

從宏福苑安置方案 看政府收購的技術困難與情理考量

聞正聲

大埔宏福苑五級大火發生至今近三個月，特區政府應急住宿安排工作組連月研究，正式落實由政府出資收購屋苑被焚毀的七幢樓宇業權，而未被火災波及的宏志閣，則由於香港法律對私有產權的嚴格保障，暫不提出收購，但政府同時強調，若宏志閣業主就收購業權達成高度共識，並主動向政府提出，政府會因應其特殊情況再作考慮。筆者認為，政府最新方案在尊重居民意願與法律法規之間已取得最佳平衡，值得社會支持。

大部分業主希望政府收購業權

政府在1月9日開始，透過「一戶一社工」收集受影響業主對不同長遠居住安排的初步意願，最終收到1,975戶（佔超過99%）業主提交的意見。結果顯示，超過七成（約74%、1,458戶）表示會考慮接受政府向他們收購業權；表示不會接受則約為12%（241戶），而在這241戶中，183戶（佔總戶數約9%）表示只接受「原址重建」。

雖然大家都明白沒有完美的解決辦法，但最大公約數肯定是最可取及可行的方案。從問卷結果可見，由政府出資收購獲得了大部分宏福苑業主的支持，應急住宿安排工作組亦從善如流，在照顧他們的意願時提出優於市場成交價

估算的收購價，即按實用面積計算：未補地價的單位，每平方呎8,000元；已補地價的單位，每平方呎10,500元，收購受災的七幢樓宇。上述收購價已較香港測量師學會早前根據宏福苑災前市場成交價估算（未補地價單位的平均實用面積價約6,000元，已補地價單位約8,000元）為高，充分證明政府確是務實地將宏福苑火災列為「特殊中的特殊個案」，期望協助居民盡快重過新生活。

多元化住宿方案 滿足不同需要

當業主向政府出售業權，收取收購金額後，可選擇自行把這筆現金用於長遠居住安排；亦可以先收取現金，然後選擇參與政府為宏福苑業主而設的「特設銷售計劃」，購買新居屋或綠置居項目的單位。另外，為了協助部分並不想處理大量金錢的業主，政府亦提供「樓換樓」選項，業主須於8月31日前確定其意向。

必須承認，在香港法例明確保障私有產權的前提下，宏福苑的業主的確有權拒絕出售業權，但綜合現實情況的考慮，堅持做「釘子戶」明顯不是理智的選擇。此舉固然不會影響其他接受政府方案、決定出售業權的業主的長遠居住安排的進度，但「釘子戶」自己卻會因為曠日持久的司法程序而身心俱疲，加上其物業並無重售價值，

絕非一個理智業主會考慮的選項。

收購宏志閣涉複雜法律問題

至於未受大火波及的宏志閣，情況會較為複雜。事實是，宏志閣未有受大火波及，所有單位基本完好無缺，大廈公共設施亦沒有損毀，而有一定數目的宏志閣居民表示希望返回單位居住；由於對出售業權沒有共識，政府並無法律理據強行「收樓」，在尊重居民意願、尊重法律、尊重私人業權等前提下，政府現階段不能把宏志閣也納入收購及拆卸計劃。雖然如此，因應宏福苑的情況特殊，若宏志閣業主在8月31日前，就收購業權達成高度共識，並主動向政府提出，政府已承諾會再作考慮。

筆者認為，政府提出的長遠住宿方案已是「情、理、法」兼備，七幢出現大大小小結構問題的樓宇固然應當收購，而基於尊重私有產權，政府亦無法強行收購結構仍然良好的宏志閣，這決定是對法律和法治的尊重，值得一讚。另一方面，在處理宏福苑善後工作上，政府一直秉持「以情為先」的態度，只要一眾宏志閣業主願意，並且達成高度共識，政府便會重新考慮進行收購，主動權完全在業主手上。

事實上，一眾宏志閣業主不難想像，雖然宏志閣未被火災波及，但宏志閣身處災區之中，

環境及配套設施已大幅轉壞，即使獲得保留，樓宇價值已大打折扣，而作為單棟樓宇，其管理亦會出現種種問題。此外，宏志閣周邊未來將盡是工地，拆卸工程、地盤開挖、重建噪音與飛揚塵土將持續多年，絕對並不理想。

圓滿處理長遠安置有助香港社會走出火災陰霾

政府已就宏福苑的長遠住宿安排，包括宏志閣的處理，作出清晰、具法律基礎的決定。就宏志閣的業主，政府並未有完全否定提出收購的可能性，只要各位業主能夠達成高度的共識，政府就會考慮將宏志閣一併納入收購。固然有部分宏志閣的業主希望留守災區，亦有業主或會認為自己單位完好無損，為何要被「強迫遷出」，但既然政府已就其他七座提出了相當優待的方案，各位宏志閣的業主亦宜詳細研究，並權衡宏志閣的情況，認真考慮是否應主動向政府提出一併收購他們的業權。

