

創新求變 以新思維破解「老大難」

按照施政報告要求，有60多年歷史的馬頭圍邨、西環邨重建遷置方案年底前出爐，兩個屋邨重建後的單位量分別新增逾七成和近一倍。尤其是規模較大的馬頭圍邨，重建單位量由2075個增加到約4000個，接近翻倍，且重建年期由14年大減為7年。此事雄辯地說明，提速、提質、提效、提量不是一句空話，而是發生在市民身邊的真切事實，也是特區政府用改革創新精神推動良政善治的又一生動體現。

此次重建的兩個屋邨，都是本港歷史悠久、具有標誌性的屋邨項目。既是重要的民生工程，也承載了城市的歷史記憶。馬頭圍邨於1960年設計建造，其一樓一圖案的設計兼具藝術性。西環邨的歷史則更早，始建於1955年，是香港最小及年紀最老的公共屋邨之一，也是市區少見的臨海公屋，憑70年前的建築技術，克服於陡峭山坡上施工的諸多困難，令人嘆服。

但也因為歷史悠久，兩個屋邨都面臨重建遷置問題。因為涉及衆多居民的異地搬遷安置、公屋重新分配、社區記憶保存等難題，舊屋重建歷來都是城市管理的「老大難」，往往積重難返、久拖不決，其間伴隨很多利益紛爭和風險。

隱患。此次馬頭圍、西環兩個屋邨的重建方案出爐，跳出了這個怪圈，實現大幅度提速提效。且把「老大難」變成了「速度快、效果好、相關持份人滿意」的多贏效果。

轉變是如何發生的？首先是因為政府主動作為，積極推進。特區政府把高齡屋邨重建列入施政報告，限期公布遷置方案。有關局署通過舉辦座談會、社區工作坊等形式，充分聽取街坊和專業意見。最新公布的方案，打破固有思維，充分利用土地資源，靈活調整安置房源，把馬頭圍邨原定三期的重建期減為兩期，西環邨則實現一次過遷拆，因此大大縮短了工期。既可以令受影響居民早日安居，又增加了更多公屋資源。

兩個屋邨重建方案的制定過程，體現了特區政府破格破局，創新創造，引入新理念、新辦法解決老問題的施政新風，也說明改革創新對推動香港良政善治的重要性。中央港澳工作辦公室主任、國務院港澳事務辦公室主任夏寶龍曾指出，「由治及興」本質上就是一條創新變化之路。不能以昨天的舊思維解決今天的新問題，要多用新思維、新辦法、新路徑解決面臨的問題，「敢於說前人未有說過的話，敢於幹前人未有幹

過的事」。用這個標準照一照，可以為解決很多棘手問題找到突破口。很多以前不可能的事，現在變得可能；很多以前的「老大難」問題，也可以變得沒那麼難了。

政府積極有為、創新求變的作風，值得點讚。不過方案出爐只是第一步，涉及數千戶居民和商戶的搬遷安置、利益分配，涉及有悠久歷史的社區記憶保存和城市精神延續，是一個複雜的大工程，未來還有很多工作要做。還要繼續聽取居民多元意見和需求，進一步優化方案細節，加快推動落實。同時也要汲取過去公共工程建造中出現問題的教訓，加強工程質量監管，杜絕安全問題發生。

事實上，香港像馬頭圍邨、西環邨這樣的老舊屋邨還有不少，其中樓齡50年以上的就有10個，涉3.6萬個公屋單位。另外還有多達約10000幢樓齡50年以上的各類樓宇，都面臨重建、改造問題。相信這兩個項目的快速高效完成，將為香港的舊樓重建改造樹立新標準。而從更廣泛的政策層面而言，要實現發展的突破，打破過去的思維定式與不合時宜的制度限制，是必由之路，更是對管治能力的檢驗。

新股「牛」氣持續

今年最後一批新股昨日壓軸上場，六個銅鑼一起敲響，六隻新股全部高收完場，為2025年熱鬧紛繁的新股市場畫下完美句號。

全年共有逾110隻新股上市，集資額約2900億元，高居全球第一位。

這是香港失落全球IPO集資額冠軍多年之後，再次揚眉吐氣。

受惠於「A+H」上市模式熱潮，今年新股上市創下多項紀錄。其中蜜雪集團認購金額高達1.8萬億元，打破快手的紀錄。全球最大電動汽車電池製造商、有「寧王」美譽的寧德時代在港掛牌，募資360億元，這也是今年全球新股IPO之最。在今年全球IPO規模前「10大」之中，香港佔了4席。

在所有新股之中，有70隻在上市首日錄得升幅。有20隻當日升幅超過一倍。今年「最牛」新股非人工智能企業諾比侃莫屬，掛牌當日勁升3.64倍，打破近10年紀錄，買一手賬面獲利1.45萬元。另一方面，全年新股破發率約為28%，不僅低於2024年的35%，也是多年來的新低，反映市場回暖。

