

土地共享先導計劃 及申請指引

I. 目的

1. 土地共享先導計劃（先導計劃）旨在早日釋放在指定生態敏感地帶以外及非坐落於政府發展研究範圍的私人土地的發展潛力，以增加短中期公營及私營房屋的供應。實質上，政府會促進提升基建以增加申請所涉及的私人用地（申請用地）的發展密度，條件是參與先導計劃的私人土地擁有人（申請人）須將其擁有的部分土地以已平整土地形式¹交予政府作為公營房屋²或「港人首次置業」（「首置」）的發展。

2. 先導計劃的主要原則如下：

- (a) 先導計劃旨在**補足（而非取代）政府主導**作特定公共用途的**私人土地的規劃工作**；
- (b) 為**帶來適時和有意義的效果**，先導計劃將集中處理可在短中期提供相當數量的公營及私營房屋的申請，而申請者須符合有關接受申請時限、獲批私人土地總數上限，以及生態敏感「禁區」清單等條件；
- (c) 先導計劃會**加快及促進**在申請用地內公營及私營房屋的發展，政府會在壓縮的時間內提供諮詢及促進服務，而申請者須同意在既定時限內完成換地／土地契約修訂及地價協商、並完成為支援先導計劃下公營及私營房屋發展所需的基建及其他社區設施；
- (d) 先導計劃致力**確保土地發展的效率及成本控制**，由發展商／土地擁有人負責提供已平整土地作發展公營房屋或「首置」之用，以及提供所需的基建及社區設施，而這些設施的建造及相關費用經政府審核後可從地價中扣減；以及
- (e) 為**建立信心及保障公眾利益**，先導計劃會採用**具透明度的機制**，並由特設的顧問小組提供第三方意見。**所有相關法定程序**，包括修訂法定圖則及授權進行公共道路／渠務工程等刊憲程序，以至現有這些法定程序所涉及的公眾參與渠道，**將繼續適用**。

¹ 已平整土地的形式是需要 (i) 備有所須基建能作獨立發展的用地，(ii) 有獨立的接駁通道，以及(iii) 已平整至合理的水平以興建擬議的公營房屋或「首置」樓宇及附屬樓宇，所有均須達致令政府滿意的程度。相關資料載於附件A第4段。

² 公營房屋包括但不限於租住公屋及資助出售房屋（例如：居者有其屋計劃單位及綠置居計劃的單位）。

II. 申請資格

最少新增房屋數量

3. 申請的發展計劃必須符合以下準則：

- (a) 每項申請必須**提供不少於50 000平方米的新增住用總樓面面積及最少1 000個額外房屋單位**（以每單位50平方米計）；以及
- (b) 在新增住用總樓面面積中，**不少於七成須撥作政府屬意的公營房屋或「首置」發展的類別及組合**。

附件A載有計算新增住用總樓面面積及提供已平整的土地作公營房屋或「首置」發展的要求的進一步詳情。

地域限制

4. 位於以下地區³的土地不符合申請先導計劃的資格：

- (a) **政府就擬議公共用途已完成、正進行或擬開展的發展研究**，並計劃透過法定程序收回**的土地範圍**，特別是古洞北／粉嶺北、東涌、洪水橋／廈村、元朗南及新界北的新發展區或新市鎮擴展項目；以及政府就支援公營房屋或「首置」發展所作的研究中涵蓋的私人土地，包括已篩選作公營房屋發展（視乎進一步詳細研究）的棕地；
- (b) 位於《郊野公園條例》（第208章）下指定及正進行諮詢的**郊野公園及特別地區**；
- (c) 位於**六個生態敏感地帶**，即自然保育區、海岸保護區、其他指定用途（綜合發展包括濕地修復區）、其他指定用途（綜合發展及濕地改善區）、其他指定用途（綜合發展及濕地保護區），以及具特殊科學價值地點；以及
- (d) **新自然保育政策下須優先加強保育的12個地點**，分別為：拉姆薩爾濕地、沙羅洞、大蠔、鳳園、鹿頸沼澤、梅子林及茅坪、烏蛟騰、壘原及河上鄉、拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地、嶂上、榕樹澳及深涌。

5. 除上文列述的地區外，位於香港的私人土地，只要它們能滿足指定的準則，亦符合資格參加先導計劃。準申請人在提出申請前，可先向土地共享辦事處查詢，以確定其土地是位於地域限制範圍之內或以外。

³ 顯示「禁區」範圍的圖則已上載到先導計劃的網頁（網址：https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/Geographical_Limit/index.html），以供參考。請注意，「禁區」列表會不時更新，以反映政府持續進行的規劃及保育工作。

申請人的資格

6. 申請人須證明其擁有組成申請用地內所有私人地段的業權，或提供證據以證明其將有合理機會擁有這些地段⁴。

申請時限和獲批土地總面積上限

7. 先導計劃由**2020年5月6日至2023年5月5日**接受申請。在申請時限後收到的申請將不獲處理。

8. 再者，**先導計劃**設有獲批私人土地⁵總面積150公頃的上限。

III. 處理及批核

土地共享辦事處

9. 發展局轄下的土地共享辦事處會監督整個先導計劃項目的發展過程，包括處理申請、統籌政府就申請提出的意見和建議，以及促進先導計劃下的審批和其後的法定及土地行政程序。

顧問小組

10. 正如上述第2(e)段所述，政府成立了一個全數由非官方成員組成的顧問小組，就先導計劃的申請及運作提供獨立意見。

工作流程及時限

11. 申請過程大致可分為三個主要階段（參閱**附件B圖1**「先導計劃的參考時序」），分別為：

- (a) **第一階段**：審核（3個月）；
- (b) **第二階段**：建議／給予支持及原則上同意（3個月）；以及
- (c) **第三階段**：法定／土地行政程序（30至42個月）。

12. 第一及第二階段的工作主要是由政府，尤其是土地共享辦事處在各相關決策局及部門的協助下處理的程序。這方面需時長短，須視乎個別申請的發展計劃的複雜程度、資料是否完備及技術評估的成熟程度而定，我們的目標是從申請人提交完備的申請起計六個月內完成第一及第二階段的工作。

⁴ 如申請人在提交申請時已擁有申請用地內至少八成私人地段的業權，並有確切證據證明其能在三個月內獲得餘下私人地段的業權，則該申請可被接納。但如業權屆時尚未能整合，土地共享辦事處不會再進一步處理該申請。

