

宏福苑大火两个月：重觅家园路在何方？

1月9日，大埔宏福苑居民陈先生收到政府发出的问卷，收集灾民长期安置意向，他问月底或2月初回覆可以吗，对方称政府的指令是十日内回覆。

“十日是一个很仓促的时间，牵涉不同家庭成未来计划的部署”，陈先生一个家庭内已有分歧，爸爸抗拒原址重建，“有很多老人家走了（去世了），他觉得住得不舒服”；妈妈虽不介意跨区安置，但看重交通便利，担心成为新社区的“开荒牛”，故希望可返回大埔。

BBC中文接触到的居民面对的回覆问卷期限不一。

在陈先生看来，政府的操作“未必着紧（指重视）居民的意见，或者将居民的想法看得太普通、太简单”。

有街坊万分着紧，担心自己的回应会左右政府权衡安置方案；他则抱持一种“填完就算”的心态，在几个方案之间也回覆“未决定”。

“其实我们讲什么，政府都不会保证一定会听的。政府没有说服或解释，这份问卷具体的作用将会是怎样。”

两个月前，一场世纪大火造成168人死亡，宏福苑全数1984户的居民失去家园，现有逾4000名居民四散在不同地区的应急安置处。BBC中文梳理大火至今就长期安置的主要论述，以及灾后重建惯常会遇到的主要难题。

政府回购优缺点
要讨论安置方案，先要了解屋苑目前的业权及损毁情况。

大埔宏福苑不是一般的私人物业，属居屋屋苑，是政府以低于市价并扣除地价后出售的公共房屋。屋苑在1983年入伙，主要属两房单位，实用面积最小430呎。当中有451个单位已补地价（香港居屋以优惠价降低地价，但在具备完全上市交易资格前需要补回地价差异），即有近八成单位尚未补价，代表不能自由转让业权。根据金融管理局向银行收集的数据，宏福苑的住宅按揭约有300宗，未偿还贷款金额约5.4亿港元，下同。

换言之，单是业主的构成已可分为是否已补地价、需否缴交房贷。

据BBC中文取得的问卷，政府提出以现金或“楼换楼”方式回购业权，当中提及原址重建的年期或长达十年，并强调问卷属初步收集意愿，绝不代表居民承诺接受政府

提供的选择。

屋苑八座大厦，火势蔓延至其中七座，宏志阁未被波及，但同样未被解封。

香港政府在1月9日发出问卷，1月14日的立法会上，官员披露更多细节。

房屋局局长何永贤表示，房屋署派员勘察七座受灾楼宇，发现钢筋混凝土出现不同程度的弱化及损毁，并形成“内伤”很严重，难以保证长远安全，楼宇虽无即时倒塌危险，但估计长远需要拆卸的可能性甚高。

香港注册结构工程师倪学仁表示，除非政府提交报告或能在现场勘察，否则目前无法判断政府就楼宇状况的说法。

他向BBC解释，一般而言涉及个别住宅单位在火灾后需要结构工程师确认结构安全，撰写灾后报告需时四至六星期，其后约两个月与屋宇署跟进，若有需要，则由承建商修复。与此同时，保险公司或会另行委聘工程师确认相关报告处理理赔工作。

倪学仁指出，这次大火涉及多座大厦，情况更为复杂。个别单位状况不同，亦无法仅称楼宇已损毁，便可直接拆卸而不用处理后续程序。“假设你的汽车出事了，是想要total loss（全部损毁），但你也需要保险公司同意才行。”他估算，若政府统一回购业权，可以有助加快与保险公司的沟通。

港府应急住宿安排工作组组长、财政司副司长黄伟纶表示购买业权是“特殊中的特殊”，应只是“一次性”做法，政府不会将此视作先例，因以今次受灾规模之广，没有有效的市场机制可以快速、全面处理居民的长远居住安排。

2010年，香港土瓜湾马头围道发生唐楼倒塌事件，政府在事件不足一个月后，委托市区重建局介入重建，在原址兴建约493个住宅单位，项目在10年后才落成。

灾后房屋价值与业主利益
香港政府发言人回覆BBC中文查询时，并没有交代居民回应期限、会否公布问卷调查结果及何时交代具体方案，仅称应急住宿安排工作组陆续收到受影响业主的回覆，现正归纳并分析业主就各选项的意愿，会尽快制定长远居住安排建议，提交行政长官。

行政长官李家超日前见记者

时表示目前收到约九成业主回覆，政府会平衡各方意见，兼顾现实问题，例如公共资源的适当运用、公帑投入、住屋资源的分配，还有需要厘清的法律、业权等责任和课题；目前对各方态度公开，望提供更多资料让居民选择。

综合问卷及官员说法，政府出面回购业权属被视为时间安排最快的选项，业主在交易完成后即收取现金。问卷引用香港测量师学会根据屋苑火灾前的市场成交价估算，未补及已补地价单位的平均实用呎价分别为约6000元及8000元。

