

受災七廈「嚴重內傷」 難修復須拆卸

「原址重建」漫長 大部分業主不願等

最佳方案

特區政府昨日公布大埔宏福苑長遠居住安排方案時表示，七座大廈的石屎受到長時間高溫大火加熱，再因滅火灌救快速冷卻，熱脹冷縮令石屎結構內產生大量微裂縫，造成不可逆轉的嚴重「內傷」，大廈雖無即時倒塌危險，但長遠會有石屎剝落、鋼筋脫落情況，不宜居住，經評估認為難有合乎成本效益的復修方法，最終需要拆卸。

至於「原址重建」，核心挑戰在於理順業權問題，收購過程或需三至四年，與大多數業主希望盡快安置的意願相違；而政府問卷調查顯示，不足一成業主只接受「原址重建」。政府表示完成收購後，原址不會發展住宅，而是興建公園或社區設施。

房屋局局長何永賢昨日在記者會上表示，房屋局獨立審查組在香港大學專家團隊協助下，於七座受災樓宇進行結構勘察，檢取樣本進行化驗，受災情況很嚴重。有些大廈受力的石屎已剝落，只剩下鋼筋，有些樓面板、樑柱彎曲變形。樣本化驗顯示，樓宇混凝土受到長時間高溫大火加熱，再因滅火灌救快速冷卻，熱脹冷縮令石屎結構內出現很多微細裂縫。

大公報記者 易曉彤、吳俊宏

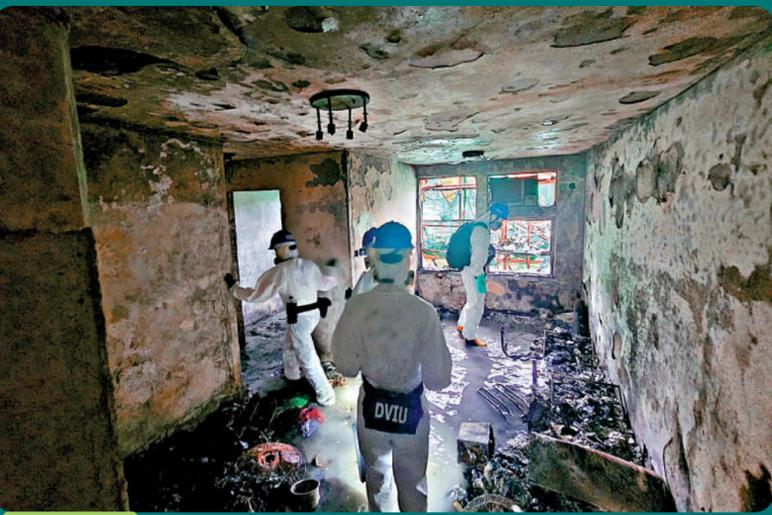
何永賢稱，這些微細裂縫影響所有七座樓宇的長遠維修保養、結構安全，較容易形成石屎剝落，令整座樓宇長遠不適宜居住，亦難以修復至符合《建築物條例》或相關法例的要求。收縮亦令混凝土和鋼筋有脫落情況，鋼筋日後可能出現滲水、鏽蝕的情況，比一般樓宇的風險高很多。大樓內的電線、水管和升降機，均受到一定程度的破壞，令樓宇長期保養維修的風險變得非常高。樓宇雖沒即時倒塌危險，但局方在內部加裝很多支撐作出鞏固。

考慮改建公園或社區設施

何永賢表示，「基於以上的考慮，我們評估認為這些受災樓宇是很難合理地，或以一個合乎成本效益的方法復修，以確保其功能符合《建築物條例》或相關法例的要求，所以我們相信這七座樓宇1700多個單位在業權這麼分散的情況下，需要政府介入，我們相信這七座樓宇長遠亦需要拆卸。」

據了解，「原址重建」需時九至十年，即2035年或2036年才有可能入伙。根據過往經驗，完成收購業權或須三至四年。部分不滿意的業主可能提出司法覆核，收購程序將變得更複雜和漫長，也充滿不確定性，與大

