

立法會參考資料摘要

以標準金額徵收新發展區內契約修訂申請補地價

引言

在二零二二年三月二十二日的會議上，行政會議建議，行政長官指令：

就新發展區的契約修訂¹申請

- (a) 應提供以標準金額評估地價的選項(而非作為強制要求)；
- (b) 應為每個新發展區和不同用途分別訂立標準金額，在有關新發展區邀請契約修訂申請的相若時間時公布，並在不多於三年的相關處理期內維持金額水平不變；
- (c) 應由地政總署署長在參考市場資料後釐訂標準金額水平；以及

就以標準金額徵收工業大廈(「工廈」)重建的契約修訂補地價的先導計劃(「工廈先導計劃」)

- (d) 應延長有效期一年至二零二四年三月三十一日，期間標準金額水平維持不變。

¹ 本摘要提述的契約修訂包括換地，兩者分別主要在於換地通常涉及改變土地界線及／或批租期，而契約修訂通常只涉及改變其他土地契約條款。

理據

工廈先導計劃使用標準金額的經驗

2. 政府於二零二一年三月十五日展開為期兩年的工廈先導計劃，讓提出以契約修訂重建一九八七年前落成工廈²的申請者，可選擇按標準金額繳付地價。相較地政總署在傳統機制下評估地價時會考慮個案的個別情況³和相類的市場數據，工廈先導計劃着重的是通過事先公布一套標準金額，為地價提供確定性。

3. 工廈先導計劃普遍受到相關持份者歡迎，認為計劃簡單、清晰，及有效推動舊式工廈轉型。有鑑於反應正面，《二零二一年施政報告》宣布把標準金額評估地價的方式擴展至用以發展新發展區的契約修訂。

把標準金額模式擴展至新發展區內的契約修訂

4. 在「加強版傳統新市鎮發展模式」下，政府會將已規劃作發展的私人土地收回及清理、進行土地平整及提供基礎設施，再撥出土地作各種用途，包括批出土地供私人發展。在收回土地之前，政府或會容許規劃作私人發展的土地的業權人提出契約修訂申請，而他們須符合政府訂定的準則及條件⁴。到目前為止，政府已宣布在古洞北新發展區、粉嶺北新發展區，以及洪水橋／廈村新發展區採用「加強版傳統新市鎮發展模式」。

5. 「加強版傳統新市鎮發展模式」下的契約修訂申請須在指定期限前簽立；否則，政府會開展收地程序以推展有關發展，避免拖延整體工程進度。此外，作為契約修訂的條件之一，政府或會要求申請人興建某些公共設施或進

² 一九八七年前落成工廈指全幢或部分建於一九八七年三月一日或之前，或按照在該日期或之前首次向建築事務監督遞交以供審批的建築圖則所興建的工廈。

³ 諸如位置、地形環境、暢達程度、景觀等用地特點。

⁴ 例如不低於某個發展規模，以及向土地佔用人提供補償及安置安排(而該等安排應與政府進行發展清拆時提供的方案相若)。

行某些工程，以配合其項目以至整個新發展區的需要。因此，「加強版傳統新市鎮發展模式」善用市場參與以加快落實房屋供應和公共設施，而不損政府的規劃意向。

6. 作為推出工廈先導計劃後的下一步，把標準金額應用於「加強版傳統新市鎮發展模式」下新發展區的契約修訂申請是合適的做法，理由如下：

(a) **有助及時在時限內完成處理申請** — 在「加強版傳統新市鎮發展模式」下容許契約修訂申請，好處是善用私人市場的參與和資源，加快落實新發展區項目。有關申請需在限時內簽立，以確保相關新發展區的整體發展進度不受拖延。傳統模式下就地價的反覆商議可能延誤契約修訂程序，並影響在限期內完成的機會。至於採用標準金額評估地價，申請人如認為金額可予接受，則無須商議地價即可完成有關個案。這可縮短釐定地價所需的時間，且能提高確定性，讓更多契約修訂申請有望得以完成。

(b) **為鄉郊土地採用標準金額提供最快的試驗機會** — 在已公布的新發展區內，用地的發展環境極為相似，均為有全面基建配套的高密度社區，故較易制訂標準金額及相關推行細節。相反，要為所有新界鄉郊土地制訂標準地價挑戰甚大，因為新界幅員甚廣，而且不同地塊的情況大有不同，土地價值(不論是修契前後)大相逕庭⁵。在新發展區實施標準金額，則能夠快速推行，累積經驗，以便考慮擴展至涉及一般新界農地的發展項目是否切實可行。

