



北都換地全覆蓋 九成業權可申請

政府收回零散地權統一發展 18宗申請料多兩宗合資格

為了善用市場力量以加快「北部都會區」的發展，香港特區政府發展局昨日公布「加強版傳統新市鎮發展模式」的修訂換地安排，即日起除了把適用範圍擴展至所有新發展區項目外，同時優化原址換地的執行安排，容許發展商收購指定範圍內九成或以上私人土地後，由政府協助收回餘下一成土地（包括部分「祖地」），並批予申請的發展商作統一發展，以促成更多布局完整的換地申請。經是次修訂後，目前18宗古洞北/粉嶺北原址換地申請，料再多兩宗申請符合資格。

◆香港文匯報記者 聶曉輝

在該發展模式下，政府原則上會收回所有規劃作發展用途的私人土地，然後撥出作各種用途，包括批售土地作私人發展。在回收及清理土地之前，政府可容許規劃作私人發展的土地業權人在符合條件下申請原址換地發展，免卻政府收回、清理和平整土地以及日後土地招標工作。

由商住擴至產業福利地

行政長官於今年的施政報告宣布擴大「加強版模式」至所有新發展區內政府指定用地，即元朗南、新田科技城、新界北新市鎮、牛潭尾、馬草壟等地，原址換地適用範圍將由私人住宅及商業發展，擴展至包括產業用地及私營社會或福利設施用地，並優化執行安排。

發展局昨日公布經修訂的執行細節時指出，由於現行「加強版模式」規定換地申請人就商業及混合商住的申請，必須擁有指定用地內全部私人土地，但新發展區內普遍存在「祖地」等第三方土地，換地申請人往往難以購得全部土地業權，因此決定將門檻由百分百業權，放寬至只需擁有九成或以上私人土地業權，如指定發展用地為住宅用地，亦須符合擁有不少於4,000平方米土地的要求；至於餘下一成或以下業權，政府會考慮收回，批予申請發展商作統一發展。在該安排下，申請人必須為整塊發展用地補足地價，同時須按政府要求提供休憩用地或道路等指定的公共設施。為了加快提供公共設施以服務新發展區居民，政府容許申請人可透過扣減地價以建造相關設施。

政府發展商補償兩擇其一

為了向受換地申請影響的合資格住戶等用地佔用人提供多個選擇，除了領取申請人提供的安置補償之外，政府亦容許合資格佔用人選擇領取政府提供的安置補償（包括房委會或房協的上樓安排），但換地申請人須向政府支付相關的安置補償現金價值及其他相關開支。發展局發言人指出，倘佔用人選擇政府賠償方案，局方會以最高標準、即購入房協屋邨單位計算，計及地價、建造成本及行政費用，向發展商索取賠償，金額估計以百萬元計。

發展局發言人指出，是次經「拆牆鬆綁」的修訂是為了加速「北都區」發展，讓更多發展商能配合政府規劃更深度參與發展。發言人舉例指，2017年一宗古洞北/粉嶺北原址換地個案，相關項目已於去年底入伙，提供數千個單位，「倘由政府於2019年收地並在2021年拍賣，料至少要等到2026年至2027年落成。」而透過換地發展，清理及平整土地的開支亦由申請的

發展商負責，雖然有關成本將計算於補地價內，但可減低政府的前期開發成本，有助改善現金流；申請人先補足地價的安排亦可讓政府提早獲得地價收益。

發展局表示，古洞北/粉嶺北接獲的18宗原址換地申請，原本只有7宗達到門檻，經是次修訂後，料再多兩宗申請符合資格。發言人並強調，是次修訂屬「合情、合理、合法」，不存在損害「祖地」等小業主的利益，「修訂後的做法也完全符合《收回土地條例》賦予政府收地的權利，且九成的門檻不低，已平衡了少數第三方利益。」

今次換地計劃亦涉及新田科技城創科用地。發言人指出，整個換地安排由政府主導，產業用地會以政策為依歸，決定部分是否留給龍頭企業以吸引其來港發展。

◆「北部都會區」換地安排即日起擴展至所有新發展區項目，也容許發展商在擁有指定範圍內九成或以上土地權後由政府收回餘下地權作統一發展。 資料圖片



文匯報

WEN WEI PO www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物 獲特許可在全國各地發行

2023年12月 29日 星期五 癸卯年十一月十七 廿五小寒 大致多雲 間有陽光 氣溫18-22℃ 濕度65-85% 港字第26934 今日出紙2疊8大張 港售10元

