A3 北大擬在北都大學城設研究院
A6 私法協會亞太辦公室將落戶香港

一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行
大公報
Ta Kung Pao
2025年12月18日 星期四
乙巳年十月廿九 第43956號
今日出紙二叠七張 零售每份十二元
香港特區政府指定刊登法律性質廣告之有效刊物

►《大公報》早前將一塊由宏福苑居民提供，用來遮掩窗戶的發泡膠作測試，發現發泡膠不用30秒即完全被燒溶。

5.1 有關宏昌、宏盛及宏志閣(第一期)現時進行加裝窗戶的保護物料及安排拆除單位冷氣機的工作。 全體知悉

▼去年法團新主席上任，維修工程繼續，在2024年9月的會議紀錄顯示，有商討關於加裝窗戶的保護物料的議程。

宏福苑發泡膠封窗 業主曾投訴不果

立案法團無王管 市民：非改革不可

◄業主立案法團上載的通告顯示，大廈維修時會使用發泡膠板將單位外牆玻璃遮蓋。

宏業建築工程有限公司 PRESTIGE CONSTRUCTION & ENGINEERING CO., LIMITED
外牆打鑿工程(續) Removal Works (Cont'd)
● 使用 Foam Board 完整地將單位外牆窗玻璃遮蓋作保護
● 工程展開前於棚架之工作台加設帆布於棚網位置及鋪設木板
● 打鑿期間（受影響之樓層）臨時再以薄木板或中空板遮窗，當完成後隨即拆除
圖片只作參考

業主法團透視❶

大埔宏福苑五級大火導致一百多人罹難，同時燒出了很多問題，引發社會廣泛關注。廉政公署昨早拘捕宏福苑業主立案法團的現任及前任主席徐滿柑與鄧國權助查。大公報記者經過多日調查，獲得宏福苑業主立案法團的會議紀錄，發現有關天價大維修涉黑箱作業，罔顧小業主利益，法團對火災慘劇有不可推卸的責任。

宏福苑業主立案法團無王管亂象並非孤例，本港成千上萬的屋苑亦面對同類問題，廣大市民在火災後強烈要求改革業主立案法團制度。《大公報》推出系列調查報道，揭開法團鮮為人知的內幕，為政府相關改革建言獻策。

掃碼睇片

◄去年已有宏福苑居民對裝修維修封窗物料的安全提出質疑。網上圖片

大公報記者 鍾國強、張眞、盛德文（文） 李斯達（資料） 融媒組（視頻）

被廉署拘捕的現任業主立案法團主席徐滿柑，在昨天下午5時許離開廉署總部，十多分鐘後，上屆主席鄧國權保釋後下樓，見有記者在門外等候，就在廉署總部大堂逗留，至晚上6時許廉署關門前才肯離開。大公報記者問他是否感到愧疚？會不會就事件向死難者家屬道歉？鄧說：「不適宜說話，多謝各位。」宏福苑火災後，廉署早前已拘捕12人，包括工程顧問公司的董事、承建商負責人、負責監督工程的項目經理、棚架工程分判商相關人士。連同昨日拘捕的新舊法團主席及相關人員，廉署目前至少已拘捕14人。

廉政專員胡英明原定親身率團前往多哈，出席及主持本月12至14日的聯合會執行委員會會議及周年大會。由於發生宏福苑火災，胡英明取消行程，留港督辦有關調查工作。

為何宏福苑會八幢樓一起維修？為何火災時警鐘不響？為何會用發泡膠封窗？這些問題均與業主立案法團有關。有居民曾警告火警鐘不響，有居民曾質疑用易燃的發泡膠封窗有危險，但法團均不理會。

大公報記者翻查宏福苑業主立案法團紀錄，發現新舊法團議決大維修工程都涉黑箱作業，引致業主不滿。

舊法團主席鄧國權出任第十二屆法團主席時，議決大維修工程集資。2024年1月28日宏福苑業主特別大會，在業主一片爭議聲中，以「微弱多數票」通過總造價3.3億元天價維修方案，鄧國權以法團主席簽署大維修的工程合約。

居民：無權過問 有份夾錢

去年新上任當主席的徐滿柑沒有終止工程，促使火勢迅速蔓延的發泡膠板封窗，這樣的錯誤也沒有得到糾正。在2024年9月的會議紀錄顯示，有商討宏昌閣、宏志閣及宏盛閣關於加裝窗戶的保護物料的議程。而宏福苑業主立案法團網站，上載2024年10月2日大維修承辦商宏業建築工程的通告，稱使用發泡膠板（Form Board），完整地將單位外牆窗玻璃遮蓋作保護，以免工程期間有碎沙石擊中玻璃窗云云。

據了解，曾有不少宏福苑居民憂慮發泡膠板易燃，要求更換護窗物料，但消息指承建商宏業稱「已買料」為由，要求居民先賠償差價，而顧問公司鴻毅則附和稱發泡膠板無問題，法團則噤聲妥協，據說最後通過了當工程用完發泡膠板後，改購入耐燃厚身的瓦通膠板的決議。「開會我們無份開，也無權過問，只得夾錢的份。」宏福苑居民抱怨說。

