

計收回約800公頃私人土地。
大公报記者林良堅攝

香港國際商事法庭一年內成立

A4

A3 北環綫佔用89幅私地 全速推進

A6 港上月出口升42.9% 增幅五年最大

專家：土地不缺，關鍵是能否加快開發？



北都發展透視

土地開發

5

北都土地開發難點：

土地回收複雜

審批流程冗長

產業用地供給結構不合理

將資源變成產業生產力

北都呼喚創新機制釋放土地

北部都會區建設正全速推進，隨着大規模收地展開，土地回收複雜、審批流程冗長、產業用地供給結構不合理……這些「老大難」問題正成為北都發展提速的最大絆腳石。政府擬訂立的《北部都會區條例》，能否為土地開發拆牆鬆綁？北都發展該如何通過機制創新，將土地資源變為產業生產力？

有服務地區多年的區議員及鄉事領袖表示，過去不少「條條框框」拖慢北都發展，政府應藉訂立北都專屬法例之機，推動機制創新，為土地開發拆牆鬆綁，實現發展提速；有智庫及專業人士建議，政府應優化祖堂地決策機制，並引入「以土地入股」等多元補償方式，以加快收地步伐，減低社會阻力。

大公报記者 曾敏捷 相關新聞刊 A2

一半土地業權未釐清 一半未能聯絡業權人

北都發展涉及大規模收地，未來五年預計收回約680公頃私人土地。以首個進入施工階段的古洞北及粉嶺北新發展區為例，政府需收回2498幅私人土地，涉及178公頃。截至去年三月，累計支付143億元補償金，仍有約169億元未支付，當中一半因土地業權未釐清、文件不齊全，另一半則未能聯絡業權人。

「（北都）收地進度給人感覺『慢』，核心瓶頸並非政府無權收地，問題在於公布發展意向，到土地變成『熟地』的流程，非常漫長，當中包括規劃、諮詢、城規程序、環評及各類許可證申請，動輒數年甚至更久。」身兼北區區議員及打鼓嶺鄉事委員會主席的陳月明服務地區多年，見證北都發展。她認為，香港設有《收回土地條例》，政府以公共用途收地的法理基礎非常清晰，但土地開發程序仍有待優化。

身兼北區區議員及新界北立法會議員的姚銘直言，過去「很多條條框框制約了進度」。他以土地開發為例：「單是土地諮詢、更改用途，就要走大量程式；以往申請農地、鄉村發展用地的臨時或短期用途，還要經過城規、環保等多部門審批，即便只是建臨時設施，政府對渠務、混凝土厚度、消防設備的要求卻和永久設施一樣，嚴重拖慢了進度。」

在收地補償過程中，祖堂地處理及土地業權不清晰被視為最棘手環節。姚銘形容：「很多土地是幾兄弟合買的，要核實所有人身份很麻煩；祖堂地更需全體成員同意，但不少成員身處海外，聯繫並達成一致非常困難。聽聞收地時，宗親會壓在外國唐人街貼告示找人。」他指業權不清已積壓上百億元土地賠償，每日衍生高額利息，既拖慢收地進度，亦增加發展成本。

「部分成員長居海外，有個別人反對，連本地族老和司理人都難以協調，補償款項拖延超過十年比比皆是，情況極不理想。」陳月明說，過去因地政總署要求取得全體祖堂成員同意才能發放補償，導致大量款項被拖延。

為加快北都發展，政府提出訂立北都專屬法例，進一步為北都規劃和地政程序拆牆鬆綁，包括簡化城

規程序、加快支付被收回土地補償等。陳月明認為，簡化城規程序能有效壓縮前期行政時間，而專屬法例提出「毋須100%同意即可發放補償」，有助順地政總署與民政總署的職能分工，讓補償金及時到位。

姚銘則進一步建議，應將出售祖堂地的同意比例由現行100%降至80%至90%，從根本加快業權處理。他同時關注創新技術應用瓶頸，以粉嶺繞道龍躍頭交匯處行人天橋工程為例，雖成功利用橫向轉體技術及國產S960超高強鋼材，較原定工期快近一年，但仍須經過本地多重驗證耗費不少時間。「若一些技術在內地已經很成熟，甚至已『出海』，是否仍須多重本地驗證？」他期望北都專屬法例能簡化驗證流程，提升工務效率。

智庫倡「土地入股」 化阻力為動力雙贏

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺分析指出，政府在2023年修訂六條主體法例，精簡了城市規劃、收回土地等法定程序，將大型發展項目從立項到「熟地」供應的時間，由平均約13年減至約7年，對北都提速發揮顯著作用。

