的 WhatsApp 群組通訊記錄（完整對話紀錄及附件見附件二十五）。根據紀錄顯示，該群組是在 2021 年 12 月 14 日（即 2021 年 12 月 11 日特別業主大會投票通過由鴻毅擔任顧問後三天）由

「KK Chan」(即陳球強先生)開設，並由「Kwok Kuen」(即鄧國權先生)於2024年7月22日將我新增到群組內。群組的主要成員有：

- (1) 「Jason Kong」：即我本人；
- (2) 「Steven Choi」：即鴻毅的蔡先生；
- (3) 「楊先生(鴻毅)」：即鴻毅的楊子文先生；
- (4) 「K in」：即宏業的侯華健先生；
- (5) 「忠哥」：即宏業的工地監督張先生；
- (6) 「S.T.」：即宏業的地盤主管譚先生；
- (7) 「Gordon」：即宏業的何建業先生；
- (8) 「黎永利經理(宏福苑)」：即置邦的黎永利先生。

以我的印象，黃俠然先生並不在這個群組內。

### 工人吸煙問題

27. 根據紀錄，我在2024年7月23日已在群組內建議劃定一個指定地方供工人吸煙及休息，避免他們在工地範圍內吸煙。當時亦有另一位時任委員李官華先生反映見到工人吸煙。當時宏志閣正開始進行搭棚工程：

「[23/7/2024 18:53:14] Jason Kong: 我個人建議：如果可以的話，不如劃定一個地方，俾啲工人可以休息、飲水及抽煙，以免佢哋周圍食煙，同埋煙頭隨地拋掉，引起火警，吸煙範圍我哋可以控制之內，同埋可以叫清潔姐姐加強清理煙頭及垃圾！<此訊息已編輯>

[23/7/2024 19:15:15] ~官華: 阿Sam，D工人吸煙是個很大嘅問題，5時半近收工時間，一宏昌樓下有三個工人吸煙，一個坐在石檯上，兩個吊運工作中吸，若比主戶看見怎麼樣解釋？

[23/7/2024 19:15:38] ~ 官華: 更正業戶

[23/7/2024 19:27:53] Jason Kong: 因為好難阻止工人吸煙，不如點樣去管理佢哋比較理想，例如開放一個吸煙區！

[23/7/2024 21:04:48] Gordon (宏業): @FSI~KinPDI 明天找一個合適的指定吸菸區域，並與所有工人講清講楚

[23/7/2024 21:09:19] ~ Kin: 🙏

[23/7/2024 21:10:59] Jason Kong: 最好可以提供有凳坐，同埋陰涼嘅地方！

[23/7/2024 21:14:27] Gordon (宏業): 謝建議)

28. 於 2024 年 7 月 24 日，我再次在群組內向宏業反映居民表示工人吸煙投訴：

[24/7/2024 13:53:00] Jason Kong: 有街坊報料，仍然見到宏業嘅工人在工地附近吸煙，麻煩盡快設立吸煙區及提供合適座椅配套！

29. 於 2024 年 7 月 25 日，陳萬祥委員在群組內表示在宏志閣地下見到有很多煙頭。「Steven Choi」隨後表示要求宏業在該天內提交方案解決問題，我亦在追問是否已設立吸煙區：

[25/7/2024 10:50:38] ~ Chan Man Cheung: 圖片已略去

[25/7/2024 10:50:38] ~ Chan Man Cheung: 圖片已略去

[25/7/2024 10:50:38] ~ Chan Man Cheung: 圖片已略去

[25/7/2024 10:50:39] ~ Chan Man Cheung: 圖片已略去

[25/7/2024 10:50:39] ~ Chan Man Cheung: 想反映今早在宏志閣地下發現好多煙頭。現正搭棚，怕煙頭引起火警，小心為上。

[25/7/2024 10:52:15] Jason Kong: 真係要溫馨提示一下宏業

[25/7/2024 11:03:18] ~ Steven Choi: 宏業，請今日內提交方案如何改善吸煙問題，如何監管，巡查方式，罰則如何等，此重情況每日不停發生，不能接受，你地地盆主管應該可以自行巡視發現，不用要法團或管業處巡查，請儘快作出改善 🙏

[25/7/2024 11:04:36] Jason Kong: 吸煙區是否已經推行？

[25/7/2024 11:04:38] ~ Steven Choi: 另外，安全帽上之編號問題如何解決

[25/7/2024 16:12:54] 忠哥 (宏業) : <附件：00000063-PHOTO-2024-07-25-16-12-54.jpg>

[25/7/2024 16:12:54] 忠哥 (宏業) : 宏志閣 - 工人吸煙區及裝煙頭器皿<附件：00000064-PHOTO-2024-07-25-16-12-54.jpg>

[25/7/2024 16:13:33] 忠哥 (宏業) : <附件：00000065-PHOTO-2024-07-25-16-13-33.jpg>

[25/7/2024 16:13:34] 忠哥 (宏業) : 宏昌閣<附件：00000066-PHOTO-2024-07-25-16-13-34.jpg>

[25/7/2024 16:15:44] 忠哥 (宏業) : 宏盛閣<附件：00000067-PHOTO-2024-07-25-16-15-44.jpg>

[25/7/2024 16:15:45] 忠哥 (宏業) : <附件：00000068-PHOTO-2024-07-25-16-15-45.jpg>

[25/7/2024 16:15:45] 忠哥 (宏業) : <附件：00000069-PHOTO-2024-07-25-16-15-45.jpg>

[25/7/2024 16:15:46] 忠哥 (宏業) : <附件：00000070-PHOTO-2024-07-25-16-15-46.jpg>

[25/7/2024 16:16:41] ~ Steven Choi: 記緊每日收工前清倒乾淨

[25/7/2024 16:48:23] Jason Kong: 最好安排啲凳工人坐吓啦

[25/7/2024 22:10:07] ~ Kwok Kuen: 張生

不建議用桶裝水熄滅煙頭，會養蚊。可試吓用濕沙放桶內 🙄

[25/7/2024 22:16:05] ~ K

in: 已經考慮咗，明日會裝沙 🙄」

30. 於 2024 年 7 月 26 日，陳萬祥委員表示宏志閣 [REDACTED] 室住戶反映地下有很多煙頭，由於當時居民開始有其他投訴，於是我們提議設立紀錄簿統一紀錄居民投訴：

「[26/7/2024 10:54:08] Jason Kong: 我希望有一本 log book 記錄所有投訴事項，同埋有每個投訴嘅案件編號，誰人負責？

[26/7/2024 10:57:50] ~ Chan Man Cheung: 就由陳萬祥今天開始記錄投訴、事件編號、事件如何解決。主席可以嗎？

[26/7/2024 11:10:47] Jason Kong: 辛苦晒，陳偉源！

[26/7/2024 11:12:34] Jason Kong: 最好之前冇扣救生繩，同埋地盤範圍內抽煙都一齊存檔！

[26/7/2024 11:19:02] ~ Chan Man Cheung: 未有主席同意本人做記錄之前，沒法答問題 🙄

[26/7/2024 11:22:20] ~ Kwok Kuen: 謝謝你，萬祥兄，駕輕就熟，有個 log book 做記錄，事件發生起解決及跟進一目了然 🙄  
這本 log book, 法團和宏業各自記錄，互相較對。

...

[26/7/2024 12:14:27] ~ Kwok Kuen: 社區會堂，已經 book 到場在手，作為工程諮詢會用。共五場一次分 2 天造完。

暫定時間(以收到場紙為準):

8 月 2 日(星期五)：16:00-22:00

8月3日(星期六)：14:00-22:00

構思：2/8 x2 場

3/8 x3 場

[26/7/2024 12:16:03] ~ Chan Man Cheung: 屋苑投訴記錄

1. 26/7/2024，宏昌 [REDACTED]，棚竹伸展到接近窗外有機會撞擊業戶玻璃，(宏業跟進.....)
2. 25/7/2024，宏志 [REDACTED]，宏志地下發現好多煙頭容易燒竹棚，(宏業跟進.....)
3. 21/7/2024，宏盛 7 號某單位，連續兩晚救生繩因未綁緊，由風吹繩引致拍打大房聲響，宏業即日 21/7/2024 處理並應承每天收工前檢查，避免同類事件再發生。」

31. 於 2024 年 8 月 1 日，我在群組內傳送了一張工人吸煙相片，亦再反映有業戶亦見到同樣問題。我亦要求宏業高調處理，以警效尤。地盤主管譚先生則表示已制定規則，初犯者先罰款，再犯者則離場。他亦傳送了數張工地張貼禁煙告示的相片：

「[1/8/2024 10:06:26] Jason Kong: 早晨，主席！今早影到，有圖有真相，麻煩陳委員記錄在案，又食煙，有冇工衣！<附件：00000183-PHOTO-2024-08-01-10-06-25.jpg>

[1/8/2024 10:09:21] 楊先生（鴻毅）：麻煩宏業請這位同事離開地盤

[1/8/2024 10:09:25] Jason Kong: 我深信佢唔會袋個煙灰缸掛，煙頭煙灰一定隨處去掉，分分鐘發生火警

[1/8/2024 10:10:11] Jason Kong: 主席，我覺得應該殺一儆百，以儆效尤！

[1/8/2024 10:10:30] 楊先生（鴻毅）：本方非常同意

[1/8/2024 10:12:21] ~ Steven Choi: Sam, 請中午前跟進這位工友後於群組回覆

[1/8/2024 10:15:28] Jason Kong: @麻煩宏業主管，當呢位同事被調來本苑之後，麻煩集齊所有員工，高調做一次分享會，分享給其他同事知，公司會嚴肅處理任何違規事項，一定會採用用零容忍態度處理！最好食飯前做一次分享會！

[1/8/2024 10:16:24] Jason Kong: 所有違規員工，一定要承擔所有後果！

[1/8/2024 10:22:35] Jason Kong: 我希望宏業能夠做到，每朝早，所有員工在開工前，做一次簡短嘅早會，5-10 分鐘，分享每天要注意嘅事項及工業安全，加強內部員工嘅溝通！

