

市民的笑容是施政動力也是發展目標

香港首個五年規劃和新一份施政報告將在下周三同日公布，行政長官李家超連續兩日在社交平台發布短片，闡述兩份重要文件對香港經濟發展和改善民生的重要意義。一句「市民的笑容就是政府施政的最大動力」，情真意切，引發市民的強烈共鳴。報告和規劃相輔相成的關係，體現了特區政府將長遠戰略與精準施政有機結合的治理思維，不僅彰顯以民為本的底色，更為香港如何在高質量發展中逐一破解民生憂難，確定了戰略方向與清晰施工圖。

發展的根本動力和最終依歸是什麼？特首兩支短片給出了明確答案。首支短片聚焦經濟發展與再造新增長點，解決的是「怎麼把蛋糕做大」的問題；第二支短片則直面改善民生，回答的是「發展為了什麼」的根本問題。「人民對美好生活的嚮往，就是我們的奮鬥目標。」經濟發展不是抽象的GDP數字，增進市民福祉才是一切發展的出發點與落腳點。五年規劃着眼於長遠，為持續提升民生福祉描繪了中長期藍圖；施政報告則聚焦於當下，針對房屋、醫療等範疇精準施策，推出年度具體措施。兩者相輔相成，既有長遠戰略高度，又體現施政為民溫度。

短片中多位市民現身說法，正是特區政府一件一件往前推、不斷改善民生的鮮活例證。「社區客廳」切實擴大了基層劏房戶的生活與社交空間，點亮了弱勢群體的尊嚴；「在校課後託管服務」有效解放基層家庭勞動力，更在專業輔導下讓學童的學業成績與個人成長都取得進步；「慢性疾病共同治理計劃」進一步織密基層醫療網絡，築牢市民健康防線；「少數族裔關愛隊」深入社區了解基層居民真實需要，傳遞社會關懷。這些身邊活生生的例子說明：只要堅持以民為本，政府的每一項政策舉措，每一筆資金投入，都能真切轉化為市民福祉與發自內心的笑容。

以人為本的施政取向，尤其體現在「着力解決人民群眾急難愁盼問題」上。新一份施政報告在大型樓宇維修上的一系列舉措，真正體現了本屆特區政府為民辦實事的決心和力度。宏福苑火災事故以血的教訓敲響了舊樓大維修的警鐘，說明大型樓宇維修工程不僅關乎市民居住條件，更關係萬千市民的生命財產安全，具有現實緊迫性。但長期以來，大型樓宇維修存在圍觀嚴重、顧問及承建商缺乏嚴格把關、小業主缺乏專業知識和話語權等深層次痛點，需要政

府進一步加強規管和支援力度。民有所呼，我有所應。特首與發展局近期均透露，新一份施政報告將針對大維修綜合施策，透過支援與規管雙管齊下，重建市民對樓宇維修制度的信心。比如推出加強版「招標妥」，建立更嚴格的顧問及承建商預審名單，並協助業主進行招標及評標，更將研究設立「專責機構」代辦整個大維修的招標、選用承建商及工程監管，徹底解除居民的後顧之憂。同時政府同步推動修訂《建築物條例》，加強對大型維修工程、專業人士及承建商的規管和違規罰則。這種主動擔當、積極作為的姿態，有望標本兼治，從根本上解決舊樓維修難題。

由此可見，五年規劃不僅規劃經濟發展，更要促進民心認同。從諮詢文件看，房屋土地、醫療安老、社福教育等民生領域，是規劃文本最濃墨重彩的篇章。五年規劃的制定過程，也是凝聚香港社會共識的絕佳契機。兩個文件在公眾諮詢期間收穫空前關注和熱烈討論，表明社會各界都對規劃翹首以待、充滿期望。相信政府會認真梳理總結實貴意見，並納入規劃和施政當中，推動經濟持續發展、民生不斷改善，攜手創造香港新機遇和美好未來。

入境處將於12月起在港珠澳大橋香港口岸推出「智通行」先導計劃，透過AI自動識別合資格人士，實現「車上無感通關」。在香港加快融入和服務國家發展大局的進程中，跨境往來日趨頻繁、通關需求持續攀升，善用港珠澳大橋戰略交通樞紐優勢，以科技賦能兩地高質量互联互通，是香港順勢發展的必然選擇。

