

開源合理 投資未來 增強信心

新一份財政預算案出爐後，財政司司長陳茂波表示，政府不再希望過分依賴地價收入，認為要發展經濟，各方面收入更重要。昨日，財經事務及庫務局局長許正宇形容，政府要「賺錢食飯」，財政要考慮整體開支情況，開銷型支出要小心處理，但投資型支出能為香港經濟擴容增量，就要視乎香港負荷能力和可以從市場調動多少資金。面對財政壓力，要把握契機擺脫對土地財政的依賴，大力開源、增強經濟新動能更顯重要。預算案在不過度影響民生和經濟的前提下，以多元化途徑增加收入，開源合理可行；積極投資未來，加速推動香港經濟高質量發展，促進與粵港澳大灣區深度融合，這些投資型支出用得其時，有利增強各界對香港前景信心。

預算案通過調整入境計劃收費、隧道收費及引入新稅項等措施，從多個渠道增加收入，減少對單一收入來源的依賴；秉持「用者自付、能者多付」原則，檢視電動私家車牌照費、停車收費、交通違例定額罰款、隧道及主幹道收費等多項費用，上調這些多年未調整的收費，確保公共服務和基建的使用成本能夠合理反映，同時減輕政府財政負擔；多數收費、稅項的調整幅度溫和，整體上對市民和企業的影響有限。坊間客觀分析評價，預算案的增加收入力度溫和，充分照顧當下的經濟實況，不會對市民生活、企業經營造成過大壓力，又為政府帶來穩定的額外收入，開源合情合理。

應對財政壓力，更根本之道是擁抱創新，讓科技創新帶來突破，培育新質生產力。陳茂波強調，香港將強化財政整合，聚焦科技創新、北部都會區建設、鞏固及提升優勢產業等，抓緊機遇、把握好提提發展的關鍵窗口，以改革

創新引領未來，加速推動香港經濟高質量發展。預算案圍繞強化經濟新動能推出一系列政策，預留10億港元成立香港人工智能研發院、推出百億元「創科產業引導基金」、舉辦首屆「國際機器人大會」；推出1億元製造及生產線升級支援先導計劃、1.8億元的創科加速器先導計劃。

北部都會區開發，被視為香港未來經濟發展的新引擎，不僅是香港經濟增長點和創新突破口之所在，也是香港深度參與粵港澳大灣區建設、更好融入國家發展大局的「關鍵一招」。預算案明確提出，未來5年香港每年將發行政府債券融資1,500億至1,950億元，用於北部都會區的重大基建；預留37億元加快完成河套深港科技創新合作區香港園區第一期的基建及公用設施，預計河套香港園區全面發展完成後，對香港經濟的貢獻每年可達520億元，並創造約5.2萬個職位；對香港支柱產業之一的旅遊業，預算案也有著墨，將向旅遊發展局撥款12.35億元，推動生態旅遊、熊貓旅遊、賽馬旅遊等特色旅遊項目，預計可多吸引約18.3萬人次旅客訪港，帶來約14億元消費。

行政長官李家超就財政預算案發表的聲明亦表示，財政預算案提出多項措施，與施政報告的方向一致，包括培育新質生產力，以加強發展創新科技、人工智能，加速發展北部都會區和河套深港科技創新合作區香港園區，把握好「三中心、一高地」戰略定位，進一步培育和引進人才，提升優勢產業，推動香港經濟提提發展。他對香港的發展和前景充滿信心。

財政支出用於投資未來，有利香港長遠發展，為社會經濟帶來回報，物有所值，應使則使。

推動科研成果轉化 促進香港產業升級

香港科技大學的研究團隊通過一種名為「跨晶粒陽離子均勻化」的新方法，成功研發出一款既高效又穩定的鈣鈦礦太陽能電池。香港科研實力雄厚，頻頻取得突破性成果，但在做好成果轉化，邁向產業化和市場化方面亟待加強。特區政府應該加強與內地合作，用好河套港深創新及科技園等合作平台，依託粵港澳大灣區內地城市的產業鏈轉化能力和市場規模，加快香港創科成果轉化，構建大灣區先進產業鏈。

