

## 大公報社評

## 立案法團流弊不止 制度改革標本兼治

廉政公署成立專案小組就宏福苑大維修可能涉及貪污展開全面調查，昨日再有新進展。消息指宏福苑業主立案法團的現任及前任主席被拘捕。本應維護業主利益的法團竟然淪為腐敗鏈條上的一環，充分證明特區政府同時推進刑事調查及成立獨立委員會、全面檢視制度缺陷的必要性和重要性。市民堅決支持政府對火災事件一查到底，追責到底，徹底清除樓宇維修中的腐敗土壤。

業主立案法團根據《建築物管理條例》及大廈公契成立，代表全體業主管理屋苑公用部分，擁有廣泛的法定權力，包括委任或辭退物業管理公司、監督其工作；可簽訂合約、進行工程招標等。目前全港約一半私人樓宇成立了業主立案法團，法團運作得好不好，關乎千家萬戶的切身利益。

問題在於，法團代表業主監督管理公司工作，但誰來監督法團呢？法團委員雖以「義工」之名掌權，卻無對等責任約束，造成「權力無限、責任有限」的畸形格局。宏福苑就是典型的例子，上屆法團拍板決定大維修，去年與維修公司簽訂了高達3.3億元的「天價」合約，引起大量業主不滿，怒轟法團黑箱作業，事件鬧到全城皆知。其後法團重

選換屆，但有居民反映，曾質疑大維修工程有問題的新一任法團走馬上任後完全配合維修公司，對問題視而不見，簡直判若兩人。

宏福苑火災釀成重大傷亡，不合格的棚網、發泡膠圍封窗戶、消防警鐘系統失靈以至整個消防設施維護失當、八棟樓同時圍網維修等，是導致火勢迅速蔓延、火燒連環樓的直接原因。維修公司干係重大，法團也難辭其咎，而利益勾連加劇了失範失序。有人常以「關心」名義，借法團鞏固自身利益，法團則藉一些人的光環為不合理的決策背書，形成利益共生關係。一旦出事，有人則以「僅提供建議」為由切割責任，全身而退，讓監管體系徹底失效。廉署早前已拘捕12名人士，包括工程顧問、承建商、棚架工程分判商等，加上今次的拘捕行動，令人相信這可能是一次集團式、塌方式腐敗。

慘痛教訓倒逼制度創新，當務之急是立即調整宏福苑立案法團，政府應立即介入，保障災民權益，徹查工程黑幕和責任人。更為根本的是，政府須就宏福苑法團的制度性缺陷對症下藥，以更專業化的管理機制替代業餘治理，強制引入具資質的專業經理人負責樓宇維

修，建立公開透明的工程招標與財務公示制度，賦予業主更低門檻的監督與訴訟權利，從根源上杜絕腐敗滋生。

需要指出的是，宏福苑法團管理失效只是冰山一角，反映香港在樓宇維修及管理上存在一系列制度性紕漏，是既得利益藩籬固化的體現。制度性的問題，只有通過制度性的改革才能解決。行政長官李家超成立了由資深法官主持的獨立委員會，賦予委員會廣泛的調查權力，並要求各部門全力配合委員會的工作，展現了特區政府標本兼治的堅定決心。

獨立委員會將從制度層面檢討樓宇維修中存在的弊端，提出改革建議，加強對業主立案法團的監管當是其中一個焦點。另一方面，火災在新一屆立法會選舉期間發生，不少議員曾參與救災工作，對樓宇維修中存在的各種問題有切身感受。相信新一屆立法會明年初正式履新後，配合特區政府修補制度性漏洞、加強監管將是重要工作之一。

民生無小事，何況樓宇管理維修關係數以百萬計居民的身家性命和財產安全，其重要性再怎麼強調都不過分。從這個意義上說，宏福苑慘劇為推動系統性改革提供了重大契機。

## 井水集

## 主動對接機遇多

香港科技大學昨日發布「嫦娥八號」探月機械人任務核心進展，科大領銜的團隊採用人工智能驅動系統和材料、計算機、通訊工程等多領域先進技術，可令「香港操作機械人」在月球表面晝夜溫差大、缺導航環境下實現精準抓取、精細裝配等任務。

