就大埔宏福苑火灾成立的独立委员会报告

（第二册）

陆启康法官

陈健波议员，大紫荆勋贤，GBS, JP

欧阳伯权博士，GBS, JP

二零二六年十月

就大埔宏福苑火灾成立的独立委员会报告

(第二册)

(部分内容被遮盖)

为避免对相关刑事检控产生任何(实在或观感上的)不恰当影响，本报告目录、摘要及报告正文第四、六、十至十五章部分内容被遮盖。

陆启康法官

陈健波议员，大紫荆勋贤，GBS, JP

欧阳伯权博士，GBS, JP

二零二六年十月

报告

第十章
工程承建商／承办商及私营机构的责任

A. 概要

1081. 在阐述进行大型楼宇维修工程中涉及不同方面消防安全问题的规管制度后，本章将就对宏福苑工程造成实质影响的各承建商／承办商及私营机构，分析其责任和承担。有关各方包括负责该项目而至为关键的宏业及鸿毅（分别为项目总承建商及顾问），以及负责特定工作范畴的其他私营机构。此外，由于亦有指控称宏福苑的前管委会和新管委会未有履行监察宏福苑工程的职责，委员会亦将探讨两者的角色及与火灾相关的责任（如有）。

1082. 宏业及鸿毅对工程负有整体责任。本研讯所得的证据清楚显示，宏业及鸿毅在多方面敷衍塞责[redacted]毫无疑问，宏业及鸿毅是罪魁祸首，须为造成这场火灾惨剧和严重伤亡负责。[redacted]

1083. 证据亦显示，众多注册承建商／承办商及注册建筑专业人士未有进行任何实质工作，仅为换取报酬而应要求作为橡皮图章以其名义签署法定表格。[redacted]

1084. 委员会同意法律团队的观察所指，该等人士持续以欺瞒手段，向各个规管部门隐瞒了相关各方的[redacted]行为。上述手段理应受到委员会最严厉的谴责。

1085. 在本研讯中，有关注表示宏业及鸿毅的业务负责人以及注册检验人员（由鸿毅按强制验楼计划要求委聘），均没有出席听证会作供。他们包括：(i)宏业的东主侯华建先生；(ii)宏业的经理何建业先生；(iii)鸿毅的东主黄侠然先生；以及(iv)宏福苑工程的注册检验人员吴跃先生。

1086. 侯华建先生及何建业先生最初应委员会的要求各拟备了极为简短的证人供词。因应委员会于 2026 年 5 月 28日的进一步邀请，何先生在他因涉嫌导致多人在这场火灾中丧生而被控一项误杀罪后[104]，于 2026 年 7 月 2 日向委员会提交内容较为详尽的供词。

1087. 就侯华建先生的供词，涉及消防安全问题的内容撮述如下：

(i) 侯华建先生报称身体欠佳，因此不愿意在本研讯中作供。

(ii) 侯华建先生负责作出与宏业相关的重大业务及财务决定，何建业先生则负责监督各楼宇维修项目的日常运作。何先生是宏福苑工程的项目经理。

104 除误杀罪，何建业先生亦正同时被控串谋诈骗。

(iii) 在监督宏福苑工程方面，宏业与鸿毅之间并没有不当关系。

(iv) 宏业向卓迪国际有限公司委聘地盘安全主任提供服务，负责在整个工程进行期间监督安全标准。

(v) 若委员会要求，侯华建先生愿意提供进一步协助。

1088. 何建业先生第一份供词中与消防安全有关的内容概述如下：

(i) 何建业先生以宏业其中一名前董事的身分，向大火中痛失挚亲及家园的人士致以深切的同情及慰问。

(ii) 宏业与鸿毅之间并没有不当关系。

(iii) 宏业凭借棚架保护网及发泡胶板的证书及检测纪录，审慎挑选用于宏福苑工程的物料。

(iv) 纪录显示宏业已积极并严厉地警告雇员，在宏福苑楼宇维修地盘指定范围外吸烟会被重罚。

(v) 他确信宏业在管理宏福苑工程的安全方面，所采取的行事方式已高于业界当时的标准（或业界当时缺乏此类标准）。

1089. 至于何建业先生第二份供词的内容，概述如下：

(i) 宏业从未对宏福苑楼宇维修地盘内的吸烟情况视若无睹。如发现工人在地盘内吸烟，会施加罚款 2,000 港元，而过去曾有屡次违规者被解雇。

(ii) 建筑地盘管理是困难的工作。工人（特别是分判商的工人）未必会遵从宏业所定的标准及规则。他们的违规行为包括吸烟，以及在光井等地方堆积废料。

(iii) 宏业并不知悉宏福苑的消防栓系统及火警警报系统已被关闭。消防加压泵房一直由置邦看管和维护，而楼宇内的消防装置则由宏业委聘的注册消防装置承办商中华发展及天雄负责检查、保养和维修。

(iv) 保护棚网由盈利丰负责采购和铺设。部分棚网于 2025 年两次台风吹袭后需作更换。他相信大部分棚网品质优良，它们的售价高于标准产品水平，而且有棚网供应商提供的安全证书及测试影片作实。

(v) 发泡胶板由宏业的分判商新南方采购。宏福苑采用的发泡胶板品质优良，它们的售价高于标准产品水平，而且有供应商提供的测试影片作

实，他无法预见这些发泡胶板成为火灾的源头。

(vi) 于事发前，他从未收到有关保护棚网或发泡胶板易燃的投诉。

1090. 在听证会上有多项针对宏业、侯华建先生及何建业先生的具体指控(下文详述)，但侯先生及何先生并无尝试对这些指控作出回应。在本研讯进行期间，法律团队曾多次致函他们，邀请他们到听证会作供和就针对他们的指控作出回应。此外，正如传媒所广泛报道，公众一直强烈要求侯先生及何先生在本研讯中作供。遗憾的是，他们对该等要求及邀请完全置之不理。在此等情况下，委员会有理由相信，他们声称愿意向委员会提供协助和向灾民致以同情和慰问，只是虚伪的表现。

1091. 另外，尽管委员会多次向黄侠然先生及吴跃先生提出要求及邀请，但二人均没有向委员会提供任何书面供词，亦不愿意在听证会上作供。

1092. 虽然上述人士没出席作供，但本研讯所得的证据已清楚显示他们在管理宏福苑工程的角色及参与程度。

1093. 由于法律团队在分析私营机构相关责任方面提供了有用的框架，因此委员会将以相同框架审视本章各项议题。本章余下篇幅会分为以下几节：

(i) 第 B 节：宏业及鸿毅的整体过失；

(ii) 第 C 节：针对使用临时建筑物料及防护措施的过失；

(iii) 第 D 节：针对于逃生楼梯间开设工人生口的过失；

(iv) 第 E 节：针对关闭火警警报系统及消防栓系统的过失；

(v) 第 F 节：置邦（当时宏福苑的物管公司）的过失；

(vi) 第 G 节：宏福苑前管委会与新管委会的过失（如有）；以及

(vii) 第 H 节：关于宏福苑工程各承建商／承办商及私营机构责任的总结。

B. 宏业及鸿毅的整体过失

B1. 宏业

1094. 鉴于宏业及鸿毅在项目中的核心角色，委员会会先分析两者的一般责任及过失。

1095. 楼宇维修工程的规管框架，以及参与工程的持份者须承担的法定及规管责任，见第九章第 B4 分节。

1096. 宏业是注册承建商，亦是获批价值 3.36 亿港元工程合约的总承建商，负责设计、进行和监督工程。宏业有责任确保该工程按照所有相关法律及规例（例如《建筑物条例》及其附属规例订明的条文）进行，并在发现违规情况时予以纠正。

1097. 此外，宏业负有合约订明的责任，须履行其在工程合约下的一切义务。宏福苑居民与宏业签订工程合约，承诺向宏业支付高达 3.36 亿港元的庞大金额，因此他们完全有权预期宏业兑现其合约承诺。工程合约订明多项义务，当中包括宏业必须遵守所有相关法律及规例，明文规定宏业在一般法律下须遵守上述法规的责任。宏业在工程合约下的订明责任详述于第四章第 C1 分节。

1098. 宏业对整个项目负有全面责任，理应妥善监督工程的各个层面，确保其规管及合约责任得以履行。[redacted]

B2. 鸿毅

1099. 关于强制验楼计划下进行的订明修葺，注册检验人员有责任妥善监督有关的订明修葺，确保修葺物料并无欠妥，符合所有相关法律及规例的要求，并确保楼宇安全或已修葺至安全。注册检验人员监督订明修葺的职责，主要见于《建筑物条例》第 30D 条。

1100. 正如第四章所述，注册检验人员是指其名字列于建筑事务监督根据《建筑物条例》第 3 条备存的检验人员名册内的自然人。因此，有关的注册检验人员并非鸿毅。尽管如此，正如杜资深大律师所指，鸿毅辩称有关法定职责属注册检验人员个人责任，并不能成立。鸿毅获业主委聘提供注册检验人员服务，须负责从其公司指派一名注册检验人员履行有关法定责任。

1101. 就这方面，鸿毅是该工程合约的一方。具体来说，根据工程合约第 3 条，鸿毅须就设计和监督由宏业进行的修葺工程，包括认证工程标准，并指示宏业如何进行工程，向宏福苑法团负责。换言之，鸿毅是宏业的独立监督人。

1102. 宏福苑工程于 2024 年 7 月 16 日正式动工，而前期工程（例如设置临时办公室及洗手间）则于 2024 年 6 月中旬已经展开。在工程动工时，鸿毅的前任注册检验人员沈巨忠先生已离世约两年。

1103. 根据《建筑物（检验及修葺）规例》第 27 条，如注册检验人员变得不愿意行事或变得不能行事，则他／她须于其停止行事的日期之后起七日内，将该事宜以书面通知建筑事务监督。鉴于沈巨忠先生已离世，鸿毅责无旁贷，须将此事告知独立审查组。然而，鸿毅未有向独立审查组报告沈先生的死讯。及至 2024 年 9 月（即两年多后），独立审查组在接获一宗投诉时，才发觉沈先生已经身故。

1104. 在独立审查组多次催促后，鸿毅延至 2024 年 10 月 10 日才递交 MBI1 表格，声称委任吴跃先生担任宏福苑注册检验人员。

1105. [redacted]

1106. 2024 年 10 月 10 日后，鸿毅有责任确保其董事吴跃先生履行作为注册检验人员的法定职责。然而，证据显示吴先生只是以注册检验人员的身分，借出姓名作签署文件的橡皮图章，实际上从未亲身进行任何检验。[redacted] 吴先生的职责会在下一分节详述。

1107. [redacted]

1108. 除了消防安全事宜外，居民亦一直表示关注鸿毅在工程其他方面偏袒宏业：

(i) 戴自文先生（证人编号 45）描述了居民如何就拟议安装的太阳能板提出质疑，他们认为这些属于非强制的加建工程，却把每户要负担的工程费用推高至无法承受的水平。居民怀疑宏业是成本飙升的幕后推手。

(ii) 叶家驹先生作供称，鸿毅在选择物料一事上自始至终都偏袒宏业。当时宏业曾建议以其他瓷砖取代纸皮石，惟居民怀疑，该建议基于屋苑原有的纸皮石「已停产」的前提是虚假的，而鸿毅则制备一份对比资料，将新瓷砖描述为远胜纸皮石。

(iii) 改用瓷砖物料的建议交由业主于 2024 年 10 月 5 日的特别业主大会上表决。鸿毅申明立场表示，除非无法采购原定物料，否则工程应依照原定合约条款继续施工。然而，鸿毅在会上向业主作出的实质陈述，内容完全相反。鸿毅解释，弃用纸皮石会令成本更高，但宏业以书面同意承担差额，以确保合约价格维持不变，而宏业提议改用的瓷砖将不涉额外成本且安全合法。尽管如此，居民仍投票否决改用瓷砖。

(iv) 对于鸿毅容许宏业偏离多项书面合约条款而不予专业谴责，李国鸿先生表示不满。他曾多次投诉宏业未有遵守工程合约条款，但鸿毅无一受理。

B3. 吴跃先生担任注册检验人员

1109. 吴跃先生于 2024 年 10 月 10 日获委任为宏福苑的注册检验人员。因此，根据《建筑物条例》第 30D(4)条、《建筑物（检验及修葺）规例》第 4 部及《屋宇署强制验

楼计划守则》第 2.1 节[105]，吴先生负有监督订明修葺的个人责任。他是规管框架的核心人物。

1110. 鸿毅亦在标书订明，注册检验人员会亲自进行合共 46 天与强制验楼计划修葺工程相关的工作，但就吴跃先生在履行其法定职责时实际进行了什么工作，存在重大疑问。

1111. 审视吴跃先生获聘为宏福苑的注册检验人员一事，应结合另一证据一并考虑。该证据显示吴先生当时另有全职工作（他在某段时间受雇于太古地产），并同时获聘任逾 50 个项目的注册检验人员。[redacted]

1112. 警方检取吴跃先生的手提电话后，从中撷取的 WhatsApp 通讯纪录，对厘清此事大有帮助：

(i) 信息内容显示，有关信息由吴跃先生草拟（并发送给自己），旨在向其全职工作所属的雇主交代他担任鸿毅特约（自由职业）的注册检验人员的原因。

(ii) 在这些信息中，吴跃先生开宗明义提到，希望就他牵涉宏福苑火灾一事提供「*事实陈述*」。他为未有向雇主申报在宏福苑所担任的角色及领取的报酬致歉，并承认以下几点：

105 各项角色和职责载于第九章第 B4 分节。

(a) 他知悉 MBI1 表格将他列为注册检验人员，但「*怀疑表格上的签名真确性*」，并表示对该签名于何时或如何签署一概不知。

(b) 他承认与鸿毅有关联。在鸿毅的原注册检验人员离世后，鸿毅一名董事招揽他以特约（自由职业）形式担任注册检验人员。他每月获支付 15,000 港元另加花红，以「*作为签名和承责担任的注册检验人员*」*的报酬*。他合共收取了 190,000 港元。

(c) 他表示其参与「*主要限于签署指定表格及检验报告*」，并非实质进行任何关于强制验楼计划的检验或监督工作。

(iii) 由于吴跃先生是鸿毅旗下唯一的注册检验人员，亦是自 2024 年 10 月以来唯一登记为宏福苑的注册检验人员，他上述承认的事宜令人深感不安[redacted]

(iv) 从吴跃先生被检取的流动装置中所发现的其他 WhatsApp 信息显示，他并非只为宏福苑担任「挂名」注册检验人员。在该等信息中，吴先生曾于 2025 年 11 月意图洽谈一项新的特约（自由职业）工作安排。拟议的交易涉及向吴先生支付 150,000 港元，以换取他签署任何

送交给他的文件[redacted]当吴先生反价180,000港元时，中间人询问他是否愿意签署在签署时应已生效的文件，以增加他反价的吸引力。吴先生对此表示同意。吴先生上述不负责任的行为，令人震惊，且不可接受。

1113. 委员会留意到，吴跃先生坚称他在法定表格上的签名可能遭人伪冒，但委员会无须就此作出任何特定裁断。吴先生在上文所述的 WhatsApp 信息中向雇主承认的事宜，清楚说明他同意受聘为宏福苑的注册检验人员。即使其中一份或多份载有其签署的法定表格并非由其亲自签署，也可以合理预计他也会为换取报酬而授权他人代其签署。

1114. 吴跃先生清楚知悉自己有参与宏福苑项目，这一点得到他与鸿毅黄侠然先生之间的 WhatsApp 对话证实。在该等信息中，黄先生征询吴先生对一项具体事宜的意见：即涉及冷气机遮檐的额外工程。除该次对话外，并无证据显示吴先生曾就宏福苑工程提供任何实质意见。更重要的是，双方最后的信息往来是发给吴先生的若干付款纪录。这进一步确立了有关推断，即吴先生纯粹是为了收取报酬而借出自己的姓名及签名。该等纪录直接反驳了吴先生可能声称对其在宏福苑项目所担任角色毫不知情的说法。

1115. 没有其他证据显示吴跃先生曾以注册检验人员身分为宏福苑项目执行任何实质工作。工地现场无人目

睹其踪影。独立审查组从未与吴先生会面，亦从未收到他发出的电子邮件。该组屡次尝试联络他，例如为安排重要的实地巡查而向他发出电子邮件，他从无回复。2024 年 10 月 23 日，独立审查组试图安排于 2024 年 10 月 28 日进行视察。当时，鸿毅的黄侠然先生回复独立审查组指：「*我们的注册检验人员吴先生没空*」。同样，徐满柑先生作供时亦表示不认识吴先生，并从未与他见面。

B4. [redacted]

1116. 正如杜资深大律师所指，证据显示宏业及鸿毅在多方面敷衍塞责[redacted]宏业有多处过失，部分例子包括：采购非阻燃棚网、在楼梯间开设生口方便工人、未能妥善清理在棚架及平台堆积的可燃物、在窗户上铺设明知易燃的发泡胶板，以及未能有效阻止工人持续在地盘吸烟。鸿毅从来未就上述问题作出干预[106]。

1117. [redacted]宏业曾出示疑属伪造的阻燃证书，更就不同批次的棚网向规管部门重复提供同一张证书。当宏业提前接获通知独立审查组拟在巡查期间测试棚网后，便匆忙订购 115 张合规安全网，企图蒙混过关。宏业亦曾向独立审查组保证，发泡胶板只会在打凿工程期间临时使用，但事实上却一直装设在窗户上超过一年。

106 除了鸿毅最初曾试图劝阻宏业使用易燃发泡胶板；惟其不久后批准宏业使用后者建议物料，实际上放弃了这立场。

1118. [redacted]

1119. 证据亦揭示，众多注册承建商以及建筑和消防安全工程专业人士均没有进行任何实质工作，仅为取得报酬而借出其注册身分作签署法定表格之用。如下文详述，鸿毅向独立审查组[redacted]称吴跃先生在沈巨忠先生离世后随即接任注册检验人员。这不仅与事实不符，吴先生实际上亦没有做过任何工作[107]，而只是充当橡皮图章，签署任何送交给他的法定表格。同样，中华发展获委聘纯粹是为了向消防处提交关闭通知书。

1120. [redacted]

B5. 未有分期施工

1121. 听证会上大部分证据均集中于使用多种临时建筑物料及防护措施、开设临时生口，以及关闭火警警报系统是否恰当的问题。宏业及鸿毅在该等事宜上承担重大责任。宏业及鸿毅在这些个各别事项上的过失及欺瞒行为，详述于本章第 C、D 及 E 节。

1122. 委员会在探讨该等问题前必须指出，鉴于宏业及鸿毅对工程的施工及监督负有全盘责任，这两间公司就今次大火有整体过失。

107 除了上文第 1114 段所述，他有一次透过 WhatsApp 回答黄侠然先生的问题。

1123. 第一个问题是应否在一段颇长期间同时在全部八幢楼宇架设棚架和进行工程。由于全部八幢楼宇同时以棚架、棚网及发泡胶板包围，导致宏福苑的火势迅速蔓延，此问题至关重要。

1124. 根据第四章详述的证据，工程是以流水式分期作业方式进行。这意味在实际操作上，虽然正如第四章第 C2 分节指出，棚架分三期按序架设，但是三期的主要工程互有重迭，在火灾发生前的差不多一年内一直同步进行。全部八幢楼宇的工程都是在长期被棚架包围的情况下同时进行。

1125. 徐满柑先生于 2024 年 9 月 6 日接任新管委会主席一职后不久，新管委会要求宏业分期施工，必须在第一期工程完成后才展开第二期，及在第二期工程完成后方可展开第三期。新管委会特别向宏业转达了居民的忧虑，担心全部八幢楼宇同时铺设棚架及棚网会构成消防安全风险。

1126. 宏业非但没有遵从新管委会的要求，反而以各项成本及人手问题藉词拒绝。正如杜资深大律师的陈词，这个借口完全站不住脚。根据工程合约，宏业要自行负责提供足够人手进行工程，并以 3.36 亿港元的封顶或固定合约价格完成工程（少数情况除外）。无论如何，这两个考虑因素都不足以凌驾重大的消防安全风险。

1127. 此外，宏业坚称前管委会早已批准各期工程以重迭方式进行的计划。该指称即使属实，也不能成立，因为根据工程合约，法团对施工时间表有最终决定权。事实上，根据工程合约的附件，维修项目须根据法团按实际情况所作决定分期进行，即第一期为一幢楼宇施工，第二期及第三期分别为三幢及四幢楼宇施工。无论如何，宏业的说法在事实上未能确立：新管委会并没有对照纪录核实宏业的说法，而有关会议纪录，仅显示前管委会概括批准只是按分期架设棚架的流水次序，而并未证明前管委会曾决定同时进行全部八幢楼宇的所有主要工程。

1128. 鸿毅及注册检验人员未有履行其监督责任。没有证据显示他们曾指示宏业按照工程合约规定，遵从新管委会的要求。鸿毅亦没有处理居民对消防安全的忧虑，放任宏业行事，未有维护居民利益。

1129. 正如杜资深大律师所指，委员会不应单凭宏业声称，指前管委会曾批准全部八幢楼宇以重迭方式进行工程，便对前管委会作出此负面裁断。目前没有纪录显示，前管委会曾被要求就可燃的棚架、安全网及发泡胶板同时包围全部八幢楼宇的消防安全后果，作出考虑，更遑论给予批准。再者，全部八幢楼宇同时进行楼宇维修工程亦有其好处，因可尽量缩短工程对居民造成不便的时间。宏业及鸿毅始终有责任向业主指出该建筑工序的相关风险，惟他们并没有这样做。因此，即使前管委会曾明确批准采用此建筑工序（证据不支持此说法），该等建筑专业人士亦责无旁贷。

B6. 未有监察和阻止吸烟情况

1130. 宏业及鸿毅另一整体过失是未有阻止工人在地盘吸烟。第六章所述的专家证词显示，这场火灾可能是由点燃的烟蒂引起。吸烟问题甚为关键，因为这是最可能的起火原因，而且居民亦曾不断就此作出投诉。

1131. 显然，工人在任何建筑地盘或楼宇维修地盘吸烟，都会构成重大火警风险。事发时，在宏福苑工作的工人直接受聘于宏业，或受聘于其二判及三判。鉴于吸烟构成的火警风险，加上在楼宇维修工程进行期间尚有大量居民居于宏福苑八幢楼宇内，宏业作为工程的主要或总承建商，有责任确保在宏福苑工作的工人，不论是否直接受聘于宏业，均不得在楼宇维修工程地盘吸烟。

1132. 第六章第 C 节总结了工人在棚架吸烟的证据。居民曾就此问题持续作出投诉，尤其是新管委会曾透过 WhatsApp 群组把这些投诉（当中不少有相片或影片为证）转达给宏业及鸿毅，可见宏业及鸿毅知悉有关投诉。此外，置邦亦曾转介多宗居民就吸烟问题作出的投诉。新管委会也曾在会议（例如在 2024 年 9 月 12 日举行的五方会议）上表达这方面的忧虑。这个问题在 2025 年 3 月 15 日举行的工程进度会议上再度提出。工人在棚架及周边范围吸烟的情况十分普遍，而宏业及鸿毅对此知情。

1133. 证据显示，宏业有划定指定吸烟区，亦有政策惩处被发现在棚架或周边范围吸烟的工人，初犯者会被警告和罚款 1,000 港元，再犯则会被解雇。在 2025 年 3 月前

后，宏业再把初犯者的罚款增加至 2,000 港元。地盘亦张贴了告示，提醒工人留意有关罚则。

1134. 不过，有关罚则并未获有效执行。相反，正如新管委会成员之间的 WhatsApp 纪录显示，居民察觉工人吸烟情况未有改善，有关投诉石沉大海。徐满柑先生作供指，虽然宏业已采取措施阻止工人吸烟，但无法妥善解决问题，而其间投诉仍持续不断。法团为促使宏业就吸烟及相关安全问题作出承诺曾扣起工程费。有一次，侯华建先生亲身出席会议，承诺会加强执行罚则。不过，吸烟情况持续。事实上，在第六章第 C 节指出，有直接证据显示火灾当日有工人在地盘吸烟。

1135. 根据何建业先生向委员会提交的第二份证人供词，宏业从没有对宏福苑楼宇维修地盘的吸烟问题视若无睹，而建筑地盘管理工作困难。工人（尤其是分判商的工人）或没有遵从宏业所订的标准及规则。然而，鉴于宏福苑吸烟情况普遍，加上吸烟会构成重大火警风险，何先生的片面之词，无非是口头上针对有关风险的敷衍应对。宏业应要采取以下实质步骤：(i)查明宏福苑吸烟问题的严重性；以及(ii)积极巡查和监察工人在地盘吸烟的情况。假如宏业当时采取了该等措施，地盘的吸烟情况不会如此猖獗。宏业及鸿毅并非对于工人这种行为全然不知。委员会认为，宏业及鸿毅作为楼宇维修地盘总承建商及顾问，未有履行监察和阻止工人吸烟的责任。

B7. 未有进行消防安全简介和指派防火纠察

1136. 此外，证据确立宏业及鸿毅未有确保工人接受培训，以在发现火警时即时通报。

1137. 这一点至关重要，因为有证据显示，宏昌阁（F座）低层有工人约于14时42分发现火警。调查专组认为指，消防处当日于14时50分从警方接到首通999求助电话，倘若这些工人当时立即拨打紧急求救电话，则消防处至少可以早数分钟收到通知。而即使只是短短数分钟也可能非常关键，能让消防处在火警相对较早阶段控制火势，以阻截火势其后迅速蔓延。

1138. 委员会听取了多名建筑工人的证供。这些工人作供称，他们接受的安全简介并无触及消防安全相关事宜，又或简介只历时数分钟，工人无法记起有关细节。

1139. 正如宏昌阁（F座）5楼生口的闭路电视片段显示，建筑工人约于14时42分至14时45分发现火警。然而，他们却耗费宝贵的时间，争论起火原因（其中一名工人询问是谁吸烟点燃了物品）和尝试灭火（但不果）。倘若他们当时立即通知消防处，这五分钟左右的额外时间对控制火势或可起关键作用。

1140. 平情而论，涉事工友当时突然要面对紧急的情况。然而，宏业及鸿毅负有责任在地盘安全主任黄兆泰先生（由宏业委聘但受雇于卓迪国际有限公司）的协助下培训工人，并确保在发生火警时有妥善的应变程序。

1141. 承上，尽管以可燃物料包围八幢仍有人居住的楼宇构成明显风险，但并无证据显示宏业曾指派或安排防火纠察在场侦测火警危险或在起火时发出警报。结果，当火警发生时，在场工人全无准备。当日最先透过警方向消防处报告火警的是一名路人，而处方接报的时间，较本可获通报的时间迟，延迟了灭火行动的展开。

B8. 未有清理在棚架及平台堆积的可燃物

1142. 宏业及鸿毅另一过失，是在棚架和平台及其周边范围堆积建筑物料、残余杂物及垃圾。根据委员会听取的专家证供，这些物料为火势提供可燃物载量，助长火势在楼宇的光井及外墙发展和迅速蔓延。

1143. 工程合约第 13 条规定，宏业有明确责任保持地盘整洁，清理地盘内所有残余杂物及物料，及把物料存放在指定地点。工程合约亦明文禁止堆积残余杂物。

1144. 证据显示，宏业未有妥善清理可燃垃圾，而鸿毅则未有加以监督。举例来说，根据宏昌阁（F 座）305 室单位（位于相信是首先起火的平台对上数层）一名居民的证供，平台堆积了大量残余杂物，而且她每天均听到有残余杂物（包括混凝土及其他建筑物料）被倾倒至平台。

1145. 这与政府化验所李博士的观察一致。李博士发现平台堆积大量残余杂物，包括载有纸皮石的纸皮箱、发泡胶板、胶樽、已使用的即弃餐具和一根烟蒂。除平台外，李博士亦观察到有大量残余杂物及废料存放在棚架高低不同位置，包括斜棚附近放有纸皮箱。

1146. 就宏业及鸿毅未有妥善监督和监察整个项目的全盘过失，以上所列仅属部分例子。本章以下第 C 至 E 节会审视工程中对消防安全至关重要的若干环节的过失，当中的问题曾在听证会中广泛探讨。

C. 针对使用临时建筑物料及防护措施的过失

1147. [redacted]

C1. 棚网及塑胶帆布

1148. 作为工程的总承建商及顾问，宏业及鸿毅负有主要责任，确保棚架工程安全地进行，以及用于搭建棚架的相关物料安全无虞。该两间公司清楚知悉棚网须具阻燃性能的规定，亦理应知道该项规定同样适用于塑胶帆布：

(i) 在 2024 年 5 月 30 日的工程会议上，宏业表示所用棚网将具阻燃性能。

(ii) 在其后 2024 年 6 月 17 日的工程会议上，鸿毅提醒宏业必须严格遵照屋宇署作业备考 APP-70 的规定，并提交棚网的阻燃证书。

(iii) 正如杜资深大律师指出，鸿毅曾明确提及作业备考 APP-70 相当重要。该作业备考对「*遮板、斜栅、坠台或类似预防措施*」，例如聚氯乙烯及塑胶帆布作出规管，并述明该等遮布应具阻燃性能。既然鸿毅已向宏业明确提及作业备考 APP-70，该两间公司必定知悉，不仅棚网须具阻燃性能，塑胶帆布及任何类似的防护物料亦同样须具阻燃性能。

(iv) 宏福苑法团及置邦代表均有出席该两次会议，亦知悉棚网及塑胶帆布须具阻燃性能。

1149. 棚架的分判商盈利丰于 2024 年 5 月 29 日发出报价单，当中第三项明确指出，该公司将安装阻燃棚网。宏业及盈利丰签订的棚架分判合约亦载明，棚网必须符合所有相关法律及规例。盈利丰陈耀辉先生的证供指，他知悉合约规定棚网须具阻燃特性。

1150. 2025 年，香港遭受两次强烈台风吹袭，分别为 7 月 20 日袭港的台风韦帕及 9 月 24 日袭港的超强台风桦加沙，令覆盖宏福苑八幢楼宇的大部分棚网受损。在此背景下，我们将分析分别在 2025 年年中台风袭港前及台风袭港后的情况。

1151. 就台风袭港前的期间而言：

(i) 如第四章所解释，独立审查组于 2024 年 10 月 28 日检查宏福苑一幢楼宇屋顶及地面的棚网。

该组所进行的快速测试显示，部分棚网被打火机点燃 15 秒后，随即起火并持续自行燃烧 10 秒，直至有人将火吹熄。当时宏业及鸿毅的代表均在场。

(ii) 快速测试揭示了两个问题。首先，根据相关的阻燃证书，棚网的续燃时间应为零秒。测试结果与证书上所载的内容存在显著差异，但并无证据显示宏业或鸿毅曾采取任何跟进行动。

(iii) 随后发生的事情更令人震惊。[redacted] 宏业、法团及置邦向委员会提供的快速测试影片中，均不包含显示 10 秒续燃时间的部分，独立审查组提供的影片则包含有关片段。

(iv) 由此可推断，宏业或鸿毅将影片发送给法团及置邦前，删除了影片的部分片段（即显示快速测试未能通过的部分）。无论如何，没有证据显示该两间公司曾向宏福苑的法团披露测试未能通过的结果。

1152. 至于台风袭港后的期间，由于棚网接连遭受台风破坏，宏业决定采购非阻燃棚网作为替代。有关事件详载于第四章第 C4(I)分节。证据显示，宏业及鸿毅为节省成本，蓄意作出此罔顾居民安全的决定。

(i) 工程合约第 4 条订明，宏业有责任不时维修棚架及棚网，包括因台风造成的破坏，而维修费用已计入合约价格内，宏业无权再向法团要求偿付。

(ii) 林记（替换棚网供应商）的证供指出，售予盈利丰的替换棚网均不具阻燃性能(除了 2025 年 10 月 27 日为蒙混成合规而采购的一个批次)。盈利丰陈耀辉先生确认此事。他解释指，他是按宏业何建业先生的指示订购非阻燃棚网，并坚称何先生曾对他说按指示下单，无须再作讨论，并表示即使订购阻燃网，亦不会支付有关款项（原文为：「*叫你订就订，唔使讲咁多，你订阻燃网都唔会找数俾你*」）。

(iii) 委员会没有陈耀辉先生与何建业先生对话的纪录。然而，何先生在其 2026 年 7 月 2 日的证人供词中，并没有对陈先生的说法提出异议。

(iv) 据陈耀辉先生所述，他曾致电宏业侯华建先生，告知其与何建业先生的对话内容，侯先生命其遵照何先生的指示行事。陈先生遂安排订购非阻燃棚网。

(v) 2025 年 10 月 27 日，鸿毅杨子文先生接获独立审查组的通知，指古小平先生拟于翌日下午前往宏福苑巡查，以检查棚网的阻燃性能。

杨先生将消息转告宏业谭隽生先生，谭先生遂以标示为「不公开」的信息预先警示其同事即将进行的巡查，并指示同事预先检查哪些棚网符合规定（原文为：「*（不公开）明天下午 预 ICU 到地盘 预要烧棚网 check 定边啲 ok*」）。

(vi) 陈耀辉先生的证供指，宏业于同日紧急指示他订购一批共 115 张的阻燃棚网，并更换棚架底部的棚网，以应对劳工处即将进行的巡查（陈先生显然并不知道由独立审查组负责进行巡查）。

(vii) 上述事实足以证明，宏业充分知悉当时安装的棚网无法通过检查，否则便无须「*检查哪些棚网符合规定*」，更不必紧急指示盈利丰订购少量的 115 张阻燃棚网。相较之下，其他涉及替换棚网的订单总数为 1,400 张，价格为阻燃棚网的一半。

1153. [redacted]

1154. [redacted]

[redacted]

1155. 阻燃棚网的价格约为非阻燃棚网的两倍。由此可以推断，宏业指示盈利丰采用非阻燃棚网乃蓄意的决定，目的是削减成本，以从工程合约中获取最大利润。宏业此举极不道德且不负责任，置宏福苑所有居民的生命于险境。[redacted]

1156. 正如杜资深大律师所指，盈利丰不能藉归咎宏业而规避责任，理由如下：

(i) 陈耀辉先生承认，他知悉棚网须具阻燃性能的规定。身为资深棚架承建商，他必定知道这不仅是合约规定，更是法定和规管要求。他本可（且理应）拒绝何建业先生及侯华建先生要求采购非阻燃替换棚网的指示。

(ii) 根据宏业及盈利丰签订的分判合约第 25 条，分判合约价格涵盖以下工作范畴：(a)搭建棚架；(b)外墙工程竣工后对棚架进行单次维修；以及(c)拆除棚网。盈利丰陈耀辉先生表示，该单次维修已于 2025 年 5 月完成。除最后拆除棚架的工序外，盈利丰至此已悉数履行其合约责任。

(iii) 由此可见，按陈耀辉先生本人的证供，盈利丰并无合约义务应允宏业采购替换棚网的要求。

陈先生解释指，他应允宏业的要求，是因为宏业曾要胁不向他付款。不幸地，在不获付款的风险下，陈先生没有坚持棚网须具阻燃性能的法定规管要求。

(iv) 此外，火灾发生后，陈耀辉先生收到其妻钟凤平女士的语音讯息，内容表示阿添要求陈先生就其后送往现场的棚网作出解释，并先行商议及统一说法后致电向其交代，原因是该批棚网并不具备阻燃性能(原文为：「*我哋后期送啲网过去，阿添叫你解画，夹好口供解话打俾佢，因为我哋嗰啲唔系阻燃网嚟㗎*」)。

(v) [redacted]

1157. 鸿毅同样难辞其咎：

(i) [redacted]

(ii) [redacted] 工程合约规定，维修工程中使用的所有物料，必须首先经鸿毅同意及批准。

1158. 关于塑胶帆布及帆布的采购及使用情况，虽然相关证据不多，但宏业及鸿毅均知悉物料须符合阻燃规定。李博士在火灾后进行的测试显示，该等物料并不合乎标准。由此可推断，在塑胶帆布方面，宏业及鸿毅均没有遵从这些标准。

1159. [redacted]

1160. 就供应商而言：

(i) 客户可选择向林记及滨州源进订购阻燃或非阻燃棚网。证据显示，是盈利丰按宏业的指示作出向这些供应商订购非阻燃棚网的决定。

(ii) 至于山东宸旭，其所提供的阻燃证书或属伪造。该证书以国家劳动保护用品质量监督检验中心（北京）的名义签发[108]，但那是该机构的旧称。独立审查组古小平先生在作供时承认，火灾发生后，独立审查组曾检查证书上的核证编号，察觉签发机构的名称存在差异。经火灾后覆检，独立审查组确定证书并非真实文件。

108 见第四章第 235-236 段。

(iii) 证据显示，倘若原批次的棚网不具阻燃性能，则山东宸旭或有过失。然而，鉴于火灾现场情况，李博士在此问题上提供的专家证词未有明确结论。

C2. 发泡胶板

1161. 工程合约规定，宏业须对楼宇采取适当的保护措施，例如遮盖及防护楼宇。工程中使用的所有物料均须符合工程合约的规定，并经鸿毅批准。

1162. 此外，根据工程合约，鸿毅有权就工程事宜向宏业发出指示，当中包括工程所用物料的品质。

1163. 因此，宏业及鸿毅须对所选用作为保护覆盖物的物料及该等物料的使用方式（例如每次覆盖的窗户数目、何时拆除保护覆盖物）负责。[redacted]

1164. 早于 2024 年 6 月 17 日的工程会议上，宏业及鸿毅已就发泡胶板的易燃性及可行替代物料进行讨论：

(i) 会上，鸿毅就发泡胶板的易燃性并在起火后易于释出大量浓烟表示特别关注。宏业覆称，「夹板」的保护功能不及发泡胶板，并坚持使用后者。

(ii) 鸿毅其后覆称，每种物料均有其利弊，但依然认为发泡胶板存在较大风险。如果宏业坚持使用发泡胶板，必须考虑相关风险并采取适当应变方案。

1165. 尽管鸿毅曾要求宏业考虑使用发泡胶板的风险并采取适当措施，但并无证据显示宏业曾作出相应行动。相反，宏业于 2024 年 7 月 17 日致函鸿毅，征求其批准使用发泡胶板作为临时保护覆盖物。该信函由鸿毅签署和注明*「已审核并批准」*，并没有提出任何措施以减低使用易燃发泡胶板的火灾风险。除 2024 年 6 月 17 日的讨论内容外，亦无证据显示鸿毅曾严谨地审视该项建议。

1166. 如江祥发先生所述，鸿毅在数周内立场突然彻底逆转。迄今尚未发现有任何明显或合理的原因，足以解释其为何会改变对使用发泡胶板的立场。

1167. 工程随后展开。如第四章详述，发泡胶板的订购于 2024 年 8 月下旬进行，当中至少有一部分不具阻燃性能。2024 年 9 月中旬，第一期涉及的宏昌阁（F 座）、宏盛阁（G 座）及宏志阁（H 座）住户的窗户铺设发泡胶板的工程展开。

1168. 与此同时，居民对发泡胶板易燃性的担忧持续不断。2024 年 9 月 12 日的会议上，有居民提出若干项投诉并进行讨论。会上，新管委会告知宏业，指其收到居民提供显示发泡胶板燃烧的影片，并问及该种物料的易燃性。宏业回应时解释指，发泡胶板不会因接触点燃的烟蒂而起火，但若明火持续燃烧则另作别论。

1169. 正如杜资深大律师所指，这并非令人满意的解释。纵使假设发泡胶板不会因一根点燃的烟蒂起火，但这亦非酿成火灾的唯一可能成因。无论如何，一根点燃的烟蒂足以引燃积聚于棚架内及周边的可燃残余杂物及建筑物料（包括纸皮箱及纸皮石的底纸），触发更大规模的火势，继而点燃发泡胶板。

1170. 鉴于居民持续关注，宏福苑法团极力要求采用阻燃性能较佳的替代物料。然而，2024 年 9 月 13 日，何建业先生在 WhatsApp 群组「宏福苑大维修 Group」（当中涉及新管委会、宏业、鸿毅及置邦）中解释，中空板等替代物料须待第二期工程方可使用，因现有物料已运抵地盘并已铺设在窗户上。

1171. 杜资深大律师认为，委员会亦认同，上述解释在多个层面上难以成立：

(i) 第一，该解释反映宏业知悉市面上确有阻燃性能较佳的封窗物料。对于在第一期工程中铺设发泡胶板时为何没有采用阻燃性能更佳的物料，宏业并未提供任何令人满意的理由。

(ii) 第二，何建业先生没有改用另一种窗户防护物料，实际上纯粹是为了节省成本。承建商采购用途不合适[redacted]的建筑物料时，本身有责任自费纠正有关情况。然而，在利润面前，居民的安全和生命一再被置之不顾。

(iii) 第三，鸿毅得悉且于初期已提醒发泡胶板属易燃物料，但没有就此介入。更甚的是，鸿毅随后支持宏业采用易燃发泡胶板。

1172. 2024 年 9 月 13 日 22 时 31 分，黄侠然先生转发鸿毅就此事所提的书面意见[109]。他坚称：并无任何法律规定外墙翻新工程中使用的防护物料（棚网除外）须具阻燃性能；现有楼宇的外墙维修工程一般不会构成严重火灾风险；以及相较于棚网，发泡胶板引发火势蔓延的可能性较低。

1173. 此乃不合逻辑的推论。书面意见中的法律观点不正确，并且不能反映屋宇署的立场。然而，即使对使用发泡胶板的合法性存有怀疑，但自格兰菲尔大楼火灾后，于楼宇外墙使用易燃覆盖物造成的危险已广为人知。无论是否有特定规例规范此类特定物料，鸿毅必定知悉，使用发泡胶板等易燃物料遮盖窗户会构成不可接受的火灾风险。

1174. 据江祥发先生所述，宏业提出使用发泡胶板的另一个理由，是该批次的发泡胶板已获前管委会批准。然而，由于江先生在任期间并未亲自参与相关决策，因此无法确认该批准是否确有其事。另一方面，徐满柑先生有印象获提供一份批准文件的副本，并已将之提交委员会，惟徐先生其后未能指明他所指的是哪一份文件。

109 委员会注意到，徐满柑先生提供的 WhatsApp 群组信息记录副本中，并无出现同一则讯息。

1175. 关于前管委会已批准使用发泡胶板的说法，在WhatsApp 纪录中发现有若干佐证。鸿毅在筹备 2024 年 9 月下旬的居民解说会时解释，前管委会已确认订购发泡胶板，并表示如要使用其他物料，将会涉及额外费用，并需要业主投票批准。

1176. 然而，需要使用替代物料一事，源于宏业最初违反工程合约，没有提供合适的封窗物料，因此宏业根本没有理据向业主索取更换费用。此外，在工程合约下，鸿毅有权指示宏业将任何不合标准的物料拆除并更换。鸿毅非但未有援引有关合约条款，反而支持宏业的牵强立场，试图劝阻居民争取使用替代物料的要求。

1177. 下一项重要事件为 2024 年 10 月初何建业先生与徐满柑先生的私人 WhatsApp 信息往来：

(i) 纪录显示，2024 年 10 月 2 日 12 时 30 分，何建业先生询问徐满柑先生，鉴于居民对发泡胶板有重大疑虑，因此在第二期及第三期工程中是否应使用中空板，而非发泡胶板。徐先生于 12 时 31 分回复，问及可否继续采用发泡胶板，惟选用较不易燃的种类。

(ii) 据徐满柑先生解释，2024 年 9 月，宏业已否决改用中空板的建议，理由是该种物料质地较硬，难以于现场切割。然而，徐先生承认宏业的解释难以令人信服，因宏业可根据宏福苑窗户的标准尺寸，预先切割该等板材。无论如何，

改用中空板的建议是由何建业先生本人在WhatsApp 信息中提出，这显示他认为其提及有关物料质地较硬的实际困难是可以解决的。

(iii) 平情而论，徐满柑先生曾积极物色具阻燃性能的封窗板，并建议使用具阻燃性能的发泡胶板。讯息显示，他曾向何建业先生发送一条供应商的影片连结，以显示市面上确有具阻燃性能的发泡胶板。随后，徐先生要求何先生查核能否使用阻燃性能较佳的发泡胶板。何先生回复表示，他会向其供应商查询，惟无法作出保证。徐先生其后要求何先生拍摄新发泡胶板阻燃测试的影片，并表示只要火焰可自行熄灭便无需提供阻燃证书[110]。徐先生亦要求所拍摄的阻燃测试影片不要太马虎（原文为：「*唔好咁流*」），不应如他向何先生展示的供应商影片般缺乏说服力。

(iv) 何建业先生回复表示，他会按建议行事，并指如果能够订购阻燃性能更佳的发泡胶板，便会在第二期及第三期工程中使用，惟不会更换第一期工程中所用的旧发泡胶板。徐满柑先生似乎接纳了这项建议。

---

110 徐满柑先生作供时表示，当时宏业及鸿毅多次强调，由于没有规例明确规定发泡胶板须具阻燃性能，因此难以采购附有阻燃证书的发泡胶板，并指若新管委会坚持只采购附有该等证书的发泡胶板，工程便无法继续进行。

1178. 徐满柑先生作为业外人士，并无任何技术背景。委员会同意杜资深大律师的陈词，认为徐先生确有理由依赖鸿毅及宏业的专业知识。当两间公司的回复均显示他们对消防安全并不感担忧时，徐先生以业外人士的身分，尽其所能搜寻是否有其他阻燃性能更佳的物料，而最终结果是他要求宏业采购阻燃发泡胶板。

1179. 证据显示，宏业确曾采购具一定阻燃性能的发泡胶板，惟未有完全遵循徐满柑先生的指示：

(i) 根据李博士的观察，现场检获的发泡胶板有两类，一类具菱形图案，另一类具「回」字图案。后者在现场更广泛使用且更为易燃，接触火焰约 15 秒后即起火燃烧，前者则一旦离开火源便不会起火。

(ii) 证据显示，具菱形图案的发泡胶板，是何建业先生与徐满柑先生于 2024 年 10 月初沟通后，为第二期及第三期工程所订购具阻燃性能的发泡胶板。

(iii) 然而，李博士留意到，具「回」字图案的发泡胶板在现场更为常见，意味宏业在第二期及第三期工程中，仍有使用首批次的非阻燃发泡胶板。倘若第二期及第三期工程中，已全面使用阻燃发泡胶板，理应预期在现场发现的大多数发泡胶板均会具菱形图案。

(iv) 事实上，证据显示分判商没有特别留意，在地盘取得的发泡胶板属什么批次及应用于哪幢楼宇的铺设工程。

(v) 由此可推断，宏业未能兑现其向徐满柑先生所作的承诺，即在第二期及第三期工程全面使用新物料。个中原因显而易见：正如第四章第 C5 分节所述，阻燃发泡胶板新订单的价格，与在第一期工程使用的非阻燃发泡胶板的单价相比，金额高出一倍以上。

1180. 有人或会指称，徐满柑先生可向居民多加解释其决定，并一如工程的其他范畴，在特别业主大会上向业主提出替代方案以供表决。然而，当时获考虑的唯一替代封窗物料为某一类型的中空板，并无明显理据显示该等中空板比发泡胶板更具阻燃性能。根据李博士的实验室测试结果，在所有测试中，于地盘发现的中空板均会持续燃烧，其中 2 毫米及 5 毫米厚的中空板会进一步产生燃烧中的滴落物，且没有自行熄灭的迹象，而 9 毫米厚的中空板则较不容易被点燃。

1181. 与发泡胶板相关的还有另一个问题，亦即其使用范围及使用时间。广泛且长时间使用发泡胶板遮盖所有窗户，是导致情况格外危险的主因：

(i) 根据从事外墙维修的工人的证词，每幢楼宇的外墙瓷砖的打凿工程会在分区进行。然而，当打凿工程仍在某个区域进行之际，其他区域的

窗户已开始被发泡胶板遮盖。此外，工人接获指示，某个区域的打凿工程完成后，已铺设在该区域窗户上的发泡胶板仍不得拆除。

(ii) 由此可见，不论打凿工程进行期间或完成后，单位的窗户均以发泡胶板遮盖，这一点毋庸置疑。

(iii) 正如第四章第 C5 分节所述，发泡胶板在火灾当日仍然大致上固定在宏福苑大部分单位的窗户上。惨剧发生当日拍摄所得的不同照片及新闻录像片段，亦可证实这一点。

1182. 居民对于广泛并长时间使用发泡胶板一事表示关注。据徐满柑先生所述，他曾向宏业反映该关注，而宏业告诉他，没有进行打凿工程的楼层仍须以发泡胶板遮盖窗户，以免在其他楼层施工时产生的瓦砾杂物击碎窗户。

1183. 徐满柑先生被问及此事时，承认分阶段施工是可能的解决方案，亦即首先完成某一侧（例如东、南、西或北侧）的工程，然后再进行下一侧的工程。然而，宏业从未向管委会提出这个方案作为选项。

1184. 宏业及鸿毅充分知悉以发泡胶板同时包围所有八幢楼宇所涉及的火灾风险。两间公司本应妥善告知宏福苑的业主有关风险，并制定安全的施工方式，惟它们均没有这样做。

1185. 独立审查组的证供进一步证明该两间公司知悉广泛并长期使用发泡胶板所带来的风险：

(i) 古小平先生的证供指，独立审查组在 2024 年 10 月 28 日巡查时，他曾向宏业表达其关注，指发泡胶板「*可能对住户构成火灾风险*」。他亦担心发泡胶板会影响自然采光及通风。宏业回复表示，发泡胶板仅在打凿工程（每次三个楼层）期间临时使用，并且在该工程完成后立即拆除。

(ii) 上述保证显然与事实不符：直至火灾发生当日，发泡胶板已铺设并固定于整幢楼宇超过一年，而此保证亦显示宏业知悉广泛并长期使用发泡胶板遮盖窗户带来的风险。一个无事需隐瞒的承建商不会为了安抚规管部门，对本身的工程作出失实陈述。宏业曾向独立审查组确切说明其认为属于安全的施工方式：即局部遮盖楼宇，并迅速拆除遮盖板。然而，宏业心知肚明，两者皆并非它采用的做法。

1186. 事实上，根据宏业于 2024 年 10 月 2 日发布的《外墙施工（保护措施及打凿）工作流程》，受外墙打凿工程影响的住宅单位窗户将以薄木板及中空板暂时遮盖，而该等保护板会于打凿工程完成后立即拆除。这正是宏业本应采取的做法。

1187. 对于在楼宇外墙进行楼宇维修工程时，以发泡胶板遮盖窗户是否业界惯常做法，亦存在争议。据吴培坤先生（宏建阁（D座）、宏泰阁（E座）及宏昌阁（F座）的外墙工程分判商）所述，此类做法确实存在并经常采用。无论是否惯常做法，基于安全考量，注册承建商及其分判商应规划工作流程，以确保打凿工程分阶段进行，而每一阶段每次仅影响楼宇个别小部分范围。此举可减少在任何一段时间遮盖楼宇大量窗户的需要，而遮盖板亦应在楼宇受影响范围的打凿工程完成后尽快拆除。

1188. 基于上述理由，委员会裁断宏业及鸿毅应就不当使用发泡胶板承担主要责任。

D. 针对于逃生楼梯间开设工人生口的过失

1189. 在楼梯间违例开设生口，亦是重大问题。火灾发生时，除生口外，楼梯间窗户已全部更换为防火窗。倘若当时这些防火窗能够保护楼梯间免受外墙火势波及，则楼梯间可用作为逃生途径的时间本可延长，或能挽回许多人的性命。[redacted]

1190. 证据显示，每幢楼宇的首个生口设于 15 楼。分判商其后按照宏业的指示，于每隔五层楼的楼梯间开设生口。例如：

(i) 吴培坤先生（宏建阁（D座）、宏泰阁（E座）及宏昌阁（F座）的外墙工程分判商）表示，

宏业的何建业先生、「Sam 哥」及「忠哥」要求他于每隔五层楼的后楼梯间开设一个供工人出入的生口。当他询问此举是否合规时，对方只着他跟从指示。

(ii) 吴培坤先生承认，开设生口是为了方便工人的措施。这个做法虽然常见，但在技术上并非必要。他没有考虑破坏后楼梯间对逃生途径的影响，只表示「*呢啲我唔识*」。

(iii) 另一名证人，即另一分判商张明海先生，亦作出类似的供词。经承造工程的姚锦辉先生介绍，张先生的工人自 2024 年 12 月起在宏道阁（B 座）工作。当时楼宇的 15 楼已设有生口，张先生被要求须每隔五层楼再开设一个生口。他的工人起初以铝塑板充当生口的门，但由于铝塑板容易损坏，姚先生（透过其管工）指示转用木板。向张先生提供铝塑板的是宏业，木板则由姚先生提供。

1191. 鸿毅知悉和批准宏业开设生口的建议：

(i) 首次提出建议的日期为 2024 年 8 月 1 日，宏业建议在每幢楼宇的 15 楼开设楼梯间生口，鸿毅在同日批准有关建议。并无证据显示，鸿毅曾稍加思索当中显而易见的风险，或生口是否必不可少。如上文所述，负责凿除工程的分判商承认，这些生口对其施工并非必要。

(ii) 2024 年 8 月 22 日，宏业去信鸿毅，征求批准在每幢楼宇的 5 楼、 10 楼、 20 楼及 25 楼加开工人生口。鸿毅再次即日批准有关建议。由鸿毅的批准速度可见其欠缺严谨审查。

1192. 宏业及鸿毅在初期便已知悉生口的火警风险。根据宏业与前管委会之间的 WhatsApp 通讯群组信息纪录显示，邓国权先生（自称为「*外行人*」）于 2024 年 8 月 7 日查询窗户位置应否选用阻燃或耐火物料。并无纪录证明，双方曾就工人生口的火警风险作进一步讨论。因此，一个连自认是外行人都能察觉得到的风险，却未有得到专业人士处理。

1193. 据徐满柑先生所述，新管委会信赖宏业及鸿毅的专业知识及建议，并没有想到此举会引致严重的火警风险。

1194. 关于在逃生楼梯间开设生口是否业界常见做法，可能存在分歧。据吴培坤先生及张明海先生所述，这是惯常做法。另一方面，根据屋宇署张玉清女士的供词，此举并不常见。屋宇署在火灾后检查了 400 多幢楼宇，当中发现八幢楼宇设有类似的生口。

1195. 不论做法是否常见，在逃生楼梯间开设生口无疑是不安全的。逃生楼梯间旨在提供无烟通道，让居民在发生火灾时疏散。木材属易燃物料，遇火或会烧成灰烬。因此，开设以木板甚至铝板为门的生口，在发生火灾时会损害逃生楼梯间的完整性，危害居民生命。

1196. 在本研讯作供的所有建筑专业人士及规管人员一致认为，为方便棚架工人出入而在逃生楼梯间开设生口，此做法并不安全，且该工作程序亦违反《建筑物（建造）规例》第 16 条的规定。宏业及鸿毅作为建筑专业人士，理应知悉该等风险。

1197. 包括宏业及鸿毅在内的任何人士，均未曾就开设生口提供任何理据。侯华建先生及何建业先生亦未尝试在证人供词为此解释。

1198. 其他承建商及建筑专业人士，亦注意到这些生口的存在。承办楼梯窗户更换工程的分判商，已在第四章有所交代。概括而言：

(i) 根据 2024 年 9 月 2 日签订的书面合约，宏业把总值 2,503,200 港元的更换楼梯窗户为防火窗工程分判给满昌负责。

(ii) 据黎家荣先生（这部分窗户工程的认可人士）所述，满昌委聘联基建筑就楼梯窗户工程提供服务，而他由联基建筑委聘提供服务，范围涵盖全部八幢楼宇。他指称自己有审阅呈交予独立审查组的文件，每周又亲自进行实地检查，确认换窗工程大致符合呈交文件规定。

(iii) 戚务坚先生（这部分窗户工程的注册结构工程师）确认，他按口头协议受联基建筑委聘，其服务亦涵盖全部八幢楼宇。他指称自己向独立

审查组呈交文件前，已核实图则及结构计算资料，又有亲自进行实地检查。

(iv) 根据就更换楼梯窗户为防火窗的小型工程所提交的 MW01 表格：

(a) 黎家荣先生委聘的动感室内设计是负责就宏仁阁（A 座）和宏道阁（B 座）提交小型工程文件和地盘监工计划书的分判商；

(b) 满昌委聘的志富建筑是负责就其余楼宇（C 至 H 座）提交小型工程文件和地盘监工计划书的分判商；

(v) 根据就上述小型工程所提交的监工计划书，地盘视察工作由「*隶属于注册承建商工作班子之下的地盘监督适任技术人员*」负责进行，即隶属于志富建筑和动感室内设计的曾启罡先生和张宝忠先生。

1199. 志富建筑及动感室内设计在致委员会的信函中均表示，其受聘工作仅限于呈交 MW01 表格及监工计划书，本身并无参与进行任何工程。他们指实际的窗户更换工程由满昌进行。

1200. 杜资深大律师指志富建筑、动感室内设计、黎家荣先生和戚务坚先生均得知逃生通道楼梯设有生口，但均全无任何行动，应就大火造成严重伤亡负责：

(i) 证据显示，在更换防火窗有关的工程中，他们都知悉该处设有生口。他们作为建筑专业人士，应该理解在逃生通道楼梯间开设生口会带来的火灾风险，故理应采取合适措施，消除有关风险（包括就设有生口向独立审查组报告）。

(ii) 志富建筑和动感室内设计容许本身成为有关小型工程的「挂名」承建商，但换窗的工作实际上是由满昌进行。

(iii) 曾启罡先生和张宝忠先生事实上是宏业委聘的管工，但在监工计划书中，被误列为志富建筑和动感室内设计的适任技术人员。

1201. 这些确实是有理据支持的观察，但针对有关各方的具体指称在听证会后段才曝光。在听证会期间，虽然委员会曾要求有关各方就不同事宜作出回应，却从没明确邀请他们申请加入成为各涉事方或在听证会上作出口述证供。鉴于本研讯须遵从自然公义原则进行，委员会认为在本报告内批评他们并不恰当。然而，由于有证据证明杜资深大律师的上述观察属实，建筑事务监督应考虑是否须对志富建筑、动感室内设计、黎家荣先生，以及戚务坚先生展开深入调查和纪律行动。

1202. 基于上述原因，委员会裁断开设生口的主要责任在于宏业。宏业开设生口和给予该指示开设生口。鸿毅未有审慎评估生口的风险及作出干预，同样须承担主要责任。

E. 针对关闭火警警报系统及消防栓系统的过失

1203. 委员会现将探讨关闭宏福苑火警警报系统及消防栓系统涉事者的责任。正如第四章所解释，两个系统皆由每幢楼宇内同一个刀掣控制，而置邦一名雇员为了协助宏业维修消防水缸，误把全部八幢楼宇的刀掣关掉。这个错误所造成的不幸情况一直维持到火警当日。

1204. 根据调查专组的证据，对于消防处在前所未见的火场状况灭火而言，关闭消防栓系统对灭火的结果并无重大影响。因此，关掉刀掣所造成的更为严重后果，是在火警当日火警钟未有鸣响，居民无法及时收到警报，以致延误疏散。此乃造成死伤惨重的因素之一。

1205. 火警警报系统及消防栓系统因须进行消防水缸维修工程而关闭。杜资深大律师指出三个关于关闭系统的问题：

(i) 是否真的必须要进行消防水缸工程？

(ii) 是否必须关闭各个火警警报系统？

(iii) 为何在火警当日之前，错误未予修正？

1206. 中华发展是由宏业委聘，负责提交关闭通知书予消防处的注册消防装置承办商，知会消防处关闭宏福苑的消防栓系统，以便进行消防水缸维修工程。在关闭系统一事上，消防处依靠中华发展如实报告和进行监督，但后者只是「挂名」的注册消防装置承办商，纯粹充当橡皮图章，应宏业的要求向消防处提交关闭通知书，从未参与任何实务。

1207. 代表中华发展的梁秉基先生承认，他明白法律规定消防装置必须由注册消防装置承办商亲自关闭，或在注册消防装置承办商的监督下关闭，然而：

(i) 「*提交[关闭通知书]前，中华发展并没有派员到宏福苑现场亲身了解既有的[消防栓系统]、拟于该处进行的相关维修工程、是否必须因该等维修工程而关闭[消防栓系统]……*」；

(ii) 「*[梁秉基先生]没有到宏福苑现场亲手关闭[消防栓系统]，而且[据他所知]中华发展的所有人员都一样没有*」；以及

(iii) 「*[梁秉基先生]在[消防栓系统]关闭期间并没有在宏福苑现场进行过任何检查。据[他]所知，中华发展的所有人员在该段期间都一样没有*」。

1208. 梁秉基先生在听证会上作口述证供，试图为中华发展的行为辩解。正如杜资深大律师所指，他的证词无法令人满意。

1209. 首先，梁秉基先生前后两份证人供词的内容截然不同，其可信性受损。他在第一份证人供词中最初供称没有亲自到现场关闭消防装置，理由是他获通知屋苑的大厦管理处会自行处理此事，而且对方亦不会容许中华发展踏足该处所。然而，他在第二份证人供词却声称他以为宏业亦是注册消防装置承办商，认为关闭过程即使没有中华发展实际监督，但只要有另一个注册消防装置承办商（即宏业）监督，消防处照样会接纳由中华发展提交的关闭通知书。除了注册消防装置承办商的一般工程外，中华发展还会向其他注册消防装置承办商提供 FS251 证书和关闭通知书的代办服务。他指出，对于没有专职行政支援的公司而言，申请关闭通知书可以是繁重的工作，而宏业便是一例。宏业只有数名员工驻守办公室，负责处理行政和文书工作，故此中华发展同意向宏业提供关闭通知书的代办服务。梁先生另引述一个网站，说明消防处认可这种做法，但这实则上毫无根据。以上截然不同的解释并未见于他的第一份证人供词中。

1210. 无论哪个解释属实，两者均令人难以置信，不能接受，只显示中华发展身为注册消防装置承办商，严重疏忽职守。

1211. 就第一个解释而言，该公司作为注册消防装置承办商，职责就是要妥为监督和处理关闭消防装置。倘若中华发展被告知不得进入宏福苑，显然应以拒绝提交关闭通知书作为回应。

1212. 就第二个解释而言，事实是宏业不仅并非注册消防装置承办商，而且所述做法在任何情况下都不会获消防处接纳。《FS 2021 关闭装置通函》订明：

(i) 「*检查消防装置是否需要关闭以作保养／改进／修理，是由该等装置的拥有人聘用的承办商负责，因此由承办商通知消防处，乃最为恰当*」；

(ii) (A)段载述：「*当承办商受聘保养／检查／改进／修理以下消防装置，而有关工程预计要通宵进行，或持续超过 24 小时，应在确实找出失效之处后的 24 小时内尽快通知消防处*」；

(iii) (G)段载述：「*另外，如承办商不再获聘进行工程，应在先前预计竣工日期前向消防处提交通知书，并即时将关闭消防装置的详情通知消防装置拥有人*」；以及

(iv) (I)段载述：「*承办商的合资格人士或获授权签署证书人士应严谨地检讨是否需要延长消防装置关闭时间，如有此需要，要亲自签署通知书确认*」。

1213. 以上引述自《FS 2021 关闭装置通函》的段落阐明，提交关闭通知书的注册消防装置承办商，必须与亲自关闭该消防装置、并严谨审查关闭有否必要的注册消防装置承办商为同一承办商。在证词中并无提供令人信服的

解释，说明执行消防装置工程的注册消防装置承办商（根据梁秉基先生的说法，即宏业）为何无法自行提交关闭通知书，而需要依赖另一注册消防装置承办商代为提交。

1214. 梁秉基先生的代表大律师辩称，委员会不应以他两份证人供词中的解释被指有矛盾为理由，而针对梁先生作出不利裁断，原因是法律团队未曾就上述前后不一致的指控让梁先生申述意见。然而这一点并不成理，不论是哪个解释，中华发展皆没有尽其注册消防装置承办商的职责。委员会于总结陈词阶段询问梁先生的代表大律师，基于客观证据，中华发展在提交关闭通知书时，是否纯粹只是一枚橡皮图章。梁先生的代表大律师别无其他的答案，只好承认。

1215. 严财华先生是代表中华发展签署关闭通知书的合资格人士。他向委员会提供了一份供词，但拒绝在听证会作证。他指梁秉基先生是与宏业就提交关闭通知书一事磋商的人。他从未去过宏福苑实地视察，其理由与梁秉基先生的理由大致相同。作为受托代表注册消防装置承办商签署关闭通知书的消防安全专业人士，严先生的行为实属不可原谅。

1216. 作为注册消防装置承办商和提交关闭通知书的合资格人士，中华发展及严财华先生必须就火警当日火警警报系统和消防栓系统失效，负上重大责任。然而，责无旁贷的不仅是上述两方。以下各节会进一步探讨其他涉事方的责任所属。

E1. 消防水缸工程的必要性

1217. 消防水缸工程的必要性，在逻辑上是首要考虑的问题。关键在于消防水缸是否有漏水，因而必需进行消防水缸维修工程。这方面的证据如下。

1218. 首先，根据鸿毅的检验报告，就各座消防水缸的结论如下：

(i) 宏仁阁（A座）（报告日期为2019年4月3日）：据观察所得，「*天台各水缸盖不合规格*」，而且消防水缸「*污垢严重*」。报告建议就消防装置（包括消防上水泵、消防栓系统及控制箱）的相关事项进行一般工程，并将有关工程列为「*非主要项目*」。

(ii) 宏道阁（B座）（报告日期为2019年4月3日）：据观察所得，「*天台各水缸盖不合规格*」。具体来说，消防水缸状况是「*消防缸缸口石矢剥落，内墙有锈渍，缸面讯号线铁箱霉烂*」。报告建议就消防装置（包括消防上水泵、消防栓系统及控制箱）的相关事项进行一般工程，并将有关工程列为「*非主要项目*」。

(iii) 宏新阁（C座）（报告日期为2019年4月3日）：据观察所得，「*天台各水缸盖不合规格*」，没有关于消防水缸的具体观察结果。与宏仁阁（A座）及宏道阁（B座）的检验报告不同，

宏新阁的报告没有就消防装置相关事项提出进行工程的概括建议，亦没有具体建议进行消防水缸的工程。

(iv) 宏建阁(D座)(报告日期为2019年7月30日)：据观察所得，「*天台各水缸盖不合规格*」。具体来说，「*消防缸水银箱严重锈蚀*」。在建议部分，报告没有就消防装置相关事项提出进行工程的概括建议，亦没有具体建议进行消防水缸的工程。

(v) 宏泰阁(E座)(报告日期为2019年7月30日)：观察结果及建议在实质上与宏建阁(D座)的报告相同。

(vi) 宏昌阁(F座)(报告日期为2019年7月30日)：观察结果及建议在实质上与宏建阁(D座)的报告相同。

(vii) 宏盛阁(G座)(报告日期为2019年7月30日)：观察结果及建议在实质上与宏建阁(D座)的报告相同。

(viii) 宏志阁(H座)(报告日期为2019年7月30日)：观察结果及建议在实质上与宏建阁(D座)的报告相同。

1219. 相反地，宏泰消防（由置邦委聘的注册消防装置承办商，负责为宏福苑全部八幢楼宇的消防装置进行年检）在 2025 年的年检时，并无发现消防水缸出现结构缺陷或漏水的情况：

(i) 根据宏泰消防与置邦签订的消防系统保养协议，宏泰消防于 2025 年 3 月 24 日至 26 日为宏福苑全部八幢楼宇的消防装置进行年检。

(ii) 完成年检后，宏泰消防就宏福苑全部八幢楼宇递交 FS251 证书，当中记录了与消防栓系统水管有关的多项缺陷（例如记录了宏仁阁（A 座）「一个喉辘闸掣损坏」）。然而，所有 FS251 证书都没有记录消防水缸有任何缺陷（特别是没有需要进行更换瓷砖或防水工程的缺陷）。

(iii) 所有到场进行年检的宏泰消防代表提供的证据，均与 FS251 证书所载内容相符：即消防水缸没有漏水或结构问题。黄健华先生（宏泰消防电工）指他检验消防水缸内部时，没有察觉消防水缸有任何结构缺陷。李俊贤先生（宏泰消防电工）对此表示同意。钟杰文先生（宏泰消防董事）亦同意并无漏水情况，并补充指若有漏水情况，在检验时定必显而易见。

1220. 正如杜资深大律师所指，虽然有相反的证据显示消防水缸可能有漏水，但该等证据似乎并不可信：

(i) 宏业其中一个负责消防水缸工程的分判商，即太阳建设的泥水工人吴日照先生指，他观察到消防水缸「*状态非常差，都有渗水，漏水的结构上问题，亦有好多沉积物*」。然而，吴先生约于 2025 年年中观察到该情况，当时维修工程已全面展开。他观察到消防水缸漏水时，有关方面正排放缸内的水以便进行工程。在此情况下，实难以区分排水是工序的一部分，还是出现结构性漏水。

(ii) 根据中华发展就全部八幢楼宇签发的FS251证书，纪录显示消防水缸有「*漏水*」且「*需要维修*」。然而，梁秉基先生承认，中华发展从未派员实地到访宏福苑检验消防装置。梁先生承认，中华发展不可能知悉是否有漏水情况，他只是假定有漏水情况，因为这通常是进行防水工程的原因。

1221. 另外，置邦的郑芷盈女士并不确定消防水缸是否有漏水问题。她只曾接获 31 楼住户投诉天台漏水至 31 楼的单位，但她无法确认漏水的源头。

1222. 委员会认同法律团队的看法，按相对可能性衡量，现有证据显示消防水缸并无重大的结构缺陷。宏仁阁（A座）的消防水缸最多只被形容为「*污垢严重*」，而宏道阁

（B 座）的消防水缸状况较其他座数差。但即使如此，鸿毅的检验报告没有清晰说明被列为「非主要项目」的宏道阁消防水缸维修工程是否确有必要。至于其余座数的消防水缸，证据更为清晰：该些水缸并无明显的结构缺陷。

1223. 即使消防水缸有结构缺陷，随之而来的问题是究竟需要进行哪种类型的维修工程。根据工程合约，八幢楼宇天台的所有水缸（包括消防水缸）均须按以下顺序进行修葺：(i)凿除内壁；(ii)修补底层水泥结构及防水层；(iii) 测试新防水层；以及(iv)以白色瓷砖重新铺设内壁。

1224. 据宏泰消防的钟杰文先生所述，消防水缸一般无需铺设瓷砖。消防水缸内储存的水是用作灭火用途而非作食水用途，无需为了保持清洁而铺设瓷砖，亦无需达到饮用水标准。钟先生不理解为何安排消防水缸铺设瓷砖。然而，他对自己的证供有所保留，指消防水缸维修工程并非其公司业务的一部分。考虑到钟先生的证据，工程合约内订明有关消防水缸内壁及防水层进行的维修工程是否确有必要（或许宏道阁（B 座）除外），实属存疑。

1225. 此外，正如第四章所述，宏业未有提供任何临时水缸，而是选择在食水缸进行维修期间，将翻新的消防水缸用作临时食水缸。[redacted] 因为这会导致消防栓系统需要长期关闭，做法不能接受。若不是该项将消防水缸改装为食水缸的计划，至少有关楼宇的消防水缸很可能在火灾发生当日已恢复运作。

1226. 事实上，有关证据显示，即使包括铺砖工程在内的消防水缸维修工程属必要措施，有关工程亦理应可于两至三个月内完成。根据向住户发出的通告，宏盛阁（G座）消防水缸的维修工程于2025年6月18日展开。2025年8月30日的工程进度会议纪录，记载了宏盛阁及宏志阁（H座）的消防水缸维修工程当时已经完成，而宏建阁（D座）、宏泰阁（E座）及宏昌阁（F座）的相关工程则仍在进行中。宏盛阁的个案证明有关工程本可于大约两个月内完成。宏泰消防的钟杰文先生的证供亦印证了这一点，他作供指消防水缸的维修工程一般需时不超过三个月。同一份会议纪录显示，在每个消防水缸的工程完成后，该水缸便会改装用作临时食水缸。

1227. 宏业将翻新的消防水缸改作食水缸用途的决定，亦违反了工程合约。该合约订明，如有需要，宏业应于食水缸维修期间提供临时水缸以供使用。若将消防水缸用途改作临时食水缸的替代方案属违法行为，则说明临时水缸的使用确实是有其必要。

1228. 尽管将翻新的消防水缸改作临时食水缸用途的计划已向包括新管委会及置邦在内等各方披露，并为其所知悉，但委员会同意两者均不应对这部分的工程负责。现时未有证据显示，宏业或鸿毅曾向宏福苑业主说明此项工作安排的风险是会令消防栓系统的关闭时间延长。他们亦未有向业主提供其他更安全的选项以供考虑。就新管委会而言，徐满柑先生解释，新管委会未有考虑按工程合约要求提供临时水缸。这是可以理解的，因为新管委会必须依赖宏业及鸿毅的专业判断，以最妥善的方式进行工程。

至于置邦，骆倩盈女士忆述指，有关各方在多次工程进度会议上（至少有居民及宏业出席），曾就临时水缸的安排进行讨论，但她已无法记起讨论的细节。

1229. 委员会认为，宏业与鸿毅应就火灾当日消防栓系统与火警警报系统未能运作承担重大责任。根据现时的证据，委员会不接纳消防水缸须进行维修工程的说法，宏业与鸿毅应为进行不必要的维修工程负责，而该等工程直接导致火灾当日消防栓系统及火警警报系统无法使用。即使该等工程实属必要，宏业与鸿毅均有责任采取安全的施工程序，以尽量减少居民在消防栓系统失效的楼宇居住而面对火灾风险的时间，因为当楼宇（特别是高层单位）发生火警，该等系统对于灭火至关重要，不可或缺。若宏业及鸿毅对消防栓系统的重要性给予应有的重视，便应向业主提出其他更安全的选项，例如提供临时食水缸（此安排亦已于工程合约中订明），而非将翻新的消防水缸改作临时食水缸用途。因此，委员会认为此情况完全不可接受。

1230. 中华发展同样难辞其咎。该公司在提交关闭通知书的过程中仅充当橡皮图章，未有进行任何检查或监督，以确保关闭消防栓系统实属必要，或将关闭时间减至最短。

E2. 关闭火警警报系统的必要性

1231. 正如第四章所述，关于消防泵房内刀掣如何被关闭的证据十分清晰，概述如下：

(i) 宏业要求置邦协助排放消防水缸的水。其后，置邦发出多份工作单，指示罗国瑞先生（置邦的电工）和李承富先生（置邦的木工）协助宏业。罗先生按照工作单向宏业提供协助，关掉全部八幢楼宇的刀掣，导致消防栓系统及火警警报系统关闭。

(ii) 透过关掉刀掣以关闭消防栓系统及火警警报系统的做法实属不必要。若旨在为了排放消防水缸的水，并不需要关闭火警警报系统。尽管在消防水缸排水的过程中必须关掉消防加压泵，但这只需关掉消防加压泵房内主控板面上的消防水泵的独立泵掣即可。

1232. 鉴于罗国瑞先生（置邦的雇员）承认关掉刀掣，因此置邦须对火警钟未能运作一事承担重大责任。具体而言：

(i) 罗国瑞先生表示，当他收到多份工作单时，他注意到其中包括与消防水缸相关的工作，而该等水缸属于消防装置。由于他知悉只有持牌人士方能操作消防装置，于是他向骆倩盈女士（置邦办公室文员）查询他是否仍可执行该等

工作单的内容。他表示，骆女士的回应是，由于他是电工，而这是宏业的要求，他应当陪同宏业的员工并提供协助。罗先生为免因不遵从工作命令而受到责备，尽管他并未持有进行该等工作所需的牌照，仍然前往协助消防水缸排水。杜资深大律师在听证会上问罗先生有否考虑询问黎永利先生(置邦物业经理)，协助消防水缸排水是否恰当。罗先生回应称，他确实曾考虑此事，但最终没有询问黎先生。

(ii) 骆倩盈女士否认罗国瑞先生的说法。她表示，宏业曾询问置邦员工能否协助消防水缸排水。她并不确切知道需要置邦员工执行的具体步骤或提供协助的内容，遂询问罗先生及李承富先生是否乐意协助，而二人均表示乐意提供协助。

(iii) 委员会倾向按相对可能性衡量原则接纳罗国瑞先生的证供。罗先生自始至终看来是一名诚实的证人。他坦白承认自己在关掉刀掣时所犯的错误。另一方面，管理处发出工作单的方式相当草率，显示置邦员工并未充分关注到公司要求他们执行的工作有安全隐患。宏业随便的一个要求，便能令置邦轻易发出工作单，而相关员工在发出工作单后亦未有关心后续情况。管理处职员处理消防装置事宜的草率态度，确实削弱了骆倩盈女士证供的可信性。

(iv) 然而，无论接纳哪一个版本的事件经过，置邦明显无法推卸责任。罗国瑞先生与骆倩盈女士均受雇于置邦，因此置邦须为他们的作为与不作为承担转承责任。置邦亦肩负主要责任，应对员工进行培训和指示员工禁止操作或处理任何消防装置，但置邦显然未有履行这方面的职责。

1233. 宏业、鸿毅及中华发展亦应承担责任。他们（其中一方或多方）负责安排中华发展作为「名义上的」注册消防装置承办商，并负责指示中华发展只提交 FS251 证书及关闭通知书，而无须进行任何实际工作。

1234. 根据中华发展向宏业提供的报价单，中华发展负责三项工作，即：(i)为全部八幢楼宇提供九公升灭火筒（为每幢楼宇提供 16 个灭火筒并放置于相隔楼层，即总共 128 个灭火筒）；(ii)向消防处提交关闭通知书（预计关闭期为一年）；(iii)在工程完成后提交 FS251 证书。

1235. 报价单第(ii)项记录了双方预期中华发展会在一年内多次提交关闭通知书[111]。无论梁秉基先生对报价单中「一年」的提述作何理解，双方已预先决定需长时间关闭消防装置，此点亦可从宏业与中华发展之间的 WhatsApp 信息纪录得以印证。在他们的信息中，中华发展

111 梁秉基先生在其证人供词指出，报价单的字眼仅属一般性提述，旨在避免不必要的复杂情况，并供其作个人记录及一般理解之用，这并不表示或暗示中华发展会机械性地在一年内持续提交关闭通知书。

在 14 天期限即将届满时自动提交关闭通知书，且未有质疑延长关闭期限的必要性。在某些情况下，中华发展更一次过提交了关闭消防装置三个月所需的数份文件。宏业必然知道中华发展仅属一枚橡皮图章，并且不会严格评估持续关闭消防装置的必要性。

1236. 梁秉基先生解释，他提交该等关闭通知书前，曾与宏业的一名张先生对话。然而，他其后承认只是偶尔联络张先生（即并非就提交每张关闭通知书而联络他）。无论如何，注册消防装置承办商仅向总承建商作电话查询，不可视作履行进行检验的责任。

1237. 至于鸿毅，作为负责监督宏业的机构，未能阻止宏业与中华发展之间显然不负责任的安排。鸿毅再次未尽对宏业的监督责任。

1238. 最后，就消防栓系统关闭事宜向消防处提交的关闭通知书共有 93 份，结果导致火警警报系统在同一时段被停用：

座数	名称	关闭通知书总数	开始关闭的日期	与火灾相距日数
A	宏仁阁	6	2025 年 9 月 4 日	83 日
B	宏道阁	10	2025 年 7 月 11 日	139 日
C	宏新阁	11	2025 年 7 月 4 日	146 日
D	宏建阁	14	2025 年 5 月 16 日	195 日
E	宏泰阁	17	2025 年 4 月 7 日	234 日

座数	名称	关闭通知书总数	开始关闭的日期	与火灾相距日数
F	宏昌阁	6	2025 年 9 月 4 日	83 日
G	宏盛阁	12	2025 年 6 月 16 日	164 日
H	宏志阁	17	2025 年 4 月 7 日	234 日
总数：		**93**		
为时最长的关闭：		由 **2025** 年 **4** 月 **7** 日起至 **2025** 年 **11** 月 **26** 日止		**234** 日

1239. 2025 年 10 月 3 日，中华发展通知宏业，表示接获消防处要求，须就每张关闭通知书夹付一份 FS251 证书。而在一个 WhatsApp 信息中显示，中华发展催促宏业尽快恢复消防装置的运作，因其无法再拖延消防处（原文为：「*另外最好尽快搅好回复系统，顶唔到消防处太耐*」）。梁秉基先生就该段 WhatsApp 信息解释时表示，消防处得悉须大幅延长关闭系统的时间后，对此事日益关注。这意味宏业及中华发展均知悉，消防处不会接纳长期关闭消防装置。然而，直到火灾发生当日，该关闭安排仍然持续。

E3. 未有于火灾发生前纠正被关闭的火警警报系统

1240. 证据显示，错误关闭火警警报系统的问题本来可以和应该于火灾发生前被发现及纠正。正因如此，作为置邦所聘用的注册消防装置承办商，宏泰消防须就消防装置进行年检及整改，其角色尤为相关。

1241. 宏泰消防在 2025 年 3 月 24 日至 26 日为宏福苑进行年检后，发现数项失效之处，涉及：

(i) 部分座数消防栓系统的水管（例如：在宏仁阁（A 座）发现「一项有关消防喉辘闸掣的失效之处」）(「水管失效」)；

(ii) 火警警报系统（例如：在宏道阁（B 座）发现「一项有关火警钟的失效之处」）(「火警钟失效」)；以及

(iii) 逃生通道楼梯间的照明装置（例如：在宏新阁（C 座）发现「九项有关紧急荧光灯的失效之处」）(「照明装置失效」)。

1242. 宏泰消防就为宏福苑全部八幢楼宇进行水管失效、火警钟失效及照明装置失效的维修工程(「水管维修工程」、「火警钟维修工程」及「照明装置维修工程」，统称「消防装置维修工程」）向置邦提供报价。宏泰消防于 2025 年 10 月 2 日左右取得消防装置维修工程的合约后，于 2025 年 10 月及 11 月派出工人进行相关维修工程：

(i) 水管维修工程由唐庆麟先生、唐小明先生及蔡金龙先生于 2025 年 10 月 16 日及 17 日进行；

(ii) 照明装置维修工程由宏泰的分判商梁文仲先生于 2025 年 11 月 17 日至 19 日、22 日、24 日至 26 日进行；以及

(iii) 火警钟维修工程由黄健华先生及李俊贤先生于 2025 年 11 月 19 日进行，然后由李先生本人于 2025 年 11 月 21 日进行。

1243. 唐庆麟先生首先于 2025 年 10 月 16 日发现宏仁阁（A 座）、宏道阁（B 座）及宏新阁（C 座）的消防水缸并无储水。其中，他尝试测试 A 座至 C 座水管维修工程刚维修妥当的部分时，发现没有水从消防栓系统流出。有鉴于此，他前往该等楼宇的天台检查消防水缸，发现消防水缸并无储水并发现消防水缸内已铺设瓷砖。

1244. 唐庆麟先生表示，他于当天便通知钟杰文先生，钟先生继而指示唐先生向置邦的林文欣先生查询，是否已经提交了关闭通知书。

1245. 唐庆麟先生的证词指，他随后向置邦的林文欣先生查询，并获告知已就全部八幢楼宇进行的消防水缸翻新工程提交关闭通知书，而消防水缸内的水已排走，以便进行该等工程。林先生没有否认曾作出上述对话。唐先生表示，他继而把这段信息转发给钟杰文先生。

1246. 翌日，即 2025 年 10 月 17 日，上文提及的三人前往宏建阁（D 座）、宏泰阁（E 座）、宏昌阁（F 座）、宏盛阁（G 座）及宏志阁（H 座），以完成该等楼宇的水管维修工程。当他们尝试测试该等楼宇的水管维修工程刚维修妥当的部分时，发现消防栓系统没有水流出。由于唐庆麟先生前一天已获置邦通知，故他们没有检查该等楼宇的消防水缸，便离开了宏福苑。

1247. 在此阶段，宏泰消防已陷入无法完成水管维修工程的僵局。维修工程的最终阶段，规定宏泰消防须发出FS251证书，但签发证书的前提，是必须事先利用消防水缸的供水，就消防栓系统刚维修妥当的部分进行测试。

1248. 委员会接着须审查宏泰消防采取的步骤，以确保维修工程（包括进行测试）可尽快完成。

1249. 根据钟杰文先生与置邦郑芷盈女士于2025年10月9日的WhatsApp对话纪录，消防处曾敦促置邦尽快完成在年检中确定须进行的维修工程。

1250. 据钟杰文先生所述，他在2025年10月16日获唐庆麟先生告知消防水缸没有储水后，便推断消防上水泵被关掉（否则应可从运转缸泵水注入消防水缸），而消防泵亦极可能被关掉（此乃惯常做法）。

1251. 钟杰文先生进一步解释表示，他在2025年10月17日12时06分致电置邦郑芷盈女士，询问她是否已提交关闭通知书。据他所述，郑女士给予肯定回复，并解释消防水缸须进行工程。钟先生随后要求郑女士在消防水缸工程完成后提供相关的关闭通知书（包括已填妥的第三部分，以证明消防装置恢复运作）及FS251证书的副本。根据郑女士的通话纪录，她在2025年10月17日确实曾与钟先生通话，为时约1分6秒，但她无法回想该次通话的内容。

1252. 在2025年10月17日当天，钟杰文先生没有收到郑芷盈女士的关闭通知书副本，此点并无争议。

1253. 2025 年 10 月 22 日，郑芷盈女士把一张载有消防处信函的照片发给钟杰文先生，信中要求为欠妥的消防装置进行维修，并尽快恢复消防装置的运作。钟先生回答「*明白*」。

1254. 2025 年 10 月 28 日，郑芷盈女士再度联络钟杰文先生，询问宏泰消防何时可到宏福苑完成维修工程。钟先生继而询问消防水缸是否已重新注水，因消防水缸没有注水的话，维修工程将不能完成。郑女士随后就此回复表示，消防水缸已重新注水，但当时未有向钟先生提供消防水缸重新注水的证明。

1255. 钟杰文先生承认，由 2025 年 10 月 17 日（他与郑芷盈女士对话当天）至 2025 年 11 月 17 日（余下维修工程展开之日）期间，他没有向郑女士索取关闭通知书副本。

1256. 根据 WhatsApp 纪录，钟杰文先生于 2025 年 11 月 5 日通知郑芷盈女士余下的消防装置维修工程(即照明装置维修工程及火警钟维修工程）将于 2025 年 11 月 14 日左右进行。有关工程其后分别于 2025 年 11 月 17 及 19 日展开。

1257. 2025 年 11 月 19 日，黄健华先生及李俊贤先生到宏福苑进行火警钟维修工程。为免发生触电，他们前往消防泵房关闭刀掣。当李先生进入全部八幢楼宇的消防泵房时，发现所有刀掣均已关闭。

