

安置方案實屬難能可貴 積極務實早日實現安居

大埔宏福苑火災發生近三個月，特區政府公布長遠居住方案，急居民所急的民本情懷、馬不停蹄的高效執行力均值得肯定。方案體現對受災居民的關懷體恤，並提供多元選項，盡力平衡業主權益與公帑使用，獲得各界高度評價和認可。但是社會上仍有一些不同聲音，比如少數仍堅持原址重建的訴求如何滿足、約40億元的公帑補貼是否合理等。面對複雜艱巨的火災善後工作和數千居民的不同需求，不可能有「百分之百滿意」的方案，出現不同聲音在所難免。相信只要在充分聽取民意基礎上找到「最大公約數」，同時做好政策解說和落實，必能獲得廣大居民和社會各界的理解與支持。

昨日，財政司副司長黃偉綸、房屋局局長何永賢接受大公文匯傳媒集團專訪，就方案作進一步講解，並對一些疑問做出坦誠回應。比如承諾政府將以人性化協商推進收購，但受災樓宇已無修復可能，業主若放棄該方案處境將更困難；強調用於收購業權的40億元公帑已納入周三公布的財政預算案，強調不會拿公帑推卸政府責任。

此次宏福苑業權收購方案體現了多重突破，有很多亮點，受到各界充分肯定。其一，溢價三成收購業權，彰顯民生溫度，為居民重置居所提供充足保障。其二，平衡了民生需求與公帑使用。政府額外投入40億元，既回應民生需求，也

堅持了審慎運用公帑的原則。其三，特事特辦，積極作為，體現政府擔當精神。

客觀而言，逾四千居民需求各異，不可能讓所有人都滿意。目前的方案基於最大多數居民意見，也是需時最短、最符合多數人利益的選擇；方案既保障速度，又提供多元選擇，照顧不同居民的多樣化需求。更何況，方案也是經充分調研、科學核算、廣泛徵求意見後制定。

儘管如此，仍有約9%的業主堅持「原址重建」，認為這能保持原區的生活習慣，還可解決安置單位座向和位置等爭議，還有人提出可以「局部原址重建」，安置只想回遷原址的業主。應該說，對於在宏福苑居住多年的業主而言，社區承載了數十載的鄰里情懷與生活回憶，希望回遷原址的心情可以理解。然而回到現實，「原址重建」卻是一個非常漫長且充滿變數的艱辛之路，可行性極低。

宏福苑畢竟發生過導致百多人喪生的特大火災，即使完成重建，相信也難以以市價出售，最終單位乏人問津或需大幅折價，將造成嚴重的公帑虧損，也非善用土地的最佳選項。至於「局部原址重建」的提議，也非想像中劃出一塊地那麼簡單，同樣涉及整體業權收購、拆卸及公契修改等漫長複雜的程序，並不存在因為規模變小而可以大幅減省程序、降低成本的空間。

此外，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，政府也要持續提供過渡期租金津貼等額外公帑投入。然而，現實是大多數業主不願重返傷心地，也有業主因年事已高擔心等不起，更多人希望接受收購或「樓換樓」。因此，「原址重建」只有「全有」或「全無」的選項。政府必須權衡大多數業主意見，也要考慮公帑的合理使用。綜合以上各種因素，「原址重建」的確不是理想方案，更像是少數人不切實際的執念。

值得注意的是，社會上就40億元公帑補貼的決定存有不同意見。然而，這種觀點只著眼於眼前，而忽視了香港社會的長遠和根本利益。

首先，讓宏福苑受災影響居民早日安居、安心，是特區政府的責任，也是火災善後工作的最重要內容。一個負責任的、以民為本的政府，不可能讓遭受突發災害的居民陷於無助境地。如果受災居民安居問題不解決好，不只居民生活無法安定，需要付出的社會成本也只會越拖越大。其次，因為受災樓宇現時無合理成本的復修方案，再加上業權高度分散、協調成本高，光靠市場力量已無法解決問題。政府主動介入，並充分考慮受災居民的現實困境和長遠生活，是良政善治的應有之義。第三，因為宏

福苑大火在香港史無前例，善後的複雜性也高，宏福苑數千居民不僅需要新的穩定居所，還需要心靈的撫慰。所以需要特事特辦、特別體恤。政府也明確此次安排是「特例中的特例」，不構成任何先例。並且，40億元開支已納入財政預算，經過立法會審議監督，守住了公共財政制度底線。

