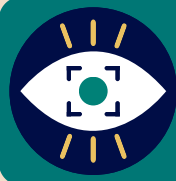


政府收集宏福苑業主安置意願

「樓換樓」可今年9月入伙 居民：盼望盡快入住



焦點新聞

大埔宏福苑火災受影響居民的長遠安置問題亟待解決，特區政府正透過「一戶一社工」措施，向宏福苑業主派發問卷，收集長遠安置的初步意願，目標本月中、下旬取得回應作分析。問卷提出包括由政府動用公帑購買業權後再購置全新居屋、綠置居或私樓，以及以「樓換樓」換新居屋或綠置居等的方案，當中九龍灣盛緻苑的綠置居單位，最快可於今年9月底入伙，若選擇原區重建則最快2029年可落成入住。

大公報記者諮詢多位宏福苑業主初步意向，不少業主以速度快為重要原則，並傾向於「樓換樓」方案，希望無論是否在原區，最重要是能盡快換到一間單位穩定且長久地居住。社會各界認同政府提出多元化方案供居民選擇。

大公報記者 王亞毛

大埔原區安置三個選址



◀▲問卷提及有三個原區安置選址，包括宏福苑原址、廣福公園選址，以及頌雅路西選址。
大公報記者蔡文豪攝

宏福苑長遠安置方案問卷

問卷提及的長遠安置方向

政府購買業權

- 交易完成後隨即收取現金，彈性較大
- 宏福苑火災前單位市場成交價估算
未補價單位：平均實用呎價約6000元
已補價單位：平均實用呎價約8000元
- 大埔宏福苑基金剩餘約20億元，需公帑補貼
- 業主可選擇居屋、綠置居或私樓

樓換樓

- 換取價格相若而不限地區的全新居屋或綠置居單位
- 業主毋須向政府繳付任何差額，政府也不會向業主補付任何金錢

問卷提及的安置選項

居屋項目

- 錦田匯熙苑（預計2027年8月底入伙）
- 東涌裕豐苑（預計2027年9月底入伙）
- 屏山朗風苑（預計2028年7月底入伙）
- 啟德啟陽苑（預計2028年10月底入伙）
- 將軍澳影輝苑（預計2028年12月底入伙）

綠置居項目

- 九龍灣盛緻苑（預計2026年9月底入伙）

大埔可能興建的新居屋選址

- 大埔頌雅路西選址（預計最快2029年入伙）
- 大埔廣福公園選址（預計最快2033年入伙）
- 大埔宏福苑原址（預計2035年或之後入伙）

政府供居民考慮 長遠住宿原則

- 速度要快，盡早提供長遠安置
- 要在原區安置
- 安置計劃要照顧到全體大埔宏福苑業主
- 「大埔宏福苑支援基金」的承擔能力（結餘）和使用
- 大埔整體社區發展和需要
- 大埔宏福苑居民在大火後的心理因素
- 其他

資料來源：大埔宏福苑長遠安置問卷

冀本月內取得回應作分析

問卷以《有關大埔宏福苑的長遠安置》為題，首先需要居民填寫單位編號，以及火災發生前的住戶人數，並指出鑒於居民和社會上有不同意見，例如有建議希望政府收購業權，有部分希望原區安置，有部分接受跨區安置，也有部分希望原址重建等，政府都小心聆聽和研究，望透過問卷進一步聽取和歸納居民的不同初步意見，作為政府下一步後續工作的參考。

問卷內容共設五條問題，首先詢問住戶在長遠住宿安排上，考慮哪些重要原則，並提供速度要快、原區安置、整體社區發展，及居民心理因素等選項；隨後詢問居民，會否考慮接受政府向居民購買業權，並附上參考資料，包括香港測量師學會根據宏福苑火災前單位的市場成交價估算，未補價單位的平均實用呎價約6000元、已補價單位則約為8000元。

可選現金或購買居屋綠置居

對於有意選擇收下一筆過款項賣出業權，並購買全新的居屋或「綠置居」項目單位的居民，問卷提供「居屋2025」五個新居屋發展項目單位，包括錦田、東涌、屏山、啟德及將軍澳的跨區項目，亦提供九龍灣盛緻苑的「綠置居2025」新發展項目單位，預計可於今年9月底入伙，為所有方案中最快的方案。

在大埔原區重建方面，問卷提出有可能興建的新居屋單位地點，包括大埔頌雅路西、廣福公園、宏福苑原址，當中頌雅路西選址預計最快2029年入伙，但宏福苑原址則預計2035年或之後才能入伙。

