

有關
就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

王思敬之證人陳述書

本人王思敬，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”）轄下樓宇復修部之總監。本人獲市建局授權，代表市建局作出本證人陳述書。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。
2. 本人謹此作出本證人陳述書，以回應就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會（“委員會”）的代表律師羅文錦律師樓於 2025 年 12 月 29 日致市建局的信函（“信函”）中所提出的要求。信函的 A 至 F 部分，就宏福苑樓宇維修工程的招標程序系統性特點，以及與該等工程相關的具體事件，提出了一系列問題和要求。
3. 在市建局代表律師的協助下，本人隨附一份標記為“WSKP”的文件冊，當中載有本人下文將會提述，或委員會要求市建局提供的文件真實副本。該等文件的索引格式為（例如）WSKP#n, p.n.。為方便參考，該等文件已按時間順序編製排列。
4. 本人得悉，獲派負責宏福苑個案的市建局個案經理陳日豪先生（“陳先生”），亦將應信函中委員會的要求，另行提供一份證人陳述書。陳先生一直以來在宏福苑維修工程相關事宜中，扮演著更直接及面對持份者的角色，因此他本人對該等事宜有親身參與並知情。本人相信，由他解釋該等事宜會更為合適。
5. 在本證人陳述書中，本人將解釋宏福苑維修工程招標程序的相關系統性特點。本人將會宏觀概述市建局在樓宇保養及復修方面所扮演的支援角色的背景和演變。本人尤其會解釋樓宇維修工程聘任過程中出現的問題，以及市建局為應對此等問題而推出的「招標妥」樓宇復修促進服務（“招標妥”），以及招標妥多年來的发展。
6. 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。

A. 市建局的角色

7. 市建局是根據《市區重建局條例》（第 563 章）（“**市建局條例**”）成立的法定機構，旨在推行市區重建及處理相關事宜。根據市建局條例第 5 條，市建局的其中一個宗旨是透過促進對個別樓宇的結構穩定性、外部修飾的完整性以及消防安全方面的保養和改善，以及促進改善香港已建設環境的外觀和狀況，從而防止該已建設環境頹敗。
8. 於 2011 年，發展局公布了《市區重建策略》，這是一項政府策略，責成市建局採納樓宇復修為其核心業務之一。市區重建策略規定，市建局將向業主提供技術和財政支援，以促進樓宇的妥善保養。¹

B. 樓宇維修工程的相關問題

9. 2012 年 6 月 30 日，強制驗樓計劃全面實施。隨著 2011 年 6 月《2011 年建築物（修訂）條例》及 2011 年 12 月《建築物（檢驗及修葺）規例》的相關條文制定，有關強制驗樓計劃的法定條文載於《建築物條例》（第 123 章）（“**建築物條例**”）第 2A 部。根據強制驗樓計劃，樓齡達 30 年或以上的樓宇的業主，須每 10 年為其樓宇（包括公用部分、外牆、伸出物及招牌）進行一次檢驗。就此，屋宇署（或就香港房屋委員會已出售或轉讓的物業而言，則為房屋署常任秘書長辦公室轄下的獨立審查組（“**獨立審查組**”）獲授權向樓宇業主發出法定通知，要求進行檢驗及必要的維修。
10. 一項根據強制驗樓計劃進行的樓宇檢驗及維修（如需要）項目一般有以下階段：
 - a. 樓宇業主接獲法定通知。
 - b. 樓宇業主或其業主立案法團（“**法團**”）（如有），委任名列於建築事務監督備存的檢驗人員名冊上的一名註冊檢驗人員²，就樓宇的公用部分、外牆及伸出物或招牌進行訂明檢驗。信函 C 部分“**檢驗人員階段**”所指就是此類檢驗人員。
 - c. 如認為有需要進行訂明修葺工程（以及法團決定的其他改善工程），樓宇業主或法團會委任一名同樣名列於上述建築事務監督備存的檢驗人員名冊

¹ WSKP#1, 第 11 至 12 頁。

² 建築物條例第 30D(1)(a)條。

上的一名註冊顧問³，負責監督承建商（待委任，見下文）進行修葺工程。信函 D 部分“顧問階段”所指就是此類顧問。誠如市建局所觀察，此顧問可以而且有時與上述檢驗人員為同一人，事實上在大多數情況下亦是如此。一般做法是該顧問會就委任註冊承建商擬備招標文件。