[1/8/2024 10:24:38] Jason Kong: 有業主提供資料：昨天早上 8 点左右見到多名工人上班前吸煙在工地前面(學校边上)，當時面對面好難拍攝！麻煩宏業主管跟進一下！

[1/8/2024 10:28:04] 楊先生（鴻毅）：此訊息已刪除。

[1/8/2024 10:28:04] 楊先生（鴻毅）：此訊息已刪除。

[1/8/2024 11:18:07] ~ S.T.: 有關工友喺棚上食煙，我哋會處理然後 update 反大家。本身員工守則定初犯：罰款及警局，再犯：離場。

[1/8/2024 11:20:13] Jason Kong: @FSJ~S.T.PDJ 麻煩將給煙及唔著制服高調處理，及與其他同事分享，以儆效尤！

[1/8/2024 11:21:18] Jason Kong: 希望你哋都檢討吓，怎樣提升管理效能，因為唔係單一事件！

[1/8/2024 11:24:22] ~ Steven Choi: Sam, 有關安全帽編號太細問題仍未回覆會如何處理，業主追問呀

[1/8/2024 12:53:51] ~ S.T.:<附件 : 00000199-PHOTO-2024-08-01-12-53-51.jpg>

[1/8/2024 12:53:51] ~ S.T.:<附件 : 00000200-PHOTO-2024-08-01-12-53-51.jpg>

[1/8/2024 12:53:52] ~ S.T.:<附件 : 00000201-PHOTO-2024-08-01-12-53-52.jpg>

[1/8/2024 12:53:52] ~ S.T.:<附件 : 00000202-PHOTO-2024-08-01-12-53-52.jpg>

[1/8/2024 12:53:52] ~ S.T.:<附件 : 00000203-PHOTO-2024-08-01-12-53-52.jpg>

[1/8/2024 12:53:53] ~ S.T.:<附件 : 00000204-PHOTO-2024-08-01-12-53-53.jpg>

[1/8/2024 12:53:53] ~ S.T.:<附件 : 00000205-PHOTO-2024-08-01-12-53-53.jpg>

[1/8/2024 12:53:53] ~ S.T.:<附件 : 00000206-PHOTO-2024-08-01-12-53-53.jpg>

[1/8/2024 12:55:35] ~ Steven Choi: Sam，穿著工衣？

...

[1/8/2024 12:59:01] ~ S.T.: 已經在放飯前同棚工友講解有關棚上禁止吸煙，有關罰款，同埋吸煙區

已經在佢地架步範圍貼上告示

工友有著工衣，只係畀佢風扇外套𠵼，通知咗佢盡量嚟外邊凹返工衣捲起到不阻入風位」

32. 於 2024 年 8 月 13 日，我在群組內再次傳送了一張工人吸煙相片並再次投訴。地盤主管譚先生表示會理解事件，但他之後沒有交代是否找到相關人士：

「[13/8/2024 13:27:54] Jason Kong: 又話工作範圍禁煙!<附件：00000302-PHOTO-2024-08-13-13-27-54.jpg>

[13/8/2024 13:31:50] 楊先生（鴻毅）：sam 請這位同事離場

[13/8/2024 13:33:01] ~S.T.: 了解緊，現時現場冇人做緊嘢，都同隔離座棚架師傅在講咗聲<附件：00000304-PHOTO-2024-08-13-13-33-01.jpg>」

33. 於 2024 年 8 月 15 日，我將 Facebook 群組居民投訴發現煙頭的相片（即 [O1\_Residents/5]），並再向宏業投訴。地盤主管譚先生隨後上傳了一張與鴻毅楊先生的 WhatsApp 對話截圖，並表示鴻毅已告知他們，亦表示每天見到工人時已經提醒他們不要吸煙。根據 WhatsApp 相片，楊先生似乎對部分指控的真實性存疑：

「[15/8/2024 20:25:11] Jason Kong: 又在棚架食煙👎，煙頭亂拋！麻煩宏業負責人跟進！<附件：00000317-PHOTO-2024-08-15-20-25-11.jpg>

[15/8/2024 20:31:43] ~S.T.: 顧問已經星期日留意到，通知了我哋。我哋星期一，同埋每朝早同師傅打招呼時已經提點佢哋唔好嚟棚架上食煙同埋唔好嚟工地內食煙。<附件：00000318-PHOTO-2024-08-15-20-31-43.jpg>」

34. 直到 2024 年 9 月 6 日特別業主大會舊管委會遭到罷免後，陳球強先生便把我移出群組。

### 生口

35. 根據紀錄，譚先生在 2024 年 8 月 7 日在群組內傳送了一份文件，標題「L30-申請於 15 樓後梯開生口事宜 [顧問已簽收 Signed]\_1.pdf」。根據該文件，宏業申請在 15 樓後樓梯窗改建為生口方便工人出入。該文件亦顯示鴻毅的代表已在 2024 年 8 月 1 日簽署批核。譚先生亦表示會先在宏昌閣（F 座），宏盛閣（G 座）及宏志閣（H 座）開生口。鄧國權先生及後曾詢問該生口是否需要選用防火物料，惟沒有人回應：

[7/8/2024 10:26:45] ~ S.T.: L30-申請於 15 樓後梯開生口事宜 [顧問已簽收 Signed]\_1.pdf • 3 頁<附件：00000246-L30-申請於 15 樓後梯開生口事宜 [顧問已簽收 Signed]\_1.pdf>

[7/8/2024 10:28:03] ~ S.T.: L30 F,G,H 座在 15 樓梯間開生口 🙏🙏

會用鋁塑板做生口門，會加鎖，會貼危險通告危險帶

[7/8/2024 10:29:07] ~ Steven Choi: Sam, 幾時做此生口

[7/8/2024 10:31:10] ~ S.T.: 明天或後天

[7/8/2024 10:34:13] ~ Steven Choi: 建議參考此方式，因生口位置太容易進入，故建議工友出入棚架後即時上鎖，以免其他人容易進出棚架<附件：00000250-PHOTO-2024-08-07-10-34-13.jpg>

[7/8/2024 11:01:45] ~ Kwok Kuen: 容許我這外行人給點意見，

該窗位應否選用防火或耐火物料？

後樓梯附近沒有去水位，如果打風，或紅黑雨，雨水沿樓梯入咗走廊，膠地墊會損壞，更嚴重的，雨水流入下層電梯槽，引致壞機。

設計上要多加注意及考慮 🧑🏻

36. 於 2024 年 8 月 29 日，譚先生再在群組內傳送了一份題為「L36-申請於 5 樓、10 樓、20 樓及 25 樓後梯開生口事宜 [顧問已簽收 Signed].pdf」的檔案。根據該文件，宏業申請除了在較早前已開生口的 15 樓外，在 5 樓、10 樓、20 樓及 25 樓均開設生口方便工人出入。該文件亦顯示鴻毅已經在 2024 年 8 月 22 日檢閱及批核。譚先生亦表示將會在下星期二（即 2024 年 9 月 3 日）在宏昌閣開始開生口，而正如我在上一份證人陳述書所述，當時我比較關注的是保安問題，所以當時我要求宏業在每個出入口都必須上鎖：

[29/8/2024 15:59:37] ~ S.T.: L36-申請於 5 樓、10 樓、20 樓及 25 樓後梯開生口事宜 [顧問已簽收 Signed].pdf • 1 頁<附件：00000394-L36-申請於 5 樓、10 樓、20 樓及 25 樓後梯開生口事宜 [顧問已簽收 Signed].pdf>

[29/8/2024 16:00:21] ~ S.T.: 下星期二會嚟宏昌閣 梯間開生口 🧑🏻

[29/8/2024 23:57:06] ~ 官華: Sam,鎖匙開工時才交給工友，收工後「必須」交回「宏業寫字樓」，不能帶走，以策安全! 🧑🏻

[29/8/2024 23:59:24] ~ 官華: 另外是否通匙，還是每層「獨立」匙？

[30/8/2024 09:51:45] 忠哥 (宏業) : 早晨，

是「通鎖」密碼鎖。

[30/8/2024 10:24:07] ~ 官華: Sam,通告話「鎖匙」,為何原來是密密碼鎖? 咁即是每個工友都有鎖匙啦!

[31/8/2024 11:34:09] Jason Kong: @候先生,有居民反映,上落樓梯可唔可以做返圍板及上鎖,以策安全,因為啲居民好擔心會有盜竊案發生!  
<附件:00000400-PHOTO-2024-08-31-11-34-09.jpg>

## 棚網

37. 於 2024 年 8 月 5 日,陳萬祥先生在群組內傳送了一份名為「通告-有關:有關穗禾苑「強制驗樓計劃樓宇公用部分之工程項目」之棚架圍網阻燃性事宜.pdf」供各位參考。文件顯示當時穗禾苑業主立案法團因應居民對棚網阻燃問題的關注,他們要求工程商委託獨立第三方機構就棚網進行阻燃性測試。
38. 於 2024 年 8 月 10 日,因應宏昌閣開始圍起棚網,鄧國權先生要求宏業提供測試棚網影片。譚先生在兩天後提供了一段長約 30 秒的測試影片:

[10/8/2024 10:11:20] ~ Kwok Kuen:<附件:00000262-PHOTO-2024-08-10-10-11-20.jpg>

[10/8/2024 10:24:27] ~ Kwok Kuen: 宏昌已開始圍保護網,按協議,是要做礙火測試的,要錄影和拍照

[10/8/2024 10:25:38] ~ Chan Man Cheung: 請擺視頻上 980 台 🙏

[10/8/2024 10:28:06] ~ Steven Choi: Sam,請安排好測試時間後通知楊生到場視察,並請全程錄影 🙏

...

