

駱倩盈之證人供詞
代表置邦興業有限公司提出
日期: 2026 年 3 月 3 日

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會
聽證會

駱倩盈之證人供詞

本人，駱倩盈，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. 背景

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 授權作出此供詞，以協助獨立委員會履行其職務，並願意出席聽證會以進一步提供協助。
2. 本人的第一語言是中文。為確保本人之供詞準確無誤，本證人供詞以中文撰寫。如果獨立委員會需要本人出席聽證會以提供口述証供，本人將以廣東話作供。
3. 本人現時受僱於 ISS EPP，職位為文員。我於 2024 年 8 月(再次)加入 ISS EPP 並開始擔任此職位。在任職文員期間，直至 2025 年 11 月 26 日發生的大埔宏福苑火災(下稱「宏福苑火災」)為止，本人的工作地點為大埔宏福苑。故此，本人對下文所述有關宏福苑火災的事宜有一定程度的認知。
4. 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取得的資料。本人確認，據本人所知、所悉及所信，本供詞所陳述的事實均屬真實及準確。

5. 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，本人將在本供詞中引述該等文件。下文所述的文件編號，均指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。
6. 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資料，我也樂意配合。

B. 本人於 ISS EPP 的工作範圍

7. 本人 2002 年中學畢業，完成香港中學會考。2007 年，本人首次加入 ISS EPP，擔任宏福苑的物業助理，當時主要負責協助日常屋苑管理工作、準備及發出有關物業管理事項之通告、處理來電及一般住戶查詢、接收並處理管理費繳款。大約 2019 年，本人離開 ISS EPP。在 2020 年期間，本人再次加入 ISS EPP，任職助理屋苑主任，但在約六個月後再度離職。其後，本人曾在多家公司(包括報紙及補習社)工作。於 2024 年 8 月，本人再次重返 ISS EPP，被派駐於宏福苑管理處擔任文員一職，¹直至 2025 年 12 月 31 日為止。本人理解 ISS EPP 與宏福苑業主立案法團(下稱「法團」)簽訂的《宏福苑屋苑管理合約》已於 2025 年 12 月 31 日完結。現時，我被 ISS EPP 派駐於其管理的一個位於粉嶺的屋苑工作。
8. 在 2024 年 8 月至 2025 年 12 月擔任宏福苑管理處文員期間，除日常物業管理事宜外，本人的主要工作包括：
 - (a) 協助宏福苑居民向市區重建局(下稱「市建局」)申請與「翻新大維修」工程相關的資助，包括「樓宇更新大行動 2.0」。其中，本人會協助居民填寫表格及準備所需證明文件；
 - (b) 與其他管理處人員一同處理與「翻新大維修」工程相關的投訴，記錄屋苑居民提出的問題和意見，並轉交宏業建築工程有限公司(Prestige

¹ 詳見文件 3。

Construction & Engineering Co., Limited) (下稱「宏業」)跟進。宏業為宏福苑「翻新大維修」工程的總承建商;²

- (c) 自 2024 年 9 月 6 日法團改組後，大維修會議定期舉行。本人作為管理處職員負責出席該等會議並撰寫會議記錄。³ 會議通知則由法團準備和發出;及
- (d) 與其他管理處人員發出維修工作單(Job Order)(下稱「工作單」)指示 ISS EPP 駐宏福苑的工程部維修人員協助或配合有關屋苑日常維修工作。

9. 就我所知:

- (a) 法團聘用了鴻毅建築師有限公司(Will Power Architects Company Limited)(下稱「鴻毅」)作為工程顧問，負責審視及監督宏業，以至整個宏福苑「翻新大維修」的施工過程。⁴ 故此，該等工程由宏業和鴻毅(而非 ISS EPP)負責，ISS EPP 不會為施工程序作出任何指示，而宏業也不會接受任何來自 ISS EPP 的指示。管理處只會作為橋樑通知宏業處理屋苑居民就「翻新大維修」工程的一些投訴，例如偶爾有宏業工人吸煙、又或弄污公眾地方。
- (b) 一家簡稱「中華」的公司則協助宏業處理有關宏福苑消防水缸的工程。我後來從宏業提供的文件中了解到其全名為中華發展工程有限公司(China Status Development and Engineering Company Ltd)(下稱「中華發展」)。我不清楚中華發展在「翻新大維修」工程中實際負責的工作。我與中華發展並沒有任何直接接觸，也不認識其員工，亦不了解其合約安排細節、收費或聘用過程;

