



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 : HK01
裘言真 | 「原址重建」路不通 政府方案是出路 業主勿再蹉跎
Date : 29 May 2026
Link : https://www.hk01.com/01_論壇/60354854/裘言真-原址重建-路不通-政府方案是出路-業主勿再蹉跎

[不通-政府方案是出路-業主勿再蹉跎](#)



港聞 娛樂 酒店優惠碼 即時 熱榜 國際 中國 科技 生活 體育 經濟 01深圳 更多

觀點 / 01論壇

裘言真 | 「原址重建」路不通 政府方案是出路 業主勿再蹉跎

撰文：01論壇
出版：2026-05-29 16:23 更新：2026-05-29 16:27



來稿作者：裘言真

特區政府早前根據大埔宏福苑各業主的主流意向，提出合理的業權收購方案，並向全體業主發出「收購建議信件」，有序推進宏福苑長遠居住安排。日前，部分業主率先到訪樂富房委會客戶服務中心，了解可供選購的居屋項目詳情；政府跨部門「解說專隊」亦有陪同部分業主，實地考察兩個新屋苑外圍，認識周邊的生活環境和社區配套。自公布收購方案以來，政府一直密切跟進業主們的需要，收購價亦較市價高出三分之一，各業主實在不應蹉跎，立即行動讓自己和家人的生活可以盡快重回正軌。

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

由政府收購業權是主流意見

觀乎近日的媒體報道，不少都引述宏福苑居民表示「有信心（達到75%門檻），我的朋友都很支持『特設銷售計劃』」、「如果過幾年想出售宏志閣單位，可能也賣不出去，所以我堅決要賣的」、「應該都是傾向『樓換樓』，這是最簡單的一個辦法」……居民到訪房委會客戶服務中心後的真實心聲，最具說服力，也最能說明實況。事實上，出售業權予政府，一直都是宏福苑業主間的主流意見，政府今年年初透過「一戶一社工」收集受影響業主對不同長遠居住安排的初步意願，最終收到1,975戶（佔超過99%）業主提交的意見。結果顯示，超過七成（約74%、1,458戶）表示會考慮接受政府向他們收購業權。



5月27日，大馬志福苑大火受災居民再上樓收拾。（網子錄攝）

為了滿足宏福苑業主的需要和體現「以情為先」的方針，政府提出的收購方案可謂非常優厚：未補地價的單位，每平方呎8,000元；已補地價的單位，每平方呎10,500元，都較香港測量師學會根據宏福苑災前市場成交價估算高出約三分之一。另外，方案除了適用於七座受災樓宇，亦適用於未受大火波及的宏志閣，條件是在6月30日或之前，有75%或以上業主簽署「接受收購建議信件」。



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

多元配套助業主置業安居

此外，政府除了出價可觀外，亦向宏福苑業主提供極具彈性的特別選項：業主可向政府出售業權，待收取收購金額後自行用於長遠居住安排；業主亦可選擇先收取現金，然後透過政府為宏福苑業主而設的「特設銷售計劃」，購買新居屋或綠置居項目的單位，可選擇的屋苑包括：九龍灣、啟德、觀塘、將軍澳、錦田、屏山、東涌和大埔等地區的房屋項目，選址優質，各適其適。另外，為了協助部分並不想處理大量金錢的業主，政府亦提供「樓換樓」選項，讓業主們購買指定的資助單位，並按「多除少補」方式處理差額。

隨着6月30日這個宏福苑業主出售業權的首個重要日期將至，近日網上網下有愈來愈多重提「原址重建」的「報道」。然而，所謂的「原址重建」，由始至終都不是切實可行的建議，政府和專家們已先後多次解釋，「原址重建」需時過長，而且法律上是否可行亦成疑問，在法律和工程層面「雙不通」下，絕不是刻下可行的方案。

「原址重建」從法律及工程角度均不可行

從法律角度看，宏福苑的公契於上世紀八十年代訂立，完全沒有列明重建的條款。測量師學會會長溫偉明早已明確指出，要啟動重建，必須取得全體100%業主的同意，單是這一點已是「不可能的任務」。香港房屋經理學會前會長鄭玉琴亦解釋，在現有法律框架下，宏福苑面臨「無法重建、無法正常管理、無法釐清公用部分責任」的「三無」困局。



5月27日：大埔宏福苑大火受災居民再上樓執拾，有單位窗戶貼上「伴我成長」、「多謝你」、「宏福苑」標語。
(樂子錄攝)



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

至於工程層面，政府早前表示「原址重建」需時可能長達9至10年，最早也要到2035或2036年才能入伙，各項工程環環相扣，時間難以大幅壓縮。香港工程師學會前會長、土地及建設諮詢委員會前主席黃澤恩亦指出，原址重建不符合居民希望盡快解決住屋問題的需求，加上如建築設計等需要討論和諮詢，過程複雜，更難免會產生爭議。

把握機會作出最明智選擇

筆者深信，絕大部分宏福苑業主都希望盡快解決業權的相關問題，展開安居、安家的個人生活新篇章。為了達成絕大部分宏福苑業主的心願，除了特區政府，社會各界對宏福苑業主的支援其實從未停止；為減輕業主相關法律開支，東華三院亦特別從「大埔宏福苑事故愛心捐款」撥出港幣1,000萬元，並正式委託「香港與內地法律專業聯合會」、「亞非法協香港區域仲裁中心」及「國際青年法律交流聯會」三個律師團隊為有需要的業主處理買賣協議及轉讓手續的法律開支，查詢數字早已突破1,000宗，顯示居民對法律支援的需求殷切。

政府提出的收購方案，在法、在情、在理，無疑都是值得宏福苑業主接納的方案，業主們不可輕信那些不負責任地呼籲他們堅持「原址重建」的靡靡之音。業主們和他們的家人，永遠都是今次事件中最直接受影響的一群，既然政府的收購方案合理，「原址重建」又只是遙不可及的海市蜃樓，業主們應把握在6月30日前、以最理性的態度，作出最有利自己未來的理智選擇。

作者筆名裘言真，是時事評論員。

文章僅屬作者意見，不代表香港01立場。

01論壇歡迎投稿。請電郵至01view@hk01.com，附上作者真實姓名、自我簡介及聯絡方法。若不適用，恕不另行通知。香港01保留最終編輯權。