

立法會發展事務委員會

在 2019 年 11 月 26 日

會議上簡介“土地共享先導計劃”的跟進事項

政府回應

就政府當局在會議上未全面回答的問題，委員要求當局提供進一步的回覆，當中包括：

(a) 政府當局如何能防止下列情況可能出現：部分私人發展商或會利用土地共享先導計劃，(i) 仗賴政府收回現時由個別農戶擁有的毗連地塊，以提供基建和政府、機構或社區配套設施，從而解決對私人發展商發展其所持農地一直構成障礙的土地業權事宜；及(ii) 透過由政府提供款項興建該等基建和政府、機構或社區配套設施，促成在鄰近地方推展的私人物業發展項目；及

(b) 目前可否提供資料/在備妥有關資料時可否向委員提供，以就下列事宜作比較：按政府當局少收的地價/須承擔的費用及興建公營房屋單位所需的時間等因素，列明透過推行土地共享先導計劃及援引《收回土地條例》(第 124 章)收回私人農地以增加土地和房屋供應，分別可收到的成效為何。

回應

**收回其他私人地塊**

在擬議先導計劃下及按照既定程序，政府會引用《收回土地條例》(第 124 章)或其他相關法例視乎確立公共用途，收回私人土地主要作提供所需基建及/或支援的政府、機構或社區設施。換句話說，收回私人土地的法定權力不會被輕易地，或簡單地只為落實先導計劃項目而在欠缺充分理據下被引用。

在先導計劃下，申請人如建議利用某些政府土地及/或在其申請地塊外的私人土地，需提供詳盡理據，包括涵蓋擬議房屋發展及所需基建及

支援社區設施的發展計劃，並有穩妥的技術評估及設計計劃以證明如此需要。這些建議會由將在發展局下設立的中央小組經諮詢相關決策局／部門後審核。在審視這些建議時，中央小組及政策局／部門會充分考慮該等建議基建／社區設施及所需收回的其他私人土地是否必需及與擬議房屋發展合乎比例。只有當政府滿意該等設施提供為必需並在相關法定要求下符合公共用途，這些建議（包括收回土地的建議）會呈交予行政長官會同行政會議作批准。

### **先導計劃下的相對發展時間／發展成本**

按立法會 CB(1)160/19-20(03)號文件及其附件 D 所述，經先導計劃促進及假設建議達一定成熟程度並能順利完成法定及地政程序，我們預計在先導計劃下的項目能在接獲申請後最早約四至六年內提供土地供興建房屋單位之用。一般而言，視乎個別土地情況，其他土地發展項目可能需時七至九年以完成所需規劃、審批及土地平整工作以令土地可作房屋發展之用。該等大型項目包括新發展區或其他需要大型基建提升或收回土地的項目可能需時更長。相比起正常發展所需時間，透過善用市場的規劃和建造力量，先導計劃項目可享加速前期規劃及落實具潛力房屋項目的優勢。

至於有關土地補價豁免／政府需承擔的成本，政府提出的項目的收回土地成本，包括繳付適當補償及受影響土地業權人、佔用人及作業者的安置安排，按經參考項目細節及載列於立法會 CB(1)160/19-20(03)號文件附件 C 的現行補償機制計算。另一方面，先導計劃下的項目的實際發展成本或土地補價豁免需待計劃推行及經批准項目按其整體規模落實後方可被確立。

**發展局**

**2020年1月**