² 詳見文件 6.2。

³ 詳見文件 7.1 至 7.39。

⁴ 詳見文件 6.2。

- (c) 法團聘請了宏泰消防工程有限公司(Victory Fire Engineering Limited) (「宏泰」)為宏福苑的消防裝置承辦商，有關消防裝置保養維修事宜及消防裝置及設備年度檢查都由宏泰處理。⁵

C. 維修工作單的一般發出流程

10. 在一般情況下，假如宏福苑需要進行日常維修工作，管理處的當值人員會發出工作單，指示 ISS EPP 駐宏福苑的工程部維修人員進行該等工作，或作出適當協助和配合。這些當值人員包括保安部副物業主管林世文先生、高級管理員黃百盛先生、管理員徐金富先生或其他當值職員。本人也會偶爾協助發出工作單。
11. 一般來說，工作單以紙本方式發出，而相關維修人員會每天早上在管理處查看及領取。惟若有緊急或突發性的工作，管理處會透過電話聯絡工程部維修人員，也會用手機應用程式 WhatsApp 向他們發出訊息。
12. 在宏福苑「翻新大維修」工程期間，宏業曾經向管理處請求協助，當時宏業的張先生和梁小姐主要負責與管理處聯絡。我印象中，於大約 2025 年約 4 月期間，宏業曾經要求管理處工程部協助移除大廈電錶房金屬板，而工程部也作了適當安排和配合。⁶此外，如下文 D 部所述，宏業於 2025 年要求管理處協助其處理消防水缸排水，而管理處和工程部的同事亦有協助。當時，宏業是「翻新大維修」工程的總承建商並受鴻毅監督，而本人只是負責作為橋樑傳遞訊息，因此本人沒有理由，也從未懷疑宏業和鴻毅的專業或其所作的要求是否恰當。

D. 關於消防水缸排水的安排及相關工作單

13. 根據本人所知，宏業於大概 2025 年 5 月至 10 月期間需要對宏福苑各座的消防水缸進行排水，以進行「翻新大維修」的若干工程。我記得當時宏業職員向管理處當值職員(有時為本人)提出要求協助其在各座的消防水缸排水，以進行消防水缸翻新工程。此等工程於大維修工程進度會議中有提及：

⁵ 詳見文件 2.9。

⁶ 詳見文件 7.24 第 3 項。

- (a) 在 2025 年 3 月 15 日的大維修工程進度會議中，宏業表示「會先進行消防缸防水工程」;⁷
- (b) 在 2025 年 3 月 29 日的大維修工程進度會議中，宏業報告「會於 2025 年 4 月 7 日起進行宏泰閣及宏志閣的消防缸防水工程，屆時消防缸會暫停運作及向消防處申請掛牌。另外，亦會於單數樓層擺放水劑滅火筒」;⁸
- (c) 在 2025 年 4 月 26 日的大維修工程進度會議中，宏業報告「相關工程將於下星期正式展開」;⁹
- (d) 在 2025 年 6 月 21 日的大維修工程進度會議中，宏業指「經商議後，天台消防水缸部分配件處理如下：
- (i) 過刮喉會拆除；
 - (ii) 更換不銹鋼波曲；
 - (iii) 更換入水喉為銅喉」;¹⁰
- (e) 在 2025 年 8 月 30 日的大維修工程進度會議中，宏業及鴻毅指(i) 「G、H 座消防缸維修工程已完成，將會與管理處商討將消防缸轉為臨時食水缸安排」及(ii) 「D、E、F 座消防缸維修工程仍進行中」。¹¹
14. 由於 ISS EPP 及管理處並不負責實際的「翻新大維修」工程，加上本人沒有對有關工程具專業知識，故此我只是儘量協助協調及溝通宏業的請求。按照本人記憶：
- (a) 宏業會聯絡管理處職員(包括本人)並提出在指定日期需要協助宏業處理消防水缸排水。當管理處收到宏業的請求後，便會聯絡工程部的電工羅國

