

收地補償改兩級制 加快土地發展

未來五年可收回500公頃 開支料增63億

拆牆鬆綁

為了提升收地力度，發展局公布將優化政府收地清拆補償安排，包括土地業權人的特惠補償方面，將「特惠分區補償制度」的4個級別改為2個級別，部分補償因而增加約六成。至於戶外業務經營者的特惠津貼，其最短營運年期要求，會由進行凍結登記當日營運不少於7年，改至不少於2年，及取消可獲計算津貼額的露天場地面積上限。該局預計，未來5年發展涉及收回500公頃土地，措施令收地開支增加63億元，即較原本開支增加約一成。

大公報記者 李永青



收地特惠補償方案前後比較

現行安排		每呎補償 (元)	優化後安排	
甲級	農地：1510、屋地：2995	→	第一級	農地：1510、屋地：2995
乙級	農地：944、屋地：1872		第二級	農地：755、屋地：1498
丙級	農地：629、屋地：1248	→		
丁級	農地：378、屋地：749			

發展局預計，未來5年涉及收回500公頃土地，新措施令收地開支增加63億元。

優化收地補償要點

- 將四個補償級別合併至兩個級別
- 第一級別適用於發展用途所需的土地
- 第二級別屬非發展用途所需的土地
- 戶外業務經營者最短營運年期改為不少於兩年

大公報製表

現行的分區補償制度，共設有四個補償分區級別，補償按位置及項目預期的潛在用途遞減，分為甲、乙、丙、丁級別。按現時機制，僅位處新市鎮項目，可獲得最高的甲級賠償。

發言人指出，上述分區補償制度合併後，第一級別適用於發展用途所需的土地，例如新發展區、房屋、經濟發展用途以及相關公共設施，實際例子為公營房屋、多層工廠、污水處理廠、骨灰龕場等，補償金額訂於現行制度的甲區補償水平，而第二級別則屬非發展用途所需的土地，包括鄉郊改善及保育用途，補償金額訂於第一級別的一半。

部分補償金將增加六成

發言人表示，錦田南及元朗朗邊公營房屋計劃，過去由於並非新發展區，只能獲乙級補償，但在新安排下，則可獲「第一級別」賠償。他指出，一個以發展用途和非發展用途劃

分的分區補償制度，能更貼切及更簡潔地反映收地項目的性質。

同時，相對於未合併補償級別前新發展區以外的發展項目，一般所獲的乙級補償金，合併後部分補償金額將增加六成。例如乙級農地補償每呎為944元，但改為第一級後便達1510元。而非發展用途被收回土地的業權人，將會獲發「第二級別」補償金，相對以往鄉郊改善工程一般所獲的丙級補償金，優化後的補償金額將增加兩成。

戶外業務經營者的特惠津貼方面，「露天／戶外業務經營者的特惠津貼」對有關業務經營者最短營運年期的資格準則，由在當局進行凍結登記當日營運不少於七年修訂至不少於兩年，及取消可獲計算津貼額的露天場地面積5000平方米的上限，但地政總署日後計算津貼額時，保留權利就可疑個案扣減不屬實質經營的面積。

當局預料本月底提交立法會財委會審批，若通過將追溯至昨日生效，會適用於生效日期後開展的項目、正進行收地但尚未領取補償的受影響人士，以及已完成收地行動但仍有其他期數未完成收地的項目。發言人說，有關做法是特事特辦，不論是否已領補償，也可按新措施計補償。

月底財委會審批

另外，特區政府表示，藉此機會就分區補償金額的定期調整計算公式更新了兩項參數。一直以來有關公式是按照新市鎮內商用、住用和工業地帶的已發展土地的地價變動，每半年調節分區補償金額。政府於原有三個新市鎮（沙田、屯門、荃灣）外，加入兩個位於北部都會區的主要現有市鎮（元朗、粉嶺和上水），並按照該五個新市鎮最新的土地用途組合重訂不同類別土地的地價所佔比例，令計算公式所涵蓋的參數與時並進。

團結基金：確保新界項目按時推進

【大公報訊】發展局公布優化政府收地清拆項目補償安排，團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺認為，此舉是「以金錢換取時間」，並相信可透過分開「發展用途」及「非發展用途」的補償，減緩業權人對收地的抗拒，以確保在新界陸續上馬的多項大型項目可按時推進。

