

# 宏志閣居民料四個月後才能「歸家」

## 民青局強調三問題待解決：檢視公共設施運作 維修消防門窗設備 契約相關問題

香港特區政府上周六(21日)公布大埔宏福苑業主的長遠安置方案，並不包括未受大火直接波及的宏志閣。香港特區政府民政及青年事務局局長麥美娟昨日回應有關宏志閣居民重返原址居住的可能性時，強調要解決急切面對的三方面問題，包括檢視火警後一些公共設施的運作情況，維修大廈的消防、門窗等各類設備，以及契約相關問題，強調以上三方面工作，保守估計最快需時三四個月後，業主才有機會回去宏志閣居住。

●香港文匯報記者 張茗

「因為是要居住，我們便要符合法例上作為大廈管理要求我們要盡的責任，包括要購買公眾責任保險，內裏的公共設施要得到適當的維修和保養。」麥美娟解釋，首要解決的第一個問題是火警後一些公共設施的運作情況。「一座大廈、一個屋苑，其實它們有水、電，還有宏福苑是用中央石油氣，各樣喉管是在地底，可能是經過七座(受損)樓宇。」因此第一步是先讓宏福苑法團管理人合安聯向相關政府部門，到場檢視相關設施是否有維修需要，確保安全。

### 保安等原合約完結 需重找營辦商

第二方面是關於大廈設備，麥美娟舉例大廈的消防設備現時失效，另外大廈一些窗戶早前已拆掉，門亦因火警救援而拆走，這些都需要一一裝回。「另外如果要啟動電梯，是需要有合資格的電梯維修商去維修和保養這部電梯，但原來的消防裝備合約和原來的電梯保養合約，保安服務合約其實已經完結」，因此需要重新找營辦商處理。

第三方面是契約相關問題，因現時宏福苑的大廈公契涵蓋了宏福苑八座樓，若日後只餘宏志閣一座樓，居民需要承擔日常的維修保養費用，但現時大廈公契沒法處理一座樓的費用。「水、電、燃氣喉管是由屋苑的範圍進入私家喉，如果只剩一座大廈，然後有新的地契，那就是說這些喉管，公家喉、私家喉需要重新設計，甚至可能需要重新鋪設。」

她還特別提到，當一座樓獨立成為一個屋苑的話，就要有單獨的公契，「大家都知道香港大廈的公契，是要該座物業所有業主同意簽名，所以屆時會怎樣？這是個很複雜的法律問題。」

麥美娟指香港從未有先例可參考，保守估計最

快需三四個月後，宏志閣居民才可以返回居住。局方並要確保購買公眾責任保險，包括電梯的保養、消防裝備的保養，還要有承辦商願意受保或提供服務和做保養，坦言很具挑戰。

### 賣樓居民最快今年第三季收錢

另一方面，財政司副司長黃偉綸及房屋局局長何永賢昨午出席立法會房屋事務委員會特別會議，解答議員提問時，黃偉綸指出若居民選擇現金收購方案，最快第三季內收到款項，而選擇「樓換樓」方案的居民，若其選購的新居屋單位超過兩年後才入伙，其間可繼續獲發租金補助。麥美娟補充指，為確保資源用得其所，只有接受政府補償方案的居民能獲得延長補助，政府會按他們的需要作適當延長。

議員梁進關注宏志閣居民情況。黃偉綸指，若宏志閣超過50%業主表達希望政府收購業權，政府可以與他們商討，但是否落實收購業權方案，或需修訂或制定另一法例，訂立另一條適當的門檻，而有關門檻需要符合對私有產權的保障，要小心處理。

議員陳曉峰關注若單位由多於一位業主持有，可否容許他們透過「樓換樓」，以補差價形式分開購買兩個單位。黃偉綸強調基本原則是「一戶換一戶」，但若住戶有特別情況，不會完全排除可能。

黃偉綸又表示，仍持有按揭的宏福苑業主數量不多，不足300個，而金管局已跟銀行初步商討，「假設選『樓換樓』的，將來新樓會成為目前按揭的抵押品。」他形容這一安排對銀行而言可獲得更優質的抵押品，對居民而言可繼續按原有標準供款，實現雙贏。



