

# 宏志閣77.8%業主接受政府收購

## 回應居民訴求 開放方案體現情理法兼顧

### 宏福苑善後

大埔宏福苑善後工作有新進展。政府昨日宣布，未受大火波及的宏志閣累計77.8%業主簽署接受收購建議，超出政府訂定的75%門檻，宏志閣將納入宏福苑長遠居住安排方案。政府同步調整「特設銷售計劃」，額外增設496個資助房屋單位，回應業主置業訴求。財政司副司長黃偉綸重申，不會原址重建宏福苑，若有少數業主不賣業權，不排除立法收回業權，強調目前希望以「你情我願」方式購買業權。

有宏志閣居民表示，政府公布方案後令他們放下心頭大石，可以重置長遠居所。多位不同界別專家分析指出，接受政府安排方案最符合居民切身利益，開放方案體現情理法兼顧。專家並提醒若最終要透過立法收回業權，業主可獲賠償或低於現時水平。

大公報記者 鄭文迪



▲部分宏志閣業主早前曾參加專設的「睇樓團」，由房屋局的「解說專隊」講解長遠居住安排，並參觀部分可選購的屋苑。



▲宏志閣在逾七成業主同意收購方案後，已納入宏福苑長遠居住安排方案。

### 將納宏福苑長遠居住安排方案

政府昨日表示，已接獲193戶大埔宏福苑宏志閣的業主，簽署並交回「接受收購建議信件」確認向政府出售業權的意向，佔總數77.8%，超過政府提出的75%門檻。現時適用於宏福苑另外七座的長遠居住安排方案，會正式開放予宏志閣。房屋局會安排接受收購的業主，在10月15日或之前簽署買賣協議，但附帶條款，若最終少於四分之三業主簽署協議，政府有權不繼續收購。

### 額外增496單位 來自粉嶺觀塘

至於宏福苑另外七座，截至昨日已有共1361戶簽署並交回「接受收購建議信件」，佔單位總數約78.4%，政府形容收購工作進度良好。

宏福苑八座業主向政府出售業權，收取收購金額後，可即時在市場置業，或參與政府為宏福苑業主而設的「特設銷售計劃」，以現金或「樓換樓」方式，購買全新資助出售單位。因應宏志閣正式納入長遠方案，「特設銷售計劃」會略作調整，在現時已預留3900個單位之上，額外增加496個單位，均屬「特設銷售計劃」下已公布的香港房屋協會資助出售房屋項目，包括粉嶺百和路和觀塘安達臣道石礦場項目。

今個月內交回「接受收購建議信件」的業

主，在「特設銷售計劃」會是首批揀樓，不想參與計劃的業主亦可選擇直接收錢。宏志閣業主如果想向政府出售業權，最遲要在8月31日交回信件。

### 未簽約業主須正視現實風險

黃偉綸昨日會見傳媒時表示，得悉不少宏志閣業主有心理陰影，亦有人擔心未來單位未必可以正常在私人市場順利買賣，政府的做法是回應宏志閣業主訴求，減少他們憂慮。他重申，不會原址重建宏福苑，因所需時間太長，形容「對政府及社會來說都難以承受」。

對於會否立法處理所有期限截止後仍不願出售的業權，黃偉綸表示，理解不同人有不同想法，政府不希望所有業主都要出售業權，亦不會批評不願出售業權的業主，惟重申，若業主不出售業權，單位會跌入市場安排，對業主而言不理想；任何特例不會沒完沒了，政府有立法收回業權的可能性，或於明年與立法會仔細商討下一階段的處理方法，現時先專注「你情我願」的買賣。

黃偉綸又說，是否買賣業權屬個人決定，不應透過業主大會干涉，亦不應在業主大會討論個別業主是否買賣業權。

財政預算案已預留40億元收購宏福苑七座受損大廈，宏志閣總收購成本約為10億元，政府將會向立法會財委會申請額外撥款。

### 最新長遠居住安排方案

長遠居住安排方案正式開放予宏志閣

- 193戶（77.8%）宏志閣業主已簽署並交回「接受收購建議信件」，確認向政府出售業權意向

### 「特設銷售計劃」額外增加496個單位

- 房協粉嶺百和路項目由100個單位增至300個
- 房協觀塘安達臣道石礦場項目由300個單位增至596個
- 「特設銷售計劃」可供選購單位由3900個增至4390多個

### 重要日期

**6月30日或之前：**簽署及交回「接受收購建議信件」以在「特設銷售計劃」獲得優先選樓資格

**8月31日或之前：**有意出售業權的業主須簽署及交回「接受收購建議信件」

**10月15日或之前：**房屋局會安排接受政府收購的宏志閣業主簽署《買賣協議》；若最終少於75%業主簽署，政府有權選擇不繼續進行有關收購

資料來源：政府新聞處、財政司副司長辦公室

## 倘須立法收購餘下業權 業主所得金額將減少

宏福苑八座全納政府長遠居住安排方案，多位不同界別的專家分析認為，整體收購安排能有效消除居民回遷新居所及相關法律責任的不確定性，同時避免居民日後承擔高昂的維修及管理費用，提醒尚未簽署「接受收購建議信件」的宏福苑業主，現階段應當根據自身家庭、財務及居住需要，作出務實選擇，不宜抱持無限期觀望心態。有專家提醒，若政府最終須立法收購餘下業權，補償或回歸基準市價，業主收到的金額會有所減少，未必會如現時提出的收購方案般有「恩恤」價成分。