[12/8/2024 17:30:45] ~S.T.:<附件：00000276-VIDEO-2024-08-12-17-30-45.mp4>

### 七.新管委會與鴻毅及宏業的通訊記錄及討論工程事宜

39. 於 2024 年 9 月 7 日，有人設立了另一個名為「宏福苑大維修 group」的 WhatsApp 群組（完整對話紀錄及附件見附件二十六），並由宏業的地盤主管譚先生將我加入在內。群組內主要是置邦、鴻毅和宏業的代表及新任第 12 屆管理委員會（下稱「新管委會」）以處理工程相關事宜。群組內的「Jason Wong（鴻毅）」即是黃俠然先生。
40. 首先我希望表達的是在新管委會上任時大維修工程已進行了一個多月，宏志閣、宏盛閣、宏昌閣的棚架已經搭建好，亦有部份單位的冷氣機已被移除。有部份住戶對自己單位冷氣機要被移除一段時間頗有微言。一些所在大廈未進行工程、或是自己單位未進行冷氣機移除的住戶，期望新管委會上任後可以暫停工程。有一些則希望快點完結。新管委會內成員普遍的看法是工程合約是舊管委會簽署的，如果現在貿然終止可能會帶來法律問題。權衡輕重後，大家都認為米已成炊、新管委會只能夠盡自己能力範圍內盡力監督，確保工程能夠順利完成。

### 使用發泡膠板事宜

41. 根據紀錄，徐滿柑先生在 2024 年 9 月 13 日（即新管委會舉行五方磋商會議後翌日）傳了一張居民反映將向消防處投訴發泡膠板的對話截圖，要求宏業的譚先生及 Gordon 多想辦法證明使用發泡膠板是合規的，之後他亦上傳了一

張中空板的相片並表示新興的地盤，似乎都是使用中空板。他隨後建議宏業應該查詢消防處、查看相關法例，以及提供更多成功例子。及後譚先生就傳送了以煙頭點燃發泡膠板的相片及影片（即上一份陳述書附件四 [O1\_Residents/8-16]）以說服大家發泡膠板是阻燃的。當時我建議宏業先詢問消防署及屋宇署確認發泡膠板是否合適的物料：

「[13/9/2024 12:33:32] 柑仔: @[FSI]Gordon (宏業) [PDI] @ [FSI]~S.T.[PDI] 你們要諗諗點樣多啲證明使用 foam board 係合規的<附件：00000272-PHOTO-2024-09-13-12-33-32.jpg>

[13/9/2024 12:34:33] 柑仔: 新興好似用呢隻料<附件：00000273-PHOTO-2024-09-13-12-34-33.jpg>

[13/9/2024 12:35:14] K@ren: 係，好多街坊已表示非常擔憂

[13/9/2024 12:36:04] 柑仔: 我覺得可以重幾方面

1. 問問消防
2. 查下工地相關條例
3. 搵多啲其他成功例子都係用此等物料給大家參考

[13/9/2024 12:38:51] ~S.T.:<附件：00000276-PHOTO-2024-09-13-12-38-51.jpg>

[13/9/2024 12:38:52] ~S.T.:<附件：00000277-VIDEO-2024-09-13-12-38-52.mp4>

[13/9/2024 12:38:52] ~S.T.:<附件：00000278-PHOTO-2024-09-13-12-38-52.jpg>

[13/9/2024 12:38:52] ~ S.T.:<附件 : 00000279-VIDEO-2024-09-13-12-38-52.mp4>

[13/9/2024 12:38:53] ~ S.T.:<附件 : 00000280-PHOTO-2024-09-13-12-38-53.jpg>

[13/9/2024 12:38:53] ~ S.T.:<附件 : 00000281-VIDEO-2024-09-13-12-38-53.mp4>

[13/9/2024 12:38:53] ~ S.T.:<附件 : 00000282-PHOTO-2024-09-13-12-38-53.jpg>

[13/9/2024 12:38:53] ~ S.T.:<附件 : 00000283-VIDEO-2024-09-13-12-38-53.mp4>

[13/9/2024 12:39:46] ~ S.T.: 啱啱我哋用煙頭做測試，煙頭不會導致保護物料燃燒

[13/9/2024 12:41:29] K@ren: 請問以上片段係咪可以直接 send 出大群/fb，讓街坊參考？

[13/9/2024 12:41:38] ~ S.T.: 如果用明火，當然會令到好多物料燃燒，包括竹棚或棚網

[13/9/2024 12:43:19] 柑仔: 公關部/宣傳部決定

[13/9/2024 12:44:16] K@ren:

<https://www.facebook.com/share/p/hojBewR8igZAmcLs/?mibextid=K35XfP>

居民熱烈討論緊，如果唔盡快釋除疑慮，會製造多一次公關災難，甚至消防都會介入

[13/9/2024 13:03:04] Jason Kong: @[redacted]K@ren[redacted]唔好住，問咗消防同埋屋宇署先，確認咗呢啲物料冇問題先，再發放給業主」

42. 但是，Gordon 回答我說沒有相關法例規範使用什麼保護物料保護窗戶，他說會再向消防處詢問，並強調他們在選擇物料時首要的考慮是該保護物料是否能足夠保護玻璃，亦表示即使要更換物料要待第二期工程進行時才能夠使用：

「[13/9/2024 13:03:45] Gordon (宏業)：保護物料真的沒有相關法例指引，我地都會再向消防處詢問，我地考慮物料在於保護玻璃的能力及是否合適

...

[13/9/2024 13:28:38] Gordon (宏業)：如要更換物料，要待第 2 期才可用，因第 1 期保護工程已進行中及物料已到地盤，但中空板都是會易燃燒，即使有阻燃，如有明火一直燒著都是會蔓延火勢的，希望大家明白 <此訊息已編輯>

[13/9/2024 13:34:46] Gordon (宏業)：因此無論用什麼材料佢保護都好，我們要確保周邊沒有如燒焊工程進行，如有，都要作出適當保護以孤立工作環境，並會安排安全主任作出風險評估)」

43. 於同一天下午，黎經理表示消防處剛派人到宏志閣處理白色發泡膠板事宜，並表示消防員巡查後暫時沒有發現問題並已離開。
44. 於同一天晚上，黃俠然先生傳送了一份文件表達鴻毅對使用發泡膠板的看法：

「[13/9/2024 22:31:28] Jason Wong (鴻毅)：我地寫左小小睇法關於封窗膠板，各位望下幫吾幫到手，如需要，可以錄音俾大家，但制作影片方面小弟不在行，有勞各位後期制作

[13/9/2024 22:31:51] Jason Wong (鴻毅)：封窗膠板意見.docx • 1 頁<附件：00000363-封窗膠板意見.docx>)

45. 上述文件全文引述如下：

「關於有居民查詢承辦商擬使用作為單位窗戶保護的膠板(下稱“封窗膠板”)物料屬易燃物品一事，現作以下回應：

於現行法例及法規下，對於外牆修葺工程期間使用的保護物料（除棚網外）並無硬性規定必須具備任何耐火或阻燃功能。一般而言，於已建成的建築物外牆進行修葺工程並不會產生嚴重的火警風險，上述的膠板由於只視作臨時保護措施，因此相比外牆棚架保護網（俗稱‘棚網’）於火警期間導致火勢蔓延方面帶來的風險明顯較低，因此於外牆臨時保護措施方面屋宇署只針對棚網作出規管並發佈「認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考」（APP-70）建議業界應採用具備耐燃功能的棚網作為保護。

事實上，如需有效防止外牆於修葺工程期間發生火警或於火警發生時降低蔓延速度，應該全面確保所有外牆搭建的臨時措施包括棚竹、踢腳板及獨立救生繩等設施均具備相關阻燃功能，否則只單獨要求封窗膠板具備阻燃功能而期望有效達到整體耐燃作用屬於不切實際的想法。以上觀點從屋宇署作為監管建築工程的執法部門選擇只針對棚網

並以「作業守則」形式規管業界而非強制列入法例框架的做法可見以上問題所帶來的火警風險並非部份人士所擔心的高。」

46. 因應鴻毅上述的意見，以及宏業表示要先等原有的發泡膠板用完後才可更換，新管委會亦只好信納他們的意見，當時的工作重點轉為盡量向居民解說，以釋除他們的疑慮。
47. 於 9 月 14 日，其中一位委員傳了數張相片，表示宏盛閣 [REDACTED] 室有住戶反映窗外的發泡膠板並非完整一塊貼上窗戶，而是使用兩三塊不同形狀的發泡膠板拼湊而成。以我的記憶，這個問題一直存在，因此於 2024 年 1 月 11 日大維修工程進度會中，我們再一次提醒宏業在封窗時只能夠使用最多兩種不同物料拼合[O1\_Residents/74]。
48. 於 2024 年 9 月 17 日，徐滿柑先生再次要求鴻毅盡快處理發泡膠板是否合規這個問題，而鴻毅再次引述消防處表示沒有相關法例規管，他們亦早已批准使用發泡膠板：

「[17/9/2024 09:44:32] 柑仔: @[FS1]~Steven Choi:[PO1] 封窗物料 Foam board 是否合法，可否詢問消防處或其他相關政府部門。

呢個要盡快處理

...

[17/9/2024 11:26:14] ~ Steven Choi: 上述是我方的意見，法例上沒有特別規定，我地亦已按要求打過去消防處了解過，佢地同樣表示法例無特別指明關於 foam board 可否用作保護板用，消防處亦只是關注該物品會否容易受到外來滋擾引至發生意外

[17/9/2024 11:39:01] 柑仔: 但要問返，是否該 foam board 有通知 顧問 許可才用？

...

