

從經濟成本效益和所需時間的詳細深入分析

CB(1)1123/14-15(01)

(a) 重建合作社，和 (b) 開拓新土地作比較

(A) 經濟效益

1. 發展新界東北新土地的成本(以下資料是政府自己公佈)
  - 1.1 開拓新土地總成本: 1,200 億元(未包括慣性超支);
  - 1.2 可供興建 6 萬單位;
  - 1.3 可供 175,000 人居住; 及
  - 1.4 安置每個人成本: 1,200 億元/175,000 人 = \$685,714 (Say \$686,000)
  
2. 重建合作社總成本
  - 2.1 撤銷第一個補地價作成本計(此補地價類似居屋，補後才可在市場自由出讓)
    - 2.1.1 全部約 4,000 單位未補地價而受惠(只計未用盡地積比率，有重建價值者);
    - 2.1.2 平均每個單位補地價 300 萬元計，此價是近年政府所定作準;
    - 2.1.3 全部撤銷地價總值: 4,000 單位× 300 萬元 = 120 億元;
    - 2.1.4 重建合作社可興建 2 萬個每個實用 500 平方呎單位，可容納 70,000 人住。  
扣除約 1,000 個單位由原合作社持份者購回居住，因此淨增加供應量是 19,000 個單位，及安置 57,000 人居住。
    - 2.1.5 安置每個人總成本: 120 億元/66,500 人 = \$180,451 (Say \$181,000)
  - 2.2 有關撤銷第二個補地價，即是重建時用盡地積比率而要補的地價(補高空)，由發展商支付；若由市區重建局負責重建，在相關法例下市區重建局免補此地價。在過去十年市區重建局在收購/重建私人舊樓而獲豁免的補高空合共 60 多億元，因此在公平原則下政府不能將補高空算入重建合作社的成本內。
  - 2.3 供參考用，估計約有 200 個合作社未用盡地積比率，有重建價值；每個合作社平均淨增加地積比率是原有地段的 4.5 倍，或 2.5 萬平方呎；補高空價是：  
25,000 平方呎 x 200 個合作社 x \$3,000/平方呎# = 150 億元  
# 參考最近發展商投地每平方呎樓面價
  
3. 以安置 66,500 人計，重建合作社成本較開拓新土地節省:-  
(\$686,000 - \$181,000) x 66,500 人 = 336 億元 (節省)

(B) 所需時間

1. 發展新界東北  
一切順利，約 10 年後才有首批房屋供應；
2. 重建合作社  
4-5 年內應保有首批新屋供應；因很多合作社各有 80% 業權人同意重建。
3. 兩者比較，重建較發展新土地建屋快 5-6 年或以上。