

早揭發泡膠板涉造假 宏福苑業主投訴無門

議員倡完善部門間通報機制

業主法團透視④

宏福苑奪命大火，暴露了業主與法團在懷疑工程物料有問題時卻無能為力。從去年9月開始，已經有宏福苑居民發現封窗發泡膠有問題，並發布上網；亦有居民就棚網阻燃性向政府部門查詢，最終卻不能阻止悲劇發生。對於如何監督工程物料，小業主十分關注但無可奈何。有議員指出，現有機制下，不少業主遇到物料問題時，根本不知道該向什麼部門投訴，認為政府需要檢討如何完善部門之間的通報機制及問題轉接系統，「要讓市民投訴有門！」

有工程界候任立法會議員建議，未來政府可擴大「招標妥」樓宇修復促進服務，亦可考慮設立優質或有劣跡的承建商名單，減少不良工程顧問公司滲入屋苑工程的機會。

大公報記者 張真、馮錫雄

大埔宏福苑五級火的火勢蔓延速度極快，專家認為，這與用了不合格的棚網，還有封住大廈窗戶的發泡膠板有關。大公報記者翻查宏福苑業主立案法團會議紀錄文件發現，列明使用Foam Board（發泡膠板）將單位外牆玻璃窗遮蓋作保護，以免於工程期間有碎沙石擊中玻璃窗。根據2024年7月19日會議紀錄，宏福苑業主立案法團召開的大維修工程解說會資料，「宏業建築」代表在會上展示一款發泡膠板來封窗，強調居民可以放心，但沒有進一步解釋是否防火。

德國發泡膠板商標錯字

其實早在2024年9月，第一批封窗發泡膠板送抵屋苑，根據宏福苑居民當時拍攝的圖片，包裝顯示聲稱來自德國品牌「塔普菲」的「CO2生態健康地暖板」。不過翻查網上資料，「塔普菲」正確拼寫是「TAPFER」，但包裝卻寫成「TAPEER」，「E」字則變成「F」，在當時已引起部分業主關注。

去年9月，亦曾有宏福苑居民投訴，關注棚網阻燃性，勞工處稱至今已曾16次巡查該工程，包括查看棚架棚網產品質量證書是否符合要求，並多次以書面警告方式提醒承建商須採取適當防火措施。最終棚網的檢測證明書被揭造假，並不阻撓。

大火前後，多棟正進行工程的大樓被發現使用的棚網由「山東宸旭化纖繩網有限公司」生產，檢測機構為「國家勞動保護用品質量監督檢驗中心（北京）」，但大公報記者日前致電北京的「國家勞動保護用品質量監督檢驗中心」查證，發現該工程公司的棚網檢測造假。

宏福苑大火調查工作仍在進行中，不過，消防人員於搜救期間已發現大廈存在「不尋常」之處。保安局局長鄧炳強於11月27日的簡報會中指出，除了大廈外牆的保護網、防水帆布等材料的防火性能遠低於合格標準外，消防人員在未被火舌波及的宏志閣，發現玻璃窗上貼有發泡膠板，而發泡膠遇熱時很容易令火勢蔓延。鄧炳強在28日進一步指出，包圍大廈窗戶及門的發泡膠板屬高度易燃物。

政府部門缺乏溝通協調

到底業主立案法團甚至小業主，有沒有辦法監管維修物料有沒有問題？是不是只能眼睜

業主／法團在評核顧問服務標書時的風險管理／防貪措施

應該✓

- 委任一個獨立的評標小組，可由業主代表、管委會委員和物業管理公司代表組成作評核標書。
- 要求小組的所有成員申報他們與投標者的關係，是否存在任何利益衝突。
- 在招標前必須預先擬訂好評標準則，特別是任何必要／強制的非價錢因素（例如工作經驗及公司規模等）。
- 在招標文件中向所有投標者公開評標的基本準則。
- 考慮其他非價錢因素，如投標者的服務收費和其預算的人力資源投放，以評核相關的投放是否足夠／成正比。

避免✗

- 對任何投標者的表現給予虛假／偏頗的意見
- 更改評標的準則，在評標的過程中增加新的和不相關的準則，務求篩走部分投標者。
- 接受投標者在回標文件內所包括的服務以外提供免費／象徵式收費的額外服務。

▶ 第一批運抵宏福苑的發泡膠板，包裝顯示品牌為「塔普菲」（TAPEER），但與正貨「TAPFER」的寫法不同，引起部分業主質疑造假。



▶ 2024年7月，宏福苑舉行大維修工程說明會，承建商宏業表示會用發泡膠封窗，但未提及物料是否具阻熱效果。

▲ 承建商運來「擠塑保溫板（XPS）」到宏福苑，資料顯示XPS屬易燃性強物料。



睇着悲劇發生？立法會選委界議員林筱魯認為，小業主和法團之所以投訴無門，很大原因是因為不知道該向什麼部門求助，而政府之間亦沒有一個有系統的通報機制。「假如是發現建築物料有問題，應該找屋宇署。如果求助到其他部門，那部門就只能做該部門能做的事情，未必能夠對症下藥。」而主要原因，還是因為政府部門工作範疇複雜，普通業主或法團難以分清，再者就是政府部門之間沒有一個有效的通報機制，以致問題到了一個部門，就基本終止了。

林筱魯認為，很難要求業主和法團熟悉每一個部門的運作。他建議政府參考內地，善用科技，透過人工智能幫助業主和法團就投訴分類，然後轉接到負責解決問題的部門，再轉由人工處理。再者就是建立一套有效的通報機制，「當收到投訴時，能夠有跨部門的紀錄，無論問題解決與否，都要有一個有效的紀錄，要讓市民可以深信投訴有門！」