⁵ 只有在先導計劃下批准作公營及私營房屋發展的私人土地，才會計算為獲批土地總面積上限之內。其他用作興建相關基建及社區設施的私人土地（不論是否由發展商擁有），均不會計算在內。

13. 第三階段分為兩個部分，依次為：

- (a) 法定程序（主要為政府部門主導的城規及道路／渠務工程刊憲程序，包括土地收回及清理（如有需要）（見下文第20至21段）；以及
- (b) 土地行政程序（見下文第22至23段）。

處理申請

14. 具完備資料的申請將由土地共享辦事處根據**附件B圖2**的流程處理。申請須透過指定的表格提出，並包含全部所述的重要資料，該表格載於**附件C**。

15. 土地共享辦事處會積極處理申請。在審核申請或處理申請前的查詢時，土地共享辦事處或會邀請申請人商討，以進一步了解該建議。土地共享辦事處亦會邀請相關決策局／部門參與這些會面，以便申請人能更了解相關主管當局的要求。

16. 土地共享辦事處可要求申請人澄清申請內容或索取補充資料。申請人亦可因應相關決策局／部門的要求和意見，更改已提交的資料。如申請不符合先導計劃的準則、資料極不完備、含有根本不準確或矛盾的資料，或儘管土地共享辦事處多次提出同一要求仍未能作出實質的澄清，土地共享辦事處可不再繼續處理該申請。

17. 為利便擬備申請及避免不必要的工作，準申請人在提交申請前可徵詢土地共享辦事處的初步意見，但所提供的意見並不具約束力。

18. 申請經土地共享辦事處審核為符合訂明的資格準則後，便會呈交予顧問小組考慮，以決定申請是否值得支持。獲顧問小組支持的建議將提請行政長官會同行政會議給予原則上同意。一般而言，土地共享辦事處會在收到正式申請約三個月後通知申請人顧問小組的意見，以及在約六個月後通知申請人行政長官會同行政會議的決定。

評估原則

19. 在一般情況下，申請會按照訂明的資格準則及四個指導原則審核和考慮，分別為(A)公眾利益、(B) 規劃及技術考慮、(C) 成本效益，以及(D) 時間因素。這四個原則的詳情載於**附件D**。申請人須在申請中說明擬議發展計劃如何切合和滿足這些範疇。

精簡的法定程序

20. 為免存疑，土地共享辦事處、顧問小組和行政長官會同行政會議的決定不會取代適用的法定或既定程序。所有相關法定程序，例如授權進行公共道路／渠務工程等刊憲程序，以及這些法定程序所涉及的現有公眾參與渠道，將繼續適用。這些程序包括但不限於(i)《城市規劃條例》（第131章）下的製圖程序，(ii)《道路（工程、使用及補償）條例》（第370章）、《收回土地條例》（第124章）及／或《水污染管制（排污設備）規例》（第358AL章）下的土地收回／清理和相關的道路和污水處理系統工程，以及(iii)《環境影響評估條例》（第499章）。

21. 先導計劃會採用一套精簡的方法推展上述的法定程序。取得行政長官會同行政會議原則上同意的申請會進入由相關政府部門提出的法定程序，這些法定程序通常需時12至18個月完成，但為了壓縮先導計劃項目的發展時間表，若干法定程序會盡量同步進行。為此，我們強烈建議申請人在敲定相關工程項目的方案設計後，隨即展開與法定程序相關的工程項目的詳細設計工作。

土地行政

22. 法定的製圖程序完成後，既定的土地行政程序，特別是有關換地／契約修訂的商議（包括補地價評估）便會展開。換地／契約修訂的程序須於18個月的時間內完成，並根據經商議的補地價簽訂。儘管如此，如個案進度良好，地政總署署長有酌情權，可把18個月的時間延長一段合理時間（例如六個月）。

23. 在商議地價的過程中，申請人可在就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，以期能達成具約束力的換地／契約修訂（包括經商定的補地價）；就參加補地價仲裁先導計劃的個案而言，上述18個月的時間（或已延長的期限）會暫停生效，直至仲裁程序完成為止。

可從地價中扣減的費用

24. 先導計劃下指明的建造及相關費用⁶，即建造基建⁷及政府、機構或社區設施⁸，及公營房屋／「首置」部分的地盤平整工程的費用，經政府審核和接納該等設施是整項公營及私營房屋發展所必要的並合乎成本效益及與發展規模成比例後，可在建議的換地／契約修訂所需的補地價中扣減（即所需繳付的補地價金額是按修訂契約以十足市值計算的地價扣除：(a)經審核的基建及政府、機構或社區設施費用；(b)政府按相關法例收回土地及／或由政府進行土地清理，而經審核及

⁶ 除基建（包括公營房屋或「首置」發展部分的地盤平整）及政府、機構或社區設施的建造費用及由政府負責按相關法例徵收私人土地及／或清理土地的相關土地收回及清理費用外，可扣減的費用亦包括工程的勘察、設計、監督及其他相關費用。為免存疑，申請人負責申請用地內私人地段之交吉費用，將不能於建議修訂換地／土地契約的補地價中扣減。

⁷ 基建包括但不限於改善道路工程（如擴闊道路及／或改善路口）及提升或提供供水、污水（包括臨時污水處理設施）及渠務設施。

⁸ 政府、機構或社區設施包括公眾休憩用地、公共運輸交匯處、福利／社區設施，及／或參照《香港規劃標準與準則》及／或按相關政策局及部門建議而提供（包括其規格／設計／規模）的所有其他設施；而相關決策局及部門在設施完成後將接手後續管理和維修。

同意的土地收回及清理的估計費用；以及(c)按現時契約公營房屋／「首置」部分的土地價值）。

25. 若申請在進入第三階段後，最終卻未能完成換地／契約修訂及商定補地價的情況，申請用地內同一私人地段的換地／契約修訂申請，將在三年內不獲受理。

協議

26. 除了就私人發展部分簽訂土地契約外，成功的申請人亦須就其在先導計劃下關於提供基建、政府、機構或社區設施、公營房屋／「首置」部分的地盤平整，以及相關的土地收回及清理工作等方面的責任，與政府簽訂協議（「協議」），這份協議須在就擬議換地／契約修訂進行補地價評估之前簽訂。

