

行政長官李家超發表任內第四份施政報告。報告以「深化改革、心繫民生、發揮優勢、同創未來」為題，對香港全力拚經濟、謀發展、惠民生，加快邁向由治及興進一步明確目標任務、作出規劃部署。面對當前複雜多變的全球局勢，單靠市場的力量已不足以應對種種挑戰，唯有從頂層設計和系統性深層次改革入手，主動出擊破局，令政府更有為、市場更高效。報告將改革理念貫穿全篇，在北部區發展、強化治理、深化改革發展產業、發揮國際中心優勢、惠民生等各方面都有令人眼前一亮的新措施，必將引領全港各界積極識變應變求變，繼續拼搏奮鬥、自強不息，寫好香港由治及興新篇章。

本屆特區政府上任以來，積極推動政府與社會改革，發展經濟、改善民生，建立「以結果為目標」、重視績效的施政文化。這3年來，香港國際金融中心地位穩居全球第三；國際競爭力重返世界前三；香港5所高校進入世界排名前100位；香港在世界人才排名中躍升亞洲第一、世界第四；家庭收入中位數比3年前增長11%；公屋綜合輪候時間從3年前的6.1年大幅縮短至5.1年……各項發展成績有目共睹，反映特區政府的改

革成效顯著。

但是，當前影響世界政治、經濟發展的不確定性日益增加，不同經濟體之間的競爭更趨激烈，各地政府都在積極部署，透過政策引導、資源傾斜，全力發展具潛力的新產業新園區，打造新的經濟增長點。例如，新加坡設立裕廊創新區，打造創新工業園區；日本將全國多區劃為國家戰略特區，推出傾斜高端產業的政策優惠；韓國陸續建設智慧工業園區，推出產業發展計劃，指明要發展AI與半導體、生物科技和量子技術。香港以往奉行「大市場、小政府」理念，依賴市場自我調節，這種發展模式已經不適合如今變化迅速、挑戰嚴峻的新局面新形勢。特區政府必須扮演更積極的主導角色，才能在激烈的競爭中立於不敗之地，帶領香港成功突圍而出。這正是此次報告一以貫之推動改革的關鍵原因，實現以改革促發展、創未來的目標。

北部都會區約佔香港三分之一的面積及未來主要人口增長區域，具備巨大的經濟潛力。北部都會區作為香港未來發展的新引擎，其地位越來越重要，在今年的報告中，北部都會區發展不僅獨立成章，而且排到了報告第三章的位置。為加速北部都會區發展，報告宣布成立由

行政長官親自領導的「北都發展委員會」，簡化行政流程，並提出以創新的專屬立法方式加快推進北部都會區發展，大力推動產業革新，制訂優惠政策包，吸引高增值產業和高潛力企業落戶香港，顯示本屆特區政府不再被動等待市場行動，而是主動出擊，制訂清晰的發展策略，提供有利的政策環境，增強香港競爭力，充分體現出行政長官和特區政府作為當家人和第一責任人的擔當進取和破格思維。正如行政長官李家超在記者會上表示，北部都會區是戰略發展區域，對此心急如焚，要做到拆牆鬆綁，「在政策方面，不會再在時間或程序上輸給其他地方，要盡力與其他地方競爭。」

報告提出，特區政府會結合市場力量，透過靈活批地、稅務優惠、資金補助和人才培育等優化措施推動產業發展。這正是「高效市場與有為政府」相結合的具體實踐。

報告一方面強調鞏固香港金融、法律等傳統優勢產業，另一方面積極培育新興產業，包括先進製造、生命健康科技、新能源、AI與數據科學等，以創造更多優質就業機會，提升經濟效益。在市場格局和創新科技急劇轉變的現實情況下，特區政府致力鞏固優勢、聚焦產業革新，讓香港在全球競爭中搶佔先機，是香港轉

變發展思維、順應時代潮流、激活發展動能的應有之義。

報告提出建立「部門首長責任制」，是落實公務員制度改革的重要一步。香港公務員隊伍高效專業、廉潔奉公，在國際上有良好口碑。強化部門首長的責任擔當，有利於破瓶頸、補短板，持續優化工作流程，不斷提升特區政府的治理效能，為民服務精益求精。

改善民生是施政的初心願景，報告用最大篇幅闡明土地房屋、交通運輸、醫療護理、社會福利、保障勞工、關愛共融等領域政策，着力提速提質增進民生福祉。李家超指出，「改善民生是我施政的最終目標，讓市民有更好住房、打工仔有更多收入、長者有更好照顧、青年有更好發展。」在當前公共財政承受壓力的情況下，特區政府推出精準措施改善民生，善用資源解決民生「堵點」「痛點」，展現了特區政府施政為民的情懷和負責。