1258. 据此，黄健华先生及李俊贤先生即时意识到该处的消防栓系统及火警警报系统已经停用。在发现以上情况后，李先生随即在 WhatsApp 群组中向梁文仲先生（宏泰消防的分判商）及张女士（宏泰消防文员）报告至少七幢楼宇的消防泵已被关闭。

1259. 据钟杰文先生所述，张女士随后与李俊贤先生对话，并特意把相关信息转发给钟先生。他指示员工继续进行火警钟维修工程。不过，他知悉宏泰消防当时无法对已修妥的部分进行测试（从而完成维修工程）。

1260. 大约与此同时，黄健华先生亦发现宏盛阁（G 座）的消防上水泵已被拆除，以及至少在宏昌阁（F 座）、宏盛阁及宏志阁（H 座）的消防上水泵开关已被关闭。他随即就上述情况拍摄影片。钟杰文先生获悉此事。他在作供时表示，当时才知道宏福苑的消防装置工程不只涉及消防水缸，但由于他不肯定正进行的实际工程为何，遂指示员工把发现的情况告知郑芷盈女士。

1261. 其后，黄健华先生作供时表示曾询问郑芷盈女士有关情况，郑女士称，当时正进行消防装置工程，因此须把刀掣关闭。据黄先生所述，郑女士告诉他宏业自行找注册消防装置承办商关闭消防系统。黄先生续称，他曾询问郑女士是否已提交关闭通知书，并要求查阅副本，但郑女士当时未能找到相关文件。

1262. 郑芷盈女士承认于 2025 年 11 月 19 日与黄健华先生的对话，但否认黄先生曾提出查阅关闭通知书的要求。她亦承认宏泰消防作为宏福苑消防装置的定期注册消

防装置承办商，应有权查阅关闭通知书，但她从没想过向宏泰消防提供相关文件。

1263. 2025 年 11 月 21 日，李俊贤先生返回宏福苑宏志阁（H 座）进行火警钟维修工程。当天，他留意到宏志阁的刀掣仍然关闭。完成维修后，他于 15 时 30 分离开。

1264. 大约与此同时，即 2025 年 11 月 21 日 14 时 20 分，郑芷盈女士透过 WhatsApp：(i)向钟杰文先生发送 15 幅相片，夹附的信息指该等相片证明消防水缸已重新注水，并询问宏泰消防可否完成维修消防装置，及签署 FS251 证书并提交消防处；以及(ii)询问宏泰消防是否已为宏新阁（C 座）安装新的消防上水泵。

1265. 根据钟杰文先生的证供，他于 2025 年 11 月 21 日 15 时 20 分致电郑芷盈女士，亲自要求索取关闭通知书。然而，这说法与他们当时的电话纪录有出入。郑女士的电话纪录显示，于 2025 年 11 月 21 日，只有一次来电由钟先生于 15 时 20 分拨出，而郑女士没有接听该次来电。钟先生的电话纪录则显示，该通电话（同样是 15 时 20 分）只维持九秒，这较符合未接来电的情况，而非正常的电话通话。

1266. 根据以上电话纪录，钟杰文先生在被质问下声称郑芷盈女士于同日 16 时 57 分回电给他。然而，他的电话纪录显示该次据称的来电只维持六秒，通话时间比据称于 15 时 20 分的通话更短，因此当时更不可能有任何具实质内容的对话。

1267. 基于以上客观的纪录，委员会只能拒绝接受钟杰文先生关于 2025 年 11 月 21 日致电郑芷盈女士索取关闭通知书的证供。不过，这项裁断不影响黄健华先生，委员会认为黄先生是一名可靠的证人，他在证供中提及于 2025 年 11 月 19 日要求查阅关闭通知书一事，其证供的可信性与钟先生的不相同。

1268. 置邦代表大律师质疑黄健华先生证供的可信性，理由是黄先生在口述证供中提出并未记录在其证人供词内的新资料。此外，若黄先生曾提出索取关闭通知书的要求，郑芷盈女士理应不难从置邦的电脑系统中取得有关资料。

1269. 在相对可能性的衡量下，委员会倾向接纳黄健华先生的证供。首先，根据 WhatsApp 通讯纪录，黄先生确实发现刀掣曾被关闭，这方面没有严重争议。在此情况下，注册消防装置承办商显然会就此要求查阅关闭通知书副本。其次，如本章各个部分阐释，置邦员工以散漫和敷衍的态度处理消防装置事宜，削弱了郑芷盈女士这方面证供的可信性。无论如何，如下文所示，委员会在评估这场灾难性大火中各方的责任时，无须解决这项事实上的争议。

1270. 此时须注意的是，郑芷盈女士于 2025 年 11 月 21 日发送予钟杰文先生的照片，实为 2025 年 8 月 20 日至 11 月 13 日期间，于多个不同日期所拍摄的消防水缸照片（拍摄日期在照片上已有显示），部分照片显然是较早前拍摄的。再者，唐庆麟先生于 2025 年 10 月 16 日观察到，

至少宏仁阁（A 座）、宏道阁（B 座）及宏新阁（C 座）的消防水缸并无储水。

1271. 钟杰文先生作供时表示，他收到照片后，已察觉照片是较早前拍摄的，但由于消防泵当时已经关闭，消防栓系统无论如何亦不会运作，因此他没有要求黄健华先生或李俊贤先生检查消防水缸。

1272. 为解释为何发出较早前拍摄的照片，郑芷盈女士表示，她向钟杰文先生发送这些照片，以确认照片是否足以作为证明，让钟先生确信消防水缸已重新注满水，又或钟先生是否还需要其他协助，方可发出 FS251 证书。

1273. 根据上文概述的证据，委员会同意杜资深大律师的陈词指，宏泰消防及置邦就未有纠正火警警报系统被关闭一事应负有责任，不能置身事外。虽然双方之间存在事实上的争议，但委员会的裁断无须取决于解决该等争议。

1274. 宏泰消防是获委聘进行年检及后续维修工程的注册消防装置承办商，有责任尽职审慎地完成消防装置维修工程，并就任何发生火警时会危及楼宇的情况通知消防处。然而，宏泰消防处事被动，亦未有确保消防装置全面运作或尽快恢复全面运作：

(i) 早于 2025 年 10 月，宏泰消防在维修工程方面已表现出被动的态度，需要置邦就有关工程何时展开、恢复和完成多番催促。

(ii) 宏泰消防于2025年10月发现消防水缸并无储水后，未有确保已查阅相关的关闭通知书副本，从以确认另一注册消防装置承办商确实在监督消防水缸的相关工程，以及确认该消防装置承办商正在评估相关的消防安全风险并通知消防处。

(iii) 就宏泰消防曾否要求索取关闭通知书的副本，存在事实上的争议，但值得注意的是，尽管事态严重，宏泰消防从没认为有必要以书面方式提出索取关闭通知书的要求。

(iv) 此外，若宏泰消防确实曾要求索取关闭通知书但未果，便应主动向消防处报告有关事宜，或采取步骤恢复消防栓系统及火警警报系统的运作。

(v) 宏泰消防于2025年11月19日发现消防加压泵房内的刀掣被关闭。宏泰消防知道进行消防水缸维修工程无须关闭刀掣。此乃明显的警示，理应促使宏泰消防即时采取主动跟进行动。如置邦未能给予适时的回应并提供证明文件(包括提供关闭通知书的副本)，宏泰消防应该自行向消防处报告有关事宜。

1275. 要概括宏泰消防的态度，钟杰文先生本人的说法最为贴切。他表示，由于已有另一注册消防装置承办商负责，他不便干涉，亦不宜教导另一个承办商如何施工(原

文为：「*佢已经搵咗另外一间做……唔好教人做嘢，唔系自己慨嘢*」），尽管他亦觉察到「有些不妥」（原文为：「*我自己觉得唔妥都好*」）。

1276. 然而，该做法违反《FS 2021 关闭装置通函》的规定。该通函订明如注册消防装置承办商发现「*发生火警时或会危及整幢建筑物*」的情况，必须向消防处提交书面通知。

1277. 宏泰消防知悉火警警报系统及消防栓系统已被关闭，钟杰文先生亦察觉情况有些不妥。即使从最有利宏泰消防的角度审视，宏泰消防所作的只是要求查阅另一注册消防装置承办商提交的关闭通知书副本。此举显然不足，尤其因为置邦在火灾发生前从未向宏泰消防提供任何关闭通知书的副本（这点并无争议）。假如宏泰消防有履行其职责，便应在全面掌握情况前，设法暂时重启火警警报系统，或至少应通知消防处，说明火警钟似乎已被停用一段颇长时间。倘若宏泰消防采取了上述任何一项措施，火警警报系统本可在火灾当日运作。

1278. 至于置邦，该公司不应单单依赖宏泰消防。除了罗国瑞先生本就不应触碰消防加压泵房的刀掣，置邦须就下列过失负上责任：

(i) 首先，置邦应确保在多个承办商受聘的情况下，各方均知悉工程的状况。无论宏泰消防曾否要求索取关闭通知书的副本，置邦都应该以书面方式主动告知宏泰消防有关工程的进度，

并向宏泰消防提供关闭通知书及任何其他正式纪录，让后者了解有关情况。这本该是管理处理应负责的事情。

(ii) 第二，于 2025 年 11 月 21 日向钟杰文先生发送较早前拍摄的照片，可以说是毫无作用。消防处的呈报机制并非单是填表程序，更旨在确保消防装置已切实维修妥当，并经注册消防装置承办商妥善评估相关消防安全风险。

(iii) 假如置邦能更主动确保宏泰消防知悉消防水缸工程的范围及状况，将有助宏泰消防了解关闭各项消防装置的必要性。

1279. 假如宏泰消防及置邦各尽其职，则几乎可以肯定火警警报系统于火灾当日可恢复运作。

F. 置邦的过失

1280. 委员会已于上一节探讨置邦就关闭消防装置所须承担的责任。

1281. 作为一间物管公司，置邦容许关闭火警警报系统电源的错误发生，委员会无疑感到失望。

1282. 《消防（装置及设备）规例》第 7(1)条规定，任何非注册承办商的人，均不得保养、检查或修理装置在任何处所内的任何消防装置。物业管理业监管局

（「物监局」）于 2024 年 4 月发布的《处理消防安全工作操守守则》第 A(3)条亦载有相同规定。对物管公司而言，这是「基本知识」。因此，置邦的职员绝无理由指示其技工，协助宏业进行任何与消防装置有关的工作。

1283. 令人深感不安的是，置邦的职员在处理对安全有严重影响的消防装置相关事宜时，态度轻率。他们完全没有意识到当中所涉危险，更毫无警觉地容许置邦的技工操作消防装置。他们只是跟从宏业的指示，未曾提出过任何质疑。此外，他们亦没有留意有关张贴告示以通知居民关闭消防栓系统的细节。尽管修理消防水缸的工程属宏业及其注册消防装置承办商（即中华发展）的责任，但置邦没有主动采取任何措施以妥善通知居民，确实极不理想。这充分反映了他们的工作态度。

1284. 此外，宏福苑的技术工程亦缺乏有效监督。置邦工程主任林文欣先生负责宏福苑一般技术工程，他深知置邦操作消防装置属违法行为。虽然林先生于 2025 年 4 月 2 日至 10 月 7 日期间并非在宏福苑工作，惟令委员会感到诧异的是，置邦管理处在该时期并无设立妥善的监管制度，以监督较基层的技工的工作。

1285. 即使林文欣先生曾于该段期间在宏福苑工作，结果亦会是一样。根据当时的工作流程制度，发出此类性质的工作单无须通知工程主任，这意味着技工只须依从管理处人员所发出的指示操作消防装置，而无须任何如林先生般的工程主任监督。而即使林先生于 2025 年 10 月在置邦复工之后，他亦从未意识到自己应该对宏福苑的主

要技术系统（包括消防装置）进行巡查，或检查曾就该等系统进行过哪些工程。当时亦没有任何工作制度要求他执行上述工作。对于此类关乎工作制度的系统性缺失，委员会无疑感到失望。

1286. 在这种散漫的工作环境及文化下，置邦的职员极有可能没有多加留意宏泰消防就关闭刀掣所发出的任何警告。如上文所述，置邦的责任并不取决于解决置邦与宏泰消防之间沟通的事实争议。即使如此，基于当时置邦管理处的工作环境及文化，委员会质疑置邦的职员是否会认真看待宏泰消防的任何警告（如有发出警告的话）。这无疑会削弱置邦职员就此所作的证供的可信度。

1287. 本节亦会审视置邦在宏福苑工程中另外两个方面须负上的责任。

1288. 第一是吸烟问题。正如本章开首所述，建筑工人吸烟的问题持续发生，而宏业及鸿毅均未能妥善处理。

1289. 证据显示，置邦充分意识到这个问题：

(i) 置邦备存了一本投诉纪录簿，当中载有多项吸烟投诉纪录，最早可追溯至 2024 年 7 月 29 日，并至少持续至 2025 年 2 月 24 日。而跟进工作的栏目通常显示投诉被转交予宏业及／或法团；以及

(ii) 置邦的保安人员接获指示，如在巡逻期间看见工人吸烟，须要求他们停止。保安人员已在公用地方张贴「严禁吸烟」告示，而宏业亦在棚架及外墙上张贴告示。

1290. 尽管如此，郑芷盈女士承认情况并无改善。她认为前线人员没有权力，且在实际操作中亦无法控制宏业建筑工人的行为。

1291. 置邦对吸烟投诉的回应，再次反映了其消极被动的态度。单纯向宏业转达投诉根本毫无意义，如置邦（以其作为宏福苑物管公司的身分）曾主动向劳工处举报工人吸烟的普遍情况，则投诉便更具可信性，能让劳工处察悉这是持续发生的严重问题，从而有机会促使劳工处采取执法行动。

1292. 第二是逃生通道楼梯间内的生口问题。置邦的证据显示，他们知悉在宏福苑开设生口的情况。郑芷盈女士表示，她约于 2024 年 8 月留意到宏业把部分楼梯间窗户改装为生口。她解释指，置邦向其保安人员就该等生口作出的唯一指示，是要将任何被发现未有上锁的生口锁上，而这项指示是基于保安理由，并非基于消防安全。郑女士亦承认，置邦没有特别意识到该等生口会带来的消防安全风险，因为鸿毅已获委聘为顾问，置邦相信鸿毅会就任何此类风险行使其专业判断。

1293. 置邦依赖鸿毅的专业判断是可以理解的。然而，委员会同意法律团队的陈词，即置邦仍理应对火警风

险保持警觉。根据置邦的《物业及设施管理手册之保安工作指引》，保安人员巡逻的目的之一是预防及侦测火警风险，当中订明，保安人员巡逻时应特别留意架设棚架的地方。此外，根据同一份工作指引，保安人员巡逻时其中一项应特别留意的事项，是检查通往逃生通道楼梯间的防火门是否均已妥为关闭，目的是确保逃生通道楼梯间能维持密封，以便在火警发生时为居民提供安全的逃生通道。该等生口却令逃生通道失去这个功能，而置邦理应对此问题保持警觉。置邦至少可以且应该向新管委会、宏业或鸿毅提出此问题；倘未能如此，亦应向独立审查组通报这个问题。然而，置邦未有对生口一事采取任何行动。

1294. 基于上述事宜，尽管置邦并不须就吸烟以及开设生口问题承担主要责任，但他们理应采取更积极主动的行动，以应对有关问题。

1295. 事发时黎永利先生为置邦聘用的物业经理，负责管理宏福苑的置邦办事处。置邦并没有要求黎先生向委员会提供任何证人供词。黎先生仅于 2025 年 12 月 4 日向警方提供了一份非常简短的陈述，包括他否认知悉火警警报系统被关闭，亦否认知悉中华发展作为注册消防装置承办商，就消防水缸维修工程提交关闭通知书一事。据黎先生所述，宏业全权负责执行该等维修工程。

1296. 就上述各段所提及的散漫工作文化及缺乏妥善监督制度，委员会未有机会考虑黎永利先生应否承担责任。然而，由于黎先生在事发时身为管理处的主管，本报告有必要提及其担当的角色以作全面纪录。

G. 宏福苑前管委会与新管委会的过失（如有）

1297. 根据在听证会上作供的部分居民所述，他们对前管委会及新管委会的工作均不满意，认为两届管委会皆未能采取足够措施以防止火灾发生。因此，委员会须审视两者在工程施工期间的角色及参与程度。

1298. 火灾发生前，不少居民曾就工人在宏福苑吸烟一事提出投诉。另有一些居民亦有就下述风险表达关注：(i)全部八幢楼宇同时进行工程；(ii)使用可燃发泡胶板遮盖窗户；(iii)在楼梯间开设生口；(iv)使用不合规格的棚网替代在台风中损毁的棚网。一名居民曾质疑为何前管委会及新管委会容许宏业在楼宇外的行人通道架设竹制上盖，而非按工程合约所协定的钢铁上盖。他认为如当时架设的是钢铁上盖，或许可避免在火灾时因竹枝掉下而阻塞地面层逃生通道的情况。

1299. 就此，徐满柑先生及江祥发先生就前管委会及新管委会（特别是后者）为应对上述关注所采取的措施作供。如上文所述，江先生是前管委会及新管委会的委员，而徐先生则是新管委会的主席。

1300. 根据各个工程进度会议的会议纪录及与工程相关的 WhatsApp 群组内容，前管委会及新管委会均曾向宏业、鸿毅及置邦的代表反映居民的关注。

1301. 就有关吸烟的投诉而言，新管委会显然曾敦促宏业解决问题。江祥发先生甚至提出，如果问题持续，宏业本身应就其工人吸烟而被罚款。

1302. 至于全部八幢楼宇同时进行工程的建筑工序，委员会已在上文第 B5 分节阐述这个问题。向业主（包括管委会）就进行宏福苑工程时应采取的安全程序提供建议，乃属建筑专业人士的责任。

1303. 就使用发泡胶板一事，委员会已在上文第 C2 分节阐述徐满柑先生为确保工程所用发泡胶板的安全所做的工作。徐先生本人只是业外人士，仍有自行尝试就发泡胶板进行了一些搜寻，但在进行宏福苑工程时使用安全物料，乃属宏业及鸿毅的最终责任。

1304. 至于对棚网的关注，毫无争议的是，根据工程合约的条款，宏业必须使用具阻燃特性的棚网。[redacted] 没有证据显示管委会（不论前或新管委会）知悉当中所涉的不当行为。事实上，证据显示管委会本身亦受到误导。举例来说，于 2025 年 11 月 8 日举行的工程进度会议上，鸿毅汇报指，独立审查组已检查棚网，确认符合阻燃标准。

1305. 关于开设生口一事，上文第 D 节已提及，前管委会主席邓国权先生曾向宏业及鸿毅提出安全方面的关注，但事件未获跟进。事实上，业外人士未必能意识到在楼梯间开设此类生口所带来的风险。

1306. 至于按工程合约所协定建造的钢铁上盖行人通道，证据显示，管委会因钢铁上盖行人通道尚未建成而暂缓支付款项。无论如何，没有证据显示，在如此规模的

火灾中，钢铁上盖行人通道能保持逃生通道畅通无阻。此外，管委会成员均为外行人，无从得知钢铁上盖行人通道如何能在火警发生时使楼宇更为安全。

1307. 委员会认为，有确凿的证据显示（如各个工程进度会议的会议纪录及各个 WhatsApp 群组的信息所示），前管委会及新管委会均曾向宏业、鸿毅及置邦反映居民的关注。至于部分较不明显的风险，管委会委员有理由信赖建筑专业人士会安全地进行工程。此外，他们有理由假设规管部门亦会监察建筑专业人士进行的工程。举例来说，任何人如进行实地巡查应能看到以下情况：(i)所有楼宇均被棚网包围；(ii)八幢楼宇同时进行工程；(iii)大部分单位窗户长时间被发泡胶板遮盖；以及(iv)楼梯间设有生口。独立审查组、消防处及劳工处曾多次视察宏福苑。若这些部门认为该等事宜没有问题，则不能期望仅属业主且没有技术背景的管委会成员会就这些问题采取进一步行动。

1308. 管委会成员并非建筑或物业管理的专业人士。他们只是由其他业主推选出来，代表业主处理大厦事务的业主。与其他业主一样，他们有理由信赖专业人士就进行工程及处理宏福苑大厦事务方面所作的判断。委员会认为，若对管委会成员施加不符合现实及严苛的职责，要求他们为超出其控制范围或专业知识的事情承担责任，只会令业主对参与大厦事务感到却步，这对于大厦的整体管理而言未必可取。

1309. 由于缺乏技术背景，业主（包括管委会成员）极难理解所有与进行宏福苑工程相关的技术事宜及工程

合约条款。委员会将在第十四章第 C3 分节进一步阐述此议题，探讨政府及专业团体在这方面可进行的工作，以协助业主。

H. 关于宏福苑工程各承建商／承办商及私营机构责任的总结

1310. 总括而言，宏业及鸿毅应受到委员会最严厉的批评。两间公司充分知悉导致火灾发生、火势迅速蔓延和大量伤亡等因素相关的火灾风险，但在进行宏福苑工程时，他们却无视所有投诉及安全隐患。最遗憾的是，这一切安全隐患及风险最终都成为事实，酿成香港史上其中一宗最具毁灭性的火灾。

1311. 宏业及鸿毅的所作所为并非纯粹疏漏或疏忽。在本研讯中呈交的证据清楚显示，他们蓄意在多方面敷衍塞责，[redacted]上述种种行径反映出他们唯利是图，完全罔顾宏福苑全体居民的生命安全。

1312. 这一切均在鸿毅担任顾问和负责监督宏福苑工程的期间发生。

1313. 宏业及鸿毅就所提供的服务获得酬金，工程合约总额约为 3.36 亿港元。然而，他们却辜负了业主及居民对两间公司会保障其生命安全的信任。[redacted] 宏业及负责其管理的人员（包括侯华建先生及何建业先生）、鸿毅及负责其管理的人员（即黄侠然先生），以及作为工程的注册检验人员的吴跃先生都是导致是次大火中多人无辜丧生的罪魁祸首。

1314. 盈利丰及负责其管理的人员（即陈耀辉先生），以及中华发展及其负责与宏业接洽的人员（即梁秉基先生）和签署关闭通知书的合资格人士（即严财华先生）同样须负上责任。

1315. [redacted]

1316. 中华发展是注册消防装置承办商，获委予法定责任监督楼宇消防装置的妥善运作，这在火警发生时至关重要。中华发展同意充当挂名注册消防装置承办商提交关闭通知书，没有履行监督消防装置关闭情况的重要责任，令所有居民的生命安全在火警发生时受到威胁。不幸的是，一直没有人察觉到火警警报系统被关闭，以致在火灾当日系统无法运作，大大减低火灾时所有被困人士的生存机会。中华发展亦没有履行责任，以检视：(i)是否有必要因宏福苑工程而关闭消防装置；以及(ii)若关闭确属必要，在考虑楼宇住户的安全后，关闭期是否恰当。严财华先生作为签署关闭通知书的合资格人士，应承担同等的责任。

1317. 同样令人震惊的是，正如梁秉基先生承认，这类「橡皮图章」的安排不仅仅涉及宏福苑，中华发展亦有为其他楼宇维修项目提供类似的服务。

1318. 置邦犯下严重错误，容许职员关闭火警警报系统的电源，大大减低居民及早从焚烧中的楼宇逃生的机会。置邦是受业主委托在大型楼宇维修工程期间管理大厦事宜的物管公司，上文第 F 节所述的其他事宜亦损害了置邦的专业信誉。物监局可考虑在本研讯的结果公布后，采取适当跟进行动。

1319. 与上文提及的其他各方相比，宏泰消防的责任可被视为较轻微。宏泰消防在处理属严重问题的消防安全隐患事宜方面表现消极被动，理应受到批评。委员会明白宏泰消防并非发出关闭通知书的注册消防装置承办商，但作为注册消防装置承办商，宏泰消防在进行工程时如发现涉及重要安全隐患的事宜，理应主动跟进。然而，宏泰消防向置邦提出关于关闭通知书的事宜之后，便没有再作实质跟进。

1320. 此外，在听证会上亦发现负责签署 FS251 证书的工程师钟杰文先生，不论于 2025 年 3 月进行年检，还是于 2025 年 10 月及 11 月进行消防装置维修工程时，均没有亲身到宏福苑。钟先生根据宏泰消防职员提供的资料签署 FS251 证书，这做法显然并不可取。作为合资格签署 FS251 证书的消防安全专业人员，他理应不时到场核实其职员向他提供的资料。由于本案并无涉及资料准确性的问题，钟先生未有因 FS251 证书资料错误而承担责任，实属

侥幸。然而，在发生火警时消防装置对于保障居于多层楼宇的居民极其重要，因此所有消防安全专业人员必须严肃恪守《消防条例》及其附属法例所规定的职责，在签署任何法定表格前亦务须格外谨慎。

1321. 委员会厘清宏福苑工程中承建商／承办商及各私营机构的责任后，会在下一章探讨政府部门的责任。

第十一章
政府部门对宏福苑工程火警风险的监管责任和承担

A. 概要

1322. 本章分析有关各政府部门及公共机构在监督与宏福苑工程相关火警风险的责任及承担。

1323. 委员会收到宏福苑居民曾向多个政府部门作出大量投诉的证据，当中带出严肃的问题，就是负责监督的部门，究竟有否充分调查连一般市民亦认为具火警风险的危害。政府部门在处理这些投诉时互相推诿，其后不了了之，未有妥善解决。最终，没有政府部门就各项消防安全问题承担主体责任，有关火警危险的投诉石沉大海。

1324. 宏福苑工程所涉的火警风险未受正视，实属遗憾，因为近年发生数宗涉及楼宇外墙和建筑地盘的火警（「以往同类火警事故」），已清楚显示这类火警的风险：

(i) 最明显的同类事故是2017年6月14日在楼高24层的伦敦格兰菲尔大楼发生的大火。大楼四楼一个厨房最先起火，继而蔓延到大楼外墙，点燃了外墙上的铝质合成材料雨屏覆层和发泡胶绝缘物料，导致火势在数小时内迅速向上蔓延，使大楼四面陷入火海。大楼早前的翻新工程在外墙使用了可燃的覆盖物和保温物料，是导致火势迅速蔓延的主要物理成因。大火共夺去72人性命。

(ii) 第二宗同类事故是 2023 年 3 月 2 日尖沙咀海员俱乐部地盘大火，该处是一个新酒店大楼的建筑地盘。根据消防处的调查报告，大火成因相信是放置在建筑物顶层位置的斜切割机漏电，所产生的火花和热力点燃堆积其中的木屑以至附近的可燃物。大火后来升为四级，有两人受伤。

(iii) 第三宗同类事故是 2025 年 10 月 18 日中环华懋大厦外墙棚架大火。事发时，该幢商业楼宇正进行楼宇维修工程。根据消防处的调查报告，大火成因相信是有未熄灭的吸烟产品被弃置于华懋大厦与毗邻楼宇一楼的相连后巷，其后起火并点燃该处大量杂物和附近的可燃物。华懋大厦当时被棚架和保护网覆盖，大火蔓延至其外墙，并波及邻近大厦数个单位。大火后来升为三级，有四人受伤。

(iv) 其他较不明显的同类事故，则是 Usmani 教授提及的火灾事件：第一宗是 1987 年 11 月 18 日导致 31 人死亡的伦敦国王十字车站大火；第二宗是 1996 年 11 月 20 日造成 41 人死亡的香港嘉利大厦大火。Usmani 教授表示，两起事故有助我们了解火势在倾斜的烟囱场景（国王十字车站的情况）及升降机槽场景（嘉利大厦的情况）快速垂直蔓延的可能性和风险。嘉利大厦大火是由楼宇维修工程的烧焊火花所致。

1325. 虽然有人或会认为，除专家外，一般人未必理解国王十字车站大火和嘉利大厦大火展示的烟囱效应，但上述首三宗火警事故清楚显示：

(i) 楼宇外墙有可能发生火警，尤其是在楼宇维修工程施工期间。

(ii) 建筑地盘和楼宇维修地盘存放大量可燃建筑物料，火警风险极高。

(iii) 鉴于火势沿楼宇外墙迅速蔓延的可能性，兴建中或维修中楼宇的外墙采用具阻燃特性的建筑物料至关重要。

(iv) 楼宇外墙火警始终存在蔓延至邻近楼宇的风险。

(v) 在建筑地盘和楼宇维修地盘弃置未熄灭的吸烟产品可引致大火。

1326. 在住宅楼宇进行楼宇维修工程期间，大量住户仍居住于单位内，一旦发生火警，造成严重伤亡的风险确实存在。宏福苑许多居民持续反映他们的安全关注，由此可见，即使业外人士亦知道与楼宇维修工程相关的火警风险，因此规管当局不可能辩称对这些工程地盘的火警风险和可能的后果毫不知情。本案所涉的其他建筑专业人士、消防安全工程专业人士和大厦管理专业人士同样不能以此开脱责任。

1327. 诚然，正如本章其他部分的论述所示，政府的确已采取了若干预防措施，例如在海员俱乐部大火和华懋大厦大火后，分别发出《屋宇署 2023 年通告》和《屋宇署 2025 年 10 月通告》。然而，事实证明，这些措施远不足以消除宏福苑楼宇维修地盘的火警危险。

1328. 上一章已清楚说明，私人承建商／承办商和顾问欺骗了规管部门。然而，正如杜资深大律师所指出，欺诈之所以得逞，正是由于规管部门的自身做法：独立审查组事先给予巡查通知，让对方有时间营造合规假象，而多个部门均未经核实受审查方所提供的文件便全盘接纳文件内容的真确。上述两种情况均显示，规管部门仅依赖受规管方的诚信行事，以致明显的火警危险未获调查。一个可因被规管方的片面之词而被规避的规管制度，并非一个有效的监管制度。

1329. 没有任何监管制度是完美的。即使如此，相关规管部门若执法宽松，必然导致私营的受规管方表现差劣，敷衍塞责，且未达标准。宏福苑居民和公众有期望规管部门本可做得更多，以保障他们在楼宇维修工程施工期间的安全，实属合情合理。然而，现有证据清楚显示，规管部门在这方面履职不力，这些系统性和普遍性的缺失必须予以正视。

1330. 委员会将按下列次序检视各政府部门的不足与缺失：(i)屋宇署及独立审查组（见第 B 节）；(ii)消防处（见第 C 节）；(iii)劳工处（见第 D 节）；(iv)其他政府部门及公共机构（见第 E 节）。委员会会于第 F 节作总结。

B. 屋宇署及独立审查组

1331. 屋宇署负责规管建筑工程监管制度（包括制定标准）及进行楼宇维修工程的建筑专业人士。由于宏福苑的楼宇属获资助楼宇，房屋局常任秘书长办公室辖下的独立审查组获授权力，负责宏福苑工程的实质监督工作[112]。在此情况下，委员会宜一并考虑屋宇署及独立审查组的责任。

1332. 委员会经审慎考虑证据后，认为屋宇署及独立审查组作为主要负责监督宏福苑工程施工情况的两个部门，在确保该等工程安全方面未能妥善履行监督职责。此等缺失属系统性及多层次的问题，牵涉政策及运作层面：

(i) 在设计监管制度时，过于依赖建筑专业人士的诚信；

(ii) 在设计监管制度时，未有切实注意楼宇维修地盘的火警风险及悲剧后果；

(iii) 未有确保楼宇维修工程中在楼宇外墙使用的「临时建筑物料」受到足够规管；

(iv) 未有妥为处理投诉和就投诉进行适当调查；

(v) 未有在运作层面上妥善及认真地履行规管职责；以及

112 独立审查组成立的历史、其角色与职能，以及与屋宇署的关系，详列于第九章第 C 节。

(vi) 屋宇署及独立审查组之间未有在执行规管制度方面保持良好协调，以及屋宇署未有妥善审核独立审查组的工作。

1333. 委员会将依序探讨这些缺失。

B1. 在设计监管制度时，过于依赖建筑专业人士的诚信

1334. 如第九章所述，与宏福苑工程相关的两套建筑工程监管制度，分别为强制验楼计划及小型工程监管制度。

1335. 从本研讯的证据清楚可见，在宏福苑工程施工期间，鸿毅与吴跃先生（分别作为项目顾问及注册检验人员）及宏业（作为注册承建商）分别曾批准和采用不安全的建筑工序及不安全的建筑物料，导致火势迅速蔓延。这些不安全的工序包括使用不具阻燃特性的棚网及帆布、在逃生楼梯间开设生口，以及使用发泡胶板遮盖住宅单位的窗户。如第九章第 B 及 C 节有关规管制度的部分所述，不论是在强制验楼计划抑或小型工程监管制度的规管制度下，除非有投诉个案，否则规管部门在楼宇维修工程施工期间不会进行实地巡查。换言之，采用这些不安全的建筑工序，以及使用不安全建筑物料的情况没有被发现，而规管部门也错失机会，未能消除宏福苑楼宇维修地盘的相关火警危险。

1336. 在设计规管制度时，屋宇署所依循的原则是，有关确保楼宇维修工程施工安全的责任主要由相关订明建筑专业人士及注册承建商负责。故此，火灾发生前，强制验楼计划及小型工程的工程监管程序，在设计上只要求注册检验人员及注册承建商仅须在工程展开前及完成后，向监管部门呈交通知书或工程文件。监管部门继而会检视有关文件，抽样查核文件从表面看来是否齐全。在这些通知书或工程文件当中，只有一小部分会被抽选进行实际的实地巡查。而在这些个案中，施工前巡查是为了确保没有违例展开工程，而完工后巡查是为了确保最终工程符合《建筑物条例》的条文。换言之，除非接获投诉，否则监管部门不会进行实地巡查以确保楼宇维修工程期间的安全。委员会认为，这是完全不能接受的重大制度缺失。

1337. 在火灾前的监管制度下，独立审查组（甚或屋宇署）没有机制妥为监督注册检验人员的工作。事实上，最初指定负责宏福苑楼宇维修项目的注册检验人员是沈巨忠先生。他于 2022 年 7 月去世。证据显示，独立审查组直至 2024 年 9 月在处理一宗投诉时，才得悉此事。监管制度如此松散，出现上述情况并不会令人感到十分惊讶。然而，当监管部门经此漫长时间后才发现注册检验人员已去世，实令整个规管制度形同虚设。

1338. 此外，监管部门在楼宇维修工程施工期间没有进行任何实地巡查，使监管制度欠缺有效的机制，妥为监督注册检验人员的工作。

1339. 在屋宇署和独立审查组工作的规管人员是具丰富经验的建筑专业人士。在听证会上，屋宇署及独立审查组的证人承认，在建筑业界中有「害群之马」。他们亦知悉订明建筑专业人士与注册承建商之间有潜在的合谋风险，但他们却把正进行楼宇维修工程之楼宇的居民安全交由这些人负责，完全没有任何有效监管。屋宇署及独立审查组的建筑专业人士容许这样松散的工程监管制度存在，实在令人不安。

1340. 执法机构就职权范围（二）的研讯所提交的报告揭示：(i)在众多楼宇维修工程承建商当中，存在广泛、系统性且沿用已久的做法，影响楼宇维修工程的招标结果；(ii)有迹象显示，这些个案中有部分牵涉三合会；以及(iii)在楼宇维修保养业界中，行为不当的顾问并不罕见。媒体也会不时广泛报道此议题。因此，规管部门没有任何借口采取如此宽松的做法而没有审视规管制度的成效。

1341. 此外，透过采用该等建筑工程监管制度，规管部门实际上把监督建筑专业人士的责任加诸居民身上。然而，一般居民在大型楼宇维修工程和消防安全风险方面欠缺专业知识。举例来说，居民在楼梯间看见生口，未必知道这是[redacted]有火警危险的做法而促使他们作出投诉。独立审查组不应把其监管职能转授予一般居民。

1342. 另一例子是在宏福苑使用的塑胶帆布及帆布的处理事宜。独立审查组在火灾前没有就该等物料的阻燃性进行调查。有关专家在本研讯中作供时指该等物料缺乏阻燃性后，该等物料才成为政府的关注重点。解释可能十

分简单：由于不曾有居民投诉该等物料，在投诉主导的处理手法下，塑胶帆布及帆布的阻燃性因而未经查核。对独立审查组而言，没有投诉即代表不存在问题。

1343. 委会员认为，像宏福苑工程这般大型楼宇维修工程必须进行一些巡查。在本研讯中，有质疑指于逃生楼梯间开设生口，以及使用发泡胶板遮盖楼宇不同单位窗口的做法，在业界是否常见。规管部门如在楼宇维修工程施工期间不进行任何巡查，欠妥和不安全的工序或会长时间不被察觉，可能危及仍居于楼宇内众多住户的生命安全。更甚的是，该等不安全工序会有机会成为业界的普遍做法，在火警风险方面带来严重影响。

1344. 委员会认同，没有制度可絕对防止不法建筑专业人士为规避规例而蓄意作出企图欺骗的行为。然而，随着楼宇维修保养业界环境不断转变，而众所周知，不法的专业人士和业界人士越来越多，规管部门至少应不时检视规管制度是否有效，尤其是制度本身的目的是保障公众的整体安全。

1345. 规管部门（包括屋宇署及独立审查组）在楼宇维修工程期间，实质上是把其监管责任交予一般市民，且依赖承建商／承办商及专业人士自我规管。因此，规管部门当局未能履行其当中一项重要的监管责任。

B2. 在设计监管制度时没有正视楼宇维修地盘的火警风险及可带来悲剧的后果

1346. 如第九章第 B2 分节所述，本港的建筑工程监管制度，是因应工程不同的性质、规模、复杂程度及风险水平，而对各类工程作出监管。复杂及高风险的工程，例如新楼宇、改动及加建工程与拆卸工程，均需要更多合资格专业人士参与。至于规模相对较小、复杂程度及风险都较低的小型工程（包括修葺外墙、屋顶及排水渠管），则可按 2010 年推出的法定小型工程监管制度订明的简化程序进行。

1347. 为减少业主的支出及不便，小型工程（包括香港所有大型楼宇维修工程）会采用简化的工程监管程序。在小型工程监管制度订明的简化程序下，须向规管部门提交的文件或报告会较少。复杂程度或风险较低的小型工程所需聘用的合资格订明建筑专业人士亦会较少，甚至完全不需要聘用此等人士。

1348. 因此，讽刺的是，纵使宏福苑工程的总价超过 3.3 亿港元左右，并涉及为八幢共有数千名居民居住的高楼住宅大厦全面翻新外墙，但竟然归类为小型工程，而非须经独立审查组批准和同意的大型工程。正如杜资深大律师所指，《屋宇署地盘监察组手册》第二章第 11 号指令把需要「*翻新整幢建筑物的外墙*」的外部改动及加建工程归类为「*高风险*」地盘。然而，在宏福苑进行的同类工程却被视为风险较低的小型工程。

1349. 如第九章第 C4 分节所述，宏福苑工程共涉及 48 份小型工程呈交文件，当中 24 份属第 I 级别小型工程，其余 24 份则属第 II 级别小型工程。

1350. 2025 年，独立审查组一共收到 27,585 份小型工程呈交文件，而审查总数目标则为 1,275 份，这代表约有 95%的小型工程呈交文件未经任何形式的审查。在该 1,275 份经审查的小型工程呈交文件中，有 1,070 份经基本审查，有 180 份经实地审查，有 25 份经工程展开前的实地审查。即使是实地审查及工程展开前的实地审查，地盘巡查都是在小型工程开工前和完工后进行的。除非接获投诉而须转交强制验楼小组调查，否则在工程进行期间不会进行地盘巡查。

1351. 屋宇署自 2023 年起采取了进行地盘安全巡查的政策，但独立审查组在宏福苑火灾发生后才得悉此事。因此，独立审查组在小型工程进行期间没有巡查工程地盘。然而，即使独立审查组跟从屋宇署 2023 年的政策，被拣选进行地盘巡查的呈交文件亦只占小型工程呈交文件总数约 0.8%。对于这个百分比是否足够实在存有重大疑问。

1352. 尽管简化楼宇维修工程的监管程序或许在政策考量上有其好处，但规管部门在设计规管制度时，显然未有注意一旦楼宇维修地盘发生火警可能导致的悲剧后果。正如屋宇署的张玉清女士所承认，因为施工地盘内仍有人居住，宏福苑的大规模工程属于最危险的工程类别。然而，适用的监督标准却可能比没有人居住的新楼宇地盘

的标准更为宽松。正如以往同类火警事故的惨痛经验所示，在有人居住的楼宇发生外墙火警，伤亡人数可以很高。鉴于与楼宇维修工程相关的火警可能会造成悲剧后果，监管部门理应根据相关工程的风险，编配其工作及监督的优先次序。

1353. 委员会注意到，屋宇署现已把大部分楼宇维修工程重新归类为小型工程监管制度下的第I级别，规定该等工程须由订明建筑专业人士监督，并要求订明建筑专业人士及注册承建商在工程展开前和完成后提交通知书及图则。然而，委员会认为，由于楼宇维修工程进行期间发生火警可能会引致悲剧后果，屋宇署应该针对与楼宇维修工程相关的需要及风险，专门设计一套全新的建筑工程监管制度。举例来说，对于像宏福苑这类大型楼宇维修工程，必须进行实地巡查。如有需要，在特别大型的楼宇维修项目动工前，应另外进行风险评估，以减低对仍居于楼宇内的住户所造成的安全风险。

1354. 基于上述原因，委员会认为，屋宇署及独立审查组在设计建筑工程监管制度时，均未有正视楼宇维修地盘发生火警的风险及悲剧后果。

B3. 未有确保楼宇维修工程中在楼宇外墙使用的「临时建筑物料」受到足够规管

1355. 宏福苑工程使用的「临时建筑物料」（包括棚网、帆布、发泡胶板及踢脚板），查明是导致火势迅速蔓延的重要因素。

1356. 尽管建造新楼宇等工程所使用的建筑物料或有较严格的管制，但就用于楼宇维修工程的临时建筑物料而言，相关规管确实不足。屋宇署表示，其规例聚焦规管主要建筑物料，即涉及结构构件及耐火功能的建筑物料，例如混凝土、结构钢筋、防火门等。就只涉及小型工程的修葺工程（包括强制验楼计划下订明的修葺工程）来说，符合规定标准的主要建筑物料（如混凝土修葺物料），应显示在订明建筑专业人士或注册承建商制备的订明图则上；有关图则会呈交建筑事务监督，以作纪录。然而，现时对楼宇维修工程中常用临时建筑物料的管制甚少。鉴于楼宇维修地盘一旦发生火警可能会造成重大伤亡，对此类物料缺乏足够规管确实不理想。

1357. 棚网是高风险的临时建筑物料之一。若这些棚网不具备阻燃特性，火势便会如华懋大厦及宏福苑的火灾所显示，沿着楼宇外墙迅速蔓延。

1358. 一如第九章第 B5 分节所述，屋宇署发出的多份作业守则、作业备考、指引及通告函件确实有订明棚架上的防护物料须具备符合认可标准的阻燃特性，但并无厘清具体标准为何，直至 2023 年海员俱乐部发生火警后才发出《屋宇署 2023 年通告》，以订明「屋宇署 2023 年标准」为棚架上防护物料的可接受认可阻燃标准。

1359. 然而，火灾发生时并无足够的制度监督该等标准的遵行情况。屋宇署的张玉清女士证实，在这次火灾发生前，屋宇署检查棚网的做法仅限于检视证书，并没有实地抽样交由实验所进行后续测试。她的证供可理解为，在

火灾发生前，屋宇署会查核证书由哪间实验所发出，以及该实验所是否获得香港实验所认可计划（「HOKLAS」）认可，抑或受互认安排涵盖。在听证会上，杜资深大律师曾向独立审查组的古小平先生提出这项关于火灾前屋宇署做法的描述，后者未有提出异议，但指出屋宇署在火灾前发出的指引或作业备考未有载列有关说明。

1360. 本个案的事实清楚显示火灾前的做法有不足之处。如第四章第 C4 分节所述，日期为 2024 年 1 月 8 日的阻燃证书（由棚网供应商提交，旨在证明棚网具阻燃特性）并非真正证书。显然，任何以文件为基础的审查都有限制。如伪造证书正确标明认可实验所的名称，即使屋宇署按火灾前的做法，亦无法察觉有关造假行为。

1361. 此外，如 2024 年 10 月 28 日的实地棚网燃烧测试（明显是独立审查组因应投诉而进行）所显示，当时未有为棚网在地盘进行阻燃特性测试制定任何标准程序或规范。其中一项测试显示，当打火机移离棚网后，棚网仍持续燃烧超过 10 秒，最终须把火吹熄。政府化验所的李博士在作供时表示，根据当天的测试影片，她认为有充分理由在实验所环境下进行后续测试。

1362. 如第六章所述，非阻燃棚网是火势蔓延的关键因素。若在惨剧发生前已设立有效的制度监督棚网是否符合阻燃特性的要求，这次火灾或许不会造成如此重大伤亡。因此，进行有实质意义的核证是必需的：即抽样检查实际悬挂在楼宇的棚网，并在实验所进行测试。遗憾的是，火灾发生前并未设有这项要求。

1363. 屋宇署直至火灾发生后才展开有系统的核证。屋宇署发现多幢楼宇的证书涉及造假，因此下令拆除约230幢私人楼宇的棚网。屋宇署其后推出新的证书核证机制，载于《注册承建商作业备考85》。委员会对屋宇署采取上述新措施表示欢迎。

1364. 另一种高风险的临时建筑物料是楼宇维修地盘常用的帆布。帆布由塑胶物料制成，而调查专组进行实验及测试的结果已证实，帆布确实是助长宏福苑外墙火势蔓延的物料。

1365. 屋宇署的作业备考APP-70订明，只可以采用耐燃遮布遮盖「*围绕建筑物外墙搭建的棚架*」。其后，《屋宇署2023年通告》就遮盖棚架的塑胶帆布须符合的阻燃特性要求，订明了「屋宇署2023年标准」。委员会认为，作业备考APP-70大概可涵盖在斜棚上使用帆布的情况，但或未能涵盖帆布的其他一般用途，例如使用帆布遮盖通常散置于楼宇维修地盘各处的建筑物料(如外墙瓷砖)。鉴于塑胶帆布及帆布均属高度易燃的物料，规管部门应考虑是否对楼宇维修地盘内使用的所有塑胶帆布及帆布实施更严格的监管。

1366. 在本研讯的初期，使用塑胶帆布及帆布的情况未有引起太多关注。政府方面的证人在其证人供词中没有提及该等问题，直至专家就塑胶帆布及帆布阻燃性不足提出证据后，才成为政府的关注焦点。委员会认为，这显示规管部门未有充分考虑楼宇维修地盘使用非阻燃塑胶帆布及帆布所带来的危险。

1367. 在本研讯中引起关注的另一种临时建筑物料是发泡胶板。承建商曾使用发泡胶板长期遮盖楼宇单位的窗户，显然是为了保护窗户在外墙打凿工程进行期间免受损坏。发泡胶板大概并不属于《建筑物条例》条文所指的建筑物料。基于本研讯所得的证据，委员会有理由相信，宏福苑并非首个使用发泡胶板作此用途的楼宇维修地盘。事实上，若不进行例行地盘巡查，屋宇署及独立审查组根本无法得知使用发泡胶板作此用途的做法是否常见。

1368. 使用发泡胶板作此「临时」用途一直未有明确的指引，此情况极不理想。谢锦明先生与古小平先生均同意，暂时使用发泡胶板是可以接受的。然而，若欠缺具体指引及例行地盘巡查，便会让不法建筑专业人士有机可乘。如宏福苑的个案所示，各单位的窗户曾被发泡胶板遮盖约 15 个月，从任何角度来看，15 个月都不可视为「临时」。发泡胶板除了属于高度易燃的物料外，还会阻挡室内住户的视线，导致在火警时疏散出现延误。

1369. 本研讯中的专家证据显示，另有其他建筑物料为火势发展提供额外可燃物载量，包括工作平台上使用的通道、踢脚板，以及竹枝绑扎件。根据发展局应委员会要求所作的第一个回复，发展局承认目前并无任何规例或指引要求这些临时建筑物料须符合任何特定的耐火标准。正如宏福苑个案中火势迅速蔓延的情况所示，若尽可能对这些物料施加阻燃或耐火规定，定必有助减慢火势蔓延，从而在火警时提升安全。

1370. 在火灾发生前的制度下，屋宇署主要根据《建筑物（建造）规例》第 3(1)、3(2)及 16 条的一般法定条文规管临时建筑物料的安全。为防止滥用情况恶化，并考虑到可能造成的悲剧后果，委员会认为屋宇署应就各类临时建筑物料的阻燃特性施加更具体的规定。屋宇署应进行更全面的检视，并应制定具体的规例和进行地盘巡查，禁止在高风险地点（例如棚架及楼宇的光井）堆积临时建筑物料及相关废料。

B4. 未有妥为处理投诉和就投诉进行适当调查

(I) 处理投诉的一般模式

1371. 由上述首两项缺失可见，规管部门基本上对小型工程采取投诉主导的建筑工程监督制度。除非接获投诉，否则除了屋宇署随机抽选不少于 20%的第 I 级别小型工程个案（已呈交监工计划书以供审查的个案）进行地盘安全巡查的做法外，监管部门实际上不会在楼宇维修工程施工期间进行地盘安全巡查。因此，这类监管制度的成效，取决于处理投诉的方式。

1372. 独立审查组作为负责监管宏福苑工程的部门，并非不知道宏福苑居民提出的安全顾虑。该组确实曾接获居民大量投诉。作为一个只在接获投诉时作出查核的监管部门，至少应对所接获的投诉进行适当调查，但独立审查组并没有做到。该组对投诉的回应不足：多次在没有充分调查下，便接受注册承建商及注册检验人员提供的片面之词。

1373. 2024 年 2 月至 2025 年 11 月期间向独立审查组提出或转介予该组的 46 宗投诉，表列于本报告**附件 8**。

1374. 从表中可见涉及各种不安全建筑工序及不安全建筑物料的具体投诉，包括：

(i) 有关使用发泡胶板的投诉：参考编号 7、8、11 及 12；

(ii) 有关使用不安全棚架保护网的投诉：参考编号 9、41（投诉人明确提及华懋大厦棚架火警，并警告说宏福苑使用的棚网可燃）及 45；

(iii) 有关工人吸烟的投诉：参考编号 5；以及

(iv) 询问逃生楼梯间内玻璃砖墙的消防证书要求：参考编号 44。

1375. 这场火灾证实居民所表达的安全顾虑均属合情合理的，负责的规管部门，即独立审查组，有需要认真进行调查。

1376. 遗憾的是，独立审查组在处理投诉方面有以下不足之处：

(i) 未进行有实质意义的调查便结案，见于参考编号 7 及 45 的处理方式；

(ii) 将投诉人转介至被投诉对象，见于参考编号14-17、40及42的处理方式；

(iii) 未有处理投诉涵盖的所有事宜，见于参考编号12的处理方式；

(iv) 在未经核实情况下接纳解释，见于多宗投诉的处理方式；

(v) 拒绝披露关于楼宇维修项目的重要资讯（如注册检验人员的身分），见于参考编号20的处理方式；以及

(vi) 以有关事项不属其管辖范围为由拒绝处理投诉，见于参考编号27、34、35及40的处理方式。

1377. 总括而言，以上不足之处令独立审查组唯一依赖的投诉主导机制失去保障作用。投诉在未经调查下结案；作出的回复没有回应关注事项；或把投诉转介至被投诉对象。投诉本是促使独立审查组采取行动的唯一因素，但当有人作出投诉（正如居民就宏福苑多次作出投诉），该组却未有进行适当调查。

(II) 未有就使用发泡胶板进行适当调查

a. 独立审查组对使用发泡胶板的认知

1378. 独立审查组于 2024 年 9 月首次接获资讯，宏福苑窗户被发泡胶板遮盖。如上文所述，2024 年 9 月至 10 月期间，独立审查组收到至少四宗有关发泡胶板的直接投诉。

1379. 第一宗经 1823 查询热线作出的投诉指[113]「*大埔宏福苑现在进行大维修。现时在 F、G、H 座旁存放大量发泡胶。有居民自行拿了屋旁的碎料发泡胶进行测试，发现这些发泡胶是易燃物料，不是有阻燃的特性...管委会说会使用这些发泡胶，贴在每户的窗上做保护。*」

1380. 从这宗初步投诉中，独立审查组得悉：(i)这些发泡胶板是易燃的；(ii)这些发泡胶板会被贴在「*每户的窗上*」（即拟大范围用于屋苑全部 1,984 个单位）；以及(iii)地盘存放了大量发泡胶板。

b. 独立审查组的巡查及观察

1381. 2024 年 9 月 25 日，古小平先生及刘嘉敏女士到宏福苑进行独立审查组的第一次实地巡查。据古先生所述：

(i) 他留意到地上存放大量发泡胶板物料。有关照片确认地盘存放大量有关物料。

113 独立审查组清单参考编号 7，载于附件 8。

(ii) 他乘升降机到较高楼层，看到发泡胶板贴于升降机大堂玻璃窗，遮盖窗户。

1382. 古小平先生于 2024 年 10 月 28 日再次巡查。他向宏业表示关注发泡胶板「*可能对居民构成火警危险*」，亦关注发泡胶板影响天然采光及通风。宏业回应指，发泡胶板只会在打凿工程期间临时使用（每次涵盖三个楼层），并会在打凿工程完成后立即拆除。宏业又表示日后会采用不可燃物料。是次巡查及相关讨论均没有书面纪录。

c. 声称曾向谢锦明先生进行的口头查询

1383. 古小平先生声称，在 2024 年 9 月 25 日进行巡查后不久，曾就发泡胶板的使用向谢锦明先生（当时借调到独立审查组的前屋宇署人员）作出口头查询。古先生表示，谢先生提供了以下意见：(i)短期使用发泡胶板封窗不被视为建筑工程；(ii)并无要求所用发泡胶板须具阻燃特性的规定；以及(iii)由于使用发泡胶板封窗并不视作违例建筑工程，因此不属「可予以起诉」的事项。

1384. 上述对话没有书面纪录[114]。谢锦明先生表示，古小平先生没有向他提供有关投诉内容、照片、实地巡查的观察所得，或任何有关发泡胶板使用规模的详情。古先生承认没告诉谢先生封窗的数目或为期多久，这与谢先生忆述未获悉任何详细资料是一致的。

114 根据古小平先生的证供，独立审查组的指引并无规定须为这类对话撰写书面纪录，此举亦非惯常做法。

1385. 谢锦明先生在发给委员会的第一封信件中表示：

> *「我肯定视此为对我的不公平指控。事实上，从专业角度看，古先生在其第一及第二份证人供词的陈述……明显站不住脚。」*

1386. 谢锦明先生解释，2017年格兰菲尔大楼发生大火后，他在香港协助处理跟进工作。外墙覆盖物内的发泡胶物料是造成该场大火的关键原因：*「我对用于外墙的发泡胶物料非常敏感。供词内(B)及(C)项的指称，不大可能是由我根据过往经验提供的意见。」*

1387. 谢锦明先生在听证会上确认，他记不起与古小平先生的具体谈话内容，未看过投诉资料，不知道涉及哪个屋苑，亦没看过任何巡查报告或照片，以及独立审查组给予投诉人的答复。在接受委员会大律师提问时，他同意长期大范围以发泡胶板遮盖窗户不可能符合《建筑物（建造）规例》第16条的规定。

1388. 谢锦明先生在他发给委员会的第二封信件中澄清，若发泡胶板只用于一至两个单位，或使用一段很短的时间，未必构成违反有关法定条文。然而，宏福苑的实际情况并非如此，而谢先生在接受口头查询时未获充分交代有关情况，古小平先生或谢先生对这一点均无争议。

1389. 即使接纳古小平先生的说法，亦不会因为声称由谢锦明先生提供的意见（即用发泡胶板封窗不属建筑工程及违例建筑工程），而得出使用发泡胶板封窗是合法的结论。事实上，《建筑物（建造）规例》第 16 条适用于建筑工程期间采取的「*预防措施*」，不论有关措施是否构成「*建筑工程*」。

d. 独立审查组直至火灾当日仍未作跟进

1390. 独立审查组在 2024 年 10 月 28 日进行巡查后，纵使有多次机会，却没有切实跟进发泡胶板事宜：

(i) 独立审查组从未要求宏业或鸿毅提供任何证书、测试报告或物料规格，证明有关发泡胶板是不可燃或阻燃。

(ii) 独立审查组从未询问每部分的打凿工程需时多久，或以发泡胶板封窗为期多久。

(iii) 2024 年 11 月 18 日（即最后一次就发泡胶板事宜进行巡查），独立审查组仅询问宏业是否已跟进于 2024 年 10 月 28 日承诺处理的事项。宏业确认有跟进，但独立审查组并无核实其说法。

1391. 如上文所述，古小平先生的证供指，宏业曾向他保证发泡胶板属临时性质，仅会在打凿工程期间使用。古先生承认，由于自 2024 年 10 月后没有再接获投诉，故独立审查组认为并无「*有力证据*」质疑宏业作出的保证。

古先生在口头证供中承认，没有接获投诉，是该组未有就发泡胶板事宜采取进一步行动的主因。对独立审查组而言，没有收到投诉，即等于没有问题。

1392. 然而，正如杜资深大律师所指，没有再接获投诉，是独立审查组造成的：

(i) 独立审查组于 2024 年 11 月 12 日回复投诉人时，坚称并无规例要求临时物料须为阻燃，并称若再有查询应联络法团、管理公司或承建商。独立审查组不但向投诉人误述法律立场（即称没有规例要求发泡胶板须为阻燃），更将投诉人转介至被投诉的对象。

(ii) 古小平先生承认，该回复令居民不再就发泡胶板事宜向独立审查组作出投诉。自 2024 年 10 月 19 日起，居民没有再就发泡胶板作出投诉。

1393. 结果，纵使数千名居民日常观察到的情况，与承建商向独立审查组所作的保证不符，该组却始终未能察觉。事实上，由约 2024 年 8 月底至 2025 年 11 月火灾发生为止，发泡胶板一直张贴在窗上，历时约 15 个月。持续及大范围使用发泡胶板的情况，任何人前往地盘皆可看见，亦广为全部居民所知。宏业向独立审查组就发泡胶板是短期使用的保证，与事实并不相符，而只要任何人到实地稍加察看，其不实之处便显而易见。遗憾的是，尽管独立审查组在该 15 个月期间多次进行实地视察，却从未察觉。

1394. 独立审查组明显有方法调查发泡胶板的使用范围是否较宏业所说的大，以及使用时间是否较宏业所说的长。该组只需到宏福苑询问任何居民有多少窗户被遮盖，以及被遮盖多久，便能要确定发泡胶板的使用规模，应该并不困难。

1395. 此外，在随后数月，独立审查组接获大量照片证据，清楚显示窗户被发泡胶板遮盖，但该组完全没有留意：

(i) 于 2024 年 11 月 11 日，独立审查组接获投诉照片，显示现场有发泡胶板[115]。古小平先生事后承认，他其后才察悉窗户被发泡胶板遮盖。

(ii) 于 2025 年 1 月 21 日，独立审查组的巡查时拍摄的照片清楚显示发泡胶板的存在。古小平先生事后承认，那些物料很可能是发泡胶板。

(iii) 于 2025 年 3 月 12 日，鸿毅向独立审查组传送了一份简报及两段影片，当中至少 21 张照片及有关影片均清楚显示发泡胶板的存在。

(iv) 于 2025 年 6 月 3 日，独立审查组巡查时拍摄的照片清楚显示窗户贴有发泡胶板。该次巡查的目的（检查冷气机台）必然涉及查看邻近窗户的构筑物。

115 独立审查组清单参考编号 20，载于附件 8。

(v) 于 2025 年 6 月 27 日及 7 月 2 日，宏业及鸿毅的代表透过 WhatsApp 向独立审查组发送照片，当中有八张显示发泡胶板的存在。

1396. 尽管有上述照片证据，但独立审查组从未就发泡胶板仍未拆除的原因、还须遮盖窗户多久，以及被发泡胶板遮盖窗户的数目提出任何问题。凡此种种情况，本应向规管人员发出重大警号。

1397. 正如杜资深大律师所指，这种不大关心态度背后的原因，在口头证供中显露出来。独立审查组并无备存与宏业讨论的书面纪录，古小平先生亦承认他可能根本遗忘了此事。虽然投诉是唯一触发独立审查组采取行动的因素，但该组所作的回复，却旨在确保日后再无人投诉。就此，代表政府的孙资深大律师亦承认，考虑到有关证据，独立审查组「*尽管自 2024 年 10 月后多次巡查并接获多份文件，却未有彻底跟进发泡胶板一事*」。

(III) 没有就棚网的阻燃特性进行适当调查

a. 知悉投诉所提出的安全顾虑

1398. 独立审查组接获多宗投诉，提出关注棚网的阻燃性（最后一宗投诉在大火发生前三星期接获）：

(i) 于 2024 年 10 月 5 日，有人就易燃棚网向独立审查组及劳工处作出投诉。这宗投诉明确指责劳工处就棚网阻燃要求所作的回复（由林秀青女士撰写）「*误导公众*」[116]。

116 独立审查组清单参考编号 9，载于附件 8。

(ii) 于 2025 年 9 月 29 日，江祥发先生透过 1823 查询热线，作出有关台风后棚网受损的投诉，并提供多张照片，显示新旧棚网的分别[117]。

(iii) 于 2025 年 10 月 23 日，江祥发先生作出一项跟进投诉，明确提及中环华懋大厦发生的大火，以及提及居民就棚网阻燃性的重大关注[118]。

(iv) 于 2025 年 11 月 6 日，江祥发先生就包括棚网老化的关注作出投诉[119]。

b. 预先通知进行巡查及其后果

1399. 独立审查组分别于 2024 年 10 月 28 日、2024 年 11 月 18 日及 2025 年 10 月 28 日，先后三次到宏福苑检查棚网。每次鸿毅及宏业均接获预先通知。

1400. 2025 年 10 月 28 日发生的事件，揭示了预先通知带来的后果。有关事件在早前的篇章已有述及，现再撮述如下：

(i) 于 2025 年 10 月 27 日（即巡查前一日），独立审查组的刘嘉敏女士经 WhatsApp 通知鸿毅，称该组拟了解旧棚网及台风后更换的新棚网的规格及阻燃性，又表示古小平先生拟在每幢楼宇进行抽验。

117 独立审查组清单参考编号 41，载于附件 8。

118 独立审查组清单参考编号 41，载于附件 8。

119 独立审查组清单参考编号 45，载于附件 8。

(ii) 宏业几乎立即收到有关巡查的通知。及至9时54分，谭隽生先生在宏业WhatsApp群组发送标示为「*不公开*」的信息给侯华建先生，表示独立审查组翌日下午会到地盘进行棚网燃烧测试。

(iii) 陈耀辉先生称，他于同日收到宏业通知，要求他紧急订购115张阻燃棚网以应付巡查（他以为是劳工处的巡查）。

1401. 因此，预先通知直接令宏业在巡查前以合规物料换走不合规物料；而突击巡查的原意，正是防止这类情况出现。

1402. 古小平先生事后解释，给予预先通知是因为「*注册检验人员及注册承建商须集中精神，就棚网安全的特定问题采取适当及具针对性的跟进行动*」。委员会认同杜资深大律师所言，认为其解释欠缺说服力。古先生承认，预先通知一直是独立审查组的惯常做法，而该次预先通知并非因应个别情况作出的决定，无须特别理据支持。

1403. 此外，正如杜资深大律师所指，进行突击巡查的需要，与独立审查组指称对确保注册检验人员及注册承建商采取跟进行动的关注，两者并无抵触。独立审查组本可：(i)进行突击巡查，然后指示地盘管工协助采样进行实验所测试；或(ii)进行突击巡查以拍摄地盘状况，然后通知注册检验人员需要进行实验所测试，从而比对突击巡查时所见的实际情况，以及在给予通知后所见到的情况[120]。

120 后者做法其实是屋宇署的做法。

1404. 独立审查组于 2024 年 9 月 25 日到宏福苑进行的第一次巡查，证明无事先通知进行巡查是切实可行的。古小平先生形容该次为*「低调」*的地盘巡查，并承认该次视察属突击巡查。

1405. [redacted]

1406. 政府现承认，独立审查组给予预先通知的做法容易被人利用，亦偏离其他部门的做法。

c. 独立审查组的快速燃烧测试—所用方法欠妥

1407. 独立审查组在 2024 年 10 月 28 日进行实地巡查时，即场使用打火机为棚网进行「快速测试」。屋宇署张玉清女士确认，屋宇署从来不在现场测试棚网，因为根据阻燃性测试标准，测试须在受控的特定实验室环境内进行。

1408. 古小平先生承认：

> *「但值得注意是，有别于在受控环境下严格按照既定标准进行的实验室测试，就进行现场快速测试来说，现时并无认可的业界标准。」*

1409. 正如法律团队所指，独立审查组偏离屋宇署的做法，使用科学上不可靠的快速测试而并非实验室测试，并无充分理据支持，更可能令居民误以为安全。

1410. 再者，独立审查组进行的快速测试，皆只测试在地下及天台楼层这些最易达的地点铺设的棚网。独立审查组从未在楼宇的中层位置进行棚网测试。这种可预测的模式，令宏业能轻易在易达楼层铺设合规棚网。宏业只需确保地下及天台楼层的棚网通过测试便可。而独立审查组在巡查前事先通知宏业，令这个漏洞变得更为严重。

d. 于 2024 年 10 月 28 日在天台进行的测试

1411. 于 2024 年 10 月 28 日，在天台进行测试的影片清楚显示：(i)棚网被打火机点燃约 15 秒后燃烧起来；(ii)把火焰移开后，棚网继续自行燃烧约 10 秒；以及(iii)其后有人把火吹熄。

1412. 宏业向独立审查组提供的阻燃证书注明的续燃时间为零秒，而标准订明的时间则为少于四秒。然而，从影片内的快速测试观察到的续燃时间为至少 10 秒，与证书上注明的时间完全不符。

1413. 古小平先生承认，他对第一次测试结果「*感到关注*」。不过，由于宏业即时重新测试同一样本两次，而样本并无燃烧起来，古先生便认为可予接受：「*由于在第一次测试失败后，覆检同一样本以确认测试结果的做法并非不常见，因此当时我们认为该项安排可予接受。*」

1414. 不过，独立审查组并无考虑首次测试与其后测试中，打火机的位置及其与棚网的距离是否有差别。李博士在其证供中曾就这点提出疑问。李博士认为，根据快速

测试的整体结果，值得抽取样本作实验室测试。独立审查组亦无考虑到证书上注明的续燃时间（零秒）与首次快速测试结果（超过 10 秒）不符，因而质疑证书的真确性。独立审查组的取态是，只要注册检验人员的「*指派人员*」没有提出关注事项，该组便不会作出调查。正如杜资深大律师扼要地指出，独立审查组实际上把其规管职能外判给本应受其规管的对象。

1415. 2024 年 10 月 29 日，古小平先生向屋宇署汇报：

> *「在 2024 年 10 月 28 日巡查期间，承建商提供测试报告供我方审阅。该报告确认有关保护棚网符合 APP-70 的规定。注册检验人员亦告知本组，他们已在现场对保护棚网进行燃烧测试，以核实棚网的阻燃特性。此外，他们亦于本组巡查期间进行抽样测试，证明棚网符合阻燃标准…基于上述理由，现时并无证据显示保护棚网未达阻燃标准。」*

1416. 该报告未有披露三次测试中，有一次显示棚网燃烧超过 10 秒，需要有人把其吹熄。倘若报告指出这点，屋宇署很可能已建议独立审查组抽取样本进行实验室测试（正如李博士在观看独立审查组进行快速测试的影片后提出的建议）。

1417. 基于以上观察，代表政府的孙资深大律师总结陈词时承认，2024 年 10 月 28 日的快速测试存在「*改善空间*」，并强调曾于 2024 年 11 月 18 日进行跟进快速测试。

然而，更适当的跟进行动应该是将样本送往实验室进行测试（李博士亦认为这是适当做法）。

e. 未能核实证书（2024 年 10 月）

1418. 2024 年 10 月 28 日巡查当日，宏业透过 WhatsApp 提供了日期标示为 2024 年 1 月 8 日的阻燃证书。然而，独立审查组的文件检视工作只包括检查证书有否注明符合国家标准 GB 5725-2009。独立审查组没有进一步核实：

(i) 有别于屋宇署的标准做法，独立审查组没有核实进行测试的实验所是否政府指定实验所或 HOKLAS 认可的实验所。

(ii) 独立审查组没有联络有关实验所，以核实该证书的真确性。

(iii) 独立审查组没有检查（例如核实送货纪录）所使用棚网的批次与经认证的批次是否相符。

1419. 古小平先生承认，发生火灾后，独立审查组检查日期标示为 2024 年 1 月 8 日的证书的认证编号，注意到签发机构的名称并不正确。因此，正如在第四章指出，独立审查组在火灾后所进行的检查证实上述证书并非真正证书。这个让独立审查组发现上述证书是伪造的同类检查，其实可在火灾前进行。该组只须做案头工作，即与其在火灾后所进行的工作一样，便可辨别真伪。假如该组在 2024 年 10 月首次接获证书时进行上述工作，此欺诈行为在火灾发生前超过一年已可被揭露。

f.　　未能索取新棚网的证书（2025 年 10 月）

1420.　　独立审查组于 2025 年 10 月 28 日巡查前已知悉棚网因在超强台风桦加沙吹袭时受损而已予更换。宏福苑居民留意到，新更换的棚网颜色较浅。江祥发先生于 2025 年 10 月 2 日致电 1823 热线查询时，明确指出浅色棚网是新更换的。另外，从独立审查组拍摄的照片亦可见颜色的差别。独立审查组虽然知悉已更换棚网（即与先前已获认证的批次不同），却没有要求索取新批次的阻燃证书。2024 年 1 月的证书，明显不适用于 2025 年 10 月采购和铺设的棚网。

1421.　　根据古小平先生的证供，独立审查组「*主要依靠测试证书*」以确立物料的阻燃性。然而，就新棚网而言，独立审查组从未检查过替换棚网的任何证书。换言之，该组连最基本的核实方法都没有采用。由于（现有证据显示）新一批替换棚网实际上不阻燃，该组没有检查新的阻燃证书，影响尤其重大。

1422.　　古小平先生解释，独立审查组曾要求索取新棚网的阻燃证书，但未获提供。他解释，这是因为鸿毅向独立审查组声称新旧棚网都是由同一供应商提供，并使用同一证书。

1423.　　然而，宏业所出示证书标示的日期为 2024 年 1 月 8 日，即是在巡查前近 22 个月为先前供应的棚网发出，远早于因台风更换棚网的日期。此外，新旧棚网在颜色及透明度上明显有分别。因此，独立审查组绝对有理由

查证鸿毅所言是否属实，而不应全盘接受。古小平先生承认，独立审查组未曾考虑该证书是否对应当时实际铺设的棚网，亦没索取任何类型的证明文件，例如送货单及供应商资料。其实，只需要求提供证明文件，确认替换棚网来自同一制造商，便足以揭穿其谎言：这是因为替换棚网购自不同的供应商，并在订购时表明要非阻燃棚网。

g. 独立审查组给予投诉人的回复（2025 年 10 月）

1424. 独立审查组在完成 2025 年 10 月 28 日的巡查后，回复投诉人：

> *「针对你的反映，本组已联同注册检验人员进行实地视察，并向承建商了解情况。视察发现，部分外墙保护设施仍有欠妥之处，包括桥板铺设、棚架物料及棚网出现穿洞情况。根据承建商的解释，自上个月台风后，他们已逐步修复受损的棚架及棚网，现场可见许多棚网已更换。就上述问题，本组已指示承建商尽快完成修复，并由合资格人士检验及签发证明，证实棚架安全后方可使用。」*

1425. 事实上，注册检验人员在该巡查时不在现场。鉴于华懋大厦发生大火，投诉人真正关注的是棚网的阻燃性。独立审查组的回复却只回应棚网出现损毁及破洞的问题，对棚网是否符合阻燃标准只字不提。因此，投诉人特别提出的安全问题并无得到回应。就连代表政府的大律师亦在总结陈词承认，这方面有改善空间。

h. **火灾后的发展（《注册承建商作业备考 85》）**

1426. 于 2025 年 12 月 19 日，屋宇署发出《注册承建商作业备考 85》，推出新机制以解决阻燃证书造假的问题。要点包括:

(i) 在防护物料上架前，注册承建商须安排第三方人士随机抽取物料样本，并送交政府指定兼获 HOKLAS 认可的实验所，就防护物料的阻燃特性进行实验室测试。现有 17 间这类指定实验所。

(ii) 若任何一个样本不合格，则整个批次不能使用。

(iii) 屋宇署在巡查时，会随机在不同楼层及不同位置抽取样本，并送交政府的试验所／化验所进行测试。

1427. 这机制远较火灾前独立审查组采用的制度严谨，正如法律团队所说，后者属严重欠妥。

B5. 未有在运作层面上妥善及认真地履行规管职责

1428. 经听取本研讯的证词后，委员会亦发现独立审查组人员未有妥善及认真执行其监管职务。尽管警号屡次敲响，且宏福苑居民亦曾对各种安全问题表达关注，独立审查组仍错过了多次修正宏福苑楼宇维修地盘的问题或消除火警危险的机会。委员会识别到以下特点，反映独立审查组松懈的工作态度。

(I) 即使接获吴跃先生获委任为新注册检验人员的通知有重大延误，仍没有联络吴先生本人

1429. 上文提及，原本的注册检验人员沈巨忠先生于2022年7月离世。独立审查组于2024年9月，即两年多后才通过一宗投诉得知有关消息，显示独立审查组一直没有与沈先生联络。

1430. 于2024年10月8日，独立审查组去信鸿毅，强调宏福苑的修葺工程自2024年6月起一直在没有任何注册检验人员监督的情况下进行，并持续催促鸿毅就更换注册检验人员提交表格MBI1。由于独立审查组曾指示在正式委任注册检验人员前，不得进行任何订明修葺工程，因此该情况被认为严重。在多次催促后，鸿毅于2024年10月10日就吴跃先生接任注册检验人员一职提交表格MBI1。鸿毅在信中声称，在沈巨忠先生离世后，宏福苑修葺工程的监管工作已即时交由吴先生接手。

1431. 此说法显然是谎言。鸿毅根本没有即时安排接任人员，他们先安排另一名注册检验人员陈兆华先生接替沈巨忠先生。陈先生于 2023 年 2 月 28 日成为董事及股东，当时是沈先生离世后约七个月。陈先生其后于 2023 年 12 月 12 日把其持有的 20,000 股股份转让予吴跃先生，吴先生才成为鸿毅的董事及股东，当时距离沈先生离世约 17 个月。

1432. 即使当时不知道上述解释是谎言，就鸿毅通知更换新注册检验人员一事上出现重大延误，独立审查组理应提高警觉。独立审查组并无质疑该顾问公司是否仅把注册检验人员视为有关工程的挂名人员，以及该注册检验人员有否认真执行其妥善监督楼宇维修工程施工的职务。独立审查组没有提出任何疑问，仅着眼于表格 MBI1 是否已提交，以确保有注册检验人员记录在案。

1433. 令人感到十分不安的是，即使过往有如上文关于委聘注册检验人员的不良纪录，独立审查组并没有尝试联络新注册检验人员吴跃先生以确认他在楼宇维修工程的监督角色。甚至连 2024 年 10 月 23 日有关安排巡查地盘的电邮也不是由吴先生本人发出。证据亦显示，独立审查组没有就宏福苑楼宇维修工程相关的任何事宜与吴先生直接沟通，令人震惊。必须注意的是，根据《建筑物条例》第 30D 条，订明修葺工程必须由一名注册检验人员监督，该注册检验人员须为名册上的自然人，而非公司。尽管独立审查组完全依赖注册检验人员，但从未确认吴先生有否实际参与宏福苑工程。

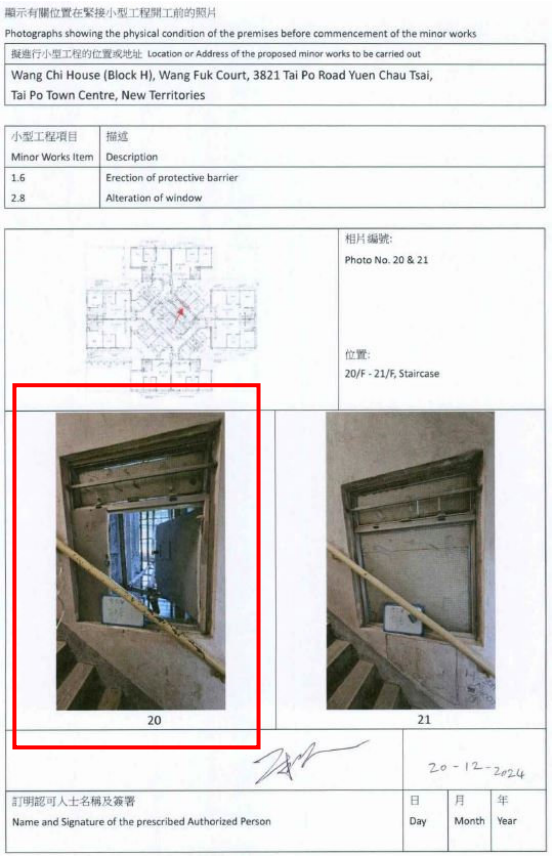
(II) 未能在审核小型工程呈交文件时发现生口

1434. 委员会在第四章交代在楼梯间大约每五层开设供生口的情况，方法是拆除窗户并装上木板或铝塑板用作活门。此等生口构成显然而见的火警危险，称职的规管人员以一般的审慎态度，理应能识别和预防火警危险。第六章已探讨此等生口如何在宏福苑造成大量伤亡。[redacted]

1435. 独立审查组一共接获 48 份与宏福苑工程有关的小型工程呈交文件，其中两份由小型工程管理系统随机抽选作基本审查。选出的两份呈交文件为 MWBO2504820 及 MWBO2504821，分别与宏昌阁（F 座）及宏志阁（H 座）有关。

1436. 两份 MW01 表格均于 2025 年 5 月 2 日提交，涉及在宏昌阁（F 座）及宏志阁（H 座）楼梯间竖设防护栏障和改动窗户。关键的是，MW01 的呈交文件载有工程开始前的照片，清楚显示走火通道楼梯间的窗户已改成生口：

(i) 宏志阁（H 座）楼梯间的照片清楚显示窗户改为生口，门亦完全打开。



顯示有關位置在緊接小型工程開工前的照片

Photographs showing the physical condition of the premises before commencement of the minor works

擬進行小型工程的位置或地址 Location or Address of the proposed minor works to be carried out

Wang Chi House (Block H), Wang Fuk Court, 3821 Tai Po Road Yuen Chau Tsai, Tai Po Town Centre, New Territories

小型工程項目 Minor Works Item	描述 Description
1.6	Erection of protective barrier
2.8	Alteration of window

相片編號:
Photo No. 20 & 21

位置:
20/F - 21/F, Staircase

20

21

20-12-2024

訂明認可人士名稱及簽署
Name and Signature of the prescribed Authorized Person

日 Day | 月 Month | 年 Year

图 11-1： **载于呈交文件 MWBO2504821 关于宏志阁（H 座）楼梯间在工程展开前的照片**

(ii) 宏昌阁（F 座）楼梯间的照片显示生口有锁，并贴上有「危险」字眼的警告标签及切勿爬出的图示。

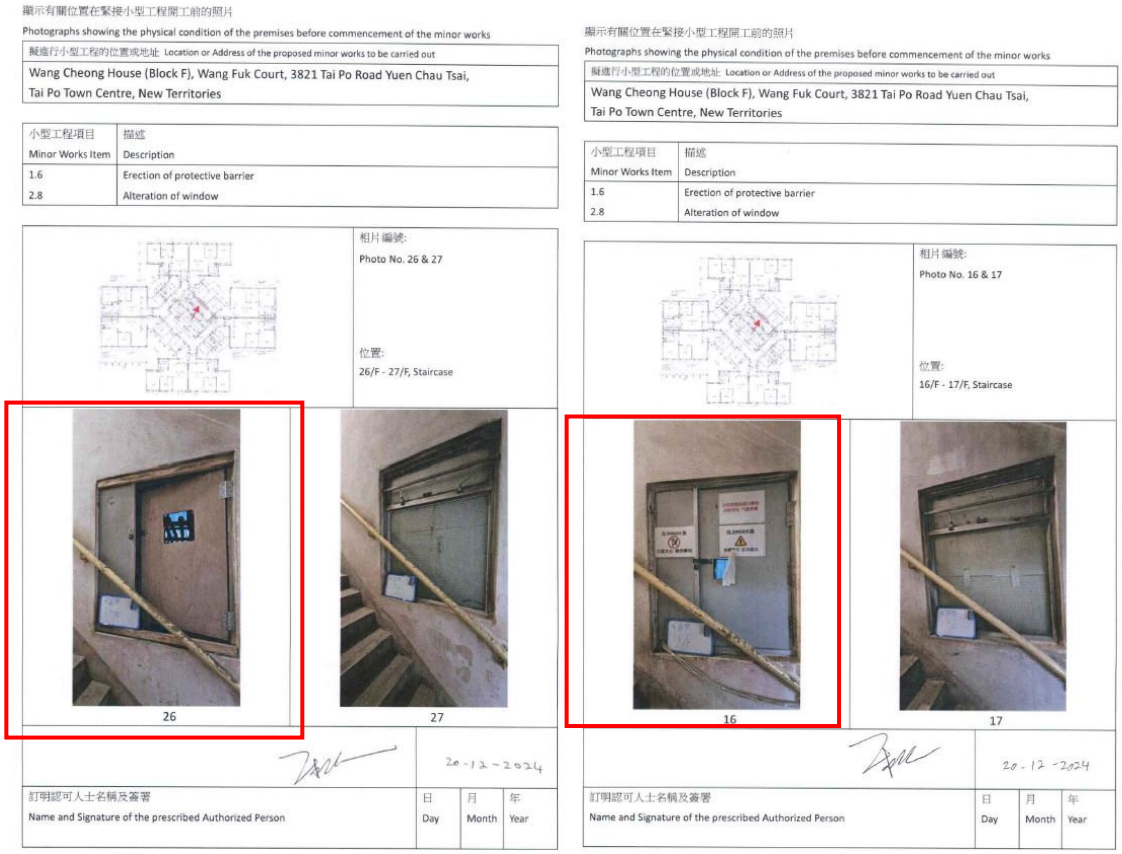

顯示有關位置在緊接小型工程開工前的照片
Photographs showing the physical condition of the premises before commencement of the minor works
擬進行小型工程的位置或地址 Location or Address of the proposed minor works to be carried out
Wang Cheong House (Block F), Wang Fuk Court, 3821 Tai Po Road Yuen Chau Tsai, Tai Po Town Centre, New Territories
小型工程項目 Minor Works Item
描述 Description
1.6 Erection of protective barrier
2.8 Alteration of window
相片編號: Photo No. 26 & 27
位置: 26/F - 27/F, Staircase
26
27
20-12-2024
訂明認可人士名稱及簽署 Name and Signature of the prescribed Authorized Person
日 Day
月 Month
年 Year
顯示有關位置在緊接小型工程開工前的照片
Photographs showing the physical condition of the premises before commencement of the minor works
擬進行小型工程的位置或地址 Location or Address of the proposed minor works to be carried out
Wang Cheong House (Block F), Wang Fuk Court, 3821 Tai Po Road Yuen Chau Tsai, Tai Po Town Centre, New Territories
小型工程項目 Minor Works Item
描述 Description
1.6 Erection of protective barrier
2.8 Alteration of window
相片編號: Photo No. 16 & 17
位置: 16/F - 17/F, Staircase
16
17
20-12-2024
訂明認可人士名稱及簽署 Name and Signature of the prescribed Authorized Person
日 Day
月 Month
年 Year

图 11-2： 载于呈交文件 MWBO2504820 关于宏昌阁（F 座）楼梯间在工程展开前的照片

1437. 即使查核了上述照片，独立审查组小型工程小组仍确定呈交文件「*妥当*」。基本检查的核对清单只问及有否提供工程展开前的照片，以及有关照片是否清晰。独立审查组剔选了「*是*」。有人或会质疑审查的作用，因为当中只问及有否提供图则或照片，以及有关图则或照片是否清

晰，但没有审视照片的内容，而照片的内容显示存在明显的火警风险。

1438. 然而，容兆伦先生解释指，MW01 表格所载工程展开前的照片显示，工程可能在七日通知期届满前已展开（即承建商可能过早展开工程）。如果进行了工程展开前的实地审查，本应会察觉该做法。不过，由于 MW01 表格是抽选作基本审查，而非作工程展开前的实地审查，因此未有发现欠妥之处。由于审查的分类方式僵化，只因文件中显而易见的欠妥之处属于不同的分类，导致该等事项未被察觉。此外，该类别所涵盖的极其狭小：独立审查组每年最多只进行 25 次工程展开前的实地审查，意味着永远不会巡查绝大多数工程，以识别出在工程展开前的欠妥之处。

1439. 因此，小型工程管理系统纪录确定「*呈交文件经查核属妥当，支持有关审核评估获得『合格』的建议*」。有关建议获高级屋宇保养测量师容兆伦先生批准。他作供时表示，他亲自查核所有文件，并认为该份小型工程呈交文件通过查核。

1440. 容兆伦先生承认，「*事后回望的话，便会注意到有些工程展开前的照片……显示某些窗户被木板遮盖*」。他进一步承认「*当时[他]并未意识到该等生口是专为工人进出棚架而设*。」

1441. 容兆伦先生在听证会的证词指出，他确有审视生口的照片，惟未有意识到生口是工人进出的开口。他认为因窗户损毁，所以设置临时遮盖物以作保护。然而，正如杜资深大律师所指，容先生的解释在其口头作供时不攻自破：

(i) 容兆伦先生当时获展示数张曾经他审视的呈交文件中的照片，显示每五层设有一个生口。他承认在审视照片时注意不到有此模式。

(ii) 他当时再获展示宏昌阁（F 座）其中一个生口的照片，该生口的左边有一把锁，右边则贴有警告标签（见图 11-2（右））。杜资深大律师向容兆伦先生提出，如果为了保护损毁窗户而设置临时遮盖物，便不需要有锁。容先生同意如细心观察该照片，便会发现情况确实如此。

(iii) 最后，容兆伦先生获展示另一张照片（见图 11-1）。他同意如细心观察该照片，则可见窗户的遮盖物实际上是可打开的门，而且他不可能得出设置遮盖物只是为了保护窗户的结论。

