

收購安排接受率高 宏福苑善後民心所向



大埔宏福苑業主接受政府收購業權方案的期限於上月31日屆滿，最終合共1,971戶業主簽署並交回「接受收購建議信件」，佔八座單位總數99.3%。這一數字充分說明，絕大多數業主認同並接納了政府提出的收購方案，也反映政府的解說工作細緻到位。在收購工作妥善處理後，政府還須持續幫助受影響居民處理其他繁雜善後事務，彰顯「情理法兼備，以情為先」的工作理念，讓他們早日重歸安穩的生活。

陳克勤 立法會議員

政府的方案提出，向未補地價單位業主提供每平方呎8,000元的收購價，以及已補地價單位為每平方呎10,500元，較火災前屋苑的估價高得多，具有一定恩恤成分，這實實在在體現了政府對受災居民的支持。回顧整個過程，政府為宏福苑居民設計的長遠居住安排方案，兼顧了不同業主的實際處境與需要。方案除提供現金收購外，亦設有「特設銷售計劃」，預留房委會及房協的資助出售單位，供已出售業權的業主優先選購，提供的單位最早可於本年第四季入伙。在「特設銷售計劃」下購買資助出售單位的宏福苑業主，將不受禁售期限限制。

方案以民為本 解說工作到位

政府「情理法」兼備，並以情為先，小心考慮居民意願及社會聲音，並善用社會資源，最終制定出完善的收購業權方案。筆者早前與團隊組織居民參加「睇樓團」，親身見證政府在解說環節所作出的細緻安排。政府人員就不同選項的具體內容、申請程序及注意事項，逐一詳細講解，並耐心回應居民的提問。解說過程中，政府人員始終以居民的實際需求為出發點，在照顧他們的情緒下全面收集意見，協助他們比較不同方案，介紹可選購單位的坐向、樓層特點，讓他們作出適合

自身情況的選擇。正是這種深入細緻的解說工作，讓居民能夠在充分掌握信息的基礎上作出決定，亦為如此高比例的接受率奠定了堅實基礎。由此可見，政府的方案不僅切實可行，更體現了真誠為居民考慮的施政理念，在收購業權的進程中，細心顧及到受影響居民日後的長遠住宿需要。截至期限屆滿，仍有少數業主未有簽署「接受收購建議信件」。每位業主各有其考量，有人對家園懷有深厚感情，有人對安置選項有不同期望，值得理解，不過相關業主亦應理性看待問題。政府亦表明，對於涉及身故、遺產等特殊業權問題的居民，相關人士仍可獲得適切支援，不會因截止期限而停止協助。

絕大多數居民均期望盡快上樓，重歸安穩生活。宏福苑善後工作牽涉眾多環節，政府先照顧好大多數業主的意向，並持續與少數未有簽署收購信件的業主進行溝通，是符合情理，此乃基於整體利益的務實考量，在尊重個人選擇的同時，亦推動集體進程的客觀需要。不少地產業界人士指出，宏福苑經歷火災，物業的市值相信低於正常水平。倘若有業主拒絕出售業權而須透過法律程序收回，屆時所獲補償金額或未及現行收購價。這是目前仍未接受政府收購方案的業主需要認真思考

的問題。

為居民未來生活提供藍圖

收購業權的工作雖告一段落，政府作出的努力值得充分肯定，但這並不代表善後工作已完結。未來居民上樓、搬遷安置等環節仍有待做深做實。其中一個關鍵課題，在於協助居民返回單位執拾物品。政府早前已安排兩輪上樓，讓居民返回單位執拾物品，並表示大方向是盡量配合住戶新居入伙的時間，提供機會讓居民再次返回單位取回所需物品。然而，有居民反映，若要在遷入新居前把物品搬走，就須先自費尋找倉庫寄存，加重搬遷負擔。政府應繼續以人性化和具彈性的方式處理，配合住戶新居入伙的時間，讓居民在喬遷時能一步到位取回物品，免除物資存放的後顧之憂。宏福苑的善後工作是一項複雜的系統工程，涵蓋業權收購、居民安置、物資處理、財務清算等多個層面，不可能一蹴而就。收購方案的階段性成功，已為居民的未來生活提供了藍圖。期望政府持續聆聽居民的實際需要，優化各項細節安排，讓受影響居民在處理繁雜善後事務時更從容，早日重建安穩生活。只要政府繼續秉持「情理法兼備，以情為先」的工作理念，定能妥善處理各項後續事宜，讓居民的安置過渡更為順暢，切實回應他們的實際所需。