綜觀整份施政報告，可以看到特區政府堅持改革、破除藩籬的決心和意志，凝聚最廣泛社會合力，帶領全港同心同行，砥礪奮進，將美好施政藍圖化為生動現實，充分釋放推動香港前行的巨大創造力和發展活力，東方之珠繼續綻放更加璀璨光芒。



2025施政報告 置業階梯

為豐富置業階梯，施政報告提出多項扶助公屋住戶一圓業主夢的政策，包括將居屋綠白表配額比例由四比六，調升至五比五，助公屋戶置業等。至於備受關注的重推「租者置其屋計劃」則未有在報告着墨，政府消息人士解釋，明年將會展開相關調查及研究。作為租者置其屋計劃「先行者」的市民又如何評價計劃？香港文匯報記者訪問多位業主，他們均慶幸當年能參與計劃，讓經濟能力有限的市民買到安樂窩，但亦認同租置公屋由於業權不一，維修保養問題未必盡如人意，政府審慎研究也合理。

●香港文匯報記者 吳健怡、康敬



新一份施政報告公布前，已有消息指，政府將會研究重推公屋租者置其屋計劃，不過行政長官李家超昨日公布的施政報告中，並未提及出售公屋單位或重推租置計劃。政府消息人士指出，政府明年的確會開始相關調查及研究，首要掌握的數據包括，「有冇人買、咩情況下先有人買」，亦留意到過往租置計劃造成的業權及管理問題，必須總結經驗，才決定是否重推。

政府看重管理及折扣率等

消息人士強調，政府必須務實分析，但政府財政狀況並非局方重要考慮因素，政府更着重社會對計劃的意見，尤其是針對如何管理及折扣率等方面，各界有不同的意見，消息人士說：「社會對計劃的意見分歧，雖然的確有人提出，但同時公屋租戶能入住公屋本身已是獲幫助，社會上不受資助的人士（未能上樓的人士）或有好大意見。」

租置計劃早於1998年推出，其後為配合政府於2002年重新訂定的房屋政策，房委會在2005/2006年推出第六期乙租置計劃後，終止計劃。多名當年透過有關計劃置業的住戶接受香港文匯報訪問時，亦承認計劃「有辣有唔辣」，鄭女士25年前參與計劃將已租住逾10年的耀安邨公屋單位買斷，為一家四口購置一個407呎的安樂窩，如今想起當初的決定，她與家人仍然感到慶幸。

鄭女士憶起時仍認為，若非該計劃或難置業，「當年不用付首期，月租與月供又相差不大，家庭可以負擔，再者當時合資格的親友幾乎都決定買，少數當年沒有參與計劃的朋友如今還在租住公屋、十分後悔當初的選擇。」她又滿意整個屋苑的管理，例如維修保養方面，由於她單位周邊住戶都是業主，大家相處多年，關係融洽，至於大維修的費用，她認為業主較多，分攤後的維修費尚可接受。



●昨日公布的施政報告中，並未提及出售公屋單位或重推租置計劃。政府消息人士指出，政府明年會開始相關調查及研究，並指必須總結經驗，才決定是否重推。香港文匯報記者黃艾力 攝

早「上車」可免公屋資產審查

購入李鄭屋邨公屋單位的簡太太表示，公屋原本是家翁申請，2002年她與丈夫決定參與計劃，一次性付款20萬元左右買入這間400多呎的單位，她坦言當時如果不買的話，如今可能要定期接受公屋資產審查，她堅定地說：「買入單位的好處是我們不用露宿街頭，有歸屬感，不後悔，而且外面的樓價太高，根本買不起。」

不過，她亦承認如今樓齡愈來愈高，維修的成本也上升，面對強制驗窗、驗樓，她直言：「有壓力，大維修的費用還是未知數。」

身為業主，她與法團的關係卻並不緊密，「我們溝通不多，曾經有發生過問題找過管理處和法團，但都沒有得到滿意的處理，所以之後若遇到問題就找區議員或者居民協會。」

同樣購入李鄭屋邨單位的黃先生表示，雖然法團是業主推選組成，但對於一些非緊急的情況，如清潔、維護屋苑外牆等，業主也難以達成共識，令維修計劃膠着，導致整個屋苑修葺工程未到位，樓宇看起來比較殘舊，也影響到樓價，不過也無阻他支持政府重啟租置計劃，因為可以令居民以低廉價錢圓置業夢。

