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
2018年7月
31 星期二
戊戌年六月十九 廿六立秋
天晴酷熱 幾陣驟雨
氣溫28–34℃ 濕度55–90%
港字第24973 今日出紙2疊8張半 港售8元

雲報紙 Android 文匯網 早安香港 Apple iOS 文匯報微信

港大倡土地債券釋地

政府發行收購新界農地 區劃整理綜合規劃

香港文匯報訊（記者 岑志剛）「土地大辯論」正進行得如火如荼，鑒於現時有逾4,000公頃新界土地潛力未被釋放，以公私營合作方式發展私人農地成為其中一個短中期選項。香港大學科斯產權研究中心昨日舉行記者會，建議引入「土地債券」、「土地區劃整理」兩個方案，即：建議政府發行土地債券收購土地，業權人將來可憑債券投地；同時，建議推出土地區劃整理的換地機制，以日後的發展權益吸引業權人自願交出土地，合併作綜合規劃，並預留一定比例土地興建公營房屋（另見稿）。

■港大科斯產權研究中心研究團隊鄒廣榮講座教授（中）、黎偉聰教授（左）及副教授蔡鴻達博士解釋方案內容。 香港文匯報記者莫雪芝 攝

■元朗橫洲棕地。 香港文匯報記者曾慶威 攝

負責研究的香港大學房地產及建設系主任鄒廣榮估計，現時新界有逾4,000公頃具發展潛力的私人土地，但部分因業權分散並難以整合，未能地盡其用，而現時以土地收回條例收地的方法亦存在爭議，故建議政府發行「土地債券」，以便收購新界私人土地，包括主要發展商持有的閒置農地、原居民的祖堂地，以及其他私人擁有的土地。

收回私地重整用途 增地積比

他形容土地債券是遠水救近火的方法，政府在收回私人土地後可重整用途，增加基建和提升地積比，以釋放土地潛力，容納更多的人口，並騰出土地作其他用途。

若日後政府推出新土地，包括政府填海得來的土地，地債持有人可用地債加溢價競投土地，即變相透過自由市場決定補地價金額。

早換更多遲換遞減 可作買賣

他補充，土地債券可在市場或公開交易平台自由轉讓，地債持有人可在高透明度的市場上互相競爭。而地債的本質與過去的「甲/乙類換地權益書」接近，政府有實際操作的經驗可作借鑒。

他建議政府可以考慮推出優惠，鼓勵土地持有人換地債，例如愈早接受換地債，相同面積的土地可換取更多地債，隨時間遞減。

被問到如何消除「官商勾結」的疑慮，鄒廣榮指出，土地持有者換地債前無從得知土地將來用途、如何重整，亦不知道道路等基建的位置，相信沒有「官商勾結」問題，但地債與土地面積的兌換率仍需作詳細研究。

他又預計，土地債券推出一段時間後，地債的所有權可能會過於集中，有機會出現操縱投標以降低出價的情況，必要時須有機制允許投標人以現金出價競標。

諮詢發展商後向當局交報告

同時，中心又建議推出土地區劃整理的換地機制，以日後的發展權益吸引業權人自願交出土地，合併作綜合規劃，並預留一定比例土地興建公營房屋。中心表示，聚焦小組正進行個案研究，並會於8月18日召開公眾論壇諮詢發展商及業界意見，期望在9月份「土地大辯論」結束前提交完整報告予土地供應專責小組。

前長策會成員、測量師劉炳章認為建議可行。他指土地會因為發展而升值，政府以現金賠償收地，對業權人吸引力不大，而土地債券的價值可隨着土地升值而上升，加上可在自由市場買賣，透明度較高，相信可滿足鄉議局及新界的業權人的訴求，吸引他們加快釋放土地作發展。

劉炳章又認為，土地區劃整理模式釋放土地的理念可取，但以往政府規劃「綜合發展區」，在統一業權人意見方面有難度，關注是否有業權人牽頭提出規劃方案。

■新界閒置農地。 香港文匯報記者劉友光 攝

區劃整理：原區換地作公私合營

香港大學科斯產權研究中心建議推出「土地區劃整理」機制，讓私人土地業權人自願向政府交出土地作綜合規劃，預留一定比例土地用作興建公屋、道路、基建、公園等公共設施，再獲批一幅在原區重新規劃且較優質的土地作為交換。

香港大學房地產及建設系主任鄒廣榮表示，土地區劃整理在日韓、德國、西班牙、荷蘭、以色列等地均有採納。

在土地區劃整理機制下，土地業權人需要預備一份各持份者同意的「土地區劃重整圖」，平衡業權人及公眾的利益，並預留三成至五成的「發展商責任」土地興建公屋，經由政府綜合規劃後，業權人會獲批一幅鄰近、較細小但發展潛力較佳的土地作為交換。業權人發展重新標劃的土地時，必須按現有機制申請有關許可，並補足市價。

