

News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication: Sing Tao Daily
Date: 09 July 2020 (Thursday)
Page: C02

土地共享先導計畫★

高深可測 發展局於上月初公布「土地共享先導計畫及申請指引」，旨在已整合業權的指定私人土地發展潛力釋放，推動及促進私人土地發展以及香港創造土地價值具積極意義。

私人市場大部分住宅供應依賴修訂私人土地用途（包括取得城市規劃准許及向政府進行補地價）而產生。但先導計畫並未針對政府私人申請者就新創土地價值的分配問題提出解決方案，尤其是改地契前的土地價值分歧。政府在估值過程中一直輕視私人土地的地理特性（現有及已計畫的基建配套發展）及城市規劃准許的價值，這令補地價金額變得高昂，同時降低了發展計畫的經濟誘因，這分歧有礙先導計畫的成功。

私人發展商要為準備先導計畫的申請投入大量專業及時間資源，包括不同的技術顧問報告。當在取得行政長官會同行政會議原則上同意申請後，更要為所需的法定程序主要是道路及渠務工程等展開詳細設計工作。

先導計畫亦要求成功的申請人在進行補地價評估前，須為多項成本及負擔與政府達成協議，包括平整土地作發展公營房屋、建造基建及社區設施和收回相關私人土地等成本。若最終未能達成補地價協議，已支出的收地費用不獲退還。這等發展資金的時間成本及風險需要在補地價過程當中適當反映。

私人發展商為創造具發展潛力的土地所付出的努力及成本，很多時未能得到政府的認同。先導計畫新創土地價值分配不公平的難題未有解決方案，阻撓私人土地市場的發展。

撰文者：香港測量師學會
土地政策小組主席劉振江
測量師