

# 五年投入400億推動舊區更新

## 北都留地提供全新「樓換樓」 介入樓宇維修打擊圍標

### 五年規劃 與施政報告2026

房屋建設



為應對舊區老化和樓宇失修問題，特區行政長官李家超發表香港第一個五年規劃時表示，

將以新思維推動舊區更新，政府會在北部都會區新發展區預留土地，讓市區重建局提供全新「樓換樓」安排。為市區重建局重建計劃「拆牆鬆綁」，檢視「同區七年樓齡」賠償安排，而市區重建局未來五年將投入約400億元推動舊區更新。同時，為進一步規範香港樓宇維修市場，保護廣大業主合法權益，行政長官李家超日前明確表態，政府將採取更加主動的監管立場，對樓宇大維修工程進行高度介入，重點打擊維修工程的貪污、圍標問題，同時提升對業主的技術、招標及財務支援，又會加強統籌大廈管理。

●香港文匯報記者 吳健怡

李家超在第一個五年規劃中提出，以新區發展支援舊區重建，突破舊區因基建容量飽和而難以重建的瓶頸，包括在北部都會區新發展區預留土地，讓市建局提供全新「樓換樓」安排。另外，會檢視「同區七年樓齡」賠償安排，而市建局未來5年將投放不少於約400億元推動舊區更新。

### 新思維重塑城市空間

李家超表示將注入政策創新，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。落實重建項目時，把舊區更新、優化環境、區域發展結合在一起，避免單一項目式「拆建」思維，重塑城市空間，優化社區功能、改善交通接駁、完善綠化，以及公共空間，讓舊區轉化成為



●市區重建局未來五年將投入約400億元推動舊區更新；同時，政府將採取更加主動的監管立場，對樓宇大維修工程進行高度介入。  
香港文匯報記者黃宇威 攝

為符合現代生活標準的綠色智慧新社區。

「同區七年樓齡」政策原定今年內交代檢討建議，政府消息人士承認「係遲咗」（是晚了），將延至明年第一季交代，「無話放低唔做（不是不做）」政府消息人士表示，發展局與市建局一直保持聯絡及進行多項工作，包括商討未來支援業主維修，支援維修涉全港業主，形容工作須分「緩急先後」，故今年未必能推出「同區七年樓齡」的檢視建議。

### 加強規管維修工程界

針對樓宇大維修，李家超在五年規劃中表示，會全面提升樓宇安全治理，並着力解決老舊建築物日久失修的問題。他指，將革新樓宇復修策略，提升對業主就技術、工程招標，以及財務的支援，由官方機構把關高度介入招標程序，重點打擊維修工程的貪污、圍標行為。同時，政府將推動預防性維護、及早介入，以及加大科技應用，全方位協助及

促使業主對樓齡高、風險高樓宇定期進行檢驗和維修保養。政府將修訂《建築物條例》，加強對維修工程業界的規管及違規懲處，提升專業操守，保障工程質素。

同時，特區政府將深化大廈管理改革，構建智慧社區網絡。李家超指，會加強政府對大廈管理的統籌介入，加大對業主立案法團及業主的支援力度，善用區議會平台促進管理經驗交流，有序推廣「聯廈聯管」模式，鼓勵智慧管理方案創新落地。所謂「聯廈聯管」即委聘具備地區網絡及大廈管理經驗的地區組織，協助區內的舊式樓宇，共同聘請一間物管公司聯管理大廈，攤分管理成本，以較相宜的費用獲得日常的大廈管理服務，從而改善居住環境。

李家超在施政報告中進一步指出，2027-28年度起，民政事務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。

## 市建局：為樓宇維修推出預審名單



香港文匯報訊 香港第一個五年規劃繪就未來發展藍圖，施政報告政策具體，尤以安居樂業成為重中之重。香港社會各界對行政長官發表第一個五年規劃及施政報告表示支持，認為政府今次在房屋與安居體系方面的著墨作出了積極且具建設性的回應。市建局歡迎第一個五年規劃及施政報告將舊區更新納入其中，承諾未來五年投放至少400億元全方位優化社區，同時支持透過北部都會區土地資源支援重建，並配合額外地積比率與賠償檢討，大幅提升市區更新的可持續性，市建局表示將全力配合政府打擊樓宇維修貪污與圍標，推出預審名單及推廣預防性維修，合力延長樓宇壽命。

