

土地共享先導計劃（「先導計劃」）

適用土地行政程序的指引

1. 《土地共享先導計劃及申請指引》（《申請指引》）已另行發出¹。為協助先導計劃的申請人（申請人），本文件會就處理先導計劃申請的相關土地行政程序提供進一步的指引。

土地行政程序

2. 既定的土地行政程序，特別是換地／契約修訂，包括補地價的評估程序，一般而言將繼續適用於先導計劃項目的申請用地範圍內擬作私人發展之部分。

3. 在先導計劃下的申請用地如獲得城市規劃委員會（城規會）的同意，其准許用途和發展密度很可能會有所改變。因此，申請人須與地政總署完成換地／契約修訂（包括補地價評估）程序及就私人發展部分繳付十足地價。此外，申請人須負責整合申請用地內所有私人土地的業權，以作公營或「港人首次置業」（「首置」）及私營房屋發展。

換地／契約修訂的申請

4. 換地／契約修訂申請應參照由地政總署發出的地政處作業備考編號4/2007《修訂土地契約／換地申請核對清單》²（只提供英文版本）的指引提交。

5. 雖然換地／契約修訂的申請須在分區計劃大綱圖因應先導計劃發展建議而作出的修訂獲得通過後方才能有效，但為利便地政總署的查核工作，申請人應盡早提交申請。正如《申請指引》**附件 B**所述，由於時間緊迫，

¹ https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_1152/LSPS_GN_c.pdf

² 可於此網址取覽 https://www.landsd.gov.hk/en/images/doc/2007-4_text.pdf

申請人必須在相關收費信件發出日期起計三星期內，支付首階段行政費用和首階段法律諮詢及田土轉易處的費用（如適用）。

業權證明

6. 申請人須在換地／契約修訂申請有效日起計七個月內，向地政總署的法律諮詢及田土轉易處證明並令其信納已擁有將交還作擬議換地（如適用）的私人地段的一切業權。就此，申請人亦須在上文第 5 段提到的信件發出日期起計三星期內，將所有須在擬議換地中交還的地段的業權契約，提交予法律諮詢及田土轉易處。

申請用地的面積及界線的坐標

7. 在如上文第 6 段所述提交業權契約的時候，申請人亦需就先導計劃的申請，向所屬地區的分區地政處及分區測量處提交由認可土地測量師擬備及簽發的土地界線圖、測量記錄圖及測量報告，以顯示其擬議換地所交還的私人地段及擬議批出用地的面積及界線的坐標。

土地收回及清理

8. 政府不會為增加先導計劃下的私人房屋發展項目的住用總樓面面積而收回私人土地。然而，政府或可按照現有政策（見下文第 11 段），視乎個別情況，提供在申請用地內私人地段之間或沿申請用地界線周邊的政府土地，以作發展。

9. 按照近年就新發展區項目換地申請推出的相關規定，申請人須向在先導計劃下交還以作換地的私人地段的佔用人，提出適當的補償方案；具體而言，有關補償應與現行於 2018 年經已加強的受政府發展清拆行動影響的住戶、業務經營者和其他人士的補償及安置安排相若。若為提供用作支援擬議公私營房屋發展所需的基建及政府、機構或社區設施而需要收回私人土地及／或清理政府土地，政府會按照上述經加強的補償及安置安排，處理受法定土地收回及／或清理政府土地影響的人士的補償及安置安排。

10. 除了須按《申請指引》，在擬議換地／修訂土地契約的補地價評估前簽訂有關提供基建及政府、機構或社區設施的協議外，政府亦會要求申請

人在申請被確認有效後的短期內，承諾繳付在換地／契約修訂申請而產生的清理政府土地的費用。

額外政府土地

11. 按照一般原則，換地是以「呎換呎」的基礎下進行。然而，政府亦可按照現行政策，視乎個別情況提供在申請用地範圍內私人地段之間或沿申請用地界線周邊的政府土地，條件是所涉政府土地：

- (i) 不可合理地獨立轉讓或發展；
- (ii) 沒有可預見的公共用途；以及
- (iii) 規定申請人必須按十足市值繳付補地價，使政府的財政收入不低於透過獨立轉讓所得的收入。

政府會按照公營房屋／「首置」與私營房屋 70：30 的比例，與申請人分享由該等政府土地帶來的任何新增住用總樓面面積。

補地價評估

12. 有關補地價評估程序的指引，申請人須參照地政總署發出的地政處作業備考編號 1/2006、地政處作業備考編號 5/2006 及其補充地政處作業備考編號 3/2008 及 3/2009，以及地政處作業備考編號 4/2009。

13. 申請人在接納暫定基本條款建議（不包括補地價）後，補地價評估程序將隨即展開。作為業主的政府將要求作為承租人的申請人，繳付反映土地從現有契約轉為新批／經修訂的契約兩者之間價值的差額。為方便進行補地價評估，申請人在正式接納暫定基本條款建議後，地政總署要求會邀請申請人盡快提交其認為與補地價評估有關的資料。為免存疑，擬議換地／契約修訂的補地價評估，是以十足市值計算。申請指引的第 24 段載有可從補地價中扣除的項目。

14. 地政總署在考慮所有相關資料和估價後，會計算補地價涉及的金額，並會透過具有約束力的基本條款建議書通知申請人。完成整個土地行政程序（包括補地價評估）的期限為 18 個月。為達致在 18 個月期限內完成換

地／契約修訂（包括補地價評估）的目標，如申請人不接受提出的補地價建議，須在六星期內提出上訴及提供證據支持。儘管如此，如個別個案進度良好，地政總署署長在得到土地共享辦事處的政策支持下，可行使全權及絕對酌情權，把 18 個月的時限延長一段合理的時間（例如六個月）。申請人亦可在地政總署完成處理申請人就補地價金額提出首次上訴後，選擇參加地政總署的補地價仲裁先導計劃，以期能按照經同意的補地價，就換地／契約修訂達成具約束力的協議。就參加補地價仲裁先導計劃的個案而言，上述 18 個月的時限（或已獲延長的期限）會暫停生效，直至仲裁程序完成為止。

免責聲明

15. 此專題指引可隨時修改而無須事先通知。使用者應密切留意網站上提供的最新版本（網址：https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/index.html），以及其他主管當局相關網站的參考資料。

查詢

16. 申請人如欲查詢與先導計劃適用的土地行政及地價評估程序的相關事宜，可與土地共享辦事處聯絡：

地址： 九龍觀塘觀塘道 388 號
創紀之城第一期第一座
二十七樓 2701-03 室
發展局（規劃地政科）
土地共享辦事處

電郵：lso@devb.gov.hk

電話： (852) 3841 7286

傳真： (852) 2116 0346

發展局

土地共享辦事處

二零二二年四月