隨着近年「港車北上」、「粵車南下」不斷擴容，加上消費補貼、離境退稅等政策優化，大灣區「一小時生活圈」加速形成，對港珠澳大橋的使用需求持續攀升。截至上月27日，今年港珠澳大橋經珠海公路口岸出入境的客流量已突破2000萬人次，同時出入境車輛超過453萬輛次，同比增長達4.5%。

與此同時，香港即將公布首份五年規劃，全力對接國家「十五五」規劃，不難預見，未來大橋口岸通行壓力將持續增大，對通關效能提出更高要求。若仍沿用過去司機乘客「分流」通關的方式，在繁忙時段容易引起塞車問題，不僅影響通行效率和體驗，亦難以匹配大灣區加速融合的發展需要。

因此，入境處及時推出「智通行」計劃實現「人車同驗」，是香港積極採用前沿科技打造智慧城市、推動大灣區融合的標誌性舉措。此前，應用人臉識別與前置查驗技術的「無感通關」模式，在十五屆全運會跨境項目中得到驗證，並在港珠澳大橋香港口岸離境大堂推出了全港首個「無感e-道」試點，技術上已非常成熟，這次被用於車載場景，解決了司機和乘客分開過關「車等人」的痛點，是技術提升效率、造福民眾的又一範例。

「內聯外通」是香港獨有的核心優勢，提升跨境聯通的效能，亦是香港深度融入大灣區、服務國家發展大局的重要課題。未來可在港珠澳大橋試點基礎上，探索將「無感通關」拓展至新皇崗口岸等更多跨境場景。互联互通的核心是利民便民，期待未來有更多類似舉措落地，彰顯「以民為本」理念。

政府研成立專責機構跟進大維修

學會倡設「樓宇維修局」保障業主權益

施政報告前瞻

大埔宏福苑火災敲響了舊樓維修的警鐘，據悉，新一份施政報告將提出加強支援業主進行大型樓宇維修工程，除制定嚴謹的顧問及承建商預審名單外，亦會協助業主就聘用顧問和承建商把關。

有消息透露，新支援服務不但涵蓋加強版「招標妥」服務，亦包括研究由專責機構跟進大廈維修。有專業學會認為，若政府能成立具法定權力的「樓宇維修局」，有助重建維修市場秩序，在制度上保護業主權益。

大公報記者 易曉彤、鄭文迪（文）
麥潤田、何嘉駿（圖／視頻）

▲香港測量師學會建議成立具法定權力的「樓宇維修局」，在制度上保護業主權益。

►全港約有2.1萬幢私人物業樓齡超過30年，加強支援舊樓維修刻不容緩。

專家建議



施政報告公眾諮詢期間，樓宇維修改革成為焦點議題之一。多個政黨及團體建議政府加大力度支援業主進行大型樓宇維修工程，包括成立跟進大廈維修的專責部門。有工程師在地區諮詢會建議在發展局轄下設立「屋宇維修署」，專責舊樓維修，由署方負責監察和督導，業主只需「夾錢」。行政長官李家超回應時形容建議「有見地」，並在總結發言時補充，針對樓宇維修，除了法律改革和修例，也會朝着代辦機構的方向發展。

消息透露，面對樓宇老化潮，政府願意在大維修中扮演更積極角色，樓宇維修支援改革將不限於將「招標妥」機制加強，亦包括研究由專責機構跟進大廈維修。數據顯示，截至2025年底，全港約有2.1萬幢私人物業樓齡超過30年，佔私人物業總數約五成；其中有超過1萬幢私人物業樓齡超過50年。過去十年，樓齡達50年或以上的私人樓宇每年平均增加逾500幢，而每年重建樓宇卻不足200幢。

透過制度淨化市場

香港測量師學會樓宇維修工作組主席何鉅業接受《大公報》專訪時表示，現時私人樓宇維修出現很多亂象，中間人串聯業主、顧問、承建商，對工程進行圍標，實際工程造價較標書價格高、工程質量不匹配等問題層出不窮。社會普遍認為私人樓宇維修需進行制度變革。香港測量師學會倡議成立具法定權力的「樓宇維修局」。

何鉅業表示，「樓宇維修局」將定位為不隸屬任何政府部門的獨立法定機構。在監管層面，維修局負責建立及管理維修顧問、承建商註冊名冊，制定市場准入標準，擬定標準合約條文、維修作業方法。如果發現服務商有不良行為、服務水平不達標、違反專業標準，就會有懲罰機制，包括罰款、禁止參與工程，轉介給執法部門等，從源頭過濾市場不良參與者。何鉅業認為，維修局並非追求完全杜絕圍標，