### 測量師學會樂見提升居住質素

香港測量師學會表示全力支持落實「幸福設計」指引與「河山城鄉」布局，認為這是精準對接「十五五」規劃中「一老一少」及長幼共融的方向，兼顧現代生活便利與城鄉特色。

學會表示，樂見政府採納建議擴大北都資助房屋面積並放寬轉讓限制，配合公屋輪候時間顯著縮短至4.8年，全方位提升市民的居住質素與流動階梯。同時學會期望2026-31年間落成約900公頃熟

地及超過7萬個房屋單位的目標順利推進，為香港長遠的可持續發展奠定穩固根基。

公屋聯會認同政府全力推進「提量、提速、提效、提質」的政策方向，認為政府成功扭轉了過去公營房屋落成量「頭輕尾重」的問題，公屋聯會期望政府持續進行舊屋邨重建的可行性研究，及早改善及提升舊區居民居住質素。

民建聯主席陳克勤認為五年規劃扎實且前瞻進取，相關具體房屋與土地措施展現了積極落實的意志。新界北議員姚銘認為施政報告有回應公眾期盼居住環境「住大些，住好些」。「告別劏房行動」召集人之鄭泳舜發帖表示樂見政府訂立取締違規劏房的時間表與標準，為解決基層劣質住屋問題邁出關鍵一步，他建議政府在過渡期加強對業主的改裝支援與基層住戶的過渡安置，並緊密監督政策落實。

### 工聯會歡迎增加公私住宅面積

工聯會對新一份施政報告及第一個五年規劃同樣持歡迎及支持態度。會長吳秋北形容政府首度將兩者結合，是實事求是地將長遠藍圖轉化為分階段落實的「施工圖」。

立法會議員鄧家彪認為政府在五年規劃和施政報告中為市民提供了「可預見負擔的房屋階梯」，是保障基層市民和建立家庭的重要一環。對政府提出在北部都會區的新項目中逐步優化公營房屋面積配置，並提升私營住宅單位的面積要求，鄧家彪認為這是一項非常明確且積極的改善市民居住環境（「住大些、住好些」）措施。針對舊樓維修改革，工聯會認為舊樓維修制度改革是打工仔關心的民生事項，這對基層居民的切身訴求作出了精準回應。

同為勞工代表的勞聯立法會議員林振昇、周小松表示全力支持政府第一份五年規劃及2026年施政報告，認為兩者一脈相承，緊扣五年規劃的方向，切實回應市民對經濟發展和提升民生的需求。

立法會議員林筱魯認為施政報告正面及積極地回應了多年來社會上要求增加自置居所供應比例的訴求，及促進居屋流轉。有望在數年內進一步優化房屋階梯及加大上流引力，而利用提升新建資助出售房屋的大單位比例，亦有利在經濟復甦階段吸引有能力家庭換樓，改善居住質素。

香港文匯報記者在街訪時亦聽到不少市民對政府竭力解決房屋問題充滿信心，並期望政府可以進一步提升香港市民獲得感、安全感、幸福感。



●公屋綜合輪候時間會於2026/27年度下降至4.5年。  
香港文匯報記者郭木又 攝

公屋室內樓面面積，他日一家人將生活更舒適。」居於油尖旺區無電梯大廈6樓的陳女士，一家擠在約200平方呎廚房，每天要爬樓梯回家，附近噪音亦直接干擾其生活。她表示，基層最需要的是盡快上樓及單位夠用。對於特區政府爭取把公屋輪候時間縮至4年以下，她相信自己也能受惠，「不用再像以往許多家庭般輪候5至7年！」她亦曾到社區客廳煮飯，希望可再增加更多兒童設施，同時期望政府提供更多兒童託管支援。

### 房屋政策摘要

#### 房屋與土地發展

- 取締劣質劏房：落實簡樸房制度，目標是2030年內基本解決住宅大廈內的劣質劏房問題
- 增加公屋供應：
  - 2026/27至2030/31年度，連同簡約公屋的總體公營房屋將達約19.6萬個單位
  - 2027/28年度起五年，年均落成量超過3.5萬個單位（較本屆政府上任時相應的五年增加約73%）
  - 全數3萬個簡約公屋單位將提前於明年3月底前落成

