●責任編輯：楊生華

「滬八條」新政再降買房門檻

為更好滿足居民剛性和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展，8月20日，上海市六部門聯合印發新一輪樓市新政《關於優化本市房地產政策措施的通知》，《通知》主要包括優化住房公積金提取、優化個人住房信貸、實施「以舊換新」購房補貼、推行房票安置以及推進收購二手住房等5個方面8項政策措施。房地產分析師指出，此輪政策精準支持多樣需求，大幅降低購房門檻，切實減輕購房者負擔。「滬八條」趕在傳統樓市旺季「金九銀十」之前出台，料能進一步鞏固樓市向好趨勢。

●香港文匯報記者 孔雯瓊 上海報道

●「滬八條」料能進一步鞏固樓市向好趨勢。圖為上海浦東陸家嘴夜景。 資料圖片

「滬八條」首先明確進一步優化住房公積金提取政策，包括擴大支付購房首付款提取範圍，進一步擴大住房公積金支付購房首付款範圍至購買新建商品住房現房；同時繼續支持「既提又貸」，繳存人提取支付首付款後不影響其公積金貸款額度計算；優化購房提取公積金頻次和限額，購房提取頻次由不動產權證發證之日起5年內「提取一次」調整為「每個自然年提取一次」；購房提取金額放寬至「不超過購買該住房以自有資金支付的購房款」；並拓寬住房公積金購房支出情形，支持繳存人提取住房公積金支付上海購房契稅和購買住房配套車位（庫）、儲藏室。

首套房首付款調為不低於15%

新政還明確優化二套房貸首付款比例。對購買上海市外環外住房的購房者，二套住房商業性個人住房貸款最低首付款比例從「不低於20%」調整為「不低於15%」。按照優化後政策規定，上海市首套住房商業性個人住房貸款最低首付款比例統一為不低於15%；二套住房信貸政策保持區域差異化，外環內最低首付款比例為不低於25%。

為支持居民置換改善需求，新政提出實施階段性購房補貼政策，實施「以舊換新」購房貸款補貼，自通知實施之日2026年8月21日起，至2027年3月31日，居民家庭在上海市外環外購買新建商品住房並完成合同網簽備案，且在網簽備案日前後1年內出售上海市二手住房的，可申請補貼，補貼金額按購買新建商品住房貸款總額的1%計算，單套住房最高補貼5萬元（人民幣，下同）。其中，若所出售的二手住房位於上海市外環內，則還可另外申請補貼3萬元。兩項購房補貼可疊加至最高8萬元。

在舊改和租賃保障方面，新政推行房票安置，並加快推進收購二手住房用作保障性租賃住房。

有助激活外環外成交活力

分析師認為，靈活運用公積金工具疊加差異化信貸政策，最能體現減輕購房者負擔，大幅降低購房門檻。上海中原地產的首席分析師盧文曦指出，本次「滬八條」進一步拓寬公積金使用範圍，購買車位也可使用公積金，切實減輕購房者負擔。此外，購買商品房現房亦可提取公積金用於支付首付，增加購房者的選擇空間。另外，購買外環外二套房信貸支持力度更大，新政讓外環外二套房信貸政策與首套房基本接近，差異化安排精準適配市場需求。降低首付比例實質上是降低置業門檻，有助於激活外環外的成交活力。

上海易居房地產研究院副院長嚴躍進持類似觀點，他表示，公積金支付首付範圍擴大使更多購房者可提取公積金用於首付，切實降低首付成本，增強購房能力。公積金提取頻次與額度放寬，顯著降低提取門檻，便於購房者更靈活使用公積金支付購房款，減輕購房前期資金壓力。

在購房補貼引導「以舊換新」方面，嚴躍進認為，對於將市中心二手房出售後，到外環以外購置新房的家庭，給予最高8萬元補貼。這一安排既落實「以舊換新」導向，又推動核心城區老舊小戶型房源釋放。盧文曦表示，「賣舊買新」房貸補貼是短期舉措，具有時效性，且總額控制，他解釋道：「基於時效性和總額控制，補貼隨時可能沒有，有緊迫感，推動有消費意願的買家快做決策。」

