

就大埔宏福苑火災成立的獨立委員會

徐滿柑的證人陳述書

[A1/1/1 §1] = [文件冊 A1 / 標籤 1 / 第 1 頁第 1 段]

本人徐滿柑，原居於宏福苑宏建閣 [REDACTED]，現在的地址為 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]，現就有關大埔宏福苑火災而成立的獨立委員會（「委員會」）之聽證程序作出如下陳述：—

1. 本證人供詞乃本人為配合於 2026 年 3 月 19 日展開的大埔宏福苑聽證會（「聽證會」）而作出。
2. 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。
3. 本人亦曾於較早前就委員會的一些提問呈交書面回應及相關文件，包括 2026 年 2 月 2 日由本人於 16 時 53 分發出之電郵及其附件（[WS1/36/457–472]；附件見 [F1]），以及 2026 年 3 月 16 日之「有關宏福苑及其大維修工程之回應」（[WS3/146/1645–1675]；附件見 [F3] 及 [F4]）。本證人陳述書應與上述資料

一併閱讀及理解；如本文內有提及相關事項而未有詳述者，乃因有關內容已於上述回應中交代，在此不贅。

A. 本人的背景

4. 本人現年■■■■歲，大學畢業，於港鐵的電子工場從事電子維修相關工作。
5. 宏福苑於約 1983 年落成時，本人父母已購入宏仁閣之單位。本人自嬰兒時期起已隨家人遷入宏福苑居住，自此一直在該處成長及生活。
6. 本人自幼與父母及兄長一同於宏福苑生活，直至成年後仍一直居於屋苑內。其後本人於具備經濟能力後亦選擇於宏福苑置業，並建立自己的家庭。
7. 本人與太太育有兩名兒子，兩名兒子均於宏福苑出生及成長。宏福苑一直為本人及家人居住之地方，亦為本人日常生活及家庭活動之主要所在地。

B. 宏福苑業主立案法團第十二屆管委會（「第 12 屆 IO」）

8. 第 12 屆 IO 於其任期內曾出現重大變動，包括原有管理委員會被罷免及其後由新一屆管理委員會接任。本人於上述變動後當選為第二任管理委員會主席，並參與其後相關管理及大維修事宜。

B.1. 第一任第 12 屆 IO（「第一任管委會」）

9. 第 12 屆 IO 於 2024 年 5 月 25 日舉行之第二十四次業主大會（周年大會）中選出，由鄧國權先生出任主席。
10. 據本人所知，鄧國權先生自第一屆管委會起已擔任委員，於 2012 年第八屆管理委員會當選主席，並及後於多屆管理委員會中連任主席。
11. 第一任管委會其後於 2024 年 9 月 6 日舉行之特別業主大會中被罷免，有關背景及原因詳述於下文 B.2. 部分。

B.2. 第一任管委會被罷免的源起

12. 本人於 2024 年 6 月初收到第一任管委會透過屋苑律師發出的有關大維修集資通知信¹。根據該通知，本人須於 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 2 月 15 日期間分六期繳付約港幣 169,654 元之大維修費用，即每約一個半月繳付約港幣 30,000 元。
13. 本人當時認為上述集資較為倉卒。於該段期間，本人途經宏福苑中央公園時，經常聽到居民就集資安排作出討論。據本人了解，部分居民亦關注集資期太短及相關安排。本人在與居民交流過程中，亦留意到部分居民對大維修工程之內容認識有限。

¹ 有關文件現時未能提供副本；另見 [G1-2/5(193)/2202 §4]。

14. 此外，對工程整體成本及價錢亦存有疑問，甚至有很大意見 ([O1/C(6)/373]，見 05:57-06:09)。
15. 於 2024 年 6 月 14 日，本人得悉第一任管委會將舉行管委會會議，遂與其他居民於會議開始前到宏志閣法團會議室外，嘗試要求列席會議，以反映對集資安排之意見。
16. 當時未獲安排列席會議，相關居民最終未能進入會議室。
17. 會議結束後，本人及其他居民曾就集資安排與第一任管委會主席鄧國權先生進行交流。鄧國權先生當時表示：「交大維修費用是你們的責任，大維修工程一早已通知大家，大家應該一早開始儲錢。」²
18. 同日稍後時間，本人與其他居民於大埔浸信會公立小學附近公園就有關集資事宜進行討論。當時有居民建議透過收集不少於 5% 業主簽名，以根據《建築物管理條例》附表 3 第 1(2) 段要求召開特別業主大會，並提出延長集資期之議案；另亦有建議透過媒體反映有關情況。
19. 其後，部分居民成立一個關注大維修事宜之居民組織（下稱「監察組」），以跟進相關事宜。
20. 本人於加入監察組前，並未閱覽與大維修有關之招標文件，亦沒有留意相關

