

多管齊下構建安居樂業路線圖

公營資助私人房屋 供應比例「433」



房屋問題長期困擾香港社會，香港首個五年規劃提出「完善多元安居體系」，透過增建供應、優化階梯、革新土地開發、改善居住質素多管齊下（詳見表），為市民構建安居樂業的路線圖，當中首次確立未來十年房屋供應將以公營出租房屋佔四成、資助出售單位佔三成、私人住宅佔三成為基礎，並增加資助出售房屋的大單位比例。

大公報記者 曾敏捷

未來五年提供 19.6 萬伙公營房

擴大房屋供應是破解安居難題的基礎。五年規劃明確落實《長遠房屋策略》，建立「公營出租房屋佔四成、資助出售單位佔三成、私人住宅佔三成」的供應結構，未來五年合共提供約 19.6 萬個公營房屋單位，爭取在 2026/27 年將公屋綜合輪候時間下降至 4.5 年，並預期在 2030/31 年度降至 4 年以下，減輕基層家庭的等待壓力。同時設定明確目標，力爭 2030 年內基本解決住宅大廈劣質劏房問題，落實簡樸房制度，有序取締劣質劏房。

在擴大供應量的基礎上，規劃致力搭建多層次置業階梯，照顧不同群體的居住訴求。五年規劃提出持續增建資助出售單位，並優化出售與轉讓機制，協助青年置業。與此同時，善用科技手段完善公屋管理，打擊濫用公屋行為，加快單位流轉，讓寶貴公屋資源流向真正有需要的市民。五年規劃還提出逐步提高公營房屋室內樓

面面積，提升新建築助出售房屋大單位的佔比，不再只追求「有屋住」，更追求「住得舒適」。

提升資助出售房屋大單位佔比

土地是房屋供應的根本保障。五年規劃強調持續造地、建立土地儲備，透過賣地、鐵路物業、市區重建等多元渠道穩定土地來源，預計未來十年可提供 2500 公頃「熟地」。其中，舊區更新方面創新發展模式，包括在北都新發展區預留土地，讓市建局提供全新「樓換樓」安排；試行適度增加私人重建項目的地積率，並落實跨區地積比轉移，鼓勵市場積極參與舊區更新。建築技術上大力推廣組裝合成建築法，要求未來五年落成的公營房屋不少於一半採用該技術，以科技提速提質建屋效率。

配合五年規劃，新一份施政報告提出持續優化資助出售單位設計，提升單位採光，以及在合適的二至三人家家庭單位引入開放式廚房設計等，以更切合現代生活模



▲首個五年規劃提出，未來十年房屋供應中，公營出租房屋佔比四成，讓基層市民能夠盡快上樓。
大公報記者林少權攝

式；將 2022 年至 2025 年期間首次出售的資助出售房屋轉讓年期由 15 年縮短至 10 年。

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，首份五年規劃與今年施政報告形成清晰的政策銜接，前者將提升資助出售房屋在整體房屋階梯中的比重和功能；後者將政策重點轉向「全面提質」。

香港房屋協會表示，全力支持政府加

快北都建設、提高居住標準、增加房屋供應及建構樂齡社會等政策方向。

房協預計於 2026/27 至 2030/31 年度，建成超過 15000 個單位，當中逾三成半為資助出售單位；房協亦會配合政府政策，將 2022 年至 2025 年首次出售的資助出售單位轉讓限制年期縮短至十年；同時研究將規劃中的資助出售房屋項目三房大單位比例，由 10% 提升至約 15%。

制定舊樓維修顧問承建商預審名單

【大公報訊】記者易曉彤報道：行政長官李家超昨日在施政報告提出改革舊樓維修制度，包括研究成立專門機構，首次為業主推出聘用顧問和承建商的招標和評標服務，取代加強版「招標妥」，料今年底有具體細節。政府將制定更嚴謹的顧問和承建商預審名單，9 月接受申請。李家超表示，會繼續推行樓宇大維修改革，但要待宏福苑火災獨立委員會 10 月提交報告後，才會作定案。

為支援業主的服務制訂更嚴謹的顧問和承建商預審名單，包括由執法機關進行背景審查，將於 9 月接受申請，年底起陸續備妥名單。政府消息人士表示，預審名單有四大評估範疇，包括技術能力、誠信操守、財務能力和過往表現，相關部門在每次招標時設立特定的招標條款，經篩選後再供業主選擇，相信可杜絕業界掛單情況。