- d. 委任一名註冊承建商進行修葺工程（不論是僅為訂明工程，還是連同樓宇業主或法團認為有需要的其他改善工程）。承建商有責任確保樓宇的相關維修部分已變得安全⁴。
11. 然而不幸地據觀察，心懷不軌之徒利用需進行大型樓宇維修保養工程的機會，從中剝削業主。檢驗人員、顧問及承辦商的聘任過程，過往及現在仍可能容易被該等心懷不軌之徒透過不公平或非法手段濫用，例如不當影響、串通、操控，以及最嚴重的圍標。該等行為的形式可包括：
- a. 內部串通 – 法團管理委員會成員與投標者串通，後者獲提供內幕消息，或有成員作出有利於某些投標者的偏袒決定。
- b. 操控招標文件 – 顧問在招標文件中設定不合理的標準，意圖篩走沒有參與串通的投標者。
- c. 抑制投標 – 選擇性地發出投標邀請，不當地影響或向競爭者施壓，使其不遞交標書或撤回已遞交的標書。
- d. 操控回標／開標過程 – 法團管理委員會成員無視沒有參與串通的投標者的標書，即使其標價更具競爭力。
- e. 操控回標分析 – 顧問以有利於串通投標者或不利於非串通投標者的方式擬備回標分析報告，從而不當地影響業主的決策。
12. 在 2016 年的《施政報告》中，時任行政長官梁振英先生對部分樓宇維修保養工程中的圍標問題表示關注。政府其後與市建局就一項由市建局營運的先導計劃進行商討，以加強對業主的技術支援，並預期該計劃將包括提供指引及合約範本、安排專業人士提供獨立意見，以及設立一個遞交標書的平台。⁵此項措施最終促成了招標妥的誕生。

³ 建築物條例第 30D(1)(b)條。

⁴ 建築物條例第 30F 條。

⁵ WSKP#2。

C. 招標妥

13. 2016年1月18日，市建局董事會批准推行招標妥，作為一項收費服務計劃。提交市建局董事會成員的備忘錄中，概述了招標妥旨在減低樓宇業主及法團面對圍標風險的目的，以及該計劃下將提供的服務範圍。⁶招標妥於2016年5月10日正式推出，初期提供下文C1至C3節所述的三項核心服務。

C1. 《自助工具手冊》

14. 首先，市建局發布了一套中文的《自助工具手冊》，用以指引參加招標妥的業主及法團，完成安排及進行樓宇維修工程的整個過程。本人現時呈交的《自助工具手冊》版本，亦是宏福苑於2018年申請參加招標妥時的適用版本。⁷
15. 《自助工具手冊》分為兩部分：
- a. 第一部分簡介籌備及管理樓宇維修工程的注意事項，當中特別載列了防止圍標的指引，以及供納入招標文件的標準範本及／或條款（例如，見第一部分第三章的附錄3至9）。
 - b. 第二部分詳述招標妥提供的各項服務，解釋“獨立顧問”（見下文）所扮演的角色，並載有由獨立顧問擬備的報告範本（例如，見第二部分第二章的附錄1至5）。
16. 另外，在關鍵時間，市建局已在其官方網站上載一份委聘檢驗人員及顧問的招標文件標準範本。該範本供法團參考，法團可自行決定是否採用、修改或完全不採用。市建局在諮詢專業的建築及法律顧問後擬備該等範本，旨在盡量使招標及合約條款標準化，並制定公平的標準供法團使用。在市建局與香港房屋協會共同管理強制驗樓資助計劃的年間，兩個機構曾合作並共用相同的範本。⁸
17. 市建局認為，《自助工具手冊》縮減了業主與樓宇服務提供者之間的資訊差距，並減低了招標文件被操控的可能性。特別是，該等範本亦為業主及法團提供了一個良好可靠的參考，以拒絕可能有人向其提出或建議，但會加劇維修成本的不合理及／或不必要的維修項目。