1442. 简而言之，任何人看到照片都知道当中显示的是专为工人而设的生口，在走火楼梯间每五层开设一个。容兆伦先生回答政府代表大律师的问题时，他实际上承认如果更细心留意有关照片，理应注意到当中显示的是生口。

1443. 《小型工程手册》规定，如在基本审查发现「*明显违反《建筑物条例》的情况*」，须展开实地审查。杜资深大律师指出，照片正正显示了明显的违规情况，但没有人在意仔细审视照片的内容，因而没有进行实地审查。

1444. 容兆伦先生在证词中指出，若进行实地巡查，理应能发现此等生口。然而，他们从没有巡查地盘。独立审查组采取以投诉为主导的政策，只在接获投诉后才会巡查。但由于居民缺乏专业知识，未能察觉生口会造成火警危险，没有就此作出投诉。因此，一切取决于基本审查的文件检查，惟进行文件检查时未能发现违规之处。居民不知悉生口的危险，而遗憾的是，本可察觉危险的小型工程小组却没有仔细审查，以发现问题所在。如今，政府承认在监管方面单靠基本审查（其目的为确保程序合规，而非识别所呈交的照片中可见的安全隐患）存在缺点，原因是未能从呈交文件识别显而易见的安全问题。

(III) 反映独立审查组松懈执法态度的其他做法

1445. 在本章上一节已识别某些做法，反映松懈的监管态度，例如处理投诉不力及实地巡查前预先作出通知。此等做法均显示独立审查组在履行其监管职责时试图走捷径，没有认真考虑宏福苑居民对安全问题所提出的合理关注。因此，新管委会的主席徐满柑先生于 2025 年 6 月 3 日在 WhatsApp 群组提到，原本希望独立调查组会跟进投诉个案，但他们似乎漠不关心，此说法并不令人感到意外。

1446. 具体来说，独立审查组预先通知顾问和承建商会实地巡查的做法应受到批评。巡查的目的是核实相关的建筑顾问及承建商有否遵行有关规则及规例。除非有任何实际理由证明作出通知是合理的，否则巡查应属突击性质。就宏福苑的个案而言，委员会找不到任何理由证明预先作出通知是合理的。

1447. 委员会亦发现独立审查组在行使其法定权力时，存在一种只管盲目跟从屋宇署所订立的规则及程序的态度。虽然独立审查组的权力是由屋宇署授予，但就获资助楼宇而言，独立审查组仍是负责执行建筑工程监管制度的主管部门。独立审查组应主动识别监管制度的任何实际问题或不足之处，并视乎情况向屋宇署提出，以改善整个规管制度。在获资助楼宇的建筑工程中可能出现一些特殊情况，但独立审查组人员没有就获资助楼宇大规模楼宇维修工程的风险进行任何独立评估。此工作态度导致宏福苑楼宇维修工程地盘各种警示或火警危险被忽视，最终酿成多人伤亡的大火惨剧。

1448. 或许我们应该反问，既然独立审查组一直以屋宇署所订立的规则及程序证明其人员所执行的职务合理（例如挑选审查个案时所采用的抽样方法），为何该组所采取的某些做法却与屋宇署有别（例如会在实地巡查前预先作出通知）？委员会相信答案在于独立审查组的工作态度。

B6. 屋宇署及独立审查组之间未有在执行规管制度方面保持良好协调，以及屋宇署未有妥善审核独立审查组的工作

(I) 屋宇署及独立审查组之间未有在执行规管制度方面保持良好协调

1449. 有关执行规管制度方面，法律团队发现屋宇署与独立审查组的做法有以下分歧。若双方如预期般有良好的协调，分歧不可能发生。

a. 2023 年地盘安全巡查政策

1450. 正如第九章第 C4 分节所述，屋宇署于 2023 年 4 月推出政策，随机抽选不少于 20%的第 I 级别小型工程个案（已提交监工计划书供审查的个案）进行地盘安全巡查。独立审查组的立场是，该组于 2025 年 12 月 22 日才知悉上述地盘安全巡查政策，即屋宇署采用该政策后近两年半之后。

1451. 此事的重要性显而易见。正如容兆伦先生指出，独立审查组若知悉并实施上述政策，「*颇大机会*」会安排实地巡查宏福苑的楼梯间。值得补充的是，这类实地巡查亦可能会识别到其他消防安全风险（例如大范围使用发泡胶板遮盖物）。

1452. 独立审查组与屋宇署沟通失误，可从 2025 年 12 月 24 日独立审查组给屋宇署的电邮反映，内容如下：

「根据我们的纪录，在贵署发出日期为2025年12月22日的电邮前，我们没有从任何渠道收到通知有关屋宇署地盘监察组由2023年4月起，对第I级别小型工程进行实地审查。上述渠道包括屋宇署地盘监察组与独立审查组地盘监察小组于2023年3月22日举行的分享会；屋宇署经高级结构工程师（顾问）向独立审查组提供的资料；以及屋宇署地盘监察组与独立审查组地盘监察小组的电话对话及／或电邮。」（原文为英文）

1453. 2026年1月6日，屋宇署终于通知独立审查组《屋宇署地盘监察组手册》已更新并反映上述安排。

1454. 以上情况不能接受，亦反映尽管设有以下沟通渠道，双方（屋宇署及独立审查组都有责任）却未能妥善及有效沟通：

(i) 屋宇署与独立审查组定期举行会议，包括专门处理小型工程监管制度事宜的会议；

(ii) 屋宇署借调资深专业人员到独立审查组，正是为了充当传递屋宇署最新指引及做法的桥梁；以及

(iii) 独立审查组每半年向屋宇署提交进度报告，以供审阅。

1455. 此外，正如杜资深大律师所指，独立审查组第41号半年报告汇报了地盘监察小组的工作。根据上述报告，该小组的工作包括「*透过巡查，监察和审查施工中的建筑地盘，以侦测与安全及品质监督相关的违规情况*」。当中没有披露这些地盘巡查事实上并不适用于小型工程。换言之，屋宇署未获提醒该署与独立审查组的做法有分歧。

1456. 法律团队发现屋宇署与独立审查组在做法上的分歧，事实上可从以下公开渠道知悉：

(i) 根据屋宇署网站的2019年存档版本，该署地盘监察组的工作范围不但包括须获批准和同意的建筑工程，亦包括第I级别小型工程。屋宇署表示属下人员会对所有这些建筑地盘进行巡查。

(ii) 刘辅国先生承认，独立审查组人员会不时浏览屋宇署网站，但他未有注意到上述段落。他解释，该网站旨在向市民简介屋宇署的工作，独立审查组的做法则遵循屋宇署内部手册，而当时有关手册并无规定须实地巡查小型工程。

(iii) 屋宇署网站上的陈述供任何市民浏览，当中披露该署的地盘监察工作扩阔至涵盖第I级别小型工程。若独立审查组注意到上述情况，便可向屋宇署提出双方做法不一致的问题，并在大火发生前数年已予纠正。

1457. 现时政府亦确认，屋宇署与独立审查组应改善双方的沟通。对于没有进行任何独立检视自身的做法，独立审查组所持的理据是，该组恪守屋宇署的做法。独立审查组未能透过定期会议、借调人员、半年报告或屋宇署网站，留意到该组与屋宇署的做法不符。换言之，独立审查组就辖下楼宇的地盘监察标准，实质上较屋宇署就辖下私人楼宇的监察标准为低，而双方人员都没有察觉到这情况。

b. 巡查前的预先通知

1458. 独立审查组的做法与屋宇署的另一分歧，是该组因应投诉进行巡查前，习惯预先通知注册检验人员及注册承建商。

1459. 屋宇署就此的证词是明确的：

(i) 无论是对新建楼宇或现有楼宇进行实地巡查及实地审查，屋宇署的一般做法是不会事先通知注册检验人员及注册承建商。只有在特殊情况下（例如需要专门设备或关乎紧急公众安全事宜），屋宇署才会事先作出通知。

(ii) 《屋宇署小型工程地盘监察手册》（2025 年 4 月）订明，实地审查及定期安全巡查必须为突击巡查，「*不会事先通知认可人士／注册结构工程师／注册岩土工程师／注册承建商*」。屋宇署突击巡查的安排，亦适用于接获投诉后

巡查现有楼宇的情况，包括涉及地盘安全，以及注册检验人员及注册承建商的不当行为的投诉。

(iii) 当接获投诉后，屋宇署会先前往现场，查明情况，其后在必要时才会联络注册承建商及注册检验人员跟进。

1460. 政府其他部门（包括消防处及劳工处）亦确认，其进行的巡查属突击性质。其实这不过是常理，因为实地巡查的目的，是杜绝工程顾问（包括注册检验人员）或承建商有机会在规管人员抵达前故作合规或隐瞒违规情况。

1461. 政府已在一定程度上承认，「*就做法上的差异而言*」，上述不一致情况「*在运作方面须予改善*」，而独立审查组的做法，是「*假定受规管的专业人员具诚信，而有关证据证明，上述假定已遭人不正当利用和破坏*」。古小平先生亦确认，火灾发生后，独立审查组没有再在巡查前事先通知注册检验人员。换言之，现时独立审查组就突击巡查的做法，已经与火灾发生前政府其他部门的做法一致。

1462. 独立审查组的做法有所改变，是朝正确方向迈出一步。不过，这亦带出了问题，就是既然两个政府部门有多个互相沟通的渠道，当初为何会出现分歧，特别是与屋宇署做法的分歧。正如上文所述，工作态度似乎是唯一解释。

c. 审查抽样方法

1463. 屋宇署采用国际标准 ISO 2859-1，以厘定强制验楼计划随机审查的样本数目，并按整批个案数目调整样本数目。相比之下，不论该月收到多少文件，独立审查组电脑系统每月只会抽签拣选固定的 16 宗个案进行审查。

1464. 独立审查组证人并不同意这涉及任何与屋宇署做法有分歧的情况。刘辅国先生的证词指，每月 16 宗这个数字，是根据屋宇署按 ISO 标准得出每年约 1,725 宗个案的审查目标所校准而得出的。独立审查组处理的个案量大约是屋宇署的四分之一，而后来呈交的文件数量减少，现时有效抽样率较按 ISO 比例所得数字为高。此外，古小平先生解释，2025 年内大多数月份收到少于 16 份强制验楼计划文件，因此该年几乎所有呈交文件已作审查。

1465. 正如杜资深大律师所指，上述解释未能回应根本的批评，而有关批评是关乎方法而非数学问题。根据屋宇署的做法（遵循 ISO 2859-1 标准），样本数目会视乎整批个案数目而定；独立审查组的做法则不然。当呈交文件数量激增，便会无声无息降低抽样率，但没有机制发现这个落差。再者，独立审查组不能两者兼得：若其职责是绝对地跟从屋宇署的做法，则跟随屋宇署以 ISO 标准为本的方法是理所当然的，而非从中得出固定的审查样本数目，其后即使情况改变仍锁定该数目。

1466. 除了屋宇署与独立审查组在做法上有这些分歧外，还有其他：(i)对于使用发泡胶板遮盖窗户一事，双方的理解似乎有所不同；以及(ii)实地使用「快速测试」检验棚网的做法。若屋宇署与独立审查组协调良好，上述分歧不应存在。委员会认为，屋宇署与独立审查组都应为该沟通失效负上相等责任。

(II) 屋宇署未有妥善审核独立审查组的工作

1467. 屋宇署已把获资助楼宇内进行建筑工程的法定监管权力转授独立审查组。根据双方签定的备忘录第3.2条，屋宇署可在有需要时对独立审查组的工作进行审查，以确保标准一致。屋宇署张玉清女士确认，据她所知，屋宇署从未审查独立审查组的强制验楼计划工作。当被问及原因时，张女士未能回答。刘辅国先生亦同意，据他所知，屋宇署从未对独立审查组的强制验楼计划工作进行审查。由此可见，就强制验楼计划工作而言，屋宇署没有行使备忘录所载的审查职能，而独立审查组亦没有主动检视其做法，以确保与屋宇署一致。若屋宇署曾在任何时间行使其审查职能，则很可能已发现独立审查组上述的系统性不足，包括从来没有在第I级别小型工程施工期间进行地盘安全巡查，以及在进行与投诉相关的巡查前预先通知有关人士。

1468. 屋宇署亦应就未有把2023年地盘安全巡查政策告知独立审查组承担责任。在听证会上，张玉清女士承认，加强沟通会是理想的做法，但却未能解释为何独立审查组对屋宇署已更新的地盘监工政策不知情。对于未有把

屋宇署已更新的地盘安全巡查政策告知独立审查组，尚未能提供任何充分理由。正如上文所述，据容兆伦先生表示，若独立审查组知悉这项政策，则「*颇大机会*」在实地巡查时发现工人进出的生口。

B7. 关于屋宇署及独立审查组责任的总结

1469. 概括而言，屋宇署及独立审查组的缺失，是下列多项不足之处所致：缺乏危机意识、规管疏漏、系统性盲点及执行不力。

1470. 上文第 1332 段指出的首三项不足之处所涉及的缺失，与规管制度设计相关的政策层面较为相关。由于屋宇署是负责规管香港建筑工程的主要部门，应为此等缺失负责。至于获资助楼宇（包括宏福苑八幢楼宇），屋宇署已根据正式转授文书，把监管权力转授予独立审查组。作为获资助楼宇监管制度的执行部门，独立审查组应履行职责，找出有关做法及监管制度中该组所负责范畴内的问题及漏洞，并在适当情况下向屋宇署反映，以改善整体规管制度。因此，委员会认为屋宇署及独立审查组都应对首三项不足之处负上责任。

1471. 第四及第五项缺失关乎监管制度的实际运作。由于屋宇署已把涉及宏福苑建筑工程监管权力转授予独立审查组，独立审查组应对此等执行上的缺失负上全责。

1472. 至于第六项缺失关乎对宏福苑工程执行法定建筑工程规管工作时，屋宇署与独立审查组协调不善。委

员会认为，屋宇署及独立审查组应对此缺失共同承担责任。

1473. 就该两个部门而言，独立审查组应负上较大责任。独立审查组在政策及运作两个层面，都出现缺失。尽管规管制度存在漏洞及不足，若独立审查组人员严肃看待其职责，并考虑到楼宇维修地盘火警可能引致的后果，确实有可能已消除宏福苑的部分火警危险，一旦发生火警时至少会减少罹难人数。

C. 消防处

1474. 尽管消防处人员在火灾当日执行灭火及救援行动时表现英勇（见第七章），但消防处在以下范畴未能妥善履行其监管责任：(i)妥善评估与宏福苑工程相关的火警风险及危险，并消除该等风险及危险；以及(ii)监督宏福苑八幢楼宇消防装置的关闭情况和确保注册消防装置承办商妥善履行职责。这些系统性及多层次的缺失同时涉及政策和运作层面。

C1. 未能妥善评估与宏福苑工程相关的火警风险及危险，并消除该等风险及危险

1475. 《消防条例》第 7 条订明，消防处的职责包括灭火、在火警发生时保护人命及财产，以及按情况所需就防火措施及火警危险提供意见等。此外，消防处作为执行灭火及救援行动的专业政府部门，理应可凭以往同类火警事故的经验察觉到楼宇外墙火警的风险。

1476. 正如第九章第 A1 分节所述，不同政府部门在主动消防安全设施及被动消防安全设施方面各有分工，而后者属于屋宇署的职权范围（如属获资助楼宇则由独立审查组负责）。这种分工显然行之已久，并已妥为记录：

(i) 《屋宇署消防安全守则》明确区分主动消防安全设施及被动消防安全设施。

(ii) 供消防处转介违例建筑工程个案至屋宇署的标准备忘录范本当中，有一项转介事宜为「*楼梯围封间的生口*」。

1477. 在法律团队的总结陈词中，杜资深大律师请委员会考虑这种分工是否足以处理消防安全风险，以及有关文件纪录实质上能否印证如证人所指般明确的分工。委员会同意这些是十分合理的问题，尤其是考虑到宏福苑火灾前发生的事情。

1478. 首先，除上述文件外，政府并未发现任何由消防处与屋宇署（及独立审查组）共同订立的联合备忘录或协议，以记录议定的执法责任分工。

1479. 即使此类文书确实存在，有关分工亦只有相关部门知悉，公众无从得知。

1480. 正如委员会在听证会中所察悉：

(i) 就消防安全问题而言，一般市民自然首先会向消防处求助，而绝不会知悉不同部门之间的职责分工。

(ii) 随着投诉在不同部门之间转介，消防安全问题容易落入灰色地带或真空状态，致令无人跟进处理。

1481. 本案的事实充分说明了此种分工所产生的真空问题。杜资深大律师以范本的其中一个项目「*楼梯围封间的生口*」为例，指出转介机制预先假定消防处察觉须转介屋宇署的事项。此机制必须在消防处先检查楼梯间、寻找火警危险并发现有关生口的情况下方能运作，否则便无任何事项可供转介。事实上，消防处本身的转介范本中「*楼梯围封间的生口*」一项，正确认了查察此类生口属消防处的工作，而纠正问题则属屋宇署的职责。然而，正如下文所分析的证据显示，消防处在宏福苑进行的 26 次视察中，未曾对楼梯间作出任何巡查，转介机制从未付诸实行。

1482. 正如在*储存集团有限公司 诉 消防处处长及另一人*[121]一案中，若有关问题或投诉所涉的事宜会增加建楼宇的一般火警危险，消防处同时亦有责任处理与被动消防安全设施有关的问题或投诉。因此，尽管与吸烟、建筑工序及建筑物料有关的消防安全投诉及问题一般是由屋宇署、独立审查组及劳工处等其他部门处理，但消防处仍

121 见第九章第 A1 分节。

有整体责任监督与进行楼宇维修工程有关的消防安全问题，特别是市民（尤其是宏福苑居民）已作出投诉，消防处理应察觉到有关的安全问题。

1483. 即使由屋宇署采取执法行动可能较为适合，但这并未减轻消防处进行常规巡查以侦测火警危险（包括被动消防安全设施及建筑物料的火警危险）的责任。多重监察正是制度稳健的特点。正如 Usmani 教授就另一情境提出的观点，越多人关注潜在火警风险，及早发现火警的可能性便会越大。

1484. 正如杜资深大律师所指，消防处因墨守固有的分工方式，因而自行对其消除火警危险的职责设限，把建筑物料、建筑地盘的火警危险及被动消防安全设施视为只属屋宇署或独立审查组的责任。实际的结果是，由于消防处认为发泡胶板及楼梯间生口并非其职责所在，故从未在宏福苑内查找这些火警危险。假如消防处在其 26 次视察中的任何一次有巡查楼梯间，便不会忽视生口的问题，而倘若发现生口，消防处有两个处理方法：自行消除该火警危险，或根据转介范本把事件转介予屋宇署跟进。

1485. 消防处自行对本身的职责设限，亦影响了其处理消防安全事宜投诉的方式。

1486. 消防处的投诉处理制度规定，所有致消防处的通讯会先被分类为投诉（须进行实地巡查）或查询。在实际操作上，如相关事宜被归类为「查询」，消防处便不会到处所巡查。消防处的部门政策指示界定*「有关消防安全事*

宜的投诉」为「通报或声称有火警危险或违反危险品／消防安全法例的情况而须进行调查」。不属此定义范围的事宜会归类为「查询」，不会安排人员前往现场。另一方面，须优先处理的投诉则必须在 24 小时内进行调查，这类投诉为*「声称在火警发生时，该情况会造成即时的危险，身处楼宇的人士……未必能逃离到安全的地方」*的事宜。在此制度下，致消防处的通讯是否获正确分类为投诉或查询，会影响消防处随后采取的跟进行动。

1487. 本报告**附件 8**载列了就宏福苑工程的安全问题，向消防处提出或转介予消防处的投诉清单。从清单可见，居民曾作出了多个合理投诉，以表达他们的各种安全关注：

(i) 参考编号 1 至 3、5、7、15、23 至 25 及 27：关于火警逃生通道被阻塞；

(ii) 参考编号 15 至 19 及 22：关于使用发泡胶板遮盖窗户，或存放发泡胶板造成阻塞；

(iii) 参考编号 10、11、20 及 26：关于工人在地盘吸烟；以及

(iv) 参考编号 20：关于地盘多处有弃置的垃圾。

1488. 消防处曾接获多宗关于火警逃生通道被阻塞的投诉。但没有证据显示，消防处有就该问题的任何投诉巡查楼梯间。就参考编号 23 及 24 而言，消防处的回复指

此事应转介予独立审查组跟进。然而，并无证据显示独立审查组曾就此采取行动，或消防处其后曾进行巡查或采取其他跟进行动。逃生楼梯间的生口对住户构成即时危险，但未被任何部门察觉。

1489. 就使用发泡胶板遮盖窗户的相关投诉，消防处的一般回复指，没有特定规例处理这类事宜。消防处建议投诉人可宜直接向屋宇署作出投诉，或消防处可转介该事宜予屋宇署处理。消防处未有就这些投诉采取实质行动。

1490. 至于有关吸烟问题的投诉，包括由劳工处转介至消防处的参考编号 10，消防处的一般回复指，这类事宜不在其职权范围内。消防处时而称吸烟问题属劳工处的责任，时而称属卫生署控烟酒办公室的事宜，时而拒绝采取任何行动，甚至拒绝将投诉转介至其他政府部门。2024 年 10 月 14 日的其中一宗投诉中，消防处联络置邦，提醒他们增加保安巡逻，并透过禁止工人吸烟，藉此加强工程地盘的管理。但消防处从未采取执法行动，甚或从未进行实地视察，以具体处理与吸烟相关的火警风险。

1491. 吸烟投诉的处理手法反映部门之间「互相推诿」的态度，没有部门对已被证实极可能是火灾成因的问题采取任何有效行动。

1492. 至少在一宗投诉（即参考编号 19）中，投诉人曾明确要求消防处采取积极措施（包括进行实地巡查及为居民举行火警演习），以释除他们的疑虑。遗憾的是，消防处仅于 2024 年 9 月 25 日进行了一次实地巡查，以回应一

宗关于宏昌阁（F座）、宏盛阁（G座）及宏志阁（H座）对开地面存放大量发泡胶板的投诉。即使在该次巡查中，消防处人员亦只集中处理物品存放问题，而未有进行一般的巡查，以检查发泡胶板遮盖窗户的情况（消防处于2024年9月13日已接获首宗相关投诉），亦未有检查逃生通道的完整性（居民早于2022年已提出此关注事项）。

1493. 在多宗投诉中提出的关注，涉及对仍然居于楼宇内的居民所构成的严重火警风险。不幸的是，基于不同部门之间的分工，消防处未有把这些事宜引起的消防安全问题视为属于其职权范围内。消防处自行对本身的权力设限，将建筑物料、建筑地盘的火警危险及被动消防安全设施视为只属屋宇署或独立审查组的责任，这有违《消防条例》内的法定条文及高等法院对*储存集团有限公司*一案的裁定。

1494. 尽管可能有其他政府部门处理这些问题，但消防处应担当更主动的角色，消除与进行宏福苑工程相关的火警危险。倘若消防处在其26次视察中的任何一次有巡查逃生楼梯间并发现生口，便可察觉到明显存在符合《消防条例》第2条定义的火警危险，并可根据第9条发出消除火警危险通知书，消除该火警危险。至于使用不符合标准的棚网和发泡胶板遮盖窗户一事，消防处应跟进其他部门处理有关投诉的情况，并自行或联同其他部门就使用该等建筑物料所涉的火警风险进行评估。

C2. 未能监管消防装置的关闭情况和注册消防装置承办商妥善履行职责

1495. 第二项系统性缺失涉及宏福苑八幢楼宇的消防栓系统及火警警报系统在火灾发生前被关闭。

(I) 消防栓系统的运作

1496. 宏福苑每幢楼宇均设有一个由以下部分组成的消防栓系统：

(i) 一个接驳自来水供应系统的地面消防运转缸（2,000 公升）；

(ii) 一个从消防运转缸泵水至天台消防水缸的消防上水泵；

(iii) 一个直接供水至每层消防喉的天台消防水缸（18,200 公升）；以及

(iv) 一个确保整幢楼宇水压充足的消防加压泵。

1497. 正如第四章第 C10 分节所述，每幢楼宇的消防泵房均设有一个刀掣，同时控制消防栓系统及火警警报系统的电源。若把这个刀掣切换至「关闭」位置，会令两个系统同时停止运作。

1498. 控制箱亦另设有两个独立泵掣，可独立中断消防栓系统两个消防泵的电源，同时维持火警警报系统运作。因此，只要透过关掉独立泵掣以关闭消防栓系统，便不会影响火警警报系统的运作。

1499. 电源相连是消防处的《装置及设备之检查、测试及保养守则》（1982 年版）中所规定的设计。根据该规定，火警钟的操作方式须「*与消防栓／喉辘装置的固定消防泵的操作方式相连*」。

(II) 不当关闭刀掣

1500. 在第五章第 470 段指出，火灾后的调查显示，在八幢楼宇中，有七幢的消防泵房内的刀掣均处于「关闭」位置。这代表消防栓系统及火警警报系统均已停止运作。

1501. 第四章亦载述了置邦的电工罗国瑞先生如何透过关闭刀掣以协助将消防水缸排水，惟他未察觉此举会同时关闭火警警报系统。罗先生并非注册消防装置承办商，不具备操作刀掣的资格。倘若有关工作由注册消防装置承办商执行或监督，承办商理应知悉须使用独立泵掣以关闭消防栓系统，同时维持火警警报系统的运作。消防处姜助理处长确认，罗先生此举实属低级错误。

1502. 消防处《装置及设备之检查、测试及保养守则》（2022 年版）(「《2022 年守则》」）附录 4 规定，同时控制火警警报系统的总开关掣附近必须张贴警告标签，注明：「*警告，此电掣同时控制火警警报系统电源*」，但宏福苑并

没有张贴此警告标签。假若现场贴有标签，置邦的员工或承建商或会意识到，关闭刀掣会令火警警报系统停止运作。

1503. 消防处的立场是，《2022 年守则》所订明的标签规定并不适用于宏福苑。然而，《2022 年守则》第 1.14 段区分了(i)「*消防装置的装设和规格*」（须遵从首次提交建筑图则时有效的最低限度之消防装置及设备守则），以及(ii)「*检查、测试和保养*」（须遵从现行的装置及设备之检查、测试及保养守则）。由于有关的标签规定载于附录 4，且与保养和检查相关，因此按照《2022 年守则》的其中一种诠释，该规定应适用于所有不同楼龄的楼宇。

1504. 不论正确的法律诠释如何，消防处承认，张贴警告标签理应能减低不合资格人员意外关闭刀掣的机会。有见及此，消防处应发出更清晰的指引，要求所有楼宇（不论落成年份）如设有同时控制消防栓系统及火警警报系统的单一电源开关，均须张贴警告标签。委员会欣悉消防处在火灾发生后已采取措施，包括规定使用不同颜色的封条以显示各个消防装置系统的供电状况，以及张贴通告以通知住户有关关闭消防装置的事宜。这些措施载于消防处通函第 1／2026 号及第 2／2026 号。

(III) 关闭通知书制度的结构性不足

1505. 关闭通知书制度的运作受《FS 2021 关闭装置通函》所规管，其述明目的是确保「如装置须关闭」，消防处应获「*尽快通知……，好让消防处有关单位能制定适当*

的应变计划，以及在需要时指示……业主／占用人在消防装置关闭期间采取额外消防安全措施」。

1506. 然而，该制度仅属申报制度而非审批制度。注册消防装置承办商关闭消防装置，或延长关闭时间，无须获得消防处许可，而注册消防装置承办商须承担关闭的最终责任。同样地，消防处信赖有关注册消防装置承办商会妥为履行其职责。

1507. 委员会同意法律团队的意见，认为关闭通知书制度存在以下的结构性不足：

(i) 如注册消防装置承办商的关闭通知书只注明关闭消防栓系统，即使火警警报系统亦同时受到影响，消防处亦无从得知。消防处作业假设是，关闭通知书中未有提及的系统均维持运作。

(ii) 消防处未有核实注册消防装置承办商所给予的关闭原因（例如 FS251 证书通报的水缸漏水情况）是否正确。消防处对宏福苑的风险评估视察并无包括检查水缸。

(iii) 可以就关闭通知书提出多次延期申请，每次延期为期 14 天，而消防处不会要求提供理据或消防装置的维修进度证明。

1508. 消防处处长的证供确认关闭通知书制度存在漏洞。他承认对注册消防装置承办商自我申报的结构性依赖欠妥。他承认在 2026 年之前，消防处依赖提交关闭通知书的注册消防装置承办商告知处方，受影响的系统数目。他确认当消防处人员在接获关闭通知书前往现场时，其关注点在于替代措施（例如是否已提供灭火筒），而非装置被关闭一事。政府现承认监管机制存在弱点。

1509. 在听证会上，消防处处长向委员会交代了火灾后针对关闭通知书制度进行以下改革：(i)消防处会审视收到的每一份关闭通知书所述的关闭原因；(ii)消防处会规定必须于完成消防装置工程 14 天内提交电子 FS251 证书，并将证书与关闭通知书挂钩；(iii)消防处会查问延长关闭是否有合理理据；(iv)消防处就延长关闭时间设定 60 天的指示性上限，限期过后，消防处可发出消除火警危险通知书；以及(v)在现场时，消防处会检查受影响系统，而非只依赖注册消防装置承办商履行其工作。更重要的是，姜助理处长确认，政府将提出修例，把关闭通知书制度由现行的申报制度，改为规定承办商必须事先获得消防处批准方可关闭消防装置。

(IV) 消防处实地风险评估视察的不足之处

1510. 消防处的部门政策指示规定，当区消防局接获关闭通知书后，须在 24 小时内进行「*实地风险评估*」。实际上，就宏福苑而言，这些「*风险评估*」仅涉及：(i)致电注册消防装置承办商查问情况；(ii)前往宏福苑，将标准劝谕信送交管理处；以及(iii)检查是否每隔一个楼层放置了灭火筒。

1511. 进行宏福苑实地风险评估视察的消防处人员的供词清楚显示，并无任何人核实关闭消防装置的需要，或所述理由的真确。根据消防队长冯钰麟（「冯队长」）于2026年2月15日向警方所作的供词，他于2025年4月8日因应注册消防装置承办商提交的关闭通知书视察宏福苑时，并没有检查消防栓系统及火警警报系统的状况，亦没有进入消防泵房检查刀掣的状况。他同样没有留意关闭通知书是否已张贴于楼宇内的显眼位置。他只检查了楼宇内是否放置了临时灭火筒。但冯队长在综合发牌、消防安全及检控系统上所作的纪录是「*[消防栓系统]的失效之处，查明与相关关闭通知书所述者一致*」。惟实际情况是根本不存在「查明」：冯队长没有检查任何消防装置（更遑论其失效之处），亦没有进入消防泵房。他只是复述注册消防装置承办商的说法。

1512. 见习消防队长吴振中就他于2025年9月9日进行的实地风险评估向警方作出类似的说法。

1513. 姜助理处长确认2025年9月9日的实地风险评估视察的不足之处：

> *「没有检查任何消防装置，只随机抽查消防喉辘，以确定已备妥灭火筒作为后备方案。该名人员根据所得的资料，没有检查其他消防装置（包括火警警报系统），因为他当时并无理由去深究或质疑向其作出的明确陈述。」*

1514. 消防处于 2025 年 10 月 19 日前往宏福苑，进行风险为本楼宇消防安全视察，让消防员更了解楼宇的情况，而该次视察与关闭通知书完全无关。然而，在该次视察中，仅对紧急车辆通道及消防栓进行了目测检查。当时在场的消防员确认在该次视察中，没有进入任何消防泵房，不知道任何刀掣的状况，不清楚消防系统的电力配置，亦没有注意关闭通知书是否已张贴于显眼位置。

1515. 这重复了独立审查组监管注册承建商及注册检验人员的问题。消防处依赖注册消防装置承办商就关闭消防装置的需要及理由所作出的陈述。消防处没有独立核实该等陈述，亦没有评估是否确实有需要关闭消防装置，以及倘若确实有此需要，该消防装置需关闭多久。这些缺失让表现未达标准的注册消防装置承办商有机会滥用规管制度。

1516. 当在进行高火警风险的楼宇维修工程期间，其中一个主要消防装置（例如消防栓系统）被关闭时，消防处便更有需要确保其他消防装置运作正常。不幸的是，就宏福苑的情况而言，消防处人员从未被要求核实注册消防装置承办商所作的陈述，而只是听信后者的片面之词。消防处只发出了劝谕信，提醒宏福苑法团有责任放置更多手提灭火筒。消防处接获关闭期一再延长的通知后，亦没有再进行任何实地视察。

1517. 在关闭通知书制度下，实地评估视察是进行独立核实的唯一机会。消防处人员检查的是应变措施，具体而言，即是确保已备妥替代灭火筒和处理一旦火警发生时

影响行动部署的事宜。消防处人员没有就其他方面进行实地评估。消防处人员从未核实过关闭消防装置本身的需要、哪些消防装置已被关闭，以及需要关闭多久。

(V) 未有按照消防处政策规定的时限执法

1518. 根据《FS 2021 关闭装置通函》，「*消防装置工程出现任何不当、任意或蓄意的延误*」可构成不当行为或疏忽，可将有关注册消防装置承办商转交纪律委员会处理。另外，消防处的部门政策指示规定：

(i) 消防栓系统不得在没有合理理据的情况下关闭超过两个月;

(ii) 若在 60 天后工程尚未完成或没有提交 FS251 证书，消防处应考虑采取所需的执法行动；以及

(iii) 消防局须与业主、管理公司及注册消防装置承办商定期保持联络，以监察工程的进度。

1519. 尽管如此，宏泰阁（E 座）的消防栓系统由 2025 年 4 月 7 日起被关闭，直至火灾当日，期间承办商连续提交了 17 份关闭通知书。这七个月期间：

(i) 消防处未有就长期关闭要求详尽书面解释；

(ii) 消防处未有进行任何实地巡查，以核实关闭系统是否必须；

(iii) 尽管 60 天期限已两度届满，但消防处从未考虑采取执法行动（虽然姜助理处长的证供指，只有当承办商被举报有不当行为时，才会启动该 60 天期限的规定）；

(iv) 综合发牌、消防安全及检控系统纪录显示，消防处仅安排「[*按时呈阅*]*四个月后再检视情况*」，并于 2025 年 10 月 23 日将检视时间进一步押后；以及

(v) 中华发展在提交第一份关闭通知书后接近六个月，即 2025 年 10 月 3 日，才提交 FS251 证书，确认失效之处。

1520. 姜助理处长解释，消防处的执法行动是首要处理完全未有进行年检，或未有注册消防装置承办商跟进有失效之处的楼宇。在有注册消防装置承办商持续跟进的情况下，对于延长未满一年的关闭期，消防处不会采取执法行动。这解释正好印证了监管制度的漏洞。根据他的证供，只要注册消防装置承办商持续递交关闭通知书，且关闭期未满一年，则不论递交多少份关闭通知书，亦没有机制规定须就工程为何仍未能完工提供任何解释。此外，他亦承认，消防处内部的书面政策并未记录以一年为限的界线。

1521. 不论解释为何，事实依然是，中华发展就宏福苑的八幢楼宇合共提交了 93 份关闭通知书（其中 85 份属延期通知书），以致屋苑的消防栓系统长期被关闭。就宏泰阁（E 座）而言，关闭期维持了超过七个月，其间接连提

交了 17 份关闭通知书。姜助理处长同意，长期关闭消防栓系统并不理想。他最终承认，在火灾前的监管制度下，不论提交了多少份关闭通知书，消防处完全没有任何机制跟进关闭期不足一年的情况。委员会认为这情况极不理想。

1522. 规管制度执法宽松，无可避免会导致相关的承办商或消防安全工程专业人士敷衍塞责且表现欠佳，甚至滥用制度。中华发展向宏业提供的服务报价单中提及，提交关闭通知书的做法预期维持一年。委员会有理由相信，涉事的注册消防装置承办商，即中华发展所提出的报价旨在滥用消防处牌照及审批总区有关一年内不执法的政策。在这一年的空窗期内，注册消防装置承办商及建筑专业人士并无实质理由或诱因，探讨是否有方法缩短关闭期，而这是明确施加于注册消防装置承办商的责任。

(VI) 处理 FS251 证书的延误及漏洞

1523. 有关注册消防装置承办商发出FS251证书的法定要求及程序，已于第九章第 A2 分节阐述。

1524. 正如法律团队指出，证据显示消防处在处理 FS251 证书时出现三项主要不足之处。

1525. 首先，没有机制发现资料不相符的证书：

(i) 2025 年 3 月 31 日，宏泰消防就全部八幢楼宇递交了FS251证书，证明消防栓系统运作正常。

仅于七天后，即 2025 年 4 月 7 日，中华发展递交了一份关闭通知书，指消防栓系统因水缸漏水而需要关闭。

(ii) 消防处在相隔数天内先后接获该等文件，但并未察觉出明显不相符之处。综合发牌、消防安全及检控系统内有关宏泰阁（E 座）的纪录显示，该份 FS251 证书的纪录为*「已审核 FS251 证书但未经巡查」*，意思是消防处只作了书面检视，并没有进行实地视察。

1526. 第二，消防处未有跟进就失效的消防装置而须尽快递交的 FS251 证书：

(i) 中华发展于 2025 年 4 月 7 日就宏泰阁（E 座）递交首份关闭通知书。相关的 FS251 证书确认失效之处为消防水缸漏水，但该证书直至差不多六个月后的 2025 年 10 月 3 日方送达消防处。

(ii) 姜助理处长承认，在该六个月期间，消防处无人能审视有关证书以确定失效之处的性质，以及情况是否严重。尽管如此，其查问结果显示，消防处内没有人曾催促中华发展提交该份 FS251 证书。正如杜资深大律师向他指出，此属严重问题：该份 FS251 证书不知去向长达六个月，竟无人察觉。姜助理处长亦承认有关情况并不理想。

1527. 第三，消防处输入 FS251 证书资料的系统长期出现延误：

(i) 在其中一个例子，宏泰消防于 2023 年 12 月签署的一份 FS251 证书，本应须于完成消防装置工程 14 天内递交，但却延迟了八个月，直至 2024 年 8 月 2 日才传真至消防处。消防处在该证书上的盖印显示，该份 FS251 证书于 2024 年 11 月才获处理。

(ii) 姜助理处长解释，数据输入工作需由资料输入员根据 FS251 证书的复印本人手输入。有关过程可能需时数月之久。

1528. 上述情况的实际结果是，规定注册消防装置承办商须于完成消防装置工程 14 天内递交 FS251 证书的法定要求形同虚设：消防处从未跟进延迟递交 FS251 证书的情况，即使收到证书，亦要另需数月时间处理有关资料。姜助理处长承认，此等延误绝不理想，且正如本案所见，由此引致的后果可以极其严重。

1529. 基于上述原因，委员会认为，消防处未有监督消防装置的妥善关闭，以及未有监督注册消防装置承办商妥善履行职责，处方应就此承担责任。

C3. 关于消防处责任的总结

1530. 上述缺失的实际结果是，消防处每次派员前往宏福苑，不论是因应每张关闭通知书提交后所进行的实地风险评估视察，还是 2025 年 10 月 19 日的风险为本消防安全视察，均无任何人员进入消防泵房，亦没有任何人员检查刀掣。因此，消防处没有察觉至关重要的火警警报系统被关闭。保护八幢有人居住的楼宇的火警钟悄无声息地被关闭，情况一直维持至火灾当日。

1531. 再者，假如消防处在其 26 次视察中的任何一次曾巡查楼梯间，便不会忽略生口的问题。消防处是控制和消除火警危险的法定部门，辖下均为受过训练的消防员。正如助理处长翁锦雄（证人编号 55）承认，任何人员看见这些生口便会即时察觉出现问题。

1532. 倘若消防处曾接获有关生口的报告，这便属于*「在火警发生时，该情况会造成即时的危险，身处楼宇的人士……未必能逃离到安全的地方」*的投诉，根据处方的内部指引，在所有消防安全投诉中，这会被列为最优先处理的级别。消防处并无收到有关生口的具体投诉。处方于 2024 年 11 月收到的两宗有关走火通道的投诉，均已转介予独立审查组[122]。消防处与屋宇署的分工，意味着消防处将防护楼梯间视为属屋宇署或独立审查组的职权范围。尽管如此，基于上述原因，有关分工并不能免除消防处须进行足以察觉火警危险的常规巡查的责任。

122 消防处清单参考编号 23 及 24，载于附件 8。

1533. 结果是，在《消防条例》下主要负责识别和消除火警危险的部门并未察觉至少两项会危及生命的火警危险：即火警钟被关闭及逃生楼梯间设有生口，两者最终造成宏福苑灾难级的人命伤亡。此外，假如消防处人员曾调查消防水缸的状况，并在进行实地风险评估视察时作出查问，他们或会发现宏业的计划是先修理消防水缸，并随后（在修理食水缸时）将消防水缸暂时改用作食水缸，这计划是法团及置邦所知悉的。这计划会进一步阻延消防栓系统回复正常运作，显然并不恰当，而且将用作救火的水源与住宅用途水源分开，是一项基本规定。

1534. 委员会认为，宏福苑个案显示危机意识的缺乏。公众抱有合理期望：作为防火策略的专业人员，消防处应采取更多措施防止大型楼宇维修地盘（如宏福苑）的火警。假如消防处曾妥善评估有关的火警风险，以及发生火警时造成大量伤亡的可能性，消防处理应已自行或联同其他部门进行更彻底及频密的实地巡查，识别楼宇维修地盘中火警风险较高的操作或地方，并因应楼宇维修工程的特定风险及相关位置制订更具体及详细的应变计划，为居民举办火警演习，以及向居民提供更多与楼宇维修工程施工相关的火警风险的资料。委员会充分理解宏福苑火灾的规模前所未有，但这次事故反映出有关方面欠缺的正是危机意识。

1535. 正如杜资深大律师在法律团队的总结陈词中指出，格兰菲尔大楼大火研讯在其首阶段报告阐述的部分调查结果与宏福苑的情况有可参照之处：

(i) 外墙上的可燃物料是令火势迅速蔓延的主要成因；

(ii) 消防员没有察觉物料的可燃性质，亦未能为这类火灾制订应变计划；以及

(iii) 曾于维修期间视察楼宇的消防员未曾接受妥善执行巡查职务的训练。

1536. 在本案中，消防处没有完全意识到可燃的发泡胶板及棚网物料所带来的火警风险。虽然消防处已制订应变计划，当中已考虑到屋苑正进行工程，以及消防栓系统已关闭，但该计划并未预期会发生涉及多幢楼宇外墙同时起火的情况。曾于维修期间前往地盘的消防员亦没有就重要的消防安全设施（即火警钟及逃生楼梯间）进行有实质意义的巡查。

1537. 委员会同意，在格兰菲尔大楼大火发生后，消防处已迅速采取行动。消防处处长作供时表示，在格兰菲尔大楼大火后，消防处及屋宇署于全港搜寻使用可燃外墙覆盖层的楼宇、制订紧急应变计划，以及延迟推行注册消防工程师计划，以堵塞该大火暴露的漏洞。然而，该项行动针对的是建于外墙的永久性覆盖层。格兰菲尔大楼大火并未促使当局对在楼宇维修工程期间覆盖有人居住的楼宇的临时可燃包围物，进行相应检讨。

1538. Usmani 教授认为，有关当局未有消除宏福苑的火警危险，是因为没有将过往楼宇火警的经验串连起来。

格兰菲尔大楼大火后，消防处及屋宇署均理解到外墙的可燃物料会对有人居住的楼宇构成风险，惟他们并未将该等知识运用于处理在宏福苑所发现的临时物料。

1539. 委员会认为，消防处对楼宇维修工程的施行缺乏危机意识，这亦影响了处方安排监管工作的优次。

1540. 由于每年向消防处递交的 FS251 证书、关闭通知书及其他文件约有 30 万份，而处方处理这些文件的人力资源有限，只能抽查有关文件。根据现行政策，消防处会优先处理例如有食肆林立的商业楼宇的防火工程。委员会并非指这类商业楼宇的火警风险低。然而，消防处本应给予正进行大型楼宇维修工程而仍有人居住的楼宇的消防安全监管工作，同等甚至更高的优次，特别是姜助理处长在听证会上亦同意，事后看来，楼宇维修地盘的火警风险可能是最高的。从宏福苑大火可见，当楼宇仍有人居住，而且被可燃物料覆盖，楼宇维修地盘的火警可带来灾难性后果。假如消防处当时对这类地盘的消防安全设施的监管工作给予同等优先次序，宏福苑的火警危险应可在大火前消除，这至少可减少伤亡。

1541. 尽管存在上述批评，但消防处是在本研讯中最合作的部门之一，向委员会提供一切所需的书面证供及资料，以助进行必要的调查。消防处共有 17 名证人（包括消防处处长本人）在听证会上作出口述证供。根据委员会的观察，大部分消防处的证人作口述证供时均显得心情沉重。

1542. Usmani 教授表示，香港的消防服务往绩一向良好。国际消防救援服务协会定期发出世界火灾统计报告。调查涵盖的国家及地区数目每年不同，视乎所得数据及报告方式而定。平均而言，报告涵盖约 40 个国家及地区，总人口超过 23 亿。统计数据显示多个主要趋势，包括每 1,000 名居民中发生火灾的数目、每 100,000 名居民在火灾中的死亡人数，以及每 100 宗火灾中的死亡人数。这些指标有助评估调查地区的市民大众所面对的火灾风险水平。

1543. 这项历时 31 年的调查的主要结果如下：

(i) 每 1,000 名居民中发生火灾的平均数目：1.6 宗；

(ii) 每 100,000 名居民在火灾中的平均死亡人数：1.6 人；以及

(iii) 每 100 宗火灾中的平均死亡人数：1.0 人。

1544. 消防处按年发布统计资料。香港由 2005 至 2024 年的统计结果如下：

(i) 每 1,000 名居民中发生火灾的平均数目：1.07 宗

(ii) 每 100,000 名居民在火灾中的平均死亡人数：0.26 人；以及

(iii) 每 100 宗火灾中的平均死亡人数：0.31 人。

1545. 这些结果显示，在宏福苑大火发生前，香港的火灾死亡人数显著低于全球平均水平。考虑到香港是一个人口稠密的城市，这确实是非常良好的纪录。

1546. 委员会相信，这次事故给消防处上了沉痛的一课。尽管处方确有缺失，委员会确信，公众仍会继续支持和尊敬为保障全港市民生命财产作出无私牺牲与奉献的消防员。委员会特别在此重申，上述意见并非针对在宏福苑大火中救火的消防员，亦无意对他们作出任何批评。各消防员（包括何伟豪）的英勇行为与无私奉献值得最高敬意。确切而言，本节提出的批评是针对火灾发生前的巡查及执法制度，有关制度导致火警危险持续累积，最终酿成宏福苑的火灾惨剧。

D. 劳工处

D1. 概要

1547. 正如第九章第 D 节所述，劳工处一般负责监管工作地点（包括楼宇维修地盘）的职安健事宜。委员会接纳楼宇维修地盘所涉的一般消防安全事宜，以及与建筑工序和建筑物料相关的事宜，属于消防处和屋宇署的职权范围。

1548. 第九章已颇为详细地阐明劳工处的执法权力、负责进行的各类型巡查，以及针对不同建筑物料及建筑工序的具体职安健监管制度。

1549. 鉴于吸烟会在建筑地盘构成重大火警风险（华懋大厦大火正是例证），委员会认为政府以往未有就地盘内的该等行为进行立法规管，实属政策缺失。然而，平心而论，委员会相信该修例工作会十分艰巨，因为政府在建筑地盘推行全面禁烟，势必会遭到建筑工人和承建商强烈反对。建筑地盘的吸烟问题积弊已深，要完全根治并不容易。

1550. 政府在大火后随即推行的其中一项措施，是订定建筑地盘全面禁烟的法例，有关工作包括：(i)修订《吸烟（公众卫生）条例》（第 371 章），指定建筑地盘为禁止吸烟区；(ii)修订《定额罚款（吸烟罪行）条例》（第 600 章），订明处以 3,000 港元定额罚款；以及(iii)修订《建筑地盘（安全）规例》第 53 条，规定承建商须采取所有合理步骤，确保地盘无人吸烟。如承建商没有执行，最高可被罚款 400,000 港元。

1551. 有关法例已获立法会通过，并于 2026 年 7 月 17 日生效，当日刚好是听证会的最后一日。令人遗憾的是，发生如此重大的火灾，才能教育公众（包括建筑地盘工人），令他们深刻体会到一个点燃的烟蒂可以造成灾难，并促使他们接受建筑地盘全面禁烟，以保障无辜市民的生命安全。

1552. 委员会在听证会上听取证供后，认为劳工处就宏福苑火灾在运作层面上存在以下的缺失：

(i) 在大火前的规管制度下未有妥善处理地盘吸烟问题；

(ii) 未有妥善处理使用发泡胶板所涉及的火警危险；

(iii) 未有核实棚网的阻燃性；以及

(iv) 未有妥善处理生口的安全问题。

D2. 未有妥善处理宏福苑楼宇维修地盘的吸烟问题

1553. 由于欠缺具体法例禁止在建筑地盘内吸烟，消防处及屋宇署（以至独立审查组）均认为吸烟问题不属其职权范围。第九章第 D2 分节已阐明一般将吸烟相关的投诉转介予劳工处处理的原因。然而，据劳工处自身的诠译，修例前的《建筑地盘（安全）规例》第 53 条仅适用于建筑地盘存放了易燃液体或含有易燃液体的混合物的情况。若没有发现该等物质（正如宏福苑工程的情况），且涉事地盘内设有供工人吸烟的指定地方，劳工处便不会采取进一步行动。

1554. 即使建筑地盘并无全面禁烟，劳工处处理吸烟相关投诉的做法确实不理想。

1555. 本报告**附件 8**载列了向劳工处作出或转介予劳工处处理的投诉清单。

1556. 许多由宏福苑居民提出的投诉个案均涉及工人在宏福苑吸烟，包括参考编号 5、8、11、15、22、24、26、29、31 及 34。参考编号 5 的匿名投诉人更提供照片，显示一名工人正在棚架上吸烟。

1557. 参考编号 21、32 及 33 涉及棚架保护网的安全问题，参考编号 25 及 26 则关于废料堆积和使用发泡胶板。

1558. 劳工处就该等投诉展开调查，进行了 16 次实地视察[123]。在巡查期间，劳工处人员未有于现场发现任何人吸烟或有任何烟蒂，亦未有于地盘发现任何易燃物质。因此，劳工处裁定投诉*「不能成立」*。

1559. 然而，委员会听取了居民的大量证供，并审阅过许多照片、影片和 WhatsApp 讯息，证实在宏福苑棚架上吸烟的情况普遍且持续存在。劳工处屡次裁定有关投诉*「不能成立」*，显然与实际情况并不相符。

123 劳工处职安主任于 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 11 月 26 日期间在宏福苑进行的 16 次巡查，当中包括「初次巡查」、「一般巡查」、「投诉调查」、「跟进敦促改善通知书巡查」、「特别执法行动」及「法庭聆讯前巡查」。

1560. 劳工处的执法方式规定人员在突击视察时须亲眼目睹工人吸烟。正如杜资深大律师所指，这做法实际上并不可行，因为：

(i) 工人看见任何陌生人接近时，便会立即弄熄香烟；

(ii) 劳工处人员进入地盘时，工人可轻易互相提醒；

(iii) 劳工处人员即使身穿便服前往地盘，亦只能在地面层从远距离观察；以及

(iv) 视察时间必然有限。

1561. 在至少一宗投诉个案中，投诉人曾提供照片支持其指控，但劳工处处理投诉的手法却恍如地盘并无吸烟情况。委员会认为，这种想法未免自欺欺人。

1562. 劳工处高级分区职安主任（行动科）李万邦先生（证人编号 53）确认，劳工处从未就宏福苑的吸烟情况采取执法行动，只曾发出警告信。

1563. 劳工处无疑可依据 2026 年修例前的《建筑地盘（安全）规例》第 53 条发出禁烟令。然而，正如第九章所述，劳工处的立场是，只有地盘存放了易燃物质，才会发出禁烟令。李万邦先生认为，发泡胶板不属于修例前的第 53 条所指涉及火警危险的物质或东西。

1564. 当时第 53 条赋权劳工处处长，可就「*凡在任何建筑地盘使用或拟使用易燃液体或含有易燃液体的混合物或处长认为会涉及火警危险的物质或东西*」的情况发出禁烟令。若指劳工处对第 53 条作出了狭义诠释，此说法显然不无道理。因为该部门把适用情况限于易燃液体，而非涵盖较广泛的类别，即「*涉及火警危险的物质或东西*」，以致未能应对与楼宇维修工程涉及的明显火警风险，最终酿成大火。

1565. 无论如何，劳工处即使不发出禁烟令，也可依据《职安健条例》第 6(2)(d)(i)条执法。该条文规定，雇主有责任在合理地切实可行范围内，维持工作地点处于令雇员安全和不会危害他们健康的情况。正如杜资深大律师所指，工人在周围环绕着可燃物料的棚架上持续吸烟的情况，明显涉及以上所指雇主的责任。

D3. 未有妥善处理涉及使用发泡胶板的火警危险

1566. 尽管 2024 年 10 月的一宗投诉已具体指出发泡胶板可燃性的隐忧[124]，惟劳工处的跟进仅为调查棚架的安全问题，完全未有处理涉及发泡胶板的关注。2024 年 11 月 11 日，劳工处致函独立审查组发回该宗投诉，当中仅提及已处理的棚架问题。至于发泡胶板的火警危险，劳工处则在未有提供任何意见或建议的情况下，将问题交回独立审查组处理。劳工处林秀青女士确认，发泡胶板并非该部门的巡查重点，因建筑物料不受劳工处的职权所规管。

124 劳工处清单参考编号 26，载于附件 8。

1567. 然而，在毗邻棚架的外墙上使用发泡胶板，对每日在棚架上施工的工人自身安全亦构成火警风险。劳工处认为建筑物料超出其职权范围的立场，亦与其发出的《劳工处竹棚架安全守则》有矛盾之处，该守则正正订明棚网须符合阻燃标准。正如杜资深大律师所指，若劳工处负责确保棚网为阻燃以保障工人安全，这相同逻辑亦应适用于发泡胶板。

D4. 未有核实棚网的阻燃性

1568. 如上文所述，有数宗投诉涉及棚网的安全问题。就此，劳工处在监督棚网阻燃性方面的做法，仅限于要求承建商提交阻燃证书。劳工处李万邦先生确认：

(i) 劳工处如察觉到有火警风险或接获与棚架火警风险相关的投诉，会要求提供证书；

(ii) 如承建商未能提供证书，劳工处会转介个案予独立审查组或屋宇署处理；以及

(iii) 劳工处不会核实证书的内容或真伪，因为「*职业安全主任鉴证或核实证书真伪的能力有限，因他们缺乏相关的专业知识*」。

1569. 2024 年 7 月，劳工处向宏业索取并收到阻燃证书和送货单。该证书的日期为 2024 年 1 月 8 日，即独立审查组现时相信属伪造的同一份证书。

1570. 2025 年 11 月 20 日（即大火前六天），棚网因受台风损毁并作出更换后，劳工处要求宏业就替换棚网提供新证书。宏业实际上提交了与 16 个月前（即 2024 年 7 月）完全相同的证书，这证书不可能作为 2025 年底采购的替换棚网的凭证。

1571. 林秀青女士承认她本人和同事均并未察觉此属同一份证书，并表示她当时只留意测试结果。政府在其总结陈词中承认未能察觉证书相同，属有待改善之处。此外，劳工处未有要求新一批安全网的送货单，以致无法确认该证书与实际使用的棚网是否相关。

D5. 未有妥善处理生口的安全问题

1572. 正如第九章第 D3 分节所述，《建筑地盘（安全）规例》第 54 条涉及妥善保持走火通道状况。

1573. 李万邦先生的立场是，第 54 条仅适用于无人居住的建筑地盘（例如兴建中的楼宇）。至于有人居住并正进行维修的楼宇，劳工处认为确保逃生通道完整属屋宇署或消防处的责任。

1574. 正如杜资深大律师所指，第 54 条的条文没有为这项区分提供依据；该条文适用于「*建筑地盘*」，并无附加其他限制。劳工处对宏福苑地盘的其他安全事宜行使管辖权，足证明该屋苑在维修期间属「*建筑地盘*」。此外，工人本身需要使用楼梯。设置生口阻碍了工人（不仅是居民）在紧急疏散时所用的走火通道。事实上，两名在听证会上

作供的工人（姚顺友先生及黄足莲女士）指出，大火发生时，楼梯浓烟密布，令他们无法逃生，因而被困天台。

1575. 劳工处总职安主任（行动）袁子诺先生（证人编号 54）甚至表示，处方不反对设置生口的做法，认为这些生口有正当的职业安全用途（可避免工人频繁攀爬棚架）。然而，他确认，设置生口的位置和方式都须通过适当的风险评估，并咨询顾问或相关政府部门。此外，其他证据亦证明，在楼梯间设置生口绝非必要。屋宇署在火灾后发现，正进行大型维修的四百多幢楼宇当中，仅八幢设有生口。绝大部分此类维修工程中，工人可从天台及平台爬上棚架。事实上，宏福苑起火时，工人最初是沿棚架往下。房屋署的工程项目则分阶段使用吊船，并利用公用地方的可开启窗户作为工人通道。

1576. 实际结果是，即使劳工处人员先后 17 次巡查宏福苑[125]，却从未就消防安全问题检查楼梯间，亦从未察觉该处设有生口，更遑论评估这些生口有否影响逃生通道。

D6. 关于劳工处责任的总结

1577. 与屋宇署、独立审查组和消防处相比，劳工处对火灾及因而造成的大量伤亡的责任较轻，毕竟劳工处主要负责楼宇维修地盘的职安健事宜。火灾发生时，宏福苑

125 除上文第 1558 段及注脚 123 提及与调查投诉有关的 16 次巡查外，劳工处亦于 2024 年 9 月 26 日到访该地盘进行一次加强突击巡查。

存在的许多火警危险，一般均与楼宇及住户的消防安全有关。委员会亦认同劳工处未必具备专业知识，以处理涉及不同建筑物料及建筑工序的技术问题。部分安全问题属劳工处的职权及责任范围，仅因有工人在楼宇维修地盘内工作而已。

1578. 然而，劳工处处理投诉的方式，显露了在处理投诉人提出的重大安全关注时，仅按本子办事的工作态度。

1579. 关于吸烟问题，劳工处于 2024 年 7 月 22 日把一宗吸烟投诉转介予消防处[126]，惟消防处以超出其职权范围为由拒绝受理，该投诉未获该两个部门有效处理。关于发泡胶板问题，2024 年 10 月有关发泡胶板的投诉因涉及棚网问题而部分转介予独立审查组跟进[127]。劳工处未有处理发泡胶板本身的问题，而独立审查组亦没有充分调查。至于棚网问题，劳工处于 2024 年 11 月 11 日致独立审查组的便笺指，棚网阻燃性引发的公众安全关注，超出该处有关工人安全的职权范围，故建议独立审查组同时采取行动。然而，劳工处未有跟进以确认独立审查组已采取行动。结果，宏福苑的消防安全问题遭部门遗漏处理。劳工处仅处理工人相关的职安健事宜，但对同样影响工人的火警危险却未有承担责任处理。

126 劳工处清单参考编号 5，载于附件 8。

127 劳工处清单参考编号 26，载于附件 8。

1580. 林秀青女士在致投诉人的一封电邮[128]中提到，劳工处仅负责执行职安健法例，投诉人应联络「相关部门」跟进「公众安全事宜」。这样的回复确实不理想。劳工处不但没有处理投诉人的关注，及协助将问题转介予适当的监管部门，反而将涉及严重安全问题的投诉留给投诉人自行设法跟进。

1581. 虽然劳工处对当时的《建筑地盘（安全）规例》第 53 条向其赋予的权力采用狭义诠释，但处方深知，有关在楼宇维修地盘吸烟的投诉大部分均会转介予其处理。在某程度上，劳工处人员本该知道，他们在此特定事宜上担当最终把关角色。由于工人在楼宇维修地盘吸烟会构成重大火警风险，并有可能造成重大伤亡，劳工处理应跟进有关投诉，确保投诉人提出的安全问题获妥善处理。有关人员不应只依循规则和既定程序行事，或许应抚心自问：假如他们居住的楼宇正进行大型楼宇维修工程，楼宇被棚架和保护网覆盖，而棚架周围堆满建筑物料；试想有工人在其单位外吸烟，他们会否对安全问题深表关切？答案显而易见。因此，有关人员应联同其他部门跟进投诉。

1582. 更甚的是，劳工处致投诉人的一封覆文内容并不准确。于 2024 年 10 月 4 日，林秀青女士就一名居民有关棚网阻燃性的查询核准回复如下[129]：

> *「根据现时劳工处所执行适用于建筑地盘的安全条例中，并没有涵盖于棚网或任何物料的*

128 劳工处清单参考编号 30，载于附件 8。

129 对劳工处清单参考编号 16 的回复，载于附件 8。

阻燃标准。此外，根据本处人员对该地盘视察所得，该维修工程并不需要在竹棚架上进行热工序、使用火或易燃物品等等，而地盘内亦有提供合适的灭火设施。因此，棚网发生火灾的风险相对为低。」

1583. 林秀青女士在听证会上承认该回复内容并不正确：

(i) 《劳工处竹棚架工作安全守则》第四版（当时生效）确有规定所有棚架保护幕均须以阻燃物料制成，有关规定并非只适用于防水油布。

(ii) 《劳工处竹棚架工作安全守则》第五版（2024年10月19日生效）更明确地指出这一点。

(iii) 劳工处自2024年7月起一直要求宏业提交阻燃证书，此举与劳工处向居民表示并无适用标准的说法并不相符。

(iv) 鉴于其后发生的事件，关于火灾风险「*相对为低*」的陈述显然是错误的。

1584. 由于该回复代表规管部门的官方立场，投诉人或因而却步，不再跟进事件，致使其感到求助无门和十分焦虑。

E. 其他政府部门及公共机构

E1. 警务处

1585. 警务处并无法定职能规管建筑工程、消防装置或消防安全。本报告所审视的各项灾前规管缺失，无一属警务处的职权范围。

1586. 警务处的职能只限于在火灾当日作出紧急应变，这部分在本报告第七章已作审视。

E2. 民政总署

1587. 民政总署负责制定大厦和物业管理政策，并协助业主及法团履行大厦管理责任。民政总署并非消防安全的规管部门，在火灾发生前，直接参与宏福苑的事宜只涉及大厦管理的管治，而非消防安全。有关的管治及采购（包括采购工程合约）事宜，将在本报告第十四章探讨。

E3. 市建局

1588. 市建局的相关职能是推动楼宇复修，并推行招标妥计划，向进行楼宇维修工程的业主提供协助和顾问支援。与民政总署相似，市建局并非楼宇监管或消防安全的主管当局。

1589. 此外，市建局并非担任工程顾问的角色，而涉及工程或楼宇和消防安全事宜的查询或投诉，均会转介予

负责的部门（即屋宇署和消防处）处理。因此，市建局对宏福苑的消防安全并无规管责任。

1590. 然而，围标是本研讯须处理的严肃议题，而楼宇维修工程的招标过程亦会影响注册检验人员和注册承建商的遴选方式。由于此等议题与职权范围（二）的研讯更为相关，市建局在宏福苑工程的招标过程中所担当的角色及其缺失，将于本报告第十四章分开探讨。

F. 关于各政府部门责任的总结

1591. 经审视涉及这宗惨剧各方的责任，委员会的结论是，宏福苑火灾的发生，是由于来自私人市场个别人士的过失及故意不当行为，以及长时间以来，建造业、消防安全工程业界、大厦管理业界及政府部门有权责职能的机构及人士，未能察觉及处理楼宇进行大型楼宇维修工程期间可能引致灾难性火警的危险及风险所致。再者，如此大规模的灾难，不只涉及违反安全规则，更反映长久以来规管制度的缺失和执法态度的松懈。

1592. 对于大型楼宇维修工程（如宏福苑工程）涉及的较高而明显的火警风险，以及从以往同类火警事故中汲取的沉痛教训，委员会无需多赘。事实上，海员俱乐部大火及华懋大厦大火，均充分说明建筑地盘存在的火警危险，而楼宇维修地盘内同时有居民居住，令情况更具风险。格兰菲尔大楼大火夺去 72 人性命的事实便足以说明一切。

1593. 政府代表孙资深大律师陈词指，是次火灾是多名私营持份者在多个月内持续在不同方面作出[redacted]的[redacted]所致。而每名负有首要责任的持份者主动参与造成危险情况，或行事严重疏忽，构成彻底专业失职。更甚的是，此等违法行为显然是为了刻意规避或破坏现有制度框架，严重阻碍和削弱了政府的监管职能。委员会同意这些论述。正如第十章载述，建筑专业人员及消防安全工程专业人员的过失，以及大厦管理专业人员相对较轻的过失，理应受到委员会最强烈的谴责。

1594. 然而，倘若考虑到楼宇维修地盘一旦发生火警可能造成的惨痛后果，各政府部门的人员如能妥善处理投诉，恪守职责，确实有可能在火警发生前纠正私营各方的不当行为，并消除宏福苑的火警危险。事实上，负责的规管部门若执法宽松，必然导致相关私营持份者敷衍塞责且表现欠佳。因此，委员会认为，本章指出的多个政府部门应为这场大火惨剧造成的大量伤亡，负上部分责任。

1595. 委员会认为，这些系统性缺失是结合多个因素所致。

1596. 首先而最重要的是，各负责部门普遍欠缺危机感，没意识到如此规模的灾难性楼宇外墙严重大火有可能在香港发生。简而言之，他们未能预见本应极可预见的风险，而鉴于以往同类火警事故曾导致大火和大量伤亡的情况，这点实在令人遗憾。

1597. 第二，规管制度出现漏洞，而某程度上这亦是欠缺危机感所致。本报告已重复提及有关例子：

(i) 尽管吸烟构成明显火警风险，但过往并无具体法例禁止在建筑地盘吸烟。

(ii) 在建筑工程监管制度下，楼宇维修工程只属小型工程，对施工及工程安全的监管极为有限，甚至全无监管。

(iii) 对于楼宇维修工程普遍使用的「临时」建筑物料（例如发泡胶板及踢脚板等），有关物料安全的法定管制或监管甚少，物料的阻燃特性亦没有订明标准。即使设有标准，例如棚网的情况，亦欠缺有效制度监管其达标情况。

1598. 第三，各负责部门未能因应楼宇维修工程涉及的高而明显火警风险，适当地排列工作的优先次序，这某程度上同样是欠缺危机感所致。委员会理解公共资源有限，难以期望监管部门能巡查每个楼宇维修地盘。然而，监管部门理应按相关的风险及危险，妥善优先处理其监管工作。所有在听证会上作供的公务人员也一致认同，事后看来，在仍有居民居住在内的楼宇进行大维修工程，发生外墙火警，以及一旦发生火警，极可能造成大量伤亡的风险极高。有监督责任的人员理应汲取以往同类火警事故带来的沉痛教训，但在事发时却没有意识到有关风险与危险的严重性，实在令人遗憾。

1599. 第四，对于是次事件所涉及的大部分规管制度，政府仅依赖「诚信制度」，即倚重建筑专业人士、注册承建商、注册消防装置承办商及物管公司等专业人士妥善履行其职责。这做法也许在某些专业领域可行。然而，已有明显迹象显示（见第十三章更详细的阐述），具可疑或三合会背景的人士高度参与楼宇维修行业的运作。既然业内极可能存在害群之马，政府实际上却没有管制或监督楼宇维修工程的施工情况，实属遗憾。

1600. 第五，今次事件充分反映政府内依循规则或既定工作制度行事的工作态度，未有妥善顾及市民的福祉。不幸的是，多个政府部门在这场悲剧中处理投诉的方式，更加深公众对公营部门这种工作态度的固有印象。

1601. 由于楼宇维修工程消防安全的规管工作涉及多个不同规管制度，而各个制度之间可能存在漏洞，以致未能确定应由哪个部门或组别负责处理宏福苑工程的某些投诉或事宜。是次事件显示，不同部门没有合力解决问题，反而「互相推诿」，把问题交给其他部门。有关公务员忽视居民切身且合理的安全关注，令他们感到求助无门和十分焦虑。极为不幸的是，后来发生的事件证明了居民的投诉实属有理。

1602. 要施行良好管治，公务员提供的服务必须贯彻「以人为本」的理念。当投诉人提出切实的关注时，公务员应该「多走一步」主动协助，并避免对投诉人说「这并非我们的责任，请向其他部门查询」。

1603. 我们一直对香港设有完备的规则及制度，规管各项关乎市民生活和福祉的事宜引以为荣。然而，若公务人员只盲目遵从规则及制度，忽略普罗大众的福祉，则肯定未能符合公众对政府良好管治的合理期望。必须时刻谨记，政府施政的根本宗旨在于促进公众利益和市民福祉；当未能达致此目标时，施政者不应以既定程序及常规做法为借口，因为这些程序及常规做法只是辅助落实该宗旨的工具，本身并非最终目的。

1604. 委员会特别强调一点，本报告所指出个别部门的缺失及态度，是委员会根据研讯中的证据而作出的观察。此等缺失并不应以偏概全地套用于其他政府决策局、部门和公务员。

1605. 凭着委员的自身经验，委员会可以肯定地说，许多公务员均是勤勉尽责，时刻以公众利益为先。国际排名也充分证明这一点。根据国际管理发展学院发表的《2026 年世界竞争力年报》，香港在「政府效率」方面位居全球第二。「透明国际」的《2025 年清廉指数》亦显示，香港的公营机构廉洁度，在 182 个国家及地区中名列第 12 位。此外，正如 Usmani 教授所指，根据国际消防救援服务协会发布的世界火灾统计数据，香港的火灾死亡率在宏福苑大火发生前远低于全球平均数字。这些亮丽成绩是众多优秀的政府人员共同努力的成果；我们不应忘记，全港社会也因如此高效廉洁的政府而受惠。对于政府在火灾后迅速采取修正措施，以应对这宗悲剧所揭示的部分问题，委员会亦感到欣慰。正如本报告第一章所述，这无疑是当局良好管治的体现。

1606. 因此，委员会是带着非常沉重的心情，对本报告指出的多个政府部门作出上述批评。不过，正如杜资深大律师所指，所有批评都是基于扎实的证据，绝非轻率之谈。如第一章所述，今次事件是一场「完美风暴」，暴露了与楼宇维修地盘消防安全相关的各项规管制度中最严重的缺失。有别于众多私人行业人士，不少公务员均肩负了保障市民生命及福祉的重任。纵使他们因承担重任而应得到社会的理解，惟他们亦须谨记在工作时以公众利益为依归。委员会相信今次的悲剧会令全体公务员引以为戒，于履行公职时应力求卓越，精益求精，竭力使香港成为更安全、更美好的宜居之地。

第十二章
就职权范围（一）事宜的建议

A. 概要

1607. 听证会期间，委员会审视了围绕宏福苑火灾的各种情况：火灾源头、火势迅速且具毁灭性的发展，以及消防处和其他应急人员其后于不同时间所采取的行动。委员会亦考虑了提供予前线人员有关应对高楼大厦火警的培训是否足够；用以识别及评估有人居住楼宇的消防安全风险（以及呈报有关风险）的制度；以及业主、注册承建商、注册消防装置承办商、建筑专业人士，以及公共机关履行各自责任的规管框架。

1608. 尽管委员会的职权范围聚焦于单一事故，但证据揭示的系统性不足及规管不力问题，对居于高楼大厦居民的安全具有更广泛而深远的影响。

1609. 委员会代表大律师、涉事方、专家证人和专业团体提出了大量建议[130]。他们的建议涵盖针对性的运作改革，以至在规管、审批和管理高楼住宅大厦方面进行更多结构性的改变。一如处理同类事宜时常见的情况，各方表达的意见往往不尽相同。

130 这些建议包括但不限于政府就委员会职权范围（一）及（二）提交的改善建议、九位宏福苑居民于2026年6月15日提交的改善建议方案、专业团体提交的建议，以及涉事方在其总结陈词中提出的建议。

1610. 委员会已考虑所有该等建议，重要的是，委员会所作的任何建议必须完全建基于由证据确立的事实，并且能够取信于在相关范畴具实际经验的人士。

1611. 委员会提出各项建议前，在此亦指出三点注意事项。

1612. 首先，委员会是基于目前所知的科技提出建议。现时科技以前所未有的速度发展，创新方案及新发明相继问世，速度之快史无前例。人工智能、物联网、新一代运算技术，以及自动化和机械人技术或会为建筑工序及物料，以及对该等工序、物料和其他消防安全相关事宜的监管方式，带来革命性的影响。因此，有关改革不应止于本报告提出的建议。负责的主管当局应持续探讨可否运用新科技，修正本报告指出的系统性不足及规管不力之处。

1613. 第二，部分提升高楼大厦消防安全的建议或会整体增加楼宇维修工程的费用。类似宏福苑发生的火灾虽属罕见，但正如 Usmani 教授在听证会作供时指出，与楼宇维修工程相关的外墙火灾所导致的重大伤亡风险，是不可忽视的因素。人命无价，其内在价值绝非金钱或价格所能衡量。

1614. 然而，日后推行任何改革会牵涉众多持份者及商业利益，包括业主在分担楼宇维修工程费用方面的财政负担。因此未来在考虑推行改革时，尽管我们应尽一切努力保障人命，但有关改革不应令楼宇维修工程的费用变得

令业主无法负担。因此，政府需就任何建议的具体细节征询各持份者的意见，并详加考虑不同因素，包括对资源的影响、市场可行性、持份者是否有足够条件准备履行有关改革措施等。尽管规管思维、市场常规及持份者的行为亟须根本性的改变，最终的改革必须是切实可行并可以持续推行的。

1615. 事实上，英国在 2017 年格兰菲尔大楼火灾后，推出了一系列楼宇安全改善措施。传媒报道指，由于这些措施对建造业及房屋业造成经济、营运及结构方面的沉重压力，因此可能无法持续推行。这是我们必须从格兰菲尔大楼火灾汲取的另一个教训。

1616. 因此，委员会主席在听证会上强调本报告提出的建议不应太脱离现实（原文为:「*唔好太过离地*」）[131]，总体来说应「*较方向性*」[132]。

1617. 以下提出的建议完全建基于所听取的证供及职权范围涵盖的事宜。这些建议不能顾及在其他程序可能出现的新证据，亦不试图解决未经详细审视的问题。委员会在决定现阶段适宜提出哪些建议时，聚焦于它们能否为高楼大厦居民的安全带来实质及即时效益的措施。

1618. 在外墙工程中使用可燃物料越趋普遍、现代楼宇制度的复杂性，以及在有人居住的楼宇进行翻新工程更为常见，均会为楼宇维修工程带来新的风险因素。加强规

131 听证会第 26 日。

132 听证会第 28 及第 30 日。

管、对物料进行更严格的测试与认证，以及更明确厘清业主、承建商与规管部门之间的责任，对于减低该等风险至关重要。以下提出的建议旨在确保负责高楼大厦设计、审批、管理及紧急应变的相关各方均具备足够能力，应对该等极其重要的责任。

1619. 委员会的建议分为以下类别：应即时落实的措施（详述于第 B 节），以及供政府考虑的较长远结构性改革建议（详述于第 C 节）。此框架旨在协助决策者优先推行能带来即时安全效益的措施，同时为更全面的改革奠定基础。

1620. 除了就楼宇维修工程涉及的消防安全事宜提出建议外，委员会亦在本报告第七及第八章检视了灭火和疏散行动、为消防员提供的装备，以及紧急求助电话和求助个案的处理。委员会检视有关事宜后提出的建议载于第 D 节。

B. 建议即时落实的措施

1621. 这些建议旨在即时为目前正有人居住且进行维修的楼宇提供临时和「格外谨慎」的保障措施。有关建议特意属保护性的措施，并以安全为首要考量。正如委员会的专家解释，待政府进行广泛公众咨询，并制订特设的长远措施后，这些严格的过渡措施便可适时逐步放宽。

B1. 即时禁止在高风险外墙使用易燃的临时物料

1622. 承建商在高楼大厦进行维修工程时，通常会以棚网及帆布包围整幢楼宇，阻挡坠下的尘埃及残余杂物。

正如第六章所分析，当这些临时工程采用可燃物料时，会形成持续的垂直燃料来源。一旦外墙起火，非阻燃棚网及帆布可能会猛烈燃烧和熔化，产生燃烧中的滴落物—液态火焰会像雨般倾泻而下，点燃较低楼层，导致居民被困。

1623. 此蔓延模式是宏福苑火势迅速垂直蔓延的关键。可燃的棚网及帆布显著加速了火势向上爬升。专家均同意，若使用具阻燃性能的棚网及帆布，火势最初或能自行熄灭而不会垂直蔓延。反之，猛烈的热力会引发高温分解，使竹棚结构变成大范围的火源。

1624. 同样地，证据显示，用于遮盖居民窗户的高度易燃发泡胶板是导致火势从一个单位蔓延至另一个单位的重要因素。这些发泡胶板在猛烈的热力下迅速融化，并从玻璃窗上脱落。发泡胶板一旦脱落，便把持续燃烧的火焰蔓延至其他可燃物。

1625. 因此，**委员会建议**即时禁止：

(i) 在光井或其邻近范围使用可燃的临时物料（例如非阻燃安全网、塑胶帆布及发泡胶板）。透过禁止在邻近范围使用这些物料，可切断燃料以烟囱效应的燃烧连续路径[133]。

133 正如专家在听证会期间澄清，假如棚架完全远离光井，则未必须要全面禁止在所有棚架使用可燃物料。而当按个别项目制定标准化和科学化的风险评估框架推行后，若热力学模拟测试证明烟囱效应的风险受控，承建商可获准使用经认证的阻燃物料。

(ii) 在地面楼层出口上方存放易燃的临时物料、木板或建筑棚架物料，以防在发生紧急事故时，坠下的残余杂物令居民被困或阻碍消防员救援。

(iii) 在窗户及外墙使用可燃物料（例如发泡胶板）。

1626. 这些建议旨在阻碍火势沿着易燃物料形成的路径，轻易及无中断地在楼宇之间、出口上方或窗户与墙壁之间蔓延，以便居民有时间逃生，而消防员能安全地执行职务。

1627. 委员会察悉，自火灾发生后，屋宇署和独立审查组已展开突击巡查，检查外墙及窗户有否铺设可燃物料（例如发泡胶板）。现时注册检验人员和注册承建商均须严格遵守不得把可燃物料（例如发泡胶板）铺设楼宇外墙及窗户的规定。上述规定源自屋宇署 2026 年 3 月 16 日的通告，当中明确禁止在外墙或窗户使用该等物料。委员会亦知悉政府正检视《建筑物条例》，以直接在法例中订立物料安全的订明标准，将违规行为列为刑事罪行；**委员会同意**有必要进行上述检视，并支持订立有关罪行。

B2. 即时禁止开设生口

1628. 为方便工人在楼宇内的楼梯间与竹棚架之间走动，宏福苑的承建商每隔五个楼层便移除楼梯窗户，以开设俗称生口的临时开口，再以薄木板及铝板遮盖这些开口，但这些物料不具有效的耐火效能。

1629. 这些生口无疑扩大了是次惨剧的规模。正如第六章所分析，证据显示临时板块被火烧穿之前，浓烟早已透过其缝隙渗入楼梯间，而合规的防火窗在光井火超过摄氏 1,000 度时，仍能维持室内可供容身的温度。由于铝板及木板未能防火，以致浓烟迅速涌入，缩短了居民可安全逃生的时间。

1630. 因此，**委员会建议**即时禁止在所有逃生途径（包括楼梯间及升降机大堂）开设生口。此外，逃生途径的所有窗户均应装设达到指定标准的防火玻璃或耐火玻璃，以防窗户被火烧穿，令浓烟或热力涌入。如不能避免开设生口，根据屋宇署 2026 年 3 月 16 日的通告函件，逃生楼梯的任何开口须以具有与原来防火屏障同等耐火性能的临时防火屏障作防护。

1631. 有关此点，委员会注意到部分较旧楼宇的楼梯间仍保留上方可开启作通风之用的窗户，以及升降机大堂亦设有可开启的窗户。**委员会建议**楼宇如有类似的设计，政府应发出临时警告以确保窗户关妥，长远而言应进行检讨，以决定这类设计应否由密封的防火窗所取代。

B3. 即时推行多幢式屋苑分阶段进行外墙修葺工程

1632. 在本研讯中，政府建议，凡涉及屋苑内多于一座楼宇的大型维修，「*所有外墙维修必须分阶段进行*」。鉴于宏福苑火势蔓延的情况，**委员会同意并作出同一建议**。

1633. 透过规定承建商分阶段进行屋苑修葺工程，可防止承建商使用可燃棚架及塑胶网（上文第 B1 分节已建议在任何情况下均应禁止使用此等物料），同时间将多幢住宅楼宇包围。这在结构上将任何潜在的火势蔓延局限在个别单幢楼宇内。

C. 长远及系统性政策改革建议

C1. 建筑物料的消防安全测试及认证

1634. 委员会获得明确证据，显示在火灾发生前，楼宇监管制度主要以被动的纸本合规模式运作。独立审查组及劳工处的检查人员十分依赖承建商提交的测试证明书，并无进行独立核实。[redacted] 证据反映一个建基于假定相关各方均诚实可靠的规管程序反而招致被不当利用。

1635. 实地测试的方式亦存在严重不足之处。如证据所示，独立审查组的检查人员尝试利用打火机点燃一小片棚网，以进行非正式的「快速测试」。这程序本质上并不科学，而且容易受到操控。当样本燃烧了 10 秒而未能通过测试时，承建商只是指示检查人员到另一个不易燃位置进行「重新测试」，而该测试结果随后获得接纳。显然的是，此等测试无法提供有关防火效能的可靠指标，反而制造虚假的保证。

1636. 在没有任何获认证的防火效能标准的情况下，容许在有人居住的楼宇使用可加速火势蔓延的临时物料，这种规管漏洞显而易见。

1637. **委员会因此建议：**

(i) 扩大测试制度，以包括突击巡查，以及透过由政府指定并获 HOKLAS 认可的实验所，或已就 HOKLAS 达成相互承认安排的其他认可机构认可的实验所，独立核实所有实验所证明书。

(ii) 规定所有临时垂直包围物料（包括塑胶帆布、防水油布及踢脚板）均须采用与安全网相同的严格测试及认证标准。这与政府的建议一致。

(iii) 禁止采用实地点燃测试作为符合防火效能标准的证据。此等测试随意进行、易受操控，并可能制造危险的合规假象。防火效能必须只由获 HOKLAS 认可的实验所或已就 HOKLAS 达成相互承认安排的其他认可机构认可的实验所测试核实。

1638. 这些建议大致反映在全新的《注册承建商作业备考 85》。实质上，注册承建商现时必须：(i)从供应商取得正式阻燃测试报告；(ii)经认可的实验所（包括 HOKLAS 认可及就 HOKLAS 达成相互承认安排的其他认可机构认可），对每批安全网进行随机抽样测试；以及(iii)直接向

屋宇署提交加密数码签署的电子报告。**委员会同意**，与以往的制度相比，这些措施均是实质的改进。

1639. 然而，有若干范畴**值得再作考虑**：

(i) 当承建商在场外为物料取样时，《注册承建商作业备考 85》第 6(j)段容许承建商以自设的追踪系统（如二维码、射频识别晶片等）证明送达地盘的棚网与经测试的棚网相同。此举显然是建立一条可追溯链，确保经实验所测试的样本与最终铺设于棚架上的物料一致。

(ii) 然而，容许承建商管理自设的追踪资料库或存在欺诈风险。如物料自存仓至铺设在外墙期间均没有持续的独立监管，不诚实的承建商便可能把数码标签从合规物料转移至不合规格的替代物料。在此等情况下，政府应考虑采取哪些进一步的保障措施，以确保经实验所测试的物料与最终铺设在外墙上的物料相同。

(iii) 此外，《注册承建商作业备考 85》现时规定，屋宇署须在进行突击实地抽查前，给予承建商最多三个工作天的通知，因为署方需要依赖承建商的搭棚工人攀爬棚架和剪取样本。这段通知期让承建商能趁机在三个工作天内把不合规格的棚网更换为合规的棚网。政府可考虑如何能最有效减少承建商规避有关制度的风险。

C2. 规管所有用于楼宇维修工程的临时建筑物料的阻燃特性

1640. 本研讯的证据显示，屋宇署一直聚焦规管主要建筑物料，即涉及结构构件和耐火功能的建筑物料，例如混凝土、结构钢筋、防火门等[134]，对楼宇维修工程中使用的临时建筑物料的规管则较少。尽管当局对棚网及塑胶帆布的阻燃特性订有规格，但没有针对其他物料（例如发泡胶板、工作平台上使用的通道、踢脚板及竹杆绑扎件的阻燃标准订定明文规格。

1641. 事实上，在宏福苑的个案中，这些物料提供了可燃物载量，导致火势迅速地蔓延。有见及此，**委员会建议**政府检讨楼宇维修工程中用于楼宇外墙的所有「临时建筑物料」的阻燃标准，并向建筑专业人士提供更具体和清晰的标准，让他们在选择合适的临时建筑物料时可以遵循。

C3. 竹杆及塑胶网：在合适情况下转用不可燃物料的过渡方案

1642. 传统竹杆及可燃塑胶网相对廉宜，且可以适用于不同情况，但证据显示，宏福苑外墙大火所产生的热力足以引致竹棚架高温分解，实际上将整个外部可燃包围物转化为垂直的燃料来源。一旦高温分解开始，棚架结构本身便会大大加剧燃烧强度，并助长火势向上蔓延。

134 见第九章第 968 段。

1643. 委员会理解，减少依赖竹棚架一事性质复杂，且在某些场景的使用存在争议。全面禁用会在财政及物流方面带来重大影响。此外，在某些情况下，竹杆仍然实用、安全甚至不可或缺—例如在较小规模的工程，或位于狭窄街道并难以使用金属棚架系统的工地[135]。因此，任何过渡方案均须权衡不同考虑，并以证据为本。

1644. 因此，**委员会建议**探讨过渡方案（并可配合适当的财政或其他支援措施），减少使用传统竹棚架及可燃塑胶包围物料。方案可包括如委员会的专家建议，在适当情况下使用金属棚架系统代替竹棚架，并以防火玻璃纤维网、不锈钢网包围物料或耐火防水油布，取代可燃塑胶网或包围物料。政府应联同业界持份者成立策略工作小组，以研究、推进并支援这项长远过渡方案。委员会得悉，发展局及建造业议会已就在结构及物流上合适的情况下「*由竹棚架转用金属棚架的路线图*」展开正式讨论。