科學技術是第一生產力。好的科研成果只要得到善用，可以為經濟發展注入強大動力。以香港院校近期的兩項科研成果為例。科大成功研發出的鈣鈦礦太陽能電池，不僅大幅提升了電池的效能，還在各項標準穩定性測試中表現優異。內地擁有全球最龐大、最完善的太陽能電池產業鏈。科大的科研成果若能與內地的產業優勢相結合，將能推動全球太陽能電池產業向更高效、更綠色的方向發展。

較早前，港大醫學院研發出以藥用口服氫雷治療急性早幼粒細胞白血病的方案，不僅獲得了美國食品及藥物管理局和歐洲藥品管理局的認證，還取得了顯著的臨床療效。這一創新治療方案大幅縮短了患者的住院時間，提高了存活率，降低了復發率，為白血病患者帶來了新的希望，擁有龐大的市場化空間。

然而，香港製造業基礎弱、市場規模細，「落地難」成為創科產業發展的主要阻礙。如何將科研成果轉化為實際產品，是特區政府、香港科研界、產業界需要共

同解決的問題，關乎香港產業升級轉型的成敗，亦是香港高質量發展的關鍵。

事實上，香港從來不缺優秀人才和科研成果。著名數學家丘成桐曾憶述，20多年前香港原本有機會吸引台灣科學園區的半導體產業來港發展，成為世界芯片重鎮，但因當時行政的僵化而失之交臂，轉而成為了上海的「中芯國際」。早年在港科大畢業的汪滔研發無人機，最終亦落戶深圳創立大疆，產品暢銷全球100多個國家和地區。這些事件不禁讓人扼腕嘆息，更為我們敲響了警鐘。科技發展需要靈活彈性，政策制定也應與時俱進。

作為大灣區的中心城市之一，香港可以依託大灣區內地城市的產業鏈轉化能力和市場規模，積極推進跨境合作，實行香港科研、內地製造的產業化模式。大灣區的「一小時產業圈」為香港的科研成果產業化提供了得天獨厚的條件。在這個產業圈內，上下游資源高效協作，技術轉化效率顯著提升。香港的科研團隊可以充分利用這一優勢，將科研成果迅速轉化為實際的產品和服務，推向市場。

另一方面，作為國際金融中心，香港擁有成熟的資本市場和強大的融資能力，能夠為新型工業化項目提供充足的資金支持。繼而利用香港的國際化優勢透過國際展會、跨國合作等方式，將高技術、高增值產品推向全球市場，提升國際競爭力。

特區政府應積極促進港與內地的產研學深度合作，通過河套港深創新及科技園等合作平台，形成高質量的產業集群，推動科研成果和產業升級的良性互動，將香港的科研優勢轉化為經濟增長的新動力。

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

研分期付地價增賣地吸引力

下季只推1住宅地涉525伙 甯漢豪：有節有度維持穩定供應

特區政府多名主要官員昨日繼續闡釋新一份財政預算案相關措施。發展局局長甯漢豪表示，2025/26財政年度將推出8幅住宅官地，有5幅為新增土地，另3幅為本財年賣地滾存地皮，合共涉及4,450伙。連同一鐵一局、私人及重建項目，新財年供地預計可建1.37萬伙，稍多於財年供應目標的1.32萬伙。她表示，政府對分期支付地價持開放態度，若發展商有需求會審慎考慮，強調政府會審時度勢、有節有度及務實地向市場推出土地供發展之用，維持持續和穩定的土地供應。

●香港文匯報記者 黎梓田



●發展局局長甯漢豪表示，政府對分期支付地價持開放態度，若發展商有需求會審慎考慮。
香港文匯報記者北山彥攝

對於市場討論分期付款支付地價的可能性，甯漢豪昨指出，政府對分期支付地價持開放態度，但認為近年政府推出的土地規模不大，發展商要短時間全數支付地價相信無難度。不過，她舉例指，一些10至20多公頃的大型項目，投資金額龐大，若發展商有分期付款的需求政府亦會審慎考慮。

