

法律與保險界：火險賠償程序繁複漫長

宏福苑業權售政府 穩妥保障業主利益

大埔宏福苑業主立案法團在火災前曾為宏福苑購買了三份保單，包括財產全險（即俗稱「火險」）、公眾責任險、法團第三者責任險。在日前舉行的宏福苑特別業主大會上，不少業主關注保單索償事宜，包括20億元的火險能否賠償、業主出售業權後是否仍可獲賠償等。

多名專業人士昨日接受《大公報》訪問，澄清坊間對於火險賠償的常見誤解，指出20億元只是屋苑樓宇結構火險的賠償上限，絕非最終的賠償金額。若損毀源於違法行為，保險公司有權調整甚至拒絕賠償。業主出售單位業權給政府，最大的好處是盡早獲得確定的補償，將法律程序、理賠金額，以及漫長處理時間上的所有不確定性與風險全數轉嫁政府。從保障小業主實際利益的角度出發，這是現階段最穩妥及最具保障的解決方案。

大公報記者 李千泓、趙一峰



▲大埔社區中心周日同步連線舉行宏福苑特別業主大會。大公報記者林良堅攝

◀啟德社區會堂周日舉行宏福苑特別業主大會，關愛隊隊員在場提供支援。大公報記者何嘉駿攝

香港保險業聯會行政總監劉佩玲指出，火險的核心作用是將樓宇復原至火災發生前的原貌。若單位輕微受損，保險負擔維修費用；若損毀嚴重、近乎焚毀，則負責重建單位。而在本次事件中，政府收購相關單位業權，不再安排原地重建。正常買賣物業時，買方不會購買受損未修復的單位，因此政府收購業權的同時，會一併取得對應的保險索償權，索償權會隨物業業權轉移至政府。

損毀源於違法行為可拒賠

就有誤解指20億元保額除以2000個單位，每戶可分得100萬元，劉佩玲澄清，此計算方式並不成立。法團購買的火險最高賠償額為20億元，但保障範圍不單獨覆蓋個別單位，還包含整棟大廈公共區域，例如水箱、電力管道、走廊等公共設施的復原工程。最終賠償金額不能簡單平均攤分，須依據各單位實際受損程度釐定。整套流程需專業人員現場勘測評估損失後，方能確定實際賠償金額，因此整個索償過程耗時較長。

劉佩玲特別指出，政府已成立獨立委員會釐清事故責任歸屬，確認涉事責任單位，相關調查結果或會影響保單效力。保單條款列明，若損毀源於違法行為，保險公司有權調整甚至拒絕賠償。倘若小業主自行單獨索償，需自行面對漫長評估、價格磋商，甚至牽涉法律訴訟，時間與精神成本極高。她舉例說，雖然全球暫無完全

對等的處理案例，但參考2017年英國大型火災事故，整套理賠程序耗時多年才完成。

20億元僅「上限」非保證賠償

劉佩玲說，此前曾與災民接觸，明白大家希望盡快恢復正常生活。她認為小業主需權衡是否願意承擔索償過程中的各類未知風險與冗長程序；若將相關權益交由政府統一處理，所有潛在風險均由政府承擔，流程會簡化許多。

立法會議員、執業大律師范凱傑則指出，從法律及理賠機制的角度，事件有三大事實基礎：第一，20億元僅為「賠償上限」，絕非保證派發的「最終金額」；第二，索償權跟隨業權轉移是常規做法，「雙重補償」並不合理；第三，理賠程序漫長且充滿變數，政府收購實為小業主轉移法律風險。

他指出，在普通法及一般財產保險原則下，樓宇結構火險的索償權與物業業權息息相關。若業主選擇將物業業權轉售予政府，相關的保險索償權亦會一併轉移，這是極為公平的法律做法。而在合理性方面，現時政府向業主提出的單位收購價，已經比火災發生前的市場價格高出約三成。若業主一方面接受了高於市價的收購方案，成功卸下物業的貶值風險與未來的維修支出，另一方面又要求繼續保留並獲取火險賠償，這在法律及情理上等同要求「雙重補償」，不僅有違保險填補損失的