C4. 消防安全系统及关闭通知书

1645. 关闭通知书是注册消防装置承办商向消防处提交的正式通知，说明某楼宇的消防装置会因保养维修而暂时停用。关闭通知书的原意是作为一种保障机制，提示消防处某楼宇防火系统停止运作的时段。

135 可参阅包括 2025 年 11 月 27 日关于发展局局长就特别巡查及制度检视工作与业界会面的政府新闻公报 (https://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_15349.html)。

1646. 就宏福苑而言，关闭通知书制度被严重滥用。每幢楼宇的火警钟及消防栓均长时间关闭，致使居民对楼宇外部发生火警毫不知情，直至烟进入单位内。然而，中华发展（获宏业聘用并负责提交关闭通知书的注册消防装置承办商）从未派员到屋苑现场、检查泵房的布局或监督关闭设备的实际情况。原本以通报机制作为保障的关闭通知书制度沦为文书手续。

1647. 此外，水泵的关闭并非因专门用作切断水泵电源的个别独立泵掣被关上，而是由非注册消防装置承办商人员不小心关掉刀掣而引致。由于刀掣同时控制消防栓系统及火警警报系统的电源，关掉刀掣使屋苑内所有楼宇的火警钟钟不能鸣响（直至火灾期间有人手动重启部分刀掣）。中华发展没有进行任何实地检查便提交关闭通知书，当中勾选「消防栓／喉辘」一格，但「火警警报系统」一格则留空，误导消防处相信火警钟维持运作。

1648. **委员会建议：**

(i) 立法规定未经消防处处长事先给予书面法定批准，主要消防装置（包括火警警报系统、消防栓系统或花洒系统）不得在晚上的特定时段内停止运作。申请有关批准须事先或在发现消防装置未能运作的 24 小时内提出，并须随附：(i)关于对其他消防装置所造成连锁效应的独立工程风险评估；以及(ii)经实地核实的备用安全计划（例如临时备用花洒或外部供水歧管）。即使注册消防装置承办商可申请延长

有关批准 14 天，任何主要消防装置的累计关闭期仍须严格限制在 60 天内；有关申请须说明原因，并经由消防处审查。这项举措将有关法例从被动的通知模式转为严格的事前审批机制，并规定楼宇的消防装置在维修期间停止运作的最长期限。

(ii) 立法制订新的罪行，对提交关闭通知书或签署 FS251 证书，但没有亲自执行或直接监督有关工程的注册消防装置承办商作出惩处。

(iii) 正如政府向委员会提出的具建设性建议，设立法定的「消防装置责任人」制度，引入物管公司管理层刑责。物管公司应承担直接且不可授权责任，以协调工地安全，特别是确保消防装置（包括火警警报系统）在整个大型维修工程期间维持全面运作。

(iv) 强制规定所有高楼大厦的消防装置泵房必须配备可防拆换封条。在一般情况下，刀掣应以具序列号的绿色可防拆换封条，锁定于「ON（开启）」位置。封条一旦被撕开，便会露出白色「VOID（无效）」字样。法例应规定物管公司的物业管理员须在日常巡逻期间检查封条，如发现任何破损，须于两小时内向消防处及物管公司报告。委员会留意到消防处已发出通函第 1／2026 号，推行一项类似的措施。

(v) 规定消防装置的配电箱必须刻有显眼的红色警告标签。证据显示，宏福苑的刀掣均没有加上警告，标明刀掣同时控制火警警报系统。此外，有涉事方（特别是宏泰消防）不确定载有此规定的消防处《2022 年守则》是否适用于宏福苑等在八十年代落成的屋苑。有关情况须予厘清。所有楼龄相若的楼宇均应加上载有消防处指定字样的双语警告。

(vi) 发出消防处通函，规定如在仅需关闭独立泵掣已足够的情况下，但注册消防装置承办商准许关闭或关闭刀掣，即属违纪行为。

(vii) 增加根据《消防（装置及设备）规例》第 8 条，对任何关闭或更改楼宇主要消防装置系统的非注册人士可判处的罚款，并规定有关罪行可判处监禁。姜助理处长作出口头证供时承认，现时的第五级罚款（50,000 港元）阻吓力不足，尤其对于大型承建商而言。

1649. 本研讯进行期间，政府提出修例建议，提高违反规定所须承担的法律及财政后果。**委员会亦支持**此等建议：

(i) 提高发出虚假或具误导性的 FS251 证书的最高刑罚，并规定有关罪行可判处监禁。

(ii) 实施规定，如任何有关消防装置的罪行乃因董事、获授权签署人及合资格人士同意、纵容、疏忽或不作为而干犯，该等人士须负上个人法律责任。

(iii) 废除注册消防装置承办商的永久牌照，并过渡至强制定期续期，续期须受警务处及廉署严格审查。

1650. 委员会亦听取了涉及宏泰消防的证供。2025 年 10 月及 11 月，宏泰消防的持牌技术人员再到宏福苑进行与早前年度检查相关的修缮工程。他们发觉消防水缸没有水，以及泵房内的刀掣处于「关闭」位置，而后者会令火警警报系统不能运作。但是，他们认为没有责任「逾越」职权，干涉另一间注册消防装置承办商（即中华发展）的工作范畴，因此没有通知消防处。

1651. 发现明显且严重的危险而没有作出警示，显然是不理想的做法。**委员会建议**修订《消防（装置及设备）规例》，引入法定的通报责任。注册消防装置承办商、合资格人士或注册技术人员如发现主要的消防装置不能正常运作，例如消防水缸没有水或刀掣关闭，必须在 24 小时内（通过如紧急热线或专设的电邮地址）通报消防处。没有通报有关情况应自动构成专业失当行为，会被即时停牌和需承担个人刑事法律责任。这与政府的建议一致。

1652. 此外，委员会留意到消防处已提升其电子递交系统。由 2026 年 7 月 1 日起，法例规定所有注册消防装置承办商必须经消防处的指定电子平台递交 FS251 证书，以取代费时的纸本邮寄制度。每张 FS251 电子证书都会附上独有的二维码，让市民、业主及物管公司可透过智能电话即时核实证书是否真确。

1653. **委员会支持**这些改革，并**建议**作出下列改善：

(i) 在旧制度下，注册消防装置承办商只须在消防处的审核抽查过程中，在处方「要求下」出示年检核对表，这做法对于高风险的高楼大厦屋苑而言并不足够。新的电子接收系统不应只接收 FS251 的封面页，而应强制上载填妥的核对表作为附件。此外，应规定消防处例行审查这些核对表。实施强制上载及例行审查机制可建立一个可靠的中央检测记录。

(ii) 宏福苑事故说明了这项规定十分重要。宏泰消防的钟杰文先生签署了 FS251 证书，证明所有系统完全符合规定，但根本没有提及其技术人员在核对表上记录的个别装置损坏的问题。在拟议的新制度下，假如宏泰消防于 2025 年 3 月须上载其详细核对表，消防处的中央数据库便可自动对照 FS251 证书与核对表。两者不符之处便会被标示出来，继而促使消防处进行实地审查，这样或可揭示宏福苑的火警警报系统于大火前数个月已经不能运作。

(iii) 此外，虽然政府正研究缩短一般为 14 天的提交期限，但**委员会建议**，如高楼大厦的主要消防装置被关闭，或发现出现损坏，则必须在 24 小时内以电子方式报告中期检查或未完成的修葺状态。在此规定下，假如宏泰消防的技术人员于 2025 年 11 月 19 日进入泵房并发现刀掣关闭时，便须在 24 小时内以电子方式提交中期状态更新，这样便可早在火灾发生前提醒消防处该等火警钟已被停用。

(iv) 同样重要的是，消防处应检讨其程序，并实施妥善的 FS251 证书审查制度：(a)自动标记不一致的证书；(b)如没有在 14 天或 24 小时（视乎何者通用而定）的法定期限内收到证书，启动迅速的跟进行动；以及(c)确保以电子方式及时处理证书。根据火灾发生前的有关安排，处方未能察觉宏泰消防与中华发展于短时间内先后提交的证书并不一致[136]；证书逾期半年方提交也没有被发现[137]；其他证书亦逾期多个月才获处理，以致提交证书的法定要求成效不彰。为确保能找出消防装置失效之处并及时处理，制订一套现代化的核实制度至关重要。

---

136 2025 年 3 月 31 日，宏泰消防就全部八幢楼宇提交 FS251 证书，证明消防栓系统均处于运作状态。仅在七天后，即 2025 年 4 月 7 日，中华发展提交关闭通知书，述明由于消防水缸漏水，需要关闭消防栓系统。这两份关闭通知书于短时间内先后提交，但消防处没有就它们不一致的描述提出任何问题。

137 中华发展于 2025 年 4 月 7 日就宏泰阁（E 座）提交首份关闭通知书。然而，消防处直至 2025 年 10 月 3 日，即约六个月后，才收到相应的 FS251 证书，指出失效之处为消防水缸漏水。

C5. 针对适当个别个案而设的工程风险管理

1654. 在听证会期间，江教授作供时表示，从历时七年的格兰菲尔案调查所得的主要教训之一，是过分依赖个别物料已通过单独测试标准会带来重大危险。

1655. 该教训同样适用于宏福苑。工程中使用的安全网可能经过若干程度的阻燃处理，但是一旦这些安全网覆盖着非常易燃的竹杆，且邻近木板、散装纸皮箱和窗口上的发泡胶板，便提供连绵不断的可燃物载量。证据显示，在单独情况下表现合格的物料，一旦在实际运作的系统中使用，可能会造成灾难性的后果。因此，理想的做法是，在架设任何棚架前，应预先进行工程风险评估，以了解所有临时物料与特定楼宇的几何结构如何相互影响。

1656. 委员会亦听取了证据，指出现行《屋宇署消防安全守则》的基准是以一般公众期望及适用于典型空置建筑工地的成本效益假设为前提。这些基准没有计及有数以千计居民仍居住在内时进行大型高风险楼宇维修工程的情况。规管框架必须顾及在有人居住的楼宇进行维修工程较高的内在风险。

1657. 基于上述原因，**委员会建议**授权消防处，在情况需要时，指示高楼大厦的维修项目（特别是在仍有居民居住在内时进行的工程）须进行针对个别个案的工程风险评估。正如委员会的专家在听证会上指出，在批准搭棚前，可规定合资格的消防工程师为每幢楼宇进行专门的热力分析，评估临时物料在实际组合使用而非单独使用时

的表现。只有采用以针对个别楼宇和系统为本的方法，才能适当地减低火势不受控蔓延的风险。诚然，规定所有楼宇进行这样的评估未必切实可行，但是赋权消防处要求风险较高的个案进行特定评估，可加强防范火势在外墙蔓延的风险。

1658. 这项建议亦应对现行架构下的一大不足之处：建筑物规例主要规管永久、已完工的外墙。由于维修工程的棚架、安全网及保护帆布属于「临时」物料，承建商获准使用大量可燃物料包围有人居住的楼宇，而无须进行任何工程风险评估。从宏福苑事故可见，当一幢楼高 30 层的住宅楼宇被棚架及塑胶帆布包围超过一年，将工程形容为「临时」已不符事实。理想的做法是，有人居住的高楼大厦的维修工程，不论该等工程是否被界定为「临时」性质，均应可被指示纳入以风险为本的工程审批程序。委员会会于下文进一步阐述「临时」工程的规管。

1659. 重要的是，《屋宇署消防安全守则》已提供以效能为本的消防工程框架，当中包括使用六个消防安全子系统、电脑流体力学模拟及定质危害分析。然而，目前该框架只属一个选项，通常当非一般或复杂的新发展项目出现「*特殊危险*」情况，以致「*在符合『当作符合』规定」方面有真正困难*」[138]，方会援引有关框架。

138 概括而言，对于存在特殊危险的楼宇，建筑事务监督或会接受以效能为本的设计，作为「替代方案」。现时，发展商须就此提交一份详细的《消防安全评估报告》。有关消防安全子系统的详情见《屋宇署消防安全守则》第 G5.1 节。

1660. 当审批个别仍有人居住且风险较高的高楼大厦维修工程时，消防处应考虑规定有关审批须达致上述的科学严谨程度。审批程序应确保适用于新建筑工程的同一分析规范，亦应落实于可能令居民面对重大火警风险的临时工程。

C6. 在建筑及楼宇维修工程地盘禁止吸烟

(I) 法例

1661. 政府在宏福苑火灾后修订法例，对所有建筑地盘施加全面法定禁烟规定。委员会欣悉该规定已于2026年7月17日生效。

1662. 特别值得留意的是，现时除工人和承建商均须就违反规定负责（视乎情况而定）外，所有建筑地盘在任何情况下均全面禁烟。新规例取消先前须证明地盘经常存有「易燃液体」或其他特定火警危险的规定，堵塞了《建筑地盘（安全）规例》第53条旧条文存在已久的漏洞，该旧条文订明只有在地盘经常使用或储存构成特定火警危险的挥发性液体或物质时，才能发出禁止吸烟通知书。

1663. 就此，为确保禁烟规定在进行棚架工程期间得以切实执行，**委员会建议**在评估各项新措施的成效后，长远推行下列改善方案：

(i) 新修订的第53条规定承建商须「*采取所有合理步骤*」，以确保没有人在地盘吸用或携带燃着的指明吸烟产品。长远而言，政府在评估新

的第 53 条的成效后，可以严格法律责任标准（类似现行《职业安全及健康（显示屏幕设备）规例》（第 509B 章）第 11 条下的严格法律责任罪行）取而代之。即承建商不可单凭提供一般安全简报会或张贴警告标志，而逃避责任。订立更严格的标准可促使承建商采取主动和实地的地盘入口管制措施（例如在闸口没收打火机和香烟）。

(ii) 无论如何，即使采用合理标准，总承建商仍须为每名进入地盘的工人进行消防安全入职培训，并每周举行简报会，专门讲解禁烟规定。简报会的书面纪录须由工人签署，并须妥善保存，以及在劳工处的检查人员随机抽样审查时供其查阅。

(iii) 承建商或分判商若根据经修订的第 53 条被定罪，或其工人曾在同一地盘多次收到定额罚款通知书，将自动在屋宇署管理的中央数据库中被记分。这项安全纪录应直接连接至为招标而推出的「加强支援服务」的投标平台[139]，从而禁止疏忽的承建商竞投公共及私人住宅楼宇维修工程，确保其承担财政后果。

(iv) 视乎新修订的第 53 条的成效，可考虑进一步提高违反第 53 条的承建商的罚款，以达致更大阻吓作用。

---

139 见第十五章。

(II)　　无人机高空监察

1664.　　**委员会支持**政府的建议，利用无人机高空监察，侦测建筑地盘的吸烟情况。这可成为一项高效且现代化的执法工具。

1665.　　如上文所述，减少实际可燃物载量（透过禁止使用可燃棚网及发泡胶板），对控制火灾所带来的后果至关重要。而利用现代监察技术消除火源，则是整全消防安全策略不可或缺的一环。宏福苑的证据清楚阐明这点：

(i)　居民曾多次拍摄到工人在棚架上吸烟，但劳工处巡查后，一概认为投诉「*不成立*」或「*没有理据支持*」。

(ii)　工人显然不会当着到地盘实地巡查的检查人员面前吸烟，而无人机正可突破这个限制。无人机可在地盘范围外起飞，从高处监察外墙棚架，并在工人未能赶及藏起香烟前拍下违规的直接证据。虽然居民可能目击工人在他们的窗外吸烟，但不少人难免担心，如被发现拍摄工人或作出投诉，会遭到报复。改用无人机进行监察（一般而言较难预测，亦可避免居民卷入冲突），或有助达致阻吓效果，减少直接举报的需要。然而，在住宅楼宇周围使用无人机，可能引起私隐问题。

1666. 为优化政府的建议，**委员会建议**考虑为用作安全监察的无人机配备热成像功能，而非单凭依赖标准视像摄影机。工人吸烟的位置，往往在绿色厚密的棚网或塑胶帆布后方，又或深凹的光井内，标准摄影机未必能穿透这些物料拍摄影像。采用热感测成像功能，或可让规管人员即使隔着厚密棚网，也能侦测到点燃的烟头（或未经许可进行烧焊的火花）所显示的温度特征。然而，由于监察行动于有人居住的楼宇进行，在操作时仍需考虑居民的私隐。

(III) 吸烟的照片及影片证据

1667. **委员会建议**劳工处就吸烟罪行执行新法例时，应接纳于建筑地盘吸烟的照片及影片证据，并发出定额罚款通知书。为听证会涉事方的九位宏福苑居民（「九名居民」）亦已提出此项改革建议。

1668. 居民于火灾前所作的投诉，以及在听证会上提交的证据，均有照片及影片显示工人在宏福苑的建筑地盘吸烟。然而，由于执法人员当时并不在场目击违例行为，有关部门因此未能检控涉事工人。

1669. 劳工处于 2026 年 6 月 5 日在立法会研究新法例的小组委员会会议上解释，如照片或影片符合所需的举证标准，便可能足以提出检控。委员会欢迎劳工处的解释。

C7. 修订《建筑物条例》(及相关法例)

1670. 本研讯已揭示,负责部门在诠释、应用和执行《建筑物条例》相关条文及规例的方式,多方面均未如理想。宏福苑事故揭露了执行、监督和实际理解有关法例框架等的制度弱点。

1671. 委员会认同修订法例的工作复杂,必须经过审慎咨询,并衡量和顾及业界实况。然而,考虑到已听取的专家证供及持份者提交的资料文件,进行全面的检讨显然已刻不容缓。有关检讨必须是持续的,在物料、建造方法或临时工程作业模式有新发展且需要修订时,及时予以更新。

1672. 委员会现阶段不宜提出任何具体修例建议,但有关证据显示,修例应至少涵盖以下各大范畴。

1673. **第一**,委员会知悉发展局已建议修订《建筑物(建造)规例》,以授权建筑事务监督就临时预防措施、楼宇之间的消防安全距离,及指明建造物料订明严格规定。

1674. **委员会同意并作出同一建议**。过去,建筑物规例几乎一直完全着眼于已落成楼宇的安全,而忽略了所谓的「临时」工程。作出拟议修订是向前迈进的重要一步:有关修订将就楼宇在高危及临时性「施工中」状况作规管,确保施工期间仍受安全标准约束。

1675. 在上文第 C2 分节，委员会已指出有需要为楼宇维修工程所使用的各类临时建筑物料制订阻燃标准。这一点可藉发出合适的作业守则和作业备考以落实执行。

1676. 然而，政府亦应考虑修订《建筑物（建造）规例》，以赋予建筑事务监督明确的法定权力，规定哪一种物料可用作第 16 条下的临时预防措施。这项修订其中一个目的，旨在立法规定所有临时外墙覆盖物（包括棚网及塑胶帆布）必须符合严格的阻燃标准，并如上文所述，须通过由 HOKLAS 实验所或就 HOKLAS 达成相互承认安排的其他认可机构认可的实验所进行的批次测试。

1677. **第二，委员会建议**应立法把大型外墙保养及整幢楼宇维修工程项目，即时由第 II 级别小型工程提升至第 I 级别小型工程，此项与政府建议进行的修订一致。

1678. 在发生火灾前的制度下，打凿和修葺住宅楼宇的外墙批荡及瓷砖，属第 II 级别小型工程。根据法定附表，就法律层面而言，这类主要工程作业与修葺地面店铺的招牌同级。由于这类工程被归类为第 II 级别，承建商展开工程前，无须向建筑事务监督提交建筑图则、安全附表或监工计划书，而法例亦没有规定必须委聘订明建筑专业人士参与其中，这导致高风险的外墙工程在缺乏独立专业人士的监督下进行，此做法基本上不符合在仍有人居住的楼宇进行修葺工程的实际情况。

1679. 展望未来，这类工程必须归类为《建筑物（小型工程）规例》下的第 I 级别小型工程，并且在展开建造工程前，满足以下法例要求：

(i) 管委会必须委聘第三方注册专业人士，例如认可人士或注册结构工程师。

(ii) 该专业人士必须直接向屋宇署或独立审查组提交订明的建筑图则及详细地盘监工计划书。

(iii) 在建筑事务监督完成审查该等图则及计划书并发出正式书面同意前，不得展开工程。

1680. 在推行上述建议时，政府可考虑应否另设一套建筑工程监管制度，专门用于监督大型楼宇维修工程的施工。此类工程或具备其他建筑工程不常见的特点，例如：(i)会在多幢仍有人居住的楼宇同时进行各类工程；(ii)这些工程或涉及使用大量「临时」建筑物料；以及(iii)此类工程可能需要更多实地巡查和检查，因为一旦发生火警或其他灾难，会构成严重人命伤亡的风险。

1681. **第三，委员会建议**在《建筑物条例》引入一项直接刑事罪行，就注册建筑专业人士或承建商使用或批准使用不符合法定消防安全标准的临时保护物料，予以惩处。

1682. 在现行制度下，即使承建商采用违规物料，亦难以根据《建筑物条例》向其提出检控，政府仅能引用该条例所订的一些含糊及间接的罪行提出检控，例如第 40（2A）条所订的使用「*欠妥的物料*」罪行，引入一项直接罪行因此实在有其必要。建筑事务监督应获赋予法定权力，当检查人员进行突击实地审查并发现有问题的物料，可即时发出停工令，并对有关承建商及获授权签署人士展开刑事法律程序。

1683. **第四**，如上文所述，两个专家小组所作的结论均指出，宏福苑的光井建筑设计限制了热力散发。封闭空间导致热能积聚，令超高热的气体沿垂直管道向上剧烈加速，形成不受控且垂直蔓延的火柱（烟囱效应）。

1684. 就这方面而言，在 1996 年嘉利大厦火灾后，香港已禁止在升降机槽内使用可燃物料，并规定须设置实体屏障，以阻止火势通过升降机槽垂直蔓延。正如 Usmani 教授在听证会上解释，宏福苑火灾显示光井就恍如外置的升降机槽；若光井设计所受的限制与嘉利大厦火灾后的升降机槽相同，这次惨剧很大机会可以避免。

1685. 因此，**委员会建议**政府应按委员会专家的意见，考虑采取措施，就半封闭式的建筑光井施加同样适用于室内直槽（例如升降机槽）的严格消防安全规定，禁止在这些热力通道内进行涉及可燃物料的临时工程或对其施加严格的规管。

C8. 加强规管注册建筑专业人士及承建商[140]

1686. 为解决私人楼宇维修市场的系统性弱点，必须彻底改革《建筑物条例》下有关注册建筑专业人士及承建商的监管、发牌和纪律处分方式。虽然这些制度有多方面值得重新审视，但委员会的建议集中针对强制验楼计划的改革，强化注册检验人员的角色，并推动纪律和发牌制度现代化。

(I) 改革强制验楼计划和提升注册检验人员的角色

1687. **第一，** [redacted]

1688. 《建筑物条例》第 30D 条明确列明，注册检验人员必须承担妥善监督修葺工程，以及亲自核实修葺物料是否并无欠妥之处的责任。

1689. 为加强有关规定，**委员会建议**立法明确禁止注册检验人员将重要阶段的监督工作交由资历较浅的代表代为执行，并订明注册检验人员必须亲自履行地盘监督的法定职责，不得委派予他人。法例亦应规定，注册检验

140 另见第十五章有关施工前利益冲突申报的建议。

人员在该等重要阶段须*亲自*进行监督工作、记录并签署地盘工程日志。任何未有遵从者，应自动构成专业失当行为，并可即时被停牌。

1690. **第二**，在宏福苑发生火灾前，政府对注册检验人员的规管和监督基本上属被动性质。独立审查组及屋宇署只会在两种情况下检视注册检验人员的工作：一是在呈交初步检验报告（MBI 3 表格）时，二是在收到最终完工报告（MBI 4 表格）后。在高风险工程进行期间的数月或数年内，政府并无作出任何例行地盘巡查，亦未曾与注册检验人员保持沟通，而是完全依赖信任制度和居民对注册检验人员的监察。

1691. 委员会知悉，自宏福苑火灾后，独立审查组已针对正在进行大型修葺工程的楼宇，至少每六个月额外进行一次地盘巡查，并定期与注册检验人员举行会议和检视监督纪录。此举无疑是向正确方向迈出的一步，但每六个月一次的检查，未必足以察觉即时隐患（例如未密封的楼梯逃生路线）。政府可考虑要求注册检验人员定期向屋宇署或独立审查组提交监督纪录，并缩短举行实体会议的相隔时间，以便在风险浮现时及早识别。

1692. **第三**，委员会获得的资料显示，在本港约 600 名的注册检验人员中，只有约 130 人表示有意在强制验楼计划下提供服务。从业人手不多扭曲了市场，不但推高成本，更令业界容易受到恐吓、围标及合谋行为操控的影响（见下文第十三章）。

1693. 因此，**委员会建议**屋宇署设立快速培训及认证计划，让合资格具操守并较年轻专业人士能够加入强制验楼计划市场，而无须惧怕业界不当的压力。正如廉署指出，此举目标是增加实际执业检验人员的数目，以减少行业受集团垄断和胁迫的风险。其中一个可行方案是，将完成规定数额的强制验楼计划或楼宇复修工程，列为建筑师、结构工程师及测量师的专业牌照续牌条件。然而，这类计划的可行性显然需要作进一步研究和咨询。

(II) 全面改革注册、发牌及纪律处分制度

1694. **第一**，有关证据揭示了现行《建筑物条例》核心的结构性弱点：注册专业人士及承建商可无限期保留其身分，续牌被视作形式上的被动行政程序。因此承建商即使累积了多宗安全及劳工法例定罪纪录，仍能维持持牌身分。这实际上等同永久性的注册制度，无法提供具公信力的规管保证。

1695. 如上文所述[141]，根据消防处拟议的修订，就注册消防装置承办商的注册而言，该处拟以每五年续期一次的强制性机制取代永久注册。在该机制下，承办商须通过「适当人选」评估方可续牌，评估范围包括刑事定罪及专业失当纪录。

1696. **委员会建议**屋宇署参照消防处的五年续期模式，将其全面应用在《建筑物条例》下所有注册一般建筑承建商、注册小型工程承建商及建筑专业人士（注册检验

141 见第 1649 段。

人员、认可人士及注册结构工程师）的规定。初次注册及其后的续期须利用跨部门数据库严格进行「适当人选」评估，审视申请人的刑事定罪、违反劳工安全事项及纪律处分纪录。

1697. **第二**，纪律责任必须直接延伸至个别关键人士及技术人员。从听证会可见，承建商可通过空壳公司或有关连公司的网络运作。实际上，集团可把资产、人员及「共用凭证」范本转移至合作公司，让同一团队以另一公司名称继续竞投价值数以百万元计的项目，藉此逃避实质的纪律处分[142]。

1698. 为解决这问题，消防处会把纪律责任个别地延伸至合资格人士及注册消防装置技术员。

1699. **委员会建议**屋宇署修订《建筑物条例》时，参照上述做法。纪律责任及检控对象应延伸至承建商的获授权签署人士、技术董事及负责监督的专业人士（认可人士及注册检验人员）个人。举例来说，如发现承建商使用虚假的测试证书或操控测试，纪律委员会应获赋权撤销个别董事及签署人士的注册，以防他们轻易以新的公司名称重新注册。

142 「共用凭证」及「幽灵标」概念的解释载于第十三章。

1700. **第三**，委员会得悉政府已就规管建筑工程的法律制度，提出以下修订：

(i) 发展局建议，倘工程引致严重伤亡，直接参与建筑工程的注册建筑专业人士或承建商的最高刑事罚款由100万港元提高至1,000万港元。

(ii) 纪律委员会所施加的最高罚款，将由25万港元提高至40万港元，并将获赋权力，以同时实施多项处分（例如巨额罚款连同从名册上除名）。

(iii) 大型修葺工程规定须由第三方专业人士作监督，以及在展开任何工程前，须预先向建筑事务监督提交订明的图则和监督计划。

1701. **委员会支持**该等修订，特别是引入同时执行的处分，这能避免出现罚款或除名只能「二择其一」的选择。

1702. 然而，**委员会建议**，《建筑物条例》下对公司作出的最高纪律罚款，应进一步提高，以反映在仍有人居住的楼宇进行维修时，所涉及人命安全风险的严重性。

1703. **委员会也建议**，发展局应借鉴消防处在其2026年5月咨询文件提出的精简文件处理及缺席审判的程序规则，以防止承建商及建筑专业人士透过蓄意延误程序，而拖延纪律调查。

(III) 统一纪律处分数据库

1704. 证据揭示了一个反复出现的结构性弊病，就是规管部门各自为政。屋宇署备存建筑专业人士、一般建筑承建商及专门承建商名册；消防处管理注册消防装置承办商数据库；劳工处备存有关职安健罪行的检控纪录；竞委会追踪合谋行为个案；廉署监察贪污行为；警务处则监察涉及三合会的活动。然而，这些机制各自运作，互不通报，结果显而易见：一名承建商或因违规而屡遭某机构检控或处分，但另一机构却全不知情，继续为该承建商续牌。

1705. 发展局同意研究设立中央处理系统，收集不当行为的调查结果及定罪纪录，让各部门能实时共享资讯。

1706. **委员会支持此方案并作出同样建议**。政府应在切实可行的情况下尽快落实该方案，不论是透过单一共享平台、联合数据库或其他机制运作，关键是可以适时共享数据。最理想的情况是，一旦某注册检验人员、获授权签署人或承建商因触犯《建筑物条例》、《防止贿赂条例》（第 201 章）、《竞争条例》或与职安健相关的法例而被定罪，系统应立即在各部门发出的牌照上加以不良标示，防止他们提交小型工程表格、提出停用申请或竞投公私营项目。在这方面，正如第十五章所述，政府可考虑修订《建筑物条例》，向建筑事务监督授予法定权力，吊销因干犯《防止贿赂条例》所指的贿赂罪行或作出《竞争条例》所指的合谋行为而被定罪的注册承建商或订明建筑专业人士的牌照。此举可确保各规管部门均知悉某一规管部门施加的惩处，从而采取相应行动。

1707. 承上，**委员会建议**屋宇署扩展其专业人士个案转介机制，把所有触犯《建筑物条例》的刑事定罪个案自动转介至相关的专业注册管理局（建筑师、工程师及测量师），以加快吊销专业资格的程序。据委员会了解，屋宇署已就此作出跟进。

C9. 使用更先进的智能科技

1708. **委员会建议**就火警风险而言采用更多自动监察地盘安全的科技，而非单靠人为介入。在这方面，政府可考虑善用一些公帑资助研究项目（例如研究资助局资助的项目）的成果，以建构现代化数据导向火警风险管理的基础。

1709. 下列初步建议值得进一步探讨：

(i) 政府应考虑在高风险地盘使用实时监察系统和采用数码三维模型。举例来说，在仍有居民居住的高楼大厦展开大型维修工程前，屋宇署和独立审查组应要求有关方面为楼宇建立基本数码三维模型。可行的话，在进行棚架及临时工程时设置智能烟雾及温度感应器，把实时数据传送至中央安全仪表板。如情况许可，在展开打凿工程前，有关系统应使用数码三维模型进行人工智能模拟，以识别因楼宇的特定外形结构（包括狭窄的垂直光井）而衍生的严重火警危险。

(ii) 政府可考虑支援开发个别由高楼大厦组成的屋苑专用的手机应用程式。该应用程式会用作居民的个人警示、通报及预警平台，支援即时上载有关火警危险的照片或直播影片（例如发现工人在棚架吸烟或有非密封的楼梯窗户）。如楼宇的主要火警警报系统暂时停用，该应用程式可成为安全防护保障，有需要时直接向居民的流动装置发出针对性的即时疏散警报。此举能填补造成宏福苑人命伤亡的致命「通报缺口」。

1710. 不过，以上措施是否切实可行及所带来的运作负担（包括所需费用及规管部门落实措施的能力），则有待审慎评估。

C10. 投诉、巡查及政府其他行事方式

1711. 宏福苑悲剧揭示政府在维修工程规管方式上存在深层次的系统性不足，尤以巡查、投诉处理及临时工程监管方面为然。

1712. 政府或有需要从多方面改革其行事方式，但委员会不可能也不适宜尝试罗列每一处可作改善的地方。因此，委员会聚焦于证据显示最迫切需要改革的重点范畴。

(I) 独立审查组及屋宇署[143]

1713. **第一**，在大火发生前，凡处理涉及强制验楼计划的公众投诉，独立审查组在前往实地巡查前，会与注册检验人员（在宏福苑个案中只是注册检验人员的一名代表而非其本人）和承建商约定巡查日期。听证会已揭示，这种「事先通知」的做法让承建商得以操控地盘环境：即在容易触及之处放置合规格的棚网，高楼层外墙则仍然覆盖易燃的棚网。

1714. **委员会建议**独立审查组和屋宇署停止一切有关物料安全审查及投诉调查的事先预约或联络通知，除非绝对有需要给予事先通知，例如涉及混凝土反弹锤敲等的特定结构测试，又或巡查私人单位或有上锁的商业场所内的小型工程或强制验楼计划核证，则作别论。如九名居民建议，不事先通知的突击巡查应为日后的常规安排。委员会留意到独立审查组在火灾后已有改变，做法已与其他政府部门看齐。

1715. **第二**，证据显示独立审查组的巡查工作资源分配有欠平衡，令人担忧。正如第九章所述，在 2025 年接获的小型工程呈交文件中，95%未经过任何审查。即使

143 宏福苑原是房屋委员会的项目，听证会的焦点必然侧重于独立审查组。然而，应该紧记的是，强制验楼计划适用于由屋宇署规管的各种私人楼宇。因此，听证会所揭示的是系统性问题，并不局限于某一部门。有意义的改革必须针对整体政府关于强制验楼计划的政策及行事方式，同时涵盖屋宇署和独立审查组两者。

在获审查的个案中，该制度的运作亦近乎单从书面材料着手：案头审查(即基本审查)成为常态，实际的地盘审查少之又少。实地审查只在工程完成后才进行，而工程展开前的实地审查，仅为查证承建商有否在法定七日期届满前动工。

1716. 事实上，在涉及小型工程的维修期间，若非市民投诉，独立审查组似乎不会进行实地巡查，而一般的市民通常没有任何火警危险的专业知识。如此一来，独立审查组根本无法得知承建商在建筑工程期间有否遵从《建筑物(建造)规例》第16条的规定，包括有否采用危险的施工方法或物料。

1717. 该问题的根源似乎源自现行强制验楼计划的设计。根据独立审查组的古小平先生，「*法例并无规定独立审查组[或屋宇署]对工程进行监督或定期／突击巡查*」。承建商无须在展开维修工程时通知独立审查组，而只在工程完成后提交最后完工报告时，独立审查组才得知较多有关工程的资料。

1718. 因此，**委员会建议**为屋宇署和独立审查组订定实地巡查的最少次数。屋宇署应订定清晰内部指引，就所有牵涉外墙棚架的楼宇维修工程而言，如属高风险且有人居住的高楼大厦，则相当大部分且具实质意义比例的工程须在施工期间接受强制实地巡查。

1719. 针对强制验楼计划及小型工程监管制度下的工程项目，屋宇署或独立审查组（按情况而定）应在三大关键阶段进行强制实地审查：(i)搭建任何棚架之前；(ii)施工期间；以及(iii)完工后。正如第九章第 C4 分节指出，现行的实地审查及工程展开前的实地审查安排，未能确保施工期间的监督工作有效，上述建议可以填补这些已确认的缺失。如上文所述，屋宇署或独立审查组必须就所有小型工程文件，大幅增加当中选取作实地巡查的比例，以在现场核实合规情况，而非近乎单从书面材料着手。

1720. 至于就注册检验人员检验报告的审查工作，**委员会建议**废除独立审查组每月审查 16 个个案的固定上限，以及修订现行做法，规定审查数目须符合 ISO 2859-1 标准，与屋宇署的做法一致。审查数目应按本港正施工且仍有人居住的高楼大厦的维修项目数量而自动调整，而非受固定的上限所约束。动态抽样模式可确保规管力度依实际风险按比例增加。

1721. 委员会知悉政府已采取类似措施，包括(i)至少每四个月一次强制性实地审查所有施工中的大型楼宇维修项目；(ii)增加实地抽样检查，以涵盖三成已交妥监工计划书的第 I 级别小型工程；以及(iii)至少每六个月一次突击审查所有大型楼宇修葺工程[144]。这些措施是迈向正确方向的一步。

144 独立审查组新增三成实地安全巡查的作业标准，只适用于已交妥监工计划书的第 I 级别小型工程，而非所有小型工程。

1722. **第三，委员会建议**独立审查组检讨处理投诉的政策和审查 MW01 表格的行事方式。证据显示，独立审查组收到许多有关宏福苑消防安全问题的投诉及查询，而 MW01 表格的文件亦载有清楚显示楼梯间设有生口的照片证据。然而，独立审查组没有发现或处理后来在火灾当天成真的火警风险。小型工程小组同样未能察觉消防安全违规情况。这一点非改不可。

(II) 消防处

1723. 在火灾发生前，消防处的审查制度被动且以纸本为运作的基础。注册消防装置承办商完成年检，只须「应要求」才出示核对表。消防处的违例记分制属事后追溯性质，处方在承办商被记分数累积至某水平后，才会进行实地巡查，而不会主动巡查各个施工地盘以防范违规行为。

1724. 宏福苑事件中尽显上述制度的不足之处。消防处接到楼宇的消防栓系统关闭作保养的正式通知，但其后只进行粗略的初步视察。处方人员只依靠口头描述，并无亲身到场核实系统是否欠妥，也没有检查现场是否已按照要求张贴关闭消防装置的通告或提供备用设备。在随后数月，中华发展多番延长关闭通知书的期限，但没有处方人员再核实现场情况。

1725. 消防处必须采取更积极主动的方式。**委员会建议**消防处人员应亲身到场检验有关的消防装置，主动核实和如有需要作测试，而不应依靠口头确认，或目视检查了事。每次进行评估时，应确定哪些消防装置已被关闭、它们是否必须关闭，以及关闭多久，并应进入消防泵房和检查刀掣及系统配置。此外，处方应把突击巡查定为恒常做法，而任何消防装置关闭逾 30 天，处方便应到场实地核实情况。此举与政府在火灾后的最新措施是一致的。现时，消防处收到某项消防装置系统（例如消防水缸）的关闭通知书后，会进行实地巡查，以独立核实其他相连的消防装置系统（例如拎手）是否仍在运作。一旦出现系统性的「连锁效应」式失效情况，注册消防装置承办商须作出通报。

1726. 正如先前指出，注册消防装置承办商如在核对表中造假，或在没有采取备用安全措施下关闭高楼大厦的火警警报系统，应立即被记违例满分，以及其经营牌照自动暂时吊销。

1727. **委员会建议**消防处应与独立审查组一样，全面检讨处方处理投诉的政策，以确保所有涉及消防安全的投诉（包括有关可燃物料、吸烟和走火通道受阻塞的投诉），会及时进行实质巡查。现有证据充分显示处方目前处理投诉的手法有不足：处方接获至少 20 宗有关宏福苑的投诉，但却从来没有到楼梯间巡查，处理吸烟情况欠缺一致的方式，也没有持续采取执法行动。处方应订明清晰的工作程序，要求所属人员按每宗投诉的实际情况作出评估，亦要在适当情况下到场核实，并把跟进行动记录在案，以确保不会轻视或忽视任何消防安全问题。

(III) 劳工处

1728. 针对就投诉进行的巡查，在可行情况下，应维持突击巡查的安排。但更重要的是，正如上文第 1667 段**所建议**，从宏福苑的事件可见，劳工处（及所有其他建筑监管机构）必须从根本修订其执法指引，订明可接纳由居民提交的照片及影片证据为有效且完备的依据，以供确立有关安全的投诉并提出检控。处方不应只因劳工处巡查人员没有亲身在场目睹工人吸烟或违反其他职安健规定，而不受理有关投诉。如修例后的禁烟规定要发挥实效，上述改动是在所必须。

1729. 此外，**委员会建议**劳工处应重新审视其就外墙使用的发泡胶板、棚网及其他临时物料的立场。正如第六章所讨论，这些物料对在棚架上工作的工人亦直接造成火灾风险，而劳工处认为「建筑物料」不属于其职权范围，此立场与其发出的《劳工处竹棚架工作安全守则》有所矛盾，因为该守则正正订明棚网必须符合阻燃标准。尽管建筑物料（包括用于临时工程的物料）应符合的标准应由屋宇署作为建筑事务监督厘订，劳工处应就危及工人安全的临时物料所带来的风险，采取应对措施，并把该等临时物料适当纳入巡查及执法架构。

1730. 一般而言，根据劳工处现行的「风险为本方针」，高楼大厦的维修工程若涉及有人居住的建筑物，即如宏福苑，该处通常会进行「初次巡查」、「一般巡查」及「特别执法行动」。特定的「深入巡查」只会在发生严重事故之后才会启动。**委员会建议**劳工处考虑优化其巡查方针，特别

是对「风险」的评估。仍有人居住的高楼大厦在进行大规模外墙维修工程期间，尤其如果工程跨越多个楼层，应当作较高风险个案处理，在施工之前及期间相应加强审查。劳工处应考虑调派专责的安全管理队伍更频密巡查此类工程项目。

C11. 加强各政府部门之间的合作

1731. 宏福苑火灾揭露，负责楼宇安全、规管临时工程和建筑物料、职安健执法工作、消防安全，以及监督强制验楼计划维修工程的各政府部门，在协调方面出现系统性失效。无一部门充分察觉楼宇外墙的风险日增。部门各自为政，彼此间欠缺一个可共享和相互比对资料、向上通报问题或联手介入的机制。

1732. 这次悲剧证明，单凭个别政府部门一己之力，无法确保安全。各部门必须组成一个统一且持续的安全环路，互相分享资讯、投诉及巡查纪录。多个部门对强制验楼计划项目的不同环节拥有规管权力，并不表示无人要负责。相反，相关部门必须承认，他们对这类项目负有共同及同时为个别（jointly and severally）的监管责任。

1733. 为解决在本分节指出的问题，**委员会建议**应特别成立一个跨部门专责小组(「专责小组」)，在项目层面促进不同部门之间的沟通和协调，让各部门可专注处理与大型楼宇维修工程施工情况相关的风险和其他关注事项。

1734. 委员会对专责小组的运作有以下建议：

(i) 不必为每个强制验楼计划项目逐一设立专责小组，而是譬如分区而设，每个小组涵盖本港某一地区。此安排可在运作上产生协同效应。每区的专责小组负责监管其分区涵盖范围内的强制验楼计划项目。每个专责小组负责其管辖范围内的强制验楼计划项目中所涉的施工规管事宜（包括但不限于火警风险）。

(ii) 每个专责小组须由屋宇署一名具足够高级职级的人员担任召集人[145]，常规成员包括独立审查组、消防处及劳工处的代表，并按需要邀请其他临时成员参与，可包括市建局及各执法机构的代表。发展局应派员以观察员的身份参与专责组的工作。

(iii) 专责小组成员可透过电邮作日常沟通，但各专责小组须不时开会讨论下述事项：

(a) 就其管辖范围内的个别强制验楼计划项目，决定是否需要进行上文第 C5 分节所提及针对特定个案的消防工程风险管理；

145 由于屋宇署作为强制验楼计划的主要执行者，由其作为负责小组的召集人是合适的。

(b) 掌握其管辖范围内各强制验楼计划项目所涉承建商及顾问所聘用的专业人员履职状况（即承建商的获授权签署人士、技术董事及／或其他高级人员；以及顾问的注册检验人员）；

(c) 确保知悉并掌握各部门接获涉及其管辖范围内强制验楼计划项目的所有投诉，以及实地巡查的观察结果；

(d) 根据上文第(c)段提及的投诉及观察结果，以及其他因素，识别与某个项目施工有关的任何特定问题；

(e) 根据有关项目的风险，以及上文第(c)段提及的投诉及观察结果，以及其他因素，决定进行实地巡查的频密程度；

(f) 协调不同部门进行实地巡查和检查方面的工作；

(g) 协调不同部门在处理投诉及采取跟进行动方面的工作。就此，九名居民提交的建议指，任何部门接获与安全相关的投诉，应自动记录于共用系统，再直接传送予适当的规管机关，以便采取协调行动。行政程序应订明，当有关事宜不属某部门的职权范围，该部门必须把市民投诉

转交合适机关，以确保信息不会遗失、延误或不断转发。委员会亦留意到，消防处最近推出经优化的个案转介机制，凡所接获个案涉及非消防装置的危险（例如外墙物料），在取得投诉人同意后，会转介至合适部门，并会跟进其进度；若相关部门对有关转介有不同意见，消防处会把个案提升至由首长级人员处理。上述措施对减少宏福苑个案中部门互相推诿的情况，至为重要；

(h) 若有未能确定投诉的正确主管机关，又或因未厘清部门的职权范围，以致投诉在指定时限内仍未解决的情况，启动跨部门联合突击巡查，而无须待解决职权问题才采取行动；以及

(i) 把未能在专责小组层面解决的问题或投诉提升至发展局层面，以便局方（首长级人员）适切关注和介入处理有关问题或投诉。发展局应担当牵头角色，按情况所需与其他有关政策局磋商，确保问题或投诉获得妥善处理。

1735. 政府可能仍须在更广泛的综合规管框架下，进一步微调上述各项建议，但这些建议的好处显而易见。大型楼宇维修工程的施工，难免要受不同制度规管。为了让不同规管部门充分察觉相关工程的风险情况，并确保

投诉及个别安全隐患不会落入灰色地带或者两头落空，政府成立专责小组或设立类似的架构实属必要。

1736. 为协助上述各专责小组的工作，以下列举的一些优化措施例子可供政府进一步考虑。

1737. **第一**，政府应着手加强于屋宇署、独立审查组、消防处和劳工处之间就强制验楼计划项目的数码整合及资讯共享。不论此等措施是通过设立单一的中央档案库，或是升级现有数据库的互通性而实行，目标都是一样，要确保各部门可在统一的数据共享框架内获取重要且最新的安全资讯（消防装置关闭通知书、棚架纪录、小型工程数据、各相关部门的巡查结果等）。

1738. 改善数码整合可即时相互比对风险信号，直接处理根深蒂固的「沟通隔阂」问题。举例而言，听证会显示独立审查组完全没有注意到屋宇署的地盘安全审查程序有重要改动，原因是相关部门只会偶尔举行正式的联络会议。在优化的数据共享系统下，当屋宇署的审查指引有任何修订，或有不合规的承建商注册，独立审查组应可即时知悉，以确保公私营房屋在楼宇安全监管方面保持一致和连贯。

1739. **第二**，就独立审查组及屋宇署而言，**委员会建议**不再依赖非正式「口头建议」的做法。正如政府所建议，两个部门之间的所有咨询应如政府的建议记录于中央数据库[146]。委员会欣悉联络会议的举行次数已由每年一次增

146 两个部门的首长级人员应通过数据库确保对情况的掌握。

至每季一次，而屋宇署和独立审查组互相借调人员计划亦已推行，使巡查做法保持一致。上述措施早应实施；令人遗憾的是，宏福苑工程期间未有推行类似措施。

1740. 至于屋宇署与独立审查组的联络会议，证据显示会上甚少讨论个别个案。政府应审视这类联络会议如何与专责小组的运作互为配合，相辅相成。举例来说，联络会议可多聚焦于与强制验楼计划政策相关的事宜，专责小组则负责识别和跟进与个别项目相关的事宜。无论具体运作模式为何，既有必要而**委员会亦建议**由独立审查组透过合适的平台，提示屋宇署注意个别项目出现的事宜，尤以涉及消防安全问题为然。屋宇署亦应借机向独立审查组更新其政策的任何实质改动，例如与地盘安全巡查有关的政策。

1741. 此外，**委员会建议**屋宇署应根据谅解备忘录第 3.2 条行使其审查职能，定期审查独立审查组的强制验楼计划工作，并把有关细节记录在案。委员会获得的证词显示，此类审查从未进行，以致未能发现系统性的不足，包括在第 I 级别小型工程期间没有进行地盘安全巡查，以及就有关投诉的巡查事先给予通知。屋宇署的定期审查，会为独立审查组的做法提供必要的外部查核，确保两个部门的标准一致。

1742. **第三**，就屋宇署与消防处之间据称的分工而言，**委员会建议**该两个部门应联合发出公开备忘录，载列各自在消防安全执法的责任，包括在主动及被动消防安全设施，以及建筑物料等方面。现行安排以内部守则及

转介范本为依据，已证明在实行上有欠清晰，令消防安全风险陷入规管真空状态。

1743. 尽管各部门有其相应的责任，惟委员会相信，有关备忘录亦应规定进行重迭监察。处方人员在进行例行巡查时，不应只关注某一特定问题（可能是由特定投诉提出的问题），而应就所有火警危险（不论是属于屋宇署、消防处或其他部门的主要责任）保持警剔，而任何一方所发现的风险，均应启动清晰且有明文纪录的转介流程。这样可确保不会出现投诉或危险个案在部门之间转介而不获处理的情况。

1744. 当然，个别部门必须就巡查所涉的运作及技术事宜，为实地巡查及检查的人员提供适当培训，以及由管理阶层作出恰当的监督，以提高他们对楼宇维修地盘各种火警（及其他）危险的警觉性，确保巡查后不会遗漏这些危险。部门须向有关人员灌输一种观念：任何相关风险都应以全局的思维审视，而不应只从单一部门的角度考虑。

1745. **第四**，采取统一和跨部门方式行事将有利小型无人机的应用（已在上文讨论）。政府可考虑成立一支「统一小型无人机安全机队」，取代由劳工处、屋宇署及独立审查组各自组成的小型无人机机队。屋宇署及独立审查组已有操作小型无人机的专责人员。单次的自动化飞行可执行多种目的审查：为屋宇署和独立审查组检查是否有人未经批准而拆除楼梯间窗户作为生口之用，同时亦可为劳工处扫描棚架高处，以监察是否有违规吸烟的行为。

1746. 从更广泛的层面而言，同一原则应贯彻在相关范畴的科技运用上：应鼓励政府部门融合现代科技与人工智能工具，无缝共享数据，并采用协调数码化监控及分析系统，作为统一和结合科技执法框架的一部分。

1747. 部分上述建议涉及加强屋宇署与独立审查组之间的沟通。在研讯过程中，委员会闻悉有意见指政府在未来应取消独立审查组，并将有关工作交由屋宇署负责执行。若由单一部门负责监督所有楼宇（包括获资助楼宇）的建筑工程，则可消除屋宇署与独立审查组之间的沟通失误问题。

1748. 在本报告第九章，委员会阐述了屋宇署授权独立审查组监督获资助楼宇建筑工程的历史原因。在此背景下，委员会不宜就监管当局的架构变动提出建议。委员会认为应由政府决定怎样才是监督全港所有楼宇工程的最佳体制架构。

D. 有关灭火及疏散行动、提供予消防员的装备，以及处理紧急召唤和求助要求的程序的建议

1749. 正如上文所强调，证据显示，对在多幢楼宇外墙发生前所未有的火灾，紧急救援人员表现英勇及专业。与此同时，这次事故亦揭露在结构、程序及技术上的不足，特别是在提升火警级别、疏散程序、处理求助来电、资讯传递及消防员安全系统方面。行动程序现须进行现代化，以确保为日后需应对高楼大厦外墙火警做好准备。

1750. 详细分析已载于上文第七和第八章，载列于该两章的主要建议现撮述如下：

D1. 灭火策略与资源调配（分析见第七章第 C 节）

1751. 尽管根据 Usmani 教授所言，全球皆没有针对高楼大厦外墙火警的灭火策略，但消防处日后亦应重新审视扑灭如此规模外墙火警的策略，包括高空作业车辆的预设调配和针对逐幢大厦的指挥策略，以尽早展开有效的灭火行动。**委员会因此建议**消防处应汲取宏福苑的经验，为日后应对外墙火警制订特定程序和新策略。

1752. 因应火警升级的讨论，**委员会建议**消防处具体检讨楼宇在进行大型楼宇维修工程时的火警分级制度，以及相关的预设出动规模。消防处应检讨程序，确保在明显发生外墙火警或火势波及多幢楼宇时，适时提升火警级别。此外，消防处可考虑应否就大型楼宇维修地盘发生的火警，采用比固定式火警分级更具弹性的的应变计划方式。

1753. 科技将继续是提升世界各地消防部门灭火能力的重要一环。**委员会建议**消防处继续密切留意各项科技的发展，例如人工智能、机械灭火系统、无人机灭火及火警广播系统、高空救援车辆及高空梯台车辆，从而令该处有更好的装备应对此等规模的火警。

1754. 尽管消防处就不寻求内地对口协助扑救宏福苑的火警（除借用无人机及外骨胳装备外）有合理的理由，

但**委员会建议**消防处继续与大湾区以至世界各地的对口单位保持联系，分享采用最新灭火技术及策略的经验。在具本地特征的高楼大厦进行灭火一直是一项严峻的挑战。然而，借鉴其他地方消防部门的经验，对应付这些挑战或有莫大帮助。此外，消防处应继续与粤澳两地的消防部门探讨加快落实大型楼宇火灾互助安排的可行性。

D2. 疏散身处楼宇内的人士（分析见第七章第 D 节）

1755. 经检视消防处及警务处在火灾当日疏散身处宏福苑人士的工作后，**委员会建议**消防处及警务处应检讨因邻近楼宇发生火警而受威胁的楼宇居民的疏散程序。

1756. 汲取了宏福苑火警警报系统失效的经验，**委员会建议**消防处、警务处及保安局检讨在火警警报系统失效时，如何通知身处楼宇的人士发生火警（或任何其他灾难）的程序，包括但不限于：(i)消防车辆于抵达火警现场后仍持续响起警号；以及(ii)以无人机搭载扬声器广播火警警示。

1757. 委员会得悉政府已在今次火灾发生后升级紧急警示系统，使系统可向特定地区发出讯息。在紧急警示系统升级后，**委员会建议**政府订立日后使用该系统发出地区性警示的程序，确保紧急讯息能够尽速发放予有需要的人士。从宏福苑个案中可见，对于被困火场的人士，存活机会往往决定于分秒之间。

D3.　　处理紧急求助电话及求助个案（分析见第七章第 E 节）

1758.　　委员会欢迎消防处在大火后采取措施，增加消防通讯中心电话线数目。

1759.　　经检视火灾当日紧急求助电话及求助个案的处理方式后，**委员会建议**消防处及警务处检讨紧急求助电话及求助个案的处理程序，并加强相关人员在以下事宜的培训：

(i)　精简索取资料流程，尽量避免来电者需要复述资料；以及

(ii)　确保火警相关来电能迅速转驳至消防通讯中心，以作处理。

1760.　　委员会听取了有关资讯及求助个案如何透过过时方式传达予前线人员的证供。**委员会建议**消防处及警务处提升其通讯系统并推行现代化，以促进消防通讯中心与前线人员之间，以及消防处与警务处之间的沟通，尽量减少在过程中以人手处理资讯。

D4.　　消防员进入火场的行动程序及追踪遇险消防员定位的装备（分析见第八章第 B 节）

1761.　　委员会听取了有关何伟豪不幸殉职的证供。为防止日后再次发生同类悲剧，**委员会建议**消防处采取以下措施，改善消防员进入火场的行动程序：

(i)　消防处应检视行动程序，尽量避免消防员在执行灭火及救援工作时与同僚失散；

(ii)　消防处应采取措施，协助消防员更准确掌握火场方位；以及

(iii)　消防处应检视行动程序，设立适当的入口指挥站，以掌握消防员进入火场后的动向。

1762.　　**委员会亦建议**消防处添置合适的新型装备，以掌握消防员在火场内的行踪，包括：

(i)　电脑化呼吸器纪录表系统；以及

(ii)　追踪遇险消防员定位的装备。

1763.　　虽然委员会同意火灾当天所有消防员（包括何伟豪）已配备充足个人防护装备及呼吸器，但消防处亦应不时检视处方的装备及设备，以加强消防员的个人防护。

1764.　　就职权范围(一)相关事宜提出建议后，委员会接着会审视职权范围（二）涵盖的问题。

第十三章
与大型楼宇维修工程招标程序相关的围标及其他不当行为

A. 概要

1765. 根据职权范围（二），委员会须审视大型楼宇维修工程各环节有否不适当的相连利益、角色冲突、不当的合谋串连等系统性问题。委员会亦须审视有关工程有否涉贪围标，违规招标的问题。

1766. 理论上，宏福苑火灾和楼宇维修工程招标程序所涉的围标及其他不当行为，两者没有直接关联。不良承建商即使有三合会背景，并以围标手法取得工程合约，仍可以安全施工、不生意外。然而，实际上两者或有间接关连。

1767. 背景可疑的顾问及承建商的商业道德水平一般甚低。如他们以围标甚至犯罪行为取得工程合约，施工时大有可能以金钱利益为首要考虑因素，而牺牲保障生命的必要安全措施。

1768. 另一个值得关注的地方是，有关施工的决定并非由建筑专业人士作出。背景可疑的人士或许是实际经营工程业务的「幕后主事人」。他们委聘「挂名」建筑专业人士以规避监管制度。若工程的重要决定实际全由这些「幕后主事人」而非由建筑专业人士作出，施工期间仍居于楼宇内的居民的安全根本不受保障。

1769. 本个案的事实充分印证了该等关注。宏福苑工程施工期间，重要的安全措施一直被忽略，部分显然为了贪图方便，但其他则纯粹为了谋取最大利益，做法令人震惊。注册检验人员吴跃无非以「挂名」、橡皮图章方式监督工程。居民大多认为建筑承建商、顾问、宏福苑法团管委会委员，以至若干深度参与业主会议收集授权票的区议员的围标或其他不当行为，导致他们成为受害者的不满，是可以理解的。这是将职权范围（二）纳入本研讯授权范围的主要原因，也为委员会的工作增添一个不同的维度。

1770. 虽然如此，根据职权范围（二），委员会负责审视的，只限于本港大型楼宇维修工程的整体情况、围标及相关不当行为的系统性问题。正如第二章所述，委员会的职能并非为全港每宗围标或不当合谋串连行为作出结论，这对委员会而言亦是不可行的。

1771. 再者，如法律团队指出，委员会的职责不是要就宏福苑工程或其他大型楼宇维修工程的围标或相关不当行为作出裁断。宏福苑火灾所涉人等的法律责任事宜由相关执法机构进行调查，不属委员会的职权范围。在普通法下，公开研讯不得亦无权就民事或刑事责任问题作出裁断[147]。不论过去或将来，围标等不当行为均以民事或刑事程序处理。

147 *Beer, Public Inquiries* (2011)第 2.129 至 2.142 段。

1772. 然而，委员会须整体审视全港大型楼宇维修工程的招标程序有否系统性问题。只有通过整体审视，研讯才能指出制度的漏洞，从而提出所需的建议，以期杜绝未来的不当行为。因此，委员会会在本章审视相关证据，说明该等问题如何在本港的大型楼宇维修工程衍生、保障措施如何在实际执行时失效，以及要推行什么改革才能避免重蹈覆辙。这些事项将会成为委员会在第十五章内提出建议的基础。

1773. 本章余下内容会分为：

(i) 第 B 节：本港就围标及反竞争行为的规管；

(ii) 第 C 节：各机构就打击大型楼宇维修工程招标涉及的围标、贪污及其他违规行为所作的措施；以及

(iii) 第 D 节：香港大型楼宇维修工程招标程序有否出现围标、贪污或其他违规情况的调查结果。

1774. 宏福苑个案所揭露的反竞争行为、大厦管理问题，以及系统性漏洞将在第十四章另行探讨。

B. 本港就围标及反竞争行为的规管

1775. 下文将概述在楼宇维修工程中围标的涵义，以协助理解。

1776. 在正常运作的投标程序中，承建商竞投项目时，会独立计算最低合理价格，并提供最优惠的条款。此竞争规律确保业主获得公平的市场价格。

1777. 围标破坏上述程序。如两名或以上本属竞争对手的投标者私下同意互不竞争，即属围标。

1778. 《竞争条例》是规管本港围标及其他反竞争行为的主要法例。

1779. 根据该条例第 2(2)条对「*围标*」的法律定义，当承建商没有告知邀请投标的人（在此情况下为业主），私下协定从事下列事项任何一项，即属围标：

(i) 同意不出价；

(ii) 同意撤回已作的出价；或

(iii) 藉秘密协议而达致的出价（例如事先私下协议每人会出的确实价格）。

1780. 由此可知，围标涵盖的行为包括合谋定价、抑制投标、掩护式投标及轮流中标。这些模式的涵义及操作方式于本章节第 D 节详述。

1781. 根据《竞争条例》第 2 条，围标可视为「*严重反竞争行为*」，最终目的是操纵投标结果，令预定的承建商以人为推高的价格中标，从而损害业主的利益。

1782. 然而，必须注意的是，围标只是《竞争条例》禁止的多种反竞争行为的其中一种。根据该条例第 6(1)条，「*反竞争行为*」包括订立任何协议、或从事任何经协调的做法或行为，而目的或效果是妨碍、限制或扭曲在香港的正常竞争。

1783. 其他本身不构成围标行为的反竞争行为包括瓜分市场、幽灵标、共用凭证和交换资料。这些模式的涵义及操作方式于本章节第 D 节详述。

1784. 因此，《竞争条例》的条文区分「*严重反竞争行为*」（包括该条例定义的围标）和「*反竞争行为*」。就前者而言：

(i) 竞委会可向竞争事务审裁处提起法律程序而不用遵照该条例第 82 条关于告诫通知的程序；以及

(ii) 该条例附表 1 第 5 条所载有关影响较次的协议的一般豁除并不适用。

1785. 竞委会是执行《竞争条例》的主要竞争事务当局，负责通过竞争事务审裁处的民事执法程序执行《竞争条例》。

1786. 根据《竞争条例》第 93(3)条，凡业务实体订立围标等反竞争协议，最高罚款总额不得超过该业务实体在所涉违反事项发生的每一个年度在本港营业额的 10%，以三个年度为限 。

1787. 至于涉及反竞争协议者（例如相关的董事或雇员），《竞争条例》没有就此订明最高罚则。竞委会认为如属这些情况，罚则不设上限。

1788. 而根据《竞争条例》第 101 至第 103 条，如竞争事务审裁处认为某人作为已违反《竞争条例》的公司的董事，其行为使其不适合关涉公司的管理，该人可被取消其关涉该公司管理的资格，年期不得超过五年 。

1789. 竞争事务审裁处此前曾裁定，若竞委会在法律程序中寻求罚款，适用的举证准则为刑事举证准则[148]。理由如下：

(i) 《竞争条例》本身没有关于适用举证准则的规定；以及

148 *竞争事务委员会诉永兴联合建筑有限公司*[2019]3 HKLRD 46 一案；[2021]3 HKLRD 219 一案的上诉裁决。

(ii) 就《香港人权法案》第十一条而言，涉及处以罚款的法律程序属刑事控罪的判定。因此，除法律另有明示或默示的其他规定外，此类法律程序通常以刑事举证准则为起点。

C. 各机构就打击大型楼宇维修工程招标涉及的围标、贪污及其他违规行为所作的措施

1790. 正如本章后文所述，与香港大型楼宇维修工程招标有关的不当行为包括（但不限于）围标及其他反竞争行为、贪污、刑事恐吓、诈骗及与三合会有关的罪行。多年来，下列机构一直致力打击这些不当行为。

C1. 竞委会

1791. 正如上一节所述，围标及其他反竞争行为均受《竞争条例》规管。

1792. 《竞争条例》于 2015 年 12 月 14 日全面生效，竞委会是该条例的主要执法机关。

1793. 2016 至 2019 年期间，竞委会先后就三宗案件入禀起诉 18 个业务实体及五名人士，他们涉嫌在香港装修及维修业从事反竞争行为（合谋定价及瓜分市场）。竞委会在三宗案件中均获判胜诉：竞争事务审裁处宣布答辩人违反《竞争条例》并颁令罚款，同时向任职涉案公司的答辩人颁布取消董事资格令。

1794. 2022年，竞委会联同警方有组织罪案及三合会调查科，就香港楼宇维修业界展开五宗调查之中的首宗调查。截至2026年1月，竞委会已就香港楼宇维修工程进行五次调查，至少覆盖(i)68个住宅屋苑；(ii)15幢工业大厦；以及(iii)64家公司。

1795. 2026年3月，竞委会首次针对大型楼宇维修工程的合谋定价、围标及瓜分市场案件入禀竞争事务审裁处[149]。宏福苑是大型围标集团锁定的11个屋苑之一。由这个集团操控的合约总值估计接近7亿港元。宏福苑每份顾问及承建商标书均包含「不合谋条款」及「不合谋投标确认书」，并由相关人等签署，明确表示他们并无合谋串通。倘若他们作出虚假陈述，即可构成串谋诈骗罪。

1796. 本报告提交之际，案件的法律程序仍在进行。据传媒报道，案件最快会在2028年进行正式聆讯。

C2. 廉署

1797. 为了打击贪污，廉署于1974年根据《廉政公署条例》（第204章）成立。根据该条例第12条，廉署的法定职责包括调查有关贪污行为的投诉，以及调查被指称是或涉嫌犯下该条例或《防止贿赂条例》所订的罪行。此外，为加强打击贪污的执法成效，《廉政公署条例》亦赋权廉署处理某些表列罪行（例如欺诈罪、伪造账目罪及串谋诈骗罪），以及与贪污有关连或因其引致的罪行。

149 竞争事务审裁处的执行诉讼2026年第1号。

1798. 多年来，廉署一直致力跟进调查不少与楼宇维修工程招标有关的贪污行为的投诉。廉署调查此类事宜的经验及观察所得，会在本章下一节进一步阐述。

1799. 有关大厦管理及维修事宜的贪污投诉，多年来占廉署每年接获投诉的总数约 25%。这类投诉可细分为三大类：楼宇维修工程、其他保养及修葺项目，以及一般物业管理事宜（例如员工问题、大厦保安、清洁等）。此等投诉大部份是单凭怀疑提出指控，通常没有任何实质资料支持。

1800. 2023 至 2025 年间，有关楼宇维修工程的投诉统计数字载于下表。

	2023 年	**2024 年**	**2025 年**
贪污投诉宗数*	76	63	100
可追查投诉宗数*	70	57	93

* 投诉可关乎单幢楼宇，或由多幢楼宇组成的单一住宅屋苑；而就同一楼宇/屋苑，可能有多于一宗涉及不同指控的投诉。

1801. 廉署执行处设有专责小组，由约 50 名调查人员组成，负责处理有关大厦管理及维修事宜（包括楼宇维修工程）的贪污投诉。如有需要，廉署可调派其他调查小组的人员协助，又或成立专案小组处理重大案件。

1802. 贪污行为隐蔽难查。为鼓励市民举报贪污，廉署特意将这类投诉个案纳入追查门槛订得较低的类别。从上表数字可见，就过去三年（2023 至 2025 年）接获有关楼宇维修工程的投诉而言，执行处已就 239 宗投诉当中的 220 宗（占 92%）展开正式调查。过去三年涉及楼宇维修工程的逮捕及检控数字载于下表。

	2023 年	**2024 年**	**2025 年**
被捕人士数目*	58	24	45
被检控人士数目*	24	0	0

* 由于从调查至检控的过程需时，被检控人士数目与同年被捕人士数目未必相同。

1803. 宏福苑火灾后，廉署及警方展开联合调查，就火灾及维修工程拘捕并落案起诉七名人士及两间公司，控以 25 项刑事罪名（包括误杀、串谋诈骗及逃税）。本报告提交之际，针对各被告的刑事法律程序仍在进行。廉署及警方向公众表明会继续调查涉及宏福苑工程的所有犯罪行为，日后或会再有人被检控。

1804. 此外，为提高持份者的防贪意识，并增强他们处理贪污风险的能力，廉署社区关系处致力推行各项宣传教育工作，包括提供咨询服务及参考资料、制作电视剧集、举办简介会，并于 2025 年 6 月举办楼宇管理高峰论坛 。

C3. 警方

1805. 多年来，警方一直跟进调查不少与香港楼宇维修工程招标有关的各类犯罪行为的投诉。警方调查此类事宜的经验及观察所得，会在本章下一节进一步阐述。

1806. 2013 年，鉴于楼宇维修工程有被三合会等犯罪分子渗透之虞，警方成立跨部门工作小组（「工作小组」）并由有组织罪案及三合会调查科总警司担任主席，推行和统筹宣传及教育活动、防罪策略、情报搜集及交流。在 2013 年 9 月，工作小组推出名为「复安居计划」的旗舰宣传及教育活动，加深市民认识楼宇维修工程相关罪行、不法分子的犯案手法，以及举报或咨询途径，从而打击此类罪行。

1807. 工作小组常任成员（「复安居计划」成员）人数历年来不断增加，现时包括警方、屋宇署、竞委会、消防处、民政总署、机电署、廉署、物监局及市建局的代表。

1808. 「复安居计划」成员负责处理各自职权范围所属事宜，包括但不限于：屋宇署及消防处就发出的法定验楼及修葺令提供概要；市建局及机电署提供政府资助楼宇维修工程的资料；竞委会、廉署及警方就楼宇保养相关的民事违规行为及刑事罪行执法；民政总署促进与楼宇代表联系；以及物监局通过发牌制度及操守守则规管物管公司及物业管理人。

1809. 「复安居计划」成员定期举行会议，讨论与宣传有关的防罪措施、交换情报和互相转介投诉。

1810. 警方收到政府资助楼宇维修工程的名单后，会与该等楼宇联络，并派发「复安居计划」相关宣传资料，亦会进行风险评估，以制订后续的防罪措施（包括到目标楼宇进行特别探访）。此外，如发现怀疑涉及围标活动的个案，会转介竞委会及廉署跟进。

1811. 警方采取的其他措施包括：

(i) 设有电话专线，供市民提出楼宇维修工程相关的查询及投诉；以及

(ii) 为业主举办简介会。

1812. 据警方表示，从宣传、教育及防罪角度而言，「复安居计划」已达到基本目的，教育让业主认识就大厦管理事务、反竞争行为及相关罪行而言，因资讯部不足而可能出现的隐患。然而，警方承认这方面的工作仍有改善空间。

C4. 民政总署和物监局

1813. 为大型楼宇维修工程进行招标是大厦管理事务的一部分。正如本章后文进一步所述，很多大型楼宇维修工程招标涉及的围标或其他不当活动均可能有多方参与其中，包括物管公司、物业管理人和法团管委会成员。收集授权票是他们的惯常技俩之一，藉此为大型楼宇维修工程拣选特定的建筑专业人员及承建商。

1814. 大厦管理属民政总署的职权范围。

1815. 民政总署副署长易志宏先生（证人编号 72）表示，政府的大厦管理政策是建基于「私有财产权」的原则。私有财产权本身附带对财产作妥善管理的责任，包括维修和保养。政府的角色是协助业主履行责任。具体而言，订立《建管条例》，旨在为处理大厦管理事宜提供法律框架。民政总署亦提供多项咨询和支援服务促进大厦管理。易先生强调，政府如要介入私人物业管理，须以维护公众利益为前提，并须顾及私有财产权，保持谨慎克制。

1816. 《建管条例》就业主成立法团，以及大厦管理和维修保养事宜作出规定。民政及青年事务局局长(「民青局局长」)为该条例指明的「主管当局」，而民政总署则为其执行机关。凡建筑物的不可分割份数由业主持有，其公用部分的管理责任须由业主集体共同履行。《建管条例》为业主提供法律机制，让其成立法律实体（即法团），以承担和履行管理建筑物的共同责任。

1817. 《建管条例》订明法团及其管委会有关管理和维修保养建筑物公用部分的职责和权力，并赋权个别业主监察两者的工作，包括查阅或取得任何财务报表及（如适用）会计师报告的副本，以及规定管委会主席须在不少于5%业主的要求下，就指明事宜召开法团业主大会。

1818. 民政总署在总部设有专责队伍，并在全港18区民政事务处分别设立地区大厦管理联络小组（「联络小组」），以进一步支援业主及法团。联络小组会应邀出席业主会议，并根据《建管条例》的条文向业主提供意见和资讯，以及处理有关大厦管理的投诉。民政总署亦提供多项服务，包括但不限于为接获强制验楼及强制验窗法定通知的业主及法团安排简介会、为业主及法团举办讲座及工作坊，以及协助业主取得法律意见。

1819. 《建管条例》赋予民政总署介入大厦管理事宜的权力。该条例第40A(1)条赋权民青局局长或获授权人员可为确定建筑物的控制、管理或行政事宜的方式而视察建筑物的公用部分、出席法团大会，以及查阅和取得法团的预算、账目、文件及纪录的副本。该署会按个别情况，评估是否须根据第40A条委任获授权人员采取所需行动。据易志宏先生所述，第40A条是主要用作处理特殊情况的最后手段。

1820. 此外，该条例第40B条赋权民青局局长在若干指明情况下，可命令管委会委任建筑物管理代理人管理有关建筑物。另一方面，第40C条赋权土地审裁处可应民青局局长的申请发出命令，要求召开业主会议以处理若干指明事宜。

1821. 最后，第 31 条订明，土地审裁处可应民青局局长等人士的申请，解散管委会并委任一名管理人处理建筑物管理事务，亦即民青局局长在宏福苑火灾后的做法。2026 年 1 月 6 日，土地审裁处应民青局局长的申请发出命令，解散宏福苑的管委会，并委任合安处理宏福苑的建筑物管理事务。

1822. 除法团外，物管公司（如置邦）在处理大厦事务方面同样担当重要角色。

1823. 物业管理业设有发牌制度，自 2020 年 8 月 1 日起生效，旨在规管物管公司和物业管理人。物监局是负责执行上述发牌制度的法定机构，于 2016 年根据《物业管理服务条例》（第 626 章）成立。

1824. 在物业管理业发牌制度下，物监局除发牌外，亦发出操守守则和良好作业指南，为业界提供各项物业管理职能的实务指引，并订立一套服务标准，推动业界提升专业服务水平。持牌人不会仅因违反操守守则的条文，而招致民事或刑事法律责任。然而，在任何法律程序（不论该程序属纪律处分、民事或刑事程序）中，如物监局、纪律委员会或法庭信纳操守守则的条文攸关该程序中受争议的事宜的裁断，则在该程序中，该守则可获接纳为证据；及关于持牌人违反或没有违反该守则的条文的证明，可作为有助于确立或否定该事宜的依据。

C5. 市建局

1825. 市建局的角色值得在本报告中特别提及，理由很简单，市建局营运的招标妥计划是专门为应对香港楼宇维修工程围标问题而推出。事实上，宏福苑各幢楼宇收到强制验楼计划法定通知后，该屋苑便参加了招标妥计划。

(I) 招标妥计划的历史

1826. 招标妥计划是一项收费服务计划，旨在向业主提供技术支援，并减低在聘任楼宇维修工程承建商过程中的围标风险。招标妥计划的目标是减低业主受围标影响的风险，这些风险是在楼宇维修工程采购过程中可能出现的系统性问题。

1827. 市建局于 2001 年根据《市区重建局条例》（第 563 章）成立，是为进行市区重建及相关目的而设立的法定机构。根据第 5(d)条，市建局的宗旨之一是透过促进对个别建筑物的保养及改善，从而防止香港已建设环境颓败。而根据第 5(f)条，市建局可从事行政长官在咨询市建局后藉宪报刊登的命令而准许的其他活动，以及执行该等命令指派予市建局的其他职责。

1828. 2011 年，市建局获责成推行发展局公布的《市区重建策略》，而楼宇复修是其核心业务之一。在执行这项工作时，市建局须推动有需要维修的楼宇进行复修，并向业主提供技术及财政支援，以促进楼宇的妥善保养。

1829. 自 2013 年起，为回应对围标问题的关注，市建局就楼宇维修工程的招标程序实施新安排。根据新安排，市建局会委任不偏不倚的专业人士处理招标程序，而在开标前投标者的身分会保密。市建局表示，递交的标书数目及最低投标价格落入回标前估算范围内的个案数目均大幅增加，显示有关安排成效显著。

1830. 在《2016 年施政报告》中，时任行政长官表示关注个别楼宇维修工程的围标问题。政府其后与市建局商讨由该局推行试验计划，加强对业主的技术支援。

1831. 上述举措最终促成招标妥计划在 2016 年 5 月推出，计划包含的三项初步核心服务，详情载于下文。招标妥计划的设计是建基于上文提及在 2013 年引入的安排，并充分借鉴了实施有关安排时累积的实际经验。

(II) 招标妥计划的营运

1832. 在招标妥计划下，市建局会提供多项「核心服务」，协助已参加计划并进行楼宇维修工程的业主。

a. 《自助工具手册》

1833. 首先，市建局考虑到业主及法团可能缺乏楼宇维修工程的相关知识及经验，因此编制了一套中文版的《自助工具手册》，为参加招标妥计划的业主及法团，在安排和进行楼宇维修工程的过程中提供指引。《自助工具手册》特别载列防止围标的指引，并建议应在招标文件

载入标准范本及条款。此外，该手册亦详述招标妥计划提供的各项服务，解释独立顾问的角色，并载入由独立顾问拟备的报告样本。

1834. 另外，市建局在其官方网站上载了委聘检验人员及顾问的招标文件标准范本。该等范本供法团参考，法团可自行决定是否采用或作出修改。该等范本是市建局在咨询建筑及法律专业顾问后拟备，旨在尽量将招标及合约条款标准化，并订立公平的条款，供法团使用。

b. 独立顾问

1835. 其次，市建局会安排一名独立顾问，由业主或法团（透过招标妥计划的服务）委聘，以便他们可以就招标的事宜获取独立的第三方专业人士意见或建议。市建局会：(i)与业主或法团签订一份双方服务协议；以及(ii)与业主或法团及独立顾问签订一份三方协议。

1836. 根据该等合约，市建局会作为业主或法团的代理人，负责指示、联络和协调独立顾问。独立顾问提供的服务载列于三方协议，其服务涉及提供以下报告：

(i) 在初始阶段，独立顾问须拟备一份楼宇维修初步评估报告，当中载列：(a)基本维修及保养工程建议；以及(b)初步费用估算，以供业主或法团参考。如业主或法团决定进行楼宇维修工程，便会委任一名注册检验人员。然后，获委任的注册检验人员会进行订明检验，并遵

照《建筑物(检验及修葺)规例》拟备检验报告，特别是就订明修葺提出建议。为了就楼宇维修工程邀请投标，获委任的注册检验人员会进一步拟备两份文件：(a)招标文件草稿；以及(b)工程费用估算。

(ii) 第二，按注册检验人员拟备的文件，独立顾问须拟备一份评估报告－勘察报告、投标书及工程估算（第一部分），找出前者有否矛盾及遗漏之处，并指出任何遗漏的强制性维修项目（即订明修葺工程），目的是确保递交的标书会涵盖修葺工程的所有订明项目。除订明项目外，业主或法团(及注册检验人员)可自行决定是否采纳或拒绝独立顾问在评估报告－勘察报告、投标书及工程估算（第一部分）中的意见。接着，会由业主或法团决定是否接纳招标文件的定稿。

(iii) 第三，如业主或法团议决接纳招标文件的定稿，他们会将该等文件及一封确认接纳该等文件的信件一并送交市建局。独立顾问其后会拟备一份评估报告－勘察报告、投标书及工程估算(第二部分)，就招标文件的定稿确认四项（强制性）事宜：(a)该等文件已获业主或法团接纳；(b)该等文件没有披露注册检验人员的身分；(c)该等文件没有要求投标者支付行政费用；以及(d)该等文件要求投标者遵守法律。

(iv) 第四，独立顾问会根据招标文件的定稿所列的楼宇维修工程拟备一份独立工程费用评估。这份文件不会向任何一方披露，以避免任何合谋围标的举措。这份文件会放入标箱内，待所有标书开启后才会开封，以提供一个比较基准，协助业主或法团考虑所收到的标书的报价是否合理。在所有标书开启后，注册检验人员会拟备一份回标分析报告。

(v) 第五，独立顾问须就回标分析报告拟备一份评估报告，查找回标分析报告对标书的技术评审及分析的遗漏及不足之处，以及把最低投标价格及独立工程费用评估作比较。

1837. 如业主或法团已成功申请 2.0 行动的资助，独立顾问会在招标妥计划框架之外，进一步拟备一份合约评估报告，就业主或法团与议决委聘的承建商将签订的合约拟稿提出意见。

1838. 业主或法团其后会召开业主大会，以考虑并（如认为合适）通过决议，委聘承建商。在该业主大会举行后，招标妥计划下的服务基本上即告终止。

1839. 至于独立顾问方面，市建局会委聘三家顾问公司（内部称为建筑测量顾问），并以轮流形式指派予业主或法团，供后者委聘为独立顾问。

1840. 2017 年，市建局在报章及其网站刊登广告，邀请顾问公司就委聘担任建筑测量顾问提交意向书。市建局在收到意向书后，邀请了表示有意向的公司就提供建筑测量顾问服务提交标书，而只有符合市建局预先批核筛选及遴选准则的公司，方获邀投标[150]。最终，三家符合要求且报价最低的投标者获委聘为建筑测量顾问，任期为两年。市建局委聘建筑测量顾问的程序每两年进行一次。

1841. 建筑测量顾问遴选程序的背后理据是，潜在投标者已名列市建局或政府的顾问名单，因此被认为具备足够能力担任建筑测量顾问并提供所需服务，故只进行了价格评审，以达致最佳的成本效益。

1842. 建筑测量顾问有合约义务要求其参与相关服务的雇员就任何与市建局指派的服务有关的利益冲突，作出书面申报。这项合约要求旨在确保相关建筑测量顾问与竞投担任业主或法团委聘成为顾问及承建商的投标者之间，并无任何不当联系。

1843. 市建局透过每三个月与各建筑测量顾问举行一次进度会议，以及每六个月为各建筑测量顾问进行一次表现评估，持续评估和监察他们的表现。

150 有关准则包括但不限于：名列市建局或政府预先核准的建筑测量、结构工程及建筑顾问名单(该名单包含约 60 家公司)、具备最低公司规模及工作经验，且未曾被其相关专业团体纪律处分。

1844. 2017 年 8 月 31 日，根据所收到的标书，三家提交最低价合规标书的顾问公司被选出，并获委任为市建局的任期制建筑测量顾问，为期两年。三家公司分别为万邦测量师行有限公司、富邦及杰施筑量有限公司。至于将获选的建筑测量顾问指派予业主或法团的安排，则一直以轮流形式进行，富邦最终被指派为宏福苑工程的独立顾问。

c. 电子招标平台（「电子平台」）

1845. 设立电子平台的理据是防止传统招标程序中的漏洞（见下文）被人利用：

(i) 传统的招标程序通常由法团（代表业主）发出招标邀请开始。问题在于，由于法团基本上控制着发出邀请的方式及对象，在有串通的情况下，法团可能只向串通的投标者发出邀请，或设置行政障碍（例如要求支付行政费），或在递交标书的过程中制造不便，以劝退没有参与串通的投标者。此等行为损害了整个招标程序的公正性。无论如何，即使法团与投标者之间没有串通，在报章上刊登招标邀请广告的传统方式，其覆盖范围有限，亦不利于促进投标者之间的良性竞争。

(ii) 如投标者对招标文件或所需工程有任何查询，他们无可避免地需要联络法团或法团为协调楼宇维修工程而聘用的顾问，因而会泄露其身分。这种沟通为不当干预打开了大门。

(iii) 传统的招标程序亦涉及由法团自行安排递交标书的地点。曾有传闻及指控称，没有参与串通的投标者在递交的标书时，曾遭受实质阻挠。倘发生此等不当行为，程序便会缺乏公信力，业主亦会对其失去信心。

(iv) 在传统的招标程序中，法团通常控制开标机制，业主难以监督或确定所递交标书的实际数目、投标者的身分、是否有任何已递交的标书被撤回，或每份已递交标书的详情。此等缺乏透明度的情况破坏整个程序的可信性。

1846. 因此，招标妥计划提供了一个电子平台，并采取以下措施，以减低围标的风险。

1847. 首先，为增加可参与投标者的数量，以促进良性竞争，并减低在招标过程中受到不当干预的可能性，市建局鼓励承建商在电子平台登记，以获取资格从电子平台接收招标邀请以及参与投标。

1848. 电子平台于 2016 年推出时，要符合资格申请登记成为参与承建商，申请人必须(i)持有有效的商业登记证，以及(ii)为注册一般建筑承建商。自 2018 年 9 月起，

市建局如得悉承建商因触犯《防止贿赂条例》或《竞争条例》所订罪行而正被检控或已被定罪，会拒绝其登记申请。至于已登记的承建商，市建局如得悉其因触犯上述两条法例所订罪行而正被检控，则会暂停其登记；如得悉其已被定罪，则会移除其登记。

1849. 第二，电子平台不单允许而实际上是强制投标者在开标前保持匿名，以尽量减低串通或不当影响的风险。每名投标者均获给予一个个人用户帐户，以查阅、下载及递交文件，而无须披露其身分。所有提出查询的投标者会被匿名处理。承建商如欲进行实地视察，会各自获给予一个随机编号，其职员可凭此编号进入地盘，而无须披露其所属的承建商。

1850. 第三，在电子平台上注册的承建商会透过平台收到招标邀请及资讯。在招标妥计划下，法团无法再通过仅向串通的投标者发送招标邀请或以选择性渠道发放资讯的方式，与投标者串通。

1851. 第四，平台设有业主下载中心，业主可藉此查阅相关文件，并更有效地监督整个过程。

1852. 第五，市建局管理一个中央收标收集处，标书必须送交至此地点。开标由专业会计师（或独立专业人士）在法团代表在场的情况下进行。此外，在开标时亦有强制录影的规定。

(III) 多年来招标妥计划范围的优化及扩展

1853. 市建局多年来对招标妥计划的范围作出优化及扩展如下：

(i) 2016 年 10 月底，招标妥计划扩展至涵盖香港所有楼高三层以上的非单一业权私人住宅及商住楼宇。

(ii) 2019 年后，业主或法团逐步可透过电子平台聘任认可人士、注册检验人员或小型工程承建商（第 I 或第 II 级别）。

(iii) 自 2021 年 4 月起，电子平台免费开放予公众使用。

1854. 由于电子平台当时尚未涵盖注册检验人员／检验和注册检验人员／监督的聘任，因此负责安排注册检验人员以监督宏福苑工程的顾问（即鸿毅）是由宏福苑的法团聘任，市建局并没有实质参与有关过程。

1855. 此外，参与 2.0 行动等复修资助计划的业主或法团须采取措施防止围标，其承建商必须透过招标妥计划下的系统进行聘任。另外，由于关注到串通围标的有关各方可能避免使用范本，从而绕过范本中为业主或法团设定的合约保障，因此，自 2022 年 10 月 31 日起，业主或法团使用市建局提供的合约范本已成为强制性规定。