其后，官员解释相关引述只是“一个参考”，并非最终收购价。

如果参考市区重建局的自住物业收购准则，具体方法是以公开抽籤形式委托7间独立测量师行评估，以旧楼的市值加上自置“同区七年楼龄单位”津贴计算呎价。

值得注意的是，政府同时在问卷指出，大埔宏福苑援助基金总额约43亿元，扣除已动用及预留的援助项目，剩余额约20多亿元，并称“意味政府需要投入公帑去补贴收购业权。”该基金目前总额增至约45亿，事实上政府投入三亿元作为启动资金，其余款项经公众筹款取得。

40多岁的另一名陈先生（下称小陈）形容回购业权“是一个神经病的选择”。

他一家在宏昌阁持有两个单位，父母是首批购入的第一代居民，2015年他与太太结婚，刚好购入相邻的单位，并已补回地价。

小陈估算，按照目前的参考资料，自己只能获得约300多万元，还未计算尚未完结的房贷。“拿了那笔钱，我们之后不用住了，不知道住到哪里去了。我是买不到另一间这样的房子。”他的要求是希望获得能够购入同等大小居屋的价值。

还有年纪相若的业主曾言，“你给我足够的数目，我即走。”小陈相信有一部分长者业主会接受这个选项，“再等下去，人都走了（去世了）”。根据2021年香港人口普查，宏福苑的居住人口为4643人，其中有三成人为65岁以上的长者，居民年龄中位数为56.6。

利益问题，具体来说就是火灾过后的宏福苑房屋价值，也会是影响重建和安置的关键。业权回购金额“足够的数目”应该是多少，目

前很难厘清。

“楼换楼”标准

政府在现金回购之外，亦提出居民可“先出售业权、再购置居屋”或“楼换楼”选项，当中罗列各居屋及绿置居现有项目的预计入伙时间及平均售价，当中九龙湾的项目属最早，预计今年9月可入伙。

按照问卷说法，“楼换楼”是指以原来的宏福苑单位，换取与业权收购“价格相若”的全新居屋单位，并非“面积相若”。

吴先生的父母同样是第一代业主，大火当日刚好外出，即使没有经历逃生，但心情仍有影响，“烧成这样子了，回去住就会想到这件事。”

两老目前被安排入住何文田的过渡性房屋，吴先生说家人落差的感觉会很大，居住面积减半，活动空间有限，没有正式的饭桌，“现在钻一粒钉子也不敢”，至今仍是“等进入一个正式居所的心情”。

时间是吴先生下判断的重要因素，“住咗先”的价值，大于银码上的价值。大家都是想有一个‘瓦遮头’就好”。

原址重建的争论

灾后重建面临的一个普遍问题是时间，这对无家可归的灾民尤其重要。

政府问卷在罗列灾民可选购或换取的居屋选项列表中，提及大埔三个“有可能兴建”的新居屋地点，分别位于颂雅路西、广福公园及宏福苑原址，指出原址项目预计需时十年，在2035年或之后入伙。

在提及各类安置意见时，问卷已特别注明“有居民表示有心理阴影或担心等候时间太长”。文件发出翌日，财政司副司长黄伟纶明言，政府目前想法是宏福苑日后不会兴建住宅，改为社区设施较恰当，强调不会让人以该土地图利。

“发生过一件如此不幸的事情再做住宅，你看外国有些地方也不会这样做”，他又指程序繁复、清拆、处理业权等问题耗时很久，原址重建“不太实际”。

廿多岁的杨先生自小在宏福苑宏志阁长大，他不相信原址重建需时十年的说法，质疑政府“如何界定不实际”，因目前资讯并不对等，官方无交代背后理据，反问能否压缩部分工序。

杨先生表示，宏福苑对于很多人来说“是他整个identity（身份），

他人生一个很长时间、生命的一部分”。他闻说有居民看到火甚至害怕得想呕吐，只能转用电磁炉，也理解对方不想原址重建的立场。

“我尊重所有人的选择，但同时也希望所有人尊重我们的选择，但是所有的大前提都是：‘我们有得选’，”他说。

灾后有宏福苑居民自发实名联署，收集到407户街坊意见，其中394户同意重建，13户反对。小陈是有份签署的其中一户，他说目前欠缺一个类似有代表性的法人代表讨论。

谁来主导重建方案？

前大埔区议员姚钧豪曾在社交媒体发文，批评政府问卷未提及不同安置方案的详情，认为内容误导，不赞成以此来收集意见。

他向BBC中文表示，问卷写法会让居民认为“时间”作为唯一考虑因素，甚至“慢慢令到想选择不同计划的人有一个对立面”。他又指，问卷第一条问题是向居民查询“政府应考虑哪些重要原则”，质疑为何要居民要代替政府思考，而目前居民亦无政府所拥有的资讯，难以有客观答案。

他表示“政府是应该问居民这一刻需要什么”，再按其需要推出不同方案，会让居民觉得“你真的在听我的意见”。

公共专业联盟创会主席、资深工程师黎广德建议，港府可以采用过往市区重建模式，按既定程序及框架为居民进行需求评估及厘定收购价钱。

他观察，“政府走了一步，是伤害很大的，就是打压一些公民社会的声音”，同时避忌居民的参与；政府解散原来的法团，另行委任管理公司，其角色亦见疑虑，“那个公司没有一个很清晰、向居民问责的义务，反过来因为政府委任，变成向政府负责。”

