

平衡權益做安置改善維修監管

大埔宏福苑火災是罕有的五級火警，造成了168人死亡、79人受傷的慘劇，政府自火災當日起積極提供各項支援，協助災民渡過難關，筆者對政府的工作表示支持。然而災民的長遠安置安排仍未有定案，立法會曾就此討論了「大埔宏福苑火災後支援及重建工作的議案」，收集議員意見，筆者認為需要適當向災民提供支援，惟政府作決定時應妥善平衡社會各界的聲音，既做好災民的安置工作，長遠亦要改革大廈維修的監管制度，避免災難重演。

就災民的安置安排，政府已公開表示理解，因宏福苑多達1984戶，要所有住戶達成共識是不可能的，而且原址重建需經過調查搜證、業權收購、拆卸重建等多個階段方能完成，需時較長，

筆者認為政府估計原址重建需時9年，即2035年才能入伙已屬樂觀，因一旦出現司法覆核，很可能需要額外幾年時間，不但居民等待回家的日子再度加長，政府需要提供的支援亦相應增加，對各方面言均不是理想方案。

須做到情、理、法兼備

筆者理解部分災民對宏福苑有感情，不想遷離，因此政府在安置過程中必須做到情、理、法兼備，即使未能全面順從災民意願，亦需要顧及他們應有的權益。筆者建議政府在法理基礎賠償上，額外加上適當補助。按測量師學會的估算，宏福苑在火災前未補地價單位平均呎價約為6000元、已補地價則約為8000元，即市場折讓約25%，而參照香港房屋委員會當初賣出的首張樓契，宏福苑的折扣率約為49%，因此若完全按照當時樓契所列的方程式計算，未補地價的單位只能得到約4000元的收購呎價。

參考同區而樓齡相若的私人樓宇大埔中心，近期呎價達10000至12000元左右；而2025年新界一手居屋，包括東涌、屏山等較偏離地區，呎價約為6000至7000多元，可見如無額外補助，災民大多只能選擇二手居屋，而且還未計算裝修、傢俬、搬遷等費用。就此，筆者認為政府必須額外加上補助金，才能做到有效支援災民，

惟補助金額需經過社會充分討論，確保公帑得以妥善運用。

除了安置安排，長遠的大廈維修管理問題亦需正視。現時很多時候因業主缺乏工程相關專業知識、議價能力和經驗，導致在招標過程中依賴工程顧問給予的意見，容易成為圍標目標。筆者建議政府加強支援業主立案法團的力度，確保法團在計劃大型維修時保持主導權，並能夠選擇合適的工程顧問和承建商，順利完成維修工程。

大廈維修管理亦需正視

筆者支持政府強化市區重建局協助大廈維修的職能，如強化「招標妥」，制訂嚴謹的「預審名單」，詳細檢視工程顧問、承建商過往的記錄，確保其質素；又明確提出在工程開展後，工程範圍若有改動、增加費用時，須向市建局報告等，相信有助法團監察工程顧問和承建商。

至於完善物料抽查方面，筆者建議政府建立一站式的「工程證書驗測平台」，確保相關證書真確可靠，並且能夠有效追溯來源。目前大部分工程檢測來自內地和香港，政府可建立官方認可的檢測機制和平台，讓證書能直接上載至平台，供政府、法團、管理公司直接檢查，透過多方監察，防止證書在中途被更換和修改，並善用具「防偽溯源」特性的區塊鏈技術，防止偽造和修



■大埔宏福苑火災後支援及重建工作的議案，長遠亦要改革大廈維修的監管制度，避免災難重演。

改。此外，政府亦可採用人工智能協助監管，減少人手抽查的壓力。

確保社會有充分討論

總括而言，筆者認為政府應當適當平衡各方的意見，在幫助災民的同時，恰當拿捏支援的力度，確保社會有充分討論和共識，同時在改善目前工程監

察、法團支援等制度時，與建造界、工程界保持充分溝通，平衡不同持份者的需要，藉以全面提升大廈維修工程的質素。

黃浩明
香港立法會議員
(地產及建造界)