1856. 自 2024 年 2 月，市建局在电子平台提供开标过程的直播，以提高透明度，让所有业主或法团均能见证开标过程。

1857. 除了招标妥计划外，市建局于 2021 年推出「楼宇复修公司登记计划」。业主可在这个一站式平台搜寻不同类别的楼宇复修服务提供者。截至目前为止，该计划涵盖认可人士、注册检验人员、注册一般建筑承建商、注册小型工程承建商（第 I 级别），以及注册消防装置承办商（第 1 及第 2 级）。在此平台登记属自愿性质，事实上，并非所有认可人士及其他相关建筑专业人士均有参与。

1858. 楼宇复修公司登记计划不属于招标妥计划的范围。就该计划下的注册一般建筑承建商而言，不应将其与招标妥计划电子平台下注册的承建商混淆。楼宇复修公司登记计划是在咨询 22 个专业团体及建筑业界的专业人士并研究其建议后推出。

1859. 服务提供者必须符合以下条件，方有资格参与楼宇复修公司登记计划：

(i) 根据《建筑物条例》，在其提供的服务类别中具备资格；

(ii) 声明其在过去三年内未曾因贿赂、反竞争行为、专业失德而被定罪，或受到纪律处分；以及

(iii) 参与由市建局委托由香港品质保证局（「品质保证局」）所进行的评估。

1860. 品质保证局负责执行为服务提供者评分的工作。在实际操作中，品质保证局会随机选取相关服务提供者在过去五年内完成的一个项目，以检查该项目是否已实施某些项目管理措施。然而，该评分并非旨在评估服务提供者的工程或服务质素。为顾问公司评分的项目管理措施共有 24 项，为承建商评分的则有 21 项。举例来说，如承建商实施一项项目管理措施便会获得一个「是」；如承建商在所有 21 个项目中均获得「是」，其评分将为 100%。讽刺的是，当宏福苑进行工程时，宏业是一家在楼宇复修公司登记计划中获得 100%评分的承建商。

(IV) 市建局在招标妥计划营运过程中的角色

1861. 市建局楼宇复修部总监王思敬先生（证人编号 69）作供指，该局一直留意到香港楼宇维修工程招标过程中的各种不当行为，包括内部串通、操控招标文件、抑制投标、操控回标／开标过程及操控回标分析。

1862. 尽管市建局致力透过招标妥计划减低在香港楼宇维修工程招标过程中的围标风险，但王思敬先生认为，市建局并没有法定职能担当执法机关以打击围标、担任相关专业人士（包括承建商）的监管者，或在整个维修工程项目的执行过程中担任监督者，以确保所涉顾问（或注册检验人员）及承建商不仅有诚信，亦维持其服务质素。此等责任从来都不在市建局的法定或政策层面的职权范围之内。

1863. 如招标妥计划的申请须知所述，市建局担当促进者的角色，为业主在进行招聘时提供更多资讯以作参考。市建局在设计和营运招标妥计划方面的职权，是减低业主或法团受围标影响的风险。如发现任何不当行为，市建局所能做的（亦是一直以来所做的），极其量只是建议业主及法团向执法机关寻求协助。

1864. 再者，招标妥计划的目的并非取代由业主或法团聘任的认可人士或注册检验人员的角色和承担其责任，而市建局亦不具备这能力。虽然市建局会不时提醒认可人士及注册检验人员在进行楼宇维修项目期间，遵守相关的法定要求，但市建局并无法定权力监督或采取具法律效力的措施，以执行该等法定要求。

1865. 市建局在处理围标问题的工作时亦有人手及财政资源方面的限制。招标妥计划处理的个案数目由 2018 年的 1,760 宗，显著增至 2023 年的 6,841 宗。另外，市建局每年处理约 15,000 至 17,000 份标书。

1866. 此外，市建局一直避免对投标条款作出价值判断，尤其是在投标价格方面。这主要有两个原因。

1867. 第一，市建局根本没有任何「客观」基准，以评估投标价格是否过高或过低，例如，就承建商的标书而言，虽然独立顾问会将其准备的费用估算与投标价格作比较，但只会指出哪些投标价格显著高于或低于其费用估算，而不会评论价格高低的好坏。在本研讯中，王思敬先生亦提及，其记忆中香港测量师学会曾有一段

时间有公布强制验楼计划下屋宇测量师的按小时收费率标准，但其后从网站移除了相关资料，似乎是基于反竞争的考量。

1868. 第二，市建局一直不愿对投标价格作出任何实质评论，担心该等评论会轻易被视为市建局意图干预业主或法团作独立考虑，甚至被视为刻意偏袒或不利于某些投标者。这一直是一项重要顾虑，因此市建局过去及现在的惯例均是在内部简报提醒其职员不应对投标条款的合理性作出任何实质评论。

1869. 此外，市建局不会评论列载于楼宇维修工程建议书内的某些工程是否必须进行，这是属于注册检验人员及业主或法团的事情。市建局只会检查楼宇维修工程建议书内的工程，是否足以涵盖强制验楼计划法定通知所规定的全部所需修葺工程。

1870. 市建局亦负责 2.0 行动的运作，该计划旨在为旧楼宇的合资格业主[151]提供财政资助，以进行大型楼宇维修工程。此外，2.0 行动亦规定，此项资助的申请人必须参加招标妥计划。宏福苑的情况正是如此。由于市建局负责在大型楼宇维修工程完成后发放财政资助，因此，即使在楼宇维修工程承建商获委聘后而市建局在招标妥计划下的服务技术上已告终止，该局仍会继续向居民提供协助，尽管在此时其角色相当有限。

---

151 除其他参加资格之外，就位于市区(包括沙田、葵青、荃湾）的楼宇而言，楼宇住用单位的平均每年应课差饷租值不应超过 187,000 港元；就位于新界的楼宇而言，则不应超过 143,000 港元。

D. 香港大型楼宇维修工程招标程序有否出现围标、贪污或其他违规情况的调查结果

1871. 根据职权范围(二),委员会负责查明香港大型楼宇维修工程的招标程序有否出现围标、贪污或其他违规情况。

1872. 鉴于第二章第 C 节详述的理由,委员会依据下列资料作出裁断:

(i) 执法机构(包括竞委会、廉署及警方)向委员会提交的报告中所载资料;以及

(ii) 各方在委员会第二轮邀请公众提供资料期间呈交的意见书。

1873. 应委员会要求,竞委会及廉署各自提交了一份报告,警方则提交了一份证人供词,将多年来调查香港大型楼宇维修工程招标过程所涉不当行为的观察所得详列其内。委员会首先检视竞委会于 2026 年 5 月提交的报告(「《竞委会报告》」)。

D1. 竞委会报告

1874. 《竞委会报告》中提及,竞委会早在《竞争条例》全面实施前已对香港楼宇维修业界进行市场研究。当时外界普遍认为该行业的反竞争行为猖獗,进行上述研究的原因之一,正是要回应外界的关注。其后,竞委会发布了

《就住宅楼宇翻新及维修市场若干范畴进行的研究报告》(「《竞委会 2016 年研究》」)。

1875. 竞委会在上述研究中向市建局及香港房屋协会取得多份楼宇维修工程的招标纪录,再利用海外竞争事务机构常用的结构及行为筛选技巧加以分析,结果显示可疑的模式确实存在,与本港普遍存在的操纵投标的手法一致。尤其是:

(i) 大量据称由独立的顾问提交的标书,其出价低于提供相关服务所需的最低成本。此举显示,除非这些顾问甘愿亏本(一般不合商业逻辑),否则他们或预期可以以其他(可能不法)途径获取报酬。

(ii) 有多个例子显示顾问在出价时,其投标价似乎与项目的规模大小没有任何有意义的关联。这情况反映这些顾问出价时,其投标价可能与承接相关工程的估计成本无关。

(iii) 从统计学角度而言,某些顾问与某些承建商的合作频率,可印证顾问与所选承建商之间出现某些形式的纵向合作。

1876. 《竞委会 2016 年研究》是以《竞争条例》全面实施前的投标价进行分析。因此,竞委会无法因应该研究的结果采取任何执法行动。

1877. 正如竞委会指出，除非存在例外情况，否则单凭证实可疑模式的存在，并不足以构成《竞争条例》所指的「围标」情况。这类筛选分析反而常用于找出可调查的范畴，并协助竞委会印证符合所需的法定门槛以行使其《竞争条例》下的强制调查权力。

1878. 不过，《竞争条例》尚未实施前，竞委会已展开《竞委会 2016 年研究》，充分显示楼宇维修业界的围标情况当年已令人深切关注。

1879. 自《竞争条例》实施以来，竞委会就楼宇维修业界的反竞争行为先后进行多次调查。竞委会根据过去多年的相关调查经验，在《竞委会报告》提出以下观察所得：

(i) 竞委会认为，部分楼宇维修承建商之间确实存在普遍、系统性且积弊已久的做法以影响楼宇维修工程的投标结果。这些做法包括但不限于以下各项：

(a) 楼宇维修承建商之间达成单次协议，按此其中一名或多名承建商会在投标过程中放弃竞投或退出（俗称「抑制投标」）；

(b) 楼宇维修承建商之间达成单次协议，预先议定投标的「指定中标者」，而其他楼宇维修承建商会刻意以较逊色的条件入标，遂使该名指定中标者的胜算增加（俗称「掩护式投标」）；以及

(c) 横跨整个市场作出协调：楼宇维修承建商集团的成员同意「登记」参与一项主要计划，在接获指示后有系统地进行掩护式投标，增加各承建商在不同投标的胜算（俗称或笼统称为「轮流中标」）。

(ii) 由业主或法团聘请本应是独立的顾问有时会助长这些做法。在此等情况下，顾问或会为了收取补偿（不论是对方直接支付还是从最终工程项目中抽取「回佣」），而同意向业主或法团极力推荐某楼宇维修承建商。

(iii) 除上文第(i)分段所述做法外，楼宇维修工程市场还存在很多其他反竞争做法。该等做法虽然未必构成《竞争条例》第 2 条所指的「围标」，但仍足以影响投标结果。举例来说：

(a) 某业务实体（不论是投标者或顾问）可能与实际投标者或拟参与的投标者就一项正在招标或即将招标的项目交换影响竞争的敏感资料，但没有明确证据显示双方已就如何运用该等资料达成协议。此类做法称为「交换资料」。通常「交换资料」本身已独立构成违反竞争法的行为，但一般本质上不会被视为「围标」。

(b) 多个业务实体可能订立横跨整个市场的协议，自行划分市场地域，并预先议定日后不论有何投标机会，亦不会「进入」彼此的地域市场。在竞争法中，此做法称为「瓜分市场」。事实上，《竞争条例》第 2 条已把这做法另行界定为「严重反竞争行为」的一类。

(c) 某楼宇维修承建商或许同意把公司范本、凭证及电邮帐户借给另一楼宇维修承建商，以便后者以前者的名义投标。此做法称为「共用凭证」；视乎前者的知情程度，「共用凭证」或不属于《竞争条例》下「围标」的定义范围；以及

(d) 某楼宇维修承建商可能会设立多家表面上独立、但受共同实际控制的楼宇维修承建商。这些承建商会在楼宇维修工程的投标中互相「竞投」，以营造出该投标具竞争性的假象，但事实并非如此。此做法称为「幽灵标」，而视乎「幽灵标者」是否被视为真正「独立」的企业，以及竞争事务审裁处是否认为此安排构成业务实体之间的协议，「幽灵标」或不属于《竞争条例》下「围标」的定义范围。

(iv) 竞委会有理由怀疑，本港一些楼宇维修顾问及承建商与三合会有关联。在竞委会以往处理过的个案中，有证据显示：

(a) 曾威胁或实际使用暴力，迫使楼宇维修工程投标者撤回投标或按照三合会指示提交标书；

(b) 与同一个三合会有关联的楼宇维修承建商会根据三合会高层成员的指示，协调如何投标；以及

(c) 即使就同一份楼宇维修工程合约投标：

(1) 两个分属不同三合会的楼宇维修承建商相互「竞争」时，会各自协调与自己有关联的承建商的行为，试图影响投标结果；或

(2) 两个三合会串通，为对方提供掩护式投标。

1880. 《竞委会报告》列举了三个个案，印证上述观察结果。

1881. 个案编号一属于抑制投标个案，牵涉到三合会及涉嫌贪污的顾问。一个承建商有意入标，承投一幢接获强制验楼命令住宅楼宇的楼宇维修工程。承建商代表与获委聘顾问接洽，查询投标情况。会面当日，获委聘顾问邀请另外两名男子一同出席，其中一人自称是投标者，另一人声称是三合会成员。二人在顾问在场时当面要求该承建商代表不要投标，惟对方拒绝，二人随即向他施袭。其后，该承建商代表决定不投标，并向警方报案，警方把个案转介予竞委会。

1882. 个案编号二中，竞委会的调查对象涉及一个由集团操控的掩护式投标合谋组织。案中某承建商的实质拥有人相信是一名三合会高层成员。凡市场出现该高层成员或其同党有意投得的楼宇维修工程招标时，他们便会「吹鸡」召集其他承建商（「获指示投标者」），串通操控投标结果。该高层成员的同党负责拟备个别供获指示投标者跟从的标价指示（集团称之为「功课」），这些「功课」会以 WhatsApp 或传真发送给获指示投标者，由他们根据「功课」的指示提交标书，结果预定投标者提交的标书会较其他获指示投标者的标书更具竞争力。竞委会相信集团从 2020 年 6 月至 2024 年运作，直到竞委会于 2024 年把调查工作公开为止。

1883. 个案编号三由竞委会调查，案中多个集团串通围标。案情透露，一集团主脑或统筹人得到另一集团成员协助，试图操控某一楼宇维修工程项目的投标结果。最终竞委会相信共有 20 多个承建商试图操控一个投标项目的结果，而上述操作是以有系统的方式集中统筹。

1884. 竞委会无法进一步向委员会提供具体案情，这是可以理解的。除了这三个个案，委员会有理由相信不论过去或现在尚有其他案件在竞委会的调查范围之内。这些案件犯案手法隐秘，当中的指称未必能在法庭审讯中证实，但其他于下文详述的客观事实正好印证竞委会的观察所得。

1885. 基于以上理由，竞委会认为上述行为：

(i) 普遍：地理上涵盖全港各区楼宇，涉及多个顾问及承建商；

(ii) 有系统：尤其是涉及集团的参与时，有明确的「登记」和分发「功课」机制，及有主脑或统筹人的存在；以及

(iii) 积弊已久：几乎每名愿意就上述行为作供的证人都形容这些是香港积弊已久的营商手法，而且有些术语如「猪标」及「猪仔标」，亦为其他业界（例如资讯科技界及大型空气调节工程的安装维修业）的合谋者采用。

D2. 廉署报告

1886. 廉署于 2026 年 1 月向委员会提交的报告（「廉署报告」），与竞委会报告的观察不谋而合。

1887. 根据廉署，即使该署调查的若干楼宇维修工程已采用了招标妥计划，但有大量证据显示招标过程遭公然操纵，一直以不合理低价投标，以委聘顾问监察工程。有时，顾问委聘的注册检验人员只属挂名，甚少或几乎没有监督工程，其获聘仅为符合《建筑物条例》的法定要求。许多时候，承建商通常是有三合会背景的犯罪集团分子，串通顾问及其他承建商合谋围标，贿赂管委会及物管公司成员，或利用其他不法手段（例如伪造授权票）操控项目承建商的遴选。

1888. 为印证其观察结果，廉署在报告中引述八个个案。五个个案与廉署正在调查的案件有关，故此具体细节没有在向公众发表的报告中披露。

1889. 为免影响廉署目前的调查，委员会同意应廉署要求，不在廉署报告中透露该等具体内容。委员会认为，在撰写本报告的调查结果时，没有必要参考或依据未经公开的案件细节。

1890. 至于其余个案，首个个案涉及围标集团中间人就一屋苑约值 2.62 亿港元的楼宇维修工程向廉署举报。该中间人在警诫下承认协助承建商投得维修工程项目，又指其他涉案人士包括一些物管公司职员、管委会委员及

一名顾问。顾问以 88 万港元（即项目总额的 0.34%）的不合理低价在该项目获聘。贿款多以现金及经中间人支付。涉案集团更成立一些挂名公司参与及操控投标。上述被收买的人士据指可从承建商获得回佣，摊分的金额高达项目总额的 17.5%（即约 4,600 万港元）。该中间人供认未有收取应得的款项，因而向廉署举报。

1891. 该中间人向廉署举报时，进一步承认有份参与另外两个屋苑的骗案，案件涉及另外两个集团，而采取的行骗和贪污手法据悉与上述的相似。

1892. 经过长时间调查，廉署确定了涉案的嫌疑人及其他同党，并发现一些可疑的资金流。廉署展开拘捕和搜查，在审视大批检获物品后，发现当中可能有伪造的帐目及业务纪录，用以掩饰怀疑贿款。不过，案中没有证人可就那些纪录作证，亦没有证人指证有关集团。跟进调查结果显示，承建商一名同党与屋苑物管公司维修经理有可疑的银行交易。维修经理在警诫下承认收受 20 万港元贿款，作为向承建商的同党披露其他投标者标书资料的报酬，惟该同党否认有关指控。

1893. 该中间人及维修经理均被控贪污，二人承认控罪，被判罪名成立。中间人承认四项贪污控罪，涉及三个屋村的贪污勾当，被判入狱 35 个月，维修经理则被判入狱 6 个月。

1894. 其后，该中间人录取一份无损权益口供，欲指证其他集团成员。由于证据未经佐证而中间人的诚信成疑，律政司认为没有合理机会将其同谋定罪，因此没有提出检控。

1895. 该个案受广泛宣传及传媒报道。

1896. 另一个个案则涉及一个租置计划的公共屋邨。屋邨 84%的单位已售予租户，其余单位则由政府拥有，并由房屋署代表政府作公共租住房屋用途。

1897. 2021 年 6 月，该屋村接获强制验楼命令，屋村的法团管委会议决进行大型楼宇维修工程，并以公开招标方式遴选工程顾问及承建商，而非使用市建局招标妥计划的服务。多名业主怀疑有围标活动之嫌，遂向廉署举报。

1898. 廉署经长时间调查后发现，两名与顾问公司及部分参与竞投的承建商有业务联系的三合会成员多次与管委会某些委员及一名中间人会面。该两名三合会成员可能曾就召开业主会议提出意见，确保其属意的承建商能在招标过程中顺利中标。调查亦显示，该两名三合会成员或曾协助管委会委员向部分业主收集授权票，以协助委员操控业主会议的投票，达致有利于他们的结果。

1899. 其后，房署同意介入。业主会议最终议决与该顾问公司终止合约，并透过招标妥计划为该项目重新招标。尽管调查所得的证据未足以提出刑事检控，但是次行动令该大型楼宇维修合约得以重新招标。

1900. 最后一个个案则是关于物管公司涉嫌作出的不当行为。该物管公司负责某幢旧式私人住宅楼宇的物业管理，同时亦管理其他数幢正进行或将进行维修的旧式私人住宅楼宇。2023 年 12 月，廉署接获一宗匿名投诉，指该物管公司东主曾向顾问及承建商索取或收受相当于工程总额 3%至 5%的贿款，作为协助他们取得维修工程合约的报酬。投诉又指，为利便进行贪污，物管公司东主要求承建商就该项目向指定供应商以高于市价的金额采购某款物料，并将高于市价的差额作为贿款回馈予公司东主。虽属匿名投诉，但廉署经评估后决定立案调查。

1901. 廉署的调查发现，在首幢楼宇的楼宇维修工程中，承建商确曾从指定供应商购买物料，而物管公司东主的一名家属于该供应商有财务利益。不过，廉署经长时间调查仍未能证明物管公司东主与相关顾问及承建商（部分具有三合会背景）之间有任何贿赂款项或可疑接触。

1902. 本个案反映物管公司东主在招标过程中有贪污之嫌，但调查未能取得充分证据以提出检控，廉署遂采取及早介入的策略，以提醒该物管公司所管理的另外四幢楼宇的管委会注意贪污风险。该等管委会亦因缺乏相关知识，未能建立机制处理潜在利益冲突。本个案的部分楼宇涉及强制验楼计划、获得 2.0 行动的资助，以及使用招标妥计划的电子平台。

D3. 警方报告

1903. 警方有组织罪案及三合会调查科 C 组林启初警司向委员会提供证人陈述书，其中载列了相类似的观察。

1904. 根据警方的经验和可靠情报，林启初警司有以下观察：

(i) 一般而言，围标活动涉及多方持份者（包括业主、管委会委员、物管公司、顾问、承建商及所谓的屋苑关注组）合谋串连。

(ii) 三合会有多种介入方式，包括直接介入、透过「代理人」暗中接触、操控「关注组」，或透过与顾问或承建商的间接联系参与其中。但假设三合会总是背后「推手」又或有深度介入，可能并不准确，因为很多围标行为是由一般市场参与者组织及执行，只有特定阶段牵涉三合会元素，甚至完全没有三合会牵涉其中。而当需要「做见不得光的事」，以及作出施压或采取暴力手段时，三合会才会充当「执行者」的角色。话虽如此，情报显示，有少数三合会成立并经营其顾问及承建商公司，以参与楼宇维修工程。

(iii) 为了掩饰不法行径，令非涉案人士及有关当局无法知情，这些有组织犯罪集团的行事手法历年来不断演变，不再单靠暴力，而是透过早期渗透、贿赂，或威逼利诱，以达到其目标和目的。

(iv) 楼宇维修工程缺乏统一的行业标准及造价参考，加上业主缺乏专业知识且不愿意参与大厦管理事务，令制度容易被利用，最终导致出现被大幅推高的「天价」维修工程费用。

(v) 除上述因素外，业主高度依赖顾问就楼宇检验、甄选合适工程方案、回标分析及其后工程监督等方面提供专业意见。因此，顾问与承建商之间充斥合谋串连、贪污及「默许协议」，这些行为于有组织犯罪集团之间属常见。

D4. 委员会收到的公众意见书

1905. 委员会收到的意见书亦印证执法机构的调查结果和观察。该等意见书描述了涉嫌涉及物管公司、顾问及本地犯罪集团的有组织围标、贪污及利益冲突的行事模式。委员会必须强调由于并没有就上述多项事宜听取直接证据，因此没有将公众意见书内材料视为确实的事实裁断。不过，这些资料印证了执法机构向委员会提交的报告中所载的观察。

1906. 委员会现从公众提交的意见书中特别列举数宗案件以作说明：

(i) 先从宏福苑说起。一份意见书指称一名与三合会有联系、其后遭廉署检控的人士，企图透过恐吓及收集授权票，影响顾问及承建商的甄选过程。据称，当其属意的顾问没有获选，该人士曾带同持械的同党出席会议，扰乱会议秩序。该人其后又推荐另一家投标价远高于市建局基准价的承建商。该份意见书进一步指称，有人曾企图罢免管委会成员并要求索取回佣，甚至推测其后发生的火灾与勒索有关。

(ii) 根据另一份意见书，有人操控顾问评分及授权票阻挠委聘由得宝花园业主选定的承建商—大富（该承建商由业主选取）。该意见书亦提到涉及顾问公司董事的利益冲突、倚赖顾问所提供的负面「同行评审」（而该顾问正接受竞委会调查），以及受大量可疑授权票左右的最终表决。

(iii) 另一份意见书指清丽苑的管委会成员多年来一直拖延必要的工程，并在没有合理理由的情况下撤回一份已完成的强制验楼计划报告，更以高昂费用委聘顾问公司—富邦[152]。据称，承建商利用推广活动取得合约，随后加入「追加」项目，更把这些项目拆分为多个细项，以逃避业主审批。

152 富邦同为宏福苑工程的独立顾问。

(iv) 有一份意见书对建煌华厦一期委聘顾问的不当行为表示关注。尽管市建局电子平台已筛选出六间合资格的公司，管委会亦邀请了其中四间进行面试，但业主大会最终在两名持有集中投票权的业主介入下，决定委聘鸿毅，尽管鸿毅既不在筛选名单之列，亦非报价最低的投标者。该意见书指称鸿毅未曾接受审查或面试。

(v) 从更宏观的角度而言，公众提交的意见书指出导致合谋式垄断的根本弱点。根据法定大厦管理框架，选票无须包含「反对」选项。假若只有一人投赞成票，而有 99 人投弃权票，决议就会以一比零通过。法例亦没有对有关连实体施加限制。据其中一份意见书指称，有业主以同一董事名义注册五间空壳公司，以图参选法团的管委会。另有物管公司经营多间附属公司，藉以获取管委会的席位。他们既是球员，又当球证。

D5. 委员会就职权范围（二）研讯所作的裁断

1907. 基于上文所述，委员会同意由执法机构在其报告及证人供词中对大型楼宇维修业界存在各种[redacted]可疑行为所作的观察，并认为这些行为确实普遍存在、有系统性且积弊已久，社会不应再予以容忍。

1908. 同时，委员会认为这些围标及相关不当行为可能涉及多方人士，包括建筑承建商、建筑顾问、物管公司、中间人、楼宇管委会的委员，甚至业主本人，当中有人有三合会背景。如此龌龊的业内生态已到了无法容忍的地步。政府与公众应藉此机会为大型楼宇维修行业重塑健全的环境。

1909. 委员会完全明白，委员会主要是依赖执法机构的观察所得作出上述裁断的。然而，我们必须紧记，围标及相关不当行为本质上是隐密的，难以在法庭上举证。执法机构在调查这类型不当行为方面有丰富经验。基于有关经验，加上在调查过程中所得的资料，委员会有充分理由相信，执法机构向委员会所述内容，属实且准确。

1910. 委员会希望在此重申本报告第二章的观点。即使与委员会采取比较为「笼统」做法所得的结果相反，即香港大型楼宇维修工程的招标实际不存在普遍的非法或不当行为，也无损本研讯的目的。由于传媒广泛报道此议题，公众普遍深信香港大型楼宇维修工程的招标存在围标、非法和不当活动。换言之，公众人士对招标制度本身以至整体大型楼宇维修行业的诚信和正当性失去信心。要重建公众的信心，政府应在假设执法机构的报告和研究所提述的行为和活动在香港普遍存在的前提下，推行改革。

D6. 导致各种非法及不当行为增加并蔓延的因素

1911. 依委员会所见，有多项因素导致香港大型楼宇维修行业的围标、不法及不当行为增加并蔓延。

1912. 首先，香港大型楼宇维修业界是个规模庞大且利润极高的市场。这是因法例及规例订明的维修规定，加上业主资金的投入，以及政府在多项楼宇复修计划（包括市建局营运的「2.0 行动」）下提供可观的资助所致。这个利润极高的市场，令不良业者及三合会成员希望染指其中。

1913. 其次，大型楼宇维修行业很大程度上建基于诚信制度，这个操作框架有赖顾问及承建商的诚信和操守才得以运作。然而，此制度有其固有而明显的结构性弱点，令不良业者及三合会成员有机可乘。

1914. 这项因素在第十章已详细讨论。注册检验人员的职能正是其中的重要例子。注册检验人员是由政府合法授权的合资格专业人士，负责监督工程，并确保工程符合所有安全及建筑标准。然而，就这些围标项目而言，贪腐的顾问蓄意委任「挂名」注册检验人员。他们实际上是虚假的检验人员，受聘仅为在政府文件上签名，使工程看似合法，但对于地盘上实际进行的建筑工程却没有施加真正的监督。这正正解释了为何地盘危险的施工程序可完全不受监管。如第十章审视的证据所证实，吴跃先生在宏福苑的角色正是如此。

1915. 第三，业主（虽非他们的过错）往往欠缺规划和监督复杂大型楼宇维修项目所需的专门技术知识及经验。他们组织松散，但却须共同负责大厦管理，要达成共识亦甚具挑战，因此纠纷时有发生。这环境产生结构性漏洞，让不良业者及三合会成员利用。

1916. 第四，委员会注意到，廉洁及具有信誉的建筑专业人士，往往不愿涉足大型楼宇维修行业。各执法机构呈交的报告揭示了业内持续存在且令人担忧的隐患：三合会势力不断影响建筑及维修业内的围标行为。

1917. 据执法机构指出，三合会社团成员深度参与市场，往往充当中间人，甚或自行开设顾问公司及建筑公司竞投工程，采用威迫、恐吓，以至隐含暴力的威胁，以确保属意的投标者占优，结果形成恶性循环：声誉良好的顾问及建造公司害怕报复而不敢进入大型楼宇维修市场。市场最终被犯罪集团瓜分，所谓的竞争如同虚设。即使业主或基层工人察觉违规，大都不敢挺身报案。他们不愿举报，令检控工作难上加难，以致不当行为续得隐藏。

1918. 廉署多次从本港注册测量师、工程师及建筑师所属专业团体的高层干事口中获悉，基于上述种种原因，属下会员一般均不愿参与大型楼宇维修行业。

1919. 第五，至少在现行制度下，要调查这类违规行为，又或向相关违规者展开执法程序甚或提出刑事检控，极为困难。业内的围标、反竞争行为及贪污，本质上既具隐秘性，亦属集团式运作，极难侦查。贪污、未予

申报的利益冲突、诈欺及围标往往藏匿于层层中介人及空壳公司之后。非法付款惯以现金交收，难以追查，遑论证明其中涉及贪污目的。在典型的个案中，承建商获取利润可观的工程，而顾问或物业经理从中促成其事，从而收取非法回报。双方均可从秘密交易中获益，根本没有动机向当局举报罪行。真正受害者是业主，最终承担被推高的成本，但他们往往无法察觉当中的不当行为。由于疑犯可行使保持缄默权，要从招认口供中取得直接证据并非易事。即使有潜在证人（包括业主或承建商、顾问及物管公司的基层员工），他们往往害怕遭人报复，尤其在涉及三合会时，因此不愿挺身协助。倘若证据不足以达到既高且严格的举证标准，执法部门难以提出刑事检控。

1920. 第六，围标合谋可带来丰厚利益，相应的诱因亦大。如竞委会指出，现有的规管架构及相关罚则或不足以对立心从事合谋的人士造成实际阻吓。同时，外间大多认为《竞争条例》所订的处罚只属民事性质，惩处过轻。

1921. 在推行迫切的改革时，必须从日后的招标过程中剔除本小节已识别的因素的不良影响，以杜绝与大型楼宇维修工程招标相关的围标及其他不当行为。

第十四章
宏福苑个案所涉及反竞争行为及大厦管理的相关问题

A. 概要

1922. 委员会的职责并非就宏福苑工程的招标过程中是否确实出现围标、合谋串连或不正当行为的特定事例作出裁断。然而，正如杜资深大律师所指，我们有需要以宏福苑个案为例，说明整个大型楼宇维修市场可能存着的系统性漏洞。事实上，多项有关围标及其他相关不当行为的征象，均有出现在宏福苑个案中。

1923. 在本章中，委员会亦会检视在业主会议中使用授权票的相关事宜，以及市建局在招标妥计划中的角色。这些课题在宏福苑火灾后备受高度关注。

1924. 本章余下篇幅会分为以下几节：

(i) 第 B 节：检视宏福苑个案中工程招标程序及大厦管理事务所存在的系统性弱点；

(ii) 第 C 节：特别检视宏福苑个案中授权票的使用情况；以及

(iii) 第 D 节：以宏福苑个案为例，检视市建局在招标妥计划运作上的角色。

B. 检视宏福苑个案有关工程招标程序及大厦管理事务所存在的系统性弱点

1925. 第四章详细说明火灾发生前，宏福苑工程的招标过程。这一章载述有关事实和证据的摘要，并提出围标风险的相关证据及引致该风险的结构性缺失。

B1. 委聘富邦为独立顾问

1926. 2016 年 6 月 10 日，独立审查组根据强制验楼计划向宏福苑全部八幢楼宇发出法定通知。

1927. 因应有关的法定通知，宏福苑法团在 2018 年 2 月 2 日提交申请，参加市建局的招标妥计划。

1928. 2018 年 6 月 16 日，法团与市建局签订合约。

1929. 法团、富邦（由市建局在招标妥计划下委派）及市建局于 2018 年 6 月 16 日签订三方协议，委聘富邦为宏福苑项目的独立顾问。

1930. 2018 年 8 月 9 日，富邦按强制验楼计划须予进行的修葺工程编制了楼宇维修初步评估报告，估计基本修葺工程费用为 102,077,704 港元[153]。

153 虽然楼宇维修初步评估报告上所示的日期为 2018 年 8 月 9 日，但市建局的收件印章显示报告定稿是在 2019 年 1 月 18 日才送达市建局。

1931. 在宏福苑拣选顾问及其注册检验人员的招标过程中，市建局及富邦只是有限度参与，详情载于下文。这是由于当时招标妥计划只适用于甄选承建商的招标程序，并未涵盖委聘顾问及其注册检验人员。

B2. 委聘鸿毅为顾问负责强制验楼计划检验工作的招标程序

1932. 按照强制验楼计划，宏福苑法团须委聘一名注册检验人员进行该计划的检验工作。法团在2018年9月3日进行公开招标。招标公告在市建局「楼宇复修平台」网站刊登，招标期为2018年9月3日至26日。

1933. 是次招标共收到24份标书。根据市建局提供的标价摘要，鸿毅就检验全部八幢楼宇的报价为222,000港元，为第六低的投标价格。

1934. 证据亦显示，222,000港元较最初的投标价格240,000港元有所减少。尽管法团并无要求提供折扣，鸿毅表示折扣的安排是考虑到公司的营运情况，并为履行其企业社会责任以减轻居民负担。

1935. 2019年1月25日，宏福苑业主投票通过委聘鸿毅为顾问以安排注册检验人员进行强制验楼计划的检验工作。会议纪录显示，鸿毅获得2,999份不可分割业权份数（67.5%），有明显过半数的支持；得票第二高的投标者仅获342份不可分割业权份数（7.7%）。值得注意的是，鸿毅的投标价格实际上较得票第二高公司的价格为高，后者的报价为188,000港元。

1936. 证据显示，鸿毅以压倒性的票数胜出，可能是精心策划的授权票收集行为所促成：

(i) 授权票的纪录显示，时任管委会主席邓国权先生就是次会议持有 71 张授权票、时任副主席陈德诚先生持有 64 张授权票、时任秘书陈万祥先生持有 51 张授权票，以及管委会委员冼丽媚女士持有 12 张授权票。他们持有的授权票合共占宏福苑 2,575 份不可分割业权份数[154]。他们所投的票显然对委聘鸿毅为顾问起了关键作用。

(ii) 就此，置邦物业主任郑芷盈女士作供时亦指出，在拣选顾问的会议共收到超过 100 张授权票。她确认该等授权票高度集中，主要由管委会主席、副主席或秘书持有。

(iii) 郑芷盈女士承认，管理处仅核对授权票上的住宅单位号码及所填写的姓名是否与土地登记册的纪录相符。管理处并无采取任何步骤核实签名的真伪，亦没有联络业主以确认他们确有作出授权。对于涉及以亿港元计工程项目的监管程序而言，如此有限的核实程序显然不足。

---

154 每个单位可提供一张授权票，每张授权票所代表的不可分割业权分数不一定相同。不可分割业权分数是法律上所有权的权益（例如在一栋多层大厦的情况），而这权益会决定相应投票权的权重。

(iv) 宏福苑居民及过往曾担任管委会委员的冯尧先生（证人编号 44）作供表示，管委会委员的妻子及其他人员会聚集在广福村社区会堂，填写大量授权票。他亦指出，就过往的管委会选举，一张授权票可让持有人委任多达 18 名管委会委员，授权票持有人因而可对管委会的组成产生不成比例的影响。

1937. 代表政府的大律师指出，市建局*「在委聘注册检验人员方面提供的协助仅属有限」*。这个说法大致与第十三章第 C5(III)分节所述的市建局立场一致：

(i) 市建局个案经理陈日豪先生作供指，在 2018 年，招标妥计划的电子平台尚未应用于委聘注册检验人员。当时，市建局只提供《自助工具手册》和标准范本，供管委会采用。

(ii) 2018 年 9 月，管委会就注册检验人员的工作收到 24 份标书。市建局的参与程度仅限于编制一份以数据试算表形式展示的标价摘要。陈日豪先生承认，市建局并未就投标总额是否合理提供意见，属于业外人士的业主在拣选法定专业人士时只能自行判断。

(iii) 市建局任立贤先生作供时进一步指出，在管委会讨论有关标书的关键会议上，市建局代表每次皆避席。他解释，此举是依照市建局的规则，旨在避免市建局就业主的选择构成干预或提供意见的观感。

1938. 正如杜资深大律师所指，市建局对委聘注册检验人员一事全无监察，错失了减低围标风险的机会。注册检验人员是法定的把关者，负责检验楼宇并确定楼宇所需的修葺项目。如委聘了贪腐的注册检验人员，围标集团实际上操控了整个工程项目的「球证」，从而得以控制规模更为庞大的下游建筑工程合约。

B3. 委聘鸿毅担任顾问的招标过程

1939. 鸿毅在 2019 年年底完成实地检验，并发出检验报告。2019 年 12 月 9 日，沈巨忠先生（以注册检验人员身分）向独立审查组提交检验报告及 MBI 3 表格，呈报宏福苑各幢楼宇须进行的修葺工程。

1940. 在下一阶段，业主须聘任一名顾问负责设计和监督修葺项目：

(i) 2020 年 1 月 2 日，宏福苑法团就顾问合约进行招标。市建局把招标通知刊登于其网站，除此之外，并无提供其他实质协助。

(ii) 是次招标共收到 35 份标书。根据市建局就订明修葺阶段提供的标价摘要，鸿毅的投标价格为 308,000 港元，在 35 个投标者中，属第 11 低标。值得留意的是，鸿毅的报价远低于约为 550,000 港元的平均投标价格。

(iii) 投标报价明细显示，308,000 港元的投标价格中有 248,000 港元用于与强制验楼计划相关的修葺工程顾问工作。款项分配安排如下：

(a) 为期 15 天的前期策划工作，费用 28,000 港元；

(b) 为期 23 天的招标文件拟备工作，费用 40,000 港元；

(c) 为期 19 天的回标分析及建议，费用 32,000 港元；

(d) 为期 9 天的修葺工程合约草拟工作，费用 20,000 港元；

(e) 为期 68 天的巡查及监督工作，费用 100,000 港元；以及

(f) 为期 15 天的跟进工作，费用 28,000 港元。

(iv) 鸿毅就耗时 149 天的强制验楼计划修葺工程阶段的报价合共为 248,000 港元，收费折合实际为每日 1,664 港元。根据鸿毅的投标文件，注册检验人员将亲自负责与强制验楼计划修葺工程有关的工作，为期共 46 天。

(v) 鸿毅亦尝试解释其收费低廉的原因：鸿毅在2020年2月28日致函法团，表示由于该公司负责宏福苑的订明检验工作，因此已熟悉该屋苑的环境。

(vi) 按照委聘顾问的招标程序，鸿毅在2020年1月15日再次签署遵守道德承担要求的声明及不合谋投标确认书[155]。

(vii) 在2021年12月11日召开的业主特别大会上，业主投票通过委聘鸿毅担任顾问，并于2021年12月22日签订合约。鸿毅获得4,636份不可分割业权份数（56.69%）的支持，得票第二高的投标者获得2,851份不可分割业权份数（34.86%）。

(viii) 由招标工作在2020年1月展开，至2021年12月11日召开业主特别大会委聘顾问，期间出现严重延误，两者前后相隔接近两年。置邦郑芷盈女士表示，延误主要是受到新冠疫情期间禁止大型集会的措施所限，以致无法举行业主会议。

155 两份文件均没有沈巨忠先生或任何其他注册检验人员的签署。

1941. 正如杜资深大律师所指，此阶段的证据带出两个相关的关注点：

(i) 鸿毅以远低于平均价格的报价，成功获委聘为顾问以安排注册检验人员进行检验工作；以及

(ii) 鸿毅其后再以远低于平均投标价格的报价，成功获委聘为修葺阶段的顾问以安排注册检验人员监督工程。

1942. 更令人关注的是，根据媒体报道[156]，鸿毅实际上与竞投宏福苑顾问合约的其他投标者有关联。这些投标者包括天筑国际顾问有限公司（「天筑」）、郭骏建筑师有限公司（「郭骏」）及万景工程顾问有限公司（「万景」）。

1943. 报道指出（并获公司注册处的纪录证实）：

(i) 鸿毅董事黄侠然先生于 2014 年加入鸿毅董事局之前，自 2010 年起出任天筑的公司秘书，直至 2012 年辞任。

(ii) 同样地，鸿毅的一名创办人据称于 2006 年创立鸿毅，在翌年辞任，然后创立郭骏。郭骏其后于 2020 年以 45,000 港元入标竞投宏福苑的顾问合约（为该轮招标的最低投标价格）。

156 例如《集志社》在 2026 年 3 月 20 日的报道：宏福苑调查 1｜查阅近 2000 文件 追踪投标商影子关连 逾三成对手是前同事，见 https://thecollectivehk.com/宏福苑调查 1｜查阅近-2000-文件%E3%80%80 追踪投标商影子关连/。

(iii) 类似地，万景前董事陈兆华先生于 2017 年辞任万景董事，其后于 2023 年 2 月获委任为鸿毅董事，并于 2023 年 12 月再次辞任。

(iv) 更令人关注的是，有报道指鸿毅在另外八个屋苑的招标中均未能中标，而在其中七个屋苑的招标中，有五间公司均同时与鸿毅参与投标，这种模式显示宏福苑的问题并非单一事件。

1944. 尽管这些证据显示可能出现围标情况，市建局按其第十三章第 C5(IV)分节所述的政策，采取不干预立场。此外：

(i) 陈日豪先生作供指，市建局的参与仍仅限于为 35 份标书编订一份标价摘要。他承认，市建局只提供数据比较，即使价格完全不合理，市建局亦会保持沈默。

(ii) 当被问及为何市建局没有提醒业主，就如此规模的项目而言，308,000 港元是异常偏低的投标价格，陈日豪先生解释称，市建局是刻意避免评估顾问的收费在商业上是否合理。他表示市建局「*不会阻碍法团的自主性拣选任何顾问*」。他亦承认，他没有考虑鸿毅的经营是否可能会有亏损，并指出按顾问费用的投标价格评估围标风险并非市建局的职责。市建局亦「*不会*」凭数字「*考虑*」有没有任何「*不当行为或围标的风险*」。

(iii) 市建局王思敬先生亦确认，虽然市建局会对承建商的标书进行独立工程费用估算，但不会对顾问进行同等估算。更重要的是，他留意到招标妥计划并没有机制防止顾问与承建商合谋串连，并表示市建局暂时没有能力处理合谋事宜。

1945. 2020 年 5 月 11 日至 13 日期间，管委会与置邦的代表会见了包括鸿毅在内的 14 名投标者。市建局没有出席（亦没有获邀出席），并且没有收到任何关于该 14 名投标者的入围原因或会面形式的资料。

1946. 在 2021 年 12 月 11 日召开的业主特别大会上，业主以 56.69%的过半数的不可分割业权份数通过委聘鸿毅担任设计和监督修葺工程的顾问。鸿毅与宏福苑法团其后于 2021 年 12 月 22 日签订顾问合约。虽然市建局任立贤先生在席，但他只回答关于政府资助的提问。他作供称，市建局代表须在居民讨论和投票选出顾问前离场，故市建局在评估顾问遴选程序的公正性上并无角色，基本上完全让业主自行决定。

B4. 委聘宏业为总承建商的招标过程

1947. 下一阶段的程序涉及委聘总承建商。有别于顾问的遴选程序，总承建商的招标程序是按照市建局招标妥计划进行。

1948. 就此，鸿毅作为顾问，负责草拟投标规则，评审参与竞投的建筑公司，然后监督承建商的工作。居民理应可以依赖鸿毅提供独立且专业的意见。遗憾的是，正如第四章的第 B4 分节所载的证据揭示，事实并非如此。

1949. 简而言之，以下各点值得关注：

(i) 鸿毅于 2022 年 8 月向市建局及富邦提交的招标相关文件，均由注册检验人员沈巨忠先生签署，但其后发现，沈先生在据称作出该等签署时，他已去世；

(ii) 富邦对鸿毅所提交文件的评估只是以其「目视」勘察为基础，并无评估鸿毅的拟议工程范围是否恰当、或有否为了抬高合约价格而刻意扩大工程范围；

(iii) 富邦根据鸿毅的拟议修葺项目，将其为宏福苑项目提供的独立工程费用评估由先前的 102,077,704 港元上调至 224,916,383 港元；

(iv) 市建局收到鸿毅的拟议标书评分准则后，对准则的措词提供了意见，但没有评论准则是否有效、合理或与惯常做法一致。尽管如此，会议纪录显示，当管委会于 2023 年 3 月 17 日讨论并通过鸿毅提出的标书评分准则时，它被告知市建局已获咨询，并对整体评分框架没有意见；

(v) 富邦根据最终招标文件，在考虑三个外墙工程方案后，进一步更新其独立工程费用评估。在2023 年 4 月富邦就宏福苑业主其后选择的方案向市建局提交的项目总造价估算约为3.6 亿港元；以及

(vi) 在招标工作结束并收到 57 份标书后，鸿毅于2023 年 9 月 18 日向市建局及宏福苑法团提交回标分析报告第一份草稿。该报告据称由另一名注册检验人员吴跃先生签署。然而，根据公司注册处纪录，吴先生于 2023 年 12 月 12 日才加入鸿毅成为股东及董事[157]。

1950. 最后这一点至关重要。正如第十章所分析，证据显示，吴跃先生（据称已成为宏福苑项目的注册检验人员）没有就宏福苑项目执行任何实质的注册检验人员工作，而仅签署提交予他的文件。他只是名义上参与有关工作。

1951. 另一个问题是，市建局并无查核投标者之间是否有关联，亦无调查承建商回标分析报告是否载有误导性资料，包括关于诉讼纪录的资料。市建局反而依赖鸿毅处理上述事宜。这导致了下文所述的多项问题。

157 虽然吴跃先生的 WhatsApp 信息，内容显示他自 2023 年 3 月9 日起成为鸿毅的股东及董事，惟此资讯与公司注册处的官方纪录并不吻合。

B5. 回标分析报告中有关诉讼纪录的误导性陈述

1952. 鸿毅采用宏福苑法团于2023年3月17日通过的标书评分准则，筛选了14间承建商进行面试(于2023年10月14日及16日进行）[158]，并向居民展示入围承建商名单。[redacted]

1953. 在鸿毅修订的回标分析报告中（于2023年12月11日提交）[159]，鸿毅采用了一套基于公司背景及价格分析的评分制度。

1954. 在背景分析中，宏业就「*无法律诉讼*」及「*过往八年诉讼记录*」取得满分「6」分。根据回标分析报告的评分准则，过往八年无诉讼纪录者可获「3」分，如提供律师发出的证明，确认过去两年无法律诉讼，可再获「3」分。因此，宏业在背景分析中得到「20」分（其中「6」分与「*无法律诉讼*」有关），使其成为得分最高的投标者，亦是唯一一间获B级评级的公司（并无任何公司获A级评级。）

158 市建局并无出席任何该等面试，但同意面试是招标程序的重要一环。

159 鸿毅参考了富邦于2023年11月27日就其回标分析报告第一份草稿所作的评估报告的意见，拟备经修订的回标分析报告；富邦的报告其后于2023年12月4日送交法团参阅。

1955. 然而，现实情况截然不同。宏业在相关期间内确实有诉讼及定罪纪录。

(i) 劳工处每季均会发布定罪纪录。纪录显示，宏业于 2017 年至 2023 年期间因违反职安健法例被定罪 24 次，其中包括没有防止有工人从高处堕下和没有确保工人配戴安全帽[160]。

(ii) 2023 年 8 月，即回标分析报告提交前仅一个月，屋宇署的纪律委员会裁定宏业干犯与违例建筑工程有关的不当行为。宏业被罚款 50,000 港元，并禁止进行小型工程四个月。该命令于政府宪报及屋宇署网站公布。

1956. 若回标分析报告如实反映宏业的诉讼及定罪纪录，其背景评分便会减少「6」分，得分会降至「14」分。虽然宏业在价格方面获 A 级评级，但获相同评级的有超过 20 名投标者。这个被抬高了的背景分数，是宏业获鸿毅建议为*「首选」*的重要因素，即使不是决定性因素。

1957. 尤其值得令人关注的是，有证据显示回标分析报告中有关宏业定罪纪录的陈述，在该报告发出前曾被蓄意修改。鸿毅的项目经理孔世杰先生负责草拟回标分析报告第一份草稿，根据他向警方所作的证人供词，他在其后审阅的版本中发现报告已遭改动：当中有关宏业的诉讼及负面传媒报道的内容遭删除，其诉讼评分亦由零分

160 2001 年至 2025 年 11 月期间，宏业因违反职安健法例而被检控和定罪的次数分别为 114 次及 99 次。

改为满分。若孔先生所言属实，这显示鸿毅黄侠然先生蓄意删除有关宏业定罪纪录，并修改其诉讼评分，以确保宏业位列第一。

1958. [redacted]正如杜资深大律师所指，若不能信任承建商及顾问会将基本事实如实呈报，政府必须考虑加强监管及执法机制。对于定罪纪录等公开的基本资料而言，居民根本不应受到误导。

1959. 委员会对于上述种种情况均在市建局运作的招标妥计划之下发生，深感不安。

1960. 市建局的证据显示，该局未有独立审核宏业的定罪或纪律处分纪录。市建局没有查阅屋宇署的宪报公告或劳工处供公众查阅的定罪纪录。相反，市建局接纳一封由梁邓蔡律师事务所于 2023 年 3 月 7 日发出的信件，当中指宏业「*过去七年并没有任何被业主立案法团及管理公司控告的纪录*」。

1961. 正如杜资深大律师所指，该信件的内容显然有所遗漏。信件的措词意思狭隘，刻意避提宏业在同一段七年期内的纪律处分结果及安全事项定罪纪录，亦未提及其他任何并非由法团或管理公司展开的法律程序。实质上，这是一份措辞谨慎，但隐瞒的内容远较所揭露为多的陈述。

1962. 市建局的立场是它仅以「*代理人*」身分行事，并无责任审核投标者提交的资料是否准确：

(i) 王思敬先生作供指，市建局未必会阅读所有向其提交的文件。市建局信任顾问所作的评估。陈日豪先生确认，核实诉讼纪录并非市建局能力所及的事情，市建局完全依赖顾问。

(ii) 证据亦显示，在关键投票前几天，居民在屋宇署网站发现宏业的纪律处分纪录，并向市建局表达关注。尽管如此，市建局依然没有对该定罪纪录进行跟进，详情会于下文进一步阐述。

(iii) 王思敬先生起初声称市建局「*不知悉有任何关于宏业的公开核证的官方定罪纪录*」，因此「*并没有留意任何其他参与宏福苑项目的投标者，曾就检控及定罪纪录提供虚假资料。*」当他获告知屋宇署确实有发布定罪纪录时，他最终承认，若市建局当时曾寻找有关纪录，应可轻易找到。

1963. 火灾发生后，市建局指示另一间律师事务所对宏业进行诉讼查册。查册得出108项结果，主要为违反劳工及安全法例的裁决及判刑。有关资料在事件发生后可轻易取得，足见在事发前亦不难获取。

B6. 宏福苑投标的承建商之间的关联

1964. 有媒体报道指，在 57 个投标者中，有数个似乎与最终获选的承建商宏业有关联[161]。例子包括：

(i) 万嘉建筑工程有限公司（「万嘉」）：万嘉前称「宏业建筑工程（国际）有限公司」，除了加上「国际」之外，与宏业的名称完全相同。公司在 2015 年在林祖新先生以投资者身分加入时更改名称。公司注册处的档案显示，林先生的注册地址为张燕琴女士（宏业董事兼主要股东侯华建先生的妻子）或其名下公司拥有的物业。万嘉的注册办事处同样位于张女士名下公司架构拥有的物业。

(ii) 民星营造有限公司（「民星」）：大股东谭子文先生在 2018 年 9 月与侯华建先生共同成立利来拓展有限公司（「利来」），各持有 50% 股权。利来与民星共用同一注册办事处。至于民星的小股东（黄少红先生），初步显示他成立了另一间公司，张燕琴女士为股东之一。

(iii) 伟利建筑工程有限公司（「伟利」）：其中一位董事梁炳耀先生约自 2005 年起担任宏业的董事，为时九年，当中约有四年同时担任宏业及伟利的董事。

---

161 例如《香港 01》在 2026 年 1 月 23 日的报道：法团告业主｜富嘉大厦大维修 宏业侯华建同时代表中标及落选公司，见 https://www.hk01.com/社会新闻/60314078/。

1965. 就上述关注，委员会要求侯华建先生解释。他在 2026 年 3 月 2 日提交证人供词。他的解释可归纳如下：

(i) 就万嘉而言，侯华建先生表示，他与万嘉之间的关联仅限于业主与租客的关系。有关解释显然流于空泛。他既没有阐释万嘉向他租用处所的详情，也没有说明有关的租务关系如何产生。一间向侯先生租用物业的公司同为宏福苑招标项目的投标者，难以视为纯属巧合。

(ii) 就民星而言，侯华建先生表示，民星的董事谭子文先生曾经是其雇主，侯先生其后离职并创立宏业。这未能解释为何在多年后，他又与谭先生共同成立利来。他确认其妻子投资一间与民星的小股东有关联的公司，但并无作进一步解释。

(iii) 就伟利而言，侯华建先生承认梁炳耀先生在 2005 年至 2014 年期间担任宏业的董事，但因双方关系恶化，梁先生离开并成立侯先生形容为竞争对手的伟利。不过，这只是片面之词。值得注意的是，伟利承办牛头角安基苑的大型维修工程，而鸿毅则获委聘为该工程的顾问[162]。

162 传媒的报道，例如《香港 01》2025 年 12 月 2 日的报道：宏福苑大火｜「鸿毅」任顾问安基苑今早突拆棚网 昨示范烧网不熄，见 https://www.hk01.com/社会新闻/60299623/。

1966. 委员会在去信侯华建先生后，再发现他与另外两间入标公司有关联[163]：

(i) 新开明建筑工程有限公司：李植开先生是该公司的董事兼股东之一，曾与侯华建先生一起担任炬锋有限公司（「炬锋」）的董事兼股东。

(ii) 信豪（集团）工程有限公司：蔡文鸣先生是该公司的董事兼股东之一，同样曾与侯华建先生一起担任炬锋的董事兼股东。

1967. 综合以上所述，证据显示宏业侯华建先生似乎与至少五间亦有竞投宏福苑工程的公司有关联。当中的关联概述于下图。

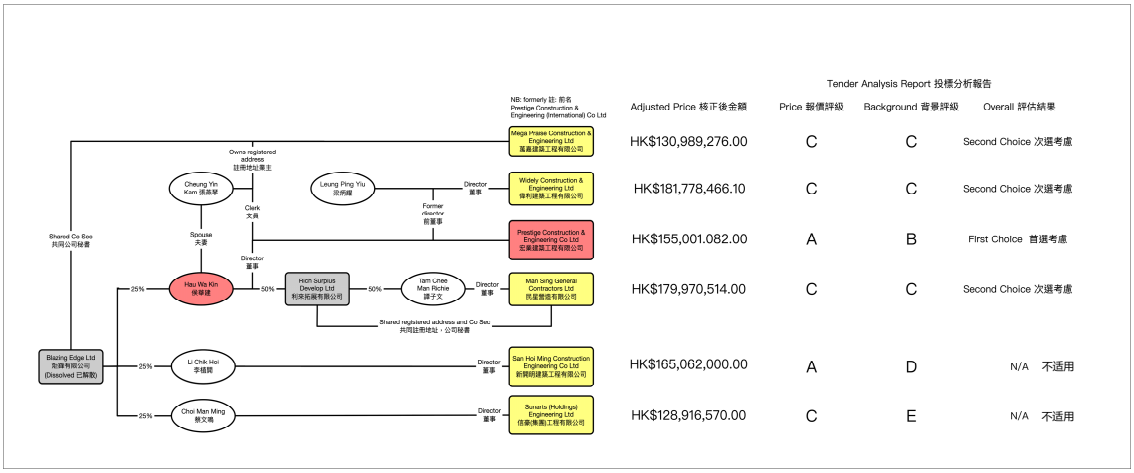


图 14-1： 侯华建先生与宏福苑工程其他投标者的关联示意图

163 传媒的报道，例如《香港 01》2026 年 1 月 14 日的报道：屋苑乱象｜宏福苑安基苑同一顾问评分迥异 入标公司称无交过资料，见 https://www.hk01.com/01 侦查/60302812/。

1968. 委员会的职责并非就围标或反竞争行为作出裁断。尽管如此，综合考虑这些投标者之间的关联，令人严重质疑投标环境是否公正，以及预防协调投标的措施是否足够：

(i) 要在不引起怀疑的情况下操控投标，集团必须营造出竞争激烈的表象。竞委会称这种手法为「掩护式投标」，即由主脑指定一名「主角」中标，同时安排多名「帮手」提交人为抬高或故意不具竞争力的投标价格。这些标书通常按照投标价格的准确指示制定，集团称之为「功课」。

(ii) 宏福苑工程共收到 57 份标书，表面上看似有良性竞争，但实际上这可能只是假象。有关的证据令人怀疑，集团安排大量有关联的公司提交标书，藉以控制投标价格的差幅，操控招标结果。

1969. 在经修订的回标分析报告中，鸿毅没有披露承建商之间的关联，亦没有证据显示有关的承建商曾自行披露他们之关的关联或利益关系。

1970. 陈日豪先生在被问到市建局为何未能察觉这些关联时表示，查核公司之间的关联并不属于市建局的职责，并补充指，市建局*「唔会用放大镜……咁睇」*该 57 份标书。

1971. 2026 年 3 月，竞委会根据《竞争条例》就 11 项为楼宇维修工程提供建筑服务的招标展开法律程序[164]。宏福苑招标正是其中一个所涉项目：

(i) 在原诉申请通知书中，竞委会指称张炯权先生策划围标安排，旨在让他名下的一间公司（俊豪建筑工程有限公司(「俊豪」)）在宏福苑招标项目中胜出。该计划涉嫌由张先生的同党向投标者分发价格指示(即「功课」)，以让俊豪在这些投标者中成为最低标的一个。

(ii) 举例来说，竞委会指称，艺林建筑工程有限公司（为宏福苑招标项目的另一个投标者）的投标价格，与张炯权先生的同党所派发的「功课」价格相符；此外，在祥利建筑公司（同为宏福苑招标项目的另一个投标者）提交的标书中，个别项目的价格亦与「功课」价格相符。

1972. 俊豪在招标中败予宏业。竞委会的指控仍正处于法律诉讼阶段而仍未被证实。然而，竞委会的指控让人严重怀疑宏福苑招标项目是否遭到多于一个围标集团的觊觎。该等指控如果成立，即表示业主所见有竞争的招标假象，竞争的表象其实是人为操纵的产物。

1973. 事实上，无论宏福苑个案有否出现上文所述的问题或不当行为，如要建立健全的楼宇维修工程招标制度，该制度必须能够避免该等疑虑及问题。

---

164 竞争事务审裁处的执行诉讼 2026 年第 1 号。

B7. 2024 年 1 月 28 日特别业主大会上的争议

1974. 根据宏福苑前管委会准备的投标流程纪录，宏福苑法团已采取一系列措施，以通知业主有关招标的资讯：

(i) 鸿毅于 2023 年 10 月 2 日及 6 日举行业主咨询会，会上解释了回标分析报告及维修工程的内容。民政总署柯炜妍女士根据该署的纪录确认，业主咨询会已于特别业主大会召开前举行。

(ii) 2023 年 12 月 19 日，承建商投标价格总额一览表已派发至各住户信箱。一览表载述，根据鸿毅的评分，宏业在公司背景的准则一项是排名最高的投标者。

(iii) 2024 年 1 月 6 日举行另一场业主简报会。57 名承建商的投标资料于 2024 年 1 月 15 日至 17 日期间在法团会议室展示。2024 年 1 月 18 日，鸿毅代表解答业主的提问。

1975. 尽管有这些措施，但居民的供词显示业主并非全面知悉标书的重要资料。叶家驹先生作供时表示，他在特别业主大会举行前并不知道投标价格，亦无印象曾经收到承建商投标价格总额一览表。不过，他同意在 2024 年 1 月 15 日至 17 日期间，57 名承建商的投标资料或曾在法团会议室展示。

1976. 2024 年 1 月 28 日，管委会举行特别业主大会，就修葺方案及承建商投票。

1977. 从居民投诉及民政总署提交的特别业主大会报告可见，会议在充满争议的情况下进行：

(i) 特别业主大会在屋苑篮球场举行。于 14 时 00 分，大会司仪指出席会议的业主有 293 人，达到会议法定人数，宣布大会开始。他表示，由于时间紧迫，大会不设问答环节；有部分出席会议的业主对此表示不满。

(ii) 当日，警民关系主任及大埔区议员黄碧娇女士、梅少峰先生、罗晓枫先生及余智荣先生应管委会邀请，以观察员身份列席特别业主大会。上述几位区议员为大会进行监票。

(iii) 鸿毅向业主阐述招标妥计划程序及评分机制，包括公司背景评核、投标价格及面试评分。场内告示版亦展示承建商投标价格总额一览表。

(iv) 开始时，亲自出席的业主或委任代表约有 293 人，但其后点算出来的票数却有约 570 张。部分居民报称没有委任任何代表，但却发现有人声称已获其授权的授权票。居民更表示，他们不准提问[165]，原因是大会不设问答环节。

165 该等投诉于 2024 年 2 月 9 日及 4 月 5 日送交民政总署(民政总署清单的参考编号 1 及 8，载于附件 8)。

(v) 有人指称时任区议员黄碧娇女士及其团队[166]向居民进行游说，以协助居民申请资助为名，实际上同时收集授权票[167]。例如，冯尧先生作供指，有人看见黄女士团队的成员在会场排队，凭持有的授权票领取选票，他认为这情况等于容许投票被一撮人主导。

(vi) 居民亦就宏业的纪律处分纪录提出关注。两名居民于 2024 年 2 月 21 日致函屋宇署表达忧虑，指有居民在网上发现宏业的牌照已过期及其纪律处分纪录，惟法团或顾问并没有披露有关情况[168]。

(vii) 居民亦留意到宏业涉及沙田翠湖花园的围标案件。

(viii) 特别业主大会的会议纪录载述鸿毅在会上的解释。鸿毅指，每个投标者的牌照届满资料已载于回标分析报告，报告所载的是截至 2023 年 7 月 4 日的资料。经 2024 年 1 月 23 日进一步复核后，有两个投标者（即全达建筑有限公司及宝发建设工程有限公司）的牌照已不再有效，另有九个投标者已续牌。鸿毅表示，除了牌照失效的两个投标者外，业主可随意投选任何公司。

---

166 包括梅少峰先生、罗晓枫先生及余智荣先生。

167 委员会没有收到清晰证供，显示黄碧娇女士有就是次特别业主大会收取授权票。

168 屋宇署清单的参考编号 4 及 5，载于附件 8。

(ix) 根据市建局陈日豪先生的供词，在特别业主大会上，黄侠然先生提到宏业的持牌状况并加以解释。然而，陈先生表示并无记忆会上曾就宏业的诉讼或纪律处分纪录进行讨论。由于大会不准提问，有部分不满的居民被保安劝谕离场。同样地，江祥发先生亦无印象会上曾经讨论宏业的不良诉讼或纪律处分纪录。

1978. 大会随后进行投票。业主以 5,971 份不可分割业权份数（80.5%）通过方案三（即重铺外墙批荡及纸皮石）。业主以 3,866 份不可分割业权份数（54.79%）通过委聘宏业为总承建商，而得票第二高的投标者取得 2,044 份不可分割业权份数（28.97%）。合约金额约为 3.3 亿港元。

1979. 投票结果显示，业主选择价格最高且工程范围最广的「方案三」维修方案，而非价格较低的方案。有质疑指宏福苑业主既然对高昂的维修费用大表不满，为何投选了价格最高的修葺方案。李国鸿先生怀疑是否有人利用授权票将这个结果强加于业主身上。

1980. 投票纪录显示，有两名分别持有相等于 583 份不可分割业权份数及 535 份不可分割业权份数的授权票的人士投选宏业。由于只有时任管委会主席邓国权先生及时任副主席陈德诚先生持有该等数量的授权票[169]，由此推断，这些票是二人投给宏业的。

169 邓国权先生持有 144 张授权票，合共 1,865 份不可分割业权份数；陈德诚先生持有 48 张授权票，合共 627 份不可分割业权份数；持有第三多授权票的是冼丽媚女士，她持有 12 张授权票，共 151 份不可分割业权份数。

1981. 特别业主大会后，鸿毅草拟工程合约的定稿。2024 年 4 月 16 日，法团代表邓国权先生、宏业代表侯华建先生，以及鸿毅代表黄侠然先生签订工程合约，合约总金额为 336,616,277 港元。

B8. 政府就投诉作出的回应

1982. 居民在特别业主大会后曾向不同政府部门投诉。

1983. 屋宇署的立场是，宏福苑是房委会辖下的一个居屋住宅发展项目，属独立审查组的管辖范围。而市建局招标妥计划下的任何招标事宜均不属于其法定职能。

1984. 民政总署虽然接获有关虚假授权票及围标的投诉，但没有进行调查，反而将投诉转介予市建局、竞委会，甚至本身是投诉对象的法团。居民获建议咨询独立的法律意见。例如，民政总署于 2024 年 3 月 18 日发电邮将投诉转交屋宇署，并请该署跟进。同样地，民政总署于 2024 年 2 月 16 日告诉另一名投诉人，指其关注事项应向法团提出。

1985. 居民曾就招标过程是否妥当向市建局表达关注，并期望市建局提供协助。遗憾的是，市建局的回应未能提供清晰交代，亦未能释除居民疑虑：

(i) 在 2024 年 1 月 28 日特别业主大会进行关键投票前数日，有居民发现宏业的纪律处分及

检控纪录资料。居民去信市建局表达关注，指顾问鸿毅曾保证宏业并无诉讼纪录。

(ii) 当被问及市建局为何没有就此进行调查，个案经理陈日豪先生解释，核实顾问的分析是否有误导性或不准确的资料「*不属于市建局的调查范围*」。市建局在给予居民的回复中指出，对于关于承建商过去的检控记录的问题，「*市建局并不会取代贵屋苑的工程顾问责任*」。

(iii) 市建局总监王思敬先生同样声称，没有可靠的市场资料来源供查核犯罪纪录，而且查核工作亦非市建局的职责范围。他表示，市建局完全依赖顾问的评估。

(iv) 另一个例子关于居民李先生所作的详细投诉。李先生于 2024 年 8 月 16 日去信市建局任立贤先生，就鸿毅在回标分析报告所采用的评分准则作出投诉。李先生指该准则缺乏公信力，被「*严重扭曲*」，且看似经过精心设计，以偏袒某些投标者。任先生在回复中建议，与准则有关的任何问题均应直接向顾问提出。

(v) 这对居民而言根本称不上是回复，因为居民正正非常关注顾问的中立性。当被问及是否认为这个情况存在问题时，任立贤先生称市建局受其职权范围所限。

1986. 由于没有部门能提供令人满意的解决方案，业主于 2024 年 2 月至 5 月期间行使权利，收集所需的 5% 业权份数，要求举行紧急会议重选管委会、解雇物管公司，以及推翻工程合约。时任管委会主席邓国权先生拒绝在法定的 14 天期限内召开会议。

1987. 业主去信民政总署要求介入[170]。民政总署辖下的大埔民政事务处向邓国权先生发出四封劝谕信，提醒他须履行的职责。民政总署易志宏先生表示，法例订明管委会主席有责任召开业主会议。他补充指，根据现行法例，假如主席拒绝召开业主会议，业主应根据《建管条例》展开法律程序，「*向土地审裁处申请*」法庭命令。

1988. 正如杜资深大律师所指，这是结构性的问题。规管框架将提出起诉以行使业主基本权利的责任，放到一般是业外人士的个别业主身上。当遇到有组织的阻力时，这个框架的运作方式会不利于要求遵守法规的一方，让他们得不到实际的解决办法。对于民政总署在此情况下可介入的法定权力，易志宏先生指出该署把这项权力严格视为「*最后手段*」。他作供指，民政总署必须在维护公共利益和尊重「*私有产权*」之间「*取得平衡*」。民政总署的立场及政府对相关事宜的政策载于第十三章。

1989. 负责处理宏福苑居民投诉的民政总署联络主任柯炜妍女士确认，她曾四度致函主席，并以口头方式与他联络。她表示，主席称物色场地有困难，故无法举行业主会议。当被问到「*其实佢唔开，似乎你哋都冇乜嘢可以做到？*」时，柯女士回答「*可以咁讲*」。

---

170 大埔民政事务处于 2024 年 2 月至 5 月期间共接获九宗投诉。

1990. 业主羣组召集人最终撤回举行业主会议的要求。

B9. 2024 年 9 月 6 日撤换管委会

1991. 2024 年 6 月，宏福苑法团代表律师去信业主，要求业主在七个月内，分六期缴付下列工程费用：156,602 港元（3 及 7 号单位）、169,654 港元（2、4、6 及 8 号单位）及 182,702 港元（1 及 5 号单位）。

1992. 居民感到不满属可以理解。正如徐满柑先生（后来当选成为新管委会的主席）作供时所述，在无线电视《东张西望》节目报道后，居民于 2024 年 7 月初在附近的游乐场设置街站，以收集强制法团召开业主大会所需的 5%业权份数的业主签名。2024 年 7 月 5 日，居民再次组织联署行动，要求召开业主会议以重选管委会，以及延长付款期限。邓国权先生再次没有在法定的 14 天期限内召开会议。

1993. 居民再度向民政总署求助。2024 年 6 月至 9 月期间，大埔民政事务处再接获 19 份书面投诉，内容涉及会议程序、工程范围及授权票违规事宜，其中七宗投诉是针对 5%业权份数的业主联署被漠视一事。

1994. 民政总署联络主任柯炜妍女士作供时表示，与处理二月份的投诉相同，民政总署这次的*「处理方法都系一样㗎」*。他们再向邓国权先生发出四封劝谕信，以及口头促请他按法例要求行事。柯女士表示，在民政总署的追问

下，邓先生声称无法觅得场地，足以容纳预期会出席的大量业主。为解决此问题，民政总署与附近的中华基督教会冯梁结纪念中学协商，由该中学借出礼堂，作为业主会议的场地，并成功安排于 2024 年 9 月 6 日举行。

1995. 业主会议在 2024 年 9 月 6 日举行，出席人数之多前所未见，共有 1, 243 名业主亲自或委任代表出席。由于学校礼堂不足以容纳全部出席人士，民政总署建议在学校的有盖操场设置户外直播，以顾及无法进入礼堂的居民。数名时任区议员亦有出席会议，包括黄碧娇女士及梅少峰先生。

1996. 时任管委会主席邓国权先生取得 187 张授权票，合共 2,414 份不可分割业权份数；时任副主席陈德诚先生取得 91 张授权票，合共 1,185 份不可分割业权份数；徐满柑先生取得 26 张授权票，持有合共 342 份不可分割业权份数；黄碧娇女士取得 24 张授权票，持有合共 318 份不可分割业权份数。

1997. 最终，业主以 8,717 份不可分割业权份数（56.54%）赞成，6,701 份不可分割业权份数（43.46%）反对，通过撤换管委会。时任主席、副主席及他们所投的授权票均反对罢免管委会，而他们的票数占反对票一半以上。

1998. 会议进行期间，邓国权先生试图中止会议程序。柯炜妍女士作供指，于 21 时 35 分，在仅完成两项议程后，管委会宣布学校场地租用时间将于 22 时 00 分

届满，因此会议的余下议程需延期处理。居民表示反对，并要求继续进行会议。民政总署人员介入，与校方磋商把场地租用时间延长至23时00分。尽管租用时间已获延长，邓先生及数名时任区议员仍然离席，中途离场。柯女士作供指，民政总署人员遂建议在场业主引用《建管条例》附表 3 第 3(1)(c)段的法定防护条文，该条文容许业主在主席缺席时选出另一人主持会议。民政总署建议居民援引此条文，让会议得以在邓先生不在场的情况下继续合法进行。

1999. 正如上文所述，业主议决通过解散旧管委会，并选出由徐满柑先生领导，共有 14 名成员的新管委会。江祥发先生是唯一留任的前管委会委员。

2000. 徐满柑先生作证指，前管委会并无作出任何交接安排，也没有把文件转交新管委会，前管委会和新管委会的关系一直欠佳。

2001. 新管委会接手处理已签立的工程合约。鉴于合约已经生效，徐满柑先生认为无法撤换宏业或鸿毅。尽管新管委会对宏业及鸿毅不满，也别无他选，只能依赖它们完成工程。

2002. 在上述限制下，新管委会仍能成功磋商删减部分工程项目。2024 年 11 月 13 日，新管委会与宏业及鸿毅商讨删减工程内的个别项目，并最终在 2025 年 3 月 21 日的特别业主大会向业主提出删减工程项目事宜。

2003. 随着维修工程于 2024 年 7 月 16 日正式展开，投诉接续出现，反映居民日益忧虑。除已在其他章节探讨的消防安全投诉外，对有关工程的投诉包括：

(i) 反对苛刻的付款时间表；

(ii) 关注宏业把外墙墙砖的规格由纸皮石改为另一款瓷砖；以及

(iii) 反对鸿毅试图就居民认为完全在合约范围内的工程收取额外费用。

2004. 这些投诉反映，居民普遍认为鸿毅看来与宏业利益一致，而不是作为业主委聘的顾问，维护业主利益。[redacted]鸿毅理应维护业主利益，但无论从履行合约规定、安全、价格或居民投诉等方面来看，上文所述的行事模式揭示了这个置承建商利益于业主利益之上的监督关系。

2005. 有关前管委会的另一个议题是陈球强先生的角色。陈先生是宏福苑管理工作中长期出现的人物，被部分居民形容为「影子主席」：

(i) 陈球强先生曾在多届管委会分别出任主席、副主席及委员。江祥发先生表示，邓国权先生虽是前管委会的主席，但开会时陈先生经常坐在他旁边，实际上主导讨论、引导决定和掌控会议。

(ii) 江祥发先生作供指，陈球强先生设立了WhatsApp 通讯群组「宏福大维修四方组」。置邦的内部通信显示，该公司的黎永利先生惯常把行政文件草稿、会议议程及预算副本抄送给「陈球强顾问」，而邓国权先生经常以「*批准，已经与 KK 讨论*」(「KK」显然是陈先生的英文名字的缩写）回复置邦的查询。

(iii) 陈球强先生虽然并非由居民选出的委员，但于2024 年 5 月 25 日主持了第十二届管委会选举。在其后的会议，江祥发先生留意到，陈先生以「顾问」身分出席，经常调解纠纷。鉴于邓国权先生不多发言，陈先生实质上担任了主席。

(iv) 2024 年 8 月，居民在收到律师来信，要求他们在紧迫的时间内支付各户约 157,000 港元至183,000 港元的维修费用后，反对声四起。陈球强先生当时传阅一份档名为「第 2 期2024.08 V4.pdf」的文件。该文件其后以《宏福通讯》（第二期）形式正式发出。江祥发先生表示，该份通讯展示一份内容偏颇，看来是为平息反对声音和推迟召开特别业主大会而设计的「意见调查」。

2006. 2026 年 6 月 15 日，陈球强先生向委员会提交书面回复，否定江祥发先生的说法：

(i) 陈球强先生声称，自 2014 年起，个别别有用心的人士开始散播匿名指控、派发内容误导的传单，并试图推翻管委会。他解释，他获邀出任非受薪顾问，是因为他过往经验以及在保障业主利益方面的声誉。

(ii) 他反驳江祥发先生的批评，指民政总署已确认没有程序不当之处。他亦提及与江先生及其他人意见不合，并辩称其行为符合大厦公契的条文。

(iii) 值得注意的是，他虽否认有失当行为，但承认招标结果在某些方面给他有围标的「感觉」。

2007. 委员会为确保完整性才提及此事件。现有的证据只集中于陈球强先生被指称担当的影子角色或对前管委会的影响力，并不能证明他在招标期间与宏业、鸿毅或其他投标者合谋串连。尽管如此，有关受影子角色影响的指控，或已揭示前管委会在管理上存有漏洞，惟就此作出裁断不属委员会的职权范围。

B10. 从宏福苑个案汲取的教训

2008. 虽然裁断宏福苑工程的招标程序实际上是否有围标情况或不当行为，并不属于委员会的职权范围，但这项目有许多地方均出现围标和反竞争行为的特征。

2009. 首先，鸿毅以 308,000 港元的费用，获委聘为监督宏福苑工程的顾问。鸿毅估算有关工作需时 184 个工作日，即相当于每日收费 1,674 港元。就此规模的项目而言，鸿毅的收费极可能低于提供基本顾问服务的最低成本。鸿毅以如此进取的极低投标价格夺得工程的监督角色，藉此取得主导位置，得以订定工程范围，并为竞投这份最终为 3.36 亿港元的合约订定标书评分准则。

2010. 这种不合商业常理的过低费用换取了对项目规模的控制权。合约金额由富邦最初估计的 1.02 亿港元（即为符合强制验楼计划规定而必须进行的修葺工程的费用）增加至最终的 3.36 亿港元。富邦解释，将其独立工程费用评估调高，原因是鸿毅招标文件的拟议修葺项目有所不同，且数目更多。可是，从未有人评估该等额外项目是否确有必要。合理的推断是，鸿毅藉扩大工程范围以抬高随后由其负责监督的合约的价值。

2011. 最终的结果是，鸿毅削价招徕的损失可在下游合约中收回利润。虽然委员会没有获得直接证据显示宏业曾向鸿毅支付任何款项或提供任何利益，但正如竞委会所指出，除非顾问预期可*「以其他（可能是不法的）途径获得报酬」*，否则亏蚀经营并不符合商业逻辑。

2012. 顾问与承建商合谋串连的问题在宏福苑招标前已经屡见不鲜，且广为人知。2016 年 5 月，竞委会发表竞委会 2016 年研究：

(i) 竞委会提到一种由顾问与承建商合谋的操控投标手法。顾问中标后负责监督工程的招标工作（顾问有时以极低投标价格竞投相关顾问服务合约），然后再安排和他结盟的承建商夺得抬高了价格的维修工程。

(ii) 统计数据显示，在研究期内，超过 65%的顾问投标价格低于提供最基本顾问服务的估计最低成本。换言之，顾问为了夺取项目或以极低价格入标，然后将工程判给特定的承建商，从中获利。

(iii) 市建局王思敬先生亦承认，现行制度多年以来一直缺乏有效机制，以解决注册检验人员以不合理的低价入标，然后在获得聘任后协助承建商抬高工程价格的已知问题。他承认招标妥计划没有就此事提供有效的解决方案。

2013. 委员会无须裁断宏福苑是否出现了上述情况。然而，上文所载的一连串事件与竞委会发现的操控投标手法相符，即先出现价格极低的顾问标书，继而扩大工程范围，最后由一间承建商夺得抬高了价格的下游合约。

2014. 第二，有证据显示，注册检验人员在宏福苑个案中纯属「挂名」。

2015. 首任注册检验人员沈巨忠先生于 2022 年 7 月离世。工程其后于 2024 年年中展开，但当时纪录上唯一的注册检验人员已离世。鸿毅没有向独立审查组报告沈先生的死讯。独立审查组是在两年多后因为一宗投诉才发现此事。工程竟能在一名已故注册检验人员的名义监督下进行，证明注册检验人员一职并无进行实质监督。

2016. 吴跃先生在一封电邮中（显然是向其当时的全职雇主）承认，他成为鸿毅的董事，每月仅收取 15,000 港元，完成个别项目后另有花红。据其自述，他纯粹是橡皮图章，同时为逾 50 个不同项目担任注册检验人员。他对法定表格上看似其签名的真伪有所怀疑，表示可能有人代签。

2017. 被围标项目的已知特征之一，是利用「挂名」注册检验人员。廉署指出，贪腐的顾问蓄意委聘「挂名」的注册检验人员。他们实际上是虚假的检验人员，受聘仅为在政府文件上签字，使项目看似合法，但对于地盘上实际进行的建筑工程却没有施加任何监督。

2018. 第三，鸿毅负责评核投标者和拟备回标分析报告，让业主在知情的情况下投票。业主依赖鸿毅对投标者的评分及排名资料，其结果载于派发给每户的承建商投标价格总额一览表，以及张贴在 2024 年 1 月 28 日特别业主大会会场内的告示板。鸿毅亦在该特别业主大会上，

向业主讲解评分机制及公司背景评核。因此，投标分析及评分是否公正，对业主作出投票决定至关重要。

2019. 然而，回标分析报告在多个重要事项存在严重的误导成分：

(i) 鸿毅于 2023 年 9 月 18 日提交回标分析报告第一份草稿。该文件声称由吴跃先生签署。正如上文所述，公司注册处纪录显示，吴先生于 2023 年 12 月 12 日，亦即近三个月后，方成为鸿毅的股东及董事。更重要的是，没有证据显示他曾就标书进行任何实质的分析工作，这与其「挂名」注册检验人员的角色相符。他的签名令回标分析报告看似已经专业审核，但实际上却并无其事。

(ii) 鸿毅拟备的回标分析报告未有披露宏业与另外至少五个投标者的关联，即上文第 B6 分节根据公开纪录所得资料显示的关联。业主获告知有 57 个独立竞争者，但实际上当中包括至少五间与侯华建先生有关联的公司，以及在上文同一分节提及的竞委会个案中的另一个围标集团。

(iii) [redacted]

2020. 第四，每一项关键委聘（鸿毅受聘为顾问以安排注册检验人员进行检验、鸿毅受聘为顾问以设计及监督工程，以及宏业受聘为承建商），均同样由时任管委会主席邓国权先生及副主席陈德诚先生等少数人集中持有的授权票所促成。集中持有授权票本身并非不合规，但若最终导致有问题的顾问及承建商获得聘任，一如宏福苑的个案（他们如何取得顾问合约及楼宇维修合约，以及如何履行合约职责，均存在问题），这便值得政府及市民认真审视，特别是应否加强规管授权制度。委员会将在下一节探讨这个问题。

C. 特别检视宏福苑个案授权票的使用情况

C1. 投票程序欠缺把关措施

2021. 在听证会上有许多关于授权票是否以正当方式获取的指控。此外，社会亦有深切关注，是否有足够的把关措施防止授权制度可能遭滥用。

2022. 民政总署对有关问题的立场如下：

(i) 时任大埔民政事务专员陈巧敏女士（证人编号 66）作供称，由于现行法定框架未有就单一人士可持有的授权票数目设限，民政总署认为进取地收集授权票的行为不属违法，因而没有对此进行调查。

(ii) 当被问到是否可抽查授权票时，民政总署易志宏先生表示有关工作或许应由物管公司负责。

(iii) 联络主任柯炜妍女士接获徐满柑先生的投诉电邮，载有据称收录了个别人士不当取得授权票的录音。她作供时表示，她无法开启有关的语音档案，因而没有收听该段录音。当被问到其后有否向投诉人索取可开启的档案时，她表示没有这样做。

(iv) 柯炜妍女士进一步作供指，她出席业主会议只为观察和记录出席情况。虽然她注意到在监票问题上出现重大争议，但承认民政总署没有提供任何协助，处理争议。

2023. 置邦坚称其职责仅限于为业主会议提供行政支援。然而，就这项涉及超过 3.3 亿港元的招标项目，该物管公司是唯一与业主有日常接触和负责保管授权票及投票器材的专业团队。若物管公司没有责任确保该程序公正，更遑论其他专业团队：

(i) 即使置邦自己也表示，该公司是负责处理所有授权票的把关者。证据显示，此把关职能却极为有限。正如上文所述，郑芷盈女士承认，管理处只曾核对单位号码和所填写的姓名是否与土地登记册的纪录相符，并无核实签名。

(ii) 宏福苑的做法是，大约在业主会议召开前14天，业主以不记名方式把授权票放入收集箱。授权票并非是管委会委员或置邦人员在场的情况下签署，亦没有人会核实授权票或其签名的真伪。然而，当时是可以有简单的把关措施，即可要求业主须亲自到管理处提交授权书。如授权票并非由业主提交，管理处可要求有关人士出示身分证明文件，并保留该文件的纪录，此举可遏止以欺诈手段提交授权书的行为。

(iii) 如保留采用收集箱的方法，管理处可以随机方式，致电已提交授权票的业主进行核实，此举只带来轻微的行政负担，但却能提高发现虚假授权票的机会。可是，郑芷盈女士的证供表示，除非授权票资料明显不全，否则置邦不会致电业主核实。

(iv) 证供进一步显示，置邦收到授权票后，会把回条放入声称已提交授权票的单位的信箱内。对于年长、不知有此做法或没有定期检查信箱的居民来说，这个方法能提供的保障有限，实际上难以发现虚假授权票。

2024. 尽管不少居民投诉有人不当收集授权票，置邦却未有跟进。郑芷盈女士承认，她「*有听过啲街坊咁样讲*」，但由于置邦没有收过任何投诉信件，故未有把有关投诉记入正式纪录簿中，亦没有检视授权的过程。当被问及鉴于

项目涉及超过 3.3 亿港元，置邦有否因应其规模及争议性而加强把关措施时，郑女士表示处理方法并无不同。

2025. 置邦备存纪录的方式亦造成透明度不足的情况。2024 年 1 月 28 日，业主在特别业主大会选出承建商，置邦其后所拟备的正式点票结果并无区分亲自投票及授权票所占的票数。置邦把两者合并计算，令居民（或任何其后审视纪录的人士，包括委员会在内）无从判断业主大会受授权票持有人主导的程度。尽管当时置邦的确并无法律责任把两组数字分开记录，但鉴于授权投票的方式本身存在风险，加上透明度对于保障业主利益十分重要，把两者分开记录显然为良好的做法。

2026. 同样值得注意的是，宏福苑是郑芷盈女士入职以来，首次处理如此规模的楼宇维修项目。置邦并未就大型楼宇维修项目的招标行政工作，向她提供任何培训或指引。正如杜资深大律师所指，置邦指派一名经验相对较浅的人员在没有任何正式准备或支援的情况下，处理大型、性质复杂且具争议的招标程序，做法或许并不妥当。

2027. 且不论授权票的违规情况，当时的规管制度本身容许少数人士集中持有授权票，让他们拥有重大影响力，可以左右会议的结果。这是有关制度值得审视和改革之处。

2028. 时任主席邓国权先生是持有最多授权票的单一人士。即使如此，当其自身地位受到挑战时，他仍阻挠业主进行投票程序。正如上文所述，他拖延了近六个月，直至 2024 年 9 月 6 日才召开特别业主大会。

