



# 2025-26財政年度 政府財政預算案

發展局

2025年2月28日



# 2025-26財政年度財政預算案

## 工作重點

### (一) 持續造地，確保穩定的土地供應

- ◆ 按熟地供應預測有序推展項目

- ◆ 多元發展模式

- ✓ 「片區開發」試點
- ✓ 主動交回待徵收土地，  
可扣減或抵銷補地價金額，  
以促成原址換地 / 「片區開發」





# 2025-26財政年度財政預算案

## 工作重點

### (二) 推動基建，確保穩妥的工程部署

- ◆ 提升成本效益管理：項目層面、物料採購模式、標準檢視、創新科技、精簡審批
- ◆ 培養足夠建造業人手
- ◆ 善用創新科技提升建造業水平



# 2025-26年度 賣地表

# 2024-25年度私人房屋土地總供應量



土地供應來源	估計單位數量 (約)
政府賣地	1,970
鐵路物業發展項目	600
市區重建局項目	380
須修訂土地契約/換地的私人發展/重建項目	4,275
毋須修訂土地契約/換地的私人發展/重建項目	1,705
<b>總計</b>	<b>8,930</b>

註：(1) 實際單位數量視乎發展商設計；(2) 上述屬最新預測數字，實際全年土地供應量在2024-25財政年度完結後調整。

# 2024-25 年度經濟用地供應概覽



土地類型	最大總樓面面積 (約)
商業用地	-
工業用地 (兩幅位於元朗和洪水橋的用地招標中，因應市場意見，正考慮調整招標條款和推遲截標時間，詳情 3 月上旬公布)	550,185 平方米

# 2025-26年度賣地表



類別	用地數目	估計單位數量 / 最大總樓面面積 (約)
住宅	8	4,450 個單位
商業	0	-
工業	藉「片區開發」試點推出	
<b>總計</b>	<b>8</b>	

註：實際單位數量、總樓面面積等視乎發展商設計。

- 檢視原擬未來幾年納入賣地表的商業用地，提供用途彈性。
- 擬在下半年開始陸續招標的「片區開發」試點未納入賣地表，項目會包括住宅和產業用地。

# 2025-26年度私人房屋土地 潛在供應總量預測



土地供應來源	估計單位數量(約)
政府賣地 (8幅用地)	4,450
鐵路物業發展項目 (2個項目)	2,440
市區重建局項目 (1個項目)	810
須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目 ^	4,000
毋須修訂土地契約/換地的私人重建/發展項目 ^	2,000
<b>總計</b>	<b>13,700</b>
<b>2025-26年度私人房屋土地供應目標</b>	<b>13,200</b>

註：實際單位數量視乎發展商設計。

^ 在過去十年間(2015-2024年)，扣除最高及最低的年度供應，以剩餘八年的平均數計算



# 2025-26年度賣地表 - 住宅用地列表



用地		單位量	現時情況
港島區			
1	赤柱環角道*	637	準備好
2	筲箕灣東大街	193	即將改劃
九龍區			
3	佐敦谷彩興路	573	即將改劃
4	牛頭角彩霞道	420	即將改劃
新界區			
5	西貢打鼓嶺清水灣道*	332	準備好
6	東涌第106A區*	985	準備好
7	屯門海珠路	525	正在改劃
8	荃灣永順街與德士古道交界	781	正在改劃

\* 滾存自2024-25年度賣地表

# 2025-26年度其他供應來源



- **鐵路物業發展項目 ( 約2,440個單位 )**
  - 屯門第16區站 ( 第一期 )
  - 東涌東站 ( 第二期 )
- **市區重建局項目 ( 約810個單位 )**
  - 九龍城啟德道/沙浦道
- **私人發展/重建項目預測\* ( 6,000個單位 )**
  - 須修訂土地契約/換地的私人發展/重建項目：4,000個單位
  - 毋須修訂土地契約/換地的私人發展/重建項目：2,000個單位

\*兩項預測均為過去十年間(2015-2024年)·扣除最高及最低的年度供應·以剩餘八年的平均數計算。

# 2025-26年度第一季度 私人房屋土地供應



- 2025-26年度第一季度，政府會透過招標出售一幅屯門的住宅用地(約525個單位)。
- 私人發展及重建項目方面，暫時預計有兩個項目於第一季完成地契修訂程序，合共可提供**164**個單位。



# 總結



- 政府會審時度勢、有節有度及務實地向市場推出土地供發展之用，維持持續和穩定的土地供應。
- 將造好的土地納入賣地表並不代表來年要全數推出市場，我們會繼續參考市場情況和其他供應來源，按季預先公布出售土地計劃，視乎市場情況在季度中加推土地，回應市場變化。