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
2026年 8月 20 星期四
今天出版1疊共8版
1952年創刊 第26481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

7舊區重建可獲20%免補地價地積比

先導計劃9月推出為期5年

【香港商報訊】記者鍾俠報道：爲加快本港舊區私人重建，發展局將於9月1日推出「額外地積比率先導計劃」，率先涵蓋7個舊區。符合資格的私人住宅重建地盤，可獲額外20%免補地價總樓面面積，發展商亦可選擇將額外地積比率轉化爲地價價值，用於抵銷其他土地交易所須支付的地價。昨日，發展局轄下規劃署、地政總署及屋宇署發出聯合作業備考，公布申請準則、條件及實施安排。

本港50年樓齡舊樓每年增逾500幢

發展局局長甯漢豪表示，先導計劃是繼一年多前修例降低強拍門檻後，另一項推動舊區私人重建的舉措。爲集中市場資源推動舊區重建，計劃率先在7個舊區推行，位於相關地區並符合其他要求的私人重建地盤，可獲額外20%地積比率，以提升重建項目的財務可行性。

甯漢豪指，過去10年約兩成重建項目的新建住宅單位來自市區重建局，其餘八成來自私人發展項目，反映私人市場參與舊樓重建至爲重要。不過，舊區重建涉及收購成本，加上已發展地區在發展參數方面存在一定限制，市場參與度仍未見活躍。

同時，本港樓宇老化問題亦日益迫切。現時樓齡達50年或以上的樓宇每年增加超過500幢，未來15年更預計平均每年增加超過700幢。甯漢豪表示，有必要以創新及大刀闊斧的政策推動市場重建，以應對樓宇老化速度遠超市建局和私人市場重建速度的情況，處理老舊樓宇隱患及改善生活環境。

符合三條件即可獲額外20%樓面

根據先導計劃，發展商如承諾拆卸位於7個舊區、樓齡達50年或以上，而且地盤面積不少於700平方米的住宅樓宇，並重建作住宅用途，可獲額外20%免補地價總樓面面積作爲鼓勵。

一者，發展商可選擇向城市規劃委員會提交規劃申請，將原址重建地盤可建總樓面面積增加最多20%。申請若獲批准，額外地積比率可免補地價，具體安排是以標準金額計算額外20%地積比率的地價價值，用以抵銷原址重建項目的補地價金額。

二者，若發展商不選擇在原址增加最多20%總樓面面積，亦可將額外地積比率轉化爲地價價值，用以抵銷該發展商在原址重建項目，或在北部都會區及全港其他地區進行土地交易所須支付的地價，包括投地、地契修訂或換地項目。

地價金額10年有效可跨區使用

根據計劃，有關地價金額有效期爲10年，期間不設利息，亦不得在市場轉讓。10年期限屆滿後，政府不會就尚未使用的金額支付贖回金、補償金或其他類似款項。

除提出以上兩個選項讓發展商按情況選擇外，先導計劃亦引入兩項精簡程序。發展商正式提交申請前，可預先向地政總署及規劃署查詢重建地盤是否符合資格、額外地積比率的地價價值及相關規劃事宜。地政總署亦會採用標準金額計算額外地積比率的地價價值，並已爲7個舊區分別訂立適用的標準金額，有關金額經參考一籃子市場相關資料釐定。

先導計劃爲期5年，由今年9月1日起至2031年8月31日止。政府設定期限，旨在促使市場把握時機推動重建項目。地政總署會在5年內接受發展商就符合資格的重建地盤提出契約修訂申請，並施加相關契約條件，包括加入重建限期和罰則，確保發展商依期落實重建。

發展局表示，計劃推出後會適時評估成效，並視乎市場反應按需要調整細節，包括考慮是否延長先導計劃年期。

港交所半年賺105億創新高

現貨、衍生品、滬深港通成交額均為史上最佳

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：港交所（388）昨公布，截至今年6月底，在成交量創新紀錄及新股市場活躍帶動下，集團上半年收入和溢利同創歷來半年度新高。當中，上半年收入及其他收益167.02億元，按年升19%；股東應佔溢利105.68億元，按年升24%；中期息每股7.43元，按年升24%。新股市場方面，上半年集資額達2124億元，按年升94%，令本港位列全球第二大新股募資市場。港交所主席唐家成稱，延續2025年的強勁勢頭，集團錄得歷來最佳上半年表現，進一步鞏固香港作為領先國際金融中心及融資市場的地位。

港股上半年日均成交2830億

港交所表示，受市場氣氛熾熱、投資者對內地科技及人工智能類別股票興趣日增、新股市場持續活躍，以及中國內地和國際投資者積極參與等多重因素推動，上半年現貨市場、衍生產品市場及滬深港通的成交量均創歷來半年度新高。

期內，港股現貨市場整體平均每日成交金額按年升18%至2830億元，創歷年同期新高。衍生產品合約平均每日成交張數按年增長6%至180萬張，同創新高。此外，滬深港通北向及南向交易的平均每日成交金額均創新高。當中，滬股通及深股通平均每日成交金額達人民幣3453億元，爲去年同期逾兩倍；港股通平均每日成交金額按年增11%至1231億元。

