

謝偉銓倡賣樓勁賺設回饋 讓社會共享「超級利潤」 農地建屋透明 公私合作俱盈



■倘善用新界私人農地興建可負擔房屋，可滿足市民住屋需要。資料圖片

香港文匯報訊（記者 岑志剛）香港土地供不應求，有意見建議探討透過公私營合作善用這些新界私人農地，提供可負擔房屋以滿足市民住屋需要；另一方面卻有人擔心公私營合作會出現「官商勾結」。立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓認為，公私營合作必須有透明和公平的機制，以減少「官商勾結」的疑慮。他並建議政府考慮在賣地時規定，若項目收益超乎理想，需要將得益的某個百分比回饋政府，讓社會分享「超級利潤」。



■謝偉銓
香港文匯報記者 岑志剛 攝



■潘國城
香港文匯報記者 岑志剛 攝

根據公開資料及估計，香港的大型發展商合共擁有不少於1,000公頃的新界農地（見表），面積相等於全港公私營房屋總土地面積約四分之一。

買農地「當然希望發展」

謝偉銓接受香港文匯報訪問時指出，香港真正用作農業用途的土地，不超過700公頃至800公頃，而根據上市公司的公開資料，香港主要發展商持有的農地超過1,000公頃，「他們買農地，難道是用來耕

作？當然是希望有機會發展。」

他表示，香港推動農業有困難，單靠私人市場回報不高，租期亦不長，加上部分農地缺乏自然水源，已不適合耕作，可通過公私營合作進行發展；而私人發展商的能力和專才不比政府遜色，可協助社會興建資助房屋和完善地區規劃。

謝偉銓又說，若政府可為新界農地投資基建，例如加強地區的公共交通，即使惠及發展商，亦可以在補地價上取回收益，以補貼於其他地區興建公營房屋。

有意見擔心公私營合作會變成「官商勾結」，謝偉銓認為，最重要是制度要透明和公平，讓社會放心；又說香港沿用已久的土地發展制度，一直為社會所接受，認為應該從細節上優化，而非原則上推翻。

謝偉銓並提到，社會上有人戴有色眼鏡，認為發展商賺太多錢，但發展商本來目的就是賺錢，「難道要蝕錢？假設你自己是股東，你會否希望如此？」

他認為，重點是賺多少才合理，建議政

府可考慮在賣地時與發展商協議，若項目收益超乎理想，超過某個水平，需要將某個百分比的得益回饋政府，讓社會分享「超級利潤」，「現時講究企業責任，我想他們都願意分返一些給社會。」

對於應否動用收回土地條例收地，謝偉銓認為收地並不容易，涉及法律和實質操作問題，「如果收地容易，菜園村就不會搞到咁大件事。」

潘國城：毋須怕引例收地

不過，規劃署前署長、香港政策研究所副主席潘國城則指，收回土地條例規定收地必須是作公共用途，過去大部分項目在法律上並無問題，只有8宗個案受到司法覆核，不應怕引用條例；但若政府收回土地後，並非百分之百用作興建公營房屋，甚至將剩餘的土地出售，反而有機會受到社會質疑。

他認為，新界的土地業權散

亂，故他提出「土地調整計劃」，讓私人業權人將業權分散的土地整合，向政府提交全面的土地調整建議書，預留部分土地作公共用途，再由政府負責基建及社區設施。

潘國城並建議成立「公私營合作管理局」，加入非政府代表，就土地整合計劃進行公眾諮詢，以減少「官商勾結」和「利益輸送」的疑慮。

港發展商農地

發展商	新界土地 / 農地儲備面積
恒基兆業地產	4,530萬方呎
新鴻基地產	3,200萬方呎
新世界發展	1,698萬方呎
長江實業	沒有提供

資料來源：發展商年報及中期報告
整理：香港文匯報記者 岑志剛

倘妥善安置 拓棕地不難

香港文匯報訊（記者 岑志剛）新界有不少未發展的土地，除了由大型發展商持有的私人農地之外，亦有不少為改作其他用途的前農地。土地供應專責小組初步觀察報告指出，發展棕地的選項普遍獲得市民及不同界別的支持。規劃署前署長潘國城指出，關鍵是如何安置棕地上的原有用途，以及處理棕地業權問題，故較難掌握發展時間。綠色和平則認為，發展棕地有民意基礎，政府要為業界提供經濟誘因。

根據規劃署初步估算，新界約有1,300公頃的土地可視為棕地，佔香港土地總面積約1%，其中古洞北 / 粉嶺北和洪水橋新發展區、元朗南及新界北，已涵蓋約540公頃的棕地，餘下760公頃棕地則散佈於新界鄉郊各處。