革新房屋政策 讓市民住得寬敞舒適

招國偉 公屋聯會總幹事



本屆政府踏入第四個年頭，房屋發展至今正進入新征程，不少房屋問題痛點正逐步扭轉。政府在2022年施政報告提出在5年內興建3萬間「簡約公屋」，至今大部分項目已經落成，有效補充傳統公屋供應不足的缺口。另外，政府實施「簡樸房」制度，為

「告別劏房」帶來解決方案。公營房屋「頭輕尾重」問題正逐步改善，使社會有更多空間探討如何提升市民居住質素，並關注政府未來可否提供更多自置居所措施，讓市民特別是青年擁有安樂窩，「住得到，住得好」。

9月16日，政府將發表香港首份五年規劃以及新一年度施政報告。就報告中的房屋政策，筆者提出了多項建議，目標是進一步完善置業階梯，讓市民能夠共享共有，現選取當中幾個內容分享。

北部都會區是香港未來發展的重要引擎，政府可藉着北都帶動整體香港宜居質素，聚焦北都房屋項目先試先行，進一步提高居住空間。在未來規劃的公營房屋項目中，政府宜把資助出售房屋的實用面積，由現時不少於26平方米，提升至不少於33平方米，較大單位不少於發展項目一半比例。此外，在出租公屋的人均編配面積上，由現時不少於7平方米，增加至不少於10平方米，讓市民能夠有更寬敞舒適的居住空間。

香港私人住宅售價高企，市民要實現置業目標，須承擔較高成本。早於今年政府公布財政預算案前夕，社會就對放寬強積金作置業用途有不少討論。根據積金局於2024年底資料，累積了港幣100萬元或以上強積金賬戶達12.5萬個，40歲以下持有相關金額賬戶則有1.2萬個，數目不少。近年政府推出了多項協助青年置業措施，取得不俗成效，但樓宇首期的高昂開支往往阻礙了置業考慮。若落實建議，可考慮首置人士在強積金賬戶達到一定儲蓄金額的情況下，可提取部分款項置業，並規定審慎的轉售限制，相信能夠在退休保障及安居之間作出適當平衡。

現時的資助出售房屋計劃，申請者類別分為綠表及白表。在繳付樓宇首期上，房委會對兩者有不同要求。綠表申請者可付不少於樓價的5%為訂金，而白表申請者則須付不少於10%。差距或是要吸引更多綠表公屋戶購買資助房屋，增加公屋流轉。不過，筆者留意到，居屋2025計劃中，參與青年計劃的40歲以下白表青年及一人申請者約有5.4萬個，佔整體申請宗數約一半比例，反映青年對資助房屋的熱烈程度。政府若可降低白表首期訂金，無論對於購買一手或二手未補價居屋的申請人都得以受惠，亦無損房委會收益，值得考慮。

上述圍繞提升居住質素及減輕置業負擔的建議，期待新一份施政報告能予以採納，政府繼續推進房屋發展，讓市民生活質素得以改善。

乘「一帶一路」東風 服務國家開放大局

計艷莉 貴州省政協委員 香港貴州商會會長



第十一屆「一帶一路」高峰論壇今日揭幕。今年大會以「推動高質量發展 共啟新征程」為主題，首次增設出海、中亞、中東三大專章，聚焦創科、新能源、低空經濟、城市發展等新興領域，打造助力內地企業「走出去」、促進「一帶一路」沿線資源與資金「引進來」的雙向賦能平台。

長期以來，香港依託「一國兩制」獨特優勢，扮演「超級聯繫人」和「超級增值人」角色，在共建「一帶一路」中擔當不可或缺的核心樞紐。其中本港金融業為沿線項目提供全方位投融資支撐，目前逾百間「一帶一路」地區企業在港上市，總市值超過3,400億元，沿線機構在港發行債券規模穩步攀升，截至今年7月集資額超過4,700億元。法治健全、營商規則與國際高度接軌的制度優勢，使香港成為內地企業走向國際的首選平台。特區政府去年成立的「出海專班」，已協助超過300間內地企業來港設立或擴展業務，用好香港高端專業服務，破解進軍「一帶一路」沿線等海外市場的合規、融資、風控等難題。

愈來愈多國家、企業和專業組織投身共建「一帶一路」，香港樞紐角色日益突出，正擔當着推動「一帶一路」合作的重要國際商貿平台。

「一帶一路」高峰論壇持續豐富內容，緊貼最新發展形勢。本屆論壇首次增設出海、中亞、中東三大特色專章，其間進行多場商貿配對、項目對接、行業交流活動，將進一步暢通香港與多個新興市場的合作渠道，拓寬對外經貿版圖，實現雙向開放、互利共贏。論壇跳出傳統基建合作框架，聚焦新經濟、新產業、新領域，精準呼應「一帶一路」合作從「硬聯通」走向「軟聯通」的方向，亦與香港經濟轉型升級、產業多元化發展的目標高度契合。