過去政府的四級特惠分區補償制度，就算同樣發展為公營房屋，但只要位處在新發展區範圍以外，所得的補償就會大幅減少，葉文祺舉例指，2019年9月受古洞北新發展區影響的業權人可獲甲級補償率，即每平方呎1329元，但2017年5月受橫洲公屋發展影響的業權人卻被歸於乙級，每平方呎僅得695元的賠償，約古洞北業權人所得的一半，難免令人質疑收地的補償安排是否合理。

至於露天、戶外業務經營者方面，政府建議修訂最少營運年期的要求和取

消津貼額上限，可以減輕大規模作業者在重置時搬遷大型機械和貨物的成本。但葉文祺認為，由於棕地營運者多數來自物流業、汽車維修業、回收業等行業，難以在市區覓得合適的發展空間。因此，他建議政府需要提供工業用地，如仿效新加坡及內地，設立物流樞紐或產業園，提供一個系統性重置棕地營運者的空間。

立法會發展事務委員會副主席劉國勳對政府優化補償安排表示歡迎，可改變原先四級制不公的問題。因此，他預計政策改變後，可大幅提高政府收地數量。他又歡迎政府放寬對棕地經營者發放津貼門檻和限制，不過他亦指出，目前政府修例只限於補償上，在安置居民和棕地作業者方面卻未提出合適方案，因此建議政府覓地應更多元化，在棕地以外亦可考慮綠化地帶，以免太集中於某一種土地上。

啟朗苑未補價690萬沽 持三年賺1倍

【大公報訊】樓市成交量轉活，二手資助房即誕樓王，啟德新晉居屋啟朗苑一個中層單位，未補價以690萬易手，呎價高見14650元，打破何文田冠輝苑於2年前創下的紀錄，成為九龍區呎價最貴綠表居屋王，賣方持貨剛滿3年，賬面勁賺近1倍，跑贏同期私樓樓價升幅。

據房屋委員會資料顯示，今年4月份全港暫錄120宗未補地價的資助房成交，較今年3月微減5宗。

受到私樓氣氛刺激，新晉居屋樓價回勇。啟朗苑一個中層單位，實用471方呎，以未補地價690萬元易手，實用呎價達14650元，不但打破該居屋去年11月錄得的每呎14526元紀錄，更一併擊破何文田冠輝苑B座低層24室於2年前創下的每呎14605元紀錄，成為九龍區呎價最貴的未補地價居屋王。

據透露，上述居屋是C座中高層05室，單



▲啟朗苑一中層單位未補價以690萬易手，呎價高見14650元，成為九龍區呎價最貴綠表居屋王。

位附設全屋簇新裝修，開價698萬元，略減8萬元即獲買家承接。原業主於2019年4月斥約355萬向房委會一手買入物業，持貨3年轉手，賬面勁賺335萬，賺幅達94%，樓價升幅遠超私樓。參考中原CCL二手樓價指數，最新報181.06點，較2019年4月約180點僅升0.6%。

翻查資料，屋苑首宗二手成交於去年8月錄得，是A座低層單位，實用380方呎，成交價370萬元，實用呎價9737元，同年11月，同面積單位成交價已漲至552萬元，樓價3個月急升182萬元或約5成。

富怡花園實呎逾萬元新高

小西灣居屋迫落後。據房委會資料，富怡花園一個高層單位，實用483方呎，未補地價以495萬元易手，實用呎價達10248元，創該屋苑居二市場呎價新高。

不過，今期新居屋共推出近9000伙，個別質素較遜色的二手居屋業主，要劈價提高競爭力，據房委會資料，4月份有至少4個市區居屋苑，呎價低見約7000元水平。

其中，筲箕灣東熹苑低層戶，實用546方呎，未補地價以385萬元賣出，實用呎價僅7051元，是該屋苑2016年9月後呎價新低。宏智物業客戶經理梁志青透露，上述成交是D座極低層8室，因低層鄰近馬路，樓價或受影響。

同時，柴灣杏翠苑一個中層559方呎單位，上月以410萬未補價易手，實呎7335元，為屋苑2017年9月後呎價新低。小西灣富怡花園一個592呎低層單位，未補價售439萬，實呎7416元為屋苑近4年新低。另油塘高俊苑B座低層16室，實用634方呎，未補價售460萬元，實呎7256元創屋苑2019年8月後新低。

