

五年規劃 建立市民住屋的安全感與尊嚴

重構機制，剛性執行打通發展堵點

房屋土地問題困擾香港數十年。過往的解決思路，往往停留於「增加供應」的思維定勢，卻忽略了供應背後那套複雜的轉化機制——從規劃到收地、從審批到建屋、從分配到入伙，每一個環節都可能成為瓶頸。

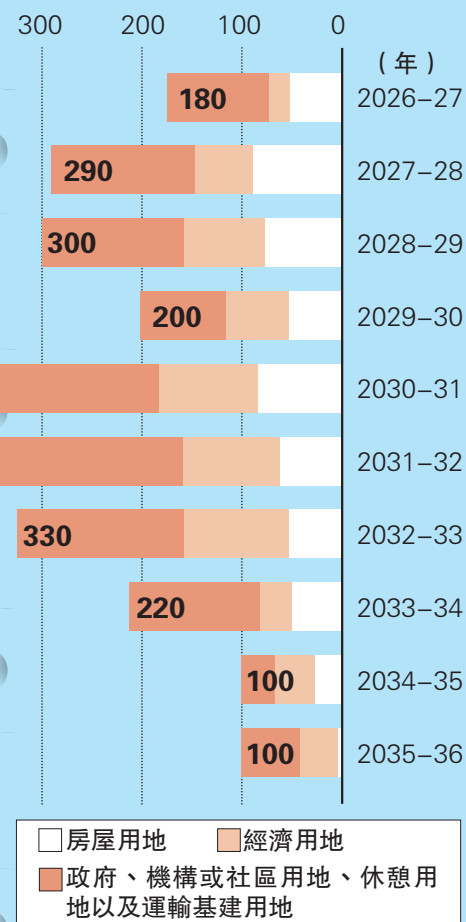
多位政界、智庫專家均認為，房屋土地問題的本質是城市治理效能問題。香港土地房屋的深層矛盾，是長期機制積弊、治理效能不足所致，破解之路唯有務實篤行、持續改革。未來五年，香港必須以五年規劃為行動綱領，以流程重構破局梗阻、以利益平衡凝聚合力、以剛性執行保障落地，徹底打破長期困擾社會的發展惡性循環，以高質量土地房屋發展，滿足市民居住需要，建立市民的安全感與尊嚴，同時支撐城市高質量發展，助力香港更好融入國家發展大局。

大公報記者 曾敏捷 易曉彤



▲房屋問題是香港社會深層的民生痛點之一，本港首個五年規劃諮詢將優化房屋政策、加快北部都會區建設等納入諮詢範圍。

未來十年「熟地」預測完成量(單位:公頃)



攻堅

打通堵點1

建立統籌機制 加快供給

過往發展局只看發展、房屋局只看房屋，缺乏整體統籌。一個大型項目涉及規劃、地政、工程、環保、運輸等多個部門，各自為政導致「一個部門做完才到下一個部門」，時間成本難以估量。

北部都會區諮詢委員會委員劉國勳建議，香港應編制五年規劃，先訂立一套全港性的整體目標，再分區落實，在房屋及土地供應方面建立長遠、綜合的統籌機制。五年規劃的土地及房屋範疇，應與人口、經濟及社會政策對齊，並推動跨部門協調。

五年規劃不應只是按政策局分章節羅列工作，團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，「應把造地、建屋、基建、交通及社區配套，整合成一張總綱時間表，清楚列明每個大型項目的關鍵節點、牽頭單位和配合部門，推動由「部門本位」向「項目主導」轉型。」

跨部門協作是規劃落地的關鍵，香港測量師學會前會長及土地政策小組主席劉振江強調，「過去各部門各自為政，溝通不暢拖慢進度。如今北部都會區推出專屬法規、精簡審批流程，加強政府與業界的溝通協商，是正確的發展方向。」

打通堵點2

流程重構 推動審批標準化

一個大型發展項目從零到「熟地」，經歷多個階段。五年規劃需持續深化「拆牆鬆綁」改革，全面精簡多餘審批環節、合併重複審查流程、推動審批標準化與透明化，從制度層面杜絕部門推諉、流程空轉、反覆審核等「頑疾」。

葉文祺建議優先為策略性大型項目設立專項審批通道，涵蓋北都產業項目及主要基建配套；在項目前期強制召開跨部門技術會議，劃定發展紅線與彈性空間，穩定審批標準；擴大專業機構自行認證範圍，釋放審批效能。