⁵ 工廈主要集中在已發展的市區範圍，環境大同小異，因此可以較容易把全港劃分為幾個大區來為工廈訂立標準金額；相反，鄉郊地區地塊在位置、暢達程度、周邊的發展程度、有否基建配套等方面，往往差異較大。

適用於新發展區契約修訂的標準金額的主要參數

7. 適用於新發展區的標準金額⁶會沿用工廈先導計劃的大原則：清晰、簡單和明確。主要參數如下。如有需要，有關參數日後可能會視乎實施經驗而適當調整，以更好地落實政策目標和反映個別新發展區的情況。

(A) 期限

8. 工廈先導計劃設有時限，目的是推動工廈業權人盡快開展重建計劃，以消除使用工廈作非工業用途所構成的安全隱患和善用該些土地資源。新發展區的情況則不同，由於籌劃和落實新發展區項目是持續推行的土地供應措施，在新發展區應用標準金額將會是一個常設安排，以輔助「加強版傳統新市鎮發展模式」的實施。

(B) 標準金額作選項

9. 如同工廈先導計劃一樣，使用標準金額評估地價將會是傳統估價機制以外的另一選項，而非強制執行。申請人必須在開始進行地價評估之前(即接納契約修訂的暫訂基本條款建議當刻⁷)作出選擇。申請人在接納暫訂基本條款建議時就地價評估方式所作出的決定將不容改變，換言之，申請人不可以在此時刻之後再改變主意(除非他重新提出申請和繳交行政費並且在正常申請期限前重新提交申請)。為了不違加快完成契約修訂的原意，申請人不能先以傳統方式評估地價，再在比較傳統方式和標準金額方式下評估所得地價後才作出選擇。

⁶ 新發展區內的部份契約修訂用地可能涉及一九八七年前落成的工廈。該等新發展區契約修訂申請將不能參加工廈先導計劃，即是說申請人只可選擇新發展區的標準金額，而非工廈先導計劃下的標準金額。這是因為新發展區的標準金額因應特定新發展區而度身訂造，相較為較大區域而訂定的工廈標準金額，是一個更能反映有關新發展區地價的選項。

⁷ 根據一貫做法，地政總署會先向申請人發出契約修訂的條款及條件(稱為「暫訂基本條款」)，由申請人決定是否接納。如獲接納，地政總署便會根據所接納的條款及條件開始進行地價評估。

(C) 就不同新發展區分別訂立金額及金額的有效期

10. 由於不同新發展區的環境(包括地理位置)和特色各異，地政總署會分別為每個新發展區評估和訂立標準金額。儘管如此，我們不排除視乎情況，為同一個新發展區設立多於一套標準金額，例如幅員較大及／或區內差異較大的新發展區。地政總署會在邀請一個新發展區的契約修訂申請的相若時間，頒布適用的標準金額。一般而言，個別新發展區(或其部分)的申請處理時間，即由邀請申請至簽立限期，不會多於三年。由於處理時間有限，金額將不作調整，以提供確定性和減少爭拗。

(D) 就不同用途分別訂立金額

11. 每個新發展區內不同的「修契前用途」(即現時契約的准許用途)和「修契後用途」(即契約修訂後的准許用途)，將會分別訂立標準金額。這些金額會用作計算「修契前價值」(即現時契約下的土地價值)和「修契後價值」(即修訂後的契約下的土地價值)。一如傳統估價機制的原則，契約修訂的應繳地價會是「修契後價值」與「修契前價值」的差額。

12. 在「修契前用途」方面，新發展區內的現有土地一般可分為不得興建任何構築物的農地，以及可興建構築物的屋地。基於新發展區內現有土地的狀況，一般而言，將會就以下用途分別訂立標準金額，即：(a)農業用途，(b)非住宅建築用途，以及(c)住宅建築用途。就(a)農業用途而言，由於地上不得興建構築物，標準金額將以每個用地面積單位的價值來表達。就建築用途而言，(b)非住宅用途和(c)住宅用途將分別訂立標準金額，並以每個總樓面面積單位的價值來表達。

13. 至於「修契後用途」，住宅用途和非住宅用途會分別訂立標準金額，以每個總樓面面積單位的價值來表達。如同工廈先導計劃一樣，為簡單起見，非住宅用途的標準金額將同時適用於商業和現代工業用途，無需進一步細分。