[17/9/2024 15:23:36] ~ Steven Choi: 宏業於程序上有通知本公司，而本公司於之前的工程會議上亦說明我地的意見和睇法，最終宏業提交有關樣版並由上屆法團作出商討及審核後無進一步意見下，我地於其後同意宏業的物料方案。」

49. 於 2024 年 9 月 19 日，徐滿柑先生要求鴻毅書面交代為何當初批准宏業使用發泡膠板：

「[19/9/2024 17:52:33] 柑仔: @FSJ~Steven Choi[PDI] @FSJ Jason Wong (鴻毅) [PDI] 請問可否以顧問名義再出一次信或通告，解釋清楚為何當初會接受用 foam board 作為 保護物料。」

[19/9/2024 17:54:51] 柑仔: 內容我有問題，(相片要 blur 左宏昌 [REDACTED])，但重點係，一出呢張通告，又會輪迴，大家又問點解法團會批准佢地繼續用呢款不能阻燃的 foam board 去封窗

[19/9/2024 17:55:07] Gordon (宏業): 上次提到我地其他屋苑都有用 foamboard 做保護, 如果想俾居民都知道, 我要再度度

[19/9/2024 17:55:59] 柑仔: @FSJ~Steven Choi[PDI] 所以要顧問公司以書面交代點解接受用不阻燃物料。」

50. 於 2024 年 9 月 20 日，徐滿柑先生在群組內表示由於有很多聲音希望暫停第二期的搭棚及封窗工程，所以他希望舉辦解說會邀請宏業和鴻毅解釋，他亦草擬了一堆常見問題希望宏業和鴻毅可以回答：

「[20/9/2024 11:37:04] 柑仔: @Gordon (宏業) @~S.T.  
@~K in @黎永利經理 (宏福苑) @Jason Wong (鴻毅)  
@~Steven Choi

而家有好多聲音都叫停第二期搭棚和封窗，想宏業和顧問來進行解說會。

下星期三至日，晚晚要宏業和顧問出去解釋。

而家要集合 FAQ

1. 封窗物料，點解用不阻燃物？
2. 封窗物料，可唔可以而家轉其他？
3. 點解要一次過拆晒啲冷氣，唔可以做到先拆咩？
4. 冷氣要幾時先可以還原？
5. 第二期搭棚可唔可以 10 月 15 日先開始？
6. 第二期搭棚可唔可以完成第一期 8 成先開始？
7. 第二期搭棚可唔可以完成晒第一期先開始？
8. 我得一部冷氣可唔可以收少啲錢？
9. 我自己搵人拆冷氣可唔可以減返錢？
10. 我有涼衫架，可唔可以唔俾錢？

11. 轉用瓦仔，慳返兩次油保護油可唔可減錢？
12. 瓦仔報價係點計出來？(要求有數據支持/圖表比較)
13. 其他非必要的項目可唔可以唔做減返錢？」

51. 於同日下午，鴻毅的 Jason Wong 就上述問題作簡短回覆：

「[20/9/2024 15:40:01] Jason Wong (鴻毅) : 而家要集合 FAQ

1. 封窗物料，點解用不阻燃物？ans : 早前信中已說明理據
2. 封窗物料，可唔可以而家轉其他？ans : 早前經上屆管委會確認收宏業已訂料，現時轉換可能涉及額外費用，需由宏業回應
3. 點解要一次過拆晒啲冷氣，唔可以做到先拆咩？ans : 宏業按上屆管委會的共識及同意的 programme 安排工程，詳細施工流程應由宏業講解
4. 冷氣要幾時先可以還原？ans : 詳細施工流程應由宏業講解
5. 第二期搭棚可唔可以 10 月 15 日先開始？ans : 涉及改變原有工作安排，需考慮其他方面例如工期影響問題，詳細情況需各方開會討論合理性
6. 第二期搭棚可唔可以完成第一期 8 成先開始？ans : 同上
7. 第二期搭棚可唔可以完成晒第一期先開始？ans : 同上
8. 我得一部冷氣可唔可以收少啲錢？ans : 合約無設有此權利及條款
9. 我自己搵人拆冷氣可唔可以減返錢？ans : 合約無設有此權利及條款
10. 我有涼衫架，可唔可以唔俾錢？ans : 合約無設有此權利及條款

11. 轉用瓦仔，慳返兩次油保護油可唔可減錢？ans：宏業於早前回覆上屆管委會的信件已同憲有關要求。

12. 瓦仔報價係點計出來？(要求有數據支持/圖表比較)ans：宏業於早前回覆上屆管委會的信件已大致列出計算細則資料

13. 其他非必要的項目可唔可以唔做減返錢？ans：合約無設有此權利及條款」

52. 於 2024 年 9 月 23 日，徐滿柑再草擬了一個更新版本的常見問題答案，當中亦涵蓋使用發泡膠板的問題：

「[23/9/2024 12:30:51] 柑仔: 1. 封窗物料，點解用不阻燃物？

鴻毅顧問回覆：

於現行法例及法規下，對於外牆修葺工程期間使用的保護物料（除棚網外）並無硬性規定必須具備任何耐火或阻燃功能。一般而言，於已建成的建築物外牆進行修葺工程並不會產生嚴重的火警風險，上述的膠板由於只視作臨時保護措施，因此相比外牆棚架保護網（俗稱‘棚網’）於火警期間導致火勢蔓延方面帶來的風險明顯較低，因此於外牆臨時保護措施方面屋宇署只針對棚網作出規管並發佈「認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考」(APP-70)建議業界應採用具備耐燃功能的棚網作為保護。

事實上，如需有效防止外牆於修葺工程期間發生火警或於火警發生時降低蔓延速度，應該全面確保所有外牆搭建的臨時措施包括棚竹、踢腳板及獨立救生繩等設施均具備相關阻燃功能，否則只單獨要求封窗膠板具備阻燃功能而期望有效達到整體耐燃作用屬於不切實際的想法。以上觀點從屋宇署作為監管建築工程的執法部門選擇只針對棚網

並以「作業守則」形式規管業界而非強制列入法例框架的做法可見以上問題所帶來的火警風險並非部份人士所擔心的高。

2. 封窗物料，可唔可以而家轉其他？

鴻毅顧問回覆：早前經上屆管委會確認收宏業已訂料，現時轉換可能涉及額外費用，需由宏業提供其他物料選擇，如需要額外費用，可能需要業戶投票

...」

53. 於 2024 年 9 月 28 及 9 月 29 日，新管委會舉行了兩場解說會解釋更換外牆物料的問題，當中亦曾引用上述草擬好的答案解釋使用發泡膠板的問題。
54. 於 2024 年 10 月 2 日上午，徐滿柑先生要求黎經理翻查會議紀錄查找到到底是哪一天的會議批准使用發泡膠板：

「[2/10/2024 09:52:11] 柑仔: @[FSI]Gordon (宏業) [PDI] 早晨，我想再 confirm 一次，第一期 foam board 物料係唔係得到顧問和前法團審批過許可後才使用？」

因為我要回答居民查詢

[2/10/2024 10:04:53] Gordon (宏業) : 是的

[2/10/2024 10:12:31] 柑仔: @[FSI]黎永利經理 (宏福苑) [PDI] @[FSI]Jason Wong (鴻毅) [PDI] 第一期 foam board 物料是得到顧問和前法團審批過許可後才使用

你們是否同意這說法？

(當然如果搵到有 meeting minutes 就最好。搵唔到就要靠你們的見證) <此訊息已編輯>

[2/10/2024 10:24:03] 黎永利經理 (宏福苑) : yes

[2/10/2024 10:33:22] ~ Steven Choi: 我印象記得係 7 月中左右批過, 確實日期要稍後回覆, 今日出咗其他地盆 🙏

...

[2/10/2024 12:17:46] 柑仔: @FSI~Steven Choi PDI @FSI Jason Wong (鴻毅) PDI 能唔能夠盡快整一個 excel 又好 word 又好, 一個 list, 列低晒你地批核了每一個的 material item? 啲人又話要求停工喇。

[2/10/2024 12:18:53] 柑仔: @FSI黎永利經理 (宏福苑) PDI 啲 meeting minutes 記載住啲 material approval, 就稍後集合返。

[2/10/2024 12:19:51] 柑仔: @FSI黎永利經理 (宏福苑) PDI 麻煩先搵返個會議記錄 邊日 approved to use foam board」

55: 根據時序, 在約 12 時 32 分, Gordon 便與徐滿柑先生有了於開案陳詞中展示關於使用發泡膠板的對話 (AC\_IC/Item 119)<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 為免生疑問, 當時我對這個對話並不知情。

## 天井堆積垃圾問題

56. 就着天井位置堆積垃圾及衛生問題，新管委會曾在群組內向宏業反映有關問題。於 2024 年 10 月 5 日，謝寶森先生曾經在群組內反映宏志閣天井有大量垃圾並要求宏業清理：

「[5/10/2024 21:21:38] 亞森(宏福苑業委) : @[FSI]Gordon (宏業) [PD] 宏志，1 樓天井位，街坊反應經常好多垃圾，沒有清理過，而現時天氣乾燥有隱患.請跟進🙏🙏感謝你

[5/10/2024 21:23:38] Gordon (宏業) : 收到，放假後立場即理

[5/10/2024 21:26:48] 亞森(宏福苑業委) : 感謝你🙏🙏

[7/10/2024 11:33:40] Gordon (宏業) : <附件：00001114-PHOTO-2024-10-07-11-33-40.jpg>

[7/10/2024 11:46:04] 柑仔: @[FSI]Gordon (宏業) [PD] @[FSI]黎永利經理（宏福苑）[PD] 搭棚前每星期都會清潔天井位。而家可唔可夾下，每月最少清一次？

[7/10/2024 11:49:24] Gordon (宏業) : 可以

[7/10/2024 12:07:59] 黎永利經理（宏福苑）: 每個月清一次太少了，1 樓居民不會接受的

[7/10/2024 12:08:30] Percy Ho: 我認同

[7/10/2024 12:09:44] 黎永利經理（宏福苑）: 今早我同 Sam 傾過宏業師傅會每星期五或六，安排工人清掃一次

[7/10/2024 12:09:45] 柑仔: 我當然想日日清，麻煩你地同宏業夾下」

57. 於 2024 年 10 月 19 日，麥志雄先生曾在群組內向宏業投訴有工人在天井位置小便：

「[19/10/2024 16:17:16] Benny Mak: @FSI Gordon (宏業) PDI 有宏泰閣住戶反映-有工人在天井位置屙尿，呢個為嚴重衛生問題。請警告相關工人！」

[19/10/2024 16:32:58] Gordon (宏業) : 了解中，著住工衣？

[19/10/2024 16:36:26] 黎永利經理（宏福苑）: 應該係昨日的，要提醒工人唔好隨處小解

[19/10/2024 16:36:53] 黎永利經理（宏福苑）: 或者隨處棄置小解物

[19/10/2024 17:42:16] Benny Mak: 街坊見唔到排泄的人，只見到水柱，及後傳出尿味。相信不會是居民所為」

### 吸煙問題

58. 新管委會上任後，工人吸煙仍然是一大問題。除了之前已提供過的相片，我現在亦希望援助引對話紀錄詳細說明我們投訴的次數。記錄顯示，單是在 WhatsApp 群組內，新管委會已就工人吸煙問題向宏業及鴻毅作出 13 次投訴。