劉振江建議嚴格落實《建築物條例》法定時限，明確圖紙審批兩個月法定時限，無合理反對理由則視作自動通過，以法定約束取代彈性服務承諾；全面清理重複審批條款、簡化地契附加要求，釐清政企權責，徹底解決流程冗餘、審批拖沓的頑疾。他亦建議適度引入內地與國際建造標準，在守住安全底線的前提下優化建造流程、壓降建設成本，進一步提升開發效率與行業競爭力。

劉國勳歡迎發展局在年初推出精簡發展管理程序的新措施，加快大型項目審批，建議繼續檢視優化空間，例如屋宇署、地政總署可引入電子化創新技術，優化精簡審批流程等行政工作，透過引入海內外優質建材降低成本，並在建屋過程中為建築科技、綠色經濟等創科產業發展創造更多場景。

打通堵點3

量化目標 將承諾轉化為可核查清單

過往政府並沒有就中長期土地供應制定執行細項，缺乏具體的執行時間表與量化成效指標。劉國勳建議，五年規劃應同時設置「硬任務指標」與「預期性指標」。硬指標包



▲房屋政策的終極目標是保障民生、改善住屋環境，重建市民的居住安全感與尊嚴。

括未來五年公私營房屋的新增供應量、各類型用地配置比例；預期性指標則涵蓋人口變化、產業升級、社區服務承載力等前瞻性評估。葉文祺則建議將量化目標分為「成果」和「過程」兩類，避免到項目後期才發現環節延誤。

劉振江認同設立KPI的必要性，但提醒「制定指標需要審慎，不能只追求完成指標而忽視工作質量」。他提到，土地審批時間目前僅有服務承諾時長，並無法定強制要求，部門有時會以特殊因素為由，導致部分服務承諾無法兌現。

工聯會會長、立法會香港主動對接國家「十五五」規劃工作小組委員會主席吳秋北建議建立土地儲備機制，為各新發展區制定發展時間表，「倒逼」部門超前部署收地和各項支援措施。他亦提到，現時房委會和房屋局會定期公布公屋輪候時間，但人均居住面積、通勤時間等指標，則未見重視，建議在五年規劃將《香港2030+》規劃提出本港人均居住面積增加10-20%至20-22平方米的「假設」訂為「指標」。

打通堵點4

搭建短中長期房屋供應體系

房屋政策的終極目標是保障民生、改善住屋環境，重建市民的居住安全感與尊嚴。五年規劃需以利益平衡與民生提質優化發展內涵，統籌簡約公屋、舊區重建、北部都會區同步推進，搭建未來五年的短期、中期、長期相結合的房屋供應體系。

隨著香港土地供應短板徹底解決，未來五年房屋發展的核心重心，劉振江認為，必須從「增量建設」轉向「質效並重」，重點破解人均居住面積不足、舊樓環境惡劣、居住品質偏低的深層民生問題。他建議將提升住宅單位面積納入五年規劃硬性KPI，循序推動增量提質，「是否可在規劃階段，將新建單位平均面積從50平方米，提升至55平方米、58平方米，後續逐步提升10%至15%？不論是私人住宅還是公屋，都需要推進這項工作。」

劉振江及葉文祺均提到，五年規劃需系統統籌舊區重建、舊公屋更新、劏房紓緩三大民生板塊：依託北都新增土地支援市區重建，建議加快落實容積率調整、地積比轉移等優化措施，破解私人市場參與舊樓重建動力不足的困境；加快舊公屋重建迭代，同步提升新建公屋品質；隨各類住宿供應增加，搭配劃房規管與認證指引，有序紓緩惡劣居住問題，全面優化基層居住環境。

在利益協調層面，需擺脫傳統零和博弈思

五年規劃 公眾諮詢部分要點

加快建設北都

- 以「片區開發」等多元模式，加快土地開發
- 未來五年產出逾7萬房屋單位及100萬平方米經濟樓面面積
- 通過港深西部鐵路和北環線，加強大灣區互聯互通

推進其他空間規劃及舊區更新

- 推動舊區更新，重塑城市空間，提升市區宜居度
- 逐步優化公營房屋面積配置及提升私營住宅單位的面積要求

維，構建多元共贏的發展新格局。針對市場觀望、參與積極性不足的問題，劉國勳、葉文祺認同，北都多元開發模式是破關關鍵。政府推行原址換地、片區開發、分期繳納地價、土地抵價等靈活政策，大幅降低企業開發成本與現金流壓力；以「雙信封制」招標模式弱化單純地價競爭，聚焦產業落地、龍頭企業引進、長遠發展效益，有效引導市場資源主動參與城市建設，實現從「地價博弈」到「價值共創」的轉變。

