

倘宏志閣75%業主接納 政府將收購業權

價格和「樓換樓」安排等與其餘七座一致 6月底前須確認意向

大埔宏福苑宏志閣因本身未被大火直接波及，樓宇結構未損毀，此前一直未獲納入香港特區政府於今年2月公布的宏福苑火災受影響居民長遠安置方案之中。特區政府財政司副司長黃偉倫昨日指出，因應「解說專隊」過去成功接觸99%宏志閣業主，約77%人初步表示希望參與政府的長遠居住安排方案。政府決定，若最少75%的宏志閣業主在今年6月底或之前確認將其業權售予政府，目前為七座受災大樓提供的方案亦會開放予宏志閣業主申請，宏志閣共248個單位的估計總收購成本約是10億元。惟若最終少於75%的宏志閣業主簽署《買賣協議》，政府有權選擇不繼續進行有關收購。

● 香港文匯報記者 姬文風

目前約77%初步有意出售

黃偉倫表示，宏志閣雖然未被大火損毀，但不少業主對日後須面對種種複雜問題，而且充滿不確定性表示憂慮，包括難以估計何時可以遷回宏志閣居住，以及須處理地契及大廈公契的修訂，亦要另行聘用承建商及管理公司，並承擔相對高昂的維修費及可能大幅上升的管理費等。

他亦引述不少宏志閣業主表示，火災後存有心理陰影，不想搬回原來的住所居住；亦有業主擔心宏志閣物業價值會有所減損，而且未來如果要賣樓，買賣手續亦會面對不少難以克服的困難。

此外，宏志閣修葺工程複雜程度超乎預期，「現時該大廈約三分之二外牆尚未鋪砌紙皮石，加上要開闢緊急車輛通道，以及重修消防系統和中央石油氣系統、水電設施等，在今年內要完成所有工程、法律及採購程序，以及相關保險安排的機會極低。」

經考慮相關原則及審慎平衡各項因素後，政府決定以早前向餘下七座（A至G座）提出收購業權方案中的同一價格收購宏志閣業權，即以實用面積計算，未補價單位收購價每平方呎8,000元，已補價單位收購價每平方呎10,500元。整個安排與之前適用於A至G座的方案內容基本一致，包括為業主提供的多元選項，如現金收購方案、為宏福苑業主而設的「特設銷售計劃」、「樓換樓」安排。在出售業權後的兩年內，業主



● 政務司副司長卓永興、財政司副司長黃偉倫、房屋局局長何永賢及房屋局副秘書長章景星昨日就大埔宏福苑宏志閣的後續安排會見傳媒。香港文匯報記者曾興偉攝



● 特區政府決定，若最少75%的宏志閣業主在6月底或之前確認將其業權售予政府，目前提供予七座受災大樓的方案亦會開放予宏志閣。資料圖片

亦將符合「綠表資格」，可以在第二市場購買資助出售單位。

「在6月30日或之前，如果有不少於75%的宏志閣業主簽署『接受收購建議信件』，政府提出的長遠方案便會正式開放予宏志閣業主。反之，長遠方案將不會涵蓋宏志閣。」黃偉倫進一步解釋，在6月30日或之前簽署「接受收購建議信件」的宏志閣業主，可以第一批優先在「特設銷售計劃」下選購。至於未在6月30日或之前簽署「接受收購建議信件」，但之後決定出售業權的宏志閣業主，他們須在8月31日或之前簽署該信件。

10月中旬前簽買賣協議

最後，政府會安排接受收購的宏志閣業主，在10月15日或之前簽署相關《買賣協議》。房屋局的「解說專隊」即日起會接觸宏志閣各戶業主，清晰解說長遠方案的各項內容細節，並解答各項問題。

房屋局局長何永賢補充，「解說專隊」自3月2日開始已接觸到99%的A到G座居民，其中75%打算接受政府的收購建議，24%還在考慮當中，只有1%暫時不打算接受收購建議。宏志閣方面，有77%打算接受，14%暫時仍在考慮，9%目前不打算接受建議。

被問及75%的門檻如何界定，黃偉倫指，若四伙當中有三伙同意出售業權，相信已是相當高度的共識，此門檻有一定的合理性。若有業主堅持不出售其業權，黃偉倫表示，不排除在稍後階段通過立法手段收回餘下單位，「但我強調這是遲一階段的事，這刻我們專注於『你情我願』的方式……我們的收購價錢亦是遠高於宏福苑在受災前的價格，是有合理性的。」