●專家指，儘管宏志閣(左)未受火災直接波及，但其管理與居住環境已不可避免地受到深遠影響。資料圖片



●財政司副司長黃偉綸指出，若居民選擇現金收購方案，最快第三季內收到款項。

香港文匯報記者黃艾力 攝



●民青局局長麥美娟估計，最快需三四個月後，宏志閣居民才有機會回去居住。

香港文匯報記者郭木又 攝

●立法會房屋事務委員會昨日舉行特別會議，討論宏福苑長遠居住安排及40億元的收購承讓額。香港文匯報記者黃艾力 攝



## 宏志閣恐淪「孤島」 專家憂管理費增逾倍

香港文匯報訊(記者 鍾靜雯)宏福苑八幢大廈中，宏志閣是唯一未被大火波及的，故未被納入政府的收購方案中。香港物業服務公司協會主席潘建良昨日接受香港文匯報訪問時表示，儘管宏志閣未受火災直接波及，但其管理與居住環境不可避免地受到深遠影響，將來若其餘七座大廈拆卸，唯一倖存的宏志閣將淪為「孤島」，包括停車場、道路網絡等原有公用設施的共享模式被打破，管理成本將

由宏志閣業主獨力承擔，粗略估算管理費或暴漲一倍以上，對業主構成經濟負擔。針對相關潛在風險，他希望政府繼續與宏志閣的業主保持溝通，妥善處理後續安排，讓全體居民盡快回復穩定生活。

### 居住環境影響居民生活

潘建良指出，宏志閣與其餘七幢大廈的管理與居住環境無法輕易分割，「比如，周邊環境大規模重

建及公園化規劃，宏志閣的物業價值、租務市場將面臨極大的不確定性。且在其餘七幢清拆及重建為公園的漫長過程內，施工噪音、粉塵污染、治安隱患等問題，將影響宏志閣居民的正常生活。」

他又特別提到，日後宏志閣或變成「孤島」，管理費或因此暴漲。「我粗略估計，假如本來(屋苑式)每月繳400元管理費，之後宏志閣變單棟大廈，無其他樓宇的住戶分攤管理成本，管理費有可能漲至1,000元左右。不過這個數字真的只是簡單舉例，並非確定結果。」

政府近年推出「聯廈聯管」試驗計劃，協助多座

單棟大廈共同聘用一間物業管理公司聯合管理，以攤分管理成本，但潘建良認為這計劃未必適用於宏志閣，「計劃僅適用於無業主立案法團、管理混亂的舊式三無大廈」，加上宏志閣周邊並無其他私人樓宇，且該樓單位數量充足，可獨立完成管理。

潘建良又指出，現行建築物管理、地契、市區重建等相關法例，未就屋苑部分樓宇受災拆卸、剩餘樓宇權益保障作出明確規範，導致宏志閣後續管理、費用分攤、設施歸屬等問題無法可依，容易引發長期糾紛。「其實宏志閣業主可以考慮爭取納入與其他七座相同的收購或換樓方案。」

## 濃煙熏宅獲義工修復 獨居婆婆：幸虧有關愛隊



●觀塘區廣德關愛隊探訪居民楊婆婆(右三)。香港文匯報記者北山彥 攝



●重新粉刷油漆後的楊婆婆家。香港文匯報記者北山彥 攝



●廣德關愛隊為楊婆婆修復受災的房子。受訪者供圖

香港文匯報訊(記者 盧慧穎、鄭治祖)據香港文匯報了解，民政事務總署今日(24日)發布2023年至2025年關愛隊的工作總結報告，市民可透過民政事務總署網站查閱有關報告，以進一步了解第一期關愛隊的服務成果。自關愛隊成立後，地區治理又增加了鏈接市民的一環，城市遭遇惡劣天氣、市民遇到突發事件，他們總能為市民提供支援。香港文匯報昨日訪問家中曾遭遇火警煙熏而一度無法在家居住的獨居長者，回想起當時的遭遇，她不禁感嘆「幸虧有關愛隊」。

### 牆壁熏黑傢具沾滿焦臭味

「我自己不懂得及時把門關好，煙就飄了過來，整個屋子都被熏黑了。」回想起2024年8月德田邨德隆樓那場火警，獨居的楊婆婆仍然心有餘悸。她住在起火單位的對面，當天濃煙席捲走廊並鑽入楊婆婆屋內，屋內牆壁被熏成灰黑，布料和傢具都沾滿焦味。冷氣機、櫃子等電器傢具幾乎全毀，廚房的瓷磚也受損，「太黑，即使開燈也看不清。」廣德關愛隊成員盧承依這樣形容第一次進門時的景象。

