

2026 年 2 月 23 日

討論文件

立法會房屋事務委員會

大埔宏福苑居民的長遠居住安排

目的

本文件旨在介紹政府就大埔宏福苑居民的長遠居住安排方案，以及徵求委員支持就推展該方案開立一筆為數 40 億元的新承擔額。

背景

2. 政府十分重視大埔宏福苑居民的長遠居住安排，並持續為受影響家庭提供適切協助。就受影響家庭的長遠居住安排，每一戶都有不同的想法，社會亦意見紛紜。「應急住宿安排工作組」在 2026 年 1 月，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，作為政府下一步後續工作的參考¹。

3. 至今，1 975 戶（超過 99%）已提交意見。根據收集到的意見，絕大部分業主（83%）期望政府從速處理長遠居住安排，有相當高比例的業主（74%）表示會考慮接受政府向他們收購業權，亦有業主表示要考慮實質的收購價。有關初步意願的細節見附件一。

¹ 當時我們強調居民就問卷的回應，絕不代表亦不會影響他們就長遠方案所作的最終決定。

宏福苑七座受災樓宇整體狀況

4. 宏福苑火災波及範圍非常廣泛，七座受災樓宇（A 至 G 座）²持續暴露於大火，因此受到不同程度損毀。

5. 房屋局獨立審查組在香港大學專家團隊協助下於七座受災樓宇中進行結構勘察，主要確定大樓是否有即時倒塌的危險。儘管結構評估顯示建築物沒有即時倒塌危險，但樓宇外牆、單位內的牆身、橫樑及樓面板等，都因高溫火災產生出現不同程度弱化及潛在的結構損毀。樓宇中的混凝土當受到長時間高溫大火加熱，再因滅火灌救快速冷卻，產生大量微裂縫，導致抗壓強度降低，亦會破壞與鋼筋之間的黏合性，造成不可逆轉的「內傷」；其他功能（包括防止外牆滲水、防止鋼筋日久生鏽、窗戶的鞏固性）亦遭破壞。

6. 此外，單位內外的電力、供水及煤氣等設施，以及公用地方的消防、升降機及電訊系統等亦已損壞，必須全面重置才能符合《建築物條例》及其他相關法例下對住宅樓宇的要求。一般大維修難以處理，業主亦須承擔非常大的風險和難以估算的高昂費用。樓宇難以合理地或以合乎成本效益的方法復修，以確保其功能、長遠安全及耐久性，並完全符合相關法例的要求。因此，七座曾受火波及的樓宇最終需要全部拆卸。

長遠居住安排方案

7. 政府在制定長遠居住安排方案時，主要按以下原則：第一，照顧受影響家庭的意願，要情、理、法兼備，並以情為先；第二，提供多元選項，讓居民「有得揀」；第三，提供大埔原區長遠居住安排選項；第四，妥善運用公共資源。政府現時提出的方案，提供不同的選項，受影響各戶可以按個別的需要以至喜好作出選擇，

² 依次為宏仁閣、宏道閣、宏新閣、宏建閣、宏泰閣、宏昌閣、宏盛閣。

相信能夠更切合和照顧到不同家庭的情況，協助他們重建家園。

政府提出收購業權

8. 宏福苑七座受災樓宇共有 1 736 個單位，目前沒有任何有效的市場機制可以幫助受災業主。如果政府不作有力介入，他們在宏福苑持有的單位難以找到買家購買，多年來投放在單位的資金可能「化為烏有」。政府因此提出用現金或「樓換樓」方式收購宏福苑七座受災樓宇所有單位的業權。這個方案可以最快和最靈活地解決受災業主的長遠居住安排。

9. 政府成為單位的業權人後，會承擔和處理法律及保險方面的種種風險，以及相關程序和處理時間上的不確定性。

收購價

10. 收購價方面，以實用面積計算，未補價單位為每平方呎 8,000 元，已補價的單位則每平方呎 10,500 元。全部單位均採用以上劃一標準。政府在訂定收購價時，主要是考慮到居民痛失家園，遭受重大損失，生活上亦面對重重困難，值得社會理解和支持。宏福苑火災規模之大，影響之深，屬「特別中的特別」個案，不會構成先例。收購價亦相信可讓受災家庭基本上有能力重置長遠居所。

11. 宏福苑四種不同面積的單位收購價見附件二。業主向政府出售業權，收取收購金額後，可利用這筆現金，自行作長遠居住安排³，或可以透過政府為宏福苑業主而設的「特設銷售計劃」，購置全新房委會居者有其屋