根本原則，對善用公帑而言亦不合理。

范凱傑認為，處理如此大規模的火災保險理賠，是一項極度繁複的工程。整個過程涉及漫長的調查、責任釐清、專業估價，甚至可能引發曠日持久的法律訴訟。對小業主而言，若同意將業權及索償權轉售予政府，最大的好處是能夠即時抽身，及早獲得確定的賠償並重整生活。這意味着在法律程序、理賠金額多寡，以及漫長處理時間上的所有不確定性與風險，將全數轉嫁由政府承擔。從保障小業主實際利益的角度出發，由政府承受這些繁複的後續風險，是現階段最穩妥及最具保障的解決方案。

他說，十分理解宏福苑業主在經歷重大事故後的焦慮，但面對複雜的保險及法律程序，大家必須回歸理性和事實。他會繼續密切跟進事件，確保政府在收購過程中保持透明度，並敦促相關部門及保險公司盡快完成調查，讓受影響的居民能夠早日安居。



▲宏福苑火險索償程序繁複且漫長。

區議員關愛隊全程支援 居民積極為未來作打算

走出陰霾

宏福苑火災發生至今，大埔區議員和關愛隊一直向居民提供支持和援助。多位大埔區議員表示，團結互助的精神，正是社區最寶貴的力量。一路以來見到居民從彷徨不安，到現在變得理性、開始為未來作打算，相信只要各方保持溝通，一定能妥善處理各項挑戰。

以情為先 體現以人為本

大埔區議員麥成灝介紹說，自去年火災發生以來，區議員與各支關愛隊全程跟進支援，從初期疏散安置、協助居民重返單位執拾物品，到退款支票分發、業主大會登記等，協助街坊逐步走出陰霾、展開新生活。昨日的特別業主大會上，區議員與關愛隊成員在場協助登記、維持秩序，並為有需要的業主提供支援，令大會得以順利進行。這份團結互助的精神，正是社區最寶貴的力量。他認為，過去數月，宏福苑的管理工作迎來了前所未有的挑戰。他期待管理公司繼續秉持專業精神，為宏福苑居民提供優質服務，並妥善處理後續的各項工作。

大埔區議員林奕權表示，區議員、關愛隊由去年火災至今，各司其職，默默付出，一直陪着宏福苑居民走過每一個階段——由最初的安置，到重返單位收拾物品，再到業主大會。無論是協助長者登記、指路，還是安排接駁、派發物資，每一個細節都體現出以人為本。而街坊之間亦多了一份體諒與包容，氣氛比想像中更溫暖。回想一路走來，見到大家由徬徨不安，慢慢變得堅定、理性，開始為未來作打算。未來當然仍有不少挑戰，例如賠償安排、資產分配、住屋去向等等，仍需要時間處理。但只要各方面繼續保持溝通，以情為先、務實推進，相信問題一定可以一步一步解決。

大公報記者 趙一峰

牛頭角校舍建過渡屋 最快明年第三季竣工

【大公報訊】記者鄭文迪、肖泓宇報道：政府近年致力發展過渡性房屋，房屋局今年3月宣布，位於牛頭角上邨的前香港道教聯合會雲泉學校將改建為過渡房屋項目。房屋局過渡性房屋專責小組最新提交觀塘區議會文件表示，經評審非政府機構提交的初步構思後，將項目交予基督教家庭服務中心推展，項目將提供約120個單位，面積介乎約17至32平方米，料可容納約340人，工程將於2027年第一季展開，料第三或第四季竣工。觀塘區議會房屋及發展規劃委員會今天將開會討論相關計劃，有區議員支持項目發展，並期望營運機構做好交通配套等規劃。

該校舍是牛頭角上邨重建計劃中，少數獲原址保留的建築物。文件透露，規劃署經中央調配機制評估後認為，有關用地長遠應用作政府、機構或社區用途，在等待落實

永久用途期間，房屋局擬交予非政府機構用作過渡性房屋項目。

「安庭居」提供120個單位

項目將交予「基督教家庭服務中心」推展，命名為「成家社會房屋項目—安庭居」。項目位於牛頭角上邨內，附近已有全面的生活和交通配套，每個單位都將設有獨立洗手間、淋浴間和開放式煮食空間。項目亦會預留空間作休憩、居民互助及舉辦活動之用。營運機構將會為過渡性房屋居民提供合適的基本服務，如活動室及洗衣房等。

