

合安估算宏志閣修葺費逾三千萬

需時9個月 涉及一系列複雜問題 議員：接受收購對居民更有利

宏福苑委任管理人合安管理有限公司早前委聘合資格承辦商及專業人士視察宏志閣，評估公共設施的狀況，並制定所需修葺範圍。昨日最新發布文件指出，初步估算宏志閣修復外牆、關鍵設施及相關通道工程的總費用，至少超過3,000萬港元，且預計工程需時至少9個月。多位具地產或城市規劃專業背景的立法會議員昨日接受香港文匯報訪問時表示，修葺宏志閣的難度並非只有價格高昂及工程時間長，還涉及如大廈公契、公契釐定、購買保險、管理費等一系列問題，絕不簡單，建議居民應權衡各方面因素，接受政府的收購方案，對居民較為有利。

●香港文匯報記者 鍾靜雯

文件指出，上一輪大維修未完成的外牆部分，當中約三分之二尚未進行防水及鋪設紙皮石工程。隨着雨季來臨，該部分存在滲水風險及安全隱患，需另行搭棚或使用吊船處理。至於已完成約三分之一的外牆工程，是否需要重做，仍有待進一步評估。

另鑑於宏福苑整體環境較以往有明顯變化，為符合消防規例並確保居民安全出入，需修建緊急車輛通道及有蓋行人通道。相關工程可能涉及私人土地業權，或需額外時間處理。

中東戰爭影響 後續費用料增

此外，宏志閣各項基礎設施亦需進行修復，包括消防及相關供水系統、將防火逃生通道的木窗更換為符合安全標準的窗戶、維修公共天線系統以恢復電視接收、清洗食水及鹹水缸，以及檢查公用喉管以確保安全等。經初步估算，上述工程總費用至少超過3,000多萬元。合安將於5月上旬舉行簡介會進行解說。

本身為資深規劃師的立法會議員林筱魯昨日向香港文匯報表示，目前合安僅完成初步評估，隨着日後工程進行，包括現有公共區域需先行清理，確保工程車輛與人員進場，相關作業或會產生額外成本。

此外，原有棚架難以繼續使用，須拆除重建，實際損耗與結構問題需現場詳查才能確認，而舊樓外牆裂縫、滲水等問題均需逐一檢視。加上往後業主對消防系統等設施會更為謹慎，相關項目也可能增加額外支出。加上項目

一旦有拖延，將直接推高工程造價，工資、物料與運輸成本持續上漲，加上中東戰爭或影響石油及建材價格等，後續費用極可能上升。

他又提到，樓宇是否適合居住需經專業評估，包括內部水電、煤氣等設施須逐項檢查是否安全，不能僅看屋宇結構與外表，相關工程技術難度與複雜性。假如居民意見無法統一，後續市場評估，如保險公司、銀行貸款評判，會面臨諸多變數，待政府援助階段結束後，都需業主自行應對這些問題。

因此，林筱魯表示理解部分居民對居所的感情，也尊重個人選擇，但建議居民應權衡各方面因素，理性看待這次收購方案。

收購價遠高於火災前市價

地產及建造界立法會議員黃浩明表示，上述3,000多萬元的維修費用，其中一項關鍵在於保險是否涵蓋。即便居民有能力支付，也會陷入放棄高價收購、又要「自掏腰包」維修的兩頭虧損局面，並不划算。

他又提到，因應現時已有多幢樓宇焚毀，原本由近2,000個單位分擔的管理及維修費用，將轉由剩餘200多戶承擔，居民負擔大幅增加。

相比之下，黃浩明認為政府目前給出的收購價極具誠意，遠高於樓宇未受火災影響時的市價。「宏志閣為40多年的舊樓，即便沒有火災，市場流通性與價值也較低，很難有人願意整幢收購翻新，很難再獲得如此優厚的報價。」他理解部分居民因情感因素不願出售，買賣本屬你情我願，但以地產市場專業角度來看，認為接受政府收購比較合理。

