

# 工程專家讚宏福方案靈活務實

## 指收購價略高於市價合適 選項多元切合不同家庭需要

宏福苑安置方案

特區政府日前公布大埔宏福苑火災受影響業主的長遠居住安排方案，包括以現金向業主收購業權、「樓換樓」等選項。香港工程師學會前會長、土地及建設諮詢委員會前主席黃澤恩指出，政府提出的收購價略高於市價，相當公道，但政府也不能以超高價收購，因為用的是公帑，是納稅人的錢，所以略高於市價已是最合適。另外，僅約9%居民選擇原址重建方案，只佔少數，原址重建亦需時約8年至10年時間，不符合居民盡快解決住房問題的需求，而政府推出的方案已考慮宏福苑居民的核心訴求，並有彈性、多選擇，認為政府成立的解說專隊要向居民清楚解釋不同選項的內容細節。

●香港文匯報記者 張弦

黃澤恩昨日接受香港文匯報訪問表示，政府早前透過「一戶一社工」進行的調查顯示，只有183戶受訪業主（約9%）希望原址重建以搬回原址居住，但七幢樓宇曾發生火災，拆除時會遇到很多困難，「單是拆樓，連同做各項安全措施等所有工作，可能就要用一年多甚至兩年時間。」

此外，根據工程界估算，由拆除、重建到居民能入住居住大概花8年至10年，但大部分宏福苑居民也希望盡快處理長遠居住安排，長時間等候明顯不符合有關需求，「等那麼長時間，其間宏福苑居民要如何安置？政府不可能免費提供10年住所，不富裕的居民另覓住所，要自己承擔租金以及其他基本生活開支，這是一筆不小的負擔。」

### 原址重建耗時或長達十年

他指出，若選擇原址重建，有很多方面需要討論，如建築設計等要諮詢居民意見，但涉及千多戶，每個家庭都要協商，遠較想像中複雜，更難免會產生爭議，包括是否維持原本戶型面積、朝向，且居民亦會有各自需求，例如要像以前一樣繼續望海景等。

黃澤恩認為，政府現時推出的安置方案合理，首先已考慮了居民的意願，照顧到大多數居民的核心期望，例如有居民希望回原區居住，政府便推出頌雅路西項目這個方案，居民另一個主要訴求是購買房屋，政府也推出一些居屋項目供選

擇。黃澤恩續指安置方案有彈性、多選擇，居民訴求各不相同，家庭經濟條件亦有差異，家庭結構也不同，政府推出的方案可以讓不同家庭盡可能找到符合自身需求的安置方式。

政府提出未補地價單位收購價每平方呎8,000元，已補地價單位收購價每平方呎10,500元。黃澤恩認為這個略高於市價的收購價，相當公道，如果政府按照樓宇火災前的市價收購，對居民來說吸引力不足，所以收購價要比市價略高些，才有足夠吸引力順利收回大部分業權，但政府也不能以超高價收購，因為用的是公帑，是納稅人的錢，所以收購價略高於市價才是最合適的定位。

### 指解說專隊可為居民解難

對於政府成立跨部門的解說專隊，以跟進各業主的整個收購過程，解答業主疑問。黃澤恩認為這是最好的做法，因為很多居民不明白推出有關方案背後的考量，例如不清楚為何原址重建並非最佳方案，亦可能有居民要求政府加快頌雅路西項目相關工程，但還沒有確定自己要否入住，所以工作人員要向居民解釋清楚，例如要加快頌雅路西項目工程，要先確定有多少人願意入住，若項目中的七成單位有宏福苑居民選擇入住，政府就值得動用公帑去加快興建，政府要與承建商商量、簽補充合約，支付更多費用，承建商才會提速，所以解說專隊要向居民解釋清楚這些細節內容。



●宏福苑方案獲得社會各界支持。

香港文匯報記者黃文力攝

## 收購價平衡財政紀律與民生關懷

香港文匯報訊（記者 姬文風）針對業權收購價格，立法會議員梁美芬表示，業權收購價格作出明顯上調，反映政府在財政紀律與民生關懷之間努力作出平衡。「對不少仍背負按揭、缺乏流動資金的基層業主而言，價格上調不僅是數字上的調整，更是對其實際承受能力的回應，有助他們較為體面地完成資產處置與生活重建。」

