



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
社評/勿讓宏志閣成「孤島」 可考慮一視同仁收購
Date : 24 February 2026
Link : <https://www.tkwk.hk/epaper/view/newsDetail/2026000140644519936.html>



社評/勿讓宏志閣成「孤島」 可考慮一視同仁收購

大公報 A2 : 社評 2026-02-24

宏福苑居民長遠居住安排方案日前出爐，政府將收購受火災影響的7座樓宇業權。因為宏福苑大火在香港歷史上前所未有，受影響居民眾多，政府秉持「情理法兼顧，並以情為先」原則，溢價收購業權，並提供多元選項，獲得社會各界和多數宏福苑居民的認同。按照方案，接受收購的業主最快9月可獲樓，第四季就可入伙。題首以盼早日安居的受災居民，終於看到開啟新生活的確定希望。

不過，宏福苑8座大樓中的宏志閣因未受嚴重破壞，248戶居民未被納入此次收購和「樓換樓」安排。但考慮到善後工作對香港社會的長遠影響，設身處地為所有居民利益着想，應將宏志閣居民一併納入安置方案，一體化解決長遠居住問題。

方案提出收購業權的7座樓宇，是針對特殊情況的特事特辦，也屬應恤安排。有一個前提是7座樓宇受損嚴重，不具備正常居住和使用的條件，單靠市場力量無法解決眾多居民的安居問題。在這種情況下，由政府收購業權，讓業主有條件另購面積相若的資助房屋單位，無疑是最快捷的做法，也體現政府擔當精神和民本情懷。

與其他7座樓宇情況唯一不同的是，宏志閣未受嚴重波及，經必要維修後仍可居住。初步調查也顯示，有六七成住戶願意返回居住。考慮到充分尊重私有產權、統一收購宏志閣業權的法律依據仍不足夠等因素，政府首批安置方案中未納入宏志閣，先集中處理其餘7座住戶安置問題，也是務實做法。但宏志閣也是宏福苑的一部分，宏志閣居民的長遠居住問題，也是受火災影響居民安置繞不過去的工作，亦不能延擱太久。248戶居民的安居問題不是小事，久拖不決會帶來更多問題，可能有損已經取得的善後工作成果，影響好不容易凝聚的社會共識。

其實比起其餘7座大廈，宏志閣的處理更加複雜。香港房屋經理學會上屆會長鄧玉琴在接受《大公報》專訪時表示，宏志閣長遠是否能夠繼續獨立存在，仍是一個法律困局。宏志閣雖然未嚴重受損，但它隸屬宏福苑單一地契和統一的大廈公契範圍，屋苑的公用部分、土地權益以及管理責任是不可分割的。就算允許這些業主繼續居住，但公用部分的管理、維修費用如何分擔，管理權歸屬能否分割，現有法律都無法解決。

業界人士也提到，目前唯一的技術性解決路徑，就是政府通過立法會制定專門法例進行土地產權分割。但即便如此，返回居住的居民仍將面臨修改大廈公契、與清拆工地長期共存，以及受災後物業價值可能大跌等諸多困境。任何一個問題處理不好，都可能引發新的矛盾和爭端，影響社會和諧穩定。

宏志閣居民的處境和訴求，當然在政府的考慮範圍之內。財政司副司長黃偉倫昨日在電台節目表示，若宏志閣過半數居民達成清晰共識，政府會考慮將收購範圍擴大。解說專隊亦會接觸宏志閣業主，了解他們的意願，強調不會就宏志閣達成共識的時間設期限。

如果設身處地考慮宏志閣居民實際情況，其實可考慮一併納入收購業權加「樓換樓」的安置方案，一體化解決他們的長遠居住問題。因為他們與其他宏福苑居民面臨幾乎相同的生活處境，也面臨幾乎一樣的法律困境，不應讓他們成為「孤島」。另外需要增加數億元公帑開支，如果能換來受影響居民的長遠安居和香港社會的整體利益，相信也會得到社會各界理解支持。

目前，安置方案仍在政策解說和立法會討論階段，所需公帑開支也要列入財政預算案一併審議，現在修改和擴大適用範圍，也還來得及。

讀大公報PDF版