根本轉變

把「可做可不做」變成「必須落實」

五年規劃目標宏大，但若執行打折扣則一切宏願皆無從談起。香港首份五年規劃的核心價值，在於實現三個根本性轉變：把過往土地房屋領域「可做可不做、可快可慢」的彈性發展任務，變成「必須落實、按時落地」的剛性硬性要求；把過往模糊零散、逐年調整的發展方向，變成未來五年清晰完整、前後連貫的行動路線圖；把過往各部門各自為政的治理亂象，轉變為權責分明、全程監控、公開問責的現代治理模式。

「咬定青山不放鬆，立根原在破岩中。」面對積弊數十年的房屋深層矛盾，五年規劃需要「咬定不放鬆」的韌勁。葉文祺指出，五年規劃成功的關鍵，在於政府能否建立常態化、一體化的協作機制，讓各部門在日常運作中自動對齊宏觀目標。劉振江則強調，執行力是最大挑戰，「房屋土地工作要圍繞「宜居宜業」的核心目標開展，強化執行力、打通部門壁壘、緊貼市場需求」。

房屋土地問題的本質是城市發展與治理問題，破解現時市民因為「一生一世買不起樓」導致缺乏安全感、住屋環境「無尊嚴」的問題，解決方法沒有捷徑可走，唯有實事求是、務實持續推進，才有希望打破長期存在的發展惡性循環。當土地審批有了明確期限、房屋供應有了硬指標、官員心態從「監管者」轉向「促進者」，市民的「上樓夢」才不會停留在「規劃中」。

提速提效

國家「十五五」規劃綱要首次將北部都會區寫入國家五年規劃，香港首份五年規劃公眾諮詢亦將「加快北部都會區建設」列為六大諮詢範疇之首。專家針對北都開發堵點、落地機制等建言獻策，建議透過完善統籌機制、加快產業配套等，助力北都發展提速提效。

北部都會區諮詢委員會委員劉國勳認為，五年規劃應明確北都功能定位，制定綜合目標，融入產業、就業及社區規劃，包括吸引多少資金落地、重點發展哪些產業、創造多少就業職位等，並加入文化設施與社區特色元素，例如明確教育資源分配目標等。政府在制定投資「政策包」及推動招商引資時，應與整體目標對齊，同時加強跨部門協調，加速項目落地。劉國勳又提到，北都作為未來房屋土地供應的主要來源之一，需鼓勵私人市場參與發展，靈活調整公私營房屋比例，激發土地潛能。

產業引入 人才進駐 確保開發步伐一致

工聯會會長、立法會「主動對接國家「十五五」規劃工作小組委員會」主席吳秋北關注北都土地儲備與收地安置短板，建議五年規劃為各個新發展區制定發展時間表，超前部署市民及棕地作業者安置，避免溝通不足引致進度滯緩；為外來企業落戶北都或受收地影響的棕地作業者，建立「單一窗口」接洽聯絡，或明確的主責部門和內部轉介機制。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺指出，要讓北部規劃願景如期見效，須落實資金、招商、產城融合三大配套保障。大型片區開發投入龐大，建議靈活運用多元融資與片區開發模式穩定財政；同時扭轉「先造地、後招商」舊思路，土地規劃與產業招商同步推進，將空間布局與目標企業的進駐需求對接，防止出現「有地無產」的空置期；提早落實人才公寓、教育醫療等配套，確保產業引入、人才進駐與空間開發步伐一致。

香港測量師學會前會長及土地政策小組主席劉振江認為，北都發展正有序推进，但存在各部門計劃分散、整體時間線模糊等問題，建議五年規劃整合新田科技城、洪水橋、河套各片區獨立開發項目，匯總統一的土地出讓、樓面落成硬性節點，讓市場有更清晰的時間表。他又提到，北都發展不能單靠住宅建設，需同步匹配產業引進、大學建設、人才配套等環節，助力產業項目落地投產。

專家倡加快北都產業配套 制定投資「政策包」