多數業主希望盡快安全的意願相違。



▲宏福苑受災的七座樓宇經高溫燃燒及灑水冷卻，產生大量裂縫難修復，拆卸是最合適的做法。圖為警方災難受害者辨認組進入受災單位搜索。

政府制定宏福苑長遠居住安排方案原則

- 1 照顧受影響家庭的意願，要情、理、法兼備，並以情為先
- 2 提供多元選項，讓居民「有得揀」
- 3 提供大埔原區長遠居住選項
- 4 善用公共資源

多數業主希望盡快安全的意願相違。

「原址重建」或等九至十年

工程界立法會議員卜國明表示，「原址重建」流程冗長、環節繁複，拆樓前須先完成業權處理及相關調查工作，合計約需兩年；樓宇拆卸工程約需兩年；後續重建施工需四至五年。各階段環環相扣、無法壓縮，整體需時九年以上，無法滿足居民「要快」的安置需求。公屋聯會總幹事招國偉表示，基於情意結提倡的「原址重建」，執行時荆棘滿途，涉及業權整合、清拆、重新規劃及興建，保守估計需時至少9至10年。受災家庭面對長期租樓、借宿、轉校及通勤等消耗，可能生活顛沛流離。重建過程極易因維修、拆售意向不一，導致業主意見分歧，重建計劃隨時胎死腹中。他認為與其陷入遙遙無期的等待，不如接受收購，即時鎖定結果。

香港建設專業聯會表示，「原址重建」需時很長，而住戶大多是長者，需盡快給予照顧，不應要他們等待10年之久，故此政府不考慮原址重建方案很務實。

對於政府傾向在原址興建公園等社區設施，身兼房委會委員的立法會議員梁文廣認為是合適做法。他建議在收購程序大致完成後，就原址具體用途進行公眾諮詢，集思廣益，規劃建設最符合市民利益的社區設施。



▲大火對宏福苑其中七座造成不可逆轉的「內傷」，政府不會在原址再發展住宅。大公報調查組攝

宏福苑長遠安置方案Q&A

- Q 如果因遺產轉移，未能趕及參與「特設銷售計劃」？
 - A 政府會因應個別情況再作考慮和特殊處理，例如安排他們參與下一期居屋銷售計劃。
 - A 司法機構已成立專責隊伍，處理與罹難者相關的遺產承辦事宜，相信會加快步伐。
- Q 廣福公園選址？
 - A 廣福公園選址附近有石油氣加氣站，屬於危險設施。
 - A 搬遷石油氣加氣站要經過規劃程序、覓地等，才能開始興建樓宇。
 - A 預計需時約7至8年才可以入伙，居民需要等候較長時間，並不符合盡快上樓原則。
 - A 周邊居民亦可能對破壞公園起樓有意見，例如公園面積減少、阻擋他們的景觀等，所以要小心衡量。
- Q 哪項目最快原區上樓？
 - A 最快原區上樓：大埔頌雅路西公屋項目，將改為居屋項目，可提供合共1500個單位，滿足大埔原區居住的訴求。
 - A 預計第一期提供約900個單位，最快可於2029年入伙；而第二期提供約600個單位，亦可於隨後十個月後入伙。
 - A 單位實用面積將主要為400多平方呎，貼近宏福苑單位面積。
 - A 頌雅路西周邊配套完善，附近是富亨邨、頌雅苑、富蝶邨，鄰近有富亨商場。
 - A 交通方面，有巴士及小巴直達鄰近港鐵太和站及大埔墟站。
- Q 頌雅路西本是公屋發展項目，將其用作資助出售單位會否延長輪候時間？
 - A 在本屆政府不懈努力下，公營房屋供應大大增加。
 - A 傳統公營房屋建屋量未來5年(2026/27至2030/31年度)：-近170000個
 - A -每年平均逾30000個(過去24年來新高)
 - A 房委會已迅速在粉嶺北新發展區第15西區覓得另一個合適地點，將原本規劃為約1400個居屋單位的項目改為公屋，足以補充頌雅路西原本預計提供的公屋數量。

