

# 地產代理商總會：宏福苑原址重建方案可行性較低

香港文匯報訊（記者 黃子晉）香港特區政府近日收集受大埔宏福苑火災影響業主就長遠安置規劃方案的初步意願，以協助制定和落實具體方案。香港地產代理商總會主席潘達恒昨日在接受香港文匯報訪問時表示，宏福苑業權高度分散於眾多小業主，當中有年輕家庭希望盡快安置，亦有部分人偏向套現安老，令原址重建難以短期內實現共識，可行性較低，「試想像一下，即使只是要求每戶分擔十幾萬元大維修費用，都可能引發激烈爭論，更何況涉及數以千計單位的重建方案。」

## 業權高度分散於多名小業主手中

潘達恒表示，原址重建需先統整分散業權，單是聯絡業權持有人已是一項艱巨任務，「宏福苑樓齡約42年，由8座大廈組成，每座大廈有31層樓，共有1,984個住宅單位，業權高度分散於多名小業主手中，包括有個別業主可能已不幸遇難，需追蹤其繼承人；一些業主可能長居內地或海外，即使成功聯絡，他們亦背景及需求各異，很容易出現意見分歧。」

他坦言，香港過往許多舊樓或唐樓重建案

例，即使單位數遠少於宏福苑，亦常因業主間無法達成共識而拖延多年。

潘達恒指出，根據現行「強拍條例」（《土地（為重新發展而強制售賣）條例》），樓齡未滿50年的樓宇至少要有九成業權同意方可申請強拍重建；樓齡達50年方可降至七成門檻，宏福苑卻未達此門檻。他強調，統整業權不僅需行政程序，還涉及香港法律保障和尊重私有產權的原則，這是香港制度的核心優勢，但這也令重建過程需時。

他舉例說：「即使是不涉及安置居民的嘉里

大廈大火後重建，或者是馬頭圍道唐樓塌樓後重建，需時均逾十年，更何況整個宏福苑？」如果特區政府要開先例，亦需得到社會支持及考慮公平性、一致性原則等，故認為原址重建在現階段的可能性較低。

提到購買業權、居屋換樓等其他方案，潘達恒指，據業界了解，不同業主都有其傾向，業界會繼續以中立角色，為有需要業主提供免費諮詢，協助他們針對自身需求評估方案。若有需要，香港地產代理商總會願意協助業主準確表達所思所想，助特區政府收集統整意見，全面掌握居民訴求。

# 深水埗義華大廈易手 新業主擬收樓改裝成達標「簡樸房」

深水埗義華大廈近日有大批割房租戶被要求搬遷。據了解，該大廈於去年11月易手，新業主計劃收回單位改裝為符合「簡樸房」規管制度下的單位再重新出租。特區政府房屋局已即時介入，為有需要租戶提供協助。房屋局昨日在回覆香港文匯報查詢時表示，已接觸90個受影響單位的租戶，其中60戶指需要協助申請過渡性房屋，並強調會保障租戶權益，以及嚴肅跟進觸犯《業主與租客（綜合）條例》的個案。正協助受影響租戶的立法會議員梁文廣表示，昨晚已與多名租戶會面，了解到政府已容許他們申請遷入過渡性房屋以獲得短暫安置居所。由於有部分租戶特別是年長人士期望不用搬離深水埗區，特區政府正協助與業主協商，爭取延後遷出日期等。

●香港文匯報記者 黃子晉



●大廈內貼有區域服務隊支援通告。

立法會於去年9月三讀通過《簡樸房條例》，為俗稱割房的出租住宅樓宇分間單位引入規管制度，以確保單位能提供安全和合理的居住環境，並會在今年3月1日生效。房屋局屆時會推展為期12個月的登記制度，讓現存割房分間單位進行登記後，就可以在登記期結束後享有36個月的寬限期，以進行所需的改造工程和申請「簡樸房」認證。

## 部分住戶須於3月前遷出

是次事件源於義華大廈易手後，兩間新業主公司稱計劃向二房東收回相關物業單位後改裝成「簡樸房」重新出租，而新業主與租戶作溝通並考慮其情況後，已分別提供了額外3個月至12個月的通知時間，讓租戶有多些時間準備，然後才陸續收回單位。部分住戶要於3月前遷出。

梁文廣在接受香港文匯報訪問時表示，由於義華大廈涉及逾百個割房單位租戶與二房東簽約，而非直接與舊大業主簽約，一旦新業主收回單位，可令租戶的租約失效。雖然新業主所提供的遷出通知期基本符合法例要求，但對不少租戶仍屬龐大的遷出壓力，特別是一些年長租客都希望留在區內，要求進一步延長遷出期。

