

宏福苑收購高接受率彰顯政府以民為本

大埔宏福苑業權收購計劃的最後接受期限已於2026年8月31日屆滿，全屋苑1,984戶中有1,971戶（約99.3%）簽署並交回接受收購信件；截至9月2日，政府已與1,595戶（約80.4%）業主簽署正式買賣協議。超高的接受率，絕非偶然，而是政府「特設銷售計劃」情理兼備、安排細緻的生動印證，顯示善後方案以民為本，獲得居民高度認同。

文平理

收購方案的吸引力，首先體現在價格的誠意之上。

收購價充分體現政府誠意

政府向未補價單位業主提供每平方米10,500元的收購價，已補價單位則為每平方米10,500元。這一價格較火災前的估價高出三成，預計收購A至G七座總成本約68億元，八座樓宇全部單位業權的收購總成本約78億元。在樓市存在不確定性的背景下，政府以高於市價的溢價收購，既是對業主財產權益的最大化保障，也是對受災家庭的一份莊重承諾。測量界、地產業界人士均指出，政府收購價已高於原有的市價，具有一定恩恤成分。99.3%的接受率反映眾多業主理性接受政府的收購方案，冀早日走出陰影、重新出發。

「樓換樓」多元選項回應不同需要

如果說具競爭力的收購價是方案的「硬實力」，那麼「特設銷售計劃」中「樓換樓」安排的靈活與多元，則是贏得民心的「軟實力」。政府以換樓券代替現金給予業主，作為選購單位的「可用金額」，以多除少補方式進行「樓換樓」，減少繁瑣手續。若未能在計劃下選購單位，業主可收取現金收購金額，並獲得「綠表資格」兩年有效期，可在居屋第二市場購買未補價單位。

在選擇層面，政府從房委會轄下的「綠置居2025」及「居屋2025」計劃中撥出2,000個單位，香港房屋協會亦預留896個資助出售單位，包括粉嶺「樂嶺都匯」的300個單位及觀塘安達臣道石礦場項目的596個單位。「特設銷售計劃」單位總數更由原來的3,900個增加至4,443個，涵蓋10個資助出售房屋項目，遍布原區、北區及市區。其中實用面積400平方呎或以上的大單位佔逾六成，數量多於宏福苑1,984伙。

房委會更把原本屬公屋項目的碩莪路西第一期及第二期共1,500多個單位轉為居屋出售項目，並因應宏福苑原單位狀況，特意改為全部約400多呎實用面積的兩房戶型。無論是售價、地區、配置還是面積，業主都擁有充分的選擇空間，真正實現了「有得揀」，體現了政府充分照顧、細緻安排，務求滿足居民不同的居住需要。

彰顯以人為本的施政理念

高達99.3%的接受率，更折射出整個安置方案背後情理兼備的治理智慧。政府以「情、理、法」為原則推進善後工作，在尊重私有產權的同時，以最快和最靈活的方式解決受災業主的長遠居住安排。從災後即時預備7個出租屋邨700個單位提供應急住宿，到通過「一戶一社工」收集受影響業主對不同長遠安置方案的初步意願，再到推出涵蓋現金收購、「樓換樓」、「綠表資格」等多重選項的完整方案，每一步都體現了對受災家庭實際需要的深切關懷。

值得注意的是，在1,984戶中僅有13戶未有回覆。面對這些個案，政府表明會視乎特殊原因作出最大的彈性及酌情處理，同時重申期限的嚴肅性，以免影響整體安置進度。這種既堅持原則又留有餘地的做法，正是「情理兼備」的最佳註腳。

99.3%的接受率，是1,971個家庭對未來的理性選擇，也是對政府善後方案的最高肯定。政府預計於9月底安排業主進行電腦隨機排序及揀樓，每日安排約50至60戶揀樓。讓受災居民早日選定長遠居所、盡快恢復正常生活，是社會大眾共同的期盼。大火燒不毀香港守望相助的底色，而一套情理兼備、安排細緻的安置方案，正是讓受災家庭從廢墟中站起來、重新出發的最堅實依靠。

修訂建築物管理條例 杜絕圍標保障業主

穆家駿 全國青聯常委 灣仔區議員



特區政府從8月12日開始，就《建築物管理條例》（第344章）修訂建議展開為期一個月的公眾諮詢，涵蓋提高大型維修工程及大額採購的出席與投票門檻，完善委任代表文書制度，加強主管部門權力，以及清晰會議程序等。作為一名經常需要處理大廈管理糾紛的灣仔區議員，筆者對是次修例大方向表示支持，同時亦希望就執行層面的潛在隱憂提出補充意見。