「溢價」收購方案兼顧情理法



大埔宏福苑火災後不足三個月，特區政府於昨日公布長遠居住方案，擬以超過測量師學會估算價格的三成收購七座受災樓宇業權，未補地價單位呎價8000元、已補地價單位10500元，總額約68億元的安排，既體現對受災業主的體恤之情，更彰顯特區政府為民解困的責任擔當，是兼顧情理法的務實之舉，值得社會和業主支持。

首先，此次收購核心在於「溢價」背後的民生溫度。經港大專家實地檢測，受災樓宇混凝土內部裂縫縱橫、鋼筋外露銹蝕，主力牆與樑柱變形，已無成本效益可行的修復方案，物業價值幾近清零，正如地產及建造界立法會議員黃浩明所言，「無私人發展商會對重建感興趣」。在這樣的「無價無市」困境下，政府不僅主動介入，更願意以高出測量師學會估算三成的價格收購，意味着納稅人需額外承擔數十億公帑，這種選擇超越了市場邏輯，是對受災家庭的特別恩恤。

其次，收購價格的合理性經得起市場檢驗。測量師學會會長溫偉明指出，現有方案讓居民有能力購買面積相若的居屋，啟德居屋實用呎價約9000元，與未補地價單位8000元的收購價形成良性對比。事實上，當前居屋市場未補價單位呎價介乎5000至7000多元，受影響業主領取補償後，無論選擇居屋還是私樓都有充足空間。更值得關注的是，10500元的已補地價單位收購價，已超越大埔中心或新峰花園等部分私樓的市場呎價，讓業主在重置居所時擁有更多自主權，有效減輕長期漂泊帶來的心理與經濟雙重負擔。

第三，收購安排體現了安置居民與公帑運用之間的有效平衡。在「大埔宏福苑援助基金」28億元基礎上，公帑將額外支付40億元，在連年財赤的情況下，這樣的投入絕非「小數目」。財政司副司長黃偉倫強調此為「特殊中的特殊」個案，不構成日後先例，體現了對公帑運用的高度負責態度。對於受災家庭而言，即時到賬的現金或「以樓換樓」的靈活選項，比漫長的等待更具實際意義，這正是政府以民為本的具體體現。

與此相對，只要理性看待，「原址重建」的主張缺乏現實可行性。根據問卷調查，僅不足一成業主堅持原址重建，而這一選項面臨多重難題：業權分散導致收購需時三至四年，若遭過司法覆核則進程更難預料，最快九至十年才能入伙，遠遜於頌雅路西項目三年入伙的效率。對於年邁業主而言，十年等待可能錯過安享晚年的時光；對於有子女教育需求的家庭，長期流動更會影響生活穩定。政府給予半年考慮期，正是希望這部分業主務實權衡，在物業毫無市場價值的前提下，把握這一重置機會。

更為重要的是，方案兼顧了選擇多樣性與執行效率。政府不僅提供現金收購，更設立「特設銷售計劃」，推出3900個資助房屋單位，涵蓋居屋與房協項目，支持「以樓換樓」，並協調銀行解決按揭轉移問題，可謂細緻周全。七成四業主表示「考慮接受」的調查結果，也印證了方案的民意基礎。

災後重建不僅是磚瓦的修復，更是人心的撫慰。大火發生以來，從災後的迅速安置、災民的生活保障，再到推出長遠居住安排和收購方案，特區政府三個月內做了大量務實工作，充分體現了切實化解民憂的擔當精神，既釋放了政策關懷，也體現了社會關心，得到了社會各界和宏福苑居民的高度認可。期待少數堅持原址重建的業主能夠理性看待現實困難，珍惜這一凝聚社會共識的安置方案。也相信在政府、社會與業主的共同努力下，宏福苑的受災家庭能夠盡快走出陰霾，重拾穩定生活。 劉興江