⁶ WSKP#3。

⁷ WSKP#13。

⁸ WSKP#7。

C2. 獨立顧問、檢驗人員、顧問及承辦商

18. 第二，成功申請參加招標妥的業主及法團，市建局將會安排一名獨立顧問，由業主或法團委聘，以便他們可以獲取獨立的第三方意見以作參考。然而，必須強調的是，獨立顧問並非旨在，亦因此不會取代由業主或法團委聘的檢驗人員及／或顧問的角色和責任。
19. 在此階段，委聘一經作出，市建局將與業主／法團簽訂一份雙方服務協議；並與業主／法團及獨立顧問簽訂一份三方協議。
20. 為作說明，獨立顧問所提供的服務範圍，已載於三方協議範本的附件中。⁹更詳盡的說明可見於《自助工具手冊》第二部分的第 2.2 章。
21. 本人將在下文進一步闡述獨立顧問所扮演的角色。
22. 在初始階段，獨立顧問將擬備一份《大廈維修初步評估報告》，當中包括 (i) 基本維修／保養工程建議及 (ii) 初步費用估算，以供業主／法團參考。
23. 如業主／法團決定進行維修／保養工程，便須透過招標，在檢驗人員階段委聘一名註冊檢驗人員，以及在顧問階段委聘一名註冊顧問。誠如下文及陳先生所述，市建局及就宏福苑獲委聘的獨立顧問，在宏福苑委聘檢驗人員和顧問的招標過程中，參與程度有限。
24. 檢驗人員和顧問獲委聘後，將擬備 (i) 檢驗報告、(ii) 招標文件草稿，及 (iii) 工程費用估算。然後，獨立顧問將擬備一份《評估報告 – 勘察報告、投標書及工程估算》(“PAR1”)。
25. 在擬備 PAR1 時，獨立顧問的職責是識別差異、遺漏及技術上不足之處，並指出任何遺漏的強制性維修項目。除該等強制性項目外，業主／法團及顧問可自行決定是否採納（或拒絕）獨立顧問在 PAR1 中的意見，以最終確定招標文件，並將之發送予業主／法團。獨立顧問的角色，並非評論任何訂明工程以外的額外維修工程的必要性，或評論維修方法或材料選擇等技術規格。該等事宜屬於由業主／法團所委聘的檢驗人員／顧問的權責範圍，由他們提出建議；並由業主／法團在業主大會上決定是否採納該等建議。
26. 如業主／法團議決接納最終確定的招標文件，他們會將該等文件連同一封確認接納的信件，一併發送予市建局。獨立顧問其後將擬備一份《評估報告 – 勘察報告、投標書及工程估算（第二部份）》(“PAR2”)，以確認有關最終確定的招

⁹ WSKP#15, 第 891 至 892 頁。

標文件的四項（強制性）事宜：(i) 該等文件已獲業主／法團接納；(ii) 該等文件沒有披露檢驗人員及／或顧問的身分；(iii) 該等文件沒有要求投標者支付行政費用；及 (iv) 該等文件要求投標者遵守法律。

27. 根據最終確定的招標文件中所列的維修工程範圍／性質，獨立顧問將擬備一份**獨立工程費用評估**。為避免圍標，此文件不會向任何第三方（包括顧問、業主／法團、潛在投標者及市建局）披露。該獨立工程費用評估將放入標箱內，待標書開啟後，才會開啟（並披露該獨立工程費用評估），以提供一個**比較基準**，協助業主／法團考慮所提交的任何標書的價格是否不合理。
28. 所有標書開啟後，(i) 顧問將擬備一份**《回標分析報告》**；及 (ii) 獨立顧問將擬備一份**《評估報告 – 回標分析報告》**。其後，業主／法團將召開業主大會，以考慮並（如認為合適）通過決議，委聘某一承辦商。該決議一旦通過，招標妥下獨立顧問的服務基本上即告終止。
29. 然而，這僅涉及獨立顧問在招標妥下的服務。如果業主／法團成功申請樓宇更新大行動 2.0 的資助，獨立顧問將在招標妥框架之外，進一步擬備一份**《合約評估報告》**，對業主／法團與議決委聘的承辦商將簽訂的合約草稿提出意見。
30. 總括而言，獨立顧問在招標妥下的主要報告交付成果為 (i) 大廈維修初步評估報告、(ii) PAR1、(iii) PAR2、(iv) 獨立工程費用評估，以及 (v) 關於由顧問擬備的回標分析報告的評估報告。
31. 就此，本人希望解釋市建局如何聘用獨立顧問。在市建局內部，獨立顧問稱為“建築測量顧問”（“BSC”）– 為方便參考呈交的相關文件，下文在適當情況下將使用 BSC 一詞。於 2017 年（即與宏福苑相關的時間），市建局為委聘富邦測量師行（由富邦管理有限公司營運）並將其指派予宏福苑所採用的遴選程序如下：
 - a. 市建局批准了一套篩選及遴選準則，包括但不限於：名列市建局或政府預先批核的建築測量、結構工程及建築顧問名單（該名單包含約 60 家公司）、具備最低公司規模及工作經驗，且未曾被其相關專業團體紀律處分。
 - b. 2017 年 5 月 29 日及 6 月 2 日，市建局分別在兩份報章及市建局網站刊登廣告，邀請顧問公司就獲委任為 BSC 提交意向書。
 - c. 在收到表示有意向的顧問公司提交的意向書後，市建局將符合上述篩選及遴選準則的顧問公司列入投標者名單 – 當時總共有 7 家此類公司。市建局向每家該等顧問公司發出提供 BSC 服務的投標邀請。

