

宏福苑長遠安置方案情理法兼顧 體現恩恤與公平並重

特區政府昨日公布大埔宏福苑的長遠居住安排方案，為受影響業主提供了一條清晰明確且具盼望的重建家園之路。面對七座樓宇結構嚴重受損、修復不符成本效益、市場機制完全失效的困境，特區政府提出的方案情、理、法兼備，其涵蓋的現金收購業權、「樓換樓」、優先選購資助房屋等一系列選項，既體現了對業主和居民的深切關懷與意願尊重，回應盡快解決長遠安置問題的訴求，亦在妥善運用公帑責任與社會公平之間取得良好平衡，是在現實條件下最可行、最全面、最具有人情味的選擇，讓業主「有得揀」，讓未來有希望，值得社會支持肯定，以助居民早日重建家園，重拾安居生活。

特區政府提出的收購價，未補地價單位每平方呎8,000元，已補地價單位每平方呎10,500元，較測量師學會早前的估算高出約三成。這並非單純的市場交易，而是帶有恩恤性質的社會援助。正如應急住宿安排工作組組長、財政司副司長黃偉倫所言，居民痛失家園，生活面臨重大困難，值得社會理解與支持。特區政府以高於市場估算的價格收購，正是要在「法」與「理」之外，注入「情」的元素，讓居民能夠在失去家園後，仍有能力在市場上覓得安身之所。

同時，方案提供多種選擇，讓業主可根據自身情況作出決定。接受現金收購的業主，可自行置業，彈性最大，亦能最快重新出發；若不想處理大額現金，則可選擇「樓換樓」，透過「特設銷售計劃」購買房委會或房協的新建資助單位，價差以「多除少補」方式處理。而且，「特設銷售計劃」提供近4,000個單位，涵蓋九龍灣、錦田、東涌、啟德、將軍澳以至大埔原區的新建居屋，最快的單位預計可於今年第四季入伙，讓居民有機會在原區或鄰近區域重置家園。當中，大埔頌雅路西將新建1,500個單位，主要提供與宏福苑面積相若的400多方呎單位，回應居民希望原區安置的訴求。

方案的多元選項設計既照顧到不同家庭的需要，避免「一刀切」，真正讓業主「有得揀」，而且彈性與效率兼備，同時更體現出以人為本、以情為先的規劃思維，展現特區政府在宏福苑長遠居住安排政策上，對居民不僅有「量」的滿足，更具「質」關懷。

至於特區政府在揀樓次序上採取「先到先得」原則，愈早接受收購，愈早揀樓，這安排既符合高效率和給予業主清晰的誘因，避免因猶豫不決而錯失心儀單位。畢竟單位的坐向、樓層、位置各有不同，半年考

慮期雖不算長，但足以讓業主與家人商量、諮詢專業意見、了解各選項的細節。特區政府亦已成立逾百人的「解說專隊」，以「一戶一社工」模式提供個別諮詢，協助業主作出知情選擇。這不僅是程序上的支援，更是情感上的陪伴。

有意質疑特區政府的方案「浪費公帑」，將其形容為「納稅人派錢」，甚至以「災民發達」等冷血言論抹黑，更諷刺「等看集體縱火」，這不但是對居民傷痛的二次傷害，更是对文明社會底線的踐踏。事實上，受災樓宇經專業評估已屬「內傷嚴重」，修復不具成本效益，市場上亦無私人發展商願意接手。若特區政府袖手旁觀，災民將陷入負責產與無家可歸的雙重困境。特區政府主動介入，既是對基本社會保障責任的履行，亦是以公權力化解市場失靈的必要舉措。所謂「溢價」，實質是讓災民在災後能保有最基本的生活尊嚴，絕非圖利之舉。

此外，有意質疑，宏福苑業主優先選購居屋，會影響其他輪候市民的機會。事實上，未來五年居屋供應量預計近5.9萬個，較本屆政府上任時增加近五成；每年推售單位亦由約4,000伙增至約9,000伙，未來更將達1.2萬伙。在供應持續上升的背景下，「特設銷售計劃」

所佔比例有限，對整體市場影響輕微。將災民優先安置扭曲為「插隊」，既不符事實，亦缺乏同理心。一個文明的社會，理應以關愛互助的態度和方式支援幫助受災難影響的人，而決非對其惡意排擠。

對於絕少部分業主堅持「原址重建」，雖可理解其情感寄託，但不可忽視的現實是，重建需時至少九至十年，對年長業主而言，時間成本遠高於金錢。特區政府的收購期限設於8月底，意味著業主必須在半年內作出決定，若然錯過這次機會，未來面對的將是無價無市的業權枷鎖，與持續的居住不確定性。與其等待一個遙不可及的家園，不如接受現行方案，利用收購款項盡快安居。

