

# 以最大公約數推進宏福苑安置方案

特區政府全力推進宏福苑安置工作，上周末開始向宏福苑居民徵求長遠安置方案的意見，提供包括收購業權、「樓換樓」、原區新建等選項。宏福苑居民衆多，有不同意見不足為奇，但應以最大公約數為依歸。從各方了解情況而言，盡快得到妥當安置是大多數居民意見，而「原址重建」耗時長達10年、涉及問題太多，並非務實有效方案。當然，具體建議仍然有優化空間，相信特區政府會繼續與居民密切溝通，積極推進安置工作。

讓受災居民早日得到妥當安置，是特區政府及社會各界的高度共識。而出於收集意見的目的，為居民提供更多可能的選項，是必要的。但同時也需要向居民解釋清楚不同方案的利弊，交代所需時間及相關程序等。而根據宏福苑實際情況，原址重建並非好的方案。

首先，原址重建要先收購業權，而處理產權確認、代表委任、重建程序及表決門檻等相關法律事務，或需時數年；其次，香港人口密集，不宜採取爆破拆除，清拆7幢樓宇需要約一年半，新樓規劃及建造還需要4至5年。即便特區政府特事特辦，但必要的程序也是不能省的，否則又可能帶來新的問題隱

患。這樣估算下來，整個重建過程需要9至10年，即最快2035年才能完成。

一個可參照的國外案例是，2017年導致72人死亡的英國倫敦格倫費爾大樓火災，事後的調查和善後安排耗時數年，至今仍未結束。最終調查報告去年2月公布，大樓拆除工程於去年9月啟動，預計需要兩年完成。相關刑事調查和民事索賠仍在進行。

如此漫長的過程，不要說宏福苑居民和社會各界等不起，10年以後的樓市是什麼狀況，其間受影響居民住房如何補貼，都是不得不考慮的問題。而且時間拖得越久，可能產生的糾紛就越多，需要花費的公帑也越多，對相關持份者而言，都是難以承受的負擔。

更何況，宏福苑原址是火災慘劇的發生地，不少居民的心理創傷不是短時間就能修復，不少居民不願返回傷心地，這樣的心理需求也應充分考慮。原址重建後的樓盤，物業估值、按揭保險、市場流通都會受到影響，也直接關係受災居民的切身利益。

值得注意的是，一度提出「原址重建」的工程界立法會議員、土木工程署前署長卜國明也認為，「易地重建」更為可行。他表示自己早前提出原址重建

可節省時間的說法，是基於「原址原圖則」的設想。但考慮到宏福苑逾四十年的樓齡，原圖則已不符合現行建築要求和消防標準，也無法使用原地基，而「易地重建」可省去拆卸步驟，時間將大為縮短。作為資深工程專家，卜國明議員的意見，值得傾聽和採納。

綜合以上因素，堅持要求原址重建的究竟佔多大比例，所謂聯署請願是否存在「少數人聲大」的輿論偏誤，需要在廣泛收集意見後綜合研判。另外，在政府收集意見的同時，網絡上出現了「宏福苑原址土地將被撥給發展商建豪宅出售」的說法。對此財政司副司長黃偉綸日前指出，宏福苑原址拆卸後不會再建住宅，只會做社區設施，強調「不會有任何人可在該幅土地上賺錢」，這是對不實傳言的及時澄清。

加快落實安置工作，是目前宏福苑居民、特區政府及社會各界的高度共識，區別只在於如何讓方案更好地切合居民訴求。各界相信，在聽取居民的詳細意見後，特區政府會以大多數居民的意見為依歸，實事求是地細化、優化具體建議，拿出一個最大限度符合各方利益的安置方案，讓宏福苑居民安心放心、盡快安居。

## 井水集

# 事雖難，做則必成

最近一段時間以來，特區政府全力推進各項社會高度關切的工作。先是就宏福苑安置問題提出多個方案，並尋求居民共識；進而針對火災暴露的工程圖標等問題，加快《建築物管理條例》的修訂。各界看到，特區政府遇到問題沒有繞路走、碰到困難沒有迴避，展現了擔當作為精神。

