



地產及建造界

立法會議員 黃浩明



2026—2027
財政預算案建議書

前言



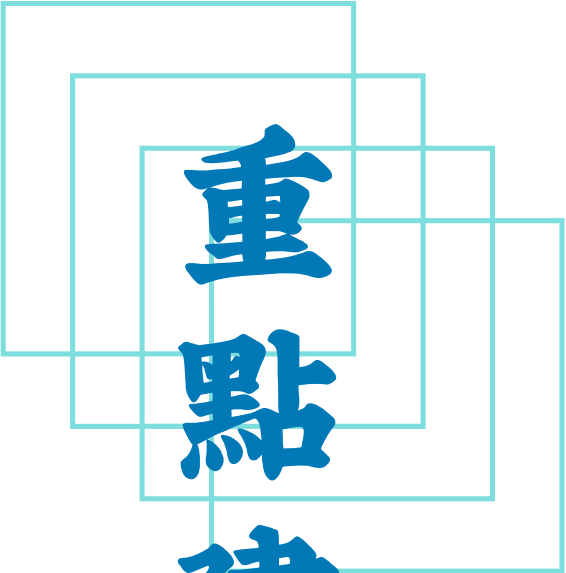
特區政府自2022/23年度起持續錄得赤字，去年《2025/26財政年度政府財政預算案》中亦預計該年度繼續虧損，但到了去年12月，行政長官李家超向國家主席習近平述職時，曾表示特區政府有望轉虧為盈，而財政司亦預計2026年香港經濟可隨環球經濟溫和擴張，保持良好勢頭並穩健增長，可見香港經濟正逐步復甦。

就此，本人認為特區政府應把握時勢，做好長遠規劃，積極投資未來，確保香港社會、經濟能夠持續發展。



行政長官早前曾表示香港需要1,000萬人口，以保持競爭力，本人認為特區政府應以此為標準，先將香港匯聚成人口高地，繼而進一步「拼經濟、謀發展」，深化香港與內地——特別是粵港澳大灣區融合，擴大內地與香港的共同人才庫，以及推動資金和項目雙向流動，讓香港發揮「背靠祖國，聯通世界」的優勢，既融入國家發展大局，亦推動香港本地發展。

本人將就積極推動北部都會區發展、推動特區政府適當有序開發土地、幫助市民上車、加快市區重建、檢討「同區七年樓齡」收購政策等方面提出建議，供特區政府研究及考慮採納。



重點建議

建議1 積極推動北部都會區發展.....1

- 加快落實「1.5級開發」概念
- 研究多渠道融資 加快開展建築工程項目
- 因應市場需求 適當有序開發土地

建議2 幫助市民上車.....6

- 提高100元印花稅的物業價值上限至600萬元
- 設立「購房通」吸引內地資金來港

建議3 加快市區重建.....11

- 檢討市建局「同區七年樓齡」收購政策
避免收購價遠高於市值
- 讓私人發展商更容易參與 加快社區重建速度

1

積極

推動

北部都會區



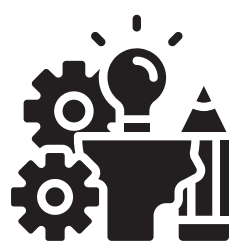
1



加快落實「1.5級開發」概念 研究多渠道融資 加快開展建築工程項目

北部都會區（北都）是香港未來發展的重點，然而北都的交通基建北環線和北都公路，分別於2034年和2036年才能開通啟用，可見北都發展仍需要一段時間才能完整成熟。為讓提高土地效益，本人建議加快落實「1.5級開發」概念，在現時距離北都發展成熟的10年期間，及早讓企業能夠參與初期建設，優先吸引企業進駐，率先支援創科產業和北都大學教育城發展，創造收益，匯聚人才。

1



加快落實「1.5級開發」概念 研究多渠道融資 加快開展建築工程項目

就此，特區政府應研究不同渠道為北都發展融資，先在公私營合作方面，本人建議特區政府持續檢視和優化「片區開發」、靈活批地、「按實補價」等條款，吸引私人發展商參與，同時研究發行債券、注資、股份制合作等不同融資模式，盡快吸引資金投入，繼而讓各項建築工程得以盡快開展，全力推進北都發展。

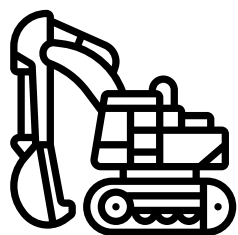
1

因應市場需求

適當有序開發土地

賣地素來是特區政府主要的收入來源之一，然而過去數年香港樓市低迷，導致特區政府賣地收益未如理想，如2021/22年度特區政府透過公開拍賣和招標所得收益高達916億港元，但到了2023/24、2024/25年度，分別大幅下降至73億和66億港元，雖然賣地收益受多項因素影響，但顯然目前情況對特區政府財政造成一定影響。





因應市場需求

適當有序開發土地

特區政府表示目前地價仍處於相當低水平，並預料未來2至3年地價收入仍不足以支持基建投入。因此，本人建議特區政府在發展北部都會區的同時，因應市場情況，適當有序地開發土地。參考差餉物業估價署《香港物業報告2025》初步統計數字，2024年年底私人住宅空置率為4.5%；甲級、乙級、丙級私人寫字樓的分置率分別為17.4%、15.6%、11%；私人商業樓宇則為11.8%，特區政府可以此為標準，優先研究開發住宅土地，並適時檢視私人寫字樓、私人商業樓宇的情況，特別是目前中環以外的寫字樓空置率仍然高企，需求較弱，特區政府推出土地時必須審慎處理，確保土地發展能夠配合市場需求，才能藉此有效地穩定增加特區政府的地價收入。