³ 例如在私人市場或在資助出售房屋第二市場自行購買香港房屋委員會（房委會）或香港房屋協會（房協）現樓單位。

計劃（居屋）、綠表置居計劃（綠置居）或房協單位。了解到部分業主不想處理大量金錢，故此在「特設銷售計劃」下，政府亦提供「樓換樓」選項（詳情見 16 段）。

「特設銷售計劃」

12. 政府會尋求房委會及房協同意提供合共 3 900 個單位，供已向政府出售業權的業主選購。項目簡介如下，詳情見附件三。

13. 在房委會最新一期「居屋 2025」及「綠置居 2025」中，政府建議預留 2 000 個單位供已出售業權的宏福苑業主選購。當中，啟德啟陽苑及九龍灣盛緻苑分別預留不少於 500 個單位。

14. 另外，考慮到有立法會議員和居民建議，可加入房協的單位作支援，在房屋局及發展局協調下，房協會提供 400 個單位，包括約 100 個位於粉嶺百和路項目的單位，以及 300 個位於觀塘安達臣道石礦場項目的單位。

15. 大埔原本未來數年並沒有居屋項目。為滿足部分居民希望在大埔原區重置居所的訴求，房委會會將大埔頌雅路西公共租住房屋項目，改為興建新居屋，提供合共 1 500 個單位。房委會正全力推展有關項目，預計第一期約 900 個單位，最快可於 2029 年入伙；第二期提供約 600 個單位，也可於其後十多個月後入伙。房委會特意修改設計，將項目的圖則改為主要提供 400 多呎的單位，與宏福苑現時單位的面積相若。

「樓換樓」

16. 至於選擇「樓換樓」的業主，政府以「樓換樓券」代替現金，給予願意出售業權的業主。「樓換樓券」的價值等同收購金額，並會作為業主參與「特設銷售計

劃」、購買房委會或房協預留的資助出售單位時的「可用金額」。如業主選擇的單位價格較「可用金額」高，業主需向房委會或房協額外補足差額；相反，若選擇的單位價格較「可用金額」低，業主可以收取相關的差額。簡而言之，政府按相同業權收購價代業主在「特設銷售計劃」向房委會或房協購買相關資助出售單位，若有差額，業主可用「多除少補」的方式處理。

轉讓限制

17. 在一般情況下，購入資助出售單位的買家須受禁售期的轉讓限制所規管⁴。房委會及房協將解除「特設銷售計劃」及「樓換樓」安排下購入單位的宏福苑業主的所有禁售期轉讓限制。然而，如業主欲在公開市場出售其單位，仍須繳付補價。

時間表

18. 宏福苑七座受災樓宇的業主須在 2026 年 8 月 31 日或之前（即約六個月內）確認是否接受政府的收購方案。此外，「特設銷售計劃」的選樓先後次序會按照業主接受政府收購的日期分批而定。第一批截止日期為 2026 年 6 月 30 日，第二批截止日期為 2026 年 8 月 31 日。同一批次內的申請者的選樓次序，會再取決於按攪珠結果而排列的次序。「特設銷售計劃」將於 2026 年 9 月開始選樓。

⁴ 轉讓限制即繳付補價後，業主可於首次轉讓日期起計 10 年後，在繳付補價後於公開市場轉售單位；以及在無需繳付補價的情況下，業主可在首次轉讓日期起計首五年內，以不高於原來售價，在第二市場轉售單位予房委會訂明的買家類別（即綠表及白表買家）；由首次轉讓日期起計第六年起，居屋業主可按其自行議定的價格，在第二市場轉售單位予房委會訂明的買家類別（即綠表及白表買家）。

對財政的影響

19. 政府向七座受災樓宇共 1 736 個單位收購業權，估計總收購成本約 68 億元。考慮到「大埔宏福苑援助基金」可提供約 28 億元⁵，政府須適度投入 40 億元公帑，支持收購計劃。房屋局擬議開立一筆為數 40 億元的新承擔額，以推展上述的長遠居住安排方案。我們會按既定程序尋求立法會批准撥款。由於由政府收購業權涉及公帑，我們須小心平衡宏福苑業主與整體社會的利益。

