

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，餘下的再拖數下月出糧；期期拖糧，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；顧問公司每周至少來巡地盤兩至三次：「業主是不懂工程，除了

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：「總承建商有無咁多資源？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，邊可能識咁多喎，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，以為將責任都外判埋。」

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。

香港樓宇安全學會會長何鉅業指工程顧問公司在大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「招標委」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「招標委」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。



▼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。

掃碼睇片

掃碼睇