完善利益申報制度

修例最值得肯定之處，在於直擊圍標問題的要害。大型維修工程動輒涉及數以千萬元計的款項，過去不時出現工程顧問與承辦商關係曖昧、招標程序欠透明，最終令小業主被迫承擔高昂維修費的情況。今次修訂建議提高大型維修工程及大額採購決定的親身出席及投票門檻，在業主大會投票前加入簡介工程程序，並完善利益申報制度，正是要令採購過程更加陽光化，從制度上壓縮圍標的操作空間。

「授權票」改革同樣切中時弊，修訂建議為每名可持「授權票」的人士設上限，並要求業主及獲授權人雙方簽署，目的是讓業主不必再擔心有人在業主大會上手持大量「授權票」，單方面決定重大工程去留。這一點筆者在地區工作有最深切的體會。諮詢期開展以來，筆者已先後與區內多座大廈的法團委員進行座談，聽取他們對修例的意見。有委員直言，曾親眼目睹有人在業主大會上手持數十份授權書，令在場親身出席的業主即使有不同意見也無可奈何；也有委員反映，過往委任代表文書的真偽難以核實，曾出現業主聲稱從未授權他人投票的爭議，令法團夾在中間左右為難。這些第一手的經驗恰恰說

明，修例堵截「授權票」濫用行為、要求雙方簽署確認，切實填補漏洞，有助重建業主對法團運作的信心。

然而，座談會中的委員亦憂慮，大額採購門檻的提高可能令業主大會更難召開。物業業界已提出警告，如過分收緊出席及投票要求，有機會影響業主大會的召開。這並非危言聳聽，香港不少舊樓業主年事已高、部分單位由海外業主持有，親身出席大會本已困難；有法團委員向筆者坦言，單是湊夠現行法定人數已屬不易，若再提高門檻，「開一次會比做大維修還要難」。大廈維修有時效性，外牆剝落、水管老化、升降機故障等問題往往急需解決，流會意味着工程延宕、風險累積，最終受損的仍然是小業主自身的居住安全和物業價值。

改善投票機制

如何在「防圍標」與「防流會」之間取得平衡，正是今次諮詢的關鍵課題。綜合法團委員的意見，筆者認為特區政府可從幾方面着手。

一是為海外業主及長者提供更便利的遙距表決渠道，例如經核實的電子投票機制，以技術手段減低出席門檻提高所帶來的參與障礙。

二是在「授權票」設上限與身份限制的同時，保留業主委託他人的合法權利，而非一刀切禁止。

三是為法團提供更多支援，包括加強民政事務處的調解角色及清晰指引，協助法團應對新程序下的合規要求。

本屆特區政府上任以來二度修訂《建築物管理條例》，展現了其深化大廈管理改革的決心。良好的大廈管理是完善地區治理的重要一環，作為灣仔區議員，筆者樂見特區政府積極推動這項工作。筆者在區內舉辦的座談會亦證明，業主和法團並非抗拒改革，而是渴求一套清晰、可操作且平衡的方案。希望特區政府在綜合市民大眾的意見後，修訂的最終方案既有效防範圍標，亦能保障小業主權益。

對接美麗中國建設 打造北都「生態+」教育基地(下)

姚嘉棟 薈色園董事會副主席兼教育委員會主席
黃子峰 薈色園學務總監
麥家濠 薈色園學務助理秘書

薈色園在何東夫人醫局實踐「文化保育×生態教育」的路徑，既是對傳統的守護，也是對未來的開創。薈色園生態中心的多維實踐，正好呼應《美麗中國建設「十五五」規劃》（《規劃》）擘畫的綠色藍圖，並將與《規劃》的重點任務形成多重呼應：

綠色生態與產業教育融合

統籌推進生態系統優化：《規劃》要求推進山水林田湖草沙一體化保護和系統治理。我們立足的古洞鄉郊，鄰近塹原一帶，擁有豐富的生物多樣性和特殊的生態環境。透過生態教育課程、戶外學習活動及體驗式環境教育項目，我們讓學生和公眾親身感受生物多樣性的重要，培育生態保護意識。這正是將生態系統優化從政策文本轉化為公眾行動的具體路徑。

加快形成綠色生產生活方式：我們利用自家農田栽種的香草及藥用植物，開發了「養生套裝」，包括泡足包、抗炎皂、驅蚊安神香包等產品。更值得一提的是，我們與古洞地區餐廳合作，回收食物廢油，經過過濾及淨化處理後製成家居清潔肥皂，並以合作餐廳名稱命名為「福利皂」。這些項目不僅實踐資源循環再造，更透過產品推廣公眾認識綠色生活理念。從「廢油」到「福利皂」的轉化，正是「無廢城市」理念在社區層面的微觀實踐。

