

法團缺專業知識難監督 質素無保障

# 大維修四重外判 宏福苑工程監管亂

## 業主法團透視③

宏福苑火災暴露業主立案法團無王管，大維修工程監管系統失效。承建商宏業建築獲工程顧問打高分「化妝」，事實上宏業屢犯《職業安全及健康條例》，其承辦的維修工程層層外判，長期拖糧，加劇工地安全風險。《大公報》獨家訪問宏福苑維修工程的小判頭，透露宏業長期拖糧，工人遭層層剝削下，施工質素及監管責任難以保證及釐清。宏福苑法團會議紀錄顯示，獨立第三方的工程監督，在維修工程動工10個月後才獲法團聘用上任，工地監督已太遲。



被宏業拖欠近千萬維修工程費的二判商張先生直指，建築業界「黑店」的不良操作影響工人飯碗，業主權益遭蠶食，他支持政府引用《建築物管理條例》解散宏福苑現有法團管理委員會：「非常好！非常好！政府有心解決問題，法團只是小小業主，如果識就不會發生大火，不會八座大樓一齊做工程，政府應該設立部門作監管。」

大公報記者 鍾國強（文） 李斯達（資料） 融媒組（圖／視頻）

一幅在宏福苑大火前十天拍攝、顯示棚架內部堆積紙皮、建築廢料等雜物的相片早前流出，香港建造業總工會理事長周思傑指施工通道有垃圾是正常，關鍵在於清理雜物的工夫是否做足。

在宏福苑宏道閣負責外牆噴漿等工程半年的小判頭富仔表示，表面上每日都有管工來監管，工地亦有很多雜工清理建築廢料等雜物，但工人屢被拖欠支付全薪，施工質素自然下降：「日日都有很多阿姐來清理，但工夫清潔到邊，很難說。」

### 工人屢被拖糧 影響施工質素

富仔透露承建商宏業是大判，但每一個工程項目再拆散外判，二判、三判再四判：「總承建商宏業判出工程就可減省人手管理，我老細判畀我帶住一隊人，我老細就不用管理。」他指宏業雖然每天有管工、安全主任來到工地：「至於責任心就好難講。」

工程分判多，容易導致疏忽監管，影響工地安全。富仔指宏福苑大維修有很多工程項目外判，他從一眾判頭打聽得知「拖糧」情況比比皆是。屬於第四判的富仔舉例，今期工資10萬元，交付到他手上只有6、7萬或7、8萬元，不會全數付足，每期工資都被扣起部分，餘下的再拖數月出糧；長期拖糧，有汗出、少糧出，影響施工質素：「出不足糧給夥計，工作無心機，動力差好遠。」

入行十多年的富仔透露，做過其他大維修工程會獲得全數支薪。「建築業界層層被拖糧的不良作風需要反映，帶隊工作的宏福苑及穗禾苑維修工程都發生被拖糧情況，很不健康，拉橫額追糧已是家常便飯！」

曾獲宏業邀請欲承接宏福苑外判工程的工程負責人張先生，曾到過宏福苑實地考察，他指出起火位置是天井，容易堆積垃圾及建築廢料，風高物燥下一支煙頭便可觸發大火。他指施工期間總承建商管工有責任巡查，屋苑管理公司亦要確保住戶不要向天井丟垃圾；顧問公司每周更至少來巡地盤兩至三次：「業主是不懂工程，除了

### 話你知

## 工程顧問 負責「批核」款項

業主聘請工程顧問公司勘察樓宇狀況，提供技術性的維修方案及初步預算及施工期，業主大會通過進行大維修工程，顧問代寫招標文件，列出技術細節、安全要求、施工質素要求等等。中標的維修承建商根據合約施工，顧問公司根據合約條件，監督工程項目要求、材料、施工方法、施工標準、驗收、檢測程序等。

工程展開後，顧問公司按施工進度、質素及數量，根據合約批出「批款證明書」給承建



▲鴻毅建築師有限公司是宏福苑工程顧問。



掃碼睇片

▼火災前拍攝的照片顯示，宏福苑棚架內部堆積紙皮、建築廢料等雜物，明顯缺乏監管。



▶宏福苑窗戶被發泡膠封閉，成為大火蔓延的元兇之一。

大公報調查組攝



▲宏福苑奪命五級火暴露大維修以至法團管理的種種問題，各界希望政府介入，根治弊病。  
大公報記者何嘉駿攝

聘請工程顧問公司監督，法團亦應另外獨立聘請駐地監工，日日駐在地盤。一般在工程展開前聘請駐地監工，一動工有工程監工，就不會發生這麼多偷工減料。」

### 業界倡政府設立部門監管

張先生續指宏福苑八座大廈一起動工，對承建商而言「回水」快，但帶來高風險：「總承建商有咁咁多資源？工地人多自然意外多，需要更多監工，睇唔足就出事！」對政府首次引用《建築物管理條例》解散宏福苑法團管理委員會，張先生非常支持：「非常好。政府有心解決問題。華懋集團旗下的物業管理公司有經驗，宏福苑咁大件事，法團邊度處理得到？宏福苑牽涉問題太多。」宏福苑大火揭示法團遲遲才聘請工程監督、法團及業主被顧問「化妝」評分誤導等大維修漏洞，張先生希望政府設立專責部門，日後對超過四幢住宅的屋苑維修進行監管：「法團只是小小業主，邊可能識咁多嘢，都不是專業人士，咁大規模、幾億的維修，業主立案法團邊度識呀，如果識就唔會發生大火，點會一開開咁多座（做工程），二千幾伙管理唔到，有人睇漏眼，所以政府要監管，應該設立一個部門。」