議員讚安排「情理法」兼備 回應居民關切

香港文匯報訊（記者 鍾靜雯）多位立法會議員均支持政府今次安排。陳克勤表示，政府已充分考慮業主對復修所面對的各種憂慮，現時宏志閣已有77%居民初步同意將業權售予政府，充分反映主流意願。政府今次從善如流，迅速回應居民呼聲，將宏志閣納入收購方案，體現了「情理法」兼備的施政原則，亦彰顯特區政府對每一位居民的持續關懷。

提及政府安排簽署「接受收購建議信件」的截止時間，陳克勤認為約兩個月的時間其實足夠，因為不少宏志閣居民已有想法。他認為不宜再延遲，因關鍵是要讓宏志閣居民與其他七座的宏福苑居民同步推進，否則或會影響他們日後選擇市區、粉嶺或其他安置方案。陳克勤又提醒，若宏志閣最終願意出售業權的份額低於75%門檻，政府有權選擇不繼續進行有關收購，居民屆時或有機會面對更多棘手的問題，包括日常居住、管

理、水電等，挑戰恐怕很大。

黃國形容政府今次安排做得相當細緻，因為已初步訪問99%的居民，並獲超過七成半人接受，可見是居民較認可的方案。他也認為部分宏志閣居民會對搬回原址有心理陰影，認為今次的安排是順應民心。

陳振英表示，物業何時能恢復入住、未來管理費水平，以及大廈公契修訂等法律程序所衍生的時間與費用，目前都未有明確答案。因此，相較於讓居民繼續持有物業並承受各類不確定因素，政府收購方案在財務自由度及資金靈活運用上，均屬最穩健的選擇。業主可將物業資產轉化為自由運用的資金，迴避未來多項未知財務負擔與風險。

若勉強單獨保留 後續問題繁雜

霍啟剛指出，雖然宏志閣未被大火波及，但如

果勉強單獨保留，後續的維修、管理等方面問題及費用將繁多且複雜，可能還會影響其餘七幢受災樓宇的拆卸工程，將其納入收購計劃是最合適的做法。

鄧家彪認為，不少宏志閣居民向他反映返回居住面對的多種困難，包括心理壓力、大維修爛尾後續安排，其餘七座拆卸工程的影響、社區網絡殘缺等。如今政府處理宏志閣的方式是「情、理、法」兼備，充分體現「以人為本」精神。

經民聯表示，今次的方案特事特辦，在審慎運用公帑的同時，彰顯政府以人為本，充分回應宏志閣居民的關切，為居民提供明確的選項，有助他們擺脫火災陰影，盡快開展新生活，亦有利社區長遠規劃。經民聯希望政府加快推展收購及安置程序，簡化申請手續，為居民提供適切支援，協助盡早完成遷置，讓社區重回平穩有序。

宏志閣下月13日起再分批開放上樓

香港文匯報訊（記者 文森）香港特區政府昨日亦公布宏志閣居民再次返回單位執拾的詳情，可於5月13日至17日分批再次上樓執拾，會由低層做起，每個單位可讓4名居民一同進入，居民可於單位內逗留3小時。宏志閣居民上落是有升降機可用，其間可以多次上落。至於受火災影響的宏福苑A至G座，特區政府政務司副司長卓永興昨日確認將有第二輪上樓安排，希望在5月4日之後盡快公布細節。

安排升降機上落

卓永興昨日指出，宏志閣居民在去年12月初曾上樓執拾一次，當時容許2人上樓，執拾1.5小時。「我們很明白，宏志閣有需要再次上樓執拾其他物品。就此，我們會在宏福苑A至G座居民完成第一次上樓後，分批安排宏志閣居民上樓。」確實日子為5月13日至17日，第一天開放7個樓層，之後4天每天開放6個樓層。每天上午開放樓層的單數單位，即每層的1、3、5、7號室；下午開放雙數單位，即每層的2、4、6、8號室。

就有意見質疑目前A至G座上樓安排中，不開放升降機予居民使用。特區政府房屋局局長何永賢重申是安全考慮，「因為七座樓宇已受到火災，救火時亦用水滅火，當中產生很多蒸氣，而升降機有很多路軌、很多配件都是金屬，這些金屬配件的電纜或涉銹蝕、安全問題，居民安全我們一定很小心。」