- d. 2017年8月31日，根據所收到的標書，三家提交最低價合規標書的顧問公司被選出，獲委任為市建局的任期制 BSC – 它們分別是 Multiple Surveyors Limited、富邦測量師行及 KC Surveyors Limited。就此，遴選的理據是，潛在投標者已名列市建局或政府的顧問名單，因此被認為具備足夠能力提供所需服務，故此僅進行價格評審，因為這樣最物有所值。
- e. 2017年9月15日，市建局進一步向富邦測量師行發出一份已簽署的招標妥 BSC 服務接納書 – 此信函構成了富邦測量師行與市建局之間的合約（“BSC 合約”）。¹⁰
32. 至於將獲遴選的 BSC（即 Multiple Surveyors Limited、富邦測量師行及 KC Surveyors Limited）指派予業主／法團，則一直以輪流形式進行而富邦測量師行被指派予宏福苑。¹¹
33. 所有 BSC（包括富邦測量師行）均根據其各自 BSC 合約的第 4.3 條，有合約義務要求其參與相關服務的僱員，就任何與市建局指派的服務有關的利益衝突，作出書面申報。此舉旨在確保相關 BSC 與法團的顧問及承辦商的投標者之間，並無任何不當聯繫。倘有任何已知的利益衝突，相關 BSC 必須立即採取措施，以減輕或消除所披露的衝突，並記錄相關的申報，而該等記錄須公開供市建局查閱。BSC 合約的第 4.3 條載有詳細規定。
34. 市建局會持續評估及監察 BSC 的表現。市建局每 3 個月與每家 BSC 舉行一次進度會議，並每 6 個月為每家 BSC 進行一次表現評估。關於宏福苑，與富邦測量師行的該等進度會議及表現評估的記錄，現一併呈交。¹²
35. 為供委員會參考，《自助工具手冊》中服務協議範本的附件一，載列了市建局在招標妥下的服務範圍。此外，《自助工具手冊》中三方協議範本的第 3 條，亦解釋了市建局所扮演的角色。本人希望強調，不論在設計上還是在實際操作中，市建局僅作為業主／法團的代理人，負責指示、聯絡及協調獨立顧問。尤其是，向業主／法團就投標條款的合理性提供意見，從來都不是市建局的政策目標或職責。
36. 相反，市建局在實際運作中，一直避免對投標條款作出價值判斷，尤其是在投標價格方面。這主要有兩個原因。第一，市建局根本沒有任何“客觀”基準，以評估投標價格是過高還是過低 – 例如，就承辦商的標書而言，雖然獨立顧問會將其自身的費用估算與投標價格作比較，但它只會點出哪些投標價格顯著高於

¹⁰ WSKP#8。

¹¹ WSKP#14。

¹² WSKP#10 及 11。

或低於其自身的費用估算，而不會評論較高的價格是好是壞，反之亦然。第二，市建局一直憂慮，不願對投標價格作出任何實質性評論，擔心任何該等評論，會輕易被視為市建局意圖干預業主／法團的獨立考慮，甚至被視為刻意偏袒或不利於某些投標者。這一直是一項重要的顧慮，因此市建局過去及現在的慣例均在內部簡報提醒其職員不應對投標條款的合理性作出任何實質性評論。