推出聘用招標和評標服務

政府消息人士表示，為業主推出聘用顧問和承建商的招標和評標服務，是考慮到一般業主未必有專業能力分辨樓書。相較現行「招標妥」，全新招標評標服務將提供更深入跟進支援，有專人跟進每個項目，涵蓋招標不同階段。至於是由市建局的子公司抑或是成立「樓宇維修局」提供服務，政府目前持「開放態度」，但強調是由政府主導。

政府在今年財政預算案中已向市建局撥



▲政府將研究成立專門機構，首次為業主推出聘用顧問和承建商的招標和評標服務。
大公報記者林良堅攝

款 3 億元。政府消息人士表示，即使最終服務不再稱為「加強版招標妥」，相關資金用途不變，當中 1 億元將用作機構提供新服務的起動資金，其餘 2 億元預留作為業主申請服務的資助額。政府消息人士又表示，服務適用於大廈公用地方修葺工程，若工程受政府資助，則必須要使用招標評標服務。至於服務收費，具體金額仍在釐定，由於牽涉更多政府服務，預計較過往的昂貴，但認為屬於合理範圍，強調是業主可負擔水平。

今年提交維修圍標刑事化建議

李家超表示，政府已推進多項舊樓維修強化措施，加強監管執法 and 開展法律修訂。今年內會向立法會提交修訂《消防條例》、

擴大《建築物條例》修訂範圍、修訂《建築物管理條例》，以及就樓宇大維修圍標行為刑事化進行法律研究工作的建議。

民建聯立法會議員、市建局非執行董事陳學鋒表示，即使服務費可能較貴，但可達至「貴買平用」。他指過往使用招標妥門檻低，未能夠篩走涉黑社會背景的承辦商，相信新服務實行後，降低圍標機會，可減少大維修的成本。他認為未來應強制業主使用新服務，因過去多年透過自由市場進行大維修，雖能保障小業主權利，但引起圍標等問題，市場機制失效後，政府應高度介入，令市場重回正軌。

香港測量師學會表示，支持 9 月底展開「預審名單」的申請工作，呼籲業界優質企業踴躍加入。就建立「樓宇維修局」及引入獨立工料測量師等建議，學會明白設立全新監管機制與專責機構需時研究。然而，當前的預審名單及招標評標支援對業主至關重要，必須優先落實。

香港房屋經理學會會長黃寶珍表示，支持政府把大維修圍標刑事化、收緊《建築物條例》及《消防條例》，並首次為業主提供招標及評標服務和設立預審名單，建議招標服務逐步擴展為包括監工及驗收的一站式「代辦大維修」，先支援「三無大廈」及高風險舊樓；預審名單公開上網，並設立承建商及顧問表現評分。

五年內更換修復 350 公里高齡水管

【大公報訊】記者陳泓源報道：本港部分高齡水管材質落後、已經老化，新一份施政報告提出推行「供水網升級計劃」，未來五年內更換或修復共 350 公里長的高滲漏風險的高齡水管，預計十年內淘汰所有鑄鐵及石棉水管，筲箕灣、黃大仙、葵青先行。消息人士透露，升級計劃涉款以百億計，估計年底向立法會申請撥款，預計水管爆裂及嚴重滲漏個案，可減少兩至三成。

筲箕灣黃大仙葵青先行

本港食水和鹹水管總長度逾 8500 公里，大量水管於上世紀 60 至 80 年代建成，早期水管採用鍍鋅鐵、石棉等舊材質，因有不同缺陷，其後已被陸續禁用。隨著水管老化，近年事故頻發，筲箕灣今年 7 月有食水管爆裂，導致逾萬戶停水超過一日，屯門怡峰園等四個屋苑，今年 8 月亦三度因爆水管停食水。

施政報告提出，未來五年年均更換或修復 70 公里長的各種滲漏風險較高的水管，較 2026 至 27 年度增加一倍，數年內將聚焦更換筲箕灣、黃大仙及葵青區等較多公屋和長者的地區的鑄鐵及石棉水管，配合其他措施，預計未來五年內，水管爆裂及嚴重滲漏個案將減少兩至三成，亦將更換及加裝水管閘門和敷設兩條備用跨海輸送食水管道。

政府相關部門將與大學及企業構建「實時監測、智能預判、精準檢漏、高質維護」的「智慧水網閉環管理鏈條」，並以人工智能（AI）作預測性維護。計劃在智慧供水系統開展後五年內，全面實行動態調節政府供水管網水壓，亦會利用「地下管線資訊系統」，透過三維空間分析，提升檢查及維修效率。