項目將提供不同大小的單位，面積介乎約17至32平方米，包括可供2至3人入住的細單位，以至3至4人入住的較大單位，以符合不同申請者，特別是家庭的需要。

步行10多分鐘到港鐵站

文件提到，由於項目規模較

小，加上不設車位，居民出行將使用公共運輸服務，所以預期不會帶來大量額外車流。居民可步行約5分鐘於牛頭角道或觀塘道選乘多條巴士路線往返各區，或步行約10分鐘及14分鐘分別到達牛頭角港鐵站及九龍灣港鐵站。施工安排將力求對鄰近學校正常活動的影響降至最低，例如避免在學校考試期間進行產生噪音的施工作業，並盡量減少上學和放學時段的施工車輛往來。

觀塘區議會房屋及發展規劃委員會主席呂東孩昨日向《大公報》表示，項目由舊校舍改建，期望單位面積不宜過小、屋內設施齊全，切合基層居民日常起居需求；樓下可增設便利店，方便居民購置日常雜貨；租金必須訂於合理水平，配合基層市民負擔能力。他又提到，項目距離牛頭角港鐵站有約10分鐘步行距離，建議承辦機構與運輸署商討增設小巴接駁服務。



▲牛頭角上邨的前香港道教聯合會雲泉學校將改建為過渡房屋，右為模擬圖。



地盤禁煙累計發9張定額罰款

【大公報訊】記者鄭文迪報道：地盤全面禁煙措施上周五生效，勞工處處長許澤森昨日表示，新法例生效至今，處方發出9張定額罰款，主要是巡查過程中發現有人在地盤範圍內吸煙，處方鼓勵地盤負責人或其他人士，如果在處方巡查時間以外發現有人違規吸煙，有證據可提供給處方跟進。有建造業界形容新法例整體執行順利。

許澤森昨日接受電台訪問時表示，新法例生效後，處方巡查了約200個地盤，對承建商發出4張敦促改善通知書，指示承建商要作出改善。處方會再跟進巡查，如果發現不符合通知書可提出檢控。

發110個警告及建議

許澤森又說，至今發出約110個書面或口頭的警告及建議，主要是巡查過程中，見到一些地盤的措施可以做得更好，

例如有地盤雖落實了管理措施，但地盤內仍發現有煙蒂，即使沒有明確見到有人吸煙，亦會發出警告。

至於承建商及分包商的責任，許澤森說，新法例下要求兩者都需要採取合理措施，禁止有人在地盤內吸食明火點燃的吸煙產品，處方期望分包商會進行巡查及教育工人，承建商則需要對分包商採取管理手段，叮囑他們管理好工人。

建造業分包商聯會永遠榮譽會長伍新華在同一節目表示，新措施執行得順利，因為很多地盤在過去一兩年已禁煙，尤其是宏福苑大火後業界更加警覺。他說，不少地盤在暗角或危險區域設有閉路電視，協助監察有無人吸煙，業界亦會加強教育，提醒工友不要在地盤吸煙。早前建造業界亦發布實務指引，包括建議工地訂立禁煙管理架構等。

航空樞紐 名不虛傳



香港國際機場上半年共接待3280萬人次，按年上升11.7%；飛機起降量逾20萬架次，按年升幅是4.4%。貨運方面，機場上半年貨運量按年升4.1%至250萬公噸，主要由升19.5%的轉口貨運量帶動。

機場旅客增11.7%而飛機起降量增4.4%，反映每個航班實際載客量大幅上升，讓航空公司載客營運成本下降利潤增加，顯示旅遊市場穩步復甦。

貨運量同比升6.8%與飛機起降量上升4.4%，同時反映每班貨機運貨率呈現上升趨勢，導致貨運升幅高於航班升幅。值得注意的是，6月貨運量上升6.8%，主要受轉口貨運升19.5%帶動，受惠於中東市場強勁升幅、東南亞及中國內地市場則維持增長趨勢。

由於整體旅遊市場及國際貿易，特別是與內地有關的進出口貿易維持增長勢頭，只要香港繼續落實「一帶一路」國策、融入國家發展，香港國際機場的航空樞紐角色，可以為本港經濟發展注入源源不絕動能。