她又認為，在方案設計層面，政府並非採取單一取向，而是結合前期居民的實際訴求，提供多元化安置選項，包括現金收購及「樓換樓」安排，讓不同家庭可按自身經濟能力、家庭結構及居住需要作出選擇。這種「選項導向」的政策設計，體現以受影響居民為中心的政策思維。

立法會議員簡慧敏形容政府公布的方案情、理、法兼備，並以情為先。其中，政府現時提出的收購價，正是體現了對宏福苑業主的特殊關懷和體恤。她並認同工作組對「原址重建」方案的

分析，當中確實會涉及極大的法律不確定性與時間成本，理解並支持政府不提出「原址重建」方案的決定。她相信，目前方案已提供多元選項，讓受影響業主可以按情況及需要作出選擇，協助他們早日重建家園。

立法會議員邵家輝認為，政府現時提出的收購價，顯示政府確實聽取了民意，而且家庭可選擇收取現金，自行在其他地區購買居所，又或可從政府推出的「特設銷售計劃」所撥出的3,900個資助出售房屋單位中優先選購。此舉為近2,000戶受影響家庭提供多元選擇，讓不同年齡、經濟狀況及家庭結構的居民，均可按自身需要，作出最合適的安排，形容做法可取。他又指，政府未有強迫宏志閣業主出售物業，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。

## 世界各地災後重置安排

世界各地發生水災、火災後，較多採用非原址重建方案，原因是原址被視為極其沉重的傷心地，絕大部分受影響居民都會觸景傷情，不願重新搬入原址。各地部分重建方案如下：

### 倫敦格倫費爾塔 (Grenfell Tower)

- 大火後經過多年的結構評估與社區諮詢，英國政府於去年2月正式宣布決定將受損嚴重的24層大廈拆卸至地面
- 原址改建為永久紀念館與花園

### 美國伊利諾州 瓦爾梅爾 (Valmeyer)

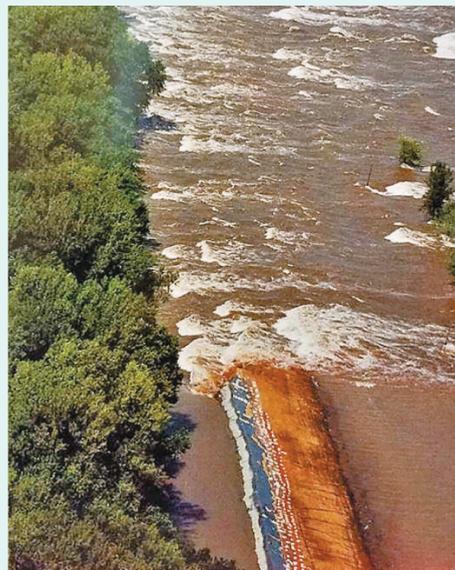
- 1993年密西西比河大洪水摧毀該村落
- 居民最終決定集體搬遷到附近高出原址約120米的山上，重建新的社區

### 美國911原址 Ground Zero

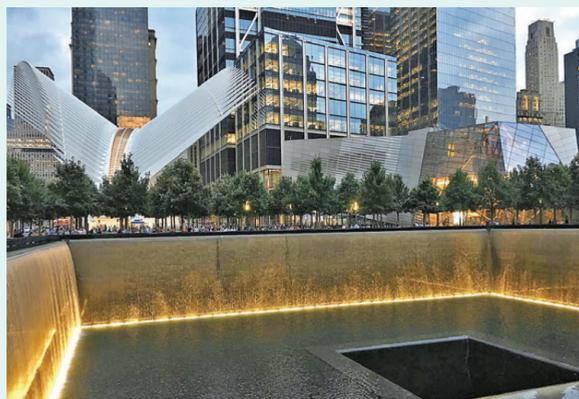
- 既有原址重建的部分，也有永久空出的部分
- 原有兩座世貿中心大樓（雙子塔）的位置，並無重建任何建築物
- 整個16英畝的世貿原址圍區周邊才進行大規模的大廈重建

