

補價宜標準化 加速換地建住宅

工廈改劃反應佳 專家倡擴至農地



房屋供應

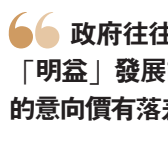
地產發展商把所持土地（如農地及工業地等）透過換地改契程序，轉化為住宅用途，政府一直視之為房屋供應的重要來源之一。然而，過去十個財政年度，私人市場絕少在土地供應上起關鍵作用，大部分佔總供比例不足20%，甚至更少於1%。地產業界認為，一切源於「錢」作怪，發展項目的補價高低決定一切。因此，政府應檢討補價制度，盡快推行標準金額補價，以清晰簡易程序，催化發展商的補價意欲；同時，亦要多考慮項目發展能為社會帶來多少得益，勿以金錢掛帥。

大公報記者 林志光



政府在換地改契的補地價計算過程中，純以「錢」出發，並沒有像部分國家把發展對土地所在地區，甚至整體社會都有得益作考慮。

——泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚



政府往往基於補價是公帑收入，及不欲予人「明益」發展商的考慮，估價計算上會跟發展商的意向價有落差，造成拉鋸局面。

——華坊諮詢評估資深董事梁沛泓



政府多年前更改補地價的計算制度，令補價不合理，例如農地在市場的買賣價值每呎逾千元，但政府以每呎百多元計算。

——第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國

近年，私人市場在土地供應上，無法再如過往起關鍵作用，只有個別年度，例如2017至2018年度，多家發展商積極跟政府達成多個中大型項目換地改契補價，提供逾1.5萬個單位，佔總供應約60%，大大紓緩當年政府的供地壓力。政府覓地困難，因此先後推出補地價仲裁先導計劃，及土地共享先導計劃，希望鼓勵發展商協助增加土地供應；另又設立專責小組，作為各部門橋樑，減省行政及審批程序。甚至為可提供逾500個單位的較大規模私人住宅項目，開設項目促進辦事處，提供「貼身服務」。

農地呎價逾千 政府計百元

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，政府多年前更改補地價的計算制度，令補價不合理，例如農地在市場的買賣價值每呎逾千元，但政府以每呎百多元計算。因此，發展商認為把私人土地如農地，改變為包括住宅等用途發展，已難有利可圖，所以過去十多年罕見有大項目達成補地價。

他指出，政府剛公布工廈轉其他用途的標準金額補地價先導計劃，市場初步反應極為正面，因可減少現時商討補價過程中的不確定因素。他極希望政府能加快將補價金額標準化，並推廣到其他土地的換地改契上，如果農地轉住宅能有清晰標準金額，相信有利刺激發展商及地主改用途的意欲，私人市場供應自然增加。

推行多年的仲裁計劃不受市場歡迎，他認為，主要是發展商不欲承擔補價金額交由仲裁官來裁定的風險。至於土地共享計劃，則是政府索求的樓面太多，發展商還要為項目補地價，令他們沒有信心項目發展可達合理利潤水平。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出，政府在換地改契的補地價計算過

程中，純以「錢」出發，並沒有像部分國家把發展對土地所在地區，甚至整體社會都有得益作考慮。因此，政府如欲推動某地區的發展，或某類物業的供應，可考慮提供一個限時補價折讓，以利誘發展商或私人業主提供土地，積極參與發展。當然，政府如能加快補價標準化會更理想，這令補價資訊更透明，發展商可選擇是否採用，或以現有機制洽商補價，相信達成補價的個案會增加；另如能將整個申請及處理補價過程電子化，可大幅減省人手處理的時間。

仲裁先導 業界憂失還價權

對於政府已推出的補地價仲裁先導計劃、土地共享先導計劃，張翹楚認為，發展商憂慮前者令他們失去討價還價權；後者使他們擔心共享項目中，或最終提供過多的公營房屋，降低相鄰私營房屋的價值。