候任工程界議員卜國明接受《大公報》訪問時表示，業主未必有專業知識，很難確認物料是否有問題，但如果業主關注維修物料是否合規格，一些檢測證明上的資料，如公司名稱、聯絡方式等，都是可以透過網絡或親自致電檢查的。但歸根究底，物料出問題，根源還在工程顧問公司的規管上。

促設劣跡承建商名單

他解釋，一般小型工程都是由管理公司負責，但說到過億元的大維修，所需要的專業知識就不單是管理公司能解決，這時候就需要聘請工程顧問公司。很多懷疑圍標的個案中，顧問公司都是圍標集團成員，甚至乎是關鍵角色。他以這次宏福苑大火為例，3.3億的大維修工程，顧問公司「鴻毅」入標報價收取的顧問費出奇地低，六年合共只收30.8萬元。顧問公司需要為大維修提供專業諮詢與規劃、招標與合約管理、技術與安全審查等工作，而物料的規管，自然也是其中一環。

雖然現時有市建局的「招標妥」平台可以協助屋苑維修的招標工作，然而並非所有屋苑都會使用「招標妥」，而且平台亦只屬提供意見性質，立案法團和管理公司最終可以選擇不聽從建議。卜國明認為，未來可考慮加強「招標妥」作為第三方的監管角色，平台上設立優質或有劣跡的承建商名單，讓那些「古靈精怪」或紀錄不良的顧問公司無所遁形，減少不良工程顧問公司滲入屋苑工程的機會。同時只要工程超過一定金額時，就必須強制使用「招標妥」，他相信這樣的系統能夠有效減少工程物料不達標及圍標的問題。



▲ 宏福苑居民早已關注棚網及封窗發泡膠的安全問題，惟最終仍未能阻止慘劇發生。
大公報記者何嘉駿攝



近年對維修、保養、改建及加建工程地盤巡查及執法數字*

事項/年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
巡查數目	42928	52466	34616	41538	38907	44447	44605
檢控數目	1077	848	910	774	838	828	782
「敦促改善通知書」數目	835	1051	762	851	956	1158	1258
「暫時停工通知書」數目	353	353	204	284	270	157	196

*勞工處沒有備存按竹棚架作業或工程類別分類的安全巡查、執法以及被定罪個案等的分項數字。
資料來源：立法會《竹棚架工作安全》答問文件

摒棄「信任制度」持份者須共同監察

大埔宏福苑五級大火，棚網及用來封窗的發泡膠板，成為火勢迅速蔓延的主要原因之一，事後更揭發棚網檢測證書造假，發泡膠板疑用冒牌貨而且極度易燃，現行監管制度存在漏洞。有工程業界認為，現行機制奉行「信任制度」，只要求相關人士自律提交真實報告。專家建議優化機制，法團及各持份者，各司其職共同監察。

資深電機及屋宇裝備工程師何永業表示，



▲ 當局早前勒令全港所有大維修樓宇拆除棚網，直至抽樣檢測合格後才可上架。
大公報記者鄭雷攝

現時的建築物條例僅要求承建商，提供大維修的工序、做法及步驟，並確保使用的物料符合建築與防火安全，但細節執行上，並未有具體要求承建商提供所有物料的清單，以宏福苑用於封窗的發泡膠板為例，估計全部八幢樓宇，合共至少使用2000塊發泡膠板，承建商有責任向部門解釋，為何使用大量易燃的發泡膠板。

一名資深土木工程師分析，發泡膠封窗是導致宏福苑五級大火的主因之一，發泡膠板燃燒後的高溫，導致窗戶爆裂，單位因而失火，令火勢蔓延更多單位，但現行規例之下，由於發泡膠板屬於臨時性措施，不需要送去屋宇署或房屋局的獨立審查組審批，制度上存在漏洞。

至於樓宇大維修常見的棚網，屋宇署近日公布新規定，承建商必須提供棚網具阻熱效能的證明書，棚網運抵港後需安排第三方隨機選取棚網的指定數量，送交政府指定檢測中心測試，全程需要錄像記錄，如發現有樣本不合格，整個批次要更換，待所有樣本合格才可以上架。新做法摒棄「信任制度」，有助提升行業品質。

大公報記者 馮錫雄

工程顧問五個服務階段

第一階段——前期籌劃

- 確立工程顧問服務範圍及收費安排
- 根據條款擬訂及簽署工程顧問服務合約
- 訂立工程進度表並列明工作安排
- 研究政府部門發出涉及公眾地方的命令
- 了解業主／法團對樓宇復修工程的要求

第二階段——樓宇勘察

- 進行全面的樓宇勘察
- 對樓宇公共地方的狀況作出全面的分析及評估
- 建議可行的樓宇復修方案及計劃
- 就各項建議及方案提供詳細估價



▲ 宏福苑大維修工程在2024年7月動工，八幢大廈同時被棚架棚網包圍。

第三階段

招標前期（制定工程標書）

- 根據業主／法團的要求擬定合適的工程標書
- 預先訂立招標條件及篩選準則（如設投標者預審）

招標後期（招聘工程承建商）

- 查核投標者所提交的資料
- 分析各投標者的標書
- 協助業主／法團進行投標者面試及舉行業主會議揀選工程承建商
- 根據標書條款及要求擬訂樓宇復修工程合約文件

第四階段——工程監察

- 制定適當之工地監察計劃
- 定期巡查及監管工程進度是否符合合約要求
- 核實樓宇復修工程之完工情況，並發出完工證明書及工程缺陷清單

第五階段——工程完工

- 跟進保固期內之執修事宜
- 向政府部門提交工程完工的報告／證書
- 回覆及跟進任何業主／法團有關工程的投訴