●美國伊利諾州在1993年發生大水災。

網上圖片



▶倫敦格倫費爾塔大火。資料圖片



●911事件後，紐約世貿中心雙塔原址進行大規模重建。圖為北塔紀念水池。資料圖片

## 議員：方案照顧居民早日安居盼望

香港文匯報訊（記者 姬文風）特區政府在大埔宏福苑大火發生後3個月內，向居民提供具體且可操作的長遠居住安排方案。多位立法會議員昨日一致支持政府迅速回應居民所需，並且提供不同選擇。他們期望居民們都能在方案中作出適合自己的選擇，早日安居並恢復正常生活。

議員周浩鼎認為，今次特區政府在敲定長遠居住安排方案上，比較迅速有效，亦有聆聽居民的聲音。他特別提到，所謂「原址拆卸宏福苑，再重新興建房屋安置」的選項需時甚長，「汲取倫敦Grenfell Tower大火的經驗，由於牽引出更多爭拗，足足耗時八年，才開始拆卸原有建築物，前車可鑑」，強調特區政府提供的多項重置方案明顯比較可取。

議員陳學鋒指出，特區政府公布的善後方案，正是希望為受影響居民重建穩定的家園，讓他們得以重新安居。他認同財政司副司長黃偉倫的考量，儘管樓宇暫無即時倒塌風險，但後續難以透過符合成本效益的方式修復，亦難以在市場上轉售，業主多年投入的資產有機會化為烏有。特區政府提出收購宏福苑七幢樓宇的業權，屬於針對今次事件的特殊安排，並適度調整賠償金額；同時提供樓換樓方案，工作核心目標只有一個，就是讓居民盡快恢復正常生活。

### 主流意見盼「盡快有個家」

議員黃國指，過去數月多次探訪居民，收到的主流意見都是期盼盡快得到長遠安置，早日搬離過渡屋、中轉屋，盡快重建一個家。「事實上，若居民決定由政府收購業權，選擇特設居屋銷售項目，最快今年底已可入住，『原址重建』則要苦等十年，不符合居民以快為先的最大公約數。」他深信，這是經政府深思熟慮的決定，最大程度照顧了居民身心，希望政府盡快落實各方方案，讓居民早日安居。

議員梁子穎認為政府推出的方案，照顧了業主希望快速處理長遠居住安排希望，並且方案有多元化選項，也滿足了業主「多項多類多形式」的選擇。他又歡迎政府成立由房屋局統籌的解說專隊成為義務顧問，幫助業主去理解政府收購業權和各居住方案的內容細節，進一步解答業主的疑問。

## 保聯：業權轉移不影響家居保

香港文匯報訊（記者 張茗）香港保險業聯會行政總監劉佩玲指出，大埔宏福苑火災受影響業主若同意將單位業權出售予政府，災前由業主立案法團購買的最多賠償20億元「火險」，其索償權將一併轉移至政府，由政府與相關保險公司跟進處理。

至於居民自行購買的家居保險賠償則不會受影響，不會過戶至政府，業主無須退還已收取的家居保險賠償金。

### 業主無須退還家居保賠償

劉佩玲昨日在電台節目上解釋，由法團購買的樓宇火險與居民個人購買的家居保險，是兩種截然不同的保障。火險的保障對象為大廈的樓宇結構，即大廈本身的「屋殼」，包括四幅牆、天花板、地板，加上原裝的窗等，旨在協助將樓宇回復至火災前的狀況，賠償金額是基於單純的建築費用，並非直接攤分予每戶業主。

因此，當業權轉移至政府後，相關的索償權利亦會隨之轉移，「政府就有了索償權，將來如何賠償，反而要保險公司與政府商討，因為不是重建工程，不知道估價是多少。」

對於已購買家居保險的居民，她則強調無須擔心賠償會受到業權轉售的影響。

她指出，火災發生後，不少居民經保險公司獲得家居保險賠償，包括用於「另覓居所」的臨時住宿津貼等，這些賠償屬於居民個人所有，即使

日後決定將業權出售予政府，「居民自己買的家居保險，作出的賠償已經是你的，如果未做理賠、進行中的，將來都是你的，所以不需要擔心。」

劉佩玲進一步說明，是次火災情況特殊，居民在事發後無法即時返回單位視察受損情況，亦難以提供受損財物的單據或證明損毀程度，保險業界已採取「特事特辦」的彈性處理方式，甚至賠償額按照總額上限處理。

她並透露，業界截至本月初已處理超過八成半相關保單，涉款逾4億元，以解居民的燃眉之急。