² 上述情況其後被收錄於無線電視於 2024 年 7 月 7 日播出的節目《東張西望》內 [O1/C(6)/373]。

顧問³及承建商⁴之安排。本人其後參與該組織，主要是因集資期安排較為倉卒，因而開始關注屋苑事務。

21. 其後，第一任管委會於 2024 年 6 月 18 日發出通告，將集資期限延長至 2025 年 5 月 31 日，並維持分六期繳付之安排（見本陳述書附件三十九；另見 [G1-2/5(195)/2208 §4.2]）。據本人了解，部分居民仍對有關安排表示關注，並認為集資安排仍屬緊迫。
22. 監察組其後透過設置街站、派發資料及收集簽名等方式，嘗試促請第一任管委會召開特別業主大會，以討論重選管委會及集資安排等事項。
23. 於 2024 年 7 月初，監察組成功收集超過 5% 業主簽名，並於 2024 年 7 月 5 日由本人向第一任管委會主席提交有關聯署，以要求召開特別業主大會 [G1-2/5(197)/2215 §8.1]。
24. 其後，第一任管委會主席鄧國權先生於 2024 年 7 月 22 日向聯署人士發出確認，表示將於 2024 年 9 月 6 日召開特別業主大會 [G1-2/5(197)/2215-2216 §§8.2 及 8.9]。
25. 於該次特別業主大會上，雖然整個過程中曾出現一些波折，但會議最終得以召開，而就罷免事項亦得以進行表決，經表決後第一任管委會被罷免 [G1-2/5(49)/1516 §2]。

³ 鴻毅建築師有限公司（「鴻毅」）

⁴ 宏業工程有限公司（「宏業」）

B.3. 第二任管委會（「第二任管委會」）

26. 於 2024 年 9 月 6 日特別業主大會上，第一任管委會被罷免後 [G1-2/5(49)/1516 §2]，本人與其他業主於現場報名參選新一任管理委員會，並在沒有其他業主反對下當選 [G1-2/5(49)/1517 §3.2]。

27. 其後，本人獲當選為第二任管委會主席，並與其他委員共同履行管理委員會之職務。第二任管委會成員及其職位表列如下：—

(1) 主席：徐滿柑

(2) 副主席：麥志雄

(3) 秘書：何仲行

(4) 司庫：張梓雲

(5) 委員：林慧敏、蘇倩婷、江祥發、馮靜欣、謝寶森、陳文浩、葉碧兒（因大火身亡）、徐念忠⁵、吳嘉倫⁶、黎鴻傑⁷、林嘉韻⁸、陳耀宗

⁵ 於 2025 年 7 月至 9 月期間辭任委員一職。

⁶ 於 2025 年 3 月 1 日辭任委員一職，由鄧嘉恩替任。

⁷ 於 2024 年 9 月 24 日辭任委員一職，由麥致誠替任。

⁸ 於 2024 年 12 月 18 日辭任委員一職，由李日興替任。

⁹、麥致誠¹⁰、李日興¹¹、鄧嘉恩¹²、羅詠麟¹³

28. 第二任管委會於當選後接續第十二屆管理委員會餘下任期，並一直運作至2026年1月6日被土地審裁處解散為止。

C. 宏福苑大維修

C.1. 大維修開展前的背景及合約事宜

29. 於2024年6月至7月期間，本人及其他居民因關注大維修集資安排，開始透過不同方式了解有關工程之背景及相關文件。

30. 當時，監察組取得宏福苑於「招標妥」平台之帳戶登入資料，並向居民公開。本人亦透過該平台查閱與大維修有關的文件，包括顧問合約 [H1-1/5.2/190-255] [F3/2/503-552]、工程合約 [H1-1/5.1/55-189] [F3/1/368-502] 及《承建商投票分析報告》 [H1-1/6.5/335-484] 等資料。本人在查閱文件後發現以下問題：—

⁹ 於2025年5月21日辭任委員一職，由羅詠麟替任。

¹⁰ 於2025年3月21日特別業主大會委任。

¹¹ 於2025年3月21日特別業主大會委任。

¹² 於2025年3月21日特別業主大會委任。

¹³ 於2025年9月13日業主周年大會委任。

- (1) 根據 2024 年 1 月 28 日特別業主大會會議紀錄第六項，96.51%業主同意分六期進行集資，並註明「集資日期稍後由管理委員會商議再作安排」[G1-2/5(46)/1501 §6]；
- (2) 然而，據本人查閱第十一屆及第十二屆第一任管委會相關會議紀錄，未見第一任管委會曾就集資日期作出決議 [G1-2/5(188-199)/2188-2222]；
- (3) 上述情況顯示第一任管委會兩次提出的集資期（即 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 2 月 15 日；及 2024 年 7 月 31 日至 2025 年 5 月 31 日），似乎均非經會議議決；
- (4) 工程合約中並未就各項工程提供詳細分項報價，而是以整體金額列示，如「各層升降機門油漆翻新」的報價為港幣 992,000 元卻沒有提供任何計算方式 [H1-1/5.1/159 項目 6.13]；
- (5) 本人曾於無線電視節目《東張西望》（於 2024 年 7 月 7 日播出）中提及上述工程報價缺乏明細之情況（本人為片段中身穿藍色短袖上衣的人士，片段時間約為 00:06:10 至 00:06:22）[O1/C(6)/373]；
- (6) 就《承建商投票分析報告》上宏業在公司背景的得分而言 [H1-1/6.5/350 投標者名稱 22]，本人獲部分居民告知，他們曾於 2024 年 2 月至 3 月期間於屋宇署網站查閱資料，留意到宏業的註冊建築承建商牌照即將屆滿；及

