香港商報
Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊
在商言商 香港報章
2025年 9月 15 星期一
今天出版1疊共8版
1952年創刊 第26149號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售12元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣
香港商報APP 香港商報官網 香港商報微信
4 892246 888889

施政報告宣傳片首現「AI李家超」

領帶領巾設計寓意深遠

【香港商報訊】記者李銘欣報道：新一份施政報告將於周三發表，行政長官李家超昨日在社交平台發布宣傳片表示，宣讀施政報告當日，他和團隊均會佩戴由香港高等教育科技學院（THEi）師生團隊設計及製作、意義非凡的領帶和領巾，設計靈感來自香港三座著名大橋。

從宣傳片中可見，領帶和領巾均爲綠色。李家超曾表示，綠色代表希望和生命力。畫面中更首次運用AI技術，生成過往三年的李家超形象。

李家超表示，領帶與領巾的設計靈感來自香港3座著名大橋——連接香港、珠海及澳門，標誌粵港澳大灣區更緊密連成一線的港珠澳大橋；通往香港國際機場，象徵聯通世界、體現國際視野的青馬大橋；以及貫通新界西北部與青嶼幹線，代表深度融合與和諧發展的汀九橋。

李家超指，香港擁有頂尖的基建設施和完善的交通網絡，橋樑建設技術亦是世界知名。三座大橋每日川流不息的運量，展現香港充滿活力和繁榮的一面，亦反映連接中國內地與香港、內聯外通的獨特優勢，象徵香港要繼續致力做好作爲「超級聯繫人」及「超級增值人」的角色，同時積極發揮「引進來、走出去」的重要雙向平台作用。

▲李家超在fb發帖，指出在宣讀《施政報告》當日，他和團隊均會佩戴由香港高等教育科技學院師生團隊設計及製作、意義非凡的領帶和領巾。

▲領帶和領巾的設計靈感來自香港三座著名大橋——港珠澳大橋、青馬大橋和汀九橋。

掃碼睇片

地產界冀刺激需求盤活樓市

施政報告前瞻

地產業是香港重要經濟支柱，港人向來關注樓市走勢，特首李家超將於本周三（9月17日）發表新一份施政報告，港商記者近日訪問收集了衆多地產業界人士對房屋地產政策的建議意見，當中主流意見均指出，希望政府在刺激市場需求盤活樓市方面推出更多措施。

香港商報記者 韓商

地產界普遍希望，港府推出更多計劃資助首次置業人士。

今年本港股市興旺，日前已創下逾4年新高。恒指從今年初至9月初已升了超過30%，但本港樓市今年基本上橫行，反映香港樓市走勢的中原城市領先指數（CCL），在2024年12月30日至2025年1月5日期間爲139.25點，而最新2025年9月1日至9月7日的CCL爲138.74點。換言之，今年本港樓價輕微調整了不足一個百分點。

樓市今年基本上由新盤主導，衆多新盤銷情都不俗，個別成交更不時創新高，再加上9月美國聯儲局好大機會減息，勢將利好樓市氣氛，地產發展商普遍看好下半年樓市。港商記者近日訪問衆多地產業界人士，在刺激市場需求方面，他們主要提出三大建議，包括印花稅放寬愈多愈好、放寬投資移民買樓限制、重啟置業資助貸款計劃。

印花稅放寬愈多愈好

遠東發展地產總裁方文昌日前在啟德新盤柏蔚森推廣活動上提到，建議港府將100元印花稅優惠，擴至600萬元物業，刺激交投，方便更多年青人上車。英皇國際副主席楊政龍在中半山出租物業The Unit Soho推介活動上表示，「印花稅放寬愈多愈好，對樓市相信有很好的提振作用。」

祥益地產總裁汪敦敬指出，今年2月26日財政預算案宣布400萬元或以下物業釐印費徵收100元，之後交投明顯增加，今年3月至7月平均每月住宅成交量5577宗，對比1月至2月平均3413宗增加了63%。汪敦敬認爲，未來如果放寬至600萬元或以下，可以進一步增加市場成交量，相信有關做法，可長期持續去輪流調節不同樓市板塊。

事實上，期望港府放寬印花稅已成地產發展商共識，地產建設商會早前向港府提交一份6至7頁的樓市措施建議，該會主席梁志堅早前向傳媒透露兩項主要建議：第一項就是把100元印花稅擴至600萬元樓。現時400萬元或以下物業印花稅爲100元，建議將樓價上限放寬至600萬元。地產建設商會認爲，上調印花稅樓價上限有助市民上車，爲樓市注入動力；該會估計，放寬100元印花稅的門檻，或會在短期內影響政府庫房收入，但樓市交投增加可抵銷影響。

放寬投資移民買樓限制

特首在去年施政報告中提出，優化「新資本投資者入境計劃」，容許投資移民可購買5000萬元或以上住宅物業，計入投資額度上限爲1000萬元。地產業界對此有不少意見。

地產建設商會建議將此額度上限調高至2000萬元。即無論購買3000萬元、4000萬元或5000萬元住宅，計入投資額度最高均爲2000萬元。該會認爲此措施主要是帶動中產物業市場，不會影響上車客置業。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，之前的施政報告已放寬投資移民計劃，允許購入5000萬元或以上住宅物業，此舉有效刺激豪宅市場。