全年總供地1.37萬伙略超目標

她表示，新財年第一季（4月至6月）政府會透過招標出售一幅屯門的住宅用地（約525伙單位）。私人發展及重建項目方面，暫時預計有兩個項目於第一季完成地契修訂程序，合共可提供164伙單位。第一財季合共提供690伙住宅土地供應。

甯漢豪預計，連同一鐵一局，新一財年預計可提供1.37萬伙住宅的土地供應。其他土地供應來源方面，新財年鐵路物業發展項目將提供約2,440伙單位，包括屯門第16區站（第一期）、東涌東站（第二期）。市區重建局於新財年預計提供約810伙單位供應，來自九龍城啟德道/沙浦道項目。

私人發展/重建項目方面，預測新財年會有6,000伙單位供應，其中須修訂土地契約/換地的私人發展/重建項目涉及4,000伙單位，毋須修訂土地契約/換地的私人發展/重建項目涉及2,000伙單位。

2024/25年年度財政預算案宣布的賣地計劃、

連同一鐵一局、私人發展和重建，土地總供應約1.5萬伙單位，換言之，2025/26財年的計劃總供地伙數減少12%。

工業地藉「片區開發」試點推出

甯漢豪補充，政府新一財年將不會推出商業地，而工業地將會透過「片區開發」試點推出，擬在下半年開始陸續推標的「片區開發」試點未納入賣地表，項目會包括住宅和產業用地。政府亦會檢視未來陸續完成土地平整的商業地，並考慮該地是否能夠在未來推售的時候提供更多彈性，以配合市場需要及興趣。而且方向亦以不影響地區定位為主，考慮將商業地完全更改作住宅用途、或改作商住混合用途等等。

回顧截至目前第四財季土地供應，甯漢豪指，本財年2024/25年度私人土地提供的土地涉及8,930伙，相比全年目標1.37萬伙單位達標約六成，高於今年1月的估算。她指，過去幾年土地供應均超額達標，足以彌補今年的差距，再者雖然低於

年度標準，但由於外圍因素不穩定，發展商投地保守，這是可預見及合理的部署。

仲量聯行評估及諮詢部主管區建強昨表示，目前發展商普遍對鄰近地鐵站的地皮最感興趣。政府新賣地計劃內多為市區小型地皮，部分地皮鄰近市區地鐵站，對發展商最具吸引力。然而，建築成本在香港輸入外勞後仍高企，加上樓市欠佳及高息環境下，發展商投地仍會審慎、保守。

2025-26年度 私人房屋土地潛在供應總量預測

項目	伙數
政府招標賣地（8幅）	4,450伙
鐵路物業發展項目（2個）	2,440伙
市區重建項目（1個）	810伙
須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目	4,000伙
毋須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目	2,000伙
總計	13,700伙
2025-26年度私人房屋土地供應目標	13,200伙

資料來源：發展局

新財年全推小型宅地 流標風險減

香港文匯報訊（記者 黎梓田）為應對地產市道欠佳、土地流標等問題，政府於新一財年擬推的8幅住宅官地，每幅供應均少於1,000伙，個別地皮更拿走要求興建青年宿舍的條款，增加地皮吸引力。發展局局長甯漢豪昨日回應指，目前市場情況較適宜推小型土地，其中有數幅屬於已發展的市區用地，對提振市場有幫助。業界分析指，中小型地皮較為迎合發展商投地取向，可減低流標風險。

8幅住宅官地包括港島區的赤柱環角道（637伙）及筲箕灣東大街（193伙）；九龍區的佐敦谷彩興路（573伙）及牛頭角彩霞道（420伙）；新界區的東涌第106A區（985伙）、荃灣永順街與德士古道交界（781伙）、屯門海珠路（525伙）及西貢打鼓嶺清水灣道（332伙）。

