

法改會倡訂5類網絡罪  
最高可囚終身

A3

內地科企掀起港上市熱  
改善港股結構推升估值

A5

山東鑽獲地熱「水庫」  
利工業應用節能低碳



A8

圖說香江

冬日下的香江  
寒流下的暖流



A10

# 文匯報

WEN WEI PO  
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物  
獲特許可在全國各地發行

2026年1月 4 897001360013

星期六 乙巳年十一月廿二 初二大寒

10 天晴涼爽 非常乾燥 氣溫14-21°C 濕度30-70%

港字第27673 今日出紙2臺6大張 港售12元

爆料專線

(852)60635752 wwphotline@tkww.com.hk

立即下載  
香港文匯網App

◀◀◀◀◀



匯周刊創刊啦！踏入2026年，香港文匯報推出新版面，由明日開始每逢周日與大家見面。匯周刊將包含城中熱話、旅遊生活、世界趣聞等，匯集各式各樣有趣的內容，和大家一起度過一個輕鬆的周日。

# 政府蒐宏福居民意願 問卷諮詢列原區三選址

提供原址重建與換購居屋等選項 頌雅路西方案最快2029年入伙

鑑於大埔宏福苑居民及社會對長遠安置事宜持不同意見，特區政府由昨日起，陸續透過社署的「一戶一社工」機制，主動接觸受火災影響的宏福苑業主，全面、有序地收集他們就長遠安置方面的初步意願，目標在本月中下旬取得回應並進行分析，以協助制定和落實具體方案。問卷中提出原址重建、在廣福公園選址或大埔頌雅路西選址重建3個方案，

後者預計最快2029年入伙需時最短，原址重建則預計要等到2035年或之後才入伙，需時最長。問卷又詢問業主會否考慮接受特區政府購買業權，再運用該筆款項購買全新的居屋、「綠置居」或在物業市場自行購置單位，以至直接以「樓換樓」方式與特區政府換取另一個價格相若的新居屋單位的意願。

●香港文匯報記者 吳健怡



大埔原區安置  
三個可能選址

三類方案優缺點分析

土區政府發放的問卷要求業主填寫單位編號，及申報去年11月26日即火災發生當日的住戶人數，並設4條問題。第一條先問業主在長遠住宿安排上，特區政府應考慮哪些重要原則例如速度要快、是否原區安置、居民在大火後的心理因素及「大埔宏福苑支援基金」的承擔能力等。

## 選項多元 5新居屋項目供選擇

第二條問若原有單位已不適合居住，或不願意繼續居住，會否考慮接受政府購買業權。問卷同時提供了參考資料，列明業主在業權交易完成後隨即收取現金，可立刻自行作較大彈性安排，並援引香港測量師學會根據火災前單位的市場成交價的估算，未補地價單位平均實用呎價約為6,000元、已補地價單位約8,000元。根據大埔宏福苑基金最新總額，特區政府需要投入公帑去補貼收購業權。

第三條問題則問及若接受特區政府以一筆過款項收購業權，會否希望政府進一步容許可購買全新的居屋或「綠置居」項目單位，抑或會考慮在物業市場自行選購現樓居住。

問卷列出「居屋2025」5個跨區新居屋發展項目、一個「綠置居2025」、一個新發展項目的預計入伙日期及呎價（見表），其中以九龍灣盛綴苑的「綠置居2025」項目預計可於今年9月底入伙最早，居屋項目則預計介乎明年第三季至2028年年底入伙。

問卷同時列出3個大埔原區有可能興建的新居屋單位地點，包括頌雅路西選址、廣福公園選址及宏福苑原址。參考資料提

醒業主，大埔現時沒有新居屋或「綠置居」項目，因此若希望政府提供全新居屋或「綠置居」項目單位，跨區安置較原區安置可更快上樓。若希望原區安置，大埔頌雅路西選址可最快上樓，因已完成土地平整工程，可率先提供約900個單位，預計需時約3年至4年入伙，較一般項目快約兩年落成。

最後一條問題問到會否考慮寧願直接以「樓換樓」方式，與政府「以物易物」，換取另一個價格相若的全新居屋單位，即省去政府先提供一筆款項收購原有單位的業權，然後再購買一個新單位的過程。參考資料列明，若業主不想處理大量金錢可選擇此方案，無須向政府繳付任何差額，但政府也不會向業主補付任何金錢。

## 初步收集意願 目標月內分析

問卷中表明，僅為了初步收集意願，「絕對不代表您承諾接受政府將來提供的任何選擇。」待具體方案落實後，可再進一步考慮及選擇，不會因這次回覆而有任何限制。

特區政府發言人表示，特區政府與受影響業主目標一致，都是希望盡早落實方案，盡快讓他們安心，但政府留意到業主和社會就長遠安置方案有不同想法，因此期望透過從問卷收集到的意見作為後續工作的參考。應急住宿安排工作組會小心歸納和研究業主的不同意願，並根據宏福苑的結構安全、技術可行性及社區規劃等因素作全面評估，盡早就長遠方案提出建議，供受影響業主考慮及選擇。

**方案一** 由特區政府收購業權，再選購全新的居屋或「綠置居」項目單位（跨區）/在物業市場自行選購現樓居住

**優點：**業主在業權交易完成後，隨即收取現金，可立刻自行作較大彈性安排

**缺點：**單位價格、專業評估等方面或會出現分歧；政府需投入公帑去補貼收購業權

**方案二** 直接以「樓換樓」方式與特區政府「以物易物」，換取另一個價格相若的全新居屋單位（跨區）

**優點：**免卻處理大量金錢作「先賣後買」的過程，業主無須向政府繳付任何差額；能有效避免估值爭議

**方案三** 由特區政府收購業權再選購/以「樓換樓」方式換取將來有可能在大埔興建的新居屋單位（原區）

**優點：**可留在原區居住

**缺點：**需時較長

頌雅路西選址

**簡評：**項目已經完成土地平整工程，可率先提供約900個單位，預計需時約3年至4年入伙

廣福公園選址

**簡評：**需要經過規劃程序、搬遷石油氣加氣站、進行土地平整等，預計需時約7年至8年才可入伙

宏福苑原址重建

**簡評：**要等待完成收購所有業權，然後要經過清拆、重建等程序，預計可能需時約9年至10年才可入伙，需時太長

可供選購或「樓換樓」的「居屋2025」及「綠置居2025」項目以及預計入伙時間

新綠置居（跨區）	九龍灣盛綴苑	2026年9月底
新居屋（跨區）	錦田匯熙苑	2027年8月底
	東涌裕豐苑	2027年9月底
	屏山朗鳳苑	2028年7月底
	啟德啟陽苑	2028年10月底
	將軍澳影輝苑	2028年12月底
大埔頌雅路西選址	最快2029年	
大埔廣福公園選址	最快2033年	
大埔宏福苑原址	2035年或之後	

宏福苑原址、可供選購或「樓換樓」的「居屋2025」及「綠置居2025」平均呎價

	平均實用呎價(元)
宏福苑（火災前單位的市場成交價估算）	6,000（未補地價單位） 8,000（已補地價單位）
「居屋2025」	6,240至9,300
「綠置居2025」	7,020

資料來源：應急住宿安排工作組與專家意見  
整理：香港文匯報記者 費小峰、吳健怡