

宏福苑管委會失能卸責 政府介入是民心所向

新聞綜述

土地審裁處今天將處理特區政府提交的解散宏福苑業主立案法團現有管理委員會申請，並委任華懋集團旗下合安管理有限公司為臨時管理人。這項依據《建築物管理條例》第31條啟動的法律程序，是特區政府主動介入屋苑管理危機的首例，充分體現了政府以民為本的責任擔當，值得全社會支持。

宏福苑自發生火災以來，業主們不僅飽受遷徙之苦，更被後續一系列複雜事務困擾。大型維修工程的收尾跟進、億元級工程合約的核實、龐雜的保險賠償談判、管理公司更替後的保安銜接，每一項都牽涉繁瑣的法律程序、專業的財務知識和高效的協調能力。正如民政及青年事務局局長麥美娟所言，這些問題的複雜程度、規模和急迫性，早已超出一般業主管委會的應對能力。管委會成員雖有服務之心，但既要應對自身家庭的生活需求，又要處理這些專業性極強的事務，實屬力不從心。更何況部分受影響居民已遷往不同地區的應急住所，單是聯絡協調工作就困難重重，指望這樣的管委會保障業主權益，無異於緣木求魚。

政府介入恰逢其時 給予居民實質保障

政府此次介入可謂恰逢其時、切中要害，卻遭現屆管委會部分成員無理質疑，聲稱政府做法未徵詢業主意見。對此，立法會議員鄧家彪明確指出，政府做法合情合理合法，權力和責任仍歸業主所有。取代管委會只屬現時的特殊情況可採取的方式，包括業主已分散居住，並且屋苑情況已進入繁複的法律調查和取證程序。事實上，政府向土地審裁處提交申請是嚴格的法律程序，而非強制性行政命令，法官將基於居民整體利益作出公正裁決，過程完全遵循法治原則。

更重要的是，未來所有涉及大廈管理的重大建議與決策，都會通過適切方式充分諮詢居民意見，確保公開透明、萬無一失。合安管理作為資深專業物業管企業，在行使管理人權力、履行職責過程中，必將與業主及住戶保持緊密溝通，始終以維護全體業主共同權益為根本出發點。值得強調的是，臨時管理人僅取代管委會的執行職能，業主立案法團的法人地位保持不變，業主對屋苑重大事務的最終決定權從未被剝奪。根據《建築物管理條例》規定，但凡涉及重大決定，管理人都會及時召開業主大會，由業主通過投票表決的方式作出最終選擇，令業主權利不受損。

與此同時，民政事務總署將成立專班，與合安管理緊密協作，全程跟進工程合約處理、保險索賠、財務管理以及居民支援等各項工作。合安管理需每月向政府提交工作報告，每季度向土地審裁處匯報進度，民政總署將嚴格監督其依據《建築物管理條例》行事，確保管理人竭盡所能履行職責，與居民同行共克時艱。此外，合安管理願意無償提供服務，譬如心慈善信託基金更承諾捐出500萬元用於支付法律、會計等專業服務費用，這不僅為業主減輕了財政負擔，更帶來了關鍵的專業支持，可謂雪中送炭。

管委會失管理能力 發表報告避重就輕

令人遺憾的是，在即將面對土地審裁處裁決的前夕，宏福苑現屆管委會於1月5日發表的工作報告，不僅未能回應業主核心關切，反而避重就輕、轉移視線。報告花費大量筆墨指摘所謂「躲在布簾後的流量網紅」惡意批評，卻對公眾最關心的3.3億元維修工程管理問題含糊其辭。僅聲稱已向承建商付款1.79億元，卻未詳細說明付款依據、工程驗收標準、資金使用監管措施等關鍵信息，更未解釋為何億元工程未能防範火災風險、事後維修進度

為何遲緩等核心問題。這份長達200頁的報告看似資料繁雜，實則錯漏百出、避實就虛。作為屋苑管理的責任主體，管委會本應聚焦解決業主面臨的實際困難，而非浪費精力與所謂「網紅」爭辯；本應主動公開工程資金流向、合同條款等關鍵信息，而非以堆砌文件的方式敷衍了事。這種迴避問題、轉移矛盾的態度，恰恰證明該管委會已徹底喪失了管理屋苑的能力與誠意，也從側面印證了政府介入的必要性與緊迫性。

