

工黨就「土地共享先導計劃」的意見書

林鄭月娥於《施政報告》正式推出「土地共享先導計劃」，以公私合營方式開發新界農地。發展局在十一月就計劃向立法會發展事務委員會提供更多細節。計劃中發展商需要把最少七成的新增總樓面面積作公營房屋或「首置」發展，而發展商提供基建和其他社區設施，以及公營房屋或「首置」部分的土地平整費用會從地價中扣減。驟眼看來，這樣似無不妥。但魔鬼在細節，計劃實在有以下不妥之處。

首先，文件中明確指出「如涉及申請地段以外的私人土地以提供基建及政府、機構或社區配套設施等，則政府可按照一貫做法引用相關法例收回私人土地以作指定公共用途，並按既定機制向受影響土地業權人作出適當補償。」過往，不少發展商的土地發展申請，可能因未能得到周圍土地業主同意出售土地，興建道路、鋪設水管電線等基建設施而觸礁。換言之，政府運用公權力，為地產商的發展鳴鼓開路。諷刺的是，「收回土地條例」的尚方寶劍並非指向大地產商，而是政府借予他們向附近的小土地地主施壓。

此外，政府為發展商付出基建費用，正正減輕甚至免除發展商的基建成本風險。現時，房屋工程的基建成本不斷上升，以橫洲項目工程為例，當中包括行車及行人路、道路改善工程、行人天橋及升降機設施、相關排污排水、供水系統及環境美化工程，以及顧問費用等，便為數14.5億元，或每公頃2.59億元。有關工程項目便被立法會議員質疑為天價。從此可見，在非「熟地」上興建房屋並非容易，基礎設施配合十分重要。以橫洲項目為例，平整土地需時逾2年，整體基礎設施完工時間約6年，這8年間樓價可以十分波動。當基建完成後，在「熟地」興建房屋便只需約3年的時間，有關項目的利潤較容易掌握。

參考橫洲項目為例來計算，假設改變土地用途，由農地轉為住宅用地，地積比率為6倍，佔地5.6公頃，日後賣出的價格為12,000元一呎，補地價5,000元一呎、建築成本3,000元一呎、農地呎價600元一呎（以上以今日價格及樓面平方呎計算），平整土地成本為1,700元一呎、基建費用為2,590元一呎（以上以今日價格及土地平方呎計算），對發展商而言，如果參與土地共享先導計劃，保留三成的樓面面積發展自行發展，扣除補地價、建築費用及土地平整成本，及整個土地的農地價格，但無須承擔基建費用下，利潤率為39.3%，而全數自行發展下，利潤率為38.4%。如果上述例子的基建費用增加50%，基建費用為3,885元一呎，土地共享先導計劃下的利潤率不變，但自行發展的利潤率便會減低至36%。由此可見，土地共享計劃令到發展商的利潤率不會因基建費用的增減而影響。

總結而言，政府本來可以使用《收回土地條例》，或者由地產商提出規劃申請來發展農地，但是政府為了讓地產商分一杯羹，釋放其囤積已久的農地，而在基建費用風

險、甚至向其他業主收地發展上，處處配合。以上種種均明顯傾斜於地產商，向他們輸送利益，社會必須極力反對。

工黨主席
郭永健

2020年1月17日