

認清「原址重建」法律與現實局限 為自己和家人作出最務實選擇

聞正聲

特區政府早前公布了大埔宏福苑的長遠住宿方案，決定以溢價三成以上的價格收購受災七幢樓宇的業權，並提供「樓換樓」等多元選項。這份兼顧情理法的方案，有數據和專業團體的支持，是讓災民告別傷心地、展開新生活的黃金機會。雖然如此，部分業主對於由政府收購宏福苑單位的業權仍然十分猶豫，對推動「原址重建」始終抱有一絲的希望；其實，至今已有多名專業界別人士指出，「原址重建」在法律上或工程上都並不可行，無從推展。面對事關自身、甚至是下一代切身福祉的問題，宏福苑業主們就長遠住宿方案決定選擇的時候，應從客觀事實出發，接受政府收購業權這一個理智和合適的選項。

「原址重建」法律上並不可行

事實上，「原址重建」方案不單最耗時，而且在法律上並不可行，這已是不爭的事實。從法律角度看，宏福苑的公契於上世紀八十年代訂立，完全沒有列明重建的條款，測量師學會會長溫偉明早前已指出，要啟動重建，必須取得全體100%業主的同意。由於部分業主已在火災中罹難，相關單位的業權繼承又涉及大量複雜的法律程序，要得到「100%業主同意」根本是「不可能的任務」。

香港房屋經理學會前會長鄭玉琴早前接受訪問時亦指出，宏福苑在現行香港的法律框架下「無法重建、無法正常管理、無法釐清公用部分責任」；現時屋苑的業主立案法團雖已由土地審裁處頒令交由管理人接管，但該管理人的職權僅限善後、臨時管理與緊急處置，無權代表全體業主策劃或推動重建，因此「原址重建」並無法律基礎。

鄭玉琴進一步分析，《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（強拍）同樣不適用於宏福苑的情況，主因是業權分散及繼承權未明，實際上難達法定比例，形容在現有法制下，不管是推動局部或整體重建，均欠合法性與可操作性，且牽連公共安全、管理責任與保險等風險。

「原址重建」耗時最長 10年等待非理智選擇

至於從工程層面看，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，原址重建需時8年至10年，不符合居民盡快解決住房問題的需求，同時亦有很多方面，如建築設計等需要討論和諮詢，過程複雜，更難免會產生爭議，包括是否維持原本戶型面積、朝向等。

工程界立法會議員卜國明更直言，「原址重建」流程冗長、環節繁複，拆樓前須先完成業權

處理及相關調查工作，合計約需兩年；樓宇拆卸工程約需兩年；後續重建施工需4年至5年。各階段環環相扣、無法壓縮，整體需時9年以上，無法滿足居民「要快」的安置需求。9年或以上的等待，對業主而言並非一個理智的選擇。

火險賠償非平均派發 亦非用於重建

為了推動「原址重建」，坊間亦有人拋出「可用20億火險賠償作重建」的說法，這完全是對保險條款的誤解。香港保險業聯會行政總監劉佩玲已多次解釋，「火險」的核心作用是為受損樓宇提供修復資金，目標是將單位還原至災害發生前的狀況，而非將賠償額向業主直接平均分發。而「20億元賠償額」是「上限」，實際金額需根據專業估價的「重建費用」而定，費用不僅包括個別單位，也涵蓋公共空間的修復。

簡而言之，若小業主拒絕向政府出售業權，將來便須自行面對保險公司、處理法律程序、墊支巨額費用，而賠款額是否能達到20億元「上限」亦是未知之數。所謂的「20億元重建費用」，從來不是一個實際可用的數字。

財政司副司長黃偉倫已明言，政府方案在8月31日截止是嚴肅說法（未受大火波及的宏志閣例外），不可能無了期繼續。換言之，若業主堅拒政府方案，最終只會讓自己陷入漫長法律戰，既拿不到現時的優厚收購價，也無法改變樓宇已嚴重受損的事實，最終可能一無所有。

政府收購方案是最合理選擇

筆者明白，火災帶來的傷痛尚未癒合，居民心裏難免記掛着昔日的家園，此刻甚至不想多想其他事情。但業主們必須明了，雖然澆滅了的東西不可挽回，但若能好好把握當下的機

會，定可開創比現在更美好的未來；他們最需要的是一條明確、快捷、安全的出路，而非無止境的等待或爭拗。政府提出的收購價，無論是未補地價的每呎8,000元，還是已補地價的10,500元，均高於市場估價；政府亦同時提供「樓換樓」選項，特設銷售計劃的3,900個單位全部是一手單位；其中有2,000個單位由今年至2028年入伙，雖然與宏福苑面積相近的400多呎單位的數目較少（只有500個單位），但有不少是市區居屋或綠置居項目，包括啟德啟陽苑、九龍灣盛緻苑；至於預計最快可於2029年開始入伙的大埔頌雅路西居屋項目，則可提供1,500個面積全部貼近宏福苑的單位，為居民提供原區安置選項。這些項目能提供多個地點及單位面積，有足夠彈性供居民選擇，這份誠意與效率，應獲一眾業主的支持。

任何公共政策的制定，都應以大多數人的福祉為依歸。政府透過「一戶一社工」進行的全面問卷調查，收集了超過99%受災業主的意見，結果顯示，高達74%的業主（約1,458戶）考慮接受政府收購業權。