文匯報 | 香港仔

爆料專線

(852) 60668769



香港文匯報訊（記者文森）特區政府發展局另一項拆牆鬆綁措施是，

將工廈「標準金額」補地價安排常化，並將「標準金額」制度擴展至新界農地，以加快土地供應。

該局計劃把新安排涵蓋在現有市鎮及鐵路站1公里半徑範圍內的地方，包括元朗市鎮、粉嶺/上水市鎮、屯門市鎮等，劃為十個分區試行新安排。以地政總署目前處理中的修契申請推算，新安排將涵蓋24宗申請，合共可提供約8,500個單位，佔處理中的新界農地契約修訂申請的潛在住宅供應量超過四成。

料900幢工廈受惠

工廈重建補地價「標準金額」安排前年開始以先導計劃方式試行，效果良好。政府昨日宣布將該補地價安排常化，並將適用範圍擴展至1987年前落成的特殊工業用途工廈，料全港有約900幢工廈因此受惠。

元屯北10分區試行

同時，「標準金額」試行計劃將分階段套用在新的農地之中，發展局會在元朗、屯門、北區劃出10個分區，首階段涵蓋現有市鎮範圍，以及現有或擬議鐵路站附近1公里半徑範圍內，引導市場集中資源在交通配套完善、社區規劃和配套較佳的農地，推行高密度發展。

地政總署會為不同分區及不同修契前後用途訂立「標準金額」，並每年檢討一次金額水平。而計算地價的方式是把修契後的價值減去修契前的價值，價值是由發展局按區域訂下的「標準金額」乘以地契指定用途的面積，再減去可扣減款項，即是修契時為政府興建設施的工程費用，計出要補的地價款項。

舉例來說，發展商在古洞北發展一幅1萬平方米全部屬於農業用途的土地作為全住宅用途，以最新擬訂的方式計算，是要把修契後的價值，即是4萬元/平方米乘以1萬平方米，等於4億元；再減去修契前的價值，即是4,000元/平方米乘以1萬平方米，等於4,000萬元。假設發展商要為政府興建公路的工程費是1億元，補地價的金額就是2.6億元。

發展局認為，新安排好處是令補地價金額更有確定性，以加快完成契約修訂，鼓勵更多合資格申請人提早籌劃及實行發展計劃。政府將於明年第一季公布新「標準金額」水平，4月1日生效。

標準金額補地價：工廈恒常化 擴至新界農地

◆換地「加強版」擴至馬草壟等地。 資料圖片



地產商會料有助加快發展

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）特區政府出招促進新界農地的發展，地產建設商會執委會主席梁志堅對此表示歡迎。他昨日指，以往要為新界農地進行補地價，單是商討已動輒兩三年，相信政府推出新措施，有助加快程序，為地產商發展新界農地提供誘因。他形容有關安排總比任由土地「曬太陽」好，但前提要有足夠交通配套，希望政府能對農地發展有長遠規劃，以及做好主要運輸道路，否則即使補地價制度更具透明度，都會令發展商卻步。

測量師學會信增透明度確定性

香港測量師學會亦歡迎修訂換地安排，相信有助提高土地發展的透明度和

確定性。同時，學會對於地政總署會在一般「工業/倉庫」「修契前用途」的「標準金額」上為特殊工業用途工廈打上折扣的做法表示贊同，惟初步折扣率定為30%，學會認為應再作審視，尋求更有效促進工廈重建進程的折扣率。

團結香港基金副總裁葉文祺表示，修訂原址換地及擴大「標準金額」補地價安排均有助推動「北部都會區」發展及加快工廈活化和重建。他認為，新措施可鼓勵私人土地擁有人積極參與發展，從而達到相輔相成的效果，並提升整體開發效率。而為確保政府規劃意向得以全面落實，他建議政府可進一步提供補地價優惠，亦應增設先決條件，「以新田科技城為例，政府可要求業權人在提

出換地申請前，先鎖定有意進駐的龍頭機構和創科企業，並獲得政府批准。」

立法會發展事務委員會副主席劉國勳表示，今次換地安排優化了多項措施，有信心可推動「北部都會區」加快發展。過往政府指定發展的規劃土地，若私人土地未能覆蓋整個規劃，政府往往要「斬件」進行，效果並不理想，今次修訂可處理有關問題。至於容許政府透過扣減地價，要求換地申請人建造相關設施，劉國勳認為此舉可避免因公共設施而拖慢整個發展，有利「北部都會區」整體建設。他同時支持擴大「標準金額」補地價安排至新發展區外農地，但認為標準地價必須「貼市」，建議檢討金額的適用地域範圍，縮短至半年一次。



◆工廈「標準金額」補地價安排擬恒常化。圖為火炭工業區。 資料圖片