宏志閣

20. 宏志閣（H 座）未有受大火波及，但仍有一些必要維修和管理安排需要處理。部分宏志閣的業主亦在不同場合表明，希望能返回原本單位長期居住。

21. 由於宏志閣仍然可供居住，政府亦必須尊重私有產權，除非宏志閣業主有高度共識，希望政府的購買業權方案也能涵蓋宏志閣，否則政府難以作出進一步介入。事實上，政府若只能零星收回小部分宏志閣的單位，地契、大廈公契、公用空間等問題仍然不會獲得妥善解決。因此，在現階段政府的方案不會包括宏志閣。不過，如果宏志閣的業主們能夠達成高度共識，政府樂意與各業主進一步探討這個可能性。

成立「解說專隊」

22. 為幫助業主了解長遠居住安排方案的細節，政府已成立由房屋局統籌的跨部門「解說專隊」。專隊成員

⁵ 截至 2026 年 2 月 20 日中午，「大埔宏福苑援助基金」籌得約 47 億元（包括約 44 億元社會捐款及約 3 億元政府注資），援助基金目前已推出 13 項援助（包括為期兩年的租金補助（每年 \$150,000，由 2025 年 12 月至 2027 年 12 月，兩年總開支為 \$6 億）），總承擔額約 12 億元。由於援助基金未來還可能需要就其他方面向居民提供支援，因此可提供作收購業權的款項約 28 億元。

超過 100 人，來自房屋局、勞工及福利局、民政及青年事務局、保安局，以及發展局的轄下部門。「一戶一社工」將首先接觸業主，並徵求他們的同意，然後把個案轉介「解說專隊」再作跟進。

23. 2026 年 3 月初起，「解說專隊」將直接聯繫各戶業主，向他們清楚解釋政府收購業權和各個居住方案的細節，並適時解答業主的問題。房屋局會為「解說專隊」進行特別培訓，協助他們應對和向業主解說政府提供的具體長遠居住安排方案。解說工作期間，成員會身穿淺藍色背心並佩戴工作證，以識別身分，相關示意圖見 附件四。

徵詢意見

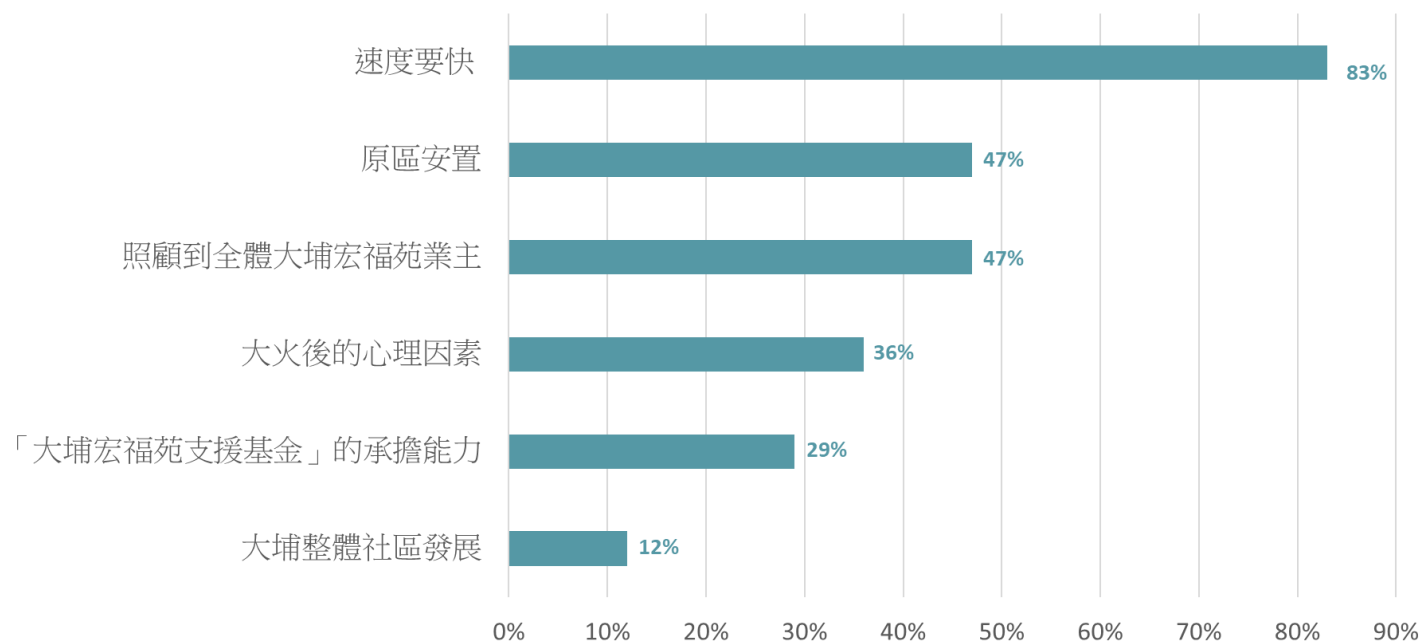
24. 請委員備悉宏福苑居民的長遠居住安排，並就政府的方案提供意見。如獲委員支持，政府會按現有機制尋求立法會批准撥款。

