



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
**SURVEYORS**

香港測量師學會

中華人民共和國香港特別行政區立法會  
發展事務委員會

立法會發展事務委員會特別會議  
2020年1月21日

### 香港測量師學會就「土地共享先導計劃」的意見

香港測量師學會（「學會」）支持政府推行「土地共享先導計劃」，但推行細節同限制上應作合適調整以增加先導計劃的吸引力，以達到加快釋放新界私人土地潛力的目標。學會現就「土地共享先導計劃」（「先導計劃」）提出5項意見：

#### 1. 清晰「首置」發展的定義

先導計劃指出最少七成的新增總樓面面積作公營房屋或「首置」發展。由於先導計劃將涉及收地作發展／基建，政府宜就「首置」發展是否屬於「公營房屋」作出說明。

#### 2. 18 個月內要完成修訂土地契約有難度

先導計劃規定，修訂土地契約或換地協議須於展開相關程序後（即法定規劃程序後）18 個月內簽訂及完成補地價的協商。

根據過往經驗，由申請起計18個月內完成簽訂契約修訂及補地價是困難的。如果申請者與政府對補地價金額有分歧，便需要向地政總署提出上訴，一般補地價金額上訴過程每次需時4至6個月。18個月的限期令補地價的上訴機制帶來大量壓力。政府宜就補地價的商討時間安排作進一步解說。

學會留意到發展局長於2019年11月曾於立法會上稱，有關18個月限期是可以有空間延長的。學會建議政府就這18個月的契約修訂工作流程及時間表作較詳細的交代，以減少合資格的發展商／土地擁有人的疑慮。

#### 3. 其後五年的修訂土地契約申請限制是不必要

先導計劃另一時間限制是，如申請人已完成城規程序但最後未能簽訂契約修訂／換地協議，有關修訂土地的契約申請將在其後五年不獲受理。

學會認為有關限制是不必要的。這限制（如發生）將令有關土地原有發展潛力被凍結，直接影響該等土地日後用途及發展。先導計劃的申請門檻本身已很高，合資格的發展商／土地擁有人較少。簽訂契約前相關申請人需要全面而詳盡的發展建議，並經過政府（包括中央小組，顧問小組和行政長官會同行政會議）／城規會審批及

#### 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 Gaoqiangqiao 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



THE HONG KONG INSTITUTE OF  
**SURVEYORS**

香港測量師學會

批准。以上門檻和程序已經嚴謹地篩選了市場上可行的項目，因胡亂申請而出現不可行的項目計劃或出現浪費資源的機會不大。

學會建議政府可考慮取消有關限制以增加先導計劃的吸引力。

#### 4. 更準確地審核和評估基建成本

先導計劃容許申請者建議相關發展所需的基建類型及成本。經政府審核和接納該等建議及資料後，所涉及的建設成本可從地價中扣減。

學會建議政府於審核有關基建成本資料，應引入具備豐富知識及經驗的專家小組支援有關工作。這可確保有關扣減可適時得到處理，減少申請時間。

#### 5. 清晰社區配套設施交還的安排

除基建外，先導計劃亦容許申請者建議相關發展所需的「政府、機構或社區」配套設施，而相關的建造成本也可在適用情況下從地價中扣減。學會留意到這類社區配套設施一般建成後會交還予相關政府部門作管理及維修。學會建議政府應於申請期間盡早提供各配套設施的要求詳情，包括清楚列明設施建成後將交回哪個政府部門作日後管理及維修。



香港測量師學會會長（2019/2020）  
蕭慧儀測量師  
二零二零年一月二十一日

#### 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