提升投資者的信心。

今年新股上市還有另外兩大特點。就行業而言，有很多是新質生產力的代表，包括人工智能、機器人、高端製造等。創新行業來港上市，既優化了香港股市結構，也提高了港股估值。恒生指數全年漲幅約3成，港股市值相應由年初的約35萬億元增長至年底的約48萬億元，勁增36%。不少投資者的荷包鼓脹，進而帶動消費及整個市道氣氛的好轉。

從投資者結構看，外資及內地資金源源而至推動了港股上升。有機構表示，通過深港通、滬港通買入港股的內地資金全年達1.4萬億元，佔新股投資額的三成至四成，可謂舉足輕重。

祖國是香港最堅定靠山，在金融市場上也得到了充分體現。展望明年，受惠於國家支持，預計將有超百家企業來港上市，集資額有望再創新高。在複雜動盪的國際政經局勢下，香港「集萬千寵愛於一身」，未來更應發揮好優勢，繼續創新，強化競爭力，為金融強國貢獻更大的力量。

西環邨2029一次過拆遷
全邨搬至加惠民道公屋

有66年歷史的西環邨即將展開重建。政府建議西環邨的清拆及搬遷在2029年一次過進行，讓所有受影響住戶同時遷到鄰近的加惠民道第一期公屋項目，邨內的多個服務團體亦會在安置屋邨重置。重建後，西環邨的單位供應，將由現時的636個增加逾70%，達至約1100個，可望讓更多有需要居民入住。

有居民贊同重建計劃，表示屋邨設施老舊，期望搬入新居所改善居住環境；有居民表示不捨，認為西環邨地理位置優越，交通及購物便捷，期望加惠民道公屋亦能有完善的生活配套設施。

大公報記者 肖泓宇、曾敏捷

重建後單位數量大增逾70%

政府昨日向中西區區議會提出重建西環邨的清拆及遷置方案。西環邨位於堅尼地城，加惠民道和加多近街之間，於1958年至1959年陸續入伙，共有5座，包括西苑臺、南苑臺、中苑臺、北苑臺及東苑臺，該邨現有636個公屋單位，據初步研究，西環邨清拆後可以增加460個單位，達至約1100個單位。

房委會建議，將預計於2029年入伙的加惠民道第一期的公屋單位，用作遷置資源，由於加惠民道第一期將會提供858個公屋單位，因此可以一次過容納全數受影響的西環邨住戶。現時邨內的服務團體，包括「香港基督教女青年會西環松柏中心」及「摩星嶺街坊福利會」，將會重置於加惠民道第一期，至於「香港基督教女青年會賽馬會西環綜合社會服務處」則會在區內另一會址繼續提供。

老街坊不捨：由細住到退休

居民胡女士入住西環邨十多年。她贊成重建，表示邨內設施日漸老舊，電梯更是經常出現問題，保安措施亦做得不夠好，期望搬入新居所改善居住環境，「換個新環境，也是一個新的開始，希望能解決設施老舊等各種問題。」她認



為，加惠民道是不錯的遷置選址，關注政府建議提供的搬遷津貼等安排，希望能減輕搬遷帶來的經濟負擔。

77歲的王伯伯在1962年入住西環邨，現時與太太同住。對於西環邨將重建，王伯伯表示不捨，「入住時還是個細路仔，揹着書包去上學，一直住到現在退休……」除了難忘的回憶，他表示西環邨交通便利，出門就有港鐵與巴士，且環境優美，其寓所更是擁有無敵海景。不過，王伯伯很豁達，認為人總要向前看，希望以後的公屋亦能有這麼好的配套。

居民劉女士亦對西環邨重建表示不捨，認為這裏交通便利、購物方便，空氣及樓間距離好，擔心搬到新環境居住需時適應，希望新的屋邨能做好交通及購物等生活配套。

港島西立法會議員陳學鋒表示，西環邨樓齡高、設施老化，不少居民都希望透過重建改善居住環境。重建方案回應了居民的訴求，包括在將距離西環邨只有100多米的加惠民道作為遷置資源，他形容是真正的「原區安置」；此外，政府安排了多個服務團體在安置屋邨重置，將社區服務一併搬遷，便利居民。他說，加惠民道目前的交通配套等不及西環邨便利，希望政府在居民搬入新屋邨前做好相關配套，包括加強接駁加惠民道與港鐵站的無障礙通道設施等。

西環邨重建安排

屋邨小資料
• 1958年至1959年間落成，樓齡介乎66至67年
• 現有636個公屋單位
• 屋邨面積約1.5公頃

重建建議
• 以加惠民道第一期公屋單位作安置屋邨，預計2029年入伙
• 重建後單位供應將由現時636伙增至約1100伙

西環邨
(涉及636個單位) 搬遷往
加惠民道第一期公屋項目
(提供858個單位)