香港發展千頭萬緒，既有長遠的基礎性工作要推進，更有與民生密切相關的問題急待解決。而火災善後工作做得好不好，涉及的不只是當區居民的利益，更關乎香港整體競爭力，例如各項建築安全及監管制度能否得到完善、市民信心能否提升等等。

要處理好這一系列工作，不僅僅需要時間，更要有決心和智慧。在這方面，特區管治隊伍並沒有「取巧」，而是以高度負責的態度，實實在在，一個一個去推動解決。

以各界關注的宏福苑居民安置方案為例，在徵求意見階段就遇到不少難題。衆多家庭的情況和財務狀況各有不同，需求各

異，安置需要綜合考慮所需時間和公帑支出，還要排除各種干擾和雜音，最終方案既要提供多元化選擇，又要找到最大公約數。不僅如此，又要處理好法團管委會的解散和任命，工作絕不輕鬆。

另外針對大廈管理和維修工程中存在的圖標問題，早前廉署及警方已迅速採取行動、深入調查，民政及青年事務局已表明，相關修例工作在加速推進。近期全港十八區區議會均成立「大廈管理工作小組」，以凝聚政府部門、專業團體等各方力量，向法團就招標等提供更多建議，推動「老大難」問題解決。

放眼去看，在複雜國際形勢下，如何加快落實各項發展藍圖，如何更好對接國家「十五五」規劃，如何提升各方面競爭力等等，樁樁件件都不容易。但正所謂「事雖難，做則必成」，只要以「事不避難」的決心和主動作為精神，有行政立法高效配合，有全港市民同心協力，香港一定能不斷開創新的發展局面。

## 專家認同盡快上樓方案更實際

# 宏福苑居民：原址重建恐有心理陰影



### 新聞綜述

特區政府近日就大埔宏福苑的長遠安置提出多個方案，包括政府收購業權、樓換樓、原區安置等，現正向居民收集初步意願。雖然有部分居民希望原址重建，但亦有居民表示有心理陰影，也擔心等候時間太長。有網民認為原區覓地重建、樓換樓等方案，能更快落實、惠及居民，符合大眾的期望。

多位專業人士分析，原址重建成本高、時間長，屬相對不可取的選擇，建議居民優先考慮更實際方案。財政司副司長黃偉綸日前表示，原址重建涉及業權處理、清拆及規劃等，需時約9至10年，形容「不太實際」。

大公報記者 易曉彤（文） 何嘉駿（圖）



▲專家認為，宏福苑原址重建成本高、時間長，建議居民優先考慮「樓換樓」或原區重建等更實際方案。

### 宏福苑長遠安置各方觀點

專業人士	資深電機及屋宇裝備工程師 何永業：宏福苑修復極之困難，不合乎成本效益。	香港測量師學會前會長 林家輝：重建時間成本高兼變數多，屬較不可取的選項，「樓換樓」最實際。	立法會工程界別議員 卜國明：原區安置時間成本最低，大埔頌雅路西方案最可取。
	「樓換樓」比較合適，只要新單位的位置交通便捷就好。	不想原址重建，有心理陰影，擔心原址重建等太久，希望在同區安置。	希望原址重建，想在熟悉環境延續原有生活方式和社區情誼。
	美國於911事件後因為安全和市民心理創傷亦不敢在世貿中心原址重建，宏福苑原址重建非現時最佳選擇。	有好多方案可行，例如選原區其他地方重建需時僅三至四年，能更快安置居民。	由政府收集業權，業主得到購買金後可靈活調動，值得支持。

