



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室

Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.

Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

新界東北新發展區第三階段公眾參與 香港地產建設商會意見書(中文撮要)

香港地產建設商會〔以下簡稱商會〕十分認同市民渴望保護香港珍貴自然環境的訴求，然而，香港亦同時面臨龐大的住屋需求，必須從速解決。商會認為，政府所推出新界東北新發展區的規劃建議，總的來說，是一個平衡、理性和務實的方案。商會所未能苟同的，是政府提出用以落實新發展區的模式。

新界東北新發展區的規劃自 1998 年展開以來，經歷了差不多 10 年的研究，過程中凍結了區內一切更改土地用途的申請。2008 年，政府終於舉行第一階段公眾參與，收集市民和持份者的意見。當時，有鑑於相當大部份的發展土地為私人所擁有，政府遂提出利用公私營合作的模式，引導土地業權人參與發展計劃。根據政府當時發出的諮詢文件與及與本會的諮詢會議中透露，當局認為公私營合作有多方面的優點，包括可以盡早獲得土地以開展計劃，減少因收地而可能出現的衝突，減少前期收地所需動用的公帑，而最重要的是尊重土地業權人的私有產權。公眾對公私營合作的意見，清楚記錄在政府的第一階段公眾參與諮詢報告內：

「公眾人士一般支持私營機構參與的概念，但必須有公平和公開的安排。」

負責制定有關政策的官員，亦公開表達政府正積極考慮採用公私營合作為落實新發展區的方向。

因此，商會對於政府早前突然改變立場，宣佈採用「傳統新市鎮發展模式」，感到大惑不解。根據政府的解釋，「傳統新市鎮發展模式」可以保證加快落實發展計劃，亦可以消弭市民對「官商勾結」的疑慮。然而，商會遍查兩次公眾參與的諮詢報告，皆未曾發現對所謂「官商勾結」的嚴重指控。對於政府根據這個所謂「傳統」的模式所估計的發展時間表，商會認為過於樂觀。菜園村的經驗，充分反映政府強行



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

收地的難度。

為回應政府當初對公私營合作的積極態度，投資者在該區收集土地，一如在新界其他區域，投放了大量資源，並相信政府會落實公私營合作，以固有的發展模式與土地業權人進行換地，從而達致加快房屋供應的目標。政府現時將政策方向作 180 度轉變，不但將投資者歷年經營的努力一筆勾銷，漠視政府當年所設下的合理期望，浪費可以加快房屋供應的契機，嚴重損害本港固有投資環境的根基，甚至有機會引發法律訴訟，因而窒礙整體發展的進程。此外，政府亦將要向公眾交代為何改弦易轍，捨易取難，因採取一次過徵收所有土地而花費巨額公帑的理據。

商會必須指出，公私營合作在香港的城市發展史上一直擔當着重要角色，提供穩定的土地供應，並為政府帶來龐大財政收入，不斷為城市更生，釋放閒置土地的潛在價值。其實只要政府能夠維持一個務實而有效率的規劃架構，對於參與土地發展和加快房屋供應作出配合，私營參與發展絕對有優勢。根據政府當局回覆本會的信件透露，政府預計需時 6 年方能完成收集土地，即項目到 2019 年才得以展開。若以同樣 6 年時間，發展商當可完成換地程序以至整個項目的發展，到 2019 年將可提供急需的房屋供應。過程中，不但可以更有效地平衡公私營房屋供應的時間表，更可避免漫長而艱難的收地過程。

政府在推銷「傳統新市鎮發展模式」時，不斷強調這是本港發展新市鎮的沿用模式。商會對此說甚有保留。翻查香港新市鎮發展的歷史，自可發現大多數新市鎮涵蓋極多由填海得來的土地，並非如現時新界東北新發展區所包括如此龐大的私人土地。再者，政府在發展該等新市鎮的過程中，如必須收地作公共用途時，都會發出甲種或乙種換地權益書，玉成居民自願交出土地，以縮短冗長的收地程序，亦同時保障了土地業權人的權益。此外，只要合乎發展圖則，政府過往亦接受土地業權人的換地申請。

反觀現時政府提出所謂「傳統新市鎮發展模式」，將徵收得來極大範圍的私人土地，不單用作公共用途，更出售作私人發展之用，如此模



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

式，不但絕不傳統，亦非發展新市鎮所沿用的方法。

對於政府所提出的「傳統新市鎮發展模式」，商會認為最具爭議性的是政府強行徵收私人土地，繼而在市場上出售以作私人發展，等於強行將甲方土地透過政府行為轉讓與乙方，這樣是否合乎收回土地條例中公共用途的準則，實在值得商榷。強行徵收私人土地，是明顯違反政府的既定政策方針，該政策載於政府提交立法會的文件[CB(1)2165/07-08(1)]中如下：

「有意見認為政府可考慮收回私人地後拍賣。我們認為這樣不可行。根據土地收回條例第三條，收回土地必須作公共用途。收回私人土地以供另一個私人業主發展，極具爭議性。相比之下，由政府與擁有私人土地的發展商進行換地，以早日落實規劃意向較為合理。」

政府如決意違反既定政策，將公共用途的定義過份延申，將有機會面對漫長的法律訴訟，令新發展區計劃開展無期，與政府加快房屋供應的目標背道而馳。此外，如此強行徵收私人土地，亦可能違反基本法第6條及第105條保障私人財產的條款。

正如第一階段公眾參與諮詢報告指出，只要有一個公平和公開的安排，容許公眾嚴格監督，公私營合作其實是最能盡快落實新界東北新發展區的合適方法。為此，商會有建議如下：

1. 合乎發展大綱圖有關規劃的私人土地，政府應沿用既定政策，繼續容許土地業權人進行換地。
2. 商會支持真正符合公共用途的設施，例如公共房屋，道路和公用設施等，引用土地收回條例收地發展。這些公共設施必須配合公私營房屋的發展進度，在居民遷入前完成興建。
3. 在發展大綱圖範圍內的私人土地，政府應同時接納土地業權人自願提出交回土地的申請，並以市價計算合理的補償方案，以避免冗長的收地程序。
4. 在進行收地或接納自願交回土地申請時，政府除了採取現金補



香港地產建設商會

THE REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF HONG KONG

香港中環德輔道中十九號環球大廈1403室
Room 1403, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong.
Tel: 2826 0111 Fax: 2845 2521

償外，亦可考慮以換地權益書作為補償。

5. 為了加快發展，政府應在政策局下成立督導委員會和專責團隊，協調各有關部門的工作，以便盡快落實新界東北新發展區的計劃。