

北都拓展開快車 九成業權可換地

政府負責收回少數地權 補價後交予發展商

北部都會區以及交椅洲人工島為香港未來發展帶來新動能，造地建屋雖有難阻，但香港特區政府新一份施政報告已提出新思維助「開路」。發展局昨於記者會指出，未來造地需加入新思維，加快私人土地換地速度，本來換地需百分百業權，但政府將會在北部都

會區允許擁有九成業權土地的持有人參與換地，餘下一成由政府運用公權力收地，加快換地速度及效率。有業界人士贊成政府做法，認為既不用增加政府財政負擔又能提升土地開發效率，屬「Win-Win」雙贏做法。

◆香港文匯報記者 黎梓田

精簡程序 造地發展

法定程序

將推行

- 精簡了城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程等法定程序已於9月1日生效，縮減生地變成可建屋熟地的時間
- 簡化2025年起期滿地契的續期手續

行政程序

將推行

- 樹木移除和補種程序
- 一般建築圖則的審批程序
- 標準金額補地價的擴展
- 發放收地補償的業權查核
- 放寬地面停車場樓面豁免安排，以合理容納建於上蓋的停車場

資料來源：發展局文件



◆北部都會區允許土地業權人在配合政府要求下、擁有九成業權亦可申請換地。圖為元朗橫洲棕地。資料圖片

發展局局長甯漢豪昨在記者會上指，政府將擴大「加強版傳統新市鎮發展模式」至所有新發展區，會於北部都會區允許土地業權人在配合政府要求下申請換地，例如能配合時間表。甯漢豪表示，以往換地業權人需擁百分百業權，但面對祖堂轉售困難等情況，施政報告提出放寬擁有九成業權亦可申請換地，再由政府行使公權力收回剩餘的一成土地，並交由業權人發展，預計能節省時間及金錢。

甯漢豪說，有關做法的好處，是政府不用啟動收地程序，可節省時間及現金流，不用「掏荷包」作出賠償，也不用當局去做土地平整；在開發土地時，或可與鄰近由同一業權人持有的土地互相配合。

各區域列明適合產業

施政報告提到，擬擴大「加強版傳統新市鎮發展模式」至所有新發展區，並改善執行安排，包括擴展換地安排至指定產業用地和私營社區/福利設施用地，以及促成已擁有發展用地內90%或以上私人土地的業權人作統一發展。

政府消息人士指，原址換地計劃不再局限於商住用途，當局將因應個別新發展區的定位，設定指定產業，在推出換地申請時推出作業備考，列明適合換地的產業，當局亦會協助未能取得餘下不足一成業權的發展商收回相關用地，並以補地價方式將有關土地交予對方作整體發展，而原址換地除了可推動產業發展，亦有助政府的現金流。

消息並指，發展局在古洞北/粉嶺北推出的原址換地的反應不俗，當中已有7宗已獲批，有3宗則在處理中，相信新安排下，該3宗申請有望推展。

另外，甯漢豪又指，規劃土地時的配套也要創新，例如規劃土地用途要容納不同的配套用途，以免有改變時又要走法定程序。而除了賣地，新田科技城亦有限度招標，創科及工業局將會就此再研究。此外，換地模式在古洞北可行，將不限於住宅物業用地，會推展至其他用途用地。

七區 1300 舊樓降強拍

市區方面，甯漢豪表示，強拍門檻分為舊區內60年樓



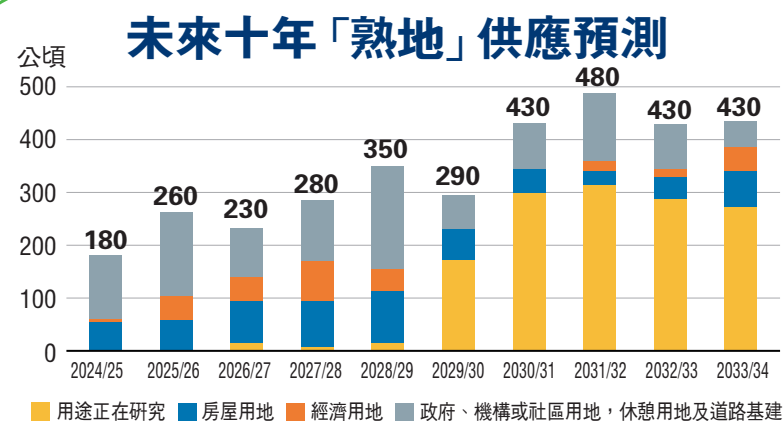
◆右起：財政司副司長黃偉綸和發展局局長甯漢豪、常秘(規劃地政)何珮玲。香港文匯報記者曾興偉攝

齡，以及全港70年樓齡以上的舊樓，以上都會納入新的門檻，但強調並非全部都一定強拍，因為要由土地審裁處判定是否已到需要重建的情況，還要訂明賠償額等，務求讓業主有合理補償。她透露，明年會設立新的辦事處，幫助小業主在聆訊前獲得各項專業意見，包括估價、法律服務和協助搬遷遷樓。

她又提到，市區重建涉及強拍最低門檻，是六成半而不是六成，是因為參考香港周邊地區之後，認為六成門檻較其他地區低，因此不把門檻降到六成。

具體而言，施政報告宣布加強放寬強拍門檻的政策針對性，較低門檻應適用於重建迫切性較高的舊區高樓齡樓宇，包括油麻地、旺角、馬頭角（土瓜灣及九龍城）、長沙灣及深水埗、荃灣、灣仔、西營盤及上環。只有在上述「7個指定地區」內，樓齡50年或以上的物業才可將申請強拍門檻降低至七成，60年或以上樓齡物業則降至六成半；至於「非指定地區」內50年或以上樓齡物業仍維持八成，而60年或以上樓齡物業則是七成。目前全港約有9,500幢50年或以上樓齡物業，至於「7個指定地區」內則有約4,000幢50年或以上樓齡物業、近1,300幢60年或以上樓齡物業，以及約400幢70年或以上樓齡物業。發展局會闡述最新建議，今年底提出法例修訂草案。

