

允先為6成樓面補地價 降低投資產業成本

「按實補價」6·1起申請



加速北都發展

為加快北部都會區及全港工商業項目建設，發展局昨日公布落實兩項便利產業發展的土地契約安排，其中

「按實補價」先導計劃，容許業權人分期進行非住宅發展，毋須一次過繳付整筆地價，計劃為期三年，六月一日起接受申請；至於短期租約用地，若得到政策局支持，可提供最長21年的租期。

多名業界人士指出，產業發展前期投資比例較大，新安排對北部都會區產業發展有促進作用，有助降低開發資金和融資成本，有助提升市場投資北都的信心，吸引新型產業進駐北都。

大公報記者 曾敏捷 李慧妍 林志光

▼發展局昨日公布落實兩項便利產業發展的土地契約安排，其中「按實補價」先導計劃有助降低開發資金，加快推動發展。圖為古洞發展區。

可批不超過21年租約

去年施政報告建議提出「按實補價」和較長租期租約等靈活批地安排，降低開發資金和融資成本，提升市場投資產業用地的興趣，加速產業發展。發展局昨日宣布落實該兩項措施，「按實補價」先導計劃下月起接受申請。

「按實補價」先導計劃適用於全港所有非住宅發展的地契修訂及換地申請，容許地段業權人分期發展，但項目首期發展的總樓面面積，必須達到整個發展的整體准許最高總樓面面積的六成，並按建築規約依期完成；補地價金額會以首期發展的總樓面面積和地段業權人建議的「選定用途」按十足市價計算。有關安排取替過去的做法，在評估補地價金額時，不再「一刀切」以地段容許的最高總樓面面積和地政總署假設的最高市價用途為基礎。

首期發展完成10年內 整幅土地不得賣散

為推動地盡其用，政府期望發展商於項目首期發展落成後的10年內，決定是否透過地契修訂繼續就餘下部分進行發展，並按經修訂地契訂明的用途繳付當時十足市價的地價。

考慮到土地業權一經賣散，眾多業主日後就是否進行餘下部分的发展一般較難達成共識，先導計劃設立保障措施，在首期發展完成後的10年內，整幅土地不得賣散，除非獲得地政總署批准透過地契修訂申請以發展准許最高總樓面面積的餘下部分。

靈活處理政府租約方面，對於以短期租約形式出租的土地，地政總署可在相關政策局支持下，批出總租期不超過21年的較長期租約。具體來說，租戶在首個租期屆滿後，可續租最多兩次，每次最多七年，即最長租約為「7+7+7」安排。租金只在每次續租時按市價調整，可加可減。發展局表示，新安排能增加租約的確定性，拉長回報期亦有利產業投資。

立法會議員（地產及建造界）黃浩明昨日向《大公報》表示，相關措施為業界提供「試水」及長遠發展的不同路徑靈活選擇，有助提升投資北都的信心，對有意進駐的企業具一定吸引力。產業發展成本中，建築費佔比最大，其次是地價。「按實補價」有助減輕投資初期資金壓力，能讓企業按自身發

展需要及資金狀況作出決定。短期租約可長達21年的措施，可讓業界先以較低成本試行項目，再視乎運作情況決定是否長遠發展。兩項措施均為市場提供更多選項，有助降低投資門檻及風險。

若有利潤便補餘下地價發展

黃浩明表示，除地價政策外，業界一直期望政府加快審批流程，包括建築設計及圖則審批等環節。若土地契約、按實補價安排及建築圖則審批等程序能同步提速，將更有助於項目落地及提升整體發展效率。

香港測量師學會會長溫偉明表示，產業發展的前期投資比例較大，「按實補價」對產業用地投資者提供一定程度的彈性，可視乎產業發展情況，若能帶來利潤，便利用計劃進行餘下補價發展。香港本身現存的低稅制、進出口自由貿易、金融法制等優勢，對如人工智能、生物科技、高端物流等產業投資者，已具一定吸引力，今再在地價給予「形式上補貼」，相信可帶動北都產業發展的速度。短期租約租期新安排，是回應業界訴求而作出的彈性措施，讓業界能有一個較長過渡期以發展產業配套。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，「按實補價」適用於全港非住宅發展，不單普遍能為該類發展的投資者，較靈活地應對市場發展及需求的轉變，對北都產業發展具重大意義，有助吸引新型產業進駐北都區。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為，「按實補價」對產業用家有好處，建議政府為大型產業發展公司的投資項目，度身訂造適合土地及條件，毋須經改契或換地手續去進行投資發展。



▲「按實補價」先導計劃有助提升投資北都的信心，對有意進駐的企業具一定吸引力。圖為洪水橋／厦村新發展區構想圖。

「按實補價」先導計劃及較長租期租約詳情

「按實補價」先導計劃

生效日期：2026年6月1日至2029年5月31日，為期3年

適用範圍：全港非住宅發展的地契修訂及換地申請

申請資格：

- 用地須為法定分區計劃大綱圖或發展審批地區計劃中的「商業」、「工業」或「其他指定用途」等非住宅用途地段
- 若用地在「混合用途」地段，計劃僅限可獨立發展、不包含住宅元素的非住宅部分

發展要求（部分）：

- 首期發展的總樓面必須達到整個發展准許最高總樓面六成，並按建築規約依期完成
- 補地價金額以首期發展的總樓面面積和地段業權人建議的「選定用途」按十足市價計算
- 首期發展完成後10年內，整幅土地不得賣散

較長租期租約安排

適用範圍：全港政府土地，特別是用於經濟或產業用途的地段

批地方式：公開招標或直接批地，適用於新租約、現有短期租約屆滿重招標或續約個案

租期及其他安排：

- 最長總租期21年
- 最多續約2次
- 可自訂年期組合，例如「7+7+7」、「7+3」、「5+5+5」等
- 首次批地時須訂明各階段年期
- 租戶擁有續約選擇權，可決定是否續租
- 每個固定租期內租金不作調整
- 若租戶不接受新租金，租約期滿即終止，無需賠償政府

資料來源：發展局