濃煙帶來的噓鼻與刺激令楊婆婆的眼睛不適、

口鼻受影響，她的心情也受到影響，「那段時間總是因火警而感到害怕。」楊婆婆說。

觀塘區議員、廣德關愛隊成員柯劍盛說：「楊婆婆是獨居長者，需要我們更多支援。」他們第一時間協調救護及醫院檢查，了解楊婆婆的身體狀況與後續安置；同時跨中心聯絡社工，確保緊急事務有序推进。

### 安排婆婆暫住安老院保持聯繫

為了讓楊婆婆暫時有安穩落腳之處，關愛隊迅速聯絡區內社福機構，安排她在紅磡的安老院暫住一個月。其間，關愛隊與楊婆婆保持密切聯繫，不僅關心她康復的進展，還實時同步房子修復的最新消息。

在修復方面，關愛隊和消防義工隊齊心協力，清走火災雜物、擦洗牆身、再由義工鬆油翻新。廣德關愛隊隊長鄭子亭憶述：「摸一下就滿手黑，打掃完周身都是煙味。」清潔工作持續進行了兩次，先徹底洗擦，再配合消防義工隊粉刷油漆，讓屋內逐步恢復明亮與整潔。

設備更換同樣是一場接力。冷氣機在火警中熔毀，夏末初秋的悶熱讓居住成為難題。消防義工

隊主動為她申請資源，送來新的冷氣機，關愛隊隨即聯絡師傅安裝。「從清潔到翻新，每一步都靠着政、商、民的配合與耐心。」柯劍盛說。

壞掉的燈更換了，門重新油漆、冷氣運轉、傢具也逐步更新，楊婆婆看着煥然一新的家，心存感激：「非常感謝關愛隊對我的幫助，如果沒有他們，我搬回家的日期都還是未知數。」

### 商場停電食肆停業 關愛隊派乾糧

關愛隊對長者的關懷不僅如此，2025年8月，德田廣場突發停電，商場食肆全部停擺。由於社區內多為獨居長者，平日依賴商場用餐，頓時失去膳食來源。關愛隊當天迅速在商場附近設立服務站並張貼告示，主動聯繫商場管理處了解停電成因與復電時間，將資訊即時向居民說明，安撫不安情緒。

為了應急，關愛隊即場派發乾糧、餅乾、即食麵等基本食品。其後不少長者反映「食幾餐麵包只係頂一頂」，團隊隨即啟動網絡，聯絡熟悉食堂，連續一星期每日提供熱飯，長者按需要到站點領取，確保基本膳食不中斷，直至商場全面恢復供電。

## 灣區傳媒獲紅磡海濱活動空間三年租期



●發展局公布，將前紅磡鐵路貨運碼頭的用地批予灣區傳媒作短期用途。資料圖片

香港文匯報訊 特區政府發展局昨日公布，將前紅磡鐵路貨運碼頭的用地批予灣區傳媒有限公司(母公司為紫荊文化(香港)集團有限公司)發展作為海濱活動空間的短期用途，標書建議約3年租期的租金133萬元。灣區傳媒將按經強化的場地管理條款發展、營運、管理和保養該活動空間並開放予訪客享用，包括碼頭超過一半面積劃為公眾休憩空間並設於沿海位置，讓訪客飽覽270度維港景色和天際線，亦將提供餐飲娛樂設施、文化藝術與科技融合的多功能表演場地，碼頭右邊水體的岸上用地則會發展成文創空間及寵物友善公園等，目標下月起分階段開放給公眾使用。

是次公開招標採取「雙信封制」，技術建議評分比重佔七成，價格建議佔三成，共接獲兩份標書。經評審人標者建議的活動和裝置內容、引入餐飲娛樂設施，以及夜間活動等後，最終由技術建議和價格建議總分最高的灣區傳媒有限公司中標。

### 設演展空間及寵物友善公園

灣區傳媒擬把碼頭用地打造為融合多元體驗的綜合性維多利亞港新景點。碼頭部分超過一半的面積將劃為公眾休憩空間；其餘用地將主要提供餐飲娛樂設施，包括在碼頭末端設置地標式的演展空間，提供文化藝術與科技融合的多功能表演場地，而碼頭右邊水體的岸上用地則會發展成文創空間及寵物友善公園。在用地安排藝術及科技展覽、市集、音樂及電影會、夜間無人機及光影表演等。該公司亦會優化碼頭用地的可達性，方便訪客前往。

碼頭用地總面積約1.8公頃，發展局在碼頭及附近紅磡海濱地帶用作長遠發展前，透過是次招標把碼頭活化為活動及公共空間。由政府負責的基本改善工程已大致完成，正逐步交予灣區傳媒開展準備工作。