

全港區議會擬設大廈管理工作小組

大埔昨日率先成立 擬邀法團物管公司分享經驗



●大埔區議會昨日舉行宏福苑大火後首次會議，開始前各人為罹難者默哀1分鐘。 香港文匯報記者黃艾力 攝

大埔宏福苑大火，揭示妥善管理大廈的重要性。香港特區政府民政總署近日向區議員發出文件，提出在全港十八區區議會轄下設立大廈管理工作小組，以收集區內人士就大廈管理方法等意見，小組任期與區議會相同。大埔區議會昨日舉行大火後首次會議，議程包括火災善後及支援工作安排，以及成立大廈管理工作小組。獲委任為大埔區大廈管理工作小組主席的當區區議員羅曉楓透露，小組職權包括邀請區內法團及管理公司分享管理經驗。立法會議員、民建聯主席陳克勤昨日在接受香港文匯報訪問時強調，樓宇管理關乎每名業主與租客的居住安全，即使已有法團的屋苑亦需支援；缺乏管理組織的大廈更需特區政府協助開展管理工作，讓市民安居樂業。

●香港文匯報記者 李芷珊

新年度施政報告提出，民政總署會推進多項改善大廈管理的措施。民政總署近日提出在全港十八區區議會轄下設立大廈管理工作小組。根據大埔區議會文件顯示，各區議會轄下設立常設大廈管理工作小組，《區議會常規》訂明由區議會主席委出工作小組，協助推行指定工作。工作小組的任期與區議會相同，第七屆任期至2027年12月31日。

提交廈管良方善法並推廣

文件指出，小組職權分為三點，包括按區議會主席要求收集區內人士就區內大廈管理的意見，就良好大廈管理方法向區議會提交意見摘要及應對建議；區議員按其地區服務經驗就良好大廈管理作業模式進行分享交流，並向區議會提交相關的建議；以及協助宣傳和推廣良好大廈管理，包括民政事務總署和民政事務處有關大廈及物業管理資訊、民政總署的各類大廈管理支援服務。

大埔區議會昨日舉行宏福苑大火後首次會議，開始前各人為罹難者默哀1分鐘。獲委任為大埔區大廈管理工作小組主席的羅曉楓於會上表示，由於小組職權包括分享管理經驗，因此建議考慮邀請區內法團和管理公司分享管理時面對的問題或挑戰。他指大維修及工程管理上，有許多專業範疇需要政府協助，包括宏福苑火災衍生出的問題。

大埔民政事務專員、大埔區議會主席陳巧敏表示，考慮到不同大廈的具體情況，部分事項可能涉及高敏感度內容及住戶私隱，因此希望區議員在工作小組進行經驗分享與交流時，聚焦探討工作經驗中的良好管治方法、或法律體制及法律上遇到的具體問題，無須公開討論個別個案或具體人物的細節，相關個案會由專人負責跟進。

議員盼妥善推進維修工作

陳克勤在接受香港文匯報訪問時表示，設立大廈管理工作小組主要基於大廈管理屬全港性問題，尤其本港存在不少無物管公司、無法團或無居民組織的「三無大廈」，日常保安及處理垃圾等已問題叢生，更遑論建築維修、牆身剝落乃至消防安全等隱患。

他強調，樓宇管理關乎每位業主與租客的居住安全，即使已有法團的屋苑亦需支援。對於大埔區議會下設大廈管理工作小組，他認為除了宏福苑，區內也有大量舊樓和唐樓的樓宇管理及維修工作需要妥善推進，工作小組正可提供協助及意見，協助業主開展相關工作，且兩者可同步進行。

惟他強調，每棟大廈或屋苑面臨的問題不盡相同，工作小組需逐一了解實際情況，難以用同一套方案適用於全港，「正因為各屋苑、大廈存在獨特性，才需要這類工作小組提供針對性的支援與協助。而小組隸屬區議會屬半官方組織，開展工作時亦可更具公信力。」



