

簡樸房新例下月生效
四千伙過渡屋候命

A2

港交所鳴鑼啟市
港股三動力爭上游

A3

全城瘋買六合彩
2億獎金破紀錄



A5

特朗普關稅違憲
美最高法院裁定



A7

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2月

21

星期六

丙午年正月初五 十七號

今日出版2疊6大張

港字第27713 港售12元



香港文匯網App

宏福苑安置方案擬今公布 選項多元「有得揀」 政府傾向收購業權 呎價最多增至逾萬

大埔宏福苑大火至今將近3個月，受影響居民的長遠安置方案即將出爐。據了解，香港特區政府已完成宏福苑業主意向的分析工作，領導「應急住宿安排工作組」的財政司副司長黃偉綸今日將聯同房屋局局長何永賢公布方案。消息指，由於希望原址重建的業主只佔少數，政府極大機會採用收購居民業權的方案，未補及已補地價單位的收購實用呎價分別為8,000元及逾1萬元，較香港測量師學會早前估算高

2,000元，料總收購價涉及60億至70億元。居民亦可選擇「樓換樓」方案，至於未受火災波及的宏志閣，業主不被納入收購方案，但可考慮採納「樓換樓」等方案。香港文匯報記者昨日訪問多名宏福苑業主及居民，他們均支持政府收購業權，相信政府已經過詳細評估及考慮，只期望收購價貼近市價，讓他們早日覓得安居之所。

●香港文匯報記者 李千尋、黃子龍、黃子晉(尚有相關新聞刊A2)



●李家超早前探訪暫住在「啟航1331」的大埔宏福苑居民，了解生活所需。
李家超Fb圖片

政府上月初透過「一戶一社工」方式收集宏福苑業主對長遠安置方案的意願。據了解，只接受原址重建的居民比例相當少，且絕大多數均希望盡快解決長遠安置事宜，政府較大機會傾向收購業權。宏福苑8座大廈之中，宏志閣未受火災波及。消息指，因涉及法律問題及政府需尊重私有產權，宏志閣不在收購計劃之內，但可考慮「樓換樓」。

總收購價料最高達70億

截至上月26日，「大埔宏福苑援助基金」總額約45億元，扣除各項援助的12億元財政承擔後，餘額約33億元，未必足以應付全數收購所需。房委會昨日在回覆香港文匯報查詢時表示，宏福苑共有1,984個單位，其中451個單位已補地價。根據28Hsc香港屋網資料，屋苑單位多為兩房間隔，實用面積約431平方呎至483平方呎。若以平均實用面積460平方呎估算，按擬議作價水平收購全部單位，總額約77億元，即使撇除宏志閣的248個單位，其餘單位按上述估算仍涉及約67億元收購價，意味在基金餘額以外或仍需再投入逾30億元公帑。

香港測量師學會會長溫偉明表示，學會早前根據宏福苑火災前的市場成交價估算，未補地價及已補地價的平均實用呎價約為6,000元及8,000元，若最終方案每呎再加約2,000元，相信可讓居民在市場上購置啟德一帶面積相若的單位。

居民：可早日規劃長遠居所

現年73歲的宏福苑宏盛閣業主李先生昨日在接受香港文匯報訪問時表示，若特區政府決定以收購業權的方式作為長遠安置方案，而不是花費多年時間重建，能讓受影響居民早日規劃長遠居住事宜。他指倘最終收購價較測量師學會早前估算高，且按單位的層數、坐向等釐定更公平。他期望特區政府參考市場數據，讓收購價貼近市場，同時確保透明和公道，相信會獲業主支持。他同時期望特區政府接納居民將部分業權換作小型公屋單位，讓長者不必花光售出業權的錢來買樓，得以安享晚年，「我們不需要奢華，只要適應環境，就能過得安心。」

宏福苑居民梁先生對特區政府自火災後的應對效率及各項支援安排予以肯定，亦相信即將公布的長遠安置方案是經過詳細評估及深思熟慮後的決定。他指其母一直居於宏福苑，家人一直希望繼續在大埔區生活以便照顧，「原址重建需時較長，收購業權則有望讓母親更快在大埔區內找到合適的安置居所，兼顧生活便利與日常照顧需要。」

議員：料多數居民會接受

新界東北立法會議員陳克勤指出，收購方案包括現金買斷或「樓換樓」模式。針對現金收購價，居民普遍認為呎價為6,000元至8,000元相對偏低，不足以在原區購置面積相若的單位。然而，若參照市建局的收購模式（即同區七年樓齡），大幅提升收購價將涉及龐大公帑，或會引起社會上的不同反應，因此每呎提高2,000元合適，相當部分居民會傾向選擇這種更為快速的安置方式。