健全美麗中國建設保障體系：《規劃》強調要充分發揮生態文明示範建設載體平台作用，探索生態文明創新模式，豐富和拓展生態產品價值實現路徑。我們透過「義工導賞員證書計劃」，培訓有志參與文化保育工作的義工，鼓勵社區人士共同參與古蹟保育及歷史文化傳承。這種「共建共治共享」的社區參與模式，為生態文明建設提供了重要的社會基礎。

積極應對氣候變化：「十五五」時期是國家實現碳達峰的決勝期。我們在香港積極拓展合作網絡，與私人機構、社福團體、教育機構及政府部門建立長期夥伴關係，薈色園主辦可觀自然教育中心暨天文館與香港天文台在2026年推出更新版本的《地理電子學習教材套：氣候變化》2.0版，教材套提供最新的氣候變化科學證據，將減碳理念融入教育活動，培育下一代的氣候行動意識。

推動發展鄉郊文化旅游

隨着北部都會區發展逐步推進，特區政府

已明確「發展與保育並行」的方針，並計劃撥款成立「北都城鄉共融基金」，透過活化歷史建築、完善鄉村配套等措施，鼓勵更多鄉郊旅遊項目落地。與此同時，特區政府將繼續向「保育歷史建築基金」增撥10億元，這些政策紅利將為薈色園生態中心的持續發展提供堅實的外部支撐。

展望未來，我們將緊密對接「十五五」美麗中國建設的戰略部署，在以下幾個方向持續深化發展：

第一，打造「生態+」教育品牌。以目前的生態教育課程為基礎，我們將進一步開發結合古蹟導賞、生物多樣性考察、可持續生活實踐的綜合性教育項目，形成從幼稚園到公眾的全齡段教育體系，建設北都獨有的「生態+」教育基地。

第二，深化「文化保育×生態教育」模式。我們將充分發揮何東夫人醫局的歷史文化價值，將古蹟導賞與生態研習有機融合，讓參加者在感受歷史建築之美的同時，理解人與自然和諧共生的深層意涵。我們將繼續推行「義工導賞員證書計劃」，擴大社區參與，培育更多文化保育與生態教育的傳播者。

第三，積極對接北都發展機遇。隨着「北都城鄉共融基金」等資助計劃的推出，我們將密切留意相關機遇，積極申請合適基金，進一步拓展生態教育、文化保育及社區服務的深度與廣度。

第四，強化跨界協作網絡。在現有合作基礎上，我們將進一步拓展與政府部門、教育機構、社福團體及私人企業的合作，共同策劃更多元化的生態教育及文化保育項目，發揮協同效應，提升社會影響力。

毫無疑問，「十五五」時期將是美麗中國建設承前啟後、擴面提質，實現生態環境根本好轉的關鍵階段。我們以「文化保育×生態教育」的實踐模式證明，歷史建築活化不應止於「保留」，更應透過內容創新實現「再生」。在北部都會區的建設進程中，我們深信薈色園生態中心具備條件、也有能力成為北都獨有的「生態+」教育基地，希望各界支持我們的工作和活動，一起讓生態教育的種子社區生根發芽，讓綠色發展的理念代代相傳。

我們也期許香港社會各界，在各自的領域及崗位對接《美麗中國建設「十五五」規劃》的落實，支持特區政府在北部都會區「發展與保育並行」的理念及各項推進工作，一同為建設美麗中國的生態文明和北部都會區貢獻獨特力量。（續昨日，全文完）

美欲複製「廣場協議」 圖謀注定落空

何志平



二十國集團（G20）財長和央行行長會議9月1日在美國北卡羅來納州阿什維爾結束。因美國試圖把雙邊矛盾包裝成「全球共識」、將G20改造成自我政策執行工具以戰略圍堵中國，中方明確拒絕簽字，最終未能達成發布聯合公報所需共識。這份由美方主導的公報草案暗藏不少指向性表述，矛頭直指中國：一是將全球經濟失衡歸咎於「巨額不可持續順差」「非市場政策」，暗含把貿易順差定性為過錯；二是在債務議題上延續西方固有敘事；三是把貿易議題和地緣問題強行綁定，欲將美國自身訴求包裝成G20集體意志。中方是唯一一個對此提出異議的國家，不僅是對條款本身的不認同，更是阻斷美方將單方壓力包裝成國際規則的通路。中國堅定奉行多邊機制，反對任何形式的單邊主義和霸權行徑，在核心定義權上寸步不讓。