C3. 電子招標平台

37. 第三，招標妥提供一個電子招標平台，以及一個由市建局管理的中央收標收集處和開標機制。
38. 設立電子招標平台的理據，是為防止傳統招標程序中的漏洞被人利用。
 - a. 傳統的招標程序通常由法團（代表業主）發出招標邀請開始。問題在於，由於法團基本上控制著發出邀請的方式和對象，在有串通的情況下，法團可能只向串通的投標者發出邀請，或設置行政障礙（例如要求支付行政費）或為遞交標書製造不便，以勸退沒有參與串通的投標者。此等行為明顯損害了整個招標程序的公正性。無論如何，即使法團與投標者之間沒有串通，傳統在報章上刊登招標邀請廣告的方式，其覆蓋範圍有限，亦不利於促進投標者之間的良性競爭。
 - b. 如果投標者對招標文件或所需工程有任何查詢，他們無可避免地需要聯絡法團或顧問，從而洩露其身分。這種溝通為不當干預打開了大門。
 - c. 傳統的招標程序亦涉及由法團自行安排遞交標書的地點。曾有傳聞及指控稱，沒有參與串通的投標者所遞交的標書，曾遭受到實質阻撓。倘發生此等不當行為，程序便會缺乏公信力，業主亦會對其失去信心。
 - d. 在傳統的招標程序中，法團通常控制著開標機制，業主難以監督或確定所遞交標書的實際數量、投標者的身分、是否有任何已遞交的標書被撤回，或每份已遞交標書的詳情。此等缺乏透明度的情況，破壞程序的可信度。
39. 在招標妥下，電子招標平台的設計旨在解決上述傳統招標程序中所觀察到的漏洞或問題。該平台透過採納下文各小節所述的措施，減低了圍標的風險，並確保或加強了招標程序的公正性。

C3a. 鼓勵廣泛參與

40. 首先，電子招標平台旨在擴大投標者池，並盡量減少外界干擾。市建局鼓勵承辦商登記以參與電子招標平台，登記後，他們便可透過招標妥進行投標。市建

局認為，一個更龐大的承辦商池，有助於促進良性競爭，並減低在招標過程中受到干預的可能性。

41. 電子招標平台於 2016 年推出時，登記成為招標妥參與承辦商的資格標準為，承辦商必須 (i) 持有有效的商業登記證，及 (ii) 為名列於建築事務監督備存的註冊一般建築承建商名冊上的註冊一般建築承建商（“RGBC”）。¹³
42. 2016 年 4 月 1 日，作為設立招標妥籌備工作的一部分，市建局致函所有根據《建築物條例》註冊的 RGBC，邀請他們透過在招標妥下的電子招標平台登記，提出申請加入。¹⁴
43. 自 2018 年 9 月起，如市建局得悉有顧問或承辦商因觸犯《防止賄賂條例》（第 201 章）或《競爭條例》（第 619 章）下的任何罪行而被檢控或已被定罪，市建局會拒絕該等顧問及承辦商在電子招標平台的登記申請；如該顧問或承辦商已登記，而市建局得悉其因觸犯該兩條法例下的任何罪行而被檢控，市建局會暫停其登記，或（視乎情況而定）如得悉其已被定罪，則會將其登記移除。市建局這樣做的考慮是，經與競爭事務委員會商討後，認為招標妥必須盡量鼓勵廣泛參與，以達致最大程度的競爭；同時，鑑於該計劃的主要目的是防止貪污或反競爭行為，因此不應容許有從事該等行為的紀錄或嫌疑的服務提供者參與。

C3b. 投標者在開標前保持匿名

44. 第二，電子招標平台允許（實際上是強制）投標者在開標前保持匿名，以盡量減低串通或不當影響的風險。每名投標者均獲給予一個個人用戶帳戶，以存取、下載及遞交文件，而無須披露其身分。所有提出查詢的投標者亦會被匿名處理。至於希望進行實地視察的承辦商，他們各自獲給予一個隨機編號，其職員可憑此編號進入地盤，而無須披露其所屬的承辦商。

C3c. 共享招標資訊

45. 第三，所有在電子招標平台上正式註冊的承辦商，均會透過該平台收到市建局發出的招標邀請。所有招標文件、查詢及回覆均會上載至該平台，並可供所有註冊承辦商查閱。此舉可確保所有招標資訊均由所有註冊承辦商共享及查閱，以消除與選擇性發放資訊相關的風險。

