



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 : HKTKWW

專訪/物業業：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.tkww.hk/epaper/view/newsDetail/2026000158650667008.html>



專訪/物業業：保留居住將衍生多重法律問題 宏志閣納入收購最實際

大公報 A1：要聞 2026-02-24

獨留宏志閣問題多

無法正常管理

- 無論北約維多利亞區住戶，或承辦局部或整幢樓層，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。

無法釐清公用部分責任

- 無法釐清界定宏志閣是否須承擔維修公用部分的管理與維修費用，亦無法釐清其單邊賠償。

難以居住

- 屋苑清拆及改建為公屋的屋架倒塌期間，施工噪音、粉塵污染、治安隱憂等問題，將嚴重影響居民生活。

▲ 有關物業界指出，單項保留宏志閣將面對多重法律與管理難題，一併納入收購方案更務實可行，需為宏志閣居民準備妥善安置措施。

▲ 蘇玉琴分析，保留宏志閣將產生更多法律問題，一併收購對各方都好。

大埔宏福苑去年11月發生五級火警成嚴重傷亡，政府近日就屋苑七座大廈提出收購方案，並已普遍獲相關業主接納，惟未被大火波及的宏志閣現時暫不在業權收購範圍。

香港房屋經理學會前會長鄭玉琴接受《大公報》專訪時指出，宏福苑在現行法律框架下「無法重建、無法正常管理、無法釐清公用部分責任」，若宏志閣未受影響的業主堅持繼續居住，將引發多重法律風險並令後續問題更複雜，建議宏志閣業主盡快達成共識，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。《大公報》記者李慧妍

鄭玉琴表示，宏福苑共有1984個住宅單位，其中僅宏志閣248戶未受損，其餘1736戶不同程度受損，部分單位結構受破壞，屋苑已不具備正常居住與使用條件，這是處理問題的現實前提。她指出，依據宏福苑大廈公契及《建築物管理條例》，如要重建必須召集全部1984戶業主開會並獲全體同意，以推展集資與重建程序。但相關程序當前根本無法啟動，部分業主已離世、部分因其他原因無法親自處理事務，涉及遺產承繼、業權確認與授權委託等複雜問題，致使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。

Copyright of the article(s) in this news clipping is owned by the relevant publisher(s). Reproduction and distribution of such article(s) without prior authorization is not allowed.

本新聞剪報文章之版權屬有關出版商所有。除獲授權外，不得複製及分發本文章。



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

此外，鄭玉琴補充，屋苑內部分單位已補地價、部分未補地價，涉及轉讓、處置、重建等均須獲房屋署同意。根據地契條款及《房屋條例》（第283章），政府在事件中屬核心持份者，補地價關乎公帑與公共資產管理。在現行法制下，欠缺一個公平合法的機制讓全體業主作出有效重建決議，沒有政府同意，任何重建安排亦欠法律效力。

分割屋苑公契近乎不可能

至於宏志閣能否獨立處理管理與居住，鄭玉琴認為亦屬法律困境。宏志閣雖未受損，仍屬宏福苑單一地契及統一大廈公契範圍，公用部分、土地權益與管理責任不可分割。現行法例與公契下，既無法清晰界定宏志閣是否須承擔整體公用部分的管理與維修費用，亦無法讓其單獨豁免。即便允許繼續居住，亦無法解決公用部分責任與管理權歸屬等核心問題。

她指出，業主法團雖現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，因此寄望由管理人帶動重建並無法律基礎。就其他可行路徑而言，《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（強拍）因業權分散及繼承未明，難達法定比例。市區重建局的機制亦不適用於災後處置，業主自發組織則受程序僵局所限。她形容，現行法制下無論允許部分業主返回居住，或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。

鄭玉琴提出，技術上唯一可行的方向，是由政府通過立法會制定專門法例，授權把宏福苑單一地契強制分割，將宏志閣248戶劃作獨立地段並重新簽發地契，餘下部分由政府依法處理。不過，即便完成土地分割，仍須同步修改原有大廈公契，若相關業主不同意，公契仍難以生效，措施依然寸步難行。

現法律框架下難正常管理

鄭玉琴強調，上述分析依據香港相關法例與正式文件，包括《建築物管理條例》（第344章）、《房屋條例》（第283章）、《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第545章）、宏福苑大廈公契與地契條款，以及土地審裁處命令與司法實務。總結而言，宏福苑個案在現行法律框架下難以推進重建與正常管理。只有透過政府主導的專門立法與土地強制分割方見曙光，但仍需克服業主意願與公契修改等多重門檻，屬本港少見且極具挑戰性的個案。

 讓大公报PDF版