此外，施政報告提出，現有跨部門專責小組將升格為由發展局主持的督導委員會，更有效統籌工作，並成立匯聚海內外專家的「國際水務工程專家小組」，以協助檢視供水網絡的長遠管理策略。

消息人士透露，整個更換計劃或長達十至十五年，未來五年的升級工程涉款以百億計，更換水管時會盡量避免停水，一般而言不影響居民日間用水。

水務技術專業人員協會主席黃炳輝向《大公報》表示，供水管道猶如人體骨骼，必須妥善照顧才能有良好發展，他對升級計劃表示十分支持，相信當局能妥善處理道路挖掘、行人行車受阻等問題。

市民意見

不用再擔心停水



紅磡居民雷先生：

過往不時遇到水管滲漏，導致停水，政府提出加快更換舊水管，回應了市民的意見，不用再擔心停水。



▲筲箕灣今年七月有食水管爆裂，導致逾萬戶停水超過一日。
大公報記者林良堅攝

民政總署明年推三層機制 處理大廈管理糾紛

【大公報訊】記者王亞毛報道：行政長官李家超在新一份施政報告提出，為建立更友好睦鄰關係，民政事務總署將於明年推出「處理大廈管理糾紛三層機制」，區議員將作為「和事老」首先介入調解，並可轉介專業調解服務，最後才訴諸法庭。為更好管理三無大廈問題，政府將繼續在有需要的地區，推廣為期兩年的「聯廈聯管」計劃。

區議員先介入 可轉介專業調解

李家超表示，「處理大廈管理糾紛三層機制」的第一層首先由區議員及早介入，協調鄰里間就大廈管理的問題和關注，透過友好協商解決糾紛；如問題未能解決，則進入第二層，區議員會轉介鄰里使用民政總署設立的「大廈管理義務專業調解服務計劃」、
「大廈管理糾紛顧問小組」及「解決大廈管理爭議服務」等專業調解服務，讓各方省時省錢解決糾紛；若問題仍無法圓滿解決，才考慮進入第三層訴諸法庭。

政府消息人士表示，第二層的三項服務均為現有服務，其中「大廈管理義務專業調解服務計劃」會由認可專業調解員提供免費調解服務；「大廈管理糾紛顧問小組」是由

專業人士提供中立、權威及專業意見的免費顧問服務，例如工程師等可協助處理裝修事宜；「解決大廈管理爭議服務」是由退休法官、或司法人員主導的免費爭議解決服務。

政府消息人士稱，「處理大廈管理糾紛三層機制」只是將區議員轉介過程「系統化」，民政事務總署將於明年向區議員提供培訓，協助調解法團等大廈管理糾紛，區議員需在工作報告交代。

李家超表示，政府希望打造「全球調解之都」，將繼續牽頭推動「調解為先」解決爭議，包括持續落實在所有政府合約中加入調解條款。為協助簡樸房制度有序落實，房屋局將聯同相關機構，於今年底前推出「簡樸房制度義務調解服務計劃」，化解持份者糾紛；消費者委員會亦將推出調解先導計劃，協助消費者與商戶解決消費爭拗。

對於三無大廈及舊樓物業管理問題，政府早前已將「聯廈聯管」計劃擴展至全港多區。政府消息人士稱，兩期計劃實施至今，已有 450 多幢大廈參與計劃，其中 39 幢已成功聘用物管公司。李家超表示，由 2027/28 年度起，民政總署會繼續在有需要的地區推行「聯廈聯管」計劃，為期兩年，並持續透

處理大廈管理糾紛三層機制

第一層	區議員及早介入協調，透過友好協商解決鄰里糾紛
第二層	如未能解決，區議員會轉介鄰里使用民政總署設立的「大廈管理義務專業調解服務計劃」、「大廈管理糾紛顧問小組」及「解決大廈管理爭議服務」等專業調解服務解決糾紛
第三層	若問題仍無法圓滿解決，則考慮訴諸法庭

資料來源：2026 年施政報告

過在區議會下新設的「大廈管理工作小組」，促進區議員相關工作和交流。

對於繼續推行「聯廈聯管」計劃，香港房屋經理學會會長黃寶珍表示，希望政府公布成效評估，令計劃常規化；並建議為參與的物管公司提供資助或風險分擔，協助法團解決開戶困難；同時建議邀請物管專業團體加入區議會「大廈管理工作小組」，以及讓聯管大廈優先使用政府新的招標服務及預審名單，一併統籌大維修。