

《香港鐵路標準》出爐

A2 北環綫提速減成本



科網股大漲

恒指重上二萬七關

A4

物管業：保留居住將衍生多重法律問題

宏志閣納入收購最實際

專訪

大埔宏福苑去年11月發生五級火釀成嚴重傷亡，政府近日就屋苑七座大廈提出收購方案，並已普遍獲相關業主接納，惟未被大火波及的宏志閣現時暫不在業權收購範圍。

香港房屋經理學會前會長鄭玉琴接受《大公報》專訪時指出，宏福苑在現行法律框架下「無法重建、無法正常管理、無法釐清公用部分責任」，若宏志閣未受影響的業主堅持繼續居住，將引發多重法律風險並令後續問題更複雜，建議宏志閣業主盡快達成共識，主動爭取納入整體收購，這是現實條件下最可行，對各方都好的路徑。

鄭玉琴表示，宏福苑共有1984個住宅單位，其中僅宏志閣248戶未受損，其餘1736戶不同程度受損，部分單位結構受破壞，屋苑已不具備正常居住與使用條件，這是處理問題的現實前提。她指出，依據宏福苑大廈公契及《建築物管理條例》，如要重建必須召集全部1984戶業主開會並獲全體同意，以推展集資與重建程序。但相關程序當前根本無法啟動，部分業主已離世、部分因其他原因無法親自處理事務，涉及遺產承繼、業權確認與授權委託等複雜問題，致使合法有效的業主大會難以召開，更遑論達到重建所需的法定同意門檻。

大公報記者 李慧妍



▲有物業界指出，單獨保留宏志閣將面對眾多法律與管理難題，一併納入收購方案更務實可行。圖為宏志閣居民早前回家執拾物品。

獨留宏志閣問題多

無法正常管理

• 無論允許部分業主返住，或推動局部或整體重建，均欠合法性與可操作性，且牽連公共安全、管理責任與保險等風險。

無法釐清公用部分責任

• 無法清晰界定宏志閣是否須承擔整體公用部分的管理與維修費用，亦無法讓其單獨豁免。

難以居住

• 屋苑清拆及改建為公園的漫長過渡期內，施工噪音、粉塵污染、治安隱患等問題，將嚴重影響居民生活。

此外，鄭玉琴補充，屋苑內部分單位已補地價、部分未補地價，涉及轉讓、處置、重建等均須獲房屋署同意。根據地契條款及《房屋條例》（第283章），政府在事件中屬核心持份者，補地價關乎公帑與公共資產管理。在現行法制下，欠缺一個公平合法的機制讓全體業主作出有效重建決議，沒有政府同意，任何重建安排亦欠法律效力。

分割屋苑公契近乎不可能

至於宏志閣能否獨立處理管理與居住，鄭玉琴認為亦屬法律困境。宏志閣雖未受損，仍屬宏福苑單一地契及統一大廈



▲鄭玉琴分析，保留宏志閣將產生眾多法律問題，一併收購對各方都好。

公契範圍，公用部分、土地權益與管理責任不可分割。現行法例與公契下，既無法清晰界定宏志閣是否須承擔整體公用部分的管理與維修費用，亦無法讓其單獨豁免。即便允許繼續居住，亦無法解決公用部分責任與管理權歸屬等核心問題。

她指出，業主法團雖現已由土地審裁處頒令交由管理人接管，但該管理人的職權僅限善後、臨時管理與緊急處置，無權代表全體業主策劃或推動重建，因此寄望由管理人帶動重建並無法律基礎。就其他可行路徑而言，《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（強拍）因業權分散及繼承未明，難達法定比例。市區重建局的機制亦不適用於災後處置，業主自發組織則

受程序僵局所限。她形容，現有法制下無論允許部分業主返回居住，或推動局部或整體重建，均欠合法性與可操作性，且牽連公共安全、管理責任與保險等風險。

鄭玉琴提出，技術上唯一可行的方向，是由政府通過立法會制定專門法例，授權把宏福苑單一地契強制分割，將宏志閣248戶劃作獨立地段並重新簽發地契，餘下部分由政府依法處理。不過，即使完成土地分割，仍須同步修改原有大廈公契。若相關業主不同意，公契仍難以生效，措施依然寸步難行。

現法律框架下難正常管理

鄭玉琴強調，上述分析依據香港相關法例與正式文件，包括《建築物管理條例》（第344章）、《房屋條例》（第283章）、《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）、宏福苑大廈公契與地契條款，以及土地審裁處命令與司法實務。總結而言，宏福苑個案在現有法律框架下難以推進重建與正常管理。只有透過政府主導的專門立法與土地強制分割方見曙光，但仍需克服業主意願與公契修改等多重門檻，屬本港少見且極具挑戰性的個案。