至於未受大火波及的H座宏志閣，特區政府選擇暫不納入收購範圍，是對私有產權的尊重，亦是法律上的必要謹慎。若特區政府強行收購完好樓宇，不僅可能面臨司法覆核風險，亦會引發對公權力界限的質疑。然而，特區政府亦表明，若業主達成高度共識，願意集體出售，特區政府樂意探討可能性。這為宏志閣業主留下自主決策的空間。未來涉及公契、地契、物業管理等問題，確實複雜，但正因如此，更需要業主之間理性溝通、權衡利弊，作出最符合集體利益的選擇。

測量師：收購價公道兼顧人道關懷

特設銷售計劃選擇多元 九龍灣盛緻苑屬筍盤

宏福苑長遠安置方案昨日出爐。香港測量師學會前會長林家輝及何鉅業均表示，宏福苑原址重建因技術和法律等多重難題而難以實現，特區政府推出的收購安置方案，已充分考慮災民實際居住需求，收購價公道且提供多元置業選擇，既能解決災民居住難題，亦兼顧人道關懷，是當前最具可行性的解決方案。 ●香港文匯報記者 張茗

林家輝昨日在接受香港文匯報訪問指出，政府的特設銷售計劃提供3,900個單位，除啟德啟陽苑、粉嶺百和路項目的呎價略高而需小額補差價外，九龍灣盛緻苑、大埔頌雅路西等多個項目呎價僅在6,000元至8,000元區間，選擇多元且覆蓋不同區域，其中九龍灣盛緻苑今年底即可入伙，是置業的優質選擇；大埔區相關項目雖最快2029年入伙，但單位數量充足，能滿足不同居民需求。

3900伙涵蓋不同區域

何鉅業表示，政府的方案以居民實際居住需求為核心，「自願性收購的方式讓居民擁有更多自主選擇，無論是領取現金另作置業規劃，還是選擇政府提供的資助性房屋，都能匹配不同家庭實際情況。」他認為8,000元至10,500元的收購價不僅反映物業合理價值，更有一定溢價，充分體現政府的關懷，而3,900個單位涵蓋不同區域，滿足災民的多元置業需求。

受影響居民對多個資助房屋項目也表達興趣，其中啟德啟陽苑和九龍灣盛緻苑合共有1,456戶感興趣，1,168戶亦屬意大埔三個選址，何鉅業則認為前者的興趣調查與最終決策未必一致，政府提供的房屋充足，居民在後續考慮收購價格、家庭年齡結構等因素後，選址或會發生變化，且不同年齡人士居住需求差異顯著，加上居民仍可以選

擇同區舊私樓及其他區域房源，或直接保留現金規劃生活。

公帑開支屬合理可控

針對方案涉及的68億元收購成本，政府目前僅剩餘28億元慈善捐款，需再投入40億元公帑，林家輝認為有關開支屬於合理範圍且具可控性，「重大災難事件中，如果政府都不去幫，就有人可以幫了，因為這麼大件事，沒有一個慈善團體可以獨立或者聯合處理」，他指政府後續可獲保險公司的相關賠償款，預計不少於10億元，故實際公帑投入會低於40億元，且租金補貼僅為短期安排，政府要求居民8月31日前確定置業方案，避免無限期補貼，保障公帑使用效率。

何鉅業強調，動用公帑是基於人道主義的社會開支，目的是彌補災災帶來的社會創傷，解決基本受災居民的居住需求，數十億元投入在政府能力範圍內，且能凝聚社會力量，意義重大。同時，他認為方案的收購價已實現公帑使用與災民關懷的平衡，既未無限量投入，亦能切實幫助災民置業。

建專聯指棄重建正確

香港建設專業聯會會長、建築師葉思進及香港建設專業聯會理事、測量師蘇智成在網上發文指出，今次安排尊重絕大多數居民的意願和現實條件，是



●九龍灣盛緻苑預計2026年第四季入伙。

香港文匯報記者黃宇威攝

各個利益相關方的最大公約數，並強調政府決定收購業權，放棄原址重建決定正確，符合絕大多數居民的意願及實際需要。

帖文列出由政府收回業權的好處，包括讓業主能盡快得到照顧，以及減少向保險索償的繁瑣過程，並認為政府以特事特辦方式已向居民提供大量支援，政府亦須慎用公帑去提供補貼及支援，相信政府的決定方案符合實際情況和居民意見，可讓有關居民盡快上樓，實現其安居樂業盼望。

「一戶一社工」服務不設時限

香港文匯報訊（記者 文森、蕭景源）特區政府專門支援宏福苑火災受影響居民的「一戶一社工」措施推出近3個月，勞工及福利局局長孫玉菡昨日接受電台訪問時表示，由於宏福苑每戶居民的需求不同，政府對「一戶一社工」服務不設時限，並會因應居民的需求調整服務頻率。

孫玉菡表示，政府沒有為「一戶一社工」制定一個特定的完結時間，是因為宏福苑居民的需要變化很大，「例如當居民陸續入住長遠居所後，所需支援減少。隨着有些戶數慢慢不需要（社工支援），同事就可以騰出時間做其他事。但有些住戶的需求是長期，那我們都一定會長期投入去幫他們。」