資料來源：大公報記者整理

### 政府擬公布罹難者名單

宏福苑於去年11月26日發生五級大火，至今造成最少161人死亡。消息指警方初步計劃公布死者名單，但前設是須獲死者家屬同意，會逐一詢問。

事故發生後，政府迅速為受災居民安排應急住宿，逾4400名居民分別入住酒店、青年宿舍／營舍、過渡性房屋、香港房屋協會項目或屯門寶田中轉房屋等。不過，如何長遠安置受災居民，成為社會關注焦點，政府於上周五（9日）透過社會福利署「一戶一社工」機制，陸續聯絡受災業主，以問卷方式收集其對長遠安置安排的初步意願，目標於本月中下旬取得業主回應並進行分析，以協助制定和落實具體方案。

宏福苑大火燒逾43小時，大廈所有的屋宇裝備嚴重受損，修復幾乎不可行，居民若想回到原家園，或只有重建選項。資深電機及屋宇裝備工程師何永業表示，長時間高溫焚燒，會令大廈石屎鋼筋強度下降，對樓宇結構安全構成隱憂。而且，大廈的機電系統，包括升降機、電力供應系統、消防及供水系統等設備，受影響程度很深。他認為若對宏福苑進行修復工程，極之困難，不符合成本效益。

政府向受災業主發出的問卷，列出多個選項，包括由政府動用公帑購買業權後、業主可選擇購買全新居屋、綠置居或私樓；業主透過「樓換樓」方式，直接與政府「以物易物」換取一間價格相若的新居屋或綠置居。就可購買物業的選擇，在原區安置地點方面，原址重建耗時最長，預計2035年或之後入伙，另兩個選址包括頌雅路西、廣福公園，分別預計最快2029年、2033年入伙。如果業主希望今年內有新居入伙，可選擇九龍灣綠置居盛緻苑。若願意跨區安置，「居屋2025」五個新屋苑預計分別於明年及後年入伙。

對於「哪個安置方案更佳」，居民意見相當分散。「盡快上樓」、「希望原區」、「唔想再返原址」，或者「原址重建」的兼而有之。早前有居民聯署希望原址重建，但同時有居民在網上發文，認為遷回宏福苑現址容易觸景傷情，無法走出傷痛，有居民說，「我同家人都商量過，都係唔想原址重建，始終大火燒死咁多人，唔多唔少心裏面都唔舒服，原址重建又唔知等幾耐，不如快啲喺附近重建仲快啦，咁我哋先可以快啲重建家園。」

### 頌雅路西選址 周邊配套成熟

不少網民發文指，原址重建需時約10年，反觀其他方案有優勝之處，能更快落實，真正惠及居民，符合政府和大眾的願望。有網民表示，「原區覓地重建需時僅約三至四年，頌雅路西最快可2029入伙，足足快6年！這裏配套成熟，有車搭有嘢買。對於想盡快安居樂業的街坊來說，邊個方案先係真正幫到手，顯而易見。」

有網民指出，美國於911事件後，因為安全和市民心理創傷，亦不敢在世貿中心原址重建，強調「原址重建」非現時最佳選擇。

財政司副司長黃偉綸日前表示，原址重建不切實際，因為需先處理業權，根據外國經驗，可能單是法律事務就需好幾年，連同清拆七座樓宇及規劃等工作，預計需約9至10年。政府粗略計算，收購業權涉及動用約60億元，而宏福苑基金扣除各項援助，剩約20多億元，換言之收購業權需動用公帑。他亦強調，宏福苑原址不會興建住宅，考慮用於興建社區設施。

前土木工程處處長、工程界立法會議員卜國明曾認為原址重建成本效益較高，他昨日在一個電台節目表示，採取「易地重建」方案比較可行。他稱早前提出原址重建，是假設可用「原址原圖則」重

建，以節省地基打樁時間，但其後考慮到宏福苑樓齡超過40年，圖則已不符合現行消防標準，似乎不太適合；若按現今法規標準重新設計圖則，由於樓宇擺動及重量分布可能改變，原有地基無法重用，需重新打樁，建築成本與施工時間都不會減少。

