

李承富之證人供詞  
代表置邦興業有限公司提出  
日期: 2026 年 3 月 9 日

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

聽證會

---

李承富之證人供詞

---

本人, 李承富, 地址為香港鰂魚涌英皇道 979 號太古坊多盛大廈 6 樓, 現作出以下陳述:

**A. 引言**

1. 本人代表置邦興業有限公司 (ISS EastPoint Properties Limited) (下稱「ISS EPP」) 為宏福苑火災獨立委員會(下稱「獨立委員會」) 於 2026 年 3 月 19 日開始的聽證會(下稱「聽證會」) 作出本供詞。本人獲 ISS EPP 正式授權作出此供詞, 以代表 ISS EPP 協助獨立委員會履行其職務。本人樂意出席聽證會以進一步提供協助。假如獨立委員會需要本人出席聽證會提供口頭證供, 本人將以廣東話作供。
2. 本人現時受僱於 ISS EPP, 於 2024 年 7 月開始擔任宏福苑的木工。故此, 關於 2025 年 11 月 26 日發生的大埔宏福苑火災(下稱「宏福苑火災」), 本人對下文所述的事宜有一定程度的認知。
3. 本供詞所載內容均屬本人親身認知, 或是基於本人查閱相關的文件後所得知。本人確認本供詞所陳述的事實均屬真實及準確。

4. 本人知悉 ISS EPP 之法律代表霍金路偉律師行曾向獨立委員會披露其所保管、持有及/或控制的若干與宏福苑火災相關的文件，本人將在本供詞中根據霍金路偉律師行向獨立委員會提交文件時所編配的文件編號引述該等文件。
5. 本人希望保留補充本供詞的權利，以進一步協助獨立委員會。另外，如果獨立委員會要求本人在某些事項提供進一步澄清或資料，我也願意配合。

#### **B. 本人的背景及工作範圍**

6. 本人之教育程度為初中。本人大約 2021 年 7 月加入 ISS EPP，並從 2024 年 7 月開始在宏福苑的工程部門擔任木工的職位。在宏福苑任職之前，本人在另外一個由 ISS EPP 管理的物業（茵怡花園）任職。
7. 在宏福苑任職期間，我一般會向宏福苑的工程主任林文欣先生匯報。宏福苑的工程部有林先生、羅國瑞先生（電工）及本人。於 2025 年年中左右，林文欣先生有一段時間離開了 ISS EPP。在林文欣先生離職那段時間，我是向駐苑經理黎永利先生匯報的。
8. 在任職宏福苑期間，本人的工作範圍為負責宏福苑的一般非電工維修（例如維修公共區域的門鎖，木門及油漆工作）。本人並沒有電工牌照，也不負責任何與電工有關的維修。以我所知，宏福苑涉及電工的維修一般由羅國瑞先生進行。
9. 本人並不負責屋苑管理、與住戶聯絡、或監督承辦商的工作。我亦不負責檢查消防裝置設備（包括消防水缸及其相關系統）。
10. 據本人理解，大約在 2024 年 7 月左右，宏福苑開始進行「翻新大維修」工程，並分別就宏福苑的八座大廈進行大維修。我沒有參與宏福苑進行的大維修工程。

#### **C. 宏福苑大廈的泵房及水缸**

11. 據我所知，宏福苑的每一座大廈的地下樓層有兩個泵房：
  - (a) **主要泵房**：此泵房包括消防水缸、食水水缸及沖廁水缸、連接到水缸的水泵以及控制水泵的電力控制板。電力控制板裏面的電掣不是由本人維護的，而該工作需要由有電工牌照的人士處理。

(b) **加壓泵房**：此泵房亦稱為消防泵房；其用途是當警鐘玻璃被打破後，會把水泵到消防喉。加壓泵房是較小的房間。加壓泵房裏包括一些刀掣及控制水泵的電掣。由於我不是電工，我不理解這些掣的作用，亦不知道刀掣的開關是否與消防警鐘的系統有關。

12. 據我理解，宏福苑大廈的地下樓層的主要泵房及天台分別各有一個消防水缸、食水水缸及沖廁水缸。如果天台的消防水缸不夠水或水低於某一個水位，地下樓層主要泵房裏的消防水缸就會自動泵水到天台上的消防水缸。
13. 宏福苑大廈的地下樓層的兩個泵房是需要鎖匙才能開門進入的。因為工作需求，宏福苑的工程部是有一套出入泵房的鎖匙。那套鎖匙是“通鎖匙”，即是可以用同一條鎖匙開宏福苑 8 座大廈的所有泵房。