14. 上文說明了就不同用途分別訂立金額的大體框架。地政總署會因應不同新發展區內土地用途的個別情況，適當修訂在相關新發展區採用的「修契前用途」和「修契後用途」種類，以及不同用途的組合，從而為該新發展區訂立標準金額。

15. 為免生疑問，假如申請人在契約修訂下受政府委託興建一些政府設施或工程⁸，從地價中扣減興建這些設施或工程的工程費用的做法⁹會繼續適用，即是有關費用可從以標準金額評估所得的地價中扣除。政府對甚麼項目可扣減擁有絕對及最終的決定權，開支金額由相關部門釐定，不設商議。

(E) 標準金額水平

16. 地政總署署長會參考能反映有關地區和用途的土地價值的最新市場資料，包括政府賣地結果和私人市場的土地成交、契約修訂個案經傳統機制評估的地價，以及各類已落成發展項目售價的相對情況，來釐定相應用途的標準金額水平。

17. 有意見認為「修契前用途」的標準金額應定於特惠分區補償制度下的甲級分區特惠補償率。現時，就農地而言，補償率以用地面積計算，定為每平方呎 1,332 元(或大約每平方米 14,000 元)；就屋地而言，補償率亦以用地面積計算，定為估價之上再加每平方呎 2,643 元(或大約每平方

⁸ 政府設施或工程是指申請人必須興建，並於啟用或政府提出要求時交還政府，或代政府運作或管理以供公眾使用的設施或工程。

⁹ 根據適用於一般契約修訂的既定做法，政府可委託申請人興建政府設施或工程，工程費用可由政府支付。款項的支付方式可以是政府開支，由適當的撥款項目中支付(例如以獎券基金興建社會福利設施)；或以少收政府收入的形式預先在地價扣減(例如平整公共道路的工程或興建公共運輸交匯處)。假如某類政府設施或工程的建造費用在現行做法中可在地價扣減以作支付，以標準金額評估和徵收的地價會繼續容許有關扣減。

米 28,000 元)¹⁰。經過充分考慮後，政府認為不宜採用特惠補償率作為「修契前用途」的標準金額，原因是特惠補償率是為完全不同的目的而設(特惠補償率的目的是作出補償，因此款額帶有超出土地價值的特惠成分，以便利收回土地，而非反映土地價值的指標)。以特惠補償率作為「修契前價值」，偏離地價評估的既定原則(即估價應反映現有契約下的土地價值，而非額外的價值例如期望價值)，亦會助長新界土地交易和物業市場中的投機行為。事實上，過往確實有契約修訂個案按傳統地價評估機制完成，其「修契前價值」(約每平方米 3,400 至 4,000 元)大幅低於甲級分區特惠補償率。

示例

18. 基於上述框架，地政總署已就古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段發展制訂標準金額。有關金額、註釋及計算示例見 附件 A。

短暫延續工廈先導計劃

19. 截至二零二二年一月底，在工廈先導計劃推出後約十個月內，已有七宗工廈重建契約修訂個案就地價金額達成協議。當中五宗個案以標準金額計算地價，其餘兩宗個案則採用傳統估價機制。作為比較，在計劃推出前三年，每年只有三至四宗契約修訂個案就地價金額達成協議。選擇以標準金額計算地價的個案，由政府出價至申請人接納地價金額期間無須再作商議，達成地價協議所需時間因而大為縮短。具體來說，由地政總署發出以標準金額計算的地價起計，一般可於一個月內達成地價協議，至於之前三年採用傳統估價機制的類似個案則平均需時七個月。

20. 然而，為容許工廈業權人有更多時間提交重建計劃，加上考慮到疫情帶來不確定性，工廈先導計劃將會延長一年至二零二四年三月三十一日。基於計劃只是短暫延

¹⁰ 特惠補償是政府收地時，土地業權人可選擇來替代法定補償(按照相關收地法例作個別評估)的另一種補償安排。在特惠分區補償制度下，甲級分區屬四個層級中的最高級別，適用於收回作新發展區之用的土地。

長，加上有需要為潛在申請者提供確定性，金額將維持不變。短暫延續計劃有助觀察工廈活化進度和累積更多運作經驗，蒐集更多資料進行檢討。

影響

21. 以標準金額評估地價對經濟、財政及公務員、環境、可持續發展和家庭會有影響，詳情載於 **附件 B**。有關安排符合《基本法》，包括有關人權的條文，並對法律、生產力或性別議題沒有影響。