房屋局發言人又澄清，就有傳聞指宏福苑大火後，有工人曾乘搭升降機到七座受災樓宇的單位進行工程，有關傳聞並不真確，亦沒有事實根據。



● 警務人員與民安隊隊員駐守樓層，全力支援上樓居民。



● 圖為社工陪同上樓居民進入屋苑。



● 消防和救護人員在樓層候命，為居民提供緊急和醫療服務。

宏志閣最新情況

解說專隊接觸99%業主

● 約77% 表達初步希望參與政府長遠居住安排方案

業主對日後面對種種複雜問題表示憂慮

- 難以估計何時遷回單位
- 要處理地契及大廈公契修訂
- 另聘承建商及管理公司
- 承擔高昂維修費及上升的管理費
- 火災後存有心理陰影
- 擔心物業價值減損
- 買賣手續面對難以克服的困難

收購宏志閣業權方案(與其他7座一致)

收購價按實用面積計算

未補價單位 每平方呎8,000元
已補價單位 每平方呎10,500元
全部單位均採用上述同一價格收購

- 若宏志閣業主接受收購方案，同意出售業權，須簽署「接受收購建議信件」正式確認意向
- 若6月30日或之前，有四分之三(75%)或以上宏志閣業主簽署正式確認出售業權意向，長遠居住安排方案會正式開放予宏志閣；反之，長遠方案將不會涵蓋該座

宏志閣業主注意事項

- 6月30日或之前簽署「接受收購建議信件」的宏志閣業主，可第一批優先在「特設銷售計劃」選購
- 未於6月30日或之前簽署「接受收購建議信件」、但之後決定出售業權的宏志閣業主，須於8月31日或之前簽署「接受收購建議信件」
- 會安排接受政府收購的宏志閣業主在10月15日或之前簽署《買賣協議》
- 政府與宏志閣業主簽署《買賣協議》時，會加入附帶條款，若最終少於四分之三(75%)宏志閣業主簽署《買賣協議》，政府有權選擇不繼續進行收購

資料來源：政府Facebook「添馬合」
整理：香港文匯報記者 姬文風

居民歡迎方案：會勸街坊「跟隊」

香港文匯報訊（記者 鍾靜雯）特區政府昨日公布宏志閣後續安排以回應居民訴求，以及宏志閣第二次上樓執拾的詳情。香港文匯報昨日訪問多位宏志閣居民，他們都對政府擴大收購範圍表示支持，認為這能長遠解決居住問題，亦期待日後可再次上樓。惟有居民同時指出，擔心收購意向最終會因個別業主的反對，導致無法達到75%的門檻，或令長遠安置方案再次陷入僵局，因此會在這段時間積極游說更多街坊「跟隊」，接受政府方案。

宏志閣長者住戶黃太昨日接受香港文匯報訪問時表示，她同層的四戶均支持政府收購方案，「安排合理，起碼我們與其他七棟樓的居民享有同等選擇權，非常公平。如果等其他居民選完才通知我們，我們會非常彷徨，現在還有足夠時間考慮，我一定會同意。」

收購價格方面，她亦認為相當合理，與之前七棟樓看齊，「雖然樓價上漲，但如果收購，宏志閣幾乎沒有市場價值，只能自住」，也是沒有太大意思。

憂方案若擱置 難承擔維修費

若政府最後因未達75%的門檻而擱置收購，黃太坦言不敢想像，「我們又沒有能力長期租屋，依靠退休金生活，只能被迫搬回去宏志閣居住。」她亦憂心重返昔日住所，日後維修與管理費不菲。

對此有同樣憂慮的宏志閣27樓住戶、七旬長者芳姐表示，若最後只剩宏志閣不拆，真的很麻煩，「所以我會盡量勸身邊的街坊跟隨大隊，不要留下來，因為根本住不下去。正對兩棟被燒得漆黑的樓宇，讓人害怕。日後整個屋苑的費用由一座樓分擔，一定會更貴，就像批發與零售的價差一樣，單棟樓的成本會很高。」

她又認為目前政府的安排優厚，並有足夠時間予居民考慮，收購價格亦屬合理，「火災前我們的單位每呎只有六千多元，當時買賣還要補地價，政府現在這個收購方案的條件已經很優待。」她亦提到，目前用政府的津貼租住私人樓宇，「租住的始終不是自己的家，所以希望政府盡快重新安置，讓居民重新有個安穩的家。」

至於政府安排宏志閣第二次上樓執拾，芳姐認為5月13日至17日的安排已經算快，「我們之前已上樓了一次，現在等其他樓宇輪流上樓後就排到我們，很合理。」