

# 「按實補價」提升投資意慾加快發展進度

發展局局長富漢豪昨日上午出席立法會前廳交流會後透露，特區政府正研究及即將推出多項拆牆鬆綁、精簡土地發展審批流程的措施，包括研究「按實補價」概念的可行性，即容許發展商無須按最高樓面面積進行大額補地價，而是按實際興建面積釐定補地價。有關措施既可增加發展商的投資意慾，提速提效提量發展土地，又可以將土地作為發展平台，以產業創造收入、增加附加價值，有利推動經濟多元化發展。

富漢豪在立法會前廳交流會上透露，發展局正研究容許發展商按實際興建面積釐定補地價，而非按照最高樓面面積進行大額補地價。這一改革措施直擊市場痛點。過去，發展商需按土地的最高潛在估算價值一次性補繳地價，不僅增加發展商的初期資金壓力，令其面臨更大的市場風險，尤其當前經濟不確定性增加，樓市低迷，發展商對大手投資持更為審慎的態度。有意見分析，若仍沿用現時的補地價發展模式，或會影響北部都會區的發展進度。

推出「按實補價」政策，發展商可以根據市場實際需求，分階段發展項目，降低財務風險。參考發展局在2009年推出工業大廈「按實補價」政策，允許企業按實際用途與發展規模補地價及分期發展。例如，企業首期建設50%地積比時，只需支付相應比例地價，以待市場成熟或技術升級，避免因「預支」高密度發展成本而窒礙投資意慾。若發展商可因應市場需要和自身情況等因素，選擇分階段投資、分期建設，可增加企業投資意慾，加快土地發展。對於北部都會區新發展區而言，「按實補價」可以加快各類項目的落地，促進多元化發展。

研究推出「按實補價」政策，反映了特區政府土地管理思維出現根本性轉變。過去，特區政府依賴

土地「最高發展價值」來獲取短期的一次性收入，限制了土地的多元化利用，難以形成持續的經濟增長動力。現在，特區政府開始將土地視為發展平台和工具，通過產業創造長遠收入，提高土地附加價值。這一轉變符合國際先進城市的發展經驗。如今香港銳意發展創新科技，推動新型工業化，新政策能為香港經濟轉型升級奠定堅實基礎。

除了「按實補價」外，特區政府還研究其他一系列措施，進一步簡化審批流程，降低建築成本。例如，放寬停車場設置規定，允許地面設置停車場並給予樓宇面積寬免；對部分建造環節進行中央採購，由專業人士自行認證等；研究在軟件配套方面拆牆鬆綁，例如容許鄉村發展地帶現有的屋宇進行商業活動或經營飲食和民宿等。這些措施都將為發展商和企業提供更加便利的開發環境，加快項目推進速度，豐富商業運作模式，搞活經濟。

此外，特區政府還考慮提供多元的土地發展模式，如延長短期租約、推出特長租約、允許特區政府參股等，以滿足不同發展商的需求。特別是對於創科等新興產業，長期的土地租約和穩定的政策環境是其發展的重要保障。特區政府應通過政策創新，為創科產業提供更優越的發展條件，加速香港經濟轉型升級。

在當前全球經濟形勢複雜多變的背景下，特區政府必須保持高度的政策敏感性和創新能力，以應對各種挑戰和機遇。行政長官李家超在去年的施政報告中表示，特區政府持續造地的決心一直不變，會繼續拆牆鬆綁，大力精簡土地發展程序。通過「按實補價」等創新政策的實施，特區政府不僅能夠激活土地市場的活力，促進北部都會區的快速發展，更能夠為香港經濟的長遠發展注入新的動力。

## 文匯社評 WEN WEI EDITORIAL

# 「雙港聯動」共創輝煌

中共中央政治局常委、國務院副總理丁薛祥近日在海南調研。他強調，要認真學習貫徹習近平總書記重要講話精神，扎實推進中國特色自由貿易港建設，努力把海南自貿港打造成引領我國新時代對外開放的重要門戶。昨日，在博鰲亞洲論壇2025年年會上，特區政府與海南省政府簽署合作備忘錄，雙方將圍繞經貿投資、金融、數據安全有序流動、旅遊、人才交流等五大領域深化合作。香港是聞名全球的自由貿易港，海南正在加快建設具有世界影響力的中國特色自由貿易港，瓊港兩地優勢互補、聯動發展，積極開展務實有效合作，共同打造國家高水平對外開放、高質量發展的重要樞紐，成就兩地繁榮發展的新局面。

海南省是我國最大的經濟特區，被視為中國經濟全面深化改革和試驗最高水平開放的特區。海南自貿港建設正在加速推進，今年年底前實現全島封關運作，意味著海南島將成為真正意義上的自由港，激發經濟發展的巨大潛力。中央高度重視、全力支持海南自貿港建設。正如丁薛祥指出，支持海南逐步探索、穩步推進中國特色自由貿易港建設，是以習近平同志為核心的黨中央作出的重大戰略決策。今年是海南自貿港封關運作之年，要把各項準備工作做實做細，確保封關運作平穩有序、萬無一失、首戰必勝。