●大埔區議會昨日的會議重點是跟進宏福苑火災的善後及支援工作安排。

香港文匯報記者黃艾力 攝

居民關注與政府部門回應

整理：香港文匯報記者 李芷珊

Q：有宏福苑居民曾擔心火災後「爆門」導致財物被盜。

A：香港警務處大埔區指揮官江永祥：警方暫未接獲住戶單位的財物被盜報案。宏福苑仍有政府部門人員在封鎖範圍內開展搜證及拆棚工程，所有大廈地下均24小時上鎖，外圍亦設立24小時封鎖線，僅授權人士可進入。日常若有工程人員或其他授權人士上樓工作，必須由警務人員陪同並取匙開鎖進入。

Q：廣福邨一帶巴士服務未恢復，造成附近居民不便。

A：江永祥：警方在確保安全的前提下，上月解封因火警而封閉介乎南運路與廣宏街之間的一段大埔公路一元洲仔段（往九龍方向），往九龍方向的37條受影響專營巴士路線恢復行走原來路線。警方會因應救援、調查及搜證進度與其他政府部門緊密溝通，冀盡快重開其他道路。

Q：宏志閣居民曾獲安排返回單位，其餘7座居民何時可返單位短暫收拾物品？

A：江永祥：警方於上月3日及4日聯同民政處、社署及公務員義工，安排未受火災波及的宏志閣居民返家收拾物品。其餘7座目前仍處於無電、無燈、無升降機狀態，且搜證及拆棚等工程仍在進行中，安全風險較高，故暫未具備開放條件，敬請居民諒解。

Q：受影響居民或未能及時充分掌握新政策與安排，但「一戶一社工」有時難以即時提供準確資訊，如何處理？

A：社署大埔及北區福利專員馮曼瑜：社署會留意加強溝通，社工已與居民建立良好溝通關係，也有溝通模式。社署亦一直與相關部門緊密合作，當知道各部門的相關安排後，會盡快向社工發放，第一時間整理並直接轉達予居民。

Q：不少居民希望進一步了解中長期的房屋安置，如考慮將頌雅路西毗連富蝶邨及富亨邨一幅1.8公頃熟地列為安置地點。

A：規劃署沙田、大埔及北區規劃專員曾永強：熟地較未平整地方的建屋速度更快，但要考慮各方面規劃上的因素，且一旦方案落實會對居民有長遠影響，例如小朋友的讀書問題等……目前坊間對重置方案有不同意見，我們已收集到不同應對方案，會仔細研究。

區議員籲盡快公布長期安置辦法

香港文匯報訊（記者 李芷珊）大埔區議會昨日的會議重點是跟進宏福苑火災的善後及支援工作安排，教育局、警務處、土木工程拓展署、規劃署、房屋署、社署等政府部門均派代表出席。多名區議員反映，受影響居民最關注長遠安置問題，區議員羅曉楓指出，特區政府早前提供的應急錢及臨時住宿等措施，協助居民度過了最困難時期，惟隨時間推移，不少居民希望進一步了解中長期的房屋安置安排，促請政府盡早公布具體實施時間表，讓居民安心。他強調，無論是原址抑或原區安置，均需綜合社會意見，並以時間、實際可行性及居民安心為原則進行評估。

特區政府民政及青年事務局局长麥美娟昨日傍晚見傳媒時表示，已將有關意見轉交財政司副司長黃偉倫，相信對方會作考慮。

羅曉楓於會上引述經民聯早前曾建議將頌雅路西毗連富蝶邨及富亨邨一幅1.8公頃熟地列為安置地點，因該地已規劃作公營房屋，預計2030年或之前完工，交通及社

區配套相對齊全，既能讓居民延續在大埔的生活，亦與宏福苑保持一定距離，有助平衡居民心理狀況。

黃碧嬌倡原區安置

曾任宏福苑法團顧問的區議員黃碧嬌於會上對受火災波及的住戶及業主表達慰問，並向罹難者家屬致哀。她憶述火災當晚自己通宵留守現場，感謝商戶派飯及區內關愛隊與各政府部門全力救援。

她指一直與居民保持聯絡，不少人向她表達「何時可以回家」的意願，因此期望特區政府能盡快公布重置方案及時間表，讓居民盡早重返家園，並建議在原區覓地安置，以維持居民的社區網絡，方便照顧孫兒、覆診等需要。

