

保險業：業主同意收購方案 可免卻繁瑣程序

火險隨業權售出 索償由政府跟進

務實選擇

大埔宏福苑原有業主立案法團於火災前，曾為屋苑購買賠償額上限20億元「火險」。香港保險業聯會行政總監劉佩玲昨日表示，若小業主同意將單位業權售予政府，法團早年為屋苑購買的「火險」索償權，將會隨之轉移給政府，後續將由政府與相關保險公司商討賠償事宜。

大公報記者 張騰



▲保險業表示，宏福苑業主若同意把單位業權售予政府，法團所購買「火險」的索償權將會由政府接手處理。

Q&A

Q 如果因遺產轉移，未能趕及參與「特設銷售計劃」，可以如何？

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。

●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。

劉佩玲昨日在一個電台節目表示，宏福苑法團在大火前為屋苑購買俗稱「火險」的樓宇結構保險，核心作用是為受損樓宇提供修復資金，賠償額上限20億元。這筆款項目標是將單位還原至災害發生前的狀況，涵蓋天花、地板、牆壁、窗框等樓宇基本結構及後樓梯、大廈大堂、升降機等公共設施的修復，並非如坊間傳言般，將20億元平均攤分予每戶居民。

賠償建築費 非分發給業主

劉佩玲強調，「重建返50年的居屋是沒可能的，因為你不可能起返座舊樓。」火險賠償的基礎是樓宇價值的單純建築費，當中並不包括地價或樓價。她舉例，現時居屋建築費約為每方呎4000元，則保險公司會賠償相應費用，而非向業主直接平均分發，所謂20億元賠償額只是一個上限，實際金額需根據專業估算而定。

對於選擇接受政府收購方案的業主，劉佩玲表示，本來的保險保障亦跟隨單位給了政府，政府就有了索償權，將來如何賠償，變成保險公司與政府雙方商討。她補充，由於後續不再涉及重建工程，實際賠償金額需由政府與保險公司按程序洽談。

轉售業權不影響家居保險

至於居民自行購買的家居財物保險，劉佩玲解釋，相關索償不受業權轉售影響。由於火災情況特殊，居民難以返回單位點算損失，大部分保險公司已「特事特辦」，直接賠償保單上限金額予受影響居民。截至本月初，已有超過八成半的索償個案處理完畢，涉及款項逾四億元。她明確指出，即使業主日後將業權售予政府，家居保險賠償亦不受影響，居民不用擔心要將款項交回政府。

劉佩玲早前表示，相比由業主自行籌組法團處理維修或重建的漫長過程，接受政府收購業權的方案，對居民而言或是較快捷直接的選擇，可免卻日後跟進索償程序的繁瑣手續。



願址重建並不符合大部分居民的意願。▲宏福苑大火導致百多人喪生，原址重建並不符合大部分居民的意願。

黃偉綸：原址重建需時太長難達共識

變數太多

政府問卷調查顯示，不足一成宏福苑業主只接受「原址重建」。政府認為需將七棟受影響樓宇拆卸，原址不會發展住宅，而是興建公園或社區設施。財政司副司長黃偉綸昨日接受《大公報》專訪時表示，原址重建需時太長，加上業權問題複雜，即使以三年時間處理業權，熟悉法律的議員都認為是過於樂觀。

若要政府傾全力重建，先決條件必須是全體業主達成高度共識，願意共同承擔長達十年的漫長等待。黃偉綸表示，政府就原址重建的問題，有進行大量討論，原先假設原址重建需要約三年處理業權、18個月完成

清拆，再用四至五年興建七幢樓宇，合共需時九至十年，「如果耗費這麼長的時間，當中會出現很多複雜的問題需要處理。」

黃偉綸強調，即使能夠解決業權問題，居民在等待重建期間需長時間居住在其他社區，生活九至十年後可能已與新社區建立感情聯繫，種種因素令政府最終決定不考慮原址重建方案。他認為這次推出的方案有其吸引力，盼望各位宏福苑居民都能考慮一下。

對於仍有9%、共183戶居民堅持只接受原址重建，黃偉綸表示，會繼續透過「一戶一社工」機制溝通，盼能協助他們理解方案的迫切性與可行性。

大公報記者 易曉彤、張騰



專家認為政府提出的收購方案能夠最快協助居民找到長遠居所。

測量師：收購價足協助重置居所

值得肯定

對於政府提出以實用面積呎價8000至10500元，向大埔宏福苑七座受災大廈的業主收購業權，香港測量師學會會長溫偉明昨日表示，政府的收購價已添加具恩恤性質的補貼成分，能夠協助居民盡快找到長遠居所，居民應實事求是，選擇一個快捷方案。

溫偉明昨日在一個電台節目表示，參考宏福苑火災前的二手成交紀錄，粗略估計未補地價單位平均呎價約6000元，已補價單位約8000元。政府現時提出的收購價，已在此基礎上添加了恩恤性質補貼成分，價格處於合理且較高水平。他強調，這個收購價

能讓居民有能力在同區或其他地區重置居所，「令佢哋有唔少選擇」。他認為政府的做法，是在審慎理財與體恤民情之間取得平衡，方案值得肯定。

面對漫長的追討賠償程序，溫偉明認為居民應實事求是，選擇一個快捷方案盡早重建家園。他直言，「錢不能解決所有問題，但可以解決大部分問題。」對於未有包括在收購計劃內的宏志閣，溫偉明認為，如果最終決定不清拆亦沒有問題，該座大廈可以獨立存在，讓居民遷回居住，但公契業權問題複雜，後續需用法律程序處理。

