

# 安置情理法兼備 宏福居民有得揀

## 40億所需公帑納預算案 限期拒選方案或研立法處理

政府日前公布宏福苑火災受影響業主長遠安置方案。領導應急住宿安排工作組的財政司副司長黃偉綸和房屋局局長何永賢昨日接受香港大公文匯傳媒集團以及電子傳媒專訪時，進一步闡釋方案理念。黃偉綸指方案情理法兼備，並「以情為先」，讓居民「有得揀」，強調不會成為先例。政府亦已將安置所需約40億元款項納入即將公布的財政預算案，相信在財政上完全可負擔。所有業主需在8月31日前選擇方案，否則不獲特殊安排，黃偉綸強調是「很嚴肅的(時間)線」，並透露如有單位最終拒絕選取任何方案，政府或需探討立法處理。



■入住寶田邨的宏福苑居民，早前挑選蘭花度歲。

資料圖片

政府收購宏志閣以外、宏福苑A至G座七幢樓宇共1,736個單位的業權，預計動用「大埔宏福苑援助基金」28億元後，仍需使用約40億元公帑。有聲音稱「政府用公帑填補在事件中的責任」，黃偉綸不同意有關看法，強調今次宏福苑火災影響規模前所未有，市場機制完全失效，如政府不介入，居民多年投資將化為烏有，「(方案)不是一個補償，而是一個支援。」他形容現時方案「情、理、法」兼備且「以情為先」，亦可滿足居民長遠居住需要，但強調今次做法是「特殊中的特殊，不會構成先例。」

宏福苑未補及已補地價單位收購呎價分別為8,000及10,500元，黃偉綸指收購價已考慮居民是否有能力購買與原先單位面積相若的物業，同時有剩餘資金裝修。他強調公帑投入須適度及作出平衡，現時議價已遠高於屋苑發生火災前的市場售價，相信對業主具吸引力。

黃偉綸表示，政府已將所需約40億元款項納入本週三公布的財政預算案中，確保預算案通過後資金可及時到位。他強

調40億元公帑相較政府一年約8,000億元的總開支規模而言完全可負擔，有關開支不會對原本的財政計劃造成大影響。

據早前問卷調查顯示約9%受訪居民只接受原址重建，黃偉綸指原址重建單是處理業權問題估計需時3年，拆卸工程約需18個月，重建再需4至5年，整體可能歷時9至10年。至於約兩成居民感興趣的廣福公園重建方案，黃偉綸指若在廣福公園一帶重建，需重新規劃，加上附近有石油氣加氣站，搬遷安排亦非短期可解決，認為現時方案更合適。

### 專隊設多個服務點解疑難

業主須於8月31日前回覆意向。黃偉綸重申過了限期後如無合理辯解(如遺產爭議)將不獲處理，而受影響單位缺乏正常買賣市場，即使尋得買家亦未必以理想價格成交，業主若拒絕接納政府提出的方案，往後處境或更困難。若政府最終未能集齊全部業權，是否立法處理？黃偉綸表示，長遠而言政府會再考慮以不同方式處理，包括立法處理。而參考基本法，補



■黃偉綸(右)及何永賢(左)交代宏福苑長遠安置方案。

償金額將基於物業當時的「實際價值」。此外，下月2日起由房屋局統籌、約百人的「解說專隊」將負責向業主解說長遠安置方案，並了解意願。何永賢透露解說專隊將在多個過渡性房屋、房委會設服務點，以及設中央小組以支援特別個案，盡快解答居民問題。黃偉綸指專隊任務是讓業主了解方案各選項內容，幫助業主自行做明智選擇，「不會說一定要業主肯賣出業權，(政府)不會(對專隊)有這種要求。」



