

特區政府 將推行七項全面改革措施

- 1 立法禁止樓宇維修工程圍標
- 2 成立跨部門特遣隊打擊相關圍標罪行
- 3 成立樓宇維修支援及服務局
- 4 改革樓宇維修運作和監管制度
- 5 改革監管部門架構
- 6 建立中央數據系統並改革投訴機制
- 7 成立政務司司長領導的督導委員會



▲大埔宏福苑火災獨立委員會報告分為兩冊，設16章節，以及9份附件，超過一千頁。資料圖片

實及專家證人的口述證供，以及涉事方法律代表的陳詞。▲宏福苑火災獨立委員會於2025年12月19日正式展開工作，舉行了三十場聽證會，聽取了八十名事



資料圖片

徹底 落實改革

成立由政務司司長領導的督導委員會

- 獨立委員會報告提出的具體建議涉及不同政策局和部門的工作
- 政府會有系統、有條理地處理跨部門、跨環節的問題
- 負責監督獨立委員會提出的各項建議的落實情況及進度，盡快推動政府整體制度完善和革新
- 要求各政策局和部門迅速、精準、到位地落實全部建議
- 以制度完善、流程優化、執行到位為目標
- 確保措施切實可行，以認真、嚴格、有效率的態度全面推進改革

建立跨部門聯合中央數據系統

- 強化負責樓宇安全、消防安全、樓宇維修工程等不同部門的合作、協調和資訊分享
- 整合不同部門的資料，達至數據共享
- 不同部門互相分享巡查、違規、處分以至定罪紀錄，互相比對資料和風險信號
- 讓各部門掌握更全面資訊，加強跨部門風險預警和監察
- 有助將成立的樓宇維修支援及服務局查核投標者或承建商的整體紀錄
- 協助更新「預審名單」，確保名單上人士和承建商符合各項審批準則，包括誠信操守

改革投訴機制

- 整理和分析不同部門收到涉及樓宇維修工程的投訴→上傳到中央數據系統
- 利用人工智能分析和監督處理投訴進展和結果→確保投訴得到及時和妥善跟進
- 系統會識別重複收到投訴的事項、地點、公司、人物等→盡早識別風險隱患
- 系統會將投訴歸納分析，標示風險較高地點、承建商及相關人士→及早發現可能屬系統性、廣泛性或嚴重性問題，制定針對性的解決方案

公共行政「以民為本」

- 獨立委員會報告雖然列出相關部門和人員的不足和缺失之處，但亦明確指出許多公務員都是勤勉盡責，時刻以公眾利益為先
- 「以民為本」是公務和公共行政的核心價值，亦是《公務員守則》中，公務員團隊必須共同恪守的12項基本信念之一
- 公務員學院會繼續推行系統化培訓，將「以民為本」及相關理念全方位融入各級培訓
- 政務司司長會督導不同政策局和部門以最大決心、嚴謹標準和務實態度，妥善落實獨立委員會的建議，加強跨部門協作

120項建議 三個層次的體系重構

報告提出120項建議，數字龐雜，實際上可以歸納成三個層次：即時風險管控、監管機制重組、生態與制度架構改革，由淺入深，每一個層次的難度都遞增。

即時收緊防火規則

第一層：即時收緊施工防火規則，堵上最直接的火警漏洞。這一類建議執行門檻最低，可以較快落地，包括：禁止在光井附近及窗戶使用可燃臨時物料；嚴格規管樓梯開洞、防火分隔改動；多幢式屋苑分階段進行外牆維修；增加工地突擊、無預警巡查，提高違規罰則等。這部分，是針對今次事故最直接的技術漏洞，目標是先防止同類火警風險短期內再發生。

第二層：改造以「文件審批」為核心的監管模式，重構ICU、專業人士的問責。這是委員會報告最具顛覆性的部分。建議方向包括：改變ICU的運作模式，停止巡查前預先通知，增加不定時突擊巡查，並由屋宇署按諒解備忘錄定期審查ICU的工作；在《建築物條例》下引入一項直接刑事罪行，針對使用或批准使用不合標準臨時保護物料的行為；建築事務監督在突擊審查中發現問題物料時，可發出停工令，並按新罪行展開刑事程序。

這一層改革，難度在於資源。無論是增加巡查人手、建立中央數據平台、重組ICU的權力架構，

都牽涉公務員編制、預算、內部流程改動，並不是單靠發出指引就能完成。

刑事民事雙軌執法

第三層：根治圍標生態、支援小業主，以及長遠架構重組。政府建議立法將樓宇維修圍標刑事化，修訂《競爭條例》，並將新罪行納入《有組織及嚴重罪行條例》及《廉政公署條例》的指定罪行，採用刑事民事雙軌執法；同時要求執法機構持續投放資源打擊三合會滲透樓宇維修業。設立由財政司司長法團全資擁有的非法定樓宇維修支援及服務局，以收費模式代辦招標、評標及施工監管；建立標準招標模板、獨立顧問名冊，讓缺乏知識的法團，可以低成本獲得中立專業意見，縮窄資訊落差。

這一層，是最宏大、也最耗時的改革。立法需要經過長時間諮詢、法案審議；新的局級架構，要處理職權劃分、部門權力重新分配；打擊圍標，牽涉大量調查、證據蒐集，而圍標行為本身手法隱蔽，舉證難度一向很高。

委員會同時提醒一個容易被忽略的平衡點：任何監管加強，都不可以無限壓縮小業主的權利，或者令維修成本、行政門檻大幅上升，令很多老化舊樓因為流程繁瑣、費用更高，遲遲無法開展必要維修，反而積累另一種樓宇安全風險。這是改革之中細微的權衡。