他表示，联合国减少灾害办公室过去一直研究以什么形式去处理灾民安置问题，其中一项重要原则是需要有居民参与，“居民的需要不应被视为……不是一个施舍，而是他们的一个权利”，“原因很简单，如果他们不参与决策，政府当局无从知道他们最大需要是什么”。

黎广德说，目前情况一直发展下去，政府能否找出合适的方案给居民，“其实这件事是不乐观的”。

台湾2025出境游1894万人次 观光逆差超7000亿新台币

中新社报道，台当局交通事务主管部门“观光署”公布数据显示，2025年台湾出境旅客约1894万人次，来台旅客约857万人次。媒体1月26日指出，全台观光产值逆差预计突破7000亿元（新台币，下同），质疑当局坐看观光业持续低迷，未能有效回应。

综合联合新闻网、中时新闻网等台媒报道，“观光署”数据显示，2025年台湾出境、入境旅客数量相差近1037万人次；参照2024年消费数据，推估2025年观光产值逆差约为7010亿元。

业者分析，台湾观光面临内部多重困境。包括本地旅宿价格过高、景点同质化等，难以吸引境外旅客。

台湾中华优质旅游发展协会理事长李奇岳指出，台湾在观光领域的投资长期不足，当局提出好听的口号，却缺乏实质政策与资源整合。晴日旅游总经理黄清凉认为，高昂旅宿价格抑制了台湾民众本地游的意愿，境外游客来台则局限于台北101等传统地标，缺乏深度体验。

此外，自然灾害与交通问题进一步重创一些县市的观光产业。以花莲为例，当地近年接连遭受强震、台风及暴雨侵袭，导致地质景观受损、交通频繁中断。花莲观光协会理事长陈义丰表示，太鲁阁等核心景区的大量区域因震后修复无法接待游客，造成深远冲击。有业者认为，当前即便推出优惠措施，也难以挽回流失客源。

港大研发全球首个“仿生肝立方”

香港大学李嘉诚医学院团队1月26日表示，成功研发全球首个“仿生肝立方”，透过三维生物打印技术，以患者细胞与细胞外基质精确重建其肝癌微环境，为实现快速、可靠的个人化药物筛选与高效药物开发展开新一页。

香港中通社报道，肝癌的传统治疗方式往往忽略患者肿瘤微环境的个体差异，导致疗效有限、副作用大和治疗延迟等问题。港大研发的创新技术，能高度模拟患者肿瘤特征，包括细胞的数目、组织硬度与免

疫微环境等，有助加快和评估各种药物对病人的反应及副作用，为病人提供更精准的治疗方案，减低因延误治疗而引致癌复发的风险。

“仿生肝立方”有五大核心技术，包括个体化生物材料提取，从患者组织中分离肝细胞、肿瘤细胞、免疫细胞及基质蛋白，为病人度身订制高度仿生化体外肝癌模型；采取三维生物打印技术，以真实反映病人肿瘤内的实际情况；人工智能辅助患者参数化与打印；定制化患者特异性肿瘤特征测量体系，以及

内置微血管系统，使模型能在实验室中持续进行药物测试。

领导项目的港大医学院临床医学学院外科学系讲座教授万钧表示，“仿生肝立方”的应用前景广泛，技术框架可拓展至其他肝病与癌症，推动精准医疗的普及。目前，“仿生肝立方”已在香港本地医院招募患者开展临床试验，加速推动临床应用。相关技术已于日内瓦国际发明展荣获发明金奖、中国发明协会特别大奖，以及亚洲医疗健康高峰论坛的最佳初创表现奖。

香港2025年商品出口货值按年上升15.4%

香港特区政府统计处1月27日公布，2025年香港商品出口货值按年上升15.4%，达到52403亿港元，创下历史新高，而且连续两年录得上升。

中新社报道，当日公布的数据还显示，2025年12月份香港商品整体出口货值为5128亿港元，按年大升26.1%，大部分主要货品类别的整体出口货值录得升幅，尤其是“电动机械、仪器和用具及零件”和“通讯、

录音及音响设备和仪器”。该月进口货值按年上升30.6%。

与2024年比较，2025年输往大部分主要目的地的整体出口货值录得升幅，尤其是马来西亚升61.6%、越南升50.5%、中国台湾升43.6%、中国内地升16.7%和日本升13.5%。

2025年大部分主要货品类别的整体出口货值录得按年升幅，尤其是“电动机械、仪器和用具及零件”增加3762亿港元，升17.2%，以及

“办公室机器和自动资料处理仪器”增加1350亿港元，升24.9%。

香港特区政府发言人表示，随着全球经济持续温和扩张，香港和新兴市场的经贸联系更紧密，加上全球对人工智能相关电子产品的需求强劲，会支持香港的商品贸易表现。进口方面，2025年香港商品进口货值按年上升15.5%。另外，2025年香港录得有形贸易逆差4466亿港元，相当于商品进口货值的7.9%。