



樓市透析

本港樓市在過去20多年經歷高低起伏，特區政府在土地與房屋政策方面因應不同環境作出調整，致力解決房屋供求的矛盾。過去兩屆特區政府一方面努力覓地造地，謀劃長遠土地供應，另一方面推動多項政策及先導計劃，希望借助私人市場之力，加快滿足中短期房屋需求。觀察一系列土地及房屋供應政策及計劃，受歡迎程度不同。本文逐一介紹過去10

多年來的各項政策及計劃，從中溫故知新，或可以思考得失。梳理2012年以來特區政府推出的6項房屋政策及發展計劃，察覺土地共享先導計劃較為被市場接受。在該計劃下的7個已申請的個案中，可以提供約2.8萬個公私營單位，容納居住人口超過7.8萬人。不過，該計劃涉及項目的進度仍有不確定性，因所有申請均未完成或進入法定規劃及地政程序，此階段需要面對公眾質詢，而洽商換地與補地價協議等重要關口仍有待通過。

大公報記者 樓向陽



過去十多年來，特區政府推出六項房屋政策及發展計劃。

1 港人港地

公布與實施時間

2012年由時任特首梁振英提出，並在2013年3月招標出售啟德兩幅地，由中海外共斥45.4億元投得，建成啟德1號。



▶港人港地項目啟德1號。

目的 政策目的是當物業市場出現供求情況緊張，在運用珍貴的土地資源作住宅發展時，優先照顧香港永久性居民的置業需要。透過土地契約條款規定，在有關土地上興建的住宅單位由批出土地日期起30年內，只能售予香港永久性居民。此限制適用於單位的一手買家和日後30年內轉售的二手買家。

效果 特區政府於2012年至2013年初先後推出加強版額外印花稅、買家印花稅及雙倍印花稅等多項需求管理措施，該政策只推行一次便無以為繼，政府解釋因採取需求管理措施，已有效遏止非本地買家的需求，沒有迫切需要在其他可供出售用地實施「港人港地」措施。

覓地建屋6方案 土地共享較受落

2 補地價仲裁先導計劃

公布與實施時間

2014年由時任特首梁振英提出，同年底正式推出，先試行兩年，並不斷延長該計劃的時效至今。



▶恒地元朗大旗嶺項目尚悅·方（圖右物業），2015年達成換地協議，涉及補地價3926萬元。

目的 便利發展商與特區政府早日達成私人土地的契約修訂/換地申請及補地價協議，從而加快房屋和其他用途土地的供應。根據該計劃，政府可選擇和提出就某些個案進行仲裁，以釐定須繳付的補地價金額。申請人同樣可申請就處理中的土地契約修訂/換地申請進行仲裁。

效果 推行至今，即使特區政府於2020年8月推出改善措施，為仲裁個案設定應付補地價金額的上下限，然而推行10年來仍只得1宗透過此計劃達成補地價協議，為恒地於2015年底就元朗大旗嶺項目（尚悅·方）達成換地協議，涉及補地價3926萬元。

3 新市鎮原址換地計劃

公布與實施時間

2013年由時任發展局局長陳茂波公布加強版新市鎮發展模式的原址換地計劃，翌年初正式接受申請。



▶粉嶺北One Innovalé屬原址換地項目，已落成入伙。

目的 只接受在新發展區內持有被規劃作私人發展土地的業權人在須符合特定準則及條件下提出原址換地申請，因相信此舉可加快新市鎮的發展速度，及提早供應房屋。若換地成功，政府將不用支付收回土地方面的開支，清理及平整土地的開支也由換地申請人負責，此將減低政府的前期開發成本，有助改善現金流，減輕公共財政的前期負擔。

效果 2014年起，粉嶺北及古洞北兩新發展區共11個原址換地申請獲接納，在第1階段由恒地申請的兩個申請，於2017年底達成換地補地價協議，當中粉嶺北項目One Innovalé並已落成入伙，古洞北項目仍在興建中。第2階段只有新地於粉嶺北第10區項目剛完成補地價，新世界的烏鴉落陽項目則在處理中，其餘由長實、恒地、嘉里建設、資策、泛海各所申請的共7個項目，皆因市況及基建不完善等原因，於今年5月全部放棄跟政府達成換地協議，寧願收取政府的收地賠償。

