

居民：收購價超預期 感謝政府幫助

房委會房協開放3900單位供選擇

►政府昨日公布宏福苑長遠安置方案，將以現金或「樓換樓」方式收購宏福苑七幢樓宇一千七百三十六戶業主業權。圖為居民早前領取救援物資的情形。



大公報記者蔡文豪攝

居民心聲

可早日規劃長遠居住事宜

宏福閣住戶李先生現年73歲，他表示，特區政府決定以收購業權的方式作為長遠安置方案，而不是花費多年時間重建，能讓受影響居民早日規劃長遠居住事宜。



▲宏福苑大火後，政府即時行動將受影響居民安置在過渡房屋等單位，避免他們無家可歸。

原址重建需時 收購業權更好

宏福苑居民梁先生肯定特區政府自火災後的應對效率及各項支援安排，亦相信長遠安置方案是經過詳細評估及深思熟慮後的決定。他的母親一直居於宏福苑，家人都希望繼續在大埔區生活以便照顧：「原址重建需時較長，收購業權則更好，有望讓母親更快在大埔區內找到合適的安置居所，兼顧生活便利與日常照顧需要。」

政府沒「一刀切」很人性化

方案公布後，宏福苑居民梁先生一家人均認為：「未來居住規劃穩定了很多。」政府終於給出明確方向，一家人感到安心，不用再擔憂。他表示：「因為我希望盡快有穩定安置，不想在如何整合業權的問題上拖拖拉拉。問卷結果顯示有七成業主考慮接受收購，我覺得政府聽取了大多數人意見，是合理的。」並且，政府也提供了「樓換樓」、現金補償自行置業的選項，他也認為沒有「一刀切」，足夠人性化。

大公文匯全媒體記者 梁譯尹

方案較以往更貼合業主需求

宏道閣住戶陳女士對大公報記者表示，在宏福苑持有已補地價及未補地價的單位各一間，政府公布的方案較以往更貼合業主的需求，不少業主都傾向「以樓換樓」的方案，「他們不是想要現金，是想換一間房，安居樂業好重要」，不過，具體情況仍需細讀方案後再作決定。

她認為未補地價每呎8000元的收購價合理，惟已補地價的10500元收購價，與已補地價的單位只相差兩千元，是有點偏低，未能反映市場價值。她希望通過「特設銷售計劃」或「樓換樓」，盡快獲安排到心儀的地區重置居所，安居樂業，「如果換樓，我想選啟德的。」

我不願再等十年那麼久

宏福苑住戶陳先生在政府昨日公布方案不久後，在社交平台表示完全支持政府方案，支持將業權賣給政府，「我個人當然是不想等太久啦，如果要我等十年（指原址重建），即使打個八折等八年，我都不願等那麼久」、「如果重建我無所謂，但你會不會等呢？我肯定是不會等了。」

大公報記者 盛德文

切實可行

政府昨日公布大埔宏福苑居民長遠安置方案，向除宏志閣以外的七座大廈住戶收購業權，並開放3900個房委會及房協的發展項目單位，供宏福苑居民優先選擇。

不少住戶認為政府的方案能切實幫助他們。有居民認為收購價較市價高已屬慷慨，感謝政府幫助，期盼盡早簽約上樓。有宏志閣業主開心終於能重返家園，希望政府盡快公布回家時間。

大公報記者 黃佩琳



宏新閣住戶阿勝（化名）所住單位未補地價，將以每平方呎8000元收購，將獲得350萬元左右收購款項。他看過政府的長遠安置方案後，認為合理，且收購價格超出預期。他感慨表示：「收購價比之前多2000元，已經是十分慷慨。當時我們買宏福苑的價格很便宜，現在它已經四十幾年樓齡，就算事故沒有發生，整個市場都不可能找到按這個價格買的人。政府是在幫我們，我們感謝都來不及。」

他和太太目前住在過渡性房屋善樓，兩人常在大埔區到處走走，有時也會回宏福苑看看，內心傾向留在最熟悉的大埔。他表示，會根據價格和地點挑選單位，希望不用補錢，此外不會有過多要求。因聽聞房協單位質量相對高，他比較關心公布的兩個房協單位。不過他表示，當務之急還是盡快安頓：「無論最後選哪裏，我們一定早簽約上樓，拿了房子再考慮下一步。」



▲宏福苑七幢樓宇的原址，將重建為公園或社區設施。

他也提到，若有些二手市場的單位合適，他們也會考慮。

對於原址居住，他則表示堅決不考慮，一是認為自己在此住了這麼多年，留下美好回憶已很知足，希望未來能向前看；二是因為終歸對傷心地有陰影，對周圍環境更敏感。他無奈道：「就好像半夜聽到有人唱粵曲，我都不知道怎麼辦。」

宏志閣住戶：終於可回家

宏志閣住戶好姐表示，政府收購價合理，而作為未受火災波及的宏志閣的業主，她一直想重返家園。當初接受《大公報》訪問時，她就表示考慮到自身年紀、兒女未來接手意願等問題，回宏志閣是最好的選擇。並且，這個單位是她年輕時買入的，她早已認定要在此安享晚年。

火災發生後，她寄住在親戚家，既不好意思，又感覺自己在「漂泊」。兩個月前她回宏志閣收拾行李，當時認為應該還能再回去，就只帶了護照、證件之類的重要物件，甚至冰箱臭了都來不及收拾。現時政府提出可以回宏志閣居住，她直言：「當然是開心的，樓沒有燒到，當然可以回去住。而且所有的東西都在家裏，要收拾東西、搬走下樓真的不容易，現在不用重頭置辦是好事。」