逾10家海外企業排隊IPO

新股市場方面，上半年港交所有87隻新股IPO上市，來自人工智能（AI）及科技、媒體及電訊（TMT）行業公司的上市數目顯著增加。港交所稱，強勁的新股市場表現吸引更多發行人遞交上市申請，彰顯本港作爲全球領先集資中心的持續吸引力。

最近獲續任3年的港交所集團行政總裁陳翊庭指，截至今年8月，港股IPO集資額已超越去年全年的逾2800億元。目前，不同行業的衆多公司正向港交所申請上市，包括AI、機器人、礦業、生物科技、新能源等行業。此外，除了內地企業，不少海外公司亦希望來港上市，上市排隊名單中已有逾10家海外企業。她又稱，IPO對港股每日平均成交的貢獻佔7%，將透過豐富新股貨架來滿足投資者配置需求；港交所亦會不斷優化上市制度框架，讓各行各業視香港爲上市首選地。

唐家成表示，在繼續吸引優質內地企業來港上市的同時，港交所將積極拓闊發行人基礎，吸引亞洲、中亞、中東及其他地區的公司來港上市，進一步提升香港市場的廣度和多元化。

LME日均成交同創半年新高

全球金屬市場今年交投活躍，港交所旗下大宗商品市場亦交投暢旺。集團全資附屬公司倫敦金屬交易所（LME）的收費金屬合約平均每日成交量達84.4萬手，創歷來半年度新高，按年增加18%。

唐家成稱，在拓展香港大宗商品生態圈的同時，LME持續擴大倉儲網絡，今年上半年共有7家倉儲公司獲批准於香港營運，核准倉儲面積總計52705平方米。

陳翊庭談到，未來工作重點是爲本港構建多元資產生態系統，將產品貨架拓展至固定收益、貨幣、大宗商品、指數及數據等領域，而不只是局限於傳統股票或衍生產品。她又強調，港交所下一步將進入增長的下一階段。

港交所上半年業績摘要

項目	金額	變幅
主要業務收入	155億元	+19%
收入及其他收益	167億元	+19%
EBITDA	134億元	+23%
股東應佔溢利	106億元	+24%
每股盈利	8.36元	+24%
每股股息	中期：7.43元	+24%

資料來源：港交所

研延長衍生品市場交易時段

陳翊庭又提及，過去兩年很多企業高速發展，需要大量資金，不論先A後H還是先H後A，兩地上市的主因都是接觸更廣闊投資者群體。企業實現兩地上市，對A股和H股的流動性和估值都能起到提升作用，兩地交易所目標一致。

至於會否延長交易時段，陳翊庭稱，港交所會從持續提升投資者參與市場便利性的角度審視相關議題，而衍生產品市場是首要試點。現時，港交所衍生產品交易開放至凌晨3時，具備再延長條件。對於現貨市場，她認爲需要更審愼處理，因國際及本地投資者、零售與機構投資者等，交易習慣各有不同。她強調，不會倉促作決策，任何方案出台前都會充分進行市場諮詢，確保決策建基於充分資訊。

唐家成亦表示，港交所會持續推出新產品、優化市場基礎設施，不斷擴大和豐富香港的多元資產生態圈，藉以提升整體競爭力。具體措施包括推出無紙證券市場制度等關鍵舉措，就上市競爭力和市場結構改革展開諮詢，以及推出新的指數和衍生產品等。

陳翊庭（中）表示，上半年業績優秀，收入及溢利同創半年度新高，刷新了2025年下半年所創的紀錄。 中通社

港交所上半年業績表現

資料來源：港交所

多元化發展戰略持續取得成果

＊衍生產品
> 平均每日成交合約張數創新高：約180萬張（按年升6%）

＊LME
> 平均每日成交量創新高：約844000手（按年升18%）

互聯互通 再創佳績

＊滬深港通
> 收入創新高：29億港元（按年升57%）
> 滬深股通平均每日成交金額創新高：人民幣3453億元（按年升102%）
> 港股通平均每日成交金額創新高：1231億港元（按年升11%）

＊互換通
> 雙邊結算總名義金額創新高：人民幣69639億元（按年升36%）

＊ETF納入滬深港通
> 滬深股通平均每日成交金額創新高：人民幣49億元（按年升84%）
> 港股通平均每日成交金額創新高：61億港元（按年升61%）

＊債券通
>「北向通」平均每日成交金額創新高：人民幣476億元（按年升4%）

新股融資及上市後再融資保持活躍

新股融資
> 全球第二大新股市場：新上市87宗，融資額2124億港元（按年升94%）
> 吸引人工智能價值鏈公司及多元化創新公司種類（包括TMT、醫療保健、生物科技、新能源、電動車等）來港上市

上市後再融資
> 在港上市公司融資額超過2900億港元（按年升21%，創2021年至今最高上半年紀錄）

*2026年上半年錄得歷來半年度新高

碼上看

風的季節！周末本港或掛一號波
掃碼睇文

賣嬰童品牌股份 章子怡套現3億
掃碼睇片

《給阿嬤的情書》海外票房突破億元
掃碼睇文

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 傳真：25655456 廣告部：25905305 傳真：25905553 發行部：25905385 傳真：25635437 深圳廣告電話：86-755-83881358 傳真：86-755-83516512 深圳發行電話：86-755-83518737 傳真：86-755-83518513