葉文祺認同政府擬透過設立北都專屬法例，加快支付被收回土地的補償，並建議參考市建局重建的做法，將祖堂地同意出售比例降至80%至90%，並將相關優化條文直接加入《北部都會區條例》，毋須單獨修訂《新界條例》，以收立竿見影之效。

除了簡化程序，葉文祺認為政府應增加補償彈性。他建議參考內地做法，允許土地業權人以土地入股國區公司，參與北都發展。陳月明亦支持透過「土地入股」等多元化融資模式推動北都發展，讓祖堂以長期投資的方式參與開發，共享未來土地升值及產業發展的長遠紅利，有助爭取鄉事和私人土地業權人對發展項目的支持，化阻力為動力。

北都在未來十年將新增約1800公頃發展土地，佔全港新增土地供應約40%。北都發展要真正提速，除依靠專屬法例簡化程序外，更需在祖堂地決策機制、補償方式多元化和創新技術應用等層面大膽突破，方能在加快土地供應的同時，減低社會阻力，實現政府與居民雙贏。

項目	未來5年（至2031年）	未來10年（至2036年）
北都數據（十年展望）		
熟地產出	約900公頃	約1800公頃
房屋落成	約7萬個單位	約24萬個單位
經濟樓面	約100萬平方米	超過1000萬平方米

資料來源：北部都會區網站

革新祖堂地決策機制 釋放發展潛力

優化流程

遍布新界的祖堂地，是北部都會區發展用地的難點之一。全港約有6000個祖堂、涵蓋約25000幅私人土地。香港測量師學會規劃及發展組主席吳柏堅指出，現行機制下，祖堂地開發需全體持有人同意，部分個案更因司理缺位，令土地處理長期停滯。釋放祖堂地潛力需多管齊下，除借助北都專屬法例優化收地補償流程，長遠應透過修例完善決策機制，打通土地開發堵點。

吳柏堅建議，可在北都專屬法例增設附屬法例，或於《新界條例》加入新條款，為祖堂地發展建立清晰的決策與仲裁機制。具體而言，可設定時限規則，無異議即按政府收購價推進；出現爭議則交由法定仲裁釐定補償價格；若司理缺位，可由民政事務局暫代處理，避免因權責不明拖慢進度、增加行政成本。他認為，若持份者有共識，可直接修訂《新界條例》，惠及全港，全面釋放各地祖堂地發展潛力。

跨部門審批繁瑣 拖累建設節奏

除土地決策機制，跨部門審批繁瑣亦拖累北都建設節奏。吳柏堅建議成立法定或高層次專責機構，統籌地政、規劃、屋宇、消防等部門審批意見，並設立審批時限，改變發展商逐個部門溝通、耗時數年的現狀。他認同北都專屬法例簡化城規程序的方向，在非保育地帶改劃用途或發展參數，可透過規劃許可申請審批，毋須走冗長的圖則修訂流程，「北都的核心規劃方向已定，毋須每項細節都重複進行冗長的影響評估與公眾諮詢。」

吳柏堅補充，基建先行是北都發展關鍵，政府應提前推進道路、渠務等配套建設，提升土地價值。同時可參考市建局模式，採用階梯式付款、發展分成，或換地獎勵額外建築面積等市場化手段，激勵業主與發展商參與北都開發，加快區域建設落地。

大公报記者 曾敏捷

祖堂地料多達2400公頃

祖堂地俗稱「阿公地」，泛指由整個宗族、家族或「堂」等傳統組織擁有的新界鄉村土地。新界原居民鄉村的祠堂、廟



▲北部都會區建設正全速推進，首批位於北都的公屋將於今年落成。
大公报記者林良堅攝

宇及祖墓等多屬祖堂地，但亦有不少祖堂地是農地。數據顯示，全港約有6000個祖堂、涵蓋約25000幅私人土地；坊間曾估計祖堂地面積多達2400公頃。出售祖堂地需要獲得祖堂成員一致同意。

現時，政府可引用《收回土地條例》，為公共用途強制收回祖堂地，但若祖堂有司理缺位，政府就無法對土地業權人作出補償；即使祖堂的司理全數在位，但有成員對補償有反對意見的話，地政總署亦會待取得一致共識後才發放補償。發展局去年曾透露，大約有2億元涉及祖堂地的補償金，因有人提出反對而未能發放。

責任編輯：陳淑瑩 美術編輯：徐家寶