房屋局

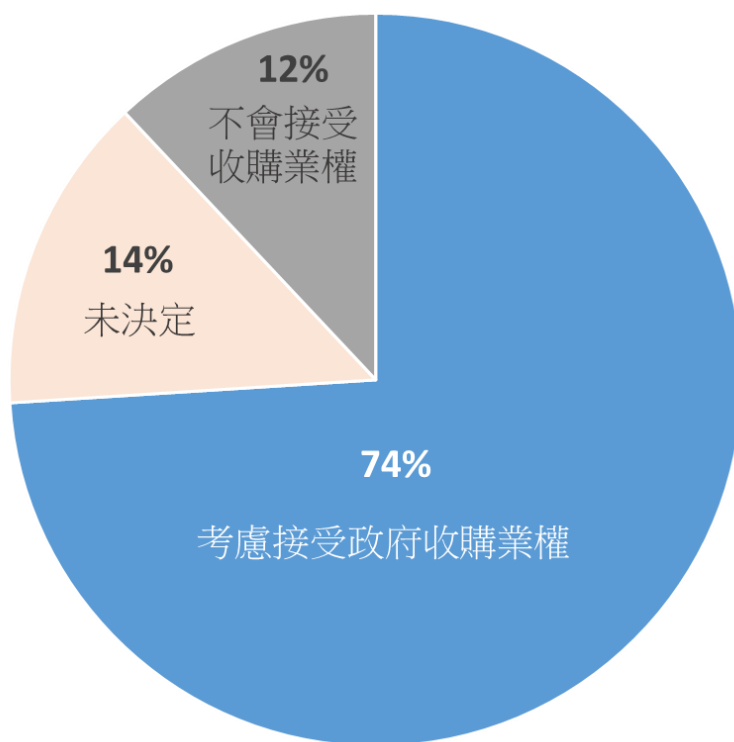
2026 年 2 月

宏福苑業主的初步意願

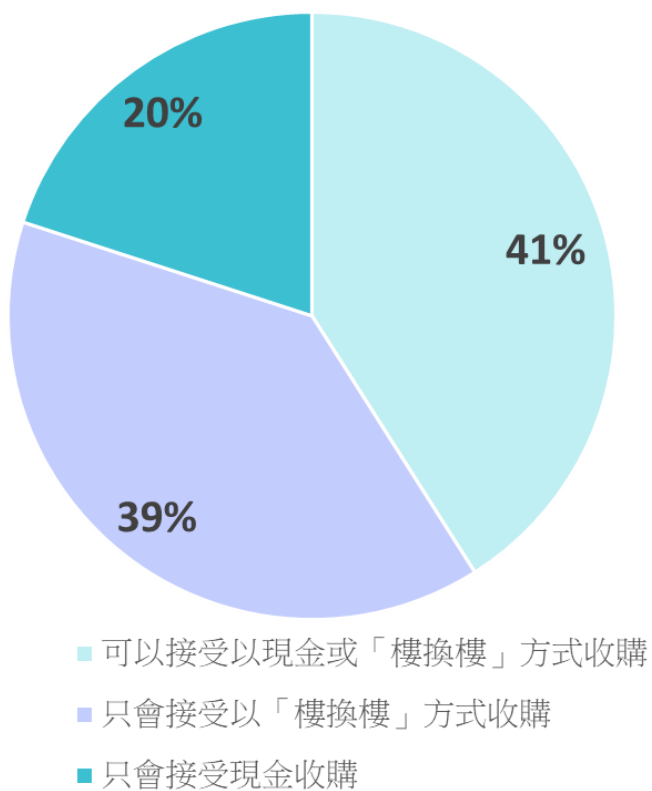
圖一：政府處理長遠居住安排上應考慮哪些原則？



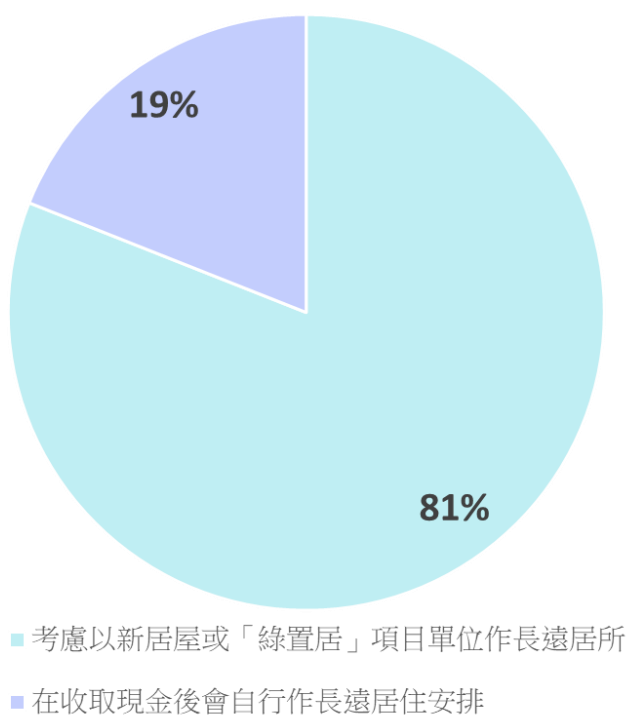
圖二：會否考慮接受政府收購業權？



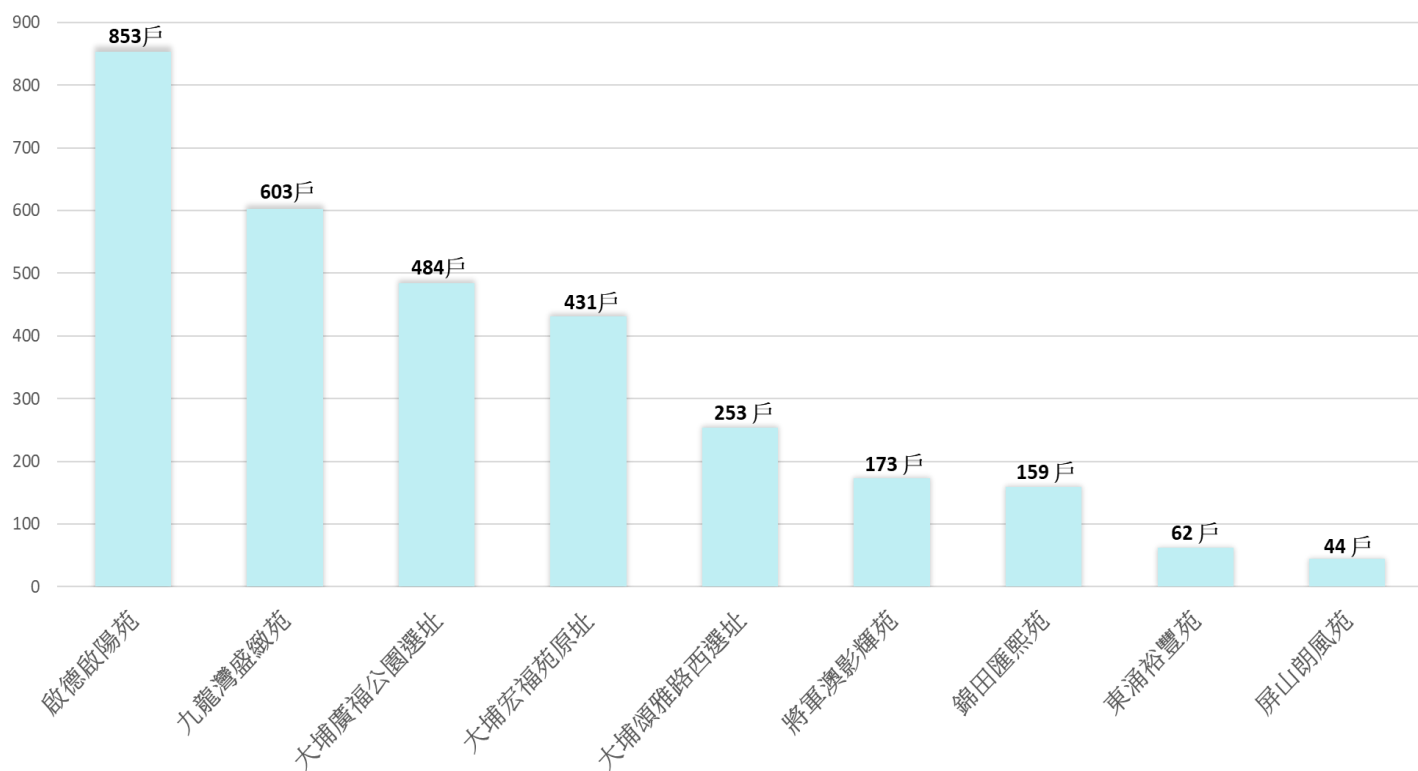
圖三：接受哪種政府收購業權的方式？



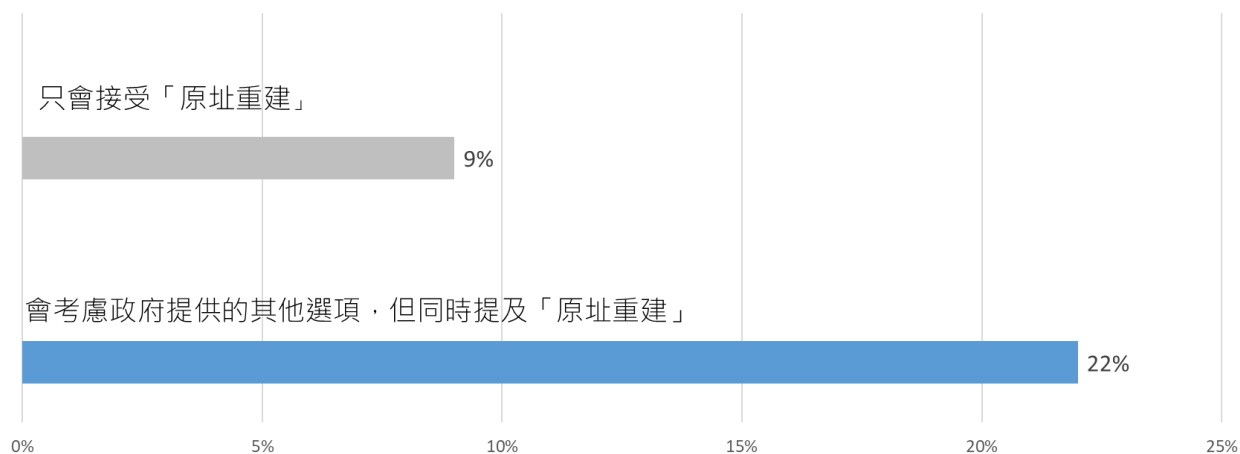
圖四：會否希望選擇購買全新的居屋或綠置居項目單位作長遠居所，還是自行作長遠居住安排？