新財年地皮別走青年宿舍

甯漢豪指，東涌第106A區住宅用地曾打算將部分樓面用作青年宿舍，惟經政府研究後打算將青年宿舍轉移至較大規模的東涌第115區用地，可建單位比較多，若興建相同數目青年宿舍，可減低發展商壓力。而東涌第106A區地皮將會集中發展私人住宅，她相信會增加項目吸引力。

增5幅成熟配套地有吸引力

高力香港研究部主管及零售顧問諮詢李婉茵表示，政府在新財年賣地新增的5幅用地則分別來自筲箕灣、佐敦谷、牛頭角、屯門以及荃灣，均為市區及具成熟配套的地皮，可見政府有考慮到目前的市場環境及各大發展商吸納地皮的能力。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，全港累積一手貨量（包括樓花）高達2萬伙，政府減少推出住宅地皮規模，是應市場供求關係，對樓價有穩定作用。今財年推出的全是中小型地皮，較為迎合發展商，減低流標風險。



●新財年擬推的8幅住宅官地中，東涌第106A區規模最大，涉及985伙。資料圖片。

2025-26年度賣地表一覽

地皮位置	伙數
東涌第106A區	985伙*
荃灣永順街與德士古道交界	781伙
赤柱環角道	637伙*
佐敦谷彩興路	573伙
屯門海珠路	525伙
牛頭角彩霞道	420伙
西貢打鼓嶺清水灣道	332伙*
筲箕灣東大街	193伙

*滾存自2024-25年度賣地表 資料來源：發展局

差估署樓價指數兩連跌

香港文匯報訊（記者 曾業俊）新年向來為樓市傳統淡季，今年1月更經歷兩個長假，令樓市交投更趨疲弱。差估署最新公布的1月私宅樓價指數報287.6點，按月跌0.45%，創逾8年新低，並已連挫兩個月，累跌約1.3%，較歷史高位低近28%，按年則跌6.41%。惟租金走勢繼續與樓價背馳，連升兩個月。另一方面，財政預算案將100元印花稅適用物業價值上限提高至400萬元，有測量師相信將有助刺激中小型單位成交，或促使此類單位樓價升2%至3%。

差估署數據顯示，除A類（431方呎或以下）單位價格按月持平外，其餘各類戶型樓價全線向下。中小型單位（A、B及C類）樓價報289點，按月跌0.41%，按年跌6.35%。其中，A類單位報306.2點，按月持平；B類單位

（432至752方呎）報280.8點，跌0.67%；C類單位（753至1,076方呎）報272.9點，跌0.87%。大型單位（D及E類）報263.8點，按月跌0.96%，按年跌5.12%。當中，E類單位（1,722方呎或以上）錄得少於20宗成交，報258.2點，按月跌1.15%，跌幅為各類單位之中最大；D類單位（1,076至1,721方呎）則報265.5點，跌0.93%。

租金連升兩個月

租金則連升兩個月，1月指數報192.9點，按月升0.42%，按年升4%。中小型單位（A、B及C類）租金指數報196.8點，按月升0.46%，按年升4.07%；大型單位（D及E類）報148.1點，按月升0.41%，按年升1.79%。

高力香港研究部主管李婉茵認為，預算案將100元印花稅適用物業價值上限提高至400萬元，有助刺激中小型單位成交，料推高此類單位樓價或升2%至3%。她相信，整體樓價連跌3年後今年有望平穩，惟息口走勢未明及一手庫存仍多，料短期內樓價仍將於2個百分點左右窄幅上落，最快要到今年下半年至明年才有機會明顯反彈。

CCL見17周新低

中原城市領先指數CCL昨報137.02點，按周跌0.27%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指，減息預期落空，加上中美關係緊張，市場憂慮情緒升溫，CCL連跌2周共1.05%，創去年10月以來的17周新低。