

2020年3月26日

## 香港測量師學會

### 就補地價評估機制檢討提出五大改善建議

香港土地不足的問題一直存在，修改地契條款或換地曾經是本港住宅土地供應的主要來源之一。但自 2000 年以來，通過這途徑所提供的住宅單位數量明顯下降，發展商對需補地價的發展項目的興趣亦已大幅下滑，業界普遍認為地政總署和發展商就補地價金額的分歧是主要原因之一。因此香港測量師學會產業測量組(下稱「學會」)成立了檢討補地價評估機制工作小組，檢視現行機制的情況和提出五大改善建議。學會期望建議能增加發展商對需補地價發展項目的興趣，從而增加本港住宅及商業樓宇的供應。

#### 補地價評估機制五大改善建議

##### (1) 優化評估方法，使評估價格反映市場成交價格

學會建議在評估現況的土地價值時，應參考同類土地的實際市場成交價格。現行扣減「期望價值」的做法會令評估結果遠離市場成交價格水平，打擊發展商申請補地價進行發展的意欲。另外，當使用假設開發法評估土地價值時，各項參數應參照市場現實水平，實際建築費、市場推廣費用等有可靠資料支持的數據亦應納為評估數據。

##### (2) 增加評估透明度，減少分歧

學會建議地政總署改善現行評估會議的安排，容許由不同成員組成的評估會議處理上訴申請，包括申請人及其代理人亦應能全程參與會議，以便充分表達其上訴理據及明白評估結果是如何評定。地政總署測量師亦應提供全面的評估基礎及數據予申請人及其代理人，以減少雙方分歧，並促進早日達成共識。再者，學會亦建議延長快速上訴機制所規限的上訴時限至最少二十個工作天，容許申請人有足夠時間搜集及整理上訴理據，增加達成共識的機會，避免浪費人力和時間處理再上訴。

#### 總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室  
Room 1205, 12/F Wing On Centre,  
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong  
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612  
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

#### 北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

### (3) 增加專業人士人手，提高效率

為提高專業性及效率，學會建議地政總署由其他政府部門借調各類專業人士長駐協助解決如建築成本、地質工程等其他專業問題，以保證這些方面的意見的質素及反饋時間。地政總署亦應增加專責補地價評估的測量師人手，加快補地價評估工作。

### (4) 優化及常設補地價仲裁

補地價仲裁安排自 2012 年推出以來，只有一宗成功案例，反映有關安排並不普遍受申請人歡迎。學會建議常設補地價仲裁，並優化其安排，包括開放予申請人就任何經歷兩次上訴仍未能達成共識的個案提出仲裁，擴大仲裁範圍至整個評估範疇，而非限於某些評估數據，為雙方提交給仲裁小組的評估設上下限、增加仲裁小組的透明度，公開其裁決及理據等。

### (5) 考慮引入標準地價制度

地政總署與發展商容易就農地及工業用地的補地價評估產生重大分歧，學會建議政府可考慮引入全新的釐定補地價金額機制，如標準地價制度，以取代現行評估機制，令補地價金額的釐定更透明及制度化，清除官商勾結的疑慮。不少鄰近國家或地區如內地、澳門、新加坡及台灣等均有使用標準地價制度，此制度可大幅減少因多次補地價評估上訴所帶來的供應延誤，亦可讓政府以政策主導各地區或某類型發展的優先方向。如政府利用標準地價制度，可促使開發新界農地及公私營合作變得更吸引之餘，亦可省卻龐大的強制收地開支。標準地價制度相信亦可加快九龍東轉化為第二商業核心區的速度。

—完—

#### 總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室  
Room 1205, 12/F Wing On Centre,  
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong  
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612  
E-mail: info@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

#### 北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編: 100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: info-bjo@hkis.org.hk Web Site: www.hkis.org.hk

### 關於香港測量師學會

香港測量師學會是香港唯一依法例而設立的測量專業組織，成立於 1984 年，截至 2019 年 12 月 2 日，會員人數達 10,970 人，其中正式會員佔 7,004 人。學會的工作主要是制訂專業服務的標準，包括制訂專業守則、釐訂加入專業測量師行列的要求，並鼓勵會員透過持續專業進修以增進專業技能。

學會在政府訂定政策方面擔當重要的諮詢角色，並十分關注影響測量專業的事務。我們曾向政府提供的意見包括樓宇僭建問題、樓宇安全運動、物業管理問題、城市規劃 及發展策略、建築質素和房屋問題，並就樓宇面積的量度標準發出指引。

詳情請瀏覽官方網頁：<http://www.hkis.org.hk>

Facebook 專頁：<https://www.facebook.com/hkisofficial>

### 傳媒查詢，請聯絡：

香港測量師學會

企業傳訊部 Ms Karen Tam

電話：2526 3679 / 9780 9962

傳真：2868 4612

電郵：[media@hkis.org.hk](mailto:media@hkis.org.hk)

紅亞洲推廣傳播有限公司

Ms Carol Lee

電話：2696 2969 / 9277 5272

電郵：[carol@redasia.com.hk](mailto:carol@redasia.com.hk)

### 總辦事處 Head Office

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1205室  
Room 1205, 12/F Wing On Centre,  
111 Connaught Road Central, Sheung Wan, Hong Kong  
Telephone: 2526 3679 Facsimile: 2868 4612  
E-mail: [info@hkis.org.hk](mailto:info@hkis.org.hk) Web Site: [www.hkis.org.hk](http://www.hkis.org.hk)

### 北京辦事處 Beijing Office

中國北京市海澱區高樑橋斜街59號院1號樓  
中坤大廈6層616室 (郵編：100044)  
Room 616, 6/F, Zhongkun Plaza, No.59 Gaoliangqiao Xiejie,  
No.1 yard, Haidian District, Beijing, China, 100044  
Telephone: 86 (10) 8219 1069 Facsimile: 86 (10) 8219 1050  
E-mail: [info-bjo@hkis.org.hk](mailto:info-bjo@hkis.org.hk) Web Site: [www.hkis.org.hk](http://www.hkis.org.hk)