



搜尋

信報健康 StartUpBeat EIQ 港股360 信報月刊 優雅生活 ejinsight 信報通識 信報出版 好·賞·玩

文章：《天圓地方》劉振江 -- 補地價評估機制檢討



預設字型

作者文章 — 劉振江

2020年4月20日

劉振江 天圓地方

補地價評估機制檢討

香港測量師學會上月向發展局局長遞交一份工作報告（下稱學會報告），提倡以標準地價制度替代現行更改地契的補地價評估機制，現等待政府回覆。業界近年看到發展商對須補地價的項目興趣大幅下滑，地政總署和發展商就補地價金額的分歧是其中一個主要因素。學會報告針對地政總署評估改契前土地價值的做法。地契是政府管制物業發展重要一環，現行補地價評估機制窒礙申請改地契意欲，令具潛質的土地及樓房未能盡其用，削弱香港競爭力。

在市場上，發展商為購入具改契潛力的土地，出價往往包含「期望價值」成分。這期望價值與發展密度及用途價值增加有關；一般而言，改契後所得發展密度愈高，期望價值愈高。對原土地業主而言，市價包括現有樓房及原土地重建價值，再加上期望價值的誘因，有助其自願出售土地。期望價值對推動土地業權整合以求發展具有重大意義。

地政總署網頁顯示，行政會議於1997年7月通過補價須反映地價在地契修訂前後的差距。究竟修訂地契前的地價定義為何？業界理解地政總署的估值基礎是「市場價值」加上一項限制：要剔除由改契潛力帶來的「期望價值」。究竟這個估值限制的權威從何而來？筆者就未察覺有政府公開文件顯示其來源。評估工作演變成有關發展土地的購入價一般不被接納為估值可比較個案，而同類型的成交個案亦遭剔除，這令估值工作變得困難。

學會報告以香港測量師學會會員的經驗為例，政府評估新界農地價值呎價約200元，而成交呎價約1000元；這個龐大分歧，令發展商往往難以接受政府的補地價評估。而政府這等呎價的評估，亦遠遠低於新界農地收地的特惠補償金額，以今年4月1日實施的金額為例，四個農地等級當中，最貴的呎價為1348.8元（新市鎮發展區內），最平的也有337.2元（丁區）。

地政總署的評估基礎對市場發出消極的訊息：發展商為取得具改契潛力的土地，其所付出的努力不為政府所認可，而部分代價（期望價值部分）更未能在補地價過程中當成本扣減。發展商要收回不能扣減的期望價值成本，只能等待土地價值上升及找尋合適時間作改契。

政府現行扣減期望價值的機制，把原有創造或釋放土地潛力的市場力量置諸高閣，不利香港經濟發展及民生。從土地經濟角度出發，小業主/發展商並沒有合適的經濟誘因去改地契，以求增加發展面積及不同用途的更高價值。政府的土地發展規劃就

補地價評估機制檢討  
天圓地方 | 今日

港人首置地存發展風險  
天圓地方 | 2020年3月30日

中環新海濱三號用地  
天圓地方 | 2020年3月16日

商業地價收入愈趨重要  
天圓地方 | 2020年3月2日

在家工作  
天圓地方 | 2020年2月21日

私人房屋供應短缺  
天圓地方 | 2020年1月13日

長遠房屋需求推算  
天圓地方 | 2019年12月30日

地契審批革新  
天圓地方 | 2019年12月16日

消除土地共享利益輸送疑慮  
天圓地方 | 2019年12月5日

免於恐懼的自由  
天圓地方 | 2019年11月18日

更多...

今日熱門文章

失業率勢見4% 今夏叩六

中美又開火 病毒責任戰如箭在弦  
習廣思 | 信筆攻略

中聯辦地位須依法釐清  
社評 | 社評

塵埃落定，車已遠去.....  
畢老林 | 投資者日記

DayDayCook擬美掛牌 採不同權形式 或成首家上市港初創 籌最多6.2億

兩辦發聲風波 暴露「一體化」問題

因此未能獲得市場力量全面配合，進而令此等土地未盡其用！若政府認定現行評估制度仍是適合香港，請盡快告知業界當中的考量。這個難題已存在很多年，解決方案應該是愈辯愈明。

劉振江 高力國際亞洲估值及諮詢服務常務董事

余錦賢 | 香港脈搏

港府三發稿 推翻中聯辦按「22條」設立說法 泛民斥盲目附和 葉劉抨官員不理解基本法

阿里太子落難記

高天佑 | 新聞點評

瑞幸·僥幸·飲恨

高仁 | 財圈識真假

宅經濟帶動納指100重拾強勢

伊馬仕 | 信圖分析

中線市寬未轉佳 港股後向存暗湧

信析 | 信報投資研究部

這款是什麼算盤

金箴 | 金針集

羅致光：新冠肺炎難列職業病

恒指現2浪反彈 50天線有阻力

簡卓峰 | 突圍而出

建造業已獲政府發5億紓困

上一篇：碧海藍天減3200元租出

文章：《天圓地方》劉振江 -- 補地價評估機制檢討

### 編輯推介

本港失業率近月急速惡化  
2月轉3.7%

FREE 剩餘時間: 0天12小時

失業率勢見4% 今夏叩六 今日信報

港府三發稿 推翻中聯辦按「22條」設立說...

FREE 剩餘時間: 0天12小時

今日信報

FREE 剩餘時間: 1天12小時

宅經濟帶動納指100重拾強勢 伊馬仕 | 今日信報

FREE 剩餘時間: 0天12小時

復工緩慢靠救濟 美小型股露疲態 信析 | 今日信報

FREE 剩餘時間: 0天12小時

需求弱復甦難 出口股莫急撈 辛思維 | 今日信報

Post-pandemic cities Patricia Viel | EJ Insight

野生人參的鑑別特徵

- 蘆長碗密
- 覆核子
- 緊皮細紋
- 珍珠鬚

如何鑑別野生人參年齡價值 葉兆波博士 | 信健康

油價急挫 影響三大資產部署 許長泰 | 財富管理

即時新聞	分析評論	今日信報	系列	股票	理財	地產	生活/科技	訂閱	熱門
港股直擊	政經分析	要聞	貿易戰下中小企的營商導航系列專刊	滬港通	宏觀經濟	住宅	信報生活	信報網上版	預算案
香港財經	地產評論	理財投資	新冠肺炎	即時報價	ETF	工商舖	LJ 優雅生活	信報財經月刊	新冠肺炎
中國財經	信博	時事評論	瘟疫大流行	心水組合	基金	屋苑樓價	StartupBeat	信報通識	EJ Global plus
國際財經	信報時評	財經新聞	環球投資攻略	股票勢頭	人民幣/外匯	物業報告		信網智庫	鮑威爾
地產新聞		地產市道	虛擬銀行	今期熱炒	貴金屬	建築與設計		EJFQ	人民幣
時事脈搏		政壇脈搏	2020-21預算案	行業比拼	強積金/保險	置業工具			北韓
		獨眼香江	移居環球投資博覽	輪證	個人理財				香港交易所
		兩岸消息	香港經濟峰會2020	即時股評					
		EJ Global		IPO					
		副刊文化		重要通告					