

增公營房屋 六招優化置業階梯

【香港商報訊】記者韓商報道：行政長官李家超新一份施政報告在房屋政策方面，雖未有推出直接催谷樓市措施，但先從公營房屋層面着手推出六大措施，優化置業階梯，改善公營房屋供應和資助房屋分配。

調整綠白表配額比例至 50:50

李家超表示，未來5年總公營房屋建屋量達18.9萬個單位，較本屆政府上任時增加約80%；2027年上半年或之前可望落成3萬個「簡約公屋」單位，令公屋綜合輪候時間於2026-27年度邁向4.5年的目標。

新一份施政報告把居屋綠表（公屋戶）同白表（非公屋戶）的綠白表配額比例由40:60，調整至50:50，換言之，公屋戶申請到居屋的機會將上升。新安排預計在下一期全新出售居屋中實施，由於未來5年新居屋供應可達約5.89萬個，預計今次調整綠白表配額比例，將不會影響白表人士購買居屋的機會。可見政府希望更多公屋租戶成為業主，將原有的公屋流轉給輪候申請人。

施政報告並將在下一期「白表居屋第二市場（白居二）」起再增加1000個配額至7000個，新增的1000個配額中一半撥予40歲以下青年家庭及一人申請者。

關注 40 歲以下青年家庭置業需求

政府消息人士解釋，由於政府見到40歲以下青年家庭置業需求殷切，所以決定把新增配額一部分供有關人士使用，但基於去年已新增1500個「白居二」配額予年輕人，增幅十分顯著，故今次只選擇把新增的配額中一半供40歲以下年輕家庭及一人申請者。

施政報告又公布，由下一期推出的居屋及綠置居起，放寬新出售單位的轉讓限制由15年降至10年，以鼓勵居民上流。

李家超還將提升居屋及綠置居大單位比例。政府計劃提升居屋及綠置居兩房或以上單位比例，預料未來數年比例較過去一年增加約兩至三成，當中部



新份施政報告先從公營房屋層面着手推出六大措施，優化各置業階梯。 資料圖片

分在建項目已改則，有關調整目標滿足社會對大單位的需求及鼓勵上流。

李家超還提出針對房委會資助出售單位業主的「長者業主樓換樓計劃」，容許年滿60歲並擁有單位十年或以上的業主，可在第二市場出售該單位後不須補價，購買一個較小或較偏遠的單位，讓長者可獲得額外現金作生活費，同時騰出市區或較大單位讓有需要家庭申請。現時全港估計有約10萬個單位適合該計劃，政府計劃明年起推行，暫不設限額，預計計劃有一定吸引力，屬雙贏局面，但政府不會預測有多大需求。

另一方面，房委會及房協並將推出先導計劃，容許擁有資助出售單位十年或以上的業主，在繳付出租准許費後，將其末補價單位出租予合資格白表申請者，計劃名額3000個。

「六招」旨在放大入口打通出口

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認

為，今次施政報告未直接救市，可能是為避免樓市太熾熱；反而聚焦較長遠的供應層面，相信可令樓市長遠更健康發展。對於較多着墨於資助房屋。他又指，增加「白居二」名額，相信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。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，今年施政報告中的土地及房屋政策同時觸及「供應、流轉、資金」三個層面，整體方向正面，亦兼具操作性。

他認為，豐富置業階梯的「六招」合併後旨在放大入口、打通出口，形成更快流轉的換樓鏈：一方面透過調整綠白表比例、白居二配額擴大「入口」；另一方面以縮短禁售期、提高較大單位比例及長者「以大換小／近換遠」等設計，增加家庭適配度並釋放市區大單位，令公營房屋體系形成正循環。

放寬新投資移民計劃門檻 利好豪宅工商舖



放寬「新資本投資者入境計劃」門檻，預期推動資金流向工商物業及豪宅市場。 資料圖片

【香港商報訊】記者韓商報道：行政長官李家超在2025施政報告中採納了不少地產業界主張，放寬「新資本投資者入境計劃」門檻，要求申請人在港投資不少於3000萬元，其中房地產投資額（無論是住宅或非住宅）優化前最多只算入1000

