

港商時評

早定安置方案 早開啓新生活

農曆新年長假期結束之際，政府馬不停蹄，周末公布了大埔宏福苑火災後長遠居住安排方案，涵蓋以收購業權、樓換樓，及選購指定資助房屋的選項。方案情理法兼備，並以情為先，按居民意願提供多元選項，又秉持善用公共資源原則。正如應急住宿安排工作組組長、財政司副司長黃偉倫昨日所言，方案對大家都有好處。當局以最快速度訂出善後安排，體現施政以民為本，特事特辦，居民早日定下安置選項，當可早日復常開展新生活。

安置方案「由下而上」制訂，先收集居民意願，以情為先，再考慮實際情況，兼顧法理，進行了大量的工作，才訂出多元選項來，既非閉門造車，亦沒有一刀切，以確保充分回應不同住戶所需。調查得到1975戶即99%的回應，當中有一項長遠安置原則獲得凌駕性贊同，就是逾八成認為安排速度要快；因此，政府也快馬加鞭，在收集意願後一個月左右就給出方案來。方案在照顧居民所想的大前提下，亦顧及了法理及可行性。鑒於只會接受原址重建者不足一成，實質戶數少，加上等候時間或需十年，所以重建屋苑實不切實際；反之，高近四分之三表示考慮接受政府收購，其中傾向只接受現金、只接受樓換樓，以及兩者皆可的比率同樣不少，分別為兩成、四成、四成，故安置方案便一併涵蓋相關選項，好為居民提供彈性選擇。

查樓換樓的傾向裏，各個指定資助房屋均各有所好；當局撥出多個項目以供選擇，也很好照顧了居民的多元意願。最多住戶鍾情啟德的居屋項目，其次是九龍灣的綠置居項目，各佔850多戶和600餘戶，數字均多於大埔原址重建或原區重置，另外將軍澳、錦田、東涌、屏山的居屋項目亦共有逾400戶感興趣。可見，局限於原址重建或原區重建的框框，誠不符以居民意願為先的原則。

為了提供更大彈性及更好照顧居民意願，政府提高現金收購的金額，由原來收集意願時所提未補地價和已補地價分別為每呎6000元和8000元，增至分別為8000元和10500元，局方表示這能夠讓受災家庭基本上有能力重置長遠居所。畢竟，考慮到重置安排本來極為複雜，如行政長官李家超早前便提到存在三大問題和挑戰，即如何一致性處理不同家庭的需求分歧，保險賠償不確定性和相關的法律問題，以及業權責任和法律爭拗會否帶來長時間延誤解決的風險等；更大程度地收購最多業權，包括透過提高收購金額來爭取實現，既有利於得到更多居民的共識，當局表示保險賠款亦可交由政府接手，也可更有效地處理權責法律問題。即使支持收購業權和樓換樓的住戶已經高近四分之三，但最理想無疑是取得更進一步的共識，從而更實事求是地做好善後安置。

大埔宏福苑居民的最大共識，乃是盡最快速度解決長遠安置問題，並建基於此透過現金收購及樓換樓來實現。現在政府已據此訂出方案，包括提高了收購價；一眾居民亦宜早日在方案裏多元彈性兼可行有好處的選項中，揀選最適合自己的安排，並與其他居民一起，趁新一年來臨積極迎接新生活。

香港商報評論員 李哲

讓宏福苑居民盡快安居

何子文

港事講場

特區政府公布大埔宏福苑的長遠居住安排方案，為受影響業主提出了一條重建家園之路。政府提出收購受火災影響的7座大廈，並向未補價單位業主，提供實用面積每呎8000元收購，已補地價單位則每呎10500元收購，預計收購價涉及金額達65億元，居民可收取現金或作「樓換樓」。政府並表示不會在原址發展住宅，原址可做公園，或大埔或新界東需要的社區設施之用。

安置方案法理情兼備

面對宏福苑7座樓宇結構嚴重受損，不論是修復或原址重建都不符合成本效益，也不具有可行性，政府現時提出的方案，法理情兼備，既尊重居民的業權，亦提供現金收購業權、「樓換樓」、優先選購資助房屋等一系列選項，讓居民「有得揀」。更重要的是，政府的方案能夠最快解決到居民的安居需要，最能避免各種法律爭議，也最能平衡各界利益，方案，體現政府對居民的關顧，值得各界支持和

肯定。固然，眾口難調，沒有一個方案可以令居民完全滿意，但現時方案「有得揀」，又可以盡快讓居民安居，無疑是最合適合理的方案，外界不應再生枝節，拋出一些不切實際的建議，只會令居民更加安居無期。

特區政府提出的收購價，較測量師學會早前的估算高出約三成，居民因為火災而痛失家園，生活面臨重大困難，值得社會理解與支持。政府此舉明顯是一種帶有恩恤性質的社會援助，在法理之外，加上人情的關懷，讓居民有能力在市場上覓得安身之所，體現政府對居民的照顧。

調查顯示居民的主流意見都希望由政府統一收購業權，並提供不同的安置方案供居民選擇。現在政府的方案正是綜合考慮了居民的意願和訴求，接受現金收購的業主，可自行置業，彈性最大，亦能最快重新出發。若不想處理大額現金，則可選擇「樓換樓」，讓居民有機會在原區或鄰近區域重置家園。

