



2025施政報告 土地供應

特區政府
將維持有節有
度的步伐部署推

地。行政長官李家超昨日在施政報告中形容，土地儲備有如「銀行存款」，「需時可用，閒時則存」。他說，未來10年將準備好約2,600公頃「熟地」，滿足發展需求，讓政府有健康的土地儲備。他強調政府會持續造地並掌握土地供應主導權，同時透過精簡審批程序、優化行政流程等措施，提升造地效率和降低建造成本，保障市民利益和發展需要。

●香港文匯報記者 黎梓田

去年的施政報告曾預測未來10年提供約3,000公頃新平整土地，當中約300公頃來自交椅洲人工島。惟政府消息人士昨直言，因政府早前宣布集中發展北都區，交椅洲人工島未有發展時間表，故在最新的未來10年「熟地」預測中未有納入相關土地，但強調未來10年約2,600公頃土地足以照顧房屋、經濟及發展需求。對於為何預測的熟地供應量減少，政府消息人士又稱，每次的未來10年熟地預測，所涵蓋的年期不一，需減去過去一年的產量，故熟地供應預測量有變化。

委託港鐵檢討北環線供應

今年施政報告另一土地供應重點包括將開展凹頭土地用途檢討，善用港鐵北環線帶來的發展潛力，在凹頭站沙埔一帶考慮引入更大比例的私營房屋，拓展為新發展區，並委託港鐵公司進行檢討，明年公布結果。

政府消息人士昨指出，凹頭站項目原先計劃主力提供公營房屋，涉及16公頃，可提供1.6萬伙單位，現擴大至30公頃，並以私人房屋為主，涉及伙數將高於原定數目。另外，北環線主線及支線將由港鐵負責，不會再作招標。至於北環線東延線及東北線，正準備下階段工作，待敲定發展模式，以及相關財務安排，再邀請鐵路營運商提交意見書。

放寬投資移民買樓 住宅門檻降至3000萬

香港文匯報訊（記者 黎梓田）行政長官李家超昨日發表施政報告時表示，將進一步優化俗稱「投資移民」的「新資本投資者入境計劃」。新資本投資者入境人士如購買住宅物業，可算入的投資額維持1,000萬元，但住宅成交價門檻會放寬，由5,000萬元下調至3,000萬元。市場分析認為，該優化措施有助樓價逾3,000萬元的豪宅在市場流轉，同時也不會助長中小單位炒風。

非住宅投資額增至1500萬

李家超指出，該計劃原先要求申請人在港投資不少於3,000萬元，其中房地產投資額（無論是住宅或非住宅）最多只算入1,000萬元。經優化後，如購買非住宅物業，可算入額由1,000萬元提升至1,500萬元，物業成交價則仍不受限制；如購買住宅物業，可算入額維持1,000萬元，但可算入的住宅物業投資會放寬，成交價門檻由5,000萬元下調至3,000萬元。

對於投資移民計劃的優化，政府消息人士表示，今次決定並非以樓市為主要考量，主要是回應投資者及業界，為投資者提供彈性。該消息人士又表示，為豐富選擇，所以下調住宅物業成交價門檻至3,000萬元，強調無論是投資住宅還是非住宅物業，均以資產淨額作計算，即不計按揭貸款額。若同時購買非住宅物業和住宅物業，可算入額會以非住宅物業額為準，即1,500萬元。

有序推地握供應主導權 10年準備2600公頃熟地

凹頭站擴建私宅 精簡審批集中採購增效益



●凹頭站沙埔一帶將擴大住宅土地供應，並以私人房屋為主。

香港文匯報記者黃宇威 攝

房署將設「項目促成辦公室」

為降低建造成本，李家超指出，會繼續精簡法定程序及行政流程，包括簡化工程審批，訂立清晰服務時間承諾；房屋署將設立「項目促成辦公室」，就公營房屋工程協調各部門加快完成工作。他又說，發展局明年將推行「成本管控數碼平台」，建立市場價格資料庫，應用人工智能分析過往政府工程成本數據等，確保未來項目設計更具成本效益。

放寬私人項目停車場豁免

李家超亦指，將放寬私人發展項目中停車場總樓面面積豁免安排，發展商若於地面興建不超過兩層停車場，有關總樓面面積可獲全數豁免，並取消興建地庫停車場作為豁免條件的強制要求。發展局亦將於明年上半年試行中央集中採購，並率先應用於包括鋼筋及「組裝合成」構件等常用物料，以節省成本。房屋局明年試行集中採購「組裝合成」構件。

世邦魏理仕估值及諮詢服務部主管鄭玄延表示，政府在去年的施政報告中，承諾在未來10年內私宅供應目標為13.2萬伙單位。然而，今年的施政報告將這一數字修訂為12.6萬伙單位，減少了6,000伙。雖然這次調整可能不會顯著影響整體供求平衡，但它突顯了維持穩定和透明的賣地計劃，以應對香港長遠房屋需求的重要性。土地供應的一致性為維持發展商信心，並確保在不斷變化的市場環境下，房屋目標仍然可實現的關鍵。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年的施政報告有多項措施將會惠及樓市，如放寬「新資本投資者入境計劃」的置業門檻，相信有利3,000萬以上豪宅成交，料相關物業交投可升至1,600宗，創5年新高；增加非本地生學額，有利住宅租賃，料會推升全年租金5%；增加「白居二」名額，有助資助房屋市場的流轉，釋放資助房屋於二手市場供應之餘，相關業主沽出手持資助房屋，將轉投私樓市場，同時增加中小型私樓物業的需求。