27. 根據協議的規定，當局會就兩筆金額備存兩個獨立帳目。一個帳目用以存入經政府審核及接納的基建（包括公營房屋／「首置」發展的地盤平整工程）及政府、機構或社區設施的建造及相關費用；而另一帳目則用以存入經政府審核及接納的土地收回及清理預計費用，而這些土地須由政府引用相關法例收回以進行上述工程。

28. 申請人須先支付及公營房屋／「首置」部分的地盤平整工程、基建和政府、機構或社區設施的建造費用。待建造工程完成並達致令政府滿意的程度後，存入上述帳目中的建造費用將會發還予申請人。當局會按相若安排發還土地收回及清理費用，惟該等費用會直接發放予受土地收回／清理影響且合資格獲得賠償的人士。

29. 如最終未能完成換地／契約修訂（包括未能完成補地價商議），則已支付予受土地收回／清理影響的人士的費用將不會退還予申請人。

IV. 其他

申請的撤回及有效性

30. 申請人可在簽訂第26至29段所述的協議前，在評估和審批過程期間內任何時間，致函土地共享辦事處撤回其申請。而申請將視作不再有效。

31. 在某些情況下，土地共享辦事處亦會將申請視作不再有效。這些情況包括但不限於：

- (a) 申請人未能與政府完成商討協議。這包括但不限於在某些情況下，申請人未能在限時內提供相關決策局／部門要求及達致令他們滿意的程度的必須資料；
- (b) 申請人未能在指定（或已獲延長）時限內完成土地行政程序；

- (c) 為反映在第二階段取得原則上同意的發展建議而作的分區計劃大綱圖修訂不獲城市規劃委員會(城規會)批准(或只有部分獲得批准⁹);或
- (d) 申請用地的擁有人已轉變，而該轉變令申請人不能再以申請用地的擁有人身分主導該申請。

32. 在上述第30至31段的情況及未能與政府達成協議的情況下，申請人不能夠單方面在其相關私人地段享有任何擬議或已核准提升的發展密度。

決定

33. 土地共享辦事處或顧問小組就第16段、第18段及第31段作出的決定是最終的決定，不可上訴。

實施進度

34. 土地共享辦事處會監察獲批的先導計劃項目，直至發展完成。期間或會安排進度檢討會議，申請人必須出席。

專題指引

35. 先導計劃的框架、提交申請的重要指引及處理機制已概述在此申請指引及其附件。為進一步利便申請，我們就先導計劃建議的某些範疇的相關要求另外發出了專題指引，供申請人參考。我們亦建議申請人就指引內的最新要求參閱相關主管當局的網頁。專題指引列表載於**附件E**。

委任註冊專業人士及統籌人

36. 提交申請涉及土地及房屋發展的多個不同的範疇，如規劃、工程、成本估算、估價、樓宇設計、項目管理等，而這些範疇均須獲充分考慮及處理。因此，我們強烈建議申請人委聘適任及具備經驗的相關註冊專業人士提供服務，並任命其中一名為統籌人，以監督申請的準備工作並與土地共享辦事處聯絡。申請人亦須指定一位聯絡人，而該人可以是統籌人或其代表。

公布申請的主要內容及進度

37. 為保持透明度，先導計劃收到的申請的主要內容，例如申請人的名稱、申請用地的位置及面積、擬議發展參數，包括地積比率及總樓面面積、房屋單位數目及其在公營和私營房屋的分布、樓宇數目及高度；為支援房屋發展而提供的基建及／或政府、機構或社區設施；初步實施時間表；以至於每個申請在不同階段的進度等，

⁹ 舉例來說，若城規會最終批准增加的地積比率低於在第二階段原則上同意的發展建議中訂定的地積比率，這將使發展建議出現重大變更，而可能令該發展建議須重新開始第一階段的審核程序。

會於先導計劃的網頁 (https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/index.html) 發布。

免責聲明

38. 本指引包括其附件僅為一般參考用途而發出，並不代表政府任何立場，或不構成申請人對遞交至土地共享辦事處的申請均會獲處理或批准有任何期望。政府保留修訂此指引的全部或任何部分的一切權利。

39. 為免存疑，政府將不會補償任何因申請而產生的費用。

查詢／聯絡

40. 申請人可聯絡土地共享辦事處查詢或提交申請。

地址： 香港添馬添美道2號
政府總部西翼17樓
發展局（規劃地政科）
土地共享辦事處
電郵地址：lso@devb.gov.hk
電話號碼： (852) 3509 7865
傳真號碼： (852) 2845 3489

發展局
土地共享辦事處
二零二零年六月

土地共享先導計劃及申請指引
附件A

**土地共享先導計劃（先導計劃）
有關提供公營房屋／「港人首次置業」（「首置」）單位的規定**

在先導計劃下，申請人須以已平整土地形式將不少於七成的新增住用總樓面面積¹交予政府作公營房屋或「港人首次置業」（「首置」）發展。此附件就新增住用總樓面面積的計算方式和為支持該計算方式而須提交的主要資料提供指引。

新增住用總樓面面積的計算

2. 「新增住用總樓面面積」泛指透過先導計劃申請及最終獲城市規劃委員會（城規會）批准的住用總樓面面積(即**新數“Y”**)，及現行分區計劃大綱圖下及／或城規會的規劃許可所容許的住用總樓面面積(即**基數“X”**)²之間的差額。下表說明如何在不同情況下計算新增住用總樓面面積：

	情況1	情況2	情況3
申請用地³	用地位於分區計劃大綱圖下的發展地帶(如「住宅」或「綜合發展區」)而並未持有有效的規劃許可以增加發展密度	用地位於分區計劃大綱圖下的發展地帶(如「住宅」或「綜合發展區」)並持有有效的規劃許可，以增加超越地帶所規定的發展密度	用地現時坐落於非住宅用途地帶如「農業」、「政府、機構或社區」、「綠化地帶」、「道路」等
基數“X”	現行分區計劃大綱圖指明的地積比率而計算出來的可建住用總樓面面積或可建最高住用總樓面面積	按城規會先前批准的規劃許可的地積比率而計算出來的可建住用總樓面面積或最高住用總樓面面積	0 (即沒有可供住宅用途的可建住用總樓面面積)
新數“Y”	透過先導計劃建議及最終獲城規會批准的更高住用總樓面面積	透過先導計劃建議及最終獲城規會批准的更高住用總樓面面積	透過先導計劃建議及最終獲城規會批准的住用總樓面面積
新增總樓面面積	$Y-X$	$Y-X$	Y

