

預算案封面曝光



A4

美關稅搞亂全球經貿 中國應對有底氣

A5 - A6

蔡若蓮為本報撰文 盛事聚香江 教育啟新程

A10

一站式文創消費 三維改造遺址



A11

# 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

23 星期一

丙午年正月初七 十七號 今日出版2疊6張半 港字第27715 港售12元



香港文匯網App

## 黃偉綸何永賢接受大文集團專訪

# 宏福方案以情為先 做法不構成先例

宏福苑安置方案



●財政司副司長黃偉綸（右）和房屋局局長何永賢（左）昨日接受香港大公文匯傳媒集團專訪。黃偉綸指，長遠安置方案法理情兼備，並「以情為先」，讓居民「有得揀」，但強調不會成為先例。香港文匯報記者郭木又攝

特區政府日前公布宏福苑火災受影響業主的長遠安置方案，提出以現金或「樓換樓」方式收購宏志閣以外7座大廈的業權。領導「應急住宿安排工作組」的特區政府財政司副司長黃偉綸和特區政府房屋局局長何永賢昨日接受香港大公文匯傳媒集團，以及電子傳媒專訪時，進一步闡釋有關方案的理念。黃偉綸指出，方案法理情兼備，並「以情為先」，讓居民「有得揀」，強調不會成為先例。政

府亦已將安置所需的約40億元款項納入即將公布的財政預算案，相信在財政上完全可負擔。所有業主需在今年8月31日前選擇方案，否則不獲特殊安排，黃偉綸強調，這是「很嚴肅的（時間）線」，並透露如有單位最終拒絕選取任何方案，政府或需探討立法處理。

●香港文匯報記者 李千尋

政府收購宏福苑A至G座七幢樓宇共1,736個單位的業權，預計特區政府動用「大埔宏福苑援助基金」28億元後，仍需使用約40億元公帑。有聲音稱「政府用公帑填補在事件中的責任」，黃偉綸不同意有關看法，他強調今次宏福苑火災影響規模前所未有，市場機制完全失效，如果政府不介入，居民的多年投資將化為烏有，「（方案）不是一個補償，而是一個支援。」

### 強調做法是「特殊中的特殊」

他續指，盡快處理居民需要是一大考量，複雜法律程序及耗費時長將由政府承擔，而業主出售業權後即可在幾個月內制定長遠居住安排。他形容現時方案「情、理、法」兼備且「以情為先」，亦可滿足居民長遠居住需要，但強調今次做法是「特殊中的特殊，不會構成先例。」

宏福苑未補及已補地價單位收購價分別為8,000元及10,500元，有意關注收購價可否再上調。黃偉綸指，收購價已考慮居民是否有能力購買與原先單位面積相若的物業，同時有剩

餘資金裝修。他強調，公帑投入須適度及作出平衡，現時議價已遠高於屋苑發生火災前的市場售價，相信對業主具吸引力。

### 40億元納財案 確保資金及時到位

黃偉綸表示，政府已將所需約40億元款項納入本週三（25日）公布的財政預算案中，確保預算案通過後資金可及時到位。

他強調40億元公帑相較政府一年約8,000億元的總開支規模而言完全可負擔，有關開支不會對原本的財政計劃造成大影響。

據早前問卷調查顯示約9%受訪居民只接受原址重建，黃偉綸表示，原址重建是處理業權問題估計需時3年，其後拆卸工程約需18個月，重建再需4年至5年，整體可能歷時9年至10年，其間亦牽涉過渡安置等問題，若居民在外區生活多年，情感適應和生活安排都受影響，最後未必願意返回原址。

至於約兩成受訪居民感興趣的廣福公園重建方案，黃偉綸指，若在廣福公園一帶重建，需由重新規劃做起，加上附近有石油氣加氣站，搬遷安排亦非短期內可解決，認為現時方案是

## 專家：原址重建須100%業主同意「難上加難」

香港文匯報訊（記者 張茗）政府日前公布宏福苑火災受影響居民的長遠安置方案，包括提出分別以8,000元及10,500元呎價，收購未補地價及已補地價單位業權。香港測量師學會會長溫偉明昨日在電台節目上表示，政府現時方案可取，已添加恩恤性質補貼成分，亦兼顧了政府審慎理財原則。他又認為，原址重建執行上有困難，初步估算可能涉及約27億元，但根據大廈公契，若要原址重建，必須得到百分百業主同意，形容有關做法是「難上加難」。