長期跟進法團管理及舊樓安全的立法會議員梁美芬表示，大埔宏福苑災後有大量的跟進工作，上屆及現屆的法團主席先後被捕，顯示宏福苑法團存在嚴重的管理問題。由政府向土審申請解散宏福苑法團管委會，由有經驗的第三者義務協助接管法團工作，並提供接管過程需要的專業服務，相信可以為宏福苑就一些重要的屋苑事項提供適當的協助。有人以為這會影響證據等，她表示，據其經驗，這種由第三人接管的安排正正是更好保護所有相關證據文件，亦能更有效地處理各種未達成共識的爭議，有效協助宏福苑的管理恢復正軌，她認為政府這個做法對現時處理宏福苑的災後跟進工作是正確的做法，不應反對。

特區政府此次主動作為，既不是越俎代庖，也不是權力擴張，而是在民眾最需要的時候挺身而出的責任擔當。我們堅信，土地審裁處將基於客觀事實與業主根本利益作出公正裁決。與此同時，也呼籲宏福苑現有管委會放下執念，順應民心與時勢，主動配合政府與臨時管理人的工作。唯有如此，才能讓宏福苑的復建與管理盡快步入正軌，讓業主們早日重返家園、重拾安寧。特區政府的這一舉措，不僅為宏福苑帶來了重生的希望，更為日後類似危機的處置提供了寶貴經驗。

大公報記者 李正勤



▲土地審裁處今日會處理解散宏福苑業主立案法團現有管理委員會的申請，並委任華懋集團旗下管理有限公司為臨時管理人。

大埔區議會今商善後 政府跨部門代表出席

【大公報訊】大埔區議會將於今天舉行區議會大會，議程中有90分鐘涉及討論妥善跟進宏福苑火災的善後及支援工作安排。消息指，開會前會有默哀儀式，向宏福苑死難者致以沉重哀悼。

據悉，會議將有多名政府部門代表出席，包括教育局、警務處、土木工程拓展署、規劃署、房屋署、社會福利署、地政總署及民政事務總署等。

物業管理：法團大維修會議切身 業主應出席

議員指圍標團夥已破解「招標妥」盼政府介入

廉政公署早前先後拘捕21人，打擊一個有黑社會背景人士操縱的樓宇維修貪污團夥，懷疑有人以貪污手段收集業主授權票。

香港物業管理公司協會發言人陳志球昨日（5日）提醒市民，法團審議涉及大維修等切身議題，業主最好親身出席，法團或管理公司有責任核實授權票的真確性，包括核對業主身份。有立法會議員預料，政府將會因應近日的圍標爭議，修訂建築物管理條例，加強規管。

大公報記者 張真



▲「大公报」上月底推出「業主法團透視」系列報道，揭露大維修「圍標」等連串亂象，引起公眾熱議。廉署即於上周採取行動，揭發兩個屋苑大維修涉及貪污。

廉署上周五（2日）破獲涉及樓宇維修「圍標」的貪污團夥，先後拘捕21人，包括該貪污團夥骨幹成員及中間人、工程顧問、工程承辦商及屋苑業主立案法團成員，部分人有黑社會背景。廉署調查顯示，涉案人在觀塘兩個屋苑維修工程貪污，據了解涉及翠屏北邨及合和大廈。

建築物管理條例料將修訂

九龍東立法會議員鄧家彪表示，大

部分翠屏北邨業主對事件感到愕然，翠屏北邨業主立案法團主席早前逝世，法團主席懸空。至於翠屏北邨業主立案法團，將在本月底召開大會選出新任法團主席，他認為廉署介入後不應再開會，房屋署及民政事務總署應該介入。

鄧家彪認為，圍標集團已經有辦法破解「招標妥」，現時「招標妥」無法阻止顧問公司以「最低價中標」等方式，透過與各承建商的合謀操控招標結果。他認為，政府應該介入部分樓宇的

大維修，減少法團內部的爭拗，解決貪污和「圍標」問題。他預料，政府將會因應近日的「圍標」爭議，修訂建築物管理條例。

另外，針對過往曾經發生業主授權書被冒簽事件，法例未有就同一人可獲多少授權票設限，對於外界提出，要求簽署授權書時需有第三方在場，但過去在立法會的討論無法取得共識，鄧家彪擔心會增加取得授權票的難度，導致未能召開業主大會。