¹ 原則上，新增總樓面面積應只限作住用用途。如在項目規劃時須增加非住用總樓面面積，有關新增非住用樓面面積必須與發展規模相稱。非住用總樓面面積在公營和私營房屋部分之間的分布亦須得到政府同意。

² 基數“X”應以分區計劃大綱圖或有關申請用地的有效規劃許可所指明的可建住用總樓面面積或地積比率計算。

³ 假設申請用地全屬申請人所擁有的私人地段，並不涉及政府土地。

	情況1	情況2	情況3
假設例子，只供說明之用	<p>一幅面積2公頃的「住宅」用地，現行分區計劃大綱圖內指明的住用地積比率為0.5，經先導計劃及城規會批准後獲增加住用地積比率至3。</p> <p>新增住用總樓面面積為$2.5(3-0.5)$乘以用地面積，即住用總樓面面積為60 000平方米(Y)減去10 000平方米(X)，等於住用總樓面面積50 000平方米</p> <p>公營房屋或「首置」佔35 000平方米 (約700個公營房屋或「首置」單位，每個50平方米)</p> <p>在原有10 000平方米住用總樓面面積(可提供約200個私營房屋單位)之上， 新增私營房屋佔15 000平方米 (約300個私營房屋單位，每個50平方米)</p>	<p>一幅面積2公頃的「住宅」用地，早前已向城規會申請並獲批住用地積比率為1，經先導計劃及城規會批准後獲增加住用地積比率至3.5。</p> <p>新增住用總樓面面積為$2.5(3.5-1)$乘以用地面積，即住用總樓面面積為70 000平方米(Y)減去20 000平方米(X)，等於住用總樓面面積50 000平方米</p> <p>公營房屋或「首置」佔35 000平方米 (約700個公營房屋或「首置」單位，每個50平方米)</p> <p>在原有20 000平方米住用總樓面面積(可提供約400個私營房屋單位)之上， 新增私營房屋佔15 000平方米 (約300個私營房屋單位，每個50平方米)</p>	<p>一幅面積2公頃及劃作「農業」地帶用地，經先導計劃及城規會批准後獲改變為「住宅」用地及獲批准住用地積比率為3。</p> <p>新增住用總樓面面積為$3(3-0)$乘以用地面積，即住用總樓面面積為60 000平方米(Y)</p> <p>公營房屋或「首置」佔42 000平方米 (約840個公營房屋或「首置」單位，每個50平方米)</p> <p>新增私營房屋佔18 000平方米 (約360個私營房屋單位，每個50平方米)</p>

主要資料

3. 申請人須在發展建議（連同圖則）中顯示以下有關達致提供公營房屋

或「首置」發展目標的資料：

- (a) 申請用地中可提供不少於七成的新增住用總樓面面積作公營房屋／「首置」發展的部分的位置及面積；
- (b) 總綱規劃圖；該圖需展示擬建住用樓宇的可行布局、主要車輛及行人接駁通道的布局，以及為支援一個可獨立劃出的公營房屋／「首置」發展項目而提供的基建；
- (c) 將來地盤有關建設平台平整後的水平，並按需要提供岩土評估、土地勘測工程，地盤平整設計以作支持；

- (d) 項目成本明細，以及建議從將來補地價金額中扣除的項目撮要；以及
- (e) 項目的時間表，包括為提供公營房屋／「首置」發展用地而進行地盤平整工程及項目建造工程的時序。一般而言，已平整土地須於四至六年半（由申請日起計）內備妥以進行房屋建造工程。有關參考時序將在經政府審核及同意後，構成政府與申請人所簽訂協議⁴的一部分。

作公營房屋／「首置」發展的用地

4. 關於申請用地內劃出及交還政府作公營房屋／「首置」發展的一部分用地，申請人應交回不受產權負擔影響的私人地段，而政府並不會就這些地段付出任何形式代價、費用或補償。申請人亦須以已平整土地的形式將劃出的用地交予政府，以作獨立的公營房屋／「首置」發展。之後政府會負責把土地分配給合適機構，在該已平整的土地上興建公營房屋或「首置」單位。

5. 申請人應建議並交出一幅能作獨立發展及提供充足的基建、運輸和社區設施的土地，亦須在整體設計中顧及公／私營房屋部分之和諧與共融。有關已平整用地所提供的公營房屋或「首置」單位的類別和混合比例，將由政府全權決定。為此，有關申請在規劃及設計方面需具備彈性，以配合不同類別的公營房屋或「首置」單位作為替代方案。

6. 為確認劃出作公營房屋／「首置」發展部分土地可供發展及可接受的程度，申請人須於發展建議中列明以下資料：

- (a) 劃出部分的土地面積及總樓面面積；
- (b) 配套基建的方案設計和布局；有關基建包括建議的排水及污水排放設施，以及公營房屋／「首置」部分的車輛和行人接駁通道；
- (c) 地盤平整工程的初步設計須提供充分細節，以及每個工程項目的相關預算費用。視乎用地的狀況，申請人或須就其中劃出作公營房屋／「首置」發展的部分內或影響有關部分的斜坡進行土力評估／天然山坡風險評估，並建議所須及適當的加固或緩解措施；以及
- (d) 設計圖須顯示概括性可行的公營房屋或「首置」樓宇及附屬樓宇（如政府、機構或社區設施樓宇）的設計布局，並須包含地積比率、覆蓋率等數字，作為配合上文第5段所述不同類別的公營房屋或「首置」單位的替代方案。

⁴ 相關資訊載於申請指引第26至29段。

7. 在申請用地的劃出部分交予政府之前，政府的代理人應獲准進入用地，以進行地盤勘察及測量工作。

所需工程的清單

8. 就公營房屋／「首置」發展而進行的土地平整工程，以及其配套基建／政府、機構或社區設施詳情，將訂明於政府與申請人簽訂的一份協議。預計申請人須就所劃出公營房屋／「首置」發展部分土地平整工程而進行的有關工程項目，可包括但不限於以下各項：

