

新界農地「曬太陽」 單幢村屋補地價都要12年

名家專欄 08:00 2020/11/20

新界農地補地價往往需要數以年計的時候，據發展局文件顯示，在過去3年完成住宅補地價個案之中，最長一宗長達16年，更有1間西貢村屋補地價花了長達12時間。若果要解決短期土地供應不夠的問題，避不開要從補地價著手。

在過去3年有39宗補地價作住宅發展的個案，最長個案要16年時間補地價主導權在發展商手上，在商言商，自然傾向等待合適的時機、價錢才作補地價

政府要想辦法解決補地價問題，除了改行標準地價制度後，亦可為補地價談判設時限

據發展局向立法會披露的文件顯示，在過去3年有39宗補地價作住宅發展的個案，若果以入紙申請補地價至完成補地價時間計算，由最短7個月至最長要16年時間。

即使只是小型項目的補地價，補地價速度亦未必會快，其中一個西貢北丫村亦有一宗村屋補地價，只涉及1個單位，亦要長達12年時間處理。

農地補地價過程冗長，難免會拖慢房屋供應，除了涉及政府部門行政上的效率外，還很取決於發展商態度，始終補地價與否的最終主導權在發展商手上，在商言商，他們自然傾向等待合適的時機、價錢才作補地價。

部份補地價項目

地點	原有用途	單位數目	有效申請的日期	完成補地價日期	需要的時間
屯門小秀青山公路一掃管笏段	農地	573伙	2002年7月	2018年12月	16年半
大埔十四鄉西沙	屋地及農地	4776伙	2008年6月	2017年9月	9年
西貢將軍澳第85區	工業/貨倉	1518伙	2012年4月	2017年4月	5年
屯門兆康第54區	農地	4540伙	2013年8月	2017年5月	近4年

早前特首林鄭月娥接受本報訪問時曾指，會在政策上想辦法解決補地價問題。至於具體要怎樣做？**測量師學會**建議過改為標準地價做法，不過參考之前新界東北換地的經驗，似乎為補地價設下「死綫」亦是一個方法。

當時政府在新界東北計劃，規定發展商參與的換地項目，要在指定時間內達成補地價，否則會由政府收地，當時涉及的兩宗補地價，發展商在不夠兩年半時間內便完成補地價，合共提供2393伙。

這種定下時限的方法是否一條出路，相信要政府作出詳細研究，但要增加大幅的短期土地供應，相信釋放農地潛力是其中一項最有效方法。

記者：余敏欽



欄名： 樓市分析

相關文章

中資快、狠、準收舊樓重建 解讀背後思量

2020/11/04

⋮

拆解舊樓強拍首宗「流拍」之謎

2020/11/06

⋮