居民與業界的高度支持，證明了方案的合理性。七成四業主「考慮接受」方案，充分體現其民意基礎。地產代理監管局表示歡迎方案，認為多元選擇能回應居民不同需求；測量師學會認為收購方向正確，定價合理，兼顧民生需求與公帑審慎使用；保險業聯會也認為，政府收購業權掃清了業權確認、保險理賠等障礙，可大大加速宏福苑居民的安居進程。

宏福苑火災史無前例，善後工作複雜艱巨，考驗政府擔當精神與治理能力。近三個月來，從應急救援、臨時安置到推動全面調查、快速推出安置方案，都體現了特區政府務實有為、以人為本、堅守法治的治理新風。相信廣大宏福苑居民會珍惜這一凝聚社會共識的方案，在政府解說專隊的協助下，經過認真思考，會做出最符合自身利益的選擇。我們期待全社會繼續發揚光大在應對災難中展現的守望相助的精神，以人為本，不斷凝聚推動香港文明進步的正能量。

政界法律界：政府急民所急 有擔當有智慧

安置方案選項多元 體現靈活人性化



以人為本

特區政府前日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。多位政界及法律界人士指出，今次的安置方案體現了政府「急民所急」，政府提供現金收購、「樓換樓」及原區安置等多元選項，展現靈活性與人性化，為受災居民排解不確定性，做到情、理、法兼備，體現了為民解困的擔當與智慧。

大公報記者 龔學鳴



黃偉綸、何永賢專訪 釋疑解惑

記者：政府料動用40億元收購的公帑開支，已納入本周三財政預算案，這次的安排會不會打亂原本的預算？

黃偉綸：不會有大的影響，因為政府財政的總開支一年大概是8千億元，這次投入的公帑目前是40億元，而且是一次性的開支，我覺得政府可以配合到。

何永賢：樓換樓券是歸業主本人所有。我們在和業主簽訂的臨時合約中，會明確規定樓換樓券僅供業主本人在特設計劃中揀樓使用。再詳細說一下樓換樓券，例如根據宏福苑的單位計算，樓換樓券的金額是430萬元，如果業主在特設計劃中揀到低於430萬元的單位，我們會將差額以現金形式退還；如果揀到高於430萬元的單位，業主就需要補繳差額。

何永賢：首先，我們會由「一戶一社工」進行轉介，因為社工已經掌握了各位居民的相關資料。所以各位業主不用心急，我們會先徵得業主的同意，再由社工將業主轉介給解說專隊。我們會留存合適的聯繫方式，比如業主留下的聯繫電話，通過這些方式和業主溝通。而且我們的專隊工作人員都有統一的制服和工作證，所以大家一定要核實清楚，確認對方有工作證，並且是由社工轉介的，再進行溝通。轉介的方式有很多，留電話溝通可以，也有業主希望面對面溝通，到時可以另行安排。

黃偉綸：最快能入住的是九龍灣的項目（盛緻苑），今年第四季就能入住。接下來我們的各個項目會陸續完工。至於頌雅路西的項目，第一期會在2029年內入住。還有第二期，會再遲一些，不過就算（受影響居民）選擇最遲的期數，也只是等四年。我們有一個基本原則，如果業主揀選的資助出售房屋還未完工入住，目前的研究結果是，會繼續為業主提供租金補助，不用他們承擔額外的租金壓力。

全國政協委員莊紫祥表示，此次方案最令人動容之處，在於政府真正做到了「急民所急」。方案設計極具智慧，充分體現了「有得揀」的靈活性與人性化。政府並非「一刀切」地強制執行單一模式，而是提供現金收購、「樓換樓」券、優先選購居屋及綠置居單位等多元選項，讓居民可根據自身財務狀況、家庭規劃與心理需求作出最合適的選擇。特別值得稱讚的是，政府特意在大埔頌雅路西增建1500個單位的全新居屋，並調整設計以貼近原有單位面積，回應了居民原區安置的訴求。這種「想居民之所想」的細緻安排，有助受災家庭在熟悉的社區環境中重建生活，減輕遷徙之苦。

政府統籌協調成關鍵

法律界立法會議員陳曉峰讚揚宏福苑的善後安排，表示方案充分顯示各部門上下一心、全速推進的工作態度。他又從法律角度進一步指出，宏福苑涉及逾千戶小業主，各單位情況各有不同。若每位小業主須各自獨立處理相關法律程序，面對的將是漫長的訴訟及繁複的文件工作。強調由政府主動介入統籌協調，是解決今次事件最為關鍵的一步。