- (a) 土地勘測工程；
- (b) 拆卸工程；
- (c) 土地除污；
- (d) 按需要進行有關建設平台的地盤平整工程，包括但不限於土力構件即圍護樁牆、擋土牆及泥石防護屏障、泥釘及填土工程，及按需要為攔截在／經過申請用地上的洪水而進行的渠務工程；
- (e) 提供水設施；
- (f) 提供排水及污水排放設施，包括但不限於排水渠及污水渠的接駁；
- (g) 提供申請用地與主要道路之間的行人／車輛接駁通道；
- (h) 相關的道路改善工程（例如擴闊路面工程、路口改善工程）；
- (i) 提供公共運輸設施（例如公共運輸交匯處、的士站及巴士站）；
- (j) 提供政府要求的政府、機構或社區設施；
- (k) 在有需要時重置現有公用設施；以及
- (l) 在有需要時移除現有的地下構築物／地基及已廢棄的公用設施。

圖1 處理先導計劃申請的參考時序

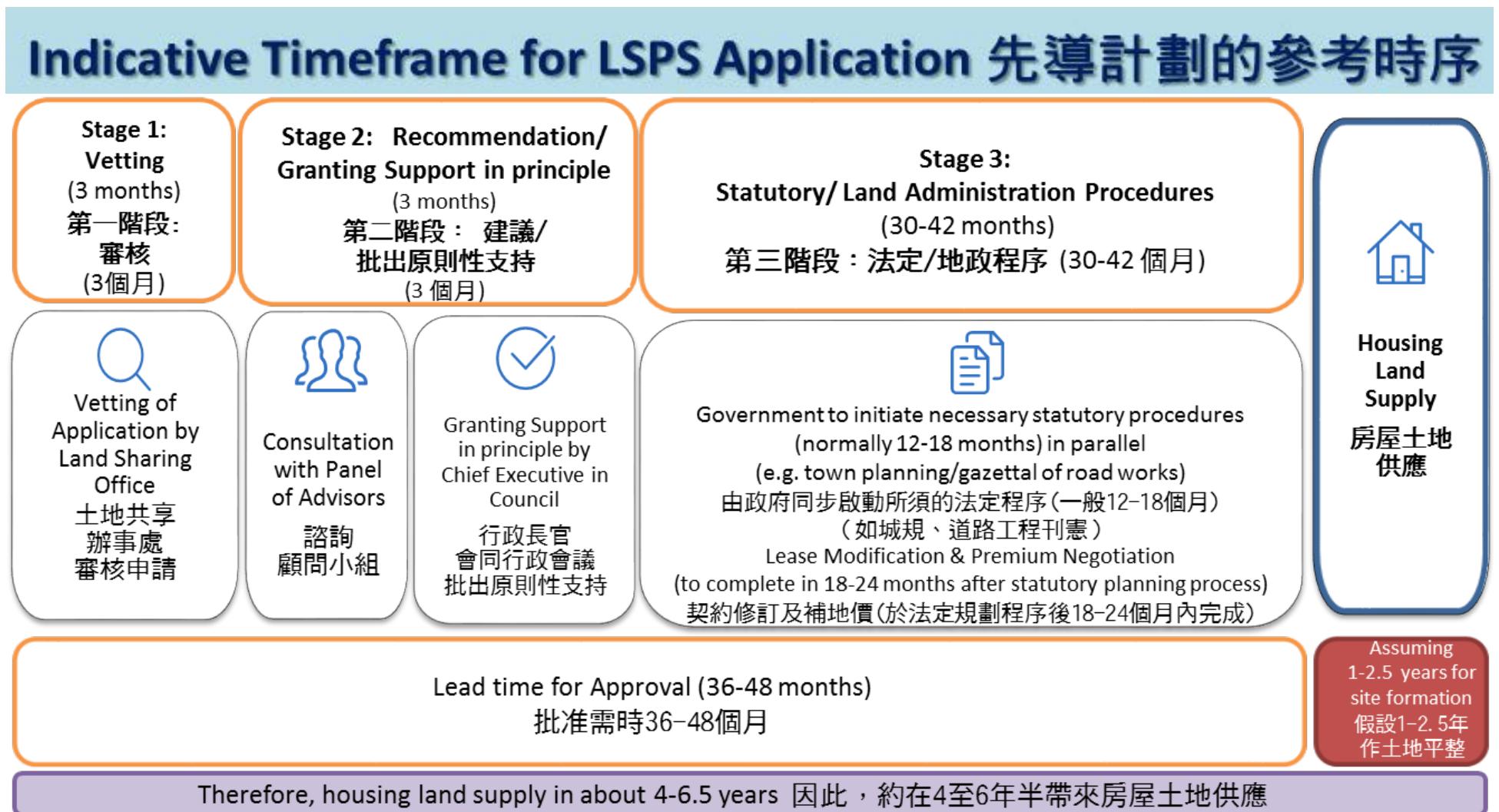
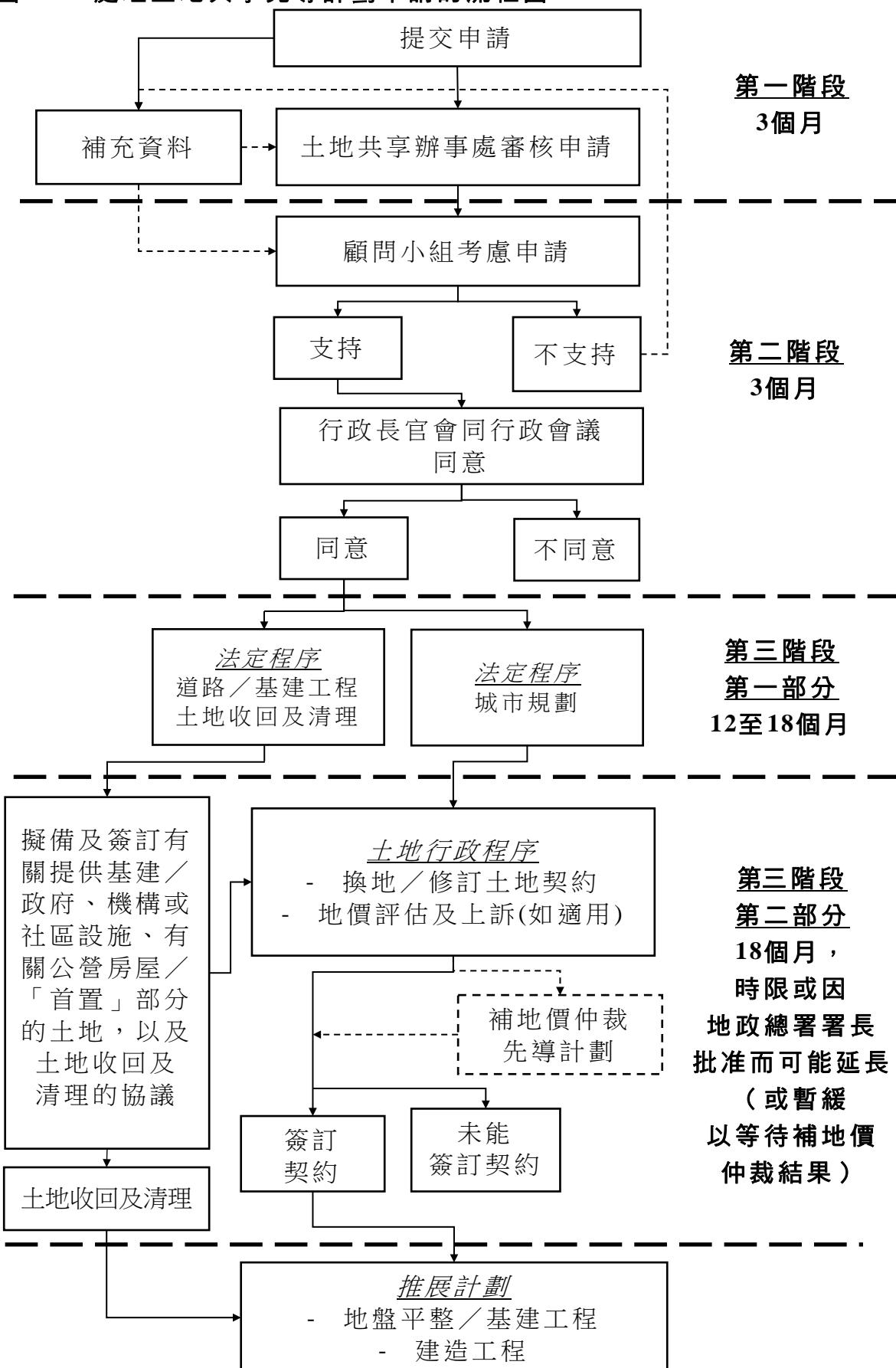