工程界立法會議員卜國明指出，目前初步估算修復費用約3,000萬元，但不排除會因工程延誤、通脹等因素，導致造價與建材成本進一步上漲。

他又提到，屋苑其餘七棟大樓已燒毀無法居住，拆樓工程期間將產生大量塵埃，環境惡劣，恐怕不是適合居住的空間。



●林筱魯表示，宏志閣現有公共區域需先行清理，相關作業或會產生額外成本。 資料圖片



●宏志閣首日開放讓居民上樓執拾，關愛隊人員協助居民搬運重物。 香港文匯報記者黃艾力攝



●居民黎先生對於能成功取回珍貴物品，表示滿意。 香港文匯報記者黃艾力攝



●關愛隊人員協助居民檢查物件。 香港文匯報記者黃艾力攝

黃偉綸：宏志閣收購門檻有彈性

香港文匯報訊（記者 張茗）香港特區政府昨日公布，若宏志閣75%或以上業主在6月30日或之前簽署「接受收購建議信件」，現時適用於宏福苑A至G座的長遠居住安排方案，亦將開放予宏志閣。財政司副司長黃偉綸昨日指出，75%的門檻合適，若最終的比例只差一點，但會視個別情況再定，「不會太絕情」，但同時指出有彈性但不會太大。民青局局長麥美娟昨日引述有居民反映，大火後對孩子造成很大的心理陰影，「經常在畫畫時畫到火」，強調政府是考慮到居民承受的壓力，而提出目前的長遠住屋安排建議。

新環境有助小孩克服心理陰影

黃偉綸昨日在電台節目上，被問及若最終只有74%業主同意，會否酌情處理。「其實任何線，如果你劃了一條線，總有線之上及線之下，這是必然的。如你劃低些在百分之74或73，在這一點上是沒有分別的。我舉例，如有業主朋友趕回來簽（收購建議信件），但人不在香港，不過飛機延誤了，如果真的差一個，是否都不考慮呢？我又不會說得這麼絕情。」惟他同時強調，須看個別情況，彈性將不會太大。

另一方面，政務司副司長卓永興、民政及青年事

務局局長麥美娟和社會福利署署長杜永恆昨日上午視察居民上樓情況後會見傳媒。麥美娟指出，宏志閣的住屋收購建議是因為考慮了很多居民的意願所作出的安排，因很多居民都向政府反映對大火有心理陰影，「譬如有一個年輕的爸爸，他說他的小朋友在大火後，經常在畫畫時畫到火，這對他小朋友造成的陰影很大，年輕的家長都不會想小朋友返回這個環境，都希望小朋友有一個新的環境。」

麥美娟又引述有街坊說，雖然其居所、座數沒事，「但是他鄰座的幾個鄰居、『麻將腳』可能在那處去世了，他們的陰影壓力都很大。」她深信政府提出的長遠住屋安排，將可以幫助居民展開新生活。

針對早前有宏昌閣居民返回單位後，發現屋內堆積不屬於自己的雜物。卓永興回應指，政府已即時聯絡住戶，會按其時間方便在未來日子再次安排上樓，以免因雜物堆積而減少執拾時間。有關部門會協助清理雜物，住戶表示了解。

他補充，同類情況亦涉及附近一些單位，有關部門已在邀約相關住戶，跟進處理。



●卓永興（右一）和麥美娟（右二）到首日開放的宏泰閣，勉勵駐守地下大堂的警員緊守崗位。



●初步估算宏志閣修復外牆、關鍵設施及相關通道工程的總費用，至少超過3,000萬港元。 資料圖片

港擬修例 關閉消防裝置須先獲批准

香港文匯報訊（記者 吳健怡）特區政府昨日提出修訂《消防條例》，包括關閉主要消防裝置須先獲消防處批准及引入定額罰款制度等，註冊承建商如要關閉主要消防裝置，由「事後通知」改為「事前把關」，並須提前至少3個工作天向消防處申請，由消防處巡查後決定是否批准。當發現主要消防裝置出現損壞而未能有效操作，要在24小時通知消防處，並按消防要求採取額外安全措施。政府將就今次修例徵詢立法會意見，之後展開一個月公眾諮詢，今年內向立法會提交草案。