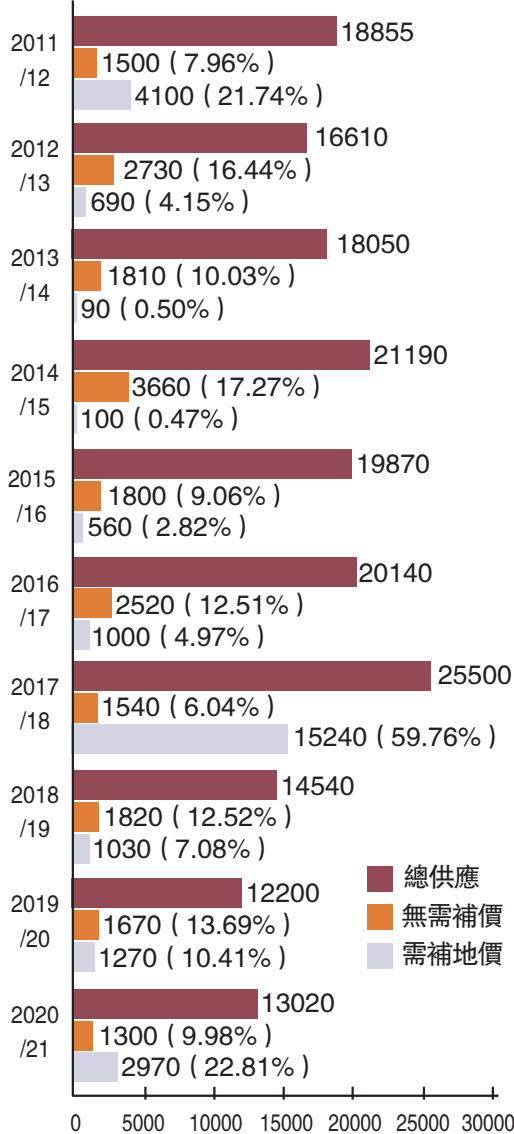
華坊諮詢評估資深董事梁沛泓認為，發展商與政府商討改變所持土地用途，一般以補地價高低作首要考慮。然而，政府往往基於補價是公帑收入，及不欲予人「明益」發展商的考慮，估價計算上會跟發展商的意向價有落差，造成拉鋸局面；從發展商角度而言，持有土地等待合適時機，勝過急於求成。因此，如欲提升私人市場在土地供應方面的比重，政府對土地的估值高低是至關重要。



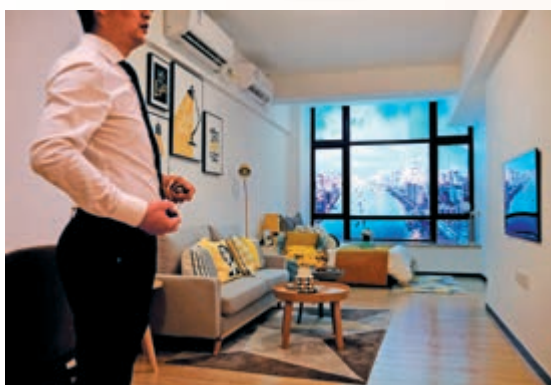
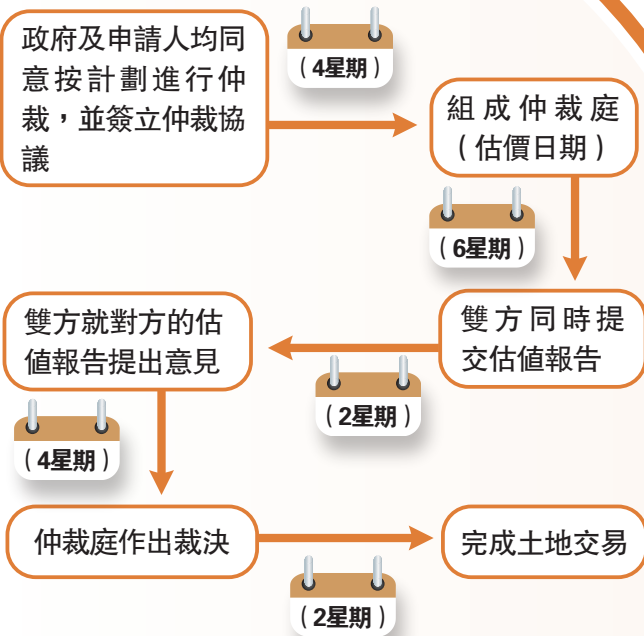
▲長實最近成功獲規委會通過，將天水圍嘉湖海逸酒店轉為住宅用途，提供約5000個單位。不過，仍須要改契後，才能發展。

▲新地的西貢十四鄉項目是超大型項目，單位量已由約4700伙，大增至約9500伙，發展商正與政府洽談改契補地價中。

私人市場提供私人房屋供應情況(伙)