4 港人首次置業先導計劃

公布與實施時間

2017年由時任特首林鄭月娥提出。



▶荃灣油柑頭的純首置發展用地（紅圈）於去年底推出，但最終流標。

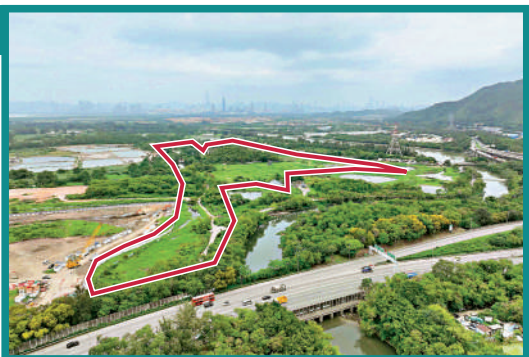
目的 在私人房屋與居者有其屋之間，新增一個房屋層級，以豐富房屋階梯，並作為資助出售房屋的一個類別，「首置」計劃的目標是在樓價高企的情況下，協助既不符合申請居屋資格、又未能負擔私營房屋的較高收入家庭，達成置業願望。

效果 於2018年先由市建局土瓜灣馬頭圍道重建項目煥然懿居作試點，其後政府於2020年撥出觀塘安達臣發展區一幅住宅地作首幅首置混合私人住宅發展用地招標出售，由長實投得。不過，政府去年底推出位於荃灣油柑頭的純首置發展用地，因樓市持續下跌，需求轉弱，項目具建築技術難度，最終只收到一份標書，且未達底價而流標收場。政府隨即公布交由房協負責接手發展，至今仍未完成補地價程序。

5 土地共享先導計劃

公布與實施時間

2018年由時任特首林鄭月娥提出，2020年5月起，接受申請，今年5月完結。



▶元朗蠔洲路規劃項目。

目的 善用市場的規劃和建造力量，望能盡早釋放部分政府尚未規劃和研究但已整合業權的私人土地，加快短中期房屋供應。政府會促成基建提升以容許較高發展密度，並指明當中最少七成的新增總樓面面積須撥作政府屬意的公營房屋或「首置」類別。土地擁有人為必要交出部分土地予政府發展該等房屋，餘下土地可保留作私營房屋發展。土地擁有人會負責興建整個房屋發展項目所需的基建和其他社區設施，相關建造費用會從地價中扣減。

效果 2020年5月開始接受申請，至2024年5月完結，共收到7份申請，6幅已獲支持及原則上同意，其中新地位於元朗蠔洲路的個案，更已率先進入修訂法定圖則程序。

6 私人興建資助出售房屋先導計劃

公布與實施時間

房屋局於去年8月提出，俗稱樂建居。



▶柴灣祥民道地皮（紅色空地）作為首幅樂建居地皮今年初推出招標，最終流標。

目的 目的是善用市場力量、促進公私營協作，鼓勵私人發展商參與興建資助出售單位。有助加強建屋能力、節省項目發展時間，及釋放私人土地的發展潛力。並利用發展商興建私人住宅的經驗，在單位的设计上帶來新思維，使資助出售單位的设计更多元化，為買家帶來更多選擇。

效果 發展局推出3幅政府用地，公開招標出售予私人發展商興建樂建居，首幅位於東涌東地皮原擬於去年底招標，後因見該區私人住宅地的招標反應冷淡，遂押後招標時間，並於今年初改以位於柴灣祥民道地皮作為首幅樂建居地皮推出招標，可惜最終都是流標收場。此結果亦難言可引以作參考，以鼓勵私人發展商申請改劃其擁有的土地，以興建樂建居單位。而在樂建居計劃之前，新世界數年前已提出類似計劃，利用其持有的元朗蠔喜路地皮，興建私人資助房屋單位，建議並獲城規會通過，惜至今仍跟政府未完成換地協議。

7 個土地共享先導計劃

Table with 7 columns listing land sharing pilot projects, including location, area, current use, and applicant.