2

幫助

市民

上車



2



提高100元印花稅的 物業價值上限至600萬元

受惠於銀行減息，以及特區政府在去年《2025/26 財政年度政府財政預算案》中宣布將徵收100元印花稅的物業價值上限由300百萬元上調至400萬元等因素影響，2025年樓市稍為回暖，全年樓價累升4.3%，成交宗數亦持續活躍，送交土地註冊處註冊的住宅物業買賣合約總數近期維持在每月逾5,000宗，2025年12月更升至5,883宗，全年每月平均成交達5,236宗，較2024年的每月4,400宗為高。



~~TAX \$135,000~~



TAX \$100

2



提高100元印花稅的 物業價值上限至600萬元

為協助市民上車，本人建議特區政府進一步將100元印花稅的物業價值上限上調至600萬元，特別是考慮到股票市場在2025年錄得可觀漲幅，2025年全年平均每日成交2,498億港元，按年增加90%；而今個財政年度首兩季，即2025年4至9月股票印花稅收入按年升1.4倍至約440億元，按年增加274億元，在股票印花稅收入增加的情況下，本人認為政府有條件、有本錢進一步放寬物業印花稅，利用相關稅收回饋市場，照顧市民的住屋需要，幫助市民上車。

2



設立「購房通」吸引內地資金來港

近年內地來港人才數量持續增加，同時帶來了強大的購買力，截至2025年6月，特區政府批出的「高端人才通行證計劃」宗數已109,000宗，當中約40%（約32,000人）畢業於海外頂尖大學，與此同時參考2025年首10個月數據，全港私人住宅錄得46,182宗買賣登記，當中以「普通話拼音」名字登記為買家的佔11,290宗，即約24%，按年升逾兩成，總入市金額突破千億至1,097億元，由此可見，內地來港人才具備強大購買力。

2



設立「購房通」吸引內地資金來港

本人建議特區政府設立「購房通」，進一步引入內地資金，並為內地人提供更完整的香港房地產資訊和相關支援，便利內地人來港買樓。特區政府可參考參考「滬港通」和「深港通」的經驗，監察來港資金，避免資金外流，既加強刺激樓市，亦推動香港與內地——特別是粵港澳大灣區的人才流動，吸引更多人才來港定居。

3

加快

市區重建



3

檢討市建局「同區七年樓齡」收購政策

避免收購價遠高於市值

香港舊樓數目持續增加，在2013年至2022年間，樓齡達50年或以上私人樓宇數目由4,500幢增至9,600幢，並推算在2032年達15,800幢、於2042年達22,900幢。本人認為目前香港重建速度較為緩慢，應加快市區重建，當中包括檢討市區重建局（市建局）「同區七年樓齡」收購政策，例如以「樓換樓」的方式，取代目前以高於市值的金額進行收購，讓私人發展商能參與更多重建項目，藉以提升重建速度、活化舊區。

在「同區七年樓齡」收購政策下，市建局進行收購時除了考慮單位市值，亦會額外加上一筆自置居所津貼，該津貼將會假定以同區相約的七年樓齡單位計算，因此收購金額會較私人發展商高，導致小業主大多選擇等待市建局收購，而拒絕私人發展商的收購，拖慢了重建速度，同時市建局亦因此「高買低賣」，持續虧損，不利長遠運作。

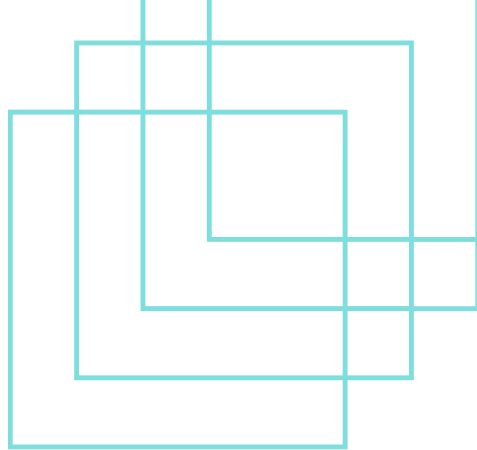


事實上，市建局在過去3個財政年度均錄得虧損，更明言相關政策是「做一個、蝕一個」，去年10月亦曾表示若相關收購政策不變，未來5至10年便會用盡資源。加上近日特區政府正積極改善大廈維修工程及相關管理工作，例如強化市建局的「招標妥」，意味著市建局在大廈維修方面的角色變得吃重，需要更多的資源、人手，或需特區政府注資才能支持其短期運作。

讓私人發展商更容易參與

加快社區重建速度

考慮到上述情況，為了加快市區重建，以及避免需要長期使用公帑支援市建局運作，本人認為必須檢討「同區七年樓齡」收購政策，如考慮以「樓換樓」的方式取代目前政策，讓受影響業主選擇新居屋或新界地區樓宇，避免市建局一直以高價收購而持續虧損，間接節省特區政府開支；同時讓收購價重回與市價相近水平，能讓更多私人發展商參與重建項目，加快整個社區的重建速度。



2110 0392



3460 4027



info@augustinewong.hk



Room 1219, Legislative Council Complex,
1 Legislative Council Road, Central Hong Kong



中華人民共和國
香港特別行政區立法會

黃浩明議員辦事處

