



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  
維港觀瀾/情理兼備解宏志閣困局 七成半門檻顯尊重與承擔\董光羽  
Date : 29 April 2026  
Link : <https://www.tkww.hk/epaper/view/newsDetail/2049198230717206528.html>



### 維港觀瀾/情理兼備解宏志閣困局 七成半門檻顯尊重與承擔\董光羽

大公報 A12 : 評論 2026-04-29

政府早前向大埔宏福苑七幢受災樓宇提出情理兼備的收購方案，協助受災業主重獲新居過正常生活。至於沒有被波及的宏志閣，在必須尊重私有產權的前提下，當時未被納入收購範圍。隨後，房屋局「解說專隊」成功接觸逾九成宏志閣業主，當中有77%初步表示希望將業權售予政府，特區政府掌握意願後昨日正式宣布，若有四分之三（即75%）或以上宏志閣業主在限期前接受收購，適用於宏福苑其餘七幢的收購方案亦會開放予宏志閣。今次的安排，充分平衡了對私有產權和業主意願的尊重，是特區政府施政「以情為先」和打破桎梏的另一次具體展現。

#### 業主有充足時間考慮政府方案

政府今次為宏志閣提出的後續安排，是至少75%業主在6月30日或之前簽署「接受收購建議信件」，確認將業權售予政府的意向，好讓原本適用於其餘七幢受災樓宇的收購方案同時開放予宏志閣。這個門檻是經過研判，確保政府收購具備足夠的民意授權與合理性；宏志閣的情況與其餘七幢不同，政府必須審慎行事，透過設定明確的共識比例，避免了只有零星收回單位所衍生的種種問題，確保在大多數業主自願出售的情況下，政府才會開始介入，讓業主自己選擇未來。

必須強調的是，政府早前公布的收購方案，條件已屬非常優厚：以實用面積計算，未補地價單位的收購價為每平方呎8000元，已補地價單位則為每平方呎10500元。相比起火災前宏福苑未補價單位每平方呎約6000元、已補價單位每平方呎約8000元，政府的收購價較市價高出30%；此外，方案還提供多元選項，包括現金收購、透過「特設銷售計劃」購買全新資助出售單位、樓換樓安排，以及出售後兩年內享有綠表資格等，是一套既保障業主財產價值，又提供安居出路的完整方案。測量師學會的專家早已指出，收購價足以讓業主在同區購入面積相若的資助出售單位。

#### 修葺工程複雜 年內難以完成

另一點值得宏志閣業主注意的是，雖然該廈結構未受火災直接破壞，但其實際居住條件遠非理想。資料顯示，該廈約三分之二外牆尚未鋪砌紙皮石，加上需要開闢緊急車輛通道、重修消防系統、中央石油氣、水電等設施，整體工程最少需時九個月，而由於涉及法律程序、採購及保險安排等，今年內完成所有工程的機會可說極微。換言之，即使業主選擇遷回，也將面對漫長的施工期，居住環境持續受影響。

#### 宏志閣確已不再適合居住

再者，專家早前已分析，宏志閣獨立存在，將衍生大量難以解決的法律與管理問題。香港房屋經理學會前會長鄭玉琴指出，宏福苑屬於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，若宏志閣單獨保留，業主必須自行處理地契及公契修訂、另聘管理公司，並承擔高昂的維修費與大幅上升的管理費。更嚴重的是，現行法律框架下，既無法清晰界定宏志閣是否須分擔整體公用部分的維修費用，亦無法讓其單獨豁免。即使政府嘗試透過立法分割地契，仍需面對公契修改與業主同意等重重難關；也就是說，宏志閣繼續保留居住，在法律、管理、財政上都幾乎不可行。

#### 居民不願重返傷心地

不過說到底，宏志閣業主們對出售業權與否，始終最有發言權。宏志閣業主陳先生接受傳媒訪問時直言，災後大維修工程停滯，重新入住需重組法團，聘請承建商重啟維修，「一邊捱噪音，還要封窗。」除了大維修費用，業主還需承擔單幢大廈管理費，縱使補地價後單位也會因曾受災而難以出租或出售。

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

另一名宏志閣業主王太透露，自己災後時常做噩夢，不敢返回宏志閣，直言已沒辦法遷回，又引述很多長者對災場有忌諱。她續指，宏志閣已沒有市場價值，單位已屬「負資產」，強調不希望將「爛攤子」留給未成年女兒。這些業主的心聲反映出，對居民而言，繼續留在宏志閣並非真正意義上的「回家」，而是陷入另一場無止境的困局。

除了宏志閣的收購安排，政府亦公布5月13日至17日共五天分批讓宏志閣居民再次返回單位執拾，執筆之時，政務司副司長卓永興亦確認，另外七幢受災大廈的業主都有第二次上樓的安排。宏福苑火災的各項善後工作，充分顯示特區政府「以情為先」的施政溫度，特別是宏志閣的收購安排，既沒有強迫任何業主，也沒有放棄應有的支援責任，如財政司副司長黃偉綸所言，稱得上是「你情我願」。對於宏志閣業主而言，接受收購不僅是經濟和現實上最理性的選擇，也是情感上讓生活重回正軌的最優安排；筆者衷心呼籲宏志閣業主積極響應，在6月30日前簽署接受收購信件，為自己和家人重塑一個穩定、安心、可預期的未來。時事評論員

 [讀大公報PDF版面](#)

香港大公文匯傳媒集團有限公司版權所有  
© 1997-2026 WWW.TKWV.HK LIMITED.

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。