陳海潮建議可進一步擴大投資移民置業範圍，包括將投資移民置業的物業價值門檻下調至3000萬元，涵蓋更多優質住宅，吸引更多海外投資者來港，並更有效激活豪宅市場。

至於涉及內地資金來港置業方面，由於內地對資金流出有嚴格的規管，陳海潮希望港府可加快與中央就建立「跨境購房通」的提議進行實質磋商，並盡快實施。

美聯首席分析師劉嘉輝亦支持設立「跨境購房通」，認爲可助專才置業，帶來新購買力，同時可有助貨尾盤去貨。另外，劉嘉輝建議全面放寬投資移民可購買任何樓價物業，爲香港帶來資金之餘亦可吸引高質人才。

重啟置業資助貸款計劃

地產界普遍希望港府推出更多計劃資助首次置業人士。例如華懋集團銷售總監封海倫表示，去年「撤辣」後，換樓交投明顯活躍了許多，希望今次施政報告大家聚焦多些在首置上，她說：「如按揭保險金額不妨提高多些按揭成數，方便首置客上車。」

至於如何幫助上車？市場意見衆多。汪敦敬建議重啟置業資助貸款計劃。他指出，2004年終止的置業資助貸款計劃，有關計劃和之前的首次置業貸款計劃、自置居所貸款計劃，曾在1997年前對香港貢獻良多。他認爲，重啟置業資助貸款計劃，可令到年輕人難以置業這個深層次矛盾得到解決，不應該留下這個空白地方給將來。

陳海潮建議，施政報告可考慮針對年輕家庭提供置業按揭優惠，例如推出針對35歲或以下首次置業家庭的低息按揭計劃並全數豁免印花稅，以鼓勵年輕人置業，促進樓市流動性。

經民聯則建議，市場經常提出的「強積金首次置業計劃」，讓首次置業的青年人將強積金費用作爲首期資金或供款，並減免40歲或以下港人的首次置業印花稅；建立「青年置業階梯」，研究在青年宿舍引入含強制儲蓄的租金制度。

碼上看

金管局6招 教你辨眞假鈔

掃碼睇文

中國發明新型激光雷達 讓三維感測更快更準

掃碼睇文

張曼玉分享法國農村生活 養雞種地超接地氣

掃碼睇片

測量師學會倡放寬北都設計規劃彈性

香港測量師學會近日就土地政策、房屋政策及建築政策等範疇，提出11點建議，大部分均在土地房屋供應端着眼。例如，就着北都發展，測量師學會建議加快落實「北部都會區大學城」計劃，推動香港成爲區域教育樞紐。

借鑒新加坡「白地」規劃模式

學會建議，當局可借鑒新加坡「白地」規劃模式，將部分用地暫定爲「未定用途土地」，暫時平整和植草後作臨時公共休憩空間，待市場和經濟復蘇再調整用途。此外，鑒於開發北部都會區涉及龐大成本和風險，學會建議政府放寬發展商在地盤平整工程階段的設計及規劃彈性，並加強與公用事業機構的早期溝通，以縮減開發時間和更敏捷地回應市場需求。

學會亦建議在北部都會區試行「長者生活圈」，融合公營安老院舍、私營銀齡住宅，甚至可以指定特定土地出售給發展商，興建豪華長者單位，爲長者創造一個完善的生活環境。此外，學會建議在區內興建醫院、護理中心、長者社區休閒中心，以及零售、餐飲、娛樂等設施。

倡當局適時調整估值方法

至於土地供應方面，學會支持政府持續推出中小型住宅用地，以回應市場對住屋需求，並促進土地供應穩定。建議政府定期檢討商業用地市況，適時恢復供應。應以「基建先行」原則，優先及按時完成鐵路、道路及水務工程，以利後續發展。對於流標住宅用地，學會建議政府可考慮將該等用地交由專業機構經營過渡性房屋，在土地使用期間繼續納入賣地表，確保未來發展彈性。

學會並支持政府撥款2.15億港元發展智慧港口，贊同策略性地利用機場島及其鄰近的陸地和海域，將香港發展成爲領先的「機場城市」，以提升香港在國際間的競爭力。

在改善補地價機制方面，學會樂見政府更廣泛地採用「標準地價」來徵收土地補價，並將商業和現代工業用途的地價分開徵收，學會建議政府定期更新評估機制以貼近市況。

鑒於建築成本上升及開發周期延長，地政總署需調整傳統補地價及土地估值方法，考慮其他因素包括項目銷售速度放緩、營銷、代理和融資等成本上升以及市場風險等實際因素。針對特殊項目，學會建議引入外部顧問提供獨立成本評估，並支持將「按實補價」機制擴展至新界其他地區，以促進市場更積極參與。

簡化商廈改學生宿舍流程

學會支持港府近年推行將酒店及商廈改裝爲學生宿舍的計劃，建議政府爲合資格物業的局部改裝個案設立清晰的審批指引，建立平台公開申請審批進度、各階段標準處理時間及已完成個案，以增加透明度和提升業界信心。此外，學會亦建議政府或可考慮向業主提供低息貸款，或推動業主與合資格專上院校聯營合作，共同分擔改裝的初期成本，從而進一步增加靈活性和誘因。

承印人：香港商報有限公司 地址：香港九龍觀塘道332號香港商報大廈 總機：25640768 傳眞：25655456 廣告部：25905305 傳眞：25905553 發行部：25905385 傳眞：25635437 深圳廣告電話：86-755-83881358 傳眞：86-755-83516512 深圳發行電話：86-755-83518737 傳眞：86-755-83518513