- (7) 本人亦獲悉有居民關注該報告未有披露宏業過往涉及之紀律處分紀錄，並對相關評分機制提出疑問。

C.2. 第二任管委會上任後對大維修的處理

31. 第二任管委會於 2024 年 9 月 6 日上任時，理解到第一任管委會已於 2024 年 4 月 16 日與宏業及鴻毅簽署工程合約，並知悉法團仍受該等合約約束。
32. 當時，宏福苑大維修工程已經展開，其中第一期工程（包括宏昌閣、宏盛閣及宏志閣）已開始約一個月，相關樓宇的搭棚工程亦已完成。
33. 第二任管委會理解若終止或不履行相關工程合約，可能涉及法律責任及潛在賠償風險，並可能影響工程進度及相關資助申請。因此，第二任管委會經考慮後，未有推翻既有工程合約，而是繼續在合約框架下處理大維修工程。

C.3. 降低工程費用的嘗試

34. 第二任管委會在上任後，曾探討透過調整工程範圍以減少大維修費用的可能性。有關措施包括與顧問及承建商商討刪減部分「非強制驗樓計劃」下的選擇性工程項目，並將相關建議提交業主大會考慮。
35. 經相關討論及於 2025 年 3 月 21 日特別業主大會通過決議後，法團取消了五項選擇性工程項目，合共減省約港幣 15,814,520 元工程費用 [G1-2/5(54)/1525-1526 §§1-2]：—

- (1) 取消外牆紙皮石的透明面漆項目（合約項目 2.B6）；

- (2) 維修石屎食水缸後的水辦測試（合約項目 6.2B）；
- (3) 檢查各戶單位相連外牆違例構建物的檢查報告（合約項目 6.7）；
- (4) 維修垃圾槽（合約項目 6.10）；及
- (5) 各層升降機門油漆翻新（合約項目 6.13）。

C.4. 監督工程及提升透明度

36. 在上任後，第二任管委會隨即就大維修工程的溝通及監督安排作出調整。

溝通機制的建立

37. 第二任管委會於上任後設立了一個專門用作處理與大維修工程及相關事宜的 WhatsApp 通訊群組（「宏福苑大維修 group」）（見 [WS3/156/1674-1675 §38] 及 [F4/36/1013-1589]）。「宏福苑大維修 group」的成員包括第二任管委會成員、鴻毅代表、宏業代表及管理處置邦興業有限公司（「管理處」）代表（見 [WS3/156/1674-1675 §38] 及 [F3/35/1005]）。
38. 該群組主要用作第二任管委會與鴻毅、宏業及管理處之間就工程進度、技術問題及相關事項進行溝通。由於居民並非該群組成員，如居民對大維修工程有意見或查詢，相關意見一般由第二任管委會收集後，再透過上述群組向相關各方轉達及跟進。

五方協調會議

39. 第二任管委會於 2024 年 9 月 12 日召開五方會議（「五方會議」），與會者包括第二任管委會成員、市區重建局代表、宏業代表、鴻毅代表及管理處代表。
40. 該會議旨在讓各主要持份者就大維修工程的角色分工、溝通安排及協作方式作出確認 [H1-3/7.1/6014-6021]。

工程監督安排

41. 第二任管委會於上任後成立工程小組，負責跟進大維修工程的相關事宜。工程小組成員包括本人、第二任管委會副主席麥志雄先生、秘書何仲行先生及委員江祥發先生。
42. 就工程相關通告（包括需張貼於各座大堂之文件），均由管委會成員審閱後方予發出。

定期工程會議及居民參與

43. 第二任管委會於工程期間定期召開大維修工程會議，以跟進工程進度及處理相關事項。
 - (1) 有關會議初期為每星期舉行一次，其後於 2025 年 3 月後改為每兩星期一次。與會者包括第二任管委會成員、鴻毅代表、宏業代表及管理處代表。

- (2) 有關會議開放予居民列席。第二任管委會亦透過在各座大堂張貼會議通告的方式，邀請居民出席（見本陳述書附件四十）。

44. 設立上述安排的目的包括：—

- (1) 增加管委會運作的透明度；
- (2) 讓居民了解工程進展；及
- (3) 提供渠道讓居民反映意見。

45. 自 2024 年 11 月 16 日起，管理處開始就大維修工程會議協助編製較為正式的會議紀錄（見 [H1-3/7.8-7.35/6037-6125]）。翻查該些記錄可見，每次會議一般有若干居民列席。第二任管委會知悉，管理處當時亦設有簽到紀錄。

居民投訴及回應機制

46. 居民可透過不同途徑就大維修工程提出意見或投訴，包括：—

- (1) 向管委會成員作出口頭反映；
- (2) 以電郵或書面形式向管委會提交；
- (3) 透過管理處提出；
- (4) 直接向宏業反映；
- (5) 直接向鴻毅反映；及

(6) 向相關政府部門反映。

47. 就涉及工程事項的個案，管委會在接獲有關意見或投訴後，會作初步了解，並透過「宏福苑大維修 group」轉達予宏業及管理處跟進；如涉及技術性問題，則會轉交鴻毅提供專業意見，並於工程會議中持續跟進。例如：—

