

特首明率團訪中亞
構建新商貿通道

A2

史上最大 UFO 解密
全球關注熱議升溫

A12

外資出手超購9.4倍
人民幣債受熱捧



A4

灣區9市實行免擔保
「港艇北上」新安排



A5

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2026年5月
30 星期六
丙午年四月十四 二十號
今日出紙2疊6張半
港字第27811 港售12元 香港文匯網App



產業地按實補價下周啟動

容許業權人分期發展 首期落成後10年內不得賣散

香港文匯報訊 去年施政報告建議推出「按實補價」及較長租期租約等靈活批地安排，降低發展商開發資金和融資成本，以加速產業發展。特區政府發展局昨日宣布落實這兩項利便產業發展的土地契約安排，當中為期三年的「按實補價」先導計劃，容許地段業權人分期進行非住宅發展，並按每期實際興建的總樓面面積，以及地段業權人建議的「選定用途」釐定應繳補地價，下月1日（下周一）接受申請。另外在相關的政策局支持下，為產業提供最長21年的較長租期租約。



「按實補價」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。圖為洪水橋一帶。 資料圖片

發展局發言人指出，「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。

至於補地價金額，會以首期發展的總樓面面積（整體准許最高總樓面面積至少六成）和地段業權人建議的「選定用途」按十足市價計算。有關安排取替過往做法，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。

政府為推動地盡其用，期望發展商在項目首期

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，即四成或以下准許最高總樓面面積進行發展，並按經修訂地契訂明的用途繳付當時十足市價的地價。

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發展一般較難達成共識，先導計劃會設保障措施，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。

發展商若能在10年期滿後不提出地契修訂，政府會視乎有關地區其他地段的業權人有否提出申請，或將有關土地整個發展的准許最高總樓面面積餘下

發展密度和基建容量調配至區內其他地段。換言之，屆時土地業權人雖仍持有該土地，但不保證其可於10年期滿後繼續發展餘下部分。10年期滿後業權人可申請透過地契修訂移轉轉讓限制。

土地總租期可長達21年

發展局同時推出靈活處理政府租約租期的安排，就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，租戶在首個租期（最長7年）屆滿後享有續租選項，最多可續租兩次，每次最多7年，即最長租約為「7+7+7」安排。個別

租期長短會因應個別行業需要而訂立，租金則只會在每次續租時按市價調整，可加可減。

發言人指出，最多21年租期的新安排增加租約穩定性，拉長回本期亦有利產業投資。租金在續租時調整過後不會在租期內有變動，亦進一步增加投資穩定性。發展局會繼續與相關政策局商討以釐定哪些政府用地適合以較長租期出租，加速產業發展，若符合推動產業發展的政策目標，新租約或現有租約在續租時均可獲考慮作較長租期。

發展局表示已就有關「按實補價」先導計劃和為產業提供最長21年的租約安排諮詢業界和持份者，他們均對這兩項措施表示支持。

立會向特首提交五年規劃民意收集報告

立法會香港主動對接國家「十五五」規劃工作小組委員會昨日向行政長官李家超提交以「助力特區政府，做好五年規劃」為題的專題研究及意見收集報告。



專責小組：調研報告築牢民意基礎與專業支撐

吳秋北表示，小組委員會將繼續與特區政府同向發力，跟進政策落地。香港文匯報記者萬霜靈攝

香港文匯報訊（記者 黃子龍、盧慧穎）立法會香港主動對接國家「十五五」規劃工作小組委員會昨日上午召開第四次會議，邀請政制及內地事務局局長謝少華等多位官員出席會議，並就小組委員會準備的調研報告交流意見。小組委員會主席吳秋北在會後表示，這份正式提交政府的調研報告，是小組委員會的階段性工作成果，接下來小組委員會將會繼續在行政立法協同機制下，與特區政府同向發力、緊密協作，緊貼民意、跟進政策落地，助力香港首份五年規劃順利出臺、落地實施。

吳秋北表示，全體議員按照專業、界別與工作範疇，分工開展專題調研、跨界別諮詢與深度研討。議員主動聯繫業界、邀請專家學者、民間組織及各持份者廣泛參與，傾聽基層心聲、匯集專業智慧，形成了覆蓋範圍廣、針對性強、含金量極高的意見成果，並系統整理納入研究報告，為特區政府編制五年規劃築牢民意基礎與專業支撐。