最低價批消防工程 毋須議決通過

另外，宏福苑火警發生時，七幢大廈的消防警鐘均沒有鳴響，令居民延遲逃生，造成死傷枕藉。其後警方拘捕6名消防裝置承辦商，涉嫌及向消防處作虛假陳述，稱工程期間不會熄滅消防警鐘。

翻查2025年9月22日的法團會議紀錄，議程之一是每座需修葺或更換的消防設施包括消防警鐘，最後由主席徐滿柑動議，由最低報價的消防工程公司負責相關工程，紀錄列明按現時法例，該修葺或更換的消防設施項目毋須在業主大會上議決通過。

廉署拘法團新舊主席助查

▲▼大埔宏福苑上屆業主立案法團主席鄧國權（上）及現屆主席徐滿柑（下），昨被廉署拘捕助查後離開。 大公報記者盛德文攝

掌控大權

鄧國權掌權12年 爆天價維修後落台

宏福苑業主立案法團於1997年1月成立，同年11月將管理權從房屋署移交至法團，法團管理委員會約每兩年改選一次，由業主自薦或推薦其他人士參選，再在業主大會中由出席業主投票選出管委會委員及各職位，至今已歷第十二屆。

翻查宏福苑業主立案法團網頁，第一屆法團主席陳球強，第二屆退居副主席，第三屆又重返主席一職，歷任三屆，2003年後退居做法團事務顧問，據了解，至十年前因爲健康問題，已經甚少理會法團會務，宏福苑大火發生前，他已不再居住屋苑內，但他近日接受訪問時，公開披露自己也有支付維修費。

第四至第七屆的法團主席，分別是黃屏屏和冼城焯，兩位分別只連任一屆。昨日（17日）被廉署拘捕的上屆主席鄧國權，自從2012年第八屆起，一直連任至2024年9月6日，歷時長達12年，直至爆出3.3億天價維修事件後才落台。

現屆法團主席徐滿柑上任後，一直公開撇清與前屆法團的關係，強調3.3億天價維修是由上屆法團聘請，批評上屆法團聘請承建商的過程「非常不透明」，而且在換屆時，上屆法團並未向現屆新法團交代清楚工程細節。不過，有宏福苑居民認爲，徐滿柑與今次大火事件脫不了關係。

宏福苑業主立案法團原定於昨晚在太和社區中心禮堂舉行全體委員會議，法團早前發通告，絕大部分業主及居民希望列席參與會議，考慮禮堂面積有限，法團決定延遲舉行會議，並安排較理想場地，以免混亂，詳情有待稍後公布。

大公報記者 馮錫雄

天價維修

工程造價3.3億 高報價一倍惹爭議

大埔宏福苑維修工程造價達3.3億元，工程招標後發生不少爭議，根據法團文件，工程分三期進行，其間八幢樓宇同時施工，宏福苑每座工期360個工作天，原訂最快今年底拆棚，有建造業質疑為何不分開多期做工程。

大埔宏福苑1983年落成，八座合共1984戶，屋苑在2016年收到「驗樓令」，三年後業主立案法團委託的建築師公司，驗出大廈結構和外牆出現問題，包括：外牆紙皮石飾面爆裂、剝落、鋼筋外露、滲水，防煙門不達標，需要大維修。

宏福苑2023年透過市建局「招標妥」就大維修工程招標承建商，據了解，最終收到57份標書報價，有5間公司評定為條件合適，最終由宏業建築中標，當時評級為A級，報價為1.52億元，符合工程顧問估算，但仍然較市建局估算高800萬元，其間不少居民質疑工程的內容，法團讓居民選擇修繕方案，最終工程造價高達3.3億元，較報價時高一倍。

業界質疑為何八幢樓同時施工

去年7月施工後，建築公司以樓宇「先天不足」為理由，外牆窗眉、冷氣機台、窗簷都有鋼筋不足需要「補救」，每項修葺要逾千萬元。支付方式同樣引起居民不滿。建築公司去年要求每戶，一年內支付16萬至18萬元工程費用，可以分期支付，法團早前只籌集2.8億元。

宏福苑大火發生後，建造業分包商聯會永遠榮譽會長伍新華公開質疑，宏福苑維修工程牽涉大範圍，接近2000戶，牽涉安全考慮，工程公司未必有能力應付，並不適合八幢樓宇同一時間同時施工，「第一期你做三幢，你拆棚便再建第二期，可以將風險減低。」不過，他承認，今次火警發生前，未有法例規管是否同時施工，只可以依靠承建商自律。

大公報記者 馮錫雄

相關新聞刊 A2

責任編輯：黃皓林 美術編輯：徐樹雅

督印：大公報（香港）有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288轉 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764 承印：三友印務有限公司
地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