



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

Research • Advocate • Engage
研究 • 倡議 • 推動

團結香港基金就「土地共享先導計劃」的意見

2020年1月21日

向發展事務委員會提交

(1.) 「土地共享先導計劃」可平衡城市規劃與住宅供應

我們認為政府今次推出的「土地共享先導計劃」（「先導計劃」），可以利用市場力量，針對性地解決當下政府短期造地能力較弱的問題。現時的城規程序固然能讓規劃完善，但我們不能忽略的是香港在短期急需大量的住宅樓面供應，而「先導計劃」正正能夠在兩者中取得平衡。

由於政府缺乏土地儲備，近年的房屋用地供應主要靠土地用途改劃。我們通過整理公開資料發現，就2018年成功改劃的住宅地皮而言，由公佈地皮位置至改劃完成已需近5年時間。而根據發展局提供的資料，「先導計劃」由遞交申請至完成所有法定/地政程序，預計需時3至3.5年，即較一般改劃節省半年到兩年時間。假設土地平整工作將再需要1至2.5年時間，應能在4至6年內造出可建屋的熟地，可望在中短期增加公私營房屋的供應。

(2.) 中央小組可擴大應用於其他改劃申請上

「先導計劃」的一個要點，便是政府將成立跨部門的中央小組，為申請者提供一站式諮詢及促進服務，協助加速處理個案。我們認為此一做法十分值得套用在其它的改劃申請上，由中央小組作為一站式服務平台，經諮詢相關政策局及部門後作出審核，以加快申請流程。

另外，相信當局有機會收到來自同一地區的多份申請。我們希望在此時中央小組能夠發揮統籌作用，就同地區多個申請個案作出統籌規劃，如建議共用道路基建和社區設施等，以提高土地的使用效率，發揮最大價值。

(3.) 建議政府加快地價評估，並適時檢討補地價機制

不過，「先導計劃」亦有部分細節值得討論。其中包括於法定規劃程序後18個月內簽訂修訂土地契約或換地協議的規定。有業內人士指出，過往政府由開始評估地價到批出第一口價，已需12至16個月的時間。這意味著在最壞情況下，申請人將只有兩個月時間考慮是否接受政府出價或提出上訴。我們建議政府尋求方法壓縮前期的評估工作所需時間，以給申請人更多的考慮時間。同時，當局亦可考慮參考業界的建議檢討現時補地價的釐定機制，使其更貼近市場預期。

19/F Nan Fung Tower,
88 Connaught Road Central,
Hong Kong

香港中環干諾道中88號
南豐大廈19樓

Main: 852 2603 3001
Fax: 852 2886 1142

www.ourhkfoundation.org.hk



OUR HONG KONG
FOUNDATION
團結香港基金

Research • Advocate • Engage
研究 • 倡議 • 推動

(4.) 交通配套仍需急起直追以真正釋放新界發展潛力

要留意的是，「先導計劃」能夠做到提高局部發展密度的關鍵，在於其能夠引導市場力量規劃土地及基建配套，從而將周圍土地的發展潛力集中到目標土地上。然而這做法實際上是透支同一地區其它土地的發展潛力，新界地區的整體發展潛力仍受策略性基建不足所限。因此，加快新界地區的大型交通基建配套的研究和建設刻不容緩，如鐵路方面的北環線、屯門南延綫、西部海岸鐵路，和公路方面的十一號幹線和屯門西繞道等。長遠來看，只有大型基建配套的容量大幅提升，新界土地的房屋發展潛力才能被真正釋放。

**團結香港基金
政策研究院
2020年1月**

19/F Nan Fung Tower,
88 Connaught Road Central,
Hong Kong

香港中環干諾道中88號
南豐大廈19樓

Main 852 2603 3001
Fax 852 2886 1142

www.ourhkfoundation.org.hk