千公頃私地 可建30萬單位

鄒廣榮以洪水橋分區計劃大綱草圖為參考，假設於新界1,000公頃的私人土地上施行土地區劃整理，估計可以提供不少於30萬個新單位，並為政府帶來數千億元的補地價收入；若當中的100公頃用於興建出租公屋，可額外建造約7.6萬個公營房屋單位。

鄒廣榮認為，現時政府動用收回土地條例大規模收地容易造成爭端、招致反對和司法覆核，而土地區劃整理則讓所有持份者能分享經濟發展的成果，同時為政府免除鉅額的法律訴訟成本。

他又指出，現時在新界有不少祖堂地，需要得到宗族集體同意才能發展，發展潛力受到凍結，土地區劃整理以地換地形式原址附近重置，可不違先人意願，減少族人爭議，有利解決祖堂地問題。 ■香港文匯報記者 岑志剛

測量師料新建議可增地源

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於香港大學科斯產權研究中心建議政府可利用「土地區劃整理」及「土地債券」方式，收回合適的新界私人土地，包括由發展商持有的閒置農地及原居民的祖堂地等，加快發展及釋放新界私人土地。有測量師相信，此建議有助加快新界土地釋出。

有助解決「地主要發展權」

普縉企業發展部總監(估值及物業管理) 張聖典指出，十分贊成有關建議，相信可加快新界土地釋出。他表示，目前新界閒置土地中，不少業權人不只想政府收地賠償，還想擁有土地發展潛力，即是今日政府收了一呎地，可以賠一呎有發展潛力的土地予業權人。他舉例指，即使政府收農地以現金賠償，每呎補償達1,000元，對於部分具實力的土地持有者而言，實際利潤不大，不少業權人所看中的，往往為土地拓展後的物業價值，寧願繼續持有，因而減慢新界土地發展的速度。

張聖典認為，土地債券概念類似過往的Letter B(乙類權益書)，但乙類權益書轉讓性不大，土地債券可以自由轉讓，相信大有可為。

不過，張聖典亦指，用土地債券方式收回新界私人土地，有可能令政府負債加大。同時，如兩個土地持有人於相鄰各有一呎地獲政府賠償，但當中一呎地有海景，一呎地無海景，又如何處理？

因此，他相信有關建議仍有技術上的運作要優化。

熱點民議 街坊：能增土地建屋就支持

張先生：推出「土地債券」可吸引土地業權人自願交出土地，讓政府作出規劃，我絕對支持。

吳先生：單靠收新界農地增加的土地供應未必足夠，我認為填海最實際，最能夠解決房屋短缺問題。

黃先生：房屋供應不足，任何能夠加快收回農地的方法我都支持，只要各方都滿意便行。

吳小姐：如果港大的建議可以加快收地，而收回的土地是用作發展公營房屋，相信社會會接受。

■圖/文：香港文匯報記者 文森

七成市民挺短中期拓棕農地

香港文匯報訊（記者 聶曉輝）土地供應專責小組的「土地大辯論」備受社會關注，香港研究協會調查發現，大部分土地供應選項均是贊成的意見居多，顯示市民傾向以多管齊下的方法增加土地供應。調查指出，短中期而言72%受訪者贊成發展棕地，只有8%受訪者反對；另有73%受訪者認為應利用發展商的農地儲備，只有15%表示反對。中長期方面，最多受訪者(76%)認為應在古洞北及洪水橋等新界地方發展更多新發展區。

香港研究協會於本月成功訪問1,073名香港成人，發現短中期土地供應選項方面，利用發展商的農地儲備、發展棕地及改變私人遊樂場的土地用途的贊成率介乎63%至73%，惟搬遷或整合佔地較大的康樂設施則只有33%受訪者贊成，卻有多達41%受訪者反對。

中長期填海發展地下城

中長期方面，除了76%受訪者認為應在古洞北及洪水橋等新界地方發展更多新發展區外，贊成在維港以外近岸填海、發展岩洞及地下空間和發展大嶼山水域的比例僅得53%至58%，惟扣除反對意見後的贊成淨值至少也有22%。

收回農地倍於公私合營

當問及若政府利用發展商的農地儲備，應採用哪一種方式作發展時，半數受訪者表示政府應「引用《收回土地條例》」；認為應「採用公私營合作模式」的則佔27%，研究協會認為這反映市民普遍希望政府主動收回農地作土地發展。

研究協會指出，68%受訪者認為香港仍需花5年以上才能紓緩土地短缺問題，反映多數市民認為短期內香港覓地仍困難重重。而鑒於近半受訪者「沒有信心」今次「土地大辯論」能紓緩土地短缺問題，研究協會促請土地供應專責小組，把握餘下時間，盡最大努力引導公眾理性討論土地供應選項，務求達至最大的共識，加快開拓土地，以解香港土地短缺之急。

督印：香港文匯報有限公司地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–4樓 電話：28738288 傳真：28730657 採訪部：28738260 傳真：28731451 發行中心：28739889 廣告部：28739888 傳真：28730009 承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