

# 農融會見特區律政司司長林定國一行

【大公報訊】據港澳辦網站消息：4月22日下午，中央港澳工作辦公室、國務院港澳事務辦公室副主任農融在北京會見香港特區政府律政司司長林定國一行。

林定國昨日在社交媒體表示，會上，他介紹了律政司的工作及今年計劃，包括配合國家「十五五」規劃深化香港作為國際法律及爭議解決服務中心地位的舉措、維護國家安全相關工作，以及法律適應化工作的最新進展。

林定國對港澳辦長期以來對特區政府及律政司的關心和支持表示衷心感謝。他表示，律政司將繼續堅定落實「一國兩制」方針，善用香港的制度優勢，積極配合國家發展需要，並與中央各部門保持緊密聯繫，共同推動高質量

法治建設，為國家發展貢獻力量。

林定國昨日繼續北京訪問行程，昨日上午，他參觀清華大學校史館，與法學院及香港學生代表交談，了解他們在大學的學習和生活情況。林定國其後與清華大學法學院院長崔國斌舉行座談會，並與清華大學黨委副書記過勇和全國港澳研究會副會長、清華大學法學院教授王振民會面，就法律人才培訓等相關議題交流意見。

下午，林定國拜訪全國人大常委會法制工作委員會主任、全國人大常委會港澳基本法委員會主任沈春耀，討論憲法和《基本法》在香港的實施和推廣，並探討粵港澳大灣區律師等相關事宜。



▲四月二十二日下午，中央港澳工作辦公室、國務院港澳事務辦公室副主任農融在北京會見香港特區政府律政司司長林定國一行。

## 未來10年逾23萬公屋單位樓齡達50年

# 團結香港基金倡推動高齡屋邨重建

團結香港基金昨日發表《香港房屋趨勢導航2026》報告指出，本港住宅市場正處於關鍵轉捩點，房委會未來10年有逾23萬個公屋單位達到50年樓齡，評估禾輦邨、大興邨、麗瑤邨、瀝源邨具高重建價值。

基金會建議政府將房屋政策重心，由單純增加供應，轉為系統性推動高齡屋邨重建，將每年10%至15%的公營房屋落成量，用作安置受重建影響的公屋居民，又建議應在《長遠房屋策略》提出的每年公營房屋供應目標中，明確分出「重建配額」予受重建影響的住戶。

大公報記者 易曉彤

團結香港基金發表研究報告指出，當局近年在提速建屋步伐、縮短候候時間及提升居住質素等方面均取得穩步進展。目前規劃中及進行中的公屋重建項目單位數量已大幅擴展至約4.1萬個，遠超過過去10年累計約1.7萬個單位的落成量。但公共屋邨老齡化正帶來巨大的挑戰，預計在未來10年，房委會轄下將有超過23萬個公屋單位陸續踏入50年樓齡，而每個單位的平均維修及改善工程開支亦持續上升，因此未雨綢繆尤其必要。

### 公屋落成量勢超長策目標

團結香港基金助理研究總監、土地及房屋研究主管梁躍昊表示，未來公營房屋供應將進入「收末期」，隨着未來五年及十年的傳統公營房屋年落成量顯著改善，預計分別達3.5萬及4.5萬個單位，雙雙超越《長遠房屋策略》（《長策》）每年2.94萬個單位的目