¹³ 建築物條例第 8A 條。

¹⁴ WSKP#4。

C3d. 業主的參與

46. 第四，電子招標平台設有“業主下載中心”，業主可在此直接查閱相關文件，並更有效地監督整個過程。

C3e. 集中收標及開標

47. 第五，市建局管理一個中央收標收集處，以供遞交標書。標書必須親身遞交至指定的市建局辦事處，而非個別顧問或任何其他地點。開標由專業會計師（或獨立專業人士）在法團代表在場的情況下進行。此外，亦有強制性的現場直播及錄影規定。

C3f. 招標妥範圍擴展及優化措施

48. 在招標妥推行初期，電子招標平台只涵蓋承辦商的招標工作，而不包括檢驗人員和顧問。¹⁵就宏福苑而言，由於其法團是在 2018 年初申請參加招標妥，因此宏福苑的檢驗人員和顧問的聘用並非透過電子招標平台進行，故此市建局在該過程中的參與程度有限。雖然嚴格來說，這與宏福苑的個案無關，但本人將在下文簡要解釋電子招標平台的擴展背景，以及招標妥引入的各種其他優化措施。
49. 在業主對招標妥的正面反應的鼓舞下，市建局於 2016 年 10 月下旬將其擴展至涵蓋香港所有樓高三層以上的多層業權私人住宅／綜合用途樓宇。¹⁶
50. 業主／法團一般可自由選擇是否參加招標妥。然而，對於參與如樓宇更新大行動 2.0 等復修資助計劃的樓宇，其承辦商必須透過招標妥進行聘任。¹⁷
51. 發展局於 2017 年 12 月 20 日向立法會發展事務委員會提交的討論文件指出，市建局當時正在探討將電子招標平台擴展至聘任顧問服務的可行性。¹⁸
52. 2018 年 7 月 16 日，為預備將電子招標平台擴展至聘任顧問服務，市建局邀請所有《建築物條例》所界定的認可人士或註冊檢驗人員的顧問公司，不論其專業身分為建築師、工程師或測量師，參加招標妥。¹⁹

¹⁵ WSKP#5。

¹⁶ WSKP#6。

¹⁷ WSKP#12, 第 691 頁。

¹⁸ WSKP#12, 第 693 頁。

¹⁹ WSKP#16。

53. 為向業主／法團提供更多聘任選擇，市建局於 2019 年 1 月 21 日進一步邀請所有根據《建築物條例》註冊的小型工程承建商（第 I 級別）參加招標妥。²⁰
54. 自 2019 年 6 月左右起，招標妥已實施安排，可透過其電子招標平台聘任認可人士或註冊檢驗人員。²¹
55. 鑑於部分法團（或業主）可能已有能力自行聘任服務提供者，但仍希望使用招標妥的電子招標平台邀請投標，或部分法團不符合資格參加市建局的資助計劃，考慮到電子招標平台的明顯益處，該平台自 2021 年 4 月起已免費開放予公眾使用。²²該等用戶將無法享用招標妥下提供的其他服務，例如委派獨立顧問及由獨立顧問提供的報告。
56. 2021 年 5 月 3 日，市建局亦邀請所有根據《建築物條例》註冊的小型工程承建商（第 II 級別）參加招標妥。²³
57. 為應對有參與圍標者可能避免使用招標妥提供的標準範本提交承辦商標書，從而繞過範本中為法團設定的合約保障的憂慮，自 2022 年 10 月 31 日起，對於參與復修資助計劃的業主／法團，使用合約範本已成為強制性規定。鑑於範本為業主／法團提供的裨益及保障，市建局亦鼓勵其他申請人使用該等範本。
58. 2024 年 2 月，市建局為開標過程推出直播安排，以提高透明度，讓所有業主均能見證整個過程。²⁴
59. 如上文所述，市建局多年來在收到持份者就潛在改進提出的意見後，已對招標妥的範圍作出優化及擴展。

C4. 樓宇復修公司登記計劃 (“BRCRS”)

60. 2021 年，市建局推出了 BRCRS，這是個一站式平台，業主可在此搜尋不同類別的樓宇復修服務提供者。截至目前，該計劃包括認可人士、註冊檢驗人員、RGBC、註冊小型工程承建商（第 I 級別），以及註冊消防裝置承辦商（第 1 及 2 級）。