原址重建需時長達9年

問卷亦提及，若希望政府提供新的居屋或「綠置居」單位，會否考慮寧願直接以「樓換樓」方式，與政府「以物易物」，換取另一個價格相若的全新居屋單位，即業主毋須向政府繳付差額，政府亦不會向業主補付一筆款項收購原有單位的業權。

記者諮詢多位宏福苑業主的意見，曾住在宏盛閣的居民清姐說，最大盼望就是盡快樓換樓，並會優先選擇快速入伙的居所。她稱，身邊不少老友記離世，對原址重建存心理陰影，因此不願回到從前的居住位置，但若為大埔區內其他地點的安置，則可接受。對於跨區安置，她較為傾向九龍灣、啟德等地，因交通便利、距離不遠，成為其首選。

曾住在宏道閣的陳女士在宏福苑居住逾40年，對家園感情深厚，但因年事已高，難以承受長達數年的重建周期。她認為，若政府收購業權，給出的價格與市場價相差甚遠，難以用該筆款項在私人市場購房，因此更傾向「樓換樓」，並優先選擇可快速入伙的居屋。

專家：「樓換樓」安置最快最實際

分析方案

政府針對宏福苑居民推出的多元安置方案正公開徵詢意向，包括由政府收購業權後讓居民自購物業，以及「樓換樓」的選項，社會各界認同政府提出多元化方案供居民選擇。有測量師分析指出，目前「樓換樓」的方案最為實際，亦能夠最快做好安置工作，建議受影響居民可優先考慮。

香港測量師學會前會長林家輝昨日向大公報記者表示，認為目前「樓換樓」的方案最為實際，亦能夠最快做好安置工作，建議受影響居民可優先考慮，「不僅能讓大家快速獲得新家園，也避免了現金補償中難以調和的估值爭議。」

林家輝認為，相比較之下，等待原址重建的方案不太可取，目前特區政府就火災成立的獨立委員會仍需時調查，保險方面亦要自己調查，相信一年內未必完成，再加上日

後釐清業權問題後，在拆樓、建新樓等眾多環節，可能起碼耗時近十年，「到時小學生已經變中學生，長者都要住安老院了。」

「賣樓套現」估值或較居民預期低

若想要「賣樓套現」、選擇政府提出購買業權的方案，他稱居民若有估值需求可尋求專業的測量師協助，但據他了解，宏福苑中約八成單位都未補地價，強調需補地價後才能買賣，且火災過後估值又是一大難題，即使專業的測量師行也極少處理過這種情況，認為金額可能低於居民預期。

公屋聯會總幹事招國偉向大公報記者表示，安置方案仍處於意向徵詢階段，居民在地域選擇、補償標準、安置時效等方面仍有不同訴求，他對政府問卷中方案的多元化給予肯定，「最重要是能讓居民根據自身需求做出選擇。」他提到，居屋計劃即將開放申

請，第三、四季即可揀樓，最快的綠置居單位今年底便可入伙，相信能為居民盡快提供安置選項。

宏福苑大批居民急待安置，政府早前亦公布多個公共屋邨將會重建，引伸出安置的優先次序問題，招國偉表示，現階段應盡快安置宏福苑居民，認為可考慮為宏福苑居民及重建受影響戶設定適當配額，平衡普通家庭的揀樓機會，避免社會產生怨氣。

民建聯新界東北立法會議員陳克勤認為，政府此次是高效率為居民提供完整方案。他理解每個家庭財務狀況不同，因此方案提供靈活選擇，以切合不同住戶需要。他表示，明白無法做到百分百同意單一方案，最重要是達成最大共識，又指大埔頌雅路西選址興建新單位的方案，預計最快2029年入伙，相信會吸引不少居民選擇。

大公報記者 王亞毛

擬選九龍灣或啟德居屋

宏盛閣居民清姐：

若能回到大埔區是最好，但更重要是快，希望能盡快給我們一個穩定的居所，九龍灣或啟德的居屋都不算遠，交通便利，時間上亦是最快入伙，算是方案中最理想的選擇。

居民心聲



最重要交通便捷

宏道閣居民陳女士：

若政府購買業權，價錢未必能在外面買到合適的單位，若等日後重建又要好多年，現階段來看還是「樓換樓」比較合適，只要新單位的位置交通便捷就好。

大公報記者 王亞毛

責任編輯：鄭小萍 美術編輯：譚志賢