與其緣木求魚，不如務實向前。基於在現有法律框架下難以推進重建，加上火險賠償的額度及可作的用途存在極大的不確定性，故此在涉及宏福苑長遠住宿安排的問題上，秉持「少數服從多數」原則是重要的。接受政府的收購方案，對絕大多數業主而言，都是走出陰霾、積極開展新生活的寶貴機會，接受政府收購業權的安排，毫無疑問是最理性和恰當的選擇。



●財政司副司長黃偉倫向逾百名「解說專隊」成員進行培訓，讓成員了解方案細節，助解答居民可能提出的疑問。
何永賢Fb圖片

宏福居民：原址重建要等十年不可接受

多名經歷嚴重火災的宏福苑居民，對特區政府提出的收購業權方案反應正面，他們接受香港文匯報訪問時普遍表示會接受政府收購業權，對原址重建要等上十年，不可接受。其中宏昌閣業主梁先生滿意政府提供的過渡住房及應急生活資金，認為整體安排周到，他傾向選擇「樓換樓」方案，「因為擔心收到現金亦難在市場購入一手私樓，而我又熟悉北區生活環境，加上親友均在附近，故首選入住粉嶺百和路項目，期望能如願獲配心儀區域的單位。」

居於宏泰閣的莊女士認為，政府提出未補地價單位的收

購價為每平方呎8,000元屬可接受水平，按此計算其單位價值為超過330萬元。在政府提供的「特設銷售計劃」屋苑選項中，她對九龍灣及啟德的項目較有興趣，但認為抽中心儀單位如同「中六合彩」，估計最終可能獲派較偏遠的單位，因此傾向選擇接受現金補償，但若能換樓房源質素理想，亦會考慮以「樓換樓」形式出售業權。

另一名宏昌閣業主莊先生表示，對於政府的長遠安置方案，他傾向以「樓換樓」形式向政府出售業權，而他同樣心儀啟德區的單位，主要因為該區鄰近女兒工作地點，出行方便，他明確表示無意留在大埔區，因此從未考慮原址重建或於區內另覓居所。

●文：香港文匯報記者 吳健怡
攝：香港文匯報記者 萬霜靈



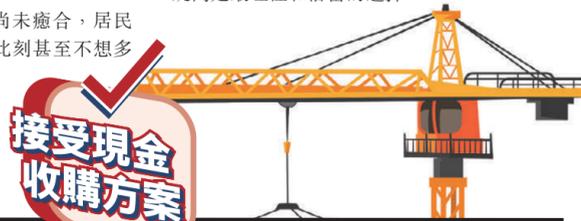
●梁先生



●莊女士



●莊先生



接受現金收購方案

選項一：收取現金自行作長遠居住安排

選項二：收取現金，透過政府「特設銷售計劃」購置新居屋或綠置居單位

房委會(2,000個單位)

(一)「綠置居2025」(跨區)

九龍灣盛緻苑：預計2026年第四季入伙

(二)「居屋2025」(跨區)

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| 錦田匯熙苑 預計2027年第三季入伙 | 東涌裕榮苑 預計2027年第三季入伙 |
| 屏山朗風苑 預計2028年第三季入伙 | 啟德啟陽苑 預計2028年第四季入伙 |

將軍澳影輝苑：預計2028年第四季入伙

(三)原區新發展項目

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 大埔頌雅路西選址第一期 預計最快2029/30年入伙(900個) | 大埔頌雅路西選址第二期 預計最快2030/31年入伙(600個) |
|-------------------------------------|-------------------------------------|

房協(400個單位)

| | |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| 粉嶺百和路項目(跨區) 預計2026年第四季入伙(100個) | 觀塘安達臣道項目(跨區) 預計2028年第一季入伙(300個) |
|-----------------------------------|------------------------------------|

樓換樓

在「樓換樓」安排下(即業主不選擇直接獲取收購金額)，如業主選擇的單位價格較收購金額(「可用金額」)高，需向房委會/房協額外補足差額；相反，若選擇的單位價格較「可用金額」低，業主可收取相關差額

| 業主獲得收購金額/可用金額(A) | 選購居屋單位售價(B)* | 差額(A-B) |
|--|---------------------------|------------|
| 原有單位實用面積(約467平方呎) × 建議收購價(未補價) (每平方呎8,000元) ↓ 374萬元 | 面積較小 389呎(1房) 278萬元 | 餘額 96萬元 |
| | 面積相若 463呎(2房) 324萬元 | 餘額 50萬元 |
| | 面積較大 488呎(2房) 453萬元 | 加付 79萬元 |

*以上例子僅作參考，單位售價視乎所選屋苑。註：宏福苑單位的實用面積介乎431~483平方呎

對政府收購業權初步意願 (回應: 1,975戶)

考慮接受 74%
不會接受 12%
未決定 14%

業主選擇政府收購業權方式 (回應: 1,458戶)

只會接受現金收購 20%
接受以現金或「樓換樓」方式收購 41%
只會接受以「樓換樓」方式收購 39%

考慮接受政府收購業權業主的安置選擇 (回應: 1,458戶)

在收取現金後，自行作長遠居住安排 19%
以新居屋或「綠置居」單位作長遠居所 81%

原址重建的業主

會考慮政府提供的其他選項，但同時考慮「原址重建」: 22%(431戶)
只會接受「原址重建」: 9%(183戶)

總結

不足一成受訪業主只接受「原址重建」
近75%受訪業主接受政府收購業權

註：特區政府透過「一戶一社工」收集意見