立足本屆論壇新機遇，香港應乘勢而上，將短期平台效應轉化為長效發展動能，更精準對接國家高水平對外開放戰略。特區政府應聯動香港貿易發展局、投資推廣署等機構，將論壇期間的對接資源轉化為常態化服務機制，精準服務內地優質企業拓展海外市場，同時優化海外企業來港營商、融資、落地的配套服務，簡化行政審批、完善扶持政策，持續鞏固提升香港雙向樞紐功能。

香港擁有國際化專業服務與全球網絡優勢，粵港澳大灣區內地城市具備完善產業鏈、供應鏈及龐大市場優勢，兩地互補性極強，未來要探討構建「香港搭台、灣區落地、聯動出海」的合作模式，以「一帶一路」高峰論壇等國際級展會為紐帶，將海外參會資源從香港延伸至大灣區內地城市，形成區域聯動、優勢互補的出海生態圈。

論壇的舉行更正值香港首份五年規劃發布在即的關鍵節點，為香港提供深度融入和服務國家高水平對外開放戰略的重要契機。香港進一步發揮「一國兩制」獨特優勢，鞏固提升雙向橋樑樞紐，以內聯外通服務國家開放大局，同時借力國家戰略東風，加快自身經濟轉型升級，定能在融入和服務國家發展大局的進程中實現長期繁榮穩定。

直面置業挑戰 為中產解壓助青年上流

李鎮強 全國政協委員 立法會議員



行政長官李家超即將發表香港首份五年規劃以及新一份施政報告，社會各界翹首以待。房屋問題向來是香港深層次民生痛點，關乎市民的獲得感與幸福。儘管近年隨着樓市調整，住宅價格有所回落，市民置業負擔指數稍有舒緩，但對於青年人及「夾心中產階層」而言，置業挑戰依然顯著。特區政府須藉香港五年規劃的歷史機遇，進行結構性改革，扭轉青年向上流動困局，並減輕中產階層的沉重壓力。

現時有部分青年人剛踏入成年，便急急輪候入住公屋，有時為了符合入息條件，更不惜刻意拒絕加薪、升職或轉投更高薪酬的行業，這種「為了輪候公屋而不敢努力」的「扭曲躺平」現象，削弱青年人的奮鬥心，窒礙社會與經濟長遠發展。

優化青年置業階梯

要徹底解決這些現象，特區政府必須為青年人提供一條「看得見、摸得到、買得起」的資助置業階梯。然而，現時的資助出售房屋長期供不應求，令青年置業「上車」的難度大增。

為此，筆者倡議特區政府在香港五年規劃引入更明確的青年房屋指標與政策突破：

第一、優化資助房屋配額與抽籤機制：提

升青年專屬配額，將居屋及「白居二」中專為40歲以下青年預留的配額佔比提升至至少四成；實施「屢次向隅加籤」機制，讓長期抽不中居屋的青年增加抽籤機會；適度放寬「白表」單人申請者的入息及資產上限，避免將薪酬稍高於公屋限額、卻又負擔不起私樓的青年拒諸門外。

第二、深化青年宿舍並結合儲蓄機制：訂明五年內大幅增加青年宿舍宿位的量化目標，並推行「青年儲蓄置業計劃」，鼓勵入住青年宿舍的青年人將部分租金轉為預設儲蓄基金，為日後購買資助房屋積攢首期。

第三、創新金融支援與首置優惠：研究針對青年首置家庭推行「漸進式按揭」，提供低息「首期擔保」，並結合「家有初生」等政策，給予新婚及育有幼童的青年家庭優先選樓權，兼顧安居與鼓勵生育。

俗語有云，安居才能樂業，但目前本港市民自置居所比例僅約51%，這數字遠遠落後於鄰近地區。例如內地城市居民自置居所率已逾八成，新加坡更透過組屋政策實現接近九成的自置率。反觀香港，近半數市民租住公屋及私人房屋，未能分享到城市發展的資產增值紅利。

寬減中產稅務負擔

促進市民置業應該是本港房屋政策的重中之重。筆者倡議，特區政府應在香港五年規劃中設定明確目標，逐步提升全港整體自置

居所比例至六成或更高水平。

自由黨長期關注「夾心中產階層」面對的生活困境。特別是對於剛投身社會數年的青年專業人士及中產夾心家庭而言，他們既因收入超標而無資格申請居屋等資助房屋，又在私人市場面對高昂的樓價與利息負擔。