#### (1) 2024 年 10 月 9 日

[9/10/2024 15:09:30] ~ ButterflyCarol: 宏建 19 樓頭先有工人棚上食煙！但係好自己窗戶外，業戶無影屋外！

[9/10/2024 15:17:33] 楊先生（鴻毅）: 麻煩宏業安全主任了解吓棚師傅吸煙問題👉👉

(2) 2024 年 10 月 10 日

[10/10/2024 09:09:44] Candy Cheung: 呢個無扣安全扣影片太約係 10 月 9 号下午 2 : 30 左右見到

[10/10/2024 09:09:44] Candy Cheung:<附件：00001200-VIDEO-2024-10-10-09-09-44.mp4>

[10/10/2024 09:09:45] Candy Cheung:<附件：00001201-VIDEO-2024-10-10-09-09-45.mp4>

[10/10/2024 09:09:45] Candy Cheung: 不過當時我睇到工人食煙時，想去擺電話影時已影唔到

[10/10/2024 09:09:45] Candy Cheung: 以上 3 條影片地點都係 C 座大概係 20 樓至 18 樓之間，向油站方向棚上發生，

第一條無扣安全扣影片，我已係尋日下午大概 3 點左右同管理處講左同 sent 左俾佢，佢話會同宏業講

[10/10/2024 09:09:45] Candy Cheung: 呢兩條係食煙影片都係 10 月 9 号影到，時間太約 5 點 30 左右見到，另扣安全扣方面，呢兩條影片中，得一個工人扣上在工作，另一個工人就無扣

[10/10/2024 09:09:46] Candy Cheung: 其實係 10 月 8 号我都已見過工人係棚架上食煙

[10/10/2024 09:10:05] Candy Cheung: 三條影片都係第三座發生。

[10/10/2024 09:56:18] ~ S.T.: 收到，我哋同師傅了解下

[10/10/2024 10:39:33] ~ S.T.: 有關尋日下晝師傅冇扣安全繩事件我哋會嚴肅處理，請呢位工友離場。我哋明白都安全，人命是最重要。不能接受工友在高處擡上外棚，呢個動作嘅風險非常高，非常危險。

[10/10/2024 10:39:47] ~ S.T.: 有關食煙事件我哋今日背痛工有團隊了解

### (3) 2024年10月13日

[13/10/2024 14:39:21] Jason Kong: @Gordon, 宏盛閣 [REDACTED]，之前有位業主 [REDACTED] 已經報告咗俾黎先生聽，但係近日又發現多咗煙頭，麻煩跟進一下！

[13/10/2024 14:39:39] Jason Kong: <附件：00001240-PHOTO-2024-10-13-14-39-39.jpg>

### (4) 2024年11月2日（即 O1 Residents/40 所載之截圖）

[2/11/2024 15:57:18] ~ ButterflyCarol: @[FSI]Jason Wong (鴻毅) [PDI] @ [FSI]Gordon (宏業) [PDI] @ [FSI]~S.T. [PDI]

宏建 15 樓！有煙頭掉左入住戶屋企！今次幸未釀成火災！請 Gordon 同 Sam 嚴肅處理同跟進！亦請顧問記錄低有關事件！

[2/11/2024 16:02:11] Gordon (宏業)：我地都要澄清咗先，今日無師傅在宏建外牆工作，只有拆冷氣在室內工作，及 CCTV 於 1 樓工作

[2/11/2024 17:31:26] ~ ButterflyCarol: 我已經將宏業呢個訊息轉發咗戶主。黎經理都請幫忙留意各座情況，呢啲時段各位業主都特別擔心安全問題，謝謝。

### (5) 2024 年 11 月 5 日

[5/11/2024 09:05:49] ~ ButterflyCarol: 早晨！尋晚宏昌高層街坊半夜報消防聞到濃味，經消防檢查後未發現源頭，但消防向街坊表示 30 樓附近味最濃烈。消防有天台到十幾樓都巡查咗一次，accessible 既位置都未發現燒焦痕跡，但係該座高層街坊表示擔心，佢哋想問宏業可唔可以搵人睇一睇高層嗰幾層嘅棚架？睇吓棚架度有冇燒焦痕跡會唔會係有街坊掉垃圾或者煙頭 🙏

[5/11/2024 09:06:55] ~ ButterflyCarol: 雖然事件發生係半夜，肯定唔關師傅或工程事嘅，但請體諒街坊們喺呢個時候對安全特別敏感，可否搵師傅望一望等個棚等佢哋安心？

[5/11/2024 09:25:32] 忠哥 (宏業) : 明白，巡查後再告知 🙏

[5/11/2024 09:27:36] ~ ButterflyCarol: 唔該晒 🙏

[5/11/2024 10:22:04] Gordon (宏業) : 16/11 我 16:30 前要離開

17/11 唔得

[5/11/2024 10:33:32] 忠哥 (宏業) : 師傅已從 31 樓至 29 樓巡查，暫時並無發現任何燒焦痕跡 🙏

(6) 2024年11月12日

[12/11/2024 22:22:00] Percy Ho: @Gordon (宏業)  收到宏志低層有煙頭及垃圾

[12/11/2024 22:22:12] Percy Ho:<附件：00001907-PHOTO-2024-11-12-22-22-12.jpg>

(7) 2024年12月17日



[17/12/2024 19:38:09] Jason Kong: 斷正！<附件：00002531-PHOTO-2024-12-17-19-38-09.jpg><sup>2</sup>

[17/12/2024 19:39:20] 楊先生（鴻毅）：請佢離開

[17/12/2024 19:39:55] Jason Kong: 真係食遲一陣咁緊要！

[18/12/2024 12:32:20] ~ ButterflyCarol: 宏道中層 02 室對出，居民反映 12 點左右師傅冇扣安全帶迅速爬落去，請再次提醒師傅生命攸關注意安全。

[18/12/2024 13:04:46] Gordon (宏業)：

[18/12/2024 13:12:28] Jason Kong: @Gordon (宏業)  有冇辦法可以令到啲工人跟返工業安全守則去做，冇理由要由業主去監管你哋嘅工作的，有冇可以改善嘅方案？

[18/12/2024 13:14:49] Jason Kong: 啲街坊話，尤其是係食飯時間及收工時間更加嚴重！

---

<sup>2</sup> 該圖片為工人吸煙的相片(與[01\_Residents/34]同一張相片)

[18/12/2024 13:16:54] Gordon (宏業) : 宜家我地基本上都無警告工人了, 一發現違規已即該趕離場, 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

[18/12/2024 13:18:25] Jason Kong: 已經搭咗三期, 啲工人都仍然冇遵守安全守則, 都要諗吓有乜嘢有效嘅方案!

(8) 2025 年 2 月 22 日 (即葉家駒先生在其證人陳述書所述的該次事件 O1 Residents/70)

[22/2/2025 13:46:08] Jason Kong: 麻煩再溫馨提示啲師傅, 唔好喺棚架裏便食煙

[22/2/2025 16:18:05] Jason Kong:<附件: 00003293-VIDEO-2025-02-22-16-18-04.mp4>

[22/2/2025 16:45:39] Norman Mak: 話極都係咁, 我屋企人話有時都聞到啲煙味, 因為我地都裝咗沙網, 平時冇打鑿時都會開少少窗

(9) 2025 年 2 月 25 日

[25/2/2025 11:48:41] 柑仔: @FSI Gordon (宏業) PDI @FSI 黎永利經理 (宏福苑) PDI @FSI 楊先生 (鴻毅) PDI 今個星期六我地要開委員會。所以工程會取消一次。

但我覺得好似有好多野要傾, 好唔好十點正都開一開個工程會。

1. 吸煙呢單野，我地要點跟進？有冇 record？有冇扣分制，例如邊個員工犯兩次就唔可以在本苑開工之類
2. 物料驗收，紙皮石而家點？邊個收貨？邦霸邊個收貨？有冇記錄？
3. COW 聘請安排

...

[25/2/2025 16:55:07] Norman Mak: 點講都係咁 🙄 <附件：00003385-PHOTO-2025-02-25-16-55-07.jpg>

[25/2/2025 16:55:39] Percy Ho: 快活過神仙

[25/2/2025 16:56:17] Norman Mak: 成屋都係煙味

[25/2/2025 16:57:09] Jason Kong: @FSI Gordon (宏業) PDI 麻煩今個星期工程會, 提供一個監控方案 🙄 🙄 🙄

[25/2/2025 16:58:13] Percy Ho: 我哋唔係有罰款基制？

[25/2/2025 16:58:46] Jason Kong: 我諗都有乜人執行

[25/2/2025 16:59:19] Percy Ho: Day one 開始已經講，到而家仲係咁，係唔係管理出現問題？

[25/2/2025 16:59:27] Norman Mak: 有時係後樓梯食，一打開防煙門，啲煙味就會經走廊透過門罅漂入屋

[25/2/2025 16:59:35] Percy Ho: 定係唔識管理

[25/2/2025 17:01:15] Norman Mak: 又唔敢當面話佢，驚報復 🙄

[25/2/2025 17:01:38] Percy Ho: 當面話佢話驚佢有意外，舉機影相都唔得

[25/2/2025 17:02:08] Norman Mak: 咁唔影又話屈佢

[25/2/2025 17:02:18] 柑仔: @FSI Gordon (宏業) PDI @FSI 楊先生 (鴻毅) PDI 星期六委員會，講明係要交代點管理或跟進工人食煙或安全問題，麻煩顧問和宏業幫幫手，我地點樣落 meeting minutes，等我好交代。

[25/2/2025 17:06:21] 柑仔: 舉報責任不在我方，係監督方管理，即係顧主貴公司。冇理由要居民承擔可能俾人報復嘅心理包袱(不是話你地啲工人會咁做)，只係阻止唔到居民會咁諗。等於去茶餐廳你都唔會罵啲侍應，費事凍檸水變凍撚水