補地價仲裁 需時至少三個月



▲為了利用私人土地，以增加中短期公私營房屋供應，政府去年5月推出土地共享先導計劃。

地價仲裁計劃 六年僅一宗個案

成效不彰

在土地換地修契的補地價上，政府與發展商不時討價還價拉鋸，拖慢私人住宅土地供應。2014年底，政府推出補地價仲裁先導計劃，希望透過第三方仲裁，解決彼此的補地價爭議，加快土地供應。可惜計劃運行至今，成效未如預期，即使期間曾增設上下限補價金額等改善措施。地政總署回覆，截至今年3月中旬，該署已完成一宗仲裁個案，發展商同意透過仲裁釐定補地價金額，並已在2015年完成。目前暫無其他個案在處理中。

土地共享先導收10個查詢

為了利用私人土地，以增加中短期公私營房屋供應，政府去年5月份推出土地共享先導計劃。發展局回覆，該計劃為期3年，自計劃推出以來，收到項目具備初步發展建議的查詢約10個，是來自不同規模的發展商，地點以新界為主。土地共享辦事處正根據該項目的所在位置、規模、可新增總樓面面積、需提升的基建及設施等，對其發展前景作出初步評估，並與項目倡議人進行前期交流。據了解，部分倡議人正依據所收集的初步意見，進一步整理及準備所需的資料，局方在接獲正式申請後，土地共享辦事處會在網上公開申請資料。

土地共享先導計劃設立3年期申請期，批出私人土地總面積上限150公頃、每個項目新增住用樓面及單位量不少於53.8萬方呎及1000個單位等，發展商/私人業主的土地只要不在表列的生態保育區及郊野公園，或政府的各個發展研究區內，便可提出申請。政府冀透過3階段，大幅縮短由規劃申請到完成換地修契及補地價所需時間，在48個月內完成，以加快及促進申請用地內公營及私營房屋發展。

近年獲准改為住宅發展中大型項目

項目	可建住宅樓面	料建單位	居住人口	發展商
西貢十四鄉	579.33萬呎	9500伙	2.85萬人	新地
元朗東成里山邊村以東	75.7萬呎	1518伙	約3500人	新地
元朗長春新村	193.58萬呎	3891伙	約1萬人	新地
元朗沙埔村第二期	52.88萬呎	1154伙	約2900人	新地
古洞金坑路	121.29萬呎	1573伙	約4000人	新地
油塘灣商住發展項目	429.13萬呎	6236伙	約1.6萬人	恒地牽頭財團
荔枝角嘉里鴻基倉、潤發倉	191.33萬呎	3647伙	約9500人	新地、嘉里及華潤
天水圍嘉湖海逸酒店	150.16萬呎	5000伙	約1萬人	長實
馬鞍山海澄軒	48.29萬呎	758伙	約1900人	長實
荃灣顯達鄉村俱樂部	64.65萬呎	約500伙	約1600人	華懋
九龍城廣場	47.8萬呎	850伙	約2200人	富元國際
上水古洞南	100.27萬呎	1427伙	約3500人	何東家族
油塘東源街	63.05萬呎	1056伙	約3000人	越秀地產

五大發展商農地儲備



13個改建住宅項目 新界佔9個

重要來源

本港樓市持續興旺，不少發展商及私人土地持有者，近年均積極透過規劃申請，把所持包括工業及農地等非住宅用地，改為住宅用途。粗略統計，近年已獲規劃許可，可跟政府商談換地修契的13個中大型住宅發展項目，有望提供約3.7萬個私人住宅單位，以政府現時根據長遠房屋策略所定，每年度私人住宅土地供應可提供1.29萬伙建屋目標計，即是近乎3個年度的目標供應。

新界土地是本港中短期土地供應的主要來源，該13個住宅發展項目，均為可提供500個以上單位的大型項目，其中新界區佔其九，當中又以新地的項目居多，擁有5個項目，共提供超過1.76萬個單位。另外，單是本港五大發展商所持有的新界農地/棕地，便超過1.1億方呎。因此，如何誘導新界私人土地業主積極改變土地用途，以增加私人市場在土地供應的佔比，是極為重要。

發展局除於2017年設立專責督導小組，以精簡各相關部門處理審批發展項目的流程外，去年底更成立項目促進辦事處，針對及加快處理提供逾500伙單位中大型項目有關規劃及地契修訂等審批程序。

土地共享先導計劃參考時序