#### 縮短公屋輪候時間

- 現已降至4.8年（四年來縮短逾1年），申請住戶下降超過30%
- 落實2027年降至4.5年、2030/31年度進一步降至4年以下的目標

#### 優化置業階梯

- 增加資助出售單位
- 優化出售及轉讓安排協助各階層置業

#### 舊區更新

- 市區重建局未來五年將投放不少於約400億元推動

#### 設立處理大廈管理糾紛三層機制

- 第一層：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
- 第二層：區議員轉介鄰里使用民政事務總署設立的「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
- 第三層：若問題仍無法圓滿解決，可訴諸法庭

資料來源：添馬台Fb

整理：香港文匯報記者 嚴鎔華



●民政事務總署將於明年推出「處理大廈管理糾紛三層機制」。

香港文匯報記者曾興偉 攝

香港文匯報訊（記者 黃子晉）香港第一個五年規劃和新年度施政報告分別提出「深化國際法律及解決爭議服務中心建設」，包括打造香港成為「全球調解之都」等。為深化調解文化，以及建立更友好睦鄰關係，施政報告亦提出，民政事務總署將於明年推出「處理大廈管理糾紛三層機制」。消息人士指出，會要求全港區議員繼續善用調解排解樓宇滲水等鄰里糾紛，並需於區議員年度工作報告中申報相关工作成果。

### 區議員在第一層協調鄰里

根據三層機制，第一層是由區議員及早介入，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，而這是區議員行之有效的服務。第二層是如問題未能解決，區議員會轉介鄰里使用民政事務總署設立的「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」等現行專業調解服務，讓各方省時省錢解決糾紛。最後一層是若問題仍無法圓滿解決，才考慮訴諸法庭。

另外，為協助簡樸房制度有序落實，房屋局會聯同相關機構於今年年底前推出「簡樸房制度義務調解服務計劃」，化解持份者糾紛。為維護消費者權益，消委會亦將推出調解先導計劃，協助消費者與商戶解決消費爭執。

## 公營房屋未來五年建19.6萬伙

香港文匯報訊（記者 朱欣欣）住屋一直是困擾港人的「老大難」問題，香港第一個五年規劃明確指出，要大力增加公營房屋供應量，未來五年本港總體公營房屋建屋量將達約19.6萬個單位（連同簡約公屋在內），而公屋綜合輪候時間會於2026/27年度下降至4.5年，並預期在2030/31年度進一步下降至4年以下。五年規劃亦列明以於2030年內基本解決住宅大廈內的劣質劏房問題為目標，以及要繼續有序落實簡約公屋計劃。行政長官李家超亦於新年度施政報告中提到，本屆特區政府公營房屋落成量已打好穩固基礎，進入收成期；全數3萬個簡約公屋亦將於明年3月底前落成。從2027/28年度起的五年，公營房屋落成量平均每年將超過3.5萬個單位，較他上任時相應的五年落成量增加約73%。

### 公屋綜合輪候時間見逾8年低位

施政報告指出，截至今年6月底，公屋綜合輪候時間為4.8年，較本屆政府上任前的高位6.1年縮短1.3年，處於逾8年以來低位。一般公屋申請約10.05萬宗，較高峰約15.64萬宗跌逾30%；非長者一人申請約8.1萬宗，較高峰約14.37萬宗跌逾

40%。施政報告表明，2027年須把輪候時間降至4.5年。李家超表示，自他上任後推出創新的簡約公屋，當中約2.6萬個單位已大致完工並陸續入伙，惠及約1.4萬個公屋申請人及家庭；餘下共約4,000個單位會陸續於明年3月底前落成啟用。全數3萬個簡約公屋單位只需四年多便完成，提前達到他在2022年施政報告時提出五年內完成興建的目標。

施政報告亦指出，繼推出16間社區客廳後，今年年底前會再推出兩間，預計合共可服務約1萬個劏房戶。政府消息人士透露，該兩間社區客廳分別設於葵涌及北角。

居於大角咀劏房、正輪候公屋的吳女士昨日在接受香港文匯報訪問時，對五年規劃及施政報告均有提及住屋內容感到高興，認為房屋新措施為等候上樓的家庭帶來希望。她最關注公屋綜合輪候時間目標將降至4.5年，「輪候時間縮短，全家上樓有期！」她並指出，劏房租務管制與簡樸房制度大大改善了基層家庭的居住環境，「我一家四口物件較多，實在不想再搬，因此沒有申請簡約公屋，選擇耐心等待傳統公屋。第一個五年規劃更提到會增加