[25/2/2025 17:07:23] 柑仔: 總之星期六開委員會前要有個改善方案和監督方法

(10) 2025年3月12日

[12/3/2025 11:49:47] Ceci So:<附件：00003588-PHOTO-2025-03-12-11-49-47.jpg>

[12/3/2025 11:49:55] Ceci So: 犀利呀，喺我屋企出面食煙

[12/3/2025 11:52:15] Tommy (Wang Fuk Court): 唔係唔俾佢地食，但係可唔可以唔好係棚度食，唔係已經劃左食煙位俾佢地架咩？

[12/3/2025 11:54:08] ~S.T.: 我哋了解中，會即炒

[12/3/2025 11:54:09] Ceci So: 值得一讚呢啲師傅係唔錯嘅，特登同我講叫我今晚唔好開窗，唔係唔俾佢哋食煙，不過唔係咁好啫。

[12/3/2025 12:17:45] 柑仔: 我認我係一個垃圾主席，以下只係我個人睇法。不代表任何人，亦可能會俾大家鬧我唔應該講。

我個人真係唔係想搞到炒嘞師傅，尤其是啲專職專做有手功嘅師傅，有料有心的人難求。了解，工程界食煙真係常態，所以我懇請宏業盡量苦口婆心，定係用你地嘅方法，調教到師傅真係唔好再在工作時食煙。

不是同情大家打份工搵食，其實好手功都係幫到屋苑。 <此訊息已編輯>

[12/3/2025 12:33:02] ~S.T.: 我哋都好盡力教育嘞師傅有關地盤 house rule 同做好安全措施，但係如果佢哋都無改善我哋都要執行懲罰措施。

多謝主席同委員你哋體諒及明解。我哋再考慮。我哋會繼續落力同師傅溝通，繼續提醒佢哋。

[12/3/2025 12:47:56] Percy Ho: 以下係我個人睇法，我做緊個機構有三千幾個員工，當你下屬唔聽話事屢勸不改，高級管理層只會炒咗中級管理層，而家個懲罰機制係蕩然無存，我睇唔到有咩機制喺度，我明白轉工師傅係難搵，但係呢個唔係我哋宏福苑嘅問題

[12/3/2025 12:50:34] Percy Ho: 最好笑就係，上星期顧問先話有個懲罰機制，我想問吓之前啲又點？開工已經有半年以上，講個起碼 10 次以上，即係之前當我哋講嘅嘢係廢話，如果唔做到殺一儆百，我唔知可以做到啲咩！

[12/3/2025 12:53:38] Percy Ho: 顧問都知道呢啲事，好似喺度 Hea 我哋咁樣，只係喺會上邊叫宏業管理下 D 下屬，我完全唔覺得係會改善

[12/3/2025 13:07:48] 楊先生（鴻毅）：本方已建議採取罰款機制，承建商屢勸無效，罰款金額重些，應有阻嚇性，警告無效罰款每次伍仟，屋苑有屋苑規例要遵守，希承建商配合 🙏

[12/3/2025 13:13:57] Benny Mak: 既然樓下有告示或食煙就罰\$1000，是不是可以先罰錢？第二次犯就罰\$5000，第三次犯就真係要離場。@ [FS1] 楊先生（鴻毅） [PD] 是否可行？

[12/3/2025 13:28:17] Jason Wong (鴻毅) : 針對工人的個人行為，只有政府部門可因應該人士違返建築地盤(安全)規例而作出票控，罪名成立的罰則係罰款，當然亦可監禁；

僱主方面只可因應部份僱員的疏忽行為而招致的損失作出有上限的罰款，

楊生上述的意思係可考慮向宏業採取罰款，但要留意合約上可作出罰款的情況只針對逾期完成工程方面，因此加入以上新增的安排需要小心考慮，如宏業方面同意就當然無問題

#### (11) 2025年8月15日

[15/8/2025 16:28:36] Jason Kong: @宏業，應該點樣處理，又唔着衫，又唔戴頭盔，又食煙，話極都係咁！<附件：00006022-PHOTO-2025-08-15-16-28-36.jpg>

[15/8/2025 16:31:34] Jason Kong: 星期六例會交代吓

#### (12) 2025年10月8日

[8/10/2025 12:29:07] Jason Kong: 候先生，棚架有人屙屎屙尿，你知唔知？

[8/10/2025 12:29:36] Jason Kong: 你做好工程質量先，啲居民迫得好緊！因為到處漏水！

[8/10/2025 12:29:37] ~K in: 咁仆街，見到佢將佢掙落樓

[8/10/2025 12:30:09] Jason Kong: 你啲工人質素真係好有問題

[8/10/2025 12:30:44] Percy Ho: 下！你唔知咩，又垃圾，又食煙，又屎又尿！你搞掂先啦，啲居民追得好緊

[8/10/2025 12:30:59] ~K in: 你不可能咁樣講，做工程有投訴亦在所難免，我哋有同事會跟進，如果你用嗰個理由唔出糧比工人係冇道理

[8/10/2025 12:31:40] Candy Cheung: 候生，誠邀你今個星期六上午十點，大家傾一傾。

只係想你地就有狀況發生時，可否實行補救措施，以免有漫延情況出現，因為過往係有事例引證。 🌿

我地唔會唔出糧，知道需要時間跟進，但結果未如理想，作為管委既我地都好難同居民交代，至少都要有個有效改善方案同時間表，\*最重要跟到時間表同做到改善\*。

### (13) 2025年11月8日

[8/11/2025 10:51:23] Norman Mak: 今朝聽到門外有激烈爭吵聲，開門了解一下，見到宏業有位員工正在拖地，另外清潔公司有幾位員工從兩邊後梯出出入入似也在搞清潔，從她們的爭拗所了解，應該是先前在後樓梯工作的工人，過程中令全層的地面及牆壁，包括各業戶的鐵閘，門及地毯都佈滿灰塵，最明顯是走廊地下，白矇矇一片的像雪地一樣，應該是有住戶向管理處投訴，管理處很自然就通知清潔公司派人上門清潔，問題就出現了，清潔公司同事強調每日都有按規定時間清潔所

有樓層，但每當有宏業員工做完嘢後留低嘅手尾都由佢地執，更說宏業工人經常在後樓梯遺留啤酒罐，煙頭等雜物，更嚴重的是嗅到有尿味。不但只令她們工作量大增，還要被住戶投訴她們偷雞媽夫冇打掃，因這情況已不只一次，本人亦多次見到宏業工人在後樓梯做撈沙泥，界物料等工作時，為方便出入，後樓梯門是保持常開，導致走廊佈滿灰塵，由其是對正後梯門口之兩戶，又嘈又污糟，真是苦不堪言。

現懇請宏業管理層嚴肅正視這問題，大家都明白在工程期間對住戶所造成的困擾或多或少在所難免，亦深知你們會有同工人訓示做好所有工作及態度，但很明顯而家係啲工人素質有問題，你有你講，佢行佢數，話知你死。類似問題包括工作態度及各樣施工粗劣的情況不斷發生，管委會各委員幾乎每天都被街坊指責沒有做好把關工作，現在已有很多業戶都在醞釀拒交工程費用，再這樣下去後果將難以估計。

59. 從上述對話可見，即使委員多次嚴厲要求宏業跟進，但是情況仍然沒有改善，而鴻毅對此狀況亦無能為力。這亦是為什麼我早就對鴻毅失去信心，而多次自行向政府部門投訴。

#### 因應颱風來襲收起棚網

60. 我在第一份證人陳述書第 38 段表示宏業並未有在樺加沙襲港前收起棚網。現翻查紀錄，當時宏業曾在向海當風位置收起棚網：

[20/9/2025 16:49:37] Ceci So: 請問 1-4 座外圍棚網會唔會考慮收起棚網？

[20/9/2025 16:50:00] Ceci So: 因為有街坊睇到通告，問我。唔該

[20/9/2025 17:10:31] 忠哥 (宏業) : 下周一跟進 🙏

[20/9/2025 17:12:21] 忠哥 (宏業) : 現時只會在向海當風位置 🙏

...

[21/9/2025 15:30:31] ~ Steven Choi: 致各工地承建商負責人：

因應颱風迫近並按天文台估計可能有機會達到·風級別，相信將對香港做成嚴重及廣泛破壞，情況可能非常惡劣，因此本建築師事務所現作出以下指示：

- 1) 請於明日 22/9 或 不遲於 23/9 中午前，安排合資格人士檢查棚架安全及立即加強穩固欠妥設施；
- 2) 明日 22/9 內完成清理工地範圍內的垃圾及不穩固設施，協助僱主檢查天台及平台等開放式位置的去水設施有否阻塞及作出清理；
- 3) 如發現有可能受風暴影響的問題而需僱主協助處理，請於明日內知會本所及僱主；
- 4) 請提供 2 位最新的緊急聯絡人資料，並確保發生突發事件後有應變措施，隨時可作出支援；

以上工作完成後請於此群提供相片及其他資料，再次提醒各位絕不能輕視颱風威脅，並爭取時間作出最好準備。

鴻毅建築師有限公司

2025 年 9 月 21 日

...