其他相關遷置安排
①在目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，讓受影響住戶較其他申請者優先選樓
②合資格單身人士和二人家庭可選擇領取「替代配屋津貼」，代替入住公屋
③在資源許可下，讓受影響住戶遷往其選擇的任何地區的合適翻新公屋單位
④成立駐邨社區服務隊，為住戶提供適切協助

資料來源：房屋署

屋邨
故事

位於堅尼地城的西環邨，1958年入伙，是前香港屋宇建設委員會興建的第二個屋邨，現時是房屋委員會在中西區的唯一一個公共屋邨。屋邨背山面海，景觀可謂媲美鄰近位於域多利道一帶的豪宅。

西環邨於1955年10月宣布動工，初時稱為「加多近街房屋計劃」，其後曾命名為「加多近街邨」，入伙前才命名為西環邨。屋邨依山而建，據指山坡最大的斜度呈45度角以上，山坡距離街道的高差更相差約75米。令人驚訝的是，1950年的建築技術，成功克服於陡峭山坡上進行工程的挑戰，同時造就了邨內梯級特別多的特色。

房委會的公屋大廈命名，普遍以「樓」為字尾，西環邨的五幢住宅樓宇，則均以「苑臺」命名，分為東、南、西、北、中。除了東苑臺獨立興建之外，其餘四座大廈的走廊相連，方便居民在大廈之間穿梭，予人一種寧靜小社區的感覺。

多套電視劇拍攝地

屋邨擁有許多美學元素，包括在加多近街入口有美麗的馬賽克畫。在2000年代，屋邨內增加了更多康樂設施、綠化和共融設計。

西環邨亦是多套電視劇的取景拍攝地，包括《溏心風暴》、《同事三分親》等，視帝視后鍾嘉欣、林峯、黎耀祥均在東苑臺或屋邨附近拍攝。

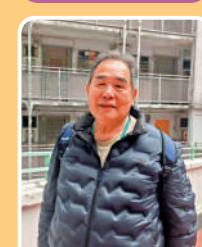
西環邨居民陳先生向大公報記者表示，曾於幾年前見到過《溏心風暴3》劇組在邨內取景拍攝，形容當時眾多居民見到鍾嘉欣等明星興奮圍觀。惟嘆息重建後或許見不到這種景象了。他表示，這段美好的記憶會在心中一直保留下去。

大公報記者 肖泓宇

居民有SAY

懷念這裏生活點滴

77歲王伯伯：



我在1962年已入住西環邨，那時候我還是個細路仔，揹着書包去上學，一直住到現在退休。很懷念這裏的點點滴滴，未來要搬到新的環境，可能還會有點不習慣。

換新環境新開始

胡女士：



我贊同政府的安排，讓居民可以便捷地搬遷到隔離的加惠民道公屋，希望能得到1萬元左右的搬遷補貼。西環邨的設施已經老舊，換個新環境，也是一個新的開始。

東涌原樂建居用地 交房協發展資助屋

【大公報訊】記者曾敏捷報道：特區政府昨日公布，將東涌第122區一幅原預留發展「樂建居」的住宅用地，交由香港房屋協會發展資助房屋，初步預計可於2031/32年度提供約1600個單位。房協昨日表示歡迎安排，正與政府協商開展項目的細節。有立法會議員認為，今次安排是務實做法，可為房協發展

未來項目供應。上述用地面積約1.4公頃，位於東涌東新填海區，距離正興建的港鐵東涌東站大約500米。

料2031/32年度提供約1600伙

房屋局發言人表示，經檢視最新情況，政府認為把東涌第122區用地交由房協發展，能更快促進資助出售房屋的落

成。政府正檢討是否需要按市場情況適度調整「樂建居」的部分主要參數，以及未來其他「樂建居」用地的招標安排。發言人補充，東涌第122區用地交由房協發展資助出售房屋，與政府增加資助出售單位供應、協助基層置業及鼓勵上進的政策目標一致。

房協回覆查詢表示，房協一直致力

配合政府的房屋政策及市民住屋需要，因時制宜為市民提供合適的房屋。在審慎的資源管理原則下，房協會不時審視發展項目的資源分配和工作優次，確保項目承擔是力之所及，而房屋供應亦能配合社會所需。

立法會議員梁文廣指出，房協在2030至2032年期間，沒有資助房屋出售

單位供應，政府將東涌地皮撥予房協發展，可為房協補充單位供應，相信房協會在財政上仔細考慮。

房委會資助房屋小組委員會委員柯創盛認為，政府將用地交由房協發展資助出售房屋是務實做法。他認為可藉機從宏觀及長遠角度，檢討先導計劃的單位大小、數量等參數。