圓滿處理宏福苑業主的長遠居住問題，不單能讓居民放下執念向前看，亦是香港整體社會走出大埔火災陰霾的重要一步。若然宏志閣大部分業主能達成共識，希望政府能以最大誠意，在公帑許可範圍內，重新考慮將宏志閣一併納入收購，讓所有宏福苑業主能夠體面地離開其傷心地、有尊嚴地重建生活。

立會議員：公帑購業權料獲社會普遍支持

盼各方速達成共識 讓居民早有長遠安居之所

特區政府昨日公布大埔宏福苑居民的長遠居住安排方案，立法會房屋事務委員會將在明日（周一）下午4時30分舉行特別會議，詳細討論政府推展該方案開立一筆為數40億元的新承擔額。多名立法會議員昨日均表示，方案整體值得支持。政府以公帑收購業權，是在非常情況下的特殊手段，相信市民都會明白，社會也會普遍支持。政府目前方案是情理兼備，期望社會盡快達成共識，讓居民盡快有長遠安居之所。他們亦支持政府暫時不收購沒有受波及的宏志閣，此舉充分尊重私有產權，是務實的安排。

●香港文匯報記者 黃子龍

宏福苑安置方案

議員吳秋北表示，特區政府經過充分調研分析，綜合考慮各種因素後推出的安置方案，展現政府對市民負責到底、擔當作為的態度。長遠安置是一件艱巨複雜的工作，絕不容易，政府從情、理、法出發，提供多元可行的選擇，合理善用公帑，適當提高了收購價格，認為方案整體值得支持。

建議提供「白居二」資格增住屋選擇

身兼房委會委員的議員梁文廣表示，針對「特設銷售計劃」提供的近四千個單位，涵蓋房委會及房協的全新資助出售單位，部分屋苑落成期較近，有助居民盡快安居。他亦建議政府可考慮為居民提供「白居二」資格，讓他們在房委會居屋第二市場及房協住宅發售計劃第二市場購買未補地價單位，增加更多住屋選擇。

議員邵家輝表示，政府未有選擇原區重建，而是計劃將原址改建成公園或社區設施，此決定可以理解。畢竟原址重建需時至少10年，對絕大部分受災家庭而言實在過於漫長。至於宏志閣，政府未有強迫該處業主出售物業，留待日後業主達成高度共識後，再探討收購業權的可能。此舉充分尊重私有產權，是務實的安排，期望有關業主經詳細討論與考慮後，能與政府繼續磋商。

議員方國珊表示，政府公布宏福苑長遠安置方案，將由政府收回業權。而原址重建耗時十年八載，且需要動用公帑補貼。宏福苑大多是長者，安置方案可減省保險索償的複雜程序，業主亦無須漫長等待與折騰。在兼顧資源投放比例的情況下，政府「包底」應對後續問題，期望居民盡早安置。

挺政府尊重私人產權不購宏志閣

議員何啟康認為方案是盡最大可能解決大多數居民的需要。以公帑收購業權，是在非常情況下的特殊手段，相信市民都會明白，社會也會普遍支持。他支持政府暫時不收購沒有受波及的宏志閣，畢竟居屋的業權分散，要尊重私人產權的利益。原址改建為紀念公園或社區設施的方案，相信也是社會的共識。

議員李梓敬表示，今次收購價較測量師學會

早前估算大幅提升，體現了政府對小業主的關懷與承擔。從法律角度而言，由政府收購業權，實際上由政府「買埋（保險賠償的）不確定性」，免除小業主面對漫長複雜的保險索償程序，是合情、合理、合法的最佳方案。他希望受災居民積極考慮接受政府方案，把握6個月的決定期，盡早重建家園。

議員霍啟剛表示，政府提出的收購價顯著高於火災前的市價估值，並提供了多元化和具彈性的不同選項，照顧了大多數受災業主的意願，充分兼顧了法、理和情，值得社會各界支持。他呼籲居民積極考慮接受，免卻苦等漫長及不確定的索償程序和不切實際的原址重建，盡早購入新居所和展開新生活。

議員姚祖輝表示，由政府向受災住戶收購業權及「樓換樓」的方案，是快速、靈活的方法，同時亦是尊重大部分受災居民意願的方案。對政府需要動用公帑收購業權，他明白坊間或對運用公帑收購私人業權有不同看法，但今次受災規模相信難以有有效的市場機制，去幫助受火災影響的居民，政府亦不可能袖手旁觀。政府目前方案是情理兼備，期望社會盡快達成共識，讓居民盡快有長遠安居之所。