[22/9/2025 10:56:03] Nelson 鏗 (鴻毅) : 當風位棚網整理中<附件 : 00007112-PHOTO-2025-09-22-10-56-03.jpg>

[22/9/2025 10:56:35] Nelson 鏗 (鴻毅) :<附件 : 00007113-PHOTO-2025-09-22-10-56-35.jpg>

[22/9/2025 10:57:19] Nelson 鏗 (鴻毅) :<附件 : 00007114-PHOTO-2025-09-22-10-57-19.jpg>

[22/9/2025 11:01:44] Nelson 鏗 (鴻毅) : 煩請宏業將膠馬加固，以免風大吹倒或損壞其他地方，謝謝<附件 : 00007115-PHOTO-2025-09-22-11-01-44.jpg>

[22/9/2025 11:02:28] Nelson 鏗 (鴻毅) :<附件 : 00007116-PHOTO-2025-09-22-11-02-28.jpg>

[22/9/2025 13:31:24] ~ ButterflyCarol:<附件 : 00007117-PHOTO-2025-09-22-13-31-24.jpg>

[22/9/2025 13:31:24] ~ ButterflyCarol:<附件 : 00007118-PHOTO-2025-09-22-13-31-24.jpg>

[22/9/2025 13:31:25] ~ ButterflyCarol: 宏志 6 樓，████ 對出，請檢查竹棚

[22/9/2025 13:33:09] 忠哥 (宏業) : 業戶已通知了

[22/9/2025 13:42:38] ~ ButterflyCarol:<附件 : 00007121-STICKER-2025-09-22-13-42-38.webp>

[22/9/2025 13:42:54] ~ ButterflyCarol: 知道打風前大家都好忙，辛苦晒，加油！

[22/9/2025 13:43:38] Nelson 鏗 (鴻毅) :<附件 : 00007123-PHOTO-2025-09-22-13-43-38.jpg>

[22/9/2025 13:44:27] Nelson 鏗 (鴻毅) : 明天下午好可能就八號風，宏業請加緊做防風措施，辛苦了 🙏

## 八. 工程進行期間的相片

61. 另外，我亦在「宏福苑大維修 group」的 WhatsApp 群組內發現了不少工程進行期間拍攝的照片。而這些照片可能與是次調查的議題相關。我在以下逐一列出相關檔案編號供委員會參考（所有相片見附件二十六）：

(1) 垃圾在棚架堆積情況：

00000424-PHOTO-2024-09-15-12-52-03.jpg

00000428-PHOTO-2024-09-15-14-50-04.jpg

00001186-PHOTO-2024-10-09-18-27-08.jpg

00001188-PHOTO-2024-10-09-18-41-38.jpg

00001907-PHOTO-2024-11-12-22-22-12.jpg

00004892-PHOTO-2025-06-14-12-23-36.jpg

00006056-PHOTO-2025-08-18-14-24-28.jpg

00006057-PHOTO-2025-08-18-14-24-29.jpg

00006058-PHOTO-2025-08-18-14-24-29.jpg

00006059-PHOTO-2025-08-18-14-24-29.jpg

00006062-PHOTO-2025-08-18-14-26-42.jpg

00006063-PHOTO-2025-08-18-14-27-55.jpg

00006126-PHOTO-2025-08-20-10-15-29.jpg

00006127-PHOTO-2025-08-20-10-15-29.jpg

00006128-PHOTO-2025-08-20-10-15-29.jpg

(2) 發泡膠板封窗（部份相片顯示首批使用的發泡膠板上刻有 CO<sub>2</sub> 的字樣，有部份則由大廈外牆拍攝。根據相片顯示 2025 年 2 月中宏業使用了另一款菱形坑紋的發泡膠板封窗，與之前印有 CO<sub>2</sub> 的字樣的有別）：

00000189-PHOTO-2024-09-11-13-47-09.jpg

00000323-PHOTO-2024-09-13-15-08-52.jpg

00000329-PHOTO-2024-09-13-15-09-00.jpg

00000576-PHOTO-2024-09-19-17-45-51.jpg

00000824-PHOTO-2024-09-27-20-56-00.jpg

00000825-PHOTO-2024-09-27-20-56-00.jpg

00000833-PHOTO-2024-09-28-10-25-16.jpg

00000834-PHOTO-2024-09-28-10-25-16.jpg

00000836-PHOTO-2024-09-28-10-25-16.jpg

00000837-PHOTO-2024-09-28-10-25-16.jpg

00000838-PHOTO-2024-09-28-10-25-16.jpg

00000839-PHOTO-2024-09-28-10-25-16.jpg

00000840-PHOTO-2024-09-28-10-25-17.jpg

00000841-PHOTO-2024-09-28-10-25-17.jpg

00001154-PHOTO-2024-10-08-09-40-12.jpg

00001370-PHOTO-2024-10-21-14-37-37.jpg

00001676-PHOTO-2024-10-30-19-27-46.jpg

00001677-PHOTO-2024-10-30-19-27-46.jpg

00003350-PHOTO-2025-02-24-14-43-40.jpg

00003366-PHOTO-2025-02-24-17-55-29.jpg

00003367-PHOTO-2025-02-24-17-55-29.jpg

00003371-PHOTO-2025-02-24-17-55-30.jpg

00003553-PHOTO-2025-03-10-09-29-35.jpg  
00003560-PHOTO-2025-03-10-14-38-41.jpg  
00003764-PHOTO-2025-03-17-19-10-17.jpg  
00003765-PHOTO-2025-03-17-19-10-17.jpg  
00003767-PHOTO-2025-03-17-19-10-18.jpg  
00004438-PHOTO-2025-05-21-11-10-11.jpg

(3) 建築物料存放情況：

00000323-PHOTO-2024-09-13-15-08-52.jpg  
00001773-PHOTO-2024-11-06-17-05-41.jpg  
00001774-PHOTO-2024-11-06-17-05-42.jpg  
00001775-PHOTO-2024-11-06-17-05-42.jpg  
00002106-PHOTO-2024-11-21-15-42-10.jpg  
00004754-PHOTO-2025-06-10-17-20-37.jpg  
00004755-PHOTO-2025-06-10-17-21-08.jpg  
00004756-PHOTO-2025-06-10-17-21-36.jpg  
00004798-PHOTO-2025-06-11-12-33-50.jpg  
00004875-PHOTO-2025-06-13-18-26-35.jpg  
00004880-PHOTO-2025-06-14-10-37-57.jpg  
00004881-PHOTO-2025-06-14-10-38-07.jpg  
00004882-PHOTO-2025-06-14-11-31-39.jpg  
00005440-PHOTO-2025-07-19-19-27-41.jpg  
00005442-PHOTO-2025-07-19-19-27-42.jpg  
00005447-PHOTO-2025-07-19-19-27-44.jpg  
00005498-PHOTO-2025-07-19-21-23-03.jpg  
00005517-PHOTO-2025-07-20-20-55-59.jpg

00005544-PHOTO-2025-07-21-18-00-51.jpg

00005555-PHOTO-2025-07-21-18-00-57.jpg

00005627-PHOTO-2025-07-24-11-59-04.jpg

00005959-PHOTO-2025-08-13-10-05-19.jpg

00005960-PHOTO-2025-08-13-10-05-19.jpg

(4) 棚網修補相片

00005605-PHOTO-2025-07-22-14-03-32.jpg

00005606-PHOTO-2025-07-22-14-03-32.jpg

00005607-PHOTO-2025-07-22-14-08-23.jpg

00005608-PHOTO-2025-07-22-14-08-56.jpg

00005618-PHOTO-2025-07-23-14-59-41.jpg

00005619-PHOTO-2025-07-23-14-59-51.jpg

00005620-PHOTO-2025-07-23-15-04-40.jpg

00006042-PHOTO-2025-08-18-09-54-45.jpg

00006043-PHOTO-2025-08-18-09-54-45.jpg

00006666-PHOTO-2025-09-08-15-03-40.jpg

00006667-PHOTO-2025-09-08-15-03-41.jpg

00006668-PHOTO-2025-09-08-15-03-41.jpg

00006669-PHOTO-2025-09-08-15-03-41.jpg

00006670-PHOTO-2025-09-08-15-03-41.jpg

00006671-PHOTO-2025-09-08-15-04-26.jpg

00006672-PHOTO-2025-09-08-15-06-17.jpg

00006673-PHOTO-2025-09-08-15-08-10.jpg

00006674-PHOTO-2025-09-08-15-10-20.jpg

00006684-PHOTO-2025-09-08-17-01-48.jpg  
00006850-PHOTO-2025-09-12-16-02-42.jpg  
00007113-PHOTO-2025-09-22-10-56-35.jpg  
00007537-PHOTO-2025-10-02-16-05-38.jpg  
00007653-PHOTO-2025-10-08-10-43-19.jpg  
00007662-PHOTO-2025-10-08-11-02-00.jpg  
00008014-PHOTO-2025-10-17-18-07-53.jpg

(5) 單位內部滲水情況

00005741-VIDEO-2025-08-04-09-25-01.mp4  
00005750-PHOTO-2025-08-04-13-12-23.jpg  
00005774-PHOTO-2025-08-05-10-49-40.jpg  
00005783-PHOTO-2025-08-05-11-57-58.jpg  
00005784-PHOTO-2025-08-05-11-57-58.jpg  
00005786-PHOTO-2025-08-05-11-57-59.jpg  
00005789-PHOTO-2025-08-05-12-00-39.jpg  
00006052-PHOTO-2025-08-18-14-10-00.jpg  
00006085-VIDEO-2025-08-19-10-48-25.mp4  
00006092-PHOTO-2025-08-19-12-21-06.jpg  
00006094-PHOTO-2025-08-19-12-21-07.jpg  
00006108-VIDEO-2025-08-19-14-13-32.mp4  
00006109-VIDEO-2025-08-19-14-13-32.mp4  
00007100-PHOTO-2025-09-21-20-28-59.jpg  
00007102-PHOTO-2025-09-21-20-29-00.jpg  
00007105-PHOTO-2025-09-21-20-32-10.jpg

00008339-PHOTO-2025-10-28-21-59-56.jpg

00008340-PHOTO-2025-10-28-21-59-56.jpg

(6) 最初起火時工人拍攝的照片

00008920-PHOTO-2025-11-26-14-57-01.jpg

## 九. 其他工程相關問題

### 支付工程費用問題

64. 我亦留意到鄧國權先生在其向警方的口供中第 12 段中表示在他任內並未向宏業支付任何工程費用款項[C1-1\_Police/3]，但是翻查「宏福大維修四方組」群組紀錄，鴻毅在 2024 年 8 月 10 日在群組內傳送了一份名為「宏福苑-支付工程費用證明書(第 1 期).pdf」，要求管委會支付第一期款項共港幣 9,771,120.00。
65. 但是翻查新管委會在火災後準備的工作報告（見附件二十七），我留意到當中曾經引用宏業給予新管委會追討工程費用的信件，顯示第一期工程金額是在 2024 年 8 月 23 日支付的。換言之，鄧國權先生的說法並不準確。