圖五：業主感興趣的項目



圖六：原址重建



宏福苑不同單位面積的收購價

		以每平方呎 8,000 元 計算 (未補價) [共 1,354 戶]	以每平方呎 10,500 元 計算 (已補價) [共 382 戶]
1.	實用面積 431 呎單位	3,448,000	4,525,500
2.	實用面積 447 呎單位	3,576,000	4,693,500
3.	實用面積 467 呎單位	3,736,000	4,903,500
4.	實用面積 483 呎單位	3,864,000	5,071,500

「特設銷售計劃」下的發展項目

	發展項目	預計參加「特設銷售計劃」 業主可以入伙時間	建議單位數目
房委會發展項目			
「綠置居 2025」新綠置居發展項目單位（跨區）			
1.	九龍灣盛緻苑	2026 年第四季	610
「居屋 2025」新居屋發展項目單位（跨區）			
2.	錦田匯熙苑	2027 年第三季	140
3.	東涌裕豐苑	2027 年第三季	140
4.	屏山朗風苑	2028 年第三季	140
5.	啟德啟陽苑	2028 年第四季	750
6.	將軍澳影輝苑	2028 年第四季	220
原區新發展項目單位			
7.	大埔頌雅路西選 址第一期	最快 2029/30 年	900
8.	大埔頌雅路西選 址第二期	最快 2030/31 年	600
房協發展項目（跨區）			
9.	粉嶺百和路項目	2026 年第四季	100
10.	觀塘安達臣道項 目	2028 年第一季	300

「解說專隊」背心和工牌示意圖

背心



工牌



* 圖片只供參考