值得一提的是，「滬八條」是上海趕在傳統樓市旺季「金九銀十」之前發布，盧文曦認為在整體向好態勢已然確立的背景下，「滬八條」適時出台，精準聚焦改善型需求，從信貸支持、公積金賦能、購房補貼、房票安置等多維度協同發力，進一步鞏固樓市向好趨勢。嚴躍進則表示，本輪政策精準度較高，本質上是為居民家庭釋放多樣化、高品質住房需求，並推動存量與增量市場統籌協調，助力市場穩中向好。

「僑交會」深圳開幕 數十家境外採購團到場

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）以「僑聯全球，共塑未來」為主題的第十二屆華人華僑產業交易會暨2026亞太產業合作與出海博覽會昨日在深圳會展中心開幕。展覽面積2萬平方米，設置國際智能科技展、國際美食科技展兩大展區，305家企業參展，登記註冊參會人數超過3.1萬人。開幕首日，來自全球50多個國家和地區的海外客商齊聚鵬城，泰國電子商務協會、馬來西亞人工智能總商會、PIKOM、APTIKNAS等數十家境外國家級商協會組織採購團到場，累計釋放採購及合作需求超1.5萬條。

機器人沖泡咖啡受追捧

智能科技展區匯聚龍頭企業與前沿科創成果。記者在深圳智平方展館看到其帶來的最新智能機器人AlphaBot 2，搭載原創類腦大模型，適配各類作業場景。參會客商駐足圍觀，下單後，不到一分鐘機器人就沖泡好多種味道的咖啡。

●智平方調製咖啡機器人吸引了大量觀眾和海外客戶。 香港文匯報記者李昌鴻 攝

智平方負責海外市場的工作人員透露，公司研發製造的人形機器人已經出口香港、新加坡及東南亞其他國家，其中香港和新加坡機場應用公司人形機器人用於顧客行李車的收集和歸納，今年9月將有人形機器人服務香港蘭桂坊，用於調製飲品。

此外，深圳影石創新帶來旗艦影像雲台相機、全景運動相機及全球首款8K全景無人機。

城市規劃條例 (第131章)
啟德分區計劃大綱核准圖 編號S/K22/8的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2026年3月12日將《**啟**德分區計劃大綱核准圖編號S/K22/8》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《**啟**德分區計劃大綱草圖編號S/K22/9》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《**啟**德分區計劃大綱草圖編號S/K22/9》，會根據條例第5條，由2026年7月17日至2026年9月17日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
(iii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
(iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；
(v) 九龍紅磡庇利街42號九龍城政府合署7樓九龍城民政事務處；
(vi) 九龍黃大仙龍翔道138號龍翔辦公大樓6樓黃大仙民政事務處；及
(vii) 九龍觀塘觀塘道 392 號創紀之城 6 期 21 樓觀塘民政事務處。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2026年9月17日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

(a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
(b) 該申述的性質及理由；以及
(c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)下載。

收納了有關修訂項目的《**啟**德分區計劃大綱草圖編號S/K22/9》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓測繪處港島地圖銷售處發售。有關《**啟**德分區計劃大綱草圖編號S/K22/9》可供查閱的地點及時間，以及《**啟**德分區計劃大綱草圖編號S/K22/9》的電子版可於委員會的網頁瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K22_9.html)供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：
(a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
(b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
(c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例 (第131章)
對**啟**德分區計劃大綱核准圖編號S/K22/8
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 把位於協調道的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(10)」地帶，並訂明建築物高度限制和指定非建築用地、顯示為「地下購物街」的地方，以及只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的地區。

B1項 — 把橫跨承昌道及位於承恩里的兩幅土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。

B2項 — 把橫跨承昌道及位於承恩里的另外三幅土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

C1項 — 把毗鄰觀塘繞道的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。

C2項 — 把橫跨觀塘繞道的另外一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

圖則加入有關市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃圖和土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖所涵蓋範圍的土地用途地帶的註明，以供參考。

刪除圖則上已完成的中九龍繞道(油麻地段)有關行政長官會同行政會議根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)批准有關工程的註明，以供參考。

圖則更新有關已完成的中九龍繞道(油麻地段)、隧道、園景美化高架行人道、地下購物街，以及位於**啟**德跑道區的景觀平台的註明，以供參考。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的 用途或發展除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。

