

5居屋讓宏福戶「樓換樓」 仍有7000伙留給其他申請者 僅300戶「入市」難推高大埔樓價

宏福苑安置方案

香港特區政府前日公布大埔宏福苑長遠居住安排方案，包括提供現金收購業權或「樓換樓」選項，社會有聲音擔心大埔區樓價會因突然出現的置業需求而被推高。特區政府財政司副司長黃偉綸及房屋局局長何永賢昨日接受香港大公文匯傳媒集團及電子傳媒專訪時闡述，政府參考此前問卷的選擇意向，估計只有200戶至300戶選擇投入私樓市場，且未必都會集中選擇於大埔區內置業，而大埔私人市場樓宇供應有1,000伙至2,000伙，相信推高當區樓價的機會微。對於宏福苑居民若「樓換樓」獲優先揀選多個資助出售房屋項目的單位，為確保其他申請人也有抽中單位的機會，政府已預留一定單位予其他申請人，例如新一期的5個居屋項目中，仍有7,000個單位供予宏福苑以外的申請者，較數年前一年只有數千個單位的供應量已大幅增加，他們希望社會支持宏福苑居民。

●香港文匯報記者 康敬

黃偉綸指出，宏福苑逾1,700戶中，估計約有200戶至300戶選擇出售業權後，投入私樓市場。參考一些資深地產從業員最近的觀察，現時大埔區內約有1,000個至2,000個私樓單位放售，政府相信該兩三百戶不會全數在大埔區私樓市場置業，對市場的衝擊不會太大。

他說：「參考問卷上居屋與綠置居的選擇意向，很多業主不是選擇大埔，最吃香的是啟德及九龍灣，相信安達臣道都會很熱門。」

何永賢表示，政府將在「特設銷售計劃」提供10個資助房屋項目供選擇，包括啟德在內的新一期居屋項目等，共3,900個單位。若宏福苑業主於今年6月30日前接受收購，可第一批選樓，預料最快能於今年5至6月簽署臨時合約，收購現金將於今年第三季發放。

特設銷售計劃3,900個單位全部是一手單位，更有不少市區居屋或綠置居項目，包括啟德啟陽苑、九龍灣盛緻苑。何永賢表示已平衡對其他居屋申請者的機會。

何永賢說：「我們把項目拿出來時，我們考慮居民意願，留意他們問卷中的意向，但同時我們亦要照顧其他想買居屋的居民，也要保留一些好的單位讓大家選擇。所以在啟德及九龍灣大約每個盤都會抽500個單位左右，我覺得都恰當。」

5年推近6萬資助屋 應看大局

黃偉綸補充，未來5年將有約5.9萬個資助出售房屋單位，對比幾年前一年只有數千個單位，整體供應量大幅增加，呼籲市民不要着眼個別單位，而應看大局。他並強調，今次項目有特殊性，「宏福苑經歷很不幸的事情，希望社會可以支持，這是一個人性化的安排，而不會是一個先例。」

至於有宏福苑居民希望以半價出售業權，換取入住公屋的機會。黃偉綸強調，出租公屋始終是很寶貴的資源，「若接受政府收購方案的（宏福苑）業主，收購金已有數百萬元，一般而言應該不符合申請公屋的資產要求。」但他亦提到，若個別住戶接受了收購安排，仍在私人市場或居屋市場買樓或供樓時遇到困難，特區政府會以個案方式逐個處理，由社工協助跟進，「但真的要是很特殊的個案才可以，相信數目未必會多。」



●圖為興建中的居屋啟德啟陽苑。

香港文匯報記者黃宇威 攝



●綠置居項目九龍灣盛緻苑。

香港文匯報記者黃宇威 攝

收購價高於同區居屋

置業後可望「有錢剩」

香港文匯報訊（記者 李芷珊）根據香港特區政府的收購業權方案，宏福苑未補地價單位的收購價為每平方呎8,000元，已補地價單位則為每平方呎10,500元。倘若業主選擇接受現金收購方案，其中一個選項為利用現金自行作長遠居住安排。香港文匯報記者昨日翻查大埔區的樓盤資料，單是中原地產網已有逾50個二手居屋單位放售，主要來自大埔廣場、頌雅苑、怡雅苑及新興花園等屋苑，絕大部分單位售價均低於政府提出的宏福苑收購價，部分樓宇樓齡較低，更不乏置業後仍「有錢剩」的情況。

網站所列出的放盤價格，部分單位會列明未補及已補地價兩個價格選項。例如1991年入伙的同區居屋頌雅苑頌善閣高層一個實用面積376呎的兩房單位，倘若以

未補地價方式購買，呎價為6,648元，售價為250萬元；如果以已補地價方式購入，呎價則為9,308元，售價為350萬元。根據網站資料顯示，頌雅苑由今年初起至今有3宗買賣成交個案，單位實用面積介乎385呎至443呎，售價介乎250萬元至338萬元，呎價介乎6,494元至8,215元，平均成交呎價7,446元。

私人住宅樓盤方面，撇除區內豪宅區，售價約在345萬元至507萬元內的單位主要集中於大埔市中心、大埔墟及同區村屋一帶，網站顯示約有80個盤放售。

以新峰花園3期御峰苑一個兩房單位為例，實用面積537呎，以500萬元放售，呎價約9,310元；大埔中心4期8座一個實用面積451呎的兩房單位以469萬元放售，呎價為10,399元。