向社工提供行政支援

由於服務性質特殊且需長期跟進，孫玉菡強調，明白社工工作辛苦，政府已盡量提供行政支援，例如因應社工工作量及工時增加，包括有社工在下班後探視居民，政府已放寬了社工申領交通津貼，超時工作補假安排等。

「投身社工的同事，一定是對做社工有抱負，有一定使命感。當然大家都明白，社工都是人，都要顧及自己的家庭、自己個人，這個我們都明白。所以社署在行政支援方面，盡量提供便利給我們的同事。我覺得最重要，是要得到社會大眾的認同和支持，大家都會盡力而為。」他說。

孫玉菡表示，隨着宏福苑居民的需要改變，整個「一戶一社工」服務會動態發展，政府會因應社工需要提供彈性安排。

法律界：平衡政府財政約束與居民承受力

香港文匯報訊（記者 黃子龍）特區政府昨日公布宏福苑長遠居住安排方案，多名香港法律界人士昨日表示，政府針對每戶災民的不同需要與處境，提供切實可行的選擇，相信大部分人都會認同方案是符合情理的。他們指出，就收購價格方面，顯示政府希望切實解決居民的安居問題，同時在現實財政約束與居民實際承受力之間作出平衡。從法律角度而言，若不接受方案，居民所有之權益便如一般火災受害者的權益一樣，只具有整體地的某一個百分比的權益，其商業價值可說是非常低的。

行政會議成員、資深大律師湯家驊在社交平台發帖表示，政府公布的方案相信大部分人也會認同是符合情理的。當中要留意兩大原則：一是所有業權在基本法下是受保護的，因此政府必須尊重，業主若不同意，政府不能強行收購，在這方面強拍條例是不適用的；二是公帑是大家的，不是少數人的，必須用得合理而不宜過於傾向某一體。

個別地權價值非常有限

他指出，嚴格而言，一般火災業主只能依賴保險賠償。賠償後、重建前，個別地權的價值非常有限，甚至可能在商業上是沒有市場的。政府目前方案是以火災前30年樓之價值安排換購或套現，從任何角度看，也是一個盡量照顧到居民需求的方案。從法律角度而言，若不接受，居民所有之權益便如一般火災受害者的權益一樣，只具有整體地的某一個百分比的權益，其商業價值可說是非常低的。



●觀塘安遜徑項目是宏福苑業主的選項之一。

香港文匯報記者黃宇威攝

作為宏福苑舊街坊的大律師梁美芬表示，就收購而言，政府所提出的收購價格已屬盡力而為，顯示政府希望切實解決宏福苑1,984戶居民的安居問題，亦顯示政府已在現實財政約束與居民實際承受力之間作出平衡。至於樓換樓方案，政府按相同業權收購價代業主在「特設銷售計劃」向房委會/房協購買全新資助出售單位差額由業主以多除少補方式處理，亦是一個合理可取之方案。她呼籲社會各界盡力協助災民，在合理時間內落實安置安排。

立法會法律界議員陳曉峰表示，政府在短時間內深入研究多種方案，並針對每戶災民的不同需要與處境，提供切實可行的選擇。

他從法律角度進一步指出，宏福苑涉及逾千戶小業主，各單位情況千絲萬縷、各有不同，包括已補地價與未補地價的單位，仍在供樓與已完成供款、

已繳付或尚未繳付大廈維修費用，以及不同居住人數等，形成極為複雜的多元組合。

特設銷售計劃提供靈活性

他指出，若然每位小業主須各自獨立處理相關法律程序，面對的將是漫長的訴訟及繁複的文件工作，不單對個別家庭造成沉重負擔，更會令整個善後進程嚴重拖延，對社會整體造成難以估量的損失。他強調由政府主動介入統籌協調，是解決今次事件最為關鍵的一步，亦是唯一能夠以最快、最有效方式保障所有受影響小業主權益的途徑，讓社會各界及廣大市民得以盡早回復正常生活。

全國港澳研究會理事傅健慈表示，宏福苑方案的亮點，在於其充滿人情味的靈活性。方案不僅提供了現金收購，更特設銷售計劃涵蓋十個資助房屋項目，透過樓換樓為業主提供靈活性，讓受災居民有得選擇，多除少補。

業主無需與保險公司周旋

他說，在法律層面，有人或會質疑：政府為何要動用68億元公帑去拯救私人物業？這涉及政府在極端災難下的「最後責任」問題：在火災發生後，保險索償的複雜性成為壓在災民心頭的大石。政府此次收購方案，巧妙地將保險索償權一併轉移給政府。這意味着政府不僅是買樓，更是替災民「買走了不確定性」。業主無需與保險公司周旋，無需等待漫長的法庭裁決，即可即時獲得資金重啟人生。