#### D. 本人的一般工作流程

14. 工程部同事（包括本人）每天上班時會到宏福苑的管理處查閱管理處同事是否有出具《工作單》。工作單通常由管理處的駱倩盈小姐、黃百盛先生或管理員出具。工作單通常會是以紙質出具，並會提到一般日常需要執行的工作。一般工作單提到的工作就會由工程部同事負責執行。如果有一些突發事件需要工程部同事進行協助或配合，管理處同事通常會以 WhatsApp 提出工作內容。
15. 一般而言，比較簡單的工作單會由一位工程部門同事跟進。如果是電工維修，就由羅國瑞先生跟進；如果是木工維修，就由本人跟進。需要更多人力執行的工作單（例如聖誕節及農曆新年在大廈大堂掛燈飾）就可能由本人及羅國瑞先生一起跟進。
16. 我在日常工作中很少需要進入大廈地下的兩個泵房。通常是有工作單要求才會進入主要泵房。根據本人的記憶，我沒有因工作單的要求而需要進入加壓泵房的經歷。我需要進入主要泵房的情況包括：
- (a) 食水水缸及沖廁水缸沒有水，我就需要進入主要泵房檢查水缸是否真的沒有水，並其後向管理處匯報。

- (b) 如果主要泵房裏面的水泵零件需要維修，通常管理處會指示羅國瑞先生做出檢查。我亦會陪同羅國瑞先生，並協助用電筒照明需要檢查的位置。如果水泵零件需要維修，我理解羅國瑞先生會通知管理處要求相關承辦商協助進行維修。
- (c) 據我所知，主要泵房內的水缸有時會發生水浸的情況，而水會滲到主要泵房外面。如果主要泵房外面出現水浸的情況，工作單會要求我查看主要泵房是否有水浸的情況。

#### E. 消防水缸放水的工作單

17. 在大約 2025 年 5 月及 8 月期間，工程部（分別在不同時間）收到管理處的 8 份工作單要求工程部協助「翻新大維修」工程的總承建商宏業建築工程有限公司（下稱「宏業」）的工作人員為宏福苑的各座大廈的消防水缸放水。本人記得 8 份工作單是針對宏福苑的 8 座大廈出具的，而我及羅國瑞先生會一起考慮如何執行其工作單的內容。本人現時理解警方向 ISS EPP 提供了其中 3 份工作單的記錄，即是 2025 年 7 月 8 日（就宏道閣），2025 年 8 月 18 日（就宏昌閣）及 2025 年 8 月 28 日（就宏仁閣），<sup>1</sup> 而其餘的 5 份工作單警方提到未能找到。
18. 羅國瑞先生告知，出具這幾張工作單的管理處同事（比如駱倩盈小姐及黃百盛先生）會直接就工作單通過電話或 WhatsApp 與電工羅國瑞先生約時間，並約他及宏業的工作人員在大廈的大堂會面。管理處同事並沒有就此工作單直接與我聯絡。由於消防缸放水的工作單比較複雜，羅國瑞先生要求我陪同他執行。
19. 按照本人當時的理解，消防水缸的維修是「翻新大維修」工程的一部分，而宏業需要將水缸裏面的水先放出來。如上述提到，因為每一座大廈都有兩個消防水缸，而兩個水缸是由水管連接的，所以兩個消防水缸都分別要放水。

<sup>1</sup> 詳見文件 16.1。

20. 我當時理解操作消防裝置通常需要通知消防處，因此在執行消防水缸放水的工作單時，我也向羅國瑞先生提出處理消防水缸是需要有消防牌照才能操作。羅國瑞先生回應接到工作單就根據工作單執行。
21. 執行消防水缸放水的各份工作單時，本人及羅國瑞先生會先與宏業的人員（每次大約 1 至 3 個人員）抵達地下的加壓泵房外面。當時宏業的人員就要求我們協助放水。宏業的人員曾提及，要求本人及羅國瑞先生協助放水的原因是他們宏業的人員不知道哪一些掣是用來放水的。
22. 我協助用鑰匙打開加壓泵房後，宏業的人員與羅國瑞先生就進入加壓泵房。我就在加壓泵房門口外面等待他們進行放水的工作，而我沒有進入加壓泵房。由於我在加壓泵房外，我不知道當時加壓泵房裏面進行放水時具體發生的事情。
23. 其後我們就到主要泵房（主要泵房及加壓泵房分別是兩間房間，分開兩對門出入的），而羅國瑞先生就在主要泵房裏關閉街喉上水掣。宏業的人員就通過“唐環”把水缸裏的水排除。但由於“唐環”比較緊，所以需要幾個人才能轉動。因此，我當時也協助了宏業的人員轉動“唐環”。之後宏業的人員就爬到消防水缸上檢查水缸裏是否還有水。
24. 之後我們與宏業的人員上天台消防水缸的位置。天台的消防水缸也有一個“唐環”。由於天台的“唐環”在高處的棚架上面，所以我們就指示宏業的人員自己爬上去轉動“唐環”。
25. 我完成 8 份消防水缸放水的工作單後並沒有進一步跟進是否需要再重開/關“街喉上水掣”及“唐環”。本人理解大維修（包括維修消防設備）是由宏業及消防持牌承辦商負責，而不是我負責的。我也沒有收到其它有關大維修（或加壓泵房）的工作單。

真實陳述

本人確認並相信本證人供詞內容均屬真實和準確。



李承富

2026年3月9日

李承富之證人供詞  
代表置邦興業有限公司提出  
日期: 2026 年 3 月 9 日

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會  
聽證會

---

李承富之證人供詞

---

霍金路偉律師行  
香港金鐘道 88 號  
太古廣場一座 11 樓  
置邦興業有限公司之律師  
(參考編號: 774730.000005/MXL)