而是透過制度淨化市場，即使不法分子取得合約，亦要嚴格遵守施工工序，禁止偷工減料與隨意加價，一旦竄改招標及技術文件，將追究民事乃至刑事責任，及時止損。

面對不少大廈業主難以凝聚共識、專業知識不足、容易被操控的困境，學會提出「兩條腿走路」的代辦模式。若業主無法達成共識、缺乏管理工程能力，可交由樓宇維修局代為處理，由局方組織業主、聘請顧問、主持招標、委任註冊承建商，全程監督施工與驗收；而有能力、已達成共識的業主，可申請退出代辦機制，但仍須接受維修局的監管，遵守招標流程與技術規範。

承擔教育及爭議調解職能

除監管與代辦之外，維修局亦承擔教育及爭議調解職能。透過課程向業主及法團成員普及維修流程、合約、招標知識，教導大眾辨識圍標等不法手段；同時設立中立的投訴與爭議調解渠道，處理業主、法團、物管公司與承建商之間的糾紛，減少訴訟對立。

對於坊間有質疑，成立新機構會否造成架床疊屋、職能重疊。何鉅業認為，屋宇署負責發出驗樓及維修法定通知，消防處執行消防相關規管，市建局負責部分維修資助計劃，各部門原有職能維持不變。樓宇維修局屬補位性制度，不會取代現有部門；市建局的標準文件僅屬建議性質，而維修局擁有法定的審核及代辦權力，兩者本質有別，整體不會出現嚴重職能重疊。

關於維修局的營運資金，學會建議按工程總造價百分之二至四收取分級行政管理費，作為恆常收入。何鉅業強調，雖然業主需要付出一筆服務費，但可避免虛高造價、偷工減料帶來的龐大損失，整體開支反而更低。政府可先提供種子基金協助搭建團隊與制度，成熟後逐步過渡至自負盈虧模式。學會期望「樓宇維修局」可於五年規劃中期全面落地。

大維修可引入工料測量師控制成本

本港私人樓宇維修長年存在監管失衡、成本難以把控等問題。香港測量師學會工料測量組主席丁遠達接受《大公報》專訪時表示，私人樓宇業主進行維修時普遍缺乏成本控制觀念，所有工程造價、招標文件、施工標準等大多數由單一維修顧問主導，權力過於集中，缺乏專業制衡，導致容易出現利益衝突。學會建議在大型維修工程引入獨立工料測量師，為業主提供獨立意見，建立成本及合約管理的獨立制衡機制。

由顧問主導易利益衝突

丁遠達表示，現行市場機制下，顧問接手項目後，施工、合約全部都只聽從顧問一方意見，「業主本身未必具備判斷能力，很多時候別無選擇，顧問建議做什麼，業主往往就只

能照做。」另外，坊間也十分缺乏相關資訊，包括合理的成本、預算，或是招標前的估價參考數據。若顧問與承建商存在利益關聯，情況便極為不理想。

丁遠達認為，引入獨立工料測量師，可起到專業制衡效果，解決現時工程顧問權力過度集中的弊病。獨立工料測量師直接由業主聘用，需向業主講明合約風險、提供建議，同時編制獨立而客觀的成本預算及工程清單，作為招標及評標的參考基準。

何鉅業補充，引入獨立工料測量師安排早有先例，政府工程早已運用這套機制。過往房屋署大型維修項目亦會安排獨立工料測量師處理造價，但相關制度在私人樓宇維修市場出現扭曲，現時只是把成熟有效的制度重新引進私人市場。

大公報記者 易曉彤

「招標妥」預審名單將更嚴謹

大埔宏福苑大火後，政府就大維修、消防等提出一系列跟進方案。其中，針對大維修工程，發展局提出革新市建局的「招標妥」服務，改革方向包括制定更嚴謹的顧問及承建商預審名單，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標；為業主聘用顧問和承建商進行招標和評標工作把關；顧問和承建商在工程開展後大幅修改工程範圍或額外增加工程費用時，向業主給予獨立意見等。

在施政報告諮詢期間，社會不少聲音期望政府加大力度支援業主進行大型樓宇維修工程，多個政黨及團體紛紛提出要成立跟進大廈維修的專責部門，其中工聯會建議設立「大廈維修管理局」，主導樓宇維修招標、評標、估價、工程監督等工作；民建聯提出設立「自願性樓宇維修代辦服務計劃」；香港測量師學會倡議政府成立具法定權力的「樓宇維修局」。

大公報記者 鄭文迪