宏福苑居民可於同區購買居屋及私樓例子

假設：宏福苑一個420呎已補地價單位，特區政府以呎價10,500元收購，收購價為441萬元，業主於同區有以下部分買樓選擇

房屋類型	屋苑名稱	售價	實用面積	呎價	樓齡	買樓後尚餘現金
居屋（已補地價）	頌雅苑	440萬元	598呎（3房）	7,357元	35年	1萬元
居屋（已補地價）	大埔廣場	395萬元	388呎（2房）	10,180元	41年	46萬元
私人住宅	海日灣II	470萬元	276呎（開放式）	17,028元	5年	收購價不足以支付，需貼錢29萬元

資料來源：中原地產

整理：香港文匯報記者 崔滢



●大埔頌雅苑

資料圖片



●大埔廣場

資料圖片



●海日灣II

資料圖片

黃偉綸：可待業主繼承權確認才處理補償

香港文匯報訊（記者 李千尋）大埔宏福苑火災釀成168人罹難，部分死者生前未必有立下遺囑，單位業權繼承權或存在爭議。香港特區政府財政司副司長黃偉綸昨日接受大文集團專訪時表示，由於個別個案的遺產繼承程序或需時逾一年，或超出8月31日的長遠安置方案限期，故特區政府會作出特別安排，待日後業權人或合法繼承人的身份獲確認後，再向其支付現金補償，或提供相應資助出售單位供選擇。

黃偉綸表示，遺產及繼承屬法律問題，而每名業主的家庭及財產狀況不一，個案處理方式亦會有差異，難以一概而論，但相信8月31日限期前，確有可能出現部分單位因遺產認定等程序未完成，導致業權繼承權未能確定，個別個案甚至可能要逾一年方可辦妥，因此特區政府亦會作特別處理。

接受收購不代表放棄民事索償

對於有宏福苑受影響業主擔心單位業權由政府

收購後，日後或難再以業主身份提出民事索償，黃偉綸昨日亦於電視節目中強調，即使接受了政府的收購方案，亦絕不代表他們要放棄應有的民事索償權利，惟最終會否循民事索償，仍須視乎日後事實及證據發展。

他強調，特區政府很尊重法律，收購業權與責任釐清並無邏輯衝突，即使獨立委員會日後裁定，特區政府要為大火事件負部分責任，亦不會影響業主的追討權。

籲宏福業主提防騙子冒認專隊呢錢

騙徒總是無處不在，甚至連災難財都不放過。香港特區政府財政司副司長黃偉綸昨日接受大文集團專訪時，特別呼籲受影響的宏福苑業主要小心詐騙。他指出，解說專隊將於下月2日開始接觸受影響業主，「所以這兩天若有業主收到電話聲稱是解說專隊來幫你，不要相信，一定是假的。」

他並強調，解說專隊不會隨便致電業主，而是會透過「一戶一社工」轉介。他提醒業主要持續保持警惕，「之前有不法之徒渾水摸魚，試圖行騙，執法部門很快介入，算是控制住情況。」在宏福苑大火發生後，社會各界紛紛踴躍捐款的。

獻愛心，不過，仍有別有用心者企圖渾水摸魚，市面亦出現多宗藉災斂財的詐騙案。該些騙案的主要手法包括利用假身份證冒充災民，詐騙社福機構及特區政府共逾1.8萬元援助金，以及冒充受影響的宏福苑居民透過AlipayHK騙取逾2.5萬元捐款。警方早前已拘捕多名涉案者，並呼籲市民提防模仿社福機構的「釣魚網站」。

●香港文匯報記者 康敬

若宏志閣逾半業主欲售業權 政府樂意商討

根據香港特區政府公布的宏福苑居民長遠安置方案，未有受大火波及的宏志閣並不在政府收購業權的計劃之內。香港特區政府財政司副司長黃偉綸昨日接受大文集團專訪時重申，宏志閣樓宇結構仍然完好，適宜繼續居住，亦有部分業主清楚表明「想回去住」，因此基於尊重私有產權而沒有把宏志閣納入收購方案中。

黃偉綸：宏志閣業主願續居原址

惟他指出，若有逾半數宏志閣業主有意向特

區政府出售業權，政府樂意與他們商討。

黃偉綸指出，雖然目前未掌握實數，但不少宏志閣業主均表明欲繼續居於原有單位，「政府的看法是，如果只是小部分（宏志閣）業主願意出售業權給政府，那麼這部分業權未必是明智做法，因仍然解決不了如公共空間、大廈公契及地契等種種問題。」

他提到，若宏志閣業主有高度共識，至少逾半數業主希望出售業權，政府是樂意商討。解說專隊稍後亦會接觸宏志閣的業主，了解他們

對收購業權的意願，但需要一點時間。

黃偉綸昨日亦於一個電台節目上指出，如果政府只能成功收購宏志閣零星單位，對解決大廈公契及公共空間等問題無實質幫助。他指出，現時亦無法例適用於解決收購宏志閣的問題，如最終將其納入收購方案，料要透過立法處理。

他日前在記者會上表示，倘政府一併收購宏志閣，料涉及額外約9億元公帑。

●香港文匯報記者 康敬



●圖為宏福苑宏志閣

香港文匯報記者黃艾力 攝