



參考編號：HKIA/Council/CE/BC/WC/NK/20240904

李家超先生 *GBM, SBS, PDSM, PMSM*
香港特別行政區 行政長官
香港中環添馬添華道 1 號 行政長官辦公室

郵寄及電郵：ceo@ceo.gov.hk

致 行政長官

香港建築師學會就 2024-25 年度施政報告的建議

就現屆政府於 特首閣下領導之下在去年推行的多項經濟發展政策，香港建築師學會深表讚賞及支持。特別是當局努力解決困擾香港多年的土地供應嚴重短缺問題，以及縮短公屋輪候時間，已取得一定成效，我們深信市民的基本住屋需要未來將會很快解決。

對於即將公布的 2024-25 年度施政報告，本會就以下 12 個主要範疇提出我們的意見：

1. 建造業的寒冬：工程量萎縮；
2. 精簡政府程序；
3. 舒緩人手短缺；
4. 降低高昂的建築物成本；
5. 穩定長遠私人市場住宅供應；
6. 培育及善用人才；
7. 優質專業服務，摒棄價低者得；
8. 舉辦國際比賽，吸引本地及國際專才；
9. 跨部門統籌達致破中和的目標；
10. 長者友善，社區安老；
11. 檢討公屋設計以及人均居住面積；及
12. 善用旅遊資源。

建議詳情請參閱附上的建議書，期待 特首閣下在未來施政中充分考慮這些建議，本會願意提供協助，共同推動香港的可持續發展。

此致

陳澤斌 建築師 會長
香港建築師學會
2024 年 9 月 4 日

香港建築師學會《2024-25 年度施政報告》建議書

香港建築師學會讚賞現屆政府努力解決困擾香港多年的土地供應嚴重短缺問題，以及縮短公屋輪候時間，並取得一定成果。我們深信香港可以很快解決市民的基本住屋需要以及經濟發展的需要。

(1) 建造業的寒冬：工程量萎縮

今年是建築師事務所艱難的一年。由於香港地產市道不明朗，導致去年政府賣地多次流標，以致今年香港的私人工程量大幅減少。再加上內地以及外國經濟放緩的情況持續多年，香港建築師事務所的境外工程量也大幅減少了許多。內外交困之下，今年事務所的管理層都非常頭痛，需要尋求方法渡過難關。面對困境，有些事務所要求員工放無薪假，有些則實行九折支薪，有些更需要裁員。

由於香港的住宅需求仍非常強勁，隨着北部都會區的發展全面展開，長遠而言學會還是很樂觀的。但是短期的困難確實是頗為嚴峻，因此香港建築師學會希望政府可以推出逆周期措施，在私人地產市場低潮時推出多些政府工程，幫助業界渡過難關。例如，房屋局可以加快推出部份計劃在未來數年推出的公屋或資助性房屋項目，發展局亦可以著手推出北部都會區內規劃所需的政府、休閒、康樂、旅遊以及文化設施。一則可以幫助業界渡過難關，也可以在私人建造業市場萎縮時，以較低成本加快完成公共設施，縮短公屋輪候時間。

由於這些都是遲早需要落實的公務工程，故此政府無需多花費用。而且顧問費用只佔整個項目的很低比率，在開始數年所需的額外撥款不多。

假若現時情況持續，數年後下游的承建商以及供應商亦會面對工程量不足，建築工人也將面臨失業或開工不足的困境。這種困難苦況更會嚇怕年青人不敢加入建造行業，令到即使數年後市況回復正常時，業界又要面對人手短缺的問題。

當出現建築課程畢業生未能找到工作的情況時，建議當局推出短期合約，讓畢業生可以參與政府項目的設計或者工地施工管理的工作，讓他們在將來市場復甦後可以即時投入行業工作。

(2) 精簡政府程序

政府過分繁複的審批程序，會拖慢新發展區以及樓宇的完工日期。立法會去年修訂了城市規劃以及相關條例後，已經精簡了城規會的審批程序。若然政府採納學會多年來的建議，進一步精簡屋宇署、地政署、消防處、環保署以及其他參與審批建造工程等部門的程序，可以加快建築工程流程以及現金流，有助業界渡過難關之餘，也可以穩定住宅供應。在有需要時，政府應該大刀闊斧修改相關法例，確保樓宇可以早日落成。香港建築師學會早在 2013 年中已經向發展局提交了一份詳盡的精簡程序的建議，期望當局可以參考。

香港建築師學會原則上支持《**建造業付款保障條例草案**》的精神，但有需要優化機制以防止濫用，否則會為業界增添更多無謂的行政管理工作，拖慢建造工程的進度。學會已於 7 月 16 日的立法會會議席上向政府提交了詳盡的建議，希望政府可以採納。