### 政府收購安排「百利無一害」

「政府的收購安排對居民來說是最好的選擇，百利而無一害。」香港測量師學會前會長林家輝表示，涉事屋苑樓齡已逾40年，本身已面臨高昂維修需求，加上火災期間大量射水降溫，對牆身及鋼筋結構成潛在傷害，如執意入住，須投入大筆資金修復。

對於有聲音要求保留個別樓宇，林家輝指出，該屋苑原以八棟樓宇為整體規劃，大廈公契及各項基礎設施，例如供水、污水排放、電力及消防系統等，均以整個屋邨為單位布置，若個別樓宇保留，涉及的設施重置、大廈公契修改等極為複雜，提醒居民遷回原址的決定絕非「直接搬回去居住」般簡單，業主在作出決定前，必須深思熟慮。他又認為，現時政府提出的收購價已高於市價，形容屬合理且優厚的安排。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺認為，超過四分之三的宏志閣居民已確認有意向政府出售業權，反映方案符合大部分居民的意願，有助他們盡快獲得穩定安置，重啟新生活，將長遠居住方案同時開放予宏志閣居民是正面且務實的措施。

葉文祺稱，由於宏福苑屬私人業權，業權分散且居民意願不一，若要原址重建，重新安置的難度極高。若個別居民最終仍不接受收購建議，政府或需採取強制收回業權的措施。由於現行法例不完全適用，政府傾向針對今次事件另立新法，提供清晰的法理依據。這是特事特辦的權宜之計。

立法會地產及建造界議員黃浩明表示，政府現時向宏福苑提供的收購價介乎8000元至10500元，較宏福苑受災前多三成，有恩恤成分，若透過立法強制收購，補償或回歸基準市價，業主收到的金額會有所減少，「無論政府已

收六成、七成或九成業權，剩餘業權無法擱置不理，若業主無法自願達成共識，啟動立法強制收購機會極高；已簽約居民業權已轉移，不受立法影響，但拒絕政府收購的業主會面臨補償縮減、安置選擇減少的風險。」

測量師學會會長溫偉明預計，政府若最終須立法收購餘下業權，若以一貫收地賠償準則，會以「現存價值」計算賠償，估計政府會以宏福苑未有火災發生的情況計算，但未必會如現時提出的收購方案般有「恩恤」價成分。他明白部分居民的堅持和想法，但收購業權以外的其餘方案包括原址重建都有很大的困難，強調並非集齊100%業權同意重建即可，在決定重建方向、細節時亦要100%的同一意願。

### 籲及早決定確保優先選樓

立法會議員梁廣歡迎政府將宏志閣納入長遠居住安排方案，認為安排反映政府迅速回應居民訴求，展現急市民所急的擔當，協助業主走出困局，重建新生活。他認同政府增加「特設銷售計劃」名額，既能滿足宏福苑居民「樓換樓」需要，亦能平衡社會公眾對公營房屋資源分配的聲音，是務實同意的安排。他呼籲尚未接受方案的業主把握時間考慮，強調此計劃是徹底解決地契、管理及維修問題的難得機會，促請業主及早行動，確保享有優先選樓資格，並促請房屋局的「解說專隊」繼續主動深入接觸居民，確保相關資訊能協助業主作出最適合自身的選擇。

市區重建局前行政總監韋志成認為，宏福苑八座樓宇能一併納入長遠居住安排方案對居民是好事，因為無論復修或重建工程，都涉及非常繁複的程序，接受政府收購方案對居民而言是最靈活的選擇。

祥益地產代理有限公司總裁汪敦敬表示，政府提供的多個安置方案讓居民在獲發補償金後，可按自身需要靈活選擇。以現時政府的收購價，居民所得的補償金額足以在居屋第二市場購入同等面積的單位。他又認為，房協因應收購計劃而加推約500個單位的定價吸引，吸價約在7000元水平，較收購價低，相信對居民有一定吸引力。

香港地產代理商總會主席潘達恒認為，近八成宏志閣居民已確認有意向政府出售業權，反映方案符合大部分居民意願。他表示，宏志閣即使未受大火波及，周邊環境及設施都受影響，政府將宏志閣納入長遠居住安排方案有助業主保存價值，並提供了更多選擇。

大公報記者 鄭文迪、張騰

## 宏志閣居民：落實收購如中六合彩

把握機會

對於政府昨日宣布，宏福苑長遠居住安排方案開放予宏志閣業主參與，由政府收購物業及可參與特設銷售計劃，大公報記者訪問了多名業主，各人都歡迎新安排，有業主形容中六合彩，有業主已立即開始物色新居。