多元選項合理 體現政府急居民所急

議員樓家強表示，政府經過詳細評估及考慮，選擇收購業權並提供「樓換樓」等靈活多元選項，兼顧合理與公平，並以情為重，體現政府迅速回應居民所需，急居民所急，充分尊重居民意願，避免漫長重建等待，讓他們早日覓得安居之所。他指出，是次方案收購價具吸引力，相信能令居民感到欣喜，亦符合廣大市民的理想期望。

議員管浩鳴認為，政府今次安排已考慮到居民痛失家園的突發狀況，平衡了居民的需要及社會的意見。他期望受影響居民盡快按個別情況作出適合自己的選擇，以解決其長遠居所的問題。

議員林銘鋒表示，方案充分照顧受影響業主意願，不僅提供原區安置選項，更給出多元居住方案與明確的收購標準，同時設立特設銷售計劃、解說專隊等配套，切實回應業主最關切的安置速度、居住保障等核心需求。



●有議員支持政府暫時不收購沒有受波及的宏志閣，認為此舉充分尊重私人產權。圖為大埔宏福苑宏志閣。香港文匯報記者黃艾力 攝

各政策局將配合解說專隊為民釋疑

香港文匯報訊（記者 黃子晉）多位特區政府政策局局長昨日在社交平台發帖表示，宏福苑長遠居住安排方案充分尊重居民意願，可讓居民盡快重建家園，希望方案能讓居民重獲穩定與安心。各政策局會配合解說專隊，更到位和有系統地向居民解答疑難，並協助處理後續工作。

方案確保公共資源運用得宜

財經事務及庫務局局長許正宇表示，今次方案以「情、理、法」為原則，優先照顧受影響業主，並提供現金收購、「樓換樓」、居屋、綠置居、房協單位優先選購，以及大埔新居屋等多元而靈活的選擇，並將動用約68億元收購7座受損樓宇，其中公帑投入約40億元，兼顧財政審慎與人文關懷，確保公共資源運用得宜。

他強調，財庫局會一如既往地以民為本，全力配合房屋局及相關部門，做好庫務安排及銀行按揭轉移支援，讓業主早日重建家園，恢復正常生活。

發展局局長甯漢豪表示，政府提出的方案是為宏福苑火災失居屋單位的業主作出特別安排。雖然政府有透過引用《收回土地條例》徵收私人土地的制度和經驗，但有關安排都是為了進行發展及相關的配套而引用公

權，例如推展北都新發展區或建設基礎設施。宏福苑的情況明顯不同，今次政府提出收購宏福苑7幢受災樓宇的單位，目的並非為發展該土地，也並非行使公權，而是以恩恤方式逐家逐戶協助業主處理受災樓宇並照顧其長遠居住安排。

冀讓居民重獲穩定安心

民政及青年事務局局長麥美娟表示，此方案堅持情理法兼備，充分尊重居民意願，同時兼顧公平、高效運用公共資源，並提供彈性選擇，讓居民按自身需要規劃未來，希望方案能讓居民重獲穩定與安心。民青局亦會聯同各部門加入解說專隊，全程支援、解答疑難。

勞工及福利局局長孫玉菫表示，政府推出的宏福苑長遠居住安排正正可以讓居民盡快重建家園，他明白每戶居民的實際情況、需要及對長遠居住安排的期望都不盡相同，方案已為每戶居民提供靈活多元的選擇，讓居民可作出最適合自己的選擇。他指出，要了解不同選項及處理後續工作對一般市民來說並不容易，社署會持續為居民提供最適切的支援，配合解說專隊及其他公務員團隊，與居民一起走過復常之路。

政團：方案情理法兼備 順應居民期望

香港文匯報訊（記者 黃子龍）多個政團昨日表示支持特區政府提出的宏福苑重置安置方案，認為是次方案情理法兼備，順應絕大多數居民的共同期望，回應了居民盡快安家的期盼。

民建聯表示，重置方案充分回應居民意願，大部分業主希望盡快解決長遠安置問題，並支持政

府收購業權，因此以收購業權為核心方向，同時提供多元靈活選擇，是綜合考慮不同家庭的多元化需求。同時，方案中政府收購業權的價格較一般估算有所提升，有關調整充分反映政府對居民的深切關心和額外體恤，有助居民獲得更合理補償，減輕壓力。

體現周全性人文關懷

對宏志閣，民建聯認同政府是尊重私有產權及法律考慮。整體而言，從資源分配的角度出發，是次方案是從情、理、法的維度全面保障居民權益，體現方案的周全性及人文關懷。是次方案順應絕大多數居民的共同期望，將有效加速安置進度，平衡公帑使用，為大埔社區帶來長遠穩定與

新生。

經民聯認為政府提出的方案是「特事特辦」，充分考慮並歸納了居民的意向，以情理法兼備的方式，回應了居民期望盡快安家的期盼。經民聯認為收購方案是具有吸引力的條件，期待政府能在安置行動中，保持透明度，為每個受影響家庭提供具體的支持。相信措施能協助居民重建生活，也彰顯了政府回應社會關切的責任感。