2029. 即使假设时任管委会的动机与工程无关，证据亦显示了在任者可以轻易利用现行的大厦管理程序来巩固其控制权。

C2. 区议员的参与

2030. 自火灾发生后，市民对资深大埔区议员黄碧娇女士（已于 2026 年 9 月 26 日辞职离任）参与宏福苑事务一事，一直有持续讨论。大部分评论围绕她列席业主会议及对前管委会有潜在影响力的事宜。

2031. 除了黄碧娇女士外，与她有关联的政治人物亦备受争议，包括大埔区议员梅少峰先生。他曾与黄女士一同出席多个业主会议。

2032. 鉴于公众关注，委员会邀请黄碧娇女士提供资料，说明她在宏福苑事务中的参与情况，以及提供她认为与委员会工作相关的其他资料。

2033. 黄碧娇女士于 2026 年 4 月 8 日向委员会提交书面陈述，内容包括：

(i) 她表示，她于 2021 年 11 月 17 日获邀担任宏福苑管委会顾问。她承认委任并没有经过正式程序，只是前任主席邓国权先生通过电话提出邀请。她形容其角色为无薪、义务及咨询性质，并指这是服务社区的常见做法。她并无决策权，亦无需签署申报利益声明。

(ii) 她否认在拣选承建商、评审标书或编制宏福苑工程预算上有任何参与。她亦否认在火灾发生前已认识宏业或其董事侯华建先生，并表示她是在火灾发生后，透过新闻报道才得知侯先生此人 。

(iii) 她否认派发福袋换取授权票，并表示她于2022 年参与的社区福袋派发活动与维修事宜毫无关联 。

(iv) 然而，她明确承认曾就两个场合收取授权票：就 2021 年 12 月 11 日的会议收取约 20 张授权票，以及就 2024 年 9 月 6 日的会议收取另外约 20 张授权票。她表示，收取授权票是因为部分居民反对于上述会议撤换前管委会的决议案，故希望她代为投不赞成票。她因此出席上述两个会议并按相关居民的意愿投票。不过，她否认曾就上述会议通过的其他决议（包括 2021 年 12 月 11 日会议委聘鸿毅为顾问的决议）代表相关居民投票 。

2034. 在黄碧娇女士作出回复后，委员会收到合安[171]提交有关会议的授权票纪录，即 2019 年 1 月 25 日的会议（鸿毅获委聘为顾问以安排注册检验人员进行检验）、2021 年 12 月 11 日的会议（鸿毅获委聘为顾问以设计及监督工程）、2024 年 1 月 28 日的会议（宏业获委聘为

171 根据土地审裁处的命令，合安自 2026 年 1 月 6 日获委任管理宏福苑的大厦事务，详情载于第十三章第 C4 分节。

承建商）及 2024 年 9 月 6 日的会议（前管委会被罢免）的纪录。这些纪录显示，黄女士确实就 2021 年 12 月 11 日的会议持有 29 张授权票（373 份不可分割业权份数），以及就 2024 年 9 月 6 日的会议持有 24 张授权票（318 份不可分割业权份数），这与她向委员会所作出的陈述相符。然而，合安的纪录亦包括一个名为「*授权黄碧娇的单位*」的 Excel 档案，内里载有一份 2021 年 12 月 11 日会议的 131 张授权票清单，当中大部分都不是委任黄女士为代表。

2035. 在听证会上，亦有多项指控与黄碧娇女士参与宏福苑事务有关：

(i) 管委会前司库冼善卿女士作供时提及一宗（在 2010 年代）涉及诉讼费的事件。概括而言，她表示有一批居民曾多次向时任管委会主席冼城焯先生采取法律行动，但均告败诉，法庭命令每名诉讼人向管委会支付三万港元。据称其中一名居民拒绝付款。据冼女士所述，黄碧娇女士其后介入，代缴欠款。

(ii) 管委会前委员冯尧先生表示，黄碧娇女士出席重要会议时由一班外间人士陪同。他忆述有人试图恐吓拟发言的居民，并留意到有人在开会场地以胶樽制造噪音。冯先生进一步作供称，黄女士人脉甚广，当中包括建造业界人士。

(iii) 江祥发先生指称，黄碧娇女士曾带领义工团队逐户敲门，向居民收集授权票。他亦作供称，

黄女士乘着协助居民填写政府资助申请表格时，向他们索取授权票。

(iv) 在大埔街市工作的居民王淑兰女士（证人编号 12）作供称，邻居会聚在其档位，就黄碧娇女士及其义工团队收集授权票的行动表示不满。她表示，部分年长居民交出授权票纯粹为免引起麻烦。王女士亦讲述黄女士的团队因维修事宜与其他居民发生的争执。

(v) 徐满柑先生提供了一段录音，当中记录了在 2024 年 9 月 6 日的会议前不久，黄碧娇女士与居民的对话。在录音中，黄女士促请居民投票反对撤换前管委会，并解释称撤换前管委会会导致项目工程延误，市建局 2.0 行动的 20%资助或会因此被收回。然而，王思敬先生已澄清市建局的立场，他表示市建局并没有这项政策，并谓只要工程完成，资助金便会按照 2.0 行动的条款发放，金额不会因工程延误而遭削减。不过，如延误情况非常严重，市建局可撤销资助资格。

2036. 委员会邀请黄碧娇女士再次提交陈述书，以回应这些指控。她在 2026 年 5 月 8 日致函，回应如下：

(i) 黄碧娇女士确认，她曾就 2021 年 12 月 11 日的会议协助收集 131 张授权票，以及就 2024 年 9 月 6 日的会议收集 148 张授权票（虽然当中

指名她本人为代表的授权票分别只有 29 张及 24 张）。她解释，她是透过管委会成员、义工及其他社区的相识人士收集该等授权票，目的仅为转交管理处。她否认曾向任何陌生人或不相熟的人索取授权票 。

(ii) 黄碧娇女士否认曾误导居民，令居民投票反对撤换前管委会。她表示无意错误诠释 2.0 行动的内容，并指对居民作出的警告是出于真切关心他们的利益。她解释，银行及政府更新管委会签署人的程序一般需时一至两个月，其间户口有可能遭冻结，以致无法如期付款予承建商 。

(iii) 至于就冼善卿女士的供词，黄碧娇女士否认曾为任何诉讼人支付法律费用。她提及两宗土地审裁处的案件（2006 年及 2012 年），但声称在两宗案件中均未以任何形式提供资金。就 2006 年的案件，她表示只是协助仿徨无助的居民筹组，透过集资支付费用。

(iv) 黄碧娇女士确认她是徐满柑先生所提供的 2024 年 9 月录音内的其中一名发言者。她表示，当时她在街站提供有关市建局资助的资料。她指出，录音中记录了她被问及有关授权票的安排时，表示居民可以出席业主大会或把授权票直接放入屋苑信箱。她否认将协助申请资助与收集授权票捆绑式处理。

2037. 委员会亦邀请梅少峰先生就针对他的指控作出回应。他于 2026 年 5 月 18 日作出回应如下：

(i) 梅少峰先生称，他通常是以区议员或分区委员会委员的身分作为嘉宾获邀出席管委会会议。他表示从未就该项涉及超过 3.3 亿港元的工程参与任何实质讨论和决策，亦不曾提供任何意见。他否认与宏业或其董事有任何关系。

(ii) 他坚称从未主动收集授权票或行使任何授权票。他声称他只在居民要求下代为递交授权票。他的参与仅限于提供行政协助，例如协助管委会为 2024 年 9 月 6 日的特别业主大会寻找场地。

2038. 正如杜资深大律师所指，宏福苑拣选顾问及承建商的过程纠纷不断，充满争议，这种情况或许并不罕见，而黄碧娇女士的参与令矛盾更为尖锐。她协助收集的授权票占 2021 年 12 月 11 日会议 520 张授权票的 25%，以及占 2024 年 9 月 6 日会议 746 张授权票的 20%。她在两个会议均持有第五多的授权票。虽说区议员应协助业主管理大厦事务，而他们在履行此职务时也可采取某种立场，但业主会议最终选出的是有问题的顾问及承建商，情况便引起关注。在这种情况下，居民质疑黄女士在招标过程中所担当的角色，也是可以理解的。

2039. 尽管如此，正如法律团队指出，委员会所得的证据没有显示黄碧娇女士或梅少峰先生本人有参与任何围标活动或反竞争行为[172]。如他们暗地里做出任何不当行为，执法机构会进行调查。无论如何，个人的民事或刑事法律责任均不属委员会的职权范围。执法机构已表示，为秉行公义，他们会继续调查与宏福苑工程有关的任何刑事罪行及反竞争行为。

C3. 委员会对授权制度的观察

2040. 授权制度的公正性非常重要，原因是投标操控者惯常以收集授权票的手法，选出某特定的顾问或承建商进行楼宇维修工程。

2041. 收集授权票以在业主会议上投票的行为，本身并无不妥之处。基于各种原因，并非所有业主均有兴趣出席业主会议，为使大厦事务的管理得以正常运作，授权制度确有需要。因此，过程中的所有持份者均有责任确保授权制度的公正性。

2042. 所有业主能出席业主会议，特别是涉及大型楼宇维修工程的重要决定的会议，必然是最理想的情况。但委员会明白，如宏福苑的情况，很多业主可能是长者，但委员会还是鼓励业主更积极参与大厦管理事务。

---

172 委员会注意到听证会结束后，有传媒报导指称黄碧娇女士或其关联人士就相关业主大会从其时已身故的业主取得授权票，而据报警方已按照既定程序就该等指控跟进调查。

2043. 大厦管理属民政总署的职权范围。要业主在大厦管理的事宜上达成共识，恐怕极为困难；而在香港，业主之间出现纠纷亦屡见不鲜。毕竟，大厦管理的决定会影响大厦内所有居民的福祉。当他们被要求支付巨额款项以进行必要的楼宇维修工程时，业主提出关注属合情合理。一旦出现纠纷，民政总署不可能偏袒任何一方。尽管如此，若大厦管理事务出现严重的程序失当时，民政总署应准备随时介入。

2044. 此外，虽然业主须承担大厦管理的最终责任，但民政总署亦应不时检讨大厦管理事务的运作制度是否尚有改善空间，特别是当大型楼宇维修工程普遍出现操控投标的情况而备受市民高度关注。因此，委员会欢迎民政总署在火灾后检讨《建管条例》内有关在业主会议使用授权票投票的法律条文，包括关于个别人士可持有的授权票数目，以及表决重大决定时可容许的授权票数目的安排。

2045. 宏福苑个案亦令人关注业主能否获得充足的资讯，以就楼宇维修项目作出决定。进行楼宇维修工程涉及复杂的法律及技术问题，业主作为业外人士未必能领会或理解楼宇维修合约及工作计划的细节。因此，相关专业团体应履行社会责任，向业主提供更多协助。民政总署可在业主就大型楼宇维修工程作出任何重大决定之前，牵头举办更多由该等专业团体主讲的简介会。

2046. 上述部分批评是针对置邦提出的。当业主之间就大厦管理事务出现严重纠纷时，委员会理解物管公司所

面对的挑战。然而，作为物管公司的置邦，在居民就程序不当表达强烈关注时，断不能采取放任不管的态度。毕竟，物管公司是受业主委托的专业团队，负责协助处理大厦管理事务。委员会认为，物管公司应为负责处理严重纠纷或大型楼宇维修项目的人员提供更多培训。此外，物监局可考虑为物管公司提供更多指引（例如以操守守则的形式）及培训，以协助他们日后处理同类纠纷或争议。

2047. 在宏福苑火灾发生后，当中各环节的所有持份者应充分理解维护投票程序公正透明的重要性。操控投标是反竞争图谋得以得逞的惯用伎俩，而公正透明的投票程序正是避免任何形式操控的关键。

D. 以宏福苑个案为例，检视市建局在招标妥计划运作上的角色

D1. 市建局「促进者」的角色令人产生安全的错觉

2048. 宏福苑法团参加了市建局运作的招标妥计划，但有问题的顾问及承办商（即鸿毅及宏业）仍然获选。有鉴于此，委员会需检视市建局在招标过程中的角色。

2049. 有关招标妥计划的发展历史及其服务内容，以及市建局在计划运作上所持的立场，已于第十三章第 C5 分节详细阐述。

2050. 正如杜资深大律师所指，市建局的角色至关重要。市建局的功能旨在发挥把关作用，在项目层面对长期被视为易受操纵的楼宇维修业界提供结构性、具透明度

及专业的监督，从而减低围标风险。正如市建局在其代表大律师的总结陈词中确认，招标妥计划的一贯宗旨，是减低业主及法团面对围标的风险。

2051. 在本研讯中，市建局的证人及法律代表均不断重申，市建局只是「*促进者*」，不应被视为可干预业主决定，或对标书之商业可行性进行评估。他们表示，市建局的法定职能，并不包括担任打击围标的执法机关、相关专业人士（包括承建商）的规管机构，或在整个楼宇维修项目执行过程中的监督机构，以确保所涉顾问及承建商的诚信和服务质素得以维持。在法定或政策层面上，该等责任从来不在市建局的职权范围之内。再者，市建局没有足够资源及执法权力打击围标问题。

2052. 尽管委员会同意，市建局在处理围标一事上，其角色及职权范围或许有不清晰之处，但当局向市民推广招标妥计划时，该机制被视为防范围标的有效保障措施，以及在拣选顾问及承建商时可加强程序的公正。归根究底，设立招标妥计划的目的正正是为了处理自2010年代中期起长期备受公众高度关注的围标问题。此外，招标妥计划的中英文名称，尤其是中文名称「招标妥」，令市民及计划参与者产生错觉，以为他们一旦参加该计划，便会获得保障，招标程序以及注册检验人员和注册承建商的工作质素会受到作为公营法定机构的市建局所监督。该计划恰恰为制度本应防范的对象披上一层合法的外衣。市建局采取被动立场，未有就招标过程中的任何常见的围标特征向业主提供意见，显然未能达到市民的合理期望，担任防范围标的把关者角色。

2053. 市建局代表大律师在其总结陈词第 20 至 21 段重申上文提及的不干预原则。此原则致使市建局未能发现宏福苑工程所出现的任何不当之处及围标迹象。

2054. 鸿毅价值 308,000 港元的顾问合约标书便是其中一个例子。如前所述，陈日豪先生的供词指出，市建局不会评估顾问的收费在商业上是否合理，或顾问的经营是否可能亏损。为免予人偏颇的印象，市建局不会提醒业主令人可疑的低价可能是一个警号。

2055. 委员会认同杜资深大律师的意见，认为该担忧全无根据。市建局无须就个别标书的投标价格给予意见。通过招标妥计划，市建局委任的独立顾问会提供独立工程费用评估，作为总承建商的投标价格基准。类似安排亦可应用于检验人员及顾问的招标中。

2056. 王思敬先生更表示，市建局无法就注册检验人员或顾问的建议费用，向居民提供任何客观基准或独立评估。王先生作供指，假如市建局就顾问费用的合理水平表达意见，竞委会会将视之为违反竞争法。他援引一则事例，指香港测量师学会曾公布屋宇测量师在强制验楼计划下的每小时收费水平，并声称香港测量师学会就此接获竞委会反对，随后删去该收费表。

2057. 这个说法站不住脚。正如竞委会在陈词中指出，《竞争条例》第 3 条订明，行为守则（包括涵盖操控投标行为的第一行为守则）不适用于法定团体。因此，市建局根本不可能违反该等守则。此外，市建局本身的做

法，与其公布费用指南属反竞争行为的说法自相矛盾。现时，市建局在其楼宇复修平台下的工程费用资讯中心，公布常用现场修葺工程的详细参考单价。如公布工程参考价并无不妥，同一原则亦应适用于顾问的参考费用。

2058. 王思敬先生亦表示，市建局无法就标书发表意见，因担心会招致申诉专员公署（「专员公署」）批评，并指称此举会被专员公署指控违反公正原则。

2059. 该说法被专员公署明确驳回。专员公署于2026年5月4日去信市建局，指王思敬先生的言论「*完全没有事实根据，纯属猜测*」。专员公署清楚表明，从未就招标妥计划向市建局表达该等意见，并强调其法定职权是处理行政失当的事宜，而非王先生所指的「公正性」问题。该信件指出，有关言论「*不负责任且不正确*」，可能损害专员公署的声誉。

2060. 市建局于2026年5月13日的回复中撤回王思敬先生的言论，并解释指他在听证会期间承受相当大压力，若其回应引起误会，情况「*实属遗憾*」。市建局确认，该局事实上从未就招标妥计划的事宜咨询专员公署。

2061. 市建局对投标价格的被动态度并非单一事件，同样的思维亦可解释本章先前所讨论的议题：市建局没有查阅公开可得的定罪纪录，亦没有就投标者之间是否存在关联查阅公开纪录，而且完全信任注册检验人员及顾问。市建局亦确认，在火灾发生前，参加招标妥计划的承建商无须申报任何定罪或诉讼纪录。在符合防止合谋串连的规

定方面，市建局依赖的是自行申报的表格。实际上，市建局所采用的，是一个寄望不法之徒自行披露其不当行为的制度。

2062. 这个思维亦见于市建局处理回标分析报告草稿的方式。2023 年 3 月，鸿毅向市建局提交标书评分准则，以供审查。居民理所当然地假设市建局会审视有关准则是否公平、有效，以及可以防止操控。2023 年 3 月 15 日，市建局以电邮回复，提供意见。陈日豪先生作供指，该等意见仅针对评分准则的措词及适用的时间范围。他确认，市建局不会评论评分准则是否有效、合理或与惯常做法一致。事实上，即使某评分准则明显不合常理（例如某项评分准则要求承建商必须「高大英俊」），市建局也不会评论。然而实际情况是，居民将市建局的回复理解为该局认可鸿毅建议评分准则的公平性和适当性。管委会 2023 年 3 月 17 日会议的会议纪录确实亦反映这点，当中记录了管委会在批准采用该准则时，明确地引述该准则已获市建局「通过」。业主并不知情的是，市建局并没有审视这个可能容让围标发生的评分机制。

2063. 王思敬先生称「*[市建局是]信赖顾问公司所做的评估；系，呢个就系成个招标妥慨制度*」。然而，当顾问的招标过程本身几乎没有受到审查时，这种信赖便难言合理。正如政府代表大律师在陈词中承认，楼宇维修工程长久以来是以「诚信制度」的行政方式运作，而这个制度高度依赖注册承建商及注册检验人员自我规管，遵从专业操守和真诚行事。

2064. 宏福苑火灾完全暴露在实际操作中这种依赖的脆弱性。

D2. 独立顾问

2065. 一项相关问题涉及独立顾问。在招标妥计划的框架下，富邦由市建局委派获委聘为宏福苑的独立顾问。原则上，此角色的职能是一道安全网，即担当中立的监察者，负责监督屋苑所拣选的顾问，并提供独立意见以详细审视招标过程。正如市建局的总结陈词指出，设立独立顾问的目的，是在关键阶段向业主提供独立的第三方专业意见，特别是费用估算的意见。

2066. 实际上，证据显示富邦的角色受到严重限制。杜资深大律师举出了数个例子。

2067. 首先，富邦的核心职责之一，是拟备评估报告－勘察报告、投标书及工程估算（第一部分），比较鸿毅的费用估算与其独立估算。抬高维修工程的费用是围标的典型警号。

2068. 在富邦 2022 年 11 月提交的评估报告－勘察报告、投标书及工程估算（第一部分）中，项目的估价约为 2.249 亿港元，但他们之前在 2018 年 8 月所评估的费用却仅约为 1.02 亿港元。

2069. 市建局陈日豪先生作供指，对于富邦的估算增加一倍，他表示并「*不惊讶*」。1.02 亿港元的初步估算只

反映独立顾问在目视观察后，认为在强制验楼计划下必须进行的工程。鸿毅随后草拟招标文件时，加入多项「*专属项目*」，大幅扩大工程范围。因此，富邦须因应扩大后的工程范围提高其估算。

2070. 富邦的估算旨在提供客观基准，让业主了解维修工程的费用应为多少，以及他们有否被索价过高。

2071. 若每当宏福苑顾问增加显然多余（及可能意在抬高合约价格）的「*专属项目*」，富邦皆随之增加其估价，则富邦便无法充分防范有人透过扩大工程范围以操纵投标的风险。

2072. 陈日豪先生的供词令人对问题更感关注。他承认富邦不会评估拟议工程是否有实际必要。如鸿毅在合约内加入多项费用高昂且多余的项目，市建局或富邦均不会介入或提醒业主。陈先生对此的解释是，工程范围属于管委会自主决定的范畴。陈先生同意，市建局及富邦的关注是拟议工程是否符合强制验楼计划的要求，他们均不会建议业主选择较为经济的方案。

2073. 同样地，富邦的立场是，他们「*没有合约责任*」就鸿毅拟议的工程，向业主提供关于「*替代／最低限度工程范围*」的意见。富邦确认，他们没有就能否缩减鸿毅所建议的工程范围作出评论。

2074. 如上所述，顾问及其友好的承建商合谋串连，是操控投标的惯常做法。宏福苑个案正展示了这种做法：鸿毅凭着极低价的顾问标书获聘，然后扩大工程范围，再涉嫌协助宏业取得价格被抬高的下游合约。通过富邦的独立费用估算，招标妥计划为被抬高的合约价格赋予合理性，而富邦不把审视工程范围视为其职责之一，居民则全不知情。

2075. 第二，富邦在委聘宏业为承建商一事的角色亦值得检视。鸿毅在收到 57 份标书后，拟备了推荐宏业的回标分析报告。其后，富邦负责审阅这份分析报告，以确保报告妥当可靠。

2076. 正如前文所述，57 份标书当中，侯华建先生与另外至少五间投标公司有关联[redacted]

2077. 富邦在审阅过程中，并未发现任何上述问题。他们于 2023 年 11 月 27 日的评估报告草率马虎，几乎完全集中于计算失误及排印一些只属形式上而非实质上的问题。委员会代表大律师向陈日豪先生指出，富邦的报告*「没有为业主提供防范围标的协助」*，而该等事宜*「不属富邦测量师行的考量范围」*，陈先生同意有关说法。

2078. 富邦回复委员会时确认，他们并没有对任何投标者进行独立市场调查或背景审查。他们完全依赖鸿毅确保标书分析全面及准确，并认为根据投标者背景或市场状况所引致的风险向业主提供意见，全属鸿毅的专业

责任。富邦以合约层面作为理据：他们表示，任何独立调查均「*超出[其]合约所订的职责范围*」。

2079. 值得注意的是，富邦亦表示，「*除非市建局特别提醒[他们]注意*」，否则他们不会审阅个别投标者提交的证明文件。事实上，富邦并没有视自己为主动把关者，而是按狭义的演绎，指其角色主要为属行政层面的审阅者，其职责并不包括独立顾问为了真正保障业主免受投标操纵所需进行的各项审查。

2080. 第三，市建局独立顾问团的组成亦属另一个结构问题。正如王思敬先生所确认，市建局整个招标妥计划内，仅有三间公司（其时包括富邦）轮流担任独立顾问[173]。

2081. 现时并无任何规例，防止如富邦这类公司为某屋苑担任市建局的「球证」（独立顾问），同一时间在另一屋苑当「球员」（投标顾问或注册检验人员）。此安排显然存有漏洞，为担任独立顾问的 A 提供诱因优待投标顾问 B，因为 B 或会在 A 出任投标顾问的另一个工程中担任独立顾问。尽管独立顾问均须申报利益，但仍无法避免出现上述疑虑。当被问及此情况是否有可能发生时，王思敬先生仅表示，市建局无法阻止其独立顾问承接外间工程。

2082. 据杜资深大律师所述，富邦是穗禾苑大型楼宇维修项目的注册检验人员，此工程同样出现围标等多个不当行为，引起重大关注。这种安排只会加深居民对其屋苑的楼宇维修项目是否妥当的疑虑。

---

173 有关三间获选独立顾问的委聘事宜已在第十三章第 C5 分节阐述。

2083. 独立顾问由市建局委派至强制验楼计划项目，业主自然不会质疑其正当性。因此，不论在观感上或实际上，该顾问保持独立显得尤其重要。

2084. 独立顾问以市场参与者一分子参与其中，会引伸出另一个问题，这一点亦为王思敬先生同意。他们的费用估算乃基于市场价格。如围标集团持续地抬高楼宇维修工程的价格，「市场」本身便会受到污染，独立估算的价格亦同样会被拉高。因此，用以保障业主免受被抬高标价影响的基准，本身可能已被抬高。

2085. 独立顾问同时是活跃的市场参与者，在其可靠性和利益冲突两方面均引起疑虑：独立顾问的估算受围标活动所扭曲的市场影响，而它所受聘把关的，正是其商业利益所在的市场。

D3. 市建局角色的总结

2086. 委员会充分理解市建局在运作上面对的资源限制，以及打击楼宇维修业界的围标问题必须靠不同机构齐心协力，方能成事。委员会亦肯定市建局过往在打击操控投标方面所付出的努力。毋庸置疑，招标妥计划下的部分措施过去确实有效应对若干操控投标的可疑手法。

2087. 尽管如此，宏福苑事件清楚显示有必要作出系统性调整。招标妥计划是在项目层面专为确保招标过程公平透明而设立的，市建局作为运作该计划的公营机构，肩负明确的公共责任，协助相关业主确保招标程序妥善

恰当。计划的名称亦已道出此功能。楼宇维修工程的操控投标问题根深蒂固，假如市建局维持过往只采取被动及不干预的态度，便有负社会对其打击这问题的职能的合理期望。

2088. 政府正考虑一系列改革措施，实在令人鼓舞。该等措施旨在就招标及评标方面加强对业主的支援，包括为验楼顾问、监督顾问及承建商编制「预审名单」。除其他事项外，申请人在列入该名单前，须接受警方及廉署的背景审查。详情载于第十五章。

2089. 本章以此作结。委员会将于下一章就长期存在于楼宇维修保养行业的问题提出建议，以期杜绝本报告识别的不法及不当手法，并重拾公众对香港大型楼宇维修工程招标程序的信心。

第十五章
就职权范围（二）事宜的建议

A. 初步观察及改革目标

2090. 宏福苑火灾后，社会对于有不良顾问及建筑承建商（例如鸿毅及宏业）获选进行宏福苑工程一事，抱有不少疑问。鉴于传媒广泛报道关于本港大型楼宇维修工程（包括宏福苑工程）的招标程序可能存在操控投标及其他不当行为，社会有强烈诉求，要求改革大型楼宇维修工程的招标程序。

2091. 委员会已于本报告第十三及第十四章阐述本港现行大型楼宇维修工程招标程序的各种流弊，其中包括：

(i) 不少背景可疑的顾问及承建商（包括有三合会背景及联系的人士）活跃于楼宇维修行业。

(ii) 建筑专业人士及其他相关人士之间普遍存在有系统且根深蒂固的做法，操控楼宇维修工程的投标结果。

(iii) 有关当局对建筑专业人士的规管宽松，侧重业界自律，且规管制度执法松懈，致使建筑专业人士轻易利用「挂名」方式和使用不合乎标准的建筑物料，规避建筑工程的监管。

(iv) 有证据显示在楼宇维修项目中，顾问（联同其聘用的注册检验人员）及承建商有合谋串连：这既涉及其取得合约的方式，亦关乎对承建商施工的监督安排。

(v) 业主缺乏专业知识，在楼宇维修方面无法在充分知情的情况下作出决定，易受楼宇维修业界不良分子的操控投标或其他不当行为影响。

(vi) 除建筑专业人士外，其他持份者如物管公司人员、管委会委员、业主及其他相关人等亦可能牵涉操控投标及其他不当行为。

(vii) 操控投标及其他不当行为难以侦测、调查及起诉。

(viii) 现行制度对操控投标及其他反竞争不当行为的罚则缺乏足够阻吓力。

(ix) 鉴于市建局的角色有限，招标妥计划营造了安全的假象，令使用者误以为计划下的招标程序稳妥，且不会出现操控投标或其他不当行为。

(x) 由于规管部门之间的合作和资讯互通不足，而规管部门与执法机构之间亦出现同样问题，致使不良顾问及建筑承建商在不断投标竞逐楼宇维修项目时，能够隐瞒其不当行为、诉讼及定罪纪录。

2092. 社会提出了许多意见，促请政府在楼宇维修工程的招标程序及施工过程中担当更为积极主动的角色：

(i) 宏福苑火灾后，社会高度关注业主在业主会议中就招标程序的投票方式。此外，公众提出其他重大关注，亦是可以理解的，例如：(a)如何管理管委会、(b)管委会委员、物管公司职员、个别公职人员与参与楼宇维修项目的各类建筑专业人士是否存有不当关系、(c)承建商的合约报价是否过高、(d)建筑专业人士有否妥善履行职责。

(ii) 再者，大厦管理向来是业主之间引发纠纷的源头，且往往难以调解，部分最终甚至演变成法庭诉讼。毕竟，业主须负担高昂的楼宇维修工程费用，对施工意见纷纭，要业主就楼宇维修工程的招标程序及施工过程的所有相关事宜达成共识，往往甚为困难。

(iii) 宏福苑火灾后，公众对涉及大型楼宇维修项目的建筑专业人士及大厦管理的专业人士失去信心，社会上有意见促请政府在楼宇维修工程的招标程序及施工过程中担当更为积极主动的角色。有部分意见甚至认为政府应代表业主接手执行楼宇维修工程。

2093. 这些问题根深蒂固，委员会认为并非通过本报告一朝一夕所能解决的。社会各界需要更深入的讨论，以期取得一定的社会共识。然而，尽管存在分歧，政府、业界和业主须具备推行必要改革的决心和勇气，确保类似宏福苑的惨剧不会重演。

2094. 虽然强制验楼计划是由政府推出，然而就楼宇维修工程应如何进行或每名业主应缴付多少费用，而当中政府在这些事宜的参与程度需要商议。毕竟，楼宇维修工程事关市民的私有物业，管理大厦事务的责任仍须由私人业主承担。因此，不论基于原则还是实际可行性，由政府代表业主接管并负责整个楼宇维修工程或其他大厦管理事务，似乎并非恰当，亦未必可行。然而，倘若楼宇维修工程全数或部分由公帑资助，则政府或有更充分理据介入相关的工程招标程序。

2095. 尽管如此，有一点至为清晰：政府须竭尽所能，确保大型楼宇维修工程招标在健全及廉洁的市场环境下进行。政府亦有责任将招标程序中的弊端减至最低，尤其应采取更积极措施，确保本报告所列举的[redacted]不当行为不会重演。

2096. 有见及此，针对此类工程招标程序的改革，应致力达致下列目标：

(i) 强制验楼计划应予保留，社会不应期望政府完全接管私人业主负责管理并维修物业的责任。取而代之的是，政府应缔造廉洁及健全的楼宇维修行业，同时竭力铲除行内的三合会势力。

(ii) 具体而言，政府须重建公众对各类参与大型楼宇维修工程的建筑专业人士、顾问及承建商质素的信心；政府并应建立有效的制度，监督该等工程中主要参与者的质素及行事。

(iii) 政府亦须重建公众对物管公司在楼宇维修项目中所担任的角色的信心，同时应建立有效的监督制度，确保大厦事宜妥善管理。

(iv) 政府应主动采取措施，杜绝大型楼宇维修工程招标程序所涉的一切不当行为，并提高有关程序的透明度。就此，委员会备悉《香港特别行政区经济和社会发展第一个五年规划（2026—2030 年）》(「《第一个五年规划》」)提出应由官方机构把关高度介入招标程序，重点打击维修工程的贪污、围标行为。此外，《行政长官 2026 年施政报告》(「《2026 年施政报告》」)第 423(vi)段宣布政府会推出加强监管执法的强化措施，当中包括首次为业主推出聘用顾问和承建商的招标和评标服务。

(v) 政府应向业主提供支援，以便他们在楼宇维修事宜上能够在充分知情的情况下作出决定。有关支援包括就一般大型楼宇维修工程合约，提供合约的一般平均金额作为参考，以便业主更能评估投标者的工程合约报价是否合理。

2097. 委员会提出各项建议前，先将其观察所得列举如下。

2098. 首先，本报告第十二章第 A 节曾就职权范围（一）事宜的建议指出注意事项（分别关于科技发展的影响及改革衍生的社会成本），同样在考虑职权范围（二）事宜的建议改革时适用。

2099. 第二，委员会提出的建议，部分同时适用于职权范围（一）及（二）事宜。举例来说，关于法定监管建筑专业人士及承建商的建议，均关乎职权范围（一）的防火安全事宜及职权范围（二）的操控投标及其他不当做法。这些相关建议已于第十二章（有关职权范围（一）事宜的建议）阐述，为免重复，本章仅作扼要提述。

2100. 第三，政府在火灾后已立即就职权范围（二）事宜提出一些改革方案，例如：(i)建议为需在强制验楼计划下进行大型楼宇维修工程的业主推出加强支援服务（「加强支援服务」）；(ii)为修订《建管条例》进行公众咨询；以及(iii)透过《2026 至 27 财政年度政府财政预算案》拨款资助业主进行楼宇维修工程。该等建议有些或与本报告提出的建议重迭。正如第一章所指，政府迅速采取这些措施，做法应予以肯定。

2101. 第四，香港测量师学会建议立法成立楼宇维修局，负责监管顾问及承建商名册、对可疑标书进行独立工程费用审计，以及对高风险项目行使「重新介入权」。因应上述公众意见，亦有人提议成立类似机构，提供一站

式服务，协助业主进行楼宇维修工程。部分建议甚至提出业主日后不应再自行委聘私人建筑专业人士进行该等工程。

2102. 本章第 C 节将探讨成立此类机构的利弊。然而，成立如此规模的机构，将牵涉规管设计、资源配置及机构职能重迭等复杂议题。这是最终有待政府在日后进行所需的深入研究并咨询各持份者后，方可予以决定的事宜。本章第 B 节提出的各项建议，是在不会对现行规管制度有重大结构性改变的基础上作出。

2103. 基于这些初步观察结果，委员会现就职权范围（二）事宜列出各项建议。

B. 建议

B1. 市场诚信和把关工作

(I) 向业主提供「加强支援服务」

2104. 第一组建议旨在堵塞招标过程中，业主与顾问和承建商签订合约前，可能出现合谋串连的漏洞。

2105. 委员会已就市建局对招标妥计划的目的和运作方式的现有立场，听取大量证供。在听证会进行期间，市建局形容招标妥计划为自愿参与的「促进」服务，并多次表明该局缺乏法定权力介入法团决策、拒绝可疑的标书，或对合谋串连的迹象进行调查。此立场反而制造了危险的

真空，令贪污分子有机可乘，利用招标妥计划赋予的认受性，令业主有招标程序稳妥的错觉。

2106. 火灾发生后，政府在《2026至27财政年度政府财政预算案》中宣布拨款三亿港元，当中预留一亿港元作起动资金，供市建局成立子公司，专责推行加强版招标妥计划，包括提供专家意见、发出招标文件、评审标书，以及创立新服务平台。加强版计划预计于2026年第四季推出[174]。

2107. 委员会同意此拨款实属必要，以加强对业主的支援。然而，要改革招标妥计划，使其真正发挥切实有效的保障功能，**委员会建议**「加强支援服务」的营运机构（不论是市建局、其新成立的子公司或其他机构，亦不论加强服务是建基于招标妥计划或全新设计）（「新营运机构」）应获赋予明确的职能并给予足够资源，针对强制验楼计划规定进行的大型楼宇维修工程，打击招标过程中出现的操控投标及其他类似的不当行为。特别是，正如九名居民亦提出，新营运机构必须摒弃「中立促进者」的心态，在履行职能时必须积极，主动介入。以下几个核心范畴值得进一步探讨：

(i) 新营运机构应全权负责拟定招标规格、进行电子招标程序、内部评审标书、并制订经预先甄选可信的顾问及承建商名单供业主拣选，而业主亦必须拣选名单内的顾问及承建商。新营运

174 发展局按委员会要求于2026年6月发出的第二个回复第6段；政府改善措施表第F1段。

机构须详细查核公开纪录，以审查投标者之间的隐藏股权关系及可疑关联。

(ii) 新营运机构须就注册检验人员及顾问的投标价是否合乎商业可行性提供意见。证据显示招标妥计划不仅无实质处理宏福苑遴选注册检验人员／顾问的问题，亦没有就注册检验人员投标价过低的情况提出解决方案。日后「加强支援服务」应涵盖委聘注册检验人员／顾问的投标，包括密封费用估算、独立价格水平比较，以及识别可疑投标模式的功能。

(iii) 证据亦显示市建局向来视招标妥计划为自愿参与的促进服务，无权介入任何项目。此情况必须改变。新营运机构应有权要求索取文件、查问投标者、有需要时暂停相关程序，并于发现合谋迹象时，把个案强制转介予竞委会或其他执法机构。新营运机构亦应有权取消作出失实诚信声明投标者的投标资格。

(iv) 顾问及承建商亦应被要求在关键阶段（特别是在工程范围或成本有大幅度改动时）向新营运机构报告，以便该机构向业主提供适切的建议。

2108. **委员会进一步建议**政府考虑扩大「加强支援服务」的涵盖范围。根据现时提出的建议，「加强支援服务」似乎仅适用于获得公帑资助进行维修的楼宇[175]。新营运机构应考虑扩大「加强支援服务」范围，按收费或收回成本的原则，让同样根据强制验楼计划进行楼宇维修工程但未获公帑资助的业主亦可使用服务（如果他们希望受惠于服务的保障）。此举可让没有获资助的业主获得同等的保障和支援，同时无须全面施加强制性要求。

2109. **委员会亦建议**新营运机构善用演算法等科技侦测围标及其他不当行为，通过实时分析及早发现问题，减少依赖举报。新营运机构与竞委会之间的联络协调亦属必需。

2110. 委员会在第十四章中提到，民政总署可牵头举办更多由相关专业团体主讲的简介会，让须进行大型楼宇维修工程的业主在充分知情的情况下作出决定。出席听证会的九名居民亦支持此建议。法律团队持相同意见，惟认为新营运机构应牵头为业主提供此等支援。

2111. 业主在现行制度下缺乏技术支援确实是一个问题。负责采购决策的人至少须要具备技术和法规层面的基本知识，才能避免被有利益冲突的顾问或不良承建商操控。**委员会因此建议**民政总署与新营运机构携手为业主提供更多技术支援，协助他们处理大型楼宇维修工程中各项复杂的技术、财务及法律问题。**委员会进一步建议**

175 发展局的第二个回复第 5(b)和(d)段，指出计划只适用于「*获取政府维修资助的业主*」。

技术支援（包括技术简介会或其他形式）应涵盖以下范畴：

(i) 强制验楼计划订明的修葺项目与不属于该计划的自选项目（如涉及外观美化）两者之间的分别；以及

(ii) 招标程序、合谋串连的迹象及强制验楼计划下的责任。

(II) 独立顾问

2112. 鉴于宏福苑的经验，**委员会建议**政府应考虑是否对拟加入新营运机构独立顾问名册并向业主提供独立第三方专业意见的公司，订立更明确的角色分工。为防止利益冲突，最理想的做法是禁止担任独立顾问的公司参与任何大型楼宇维修工程的投标、设计或监督工作。此举旨在确保负责进行独立审查的公司，不会积极参与他们负责监督的市场。

2113. 然而，「划清界线」的做法实际上是否可行，将取决于市场情况（例如市场上是否有足够的注册检验人员／顾问及／或工程项目以支持如此清晰的角色分工）。政府必须就此作进一步考虑。此外，如下文第 2116 至 2117 段所述，长远而言，独立顾问的职能（下文称为「审核」职能）最终应如何定位，仍有待探讨。其中一个方案是由新营运机构内部负责审核工作（即无需从市场委聘独立顾问）；另一方案则是由政府考虑一个专责监

督楼宇维修诚信的独立机构可否提供更清晰分明且可持续的架构。不论采取哪个方案，根本的目标是要确保此顾问的独立性得以真正落实，而非形同虚设。

2114. 不论是通过什么方式委聘，审核职能必须加强。证据显示，在审查宏福苑的标书时，当时由市建局指派的独立顾问富邦仅审阅鸿毅拟备的文件摘要，未有查明宏业董事侯华建先生与其他份属竞争对手的投标公司存在的关联，亦未有察悉宏业当时的纪律处分纪录，包括屋宇署曾于 2023 年 8 月裁断宏业行为不当的纪录。原因显然是由于独立市场调查、背景审查及诉讼纪录核查均「*超出*」富邦根据招标妥计划合约所规定的「*职务范围*」。

2115. **委员会因此建议**扩大审核职能的工作范围（不论是透过独立顾问或其他方式进行），包括强制进行诚信审核。独立顾问至少应就所有投标者查阅公司注册处的纪录，以查明是否有重迭董事、影子董事或潜在合谋围标网络的情况。同时，独立顾问应通过跨机构中央资料库，逐一查核投标者的检控和纪律处分纪录（参阅第十二章第 1704 至 1707 段）[176]。此外，假设从市场委聘独立顾问，它们须以书面发出合理性意见书（而非仅提供密封估算）。如独立顾问由市场委聘，新营运机构须抽样审查相关文件，以监察独立顾问的表现。

176 虽然预审名单(见下文第 2119 段)内的顾问及承建商应具备良好的纪律纪录，但独立顾问就个别强制验楼计划项目再进行核查，会提供额外的保障。

2116. 展望未来，**委员会建议**政府及新营运机构考虑长远而言，独立审核工作是否应由新营运机构内部的受薪公职专业人员负责。将此工作纳入新营运机构架构，可减低商业利益冲突风险，亦使审核机制更稳妥可靠、权责分明。

2117. 综观而言，今后各项职能如何统筹，涉及更广泛的议题，必须考虑日后负责机构的职能分配和组织架构。其中一项议题是，强制验楼计划的诚信监督工作应否继续由市建局负责。如上文第 2101 段所述，已有意见提出设立专门负责此等职能的独立机构（例如香港测量师学会建议成立的「楼宇维修局」）。如成立集中处理审查、审核及市场诚信事务的机构，市建局便可专注于其核心的重建职能。是否设立该机构，关乎政策设计、资源分配、制度架构等通盘考量，最终须由政府作出评估。

2118. 委员会对成立单一集中处理机构以监察楼宇维修工程招标程序的进一步观察，载列于本章第 C 节。

(III) 预审名单（顾问及承建商）

2119. 听证会期间，政府与市建局建议，加强版招标妥计划会有三份独立的「预审名单」，分别涵盖验楼顾问、监督顾问及承建商。只有纳入名单的顾问及承建商，方合资格参与已加入招标妥计划的强制验楼计划项目的投标。顾问（包括注册检验人员）和承建商获准加入相关名单前，必须通过严格审查。除了考虑定罪纪录、纪律处分纪录及过往表现外，顾问（包括注册检验人员）及承建商亦必须通过警务处及廉署的背景审查。

2120. 本研讯所得证据清楚显示，过往做法无法筛除不合适或有利益冲突的参与者。**委员会认同上述方案，并提出相同建议。**申请纳入预审名单须符合四项核心审批准则：技术能力、诚信操守（包括警务处及廉署的背景审查）、财务能力和过往表现。此亦与香港测量师学会的建议相符，其建议为全面改革市建局名册制度，设立严格的准入门槛（包括专业资历、财务审计及纪律处分纪录），以防被列入黑名单的公司以新名称重新加入名单。

2121. 事实上，委员会欣悉，政府其后已于《2026年施政报告》）第423(vii)段正式公布，为支援业主的服务将制订更严谨的顾问和承建商预审名单，包括由执法机关进行背景审查。其后，发展局公布于2026年9月30日至2026年10月23日接受加入预审名单的申请，首批名单将于2026年年底起陆续备妥。根据发展局向立法会提交的文件[177]，预审机制有以下主要元素：

(i) 预审准则有四方面，即技术能力、诚信操守、财务能力和过往表现。当中订明对公司内负责履行《建筑物条例》职责的专业人士要求，避免「挂单」作业或「只外判不生产」情况；重视诚信，包括须通过执法机关的背景审查；提升质素，包括建立制度定期审核顾问和承建商的工程表现，作为日后是否能继续纳入「预审名单」的考虑因素之一。

177 见立法会CB(1)1103/2026(01)号文件(https://www.legco.gov.hk/yr2026/chinese/panels/dev/papers/dev20260922cb1-1103-1-c.pdf)第14至15段及附件D。

(ii) 预审准则只是纳入「预审名单」的最低门槛。

(iii) 预审名单每两年全面检视一次，顾问和承建商须重新递交申请资料，由当局确认是否符合资格继续留在名单内。两年期间如因诚信相关罪行被定罪会立即除名，如工程表现欠佳或涉及重大地盘事故等，当局可决定暂停预审资格。

(iv) 如申请人不满对其预审资格的决定，可申请覆核。复核当局的决定为最终决定。

2122. 委员会认为，编制预审名单是整顿楼宇维修业的必要一步。事实上，政府亦应考虑是否将该等预审名单开放予同样需进行大型楼宇维修项目、但因有关工程未获公帑资助而未有参与「加强支援服务」的业主。正如上文第 2108 段的理据，开放安排可让没有资助的业主享有相同的保障和支援。

2123. 这些改革措施将有助解决火灾前制度中的明显纰漏。在旧有制度下，承建商可在无须接受任何诉讼纪录、定罪纪录或纪律处分背景审查的情况下，于招标妥电子平台参与投标。承建商实际上只须持有基本商业登记及一般技术牌照。设立更严密的审批框架，有助确保只有合资格及可信赖的承建商方可参与投标程序。

2124. 若顾问及承建商被拒纳入预审名单后，可提出冗长的法律诉讼挑战有关决定，便有违改革建议的目标。拒绝申请者的决定难免在一定程度上，是建基于执法机构提供的情报，而这些情报未必适宜对外公开。此机制下须设有合适的上诉渠道，相关程序亦应符合自然公义原则，但不应让被拒纳入名单的建筑专业人士、顾问或承建商，可有机会利用法律的技术问题使改革失效。委员会因此欢迎政府于 2026 年 9 月公布的预审机制下的复核或上诉程序，当中明确指出，复核当局的决定为最终决定。

2125. 与此相关的是，委员会审阅所接获的大量资料时，留意到现存有多份与楼宇维修工程有关的顾问及承建商名单[178]，分别由不同部门／机构拟备。这些名单各有不同用途，亦往往有内容或纪录重迭的名单。对于须要采购大型工程服务但又不谙建筑业生态的普通业主而言，这或会引起混淆。业主根本难以区分不同名单及其用途。更甚的是，这些重迭的名单可能会让不良分子有机可乘作出失实陈述。因此，委员会欢迎就强制验楼计划项目编制验楼顾问、监督顾问及承建商的三份新预审名单。

2126. **委员会进一步建议**，政府应考虑设立机制，确保部门之间能即时交换与顾问及承建商的诚信及过往表现相关的数据资料。其中一个方案是将预审名单经

178 各份顾问及承建商名单现由各方备存，例如屋宇署(搜寻注册专业人士或承建商)、建筑署(建筑及有关顾问公司遴选委员会顾问公司名单)、市建局(电子招标平台的注册一般建筑承建商、认可人士及注册检验人员名册，以及楼宇复修公司登记计划)，以及建造业议会(注册专门行业承造商制度)。

自动化的作业系统连结到屋宇署、独立审查组、劳工处和竞委会，而视乎情况亦可连结到廉署和警务处。在此模式下，任何承建商或顾问如因建筑物安全违规事项、职安健罪行、反竞争行为、贪污或涉及三合会活动而正被检控或被定罪，均可即时被暂时吊销其预审资格，以防止其下载招标文件或竞投所有进行中的工程项目。委员会亦从政府代表大律师的总结陈词中留意到，屋宇署有意从2026年第四季开始，将根据《建筑物条例》被定罪及纪律处分的纪录直接与市建局和多个专业注册管理局分享，确保有问题的公司均列入黑名单。

2127. 不论是透过一个单一的作业系统或其他的跨部门安排，关键之处在于与诚信相关的更新资料必须在部门间迅速且可靠地传递，使违反公众安全或竞争法例者无法继续不受限制地投标。**委员会亦建议**，应运用人工智能和其他合适科技，以侦测资讯中的任何异常警号，以及提示规管部门投标过程中的任何违规情况或不当行为。

2128. 关于这方面，委员会知悉香港测量师学会表明，只要符合有关资料私隐的规定，该会愿意设立与市建局直接分享资料的渠道。其他相关专业团体亦应探讨这个做法，将内部纪律裁决的结果（不论是因专业失当行为而被谴责、暂时吊销牌照，或处以其他罚则）直接汇入新营运机构的预审名单系统。一如上文所述，该系统必须以积极主动的方式管理和运用。**委员会建议**，任何面临纪律处分的从业员／公司应当被禁止投标，直至资格恢复为止。

(IV) 致力建立健全的楼宇维修业

2129. 为防止不良分子竞投楼宇维修项目，政府应采取根本性的措施，为楼宇维修业肃清这些分子，并在业内建立健全的营运生态。

2130. 正如第十三章所述，执法机构向委员会提交的多份报告均指出，三合会活跃于楼宇维修业。廉洁的顾问及承建商因而不愿承接楼宇维修市场的工程。此现状必须改变。社会大众不会接受政府对此束手无策。政府在《第一个五年规划》中已明确承诺会修订《建筑物条例》，加强对维修工程业界的规管及违规惩处，以提升专业操守及保障工程质素。

2131. **委员会因此建议**，执法机构应投放更多资源打击三合会，尤应杜绝他们染指楼宇维修业。火灾后，执法机构拘捕多人和采取执法行动，正正是跨部门联手的成果。这显示调查相关罪行及不当行为极具挑战，须要各个拥有独立情报搜集机制及不同调查权力的执法机构通力合作，持续采取联合行动，直至一个健全的楼宇维修业营运生态重新建立为止。

2132. **委员会亦建议**，政府及相关专业团体应携手合作，鼓励更多廉洁的顾问及承建商承接楼宇维修项目。

2133. 在第十二章中，委员会已建议设立快速培训及认证计划，让合资格、具操守而较年轻专业人士能够加入强制验楼计划市场，而无须惧怕来自业界的不当压力。有

关目标是增加实际执业检验人员的数目，以减少行业受集团垄断或胁迫的机会。除了这项建议措施，政府可视乎情况提供合适的诱因，邀请具规模且信誉良好的承建商承接楼宇维修业的工程。政府亦应鼓励香港建筑师学会、香港工程师学会及香港测量师学会等专业机构踊跃参与，重塑市民大众对其相关行业的信心。

(V) 专业顾问（注册检验人员或认可人士）施工前强制性利益冲突声明及独立监督

2134. 根据现行的《建筑物(检验及修葺)规例》,注册检验人员只须于完成楼宇维修工程后提交利益冲突声明。其时，维修工程已告完成，各方的商业关系亦告一段落，当中若有任何合谋串连的勾当亦已成事实。

2135. 发展局在早前回复委员会时已表明有意修订《建筑物条例》，规定注册检验人员及认可人士必须在修葺工程施工*前*，声明没有利益冲突。**委员会建议**，必须修订有关条文，以确立诚信保障措施能在工程的开展之时便已发挥实际效力。

2136. **委员会进一步建议**，将施工前声明提升至《刑事罪行条例》（第 200 章）第 36 条所订的法定声明，以确保凡作虚假声明的人均须承担实质的刑事责任。这项建议与竞委会就投标者声明所作的建议相若（见下文第 B1(VII)分节）。

2137. 同时，**委员会建议**「加强支援服务」不应有角色重迭的地方。具预审资格进行初步验楼的注册检验人员或项目顾问，应被禁止监督或执行*同一屋苑或楼宇*其后进行的修葺工程。他们亦同样应被禁止与获*同一屋苑或楼宇*委聘的工程承建商有任何企业或个人关系。这项规定彻底切断垂直利益链。过往，正因存在这些利益关系，方助长合谋串连。事实上，委员会留意到，政府向立法会提交的文件（上文第 2121 段）提及，有关目的是让「*负责验楼和监督工程的职能会分拆由不同专业人士担任*」。

2138. 此外，委员会认为，为确保禁止角色重迭的规定有效实施，有关禁止范围不应局限在个人层面，而应涵盖相联公司或联属公司。举例来说，可参照最终实益拥有人以定义「相联公司」，使有关人士不能藉空壳公司架构规避此项规定。有关禁止范围必须延伸至围标集团一直以来用以隐藏其相互关系的网络。

(VI) 收费水平、审核工作及标准工程量清单

2139. 围标集团往往利用业主希望省钱的心态伺机合谋。常见手法如下：某公司以低价（不一定为最低价）投得顾问合约标书，惟该价格实际上根本无法应付顾问的工作成本。业主则因为表面上节省的成本而欣然接受。顾问随后引导业主接受承建商抬高价格的标书，成事后便在别处取回利润。事实上，这种手法亦见于宏福苑。

2140. 业主往往无法察觉这种手法，因为他们对楼宇维修项目各类工程合理价格区间缺乏认知。虽然新营运机构（或其独立顾问）在「加强支援服务」下的参与会更为深入，理应在一定程度上能释除这个疑虑，惟提升价格资料的透明度，普遍而言仍有助业主，对市场健康发展亦有裨益。

2141. 过去有关注提供价格资讯会否等同属反竞争行为的厘定收费。竞委会已澄清指，法定机构（如市建局）编制一套收费表，不论是作一般参考之用还是为遴选顾问或承建商提供某种形式的参考，均不属违法。事实上，市建局已设有与楼宇复修平台相关的工程费用资讯中心，提供常见维修项目的过往平均单价。**委员会因此建议**，新营运机构（或日后另设的实体）应公布已完成的楼宇维修工程的价格资料（在可行情况下详列各类分项费用），以协助业主在充分知情的情况下作出决定。

2142. 收集资料时，可参考强制验楼计划下不同规模并已竣工的项目的合约造价。然而，竞委会提醒，尽管这类基准有助识别投标金额不合理地过低的标书，但这些基准本身亦可能因过往的合谋串连而出现偏差；另一方面，某些偏低的投标金额可能只是新晋竞争者真诚地尝试打入市场而提出。

2143. 有鉴于此，**委员会建议**政府考虑建立更系统化的机制，以识别并审查顾问及承建商异常低价的标书。一如第十四章所述，一个直接的方案，是由新营运机构或独立顾问就该等标书提供由独立顾问拟备的独立工程费用评估，做法与市建局透过独立工程费用评估来估算总承建商投标价的现行机制相若。此举在业主评估顾问及承建商的投标价时，提供中立的标准参考。委员会备悉，在「加强支援服务」下，新营运机构将透过其标书评审服务，为业主提供此协助。

2144. 待新营运机构或日后另行成立的机构收集更多强制验楼计划工程的价格资料后，可考虑另一套更为严谨的两阶段机制：

(i) 若当某份标书的投标价低于预先厘定的过往成本基准，且两者差距超过预设的百分比时，系统可将其标示为潜在高风险的「不合理低价」标书。此举并非要对投标者进行预判，而是为确保异常的标书均经过检视，不容蒙混过关。

(ii) 以上的标示并非要自动取消被标示投标者的投标资格（此举或会令正当的新晋投标者却步）。反之，新营运机构可要求有关投标者提供成本分项明细，并出席由新营运机构安排由注册专业人士（这些人士须均为没有参与该强制性验楼计划项目的人员）所组成的审查小组会议，接受简短、正式的审查。审查小组

的工作是评估有关标书在商业上的可行性，以及参与投标的承建商之间是否有合谋串连的风险。投标者如未能提出令审查小组信纳的合理说明，其投标资格将予取消；如获信纳，则投标者可继续参与后续遴选。此安排旨在区分真正具成本效益的低价投标和合谋压价的勾当，亦不会窒碍竞争。

2145. 在这方面，香港测量师学会提议在维修工程招标中规定采用标准的「工程量清单」。根据该会观察所得，参与合谋的投标者一直采用内容含糊的总额标书，当中包括未有量化的「临时预留款项」或「应急款项」。合约签订后，他们便勾结负责监督工程的顾问，针对开凿工程后宣称发现的「不可预见缺陷」，发出可疑的工程变更指令，令最终的工程费用大增，远超业主原以为所批准的金额。标准的工程量清单可规定所有承建商按相同的参数投标，让业主有更清晰且可核实的基础比较不同标书。委员会认为，可进一步考虑规定每份标书须胪列工料及人手的确实数量（例如棚架的面积、混凝土修葺工程量、铜喉长度等），并规定哪些项目须「实量实度」，工程款项及最终的合约金额是按实际工程完成量计算，而非按预先议定的固定费用计算，以减低标书价格遭恣意改动的风险。委员会促请政府考虑应否将这项安排纳入「加强支援服务」。

(VII) 将加强版「不合谋条款」、「不合谋投标确认书」及投标者的法定声明纳入法定架构

2146. 委员会在上文第 2135 段表示，专业监督顾问（即认可人士或注册检验人员）须在工程展开之初，确认其与负责进行工程的承建商完全独立。简而喻之，赛事裁判绝不能受制于参赛球员。

2147. 「横向」层面的独立性亦属关键。各投标者彼此之间必须真正独立，方能确保投标程序不会被围标集团暗中操控。

2148. 自 2017 年起，竞委会已发布「不合谋条款」及「不合谋投标确认书」的范本。竞委会并已在 2026 年 7 月发布优化的「不合谋条款」及「不合谋投标确认书」，以及一份供采购方加入招标文件的法定声明范本，规定投标者须在宣誓声明中确认没有从事反竞争行为。

2149. **委员会对此表示认同**。委员会认为，政府亦应考虑修订《建管条例》，规定所有大型楼宇维修工程（不论是私营或公营项目）的标书均须夹附正式签署的法定声明，以确认符合竞委会所订的不合谋条款及不合谋投标确认书范本内容。递交的标书若未有夹附有关声明，即属无效，法团亦不得接纳该标书。

2150. 若投标者于作出有关声明后，被发现曾涉及合谋定价、共用凭证或掩护式投标等行为，则应依《刑事罪行条例》第 36 条就其作出虚假法定声明予以检控。此做法

能使有关机构直接向市场操控者追究刑责，避免竞争法执法过程中冗长的程序。虽然根据现行制度，凡违反「不合谋条款」及「不合谋投标确认书」者，均可依普通法下的串谋欺诈罪而被检控，承担刑事责任，但委员会同意竞委会的意见，认为设立更直接的法定追责途径更为可取。

B2. 加强法律阻吓力及专业纪律

(I) 《竞争条例》下的举证问题

2151. 鉴于大型楼宇维修工程的招标程序中，操控投标与其他不当行为难以侦查和检控，应透过改革，消除执法机关对楼宇维修业界不良分子作出检控及采取执法行动的障碍。

2152. 目前，《竞争条例》并未规范罚款程序的举证准则。鉴于违规罚款的额度，答辩人普遍主张应采用「无合理疑点」的刑事举证准则。竞委会提醒指，施加刑事举证门槛会令执法难上加难，尤以合谋案件为甚，因为涉案者隐瞒不当行为，可供追查的线索匮乏。

2153. 因此，**委员会建议**政府考虑应否修订现行法例（例如《竞争条例》第 93 条），明文规定竞争事务审裁处一律按「相对可能性衡量」的民事举证准则作为裁决基础。此举令香港的做法与同类司法管辖区看齐。然而，委员会明白举证准则在香港是具争议性的议题，各方意见纷纭。因此，任何相关改革必须进行审慎咨询，包括考虑围标刑事化可能涉及的宪法议题（见下文）。

2154. 另一困难在于证明围标案件的意图或因果关系。合谋集团的行为极其隐秘，往往欠缺证明合谋意图的直接证据。**委员会建议**政府应按竞委会的建议，参考海外的已确立判例（包括 *Anic* 一案的判例[179]），研究引入明文规定的法定推定。

2155. 在此模式下，一旦竞委会证实实际或潜在竞争对手之间曾交换影响竞争的敏感资料（定价文件、「功课」或类似资料），有关法例即推定其意图为影响市场的行为，届时举证责任便落在承建商身上，承建商须证明其行为乃基于合理而独立的商业理据。

2156. 围标的定义亦然。在现行法例之下，竞委会须承担反向举证责任，证明招标者对合谋的安排「并不知情」。就此，**委员会建议**政府考虑修订《竞争条例》，订明如承建商声称已向业主披露合谋协定的内容，并以此抗辩，则应由承建商承担举证责任，证明曾披露有关资料。要推行此类改革，同样地必须评估可能涉及的宪法限制。

(II) 围标刑事化、个人法律责任、与营业额挂钩的罚款、双轨制度及撤销注册

2157. 宏福苑事件再次就是否应把围标列为刑事罪行，唤起社会关注[180]。

---

179 案件 C-49/92 P *Commission v Anic Partecipazioni SpA* [1999] ECR I-4125。

180 现时，围标本身(即本应具有竞争关系的业务实体在投标时，彼此协议互不竞争)并不构成刑事罪行。

2158. 竞委会认为，把围标列为刑事罪行原则上是明智之举，但前提是该罪行的适用范围必须涵盖本调查过程所揭露的实际行为。《竞争条例》第 2 条对围标的定义狭隘，楼宇维修业中存在的合谋行为已超出条文规限，当中可能牵涉交换资料、瓜分市场、共用凭证、幽灵标、顾问合谋，甚至由三合会策划的操控投标。

2159. **委员会同意竞委会的意见，并建议**在草拟刑事罪行的条文时，应足以广泛地涵盖所有意图影响招标结果的行为，而并非仅仅着眼于围标的狭隘法律定义。至于具体条文如何制定，须有赖竞委会、政府及立法机关斟酌[181]。建议条文的具体措辞并非委员会的职权范围，委员会明白这些工作势必牵涉更广泛的政策与执法考量，并须权衡各方持份者的意见。

2160. 如上述建议获得采纳，围标、合谋定价及瓜分市场等行为本身，在新修订的《竞争条例》下已构成自然人（个别董事及行政人员）承担的可公诉罪行，而并非纯粹构成民事违例行为的一部分。就此，政府可参考消防处就消防安全罪行的拟议修例建议，考虑在竞争法框架内引入「管理层刑责」条文，确保当合谋行径是在高层人员知情或默许下干犯时，该等人员无法以公司为掩护以规避法律责任。

181 委员会备悉，竞委会一直就此咨询各持份者，并拟于适当时候提出一系列立法改革建议。

2161. 罚款方面，《竞争条例》第 93(3)条把业务实体围标的最高民事罚款，订为该业务实体在本港营业额的 10%，以三个年度为限。对于大型团伙而言，该等罚款可能只会被当作营业成本。因此，**委员会建议**政府应考虑竞委会的建议，提高最高罚款额，增幅并须具有实质意义，以收真正阻吓之效。

2162. 将围标及相关行为刑事化，无疑可产生阻吓作用，遏止业内不良分子日后在竞投楼宇维修工程时作出种种不当行为。然而，鉴于这些不当行为性质隐蔽、刑事程序需要较高的举证门槛及更严格的证据要求，**委员会建议**政府考虑仿效例如《证券及期货条例》（第 571 章）下的「市场失当行为双轨制（执法）」，采用刑事及民事双轨制打击围标活动。

2163. 在处理金融罪行或市场操纵行为时，证券及期货事务监察委员会可根据《证券及期货条例》下的双轨制，循民事或刑事程序处理违规行为：

(i) 透过市场失当行为审裁处进行研讯的民事途径受《证券及期货条例》第 XIII 部规管。民事途径以「相对可能性衡量」作为举证准则，市场失当行为审裁处可施加民事制裁，例如缴付利润、发出「冷淡对待」令（禁止有关人士参与市场活动），以及取消董事资格。

(ii) 透过法院进行审讯的刑事途径受《证券及期货条例》第 XIV 部规管。刑事途径适用于严重且

蓄意的失当行为，并以「无合理疑点」作为举证准则。一经定罪，可被判处高额刑事罚款及最高 10 年监禁。

2164. 采用类似的双轨制度让竞委会可以将较严重或有较有力的证据的案件，交由法庭展开刑事法律程序。另一方面，证据如或未达刑事法庭要求的高举证标准，竞委会亦可选择在竞争事务审裁处针对投标操控者提起民事诉讼。此举可为执法当局提供弹性，灵活处理复杂程度不一的各类型案件，同时对有关不当行为发挥最大阻吓作用。

2165. 另外，除了上述拟议措施加强监管建筑专业人士、顾问及承建商外，委员会亦支持发展局关于修订《建筑物条例》的建议，向建筑事务监督授予明确法定权力，吊销或（如情况适用者）永久撤销因干犯《防止贿赂条例》所指的贿赂罪行或作出《竞争条例》所指的合谋行为而被定罪的注册承建商或订明建筑专业人士的牌照。如相关刑事定罪已经确立，应避免进行冗长的纪律处分程序。**委员会因此作出同样的建议**。

B3. 授权、投票及大厦管理事宜

2166. 一如上文的解说，授权制度本身并无不妥之处。基于各种理由，业主可能未能亲自出席业主大会，授权制度因此有其必要性，使大厦管理事务得以正常运作。

2167. 然而，宏福苑个案揭露了《建管条例》在使用授权票方面的结构性弱点，以致有组织集团轻易可以满足法定人数的要求，并在业主没有实质参与的情况下，强行通过价格被抬高的标书。

2168. 有见及此，政府于 2026 年 8 月就《建管条例》的建议修订公布咨询文件（「《建管条例》咨询文件」），咨询期已于 2026 年 9 月 11 日结束。在委员会提交本报告之时，政府尚未公布所接获的意见摘要或建议未来路向。

2169. 《建管条例》咨询文件的主要建议内容概述如下：

(i) 关于大型维修工程及大额采购的决定，政府建议提高该等工程／采购的相关会议的出席及投票门槛。

(ii) 关于大型维修工程采购，政府建议：

(a) 引入出席及亲自投票门槛分级制，所需业主出席及亲自投票的门槛会根据采购价值的金额而提高，详情如下：

每个单位平均承担工程价值	会议的法定人数	亲自投票门槛
30,000 港元	10%	5%或 100 名业主（以较少者为准）
80,000 港元	15%	8%或 150 名业主（以较少者为准）
120,000 港元	20%	10%或 200 名业主（以较少者为准）

(b) 规定在议决大型维修工程采购的业主大会举行前召开简介会，让业主充分了解工程详情；

(iii) 关于授权票，政府建议：

(a) 设立个人持有授权票数目的上限；

(b) 规定在大厦公开展示一份业主已签署授权票的单位一览表，以及于业主大会前及大会上提供所有授权票供业主查阅；

(c) 就涉及大型维修工程采购决议的业主大会而言，在相关授权票中增设栏目，供业主自愿填写对委任代表的投票指示；以及

(d) 在授权票增设声明一栏，清楚列明制造虚假文书属刑事罪行及其相关罚则。

(iv) 关于利益申报，政府建议规定法团向工程顾问及承建商提供指定申报表格，以供披露双方任何利益冲突，并将相关申报向全体业主公开。任何虚假申报属刑事罪行。

(v) 关于会议程序，政府建议进一步说明召开业主大会、设定议程，以及取消、延期或中止会议等安排，以防立心不良的法团或管委会委员操控。

2170. **委员会认同上述建议的方向，并提出相同建议。**事实上，上述建议与法律团队在总结陈词提出的建议不谋而合。

2171. 然而，委员会也希望提出以下几点补充意见。

2172. 首先，在设定「亲自投票」的门槛和限制个人持有授权票数目上限方面，当局应取得适当平衡，既要防范某些立心不良或动机不纯的人操控采购结果，同时又不致阻碍业主大会正常运作。这方面的工作留待政府在考虑公众咨询所得的意见，并按情况咨询业界后，拿捏适当平衡。

2173. 其次，投票制度健全与否，很大程度取决于授权票的真确性。因此，政府建议在业主大会举行前的一段时间，须于大厦当眼位置公开展示一份业主已提交授权票的单位一览表，并在业主大会举行期间，提供所有授权票供业主查阅。这样，业主在业主大会举行之前有机会察觉任何欺诈授权的行为。**委员会进一步建议**，上文的授权票一览表应以简单表格列明单位号码、登记业主姓名(按实际需要适当遮蔽以保障个人私隐)，以及获委任代表姓名(按实际需要适当遮蔽以保障个人私隐)。物监局可发出适用的操守守则，让物管公司能落实上述建议。

只要资讯透明，有组织集团便难以操控投票结果。委员会认为这方面的工作应交由政府在咨询工作结束后，因应可行性及个人私隐等考虑因素，再决定可供查阅内容的具体细节。

2174. 第三，宏福苑事件显示，缺乏监管的授权制度可轻易遭滥用。授权票在大会举行前两星期以不记名方式投入收集箱，而授权票亦无需在管委会委员或置邦人员前签署。置邦物业主任郑芷盈女士在听证会上同意物管公司「核实」授权票的方式充其量是行政上的例行程序：职员只核对单位编号所填写的姓名与纪录是否相符，并无核实签名，亦无打电话抽查、核对身分或作任何具体核实。该制度纯粹建基于「信任」二字。

2175. 因此，**委员会建议**政府考虑落实一套规程，规定物管公司必须核实授权票是由业主妥为签署。同样，此举可透过物监局发出适当的操守守则而落实。

2176. 至于规程的具体细节，可待政府进行适当咨询后才敲定。不过，委员会有以下几点建议：

(i) 物管公司须对所收到的授权票按指定比例（例如 20%）进行强制抽样审查。物管公司致电注册业主，口头确认授权票为其本人自愿签署，并把通话内容纪录在审查纪录表。

(ii) 如在抽样审查期间发现不当情况，物管公司会进而全面审查所有授权票。一旦怀疑有欺诈情况，便会转介警务处以调查是否涉及伪造文书。

(iii) 业主应尽可能亲自到管理处提交授权票。如授权票由非业主提交，管理处可要求提交授权票的人士出示身分证明文件，并作简单纪录。假如沿用收集箱收集授权票，物管公司应按上文所述的方式，随机致电已提交授权票的业主进行确认。

(iv) 如物管公司未有进行规定的审查，并允许他人使用虚假授权票投票，物监局须考虑应否惩处该物管公司；如涉及严重个案，罚则包括暂时吊销物管公司的服务牌照。

2177. 第四，法律团队亦建议政府可考虑逐步建立由政府全数出资且有法律依据的中央电子投票系统。该系统的主要特点如下：

(i) 根据《建管条例》须就私人维修工程进行的法定投票，工程金额如高于指定门槛（例如每户 30,000 港元），可通过单一电子平台投票，取代纸本投票。

(ii) 业主以生物特征识别系统或独有密码进行登记和投票，确保每张选票均绑定至已核实身分的人士。

(iii) 业主如没有智能电话，可使用在大厦大堂摆放的指定终端机，使用实体香港身份证亲身以可靠的方式投票，完全不需要纸本授权票。

(iv) 系统会为所有选票标注时间并存档，使不当收集及伪造授权票变得更加困难。

2178. 有市民亦建议利用「智方便」系统协助法团收集授权票及／或实施电子投票。

2179. 应用科技固然值得鼓励，但委员会明白要开发一套能符合每个法团或每项采购工作所需的系统并非易事，除了资源问题之外，业主（尤其是为数不少的年长业主）是否准备好应用新科技，亦是一个不容忽视的因素。尽管如此，委员会建议政府研究此方案的可行性，作为长远改革的一环。

2180. 第五，为提高管委会委员名单的透明度，并防止受不良建筑专业人士或注册承建商操控的人士渗透，**委员会建议**管委会委员名单应通过电子平台向有关当局呈报，以便当局随时掌握最新资料。参与管委会的工作需要投入相当的时间和精力。若有关当局发现有人参与多个管委会的工作，便应提高警惕，监察当中是否涉及不良动机或不当行为。

2181. 第六，2025 年 7 月实施的《2024 年建筑物管理（修订）条例》规定，管委会成员及负责人（例如物管公司人员）如在大额采购[182]的投标书中有任何金钱利益关系或其他个人利益关系，必须申报。为进一步加强规管，**委员会建议**在强制验楼计划下委聘建筑专业人士及注册承建商之前，所有将会参与该项目的管委会委员及物管公司人员均应提供法定声明，申报是否与投标的承建商及供应商有金钱利益或个人利益关系。声明书应载有警告字句，说明作出虚假声明的后果。

2182. 第七，委员会完全明白，上述某些措施或会对业主造成不便（例如限制他们给予有效授权票的方式）。另有一些措施或会令法团较难召开业主大会（例如要求有一定比例的业主亲自投票），以通过决议执行根据强制验楼计划须要进行的楼宇维修工程。然而，委员会必须强调，所有业主均有责任参与大厦事务的管理工作。倘若更多业主认为参与业主大会以决定直接影响他们的事宜是应负的责任，当局未必需要采取上述某些保障措施。

2183. 委员会认为，政府可采取循序渐进的策略，决定在各阶段应该实施的改革措施。假如严格执行某些措施取得显著成效（如整顿楼宇维修业的措施），则未必须要实施其他牵涉较多资源的措施（例如设立中央电子投票系统），或可能会对业主造成不便的措施（例如仔细监察业主给予有效授权票的方式）。依委员会所见，下一分节建议设立的督导委员会应获授权决定上述策略事宜并监察改革的进度。

---

182 包括大型维修工程采购，其中每个单位所占的维修工程价值平均超过(或相当可能超过)30,000 港元。

B4. 设立督导委员会监察改革的成效及成果

2184. 上述建议大多聚焦于如何构建健康且廉洁的楼宇维修业，令公众对业界诚信操守重拾信心。委员会明白这个过程确实需时；期望楼宇维修业种种为人诟病的文化及不当行为一夜之间纠正过来，并不切实。各规管部门及执法机关也要时刻保持警惕，应对上述问题。因此，有关方面必须持续监察楼宇维修业是否健全地发展。

2185. 因此，**委员会建议**政府设立督导委员会，负责监察改革的成效，同时监察强制验楼计划制度各方面的执行情况。有别于第十二章第 C11 分节建议成立的专责小组旨在于执行层面提供平台让各部门联合监督每个强制验楼计划项目，督导委员会则聚焦于强制验楼计划的政策及整体实施层面。督导委员会应定期取得下述报告：(i)有关部门／机构汇报改革进度及成效的报告；以及(ii)执法机关就改革措施能否促使楼宇维修业长远健康发展所提交的报告。如改革未能达到预期成效，督导委员会应考虑采取哪些进一步措施。督导委员会也应不时（以适当方式）向市民公布改革的成效。

2186. 委员会也关注宏福苑火灾的教训或会随时间过去而被忽视或淡忘。为确保维持改革的动力得以维持，**委员会进一步建议**，督导委员会也应检讨有关职权范围（一）事宜的改革成效。此外，科技发展日新月异，可能为建筑物料、建筑工序及灭火能力等领域带来变革性的影响。督导委员会应要求有关政府部门不时提供这方面的最新发展情况，确保香港的做法与时并进，同类惨剧日后不会重演。

2187. 强制验楼计划制度能否成功实施，并非只取决于工程质量，还涉及对建筑专业人士、顾问及承建商的规管及监察、装置及设施（例如主动及被动消防安全设施、升降机等）的管理、劳工的职安健、大厦事务管理、市场竞争行为（采购安排）等。除了政府各政策局及部门，公共机构（例如廉署、竞委会及市建局）及相关专业团体也责无旁贷。因此，督导委员会应由司长或副司长级别的官员领导，以确保有关工作获得高度重视，同时确保政府内部与外间机构能有效协调，通力合作。

C. 委员会对于设立独立法定机构负责监督楼宇维修工程的意见

2188. 有建议提出，设立专责监督本港大型楼宇维修工程施工相关事宜的法定或非法定单一集中处理机构。委员会在撰写本报告时，有必要就此表达其意见。

2189. 过去数月，委员会留意到，社会各界就如何加强对业主的支援提出不同建议。这些建议的根本目标正是为业主提供专业可靠、独立及规管完善的服务，协助他们监督楼宇维修项目，好让他们知道工程妥善进行，而缴付的工程费用价格合理。因此，有意见要求设立一个单一集中处理机构（「拟议机构」）以满足需求，例如香港测量师学会曾建议成立的楼宇维修局。

2190. 公众人士对拟议机构的确实职能有不同意见。首先，有建议认为，拟议机构应承担监督及执行规管制度的职能，以规管有关大型楼宇维修工程施工的所有建筑

工程监管及安全事宜(监管职能)。第二,有意见认为,拟议机构应直接负责施行大型楼宇维修工程,业主无须委聘私营顾问公司及承建商进行工程(施工职能)。第三,另有建议指,拟议机构应负责有效监察大型楼宇维修工程的招标程序,正如「加强支援服务」的新营运机构所履行的职能一样(监察职能)。

2191. 任何架构及制度方面的转变,都会对政策及资源分配(包括人力及财政资源)有重大影响。因此,有关事宜应留待政府在进行适当咨询后决定。然而,委员会有以下的初步观察:

(i) 有些市民建议该拟议机构可提供一站式解决方案,由该机构负责执行上述多项甚至所有职能。有关构想似乎认为,在此方案下,业主只须与一家机构对接,不用担心大型楼宇维修工程的施工细节。不过,委员会认为,原则上拟议机构并不能同时履行监管及施工的职能,这是因为两者的角色会有冲突。由拟议机构监管由自己施行的楼宇维修工程,并不恰当。同一道理,拟议机构也不可能同时承担监察及施工的职能。

(ii) 如拟议机构只负责履行监管职能,好处是所有楼宇维修相关的安全问题(包括楼宇维修工程施工引致的火灾及其他风险)及执行相关规管制度的工作,都会由单一机构负责。然而,委员会认为,第十二章建议成立的专责小组既能

达到同样成效，又更切合项目层面的实际需要。设立拟议机构以履行监管职能，意味须从不同部门（例如消防处、屋宇署、独立审查组及劳工处）借调具备相关经验的人员到新设拟议机构工作。委员会关注借调人员加入拟议机构后，可能不再熟悉本身所属部门的最新做法，令本案中独立审查组的情况重现。

(iii) 如拟议机构只负责履行施工职能，即意味着公营机构会接替私营建筑承建商进行楼宇维修工程。由于该建议涉及各持份者的利益，包括私营建筑专业人士、前线建筑工人及众多业主，除非社会就此事取得一定共识，否则不宜采纳该建议。此外，拟议机构亦须承担楼宇维修工程施工所涉及的法律责任。

(iv) 上文第 B 节曾考虑下列事宜：(a)在「加强支援服务」下，加强及扩大独立顾问的监察职能的理据；(b)该项监察职能应否继续由私营顾问公司履行，还是应由新营运机构或独立的公营机构承担。依委员会之见，扩大的职能（即监察职能）可由专责实体（例如拟议机构）负责。新营运机构权责明确，没有过去的包袱，能够开创崭新局面，正好向社会各界清楚表明政府的坚定决心。然而，成立新营运机构需时，成本或会较高。拟议机构亦需要累积经验处理强制验楼计划项目及相关事宜。在作出最终决定时，必须在各项考虑因素之间取得平衡。

2192. 假如成立拟议机构是最佳方案，则该拟议机构是否需要法定地位，将取决于其所须承担的职能。举例来说，具备监管职能的机构须获法定地位，而仅具备监察或施工职能的机构则未必需要。

2193. 如社会未能就公营机构应否负责承担施工职能达成共识，拟议机构似乎只应执行上文所述的监察职能。然而，成立如此规模的机构会有规管设计、资源配置及机构职能重迭等复杂议题。因此，委员会认为不宜就成立单一集中处理机构提出具体建议，应留待政府再作考虑及研究。

2194. 委员会想强调，扩大监察职对在招标过程中察觉任何操控投标或违规情况至关重要。不论由市建局、新营运机构或拟议机构负责履行有关职能，该实体须获赋予明确权责及足够资源，以执行相关工作。总的来说，内容比形式更为重要。

第十六章
结语

2195. 委员会的工作至此已告完成。

2196. 过去数月的研讯过程，对许多人而言无疑是一段沉痛的历程。对罹难者家属和幸存者而言，他们听到了惨剧当日的事发经过及至亲的遭遇；在悲愤交加中，得悉导致他们至亲之逝、家园之毁的责任谁属；对涉事的承建商／承办商而言，他们必须面对严厉控诉，解释为何容许惨剧发生；对各规管部门而言，他们必须回应严肃质问，交代为何未能防范火灾的发生或避免重大伤亡。至于委员会，则须在听证会上妥善应对种种情绪，于研讯各阶段作出艰难决定，并在紧迫的时间内按职权范围完成调查工作。

2197. 这场火灾惨剧令许多人面对人生巨变。对1,984户流离失所的居民及其家人而言，他们的人生在短短一个下午经历翻天覆地的改变。

2198. 宏福苑大火是香港史上伤亡最惨重的火灾之一，本报告为这场火灾留下正式纪录。尽管公开研讯有其局限，委员会仍冀盼本报告能为火灾当日的事发经过及大火成因，提供答案。市民大众有权知道，一项耗资数以亿元的楼宇维修工程，何以最终会导致168人不幸罹难、1,984户家园尽毁。

2199. 本研讯为厘清责任承担、推行改革和追究法律责任等后续工作奠定坚实基础。这些跟进工作对于抚平社会创伤、走出惨剧阴霾，至关重要。

2200. 委员会同时寄望藉着本报告改变研讯中各持份者的思维。与楼宇维修工程相关的安全问题，应当是所有持份者的共同责任，包括建筑专业人士及建筑工人、消防安全工程专业人士、物业管理专业人士、规管机关、消防部门、法团（包括管委会），以及一众业主。以上所有持份者的思维必须彻底改变，否则日后恐将重蹈覆辙、历史重演。

2201. 这场惨剧带来沉痛教训。我们必须正视问题，方能建设更安全的家园。正如本报告第一章引言所述，对逝者最适切的告慰，必须化为对生者的保护。这莫过于痛定思痛，铭记宏福苑大火的教训，并马上采取相应行动，堵塞楼宇维修和消防安全的制度漏洞，防止惨剧重演。

2202. 大火虽已扑灭，但改革之路才刚刚开始。展望未来，委员会希望本研讯能为香港揭开一个致力构建廉洁健康的楼宇维修工程行业、培养恪守最高道德及专业标准的专业人士，并深植更加「以人为本」和安全至上的公务员思维的新篇章。

2203. 本报告于此作结，委员会再次向火灾中168名罹难者致哀，包括英勇殉职的何伟豪。罹难者名单应纳入委员会的正式纪录。我们敬表追思，愿逝者安息，生者坚强。

欧洁贞
区耀辉
区月英
陈宝灯
陈柱楷
陈海慧
陈汉标
陈锦强
陈良本
陈曼玲
陈德新
陈耀基
周小娟
郑崔永秀
郑煦翘
郑桂香
郑玉池
卓世俸
张瑗浠
张美芬
张碧娟
张小玲
张芯悦
张大彬
蒋炳垣
蒋咏琴
赵月娥
蔡丽萍
蔡文英
蔡雪珍
蔡永德
庄兆基
周永光
蔡尚谦
朱卓权
钟勤好
钟秀珍
钟少琼
钟燕华
DARWATI

DINA-MARTIANA	黎锦雄
ERAWATI	黎乃月
ESTEBAN Maryan Pascual	林芳
何美宝	蓝新娥
何淑芬	林湘
何梓甄	刘定嘉
何华星	刘文光
何伟豪	刘美金
韩洁玲	刘秀贤
许巧玉	刘软绵
黄秀惠	罗美英
洪敬量	罗瑞先
洪伟香	李泉章
杨焕英	李俊民
叶嘉莉	李房有
叶丽文	李峰
叶炳桃	李丽珠
甘洁莹	李丽雯
纪丽明	李薛明
高锦嫦	李欣颖
高美玲	梁励青
江景钿	梁碧施
郭慧欣	梁钖豪
赖志光	梁苏妹
黎凯琪	梁贤桦

李坚玉
李官华
李国伟
李炳威
练志辉
刘春叶
廖秀芳
卢卓明
老英
吕建章
麦露恩
麦慧兰
文浩辉
缪少琼
毛雪莲
莫家宝
莫淦林
吴金霞
吴惠珍
吴环好
吴垣志
吴玉珍
NOVITA
白瑞莲
潘俭雅
潘桂芳
石桂芳
冼丽芬
成淑清
SITI-FATONAH
SITI-KHOTIMAH
苏兆雄
苏伟勋
苏永权
苏恩晔
SRI-WAHYUNI
谭海成
谭康松
谭丽媚
谭惠萍
谭润嫦
邓淑贞
邓淑萍
邓达儿
邓慧贤
邓欣彤
邓玉萍
杜元泉
汤艳芳
曾丽馨

曾丽华	黄仁藻
曾蕙娴	胡耀辉
曾月爱	薛爱华
曾玉薇	任娟
WIDYANA Desy	任婷
黄杏妹	任伴馨
黄嘉星	YASMIATI
黄锦华	杨丽婵
黄丽娟	杨淑卿
王薇薇	杨统英
黄宝营	叶碧儿
王秀云	姚永浓
王思懿	余素英
黄惠贞	阮少祥

（按英文姓氏字母顺序排列）

陆启康法官　　陈健波议员，大紫荆勋贤，GBS, JP　　欧阳伯权博士，GBS, JP

2026年10月22日

附件

建議概要一覽表

（註：部分建議（例如關於法定監管建築專業人士和承建商的建議）同時適用於職權範圍（一）及（二）事宜）

就職權範圍（一）事宜（第十二章）

A.	**建議即時落實的措施**	段落
I.	即時禁止在高風險外牆使用易燃的臨時物料	
1.	即時禁止在光井或其鄰近範圍使用可燃的臨時物料（例如非阻燃安全網及塑膠帆布、發泡膠板）。	1625
2.	即時禁止在地面樓層出口上方存放易燃的臨時物料、木板或建築棚架物料。	1625
3.	即時禁止在窗戶及外牆使用可燃物料（例如發泡膠板）。	1625
II.	即時禁止開設生口	
4.	即時禁止在所有逃生途徑（包括樓梯間及升降機大堂）開設生口。如不能避免開設生口，根據屋宇署 2026 年 3 月 16 日的通告函件，逃生樓梯的任何開口須以具有與原來防火屏	1630

	障同等耐火性能的臨時防火屏障作防護。	
5.	規定逃生途徑的所有窗戶均裝設達到指定標準的防火玻璃或耐火玻璃，以防窗戶被火燒穿，令濃煙或熱力湧入。	1630
6.	部分較舊樓宇的樓梯間仍保留上方可開啓作通風之用的窗戶，以及升降機大堂亦設有可開啓的窗戶。就此，政府應發出臨時警告，規定確保窗戶關妥，長遠而言應進行檢討，以決定這類設計應否由密封的防火窗所取代。	1631
III. 即時推行多幢式屋苑分階段進行外牆修葺工程		
7.	凡涉及多於一座樓宇的大型維修，規定所有外牆維修分階段進行。	1632