四 落地配套 改革最大的考驗

公眾很容易有一種期待：報告一出、建議公布，制度漏洞就會自動修補。但從樓宇監管過往的改革經驗來看，有幾個結構性難題，是後續報道持續跟進的重點。

工作激增 資源與人手吃緊

第一，資源與人手的約束。全港有數以萬計樓齡超過三十年的舊樓，維修工程源源不斷。如果新制度要求更高頻率的突擊巡查、中央數據系統、專責調查團隊，是否有持續的財政、人手配套？短期增撥資源容易，長期恆常化，是更大挑戰。

第二，法定權力的分配。新的公營房屋樓宇管制組、新的維修支援局，究竟有多大權力？管制組在發現重大安全風險時，可否要求建築事務監督啟動停工或檢控？維修支援局在發現圍標跡象時，是只能轉介執法機構，還是可以暫停招標程序？權力太小，改革流於形式；權力過大，又會牽涉業

主、承建商的程序公義問題。

第三，專業團隊的承载力。一旦註冊專業人士的問責大幅提高，會否出現專業人士不願意承接舊樓維修項目，令法團更難找到合適顧問？這是建築界內部已經提出的憂慮。

地區層面執行 法團角色吃重

第四，地區層面的執行。就算層頂制度改好，最終仍然要落到法團、區議會、地區服務團體。大量舊樓沒有穩定的法團，或者法團委員流動大、無人願意承擔責任。單靠政府部門，難以滲透到每一幢舊樓。

委員會報告本身，其實沒有給出一條簡單、完美的解藥。它的價值，是把過去很多藏在業界灰色地帶、部門縫隙裏的風險，清晰攤在陽光下：一套依靠誠信的監管，在面對有組織的違規時，天生脆弱。

結語 全港舊樓的共同課題

宏福苑不是孤立的意外，它把本港高密度城市、舊樓維修、法團管治、跨部門監管、圍標生態等所有長年隱藏的風險，一次性暴露出來。報告的價值，不在於只給一個答案「邊個錯」，而在於指出：一套本來設計用來保護市民的監管體系，在遇上業界造假、串謀、利益壟斷時，防線會出現系統性崩潰。對全港數以萬計仍然進行緊急維修、即將

展開維修的舊樓居民來說，這份報告真正的意義，是推動一套新的機制，讓維修工程不再是一場充滿資訊不對稱、隱藏安全陷阱的賭博。統性崩潰。對全港數以萬計仍然進行緊急維修、即將展開維修的舊樓居民來說，這份報告真正的意義，是推動一套新的機制，讓維修工程不再是一場充滿資訊不對稱、隱藏安全陷阱的賭博。

全新支援服務

今年財政預算案為樓宇維修預留的三億元，將用於為業主提供全新支援服務

- 1億元：新服務機構起動資金
- 2億元：為使用服務的業主提供費用寬減資助
- 全新支援服務涵蓋驗樓、監工和施工不同階段

成立樓宇維修支援及服務局

- 按政府策略制訂及更新樓宇維修措施
- 以合理收費向業主提供全新支援服務
- 長遠達至自負盈虧
- 目標今年年底前完成該局註冊和董事局委任
- 目前已展開行政總裁和其他人事招聘工作

樓宇維修支援及服務局提供兩個服務選項

①免費提供「預審名單」、招標文件範本及工程合約範本，以及過去工程造价數據

➔業主透過電子平台自行招標和評標，聘請驗樓顧問、監督顧問和承建商

②標準收費的全流程服務（申領政府維修資助的業主必選此項），包括：

- 預早代辦招聘驗樓顧問的工作，並檢視驗樓報告以評核顧問表現
- 就委聘監督顧問和承建商，為業主代辦招標和評標工作
- 施工期間，協助業主檢視監督顧問有否按合約提供到位的服務
- 施工後如須大幅修改工程範圍或增加工程費用，監督顧問須事先提交報告，以便樓宇維修支援及服務局向業主提供獨立意見

樓宇維修支援及服務局工作時間表

- 今年年底陸續備妥三張「預審名單」
- 2027年1月起指派驗樓顧問
- 2027年首季內為業主進行項目招標
- 適時公布服務收費和資助水平

制度全面改革

改革獨立審查組，成立「公營房屋樓宇管制組」

- 負責加強及聚焦規管所有香港房屋委員會已出售或分拆出售的公共屋邨和資助出售屋苑及相關設施的維修工程
- 規管房委會正在興建的新公營房屋建築項目（包括出租公屋及資助出售房屋）及沒有分拆出售的現有公共屋邨及相關設施

以樓宇項目作規管基礎

「公營房屋樓宇管制組」今年11月內正式成立，並實行全新監管制度：

- 以每個屋苑維修建築項目作為基礎，宏觀統籌和綜合處理有關大型維修工程監管，特別是涉及大型維修高風險工程
- 每個屋苑進行受《建築物條例》規管的維修建築工程時，會設立項目專責團隊，綜合處理工程事宜
- 安排聯絡專員，主動聯繫業主立案法團，從居民角度出發，「以人為本」，提供所需協助

加強與屋宇署直接溝通

屋宇署2027年第一季調派一名首長級人員，加入房屋局「公營房屋樓宇管制組」

- 就現有公營房屋樓宇的日常工作加強準確、直接及迅速的溝通
- 向「公營房屋樓宇管制組」人員提供按屋宇署署長授權執行《建築物條例》的專業意見，並協助培訓有關人員

全力配合《建築物條例》修訂

- 房屋局「公營房屋樓宇管制組」會全面落實修訂後的《建築物條例》，嚴格執行法例要求
- 全力配合屋宇署「專責審計監察組」定期審核，確保執法方式及標準與屋宇署一致