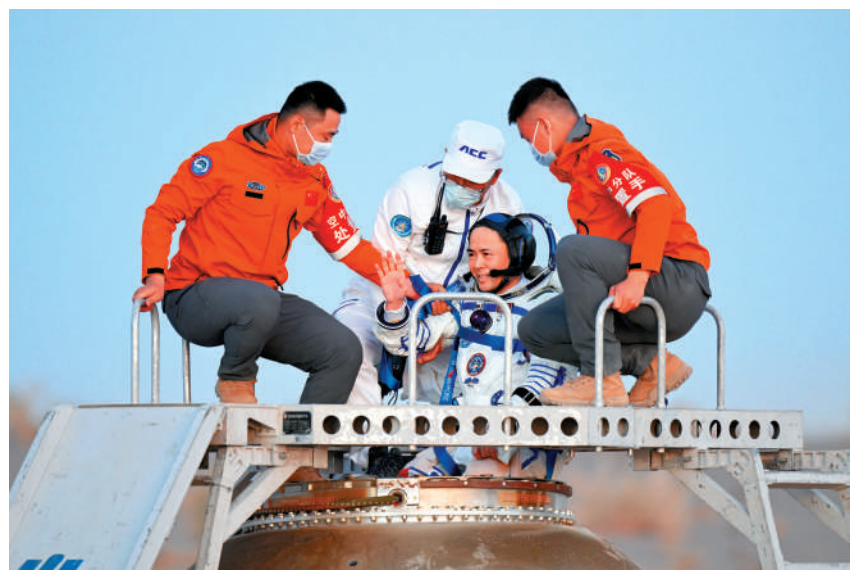
一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行
大公報
Ta Kung Pao
2026年5月30日 星期六
丙午年四月十四 第44117號
今日出紙二疊六張半 零售每份十二元
香港特區政府指定刊登法律性質廣告之有效刊物

香港五年規劃本季展開公眾諮詢 A3

神二十一乘組凱旋 A2

【大公報訊】29日20時11分，神舟二十一號航天員乘組搭乘神舟二十二號載人飛船在東風着陸場成功着陸，現場醫監醫保人員確認航天員張陸、武飛、張洪章身體狀態良好，任務取得圓滿成功。據中國載人航天工程辦公室介紹，神二十一乘組於2025年11月1日進駐中國空間站，3名航天員在軌駐留210天，刷新中國航天員單個乘組在軌駐留最長紀錄。



◀五月二十九日，載着神舟二十一號航天員乘組的神舟二十二號載人飛船返回艙在東風着陸場成功着陸。這是神舟二十一號航天員乘組指令長張陸出艙。 新華社

特首明率團訪中亞 加強多領域交流合作 A3

灣區規則銜接機制對接 粵公布新一批案例 A6 A7

允先為6成樓面補地價 降低投資產業成本

「按實補價」6·1起申請

加速北都發展

為加快北部都會區及全港工商業項目建設，發展局昨日公布落實兩項便利產業發展的土地契約安排，其中「按實補價」先導計劃，容許業權人分期進行非住宅發展，毋須一次過繳付整筆地價，計劃為期三年，六月一日起接受申請；至於短期租約用地，若得到政策局支持，可提供最長21年的租期。

多名業界人士指出，產業發展前期投資比例較大，新安排對北部都會區產業發展有促進作用，有助降低開發資金和融資成本，有助提升市場投資北都的信心，吸引新型產業進駐北都。

大公報記者 曾敏捷 李慧妍 林志光

▼發展局昨日公布落實兩項便利產業發展的土地契約安排，其中「按實補價」先導計劃有助降低開發資金，加快推動發展。圖為古洞發展區。

可批不超過21年租約

去年施政報告建議提出「按實補價」和較長租期租約等靈活批地安排，降低開發資金和融資成本，提升市場投資產業用地的興趣，加速產業發展。發展局昨日宣布落實該兩項措施，「按實補價」先導計劃下月起接受申請。

「按實補價」先導計劃適用於全港所有非住宅發展的地契修訂及換地申請，容許地段業權人分期發展，但項目首期發展的總樓面面積，必須達到整個發展的整體准許最高總樓面面積的六成，並按建築規約依期完成；補地價金額會以首期發展的總樓面面積和地段業權人建議的「選定用途」按十足市價計算。有關安排取替過去的做法，在評估補地價金額時，不再「一刀切」以地段容許的最高總樓面面積和地政總署假設的最高市價用途為基礎。

首期發展完成10年內 整幅土地不得賣散

為推動地盡其用，政府期望發展商於項目首期發展落成後的10年內，決定是否透過地契修訂繼續就餘下部分進行發展，並按經修訂地契訂明的用途繳付當時十足市值的地價。

考慮到土地業權一經賣散，眾多業主日後就是否進行餘下部分的發展一般較難達成共識，先導計劃設立保障措施，在首期發展完成後的10年內，整幅土地不得賣散，除非獲得地政總署批准透過地契修訂申請以發展准許最高總樓面面積的餘下部分。