### 施工十個月 工程監督才上任

翻查宏福苑業主立案法團的會議紀錄，聘請第三方獨立的工程監督的工作橫跨新、舊法團，耗時11個月。早在2024年6月27日工程顧問公司開始聘請工程監督，根據法團會議紀錄直至今年5月21日才有一名姓黃的工程監督上任，以宏福苑大維修工程在2024年7月16日動工開始搭棚，即施工已十個月，才有第三方的駐地工程監督上任。

香港樓宇安全學會會長何鉅業指香港建築界多年以來都實行分判制度，分判工人及局部質素監督；有些情況是材料由總承建商負責，二判出工人。業主是與總承建商簽約，只追究總承建商責任。總承建商要做好整體工地安全管理，包括整體工地工料的存放管理、工地的安全流程及安全措施管理。何鉅業指宏福苑個案，外判多達四判、五判，難以監督工程安全及質素：「分判二、三判都可理解。但判得太多層一定唔好，管理一定易出問題，大家疏忽自己的管理責任，以為將責任都外判理。」



▲二判商張先生支持政府解散宏福苑管委會，認為交由專業物管公司能有效處理相關問題。

商，承建商憑「批款證明書」向業主立案法團收取階段性款項。

香港樓宇安全學會會長何鉅業指工程顧問公司在大型維修工程的角色很重要，要測試施工物料、抽樣檢查，像宏福苑這類大規模維修工程，顧問公司要定期到工地巡查，差不多要天天派人去監察，因為很多工程項目，今日完工明天會被另一工程遮蓋，顧問公司要定期抽檢程序及監察程序，所以要有足夠人手做行政管理、技術監督及驗收工作。

宏福苑工程顧問為「鴻毅建築師有限公司」。根據市建局紀錄，自2017年起至今，約150宗個案透過「招標妥」招標及聘用「鴻毅」作維修工程顧問，即「鴻毅」平均每年接獲16宗「招標妥」工程。因應宏福苑大火調查工作，市建局目前已撤銷鴻毅建築及宏業建築「樓宇復修公司登記計劃」的登記。

### 資金壓力

## 專家：宏業承接大量工程 執行力成疑

宏業建築被多名二判追糧，翻查法庭紀錄，成立21年的宏業建築涉及債項訴訟累疊，由2010年至2019年與多個業主立案法團有債項糾紛，涉及金額由十多萬至95萬元。不計宏福苑工程，宏業同期仍有28個維修工程進行，令人質疑其資金流是否充足。

香港樓宇安全學會會長何鉅業指承建商要承接工程，需購買合約工程總額的10%履約保證金，以及2.5%至5%的保固金。

何指出保證金只是一個成本，只要完成數個項目後收到款項，就有資金流轉，但多達28個工程項目同期執行，要留意承建商有沒有足夠財務實力，因為保固金要待完工後執漏工程完成才

發放，一般延遲年多才發還承建商。

何鉅業表示，工程承建商同期承接愈多項目，就愈多保固金被擠壓，構成現金流壓力，業主要留意承建商同期承接多少個項目，項目金額、現金流，有無銀行融資，若無銀行融資，現金流容易緊絀：「做得項目多，表面有經驗，但有無實際營運能力是重要考慮，不代表你做一百個項目做得好，可以一百個項目難尾。」



▲同時間，不計宏福苑，宏業建築承接二十八個維修工程，令人質疑其資金流是否充足。

## 二判斥宏業「黑店」 靠外判淨賺千萬

### 業界黑幕

「有汗出無糧出！」由宏業建築承接的屯門怡樂花園大維修工程，其二判永順工程公司80多名工人被拖欠4個月薪水，合共450萬元。負責人阿榮表示首次承接宏業建築的外判工程，就遇上「黑店」。他指宏業每期支薪都不會支付全數，二判被大判拖糧已是近十年行內的不良風氣：「舉例一百萬元糧薪承建商（大判）拖欠二判十多萬，操守較差的大判則一百萬拖欠二十萬至三十萬。」阿榮指若工程顧問公司與承建商友好，會以進度或質素問題留難，在批款證明書扣起部分糧款，稱「做好執漏」後才在下期繳付扣起的糧款，承建商又再扣起部分糧款才交予二判，因為每個月都被拖欠薪金。但業主法團沒有專業工程知識，亦不知就裏，只懂按批款證明書的金額付款給承建商，殊不知工地已被怨氣籠罩。

### 從沒全數支付薪水

另一名二判商張先生在宏福苑大火發生前，已被宏業拖欠三個維修工程項目糧款近千萬元，包括已完工的紅磡凱旋工商中心及北角寶馬山道豪景項目合共約四百多萬，及已完成九成工序的葵順工業中心項目五百多萬。「佢（宏業）好似地產中介，維修工程中了標不用做，外判出去便可袋錢。」張先生指他承包宏業三個項目

的工程顧問公司，驗收後都批足款給宏業，反而是宏業拖糧。「宏業手法不良，葵順工業中心宏業中標三千九百萬，我承接佢工程做二千二百萬，宏業不用做工程淨賺千多萬元，我是承包整座大廈的維修工程，除了地渠及防火門由持專業證件工程公司負責。未大火前宏業已經拖糧，拖到而家。」

張先生指單幢樓宇的法團監管維修工程問題會較少，但涉及數幢樓宇的屋苑法團就缺乏專業知識，香港有不少屋苑與宏福苑一樣，有多座住宅大廈，座與座之間距離近，沒有專業維修工程監督，一旦發生火警便易出事：「遇上工程顧問（鴻毅）咁都得，政府需要設立部門監管大廈維修，工程由招標到施工有透明度，對業主及建築界都有保障。」

▼二判商阿榮批評宏業，每期支薪都不會支付全數。



▲建築界工人追討欠薪場面屢見不鮮。