B.	**長遠及系統性政策改革建議**	
I.	建築物料的消防安全測試及認證	
8.	擴大測試制度，以包括突擊巡查，以及透過由政府指定並獲 HOKLAS 認可的實驗所，或已就 HOKLAS 達成相互承認安排的其他認可機構認可的實驗所，獨立核實所有實驗所證明書。	1637
9.	規定所有臨時垂直包圍物料（包括塑膠帆布、防水油布及踢腳板）均須採用與安全網相同的嚴格測試及認證標準。	1637
10.	禁止採用實地點燃測試作為符合防火效能標準的證據。防火效能必須只由獲 HOKLAS 認可的實驗所或已就 HOKLAS 達成相互承認安排的其他認可機構認可的實驗所測試核實。	1637
11.	除《註冊承建商作業備考 85》所涵蓋的新措施外，考慮： (i) 採取哪些進一步的保障措施，以確保經實驗所測試的物料與最終鋪設在外牆上的物料相同；以及 (ii) 如何能最有效減少承建商濫用《註冊承建商作業備考 85》所訂明通知期的風險。	1638, 1639

II.	規管所有用於樓宇維修工程的臨時建築物料的阻燃特性	
12.	檢討用於樓宇外牆的所有「臨時建築物料」的阻燃標準，並向建築專業人士提供更具體和清晰的標準，讓他們在選擇合適的臨時建築物料時可以遵循。	1641
III.	竹杆及塑膠網：在合適情況下轉用不可燃物料的過渡方案	
13.	視乎地盤適用性，探討（可配合適當的財政或其他支援措施）由使用傳統竹棚架及可燃塑膠包圍物料，過渡至金屬棚架等其他替代方案。	1644
IV.	消防安全系統及關閉通知書	
14.	支持政府的建議，立法規定未經消防處處長事先給予書面法定批准，主要消防裝置不得在晚上的特定時段內停止運作。	1648
15.	註冊消防裝置承辦商雖可就關閉通知書申請延長有關批准（每次 14 天），但須嚴格限制任何主要消防裝置的累計關閉期在 60 天內；有關申請須說明原因，並經由消防處審查。	1648
16.	立法制訂新的罪行，對提交關閉通知書或簽署 FS251 證書，但沒有親自執行或直接監督有關工程的註冊消防裝置承辦商作出懲處。	1648

17.	支持政府的建議，引入法定的「消防裝置責任人」制度，引入物管公司管理層刑責。	1648
18.	支持政府的建議，強制規定所有高樓大廈的消防裝置泵房必須配備可防拆換封條。	1648
19.	規定消防裝置的配電箱必須刻有顯眼的紅色警告標籤。	1648
20.	發出消防處通函，規定如在僅需關閉獨立泵掣已足夠的情況下，但註冊消防裝置承辦商准許關閉或關閉刀掣，即屬違紀行為。	1648
21.	支持政府的建議，增加根據《消防（裝置及設備）規例》（第 95B 章）第 8 條，對任何關閉或更改樓宇主要消防裝置系統的非註冊人士可判處的罰款，並規定有關罪行可判處監禁。	1648
22.	立法： (i) 提高發出虛假或具誤導性的 FS251 證書的最高刑罰，並規定有關罪行可判處監禁； (ii) 實施規定，如任何有關消防裝置的罪行乃因董事、獲授權簽署人及合資格人士同意、縱容、疏忽或不作為而干犯，該等人士須負上個人法律責任；及 (iii) 廢除註冊消防裝置承辦商的永久牌照，並過渡至強制五年續期安排，續期須受警務處及廉署嚴格審查。	1649

23.	修訂《消防（裝置及設備）規例》，引入法定責任，註冊消防裝置承辦商、合資格人士或註冊技術人員如發現主要的消防裝置不能正常運作，必須在限期內通報消防處。	1651
24.	在消防處新的電子遞交系統下，要求： (i) 除了接收 FS251 的封面頁，強制上載填妥的核對表作為附件；及 (ii) 消防處例行審查這些核對表。	1653
25.	如高樓大廈的主要消防裝置被關閉，或發現出現損壞，必須在 24 小時內以電子方式向消防處報告臨時檢查或未完成的修葺狀態。	1653
26.	要求消防處檢討其程序，並實施妥善的 FS251 證書審查制度。	1653
V.	針對適當個別個案而進行的工程風險管理	
27.	授權消防處，在情況需要時，指示高樓大廈的維修項目（特別是在仍有居民居住在內時進行的工程）須進行針對個別個案的工程風險評估。	1657
VI.	在建築及樓宇維修工程地盤禁止吸煙	
a.	*進一步的法例修訂*	
28.	長遠而言，在政府評估《建築地盤（安全）規例》（第 59I 章）經修訂的第 53 條的成效後，	1663

	考慮以類似現行《職業安全及健康(顯示屏幕設備)規例》(第 509B 章)第 11 條下的嚴格法律責任標準,取代「*採取所有合理步驟*」的標準。	
29.	規定總承建商: (i) 為每名進入地盤的工人進行消防安全入職培訓,並每周舉行簡報會,專門講解禁煙規定;及 (ii) 妥善保存簡報會的書面紀錄(紀錄須由工人簽署),以及在勞工處的檢查人員隨機抽樣審查時供其查閱。	1663
30.	承建商或分判商若根據《建築地盤(安全)規例》經修訂的第 53 條被定罪,或其工人曾在同一地盤多次收到定額罰款通知書,將自動在屋宇署管理的中央數據庫中被記分。這項安全紀錄應直接連接至為招標而推出的「加強支援服務」的投標平台。	1663
31.	視乎《建築地盤(安全)規例》經修訂的第 53 條的成效,進一步提高承建商違反第 53 條的罰款,以達致更大阻嚇作用。	1663
b. 無人機高空監察		
32.	支持政府的建議,利用無人機高空監察,偵測建築地盤的吸煙情況,惟須顧及仍居住於樓宇內的居民個人私隱。	1664

33.	為用作安全監察的無人機配備熱成像功能，而非單憑依賴標準視像的攝影機。	1666
c. 吸煙的照片及影片證據		
34.	就建築地盤吸煙罪行執行新法例及發出定額罰款通知書時，接納照片及影片證據。	1667
VII. 修訂《建築物條例》（第 123 條）（及相關法例）		
35.	支持政府的建議，修訂《建築物（建造）規例》（第 123Q 條），以授權建築事務監督就臨時預防措施、樓宇之間的消防安全距離，及指明建造物料訂明嚴格規定。	1673
36.	考慮修訂《建築物（建造）規例》，以賦予建築事務監督明確的法定權力，規定哪一種物料可用作第 16 條下的臨時預防措施。	1676
37.	支持政府的建議，修訂《建築物（小型工程）規例》（第 123N 章），把大型外牆保養及整幢樓宇維修工程項目，即時由第 II 級別小型工程提升至第 I 級別小型工程。	1677
38.	考慮應否另設一套建築工程監管制度，專門用於監督大型樓宇維修工程的施工。	1680

39.	在《建築物條例》下引入一項直接刑事罪行，就註冊建築專業人士或承建商使用或批准使用不符合法定消防安全標準的臨時保護物料，予以懲處。	1681
40.	考慮採取措施，就半封閉式的建築光井施加同樣適用於室內直槽（例如升降機槽）的嚴格消防安全規定，禁止在這些熱力通道內進行涉及可燃物料的臨時工程或對其施加嚴格的規管。	1685
VIII. 加強規管註冊建築專業人士及承建商		
a. 改革強制驗樓計劃和提升註冊檢驗人員的角色		
41.	立法禁止註冊檢驗人員將重要階段的監督工作交由資歷較淺的代表代為執行，並訂明註冊檢驗人員必須親自履行地盤監督的法定職責，不得委派予他人。	1689
42.	考慮要求註冊檢驗人員定期向屋宇署或獨立審查組提交監督紀錄，並縮短與屋宇署或獨立審查組舉行實體會議的相隔時間，以便在風險浮現時及早識別。	1691
43.	設立快速培訓及認證計劃，讓合資格、具操守且較年輕的專業人士能夠加入強制驗樓計劃市場。	1693

b. 全面改革註冊、發牌及紀律處分制度		
44.	參照消防處新的五年續期模式，規定註冊一般建築承建商、註冊小型工程承建商及建築專業人士（註冊檢驗人員、認可人士及註冊結構工程師）定期為註冊資格續期。	1696
45.	延伸紀律責任及檢控對象至承建商的獲授權簽署人士、技術董事及負責監督的專業人士（認可人士及註冊檢驗人員）個人。	1699
46.	支持政府就修訂規管建築工程的法律制度提出以下的建議： (i) 倘工程引致嚴重傷亡，直接參與建築工程的註冊建築專業人士或承建商的最高刑事罰款由 100 萬港元提高至 1,000 萬港元； (ii) 提高紀律委員會所施加的最高罰款，由 25 萬港元提高至 40 萬港元，並獲賦可以同時實施多項處分（例如巨額罰款連同從名冊上除名）的權力；及 (iii) 大型修葺工程規定須由第三方專業人士作監督，以及在展開任何工程前，須預先向建築事務監督提交訂明的圖則和監督計劃。	1700

47.	進一步提高《建築物條例》下對公司作出的最高紀律罰款，以反映在仍有人居住的樓宇進行維修時，所涉及人命安全風險的嚴重性。	1702
48.	採用消防處在其 2026 年 5 月諮詢文件提出的精簡文件處理及缺席審判的程序規則，以防止承建商及建築專業人士透過蓄意延誤程序，而拖延紀律調查。	1703
c. 統一紀律處分數據庫		
49.	支持政府的建議，研究設立中央處理系統，收集不當行為的調查結果及定罪紀錄，讓各部門能實時共享資訊。	1705
50.	擴展屋宇署的專業人士個案轉介機制，把所有觸犯《建築物條例》的刑事定罪個案自動轉介至相關的專業註冊管理局（建築師、工程師及測量師），以加快吊銷專業資格的程序。	1707
IX. 使用更先進的智能科技		
51.	就火警風險採用更多自動監察地盤安全的科技。	1708
52.	考慮在高風險地盤使用實時監察系統和採用數碼三維模型。	1709

53.	考慮支援個別高樓屋苑專用的手機應用程式的開發。該應用程式可用作向居民發放警示、通報及預警的平台。	1709
X.	投訴、巡查及政府其他行事方式	
a.	*獨立審查組及屋宇署*	
54.	停止一切有關物料安全審查及投訴調查的事先預約或聯絡通知，除非絕對有需要給予事先通知。	1714
55.	為屋宇署和獨立審查組訂定實地巡查的最少次數。屋宇署應訂定清晰內部指引，就所有牽涉外牆棚架的樓宇維修工程，要求相當大部分且具實質意義比例的工程須在施工期間接受強制實地巡查。	1718
56.	廢除獨立審查組每月審查 16 個強制驗樓計劃隨機審查個案的固定上限，並改變其做法以達至與屋宇署的做法一致。	1720
57.	檢討獨立審查組處理投訴的政策和審查 MW01 表格的行事方式。	1722
b.	*消防處*	
58.	要求消防處在接獲關於停用主要消防裝置的通知時，須親身到場檢查有關的消防裝置，主動核實，以及在有需要時進行測試。	1725

59.	要求消防處全面檢討處方處理投訴的政策，以確保所有涉及消防安全的投訴（包括有關可燃物料、吸煙和走火通道受阻塞的投訴），會及時進行實質巡查。	1727
c. 勞工處		
60.	要求勞工處應重新審視其就外牆使用的發泡膠板、棚網及其他臨時物料的立場，以及就危及工人安全的臨時物料所帶來的風險，採取應對措施，並把該等臨時物料納入巡查及執法架構。	1729
61.	要求勞工處考慮優化其巡查方針，特別是對「風險」的評估。	1730
XI. 加強各政府部門之間的合作		
62.	成立跨部門專責小組，就強制驗樓計劃下每個項目，讓所有有關部門均可得悉及及時處理與施工情況相關的風險和其他關注事項，以及協調及追蹤跟進進度。	1733
63.	加強於屋宇署、獨立審查組、消防處和勞工處之間就強制驗樓計劃項目的數碼整合及資訊共享。	1737
64.	記錄屋宇署及獨立審查組之間的所有諮詢於中央數據庫。	1739

65.	要求獨立審查組透過合適的平台，告知屋宇署個別強制驗樓計劃項目出現的事宜，尤以涉及消防安全關注的事宜為然。屋宇署亦應及時通知獨立審查組其政策的任何實質改動，例如與地盤安全巡查有關的政策。	1740
66.	要求屋宇署根據其與獨立審查組的諒解備忘錄第 3.2 條，行使其審查職能，定期審查獨立審查組的強制驗樓計劃工作，並把有關細節記錄在案。	1741
67.	要求屋宇署與消防處聯合發出公開備忘錄，載列各自在消防安全執法的責任，包括在主動及被動消防安全設施，以及建築物料等方面。	1742
68.	考慮成立一支「統一小型無人機安全機隊」，供勞工處、屋宇署及獨立審查組共同使用，監察與樓宇維修工程相關的火警風險。	1745

C.	**有關滅火及疏散行動、提供予消防員的裝備，以及處理緊急召喚和求助要求的程序的建議**	
I.	滅火策略與資源調配	
69.	要求消防處為日後應對外牆火警制訂特定程序和新策略。	1751
70.	要求消防處具體檢討樓宇在進行大型樓宇維修工程時的火警分級制度，以及消防人員及車輛的預設出動規模。	1752
71.	要求消防處繼續密切留意各項科技的發展，例如人工智能、機械滅火系統、無人機滅火及火警廣播系統、高空救援車輛及高空梯台車輛。	1753
72.	要求消防處繼續與大灣區以至世界各地的對口單位保持聯繫，分享採用最新滅火技術及策略的經驗。	1754
II.	疏散身處樓宇內的人士	
73.	要求消防處及警務處檢討因鄰近樓宇發生火警而受威脅的居民的疏散程序。	1755
74.	要求消防處、警務處及保安局檢討在火警警報系統失效時，如何通知身處樓宇的人士發生火警（或任何其他災難）的程序。	1756
75.	訂立使用緊急警示系統發出地區性警示的程	1757

	序，確保緊急訊息能夠盡速發放予有需要的人士。	
III.	處理緊急求助電話及求助個案	
76.	要求消防處及警務處檢討緊急求助電話及求助個案的處理程序，並加強相關人員的培訓。	1759
77.	要求消防處及警務處提升其通訊系統並推行現代化，以促進消防通訊中心與前線人員之間，以及消防處與警務處之間的溝通，盡量減少在過程中以人手處理資訊。	1760
IV.	消防員進入火場的行動程序及追蹤遇險消防員定位的裝備	
78.	要求消防處採取以下措施，改善消防員進入火場的行動程序： (i) 檢視行動程序，盡量避免消防員在執行滅火及救援工作時與同僚失散； (ii) 協助消防員更準確掌握火場方位；及 (iii) 檢視行動程序，設立適當的入口指揮站，以掌握消防員進入火場後的動向。	1761
79.	要求消防處添置合適的新型裝備，以掌握消防員在火場內的行蹤。	1762

就職權範圍（二）事宜（第十五章）

I. 市場誠信和把關工作		段落
a. 向業主提供「加強支援服務」		
80.	支持政府在招標及工程監督方面，為在強制驗樓計劃下進行工程的業主提供「加強支援服務」的建議。	2100
81.	賦予「加強支援服務」的營運機構（新營運機構）明確的職能並給予足夠資源，針對強制驗樓計劃的工程，打擊招標過程中出現的操控投標及其他類似的不當行為。	2107
82.	考慮擴大「加強支援服務」的涵蓋範圍，把根據強制驗樓計劃進行樓宇維修工程但未獲公帑資助的業主亦納入在涵蓋範圍。	2108
83.	新營運機構應善用演算法等科技偵測圍標及其他不當行為。	2109
84.	民政總署與新營運機構應攜手為業主提供更多技術支援，協助他們處理大型樓宇維修工程中各項複雜的技術、財務及法律問題。	2111

b. 獨立顧問		
85.	考慮是否對擬加入新營運機構獨立顧問名冊並向業主提供獨立第三方專業意見的公司，訂立更明確的角色分工。	2112
86.	擴大審核職能的工作範圍（不論是透過獨立顧問或其他方式進行），包括強制進行誠信審核。	2115
87.	長遠而言，考慮獨立審核工作是否應由新營運機構內部的受薪公職專業人員負責。	2116
c. 預審名單（顧問及承建商）		
88.	支持政府在「加強支援服務」下，編製三份獨立的「預審名單」，分別涵蓋驗樓顧問、監督顧問及承建商。	2120
89.	政府應考慮設立機制，確保部門之間能即時交換與顧問及承建商的誠信及過往表現相關的數據資料。	2126
90.	應運用人工智能和其他合適科技，以偵測資訊中的任何異常警號，以及提示規管部門投標過程中的任何違規情況或不當行為。	2127
91.	禁止任何面臨紀律處分的從業員／公司投標，直至資格恢復為止。	2128

d. 致力建立健全的樓宇維修業		
92.	執法機構應投放更多資源打擊三合會，尤應杜絕他們染指樓宇維修業。	2131
93.	政府及相關專業團體應攜手合作，鼓勵更多「廉潔」的顧問及承建商承接樓宇維修項目。例如，視乎情況提供合適的誘因，邀請具規模且信譽良好的承建商承接樓宇維修業的工程。政府亦應鼓勵香港建築師學會、香港工程師學會及香港測量師學會等專業機構踴躍參與，重塑市民大眾對其相關行業的信心。	2132, 2133
e. 專業顧問（註冊檢驗人員或認可人士）施工前利益衝突聲明及獨立監督		
94.	修訂《建築物條例》，規定註冊檢驗人員及認可人士必須在修葺工程施工前，聲明沒有利益衝突，並提升有關施工前聲明至《刑事罪行條例》（第 200 章）第 36 條所訂的法定聲明。	2135, 2136
95.	在「加強支援服務」下，禁止任何具預審資格進行初步驗樓的註冊檢驗人員或項目顧問： (i) 擔任*同*一屋苑或樓宇其後進行的修葺工程的監督或執行角色；及 (ii) 與獲*同*一屋苑或樓宇委聘的工程承建商有任何企業或個人關係。	2137

f. 收費水平、審核工作及標準工程量清單		
96.	新營運機構應公布已完成的樓宇維修工程的價格資料（在可行情況下詳列各類分項費用）。	2141
97.	考慮建立更系統化的機制，以識別並審查顧問及承建商異常低價的標書。	2143
98.	考慮應否將標準的「工程量清單」納入「加強支援服務」下的標書。	2145
g. 將加強版「不合謀條款」、「不合謀投標確認書」及投標者的法定聲明納入法定架構		
99.	考慮修訂《建管條例》，規定所有大型樓宇維修工程(不論是私營或公營項目)的標書均須夾附正式簽署的法定聲明，以確認符合競委會所訂的不合謀條款及不合謀投標確認書範本內容。	2149
II. 加強法律阻嚇力及專業紀律		
a. 《競爭條例》下的舉證問題		
100.	考慮應否修訂現行法例（例如《競爭條例》第93條），明文規定競爭事務審裁處一律按「相對可能性衡量」的民事舉證準則作為裁決基礎。	2153

101.	參考海外的已確立判例，研究引入明文規定的法定推定。	2154
102.	考慮修訂《競爭條例》，訂明如承建商聲稱已向業主披露合謀協定的內容，並以此抗辯，則應由承建商承擔舉證責任，證明曾披露有關資料。	2156
b. 圍標刑事化、個人法律責任、與營業額掛鈎的罰款、雙軌制度及撤銷註冊		
103.	在草擬刑事罪行的條文時，應足以廣泛地涵蓋所有意圖影響招標結果的行為，而並非僅僅着眼於圍標的狹隘法律定義。	2159
104.	參考消防處就消防安全罪行的擬議修例建議，考慮在競爭法框架內引入「管理層刑責」條文。	2160
105.	考慮提高《競爭條例》第 93(3)條關於業務實體圍標民事罰款的最高罰款額。	2161
106.	考慮仿效例如《證券及期貨條例》(第 571 章)下的「市場失當行為雙軌制(執法)」，採用刑事及民事雙軌制打擊圍標活動。	2162
107.	修訂《建築物條例》，向建築事務監督授予明確法定權力，吊銷或(如情況適用者)永久撤銷因干犯《防止賄賂條例》所指的賄賂罪行或作出《競爭條例》所指的合謀行為而被定罪的註冊承建商或訂明建築專業人士的牌照。	2165

III. 授權、投票及大廈管理事宜		
108.	支持政府的建議，提高大型維修工程／大額採購的相關會議的出席及投票門檻。	2169
109.	支持政府的建議，就大型維修工程採購引入出席及親自投票門檻分級制，所需業主出席及親自投票的門檻會根據採購價值的金額而提高。	2169
110.	支持政府的建議，規定在議決大型維修工程採購的業主大會舉行前召開簡介會。	2169
111.	支持政府的建議，設立個人持有授權票數目的上限。	2169
112.	支持政府的建議，規定在大廈公開展示一份業主已簽署授權票的單位一覽表，以及於業主大會前及大會上提供所有授權票供業主查閱。該一覽表應以合適方式提供單位號碼、登記業主姓名，以及獲委任代表姓名的資訊。	2169, 2173
113.	支持政府的建議，就涉及大型維修工程採購決議的業主大會，在相關授權票中增設欄目，供業主自願填寫對委任代表的投票指示。	2169
114.	支持政府的建議，在授權票增設聲明一欄，清楚列明製造虛假文書屬刑事罪行及其相關罰則。	2169

115.	支持政府的建議，規定法團向工程顧問及承建商提供指定申報表格，以供披露雙方任何利益衝突。	2169
116.	支持政府的建議，進一步說明召開業主大會、設定議程，以及取消、延期或中止會議的安排。	2169
117.	加強確認授權票的真確性。落實一套規程供物管公司在核實授權票是否由業主妥為簽署時遵從。另外，可研究以電子系統收取授權票及／或投票的可行性，作為長遠改革的一環。	2175-2178
118.	規定管委會委員名單通過電子平台向有關當局呈報，以便當局隨時掌握最新資料。	2180
119.	在強制驗樓計劃下委聘建築專業人士及註冊承建商之前，規定所有將會參與該項目的管委會委員及物管公司人員均應提供法定聲明，申報是否與投標的承建商及供應商有金錢利益或個人利益關係。	2181
IV.	設立督導委員會監察改革的成效及成果	
120.	設立一個由司長或副司長級別的官員領導的督導委員會，持續監察宏福苑火災後所推行的改革的成效，同時監察強制驗樓計劃制度在各方面的執行情況，並在有需要時提出新的改革措施。	2186, 2187

向聽證會提供協助的政府決策局／部門以及其他機構的名單

(按英文字母順序)

- 行政署
- 建築署
- 醫療輔助隊
- 香港城市大學
- 公務員事務局即時傳譯組
- 數字政策辦公室
- 機電工程署
- 民政事務總署
- 香港警務處
- 政府新聞處
- 康樂及文化事務署
- 規劃署
- 香港電台
- 社會福利署

委員會要求提供材料及資料的實體／人士名單

（按英文字母順序）

政府部門及法定機構

1. 屋宇署
2. 競爭事務委員會
3. 發展局
4. 消防處
5. 民政事務總署
6. 民政及青年事務局
7. 香港警務處
8. 獨立審查組（隸屬房屋局常任秘書長辦公室）
9. 廉政公署
10. 勞工處
11. 市區重建局

法人團體（包括其董事及相關人士）

12. 志富建築有限公司
13. 中華發展工程有限公司
14. 發利建設工程有限公司
15. 盈利豐棚業有限公司
16. 恒豐營造工程有限公司
17. 海德營造工程有限公司
18. 合安管理有限公司
19. 置邦興業有限公司
20. 權誠工程有限公司
21. 林記建築材料
22. 動感室內設計有限公司
23. 新南方建築有限公司
24. 安創工程公司
25. 宏業建築工程有限公司
26. 太陽建設（亞洲）工程有限公司
27. 富邦測量師行
28. 承造工程有限公司
29. 宏福苑業主立案法團
30. 天雄工程公司
31. 宏泰消防工程有限公司
32. 鴻毅建築師有限公司
33. 王華添工程公司
34. 明旺維修工程公司
35. 港鵬工程公司

個人

36. 陳球強先生
37. 戚務堅先生
38. 黎家榮先生
39. 梅少峰先生
40. 鄧國權先生
41. 謝錦明先生
42. 黃碧嬌女士
43. 楊志添先生

專業團體

44. 建造業議會
45. 香港建造商會
46. 香港建築師學會
47. 香港測量師學會
48. 香港工程師學會

委員會法律團隊名單及
聽證會涉事各方及其法律代表名單

委員會法律團隊名單

杜淦堃資深大律師	首席委員會代表大律師
李澍桓大律師	委員會代表大律師
俞匡庭大律師	委員會代表大律師
李俊軒大律師	委員會代表大律師
張天風大律師	委員會代表大律師
馮天榮大律師	委員會代表大律師
羅文錦律師樓	委員會代表律師

聽證會涉事各方及其法律代表名單

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
1	屋宇署	不適用	孫靖乾資深大律師 卓元暢資深大律師 陸栩然大律師 劉逸冲大律師 胡穎雯大律師	律政司
2	消防處	不適用		
3	民政事務總署	不適用		
4	香港警務處	不適用		
5	房屋署	不適用		
6	勞工處	不適用		

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
7	競爭事務委員會	不適用	不適用	不適用
8	廉政公署	不適用	不適用	不適用
9	市區重建局	不適用	呂世杰資深大律師 阮文躍大律師	高露雲律師行
10	周炎玲女士	宏福苑居民	不適用	不適用
11	李國鴻先生	宏福苑居民	譚俊傑大律師 李峰琦大律師 劉晉安大律師 黃俊嘉大律師	何謝韋律師事務所
12	梁浩軒先生	宏福苑居民	不適用	不適用
13	羅曉琪女士	宏福苑居民	譚俊傑大律師 李峰琦大律師 劉晉安大律師 黃俊嘉大律師	何謝韋律師事務所
14	羅曉健先生	宏福苑居民		
15	葉家駒先生	宏福苑居民		
16	葉信霆先生	宏福苑居民		
17	葉信賢先生	宏福苑居民		
18	蘇曉峯先生	宏福苑居民		
19	鍾小碧女士	宏福苑居民		

	涉事各方名称	在关键时的机构及职位（如适用）	法律代表	
			大律师团队	律师
20	徐满柑先生	宏福苑业主立案法团第十二届管理委员会主席（任期由2024年9月6日至 2026年1月6日）（「第十二届管委会」）	李律仁资深大律师 柯恺欣大律师	谢延丰律师行
21	麦志雄先生	第十二届管委会副主席		
22	何仲行先生	第十二届管委会秘书		
23	张梓云女士	第十二届管委会司库		
24	陈文浩先生	第十二届管委会委员		
25	冯静欣女士	第十二届管委会委员		
26	江祥发先生	第十二届管委会委员	谭俊杰大律师 李峰琦大律师 刘晋安大律师 黄俊嘉大律师	何谢韦律师事务所

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
27	林慧敏女士	第十二屆管委會委員	李律仁資深大律師 柯愷欣大律師	謝延豐律師行
28	羅詠麟先生	第十二屆管委會委員		
29	李日興先生	第十二屆管委會委員		
30	麥致誠先生	第十二屆管委會委員		
31	蘇倩婷女士	第十二屆管委會委員		
32	鄧嘉恩女士	第十二屆管委會委員		
33	謝寶森先生	第十二屆管委會委員		
34	置邦興業有限公司	不適用	許偉強資深大律師 何卓衡大律師 楊志聰大律師	霍金路偉律師行
35	合安管理有限公司	不適用	文國灝大律師	胡關李羅律師行[1]
36	宏泰消防工程有限公司	不適用	林樂夫大律師	文禮律師行

1 該代表律師於 2026 年 6 月 16 日通知委員會，其將不再代表合安管理有限公司。

	涉事各方名稱	在關鍵時的機構及職位（如適用）	法律代表	
			大律師團隊	律師
37	梁秉基先生	中華發展工程有限公司董事	關有禮大律師 陳熾龍大律師	麥樂賢 周綽瑩 司徒悅 律師行
38	黃俠然先生	鴻毅建築師有限公司董事	劉日成大律師	韓潤燊律師樓
39	侯華建先生	宏業建築工程有限公司董事	魏俊大律師 周澔仁大律師	劉豹律師行
40	何建業先生	宏業建築工程有限公司董事		
41	黃忠基先生	宏業建築工程有限公司授權簽署人		
42	中國太平保險（香港）有限公司	不適用	不適用	的近律師行

六輪聽證會的日期

輪次	聽證會日期
第一輪 （共八場）	2026 年 3 月 19 日 2026 年 3 月 20 日 2026 年 3 月 24 日 2026 年 3 月 26 日 2026 年 3 月 30 日 2026 年 3 月 31 日 2026 年 4 月 1 日 2026 年 4 月 2 日
第二輪 （共六場）	2026 年 4 月 8 日 2026 年 4 月 10 日 2026 年 4 月 13 日 2026 年 4 月 15 日 2026 年 4 月 16 日 2026 年 4 月 17 日
第三輪 （共七場）	2026 年 4 月 20 日 2026 年 4 月 21 日 2026 年 4 月 22 日 2026 年 4 月 23 日 2026 年 4 月 24 日 2026 年 4 月 27 日 2026 年 4 月 30 日
第四輪 （共三場）	2026 年 5 月 6 日 2026 年 5 月 7 日 2026 年 5 月 8 日
第五輪 （共三場）	2026 年 6 月 22 日 2026 年 6 月 24 日 2026 年 6 月 25 日
第六輪 （共三場）	2026 年 7 月 15 日 2026 年 7 月 16 日 2026 年 7 月 17 日

在聽證會上作口述證供的證人名單

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
1	2026 年 3 月 24 日	梁浩軒先生	宏福苑居民
2	2026 年 3 月 24 日	謝玉華女士	宏福苑居民
3	2026 年 3 月 24 日	高以蕾女士	宏福苑居民
4	2026 年 3 月 26 日	吳靄詩女士	宏福苑居民
5	2026 年 3 月 26 日	王嘉婉女士	宏福苑居民
6	2026 年 3 月 26 日	冼善卿女士	宏福苑居民
7	2026 年 3 月 26 日	陳全先生	宏福苑居民
8	2026 年 3 月 26 日	張次濂先生	宏福苑居民
9	2026 年 3 月 26 日	鄭敬熙先生	宏福苑居民
10	2026 年 3 月 26 日	阮仲文先生	宏福苑居民
11	2026 年 3 月 26 日	文家峻先生	宏福苑居民
12	2026 年 3 月 26 日	王淑蘭女士	宏福苑居民
13	2026 年 3 月 26 日	黃足蓮女士	外牆清潔工人
14	2026 年 3 月 26 日	姚順友先生	海德營造工程有限公司外牆清潔工人
15	2026 年 3 月 26 日	羅曉琪女士	宏福苑居民
16	2026 年 3 月 30 日	葉家駒先生	宏福苑居民
17	2026 年 3 月 30 日	林燕明女士	宏福苑居民
18	2026 年 3 月 30 日	羅德沛先生	宏福苑居民
19	2026 年 3 月 30 日	蘇曉峯先生	宏福苑居民

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
20	2026 年 3 月 30 日	周志偉先生	宏福苑居民
21	2026 年 3 月 30 日	黃盛勤先生	宏福苑居民
22	2026 年 3 月 30 日	王惠琛先生	宏福苑居民
23	2026 年 3 月 30 日	黃健華先生	宏泰消防工程有限公司電工
24	2026 年 3 月 30 日 2026 年 3 月 31 日 2026 年 4 月 8 日	鍾傑文先生	宏泰消防工程有限公司董事及工程師
25	2026 年 3 月 31 日	李俊賢先生	宏泰消防工程有限公司電工
26	2026 年 3 月 31 日 2026 年 4 月 1 日	駱倩盈女士	置邦興業有限公司文員
27	2026 年 4 月 1 日	鍾瑞霞女士	置邦興業有限公司管理員
28	2026 年 4 月 1 日	李承富先生	置邦興業有限公司木工
29	2026 年 4 月 1 日	羅國瑞先生	置邦興業有限公司電工
30	2026 年 4 月 1 日	黃百盛先生	置邦興業有限公司高級管理員
31	2026 年 4 月 1 日 2026 年 4 月 2 日	林文欣先生	置邦興業有限公司工程主任
32	2026 年 4 月 2 日	鄭芷盈女士	置邦興業有限公司物業主任
33	2026 年 4 月 8 日	唐慶麟先生	宏泰消防工程有限公司水喉工
34	2026 年 4 月 8 日	梁秉基先生	中華發展工程有限公司董事
35	2026 年 4 月 10 日	姜世明先生	消防處助理處長（牌照及審批）
36	2026 年 4 月 13 日	許健安先生	消防處大埔消防局高級消防隊長

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
37	2026 年 4 月 13 日	張樂恒先生	消防處大埔消防局局長
38	2026 年 4 月 13 日	林浩俊先生	消防處分區副指揮官（新界東）
39	2026 年 4 月 13 日	黃景文先生	時任消防處副消防總長（新界北）
40	2026 年 4 月 15 日	黃思律先生	消防處副消防總長（行動支援及專業發展）
41	2026 年 4 月 15 日	曾淑賢女士	香港警務處傷亡查詢中心主管
42	2026 年 4 月 15 日	鄭嘉俊先生	香港警務處災難遇害者辨認組主管
43	2026 年 4 月 16 日	李俊豪先生	宏福苑居民
44	2026 年 4 月 16 日	馮堯先生	宏福苑居民
45	2026 年 4 月 16 日	戴自文先生	宏福苑居民
46	2026 年 4 月 16 日	吳培坤先生	港鵬工程公司負責人
47	2026 年 4 月 16 日	張明海先生	明旺維修工程公司擁有人
48	2026 年 4 月 16 日	李國鴻先生	宏福苑居民
49	2026 年 4 月 17 日	鍾潤新先生	地盤工人
50	2026 年 4 月 17 日	徐滿柑先生	宏福苑業主立案法團第十二屆管理委員會主席 （任期由 2024 年 9 月 6 日至 2026 年 1 月 6 日）

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
51	2026 年 4 月 20 日	江祥發先生	宏福苑業主立案法團第十二屆管理委員會委員 （任期由 2024 年 5 月 25 日至 2024 年 9 月 6 日及 2024 年 9 月 6 日至 2026 年 1 月 6 日）
52	2026 年 4 月 21 日	林秀青女士	時任勞工處分區職業安全主任（行動科）（小型裝修及維修工程第二分處）
53	2026 年 4 月 21 日	李萬邦先生	勞工處高級分區職業安全主任（1）（行動科）（新界東及觀塘區）
54	2026 年 4 月 21 日	袁子諾先生	勞工處總職業安全主任（行動）
55	2026 年 4 月 22 日	翁錦雄先生	消防處助理處長（消防安全）
56	2026 年 4 月 22 日	賀俊維先生	消防處大埔消防局前局長 （由 2024 年 2 月 23 日至 2024 年 12 月 30 日）
57	2026 年 4 月 22 日	伍永光先生	消防處大埔消防局高級消防隊長
58	2026 年 4 月 22 日	霍振明先生	消防處副消防總長（機構策略）
59	2026 年 4 月 23 日	董永基先生	消防處消防區長（呼吸器）
60	2026 年 4 月 23 日	陳慶勇先生	消防處副處長（行動）
61	2026 年 4 月 24 日	鄧榮華先生	消防處助理處長（新界北）
62	2026 年 4 月 24 日	楊恩健先生	消防處處長

證人編號	日期	事實證人	身份／在關鍵時的機構及職位
63	2026 年 4 月 27 日	張玉清女士	屋宇署助理署長/強制驗樓
64	2026 年 4 月 27 日	謝錦明先生	屋宇署前高級屋宇測量師（屋宇管制） （由 2023 年 4 月 25 日至 2025 年 7 月 6 日借調至房屋局獨立審查組）
65	2026 年 4 月 27 日	柯煒妍女士	民政事務總署大埔民政事務處聯絡主任（5A）
66	2026 年 4 月 27 日	陳巧敏女士	時任民政事務總署大埔民政事務專員
67	2026 年 4 月 30 日	陳日豪先生	市區重建局樓宇復修部個案經理
68	2026 年 4 月 30 日	任立賢先生	市區重建局樓宇復修部助理經理
69	2026 年 4 月 30 日	王思敬先生	市區重建局樓宇復修部總監
70	2026 年 5 月 6 日	古小平先生	房屋局獨立審查組高級屋宇保養測量師
71	2026 年 5 月 7 日	容兆倫先生	房屋局獨立審查組高級屋宇保養測量師
72	2026 年 5 月 8 日	易志宏先生	民政事務總署副署長（2）
73	2026 年 5 月 8 日	劉輔國先生	時任房屋局獨立審查組總監

附件 6

证人编号	日期	专家证人／事实证人	身份／职位
74	2026 年 6 月 22 日	林建军先生	跨部门调查专组副组长 消防处副消防总长（新界南）
75	2026 年 6 月 22 日	李咏文博士	政府化验所法证事务部总化验师（药物、毒理及文件科）
76	2026 年 6 月 24 日	袁国杰教授	政府委任的消防工程专家 香港城市大学建筑学及土木工程学系建筑工程讲座教授
77	2026 年 6 月 24 日	杜志荣博士	消防处分区指挥官（机场）
78	2026 年 6 月 24 日	于文阳先生	跨部门调查专组组长 消防处助理处长（新界南）
79	2026 年 6 月 25 日	Asif Sohail Usmani 教授	独立委员会委任的消防工程专家 香港理工大学建筑环境及能源工程学系建筑科学和消防安全工程讲座教授
80	2026 年 6 月 25 日	江黎明教授	独立委员会委任的消防工程专家 香港理工大学建筑环境及能源工程学系副教授及副系主任

在本報告提及的人士及各方名單
List of individuals and parties mentioned in the Report

（按姓氏英文字母順序）
(in alphabetical order)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
居民 Residents	
陳全先生（證人編號 7） Mr Chan Chuen Joe ("Mr Joe Chan") (Witness no 7)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
陳漢標先生 Mr Chan Hon Bill	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
周志偉先生（證人編號 20） Mr Chau Chi Wai (Witness no 20)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
鄭敬熙先生（證人編號 9） Mr Cheng King Hei (Witness no 9)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
張次濂先生（證人編號 8） Mr Cheung Chi Lim George ("Mr George Cheung") (Witness no 8)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
鍾小碧女士 Madam Chong Sio Pek	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
朱兆鴻先生 Mr Chu Siu Hung	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
Darwati 女士 Madam Darwati	宏福苑居民、家庭傭工 Resident of Wang Fuk Court and domestic helper
Dina-Martiana 女士 Madam Dina-Martiana	宏福苑居民、家庭傭工 Resident of Wang Fuk Court and domestic helper
Erawati 女士 Madam Erawati	宏福苑居民、家庭傭工 Resident of Wang Fuk Court and domestic helper
馮堯先生（證人編號 44） Mr Fung Yiu Danny (Witness no 44)	宏福苑居民及過往管委會的委員 Resident of Wang Fuk Court and member of the Management Committee ("MC") in the past
何美寶女士 Madam Ho Mee Bo	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
洪敬量先生 Mr Hung King Leong	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
楊煥英女士 Madam Ieong Vun Ieng	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
高以蕾女士（證人編號 3） Madam Ko Yee Lui (Witness no 3)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
林燕明女士（證人編號 17） Madam Lam Yin Ming (Witness no 17)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
羅德沛先生（證人編號 18） Mr Law Tak Pui (Witness no 18)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李俊豪先生（證人編號 43） Mr Lee Chun Ho (Witness no 43)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李俊民先生 Mr Lee Chun Man	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李繼民先生 Mr Lee Kai Man	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李國鴻先生（證人編號 48） Mr Lee Kwok Hung (Witness no 48)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李麗雯女士 Madam Lee Lai Man	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李欣穎女士 Madam Lee Yan Wing	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
梁浩軒先生（證人編號 1） Mr Leung Ho Hin (Witness no 1)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
李焯鐮先生 Mr Li Cheuk Lim	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
劉春玉女士 Madam Liu Chunyu	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
羅曉琪女士（證人編號 15） Madam Lo Hiu Kei (Witness no 15)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
老英女士 Madam Lo Ying	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
文家峻先生（證人編號 11） Mr Man Ka Chun (Witness no 11)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
吳靄詩女士（證人編號 4） Madam Ng Oi See Elsie (Witness no 4)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
倪乃儉女士 Madam Ngai Nai Kim	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
白瑞蓮女士 Madam Pak Shui Lin	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
冼善卿女士（證人編號 6） Madam Sin Sin Hing (Witness no 6)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
蘇曉峯先生（證人編號 19） Mr So Hiu Fung (Witness no 19)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
蘇恩曄先生 Mr So Yan Yip	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
Supartini 女士 Madam Supartini	宏福苑居民、家庭傭工 Resident of Wang Fuk Court and domestic helper
戴自文先生（證人編號 45） Mr Tai Chi Man (Witness no 45)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
譚女士 Madam Tam	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
曾偉娣女士 Madam Tsang Wai Tai	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
曾玉薇女士 Madam Tsang Yuk May	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
謝玉華女士（證人編號 2） Madam Tse Yuk Wa (Witness no 2)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
黃女士 Madam Wong	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
王嘉婉女士（證人編號 5） Madam Wong Ka Yuen (Witness no 5)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
黃盛勤先生（證人編號 21） Mr Wong Shing Kin (Witness no 21)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
王淑蘭女士（證人編號 12） Madam Wong Suk Lan (Witness no 12)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
王惠琛先生（證人編號 22） Mr Wong Wai Sum (Witness no 22)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
任婷女士 Madam Yam Ting	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
葉家駒先生（證人編號 16） Mr Yip Ka Kui Sdanni (“Mr Sdanni Yip”) (Witness no 16)	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
叶锦芳女士 Madam Yip Kam Fong	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
叶碧儿女士 Madam Yip Pik Yi	宏福苑居民 Resident of Wang Fuk Court
宏福苑访客 Visitors of Wang Fuk Court	
郑凯洋先生 Mr Cheng Hoi Yeung	宏福苑访客 Visitor of Wang Fuk Court
韩婉玲女士 Madam Hon Yuen Ling Florence	宏福苑访客 Visitor of Wang Fuk Court
任娟女士 Madam Yam Kuen	宏福苑访客 Visitor of Wang Fuk Court
宏福苑业主立案法团管理委员会 **Management Committee of the Incorporated Owners of Wang Fuk Court**	
陈球强先生 Mr Chan Kau Keung	顾问 Adviser for the former 12th MC
陈万祥先生 Mr Chan Man Cheung	第十二届前管委会秘书 Secretary of the former 12th MC
陈德诚先生 Mr Chan Tak Shing	第十二届前管委会副主席 Vice Chairman of the former 12th MC
麦志雄先生 Mr Benny Mak	第十二届新管委会副主席 Vice Chairman of the new 12th MC

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
江祥发先生（证人编号 51） Mr Kong Cheung Fat (Witness no 51)	第十二届管委会委员 Member of 12th MC
冼丽媚女士 Madam Sin Lai Mei	第十二届前管委会委员 Member of former 12th MC
冼城焯先生 Mr Sin Shing Cheuk	第六届及第七届管委会主席 Chairman of the 6th and 7th MC
邓国权先生 Mr Tang Kwok Kuen	第十二届前管委会主席 Chairman of the former 12th MC
徐满柑先生（证人编号 50） Mr Tsui Moon Come Tony (“Mr Tony Tsui”) (Witness no 50)	第十二届新管委会主席 Chairman of the new 12th MC
宏福苑工程顾问 **Consultant of Works at Wang Fuk Court**	
鸿毅建筑师有限公司 Will Power Architects Company Limited	
陈兆华先生 Mr Chan Siu Wah Hardy	董事（2023 年 2 月起至 2023 年 12 月）兼注册检验人员 Director (since February 2023 until December 2023) and Registered Inspector
蔡国兴先生 Mr Choi Kwok Hing Steven (“Mr Steven Choi”)	工程经理 Engineering Manager
洪国伟先生 Mr Hung Kwok Wai	中间人 Middleman

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
孔世杰先生 Mr Hung Sai Kit	助理项目经理 Assistant Project Manager
吴跃先生 Mr Ng Yeuk Wilson ("Mr Wilson Ng")	董事（2023 年 12 月 12 日起）、股东兼注册检验人员（2024 年 10 月 10 日起） Director (since 12 December 2023), and shareholder and Registered Inspector (since 10 October 2024)
沈巨忠先生 Mr Shum Kui Chung	前董事、股东兼注册检验人员（2022 年 7 月 15 日离世） Former director, shareholder and Registered Inspector (Deceased on 15 July 2022)
黄侠然先生 Mr Wong Hap Yin Jason ("Mr Jason Wong")	董事兼股东 Director and shareholder
杨子文先生 Mr Yeung Tsz Man	工程经理／工程监督 Engineering Manager / Works Supervisor
宏福苑工程承建商 **Contractor of Works at Wang Fuk Court**	
宏业建筑工程有限公司 Prestige Construction & Engineering Co., Limited	
张燕琴女士 Madam Cheung Yin Kam	侯华建妻子兼文书人员 Wife of Hau Wa Kin and clerical officer

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
張耀榮先生 Mr Cheung Yiu Wing Jason	宏福苑地盤管工 Foreman for the Works at Wang Fuk Court
張寶忠先生 Mr Chong Po Chung Mansfield ("Mr Mansfield Chong")	宏福苑地盤管工 Foreman for the Works at Wang Fuk Court
侯華建先生 Mr Hau Wa Kin	董事兼主要股東 Director and principal shareholder
何建業先生 Mr Ho Kin Yip ("Mr Gordon Ho")	經理（2008 年起）兼董事（至 2026 年 1 月 13 日） Project Manager (since 2008) and director until 13 January 2026
梁麗斯女士 Madam Leung Lai Sze	宏福苑地盤文員 Site clerical staff at Wang Fuk Court
譚雋生先生 Mr Tam Chun Son Sam ("Mr Sam Tam")	宏福苑地盤管工 Foreman for the Works at Wang Fuk Court
曾啟罡先生 Mr Tsang Kai Kwong	管工 Foreman
黃忠基先生 Mr Wong Chung Kee Steve	獲授權簽署人 Authorised Signatory
黃碧儀女士 Madam Wong Pik Yi Karen	文員 Clerical staff

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
黃兆泰先生 Mr Wong Siu Tai Arthur ("Mr Arthur Wong")	宏福苑地盤安全主任（2024 年 9 月起），受僱於由宏業委聘的卓迪國際有限公司 Site safety supervisor (since September 2024) employed by Excel Target International Limited which was engaged by PC&E
葉均雅女士 Madam Yip Kwan Nga Sophie	文員 Clerical staff
置邦興業有限公司 ISS EastPoint Properties Limited	
鄭芷盈女士（證人編號 32） Madam Cheng Tsz Ying (Witness no 32)	物業主任 Property Officer
鄭日佳先生 Mr Cheng Yat Kai	總部工程部人員 Employee from the engineering department of headquarters
鍾瑞霞女士（證人編號 27） Madam Chung Sui Ha (Witness no 27)	宏昌閣（F 座）日更管理員 Day shift building attendant at Wang Cheong House (Block F)
黎永利先生 Mr Lai Wing Lee	物業經理 Property Manager
林文欣先生（證人編號 31） Mr Lam Man Yan (Witness no 31)	工程主任（2025 年 4 月 2 日至 10 月 7 日期間除外） Technical Officer (save for 2 April 2025 to 7 October 2025)

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
林世文先生 Mr Lam Sai Man	助理大厦主管（2025 年 8 月起至 2026 年 6 月） Assistant Building Supervisor (since August 2025 until June 2026)
罗国瑞先生（证人编号 29） Mr Law Kwok Shui (Witness no 29)	技工，持牌电工 Works technician with electrician licence
李承富先生（证人编号 28） Mr Lee Shing Foo (Witness no 28)	技工，木工 Works technician (carpenter)
骆倩盈（证人编号 26） Madam Lok Sin Ying (Witness no 26)	文员 Clerk
黄百盛先生（证人编号 30） Mr Wong Pak Shing (Witness no 30)	高级管理员 Senior building attendant
宏泰消防工程有限公司 Victory Fire Engineering Limited	
张女士 Madam Cheung	文员 Clerk
钟杰文先生（证人编号 24） Mr Chung Kit Man (Witness no 24)	董事及工程师 Director and Engineer
梁文仲先生 Mr Leung Man Zong	照明装置维修工（分判商） Lighting repair worker (Subcontractor)
李俊贤先生（证人编号 25） Mr Li Chun Yin (Witness no 25)	电工 Electrician

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
唐庆麟先生（证人编号 33） Mr Tong Hing Lun (Witness no 33)	水喉工 Plumber
唐小明先生 Mr Tong Siu Ming	水喉工 Plumber
蔡金龙先生 Mr Tsoi Kam Lung	水喉工 Plumber
黄健华先生（证人编号 23） Mr Wong Kin Wa (Witness no 23)	电工 Electrician
中华发展工程有限公司 **China Status Development and Engineering Co. Limited**	
梁秉基先生（证人编号 34） Mr Leung Ping Kay (Witness no 34)	董事，获授权签署人 Director, Authorised Signatory
严财华先生 Mr Yim Choi Wah Alex (“Mr Alex Yim”)	董事，合资格人士 Director, Qualified Person
宏业的二判—公司 Subcontractors of PC&E– Companies	
发利建设工程公司 Fred & Willie Bros Const & Eng Co	负责拆除原有外墙覆盖物和清理建筑废料 Responsible for the removal of original cladding of external walls and clearance of construction debris
盈利丰棚业有限公司 Gain Profit Shed Industry Ltd	负责架设棚架 Responsible for erecting the scaffolding
海德营造工程有限公司 Hoi Tak Construction Engineering Ltd	负责外墙工程 Responsible for works on external walls

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
新南方建筑有限公司 New Nam Fong Construction Ltd	负责外墙工程 Responsible for works on external walls
太阳建设（亚洲）工程有限公司 Red Sun Construct (Asia) Engineering Ltd	负责内部结构工程、批荡工程、油漆工程及水缸工程 Responsible for internal structural works, plastering works, paint works and water tanks works
承造工程有限公司 Shing Construction Co., Ltd	负责外墙工程 Responsible for works on external walls
天雄工程公司 Tin Hung Engineering Co.	负责内部结构工程、批荡工程、油漆工程及水缸工程 Responsible for internal structural works, plastering works, paint works and water tanks works
满昌工程有限公司 Wealth Pinnacle Ltd	负责更换窗户，包括把楼梯窗户更换为防火窗 Responsible for the replacement of windows, including the replacement of staircase windows with fire-rated windows
二判—个人／代表 Subcontractors– Individuals/representatives	
盈利丰棚业有限公司 Gain Profit Shed Industry Limited	
陈耀辉先生 Mr Chan Yiu Fai	营运者 Operator

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
楊志添先生 Mr Yeung Chi Tim Andy	獨立三判 Independent sub-subcontractor
鍾鳳平女士 Madam Zhong Fengping	名義董事兼股東，陳耀輝妻子 Nominal director and shareholder, wife of Chan Yiu Fai
新南方建築有限公司 New Nam Fong Construction Limited	
盧家明先生 Mr Lo Ka Ming	董事、盧炳南兒子 Director, son of Lo Ping Nam
盧炳南先生 Mr Lo Ping Nam	董事、盧家明父親 Director, father of Lo Ka Ming
海德營造工程有限公司 Hoi Tak Construction Engineering Limited	
張葦鴻先生 Mr Cheung Wai Hung	董事 Director
嚴楚基先生 Mr Yin Chor Ki Jacky (“Mr Jacky Yin”)	海德及恒豐控權人兼營運者 Controller and operator of Hoi Tak and Hang Fung
承造工程有限公司 Shing Construction Co., Limited	
姚錦輝先生 Mr Yiu Kam Fai	營運者 Operator
發利建設工程公司 Fred & Willie Bros Const & Eng Co	
曾偉傑先生 Mr Tsang Wai Kit	董事／建築師 Director / Architect

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
太陽建設(亞洲)工程有限公司 Red Sun Construct (Asia) Engineering Ltd	
吳日照先生 Mr Wu Rizhao	營運者 Operator
三判—個人 Sub-subcontractor – Individuals	
吳培坤先生（證人編號 46） Mr Ng Pui Kwan (Witness no 46)	由海德聘用的三判，以「港鵬工程公司」營運 Sub-subcontractor engaged by Hoi Tak (Operating under "港鵬工程公司")
王華添先生 Mr Wang Wa Tim	由新南方聘用的三判，以「王華添工程公司」營運 Sub-subcontractor engaged by New Nam Fong (Operating under "王華添工程公司")
王志鑫先生 Mr Wong Chi Yam	由新南方聘用的三判，以「安創工程有限公司」營運 Sub-subcontractor engaged by New Nam Fong (Operating under On Cheong Engineering Ltd)
王聯權先生 Mr Wong Luen Kuen	由承造工程聘用的三判，以「權誠工程有限公司」營運 Sub-subcontractor engaged by Shing Construction (Operating under Kuen Shing Construction Ltd)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
張明海先生（證人編號 47） Mr Zhang Minghai (Witness no 47)	由承造工程聘用的三判，以「明旺維修工程公司」營運 Sub-subcontractor engaged by Shing Construction (Operating under "明旺維修工程公司")
三判—負責樓梯小型工程的公司 **Sub-subcontractors– Companies engaged in staircase minor works**	
聯基建築工程師有限公司 Allied Architects Engineers & Associates Ltd	由滿昌聘用的三判 Sub-subcontractor engaged by Wealth Pinnacle
志富建築公司 Chi Fu Construction Co.	由滿昌聘用的註冊一般建築承建商 Registered General Building Contractor engaged by Wealth Pinnacle
動感室內設計有限公司 Motive Design Limited	由黎家榮先生聘用的註冊小型工程承建商 Registered Minor Works Contractor engaged by Mr Lai Ka Wing Eric
負責樓梯小型工程的建築專業人士 **Building professionals engaged in the staircase minor works**	
戚務堅先生 Mr Chi Wuh Jian Joseph Duncan ("Mr Joseph Chi")	註冊結構工程師 Registered Structural Engineer
黎家榮先生 Mr Lai Ka Wing Eric ("Mr Eric Lai")	認可人士 Authorised Person

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
供應商—公司 Suppliers – Companies	
濱州市源進化纖繩網有限公司 Binzhou Yuanjin Chemical Fiber Rope Net Co., Ltd. (English translation)	向盈利豐供應棚網的供應商 Supplier of scaffolding nets to Gain Profit
恒豐營造工程有限公司 Hang Fung Building Engineering Ltd	由嚴楚基控制的公司，向新南方轉售發泡膠板 Company controlled by Jacky Yin, on-sold foam boards to New Nam Fong
林記建築材料 Lam Kee Construction Materials	向盈利豐供應棚網的供應商 Supplier of scaffolding nets to Gain Profit
山東宸旭化纖繩網有限公司 Shandong Chenxu New Materials Co., Ltd. (English translation)	向盈利豐供應棚網的供應商 Supplier of scaffolding nets to Gain Profit
武漢漢塑新材料有限公司 Wuhan Hansu New Materials Co., Ltd. (English translation)	向承造工程供應發泡膠板的供應商 Supplier of foam boards to Shing Construction
湖北宇博節能新材料有限公司 Hubei Yubo Energy-Saving New Materials Co., Ltd. (English translation)	向海德供應發泡膠板的供應商 Supplier of foam boards to Hoi Tak

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
供應商—個人 Suppliers – Individuals	
王志明先生 Mr Wong Chi Ming	承造工程姚錦輝姪兒 Nephew of Yiu Kam Fai of Shing Construction
與宏福苑工程相關的其他人士及各方 Other Individuals and Parties related to Works at Wang Fuk Court	
合安管理有限公司 Hop On Management Company Limited	宏福苑法團管委會解散後擔任管理人 Appointed as the Administrator since the MC of the IO of Wang Fuk Court was dissolved
黃足蓮女士（證人編號 13） Madam Huang Zulian (Witness no 13)	外牆清潔工人 Exterior wall cleaner
李家程先生 Mr Li Ka Ching	鋪磚工人 Tiling worker
富邦測量師行有限公司 RS Surveyors Ltd.	獨立顧問 Independent Consultant
曾嘉樂先生 Mr Tsang Ka Lok	建築工人 Construction worker
姚順友先生（證人編號 14） Mr Yiu Shun Yau (Witness no 14)	外牆清潔工人 Exterior wall cleaner

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
宏福苑工程投標的承建商 **Bidders in the Tender for the Works at Wang Fuk Court**	
祥利建築公司 Cheung Lee Construction Co	入標公司 Bidding company
天築國際顧問有限公司（黃俠然先生 2010 年起至 2012 年為公司秘書） Constructive International Consultancy Limited (Mr Jason Wong as Company Secretary from 2010 to 2012)	入標公司 Bidding company
民星營造有限公司（譚子文先生為大股東；黃少紅先生為小股東） Man Sing General Contractors Ltd (Mr Tam Chee Man Richie as majority shareholder, and Mr Wong Siu Hung as minority shareholder)	入標公司 Bidding company
萬景工程顧問有限公司（陳兆華先生為前董事（2017 年離任）） Mega Consultant Limited (Mr Chan Siu Wah Hardy as former director (left in 2017))	入標公司 Bidding company
萬嘉建築工程有限公司（前稱「宏業建築工程（國際）有限公司」）（林祖新先生為投資者） Mega Praise Construction & Engineering Ltd (formerly named "PC&E (International) Ltd") (Mr Lam Cho Sun as investor)	入標公司 Bidding company

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
藝林建築工程有限公司 Ngai Lam Building Construction Co. Ltd	入標公司 Bidding company
寶發建設工程有限公司 Polyfair Construction & Engineering Limited	入標公司 Bidding company
新開明建築工程有限公司（李植開先生為董事兼股東） San Hoi Ming Construction Engineering Co Ltd (Mr Li Chik Hoi as director and shareholder)	入標公司 Bidding company
俊豪建築工程有限公司（張烱權為幕後董事） Smart Goal Construction Engineering Ltd (Mr Cheung Kwing Kuen as shadow director)	入標公司 Bidding company
信豪（集團）工程有限公司（蔡文鳴先生為董事兼股東） Sunarts (Holdings) Engineering Ltd (Mr Choi Man Ming as director and shareholder)	入標公司 Bidding company
全達建築有限公司 Unitacs Engineering Company Limited	入標公司 Bidding company
郭駿建築師有限公司 VIM Architects Limited	入標公司 Bidding company

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
偉利建築工程有限公司（梁炳耀先生為董事） Widely Construction & Engineering Ltd (Mr Leung Ping Yiu as director)	入標公司 Bidding company
政府及法定機構人員 **Officials and staff from the Government and statutory bodies**	
屋宇署 Buildings Department	
張玉清女士（證人編號 63） Madam Cheung Yuk Ching Karen ("Madam Karen Cheung") (Witness no 63)	助理署長／強制驗樓 Assistant Director / Mandatory Building Inspection
潘玉龍先生 Mr Pang Yuk Lung Michael	助理署長／機構事務 Assistant Director / Corporate Services
競爭事務委員會 Competition Commission	
李曉亮先生 Mr Lester Lee	行政總監（法律事務） Executive Director (Legal Services)
消防處 Fire Services Department	
張樂恒先生（「張助理區長」）（證人編號 37） Mr Cheung Lok Hang ("ADO Cheung") (Witness no 37)	助理消防區長兼大埔消防局局長 Assistant Divisional Officer and Station Commander of Tai Po Fire Station

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
陳慶勇先生（「陳副處長（行動）」）（證人編號 60） Mr Derek Armstrong Chan ("DD(Ops) Chan") (Witness no 60)	副處長（行動） Deputy Director of Fire Services (Operations)
霍振明先生（證人編號 58） Mr Fok Chun Ming (Witness no 58)	副消防總長 Deputy Chief Fire Officer
馮家榮先生 Mr Fung Ka Wing	消防員 Fireman
馮鈺麟先生（「馮隊長」） Mr Fung Yuk Lun ("StnO Fung")	消防隊長 Station Officer
何偉豪先生 Mr Ho Wai Ho ("Fireman Ho")	消防員 Fireman
賀俊維先生（證人編號 56） Mr Hor Herman (Witness no 56)	大埔消防局前局長 Former Station Commander of Tai Po Fire Station
許健安先生（「許隊長」）（證人編號 36） Mr Hui Kin On ("SStnO Hui") (Witness no 36)	大埔消防局高級消防隊長 Senior Station Officer of Tai Po Fire Station
姜世明先生（「姜助理處長」）（證人編號 35） Mr Keung Sai Ming ("AD Keung") (Witness no 35)	助理處長（牌照及審批） Assistant Director (Licensing & Certification)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
高梓駿先生 Mr Ko Tsz Chun Felix	消防員 Fireman
林浩俊先生（「林區長」） （證人編號 38） Mr Lam Ho Chun ("DO Lam") (Witness no 38)	消防區長兼分區副指揮官（新界東） Divisional Officer and Deputy Divisional Commander (New Territories East)
林建軍先生（「林副消防總長」） （證人編號 74） Mr Lam Kin Kwan ("DCFO Lam") (Witness no 74)	跨部門調查專組副組長、副消防總長（新界南） Deputy Leader of the Inter-departmental Fire Investigation Task Force ("IFITF"); Deputy Chief Fire Officer (New Territories South)
李競翀先生 Mr Li King Chung	消防員 Fireman
廖港立先生（「廖隊長」） Mr Liao Kong Lap ("PStnO Liao")	見習消防隊長 Probationary Station Officer
馬文皓先生 Mr Ma Man Ho	消防隊長 Station Officer
吳振中先生 Mr Ng Chun Chung	見習消防隊長 Probationary Station Officer
伍永光先生（證人編號 57） Mr Ng Wing Kwong (Witness no 57)	大埔消防局高級消防隊長 Senior Station Officer of Tai Po Fire Station

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
石毅俊先生 Mr Shek Ngai Chun	消防队长 Station Officer
萧梓浩先生 Mr Siu Tsz Ho	消防员、沙田消防局细抢救车队员 Fireman, Sha Tin Fire Station Light Rescue Unit crew member
邓荣华先生（「邓助理处长」）（证人编号 61） Mr Tang Wing Wah ("AD Tang") (Witness no 61)	助理处长（新界北总区） Assistant Director (New Territories North Command)
杜志荣博士（证人编号 77） Dr To Chi Wing (Witness no 77)	调查专组秘书、分区指挥官（机场） Secretary of the IFITF; Divisional Commander (Airport)
董永基先生（「董区长」）（证人编号 59） Mr Tung Wing Kei ("DO Tung") (Witness no 59)	消防区长（呼吸器） Divisional Officer (Breathing Apparatus)
黄景文先生（「黄景文副消防总长」）（证人编号 39） Mr Wong King Man ("DCFO Wong King Man) (Witness no 39)	时任副消防总长（新界北） Then Deputy Chief Fire Officer (New Territories North)
黄思律先生（「黄思律副消防总长」）（证人编号 40） Mr Wong Sze Lut Sunny ("DCFO Sunny Wong") (Witness no 40)	副消防总长（行动支援及专业发展） Deputy Chief Fire Officer (Operational Support and Professional Development)

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
杨程先生 Mr Yeung Ching	消防员、沙田消防局细抢救车队员 Fireman, Sha Tin Fire Station Light Rescue Unit crew member
杨恩健先生（证人编号 62） Mr Yeung Yan Kin Andy (Witness no 62)	消防处处长 Director of Fire Services
于文阳先生（证人编号 78） Mr Yiu Men Yeung (Witness no 78)	调查专组组长、助理处长（新界南） Leader of the IFITF; Assistant Director (New Territories South)
翁锦雄先生（证人编号 55） Mr Yung Kam Hung, Michael (Witness no 55)	助理处长（消防安全） Assistant Director (Fire Safety)
民政总署 Home Affairs Department	
陈巧敏女士（证人编号 66） Madam Chan Hau Man (Witness no 66)	时任大埔民政事务专员 Then District Officer (Tai Po)
柯炜妍女士（证人编号 65） Madam Or Wai Yin (Witness no 65)	大埔民政事务处联络主任 Liaison Officer of Tai Po District Office
易志宏先生（证人编号 72） Mr Te Chi Wang (Witness no 72)	副署长(2) Deputy Director (2)
警务处 Hong Kong Police Force	
郑嘉俊先生（证人编号 42） Mr Cheng Ka Chun (Witness no 42)	警司、灾难遇害者辨认组主管 Superintendent of Police and officer-in-charge of the Disaster Victim Identification Unit

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
曾淑賢女士（證人編號 41） Madam Tsang Shuk Yin (Witness no 41)	總警司、傷亡查詢中心主管 Chief Superintendent of Police and officer-in-command of the Casualty Enquiry Unit
獨立審查組 Independent Checking Unit	
古小平先生（證人編號 70） Mr Ku Siu Ping (Witness no 70)	高級屋宇保養測量師、強制驗樓小組主管 Senior Maintenance Surveyor and Head of the Mandatory Building Inspection Scheme Team
劉輔國先生（證人編號 73） Mr Lau Fu Kwok (Witness no 73)	時任總監 Then Head
劉嘉敏女士 Madam Lau Ka Man Amanda (“Madam Amanda Lau”)	屋宇保養測量師 Maintenance Surveyor
李加豪先生 Mr Lee Ka Ho	助理工程監督 Assistant Clerk of Works
謝錦明先生（證人編號 64） Mr Tse Kam Ming (Witness no 64)	前高級屋宇測量師（屋宇管制）（由 2023 年 4 月 25 日至 2025 年 7 月 6 日借調至獨立審查組） Former Senior Building Surveyor /Building Control (seconded to the ICU from 25 April 2025 to 6 July 2025)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
容兆倫先生（證人編號 71） Mr Yung Siu Lun (Witness no 71)	高級屋宇保養測量師、小型工程小組主管 Senior Maintenance Surveyor and Head of the Minor Works Team
勞工處 Labour Department	
袁子諾先生（證人編號 54） Mr Yuen Tsz Lok Murphy (Witness no 54)	總職業安全主任（行動） Chief Occupational Safety Officer (Operations)
林秀青女士（證人編號 52） Madam Lam Sau Ching (Witness no 52)	分區職業安全主任（小型裝修及維修工程第二分處） Divisional Occupational Safety Officer (Minor Renovation and Maintenance Works-2 Office)
李萬邦先生（證人編號 53） Mr Li Man Pong (Witness no 53)	高級分區職業安全主任（1）（行動科）（新界東及觀塘區） Senior Divisional Occupational Safety Officer (Operations Division) (New Territories East and Kwun Tong Region)1
市區重建局 Urban Renewal Authority	
陳日豪先生（證人編號 67） Mr Chan Yat Ho Matthew (“Mr Matthew Chan”) (Witness no 67)	個案經理（樓宇復修） Case Manager (Building Rehabilitation)

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
王思敬先生（證人編號 69） Mr Wong Se King Peter ("Mr Peter Wong") (Witness no 69)	樓宇復修部總監 Director (Building Rehabilitation)
任立賢先生（證人編號 68） Mr Yam Lap Yin Brian ("Mr Brian Yam") (Witness no 68)	助理經理 Assistant Manager
專家 Experts	
Asif Sohail Usmani 教授 （「Usmani 教授」）（證人編號 79） Professor Asif Sohail Usmani ("Professor Usmani") (Witness no 79)	委員會委任的消防工程專家 香港理工大學建築環境及能源工程學系建築科學和消防安全工程講座教授 Fire Engineering Expert appointed by the Committee Chair Professor of Building Sciences and Fire Safety Engineering of the Department of Building Environment and Energy Engineering, The Hong Kong Polytechnic University
江黎明教授（「江教授」）（證人編號 80） Professor Jiang Liming ("Professor Jiang") (Witness no 80)	委員會委任的消防工程專家 香港理工大學建築環境及能源工程學系副教授及副系主任 Fire Engineering Expert appointed by the Committee Associate Professor and Associate Head of the Department of Building Environment and Energy Engineering, The Hong Kong Polytechnic University

相关人士及各方 **Individuals and Parties**	在关键时的身份或职责 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
李咏文博士（「李博士」）（证人编号 75） Dr Lee Wing Man ("Dr Lee") (Witness no 75)	政府化验所法证事务部高级化验师 Senior Chemist, Forensic Science Division, Government Laboratory
袁国杰教授（「袁教授」）（证人编号 76） Ir Professor Yuen Kwok Kit Richard ("Professor Yuen") (Witness no 76)	政府委任的消防工程专家 香港城市大学建筑学及土木工程学系建筑工程讲座教授 Fire Engineering Expert appointed by the Government Chair Professor of Architectural Engineering, Department of Architecture and Civil Engineering, City University of Hong Kong
区议员 Members of District Council	
罗晓枫先生 Mr Lo Hiu Fung	大埔区议员 Member of the Tai Po District Council
梅少峰先生 Mr Mui Siu Fung	大埔区议员 Member of the Tai Po District Council
黄碧娇女士 Madam Wong Pik Kiu	大埔区议员（2026 年 9 月 26 日辞职离任） Member of the Tai Po District Council (resigned from office on 26 September 2026)
余智荣先生 Mr Yu Chi Wing	大埔区议员 Member of the Tai Po District Council

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
其他相關人士及各方 Other Relevant Individuals and Parties	
江蘇建科鑑定顧問諮詢有限公司 Jiangsu JianKe Appraisal & Consultation Co., Ltd. (English translation)	發出發泡膠板的阻燃證書 Issued the fire-retardant certificate for the foam boards
潘焯鴻先生 Mr Poon Chuk Hung Jason	不獲批准成為涉事方 Application to be joined as an Involved Party has been refused
利來拓展有限公司 Rich Surplus Develop Ltd	譚子文先生在 2018 年 9 月與侯華建先生共同成立 Formed by Mr Tam Chee Man Richie and Mr Hau Wa Kin in September 2018
上海鑫普達能源科技有限公司 Shanghai Xinpuda Energy Technology Co., Ltd (English translation)	要求阻燃證書報告 Requested the report of the fire-retardant certificate
葉輝先生 Mr Yip Fai	一名身處元洲仔里的途人發現火警並致電 999 報案 Passerby standing at Island House Lane who discovered the fire and called 999 to make a report

相關人士及各方 **Individuals and Parties**	在關鍵時的身份或職責 **Role / Capacity Held in Organisation at the Material Time**
梁鄧蔡律師事務所 Messrs Pansy Leung Tang & Chua	於 2023 年 3 月 7 日發出的信件確認宏業「*過去七年並沒有任何被業主立案法團及管理公司控告的紀錄*」。 Issued a letter dated 7 March 2023, which stated that PC&E had "*no record of having been sued by owners' corporation and management company in the past seven years.*"

向作為涉事一方參與聽證會的政府部門提出的投訴及查詢清單
(本清單的資料由政府提供)

向屋宇署提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.02.06	Danny Sing（代表本人及其他業主）	屋宇署	投訴於 2024.01.28 舉行的特別業主大會上選用宏業的事宜，包括宏業的牌照及過往紀律處分問題，以及宏業在該大會舉行前兩天私下向業主立案法團主席送交一封信件，表示宏業的註冊續期申請不會受到影響	• 2024.02.06：投訴人向市區重建局及屋宇署提出投訴 • 2024.02.09：屋宇署建議投訴人聯絡獨立審查組，因宏福苑由獨立審查組監管 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
2	2024.02.12	Tony Ja（代表本人及其他業主）	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.12：投訴人向屋宇署提出投訴 • 2024.02.26：投訴人再向政務司司長辦公室、律政司司長辦公室及屋宇署提出投訴 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
3	2024.02.20	王思苟（代表一群業主）	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.20：投訴人向屋宇署及市區重建局提出投訴 • 2024.02.21：王女士要求屋宇署署長及市區重建局回覆 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
4	2024.02.21	Mantree mm	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.21：投訴人向屋宇署提出投訴 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署職權範圍
5	2024.02.21	Leung Eling	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.21：投訴人向屋宇署提出投訴

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
6	2024.02.23	Tomato Lee	屋宇署	投訴宏業的註冊續期及其獲選用的事宜	• 2024.02.23：投訴人向屋宇署提出投訴 • 2024.03.11：屋宇署回覆指署方正處理宏業的註冊續期申請，而「招標妥」計劃及其他招標事宜則不屬屋宇署的職權範圍
7	2024.02.25	Dr Lau Chung Man	屋宇署	投訴宏業過往的違規行為	• 2024.02.25：投訴人向屋宇署提出投訴 • 2024.03.04：屋宇署給予簡覆 • 2024.03.11：投訴人發送跟進電郵，查詢宏業的註冊續期申請狀況 • 2024.03.14：屋宇署建議投訴人聯絡獨立審查組，因宏福苑屬獨立審查組的職權範圍 • 2024.03.15：投訴人就宏業的註冊續期申請發送跟進電郵 • 2024.03.28：屋宇署就宏業的註冊

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					續期申請作出詳盡回覆 • 2024.03.29：投訴人再發送跟進電郵，要求提供宏業註冊續期申請的具體詳情 • 2024.04.11：屋宇署作出詳盡回覆；投訴人發送跟進電郵，詢問是否對宏業的註冊續期申請施加了任何條件 • 2024.05.09：屋宇署作出詳盡回覆
8	2024.02.27	Miss Lau（代表一群業主）	屋宇署	投訴選用宏業的事宜	• 2024.02.27：投訴人向屋宇署提出投訴
9	2024.03.11	Jason Yip（代表本人及其他業主）	屋宇署[1]	投訴選用宏業的事宜	• 2024.03.11：投訴人向市區重建局、民政事務總署、房屋局、房屋署、廉政公署及競爭事務委員會提出投訴 • 2024.03.19：民政事務總署將有關事宜轉介屋宇署 • 2024.03.26：屋宇署建議投訴人聯絡獨立審查組，因宏福苑屬獨立審查組的職權範圍

[1]民政事務總署亦接獲本個案（民政事務總署清單參考編號 4）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
10	2024.03.17	Dr Lau Chung Man	屋宇署[2]	投訴承建商遴選程序，並指出可能存在利益衝突、牌照問題、圍標及業主立案法團處理不公	• 2024.03.17：投訴人向屋宇署、地政總署及民政事務總署提出投訴，並將副本抄送至屋宇署等部門 • 2024.03.26：屋宇署回覆指署方將跟進宏業的註冊續期申請，並會另行回覆 • 2024.03.28：屋宇署就宏業的註冊續期申請作出詳盡回覆 • 其後，市區重建局、民政事務總署及獨立審查組就有關事宜作出相應跟進
11	2024.03.25	業主立案法團主席 Tang Kwok-kuen (鄧國權)	屋宇署	要求屋宇署盡快處理宏業的註冊續期申請	• 2024.03.25：有關信件送交屋宇署 • 2024.05.08：屋宇署回覆指宏業的一般建築承建商註冊有效期至 2027 年 3 月 8 日
12	2024.04.09	Kong Cheung Fat (江祥發)	屋宇署	查詢宏業的註冊續期申請狀況	• 2024.04.09：查詢人向屋宇署提出查詢；屋宇署以電話回覆查詢人
13	2024.07.20	Lai Hung Kit	屋宇署[3]	投訴未經持份者一致同意	• 2024.07.20：投訴人向行政長官辦

[2]本個案亦已送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 5）。

[3]民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 16）及獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 4）亦接獲本個案。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
		(黎鴻傑)		而擅自更改建築物料，以及工程規劃欠佳	公室提出投訴，並將副本抄送至政務司司長辦公室及申訴專員等 • 2024.07.22：行政長官私人秘書回覆指有關事宜已轉交發展局、民政事務總署及屋宇署跟進；屋宇署回覆行政長官辦公室指有關個案屬獨立審查組的職權範圍 • 獨立審查組及民政事務總署已就有關事宜作出相應跟進
14	2024.10.30	宏福苑業主立案法團	屋宇署	要求釐清室內混凝土剝落及鋼筋鏽蝕的修葺工作，應由物業管理公司或個別單位業主負責	• 2024.10.30：查詢人向屋宇署提出查詢；屋宇署建議查詢人聯絡獨立審查組，因宏福苑屬獨立審查組的職權範圍 • 2024.11.01：查詢人以電郵向屋宇署提出跟進查詢；屋宇署回覆指有關事宜屬獨立審查組的職權範圍，應轉交獨立審查組
15	2024.10.30	郭先生	屋宇署	查詢屋宇署會否就宏福苑維修工程提供顧問服務	• 2024.10.30：查詢人透過 1823 平台（「1823」）提出查詢 • 2024.11.15：屋宇署將有關事宜轉介獨立審查組

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
16	2024.11.11	Dr Lau Chung Man	屋宇署[4]	查詢宏業／鴻毅／認可人士是否已就外牆工程申請批准，並已就進行小型工程（第 I 級別）或改動及加建工程提交通知，以及有關該等申請及註冊檢驗人員的詳情	• 2024.11.11：查詢人向屋宇署提出查詢 • 2024.11.12：屋宇署將有關查詢轉介獨立審查組處理及回覆 • 獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進 • 2025.03.17：查詢人向房屋局、房屋署及屋宇署發送跟進電郵，並將副本抄送至獨立審查組，要求提供註冊檢驗人員及宏業的獲授權簽署人的資料 • 2025.03.24：屋宇署獲告知有關查詢將由獨立審查組處理。獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
17	2024.12.30	Dr Lau Chung Man	屋宇署[5]	投訴冷氣機台的修葺工作違反相關作業守則；承建商拆除窗楣，導致鋼筋外露；以及牆身出現裂縫	• 2024.12.30：查詢人向獨立審查組查詢冷氣機台的修葺工作是否違反相關作業守則，並將副本抄送至屋宇署 • 2025.01.01 及 2025.01.02：查詢人

[4]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 20）。

[5]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 24, 25）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					再向房屋局、房屋署及屋宇署發送投訴電郵，並將副本抄送至獨立審查組 • 獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
18	2025.02.13	Dr Lau Chung Man	屋宇署[6]	投訴獨立審查組未有指示承建商將受損外牆及冷氣機台恢復原狀，而是交由業主自行決定解決問題的方案	• 2025.02.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
19	2025.02.27	YSY	屋宇署[7]	查詢維修工程造成的噪音及安全風險	• 2025.02.27：查詢人向屋宇署提出查詢；屋宇署回覆指如有需要，會將有關事宜轉交獨立審查組；查詢人要求屋宇署將個案轉介獨立審查組；屋宇署將個案轉介獨立審查組。獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
20	2025.03.13	Dr Lau Chung Man	屋宇署[8]	投訴承建商未有申請批准便進行鑽孔，導致外牆及	• 2025.03.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄

[6]本個案亦轉介獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 29）。
[7]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 31）。
[8]本個案亦轉介獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 33）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
				冷氣機台嚴重受損，以及獨立審查組的 Amanda Lau（劉嘉敏）未有指示承建商將其恢復原狀	送至獨立審查組 • 獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進
21	2025.05.14	Ying Kuk Fu	屋宇署	查詢強制驗窗計劃	• 2025.05.09：查詢人就強制驗窗計劃下的法定通知向屋宇署提出查詢 • 2025.05.12：屋宇署回覆指有關事宜屬獨立審查組的職權範圍，並請查詢人聯絡獨立審查組 • 2025.05.14：查詢人就填寫表格事宜向屋宇署提出查詢；屋宇署回覆指有關事宜應轉交獨立審查組
22	2025.06.18	郭先生	屋宇署[9]	投訴維修工程導致單位內天花樓板的混凝土剝落及出現裂縫	• 2025.06.18：投訴人以電話向行政長官辦公室提出投訴 • 2025.07.02：屋宇署將個案轉介獨立審查組回覆。獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進

[9]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 37）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
23	2025.07.13	Dr Lau Chung Man	屋宇署[10]	查詢註冊檢驗人員、宏業及分判商是否在多項問題上失責，並對宏業過往遭受紀律處分提出關注	• 2025.07.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.09.14：投訴人再向房屋局、房屋署及屋宇署提出，有其他居民投訴承建商更改牆磚種類，以及窗楣沒有鋼筋，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.09.15：屋宇署將投訴轉介獨立審查組處理及回覆。獨立審查組已就有關事宜作出相應跟進

[10]本個案亦送交獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 39）。

向消防處提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2022.05.07	Ms Chan	消防處	投訴宏志閣 407 至 408 室附近的逃生途徑被阻塞	• 2022.05.07：投訴人提出投訴 • 2022.05.08：消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞 • 2022.05.24：消防處將巡查結果告知投訴人
2	2022.05.12	Tina Choi	消防處	投訴宏志閣 407 室附近的逃生途徑被阻塞及衞生問題	• 2022.05.12：投訴人透過 1823 平台（「1823」）提出投訴；該投訴獲轉介消防處及食物環境衞生署 • 2022.05.13：消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞 • 2022.05.16：消防處將巡查結果告知投訴人
3	2022.05.16	Ms Tsoi	消防處	投訴宏志閣 407 室外的逃生途徑被阻塞	• 2022.05.16：投訴人提出投訴，但投訴人於同日撤回投訴
4	2022.07.12	凌先生	消防處	投訴／查詢未經業主同意在宏福苑天台安裝太陽能板	• 2022.06.16：投訴人／查詢人透過 1823 提出投訴／查詢；該投訴／查詢獲並轉介屋宇署 • 2022.06.25：屋宇署透過 1823 將投訴／查詢轉介民政事務總署

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2022.07.12：民政事務總署透過 1823 將投訴／查詢轉介消防處；消防處向 1823 回覆指事宜涉及天台小型工程，不屬消防處管轄範圍；消防處建議 1823 將個案轉介屋宇署作後續處理
5	2023.01.12	凌志健	消防處	投訴宏建閣 5 至 10 樓及天台的防煙門被楔開及逃生途徑被阻塞	• 2023.01.12：投訴人提出投訴 • 2023.01.13 及 2023.01.20：消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞或防煙門被楔開；消防處將巡查結果告知投訴人
6	2023.06.06	匿名人士	消防處	投訴宏泰閣附近的緊急車輛通道被阻塞	• 2023.06.06：投訴人提出投訴 • 2023.06.07：消防處巡查投訴涉及的地點，並向管理處職員發出消除火警危險通知書 • 2023.06.09：消防處主動作出跟進巡查，檢查投訴涉及的地點，確認緊急車輛通道的阻塞已被清除，並回覆投訴人
7	2023.07.20	Mr Chan	消防處	投訴宏志閣 1604 室附近的逃生途徑被阻塞	• 2023.07.20：投訴人提出投訴；消防處巡查投訴涉及的地點，發現逃

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					生途徑被阻塞。由於未能找到涉嫌違規人士，消防處向管理處職員提供消防安全建議。投訴人表示無須再作回覆 • 2023.07.24：消防處主動作出跟進巡查，檢查投訴涉及的地點，確認逃生途徑的阻塞已被清除
8	2023.11.02	Mr David Pang	消防處	查詢：(1) 宏福苑的消防安全設備／門／窗是否符合現行消防安全相關條例／守則；(2) 是否需要進行任何消防安全改善工程；(3) 宏福苑是否已在年度檢查及跟進檢查期間修妥所有故障；(4) 整個維修工程期間，是否有屋苑代表曾就任何消防安全工程向消防處徵詢建議；(5) 如屋苑欠缺某些法定要求的消防安全工程，消防處及屋宇署可否重新安排巡查時間，以便將消防安全	• 2023.11.02：查詢人以電郵提出查詢 • 2023.11.16：消防處回覆指：就(1)，相關執行當局會向業主／佔用人發出消防安全指示，列明消防安全措施的要求；就(2)，宏福苑屬《消防安全（建築物）條例》的適用範圍，但當時尚未訂定展開執法的日期；就(3)及(6)，註冊承辦商須於 14 日內向指示進行該項工程的人發出 FS251，而任何消防裝置或設備如符合消防處處長在訂明的作業守則中指明的規定，即應視為處於有效操作狀態；就(4)，沒有屋苑

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
				改善工程納入樓宇修葺時間表；及(6) 消防處可否提供宏福苑故障設備清單，以核查有否不必要的開支／維修／更換	代表曾聯絡消防處；就(5)，如業主／業主立案法團基於特定意向，希望在一般安排以外提早進行消防安全改善工程，應在取得業主／業主立案法團共識後，向屋宇署及消防處申請書面批准，以供考慮
9	2024.07.12	宏福苑管理處	消防處	通知消防處，承建商會在屋苑若干位置放置竹棚材料，而此安排不會阻塞緊急車輛通道／逃生途徑	• 2024.07.12：查詢人以電郵提出查詢 • 2024.07.15：消防處以電話聯絡管理處，確認存放位置及有關安排不會阻塞緊急車輛通道／逃生途徑，並提供消防安全建議
10	2024.07.22	周先生	消防處[11]	透過勞工處網上職業安全及健康投訴平台提出有關工人吸煙問題的投訴／查詢	• 2024.07.20：投訴人向勞工處提出投訴／查詢 • 2024.07.22：消防處收到勞工處轉介的投訴／查詢，並回覆勞工處指個案不屬消防處的管轄範圍
11	2024.08.11	Lai Hung Kit	消防處[12]	投訴建築地盤有人吸煙	• 2024.08.11：投訴人向獨立審查組

[11]勞工處亦接獲本個案（勞工處清單參考編號 5）。

[12]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 5）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
		(黎鴻傑)			及消防處（查詢電郵帳戶）提出投訴，並將副本抄送至民政事務總署、市區重建局及勞工處；消防處回覆指控煙酒辦公室為處理有關投訴的監管當局，並建議投訴人聯絡該辦公室
12	2024.09.02	Ms Fung	消防處	投訴元洲仔里附近的緊急車輛通道被阻塞	• 2024.09.02：投訴人提出投訴。消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現緊急車輛通道被阻塞，並將巡查結果告知投訴人
13	2024.09.02	Ms Choi	消防處	投訴元洲仔里附近的緊急車輛通道／逃生途徑被阻塞	• 2024.09.02：投訴人提出投訴。消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現緊急車輛通道／逃生途徑被阻塞，並將巡查結果告知投訴人
14	2024.09.04	領展物業管理有限公司的 Tom Yau——負責管理宏福苑停車場	消防處	查詢領展物業管理有限公司負責範圍內、宏福苑停車場附近走廊的阻塞物（私人物品），以及是否可在走廊放置鐵馬	• 2024.09.04：查詢人以電話及電郵提出查詢 • 2024.09.05：消防處留意到電郵所附照片中的私人物品沒有阻塞緊急車輛通道，並告知一名領展職員，消防處不容許設置任何會阻塞緊急車輛通道或妨礙消防處在火警時履