靈活處理政府租約方面，對於以短期租約形式出租的土地，地政總署可在相關政策局支持下，批出總租期不超過21年的較長期租約。具體來說，租戶在最長七年的首個租期屆滿後，可續租最多兩次，每次最多七年，即最長租約為「7+7+7」安排。租金只在每次續租時按市價調整，可加可減。發展局表示，新安排能增加租約的確定性，拉長回本期亦有利產業投資。

立法會議員（地產及建造界）黃浩明昨日向《大公報》表示，相關措施為業界提供「試水」及長遠發展的不同路徑靈活選擇，有助提升投資北都的信心，對有意進駐的企業具一定吸引力。產業發展成本中，建築費佔比最大，其次是地價。「按實補價」有助減輕投資初期資金壓力，能讓企業按自身發展需要及資金狀況作出決定。短期租約可長達21年的措施，可讓業界先以較低成本試行項目，再視乎運作情況決定是否長遠發展。兩項措施均為市場提供更多選項，有助降低投資門檻及風險。

若有利潤便補餘下地價發展

黃浩明表示，除地價政策外，業界一直期望政府加快審批流程，包括建築設計及圖則審批等環節。若土地契約、按實補價安排及建築圖則審批等程序能同步提速，將更有利於項目落地及提升整體發展效率。

香港測量師學會會長溫偉明表示，產業發展的前期投資比例較大，「按實補價」對產業用地投資者提供一定程度的彈性，可視乎產業發展情況，若能帶來利潤，便利用計劃進行餘下補價發展。香港本身現存的低稅制、進出口自由貿易、金融法制等優勢，對如人工智能、生物科技、高端物流等產業投資者，已具一定吸引力，今再在地價給予「形式上補貼」，相信可帶動北都產業發展的速度。短期租約租期新安排，是回應業界訴求而作出的彈性措施，讓業界能有一個較長過渡期以發展產業配套。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，「按實補價」適用於全港非住宅發展，不單普遍能為該類發展的投資者，較靈活地應對市場發展及需求的轉變，對北都產業發展具重大意義，有助吸引新型產業進駐北都區。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為，「按實補價」對產業用家有好處，建議政府為大型產業發展公司的投資項目，度身訂造適合土地及條件，毋須經改契或換地手續去進行投資發展。

▲「按實補價」先導計劃有助提升投資北都的信心，對有意進駐的企業具一定吸引力。圖為洪水橋／厦村新發展區構想圖。

「按實補價」先導計劃及較長租期租約詳情

「按實補價」先導計劃

生效日期：2026年6月1日至2029年5月31日，為期3年

適用範圍：全港非住宅發展的地契修訂及換地申請

申請資格：

- 用地須為法定分區計劃大綱圖或發展審批地區計劃中的「商業」、「工業」或「其他指定用途」等非住宅用途地段
- 若用地在「混合用途」地段，計劃僅限可獨立發展、不包含住宅元素的非住宅部分

發展要求（部分）：

- 首期發展的總樓面必須達到整個發展准許最高總樓面六成，並按建築規約依期完成
- 補地價金額以首期發展的總樓面面積和地段業權人建議的「選定用途」按十足市價計算
- 首期發展完成後10年內，整幅土地不得賣散

較長租期租約安排

適用範圍：全港政府土地，特別是用於經濟或產業用途的地段

批地方式：公開招標或直接批地，適用於新租約、現有短期租約屆滿重招標或續約個案

租期及其他安排：

- 最長總租期21年
- 最多續約2次
- 可自訂年期組合，例如「7+7+7」、「7+3」、「5+5+5」等
- 首次批地時須訂明各階段年期
- 租戶擁有續約選擇權，可決定是否續租
- 每個固定租期內租金不作調整
- 若租戶不接受新租金，租約期滿即終止，無需賠償政府

資料來源：發展局

洪水橋四商業地料率先受惠

促進發展

北部都會區是本港經濟的未來新引擎，帶動不少發展商積極欲參與其中分一杯羹，但現時大部分發展均集中於傳統商住項目，單是在新界北擁有大量土地儲備的四大發展商，粗略估計過去數年間便曾先後提出逾20個住宅發展計劃，總單位量約達10萬個。當中最為進取的應是新鴻基，有逾10個住宅發展，所提供的單位量超過4萬個。

然而，該等住宅發展建議，均未能受惠於政府今次提出的「按實補價」先導計劃，因先導計劃只限非住宅發展的地契修訂及換地申請。目前已知最有機會能受惠此計劃的，應是在洪水橋新發展區的4幅市中心商業用地，現正由新鴻基及恒地與政府商討原址換地過程中，若未能於下月底前落實是否接納換地補地價，政府便會透過賠償機制收回土地。該4幅商業地的總面積約6.34公頃，涉及數百萬方呎商業樓面，估計補地價達數十億元。

另外，森那美汽車服務有限公司欲在粉嶺和興路與大窩西支路一幅土地，興建電動車智能城及附屬員工宿舍和人才公寓項目，以促進香港電動車產業的創新及發展，或有機會被視為產業發展項目而適用於先導計劃。

大公報記者 林志光

責任編輯：鄭小萍 美術編輯：譚志賢

報料熱線 9729 8297
newstakung@takungpao.com.hk
大公文匯 PDF電子報 大公網

今天本港天氣預測
有幾陣驟雨
27℃–31℃

督印：大公報（香港）有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288轉 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764 承印：三友印務有限公司
地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