不過對於長遠的安排，她仍有幾個關注的問題，例如何時可以正式搬回宏志閣、其他幾棟住宅清拆時帶來的噪音和沙塵問題如何解決。此外，以往的管理費由八棟大廈共同分擔，但若只剩下宏志閣，費用高昂，亦需要有個明確的處理方案。



▲宏志閣住戶好姐（左）表示，知道可以重回自己屋企後，十分高興。

她表示理解街坊有不同意見，認可要少數服從多數，因此希望政府針對宏志閣居民開一個說明會，詳細講述安置方案，讓街坊了解清楚後再作決定。假使最後大家同意收購業權，她亦可以接受，會希望「樓換樓」，挑選一些交通方便的單位。

她表示理解街坊有不同意見，認可要少數服從多數，因此希望政府針對宏志閣居民開一個說明會，詳細講述安置方案，讓街坊了解清楚後再作決定。假使最後大家同意收購業權，她亦可以接受，會希望「樓換樓」，挑選一些交通方便的單位。

她表示理解街坊有不同意見，認可要少數服從多數，因此希望政府針對宏志閣居民開一個說明會，詳細講述安置方案，讓街坊了解清楚後再作決定。假使最後大家同意收購業權，她亦可以接受，會希望「樓換樓」，挑選一些交通方便的單位。

金額夠選購多區私樓或居屋

盤源充足

大埔宏福苑居民的長遠安置方案昨日公布，特區政府提出單位每方呎收購價8000元（未補地價）和10500元（已補地價）的方案，以單位實用面積431至483方呎，未補地價單位現金收購價由344.8萬至386.4萬元；已補地價單位現金收購價由452.55萬至507.15萬元。宏福苑居民取得現金後，日後可在大埔甚至新界東區之二手私人及資助房屋入手。根據中原地產的放盤平台網頁資訊，現時新界東23個主要私人屋苑及居屋的叫價500萬元以下放盤有372個，入場最平為大埔頌雅苑一個385方呎兩房單位，叫價（未補地價）僅209萬元，符合居民所獲金額範圍。

大埔區的私人屋苑及居屋供應不少，惟500萬元以下放盤的屋苑不多。私人屋苑方面，區內較知名而叫價500萬元以下的放盤，計有大埔中心、太湖花園、新峰花園及天鑽等四個屋苑，共合56個放盤符合條件。同區居屋方面，明雅苑、頌雅苑等五個較知名的屋苑，共有29個放盤叫價低於500萬元（包括未補價及已補價），入場門檻也較相宜。

與大埔區三個港鐵站之隔的沙田區，選擇相對較多。區內八個私人屋苑及居屋共合188個二手放盤叫價500萬元以下，其中63個放盤為有上車樂園之稱的沙田第一城，叫價由348至500萬元。至於沙田居屋穗禾苑，根據中原地產放盤平台有七個500萬元以下放盤，實用面積411至617方呎。

若再將範圍擴至全港，估計最少有2萬個500萬元以下放盤，當中包括唐樓、公屋及128方呎的納米樓。

大公報記者 梁穎賢

新界東主要屋苑五百萬元以下放盤

居屋包括未補地價及已補地價

區域	屋苑	放盤量 (個)	實用面積 (方呎)	叫價 (萬元)
大埔	大埔中心	28	299至462	370至499
	太湖花園	17	335至440	369至500
	新峰花園	2	513至537	498至500
	天鑽	9	372至382	455至500
	怡雅苑*	6	401至645	398至478
	寶雅苑*	3	443	318至428
	汀雅苑*	1	465	435
	頌雅苑*	9	376至598	209至440
	明雅苑*	10	338至438	300至439
	沙田	沙田第一城	63	284至327
希爾頓中心		7	274至283	400至480
偉華中心		28	297至358	399至499
河畔花園		36	242至269	320至430
金獅花園		41	270至363	320至500
穗禾苑*		7	411至617	300至500
上水粉嶺	綠怡雅苑*	4	376至420	398至450
	彩禾苑*	6	394至503	379至460
	粉嶺中心	11	368至513	410至500
	粉嶺名都	31	360至454	369至490
	牽晴間	17	384至436	410至500
	花都廣場	23	370至413	345至500
上水	上水中心	10	330至351	360至438
	上水名都	3	376至391	360至500
總數			372伙	

資料來源：中原地產網頁

專家：收購是各方利益「最大公約數」

尊重意願

特區政府昨日召開記者會，正式公布屋苑的長遠安置方案，決定收購居屋業權，不考慮在原址重建。有專業人士認為，這些安排尊重了絕大多數居民的意願及現實條件，是各個利益相關方的「最大公約數」。

可一併處理火災保險索償

香港建設專業聯會會長葉思進及理事蘇智成發表文章，認同政府的決定符合絕大多數居民意願。由政府收購業權的好處，是可一併處理火災保險索償的複雜問題，讓居民盡快獲得安置並重新生活。之前坊間有說法指火險賠償上限達20億元，因宏福苑近2000戶，每戶可平分約100萬元。問題是居民若選擇獲得火險賠償，其前提和代價是無法接受政府收購，屋苑若要獲賠償，便須自行善後修復，對小業主居民而言基本上難以應付。

他們認為，政府在事件中已以「特事特辦」方式提供大量支援，如今提出的方案在尊重居民意願與審慎運用公帑之間取得平衡，是各持份者的「最大公約數」，有望讓居民盡快「上樓」，實現安居。

政府昨日公布收購大埔宏福苑業權，測量師學會相信價錢足以讓居民購置同區居所。學會會長溫偉明表示，去年的成交顯示宏福苑未補地價單位叫價約6000元，已補地價單位叫價8000元。他認為政府定下的收購價參考了大埔區近期的成交價，亦包括恩恤補貼，相信是希望幫助災民盡快找到新家園。

大公報記者 龔學鳴