他透露，因應有租戶希望留在區內，房屋局正與新業主協商延期、聯絡區內地產代理協助尋找合適單位，以及容許租戶申請遷入過渡性房屋。

## 60戶會申請過渡屋

房屋局回應表示，非常關注今次事件，已要求由



●深水埗義華大廈近日有大批割房租戶被要求搬遷。

香港文匯報記者 鄭福強 攝

## 步住處。

根據多日「洗樓」觀察，局方估計義華大廈有逾百個割房單位已空置，相關租客已搬離單位。區域服務隊亦已留下單張，以便尚未成功造訪的餘下租戶聯絡。

房屋局強調，區域服務隊會努力造訪餘下的租戶，務求盡快接觸到所有受影響租戶。該局及區域服務隊亦正積極協助有需要租戶申請過渡性房屋，並會繼續密切留意義華大廈租戶的情況，按他們的實際需要提供適切協助。有需要協助的租客可透過致電/WhatsApp (9813 7512) 等途徑與區域服務隊香港單親協會聯絡。

同時，差餉物業估價署得悉事件後已立即主動跟進調查及聯絡兩間新業主公司的代表及二房東，要求他們須遵守單位租賃管制下的相關規定，並向租戶講解條例下租戶享有的權利，提醒租戶如業主涉嫌違例，務必立刻舉報。根據現時所得資料，已發現有逾期提交租賃通知書的情況，估價署會按蒐集所得的證據嚴肅跟進觸犯條例的個案，並會堅決採取執法行動和提出檢控，以打擊任何違例個案。

# 近百當房戶即「洗樓」支援



●義華大廈

香港文匯報記者 鄭福強 攝

# 簡屋3地盤螺絲遭剪短 承建商等被罰暫停投標

香港文匯報訊（記者 文森）小欖樂安排、屯門欣寶路及柴灣常安街3個簡約公屋項目，去年被香港特區政府建築署揭發工人擅自剪短螺絲，以及有鐵板連接孔被擴大。房屋局及發展局昨日公布，經詳細審閱建築署於去年11月5日提交的獨立調查報告後，已接納報告所闡述的調查結果，發展局已按規管機制停止涉事承建商安保工程有限公司（「安保」）在認可公共工程承建商名冊及認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊內所有相關類別的投標資格一年。同時，由承建商聘請的結構工程師黃志明建築工程師有限公司，以及由建築署聘請的項目管理顧問王董建築師事務有限公司，則分別被停止在「建築及有關顧問公司遴選委員會」顧問名單內所有相關類別的投標資格一年及六個月。

發展局與房屋局指出，把對王董建築師事務有限公司的懲處期設定為6個月，是考慮其並非在所有項目工地出現監管缺失。至於與安保聯營的俊和建築工程有限公司，因主要就項目提供工程規劃的策略意見，並不涉及工地施工和監管，故不在懲處之列。

自簡約公屋項目推展以來，建築署持續嚴格執行品質監督及主動巡查工作，並審視承建商的表現，監管機制行之有效。房屋局已責成建築署必須繼續嚴格督促承建商推進補救工作及餘下的工程，並密切監察施工品質和相關進度，在以原有完工日期為目標的前提下，竭盡所能確保各個項目符合相關安全要求。

另外，初步證據顯示，安保在建築工程方面涉嫌觸犯嚴重疏忽或行為不當，因此建築署會通知建築事務監督根據《建築物條例》第十三條的規定轉介註冊承建商紀律委員會處理。根據相關條例，若經

研訊後裁定其在建築工程方面曾犯有疏忽或行為不當，委員會可命令將安保或其董事、高級人員或人士的姓名或名稱從有關名冊中刪除，或對他們處以罰款和作出譴責。由於調查過程中發現事件有可能涉及涉嫌提供虛假陳述的刑事行為，建築署已向警方舉報。

特區政府會繼續嚴肅跟進，並會加強相關地盤監管，以保障整體工程品質、安全和進度不受影響，確保每個簡約公屋工程均以高品質及高安全標準完成，為有需要的市民盡快提供安居之所。

## 議員：屬較嚴厲懲處

工程界立法會議員卜國明指出，今次屬較嚴厲的懲處，「由於近年建造業的工程量不太足夠，所以在2026年這關鍵時刻不准投標一年，對其影響很大。」

## 簡約公屋施工不當跟進

- 在建築署督導下，承建商已於去年11月初開始全速進行一系列補救措施，包括挪開及重裝涉事模組等，亦會承擔補救措施而產生的所有相關費用
- 已要求承建商承擔補救措施而產生的所有相關費用，以及因此導致合約完工日期有所延誤的賠償
- 已要求承建商更換所有負責工程監督的駐工地人員，包括其現場代理、工程監督及駐工地結構工程師；同時亦已要求項目管理顧問更換所有駐工地監督
- 已加強政府工地監督人員每天全職於前線直接監督工地，以及安排署方的結構工程師現場進行額外的突擊抽查及審核，以保證項目嚴格執行品質監控
- 已向警方舉報
- 會通知建築事務監督根據《建築物條例》的規定轉介註冊承建商紀律委員會處理

資料來源：香港特區政府房屋局  
整理：香港文匯報記者 文森