### 政府安排平衡審慎理財與體恤民情

溫偉明指出，參考宏福苑大火前的二手成交價，粗略估計未補地價單位呎價約6,000元，已補地價呎價約8,000元，政府提出的收購價分別

別為8,000元及10,500元，他認為，政府在是次安排中平衡了審慎理財與體恤民情的原則，為業主提供了不少選擇。

他認為，居民應該實事求是，選擇一個快捷方案，認為錢不能解決所有問題，但可以解決大部分問題。

他指出，原址重建可能性低，以現行建築標準作出初步估算，宏福苑八幢樓宇的總實用面積約為90萬平方呎，以每平方呎約3,000元重建費用計算，估計原址重建涉及約27億元。而宏福苑的公契於上世紀八十年代訂立，公契只提及大維修的權責，但沒有列明重建的條款，因此需要100%業主同意才能重建，但目前部分業主羅難，也有逾七成人傾向收購或換樓，要百分百同意原址重建是難上加難。

更合適做法。

### 業主若拒政府方案 往後處境或更難

宏福苑業主須於8月31日前回覆意向。黃偉綸重申，過了限期後如無合理辯解（如遺產爭議）將不獲處理，而受影響單位缺乏正常買賣市場，即使尋得買家亦未必以理想價格成交，業主若拒絕接納政府提出的方案，往後處境或更困難。

若政府最終未能集齊全部業權，是否立法處理？黃偉綸表示，長遠而言政府會再考慮以不同方式處理，包括立法處理。基本法第六條規定，香港特區依法保護私有財產權；基本法第一百零五條第二款規定徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。黃偉綸指，參考基本法，補償金額將基於物業當時的「實際價值」，「實際價值因它（宏福苑單位）受災了，其實遠比我們出價低，但不希望進入那討論。如要執行這手段，必須確保手段符合基本法對私有資產的保障。」黃偉綸表示，現階段不想過多討論，而是希望聚焦「你情我願」的人性化方式，繼續與居民溝通。

### 火險保額不足以完全覆蓋重建開支

業主立案法團購買的最高保額20億元火險，與原址重建的成本有一定差距。溫偉明表示，該火險是基於「折舊重置成本」計算，主要保障樓宇建築結構的「外殼」價值，並不包含地價，因此與包含地價在內的重建費用存在差距，該筆保額不足以完全覆蓋整個項目的重建開支。

是次收購方案並不包括未受火災波及的宏志閣。溫偉明解釋，雖然從土地分割角度而言，宏志閣可以獨立存在及使用，但涉及大廈公契及業權問題，在法律上存在複雜性，相信政府後續會有訂立新法例特事特辦、專案處理等安排。



機構關懷

團體支援

義工相助

香港文匯報訊（記者 康敬）

下月2日起，由房屋局統籌、約百人的解說專隊將負責向受大火影響的宏福苑業主解說長遠安置方案，亦會接觸未被火災波及、不被納入收購方案的宏志閣業主了解意願。領導「應急住宿安排工作組」的特區政府財政司副司長黃偉綸和特區政府房屋局局長何永賢昨日接受香港大公文匯傳媒集團專訪，何永賢透露解說專隊將在多個過渡性房屋、房委會服務點，以及設中央小組以支援特別個案，盡快解答居民問題。黃偉綸表示，專隊任務是讓業主了解方案各項內容，幫助業主自行做明智選擇，「不會說一定要業主肯賣出業權，（政府）不會（對專隊）有這種要求。」

### 會與宏志閣業主接觸了解意向

黃偉綸相信，解說專隊逐戶與居民商討，了解居民對方案的想法，專隊亦會與宏志閣業主接觸，將可更準確了解業主意向。

何永賢表示，會在過渡性房屋，尤其是幾個特別多宏福苑居民入住的項目，直接設服務櫃位，譬如善樓、樂善村、路德會雙魚薈，以及啟德的幾個項目，方便受影響的業主查詢及獲得所需資料。

另外，專隊在房委會售樓處也會設服務點，還將設一個中央小組，若遇到特別個案和問題就要傳回中央小組，再與相關部門同事研究，盡快提供解答問題。

她表示，專隊成立目的就是要「解得清楚」，亦紓緩「一戶一社工」的工作，「始終很多都是關於樓宇買賣，或者不同項目的選擇，有很多資料，所以要訓練。」她表示，專隊約100人，約三五個人組成一小隊，再分別服務十幾二十個單位。她表示，專隊將通過「一戶一社工」轉介聯絡業主，在得到業主同意後，才通過電話或見面提供服務。

## 專隊設多個服務點為居民解疑難



●何永賢表示，會在過渡性房屋設服務櫃位，方便宏福苑業主。圖為過渡性房屋善樓。資料圖片