(1) 有關與宏業跟進發泡膠脫落（[F4/36/1468 §§[10/9/2025 下午 2:30:09]-[10/9/2025 下午 2:35:13]]）；

(2) 有關與管理處跟進工程導致懷疑電線短路（[F4/36/1100 [29/09/2024 下午 8:31:05]-[29/9/2024 下午 8:49:38]]）；

(3) 有關要求宏業提交紙皮石檢測報告（[F4/36/1159 [[29/10/2024 下午 1:23:48]-[29/10/2024 下午 3:08:44]]；[H1-3/7.7/6033 紙皮石]）；及

(4) 有關與宏業跟進業主提出水喉斜度不足的問題（[H1-3/7.16/6062 §18]；[F4/36/1237 [15/1/2025 下午 7:26:11]-[15/1/2025 下午 7:37:03]]；[H1-3/7.17/6066 §21]）。

48. 就涉及法律或業主權益的個案，管委會會按情況諮詢顧問、管理處及法團律師的意見，並於需要時在會議中討論及記錄。

49. 有關投訴一般由管理處及承建商作出記錄，並於會議中檢討未結案個案；如屬影響較廣的事項，則會於解說會或交流會中向居民作出說明。例如見於2024年9月20日，第二任管委會在收集居民透過不同途徑提出的意見及查詢

後，將有關問題整合並轉交鴻毅及宏業作出回應，並將其書面答覆透過「宏福苑大維修 group」轉發（例如見 [WS3/156/1662 §22(2)] 及 [F3/21/961-966]）。

解說會及交流會安排

50. 為加強與居民就大維修工程的溝通，第二任管委會於上任後舉辦多場解說會及交流會，並邀請顧問及承建商出席，向居民講解工程安排及回應查詢。
51. 於 2024 年 9 月 28 日及 29 日，第二任管委會於中央公園舉行四場解說會，由鴻毅及宏業派員出席，並設問答環節，讓業戶可就工程安排及技術問題即場提問¹⁴。解說會按座數分時段舉行如下：—
- (1) 2024 年 9 月 28 日（下午 2 時至 4 時）：宏盛閣及宏志閣；
 - (2) 2024 年 9 月 28 日（下午 4 時至 6 時）：宏泰閣及宏昌閣；
 - (3) 2024 年 9 月 29 日（下午 2 時至 4 時）：宏新閣及宏建閣；
 - (4) 2024 年 9 月 29 日（下午 4 時至 6 時）：宏仁閣及宏道閣。
52. 第二任管委會亦曾於 2024 年 11 月 23 日於中央公園舉行交流會 [H1-3/7.7/6034 (底部)]，並曾於 2025 年 1 月 23 日、24 日 [H1-3/7.17/6067 §25] 及 2025 年 8

¹⁴ 交流會內容簡介影片：

<http://www.wangfuk.org/html/incorp/02/%E5%A4%96%E7%89%86%E9%A3%BE%E9%9D%A2%E4%B9%8B%E6%AF%94%E8%BC%83.mp4>

月 2 日 [H1-3/7.30/6108 §15] 舉行其他交流活動，以持續向居民提供有關大維修工程的資訊及回應查詢。

53. 此外，在 2025 年 3 月 21 日業主大會舉行前，第二任管委會安排於 2025 年 3 月 14 日於廣福社區會堂舉行解說會，以協助居民了解將於業主大會上討論及表決的事項。鴻毅及宏業均有派員出席該解說會 [H1-3/7.20/6074 §12]。
54. 第二任管委會其後亦安排將上述解說會的錄影片段透過法團資訊頻道及法團網頁播放，並於各座大堂播放相關工程片段，以供居民查閱 [H1-3/7.21/6078 §19]。
55. 整體而言，第二任管委會在任期間曾舉辦至少四十四場解說會、交流會及大維修工程會議，並透過錄影片段播放及其他渠道向居民提供有關大維修工程的資訊及回應查詢，以加強與居民之間的溝通。

D. 就工人在棚架上吸煙的問題

56. 第二任管委會於上任後，一直關注工人在棚架上吸煙及相關工地安全問題，並透過不同渠道持續跟進，包括接收居民投訴、在「宏福苑大維修 group」中轉達情況，以及於工程會議中提出及要求處理。
57. 有關一些具體投訴個案的例子、WhatsApp 訊息記錄、以及承建商及顧問的回應內容，已於 [WS3/156/1650-1652 §§8-9] 中詳述，在此不贅。

58. 概括而言，第二任管委會在處理工人吸煙問題時，一般採取以下方式跟進：—

- (1) 在收到居民提供的資料（包括口頭反映、照片或影片）後，會整理有關時間、地點及情況；
- (2) 透過「宏福苑大維修 group」，即時轉達予顧問公司鴻毅、承建商宏業及管理處，要求跟進及回覆；
- (3) 將相關個案帶到其後的大維修工程會議中討論，要求承建商交代處理方法及提出改善措施；及
- (4) 持續追蹤有關情況，並適時再次提出。