⁷ 詳見文件 7.21 第 12 項。

⁸ 詳見文件 7.22 第 8 項。

⁹ 詳見文件 7.24 第 4 項。

¹⁰ 詳見文件 7.28 第 14 項。

¹¹ 詳見文件 7.32 第 6 項。

瑞先生或技工李承富先生，詢問他們是否可以協助。我記得當時他們沒有拒絕該等請求；

(b) 之後，當值管理處職員(偶爾為本人)會發出相關工作單。我理解現時 ISS EPP 只持有三張有關工作單的副本，¹²其中兩張由黃百盛先生發出，一張由本人發出。該三張工作單發出的日期分別為 2025 年 7 月 8 日(宏道閣)、2025 年 8 月 18 日(宏昌閣)及 2025 年 8 月 28 日(宏仁閣)；

(c) 我通常會在當日叫相關工程部維修人員在有關座數的地下大堂等候宏業代表。

15. 本人亦在看過由宏業提供的中華發展於 2025 年 4 月 7 日至 11 月期間向消防處發出的消防裝置關閉通知書，通知消防處宏福苑各座的消防栓/喉轆系統需要關閉。¹³我不肯定我看到這些通知書的確實時間。至於有關通知發出後，中華發展或宏業與消防處是否有進一步溝通或他們溝通的內容是什麼，本人並不知曉。
16. 就我所知，在消防水缸施工過程期間，宏業於宏福苑每座大樓奇數層的小型水錶房內放置額外滅火筒，而本人則會安排大廈保安員於不同時間隨機巡查，以確保滅火筒在原位。¹⁴根據我的記憶，而我安排大廈保安員每月最少巡查一次。我理解相關巡查記錄已提供予警方。
17. 就消防水缸排水一事來說，綜合以上所述，本人工作屬文職性質，沒有相關消防及工程之專業知識，純粹是應宏業職員要求聯絡工程部職員以提供所需協助及配合。本人對於消防水缸排水的實際操作沒有概念，包括需操作的按鈕和需關閉的電掣。故此，我也不知道宏業所進行的消防水缸排水工程所涉及的步驟是否會對屋苑的其他系統(包括消防警報系統)有任何影響，而我在宏福苑火災發生之前並不知道屋苑消防警報系統的操作是否有任何問題。

¹² 詳見文件 16.1。

¹³ 詳見文件 16.2。

¹⁴ 額外滅火筒的圖片請見文件 21.1 及 21.2。

E. 宏福苑火災當日

18. 在宏福苑火災當日(即 2025 年 11 月 26 日)下午約 2 時 50 分，宏昌閣座頭鍾瑞霞女士用對講機聯絡控制室，指宏昌閣後方起火。控制室與管理處基本上相連，而當時我、林世文先生和黃百盛先生在控制室，因此聽到宏昌閣起火的消息。我隨即叫在管理處當值的保安員趕往現場，並同時通知物業經理黎永利先生及物業主任鄭芷盈小姐，和聯絡宏業派駐宏福苑的代表何先生。我亦迅速致電報警。¹⁵ 之後，我和幾位管理處同事留守管理處不停地接聽居民的電話，並呼籲他們盡快在安全的情況下疏散。我亦有用擴音器呼籲居民離開屋苑。後來，由於火勢關係，我和其他同事後來在警方勸籲下離開管理處，本人對確實離開時間沒有印象。

¹⁵ 詳見文件 54。

真實陳述

本人相信在此份證人證供中的事實皆為真實。



駱倩盈

2026年 3 月 3 日

駱倩盈之證人供詞
代表置邦興業有限公司提出
日期: 2026 年 3 月 3 日

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會
聽證會

駱倩盈之證人供詞

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)