萬元。在優化計劃後，如購買非住宅物業，可算入額由1000萬元提升至1500萬元，物業成交價則仍不受限制；如購買住宅物業，可算入額維持1000萬元，但可算入的住宅物業投資會放寬，成交價門檻由5000萬元下調至3000萬元。

美聯集團行政總裁（住宅）馬泰陽相信，是次優化措施將住宅成交價門檻，由5000萬元下調至3000萬元，料有助吸引高質投資者，並刺激豪宅市場交投。他強調，由於年內逾3000萬元住宅註冊量僅佔整體住宅市場約2.4%，因此相信新措施不會推高整體樓價，反而有助消化中高價物業供應，支持樓市穩健發展。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，「新資本投資者入境計劃」的優化允許投資者購置工商舖物業時，可計算的額度增至1500萬元，而買入住宅的門檻則降至3000萬元，覆蓋更多豪宅，預計將吸引更多高資產人士來港，為高端住宅及商用物業市場提供支持。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，政府優

化計劃及降低門檻，預計可進一步引進更多人才，並吸引更多新資金落戶香港，為本港創造更多商機及投資機會。

利率下調有助外國投資者來港置業

畢馬威中國稅務合夥人何家輝亦表示，歡迎政府優化「新資本投資者入境計劃」，特別是放寬住宅物業的成交價門檻，以及非住宅物業的可計算投資額。相信隨着利率有望下調，這項措施將吸引更多外國投資者參與香港房地產市場，為本地經濟注入新動力。

中信泰富物業代理董事李肇則表示，政府優化「資本投資者入境計劃」，進一步吸引資本雄厚人士來港投資及定居，同時考慮到本港樓市實況與公眾利益。預期推動資金流向工商物業及豪宅市場，對中小型住宅影響有限。適逢減息周期在即，新政策可增強港元資產配置吸引力，尤其帶動豪宅市場需求，有利鞏固香港國際金融及財富管理中心地位。

發展局明年推「成本管控數碼平台」

【香港商報訊】記者林德芬報道：行政長官李家超發表新一份施政報告，為減低建造成本，會繼續過精簡審批程序、優化行政流程，提升造地效率和降低建造成本。同時，政府將簡化工程審批，訂立清晰服務時間承諾，並加強統籌相關部門的審批流程，加快審批。

至於發展局將於明年推行「成本管控數碼平台」，建立市場價格資料庫，並應用AI分析過往政府工程的成本數據等，確保未來項目設計更具成本效益。房屋署亦已利用自主研發的「BIM系統化地基工程設計」，自動生成設計方案，進一步節省成本。發展局會在明年上半年試行中央集中採購，將率先應用於包括鋼筋和「組裝合成」構件等常用物料，以節省成本。

減低建築成本方面，發展局會於明年上半年試行中央採購。消息人士指，早前建築署嘗試在簡約公屋項目上行直接採購，共節省約25%；他指出，由於鋼筋在不同工程項目上都可使用，故計劃大量採購鋼筋，約有30%工務工程的鋼筋會採用此方式採購。

另外，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。房屋局已實行新管控方法，為完成工程訂立目標時間，「倒逼」各環節加快落成。房屋局會在明年試行集中採購「組裝合成」構件，並已設立標準建築物料資料庫，涵蓋鋁窗、間隔牆等常用物料，以加快審批流程。

未來 10 年將準備好 2600 公頃「熟地」

【香港商報訊】記者林德芬報道：行政長官李家超於施政報告表示，根據《長遠房屋策略》，未來10年私營房屋需求為12.6萬個單位。政府未來10年會有足夠土地滿足上述需求，並會有節度及務實地部署推出的步伐。除了政府賣地項目外，其他私營房屋土地來源包括鐵路物業發展項目、市區重建局項目及私人發展項目。

李家超指出，土地儲備有如「銀行存款」，需時可用，閒時則存。他指出，未來10年將準備好約2600公頃「熟地」，除滿足發展需求，也讓政府有健康的土地儲備。政府必須儲備充足的土地，以滿足大型發展項目、長期經濟發展和市民住屋的需要。