大公報記者 張騰

讚方案具彈性 選擇多 工程專家：須解說細節

充分說明

特區政府日前公布大埔宏福苑長遠居住安排方案，提供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表示，政府推出的方案考慮了宏福苑居民的核心訴求，以及有彈性、多選擇，並指出政府成立的「解說專隊」要向居民解釋清楚不同選項的內容細節。

收購價吸引 定位合適

黃澤恩表示，政府提出未補價單位收購價每平方呎8000元，已補價單位收購價每平方呎10500元，認為這個略高於市價的收購價相當公道，如果政府按照樓宇火災前的市價收購，對居民來說吸引力不足，所以收購價要比市價略高些，才有足夠吸引力順利收回大部分業權，但政府也不能以超高價收購，因為用的是公帑，所以收購價略高於市價才是最合適的定位。

政府成立由跨部門「解說專隊」，以跟進各業主的整個收購過程，解答業主疑問等。黃澤恩認為這是最好的做法，因為很多居民不明白背後的考量，例如他們不清楚為何原址重建不是最佳方案，亦可能有居民要求政府加快頌雅路西項目相關工程，但還沒有確定自己要否入住，所以工作人員要向居民解釋清楚，例如要加快頌雅路西項目工程，要先確定有多少人願意入住，若項目中的七成單位有宏福苑居民選擇入住，政府就值得動用公帑去加快興建，政府要與承建商商量、簽補充合約，支付更多費用，承建商才會提速，所以「解說專隊」要向居民解說清楚這些細節內容。

大公文匯全媒體記者 張弦

社會各界：方案特事特辦 回應「盡快安置」訴求

全力支持

特區政府就宏福苑災後安置及收購提出多元方案，包括現金收購業權、「樓換樓」、預留居屋、綠置居、房協單位供優先選購，以及在大埔頌雅路西興建新居屋，並成立逾百人「解說專隊」一對一支援。社會各界表示，方案兼顧法理、情且以情為先，重點回應災民「以快為先」及長遠安置需要，雖屬特事特辦不作先例，但整體方向獲廣泛支持。

收購價提高 體現重視恩恤

工聯會理事長黃國表示，特區政府充分聽取意見並切實回應災民訴求，對方案予以全力支持。他指出，政府大幅提高收購價，未補地價每平方呎8000元、已補地價每平方呎10500元，較參考價高出三分之一，體現對災民的重視與體恤。就原址重建被排除，他指出，七幢

樓將拆卸，如選擇特設居屋銷售項目者，最快今年底可入住；相較原址重建動輒需時十年，並不符合以「快」為先的共識，冀政府盡快落實讓災民早日安居。

自由黨主席邵家輝表示，方案兼顧法理情並以情為先，亦在公帑運用與受災家庭意願間取得平衡，當局努力值得肯定。方案為約2000戶受影響家庭提供多元選擇，適配不同年齡、經濟狀況及家庭結構需要；而早前問卷顯示，多數災民最期望盡快獲得長遠居所，現時安排符合大多數人意願。

建築、測量、規劃及園境界立法會議員劉文君指出，政府今次提供多元選擇，讓受影響業主可按情況與需要選擇，協助重建家園，並強調屬特事特辦，不應作為先例。她提到，政府已組成逾100人的「解說專隊」，全程跟進收購流程、解答疑問，並提醒須防不法之徒乘

亂生事。劉文君表示，受影響災民最需要的，是盡快明確如何安排他們的「長遠居所」，盡快安頓下來，盡快重建家園。

選委界議員簡慧敏表示，宏福苑業主痛失家園、損失重大，其生活困境值得社會理解支持。整體而言，政府方案可使受災家庭有能力重置長遠居所。她認同今次屬「特別中的特別」個案，雖動用公帑，但不會構成先例。

協助盡快回復正常生活

立法會議員周浩鼎認為，政府就重置敲定方案迅速有效，並有聆聽災民聲音。在原址拆卸宏福苑，再重新興建房屋安置，這項項很明顯是所需時間甚長。以倫敦Grenfell Tower大火為例子，因爭議繁多，耗時八年才開始拆卸原建築，實為前車之鑒。現時拆卸宏福苑並以其他安置方案取代，屬審慎務實之舉。

立法會議員陳學鋒亦指出，即使樓宇暫無即時倒塌風險，但後續難以以具成本效益方式修復，且難在市場轉售，業主多年投入恐化為烏有。政府提出收購七幢業權並適度調整賠償，配合「樓換樓」，核心目標是讓受災市民盡快回復正常生活。

立法會議員梁子穎表示，業主最關注收購價，政府收購價較早前建議增三分之一，較能讓業主在市場尋得合適單位，兼顧「快」與「長遠」。他續指，政府在時間上求快、方案上求多元、專隊解疑，面對火災後追討賠償的複雜性及重建／維修的漫長與不確定性，全面收購並由政府主導後續，屬最有效益與妥善做法。社會宜支持並不干預，讓業主自主決定。期望在妥善處理善後同時，香港可回歸處理長遠房屋需要的正軌，讓市民重拾安居與安全感。

大公報記者 李千泓