立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員劉文君表示，若政府最終採用每呎8,000及逾1萬元的收購價，已反映一定溢價及額外補償，期望可增加受影響居民的選擇空間，提高方案的可接受程度。

宏福苑居民安置選項

1 政府收購業權

未補地價：實用呎價8,000元

已補地價：實用呎價逾1萬元

2 樓換樓

i) 可選擇未來兩年推出的綠置居或居屋；或

ii) 原區重建
(包括頌雅路西、廣福公園等選址，最快2029年入伙)

註：未受火災波及的宏志閣，業主不被納入收購方案，但可考慮「樓換樓」等方案

同區未補價居屋呎價

新興花園、富雅花園：6,600元至9,100元不等

資料來源：消息人士



廣福公園足球场



原區重建

大埔頌雅路西



元朗朗天苑



啟德啟陽苑地盤



未來兩年推出的居屋

業界：收購價合理可覓更新淨樓宇

香港文匯報訊（記者 李千尋）假如宏福苑業主接受特區政府收購其業權，以換取流動資金，可以在市場買到什麼單位？翻查網上地產平台資料，大埔近市中心的30年樓齡私樓，實用面積呎價普遍約1萬元；同區居屋呎價則約6,000元至1萬元不等。與政府的收購呎價相若，樓齡更較宏福苑為新。測量師行董事總經理張翹楚表示，政府收購價合理，有助居民在市場覓得更新淨的樓宇安居，他說：「可以找到（大埔）一些未補價居屋，例如新興花園、富雅花園，它們的呎價是6,600元至9,100元不等，如果補了地價就是（呎價）一萬多元。」

同區約400個同類單位放售

有世紀21地產代理表示，以大埔市中心步程約5分鐘的範圍計，若以每呎8,000元至1萬元預算，市面仍有不少選擇，樓齡多介乎20年至40年，與宏福苑相若類型的單位售價約350萬至500多萬元不等，普遍可購入兩房單位。他又估算，上述範圍內市場至少約有400個同類型單位放售。

他說：「宏福苑火災後樓盤買賣市場未見明顯變化，但租務市場查詢量明顯增多，尤其是月租1.5萬元以下的中小型單位。」

另有中原地產代理指出，大埔近市區單位呎價多數1萬元左右，樓齡以30年至40年屋苑為主，若預算較低，或需轉向樓齡較高的屋苑。以實用面積400多呎兩房單位計，近期成交價約420萬至430萬元。

律師：特事特辦 助家屬繼承遺產

香港文匯報訊（記者 黃子晉）消息指香港特區政府擬採用收購業權方式作為宏福苑居民的長遠安置方案，但如有業主已不幸離世，應如何處理？執業大律師陸偉雄昨日在接受香港文匯報訪問時表示，如有業主不幸離世，則要由遺產執行人與特區政府商討出售業權事宜，「如果離世前本身有立遺囑便相對簡單，否則便要取決於有否出現爭產情況。」他指如沒有人爭產，一般約只需數月時間便可完成申請及審批程序，確立成為遺產執行人的身份；但如有人爭做遺產執行人，便要打官司，難以估計需時多久。

一直為受影響居民提供法律支援的立法會議員蘇紹聰指出，收購業權方案程序上確有一定複雜性，尤其是當原業主已離世，家屬需先取得遺產承辦書才能代為處理有關交易。然而，司法機構已調撥資源及人力優先處理與今次火災相關的申請，預計進度會較一般案件快。

議員倡設津貼券支援居民

對於個別案件，若遺產內容簡單，不涉及家庭成員爭產，處理時間可望縮短。他並指出，不少受影響居民的身份證明文件、結婚證書及遺囑等重要文件於火災中盡皆焚毀，後續申請遺產承繼、補辦各類證書等工作往往涉及法院程序及相關費用，或涉數萬元，建議特區政府仿效醫療券模式，推出「法律服務津貼券」或類似津貼計劃，專門資助受影響居民處理災後法律事務部分開銷。

他續說，香港法律界正積極協助受影響的宏福苑居民處理家人離世後的遺產承辦事宜，設立免費法律諮詢熱線及提供免費調解服務等。他早前亦曾與逾60名受影響居民會面，留意到不少人在保險索償方面存在困惑，他已聯絡保險業界相關代表稍後安排會議，由業界直接向受影響居民解釋相關保險政策及理賠流程，加快索償進度。