(3) 舒緩人手短缺

建造業議會去年的研究預測，來年建築師以及其他建造業界專業將會出現相當程度的人手短缺。精簡政府審批程序也可以舒緩人手短缺的問題。

(4) 降低高昂的建築物成本

香港建築師學會去年向會員進行問卷調查，發現在建築師事務所工作的建築師，日常平均花費 34% 的時間來應付當局的審批程序，比用於做設計工作的平均 27% 還要高。據我們了解，其他專業人士以及承建商均面對同樣問題。這些文書工作的成本非常之高，最後都會反映在建築成本上，這亦是香港的建築工程的費用長期居高不下的主要原因之一。而這些成本最後也會反映在樓價上，增加市民的置業負擔，因此學會多年來都建議政府精簡審批程序。

(5) 穩定長遠私人市場住宅供應

現時香港的私人住宅需求仍非常殷切，去年政府賣地多次流標，主要是出於發展商與政府對地價的看法存在嚴重差距。建議當局跟發展商達成共識，尋找解決方法。假若問題不盡快解決，數年後香港又會重現私人住宅供應失衡的問題，令到現屆政府解決土地供應短缺以及穩定樓價的努力付諸流水。

(6) 培育人才

上述均只屬短期困難，長遠而言香港仍然需要大量建築專業以及技術人才，以推動北部都會區、交椅洲人工島、市建局油旺重建等大型基建項目。學會建議大學撥款委員會增撥資源，開設更多建築與其他相關專業，以及技術課程，培育本地人才。近年通過建築師學會的專業試成為註冊建築師的考生，約有一半是在外國完成建築課程回港的畢業生。事實上，現時香港的大學建築課程學額，只足夠培育一半香港所需的建築師。有不少基層學生，由於無法負擔高昂的留學費用而放棄成為建築師的夢想，這個情況極不理想。

(7) 吸引國際專才

培育本地人才需時，另一途徑是吸引國際專才來港。除了建築師以及發展基建項目的專才之外，香港也需要吸引創新科技人才推動北部都會區的產業發展。北都新田科技城除了需要足夠的土地供應和便利的土地政策，以吸引龍頭創科公司與初創企業進駐之外，也需要優質的宜居城市環境以及濃郁的文化氛圍，以吸引高端人才來港工作。

優質的建築和城市設計是必須的，政府有需要盡早規劃北部都會區等新發展區內的休閒、康樂、旅遊以及文化設施，包括博物館、劇院、公園、濱水公共空間、體育館、泳池等設施，配合位於商業用地的戲院、食肆等娛樂設施。此外，當局亦需改善舊區的宜居環境與通達性，並提升舊區設施的質素。政府應及早聘請顧問公司開展相關的可行性研究以及設計工作。

宜居城市還需要做好城鄉共融、大自然與城市共融的關係，就這兩點以及其他有關北都的規劃和城市設計，學會已於七月向城規會提交了詳盡的建議，副本亦抄送予發展局，不在此重複。

(8) 優質專業服務，摒棄價低者得

在學會去年的施政報告建議中，也曾建議政府優化採購制度，改變以「價低者得」為主導的聘請項目顧問模式，改為主要衡量顧問公司的專業水平和設計質量。其實顧問費用只佔項目成本的很少份額，以合理的顧問費用水平獲取優質的設計根本上是物有所值。

很多事務所都經歷過由於投標的顧問費用高於其他投標者，而被房屋署要求解釋過高的原因。在近年競爭非常激烈的情況之下，事務所投標的顧問費用不大可能過高，只是因為其他投標者的標價偏低。建議房屋署改變這慣常要求解釋的做法，避免署方與事務所的相關工作人員浪費時間於這些額外的、無謂的行政工作。

(9) 舉辦國際比賽，吸引本地及國際專才

香港是國際大都會，具備吸引本地及國際人才及投資的特質，我們的高密度城市及建築設計公認是世界典範。為了確保於全球世界急速進步及發展的情況下保持優勢，城市和建築設計不能墨守城規，要勇於創新。北部都會區是香港未來的重要基建，舉足輕重。建議政府選擇區內尤其是新田科技城的重點及具代表性的公共建築物或設施，舉辦有償形式的國際建築設計比賽，一則可以獲得本地及國際專才的創新設計理念，二則可以起在國際上宣傳北都發展的作用。

政府也可選擇一些重要性次一級的重要公共建築物進行本地的公開設計比賽，為本地的建築師製造更多展示創意以及實力的機會，以培育本地創意產業。

(10) 跨部門統籌達致碳中和的目標

為了落實於 2050 年達致碳中和的目標，政府需要有專責小組統籌所有部門的工作，不能各自為政。此外，政府應該大力推動及資助本地初創循環經濟行業，帶動綠色產業及製造更多就業機會。