預留 3 幅地作「樓換樓」替代單位

李家超表示，政府會以新思維利用新發展土地推動市區重建，涉及3項建議，包括當局將於北部都會



未來 10 年將準備好約 2600 公頃「熟地」，除滿足發展需求，也讓政府有健康的土地儲備。

區的古洞北及粉嶺北新發展區預留3幅土地，讓市區重建局籌劃興建新樓，作為將來「樓換樓」的替代單位。

政府消息人士稱，3幅土地共4公頃，涉及約18.6萬平方米樓面面積，讓受市建局重建影響人士有多一個選項，可選擇金錢補償或「樓換樓」。消息人士又指，3項建議皆不涉及修例，將於今年10月提交至立法會發展事務委員會，其後再諮詢私人發展商等持份者，希望於明年上半年推出措施。

放寬同區地積比率轉移安排

其餘兩項措施，分別為利用新發展土地推動市區重建，包括放寬同區地積比率轉移安排，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，增加市場重建誘因；以及針對重建需要較迫切的7個指定地區，當局會試行適度增加私人重建項目地積比率，容許將增加的地積比率轉移至北都或其他地區使用，或轉為金額用作抵銷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。

李家超續稱，會針對包括長沙灣、馬頭角、旺角及西營盤等7個有較迫切重建需要的地區，試行適度增加私人重建項目地積比率，容許將增加的地積比率，轉移至北都或其他地區使用，或轉為金額用作抵銷在投地，或進行其他項目地契修訂原址換地須繳付的地價。

此外，政府會釋放市區工業用地，今年將會展開新一輪研究，將於明年提出建議，包括活化工廈計劃的未來路向。

施政摘要

造地建屋 增加供應

未來五年總公營房屋建屋量達189000個單位，較本屆政府上任時增加約80%

2027年上半年或之前落成三萬個「簡約公屋」單位，公屋綜合輪候時間邁向2026至27年度4.5年的目標

豐富置業階梯

- ▶調升綠、白表配額比例至50:50
- ▶「白居二計劃」增加1000個配額至總數7000個，並將一半新增配額撥予40歲以下青年家庭及一人申請者
- ▶放寬新出售單位的轉讓限制年期至十年
- ▶推出先導計劃，容許合資格資助出售單位業主在繳付出租准許費後出租單位予白表人士

提升造地效率和降低建造成本

以新思維推動市區重建，包括針對重建需要較迫切的地區，適度增加私人重建項目地積比率，並允許轉移至其他地區

回應

新地 雷霆



新鴻基地產（016）副董事總經理雷霆表示，放寬投資移民買樓限制，加上美聯儲很大機會減息，屬利好樓市的雙響炮，剛需盤及豪宅均會受惠，維持年底樓價及租金同步上升的預測，一手成交宗數更有望創歷史新高。

會德豐地產 黃光耀



會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，施政報告最新提出調升綠白表配額比例、增加「白居二計劃」配額、撥出更多配額予青年家庭及一人申請者，及縮減資助出售單位的轉讓限制年期至10年等，均有助資助出售單位業主逐步向上流至私人市場，將豐富房屋階梯，推動樓市健康發展。

恒地 黃浩明



恒地（012）執行董事黃浩明表示，集團對於新一份施政報告中一系列提振經濟舉措表示歡迎，政府提出以新思維推動市區重建，增加私人重建項目地積比率以及容許重建項目如有未

用盡的地積比率可跨區轉移，或轉為金額用作抵銷其他項目的地價支出，預期可增加經濟誘因，積極推動迫切的舊區重建。

仲量聯行 區建強



仲量聯行估價諮詢部主管區建強表示，地庫建停車場每個車位的建築成本高，平均每個車位的建築成本超過200萬元，地面車位平均建築成本僅80餘萬元，相差極大，政府放寬安排可縮短住宅項目的發展期及降低建築成本，發展商日後投地出價會較積極，政府及發展商俱受惠。