59. 除日常跟進外，第二任管委會亦曾在會議層面提出改善措施，包括：—

- (1) 早於 2024 年 9 月 12 日的五方會議中，提出設立針對工人吸煙行為的懲處機制，一經證實有工人在非指定吸煙區吸煙，管委會將向宏業徵收懲罰性款項 [H1-3/7.1/6019 §19.4]；
- (2) 在其後多次工程會議中，要求承建商加強巡查、訓導工人及改善管理措施；及
- (3) 與顧問及承建商討論不同方案，包括罰款機制、違規紀錄及識別工人身份等安排。

（相關會議紀錄及討論內容已於 [WS3/156/1652-1654 §10] 列明。）

60. 就承建商的回應及措施方面，承建商曾表示會透過內部管理方式處理違規情況，包括訓導、紀律處分、甚至撤換或解僱相關工人；而顧問亦曾建議採取進一步監管措施。
61. 第二任管委會亦理解，就個別工人行為施加罰款或紀律處分，需受相關法律及僱傭制度限制，並須由承建商負責執行，法團本身並無直接對工人作出處分的權限。

E. 棚架安全網的問題

62. 棚架工程及相關棚網物料的選擇及審批，均於第二任管委會上任前已經完成。第二任管委會並無參與相關物料的揀選或訂購。
63. 第二任管委會上任後，曾收到居民就棚網安全性（包括阻燃性能）提出查詢，並透過解說會、工程會議及工作群組向顧問及承建商了解及跟進。
64. 就承建商及顧問的回應、棚網修補安排、棚架檢查（包括棚紙 / Form 5）、以及其後政府部門巡查及測試結果，已於 [WS3/156/1665-1668 §§25-27] 詳述，在此不贅。
65. 概括而言，第二任管委會在當時是基於以下資料及情況作出判斷：—
 - (1) 顧問及承建商表示棚網符合阻燃及安全要求；
 - (2) 承建商曾進行現場測試及示範；

- (3) 政府部門（包括 ICU）曾進行巡查及抽查；及
 - (4) 承建商按制度定期進行棚架檢查並簽發相關安全文件。
66. 基於上述資料，第二任管委會在工程進行期間，一直理解並相信棚網符合當時所要求的安全標準。
67. 其後於 2025 年 9 月，本港先後受到多個颱風影響。颱風過後，第二任管委會留意到棚網出現損毀情況，並有委員對棚網質量及安全性表示關注。就此，第二任管委會已即時在工程會議及工作群組中向承建商及顧問提出查詢及表達關注，包括是否需要更換棚網、相關安全評估及棚架檢查安排等。
68. 就棚網阻燃測試片段 [F1/28.2/308]（第二任管委會於 2024 年 10 月 28 日從管理處黎永利經理收到的片段；另見本陳述書附件四十一）與 [A2/94/8988]（委員會於開場陳詞展示的片段）一事，需補充如下：—
- (1) 第二任管委會當時並非身處測試現場，有關測試乃由承建商於現場進行，並有管理處職員、工程顧問及 ICU 在場；
 - (2) 第二任管委會其後所接收的片段 [F1/28.2/308]，為管理處透過「宏福苑大維修 group」所發放的資料，用以顯示當日曾進行相關測試；

- (3) 第二任管委會當時並沒有發現所接收的片段拍攝內容不完整。第二任管委會於委員會開場陳詞時，才有機會看到完整的測試過程 [A2/94/8988]；
- (4) 在接收到有關片段時，管理處職員、承建商、工程顧問及在場的 ICU 均未有指出測試結果存在問題，亦未有向第二任管委會提出任何安全方面的關注；
- (5) 第二任管委會理解有關測試結果已獲現場專業人士接納，並將該片段視為相關測試曾經進行的紀錄；及
- (6) 基於上述情況，第二任管委會當時並沒有就測試提出質疑，而是根據現場工程顧問及相關專業人士的判斷，理解棚網符合當時的安全要求。

F. 發泡膠板的問題

69. 據第二任管委會理解，剝鑿單位窗邊工程所採用之封窗安排（包括發泡膠板及相關保護措施），均於第二任管委會上任前已由第一任管委會及工程顧問決定及批核。第二任管委會並無參與相關物料之初始選擇或訂購。
70. 第二任管委會上任後，曾收到居民就封窗物料（包括發泡膠板）提出疑問（包括其阻燃性能）。第二任管委會本身對有關事宜亦有關注，當時對使用發泡膠板存在較大反對聲音，並於工程例會中多次建議改用其他物料。