建議引入定額罰款制度

針對罰則阻嚇力不足，若物管公司和處所佔用人等法定責任人未保持消防裝置時刻有效運作，建議由現時最高罰5萬元增至50萬元。又建議引入定額罰款制度，擬罰款為6,000元。消防處亦可移除構成即時或重大風險的「火警危險」並向物主追討費用，消防裝置承辦商不再「永久註冊」，建議須每五年續期。

消防處屋宇署巡查跟進存不足

另外，審計署昨日發表新一份審計報告，就消防處和屋宇署提升工業建築物消防安全



●註冊承建商如要關閉主要消防裝置，須提前至少3個工作天向消防處申請，由消防處巡查後決定是否批准。 資料圖片



●審計報告揭有129間迷你倉未遵從消除火警危險通知書。 香港文匯報記者萬靄靈攝

的工作進行審查，發現兩個部門在巡查、發出消防指示及跟進方面存在多項可改善之處。審計報告指出，截至2025年6月30日，在345幢沒有安裝自動花灑系統或只有部分位置設有花灑系統的目標工業建築物當中，有82幢（24%）消防處和屋宇署尚未巡查。至於已巡查的273幢目標工業建築物，有73幢（27%）是在兩部門巡查4個月後才發消防安全指示，更有一幢是在巡查後超過4個月仍未發出指示。

報告指《消防安全（工業建築物）條例》已生效超過5年，但就涉及公用部分的消防安全規定發出的消防安全指示的遵從比率竟

為0%，促請消防處需要留意擁有人提供或改善消防裝置的進度。

審計署又審查19間在2016至2021年期間首次接受巡查的目標迷你倉，發現有9間目標迷你倉由同一間公司營運，因處方未能成功送達通知書給負責人，在跟進巡查期間上了鎖，未能展開檢控行動。更有一宗個案是由於處方多年來「寄錯人」，以致未能採取進一步法律行動。

截至2025年6月30日，有129間目標迷你倉尚未遵從消除火警危險通知書或火警危險令，消防處未有就34間迷你倉的營運者展開任何檢控行動。

物監局被揭牌照續期監控不力

香港文匯報訊（記者 吳健怡）審計報告昨亦披露，物業管理業監管局的管理出現多項問題。其中根據《物業管理服務條例》，若持牌物管公司未能在指明期間申請續牌，物監局必須書面通知相關業主的組織。然而，審計署審查了5宗個案，留意到物監局完全沒有發出相關通知，有違法例規定。

同樣根據《物管條例》，物管公司及個人須在指明期限內申請續牌。審計署卻發現，在2020年8月至2025年4月的228宗物管公司續牌申請中，44%申請在指明期限後提出；在同期提出的4,518宗物管人牌續期申請中，有34%在指明期限後提出，當中1%更在牌照屆滿後，約1日至15個月才提出。報告強調需要加強監察牌照續期申請規定的遵從情況。此外，截至2025年4月30日，審計署發現物監局在已完成處理的2,206宗投訴中，有237宗處理時間超過6個月至約2.4年不等；另有投訴花3.8年仍在處理中。

未主動退還政府撥款

報告又指出，民政總署在2020年和2022年委託物監局負責執行政府防疫抗疫基金下的兩輪物管支援計劃，為合資格物業和其前線物管員工提供財政支援，齊心對抗2019年冠狀病毒病疫情。物監局共收到政府撥款約32.065億元，以執行兩輪物管支援計劃。審計署發現物監局2023至24年度經審核賬目顯示，物管支援計劃的撥款結餘為1.233億元。

審計署遂於2025年5月提出查詢，加上民政總署隨即向物監局發出繳款通知書，物監局才於同年6月4日和12日退還包括利息的1.237億元。報告特別提到，沒有文件記錄顯示在2023年2月後和審計署於2025年5月提出查詢前，民政總署和物監局曾討論關於物管支援計劃的餘額的安排。

審計署建議，當局應加強牌照續期監控，確保嚴格遵從法定通知要求，並訂明跟進缺失資料的時限，以及優化巡查機制，確保合規巡查涵蓋所有物管公司，並與民政總署建立數據配對機制以打擊無牌活動。