標，香港正迎來系統性推動高齡屋邨重建的歷史契機。

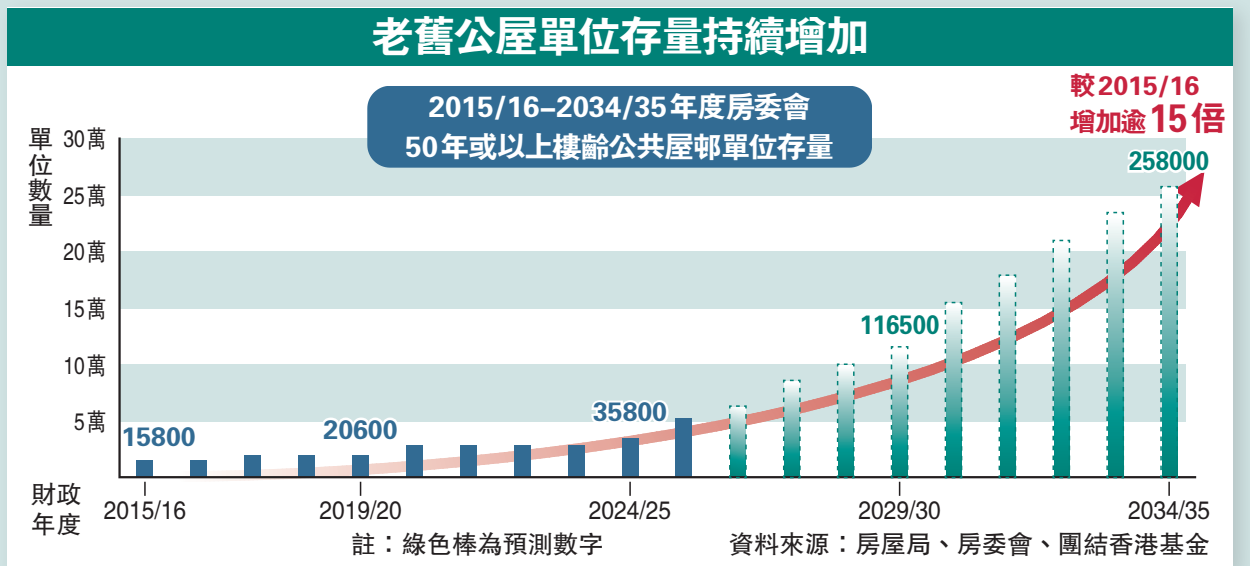
### 新屋邨可留15%安置重建戶

為此，基金會提出三大制度性改革倡議。第一，將每年10%至15%的公營房屋落成量撥作專屬的調遷儲備，用以安置受重建影響的公屋居民。第二，基金會建議在《長策》框架內設立「重建配額」，每年披露預留單位數目及五年項目清單，令供應更清晰。第三，在合適項目中提高重建後資助出售房屋的比例，例如將公屋或綠置居與其他資助出售房屋的比例訂為60：40，透過跨單位補貼，可大幅降低78%淨支出。

團結香港基金又認為，重建應優先考慮樓齡高、單位增長效益高的公共屋邨，評估截至2035/36年度，禾輦邨、大興邨、麗瑤邨、瀝源邨具備高重建價值。



▲《香港房屋趨勢導航2026》報告指出，未來十年有逾二十三萬個公屋單位樓齡達五十年，其中禾輦邨、大興邨、麗瑤邨、瀝源邨具高重建價值。



## 防市場波動 籲建靈活土地供應框架

### 彈性調節

團結香港基金發表的《香港房屋趨勢導航2026》報告指出，私人住宅市場經歷調整週期後，呈現「價量齊升」的復甦勢頭；而反映市場供需平衡的「供應庫存月數」指標，由2023年高位的102個月，大幅減半至2025年的49個月。為防市場大幅波動，基金會建議建立一個主動及靈活的土地供應框架，結合「供應庫存月數」與樓價走勢，更全面審視市場狀況，讓當局透過彈性調節推地步伐，主動引導市場平衡。

報告分析最新市場數據，指出2025年私人住宅市場已步入「價

量齊升」的復甦期。當中以「上車盤」表現最為突出，面積約430平方呎以下細單位樓價升4.1%，售價400萬港元以下的單位成交量按年飆升29.4%，反映印花稅門檻調低及全面「撒辣」有效釋放剛性需求並刺激投資意欲。隨着落成量放緩及交投上升，淨吸納量自2021年以來首次重上正數，新盤貨尾量亦較高位回落18%。庫存壓力舒緩，促使發展商改變策略，由過往「以量為先」減價促銷，轉為以利潤為本的定價方針，反映供應失衡最嚴峻的時期已經過去。

土地市場方面，官地招標競爭愈趨激烈，入標價差距收窄，每幅

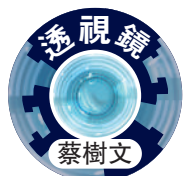
地皮平均吸引8至9份標書，顯示市場一致認為地價已見底回穩。

### 市場料地價已見底回穩

報告預計，2026至2030年私人住宅年均落成量為1.71萬個單位，惟短期供應將迎來周期性低位。今年落成量料將回落至約1.67萬個，2027年進一步減至約1.54萬個。其後隨着動工量及「熟地」供應趨穩，落成量預計於2028至2030年將再次回升。展望2031至2035年的第二個五年期間，視乎政策及市場調整，年均落成量預計介乎1.33萬至2.48萬個單位。

