



# 香港房屋經理學會 The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988  
1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong  
2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

## News Clipping

Publication : Dot Dot News  
物管業：保留居住將衍生多重法律問題 宏志閣納入收購最實際  
Date : 24 February 2026  
Link : <https://www.dotdotnews.com/a/202602/24/AP699ce7bde4b0c32d4f699c6a.html>



點新聞 / 即時 / 港聞 / 物管業：保留居住將衍生多重法律問題 宏志閣納入收購最實際

## 物管業：保留居住將衍生多重法律問題 宏志閣納入收購最實際

2026.02.24 07:50



大埔宏志苑去年11月發生五級火警造成嚴重傷亡，政府近日就宏志苑七座大廈提出收購方案，並已普遍獲得業主支持，惟未被大火波及的宏志閣現仍暫不在收購收購範圍。

香港房屋經理學會前會長鄧玉琴接受《大公報》專訪時指出，宏志苑在現行法律處境下「無法重建、無法正常管理、無法釐清公用部分責任」。宏志苑未受影響的業主堅持繼續居住，將引發多層法律風險並令後續問題更複雜，建議宏志苑業主儘快達成共識，主動爭取納入整體收購，這是現實條件下最可行、對各方都好的路徑。

鄧玉琴表示，宏志苑共有1984個住宅單位，其中僅宏志閣248為未受災，其餘1736為不同程度受損，部分單位結構受破壞，宏志苑已不具備正常居住與應用條件，這是處理問題的現實前提。她指出，依據宏志苑大廈公契及《建築物管理條例》，如要重建必須召集全部1984名業主開會並獲全體同意，以推展重建與重建程序，但相關程序目前根本無法啟動，部分業主已離世，部分因其他原因無法親自處理事務，涉及遺產承辦、無權繼承與複雜委託等複雜問題，召集合法有效的業主大會難以召開，更遑論達到重建所需的法定同意門檻。

此外，鄧玉琴補充，宏志苑內部分單位已補地價、部分未補地價，涉及轉讓、處置、重建等均須通過多種同意，根據地庫條款及《房屋條例》（第283章），政府在專件中屬核心持份者。補地價屬公平公共與公共資產管理，在現行法例下，欠缺一個公平合法的機制讓全體業主作出有效集體決策，沒有政府同意，任何集體安排亦欠法律效力。







香港房屋經理學會

The Hong Kong Institute of Housing

1988年創會 Established in 1988

1997年按香港法例第507章成立 Incorporated in 1997 under Cap. 507, Law of Hong Kong

2020年物業管理業監管局認可專業團體 PMSA Recognised Professional Body in 2020

立法會房屋事務委員會昨日舉行特別會議，討論非福苑面現樓單位安排，多名議員關注如何解決未有納入收購計劃的舊樓。自由黨社會事務委員會主席劉國輝關注非福苑單位共有的百分比如何釐定。黃偉強表示，這非業主強逼政府收購無權可以討論，但強逼者確實方案者可能需視收訂或制定另一條法例，而福苑則訂立另一個適當的門檻，而有關門檻應符合對原有樓宇的保護，要小心處理。

據自由黨議員劉國輝認同政府的政策方向，但認為應釐清非福苑的處理門檻，建議政府主動諮詢業主召開大會，凝聚共識，避免非福苑住戶陷入迷茫無路。據劉國輝的因周中，新界西北區議員潘潔潔指出，現影響災區樓宇的重新發展應是迅速處理舊樓安排，收回土地條例的處理過程，並不適合目前情況運用。

陳煥榮：分拆公契複雜 無先例

現以反賣非福苑面現樓會議昨日見傳媒時表示，非福苑大廈公契沒有涵蓋應處理樓宇的條款須繳費用等條款，若日後其樓宇被收購後，由該樓獨立存在，或需是一份新的公契。她認為問題複雜，香港未有先例，不會信任挑戰。她又說，非福苑的消防設備合約、電梯保養合約及保安服務合約於非福苑的，現有新的高級商會提供服務，須經非福苑管理人的合約新商公司後會與向相關政府部門申報資料，須守估計需時3至4個月，才可讓非福苑面現樓返回單位。

(來源：大公報 記者：李麗妍)

標籤：[物業](#) [地產](#) [法律](#) [新聞](#) [分類](#)