圖2 處理土地共享先導計劃申請的流程圖



**土地共享先導計劃
Land Sharing Pilot Scheme**

**申請表格
Application Form**

重要告示 Important Notes

1. 在填寫申請表前，請先仔細閱讀載於土地共享先導計劃（先導計劃）網頁 (https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/index.html) 的《土地共享先導計劃及申請指引》（申請指引）及專題指引。
Please read carefully the “**Land Sharing Pilot Scheme and Guidance Note on Applications**” (Guidance Note) and **Topical Guidelines** available on the webpage of the Land Sharing Pilot Scheme (LSPS) (https://www.devb.gov.hk/en/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/index.html) before completing this application form.
2. 申請需由符合申請指引列明資格的私人土地擁有人提交。
An application should be submitted by a lot owner of private land meeting the eligibility criteria as set out in the Guidance Note.
3. 先導計劃於 2020 年 5 月 6 日至 2023 年 5 月 5 日期間接受申請，獲批申請涉及的私人總土地面積 150 公頃。
The LSPS is open for application between 6 May 2020 and 5 May 2023, subject to the cap of 150 hectares on the total area of private land to be approved.
4. 申請可以郵寄或親身遞交（必須包括已填妥之申請表格之正本及其他所需文件）
Applications (including a duly completed application form (in original) and all the required documents) should be submitted either by post or in person to:

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓
發展局（規劃地政科）
土地共享辦事處

Land Sharing Office
c/o Development Bureau (Planning and Lands Branch)
17/F, West Wing, Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

5. 申請將由土地共享辦事處處理以供顧問小組作考慮。土地共享辦事處及顧問小組或會要求申請人提供其他相關資料作補充。
Applications will be processed by the Land Sharing Office (LSO) for consideration by the Panel of Advisors (the Panel). The Applicant may be required to provide further relevant information requested by LSO or the Panel.

6. 政府有權將申請內容公開（個人資料除外），而無須預先徵詢或通知申請人。申請人提交申請表，即代表同意在無條件下讓政府公開上述資料。
 Government shall have the right to disclose, without prior consultation with or notification to the Applicant, details of the Application (except personal data). In submitting this Application Form, the Applicant unconditionally authorises and gives consent to Government to make the aforesaid disclosure.

7. 個人資料的聲明 Statement on Personal Data

(a) 土地共享辦事處就這宗申請所收到的個人資料會交給顧問小組及政府部門作以下用途：
 The personal data submitted to LSO in this application will be used by the Panel and Government departments for the following purposes:

- (i) the processing of this application, which includes making available the name of the applicant for public inspection when making available this application for public inspection; and
 處理這宗申請，包括公布這宗申請供公眾查閱，同時公布申請人的姓名；以及
- (ii) facilitating communication between the applicant and LSO/Government departments.
 方便申請人與土地共享辦事處及政府部門之間進行聯絡。

(b) 申請人就這宗申請提供的個人資料，或亦會向其他人士披露，以作上述第 7(a) 段提及的用途。
 The personal data provided by the applicant in this application may also be disclosed to other persons for the purposes mentioned in paragraph 7(a) above.

(c) 根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的規定，申請人有權查閱及更正其個人資料。如欲查閱及更正個人資料，應向土地共享辦事處提出有關要求，其地址為上述第 4 段所載。
 The Applicant has a right of access and correction to his/her personal data as provided under the Personal Data (Privacy) Ordinance (Cap. 486). Request for access and correction to personal data should be addressed to LSO at the address as stated in paragraph 4 above.

請在適當的方格內上加上「√」號 Please insert a “√” at the appropriate box.