(b) 修訂「商業」地帶《註釋》的「規劃意向」，以符合《法定圖則註釋總表》。

(c) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「商業(10)」支區的發展限制。

(d) 刪除有關「綜合發展區」和「綜合發展區(1)」地帶《註釋》的「規劃意向」和「備註」，並相應修訂「綜合發展區(2)」地帶《註釋》的「規劃意向」。

(e) 修訂「住宅(甲類) 」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬限制的條款。

(f) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「食肆(只限在指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍內)」和「商店及服務行業(只限在指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍內)」，並相 應分別修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途內的「食肆(只限酒樓餐廳)」和「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室(汽車陳列室除外))」為「食肆(未另有列明者)」和「商店及服務行業(未另有列明者) 」。

(g) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」(1)，以註明土地範圍指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」除外、修訂發展限制條款，以及將「食肆」納入附屬用途。

(h) 對「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」、「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」、「其他指定用途」註明「直升機場」、「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」和「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶《註釋》的「備註」作出編輯修訂。

(i) 修訂「綜合發展區」和「政府、機構或社區」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026年7月17日

城市規劃條例 (第131章)
屯門分區計劃大綱核准圖 編號S/TM/41的修訂

發展局局長業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第12(1A)(a)(ii)條所賦予的權力，於2026年5月26日將《屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/41》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/42》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/42》，會根據條例第5條，由2026年7月17日至2026年9月17日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；
(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；
(iii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；
(iv) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓屯門及元朗西規劃處；
(v) 新界屯門屯喜路1號屯門政府合署2樓屯門民政事務處；及
(vi) 新界屯門青賢街1號屯門鄉事委員會。

按照條例第6(1)條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於2026年9月17日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第6(2)條，申述須示明：

(a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
(b) 該申述的性質及理由；以及
(c) 建議對有關圖則作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第9條就有關的圖則或申述所關乎的、有關圖則的一個或多於一個部分作出決定為止。

任何打算作出申述的人士宜詳閱委員會「根據《城市規劃條例》提交及處理申述及進一步申述」的規劃指引(下稱「指引」)，而提交的申述亦應符合指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據指引提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述可視為不曾作出。委員會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網站(http://www.tpb.gov.hk/)下載。

收納了有關修訂項目的《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/42》的複本，現於香港北角渣華道333號北角政府合署6樓香港地圖銷售處發售。有關《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/42》可供查閱的地點及時間，以及《屯門分區計劃大綱草圖編號S/TM/42》的電子版可於委員會的網站瀏覽。有關圖則修訂的城規會文件及相關資料已載於委員會的網頁(https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_TM_42.html) 供公眾查閱。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途：
(a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；
(b) 處理有關申述，包括在公布申述供公眾查閱時，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
(c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據城市規劃條例 (第131章)
對屯門分區計劃大綱核准圖編號S/TM/41的修訂
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A項 — 修訂位於第52區嶺南大學本部校園及嶺南大學室外運動場的兩幅劃為「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制。

A2項 — 把屬於嶺南大學本部校園部分的一塊狹長土地由「住宅(乙類)16」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並相應修訂建築物高度限制。

A3項 — 把屬於嶺南大學本部校園以北的住宅發展項目部分的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)16」地帶，並相應修訂建築物高度限制。

A4項 — 把位於嶺南大學室外運動場以西北的一塊狹長土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並相應修訂建築物高度限制。

A5項 — 修訂位於藍地原水抽水站員工宿舍以東的一塊劃為「政府、機構或社區」地帶狹長土地的建築物高度限制。

A6項 — 修訂位於富地路以北的一幅劃為「政府、機構或社區」地帶用地的建築物高度限制。

B1項 — 把位於第16區屯門河道以東的一塊狹長土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

B2項 — 刪除位於第16區海皇路以西的「政府、機構或社區」地帶南部的建築物高度限制。

C項 — 把位於藍地交匯處以東的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「鄉村式發展」地帶。

D1項 — 把位於第55區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。

D2項 — 把位於第55區的數塊狹長土地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並訂明建築物高度限制。

D3項 — 把位於第55區的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。

D4項 — 把位於青山公路—大欖段的兩塊土地由「綜合發展區」地帶及「住宅(乙類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展或(b)《註釋》的說明頁第(8)段有關「具特殊科學價值地點」地帶的條文另有規定者則除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。

(b) 刪除「綜合發展區」地帶《註釋》內與位於第55區的用地有關的「備註」。

(c) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表I的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」。

(d) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」，以修訂有關的發展限制，及將「食肆」納入附屬用途。

(e) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途內分別修訂「食肆(只限酒樓餐廳)」及「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室)」為「食肆」及「商店及服務行業」。

(f) 修訂「工業」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2026年7月17日