71. 曾考慮的其他物料，包括例如可透光的半透明中空板（見本陳述書附件四十二），亦即「2.5mm 中空板」。該類中空板雖具透光效果，但厚度較薄（只有約 2.5mm），對窗戶的實際保護能力十分有限，其阻燃性能亦未能確認。在此情況下，第二任管委會當時認為「2.5mm 中空板」並未能回應居民及第二任管委會對阻燃性能的核心關注。
72. 因應上述情況，第二任管委會曾透過不同渠道向承建商及工程顧問查詢有關物料的性質、安全性，以及尋找其他更具阻燃性能的封窗物料。據當時所得資料，該類臨時封窗物料並沒有一套法定標準或認可證書制度（即所謂「cert」）。
73. 當時的情況，概括而言：
- (1) 有關以發泡膠板作為單位窗戶保護措施的安排，於第一任管委會在任時已確立並向居民發出通告，而相關工程分期進行[WS3/156/1661 §20(1)-(2)]。
 - (2) 於 2024 年 9 月 13 日，管理處黎永利經理在「宏福苑大維修 group」表示，消防處曾收到有關宏志閣外的「白色 foam board」的投訴並來到管理處查詢。其後黎經理再表示，經三名消防員到場巡查後，未認為有問題，並已離開屋苑 [WS3/156/1663-1664 § 26(2)] [F3/25/973]。

(3) 在工程進行期間，第二任管委會及部分居民持續就發泡膠板的防火 / 阻燃性能提出疑問，並透過「宏福苑大維修 group」、工程會議及解說會向承建商及工程顧問查詢，包括物料是否具備阻燃功能、是否可改用其他物料，以及有關物料是否已獲批准 [WS3/156/1662 §22]：

- (i) 舉例而言，於 2024 年 9 月 20 日，本人曾於「宏福苑大維修 group」整合居民對大維修的常見問題，包括為何封窗物料使用不具阻燃功能的材質及可否改用其他物料 [F3/21/961-966]。
- (ii) 其後於 2024 年 9 月 23 日，本人於群組引述工程顧問回覆，謂現行法例及相關規定並無要求該類臨時保護物料具備阻燃功能，而更改物料將涉及額外費用並需由業主決定 [F3/21/961-966]。
- (iii) 在 2024 年 9 月 29 日舉行的解說會上，本人再次提出目前使用的發泡膠物料可被燃燒的問題。宏業代表當時表示，相關物料主要用作臨時保護措施，其性質已足以防止煙頭引燃。
- (iv) 此外，於 2024 年 10 月 2 日的 WhatsApp 訊息中，本人亦曾查詢有關物料是否已獲工程顧問及上一屆法團批准使用，其後獲確認 [F3/22/967]。

- (4) 承建商及工程顧問當時的回應，主要集中於「沒有法例要求」或「沒有認證制度」，而未有正面回應如何改善物料的實際阻燃表現。

(相關查詢及回應的詳細內容，見 [WS3/156/1661-1665 §§20-24])

74. 在此背景下，第二任管委會留意到承建商曾提出於打鑿工程期間（例如每五層施工時）在發泡膠板上加設較厚「白色中空板」作為第二重保護用途（見本陳述書附件四十三）。約於 2024 年 9 月 17 日，第二任管委會曾觀察該類「白色中空板」的實物，並進行簡單燃燒測試，發現其阻燃性能較佳，物料亦較為堅硬。有第二任管委會成員曾就該「白色中空板」的燃燒測試拍攝相關影片，以作記錄及參考（見本陳述書附件四十四）。
75. 上述「白色中空板」雖不具透光性，但與居民曾建議用作封窗的「2.5mm 中空板」有所不同，經第二任管委會成員測試，認為其阻燃性能較佳。基於當時對封窗物料阻燃性能的關注，第二任管委會未有採用「2.5mm 中空板」作為封窗物料，而是建議承建商改用該類「白色中空板」代替發泡膠板作為封窗物料。
76. 然而，承建商表示該類「白色中空板」難以於現場按實際需要剪裁至合適尺寸，並不適用於單位的封窗用途，因此不同意採納有關建議。承建商並指，他們會循環使用該些「白色中空板」，即於完成每五層的打鑿工程後，會拆卸並搬移至下一段樓層重複使用，即加設於發泡膠板上作第二層保護，而非作為固定封窗物料 [WS3/156/1663-1664 §24(4)-(5)]。

77. 在未能說服宏業採用上述「白色中空板」的情況下，第二任管委會唯有轉而探討較具阻燃性能的發泡膠板。約於 2024 年 9 月，本人曾到宏業位於宏建閣的辦公室與宏業何建業先生（Gordon Ho）（「何先生」）面談。當時本人向其展示於 YouTube 找到有關較高阻燃性能發泡膠板的影片，並問可否將封窗物料更換為該等阻燃的發泡膠板。
78. 何先生當時表示，若可以訂購到較阻燃的發泡膠板，新一批物料只會應用於第二期及第三期搭棚工作的座數。至於第一期搭棚工程，相關發泡膠板已預先訂購，而封窗工程亦已展開，如需更換已安裝的物料，將涉及額外人力及成本，亦會影響工程進度。
79. 在上述背景下，其後於 2024 年 10 月 2 日，本人透過 WhatsApp 與何先生就有關事宜作進一步溝通 [A2/Part 2 (119)]。此 WhatsApp 對話應連同當時的整體情況一併理解：
- (1) 在該對話中，何先生曾提出「既然居民覺得 FOAMBOARD 咁大意見，第二及第三期會否更改 2.5mm 厚的中空板？」何先生所指之「2.5mm 厚中空板」，即為早前曾考慮過的半透明薄身中空板（見本陳述書附件四十二）。
 - (2) 何先生的想法只是針對居民對透光的要求，欲藉此減少居民對封窗物料的反對，而並非針對封窗物料的阻燃性能。鑑於「2.5mm 中空板」的阻燃性能未能確認，且其對窗戶的保護能力亦較低，第二任管委會並未接納該建議，而是要求承建商繼續物色較阻燃的發泡膠