十年「熟地」供應較去年預測多4.7個維園



香港文匯報訊（記者 曾業俊、黎梓田）新一份施政報告繼續聚焦土地房屋供應提速提量，發展局局長甯漢豪昨表示，未來十年熟地供應量將達3,370公頃，較去年預測的供應量多90公頃（約4.7個維園），其中超過一半來自北部都會區及交椅洲人工島項目，所以政府未來將着力推展相關項目，同時繼續精簡發展程序，致力提速造地和發展。

施政報告提到北部都會區將分四大區域發展，包括高端專業服務與物流樞紐、創新高科技、口岸商貿與產業、旅遊生態圈，甯漢豪表示下周一將會公布「北都區」行動綱領。發展區域由三個增至四個，是基於經深入研究後，希望各區域定位有更清晰表述，將發表的行動綱領會公布各區計劃推進項目及時間表。

市區重建超額地積研轉移交椅洲

交椅洲人工島今年將展開環境影響評估程序，新設立的大型發展項目融資委員會將會為交椅洲及「北都區」提出具體財務安排。前日政府消息人士指出，政府亦正研究將交椅洲與市區大型重建項目結合，利用交椅洲核心商業區用地以外的部分填海土地，協助推動私營市區舊區重建項目。具體考慮包括興建安置屋邨，或為受影響居民安排「樓換樓」，又或將舊區重建「超額」的地積比跨區「轉移」至交椅洲，即「一個項目分兩區落實」，相關新機制將在年內開展研究。

另外，政府亦選定一些有大發展潛力的地皮發展，希望增加香港的吸引力。例如活化紅磡站項目，分南北兩邊，合共有10公頃，中間是紅磡體育館。甯漢豪指紅館南面土地一直丟空，附近亦「唔太好行」，冀藉此契機做好紅磡海濱和尖東的聯繫，並已邀請港鐵做初步研究，希望明年有方案。

第二是南丫島石礦場用地，善用石礦場20公頃土地，發展有特色住宿設施以及休閒康樂設施，希望明年有好的建議；第三是南大嶼生態康樂走廊，暫時不會有新加的高密度發展，但有潛力興建生態旅遊及可持續康樂設施，以凸顯天然資源及歷史文化特色，計劃明年上半年就初步構思展開公眾諮詢。

西北標準化補地價參考古洞北

新界農地是不可或缺的重要土地儲備。特區政府在新一份施政報告中宣布推出「擴大標準化補地價安排」的具體試行計劃，分階段將補地價的「標準金額」擴展至新界農地，首階段對象是元朗、北區及屯門的現有新市鎮範圍及鄰近的鐵路站的私人發展項目。政府消息人士透露，擬議的新界農地補地價的「標準金額」數目，將參考古洞北及粉嶺北兩個新發展區的「標準金額」。古洞北的非住宅和住宅用地的補地價最新分別為每平方米2.75萬和4萬元；而粉嶺北的非住宅和住宅用地的補地價則分別為每平方米2.25萬和3.75萬元。

此外，政府亦會在今年內恒常化工廈重建的「標準金額」安排，將適用範圍擴展至1987年前落成的特殊用途工廈，包括皮革廠、製衣廠及食物製造廠等，料全港將有900幢普通工廈及100幢特殊工廈受惠。

為加快圖則審批，政府將在今年內公布全面採用建築信息模擬技術（BIM）製作和審批私人發展項目的建築圖則的路線圖，以改良建築設計及加快施工流程，並要求房協、市建局及港鐵，帶頭明年第二季起以BIM製作住宅項目建築圖則。

專家分析

測量師：加快開發 具雙贏效果

香港文匯報訊（記者 黎梓田）發展局為未來造地加入新思維，將允許「九成業權換地」，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚回應香港文匯報時認為，政府容許九成業權土地持有人參與換地，這對加快整體的開發土地過程有幫助，因為新界土地可能還處於農地狀態，從農地轉變成可發展用地需時十分漫長，但如果地產商將土地變更為可發展用地，那麼就有足夠的把握與政府進行補地價以及換地，縮短等待的時間。

張翹楚表示，以現成物業來說，發展商可以透過強拍方式來處理物業，

在施政報告中把相關門檻降低至六成半；但對於土地來說，除了政府或者市建局可以動用收回土地條例外，其餘的都需要通過公務形式才能強制收回土地，因此政府引入「九成業權換地」這個機制是為了幫助地產商，他們以往需要長時間積累土地，但卻一直無法利用這些私人土地，又因為他們無法找到相關的業權人，或者是土地本身不夠完整以支持開發，需要與政府來進行換地。

減輕政府負擔 釋放土地資源

另外，雖然政府可運用公權力收

地，但如果該塊地是農地，那麼政府在收回的土地仍然需要進行補地價，而且這個過程可能需要超過三年的時間。而非農地在新界也不是那麼多，相信政策主要是針對相關農地。

他認為，「九成業權換地」這個方向比較正面，相信有助促進地產商的開發速度，並且減輕政府負擔，不需要有過多的財政壓力，又能採用既有的地產商的資源釋放出更多的土地。這種雙贏的策略方向對於推動土地和房屋供應方面有所幫助，並且不需要政府動用過多的資源。