美國財政部長貝森特指責中國「獨唱反調」，但多邊機制從不是少數服從多數。G20本身規矩即基於協商一致、平等參與原則，一個國家不同意，聯合公報就不能發。美國過往就曾多次使用否決權，如2017年巴登-巴登財長會拒絕寫入延續多年的「反對貿易保護主義」、漢堡峰會又單獨退出《巴黎協定》等，從不將多邊規則放在眼中，如今卻攻擊中國阻撓G20形成聯合公報，雙標一目了然。

美方將單邊施壓包裝成國際規則

貝森特早在8月底G20財長會議召開前夕，便公開宣稱中國1.2萬億美元貿易順差「全球承受不起」，要求成員國重新審視對華貿易條件、提高壁壘，還想借涉伊制裁敲打香港特區中小企業作為試探。

首先，由單打獨鬥轉向「組團」，由單邊加徵關稅轉向拉攏盟友、借多邊平台聯合設限。美國意識到單邊關稅堵不住中國出口，今年上半年對華逆差雖已降低三分之一，但中國全球順差仍高企，於是欲將壓力分攤給歐盟、日韓等，打造「各國各自設牆、整體同步收緊」的對華圍堵格局。

其次，金融與貿易雙管齊下，夾帶地緣政治「私貨」。一邊塞入霍爾木茲海峽通航、關鍵礦產出口限制等內容，並假借制裁伊朗名義，把香港特區中小企列入名單搞二級制裁，為相關反制背書；另一邊把原屬於雙方角力的問題，通過G20平台包裝成「糾正全球經濟失衡」的公共議題，降低盟友配合阻力。若相關描述進入多邊文件，美國就能輕鬆施壓歐洲、日本、加拿大等對華採取一致行動。

再次，口頭強硬、實際謹慎。貝森特雖會後放話，「所有選項都在桌面上」，但目前沒有落實直

接制裁中國大型銀行或把中國剔出SWIFT系統等全面脫鉤措施，更多的只是試探性施壓及談判籌碼。

美國不能得了便宜還賣乖

中國外交部發言人強調，G20作為國際經濟合作主要平台，應基於協商一致、平等參與原則，客觀、公正、平衡地對全球經濟重要問題開展協調。全球貿易失衡本是全球產業鏈分工、各國儲蓄消費結構共同造就的結果，不該單方面歸罪順差國。歐美大規模補貼芯片、新能源產業，同樣屬於政府產業干預，卻很少被貼上「非市場政策」標籤。國際貨幣基金組織（IMF）有關報告也承認，中國出口商品物美價廉，對緩和全球通脹、穩定供應鏈發揮現實作用，強行要求單方調整並不符合客觀現實。

順差是全球市場化交易之結果，如今中國貿易順差約佔全球41%，而美國巔峰時期的順差曾佔全球69%，其卻只談順差、不提逆差，一邊依賴中國商品壓低國內通脹，一邊把逆差包裝成受害者敘事，真實原因在於美國聯邦政府債務8月中已正式突破40萬億美元歷史性大關，個人儲蓄率長期保持低位，消費佔GDP七成，國內生產無法填滿消費缺口，只能依賴進口，根本無法自行解決逆差，不得不設法將自身深層次結構性矛盾轉嫁他國。「非市場政策」一詞彈性更大，既可指關稅，也能指配額或所謂「產能過剩」調查，甚至是對特定企業施加准入限制。看似討論貿易失衡，實則賦予盟友以行政手段限制從中國進口，給貿易保護主義披上多邊外衣。幾個關鍵詞之下，是多邊貿易體系正面臨前所未有的話語權、定義權之爭。

故伎重施 欲令他國為己買單

有評論說，美方本次會議想故伎重施，複製「廣場協議」式多國聯手對華施壓，讓中國對美國的經濟調整成本買單。1985年美元大幅升值推高美國貿易逆差，美國拉着日德英法五國簽署「廣場協議」，聯手干預外匯市場，日圓被迫升值，日本經濟一度停滯三十年。但今天中國完全與日本不一樣，一是戰略自主權，中國不僅擁有逾三萬億美元外匯儲備，且人民幣匯率根基穩固，自主調整空間廣泛；二是內需市場和產業鏈縱深，中國有全球最大單一消費市場之一，產業鏈厚度和韌性完整強大。「廣場協議」的參照意義，本身即脫離現實。

G20從不是美國的專屬舞台，各國訴求錯綜複雜，美方想形成統一對華壁壘難度很大。中方堅持理性應對，對此不主動升級、不全面對抗，但核心問題寸步不讓。在全球經濟一體化及供應鏈緊密互嵌狀況下，簡單劃分陣營根本不合時宜，任何詭計別國發展成果、打壓別國發展空間、強行一方定義全球經濟格局的逆動，注定慘淡收場。