政商界：政府做法務實有擔當

政府昨日公布大埔宏福苑長遠居住安排方案，提出以現金或樓換樓方式，收購七座樓宇業權。本港政商界紛紛讚揚方案從情、理、法出發，全面保障災民權益，又認為政府在單位「無價無市」下提出收購，是有擔當和務實的表現，屬合理善用公帑。

葉劉：方案對居民最有利

行政會議召集人、新民黨主席葉劉淑儀表示，支持政府方案。政府完成收購後，可代表住戶解決有關保險、法律及處理樓按供款還息等問題，居民可以選擇接受現金或「樓換樓」，而換樓亦有很多新居屋可供選擇。她認為這方案對居民最有利，雖然要動用公帑，但只要能早日讓居民有安定的家，非常值得。

行政會議成員、資深大律師湯家驊表示，政府公布的方案是以火災前30年樓之價

值安排換購或套現，從任何角度看，也是一個盡量照顧到居民需求的方案。

民建聯指出，重置方案充分回應居民意願調查結果，以收購業權為核心方向，同時提供多元靈活選擇。方案中收購價格較一般估算提升，認同有關調整是充分反映政府對災民的深切關心，有助居民獲得更合理補償，減輕壓力。

經民聯認為方案特事特辦，充分考慮並歸納了災民的意向，以情理法兼備的方式，回應了災民盡快安家的期盼，相信這些措施能協助災民重建生活，也彰顯了政府回應社會關切的責任感。

港區全國人大代表、立法會議員梁美芬表示，樂見政府年初五即提出解決宏福苑災後重建的方案。她呼籲各有實力的慈善基金可作出更多的捐助，以減輕政府的負擔。又點名建議華懋慈善基金增撥善款，參與支援宏福苑災後重建。對於政府提出現金收購及

樓換樓兩個方案，她認為就收購而言，政府所提出的收購價格已屬盡力而為，希望切實解決居民的安居問題。

港區全國人大代表、工聯會會長吳秋北表示，政府經過充分調研分析，綜合考慮各種因素後，推出宏福苑長遠安置方案，展現政府對市民負責到底、擔當作為的態度。政府從情、理、法出發，合理善用公帑，適當提高了收購價格。認為方案整體值得支持。

港區全國人大代表、立法會議員霍啟剛表示，政府提出的收購價，顯著高於火災前的市價估值，並提供了多元化選項，照顧了大多數受災業主的意願，充分兼顧了法、理和情，呼籲居民積極考慮接受。而對政府估計仍須補貼約40億元公帑，他認為，適度的公帑補貼實屬無可厚非。他表示支持在宏福苑原址興建與體育或文化相關的社區設施，以完善區內配套，推動香港文體發展。 大公報記者 王蕙如

宏志閣業主若達共識 可探討收購

宏福苑宏志閣基本無受大火波及，政府昨日公布的長遠安置方案，現階段不會向宏志閣收購業權。財政司副司長黃偉倫表示，由於宏志閣仍可居住，政府亦必須尊重私有產權，但若有逾五成業主達成共識希望收購，政府樂意與業主進一步探討，下月起會收集居民意見。若宏志閣納入收購，政府需額外9億多元公帑用於收購。黃偉倫在記者會上表示，部分宏志閣的業主希望能返回原本單位長期居住。政府須尊重私有產權，除非宏志閣業主能夠達成高度共識，希望政府的方案也能涵蓋宏志閣，否則政府難以作進一步介入。同



▲宏志閣居民料最快三至四個月後可返回單位。圖為住戶去年返家執拾物品。時，現行沒有法例適用解決收購宏志閣問題，如需用法例促成事件，需進一步討論另外立法，相關法例亦需符合基本法第六和第一百零五條。民政及青年事務局局長麥美娟估計，宏志閣居民最快3至4個月後，才能夠返回單位。 大公報記者 張騰