板。當時第二任管委會及居民的主要關注，一直在於封窗物料的阻燃性能。

- (3) 另外，承建商及工程顧問的回應一直重覆說現行法例及相關規定並無就封窗物料的阻燃性能訂立標準，亦未設有認可證書制度。
- (4) 基於上述理解，第二任管委會認為不應糾纏於有沒有證書的問題，而應著重物料在實際使用情況下的阻燃表現，並透過測試加以評估。本人於對話中提及「不用 cert」，正是這個意思。
- (5) 為免糾纏承建商及工程顧問所講的沒有證書制度，第二任管委會認為，要評估封窗物料是否適合使用，應以清晰及具體的測試結果作為依據。因此，本人當時要求承建商就有關物料進行燃燒測試，並提供清楚及完整的測試片段，以便觀察物料受火後的實際反應，包括在停止使用明火後，其火種會否自行熄滅。（「當然 影嗰時唔好咁 流，真係燒耐啲，見佢著左火，唔繼續用明火燒，會唔會自己息」）
- (6) 此外，第二任管委會亦考慮到有關測試片段將會提供予居民參閱，以回應其對封窗物料安全性的關注。因此，本人當時亦希望測試方式能夠清晰及具體，讓居民能夠理解有關物料在實際情況下的表現。本人亦在對話中提供多段 YouTube 參考影片，供承建商理解相關測試方式及物料效果（見本人與何先生 WhatsApp 對話中的超連結）。

- (7) 同時，第二任管委會亦明白，相關大維修合約並沒有就封窗物料訂明須符合任何阻燃標準。儘管如此，第二任管委會仍在既有的合約框架下，持續與承建商溝通，並要求其物色及採用阻燃性能較佳的物料，以盡量提升封窗安排的安全性。（「會（合）約冇定明，我地都會解釋已批，只係盡力爭取到最好」）
80. 其後，承建商稱找到新一批阻燃性能較佳的發泡膠板。於是，第二任管委會曾於工程例會中就新一批發泡膠板進行現場測試。根據 2024 年 10 月 26 日工程例會會議記錄，新一批封窗物料（即發泡膠板）已到，宏業亦即場用火機進行燃燒測試，其結果顯示有關物料「是不能點燃的」[H1-3/7.5/6030（底部）]，即為上述測試之記錄。
81. 此外，由於當時宏業拒絕更換第一期的舊一批發泡膠板¹⁵，第二任管委會遂於 2024 年 10 月 4 日向消防處發出電郵，就有關物料的消防安全提出關注 [WS3/156/1664 §24(6)、1664-1665 §24(9)] [F1/26/306] [F3/29/983]。當時第二任管委會希望，如第一期搭棚工程所使用的封窗發泡膠板被確認存在安全問題或不符合相關規定，便可據此要求承建商作出更換。可惜，消防處並無就該電郵作出回覆。
82. 及後，第二任管委會亦留意到消防處及 ICU 曾到場巡查相關工程安排，而未有就以發泡膠封窗提出問題。

¹⁵ 何先生於與本人的對話中表示：「收到，如我訂到可於第二及三期工程轉用，但注意，第一期將無法更換」[A2/Part 2 (119)]

- (1) 於 2024 年 10 月 28 日，管理處黎經理在「宏福苑大維修 group」表示，ICU 於當日到宏福苑隨機抽查棚網的阻燃情況，並了解煙頭、棚竹、外牆打鑿工程及發泡膠板等相關問題。當時 ICU 並沒有就以發泡膠板封窗提出問題 [WS/156/1665 §24(8)] [F3/28/980-982]。
- (2) 其後於 2024 年 11 月至 12 月期間，消防處曾到宏福苑進行巡查（詳情見[WS3/156/1658 §16(3)]）。
- (3) 值得注意的是，消防處曾於 2024 年 11 月 5 日到宏昌閣¹⁶由天台至多個樓層進行巡查 [WS3/156/1658 §16(3)(i)]，亦曾於 2024 年 11 月 19 日到 E 座（即宏泰閣）¹⁷天台視察並拍照 [WS3/156/1658 §16(3)(iii)]。消防處當時並沒有指出相關封窗安排存在問題。

83. 總括而言，第二任管委會一直就封窗物料的阻燃性能持續提出關注，並多次向承建商及工程顧問查詢、探討替代方案及進行測試，以提升安全水平。承建商及工程顧問主要以沒有法例要求或認證制度回應，並未正面處理阻燃問題，而「2.5mm 中空板」亦未能回應有關阻燃的關注，故未被接納。雖然如此，在第二任管委會一直堅持下，承建商最終是同意在第二及第三期使用更具阻燃性的發泡膠板。