(11) 長者友善，社區安老

改善城市的通達性與宜居環境，也有助解決香港人口日漸老化的問題。因為這樣可以幫助長者社區安老、繼續自主地生活、沿用以往的社交生活方式，以及保持身心健康，延遲或避免入住老人院的需要，減輕政府在提供社會福利方面的財政壓力。

香港有四萬多幢現有建築物，政府應加強資助鼓勵環保復修，及放寬改建用途申請，有助解決房屋，社區照顧服務空間短缺等問題。

(12) 檢討公屋設計以及人均居住面積

現時的公屋標準設計已經沿用多年，再者為了配合 MiC 更廣泛的使用，房屋局需要與時並進，重新審視及優化公屋的設計，增加公屋居民的幸福感。也有需要檢討公屋居民的人均居住面積標準，一則改善居民的生活環境，二則應付人口日漸老化的挑戰，讓有需要使用輪椅以及步行輔助器的長者可以改建浴室及廚房等設施，讓更多長者可以社區安老。

(13) 善用人才

很多實力雄厚並具創意的建築事務所，都希望能夠參與公共房屋項目。然而房屋署的標書先決條件，是要求事務所具備近年在香港設計住宅項目的經驗，但是有些事務所近年的業務中心不是住宅項目，所以不符合條件。其實公屋住宅單位都是標準設計，加上公屋設計相對簡單，建議政府檢討這個先決條件，讓更多具創意的建築事務所得以參與。

(14) 善用旅遊資源

香港擁有優良的旅遊資源，包括優質的大自然環境和人文傳統，應該善加利用，以進一步提升香港的移居程度，並吸引遊客、創造外匯。

大自然旅游元素，現代化「街渡」船隻

陸地上我們有優質的郊野公園，海上我們有很多景色怡人的離島、聯合國教科文組織世界地質公園以及印洲塘海洋公園等等。

可是，現時通往這些離島及偏遠地方的公共交通系統主要是「街渡」，都是一些殘舊、緩慢、高噪音以及排放廢氣的破舊柴油船隻。令外國遊客的觀感甚差，有損香港作為國際大都會的形象。

事實上，土木工程拓展署已展開改善離島渡輪碼頭的工程，分期改善香港偏遠地方超過100個碼頭。改善工程完成後，設計會更現代化，而且是可以供輪椅上落的無障礙碼頭。但是若然我們不現代化我們的街渡船隊，碼頭完成後也是得物無所用。建議政府推出適當措施，與「街渡」營運商商討現代化船隊，改善通達性、減少廢氣排放及噪音污染。當局也可以考慮電動渡輪。

人文旅遊元素

建築設計是文化其中一個重要元素，是喚起歷史記憶的重要載體，我們到外地旅遊很多時都是參觀歷史或現代建築物。香港有不少情況良好的中國傳統歷史建築物，例如吉慶圍、曾大屋、荔枝窩、大夫第等等。假若把他們串連起附近的郊野公園遠足徑，或文物探索旅遊路線，做好點、線、面的規劃，對遊客來說將會是很好的賣點。再配合完善的路線指示牌、在適當地點設置環保的無水現代化廁所，以及旅遊 Apps 等等，應當是潛力很大的旅遊資源。

至於香港及九龍的市區內，現存不少香港開埠早期，中西合璧及富殖民地色彩的歷史建築物，再配合附近現代化的建築物，形成完整的點、線、面規劃，也是很好的旅遊賣點。

香港方面，中區的大館、PMQ、文武廟、中環街市、大會堂、香港會、中國銀行總行、滙豐銀行總行等等，可以組成很吸引人的旅遊路線。

九龍尖沙咀的星光大道、K11、香港藝術博物館、太空館、文化中心、半島酒店、廣東道 1 號、iSquare 等等，也很具潛力。香港建築師學會可以參與培訓導賞員。

(15) 其他大型發展的建議

交椅洲人工島方面，學會將會等待政府完成檢討並提供更多資料後，再向政府提供意見。

油旺重建方面，我們已於 4 月 22 日向市建局提交就《市區重建局洗衣街花墟道發展計劃》的意見，副本亦抄送予發展局。

於 2023 年施政報告環境及生態保護內文中，提及保護香港生態系統。本會希望在發展北部都會區的同時，能夠落實保育亦維持保護生態走廊的雙贏方向發展方針，公開細節確保達標。

在地區環境的環節，本會希望推動廣闊種植林木計劃，以達到減碳及降低都市熱環境，降低稠密城市溫度。