法團投票必須核實授權票

香港物業管理公司協會發言人陳志球建議，業主應避免將投票權授權給不認識的人，因過往有不法分子冒充法團代表或關愛隊，以取得業主信任，所以法團審議涉及大維修等切身議題，業主最好親身出席。他指出，法團或管理公司有責任核實授權票的真確性，包括核對業主身份，收到授權書後要將回條放到業戶信箱內，相關授權書要保留至少

12個月，以便日後跟進。

《大公報》在上月下旬推出「業主法團透視」系列報道，揭露不少大廈管理的問題，包括大維修出現「圍標」、小業主投訴無門；現時強制驗樓「30年大限」如何更切合不同個案的需要等，希望社會更關注大維修及法團的問題，令市民更能安居樂業，報道引起公眾熱議，並於多個平台廣泛轉發，至上星期廉署採取行動，揭發兩個屋苑大維修涉及貪污，包括屋苑業主立案法團成員被捕。

新聞速遞

不遵僭建物清拆令 3業主罰款23萬

【大公報訊】記者黃知行報道：元朗一商住大廈存在僭建物，三名共同業主由於不遵從根據《建築物條例》（第123章）發出的清拆令，於早前在屯門裁判法院被判罰款合共230820元，當中221820元屬於按罪行持續日數所判的罰款。

持續違例可每日罰20萬

有關個案涉及元朗福德街一幢商住大廈，該廈天井有一個面積約7平方米的搭建物及一個金屬架，以及外牆附建的一個面積約三平方米的伸建物、三個金屬架及兩個帆布篷。該僭建物事先並未獲得屋宇署的批准及同意，屋宇署根據《建築物條例》第24（1）條向業主發出一張清拆令。相關業主沒有履行清拆令，故遭屋宇署檢控。

屋宇署發言人昨日表示，僭建物可導致嚴重後果。業主必須盡快遵從清拆令。對於未有遵從清拆令的業主，屋宇



▲根據《建築物條例》，不遵從清拆令最高可被處罰款20萬元及監禁一年，以及可就罪行持續的每一天另處罰款最高20萬元。圖為深水埗一僭建天台屋。

署會繼續採取執法行動，包括提出檢控，以保障樓宇及公眾安全。

根據《建築物條例》，任何人無合理辯解而沒有遵從清拆令是嚴重罪行，一經定罪，最高可處罰款20萬元及監禁一年，以及可就罪行持續的每一天另處罰款最高20萬元。

信WhatsApp「投資專家」 八旬翁失700萬

【大公報訊】警方昨日（5日）在防騙專員「守網者」指出，一名80多歲長者於半年前收到自稱「投資專家」的白撞WhatsApp，之後一直有討論投資心得，直至近日該「投資專家」訛稱有內幕投資消息，指一隻香港股票即將大幅上漲，誘騙受害人即時買入。擁有多年投資股票經驗的受害人，使用自己的投資平台證券賬戶，買入逾400萬元等值的股份。不料該股在一天內「股價直插」逾八成，受害人隨即賣出，損失逾300萬港元。

其後，受害人向騙徒求助，騙徒訛稱可協助追回損失，並建議轉購另一隻「基金」，但須先繳付「保證金」。受害人未有起疑，按指示向騙徒提供多個個人銀行戶口轉賬逾300萬元。直至事主耗盡投資戶口全部存款，騙徒失去聯絡才驚覺受騙。受害人共損失近700萬港元。

過去一周，警方共接獲逾100宗投資騙案，總損失金額逾7000萬港元。警方提醒市民，投資涉及風險。

威院地盤工業意外 男工遭機器夾傷頭

【大公報訊】沙田威爾斯親王醫院一地盤發生工業意外。今日（1月5日）下午2時許，沙田威爾斯醫院重建地盤地層，一名男工人懷疑被機器所傷，頭部浴血。救護員接報趕至時，傷者意識模糊，隨即被送往醫院救治。目前意外原因仍在調查。

警方今日下午接獲一名男工人報案，指另一名男工友工作期間，疑被機器夾住頭部，事主頭部受傷流血，陷於半昏迷，獲救後被送入醫院救治。警方正調查事故原因。

據悉，涉案地盤屬威院第二期重建計劃，第一階段的主要工程已於2023年6月展開。