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					行職責的圍欄
15	2024.09.13	Mr Leung	消防處	投訴宏志閣地下後樓梯外的發泡膠板阻塞逃生途徑	• 2024.09.13：投訴人提出投訴。消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞；消防處向管理處職員提供消防安全建議
16	2024.09.13	So Hiu Fung (蘇曉峯)	消防處	查詢使用發泡膠板遮蓋窗戶的風險	• 2024.09.13：查詢人以電話提出查詢；消防處回覆指並無特定規例規管遮蓋窗戶的物料，並請查詢人提出投訴，以便進一步調查，但查詢人沒有提出投訴
17	2024.09.18	Mr Wong	消防處[13]	投訴維修期間以非阻燃發泡膠板遮蓋窗戶作為防護措施的風險	• 2024.09.18：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.09.20：1823 將事宜交予消防處處理 • 2024.09.23：1823 將事宜交予獨立審查組處理 • 2024.09.25：消防處巡查投訴涉及的地點，並留意到獨立審查組為處理有關投訴的監管當局，消防處無

[13]獨立審查組亦接獲本個案（獨立審查組清單參考編號 8）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					須採取執法行動。由於 1823 已作轉介，消防處沒有再作轉介 • 2024.10.03：消防處將巡查結果告知投訴人
18	2024.09.30	So Hiu Fung (蘇曉峯)	消防處	查詢使用發泡膠板遮蓋窗戶的風險	• 2024.09.30：查詢人以電話提出查詢；消防處回覆指消防處並無特定規例規管遮蓋窗戶的物料，並請蘇先生向屋宇署查詢是否有任何適用規例或可否檢查有關物料
19	2024.10.04	宏福苑業主立案法團管理委員會的 Benny Mak（麥志雄）	消防處	查詢大部分窗戶被高度易燃的發泡膠板遮蓋的事宜，並尋求消防處協助進行實地巡查、物料測試、為居民、工人、供應商及物業管理代理安排防止火警發生的培訓，以及火警演習	• 2024.10.04：查詢人以電郵提出查詢 • 2024.10.06：消防處向業主立案法團及管理處的聯絡人留下語音訊息，其後與查詢人通電話；查詢人透露，所有單位的窗戶均被發泡膠板遮蓋。消防處提供消防安全建議，並建議他就發泡膠板事宜向屋宇署徵詢意見、就棚架工程安全向勞工處徵詢意見、指示管理處敦促承建商就吸煙問題嚴格執行地盤施工管理，以及透過管理處向消防處

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					申請舉行火警演習 • 2024.10.19：大埔消防局人員在宏福苑舉行火警演習／防火講座
20	2024.10.11	Lai Hung Kit（黎鴻傑）及 Mrs Lai	消防處	投訴／查詢宏福苑遺留垃圾及工人吸煙問題所涉及的火警風險	• 2024.10.11：投訴人／查詢人以電郵提出投訴／查詢 • 2024.10.14：消防處以電話聯絡管理處職員，建議加強保安巡邏及地盤管理，禁止工人吸煙；管理處職員同意與工程承建商保持緊密溝通，確保所有工人獲告知有關安全建議；消防處以電郵回覆查詢人，告知已採取的行動及宏福苑管理處作出的保證
21	2024.10.16	Lee Kwok Hung (李國鴻)	消防處	查詢是否有必要按樓宇保養及修葺合約修理防煙門，因為如防煙門不符合消防處標準，消防處亦可能要求更換	• 2024.10.16：查詢人以電話提出查詢；消防處回覆指查詢人可參閱屋宇署網站上有關防煙門的規例，並向查詢人提供消防處樓宇改善支援中心的聯絡資料
22	2024.10.16	Lee Kwok Hung (李國鴻)	消防處	查詢其單位所有窗戶均被發泡膠板遮蓋的事宜	• 2024.10.16：李先生稱曾以電話提出查詢，而消防處於兩星期後回覆，並無規例規管窗戶遮蓋物

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 消防處沒有李先生來電及消防處回電答覆的紀錄
23	2024.11.17	匿名人士	消防處	投訴涉及逃生途徑的火警危險，並提供天台太陽能板的照片	• 2024.11.17：投訴人透過 1823 提出投訴；該投訴獲轉介消防處 • 2024.11.19：消防處巡查投訴涉及的地點，並留意到獨立審查組為處理有關投訴的監管當局，消防處無須採取執法行動 • 2024.11.20：要求 1823 將個案轉介獨立審查組
24	2024.11.19	匿名人士	消防處	投訴天台太陽能板阻塞逃生途徑	• 2024.11.19：投訴人透過 1823 提出投訴；該投訴獲轉介消防處及獨立審查組；消防處巡查投訴涉及的地點，並留意到獨立審查組為處理有關投訴的監管當局，消防處無須採取執法行動 • 2024.11.20：要求 1823 將個案轉介獨立審查組
25	2024.12.23	Mr Cheung	消防處	投訴宏盛閣 603 室附近樓梯平台的逃生途徑被阻塞	• 2024.12.23：投訴人提出投訴；消防處巡查投訴涉及的地點，沒有發現逃生途徑被阻塞，並將巡查結果

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					告知投訴人
26	2025.11.12	莊先生	消防處[14]	就工人在外部棚架進行修葺工程時吸煙的問題向勞工處提出查詢，並將副本抄送至衞生署控煙酒辦公室、屋宇署及消防處	• 2025.11.12：查詢人以電郵向勞工處提出查詢，並將副本抄送至控煙酒辦公室、屋宇署及消防處 • 2025.11.14：消防處以電郵回覆，解釋建築地盤的「地盤安全」及「吸煙活動」不屬消防處管轄範圍
27	2025.11.19	Mr Lam	消防處	投訴宏仁閣 1503 及 1504 室附近的逃生途徑被阻塞	• 2025.11.19：投訴人提出投訴；消防處巡查投訴涉及的地點，並就阻塞逃生途徑發出兩張消除火警危險通知書；有關違規情況於同日消除 • 2025.11.20：消防處將巡查結果告知投訴人

[14] 勞工處亦接獲本個案（勞工處清單參考編號 34）。

向民政事務總署提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.02.09	Danny Sing（代表本人及其他業主）	民政事務總署（「民政總署」）	投訴 2024.01.28 業主大會的各項問題，包括出席人數、選用宏業的事宜，以及處理業主提問的方式	• 2024.02.09：投訴人向民政總署提出投訴 • 2024.02.16：民政總署轄下大埔民政事務處（「民政處」）跟進個案，並聯絡投訴人，徵求其同意將個案轉交業主立案法團作進一步處理；投訴人同意 • 2024.02.19：民政處聯絡業主立案法團主席，敦促他履行《建築物管理條例》（第 344 章）（「《建管條例》」）下召開及舉行業主大會的責任 • 2024.02.23：民政處致函業主立案法團主席，重申主席根據《建管條例》召開及舉行業主大會的責任。民政處聯絡投訴人，告知跟進進度 • 2024.03.05：民政處以勸喻信敦促業主立案法團主席遵守《建管條例》中有關應不少於 5%業主要求召開業主

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					大會的條文。同日，業主立案法團回覆指沒有收到業主就有關事項提出的投訴，並歡迎業主以非匿名方式提出投訴及建議。業主立案法團向民政處提供其致業主大會召集人的回覆副本 • 2024.03.14：民政處向物業管理公司跟進出席人數。該公司一名經理回覆指數字根據當日登記紀錄計算 • 2024.03.19：民政處書面告知投訴人，已收到業主立案法團的回覆副本，並徵求投訴人同意向業主立案法團披露其個人資料，以便法團聯絡投訴人跟進。根據民政處紀錄，投訴人沒有回覆 • 2024.03.25：民政處再向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他履行《建管條例》下召開及舉行業主大會的責任 • 2024.04.09：民政處再以另一封勸喻信聯絡業主立案法團主席，敦促他履行《建管條例》下召開及舉行業主大

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					會的責任
2	2024.02.26	Tony Ja （代表本人及其他業主）	民政總署	投訴 2024.01.28 業主大會的出席人數、透明度問題，以及選用牌照存疑的宏業的事宜	• 2024.02.26：投訴人向多個政府部門提出投訴 • 2024.03.06：政務司司長辦公室要求民政總署跟進個案 • 2024.03.19：民政處在回覆中指出：(i)知悉有關承建商牌照的查詢已向相關部門提出；及(ii) 徵求投訴人提供進一步個人資料（姓名及單位資料），並徵求其同意向業主立案法團披露，以便法團聯絡投訴人跟進。根據民政處紀錄，投訴人沒有回覆
3	2024.03.04	匿名人士	民政總署	投訴宏福苑保安員沒有查核身分證明便讓陌生人進入	• 2024.03.05：民政處確認收到投訴，並開立個案檔案 • 2024.03.07：民政處跟進及處理個案 • 2024.03.15：民政處告知 1823 平台（「1823」），已向業主立案法團提出事宜
4	2024.03.11	Jason Yip （代表本人及其他業主）	民政總署	投訴承建商資格、涉事各方之間的關係、就招標程序的關注，以及業主立案	• 2024.03.11：投訴人向民政總署等提出投訴 • 2024.03.19：民政處聯絡投訴人，告

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
			15	法團處理相關事宜的方式	知已就召開特別業主大會的要求採取行動並與業主立案法團跟進。就其他關注事項，民政處留意到投訴人亦向市區重建局、房屋局、房屋署及廉政公署提出，民政處另致函相關當局，即市區重建局、競爭事務委員會、房屋局及屋宇署，提請關注投訴及作適當跟進 • 2024.03.19：葉先生向民政處發送兩封跟進電郵，查詢業主立案法團主席處理不少於5%業主要求召開業主大會的方式；亦查詢如法團在宏業牌照續期前簽署任何合約／文件，法團是否須承擔任何責任等；並詢問如維修工程開始後屋宇署拒絕牌照續期申請，如何避免爭議、損失及損害 • 2024.03.21：民政處確認收到兩封電郵 • 2024.03.25：民政處進一步以口頭方

[15]屋宇署（屋宇署清單參考編號9）亦接獲本個案。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					式聯絡市區重建局，跟進維修合約的審批進度。市區重建局表示，業主立案法團已向該局提交維修合約，但尚未獲批准 • 2024.03.27、2024.03.28 及 2024.04.02：民政處嘗試致電業主立案法團主席不果 • 2024.04.02：民政處向物業管理公司查詢維修合約及業主要求召開特別業主大會事宜的最新進展 • 2024.04.08：民政處再向業主立案法團主席跟進居民有關召開業主大會要求的投訴，並要求在大會舉行前不要簽訂維修合約；主席確認知悉有關要求 • 2024.04.09：收到業主多項投訴後，民政處再發出勸喻信，敦促業主立案法團主席履行召開及舉行業主大會的責任 • 2024.04.10：民政處向要求召開特別業主大會的召集人提供最新情況，表

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					示已要求業主立案法團主席根據《建管條例》履行召開業主大會的責任 • 2024.04.10：與多方進行一系列跟進工作後，民政處向投訴人作出詳盡答覆：(i) 說明《建管條例》及相關工作守則的要求；(ii) 提供大廈管理免費法律諮詢服務資料，供投訴人尋求法律意見。民政處亦告知投訴人其跟進工作，包括多次敦促業主立案法團主席遵守《建管條例》，並要審慎處理簽訂合約的事宜
5	2024.03.17	Dr Lau Chung Man	民政總署[16]	投訴會議出席人數、鴻毅過往定罪紀錄，以及鴻毅與宏業之間的關係	• 2024.03.17：投訴人向民政總署、市區重建局、屋宇署及地政總署提出投訴 • 2024.03.26：民政處發出確認收妥通知 • 2024.04.16：民政處在簡覆中告知投訴人，跟進工作正在進行；投訴人同

[16]本個案亦送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 10）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					日再發送電郵 • 2024.05.03：民政處檢視 2024.03.14 的口頭查詢報告，報告記錄會議紀錄所列出席人數為 595，而民政處人員在會議開始時聽到宣布的人數為 293。報告記錄經理解釋，指數字來自電腦登記紀錄。沒有證據支持投訴人的指稱。民政處其後作出詳盡答覆：(i) 透過解釋《建管條例》有關委任代表及 5%業主要求召開業主大會的條文，回應投訴人的關注，並提供大廈管理免費法律諮詢服務供投訴人考慮；(ii) 報告該處為協助業主提出召開大會要求而採取的行動，包括發出勸喻信；(iii) 解釋該處知悉召集人最近已撤回要求，並會就宏福苑大廈管理事宜繼續與業主立案法團保持聯絡
6	2024.03.23	Dr Lau Chung Man	民政總署	投訴出席人數、鴻毅過往定罪紀錄，以及鴻毅與宏業之間的關係	• 2024.03.23：投訴人向民政及青年事務局局長辦公室及民政總署提出投訴 • 2024.03.26：民政處跟進及處理個案

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.04.16：民政處回覆指正在跟進投訴 • 2024.05.03：民政處檢視 2024.03.14 的口頭查詢報告，報告記錄會議紀錄所列出席人數為 595，而民政處人員在會議開始時聽到宣布的人數為 293。報告記錄經理解釋，指數字來自電腦登記紀錄。沒有證據支持投訴人的指稱。民政處其後作出詳盡答覆：(i) 透過解釋《建管條例》有關委任代表及 5%業主要求召開業主大會的條文，回應投訴人的關注，並提供大廈管理免費法律諮詢服務供投訴人考慮；(ii) 報告該處為協助業主提出召開大會要求而採取的行動，包括發出勸喻信；(iii) 解釋該處知悉召集人最近已撤回要求，並會就宏福苑大廈管理事宜繼續與業主立案法團保持聯絡
7	2024.03.30	林景東及胡錦輝	民政總署	投訴 2024.01.28 業主大會的異常情況，包括出席人	• 2024.03.30：投訴人向業主立案法團主席提出投訴，並將副本抄送至民政

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
				數、業主立案法團處理業主提問的方式，以及業主要求召開特別業主大會的事宜	處等 • 2024.04.08：民政處致電業主立案法團主席，反映收到多項涉及業主要求召開業主大會的投訴。民政處要求主席在業主大會舉行前不要簽訂任何維修合約 • 2024.04.09：民政處確認收到投訴。同日，民政處再向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他履行《建管條例》下召開及舉行業主大會的責任 • 2024.04.10：民政處致電胡先生，跟進 2024.03.30、2024.04.05 及 2024.04.08 的投訴。民政處解釋，已聯絡業主立案法團主席，敦促他履行《建管條例》下召開及舉行業主大會的責任 • 2024.04.24：進一步跟進後，民政處得悉業主要求召開特別業主大會的要求已被撤回 • 2024.04.30：民政處向投訴人回覆，表示已敦促業主立案法團主席按《建

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					管條例》要求召開業主大會；該處得悉召集人已撤回召開大會的要求；該處會就宏福苑大廈管理事宜繼續與業主立案法團保持聯絡
8	2024.04.05	林景東及胡錦輝	民政總署	投訴 2024.01.28 的業主大會，包括出席人數、業主立案法團處理業主提問的方式，以及業主要求召開特別業主大會的事宜	• 2024.04.05：投訴人向民政處及市區重建局提出投訴 • 2024.04.08：投訴人發送跟進電郵。同日，民政處致電業主立案法團主席，跟進收到多項涉及業主聯名要求召開業主大會的投訴。民政處要求主席在業主大會舉行前不要簽訂任何維修合約 • 2024.04.09：民政處確認收到電郵 • 2024.04.10：民政處致電胡先生，跟進 2024.03.30、2024.04.05 及 2024.04.08 的投訴。該處解釋，已敦促業主立案法團主席盡快召開業主大會，及其根據《建管條例》須履行的相關責任 • 2024.04.24：經進一步跟進後，民政

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					處得悉召集人已撤回召開特別業主大會的要求 • 2024.05.03：民政處向投訴人回覆，表示已透過勸喻信敦促業主立案法團主席根據《建管條例》召開及舉行業主大會；該處得悉要求召開大會的林先生已撤回要求；該處會繼續與業主立案法團保持聯絡，並按情況提供適切協助
9	2024.04.08	林景東及胡錦輝	民政總署	投訴 2024.01.28 的業主大會，包括出席人數、處理業主提問的方式，以及業主要求召開特別業主大會的事宜	• 2024.04.08：投訴人向民政處等提出投訴 • 2024.04.08：民政處致電業主立案法團主席，跟進收到多項涉及業主要求召開業主大會的投訴。民政處要求主席在業主大會舉行前不要簽訂任何維修合約 • 2024.04.10：民政處致電胡先生，告知已聯絡業主立案法團主席，敦促他按《建管條例》的要求召開業主大會 • 2024.04.12：民政處聯絡業主立案法

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					團主席，查詢維修合約事宜，並敦促他履行《建管條例》下召開業主大會的責任 • 2024.04.16：民政處向市區重建局一名陳先生跟進，查詢宏福苑維修工程申請的處理進度 • 2024.04.24：經進一步跟進後，民政處獲業主立案法團主席告知召集人已撤回召開特別業主大會的要求 • 2024.05.03：民政處向投訴人回覆，表示已透過勸喻信敦促業主立案法團主席根據《建管條例》召開及舉行業主大會；該處得悉要求召開大會的林先生已撤回要求；該處會繼續與業主立案法團保持聯絡，並按情況提供適切協助
10	2024.04.16	Dr Lau Chung Man	民政總署	投訴宏業的表現	• 2024.04.16：投訴人向市區重建局提出投訴；該投訴與投訴人於2024.03.17 提出的投訴（見參考編號5）使用相同電郵標題。民政總署為抄送部門之一

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.04.20：投訴人再向市區重建局提出投訴。民政總署為抄送部門之一 • 2024.04.22：民政處跟進個案 • 2024.05.03：民政處就投訴人於 2024.03.17 及 2024.03.23 提出的投訴作出詳盡答覆
11	2024.06.05	匿名人士（身分標示為陳生）	民政總署	投訴維修工程的付款安排	• 2024.06.05：投訴人向民政處提出投訴 • 2024.06.07：民政處確認收到投訴 • 2024.07.04：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.07.21：民政處致電業主立案法團主席，跟進維修工程最新情況等事宜 • 2024.07.29：民政處作出回覆，提請投訴人注意《建管條例》第 21 至 22 條，並記錄經該處聯絡協調後，業主立案法團管理委員會已決定延長付款時間
12	2024.06.11	李永源	民政總署	查詢維修工程的付款安排	• 2024.06.11：查詢人向行政長官辦公室提出查詢

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2024.06.21：查詢轉交民政總署 • 2024.07.03：民政處確認收到查詢 • 2024.07.12：民政處向查詢人作出詳盡答覆，解釋維修多層大廈公用地方是業主的共同責任等事宜 • 2024.07.25：查詢人進一步提出，業主立案法團主席沒有遵守規則及規例，包括應不少於 5%業主要求召開及舉行特別業主大會，以及選用外牆物料的事宜 • 2024.07.29：民政處向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他履行應不少於 5%業主要求召開及舉行業主大會的責任，並要求他向業主提供樓宇維修資料，以釋除疑慮 • 2024.08.06：民政處向業主立案法團主席發出信件，表示知悉會議通告已發出 • 2024.08.15：民政處致電業主立案法團主席，跟進 2024.08.14 的管理委員會會議；該會議討論 2024.09.06 特別

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					業主大會的安排。民政處告知主席，該處正與中華基督教會馮梁結紀念中學（「該學校」）聯絡，商討使用該學校作為大會場地 • 2024.08.23：民政處向投訴人作出詳盡答覆，告知經該處聯絡協調後，將於 2024.09.06 舉行特別業主大會等事宜。就選用外牆物料的投訴，民政處向投訴人提供其各項大廈管理服務的資料，包括免費法律諮詢服務，以便投訴人就大廈公契相關條文的解釋尋求獨立法律意見
13	2024.06.15	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴業主立案法團發出的維修通告有錯誤，且資訊不足	• 2024.06.15：投訴人以電郵向民政處提出投訴 • 2024.06.20：民政處確認收到投訴 • 2024.07.03：民政處徵求投訴人同意，將投訴轉交業主立案法團並披露其個人資料；投訴人同意 • 2024.07.04：經投訴人同意，民政處致函業主立案法團跟進，並再次敦促主席履行《建管條例》下召開及舉行

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					業主大會的責任
14	2024.07.03	匿名人士	民政總署	投訴維修工程的費用	• 2024.07.03：投訴人以匿名信向民政及青年事務局局長辦公室提出投訴 • 2024.07.05：民政處跟進個案 • 2024.07.15：民政處將投訴所提出的問題轉達業主立案法團主席。由於投訴以匿名信方式提出，民政處未能回覆
15	2024.07.11	Cheung Tsz Wan	民政總署	要求協助跟進業主立案法團沒有回應索取維修工程保險及簡介會資料的要求	• 2024.07.11：投訴人以電郵向民政處提出投訴 • 2024.07.15：民政處徵求投訴人同意向業主立案法團披露其個人資料，以供跟進；民政處聯絡法團主席，追問5%業主要求召開特別業主大會及要求展示維修資料的最新進展 • 2024.07.17：投訴人不同意披露其個人資料。民政處在不披露投訴人個人資料的情況下，致電及勸喻信聯絡業主立案法團，敦促法團舉行業主大會 • 2024.07.22：民政處發出勸喻信，敦促業主立案法團主席履行《建管條

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					例》要求的召開及舉行業主大會責任 • 2024.07.26：民政處向投訴人回覆，表示業主立案法團已公布業主大會安排
16	2024.07.20	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署[17]	投訴維修工程引起及與其有關的各項事宜	• 2024.07.20：投訴人向行政長官辦公室提出投訴 • 2024.07.22：行政長官辦公室回覆指事宜已轉交發展局、民政總署及屋宇署跟進。同日，民政處向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他須按《建管條例》，應不少於 5%業主要求召開及舉行業主大會 • 2024.07.29：民政處向業主立案法團主席發出勸喻信，敦促他遵守《建管條例》，履行應不少於 5%業主要求召開及舉行業主大會的責任 • 2024.08.06：民政處向業主立案法團主席發出信件，表示知悉法團已應業主要求，決定於 2024.09.06 在該學校

[17]屋宇署（屋宇署清單參考編號 13）及獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 4）亦接獲本個案。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					舉行業主大會。民政處敦促主席遵守《建管條例》，並按規定展示會議通告 • 2024.08.15：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進 2024.08.14 舉行的管理委員會會議。民政處告知主席該處正與該學校聯絡，以確保可使用該學校作為大會場地 • 2024.08.17：投訴人向行政長官辦公室發送跟進電郵，表示難以尋找特別業主大會場地 • 2024.08.19：行政長官辦公室回覆指事宜已轉交民政總署跟進 • 2024.08.21：民政處跟進個案 • 2024.08.28 及 2024.10.04：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.10.18：民政處向投訴人作出詳盡答覆，列述該處與該學校的聯絡協調工作最終促成於 2024.09.06 在該學校舉行特別業主大會等事宜。就涉及大廈公契詮釋的事宜，民政處向投訴

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					人提供免費法律諮詢服務資料，供其尋求獨立法律意見 • 獨立審查組已另行跟進事宜
17	2024.07.24	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴業主立案法團發出的問卷構成騷擾	• 2024.07.24：投訴人向業主立案法團主席、民政處及其他人士提出投訴 • 2024.07.30：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.08.23：民政處向投訴人作出詳盡答覆，說明(i) 該處在大廈管理事宜的角色；及(ii) 如業主感到被恐嚇或人身安全受到威脅，應聯絡相關執法機關
18	2024.07.26	張先生	民政總署	投訴與維修工程有關及由其引起的各項事宜（包括舉行特別業主大會），並要求將事宜轉介民政及青年事務局	• 2024.07.26：投訴人透過 1823 提出投訴；民政及青年事務局要求 1823 將事宜轉介民政總署 • 2024.07.29：1823 將事宜交予民政總署跟進 • 2024.07.31：民政處跟進個案 • 2024.08.06：民政處聯絡投訴人，告知該處就舉行特別業主大會所作的聯絡協調工作，包括爭取合適場地。該

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					處告知投訴人，特別業主大會安排將於短期內公布。民政處負責人員（柯煒妍女士）向投訴人提供直接聯絡電話，方便其進一步查詢大廈管理事宜。投訴人同意結束其 1823 個案。經投訴人同意，民政處向 1823 回覆指個案將由該處直接處理
19	2024.07.26	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴棚架的潛在風險	• 2024.07.26：投訴人向物業管理公司及業主立案法團主席提出投訴，並將副本抄送至民政處；同日，民政處致電主席，敦促他採取預防措施。通話中，主席表示會聯絡承建商，到投訴人的單位檢查。民政處向投訴人回覆，告知已協助提請主席關注事宜。民政處徵求黎先生同意向管理委員會披露其個人資料，以便安排到其單位進行實地檢查。根據民政處紀錄，黎先生沒有回覆
20	2024.07.29	Tsz Wan Cheung	民政總署	投訴 2024.06.27 業主立案法團會議紀錄與 2024.07.27 公布的通告內	• 2024.07.29：投訴人向民政處提出投訴 • 2024.08.08：民政處向投訴人作出簡

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
				容不一致	覆 • 2024.08.28：民政處向投訴人作出詳盡答覆，說明(i) 該處在大廈管理事宜的角色；及(ii) 該處已與業主立案法團跟進事宜
21	2024.07.29	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴擅自更改建築材料	• 2024.07.29：投訴人向物業管理公司及業主立案法團主席提出投訴，並將副本抄送至民政處及市區重建局 • 2024.08.08：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.08.28：民政處向投訴人作出詳盡答覆，說明(i) 該處在大廈管理事宜的角色；及(ii) 該處已聯絡業主立案法團，要求作進一步處理
22	2024.08.05	匿名人士	民政總署	投訴業主立案法團主席拒絕召開特別業主大會	• 2024.08.05：投訴人透過 1823 提出投訴，1823 交予民政總署處理 • 2024.08.06：民政處向業主立案法團主席發出信件，表示知悉法團已應業主要求，決定於 2024.09.06 在該學校舉行業主大會。民政處敦促主席遵守《建管條例》，並按規定展示會議通

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					告 • 2024.08.08：民政處跟進個案 • 2024.08.13：民政處透過 1823 回覆，告知投訴人：(i) 該處就有關事項所作的聯絡協調工作；及(ii) 業主立案法團已決定於 2024.09.06 舉行特別業主大會 • 2024.08.15：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進 2024.08.14 舉行的管理委員會會議。民政處告知主席該處正與該學校聯絡，以確保可使用該學校作為大會場地
23	2024.08.26	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	查詢委任代表文書的有效性，並投訴問卷事宜；要求民政處敦促業主立案法團主席在委任代表文書收集箱加設閉路電視監察	• 2024.08.26：投訴人以電郵及電話向民政處提出投訴。民政處解釋，《建管條例》沒有就問卷作出規定 • 2024.08.30：民政處向投訴人作出詳盡答覆，表示填寫問卷屬自願，並已將投訴人加設閉路電視監察的要求轉達業主立案法團主席
24	2024.08.28	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	民政總署	投訴密封的委任代表文書收集箱可能遭未經授權開	• 2024.08.28：投訴人向物業管理公司提出投訴，並將副本抄送至民政處

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
				啟，原因為多份授權書一夜之間失蹤	• 2024.09.03：民政處向投訴人回覆，告知《建管條例》沒有就處理委任代表文書收集箱作出規定
25	2024.08.31	匿名人士	民政總署[18]	投訴棚架造成的盜竊風險	• 2024.08.31：投訴人以電郵向多個部門提出投訴，包括 1823、警方、市區重建局及民政總署 • 2024.09.03 及 2024.09.04：民政處跟進個案 • 2024.09.27：民政處確認收到投訴，並表示警方亦為投訴收件人，會就事宜作出回覆
26	2024.09.02	Mrs. Lai	民政總署	查詢 2024.09.06 特別業主大會的惡劣天氣安排	• 2024.09.02：查詢人以電郵向民政處提出查詢 • 2024.09.03：民政處與業主立案法團、物業管理公司及警方討論 2024.09.06 特別業主大會的後勤安排。討論中，民政處建議法團及時向業主公布大會安排及程序，包括惡劣天氣下的安排

[18]警方亦接獲本個案（警方清單參考編號 1）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.09.04 至 2024.09.06：民政處以電話與查詢人溝通，回應其有關委任代表安排及大會程序的查詢。民政處亦告知查詢人，會與業主立案法團協調惡劣天氣安排 • 2024.09.06：查詢人再向民政處發送電郵，投訴各項事宜，包括委任代表及 2024.09.06 特別業主大會的惡劣天氣安排 • 2024.09.11：民政處作出詳盡答覆，記錄相關問題已於 2024.09.04 至 2024.09.06 致電解釋
27	2024.09.03	Tsui Moon-come (徐滿柑)	民政總署	投訴一名區議會議員支持業主立案法團時任管理委員會	• 2024.09.03：投訴人在於 2024.09.06 舉行的特別業主大會前，向民政及青年事務局及民政總署提出投訴 • 2024.09.04 及 2024.10.09：民政處作出簡覆 • 2024.10.18：民政處向投訴人作出詳盡答覆：(i) 表示該處人員出席 2024.09.06 特別業主大會，會上業主通過決議選出新一屆管理委員會；

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					(ii) 按既定做法，請投訴人向大埔區議會提出有關區議員的投訴；及(iii) 列述《建管條例》有關委任代表投票的條文
28	2024.09.30	陳球強	民政總署	查詢 2024.09.06 特別業主大會的現場情況，以及《建管條例》中有關管理委員會的條文	• 2024.09.30：投訴人以電郵向民政處提出投訴 • 2024.10.02：民政處向投訴人作出簡覆 • 2024.10.10：民政處根據出席特別業主大會的該處人員報告，作出詳盡答覆。回覆提及業主不滿大會因場地所分配時間屆滿而須結束，亦記錄該處與該學校管理層協調促成延長場地使用時間，以及《建管條例》有關管理委員會的條文
29	2025.01.07	Cheung Ho Wai [sic] Andy	民政總署[19]	投訴窗台可能涉及的額外工程相關的各項事宜	• 2025.01.07：投訴人以信件向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等 • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴

[19]獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 26）及警方（警方清單參考編號 2）亦接獲本個案。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
30	2025.01.14	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴維修工程的保險詳情不足	• 2025.01.14：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等 • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
31	2025.01.16	Cheung Ho Wan Andy	民政總署[20]	要求釐清所附會議紀錄	• 2025.01.16：查詢人向業主立案法團管理委員會提出查詢，並將副本抄送至民政處等[21] • 2025.02.12：民政處將本查詢及查詢人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進查詢人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，查詢人並非業主，故法團沒有責任回覆
32	2025.01.21	Cheung Ho	民政總署	要求進一步釐清日常保養	• 2025.01.21：查詢人向業主立案法團

[20]本個案亦送交獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 27）。

[21]本查詢以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本查詢的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
		Wan Andy		及維修工程的事宜	管理委員會提出查詢，並將副本抄送至民政處等[22] • 2025.02.12：民政處將本查詢及查詢人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進查詢人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，查詢人並非業主，故法團沒有責任回覆
33	2025.01.22	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴擅自更換防水物料	• 2025.01.22：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[23] • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢

[22]本查詢以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本查詢的紀錄。

[23]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
34	2025.01.22	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴維修進度延誤	• 2025.01.22：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[24] • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投

[24]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
35	2025.01.24	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴業主立案法團決定取消現有工程項目，以支付因承建商本身疏忽而須進行的維修工程費用	• 2025.01.24：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[25] • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆

[25]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
36	2025.01.27	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴擅自更換防水物料、承建商保險過期，以及做法存疑	• 2025.01.27：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[26] • 2025.02.12：民政處將本投訴及投訴人在此期間提出的其他投訴和查詢（見參考編號 29 至 36）轉達業主立案法團。民政處要求法團回覆時將副本抄送至該處 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，跟進投訴人提出的一系列投訴／查詢。就保險事宜，法團表示承建商保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告。法團亦表示，投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆
37	2025.02.01	Cheung Ho Wan Andy	民政總署[27]	投訴承建商缺乏保險	• 2025.02.01：投訴人向民政總署、市區重建局及物業管理業監管局提出投訴 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法

[26]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

[27]本個案亦送交警方（警方清單參考編號 3）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					團主席，敦促法團與投訴人溝通；就保險事宜，法團稱承建商的維修工程保險有效，並已於 2025.02.04 張貼通告；法團表示投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆 • 2025.02.21：民政處向投訴人作出詳盡答覆，告知(i) 法團為跟進其投訴／查詢而徵求投訴人提供個人資料；(ii) 每周工程進度會議的詳情；及 (iii) 業主根據《建管條例》要求法團主席舉行特別業主大會的權利等
38	2025.02.01	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴外牆維修工程所用物料	• 2025.02.01：投訴人向市區重建局提出投訴，並將副本抄送至民政總署等[28] • 2025.02.06：民政處向投訴人作出簡覆 • 2025.02.21：民政處向投訴人作出詳盡答覆，回應本投訴及另外兩宗於 2025.02.11 及 2025.02.14 提出的投

[28]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					訴。民政處告知投訴人，已將其關注事項轉達業主立案法團，法團曾聯絡投訴人索取進一步資料，但沒有收到回覆
39	2025.02.11	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴處理保險文件的方式	• 2025.02.11：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等 • 2025.02.12：民政處聯絡業主立案法團主席，敦促法團與投訴人溝通；就保險事宜，法團稱承建商的維修工程保險當時有效，並已於 2025.02.04 張貼通告；法團稱投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆 • 2025.02.21：民政處向投訴人作出詳盡答覆，回應本投訴及另外兩宗於 2025.02.01 及 2025.02.14 提出的投訴。民政處告知投訴人，已將其關注事項轉達業主立案法團，法團曾聯絡投訴人索取進一步資料，但沒有收到回覆

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
40	2025.02.13	李小姐	民政總署	投訴缺乏合約保險、擅自更換防水物料及其他不妥當的行為	• 2025.02.13：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.02.14：投訴交予民政總署處理 • 2025.02.21：民政處以口頭方式聯絡投訴人跟進問題 • 2025.02.25：民政處告知 1823，投訴人同意個案已獲處理
41	2025.02.14	Cheung Ho Wan Andy	民政總署[29]	投訴擅自更換防水物料	• 2025.02.14：投訴人向業主立案法團提出投訴，並將副本抄送至民政處等。民政處早前已於 2025.02.12 聯絡法團主席，敦促法團與投訴人溝通；就保險事宜，法團稱承建商的維修工程保險當時有效，並已於 2025.02.04 張貼通告；法團稱投訴人並非業主，故法團沒有責任回覆 • 2025.02.21：民政處向投訴人作出詳盡答覆，回應本投訴及另外兩宗於 2025.02.01 及 2025.02.11 提出的投訴。民政處告知投訴人，已將其關注

[29]警方亦接獲本個案（警方清單參考編號 4）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					事項轉達業主立案法團，法團曾聯絡投訴人索取進一步資料，但沒有收到回覆
42	2025.02.22	Mrs Lai	民政總署	投訴建築工人在棚架上吸煙	• 2025.02.22：投訴人以電郵向民政處提出投訴 • 2025.02.22：民政處聯絡物業管理公司，跟進收到的吸煙投訴。物業管理公司表示亦收到類似投訴，並會向宏業反映情況。同日，民政處從投訴人得悉，她已聯絡其他負責此事的執法部門，而發給民政處的電郵僅供知悉及參考 • 2025.02.24：民政處向投訴人回覆，建議她向業主立案法團或勞工處反映有關建築地盤安全的問題
43	2025.03.12	匿名人士（身分被識別為李小姐）	民政總署	投訴 2025.03.12 特別業主大會的預告時間短促，並要求延期舉行	• 2025.03.12：投訴人透過 1823 提出投訴，投訴被交予民政總署處理 • 2025.03.12：民政處聯絡業主立案法團主席，轉達投訴中提及的關注事項。主席回覆，考慮到延期會令維修工程再度延誤，除非提供進一步理

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					由，否則特別業主大會將如期舉行
44	2025.03.19	Cheung Ho Wan Andy	民政總署	投訴外牆維修工程所用物料，並指稱業主立案法團成員圍標	• 2025.03.19：投訴人向業主立案法團管理委員會提出投訴，並將副本抄送至民政處等[30] • 2025.03.20：投訴人向民政處發送電郵，指稱有圍標 • 2025.03.26：民政處聯絡競爭事務委員會，確保委員會知悉有關投訴 • 2025.03.27：競爭事務委員會向民政處確認，已收到投訴
45	2025.06.18	胡女士	民政總署	投訴外牆維修工程導致單位受損	• 2025.06.18：投訴人致電行政長官辦公室提出投訴 • 2025.06.25：民政總署被求跟進個案。民政處聯絡物業管理公司，了解其處理投訴的機制 • 2025.06.30 及 2025.07.02：民政處嘗試聯絡投訴人以跟進投訴但不果 • 2025.07.07：民政處致電投訴人。經投訴人同意，該處聯絡業主立案法團

[30]本投訴以信件提出，據稱已抄送至警方。然而，警方沒有收到本投訴的紀錄。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					主席及物業管理公司，以作跟進。物業管理公司確認已收到個案，並表示獨立工程監督會到訪單位作評估 • 2025.07.10：民政處透過 1823 向投訴人作出書面回覆，並向行政長官辦公室報告有關情況

向獨立審查組提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.02.21	陳智森	獨立審查組	投訴宏業的違規行為	• 2024.02.21：投訴人向獨立審查組提出投訴 • 2024.02.23：獨立審查組聯絡屋宇署，查核宏業的註冊狀況；屋宇署作出詳盡答覆 • 2024.03.01：獨立審查組回覆指將盡快作出答覆 • 2024.03.12：獨立審查組作出簡覆 • 2024.03.25：獨立審查組回覆，由於該組沒有參與招標程序，建議投訴人向市區重建局或業主立案法團查詢「招標妥」計劃／招標程序。如懷疑有圍標，則建議向競爭事務委員會舉報。獨立審查組亦表示，如有需要，可作轉介
2	2024.06.19	馬女士	獨立審查組	投訴維修工程欠缺透明度	• 2024.06.19：投訴人透過 1823 平台（「1823」）提出投訴 • 2024.06.28：獨立審查組以電話回覆投訴人

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
3	2024.06.22	羅女士	獨立審查組	查詢維修工程是否由房屋署要求進行	• 2024.06.22：查詢人透過 1823 提出查詢 • 2024.07.02：獨立審查組以電話回覆查詢人
4	2024.07.20	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	獨立審查組[31]	投訴招標程序、簽訂合約、未經所有持份者一致同意選用外牆瓷磚的事宜，並關注業主承受的財政負擔	• 2024.07.20：投訴人向行政長官辦公室提出投訴，並將副本抄送至政務司司長辦公室及申訴專員等 • 2024.07.24：投訴轉介獨立審查組 • 2024.08.02：獨立審查組作出簡覆 • 2024.08.09：投訴人進一步投訴在遊樂場附近卸下建築材料時引致的安全問題 • 2024.08.12：獨立審查組作出簡覆 • 2024.09.07：投訴人向獨立審查組發送電郵表示感謝 • 2024.09.11：獨立審查組回覆指該組已與市區重建局討論投訴人關注的事宜，並會按情況就遵從強制驗樓計劃提供指引。獨立審查組亦建

[31]屋宇署（屋宇署清單參考編號 13）及民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 16）亦接獲本個案。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					議投訴人聯絡市區重建局，以取得該局各項財政援助計劃的資料
5	2024.08.11	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	獨立審查組[32]	投訴建築地盤有人吸煙	• 2024.08.11：投訴人向獨立審查組及消防處提出投訴，並將副本抄送至市區重建局、民政事務總署及勞工處 • 2024.10.22：獨立審查組就有關事宜向鴻毅／註冊檢驗人員發出地盤安全提示，並要求註冊檢驗人員進行地盤安全評估 • 2024.10.28：獨立審查組進行實地視察，跟進吸煙事宜
6	2024.08.28	程先生	獨立審查組	投訴缺乏有關樓宇維修工程的公眾教育	• 2024.08.28：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.09.06、2024.09.17 及 2024.10.18：獨立審查組曾嘗試致電投訴人不果 • 2024.10.31：多次致電未果後，獨立審查組以語音訊息向投訴人就強

[32]本個案亦送交消防處（消防處清單參考編號 11）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					制驗樓計劃的資料作出回覆
7	2024.09.17	匿名人士	獨立審查組	查詢使用發泡膠板是否符合規定	• 2024.09.17：查詢人透過 1823 提出查詢 • 2024.09.25：獨立審查組因應查詢進行實地視察 • 2024.09.27：獨立審查組向 1823 回覆指該組已聯絡負責的鴻毅／註冊檢驗人員，以取得進一步詳情。同時，1823 告知獨立審查組，查詢人沒有提供聯絡資料供進一步跟進。由於已收到另一宗涉及同一問題的查詢，個案其後被終結 • 2024.10.09 及 2024.10.22：獨立審查組因應查詢聯絡註冊檢驗人員 • 2024.10.28：獨立審查組因應查詢進行實地視察
8	2024.09.23	黃先生	獨立審查組[33]	投訴使用發泡膠板	• 2024.09.23：投訴人透過 1823 提出投訴，並轉介獨立審查組、屋宇署及消防處

[33]消防處亦接獲本個案（消防處清單參考編號 17）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2024.09.25：獨立審查組因應投訴進行實地視察，其後諮詢當時的高級屋宇測量師（屋宇管制）（由屋宇署借調的顧問） • 2024.10.03：獨立審查組作出簡覆 • 2024.10.07 及 2024.11.11：獨立審查組聯絡消防處，以了解消防處對投訴的回覆 • 2024.10.22：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出電郵，提醒他履行《建築物條例》下確保工程安全的責任，並要求他立即採取行動及進行地盤安全評估 • 2024.10.28：獨立審查組再進行實地視察，跟進問題 • 2024.11.12：獨立審查組向 1823 回覆指並無有關發泡膠板阻燃標準的相關規例，並建議 1823 團隊請日後的查詢人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
9	2024.10.05	Jason Poon	獨立審查組	不同意勞工處向宏福苑居民就維修工程所用保護網要求（認可人士及註冊結構工程師作業備考 PNAP APP-70）作出的回覆	• 2024.10.05：投訴人向勞工處提出投訴，並將副本抄送至屋宇署及獨立審查組 • 2024.10.10：屋宇署要求獨立審查組就有關指稱的調查提供最新進展 • 2024.10.15：獨立審查組回覆屋宇署的查詢 • 2024.10.22：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出電郵，提醒他履行《建築物條例》下確保工程安全的責任，並要求他立即採取行動及就任何即時危險進行地盤安全評估 • 2024.10.28 及 2024.11.18：獨立審查組進行實地視察以跟進問題，包括要求提供測試報告及送貨單，以及觀察註冊檢驗人員代表及承建商進行的測試 • 2024.10.29：與勞工處討論及於 2024.10.28 進行實地視察後，獨立審查組向屋宇署回覆，當時沒有證據顯示保護網不符合阻燃要求

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
10	2024.10.11	蘇智源	獨立審查組	投訴竹棚物料懸置於行人通道上方	• 2024.10.11：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.18：獨立審查組透過 1823 將個案轉介勞工處，同步作出跟進 • 2024.10.22：獨立審查組向註冊檢驗人員發出地盤安全提示 • 2024.10.28：獨立審查組進行實地視察，跟進竹棚狀況的問題 • 2024.11.05：獨立審查組向投訴人回覆指該組已進行實地視察，並指示鴻毅／註冊檢驗人員及承建商避免在行人通道上放置大量棚架材料
11	2024.10.16	Clara Ma	獨立審查組	投訴 H 座附近的棚竹斷裂、牆身受損，以及存在易燃物料—發泡膠板	• 2024.10.16：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.18：獨立審查組透過 1823 將個案轉介勞工處同步作出跟進 • 2024.10.22：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出電郵，提醒他履行《建築物條例》下確保工程安全

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					的責任，並要求他立即採取行動及就任何即時危險進行地盤安全評估 • 2024.10.28：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.10.31：獨立審查組作出簡覆，表示已將關注事項轉達鴻毅及承建商跟進；並請投訴人提供受損牆身及斷裂棚架的確切及詳細位置 • 2024.11.08 及 2024.11.12：獨立審查組作出詳盡答覆，建議投訴人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供受損牆身的確切位置，以供獨立審查組跟進 • 2024.11.12：投訴人進一步投訴建築裝飾及冷氣機台 • 2024.11.21：獨立審查組以電話回覆
12	2024.10.17	匿名人士	獨立審查組	投訴地盤安全風險，包括大型車輛往來、工人沒有佩戴安全帽、工程產生粉塵，以及使用發泡膠板；並關注只有部分窗	• 2024.10.17：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.18：獨立審查組透過 1823 將個案轉介勞工處，同步作

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
				戶被發泡膠板遮蓋，其餘窗戶可能在打鑿工程期間受損	出跟進 • 2024.10.22：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出電郵，提醒他履行《建築物條例》下確保工程安全的責任，並要求他立即採取行動及就任何即時危險進行地盤安全評估 • 2024.10.28：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.11.07：獨立審查組回覆指該組已進行實地視察，並指示鴻毅／註冊檢驗人員及承建商確保棚架設計及搭建符合相關安全守則及要求。棚架亦須由合資格人士定期檢查，以確保居民安全。就灰塵及兒童安全問題，獨立審查組建議投訴人直接聯絡物業管理公司，讓其了解實際情況
13	2024.10.24	匿名人士	獨立審查組	投訴維修工程導致外牆出現裂縫	• 2024.10.24：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.28：獨立審查組進行跟進實地視察

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.11.01：獨立審查組要求承建商跟進；獨立審查組要求提供事件的進一步詳情及投訴人的聯絡資料，但 1823 回覆指，投訴人要求不披露其個人資料 • 2024.11.04：獨立審查組向 1823 作出詳盡答覆，建議投訴人聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供裂縫的確切位置，以供獨立審查組跟進
14	2024.10.29	陳先生	獨立審查組	投訴維修工程導致外牆出現裂縫及結構受損	• 2024.10.29：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題 • 2024.11.08：獨立審查組作出簡覆 • 2024.11.18：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.11.19：於 2024.11.18 進行跟進視察及經承建商澄清後，獨立審

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					查組向 1823 回覆指裂縫不涉及結構問題
15	2024.10.29	蔡女士	獨立審查組	投訴維修工程導致外牆出現裂縫	• 2024.10.29：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題 • 2024.11.08：獨立審查組向 1823 回覆，澄清受損／裂縫不涉及結構問題，並建議 1823 請日後的查詢人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商 • 2024.11.18：獨立審查組因應投訴視察地盤情況
16	2024.10.30	郭先生	獨立審查組	投訴維修工程導致外牆出現裂縫	• 2024.10.30：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.11.08：獨立審查組致電投訴人，澄清裂縫並非結構性裂縫，並建議投訴人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商 • 2024.11.18：獨立審查組因應投訴視察地盤情況
17	2024.10.30	匿名人士	獨立審查組	投訴維修工程導致結構受損	• 2024.10.30：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題 • 2024.11.08：獨立審查組向 1823 作出詳盡答覆，建議投訴人直接聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供裂縫的確切位置，以供獨立審查組跟進。由於提交投訴時的資料及相關詳情不完整，獨立審查組未能就本次投訴提供進一步協助 • 2024.11.18：獨立審查組因應投訴

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					視察地盤情況
18	2024.10.31	蔡女士	獨立審查組	投訴維修工程導致結構受損	• 2024.10.31：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.31：獨立審查組就有關問題向鴻毅／註冊檢驗人員發出結構安全提示，要求檢視情況及評估是否有任何即時危險或結構問題 • 2024.11.08：獨立審查組向 1823 作出詳盡答覆，建議投訴人聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供裂縫的確切位置，以供獨立審查組跟進 • 2024.11.18：獨立審查組因應投訴視察地盤情況
19	2024.11.11	陳先生	獨立審查組	投訴外牆結構欠妥之處所涉風險	• 2024.11.11：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.11.12：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出安全提示，並將副本抄送至物業管理公司，要求鴻毅／註冊檢驗人員檢視投訴事項，評估是否有任何即時危險或對公眾

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					構成安全風險 • 2024.11.18：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.11.21：於 2024.11.18 進行跟進實地視察後，根據從鴻毅／註冊檢驗人員了解的情況，獨立審查組向 1823 回覆，澄清外牆沒有觀察到明顯的結構欠妥之處，並建議投訴人聯絡業主立案法團／物業管理公司／承建商，或提供裂縫的確切位置，以供獨立審查組跟進
20	2024.11.11	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[34]	查詢宏業／鴻毅／認可人士是否已就外牆工程申請批准，以及就進行第 I 級別小型工程或改動及加建工程提交通知，並查詢該等申請及註冊檢驗人員的詳情	• 2024.11.11：查詢人向屋宇署提出查詢 • 2024.11.12：屋宇署將事宜轉介獨立審查組跟進 • 2024.11.14：查詢人跟進查詢 • 2024.11.18：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2024.12.13：查詢人跟進查詢

[34]本個案送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 16）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2025.01.20：查核紀錄後，獨立審查組回覆指該組已收到外牆修葺工程的小型工程呈交文件，並已與註冊檢驗人員進行實地視察 • 2025.01.21：查詢人進一步查詢該等申請的詳情，以及與獨立審查組一同實地視察的註冊檢驗人員身份 • 2025.01.21：獨立審查組回覆查詢人，由於註冊檢驗人員由業主立案法團委任，建議查詢人向業主立案法團索取小型工程呈交文件的詳情，包括呈交日期及註冊檢驗人員姓名 • 2025.03.17：由於業主立案法團沒有回覆，查詢人向房屋署發送跟進電郵，要求提供註冊檢驗人員資料；獨立審查組作出簡覆 • 2025.03.28：獨立審查組作出簡覆 • 2025.04.07：獨立審查組向查詢人回覆，由於註冊檢驗人員由業主立案法團委任，獨立審查組不宜向第

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					三方披露相關資料
21	2024.11.12	Clara Ma	獨立審查組	就維修工程中涉及建築裝飾及冷氣機台工程的額外費用等不當情況提供意見	• 2024.11.12：獨立審查組收到意見 • 2024.11.21：獨立審查組以電話回覆
22	2024.11.18	Tsui Moon-come (徐滿柑)	獨立審查組	投訴外牆狀況	• 2024.11.18：投訴人經 1823 提出投訴 • 2024.11.18：獨立審查組進行跟進視察。外牆被棚架遮蓋，未能直接檢視 • 2024.11.27：獨立審查組回覆指該組已與鴻毅／註冊檢驗人員及承建商進行實地視察。根據顧問及承建商的評估，外牆整體狀況大致良好
23	2024.12.17	Manly Yu（代表一群業主）	獨立審查組	投訴承建商拆除外層紙皮石時過度打鑿，導致外牆部分窗楣及冷氣機承托平台的混凝土結構受損	• 2024.12.17：投訴人向房屋局提出投訴 • 2025.01.06：獨立審查組回覆，顧問已就外牆向業主立案法團提供意見，而外牆建築工程不會影響樓宇安全 • 2025.01.12：投訴人稱維修工程已影響樓宇結構，而承建商應遵守合

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					約要求 • 2025.01.20：獨立審查組回覆指顧問已就窗楣及冷氣機台向業主立案法團提供意見，而獨立審查組已提醒鴻毅／註冊檢驗人員履行強制驗樓計劃下註冊檢驗人員的職責；獨立審查組不宜評論合約詳情
24	2024.12.30	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[35]	投訴冷氣機台的修葺違反相關作業守則；承建商拆除窗楣，導致鋼筋外露；以及牆身出現裂縫	• 2024.12.30：查詢人向獨立審查組查詢冷氣機台的修葺是否違反相關作業守則，並將副本抄送至屋宇署 • 2025.01.21：獨立審查組作出簡覆 • 2025.02.10：獨立審查組向投訴人回覆指鴻毅／註冊檢驗人員已確認收到有關裂縫及鋼筋問題的關注事項。就冷氣機台及窗楣的欠妥之處，鴻毅／註冊檢驗人員表示正檢視事宜，並會向業主立案法團提交補救方案供考慮。獨立審查組亦提醒註冊檢驗人員，就《建築物條

[35]本個案亦送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 17）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					例》需要進行的任何修葺工程，須作出必要的法定申請
25	2025.01.01 & 2025.01.02	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[36]	投訴宏業可能違反《建築物條例》	• 2025.01.01 及 2025.01.02：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.02.10：獨立審查組向投訴人回覆指該組已收到外牆修葺工程的小型工程呈交文件 • 2025.02.13：投訴人提出跟進查詢 • 2025.03.28：獨立審查組向投訴人回覆指該組已收到外牆修葺工程的小型工程呈交文件。業主立案法團已委任鴻毅／註冊檢驗人員監督強制驗樓計劃下的修葺工程
26	2025.01.08	Cheung Ho Wan Andy（代表一群業主）	獨立審查組[37]	投訴工程導致冷氣機台及窗楣受損	• 2025.01.08：投訴人向業主立案法團提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組等 • 2025.01.21：獨立審查組進行跟進

[36]本個案亦送交屋宇署（屋宇署清單參考編號 17）。

[37]民政事務總署亦接獲本個案（民政事務總署清單參考編號 29）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					實地視察
27	2025.01.17	Cheung Ho Wan Andy	獨立審查組[38]	要求釐清所附會議紀錄	• 2025.01.17：查詢人向業主立案法團提出查詢，並將副本抄送至獨立審查組等 • 2025.01.21：獨立審查組回覆指查詢人提出的事項屬合約事宜，不涉及《建築物條例》，因此不屬獨立審查組職權範圍
28	2025.02.13	郭先生	獨立審查組	投訴維修工程導致單位內出現裂縫及脫灰	• 2025.02.13：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.02.18：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員及物業管理公司發送電郵，要求檢視及評估所提出的事宜 • 2025.02.19：獨立審查組告知投訴人，承建商會安排到訪單位檢視；獨立審查組向物業管理公司發送跟進電郵 • 2025.02.21：獨立審查組致電投訴

[38]民政事務總署亦接獲本個案（民政事務總署清單參考編號 31）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					人，釐清該組就維修工程的合約管理或項目管理的角色 • 2025.02.27：獨立審查組收到物業管理公司提供、關於承建商實地到訪的最新資料
29	2025.02.13	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[39]	投訴獨立審查組沒有指示承建商將受損外牆及冷氣機台恢復原狀，而是讓業主決定解決問題的方案	• 2025.02.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.02.14：獨立審查組作出簡覆 • 2025.02.22：投訴人查詢顧問所作陳述是否符合事實，並要求提供獨立審查組的書面回覆副本（如有） • 2025.02.28：獨立審查組將投訴轉達鴻毅／註冊檢驗人員 • 2025.03.04：獨立審查組作出簡覆 • 2025.03.05：獨立審查組因應投訴進行實地視察 • 2025.03.05：投訴人進一步投訴鴻毅／註冊檢驗人員的方案，並強調

[39]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 18）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					宏業有多項紀律處分紀錄 • 2025.03.08：投訴人告知房屋局、房屋署、屋宇署及獨立審查組，特別業主大會定於 2025.03.21 舉行 • 2025.03.28：獨立審查組以電郵向投訴人回覆指移除有欠妥的混凝土屬修葺程序的一部分，並受鴻毅／註冊檢驗人員監督。獨立審查組亦解釋該組就修葺方法、業主立案法團運作及大廈公契事宜所擔當的角色
30	2025.02.21	馬女士	獨立審查組	查詢維修工程的承建商保險，並反映吸煙及工人安全問題	• 2025.02.21：查詢人透過 1823 提出查詢 • 2025.02.25：查詢人透過 1823 提供補充資料；獨立審查組致電查詢人，作出解釋及提供建議 • 2025.02.27：獨立審查組就保險事宜作出詳盡答覆
31	2025.02.27	YSY	獨立審查組	查詢維修工程引致的噪音及安全風險	• 2025.02.27：查詢人向屋宇署提出查詢；屋宇署同日將事宜轉介獨立審查組，並將副本抄送至查詢人

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
			[40]		• 2025.03.05：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2025.03.07：於 2025.03.05 進行跟進視察後，獨立審查組就所關注的施工流程向查詢人回覆——外牆打鑿工程限制於每三樓層進行，建築廢料則經指定的垃圾槽排出 • 2025.03.13：獨立審查組收到電郵，感謝該組跟進及進行視察
32	2025.03.02	凌先生	獨立審查組	投訴維修工程導致內牆出現裂縫	• 2025.03.02：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.03.03：獨立審查組向鴻毅／物業管理公司發出電郵，查詢詳情 • 2025.03.12：獨立審查組以電話回覆投訴人，並詳細解釋該組的立場及角色
33	2025.03.13	Dr Lau Chung Man	獨立審查組 [41]	投訴承建商未有申請批准便進行鑽孔，導致外牆及承托冷氣	• 2025.03.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本

[40]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 19）。

[41]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 20）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
				機的混凝土板大範圍受損，以及獨立審查組的 Amanda Lau（劉嘉敏）沒有指示承建商將其恢復原狀	抄送至獨立審查組 • 2025.04.14：獨立審查組以信件回覆投訴人，表示註冊承建商已呈交第 I 級別小型工程的展開工程通知書，而獨立審查組已相應發出確認收到文件的信件。就註冊檢驗人員的詳情，獨立審查組重申，資料由業主立案法團向該組提供，並建議投訴人向業主立案法團索取所需資料
34	2025.03.18	林女士	獨立審查組	投訴建築樓宇施工質素（尤其冷氣機台內指稱結構構件的偏差）的事宜	• 2025.03.18：透過 1823 提出投訴 • 2025.03.28：獨立審查組致電投訴人，解釋該組的角色及職責。投訴人確認並理解，獨立審查組未能處理其對樓宇質素問題的關注
35	2025.05.10	陳先生 （代表一群業主）	獨立審查組	投訴冷氣機台的狀況，並查詢由哪個政府部門負責發出宏福苑的入伙紙	• 2025.05.10：投訴人透過 1823 及向香港房屋委員會提出投訴，並將副本抄送至政務司司長辦公室、屋宇署、房屋局及民政事務總署等 • 2025.05.12：屋宇署回覆指事宜屬獨立審查組職權範圍，相信獨立審

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					查組會作相應跟進；獨立審查組收到該投訴 • 2025.05.13：投訴人向屋宇署及房屋局提出跟進查詢，並將副本抄送至香港房屋委員會、申訴專員及民政事務總署等 • 2025.05.22 及 2025.05.29：獨立審查組作出簡覆 • 2025.06.03：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2025.06.19：獨立審查組回覆指入伙紙不適用於宏福苑；就冷氣機台的狀況，於 2025.06.03 進行實地視察後及根據顧問提供的資料，提出的事項不會影響樓宇結構，而承建商已移除相關批盪
36	2025.06.12	林女士	獨立審查組	投訴樓上單位冷氣機滴水，影響投訴人單位冷氣機台維修工程的質素	• 2025.06.12：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.06.19：獨立審查組要求鴻毅／註冊檢驗人員及承建商跟進，並將副本抄送至物業管理公司，特別

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					要求注意施工質素；獨立審查組作出簡覆 • 2025.06.27 及 2025.07.02：宏業及鴻毅／註冊檢驗人員透過 WhatsApp 向獨立審查組提供投訴人單位的情況，例如「H2501 冷氣機台已油防水」 • 2025.07.02：取得物業管理公司及鴻毅／註冊檢驗人員的資料後，獨立審查組向投訴人回覆指承建商已進行了臨時修繕工程；獨立審查組建議投訴人，如冷氣機滴水問題持續，應聯絡業主立案法團／物業管理公司
37	2025.06.18	郭先生	獨立審查組[42]	投訴維修工程導致單位內天花混凝土剝落及出現裂縫	• 2025.06.18：投訴人以電話向行政長官辦公室提出投訴 • 2025.07.02：屋宇署以便箋將個案轉介獨立審查組 • 2025.07.07：獨立審查組收到轉介

[42]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 22）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					• 2025.07.17 及 2025.07.22：獨立審查組嘗試致電投訴人不果 • 2025.07.22：獨立審查組聯絡物業管理公司，以取得個案資料 • 2025.08.01：獨立審查組以電話聯絡投訴人，要求提供天花欠妥之處的照片以供跟進 • 2025.09.22：獨立審查組向 1823 回覆指該組已與物業管理公司跟進事宜，並按投訴人指示與一名 Ms Woo 討論。獨立審查組要求 Ms Woo 提供維修工程開始前拍攝的天花照片，但獨立審查組未有取得該等照片 • 2025.10.02：獨立審查組向投訴人回覆指該組已聯絡物業管理公司跟進，並獲告知承建商不就所提出的事項承擔責任。由於事宜不屬獨立審查組職權範圍，獨立審查組建議投訴人聯絡管理處求助，或透過法律行動解決

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
38	2025.06.24	匿名人士	獨立審查組	投訴維修工程導致滲水	• 2025.06.24：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.07.14：獨立審查組向 1823 回覆指該組已與顧問進行實地視察，並要求承建商加快維修工程；獨立審查組亦就可能的滲水原因提供意見
39	2025.07.13	Dr Lau Chung Man	獨立審查組[43]	查詢註冊檢驗人員、宏業及分判商是否在各項事宜上違反其職責，並就宏業過往遭受紀律處分提出關注	• 2025.07.13：投訴人向房屋局、房屋署及屋宇署提出投訴，並將副本抄送至獨立審查組 • 2025.07.22、2025.08.01 及 2025.09.02：獨立審查組作出簡覆 • 2025.09.14：投訴人表示，居民反映承建商更改瓷磚種類，並投訴窗楣修葺工程的質素 • 2025.10.02：獨立審查組回覆指：就強制驗樓計劃下訂明修葺的事宜，獨立審查組已進行視察及與鴻毅／註冊檢驗人員的代表會面，但

[43]屋宇署亦接獲本個案（屋宇署清單參考編號 23）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					由於外牆被棚架及棚網遮蓋，未能進行全面檢視；冷氣機倒流及滲水等事宜則涉及工程管理，不屬《建築物條例》範圍。儘管如此，獨立審查組已將關注事項轉達鴻毅／註冊檢驗人員，並要求加強地盤監督及項目管理；就宏業的過往紀錄，獨立審查組回覆，該組不宜評論
40	2025.09.06	匿名人士	獨立審查組	投訴維修工程涉嫌使用來自內地的非法勞工	• 2025.09.06：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.09.15：獨立審查組向 1823 回覆指該組已將事宜轉達鴻毅／註冊檢驗人員及承建商，並建議投訴人向相關部門提出 • 2025.09.15：獨立審查組要求鴻毅／註冊檢驗人員及承建商立即檢視情況，並將副本抄送至物業管理公司 • 2025.09.22：承建商回覆，否認使用非法勞工

41	2025.09.29	Kong Cheung Fat (江祥發)	獨立審查組	投訴宏福苑棚網在近期颱風後受損，以及棚網老化	• 2025.09.29：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.10.02：投訴人透過 1823 提交補充資料 • 2025.10.03：獨立審查組經 1823 收到投訴 • 2025.10.08：獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發送電郵，要求檢視情況及評估是否對公眾構成任何即時危險 • 2025.10.13：獨立審查組作出簡覆 • 2025.10.20：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2025.10.23：投訴人透過 1823 及以電郵向獨立審查組跟進投訴。投訴人在跟進投訴中明文提及中環華懋大廈火警事件 • 2025.10.23：鑑於華懋大廈火警事件，獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發出消防安全提示電郵，要求向各方發出清晰、明確的提醒，把宏福苑的消防安全放在首位。獨立審查組亦要求鴻毅／註冊檢驗人員

					確保所有棚架維持良好狀況，並確保安全網的阻燃性能完全符合法定要求。無論有否收到投訴或查詢，獨立審查組亦主動向其他正進行維修工程的屋苑的註冊檢驗人員發出提示電郵，並進行實地視察 • 2025.10.24：獨立審查組作出簡覆，表示已進行跟進視察，並將盡快提供綜合回覆 • 2025.10.24：投訴人再向獨立審查組發送電郵，關注舊棚網安全、底護板（踢腳板）狀況及工人安全 • 2025.10.27：獨立審查組就工人安全問題將事宜轉介勞工處作適當跟進；獨立審查組向鴻毅／註冊檢驗人員發送跟進提示電郵，附上屋宇署於 2025.10.21 發出、有關棚網阻燃要求的通函，要求立即關注及遵從 • 2025.10.28：獨立審查組再進行實地視察，跟進棚架、底護板（踢腳板）及棚網狀況 • 2025.10.31：獨立審查組向投訴人

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					回覆指棚架及棚網已在颱風樺加沙後逐步修正。雖然發現若干不足之處，但獨立審查組已提醒鴻毅／註冊檢驗人員盡快修正，並提醒他們在修正後須立即由合資格人士檢查棚架
42	2025.10.04	匿名人士	獨立審查組	投訴建築廢料從高處墮下	• 2025.10.04：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.10.10：獨立審查組經 1823 收到投訴 • 2025.10.14：獨立審查組要求鴻毅／註冊檢驗人員就高處墮物問題檢視情況，評估是否對公眾構成任何即時危險 • 2025.10.14：鴻毅向獨立審查組回覆指相信高處墮下的廢料來自廣福邨，因為廢棄紙皮石為白色，而宏福苑紙皮石為棕色；鴻毅表示，打鑿工程已於 2025 年 8 月下旬完成。鑑於安全考慮，鴻毅／註冊檢驗人員已提醒承建商注意高處墮物

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					風險，並採取適當預防措施 • 2025.10.20：獨立審查組向投訴人回覆指宏福苑外牆紙皮石的打鑿工程已完成，而照片所示紙皮石的顏色與宏福苑不一致。獨立審查組建議，如投訴人仍有疑慮，可向相關各方提供額外資料，以便按情況跟進
43	2025.09.27	紀先生	獨立審查組	投訴棚架彎曲	• 2025.09.27：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.10.13：獨立審查組經 1823 收到投訴 • 2025.10.20：獨立審查組進行跟進實地視察 • 2025.10.24：獨立審查組向 1823 回覆指該組已進行實地視察，而棚架已在颱風樺加沙後逐步修復 • 2025.10.28：獨立審查組進行跟進實地視察
44	2025.11.04	Will Power (鴻毅)	獨立審查組	註冊檢驗人員以電郵查詢樓梯構件的消防證書的要求	• 2025.11.04：查詢人向獨立審查組

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					提出查詢[44]
45	2025.11.06	Kong Cheung Fat (江祥發)	獨立審查組[45]	投訴宏福苑有石塊從高處墮下，並關注棚網老化	• 2025.11.06：投訴人以電郵向獨立審查組提出投訴，並將副本抄送至屋宇署及勞工處 • 2025.11.07：獨立審查組就投訴向鴻毅／註冊檢驗人員發出信件，並將副本抄送至物業管理公司，要求立即檢視情況及評估是否對公眾構成任何即時危險 • 2025.11.10：鴻毅／註冊檢驗人員以電郵回覆，表示已採取行動，並附上事故報告 • 勞工處已就事宜作出相應跟進
46	2025.11.21	Kong Cheung Fat (江祥發)	獨立審查組[46]	投訴一根竹枝從高處墮下	• 2025.11.21：投訴人向獨立審查組提出投訴，並將副本抄送至屋宇署及勞工處 • 2025.11.24：獨立審查組就高處墮

[44]獨立審查組當時正在考慮查詢及相關法例，在火災發生前沒有向鴻毅作出回覆。

[45]勞工處亦接獲本個案（勞工處清單參考編號 33）。

[46]勞工處亦接獲本個案（勞工處清單參考編號 35）。

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					物向鴻毅／註冊檢驗人員發出安全提示電郵，要求立即檢視情況及評估是否對公眾構成任何即時危險

向勞工處提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.07.18	勞工處未有提供	勞工處	投訴吊運物料時未有圍封有關範圍，以及承建商車輛非法泊車，阻塞休憩地方	• 2024.07.18：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時沒有進行物料吊運作業。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
2	2024.07.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴吊運物料引致的安全問題	• 2024.07.19：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時沒有進行物料吊運作業。勞工處向負責人發出書面警告

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
3	2024.07.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴發現 10 名工人只使用 9 條獨立救生繩	• 2024.07.19：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因為巡查時發現提供予工人的獨立救生繩數目多於有關工人人數。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
4	2024.07.20	勞工處未有提供	勞工處	投訴發現工人沒有將安全吊帶繫於獨立救生繩	• 2024.07.20：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因為巡查時發現工人有將其安全吊帶繫於獨立救生繩。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
5	2024.07.20	勞工處未有提供	勞工處[47]	投訴工人在建築地盤吸煙	• 2024.07.20：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.07.22：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因沒有發現工人在地盤吸煙，而地盤內亦沒有易燃物品／物料。勞工處向負責人發出書面警告。同日，勞工處亦另轉介本投訴予消防處

[47]消防處亦接獲本個案（消防處清單參考編號 10）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.07.31：勞工處向投訴人作出口頭詳盡回覆
6	2024.07.24	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有使用安全吊帶，以及吊運物料引致的安全問題	• 2024.07.24：投訴人向勞工處提出投訴[48] • 2024.07.26：勞工處作出簡覆 • 2024.08.16：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
7	2024.07.26	Lai Hung Kit (黎鴻傑)	勞工處	投訴棚架的潛在風險	• 2024.07.26：投訴人向業主立案法團主席及物業管理公司提出投訴，並將將副本抄送至勞工處等 • 2024.08.08：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因為(i) 竹枝與窗戶之間保持可接受的距離；及(ii) 地盤管工透露，除其他事項外，承建商已採取補救措施，縮

[48]投訴所涉事件於 2024.07.19 發生。由於已就同一事項的其他投訴（見上文）於 2024.07.22 進行巡查，因此未有就本投訴另行巡查。勞工處根據 2024.07.22 的巡查結果，認為投訴無法確立。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					短有關竹枝的長度以釋除投訴人的疑慮等。勞工處向負責人發出書面警告 • 勞工處決定不作回覆，因為(i)勞工處僅為投訴電郵的抄送收件人；及(ii) 投訴人與物業管理公司一名經理其後的電郵往來顯示，問題在勞工處實地調查前已解決
8	2024.08.01	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在建築地盤的竹棚上吸煙	• 2024.08.01：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.08.08：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在承建商指定的吸煙區外吸煙，而地盤管工透露，已訂立內部規則處理工人在建築地盤吸煙的問題。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.08.09：勞工處作出簡覆 • 2024.08.30：勞工處向投訴人作

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
9	2024.08.10	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有使用安全吊帶	• 2024.08.10：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時沒有發現搭棚工人未有使用防墮系統。勞工處向負責人發出書面警告 • 勞工處按投訴人明確表示無須勞工處回覆的意願，因此沒有作出回覆
10	2024.08.12	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有使用防墮器	• 2024.08.12：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時沒有發現搭棚工人未有使用防墮系統。勞工處向負責人發出書面

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					警告 • 勞工處按投訴人明確表示無須勞工處回覆的意願，因此沒有作出回覆
11	2024.08.14	勞工處未有提供	勞工處	投訴有人在建築地盤的竹棚上吸煙	• 2024.08.14：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.08.16：勞工處作出簡覆 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在竹棚或地盤其他位置吸煙，而地盤亦內沒有易燃物質／物料。地盤管工透露，已訂立內部規則處理工人在建築地盤吸煙的問題。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.08.30：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
12	2024.08.16	勞工處未有	勞工處	投訴吊運物料引致的安全風	• 2024.08.16：投訴人向勞工處提

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
		提供		險，以及宏業缺乏保障安全的程序	出投訴 • 2024.08.23：勞工處作出簡覆 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有進行物料吊運作業。此外，承建商已實施吊運作業的安全措施，包括提供曾受訓練的吊索工及訊號員、臨時圍封吊運區，以及張貼吊運作業所需的警告告示。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.08.30：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施。
13	2024.08.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴升降竹棚引致的安全風險，以及棚架狀況涉嫌不符合規定	• 2024.08.19：投訴人透過 1823 平台（「1823」）提出投訴 • 2024.08.23：勞工處作出簡覆 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					認為投訴無法確立，因為沒有進行物料吊運作業。此外，承建商已實施吊運作業的安全措施，包括提供曾受訓練的吊索工及訊號員、臨時圍封吊運區，以及張貼吊運作業所需的警告告示。此外，沒有觀察到棚架有不妥當的情況。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.09.17：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
14	2024.08.21	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在未獲發出《建築地盤（安全）規例》表格五的棚架上工作，以及地盤有吊運物料引致的安全風險	• 2024.08.21：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.08.23：勞工處作出簡覆 • 2024.08.27：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在有關棚架上工作；而棚架正處於使用前、待搭棚承建商

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					發出《建築地盤（安全）規例》表格五的狀況。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.09.02：投訴人透過 1823 提供進一步資料 • 2024.09.17：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
15	2024.09	Lee Kwok Hung (李國鴻)	勞工處	投訴工人在棚架上吸煙、遺留煙蒂，以及工作時沒有佩戴安全帶	• 2024.09：於 9 月下旬以電話提出投訴 • 2024.09：勞工處回覆，無須配戴安全吊帶，並會就吸煙問題安排巡查
16	2024.09.06	勞工處未有提供	勞工處	（首次查詢）查詢承建商向勞工處提交以下事項的資料： (i) 宏福苑工人人數及地盤人員組織圖； (ii)機械的使用；及 (iii) 棚架保護網是否符合阻燃	• 2024.09.06：查詢人首次向勞工處提出查詢 • 2024.09.16：勞工處向查詢人作出簡覆。查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2024.10.04：勞工處就首次及跟

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
				標準 （跟進查詢）透過不同電郵查詢以下各項事宜： (i) 吊運作業附近的工人使用安全帽的情況，以及棚架保護網是否符合阻燃標準； (ii) 勞工處進行的執法行動；及 (iii) 因勞工處執法行動而所涉及違反職業安全及健康法例的法庭程序詳情	進查詢向查詢人作出詳盡回覆 • 2024.10.06：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2024.11.05：勞工處向查詢人作出詳盡回覆 • 2025.01.21：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2025.02.17：勞工處向查詢人作出詳盡回覆 • 2025.02.20：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2025.03.18：勞工處向查詢人作出詳盡回覆 • 2025.03.22：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2025.04.16：勞工處向查詢人作出詳盡回覆 • 2025.04.16：查詢人向勞工處提出跟進查詢 • 2025.05.08：勞工處向查詢人作出詳盡回覆

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
17	2024.09.11	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有使用安全吊帶	• 2024.09.11：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.09.16：勞工處作出簡覆 • 2024.09.24：投訴人透過 1823 再提出投訴，促請勞工處跟進及回覆。勞工處同日在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為地盤沒有進行施工。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.10.04：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施。在回覆中，勞工處進一步向投訴人解釋，為何認為在有關情況下工人無須使用安全吊帶
18	2024.09.12	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有佩戴安全帽	• 2024.09.12：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.09.16：勞工處作出簡覆 • 2024.09.24：勞工處在宏福苑進

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為地盤沒有進行施工。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.10.10：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
19	2024.09.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴在棚架上工作的工人沒有佩戴安全吊帶及安全帽	• 2024.09.19：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.09.24：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為有關工作因下雨而暫停，且沒有發現工人在棚架上工作。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.10.03：勞工處以電話向投訴人作出口頭詳盡回覆，並邀請投訴人出席會面及提供口供，以便採取進一步執法行動，但投訴人終止電話通話

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
20	2024.09.26	勞工處未有提供	勞工處	投訴棚架涉嫌欠缺《建築地盤（安全）規例》表格五	• 2024.09.26：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.10：勞工處認為投訴不成立，因為在 2024.09.24 巡查後，承建商已藉電郵提供相關的《建築地盤（安全）規例》表格五。勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示棚架已獲簽發表格五
21	2024.10.05	勞工處未有提供	勞工處	投訴維修工程所用保護網的阻燃性能，以及勞工處的回覆誤導公眾	• 2024.10.05：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.10.10 及 2024.11.05：勞工處作出簡覆 • 2024.12.04：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已查核棚架保護網證書，證書顯示棚架保護網符合阻燃標準，並已將事宜轉介相關部門
22	2024.10.16	勞工處未有提供	勞工處	投訴棚架上的竹枝霉爛，對工人構成危險，以及工人在建築地盤吸煙	• 2024.10.16：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在承建商指定的吸煙區外吸煙，而地盤亦內沒有易燃物質／物料。雖然宏福苑公用地方發現少量煙蒂，但未能確定是何人在地盤吸煙。此外，沒有觀察到棚架有明顯損壞。勞工處向各負責人發出書面警告 • 2024.10.24：勞工處以電話向投訴人作出詳盡回覆。同日，投訴人再就同一事宜以電郵向勞工處提供補充資料 • 2024.11.14：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒各負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
23	2024.10.16	勞工處未有提供	勞工處	投訴棚架出現裂口	• 2024.10.16：投訴人向勞工處提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					認為投訴無法確立，因為棚架沒有明顯裂縫，且棚架已由合資格的人檢查，並已獲發出有效的《建築地盤（安全）規例》表格五。勞工處向各負責人發出書面警告 • 2024.10.23：勞工處作出簡覆 • 2024.11.13：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒各負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
24	2024.10.18	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在建築地盤吸煙、竹枝出現裂縫，以及工人工作時沒有將安全吊帶繫於獨立救生繩	• 2024.10.18：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為：(i) 有關工人沒有將安全吊帶繫於獨立救生繩的投訴確立，勞工處展開相應檢控行動及發出敦促改善通知書；(ii) 其他投訴事項無法確立，因為沒有發現棚

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					架明顯損壞。巡查時，沒有發現工人在承建商指定的吸煙區外吸煙，而地盤內亦沒有易燃物質／物料。雖然宏福苑公用地方發現少量煙蒂，但未能確定是何人在地盤吸煙。勞工處向各負責人發出書面警告 • 2024.10.28：勞工處作出簡覆 • 2024.11.14：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已採取適當執法及跟進行動
25	2024.10.19	勞工處未有提供	勞工處（LD）	投訴工人將棚架材料懸置於行人通道上方	• 2024.10.19：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴不成立，因為工作範圍已圍封，而在斜柵上的竹枝亦穩固，且未有發現有物件墮下的危險。勞工處向各負責人發出書面警告 • 2024.10.23：勞工處作出簡覆

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2024.11.14：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒各負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
26	2024.10.19	勞工處未有提供	勞工處	投訴棚架上的竹枝發霉、易燃發泡膠板及工人吸煙	• 2024.10.19：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2024.10.21：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為竹棚沒有明顯損壞，且棚架已獲發出有效的《建築地盤（安全）規例》表格五。勞工處已向各負責人發出書面警告 • 2024.10.23：勞工處作出簡覆 • 2024.11.11：勞工處向獨立審查組發出轉介便箋，要求處理棚架狀況及棚架保護網阻燃效能的事宜 • 2024.11.14：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					告，提醒各負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
27	2024.12.10	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人沒有將安全吊帶繫於獨立救生繩棚架上及棚架上使用新竹枝的不明風險	• 2024.12.10、2024.12.12、2024.12.19 及 2024.12.21：投訴人透過 1823 提出投訴及多次跟進投訴 • 2024.12.12：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為巡查時發現有關工人將安全吊帶繫於獨立救生繩。勞工處向負責人發出書面警告 • 2024.12.20：勞工處作出簡覆 • 2025.01.08：勞工處向屋宇署及房屋署發出轉介便箋，要求處理新竹枝的問題 • 2025.01.08：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
28	2025.01.27	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人無牌駕駛叉式起重車	• 2025.01.27：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.02.04：勞工處作出簡覆 • 2025.02.10：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為叉式起重車操作員持有有效的操作證書。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.02.18：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
29	2025.02.24	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在建築地盤吸煙，以及工作時沒有佩戴安全帽	• 2025.02.24：投訴人向勞工處提出投訴 • 2025.03.05：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在地盤吸煙或沒有配戴安全帽。勞工處向負責人發出書面警告

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					• 2025.03.05：勞工處按投訴人要求，以電話向其作出口頭詳盡回覆
30	2025.02.28	勞工處未有提供	勞工處	投訴外牆修葺對投訴人單位造成的結構影響	• 2025.02.28：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.03.05：勞工處在宏福苑進行巡查。勞工處認為投訴無法確立，因為樓宇結構安全的事宜不屬勞工處職權範圍 • 2025.03.06：勞工處作出簡覆 • 2025.03.06：勞工處向屋宇署及獨立審查組發出轉介便箋，要求處理結構安全的事宜 • 2025.03.17：勞工處以電話向投訴人作出口頭詳盡回覆，表示有關結構安全的投訴不屬勞工處職權範圍，而個案已轉介屋宇署及獨立審查組
31	2025.04.30	勞工處未有提供	勞工處	投訴工人在棚架上吸煙、工作時沒有使用安全吊帶，以及僱用非法勞工	• 2025.04.30：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.04.30：勞工處在宏福苑進

參考編號	日期	投訴人／查詢人姓名	決策局／部門	投訴／查詢摘要	已採取的跟進行動
					行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現任何工人在棚架上工作。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.05.08：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
32	2025.07.23	勞工處未有提供	勞工處	投訴颱風過後宏昌閣及宏泰閣的棚架保護網破損	• 2025.07.23：投訴人透過 1823 提出投訴 • 2025.07.28：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為有關棚架保護網已修復，而承建商亦會檢查及加固棚架結構。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.07.30：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已進行巡查及發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
33	2025.10.27	勞工處未有提供	勞工處	關注棚架保護網安全	• 2025.10.27：投訴由獨立審查組轉介勞工處 • 2025.11.06：投訴人發送跟進電郵，表示有石塊從高處墮下。 • 2025.11.17：勞工處作出簡覆 • 2025.11.20：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為棚架已由棚架保護網圍封，並已獲發出有效的《建築地盤（安全）規例》表格五，且沒有發現物件墮下。承建商會檢查並以新的棚架保護網更換有問題的保護網。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.11.24：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
34	2025.11.12	勞工處未有	勞工處[49]	投訴工人在建築地盤吸煙	• 2025.11.12：投訴人向勞工處提

[49] 消防處亦接獲本個案（消防處清單參考編號 26）。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
		提供			出投訴，並將副本抄送至其他收件人 • 2025.11.20：勞工處在宏福苑進行巡查。根據巡查結果，勞工處認為投訴無法確立，因為沒有發現工人在地盤吸煙。勞工處向負責人發出書面警告 • 2025.11.24：勞工處向投訴人作出詳盡回覆，表示已發出書面警告，提醒負責人遵守職業安全及健康法例，並採取適當預防措施
35	2025.11.21	Kong Cheung Fat (江祥發)	勞工處[50]	投訴竹枝從高處墮下	• 2025.11.21：投訴人向獨立審查組提出投訴，並將副本抄送至勞工處及屋宇署

[50]本個案亦送交獨立審查組（獨立審查組清單參考編號 46）。

向警方提出的投訴及查詢清單

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
1	2024.08.31	匿名人士	警方[51]	投訴棚架造成的盜竊風險	• 2024.08.31：投訴人向警方、市區重建局及民政事務總署提出投訴[52]
2	2025.01.07	Cheung Ho Wai [sic] Andy	警方[53]	投訴與窗簷可能涉及的額外工程有關的各項事宜	• 2025.01.07：投訴人向業主立案法團提出投訴，並將副本抄送至警方等[54]
3	2025.02.01	Cheung Ho Wan Andy	警方[55]	投訴承建商缺乏保險	• 2025.02.01：投訴人向物業管理業監管局、市區重建局及民政事務總署提出投訴，並將副本抄送至警方等[56] • 2025.02.11：投訴人向業主立案法團提出相關投訴，並將副本抄送至

[51]本個案亦送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 25）。

[52]自 2024 年 7 月搭建棚架後，警方已加強在宏福苑巡邏。2024 年 7 月至 2025 年 11 月期間，宏福苑沒有接獲爆竊案報案。

[53]本個案亦送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 29）。

[54]投訴沒有披露刑事成份，而警方其後亦沒有收到其他政府部門轉介，指其在跟進行動中發現刑事成份。因此，警方沒有就此事採取進一步行動。

[55]本個案亦送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 37）。

[56]如投訴披露涉嫌貪污或刑事罪行，會轉介廉政公署或警方調查。由於警方收到投訴後沒有接獲轉介，因此沒有就此事採取進一步行動。

參考編號	*日期*	*投訴人／查詢人姓名*	*決策局／部門*	*投訴／查詢摘要*	*已採取的跟進行動*
					警方等
4	2025.02.14	Cheung Ho Wan Andy	警方[57]	投訴擅自更換防水物料	• 2025.02.14：投訴人向業主立案法團提出投訴，並將副本抄送警方等[58]

[57]本個案亦送交民政事務總署（民政事務總署清單參考編號 41）。

[58]投訴沒有披露刑事成份，而警方其後亦沒有收到其他政府部門轉介，指其在跟進行動中發現刑事成份。因此，警方沒有就此事採取進一步行動。

GB 5725-2009 國家標準所列明的測試方法
GB/T 5455-2014 的條件 A 與條件 B 對比表

		條件 A	條件 B
適用範圍		垂直方向紡織品底邊點火時燃燒性能的試驗方法	與條件 A 一樣
適用材料		各類織物及其製品	與條件 A 一樣
試驗條件		溫度 10-30℃，相對濕度 30%-80%	與條件 A 一樣
試樣尺寸		300 毫米× 89 毫米	與條件 A 一樣
試樣數量		10 塊 [經(縱)向 5 塊，緯(橫)向 5 塊]	5 塊 [經(縱)向 3 塊，緯(橫)向 2 塊]
調濕或乾燥		在溫度 20℃、相對濕度 65% 的標準大氣條件下進行調濕	在 105℃ 的烘箱內乾燥 30 分鐘 在乾燥器中冷卻 ≥30 分鐘
點火器設置	角度	底部中心，點火器管頭與垂直線成 25 度角	與條件 A 一樣
	氣體	工業用丙烷或丁烷或丙烷/丁烷混合氣體	純度不低於 97% 的甲烷
	火焰高度	40 ± 2 毫米	與條件 A 一樣
	距離	點火器管口最高點與試樣底邊距離 17 毫米	與條件 A 一樣
點火時間		12 秒	3 秒
結果計算		(1) 計算經（縱）向 5 塊試樣的續燃/陰燃時間的平均值；及 (2) 計算緯（橫）向 5 塊試樣的續燃/陰燃時間的平均值	計算全部 5 塊試樣的續燃/陰燃時間的平均值
安全網判定標準		根據 GB 5725-2009：縱、橫方向的續燃及陰燃時間不應大於 4 秒	