### 更換建築材料問題

66. 我記得在維修工程開展後，鴻毅便頻頻批准宏業更換合約上列明的建築材料。於 2024 年 10 月 9 日，鴻毅的蔡先生便在「宏福苑大維修 group」的 WhatsApp 群組傳送了一份名為「L-17\_3 呈交物料清單事宜 2024.10.07.pdf」的文件，該

- 文件顯示宏業申請將防水批盪物料更改為 Boomplast (俗稱邦霸) (根據合約原有物料應為 Sika (俗稱西卡))，並已經在 2024 年 7 月 22 日獲鴻毅連同其他更改申請一併批准。
67. 根據我在建築行業的經驗，Sika 品牌的防水效能在業界中眾所周知是最好的，至於 Boomplast 則是內地牌子，雖然政府工程都是使用 Boomplast，但其價錢比 Sika 便宜近三分之一。
68. 在工程業界，更換建築物料雖非罕見，但通常須具備合理理由 (例如原定物料缺貨)。然而，工程於 2024 年 7 月才剛展開，距離批盪工序尚有一段時間；考慮到宏業當初報價是以 Sika 品牌物料為計算基礎，是次更改物料規格，顯然能為宏業大幅節省成本並增加利潤空間。
69. 根據 2024 年 10 月 18 日的大維修工程會議紀錄[H1-3\_ISS/6025]，新管委會曾經要求鴻毅解釋批准理據，並表示假若轉換批盪物料的話，宏業須退回差價。
70. 根據紀錄，於 2025 年 2 月中旬，有其他委員給我在「宏福苑大維修 group」內要求鴻毅提供更多文件證明批准更改防水批盪物料的理由。於 2025 年 2 月 18 日，鴻毅的楊先生在群組內上傳了一份題為「外牆批盪物料比較事宜.pdf」的文件，就兩種物料的質素及效能作出比較。根據該份文件，Sika 的每公斤價錢為港幣\$75，而 Boomplast 的每公斤價錢則為港幣\$128，這個價錢差距與我的理解有所不符。於是我在群組來追問價錢資料是如何得來，並要求鴻毅說明轉換物料的原因。
71. 於 2025 年 2 月 21 日，鴻毅的楊先生回覆如下：

[21/2/2025 11:12:48] 楊先生（鴻毅）：AA建商根據規定提交申請物料，並於前任法團會議上陳述物料的問題及理據，工程顧問按流程比較相關文料的差別，包括價格及標準等，最終不反對相關申請，以上就是有關物料審核程序。

72. 其後，本人曾追問相關價格資料的來源及實際理據，惟楊先生未有作答。本人憶述在一次工程會議中，曾就批准更換物料的準則詢問鴻毅代表；對方當時表示，只要宏業提出申請，他們基本上均會予以批准。這也是我和其他居民一直感到不滿的原因，認為鴻毅在處理過程中並未真正站在居民的立場，亦未能維護我們的應有利益。

#### 十. 宏業與鴻毅的關聯

73. 我在開案陳詞中得悉吳躍先生曾在太古地產任職。我在翻查對話記錄後，發現何建業先生亦曾表示自己在踏足維修行業前曾在太古地產工作（見「宏福苑大維修 group」的 WhatsApp 群組對話）：

[26/9/2024 10:41:51] Gordon (宏業)：江生, 我未入維修呢行前都起太古 SWIRE 做, 全部都係大地盤, 安全真係千篇一律, 對個別工人操守唔合作的, 真係只能趕佢離場, 對其他工人都會有一定警告作用, 總知, 我們會加緊做好把關工作

74. 我不確定上述情況是巧合還是互有關聯，因此將這些線索交由委員會與執法部門，希望能藉此展開進一步的調查。

## 十一. 業主立案法團其他潛在管理問題

### 黃碧嬌女士的角色

75. 我留意到過去數天的證供，曾經談及舊管委會顧問黃碧嬌女士的角色。我亦希望藉此作出補充。
76. 以我的理解，黃碧嬌女士對宏福苑的選舉或投票事宜都是積極參與的。於2024年1月28日的特別業主大會（即投選宏業作為工程承建商的該次會議）中，我亦有親身出席。當時我接觸到的大部份街坊都不希望投給宏業的。我記得當天黃碧嬌亦有帶同義工隊出席，而她身旁有10數位凶神惡煞的男子，像是她的保鑣，並對居民呼呼喝喝，及後亦有刑事偵緝處的警察來到現場。
77. 我亦十分記得在當天投票時有一位女業主到場打算投票時，才得知自己單位的選票已被另外一位並非居民的女子拿了，該女業主於是報警，軍裝警察來到現場後，便登記了該名非居民女子的資料，隨後黃碧嬌便將該名女子拉開說是誤會，及後軍裝警察亦離開了。
78. 在事件之後，我從一些街坊口中得知原來該名女業主的媽媽在黃碧嬌上樓探訪時簽署了授權票，而當時警員曾經對女業主說如她堅持追究下去，等同是指控他的媽媽偽造文書，因此事件才不了了之。
79. 另外，在2024年7月至8月中，當有業主集合5%的業權要求召開業主大會時，黃碧嬌女士便每天早上在屋苑巴士站附近擺設街站，一方面表示收集資料協助居民申請資助，另一方面則是在收取業主大會的授權票，有很多長者

都不知就裏下就簽署了。這令我十分質疑為何區議員會如此深入地介入屋苑事務，甚至形同偏幫其中一派？

### 陳球強先生的角色

80. 我亦希望藉此講述另一位舊管委會顧問陳球強先生的角色，以便委員會考慮是否亦需要向他索取資料。
81. 根據網上資料，陳球強先生是第一屆的管委會主席，並於第二及第三屆管委會擔任副主席及主席。據我多年參與業主大會的觀察，陳球強先生通常都會坐在鄧國權先生旁邊主持大局。
82. 於 2024 年 5 月 25 日舉辦的第 24 次全體業主大會中，陳球強先生以第 11 屆管委會事務顧問的身份列席，相關第 12 屆管委會的選舉部份是由他主持。當時在選出包括我在內的 17 位委員後，需進行主席、副主席、秘書及司庫選舉。在進行副主席選舉時，我記得當時我是立即舉手表達參選意願，過了一會後，陳德誠先生（即第 11 屆管委會成員）才舉手表達參選意願。隨後，陳球強先生為我們分配候選人號碼，把我分配為 2 號候選人，並把陳德誠先生列為 1 號候選人。當時我感到奇怪，為什麼候選人號碼並非以表達參選意願的次序排列？
83. 及後，在點票時有一位街坊上台進行監票。在監票後他告訴我一個奇怪的現象：有部份的選票（相信是授權票）上面就主席，副主席，秘書及司庫四個職位均早已預先填好是投給 1 號候選人，然而，在該次選舉中主席，秘書及司庫均是自動當選的。為什麼該些授權票可以預先填好？為什麼該些授權票

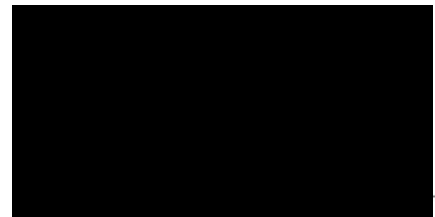
能夠在未知道候選人號碼時預先填好心儀的候選人號碼？因此，我相信陳球強先生分配候選人號碼的安排亦顯示他是明顯知道這些授權票的取向。

84. 在選舉翌日，我致電當天曾列席的民政事務處柯小姐（後知為柯煒妍小姐）查詢，並質疑這是否合乎程序。但柯小姐則告訴我這並沒有問題。
85. 於 2024 年 6 月 14 日舊管委會首次全體會議上，我留意到陳球強先生亦有出席。在會議開始之前，我作為新任委員與其他與會者寒暄並互相了解一下大家的背景。當時陳球強先生自稱是做保險索償行業。
86. 當會議進行後，有成員動議邀請陳球強先生出任舊管委會的顧問。我記得當時我問他，既然他從事保險索償行業，有甚麼專業背景擔任顧問？陳球強先生則回答我說他對會務比較熟悉。我再詢問他是否業主，他回答是。然後我再問他既然是業主，為何當初不參選委員？他則回答我說他太太不准他參選。最終我在該次投票中投下唯一的反對票。
87. 及後在舊管委會的不同會議上，陳球強先生基本上都會列席，甚至接近扮演主持會議的角色，例如在委員之間意見出現分歧時，他會出來打圓場，反而鄧國權先生則甚少出聲。上述的「宏福大維修四方組」是由陳球強先生在 2021 年開設，我相信亦足以反映他在屋苑事務的參與及管委會中扮演舉足輕重的角色。
88. 另外，根據「宏福苑大維修 group」的 WhatsApp 群組紀錄，陳球強先生在 2024 年 8 月 15 日在群組內傳送了一個名為「第 2 期 2024.08 V4.pdf」的檔案。現在翻查網上記錄，該文件與最後發給居民的宏福通訊第二期版本一致。該第二期的內容主要是因應當時已有居民醞釀罷免舊管委會而進行民意調查，並發佈結果。現時翻閱文件，我相信該通訊是由陳球強先生準備的。

## 十二. 就第一份證人陳述書的內容作出更正

89. 另外，我希望就我於 2026 年 3 月 9 日簽署的第一份證人陳述書第 29 段至第 31 段[WS2/106/1352-1353] 所提及之數段燃燒發泡膠板影片（即附件十及附件十一）的日期及情況作出更正。
90. 附件十一的影片，翻查 WhatsApp 紀錄（見附件二十八），我相信該影片是在 2024 年 9 月 20 日晚上其中一次會議進行期間所拍攝的<sup>3</sup>。由於當天晚上所舉行的會議是新管委會及一些具有工程背景的居民之間舉行的會議，我相信當時鴻毅及宏業的代表應該不在場。
91. 至於附件十的影片，現翻查紀錄後，我相信是在 2024 年 9 月 17 日拍攝的（見附件二十九）。基於片段的日期，我現不能確定拍攝時獨立審查組是否在場。
92. 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 4 月 13 日



江祥發

---

<sup>3</sup> 於同一天下午，黃俠然先生在新管委會 WhatsApp 群組再次強調封窗物料使用非阻燃物的理由：見上文第 51 段。