香港作為重要的國際金融中心、航運中心和貿易中心，被眾多國際機構評選為全球最自由的經濟體和最具競爭力的地區之一。香港與國際深度接軌、體系完善規範，擁有法治化、國際化、市場化的營商環境。香港建設自由貿易港的成熟經驗，值得海南參考借鑒，加強對接國際高標準的經貿規則、法律制度，探索具有國際競爭力的開放制度體系，助力海南自貿港建設。

香港與海南關係密切，兩地人流、物流和資金流往來頻繁。香港是海南最大的外資來源地和最重要的貿易夥伴之一。自2018年4月13日以來，香港在海南新設港資企業3,470家，佔全省新設外資企業總數的42.4%，實際使用港資882.6億美元，佔海南實際使用外資總額的74.7%。海南近年亦積極投資香港，海南省政府是第一個內地省份使用香港的融資平台和專業服務發行債券，海南已經連續三年在香港發行離岸人民幣債券，總額達130億元人民幣。

此次瓊港簽署的備忘錄聚焦兩地共同關注點，探索可操作、能落地的合作項目，雙方合作領域不斷拓展，充分顯示「一國兩制」制度優勢轉化為強大的發展動能。未來，結合「香港所長」和「海南所需」，海南自貿港的零關稅低稅率政策與香港自由港制度形成更顯著的疊加效應，兩地聚焦發展旅遊業、現代服務業和高新技術產業，產業互補互融持續強化，合力建設國內國際雙循環的重要樞紐，為國家現代化建設注入新的活力。

# 470名區議員如期提交工作報告 市民月底可登記查閱 地區工作透明化 議員進步添動力

香港的《區議員履職監察制度指引》規定，區議員需要每年向區議會主席提交工作報告，闡述該年度的工作重點。特區政府民政及青年事務局局長麥美娟昨日在立法會表示，所有區議員已如期提交工作報告，經民政事務總署整理之後，公眾可於本月31日起到各區民政處登記查閱工作報告。有區議員接受香港文匯報訪問時表示，有關措施可提高區議員工作的透明度，讓市民更直觀發揮監督、督促、支持的作用，同時亦能讓他們自我反思與能力提升，有助工作信息整合和資源優化，令區議員的工作繼續進步，為市民謀求最大福祉和最大利益。

●香港文匯報記者 吳健怡



●左起：大埔區區議員陳建君、油尖旺區區議員Aruna Gurung、元朗區區議員沈豪傑。香港文匯報記者曾興偉攝

## 區議員工作報告概覽

區議員需要每年向區議會主席提交工作報告，闡述該年度的工作重點。有關報告須在報告期後的兩個月內完成，並存放於區議會秘書處，供市民查閱。

### 工作報告應涵蓋以下內容：

1. 臚列區議員在報告期內獲指派的任務及工作指標和完成情況，增加工作的透明度
2. 接獲市民意見或查詢的次數及跟進情況（形式不限，例如：面談、電話、電郵、信件等）
3. 處理或轉介的個案數目及類別
4. 所關注的地區議題，以及為此曾採取的行動（如：向政府提供意見、實地考察、舉行地區諮詢會等）
5. 曾協助舉辦的社區參與活動
6. 其他與區議會諮詢及服務職能相關的資訊

整理：香港文匯報記者 鄭治祖  
資料來源：區議員履職監察制度指引

特區政府在新屆區議會引入履職監察制度，區議員須每年提交工作報告。麥美娟昨日表示，470名議員已經如期提交報告，公眾可於3月31日在各區民政處登記及查閱。

她表示，自己已經看過這些工作報告，認為過去一年來，區議員很落力履職盡責，不單做好「上情下達、下情上報」，亦在地區推展各項活動和服務。去年處理約45萬名市民的查詢和建議，期望有關制度令市民更好了解區議員的工作，讓區議員「時時見得到、時時幫到手」，在地區為市民服務。

### 可成工作經驗覆盤契機

大埔區區議員陳建君表示，工作報告可作為一個「數據庫」和政策創新的「孵化器」。她以去年應對香港9月至10月的極端天氣為例，指當時的暴雨導致不少大埔的村屋水浸，藉由超前準備、加強預警、果斷應急和迅速復原，以及經跨部門合作，大家將極端天氣帶來的破壞和影響減至最低。

### 可成區議員間學習媒介

工作報告是總結覆盤過去工作的契機，她會將相關經驗在工作報告中作為實證依據，優化提煉可複製的工作方法，為日後應急處理工作做準備。

她又認為，工作報告是區議員之間互相學習的媒介，她總結調解鄰里關於房屋漏水等矛盾的流程和經驗，認為有助在尋求屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處協助外，提供新的解決爭議方法。