■宏福苑多幢大廈在大火中嚴重焚毀。

資料圖片

## 測量師學會：政府安置方案可取

政府日前公布宏福苑火災受影響居民長遠安置方案，包括提出分別以8,000元及10,500元呎價，收購未補價及已補價單位業權。香港測量師學會會長溫偉明昨於電台節目表示，政府現時的方案可取，已添加恩恤性質補貼成分，亦兼顧政府審慎理財原則，相信有助協助居民盡快在市場上找到居所。

溫偉明指參考宏福苑大火前二手成交價，粗略估計未補地價單位呎價約6,000元，已補地價呎價約8,000元，而政府提出兩者收購呎價分別為8,000元及10,500元，認為政府在今次安排中平衡了審慎理財與體恤民情的原則，為業主提供不少選擇。他認為居民應實事求是，選擇一個快捷方案，指錢不能解決所有問題，但可解決大部分問題。

### 原址重建料需約27億元

對於日後重建的可能性，溫偉明以現行建築標準作初步估算。他提到宏福苑八幢樓總實用面積約90萬平方呎，以每平方呎約3,000元重建費用計，原址重建料需約27億元。而宏福苑公契於上世紀80年代訂立，只提及大維修權責，但沒列明重建條款，故需100%業主取得共識才可重建，形容是難上加難。

今次收購方案並不包括未受火災波及的宏志閣。溫偉明解釋，雖然從土地分割角度而言，宏志閣可以獨立存在及使用，但涉及大廈公契及業權問題，在法律上存在複雜性，相信政府後續會有訂立新法例特事特辦、專案處理等安排。

## 專家指原址重建或需10年

特區政府日前公布大埔宏福苑火災受影響居民的長遠居住安排方案，包括以現金向業主收購業權、「樓換樓」、預留居屋、綠置居及房協的單位，供已出售業權的業主優先選購，以及在大埔頌雅路西興建新居屋的不同選項。香港工程師學會前會長、土地及建設諮詢委員會前主席黃澤恩指出，僅有約9%居民選擇原址重建方案，只佔少數，原址重建亦需時約8年至10年時間，不符合居民盡快解決住房問題的需求，而政府推出的方案已考慮宏福苑居民的核心訴求，並有彈性、多選擇，認為政府成立的「解說專隊」要向居民清楚解釋不同選項的內容細節。

黃澤恩昨日表示，政府早前透過「一戶一社工」進行的調查顯示，只有183戶受訪業主(約9%)希望原址重建以搬回去居住，但七幢樓宇曾發生火災，拆除時會遇到很多困難，「單是拆樓，連同做各項安全措施等所有工作，可能就要用一年多甚至兩年時間。」工程界估算，由拆除、重建到居民能入戶居住大概要8年至10年，但大部分宏福苑居民也希望盡快處理長遠居住安排，長時間等候明顯不符合有關需求，等那麼長時間，宏福苑居民要如何安置？政府不可能免費提供10年住所，不富裕的居民另覓住所，要自己承擔租金以及其他基本生活開支，這是一筆不小的負擔。」

## 宏福住戶料不會集中大埔置業

政府前日公布大埔宏福苑長遠居住安排方案，包括提供現金或「樓換樓」選項，社會有聲音擔心大埔樓價會被突然而來的大量需求而推高，亦擔心對居屋申請



■有宏福苑居民獲安排入住協位於田灣的漁映樓。

資料圖片

人不公平。財政司副司長黃偉綸及房屋局局長何永賢昨日表示，參考此前的選擇意向，估計選擇私樓市場的有200戶至300戶，且未必都會選大埔置業，而大埔私人市場樓宇供應有1,000個至2,000個，認為推高樓價機會低，又希望社會支持宏福苑居民，新一期的5個居屋項目中，仍然有7,000個單位供其他市民申請，較過去每年4,000的供應量已有增加。

談及社會有聲音認為政府插手自由市場，令樓價升高波動，黃偉綸解釋道，宏福苑A至G這7座大廈已經是燒到不能合理復修，換言之，如今沒有一個市場能買賣這些樓宇，如果政府不介入，業主多年投入房屋的資金可能化為烏有。