²⁰ WSKP#17。

²¹ WSKP#18。

²² WSKP#20, 第 899 至 900 頁。

²³ WSKP#19。

²⁴ WSKP#24, 第 907。

61. BRCRS 不屬於招標妥的範圍。就 RGBC 而言，他們不應與在招標妥電子招標平台下註冊的承辦商混淆。BRCRS 是在諮詢了 22 個專業團體及建築業界的專業人士並採納其建議後推出的。
62. 服務提供者必須符合以下條件，方有資格參與 BRCRS：
- a. 根據《建築物條例》，在其提供的服務類別中具備資格；
 - b. 聲明其在過去 3 年內未曾因賄賂、反競爭、專業失德而被定罪，或受到紀律處分；及
 - c. 參與由市建局委託由香港品質保證局（“HKQAA”）所進行的評估。
63. HKQAA 負責執行評級服務提供者的工作。在實際操作中，它會隨機選取該服務提供者在過去 5 年內完成的一個項目，以檢查該項目是否已實施某些項目管理措施。然而，該評級並非旨在評估其工程或服務的質素。評級顧問的項目管理措施共有 24 項，而評級承辦商的則有 21 項。例如，如果一項項目管理措施已實施，該承辦商將會獲得“是”；如果一個承辦商在所有 21 個項目中均獲得“是”，其評分將為 100%。在關乎宏福苑的關鍵時間，宏業建築工程有限公司（“宏業”）是 BRCRS 中一家獲得 100% 評級的承辦商。²⁵

D. 招標妥的非適用範圍及其局限性

64. 儘管招標妥提供了許多裨益，而市建局亦持續努力優化該計劃，以杜絕在工程各個階段中出現的不當關連利益、角色衝突或不當串通，但市建局承認，目前狀態下的招標妥，未必是解決大型樓宇保養／維修工程招標過程中所有問題的萬全之策。
65. 如招標妥的申請須知所述²⁶，市建局擔當促進者的角色，為業主在進行聘任時提供更多資訊以作參考。市建局在設計和營運招標妥方面的職權，是防止圍標。市建局的法定職權範圍，並不延伸至監督樓宇管理或樓宇保養／維修工程的質素和安全，亦不包括承擔解決由此產生的所有問題的責任。市建局尤其不能容許自身參與或影響業主及法團的決策，為維護其自主權。市建局一直以來所能做到且已盡力做的，是建議業主及法團，如察覺或懷疑發生了如圍標或賄賂等非法活動，應向執法機關尋求協助。

²⁵ WSKP#25。

²⁶ WSKP#9, 第 393 及 385 頁。

66. 招標妥的目的並非，而市建局亦並不具備能力，去取代由業主／法團聘用的認可人士或註冊檢驗人員的角色和承擔其責任。雖然市建局會不時提醒認可人士和註冊檢驗人員在進行保養／維修項目期間，遵守相關的法定要求，但市建局並無法定權力去監督或採取具法律效力的措施，以執行該等法定要求。
67. 事實上，市建局所扮演的促進者角色，過去及現在均受現實限制。下表顯示了招標妥在 2018 年至 2024 年六個財政年度中處理的未完成個案。

	Year	Total number of cases handled in the financial year
1.	2018-2019	1,760
2.	2019-2020	2,445
3.	2020-2021	2,460
4.	2021-2022	3,270
5.	2022-2023	5,990
6.	2023-2024	6,841

68. 招標妥處理的個案數量顯著增加，從 2018 年的 1,760 宗增至 2023 年的 6,841 宗。在 2024 年第三季前，每宗招標妥個案均由一名個案主任從始至終負責管理。當時，市建局約有 120 名個案主任，每名主任同時處理約 57 宗處於不同階段的個案。市建局內部就招標妥的運作流程自 2025 年第四季起進行了重組，採納了專門化分工的模式，由不同團隊管理每宗個案的不同階段，而個案主任的角色則轉為專注於客戶協調。
69. 在財務方面，招標妥主要由政府資助。招標妥用戶應付的費用自計劃推出以來一直維持不變。對於符合資格申請政府樓宇復修資助計劃的申請人，優惠費用介乎 1,250 元至 3,750 元不等，視乎工程規模而定。無權享用政府資助的申請人，則就最大規模的樓宇類別，須繳付 80,000 元的費用。
70. 總括而言，市建局負責為發展局推行《市區重建策略》的政策目標，促進市區更新。招標妥正是在此背景下設計及推行，旨在減低業主／法團面對圍標的風險。因此，例如，市建局設立了獨立顧問，以評論招標文件草稿及擬備獨立工程費用評估，使業主／法團能夠有能力客觀地評估所收到的維修工程標價是否合理。因此，擔當執法機關以打擊圍標、擔任相關專業人士（包括承辦商）的監管者，或在整個維修工程項目的執行過程中擔任監督者，以確保所涉顧問及承辦商不僅維持其誠信，亦維持其服務質素，均非市建局的法定職能。此等責任從來都不在市建局的法定或政策層面的職權範圍之內。