多元化的方案既照顧到不同家庭的需要，避免「一刀切」，真正讓業主「有得揀」，而且彈性與效率兼備，是最快解決居民需要

的方案，也是最符合主流民意的方案。居民的安置問題、宏福苑的處理問題迫在眉睫，不可能無了期的討論，也不可能因為個別居民的偏好，而令到安置計劃一拖再拖。原址重建之所以不被接納，並非是一些陰謀論所指的什麼「強搶民產」、「另建豪宅」，而是該方案從可行性、合理性和迫切性考慮都難以採納，居民等不及漫長的重建時間，社會也要顧及重建的成本效益，現在明確原址重建不可行，並表明原址不會起樓而是作為公共設施之用，有力地駁斥了種種陰謀之論，也令各界聚焦可行方案。

由政府統一收購業權，可直接省去產權確認、保險理賠、業主表決等一系列複雜法律程序，大幅縮短安置周期，讓受災居民早日擺脫過渡安置的不穩定生活。在政府統一收回業權之後，再為居民提出不同安置方案，也充分顧及了居民的不同意願和考慮，讓他們可以選擇最合適的方案。當然，一些居民有不同意見也可以表達，但處理重建安置是全社會的事，任何方案都需要兼顧各方的考慮和利益。

金馬獻瑞呈吉祥 高價賣地有啓示

山西省港區政協常委及召集人、香港福建社團聯會常務副主席 蔡志忠

名家指點



踏入馬年，祝各位讀者吉祥如意，馬到成功，馬上發財！日前嘉里建設以13.84億元奪得筲箕灣東大街「蚊型地」，比市場估值溢價約一成半至兩成，每平方呎樓面地價約9343元，創近3年多住宅官地新高。預料日後開售實用呎價約2.2萬至2.5萬元水平，屬港島中小型高質住宅常見高價區間。今次高價賣地給市場帶來甚麼啓示？市區優質地皮，即使是細規模的土地，仍然有相當強的發展商願意以溢價競投，他們對後市的樂觀預期，比大家近日感受到的成交氣氛要強得多，也反映發展商對港島中小型單位去貨能力非常有信心。

今次賣地反應踴躍，共收到8份標書，來自多間大型發展商，反映買地意欲回來了。發展商肯以高於估值上限投標，對政府之後推售港島及傳統市區地皮打了強心針，特別是罕有的赤柱、其他優質海景或

豪宅地等。若港府趁氣氛回暖加快推豪宅及市區靚地，可在不過度增加大量普通供應單位的前提下，提升地價收入，改善財政，亦可重設市場「標桿價」。

樓市已經重回上升軌道

香港樓市為何有如此吸引力？是因為地產業一直是香港經濟支柱，不僅為港府庫房貢獻大量財政收入，更長期提供超過50萬人的工作崗位，等於有約150萬港人依靠此行業維持生計。香港樓市的功能更像新加坡、迪拜、東京或紐約等國際城市，可以說在這些城市的GDP中地產業佔了重要的一部分。跟內地城市不一樣，早年內地政府以發展土地財政為主要收入來源，使供應過剩，近年來人口又增速緩慢，除個別大城市仍有剛性需求外，幾乎所有內地城市樓房都消化不了，據開要完全去掉這些庫存，需要很多年時間。

反觀香港，每年住宅單位供應大概只在1.5萬至1.8萬個左右，是長期處於供不應求局面，加上有實際租金回報支持，因此吸引用家、投資者青睞。然而，香港樓市未來走

勢，仍然是極度爭議的話題。去年有最受市場歡迎的末日退休教授，其高唱樓價大跌七成的言論猶在耳邊；甚至有人形容樓市是迴光返照，呼籲業主們把握這次出現逃生門的機會，盡快沽貨離場。究竟樓市是迴光返照，還是進入直路、重回升軌？

筆者預測樓市已經重回上升軌道。市場普遍認為樓市是有周期性的，比如需要7年才可以完成一個下跌周期。可是這個計算方法有些不一樣，筆者認為2019年香港經濟已經開始轉差，社會動亂和新冠疫情持續折磨香港近4年，嚴重損害香港經濟，疫情直至2022年底才結束，怎會不影響樓價？至於為何2021年樓價仍在高位，那是因為市場缺乏交投，沒有成交就沒有低價產生，之後幾年樓價大跌三成，正正反映了之前經濟不景氣帶來的跌幅。今天，我們應該如何重新認識香港樓市，首先必須認同香港是國際大都市，擁有「一國兩制」獨特優勢，樓市自然應該與國際都市作比較；其次香港地產是一個供應與需求、經濟流通和產業鏈，以及金融穩定的市場，是對香港有重大貢獻的行業。

恭賀春釐



- 易選財務有限公司 Jason Chan 全體同仁祝賀
- 百德匯企業顧問 Daniel Wong 全體同仁祝賀
- 易見智能 全體同仁祝賀
- LOL Credit Limited
- 東風信貸有限公司 全體同仁祝賀
- 信貸站 Credit Station Limited 全體同仁祝賀
- 貫通投資有限公司 全體同仁祝賀

致意

恭祝全港市民
馬到功成 身體健康
心想事成 萬事如意

姚逸華律師事務所

致意

恭賀春釐

雷鄭會計師事務所

致意

恭賀春釐

- 許士芬研究所
- 士昌置業有限公司
- 鼎峰有限公司

致意