以一個價值600萬元的普通私人住宅單位為例，即使採用九成按揭，首期連同印花稅相關手續費，開支已高達數十萬甚至過百萬元。在現行按揭利率下，業主每月供款動輒高達2.5萬至3萬元，佔去中產家庭月入的四至五成，加上日常生活開支、父母養養費用等，中產階層的可支配收入大幅縮水，消費力受到嚴重壓抑，甚至不敢生育。

筆者建議，特區政府必須針對中產階層提供精準的政策支援與稅務減免，包括推行「累進式子女免稅額」，鼓勵中產家庭生育，直接減輕養育子女的經濟壓力；擴大開支扣稅範圍，將子女私立學校或專上教育學費開支、聘請外籍家庭傭工薪金開支，以及住宅按揭利息/私人租金扣稅額進一步提高，對焦中產家庭的剛性支出；設立在职母親額外免稅額，鼓勵中產女性留在職場，釋放高質素勞動力。

筆者期待特區政府能夠展現出破局勇氣與宏大的戰略眼光，透過完善資助置業階梯、落實精準中產減負措施，真正做到「以人為本、為民謀福」，讓香港的年輕一代看到希望、扎根香港、共建美好未來。

APEC「中國年」盛會賦能灣區高質量發展

莊紫祥 全國政協委員 大灣區金融科技促進總會會長



2026年APEC迎來重磅「中國年」，將由深圳主辦領導人非正式會議、香港承辦財長會議，兩項頂級國際盛事落戶粵港澳大灣區核心城市，全球經貿與金融焦點將再度匯聚大灣區。這既是中央對港深國際能級、治理實力的高度肯定，更是國家向亞太乃至世界展示中國式現代化成果、釋放灣區發展潛力的戰略窗口。當前全球格局變動加劇、科技產業迭代提速，把握APEC機遇、深化港深聯動、突破融合壁壘，是大灣區實現高質量躍升的關鍵命題。作為大灣區金融科技從業者，筆者認為，大灣區應以此國際盛事為契機，升級各城市功能、推動機制創新，協同優勢並增強國際競爭力。

用好APEC溢出效應，核心在於落實香港由「超級聯繫人」向「超級增值人」的角色升級。長久以來，香港依託自由港、完備法治與全球網絡的國際化優勢，擔當內地連接世界的橋樑。進入高質量發展新階段，香港必

須發揮自身金融、法律、國際認證、風控服務的深厚積蘊，為大灣區的產業、技術、資本與企業賦予國際化價值。內地雄厚的先進製造與硬科技實力，可借助香港的品牌包裝、國際認證與出海通道暢通全球；內地創科企業邁向國際，亦能依託香港的仲裁服務與金融工具規避跨境風險。發揮「香港所長」對接「灣區所需」，正是放大灣區整體價值的關鍵密鑰。

金融科技與創科融合，是港深增值聯動的主戰場。今日大灣區已形成舉世聞名的「深圳—香港—廣州」創新集群，深圳完成從「世界工廠」到「全球創科高地」的轉身，在人工智能、新能源、數字經濟領域積蓄強大產業動能；香港擁有頂級基礎科研、國際資本市場與成熟監管體系，兩個城市完全可以實現優勢互補、相得益彰。未來港深需以金融科技為抓手，深化「跨境理財通」、擴大離岸人民幣債券規模、探索數字貨幣跨境支付，搭建大灣區創科金融服務平台，有效壓降跨境交易成本、提升清算效率，吸引全球資本、人

才、技術在灣區暢通流動，讓創科實體獲得精準金融賦能。

與此同時，大灣區必須徹底打通融合發展的「軟聯通」。現階段高鐵、大橋等「硬聯通」已全面成熟，但三地的法律、稅務、市場規則差異，仍制約着要素自由流動。借力APEC改革窗口，粵港澳應主動先行先試，在數據跨境流通、金融監管沙盒對接、專業資格互認等關鍵領域突破創新，打通微觀營商堵點，構建透明、高效、可預期的國際化營商環境，充分釋放制度紅利。

APEC不只是經貿盛會，更是講好大灣區故事的最佳平台。亞太各經濟體政要、金融巨頭與國際媒體雲集港深，正是展示真實、開放、活力灣區的良機。透過前海、河套等合作區的實地展示，可直觀呈現港深融合成果，打破西方輿論偏見。

站在2026年新起點，港深雙城攜手、灣區全域聯動，以盛事聚資源、以創新破局限、以合作謀長遠，必能推動大灣區邁向全球頂級灣區行列，開啟高質量發展黃金新篇。