華懋青龍頭地申建165伙

【大公報訊】近年積極投地的華懋，積極善用所持土地作房屋發展，最近申請在已落成多年的青龍頭豪華花園旁的一幅土地，興建2幢連地庫在內共17層高的住宅大廈，提供165個單位。該申請發展的用地，佔地約3.56萬方呎，其

中政府地佔約1.51萬方呎。華懋申請以地積比率2.52倍發展，總樓面約8.97萬方呎。該公司其實在去年也曾就上述土地提出申請建議，當時擬建150個單位，平均單位面積約563方呎。今次平均單位面積略減約6.4%，只有約527方呎。

HENLEY II首輪沽12伙 特色戶呎價撲3.9萬

【大公報訊】東鐵綫過海段提早至本月中通車，啟德及沿線物業即時受惠。恒地（00012）啟德THE HENLEY II昨日首輪推售98伙，92伙於晚上以價單形式發售，另6伙招標戶於昨午連沽4伙，呎價最高撲3.9萬元，料是區內標準戶次高。項目全日沽12伙。

恒地營業（一）部總經理林達民表示，THE HENLEY II昨日首輪開售，其中6伙招標單位於下午1時截標後連售4伙，單位全為1座A室3房海景戶，屬項目系列中最近啟德體育園及維港的單



▲THE HENLEY II昨日揀樓現場。

位，全盤只提供32伙。項目以價單形式公開發售的92伙，近黃昏時間揀樓。由於九龍區同期有4個新盤開賣，客源多屬重疊被扯散，加上啟德區新盤供應不絕，以致該盤銷售慢熱，該時段約售8伙。連同招標單位全日沽12伙，佔12%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，東鐵綫過海段提前通車，對啟德區物業亦具起動作用，但消息未能令昨日開賣的THE HENLEY II即時受惠。4月份一手錄約1030宗成交，較3月升逾5.5倍，並超越今年首季季季成交量。

柏瓏次輪收7393票超額22倍

信置（00083）夥嘉華（00173）及中海外（00688）的新盤焦點站上路柏瓏I，今日次輪晒冷327伙。信和置業集團聯席董事田兆源表示，項目上周五首輪開售388伙即日沽清，套現約35億元，今日盡推327伙，折實平均呎價18777元，昨午一時已截票，共錄7393票，超額認購約22倍。

此外，同受惠北都概念的長實（01113）旗下洪水橋LYOS，首度推出花園複式戶價單，涉及23伙，折實1381.6萬元起，折實呎價17668元，折實平均呎價18409元，本週六以先到先得形式發售；同時將尚餘8伙花園複式戶以招標形式發售。

迎海·星灣1539萬易手 4年蝕84萬

【大公報訊】港鐵東鐵綫過海段提前於本月中正式通車，刺激沿線物業交投轉旺，惟個別數年前高追的業主仍未返家鄉。馬鞍山迎海·星灣有3房戶以1539.8萬元易手，賣方4年前高位入市，賬蝕逾84萬元。

美聯首席高級營業經理李天傑表示，迎海·星灣18座中層G室，實用783方呎，享東北海景，吸引用家攜同支票簿睇樓，有見屋苑享鐵路優勢，睇樓後即議價至1539.8萬元成交，實呎19665元。

據了解，原業主2018年6月以1624萬元一手購入上址，賬蝕84.2萬元或5.5%。

美聯區域聯席董事殷勤麟表示，港鐵東鐵綫過海段提早通車，有外區分支家庭睇樓48小時即

決定入市，購入紅磡海逸豪園11座中層F室2房戶，實用559方呎，成交價1038萬元。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽相信，新鐵綫通車，將成為樓市短期反彈的新催化劑，料次季樓價反彈3%至5%，特別是屯馬綫，九龍中、啟德以及東鐵綫一帶物業更見受惠。

仲量聯行料樓價跌5%

不過，仲量聯行香港主席曾煥平表示，隨着疫情回穩，預期住宅交投將回升至與2021年相若水平，但今年內或有逾2萬伙單位獲批預售樓花同意書，再添上加息因素，將令樓價受壓，所以下調對2022年中小型住宅樓價的預測，由之前的上升0至5%改為預期下跌約5%。