希望取回貴重物品

區議員梅少峰亦關注火災後的交通影響。他指出，火災後廣福邨一帶的巴士服務至今未恢復，對居民出門造成嚴重不

便，尤其影響長者覆診、居民買菜等。

他期望在不影響警方調查的前提下，盡快恢復公共交通服務。另外，不少居民希望能返回住所取回貴重物品，惟目前僅宏志閣居民曾獲安排短時間返回單位，其他居民仍未能進入居所，且不清楚單位是否受火災波及。鑑於上樓過程或遇到危險，他期望在安全情況下，由社署或相關部門派員陪同居民上樓收拾物品。

區議員李漢祥綜合居民意見後反映，他們雖已獲暫住居所，但仍期望能返回家收拾細軟，尤其是珍貴物件。他理解各部門仍需時間調查，但居民希望獲得明確的時間表同樣重要，「長久等待令他們感到彷徨。」

他亦引述有災民曾擔心火災後遭不法之徒「趁火打劫」，他與警方溝通後得悉現場保安充足，已向部分居民解釋，惟難以向數千名居民逐一說明，建議特區政府透過科技手段優化資訊發布平台，並透過「一戶一社工」機制，讓居民及時獲取準確資訊。



●一個圍影涉操縱觀塘和大廈的維修。

資料圖片

香港文匯報訊 大埔宏福苑火災引發社會對大廈維修工程圍標及監管問題的關注。民思政策研究所昨日發表《打擊合謀：香港樓宇維修行業圍標分析及宏福苑火災的教訓》研究報告，深入剖析長期困擾香港樓宇維修保養業的系統性圍標與貪污問題後指出，本港圍標防賄條例範圍狹窄，執法資源與技術不足，面臨「制度失效」，不僅造成巨額經濟損失，更已侵蝕物業價值、破壞社會信任，並對公共安全構成重大威脅。民思政策研究所所長、行政會議成員湯家驊指出，現行《競爭條例》和《防止賄賂條例》等法例有明顯漏洞，而刑事化是快速且有效的手段，且不少亞洲地區已將圍標刑事化，建議香港特區政府仿效，同時設立專責單位協助法團招標及管理合約。

年損失料達數百億元

研究報告審視了本港過去多宗具代表性的圍標案

件，以及多個先進經濟體防範圍標的體系，揭示了有組織犯罪如何透過串通報價、賄賂恐嚇等手段扭曲市場競爭，導致維修費用虛高、工程質量低劣，最終由業主承受全部損失與安全風險。研究總監潘學習估算，樓宇維修圍標每年可能導致數百億元損失，而現時卻出現多項制度漏洞，例如政府未有強制要求競爭性招標程序、法團缺乏專業知識及議價能力等，形容樓宇維修圍標問題已構成「系統性制度失效」。

報告建議6項核心措施

報告倡導透過6項核心措施以實現行業範式轉移，包括強化法律框架，提升執法威懾；建立「數碼樓宇護照」與區塊鏈招標平台；推行政府協助招標及合約管理服務；設立「附帶管治監督的統一維修基金」；開發「人工智慧圍標風險預警系統」；以及啟動「賦

權居民請願機制與公民審計員計劃」。

湯家驊表示，圍標本質上屬欺詐行為，涉及多方合謀抬高價格，欺騙招標方。然而，現行《防止賄賂條例》僅規管賄賂他人撤標之行為，且只適用於公共機構，未涵蓋如屋苑維修等私人招標，法例範圍明顯不足。

報告指出，韓國和新加坡已將圍標刑事化，訂明高額罰款，同時使用先進電子採購技術防範圍標。湯家驊建議將圍標行為刑事化，並指無須訂立新法例，「只需修改現行法例，將刑事範圍擴展至所有圍標範圍，包括私人屋苑的圍標；而代理人則需涵蓋立案法團的成員，從而達到使圍標行為刑事化的目的。」

對於有立法會議員建議政府成立樓宇維修監管局減少圍標情況，湯家驊指研究所的相關建議與議員看法不謀而合。他並指現行罰款比例遠低於圍標可得利益，缺乏阻嚇力。