1. 申請者資料 Particulars of the Applicant

1A. 申請人姓名/名稱 Name of Applicant

(身份證明文件 Identity Document / 商業登記證 Business Registration Certificate /
 公司註冊證 Certificate of Incorporation)

號碼 Number _____

(先生 Mr. / 夫人 Mrs. / 小姐 Miss / 女士 Ms. / 公司 Company / 機構 Organisation)

名稱 Name

地址 Address

電話號碼

Telephone Number

傳真號碼

Fax Number

電郵地址 E-mail address

1B. 獲授權代理人姓名/名稱 (如適用) ^(註 1)
Name of Authorised Agent (if applicable) ^(Note 1)

(身份證明文件 Identity Document / 商業登記證 Business Registration Certificate /
 公司註冊證 Certificate of Incorporation)

號碼 Number _____

(先生 Mr. / 夫人 Mrs. / 小姐 Miss / 女士 Ms. / 公司 Company / 機構 Organisation)

名稱 Name

地址 Address

電話號碼

Telephone Number

傳真號碼

Fax Number

電郵地址 E-mail address

已夾附經申請人簽署並蓋上申請人公司印章(如適用)的授權書正本 ^(註 1)。

Original authorisation letter signed by the applicant with applicant's company chop
(where appropriate) attached ^(Note 1).

註 Note 1

授權書的標題應包括申請地點的位置及擬議用途／發展。在提交申請日期一年內簽署的授權書通常會獲接納。
The subject of the authorisation letter should include the location of the Application Site and the proposed
use/development. Authorisation letter(s) signed within 1 year of submitting the application will normally be
accepted.

<input type="checkbox"/> 1C. 聯絡人／統籌人（如適用） Contact Person / Coordinator (if applicable)	
姓名 Name	
公司及職位（只適用於公司） Company and position (only for company)	
電話號碼 Telephone Number	傳真號碼 Fax Number
電郵地址 E-mail address	
<input type="checkbox"/> 專業資格（如適用） Professional qualification(s) (if applicable)	

2. 申請地點 Application Site

詳細地址／地點／丈量約份及地段號碼（如適用）
 Full address/ location/ demarcation district and
 lot number (if applicable)

申請地點面積^(註 2)
 Application Site area (Note 2)

已夾附土地測量圖 Land survey plan attached

將包括的政府土地面積（倘有）
 Area of Government land to be included (if any)

申請地點現時用途
 Current use(s) on site

註 Note 2

請提供由註冊土地測量師準備的土地測量圖，以確定申請地點的測量面積、各相關私人地段的測量面積及公營房屋／「首置」部分及私人房屋發展部分的測量面積。

Please provide a land survey plan prepared by an authorised land surveyor to confirm the surveyed area of, inter alia, the Application Site, the respective private lots under application and the public housing/Starter Homes (SH) and private housing portions of the Application Site.

**3. 申請地點的「現行土地擁有人」^{註3}
“Current Land Owner” Note³ of Application Site**

申請人 The Applicant

是唯一的「現行土地擁有人」
is the sole “current land owner” 是其中一名「現行土地擁有人」
is one of the “current land owners”

已夾附業權證明文件 Documentary proof of ownership attached

註 Note 3

- 就申請地點所須提供的業權證明而言，《申請指引》的第 6 段提供了相關指引。
On the required ownership proof for the Application Site, paragraph 6 of the Guidance Note is relevant.
- 「現行土地擁有人」指在提出申請時，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請地點土地的擁有人的人、公司或機構。
“Current land owner” means the person, company or organisation whose name is registered in the Land Registry as that of the owner of the land of the Application Site when the application is made.
- 須提供業權證明文件的副本（例如土地註冊處發出的記錄副本）。
The Applicant should provide copy of the documentary proof of ownership (e.g. copy of record issued by the Land Registry).

申請人已為以下土地的「現行土地擁有人」

The applicant is the “current land owner” of the following land

根據土地註冊處記錄的地段號碼 Lot number as shown in the record of the Land Registry	土地面積佔申請地點的百分比 Area in terms of percentage of the total area of the Application Site

申請人將於未來三個月內成為以下土地的擁有人

Applicant will be the lot(s) owner of the following land within three months.

根據土地註冊處記錄的地段號碼 Lot number as shown in the record of the Land Registry	土地面積佔申請地點的百分比 Area in terms of percentage of the total area of the Application Site

已夾附已採取適當步驟將成為土地擁有的證明。

Proof of demonstrating the reasonable steps taken to become the owner of land attached.

(如上列任何方格的空間不足，請另頁說明。

Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient.)

4. 擬議發展計劃 Development Proposal

4A. 基本資料 Basic Information

已夾附由合資格或註冊專業人士擬備，以顯示以下發展計劃詳情的圖則
(須提供印刷文件 20 份及軟複本 35 份)。

Plans including the following details of development proposal prepared by qualified or registered professionals attached (20 hard copies and 35 soft copies).

涉及的現有土地用途地帶： Current land use zone(s) involved:		
涉及的規劃許可 (如有) Related Planning Permission (if any)	申請編號 Application Number	
	獲批給許可的日期 Date of approval	

現有土地規劃用途下／規劃許可的可建總樓面面積
Permissible Gross Floor Area (GFA) in the current
planned land use/planning permission _____ 平方米/square metres (sq.m.)

發展計劃擬增加的總樓面面積
Increased GFA from the development proposal _____ 平方米 sq.m.

全部均用作住用樓面面積
All allocated for domestic use _____ 平方米 sq.m.
 住用樓面面積 Domestic GFA _____ 平方米 sq.m.
 非住用樓面面積 Non-domestic GFA _____ 平方米 sq.m.

公營房屋／「首置」部分住用樓面面積佔增加的總樓面面積的百分比
Percentage of domestic GFA for the public housing/SH portion out of
the increased GFA _____ %

4B. 私人發展部分 Private Development Portion

所佔土地面積 Site area _____ 平方米 sq.m.
 已夾附土地測量圖 Land survey plan attached

擬議總樓面面積 Proposed total GFA _____ 平方米 sq.m.