在過去5個月的「土地大辯論」中，跨黨派意見均支持發展棕地。

不過，潘國城接受香港文匯報專訪時指出，開發棕地並非想像中容易。他認為，棕地問題並非在於數量和面積，而是如何安置棕地上的原有用途，即使興

建多層物流大廈，體積亦會相當龐大，亦無法放置建築用的重型機械；即使作業者願意遷走，政府仍要解決業權問題，並可能要面對司法程序，所以較難掌握發展時間。

回收場難「上樓」營運

新界露天倉經營者協會主席鄧坤盛表示，支持政府發展土地增加供應，但必須為棕地作業者提供妥善的安置安排。

他指出，政府發展洪水橋新發展區時，在北面預留約24公頃土地作棕地作業用途，並打算將部分受影響的棕地作業重置到多層樓宇，惟部分棕地作業如回收場，需使用大量重型機械，因荷重問題難以「上樓」，其日常營運亦需使用吊機，難以在室內操作。

環團：市民支持有何難？

鄧坤盛又指，現時在棕地上的經營成本較便宜，每方呎月租僅十多元，但現有的多層貨倉，月租可貴三倍，並非所有棕地作業者可以負擔，「如果個貨

櫃係放廁紙會好餸。」他建議，政府另覓更廣闊的地方安置棕地作業者。

倡議「棕地優先」的綠色和平項目主任朱江則表示，同意棕地作業者對香港經濟有貢獻，政府需要處理其生計問題，為他們提供經濟誘因，「政府要給

他們看到，土地經規劃之後，可以給他們一個恰當的營商環境。」

他又認為，「土地大辯論」的目的是凝聚民意基礎，而發展棕地得到跨黨派贊成，政府有正當性收回棕地作發展，「如果有市民支持，又有何難處呢？」

新界棕地約1,300公頃

大型發展項目 / 地區	估計受影響棕地面積
古洞北及粉嶺北新發展區	50公頃
洪水橋新發展區	190公頃
元朗南發展區	100公頃
新界北具發展潛力地區	200公頃
散佈於新界鄉郊各處的棕地（如屏山、橫洲、錦田、八鄉、石崗、牛潭尾、新田、龍鼓灘）	760公頃

總計 約1,300公頃
註：數據為規劃署委聘的顧問按「新界棕地使用及作業現況研究」至今收集到的初步非實地調查資料估計所得。

資料來源：土地供應專責小組文件第05 / 2017號
整理：香港文匯報記者 岑志剛



■發展棕地的選項，普遍獲得市民及不同界別的支持。圖為元朗橫洲棕地。資料圖片

沙田新市鎮即成功例子

話你知

現時釋放新界大型私人農地發展潛力的方法主要有兩個，包括由政府引用《收回土地條例》，收回土地發展「公共用途」，以及市場主導，由發展商就其私人農地向城規會和政府分別提出規劃申請和契約修訂或換地申請，以改變土地用途。

特首倡共建「首置」屋

特首林鄭月娥在競選政綱建議「利用私人發展商的土地儲備」，作為土地供應專責小組研究的土地供應選項之一，並在去年發表上任後首份施政報告中宣佈「港人首次置業先導計劃」，計劃透過地契條款，要求發展商作混合發展，即是除興建私人房屋單位外，須設計、興建及出售指定數目的「首置」單位。

事實上，公私營合作模式在香港並非全新概念。政府在1970年代中期發展沙田新市鎮，曾邀請私人發展商投標參與發展沙田，最終四大發展商組成聯營公司，負責進行一幅56公頃用地的填海、地盤平整及建造工程，工程完成後將70%土地轉交政府作公共房屋及基建發展之用，而其餘部分則留作發展大型私人屋苑——沙田第一城。

此外，1978年推出的私人機構參建居屋計劃，政府向私人發展商招標出售土地，發展商須根據訂明規格及標準負責設計和興建單位，房委會就所興建的每平方米實用面積向發展商繳付預先設定的保證價格以作回報。發展商須按房委會釐定的價格，把計劃下的單位售予由房委會提名的買家。不過，計劃對發展商提供的經濟誘因有限，所建單位曾出現質素問題，最終亦在2002年政府房屋政策重新定位時中止。

其後，政府又在1998年推出混合發展試驗計劃，向私人發展商招標出售政府用地，由發展商負責設計和在同一土地上興建私人單位及資助出售房屋單位。私人發展商須根據訂明規格及標準，興建相當於發展項目實用面積60%的單位，當中一半單位會隨機選定為資助出售房屋單位。惟2002年樓市下滑，房屋政策計劃重新定位後計劃中止，原先在2000年售出作為混合發展的兩幅用地，最終以私人住宅單位出售，即鴨脷洲的深灣軒及西九龍填海區的碧海藍天。

■香港文匯報記者 岑志剛