大公報記者 易曉彤

## 「高齡」公屋重建



蔡樹文

團結香港基金發表研究報告，指出公共屋邨老齡化正帶來巨大挑戰，預計未來十年，房委會轄下將有超過23萬個公屋單位陸續踏入50年樓齡，每個單位的平均維修及改善工程開支持續上升，未雨綢繆尤其必要。

若23萬個「高齡」公屋單位全部重建，相當於新建16.8個葵涌邨，或者18.4個秀茂坪邨。龐大的公屋重建需求，並非五年、十年內可以完成，需要按部就班推進。

公共屋邨重建，首要必須顧及安置現有住戶，亦要縮短候候時間、提升居住質素、讓新型公共屋邨配合未來社會發展需要等因素。同時須考慮採取新型建造技術，有效控制建築成本，提高建築效率，縮短建築周期等因素。

未來十年公營房屋供應量大幅增加，成為系統性推動高齡屋邨重建歷史契機，「高齡」公屋重建，關係社會民生及公帑運用，需要有長遠及全面發展策略，令居民安居樂業的同時，帶動經濟發展。

# 宏昌閣宏泰閣重災 社工心理學家陪住戶上樓

【大公報訊】記者肖泓宇報道：宏福苑居民分批上樓安排進入第二階段，昨日開放宏仁閣低層十個樓層及宏昌閣五個樓層的單位。政務司副司長卓永興表示，由於宏昌閣和宏泰閣被大火嚴重焚毀，涉及死亡的個案也多，當局會特別加強支援這兩幢樓宇的居民，進出這兩幢樓宇的住戶都會由一名警務人員陪同上落樓。對於有死亡個案的單位，每戶會由一名社會福利署的臨床心理學家和一名社工全程陪同。個別住戶如有需要，社署會派臨床心理學家或社工增援，陪行警員會增至兩名。駐樓層的民眾安全服務隊和專隊的社工、臨床心理學家和公務員也會按情況隨時加入提供支援。

### 盡量按需求安排再上樓

卓永興昨日亦到宏昌閣上樓與回家執拾的居民傾談，了解他們執拾的情況和聽取他們對上樓安排的意見。兩戶均表示單位受損情況不算嚴重，仍有不少物品可以帶走，希望有機會可以再

回單位執拾多一次。卓永興指出，會盡量彈性安排，例如其樓宇有三日、六節上樓，會安排到其他節數，或視乎情況安排到其他時間段。

獲安排於明日上樓的宏仁閣居民吳先生，昨日陪同上樓的鄰居前往登記處，臨別前還細心叮囑行樓梯時要注意安全，「以前總與鄰居們到河邊散步談天，近半年未見，今日看到他們都平平安安，我就放心了。」吳先生向記者說，單位在火災中幸未被燒毀，笑言「全屋企啲嘢都想取回」，明日會準備多一些布袋。

### 居民珍惜劫後平安

宏仁閣8樓的李太自結婚後便在此居住逾30年，「街坊你見到就算唔識個個名，但係你就好熟。」對她而言，最難捨的是實體相片，包括與先生的結婚照及已逝世父母及家人的合照，即便部分影像已電子化，李太認為實體相片承載的情感與回憶無可替代。李太提及，受災後社工主動關心、持續聯絡，給予的關懷與協助讓她頗感溫

暖。宏昌閣2樓的陳先生陳太順利取回結婚相、少量珠寶首飾與現金，以及未被燒毀的行山裝備，最讓他們開心的，是取回兩隻養了十餘年的愛貓Billy與Charlie的骨灰罐，並向記者展示紋在手臂上的貓圖案，形容「就像家人一樣」。

談及重返舊居的感受，陳先生表示自己早有「世事無常」的心理準備，雖難免傷心，但更願意向前看，珍惜劫後餘生的平安。除了取回珍貴物品外，夫婦二人也與居住多年的家園做最後道別，坦然道「人員平安已經是最好的結果，今日能取回任何東西都是額外的收穫。」

現場有居民上樓取回夾萬後，在警員的協助下打開。至於外骨骼輔助上樓機器問題，保安局局長鄧炳強表示，警務人員在清理現場時曾用過外骨骼機器，但強調要有適當訓練，否則或難以駕馭，造成風險。由於不能夠確保普通市民尤其長者有駕馭能力，因此政府沒有提供，如見到有人使用，會作出特別提醒。



▲關愛隊昨日協助宏昌閣及宏仁閣居民回家取回自己的物品。大公報記者黃洋港攝



▲居民陳先生表示，重返舊居最開心是取回兩隻愛貓的骨灰罐。大公報記者黃洋港攝