業權保養須審慎研究 租者置其屋明年先傾

「先行者」：即使維修或難達共識仍力挺計劃助圓夢

豐富置業階梯舉措

- 2026/27年度起的5年，總體公營房屋建屋量（包括簡約公屋）達18.9萬個單位，較今屆政府上任時增八成
- 2027年上半年或之前落成3萬個簡約公屋單位，下年度公屋綜合輪候時間目標降至4.5年
- 房委會今年內公布馬頭圍邨及西環邨重建計劃，並研究重建模範邨
- 綠白表配額比例由四比六，調升至五比五，助公屋戶置業
- 「白居二計劃」增加1,000個配額至總數7,000個
 - 一半新增配額撥予40歲以下青年家庭及一人申請者
- 提升居屋及綠置居面積較大單位比例
- 新出售居屋及綠置居轉讓限制年期降至10年
- 推出長者業主樓換樓計劃
 - 滿60歲並擁有房委會資助出售單位10年或以上業主
 - 在第二市場出售單位無須補價，購買較小或較偏遠單位，以獲額外現金作生活費
- 房委會及房協推出先導計劃，容許合資格資助出售單位業主繳付出租准許費後，出租單位予白表人士
 - 計劃名額3,000個

資料來源：施政報告

綠白表比例五比五 推長者業主樓換樓

香港文匯報訊（記者 吳健怡）為回應市民的置業期望，本次施政報告在構建房屋階梯上作出不少調整，協助更多公屋租戶自置居所，促進房屋流轉。行政長官李家超表示，除了加速興建公營房屋、推出創新簡約公屋、打擊濫用公屋等，公營房屋在供應持續增加的情況下，政府有條件加大力度協助基層市民置業，包括增加居者有其屋計劃（居屋）和綠表置居計劃（綠置居）單位的供應。房委會資助出售單位推出「長者業主樓換樓計劃」，讓有關長者業主「大屋搬細屋」，或由市區搬到偏遠地區，以換取額外現金作為生活費，約10萬個單位合資格。

李家超昨日宣布，將調整綠白表比例，下一期居屋的綠表與白表申請者配額比例，將由現時的四比六調升至五比五，以協助更多公屋租戶自置居所，同時加快公屋單位的流轉。李家超解釋說：「五成有什麼好處？除了所有人（綠表）買居屋機會變大……如果綠置居申請人能買樓，他們騰出來的公屋就可以讓下個人申請，所以不是一個

人受惠，是兩個家庭受惠。」同時，居屋及綠置居未來會提高兩房以上較大單位的比例，消息表示，預計未來3至4年供應量會比去年增加兩至三成。

對於「白居二」配額，下一期「白表居屋第二市場計劃」（白居二）的配額，再增加1,000個，至總數達7,000個，當中一半新增配額會撥予40歲以下的青年家庭及一人申請者。政府消息人士指，政府發現以往白居二的配額並未被用盡，每次准買證使用率僅約八成，因此決定改善行政程序，從下次白居二配額起，會超額派多10%至20%准買證，以更有效盡用每次的配額。

「大屋換細屋」獲額外現金成生活費

另外下期居屋及綠置居，新出售單位轉讓限制年期由15年降低至10年。李家超說：「目的是什麼？即是我鼓勵現在更多人買綠置居或居屋，因為10年後可以買私人房屋，就可以升級，以前

曾將轉讓限制年期增加，因為炒賣太嚴重，現在這個情況已經不存在。」至於上期購入的居屋業主，消息指樓契訂明禁轉讓期會研究行政手段處理。

部分資助出售房屋的業主年老，年輕一代又搬出各自成家立室，大單位只有兩老居住。房委會參考房協推出「長者業主樓換樓計劃」，容許年滿60歲並擁有資助出售單位十年或以上的業主，可在第二市場出售該單位後不須補價，購買一個較小或較偏遠的另一資助房屋單位，讓長者可獲得額外現金作生活費，同時騰出市區或較大單位讓有需要家庭申請。

消息人士表示，市場約有10萬個單位符合資格，長者需自行尋找合適單位及買家，政府不會為計劃訂立目標，又相信計劃是為長者提供多一個選擇。

允未補價單位租予白表申請者

另外，房委會與香港房屋協會推出先導計劃，



●李家超昨日宣布，下一期居屋的綠表與白表申請者配額比例將調升至五比五。香港文匯報記者涂穴 攝

容許擁有資助出售單位10年或以上的業主，在繳付出租准許費後將其未補價單位出租予合資格白表申請者，計劃名額3,000個。消息人士表示，將來有意參與的業主及租客，都要先取得許可證明，至於出租准許費用的金額，初步傾向會按不同地區，政府會參考差餉物業估價署的數據，再根據單位面積作出釐定，預計計劃在明年推出。