公眾諮詢

22. 自從《二零二一年施政報告》公布，我們擬把標準金額評估地價的方式擴展至新發展區的契約修訂申請，我們已在不同場合與相關持份者溝通，包括土地及建設諮詢委員會、香港地產建設商會和香港測量師學會。各持份者歡迎推行標準金額選項，以促進新發展區的私人發展項目。

宣傳安排

23. 我們會於發出此立法會參考資料摘要同日發放新聞稿，地政總署亦會上載相關作業備考以宣布實施細節。我們亦會在合適的情況下為業界安排簡介會。在個別新發展區邀請契約修訂申請的相若時間，我們會另外發布作業備考以公布適用的標準金額。

查詢

24. 如對本摘要有任何查詢，請聯絡發展局首席助理秘書長(規劃及地政)莊敏婷女士(電話：3509 8830)。

發展局

二零二二年三月三十一日

古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段發展的
標準金額、註釋和計算示例

標準金額

	修契前用途			修契後用途	
	農業用途	非住宅建築用途	住宅建築用途	非住宅用途	住宅用途
古洞北新發展區	每平方米 4,000 元	每平方米 20,000 元	每平方米 45,000 元	每平方米 35,000 元	每平方米 60,000 元
粉嶺北新發展區	每平方米 4,000 元	每平方米 20,000 元	每平方米 45,000 元	每平方米 30,000 元	每平方米 55,000 元

註：除了農業用途標準金額以每平方米用地面積的價值表達外，上表所有金額均以每平方米總樓面面積的價值表達。

註釋

按標準金額徵收的地價將會是契約修訂之後與之前的土地價值(分別為「修契後價值」與「修契前價值」)的差額，並在適用的情況下再減去相等於興建政府設施或工程的工程費用的可扣減款項(「可扣減款項」)¹。修契後價值和修契前價值的計算方法是把契約修訂之後和之前的用途的標準金額(「修契後金額」和「修契前金額」)²乘以契約修訂之後和之前的總樓面面積(農地則為用地面積)(「修契後總樓面面積」與「修契前總樓面面積或用地面積」)³。

¹ 我們會盡量於申請人需選擇地價評估方式的限期前告知申請人可扣減款項的金額。

² 住宅用途金額適用於沒有禁止住宅用途的總樓面面積；非住宅用途金額適用於其餘的總樓面面積(如非住宅用途涉及油站、危險品貯存或厭惡性行業用途，則一般的非住用標準金額並不適用)。

³ 地政總署會決定用以評估地價的土地面積或總樓面面積(當中會考慮申請人提出的任何證明資料)，以及於申請人需選擇地價評估方式的限期前告知申請人有關決定。假如現行建築地段的契約沒有訂明總樓面面積以便釐定修契前總樓面面積，則會根據一般假設來訂定可建總樓面面積(例如參考新界土地契約中最常見的 1.33 地積比率限制)。

計算示例

個案 A - 單一修契前用途及單一修契後用途兼無可扣減款項

個案背景

	古洞北新發展區	適用標準金額
修契後擬議契約條款	住宅用途： 24 000 平方米(總樓面面積)	每平方米 60,000 元
修契前現行契約條款	農業用途： 4 000 平方米(用地面積)	每平方米 4,000 元
可扣減款項	無	不適用

地價評估

$$\begin{aligned}\text{應繳地價} &= \text{修契後價值} - \text{修契前價值} - \text{可扣減款項} \\ &= \text{每平方米 } 60,000 \text{ 元} \times 24\,000 \text{ 平方米} \\ &\quad - \text{每平方米 } 4,000 \text{ 元} \times 4\,000 \text{ 平方米} - 0 \text{ 元} \\ &= 14 \text{ 億 } 4,000 \text{ 萬元} - 1,600 \text{ 萬元} \\ &= \mathbf{14 \text{ 億 } 2,400 \text{ 萬元}}\end{aligned}$$

個案 B - 多項修契前用途及多項修契後用途兼無可扣減款項

個案背景

	粉嶺北新發展區	適用標準金額
修契後擬議契約條款	住宅用途： 24 000 平方米(總樓面面積)	每平方米 55,000 元
	非住宅用途： 8 000 平方米(總樓面面積)	每平方米 30,000 元
修契前現行契約條款	農業用途： 2 400 平方米(用地面積)	每平方米 4,000 元
	非住宅建築用途： 2 800 平方米(總樓面面積)	每平方米 20,000 元
	住宅建築用途： 800 平方米(總樓面面積)	每平方米 45,000 元
可扣減款項	無	不適用