元朗區區議員沈豪傑表示，工作報告是監督與反饋機制的體現，將區議員在地區工作透明化，通過每年的工作總結，既展現行政效率，亦為居民提供監督依據，讓市民更了解區議員的工作，認為措施體現完善地區治理體系的新風氣。

油尖旺區區議員Aruna Gurung指，工作報告可以體現每位區議員的工作量，以及提升其責任意識。由於油尖旺區有較多的少數族裔，自己有較多機會與不同階層的少數族裔團體及市民接觸。她並發現少數族裔市民的特點之一是，他們很少通過電視等方式來了解公開信息，非常依賴社交群組、傳單等途徑，並不願意主動向外界求助，因此要主動接觸他們，為他們排憂解難。

### 可成支援少數族裔先例

她表示，其工作報告所收集的有關少數族裔的民生問題，除了為政府掌握社情民意提供鮮活樣本，亦能讓他們其他區的區議員在遇到少數族裔的求助時，更容易理解他們的想法，為他們提供協助。

# 南區荃灣關愛隊合約延至9月至10月

香港文匯報訊（記者 吳健怡）率先投入服務的南區和荃灣關愛隊的兩年合約原本將於今年4月至5月屆滿，但其他區的關愛隊協議期於今年9月及10月才結束，為讓關愛隊可常态化地配置和系統化地管理，民政及青年事務局局長麥美娟昨日在立法會表示，會延長南區和荃灣兩區的關愛隊合約到今年9月至10月，與其他

16區的關愛隊看齊。因應延長協議期，該兩區試點的關愛隊中資源及績效指標，會根據第一期協議按比例計算。

### 合約期與其他16區看齊

被問及關愛隊第二期協議會否有改動時，麥美娟表示，政府正檢討關愛隊合作協議，稍後有定案，強調會考慮地區情況，物色合適的承辦團體。

她表示，關愛隊在第一期協議完結後需提交報告，做法與區議員報告類似。為讓公眾更具體地知悉關愛隊的工作成績，下月會舉辦關愛隊「好人好事分享會」，令公眾更具體了解關愛隊的工作。



●圖為荃灣西關愛隊為區內長者提供健康檢查服務。資料圖片

# 動議二讀選舉法草案 曾國衛：可加快點票流程

香港文匯報訊 香港特區行政長官李家超早前公布立法會換屆選舉將於今年12月7日舉行，特區政府政制及內地事務局局長曾國衛昨日在立法會會議動議二讀《2025年選舉法例（雜項修訂）條例草案》，就現行選舉法例進行三方面的主要修訂，以優化選舉安排，包括加快點票流程和提升效率。

曾國衛表示，立法會換屆選舉將於今年12月7日舉行，選出第八屆立法會90名議員。在立法會選舉之前，政府會按法例規定在9月7日舉行選舉委員會界別分組補選，以填補委任委員的空缺，令他們可以在立法會換屆選舉的選舉委員會界別中進行提名

和投票。行政長官已表示政府會與選舉管理委員會緊密合作，積極籌備有關選舉，確保選舉公平、公正、誠實和有序地順利舉行。

### 建議功能界別選舉使用點票機

昨日首讀及二讀的《2025年選舉法例（雜項修訂）條例草案》主要就現行選舉法例進行三方面的修訂。首項修訂是，在2021年完善選舉制度及2023年完善地區治理體系、重組區議會後，現時立法會地方選區的劃界與區議會地方選區已不再產生必然關係，從選舉運作上亦無須直接掛鉤相連，因此特

區政府建議將兩者在法律上的關連刪除。

第二項修訂主要涉及優化點票流程的安排。參考現時選委會界別分組選舉及立法會選委會界別選舉中使用點票機的成功經驗，政府建議賦權選管會在立法會功能界別選舉中亦可使用點票機進行點票，以取代部分人手點票工序，從而達至提速、提效，以及減省工作人手和開支的效果。同時，政府又建議整合有關界別的選票結算表，進一步優化點票流程和提升效率。

第三項修訂則為，政府建議賦權選舉登記主任透過加快部分選委會界別分組投票人登記冊的編制程序，

從而在每次立法會換屆選舉年，包括今年，均可以適度提前發表該年度的界別分組投票人登記冊，令有關選委會界別分組補選可以按最新的登記冊資料進行。

曾國衛表示，有關各項修訂均體現特區政府在完善選舉制度後希望不斷以穩中求進的態度，致力完善選舉的相關安排，務求在確保選舉公平、公正、廉潔、誠實、安全有序和高效之餘，亦切合各種實際情況和需要，與時俱進。

為順利辦好今年兩場重要選舉，政制及內地事務局正根據行政長官的指示，與選管會積極進行各方面的籌備工作和擬訂應變計劃，致力確保第八屆立法會選舉得以順利舉行，選出新一屆愛國愛港、有能力、有擔當的立法會議員，為市民、為香港、為國家服務。