研准宏福苑居民綠表購白居二

彈性安排

立法會房屋事務委員會昨日下午舉行特別會議，討論大埔宏福苑居民長遠居住安排。財政司副司長黃偉綸在會上進一步解釋方案細節，透露業主接受收購業權後若選擇「樓換樓」會有彈性安排，並正研究讓宏福苑業主以綠表資格申請購買「白居二」單位。

按揭或轉移至新單位

黃偉綸回應議員提問時表



▲立法會房屋事務委員會昨日舉行特別會議，討論宏福苑長遠安置方案。

示，目前約有200多個單位仍處於按揭還款期，若業主選擇「樓換樓」，不會即時有現金到手。政府正與金管局及銀行公會探討，容許按揭抵押品從現時受災單位，直接轉移至將來選購的新單位，讓按揭金額及還款年期得以保持。黃偉綸同時強調，現時每半年7.5萬元的租金津貼將會繼續發放，直至新居入伙為止，形容津貼發放期是「直至進房間」。

多位議員關注受影響業主在居屋市場以現金，通過類似「白居二」免補地價購買現成居屋的安排。房屋局局長何永賢表示，政府正研究讓有需求的宏福苑業主在接受收購後，可獲發為期兩年的綠表資格，透過「白居二」市場在二手居屋選購心儀單位。

清拆改建曠日持久 嚴重影響居民生活

慎重考慮

政府就宏福苑居民長遠安置提出的收購計劃不涵蓋宏志閣，物業界提醒宏志閣日後或面對後續管理、費用分攤、設施歸屬等問題，希望政府與宏志閣業主保持溝通。財政司副司長黃偉綸昨日表示，如宏志閣逾半業主達共識希望由政府收購業權，政府會積極討論，強調宏志閣居民達成共識沒有設期限，收購價格與現時方案相同。民政及青年事務局局長麥美娟表示，若宏志閣獨立成為屋苑，需要新的公契，形容問題複雜，不會低估挑戰，保守估計需時3至4個月才可讓居民返回單位。

香港物業服務公司協會主席潘建良指出，宏志閣作為宏福苑組成部分，其管理與居住環境已不可避免受到深遠影響，其餘七座住宅拆卸後，宏志閣將成為「孤島」，原有公共設施如停車場、道路網絡的共享模式被打破，剩餘的管理成本將由宏志閣業主獨自承擔，導致管理費面臨暴漲壓力；毗鄰

大規模改建及公園化規劃區域，宏志閣的物業價值、租務市場將面臨極大的不確定性。且在清拆及改建為公園的漫長過渡期內，施工噪音、粉塵污染、治安隱患等問題，將嚴重影響居民生活。他又提到，現行建築物管理、地契、市區重建等相關法例，未就屋苑部分樓宇受災拆卸、剩餘樓宇權益保障作出明確規範，導致宏志閣後續管理、費用分



▲宏福苑日後清拆工作恐曠日持久。

攤、設施歸屬等問題無法可依，易引發長期糾紛。他希望政府可以繼續和宏志閣的業主保持溝通，多聽聽社會各界和大家的想法，妥善處理好後續的相關安排，讓整個屋苑的居民都能盡快回歸平靜穩定的生活。

立法會房屋事務委員會昨日舉行特別會議，討論宏福苑居民長遠居住安排，多名議員關注如何跟進未有納入收購計劃的宏志閣。自由黨飲食界議員梁進關注宏志閣高度共識的百分比如何釐定。黃偉綸表示，過半業主表達希望政府收購業權可以討論，但強調若落實方案有可能需要修訂或制定另一條法例，屆時需要訂立另一個適當的門檻，而有關門檻需要符合對私有產權的保障，要小心處理。

選委界議員魏明德認同政府的安置方向，但認為應釐清宏志閣的處理門檻，建議政府主動協助業主召開大會，凝聚共識，避免宏志閣住戶陷入想走無路、想留難安的困局中。新界西北議員周浩鼎指

出，受影響災民業主的最新整體意願是迅速處理重置安排，收回土地條例的漫長過程，並不適合目前情況運用。

麥美娟：分拆公契複雜 無先例

民政及青年事務局局長麥美娟昨日見傳媒時表示，宏福苑大廈公契沒有涵蓋處理單幢樓宇的維修保養費用等條款，若日後其餘7座被收購後，宏志閣獨立存在，或需要一份新的公契。她形容問題複雜，香港未有先例，不會低估挑戰。她又說，宏福苑的消防設備合約、電梯保養合約及保安服務合約於去年完約，要有新的承辦商願意提供服務，獲委為宏福苑管理人的合安管理公司稍後會聯同相關政府部門到場視察，保守估計需時3至4個月，才可讓宏志閣居民返回單位。

大公報記者 易曉彤、張騰

責任編輯：嚴偉豪 美術編輯：麥兆聰