地價評估

$$\begin{aligned} \text{應繳地價} &= \text{修契後價值} - \text{修契前價值} - \text{可扣減款項} \\ &= (\text{每平方米 } 55,000 \text{ 元} \times 24\,000 \text{ 平方米} \\ &\quad + \text{每平方米 } 30,000 \text{ 元} \times 8\,000 \text{ 平方米}) \\ &\quad - (\text{每平方米 } 4,000 \text{ 元} \times 2\,400 \text{ 平方米} \\ &\quad + \text{每平方米 } 20,000 \text{ 元} \times 2\,800 \text{ 平方米} \\ &\quad + \text{每平方米 } 45,000 \text{ 元} \times 800 \text{ 平方米}) - 0 \text{ 元} \\ &= 15 \text{ 億 } 6,000 \text{ 萬元} - 1 \text{ 億 } 160 \text{ 萬元} \\ &= \mathbf{14 \text{ 億 } 5,840 \text{ 萬元}} \end{aligned}$$

個案 C - 多項修契前用途及單一修契後用途兼有可扣減款項

個案背景

	粉嶺北新發展區	適用標準金額
修契後擬議契約條款	非住宅用途： 27 500 平方米(總樓面面積)	每平方米 30,000 元
修契前現行契約條款	農業用途： 500 平方米(用地面積)	每平方米 4,000 元
	非住宅建築用途： 2,500 平方米(總樓面面積)	每平方米 20,000 元
	住宅建築用途： 3 000 平方米(總樓面面積)	每平方米 45,000 元
可扣減款項	3,500 萬元(興建公共運輸交匯處的工程費用)	不適用

地價評估

$$\begin{aligned}
 \text{應繳地價} &= \text{修契後價值} - \text{修契前價值} - \text{可扣減款項} \\
 &= (\text{每平方米 } 30,000 \text{ 元} \times 27\,500 \text{ 平方米}) \\
 &\quad - (\text{每平方米 } 4,000 \text{ 元} \times 500 \text{ 平方米} \\
 &\quad + \text{每平方米 } 20,000 \text{ 元} \times 2\,500 \text{ 平方米} \\
 &\quad + \text{每平方米 } 45,000 \text{ 元} \times 3\,000 \text{ 平方米}) - 3,500 \text{ 萬元} \\
 &= 8 \text{ 億 } 2,500 \text{ 萬元} - 1 \text{ 億 } 8,700 \text{ 萬元} - 3,500 \text{ 萬元} \\
 &= \mathbf{6 \text{ 億 } 300 \text{ 萬元}}
 \end{aligned}$$

以標準金額評估地價的安排的影響

對經濟的影響

對於以「加強版傳統新市鎮發展模式」推行的新發展區內的契約修訂申請以及涉及工廈重建的申請，標準金額可為應繳地價提供更大程度的確定性，當然，對個別土地業權人而言，標準金額的吸引力，會視乎按標準金額評估的地價與土地業權人自己預計傳統機制所評估的金額之間的比較。標準金額做法可促使更多契約修訂申請及時完成，有助加快住宅單位和非住宅樓面的供應，以應付香港的社會經濟需求。

對財政和公務員的影響

2. 視乎個別個案情況，個別契約修訂申請如選擇以標準金額評估地價，最終與傳統地價評估方式相比，或須繳付較少(或較多)的地價，當中涉及少收地價收入。不過，標準金額的選項可能令更多契約修訂申請得以完成，並在較短時間內完成(假設其他因素不變)。使用標準金額處理新發展區內和涉及工廈重建的契約修訂，對政府的整體財政影響未能確定。

3. 地政總署會承擔可能造成的額外工作量。

對環境和可持續發展的影響

4. 應用標準金額對環境沒有影響。獲批以標準金額徵收地價的契約修訂下的發展對環境的影響會繼續按照相關環境法例、標準與指引處理。至於可持續發展方面，應用標準金額有助契約修訂申請得以及時完成，因此可加快土地供應，促進善用珍貴的土地資源。

對家庭的影響

5. 應用標準金額會加快土地供應(包括住宅用途土地供應)，以助有效應付香港對房屋用地的殷切需求。因此，建議在整體有助促進社會的家庭和諧。