全國港澳研究會理事傅健慈表示，宏福苑方案的亮點，在於其充滿人情味的靈活性。方案不僅提供了現金收購，更特設銷售計劃涵蓋十個資助房屋項目，透過樓換樓為業主提供靈活性，讓受災居民有得選擇。在火災發生後，保險索償的複雜性成為壓在災民心頭的大石。政府此次收購方案，巧妙地將保險索償權一併轉移給政府。這意味着政府不僅是買樓，更是替居民「買走了不確

定性」。業主毋須與保險公司周旋，毋須等待漫長的法庭裁決，即可即時獲得資金重啟人生。

為居民「買走不確定性」

民建聯副秘書長兼工商專業支部委員葉文斌指出，綜觀整個方案，從資源分配的角度出發，是從情、理、法的維度全面保障居民權益，體現方案的周全性及人文關懷。特區政府以人為本，為了讓居民安心，即使在農曆新年期間仍推出安置方案，社會各界應團結支持政府落實方案，並將繼續密切監察執行情況，協助居民解決實際困難，讓居民早日重建家園。

前醫院管理局主席胡定旭表示，宏福苑安置方案的另一亮點，在於其前所未有的靈活性與多元性，真正做到了「一家一對策」。政府並非提供「一刀切」的出路，而是設計了三軌並行的方案，讓居民根據自身家庭狀況、年齡結構及未來規劃自由選擇。第一，對於希望自主掌控未來的家庭，可選擇現金收購方案；第二，對於那些既想獲得政府支援、又不想處理繁瑣財務問題的業主，政府創新地推出了「樓換樓券」方案；第三，對於希望繼續享受資助出售房屋福利的居民，政府更從房委會和房協的八個現有發展項目中，預留了2400個單位，更在大埔頌雅路西加建兩個全新的、合共提供1500個單位的居屋項目，專門服務宏福苑災民。

大埔區議員胡錦謙表示，受災居民有兩大需求，一為希望盡快「上樓」，二為擁有與現時類似居住面積的屋宇。他感謝政府在火災發生後三個月內，公布長遠居住安排方案，令受災居民「生活能向前看」。

記者：有人問，業主會否將樓換樓券轉賣，甚至自己賺一筆，政府會怎樣追蹤？

記者：怎樣聯繫上班族業主？因為很多業主都是周一至周五上班，會否在周末開展工作？

記者：政府會否延長租金補助安排？

黃偉綸：簡單來說，樓換樓券是一個可用金額。不是直接發放現金，也不可轉讓，僅供當前的業主使用。如果業主要現現金，我們的計劃其實有兩個選擇，直接選擇現金補償就可以。

何永賢：樓換樓券是歸業主本人所有。我們在和業主簽訂的臨時合約中，會明確規定樓換樓券僅供業主本人在特設計劃中揀樓使用。再詳細說一下樓換樓券，例如根據宏福苑的單位計算，樓換樓券的金額是430萬元，如果業主在特設計劃中揀到低於430萬元的單位，我們會將差額以現金形式退還；如果揀到高於430萬元的單位，業主就需要補繳差額。

何永賢：首先，我們會由「一戶一社工」進行轉介，因為社工已經掌握了各位居民的相關資料。所以各位業主不用心急，我們會先徵得業主的同意，再由社工將業主轉介給解說專隊。我們會留存合適的聯繫方式，比如業主留下的聯繫電話，通過這些方式和業主溝通。而且我們的專隊工作人員都有統一的制服和工作證，所以大家一定要核實清楚，確認對方有工作證，並且是由社工轉介的，再進行溝通。轉介的方式有很多，留電話溝通可以，也有業主希望面對面溝通，到時可以另行安排。

黃偉綸：最快能入住的是九龍灣的項目（盛緻苑），今年第四季就能入住。接下來我們的各個項目會陸續完工。至於頌雅路西的項目，第一期會在2029年內入住。還有第二期，會再遲一些，不過就算（受影響居民）選擇最遲的期數，也只是等四年。我們有一個基本原則，如果業主揀選的資助出售房屋還未完工入住，目前的研究結果是，會繼續為業主提供租金補助，不用他們承擔額外的租金壓力。