宏志閣業主張小姐昨日難掩激動，她說自火災後一直承受巨大心理壓力，完全不敢想像政府會落實收購。她形容得知消息一刻，感覺像發夢，不敢相信盼望成真，直至接受訪問時仍未完全消化這個消息，形容「好似中六合彩，我好想喊，眼淚嘩嘩湧」，感慨說感覺自己終於可以變回「正常人」，重過正常生活。

張小姐表示，因為擔心收購安排未能成事，一直不敢參與政府或團體就特設銷售計劃舉辦的睇樓團活動，昨日獲知新安排後，她即時起動，與家人討論買樓選擇，「我即刻諗，我要睇樓嗎，有新樓買，重新來過。」她說，心儀啟德一帶的單位，但明白供應有限，若揀樓時未能揀到，會靈活調整買樓目標，希望新居有長遠升值空間。對於特設銷售計劃新增約500個房屋協會資助出售單位，她認為是很好的安排，讓「想揀的人更易揀到」，有助業主安心，照顧了不同住戶的需要。

宏志閣業主袁太目前暫住於紅磡區，她昨日表示，早前由於未知能否參與政府的特設銷售計劃，一直未着手規劃業權買賣事宜，昨日聽到好消息後，立即查找資料，與家人商討心儀的搬遷地區，對即將展開的新生活充滿期待。

宏志閣業主易先生表示，在收購消息公布前，他曾參加相關睇樓團，對不同地區的安置選項有一定了解。他現時較屬意啟德或九龍灣一帶的單位，相信交通及生活配套能配合日常需要。他認為房協加推近500個單位，能增加居民的選擇，讓不同家庭更容易按需要作出合適安排。

### 議員：避免宏志閣成「孤島」

宏志閣業主林女士表示，一直希望由政府收購物業，「現在如願以償」。她希望在九龍區購置新居，方便生活及工作安排，並對房協加推單位持開放態度，表示已留意有關消息，但現階段尚未有決定，說「要同家人商量。」

早前曾組織宏志閣業主「睇樓團」的工聯會立法會議員鄧家彪表示，針對長遠安置方案，社會期望事件能以「高效、妥善、完整」原則處理，既安撫宏志閣業主擔憂，避免宏志閣成為孤島，亦讓政府早前公佈的一系列安置方案得以有效兌現。鄧家彪說，現時仍有近50戶業主未交表，呼籲業主把握時間，盡早參與。

大埔區區議員羅曉楓表示，宏志閣獲納入長遠居住安排方案，不少居民「鬆了一口氣」，認為可盡快安頓下來。「特設銷售計劃」單位數量增加，反映政府在回應宏福苑居民訴求及一般市民置業需求作出平衡。

大公報記者 張騰



▲易先生屬意啟德或九龍灣一帶的單位，相信交通及生活配套能配合日常需要。



▲宏福苑業主「睇樓團」早前曾獲安排到九龍灣盛緻苑及啟德啟陽苑。

## 7月開業主大會 合安：全力籌備

居民歡迎

宏福苑業主立案法團管理人合安管理有限公司昨日宣布，經詳細評估後，決定不就土地審裁處6月2日的判決提出上訴，將集中資源全力推進業主大會的籌備工作，有信心可於7月內順利舉行會議，強調大會不會處理出售業權議題。居民歡迎安排。

### 大會不處理出售業權議題

合安表示，就早前提及召開業主大會所面對的三項主要困難，一直持續跟進，現已核實5%聯署業主的身份；成功取得約300名原未能聯絡的業主或其家人的聯絡方式，同時持續了解火災離世人士的遺產承辦進度；繼續物色可容納至少1000人、可於周六或周日連續使用六小時的場地，亦會積極探討不同方案，確保會議能順利舉行。

合安指出，鑑於宏福苑的特殊情況，在籌備業主大會的過程中，仍需處理多項會議安排事宜，包括會議通知的送達方式、委任代表文書的收集地點及核實程序等。合安正諮詢法律意見，以確保程序符合規定。

另外，有關宏福苑維修基金餘款及預繳管理費

退款安排，已有超過85%合資格領取退款的業主登記預約。合安會主動聯絡尚未登記的業戶跟進，並協助盡快完成退款程序。

民政及青年事務局局長麥美娟昨日會見傳媒時表示，有信心合安能夠在7月召開業主大會，希望透過合安的工作，協助宏福苑業主處理屋苑公用部分及賬目的管理及行政工作。根據《建築物管理條例》，業主大會的工作和功是按公契處理屋苑公用部分的管理和行政，包括賬目等，任何一名業主個人單位的買賣情況，不適宜亦不應該在業主大會討論或處理，而業主大會亦無權處理個別業主單位買賣情況。

大埔區議員羅曉楓昨日向《大公報》表示，居民現時主要關心退款與管理合約交接進度，期望盡快公布完整議程及場地詳情，做好交通接駁等配套安排。

宏志閣居民林女士向大公報記者表示，賣樓與否純屬個人決定，加上已有逾七成業主接受收購，方案已落實，政府及相關團隊早前已向業主清楚解述售樓安排，她認為不應再在會議上討論賣樓事宜。

大公報記者 鄭文迪、張騰