E. 就宏業的訴訟紀錄作出的具體回應

71. 市建局注意到，在鴻毅建築師有限公司（“鴻毅”）於 2023 年 9 月 18 日擬備的《回標分析報告》中，鴻毅就以下兩項給予宏業 3 分：(i) 提交了由執業律師發出的過去 2 年無法律訴訟證明書；及 (ii) 過去 8 年無訴訟紀錄。
72. 在準備本證人陳述書時，本人已查閱宏業提交的投標文件。在該等文件中，有一封由梁鄧蔡律師事務所於 2023 年 3 月 7 日發出的信件²⁷，證明截至該日，宏業在過去七年並無被法團及管理公司起訴的紀錄。該信件亦包含一份類似訴訟查冊的結果²⁸，顯示宏業曾以原告人身份涉及四宗民事訴訟。然而，從該信件中無法得知所進行的查冊是否僅限於民事訴訟。
73. 本人亦已快速審閱了其他承辦商投標者提交的投標文件。目前，本人發現另有數名投標者各自提交了由梁鄧蔡律師事務所發出的類似證明書。²⁹
74. 本人確認，在從鴻毅收到上述《回標分析報告》時，並無任何不尋常或可疑之處，足以警示市建局有需要對宏業提交的相關投標文件進行審查，以核實鴻毅給予的分數是否合理。無論對錯，市建局均無理由懷疑鴻毅在執行此項簡單工作上的能力或誠信，更何況市建局僅為宏福苑法團的促進者或代理人。
75. 本人希望重申，設計和推行招標妥的根本目的，是為了盡量減低招標過程中的圍標風險，而為此，市建局不會亦不能扮演執法機關的角色或承擔其責任。如上所述，在維持電子招標平台方面，市建局會就招標妥的參與者，拒絕因貪污或反競爭罪行而被檢控或定罪的顧問／承辦商的註冊申請，或暫停或移除其註冊。除此之外，市建局並無任何法定或其他權力，去監察市場上檢驗人員、顧問或承辦商的服務質素。因此，向業主／法團提交準確的檢控或定罪紀錄，或主動採取措施核實提交予業主／法團的紀錄是否準確，並非市建局的角色。
76. 事後，市建局委聘了杜偉強律師事務所就宏業進行訴訟查冊，本人現呈交截至 2025 年 12 月 9 日，以“Prestige Construction & Engineering Co., Limited”為查冊字詞的查冊結果。³⁰該查冊共顯示 108 項結果。根據該等結果，在宏業提交標書前，曾有“裁決”及“判刑”。由此看來宏業提交的訴訟紀錄至少是不完整的。然而，本人並不知悉有任何關於宏業的公開核證的官方定罪紀錄。雖然有私人服務提供者或會提供收費查冊服務，但本人不確定其紀錄是否確鑿。本人亦不知悉有任何可靠的市場來源，能提供建築業界服務提供者的準確完整檢控或定罪紀錄。

²⁷ WSKP#21。

²⁸ WSKP#23。

²⁹ WSKP#22。

³⁰ WSKP#26。

因此，本人當時並沒有留意任何其他參與宏福苑項目的投標者，曾就檢控及定罪紀錄提供虛假資料。

77. 為確保能向公眾提供承辦商的妥善及準確的檢控及定罪紀錄，或有需要設立一個中央資料庫，或將此列為承辦商的發牌規定。
78. 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。

G. 總結

79. 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。
80. 市建局一直與政府緊密合作，加強對業主／法團在籌辦樓宇保養項目方面的支援。
81. 市建局非常感謝委員會已經及將會進行的工作。

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。

王思敬

樓宇復修部總監

市區重建局

日期：2026年1月28日