卜國明稱，若能尋得合適的已規劃用地，進行易地重建，可省去拆卸步驟，直接展開打樁及建造工程，需時大幅縮短，可能是最快且合適的方案。他指頌雅路西項目距離宏福苑兩、三公里，用地廣闊，有足夠位置進行組裝合成建築法（MIC）工序，相信可加快興建進度。對於在原址興建紀念公園，他認為香港土地資源珍貴，加上附近已有廣福公園，所以較適合興建其他社區設施。

「重建時間成本高兼變數多，屬較不可取的選項」，香港測量師學會前會長林家輝表示，政府就火災成立的獨立委員會仍需時進行調查，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，在折樓、建新樓等眾多環節，可能起碼耗時近10年。他認為「樓換樓」方案最實際，可有效避免估值爭議，政府現提出的可供交換地點，雖未必全在原區，但屬最快可入伙的選項。

## 《建築物條例》第二階段修訂方向將公布

【大公報訊】記者卓彤報道：大埔宏福苑大火令外界關注業主立案法團是否有能力應對圍欄問題。民政及青年事務局局長麥美娟接受電視台專訪表示，很快會就《建築物管理條例》交代第二階段修訂方向，並指條例有不清晰地方。

麥美娟表示，除了針對現時大家關心的委任代表文書，即授權書問題外，還有法團開會會議程序，主席決定舉行會議程序如何，還有主管當局一些權力等，例如可索閱文件。看了文件又如何呢？但其實還牽涉各樣不同法例，可能其他（政策）局都需要有，這個就是政務司司長的工作組正研究中。

她指出，現時可透過在區議會設立的大廈管理小組，邀請其他政府部門及專業團體，向法團就招標等提供更多意見。

### 麥美娟：合安介入無損業主決定權

對於宏福苑業主立案法團管委會被政府入稟解散，由華懋旗下合安管理公司接管，日前獲土地審裁處批准。麥美娟表示，首要到土地註冊處註冊，並按相關條例盡快跟上一任物管公司等交接。

她表示，法團管委會有責任交接時將手上文件交予下一手，希望短期內取回這些資料後，合安完成檢視、釐清這些資料，釐清責任後，它可以有更多消息告知宏福苑業

主。業主可以更充分掌握法團運作如何、盈餘如何、有什麼法律文件、合約要處理。

麥美娟重申，基於法團要處理的事務太複雜，才有專業介入。凡動用法團資金、處理合約等，都要經業主大會表決，絕不會剝奪業主權利。

至於接管多久，有無退場時間？麥美娟表示，作為一個業主私產，屋苑管理工作最終必由業主決定，但如果很急，我們處理完就離場，屆時業主可能面對更複雜問題，要交管理費，聘請物業管理公司，這個肯定不會是一個很實際幫到業主的做法。（如果）業主再接手都處理到，業主當然在法律上，可以向土地審裁處提交申請。

## 專家組檢視錦綉花園食水管漏水

【大公報訊】記者莫思年報道：元朗錦綉花園食水流失問題多年未改善，管理公司曾提出近5億元的水管維修工程方案，引起部分居民不滿，最終集資計劃沒有推行。水務署成立專家小組，就事件提供第三方專業意見。

水務署昨日在社交平台發文表示，為釋除居民的疑慮，讓食水流失問題盡快得以妥善解決，水務署已委託三名熟悉水務工程的專業人士和學者，成立獨立專家小組。在檢視現場環境、實地收集數據等後，分析水管狀況，

並提供第三方的專業意見，希望協助居民為喉管復修工程，作出有效部署。

水務署並解釋，當年在建造錦綉花園時，為了達至供水給屋苑的目的，水務監督在屋苑入口及屋苑內鄰近出入口一帶的道路下鋪設供水喉管，上述供水喉管只佔屋苑公用供水系統的小部分，上述小部分道路至今仍屬私人土地，沒有移交給政府。現時錦綉花園內的供水喉管為內部供水系統，其公用部分由用戶或註冊代理人等負責保管與保養。