一年前，科大通過國家航天局遴選，獲委任領導嫦娥八號「多功能月面作業機械人暨可移動充電站」國際合作項目。以科大為主導，聯同多家香港本地高校、內地及國際機構，攜手開展探月機械人的設計研發。

國家將如此重要的科研任務交給香港高校，是對香港科研能力的高度認可，也是發揮香港所長、服務國家所需的體現。為更好完成這項任務，特區政府大力投入，計劃設立數以億元的基金，支援本地大學研發航天科技。並在InnoHK研發平台下成立專門機構，推動跨院校與地域合作，為項目提供服務。

香港加快建設國際創科中心，是自身產業結構轉型升級所

需，更是服務國家高水平科技自立自強、引領區域協同發展的必要之舉。中央經濟工作會議把建設粵港澳大灣區國際科技創新中心作為明年重點任務，香港如何搶抓機遇，提前布局，將決定香港未來的發展動力和在國家發展大局中的地位。

習主席日前在聽取行政長官李家超述職時，要求特區政府主動對接國家「十五五」規劃，深度參與粵港澳大灣區建設，更好融入和服務國家發展大局，為香港高質量發展指明方向，也提出更高要求。習主席重要指示，在香港各界引起熱烈反響，其中一個討論重點，是對接國家戰略如何更加「主動」和「深入」。

此次科大探月機械人的研發進展，就是「主動」和「深入」的有力體現，各界相信接下來還會有更多的突破，讓「香港操作機械人」在月球上大顯身手。而在更廣泛的創科領域，香港擁有的強大的潛力和實力，只要有對接的思維，主動作為，一定會打開新的發展局面。

# 業主大會拒業主旁聽 天價維修反對無效

## 宏福苑業主轟黑箱作業：兩屆法團都有問題

## 業主法團透視①

大埔宏福苑法團去年1月通過3.3億元天價維修方案，八座近兩千戶，每兩個月分6期繳付16至18萬元，引起大量業主不滿，怒轟法團黑箱作業。法團不聽業主意見，不容許旁聽會議，閉門造車，漠視維修工程中的種種問題。

有宏福苑居民向《大公報》表示，承建商「宏業建築工程」未能保障施工安全，確保工程物料包括棚網符合防火安全標準，要負上主要責任；現屆及上屆法團未能夠有效監察承建商，最終導致住戶痛失家園，同樣難辭其咎。

大公報記者 馮錫雄



▲▼宏福苑去年就物業大維修曾舉行工程解說會，但仍未能釋除居民對維修的安全疑慮。



## 宏福苑業主立案法團組織架構

## 【上屆】(2024年1月至9月6日)

主席：鄧國權 副主席：陳德誠  
秘書：何蕙蓮 司庫：張梓雲  
委員（11人）：葉碧兒、謝寶森、  
羅詠麟、陳文浩、  
馮靜欣、江祥發、  
鄧嘉恩、林慧敏、  
蘇倩婷、麥致誠、  
李日興

主席：鄧國權 副主席：陳德誠  
秘書：何蕙蓮 司庫：冼麗媚  
委員（13人）：江祥發、莫華滿、陳惠娟、  
郭嘉樸、麥滿堂、李官華、  
林黃碧、沈菜霞、陳凌滔、  
陳萬祥、蔡金綸、袁福華、  
李丁華

資料來源：宏福苑業主立案法團網頁

宏福苑的業主立案法團在2024年1月28日召開業主大會，最終通過3.3億元維修工程方案，據選「宏業建築工程」為大維修工程承建商；同年7月16日，宏福苑展開高達3.3億的修維工程，由8座共1984戶攤分，每戶要付16至18萬元，要求住戶在七個半月內，分六期繳清款項。

同年7月，無線電視資訊節目《東張西望》直擊宏福苑的業主大會，大批小業主不滿屋苑「天價維修」，怒轟法團「黑箱作業」，當時鏡頭所見，一眾業主情緒激動圍堵法團主席後四日，突然收到延長10個月的繳費通知，最後一期在2025年5月31日繳交，不少