港的長遠發展方向。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽表示，根據該行資料，今年截至9月15日，逾3,000萬元一二手住宅註冊量累計共錄1,094宗。他預期，投資移民買樓新措施將令全年數字推升至約1,600宗，按年增9%，創近4年新高。到明年更有望挑戰2,000宗，創有紀錄新高。

代理料刺激豪宅市場交投

馬泰陽指出，投資移民計劃自2024年3月重啟以來，截至今年8月底已錄1,963宗申請，但若與2004年至2015年的年均約3,700宗申請量相比，仍有明顯增長空間。值得注意的是，上一次投資移民涉資於住宅物業的金額累計超過420億元，而今次計劃截至今年2月底，雖累計投資逾100億元，但流入樓市的金額甚少。他相信，今次優化措施有助吸引優質投資者，刺激豪宅市場交投。

世邦魏理仕香港區研究部主管陳錦平亦預計新措施將刺激豪宅及獨立屋的需求。去年價值超過3,000萬元的住宅物業交易，佔總交易額的21.7%，但僅佔總交易數量的2.8%。交易量佔比較低，顯示降低門檻對物業的競爭影響不大，亦不太可能影響大多數家庭的負擔能力。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚也認同，逾3,000萬元物業不是上車盤，對市民入市影響輕微，而非住宅物業的算入額度提升至1,500萬，有望刺激投資移民客戶考慮商用及公用物業。

發展商料刺激專才對豪宅需求

香港文匯報訊（記者 黎梓田）施政報告再度優化「新資本投資者入境計劃」，本地各大發展商都表示歡迎。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨日表示，該計劃讓申請人可購買本港住宅的成交價門檻由5,000萬下調至3,000萬元，將刺激海外人士及專才對豪宅的需求，吸引國際投資者投入香港物業市場，並預期集團旗下豪宅物業如山頂項目及特色單位將受追捧。

會地：按市況推出優質項目

此外，會德豐地產對於施政報告放寬私人發展項目停車場總樓面面積的豁免安排，認為將有利降低建築成本及縮短建築時間，有利住房供應及整體社會利益。市場期待減息在即，接下來的財政預算案將有更多利好措施，加上股市暢旺，勢刺激準買家加快入市，推動樓市穩步向好，集團將按市況推出旗下優質項目。

英皇地產顧問方文彬昨也表示，隨著預期減息周期即將開始，加上施政報告有對樓市正面的政策推出，包括優化新資本投資者入境計劃，將購入住宅成交價門檻降至3,000萬元，對樓市有振奮作用。

新世界：續加快釋放農地價值

新世界發展發言人表示，施政報告提出的多項政策均有利推動發展、創造就業及提升生產力，為香港帶來更蓬勃的經濟新機遇。集團目前擁有約1,500萬方呎土地儲備，不少位於北部都會區優質地段，集團會繼續加快釋放農地價值，並積極引入戰略合作夥伴，提升整體發展潛力。同時，集團亦歡迎政府優化「新資本投資者入境計劃」，有助吸引更多投資者來港，為市場注入新動力。

放寬重建限制 7區舊樓或增兩成地積比

香港文匯報訊（記者 曾業俊）新一份施政報告提出以新思維推動市區重建，政府消息人士昨日指出，在鼓勵私人重建方面，考慮到目前同區地積比率轉移安排由2023年起實施至今仍未接獲申請，因此放寬相關安排，容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區以至新發展區，增加誘因。轉移地積比須獲城規會批准，而放寬後的可轉移面積上限為接收地盤的30%，與現行機制一樣，當局未來會研究是否提高上限，料最快10月中提交立法會，之後進行2個月諮詢，期望明年上半年落實。至於跨區轉移樓面所涉及的地價差異問題，當局會考慮以補地價解決。

此外，針對重建需要較迫切的7個指定地區，包括長沙灣、馬頭角、旺角、西營盤及上環、荃

灣、灣仔和油麻地，政府將試行適度增加私人重建項目地積比率最多20%，並在完成城規程序後容許將增加的地積比率轉移至北都區或其他地區使用；若無意進行城規程序，亦可將新增樓面轉為金額用作抵消在投地或進行其他項目地契修訂、原址換地所須繳付的地價。該措施主要針對樓齡超過50年及地盤面積7,500方呎的項目。

反應正面 或明年上半年落實

消息人士表示，政府曾就上述措施諮詢相關市場持份者，獲得的反應正面；但由於市區與北都區的地價和樓價始終有頗大差距，因此當局仍在研究地積比轉移應以1比1換算，抑或適當調整比例。此外，政府為避免炒賣，將禁止轉售有關地價權益，

而涉及地價金額則由地政總署按當時的地價作出評定，期望最快明年上半年落實上述措施。

物色3地予市建局作「樓換樓」

施政報告亦宣布在北都古洞北及粉嶺北新發展區預留3幅土地讓市建局籌劃興建新樓，作為將來「樓換樓」的替代單位。據悉，3幅用地總面積約4公頃，預計可建樓面近200萬方呎，分別有兩幅位於古洞北且鄰近雙魚河，另一幅則位於粉嶺北鄰近聯和墟。目前市建局正檢視3幅用地是否合適，估計2030年前可落成，傾向以現樓形式作「樓換樓」。消息又指，新措施下受重建影響的住戶須在收購當刻決定選擇現金賠償或「樓換樓」，而不同物業涉及的樓價差額將由市建局之



●針對重建需要較迫切地區，政府將試行適度增加私人重建項目地積比率，以加快重建步伐。

香港文匯報記者北山彥 攝

後評定價格及作詳細安排。施政報告亦針對釋放市區工業用地而提出方案，今年將展開新一輪全港工業用地分區研究，明年內提出建議，包括活化工廈計劃未來路向。