¹⁶ 當時，宏昌閣、宏盛閣及宏志閣已完成封窗工程。

¹⁷ 宏泰閣的封窗保護工程已於 2024 年 11 月 4 日展開。

84. 第二任管委會亦曾向消防處查詢，惟在當時未有相關部門提出問題或作出回覆的情況下，未能取得進一步依據。

G. 樓梯生口

85. 第二任管委會上任後曾收到居民就樓梯間窗戶被拆除並改為可開關門（即「樓梯生口」）的安排提出查詢，並向工程顧問了解有關情況。
86. 據顧問解釋，有關安排是為方便工人由樓梯間直接進出外牆棚架工作，屬大維修工程中的常見做法，而每五層設置一個生口的安排亦已由承建商向第一任管委會提出並獲批准，第二任管委會當時依據顧問的專業意見理解該安排屬施工需要。
87. 相關詳情已於 [WS3/156/1657-1659 §§16-18] 交代，在此不贅。

H. 消防喉轆暫停供水

88. 第二任管委會知悉部分消防喉轆暫停供水，與進行消防水缸防水工程有關，並理解承建商已就相關安排向消防處作出申請。
89. 根據 2025 年 3 月 29 日的工程會議記錄 [H1-3/7.22/6080 §8]，宏業曾表示宏泰閣及宏志閣的消防水缸防水工程將於 2025 年 4 月 7 日開始，而在工程期間消

防水缸將暫停運作，並會向消防處申請掛牌，同時於單數樓層放置滅火筒作為臨時消防措施。

90. 管理處亦曾就有關安排發出通告，通知業戶消防喉轆系統將暫時停用及相關臨時措施 [F2/1-2/355-356]。其他相關安排及跟進情況已於 [WS3/156/1655-1657 §§12-15] 交代，在此不贅。

I. 有關授權票

91. 第二任管委會成員均為宏福苑居民，在上任前，我們曾聽聞部分業主對授權票的真實性及有效性表示關注，例如有意見指個別業主未必完全清楚授權內容，或在不同情況下填寫授權書。該等情況主要屬居民間的意見反映，當時並無機制可作進一步核實。
92. 在大維修工程已經展開的情況下，各成員基於對居住環境的關注及對屋苑的重視，參與法團工作，並在任期間投入時間及心力，跟進工程進度及相關安排，務求工程能按時並具備相應質量地進行。
93. 第二任管委會上任後，了解到業主大會中授權票的處理，須依據《建築物管理條例》（第 344 章）附表 3 的相關規定進行。一般而言，委任代表的文書須於會議舉行前不少於 48 小時送交管委會秘書，故實務上授權書的收集亦會於該時限前完成。

94. 在收集授權書後，管委會代表會聯同管理處職員前往各座收集箱開箱取票，並全程進行攝錄；其後於會議室內進行點算，由管理處職員及管委會秘書負責點票，並有委員在場監察。若授權書資料不完整或填寫有誤（例如未填寫授權代表姓名或單位資料），應會視為無效。完成點算後，相關人員會簽署確認點票結果。
95. 此外，管理處會於會議前對授權書作登記及核對業主資料，並按法例要求向提交授權書的業主發出收據及展示相關單位資料。於業主大會當日，亦會按法例規定展示授權書列表，並於入場時核實出席者身份及派發相應投票紙。投票一般以不記名方式進行，並設有現場監察點票安排。
96. 就授權票制度而言，第二任管委會認為現行安排在實務操作上仍有優化空間，例如：—
- (1) 可考慮引入更嚴謹的身份核實程序，以加強授權書的確認機制；
 - (2) 就大型維修工程相關議決，可考慮提高親身投票的比例要求；
 - (3) 可探討限制授權代表的範圍或可代表的人數，以平衡便利性與代表性；及
 - (4) 可考慮在授權書中加入投票意向，或配合電子點票方式處理相關意願，以更直接反映業主本身的決定。

J. 結語

97. 經歷是次事件，本人及第二任管委會深刻體會到，屋苑不僅是一個居所，更承載着一代又一代居民的生活與回憶。我們作為宏福苑居民，在大維修工程已經展開的情況下參與法團工作，亦一直投入不少時間及心力，跟進及監察工程進度與相關安排，希望在既有工程框架下令屋苑環境得以改善。
98. 作為管委會成員，我們本質上均為普通市民，並非建築、工程或消防等專業範疇的人士。在大維修工程進行期間，我們一方面在實務中逐步學習及了解相關事宜；另一方面，對於物料選擇、施工安排及安全評估等事宜，亦參考承建商及工程顧問等專業人士的意見，在此基礎上盡力作出當時認為合適的決定。
99. 儘管如此，是次事件最終仍然發生，對此我們都感到非常難過及遺憾。
100. 本人亦與其他居民一樣，親身經歷火災所帶來的衝擊，對整個社區所承受的影響有更深體會。正因如此，本人希望能將所知所見盡量整理及如實呈交，讓委員會能從不同角度理解整件事情的經過。
101. 本人期望，透過是次聽證會，能夠釐清事實及相關情況，並從中總結經驗，為日後屋苑大維修及相關安全安排提供更清晰的方向，減低風險，避免類似事件再次發生，讓大家能在更安全的環境中生活。

日期：2026年4月15日

屬實申述

本人徐滿柑，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。

簽署：

徐滿柑（身份證號碼：

日期：2026年4月15日