要求旁聽會議，了解天價維修費的來龍去脈，時任主席鄧國權竟冷冷拋下一句「旁聽係無意思」，隨即關門開會，將小業主拒諸門外。

## 數十份標書 法團揀最貴方案

居於宏建閣的李女士（化名）憶述，當時獲通知要支付15萬維修費，由於方案不論索價、施工期，均對生活構成重大壓力，所以投下反對票，無奈當時的法團（上屆業主立案法團），有一班「忠實支持者」，最終反對無效。

另一名宏福苑業主透露，當時曾經有業主計劃入稟土地審裁處，卻疑似遭到打壓，「當中最離奇，法團在數十份維修標書中，竟然篩選『最貴』的方案，令『黑箱作業』的疑雲越滾越大。」該名業主表示，一眾業主圍堵法團主席後四日，突然收到延長10個月的繳費通知，最後一期在2025年5月31日繳交，不少

業主只能夠表示無奈。

另一對原本住在宏建閣的業主夫婦，早前相伴到投票站投票。大公報記者當時問到對於法團的看法，該名女戶主氣憤難平：「兩任法團的人只是一直在權鬥，在我們這些小業主眼中，兩屆也十分有問題，如果說現屆管理得好，就不會發生今次大火，我們就不會失去家園。」

## 災後圖開全體委員會議受質疑

宏福苑業主立案法團原定在太和社區中心禮堂舉行全體委員會議，最終以禮堂面積有限押後。一名宏福苑居民質疑，翻看議程內容形容十分古怪，「現在宏福事態還在膠着中，各業戶身在何處都未明朗，如何列席參加委員會議呢？」發起的人是否居心叵測？在這種情況下如何核對住戶或其授權人的身份？」事有巧合，兩名新舊業主立案法團主席昨日被捕，真相有待執法部門進一步調查。

## 業主立案法團職責和權力

- 樓宇的維修及保養
- 執行政府工程的命令
- 執行大廈公契的規定
- 聘請樓宇管理人員
- 管理財務
- 購買樓宇保險
- 消防安全
- 召開業主立案法團會員大會
- 有需要時可要求土地審裁處就樓宇管理事宜作出仲裁
- 就法律事宜尋求法律意見或聘請律師處理

資料來源：大公報記者馮錫雄整理

## 話你知

管理私人大廈是業主應盡的責任，特區政府在大廈管理方面的政策，一直是鼓勵和協助業主成立合適的居民組織，包括業主立案法團，以便他們有效地管理大廈。截至2023年全港約1.96萬幢私人大廈設有法團，比率達48%。

業主立案法團屬於法人組織，是業主根據「大廈公契」及《建築物管理條例》所成立，法團可在法律賦予的權力下，代表業主管理一座大廈或一個屋苑的公共地方，以至免任管理公司的權力。此外，法團可以監察管理公司的薪酬、定明管理項目的開支、預算，但不可以

## 全港1.96萬私樓設業主法團 可任免管理公司

拒絕業主在財務提出的問題。

要成立業主立案法團，第一步要先召開業主大會，集合不少於5%業權份數，委任一名業主為召集人，召開業主會議。召集人需向全體業主發出最少14日的會議通知，並在大廈當眼處展示通知；之後，召開業主大會，選出管理委員會成員，包括主席、秘書及司庫等，負責日常管理事務，並在會議後28天內向土地註冊處申請註冊。

## 全港有3097幢「三無大廈」

現行政策下，私人大廈公用部分的管理和

維修，須由業主或業主立案法團負責，不過由於大維修工程爭議時有發生，立法會因而在2024年7月通過修訂《建築物管理條例》，提升大廈法團在處理招標等程序時的透明度，修訂後的條例已在今年（2025年）7月生效。

另外，全港有3097幢「三無大廈」（無業主立案法團、無管理公司、無維修保養），佔全港私人大廈總數8%，為進一步提供協助，政府與市區重建局合作推行「聯廈聯管」計劃，旨在解決舊區「三無大廈」的管理和維修問題。

大公報記者 馮錫雄