他強調，今次工作是行政立法良性互動的創新實踐，更是香港良政善治的生動體現。參與這項工作的持份者堅守國家所需、香港所長，以高質量發展為主線，聚焦培育新質生產力，從鞏固國際金融中心地位、構建現代創科產業體系，到破解土地房屋深層矛盾、融入大灣區建設，再到關顧民生福祉、推動文體旅與綠色發展，全方位提出務實可行建議。

議員：從年度應對到思考長期戰略

立法會議員、民建聯主席陳克勤昨日接受香港文匯報訪問時，介紹其主要負責第五範疇的民生議題，他認為民生專題的設立可讓香港首份五年規劃的發展紅利切實惠及普羅大眾，將「有為政府」與「高效市場」有機結合。

他表示，五年規劃的核心目的是惠及民生，「無論是推動經濟結構優化，還是促進多元產業發展，最終目的都是要給市民更宜居的環境、優質的就業與可持續的發展。」陳克勤指出，這也標誌着特區政府從年度的應對措施，進一步思考以民為本的長期戰略，確保每位市民都能在社會發展進程中，獲得實質的保障與機遇。

至於具體措施，他建議可以利用綠色智能產業的轉型機遇促進社區更新，推動公共交通電動化以直接改善路邊空氣質素，促進社區的環境質素，以及優化就業配套與職業培訓，引導新興產業在本地落戶，確保不同背景的勞動人口都能把握新經濟機遇，擴闊向上流動渠道。

香港文匯報訊（記者 黃子龍、盧慧穎）香港特區政府正積極編制香港首份五年規劃，並將於本季內展開公眾諮詢。行政長官李家超昨日聽取立法會議員在政府和立法會協同研究及意見收集機制下，就香港首份五年規劃的工作結果。立法會同日向行政長官提交以「助力特區政府，做好五年規劃」為題的專題研究及意見收集報告，累計收集意見及建議書多達570份，以協助推進規劃編制工作。

立法會主席李慧琼、內務委員會主席陳振英和副主席何君堯、財務委員會主席吳永嘉以及香港主動對接國家「十五五」規劃工作小組委員會主席吳秋北、副主席嚴剛、一眾委員出席與行政長官的會面。

聚焦發展布局 築牢發展根基

李家超表示，香港第一個五年規劃會對接國家「十五五」規劃帶給香港的龐大機遇，為香港未來5年的經濟和社會發展指明方向，是具前瞻性和策略性的指導性文件。五年規劃會聚焦香港的發展布局，築牢發展根基；鞏固和提升香港的傳統優勢，並積極開拓新賽道；把握香港在「一國兩制」下背靠祖國、聯

通世界的獨特優勢，在融入和服務國家發展大局的同時，拓展國際發展空間。

他表示，在行政主導下，特區政府設立了政府和立法會協同研究及意見收集機制，以發揮行政立法互相配合的夥伴力量。在協同機制下，立法會就指定專題進行研究及分析和收集意見，並匯集了結果和意見匯編，協助特區政府編制香港首份五年規劃。他感謝立法會全體議員的積極支持和努力。

同日，李慧琼聯同兩位總協調人陳振英和吳秋北，以及小組委員會委員代表立法會向行政長官提交以「助力特區政府，做好五年規劃」為題的專題研究及意見收集報告。

立法會透過在本屆議會開局之初成立的小組委員會作為協同機制下匯集民意的統籌平台。立法會議員總動員，依據議員所屬界別、專業與實務經驗等，設立6個專題組，就多個範疇包括經濟金融和貿易、產業發展和創新科技、土地房屋及北部都會區、區域合作發展、民生及社會發展，以及文體旅協同發展與綠色生活等，展開深入專題研究、深度分析與跨界別徵集意見。

一月開會4次 辦99場諮詢會

在短短約一個月時間，小組委員會爭分奪秒，馬不停蹄，召開4次會議，各專題組合共舉辦99場諮詢會，接觸各界人士超過4,000人次，共收集570份建議書，將相關成果有結構、有系統地收錄於報告中。

李慧琼表示，立法會高度重視行政長官對協同機制的期望。立法會作為重要的民意匯集平台，是責無旁貸、是應有之義。立法會破天荒的做法，全體議員總動員高效分工合作，具開創性意義，展現了第八屆立法會團結、實踐團隊合作的新氣象。

她說，這次由行政長官創新設立的協同機制，立法會能在政府構思重大發展願景與政策舉措的前期階段，提早參與，以協助政府及早和更有效掌握民情，標誌着行政立法良性互動再邁向新台階。立法會將繼續善用協同機制，與政府緊密協作、同向發力，積極落區、到業界調研考察，廣納民意，以協助政府今年內順利完成一份切合香港發展需要的五年規劃。