擬議地積比率 Proposed plot ratio _____

擬議上蓋面積 Proposed site coverage _____ %

擬議座數 Proposed number of blocks _____

建築物的擬議最高層數 _____ 層 storeys
Proposed maximum number of storeys
of blocks 包括 include
 不包括 exclude
_____ 層地庫 storeys of basements

建築物的擬議最高高度 _____ 米 metres (m)
Proposed maximum building height of blocks _____ 米(主水平基準上) mPD

住用部分 Domestic part	
總樓面面積 GFA	平方米 sq.m.
單位數目 Number of units	個 units
單位平均面積 Average unit size	平方米 sq.m.
估計住客數目 Estimated number of residents	人 persons
非住用部分 Non-domestic part	
<input type="checkbox"/> 商店及服務行業/食肆 (請註明地面面積/總樓面面積) Shop and services/eating place (please specify land area/GFA)	
<input type="checkbox"/> 其他 Other(s) (請註明用途及有關的地面面積/總樓面面積) (please specify the use(s) and concerned land area(s)/GFA(s))	
<hr/> <hr/>	
4C. 公營房屋／「首置」部分 Public Housing/SH Portion	
所佔土地面積 Site area	平方米 sq.m.
<input type="checkbox"/> 已夾附土地測量圖 Land survey plan attached	
擬議總樓面面積 Proposed total GFA	平方米 sq.m.
擬議地積比率 Proposed plot ratio	
建築物的擬議最高層數	層 storeys
Proposed maximum number of storeys of blocks	<input type="checkbox"/> 包括 include <input type="checkbox"/> 不包括 exclude 層地庫 storeys of basements
建築物的擬議最高高度	米 m
Proposed maximum building height of blocks	米 (主水平基準上) mPD
住用部分 Domestic part	
總樓面面積 GFA	平方米 sq.m.
單位數目 Number of units	個 units
單位平均面積 Average unit size	平方米 sq.m.
估計住客數目 Estimated number of residents	人 persons

非住用部分 Non-domestic part		
<input type="checkbox"/> 商店及服務行業 / 食肆 (請註明地面面積 / 總樓面面積) Shop and services/eating place (please specify land area/GFA) _____ 平方米 sq.m.		
<input type="checkbox"/> 其他 Other(s) (請註明用途及有關的地面面積 / 總樓面面積) (Please specify the use(s) and concerned land area(s)/GFA(s)) <hr/> <hr/>		
4D. 其他 Others		
	私人發展部分 Private development portion	公營房屋 / 「首置」部分 Public housing / SH portion
休憩用地 Open space	(平方米 sq.m.)	
私人体憩用地 Private open space		
公眾休憩用地 Public open space		
與運輸有關的設施 Transport-related facilities		
停車位 Parking spaces	(請註明種類及數目) (Please specify type(s) and number(s))	
私家車車位 Private car parking spaces		
電單車車位 Motorcycle parking spaces		
輕型貨車泊車位 Light goods vehicle parking spaces		
中型貨車泊車位 Medium goods vehicle parking spaces		
重型貨車泊車位 Heavy goods vehicle parking spaces		
其他 (請列明) Others (Please Specify)		
上落客貨車位 Loading/unloading spaces	(請註明種類及數目) (Please specify type(s) and number(s))	
的士車位 Taxi spaces		
旅遊巴車位 Coach spaces		
輕型貨車車位 Light goods vehicles spaces		
中型貨車車位 Medium goods vehicles spaces		
重型貨車車位 Heavy goods vehicles spaces		
其他 (請列明) Others (Please Specify)		
<input type="checkbox"/> 其他與運輸有關的設施 Other transport-related facilities	(請註明種類及數目) (Please specify type(s) and number(s))	

是否有車路通往私人發展及公營房屋／「首置」部分？

Any vehicular access to both private development and public housing/SH portions?

是 Yes 請註明現有或擬議車路名稱

Please indicate names of existing or planned vehicular access

已夾附圖則顯示該現有或擬議車路

Plan attached to indicate existing access or proposed access

現有或擬議車路的闊度超過 4.5 米

The width of existing or proposed vehicular access exceeds 4.5m

否 No

5. 擬議發展計劃的影響 Impacts of Development Proposal

擬議發展是否涉及下列的工程？

Does the development proposal involve operation on any of the following?

<input type="checkbox"/> 是 Yes	(請用地盤平面圖顯示有關土地 / 池塘界線，以及河道改道、填塘、填土及 / 或挖土的細節及 / 或範圍) (Please indicate on site plan the boundary of concerned land/pond(s), and particulars of stream diversion, the extent of filling of land/pond(s) and/or excavation of land)		
<input type="checkbox"/>	河道改道 Diversion of stream		
<input type="checkbox"/>	填塘 Filling of pond	填塘面積 Area of filling	平方米 sq.m.
		填塘深度 Depth of filling	米 m
<input type="checkbox"/>	填土 Filling of land	填土面積 Area of filling	平方米 sq.m.
		填土深度 Depth of filling	米 m
<input type="checkbox"/>	挖土 Excavation of land	挖土面積 Area of excavation	平方米 sq.m.
		挖土深度 Depth of excavation	米 m
<input type="checkbox"/> 否 No			

擬議發展計劃會否造成不良影響？

Would the development proposal cause any adverse impacts?

	會 Yes	不會 No	會但有補救方案 Yes with mitigation measures	已夾附技術評估 Technical assessments attached
對環境 on environment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
對交通 on traffic	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
對供水 on water supply	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
對排水 on drainage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
對排污 on sewerage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
對視覺及景觀 on landscape and visual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

其他 (請列明) others (Please Specify)

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

技術評估報告須由合資格或註冊專業人士擬備，並提供 20 份印刷文件及 35 份軟複本。
Reports on technical assessment should be compiled by qualified or registered professionals with 20 hard copies and 35 soft copies enclosed.

6. 基建及政府、機構或社區設施 Infrastructure and GIC Facilities

發展項目已按照《香港規劃標準與準則》中所指明的標準提供所需的基建及政府、機構或社區設施，並在圖則顯示其正確位置。

The necessary infrastructures and GIC facilities would be provided to support the development proposal according to the standards specified under the Hong Kong Planning Standards and Guidelines. Their locations are illustrated on plan(s).

項目 Item	位於申請地點內的土地 Land within Application Site		位於申請地點外的土地 Other land outside Application Site	
	私人發展部分 Private development portion	公營房屋／ 「首置」部分 Public housing/ SH portion	政府土地 Government land	私人土地 Private land
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

受上述設施影響位於申請地點外的私人土地面積（平方米）
Area of private land outside the Application Site affected by the above proposed facilities (sq.m.)

受影響地段 Affected lots

造價 Cost (^註 Note 4)

（以推行時間表付款當日的價格計算）

Based on money-of-the-day prices with reference to the implementation programme)

上述設施預計造價 Estimated cost of the above-proposed facilities HK\$ _____

公營房屋／「首置」部分土地平整工程預計造價

Estimated cost of the site formation works for the public housing/SH portion HK\$ _____

註 Note 4 :

請參考申請指引第 24 段。Please refer to paragraph 24 of the Guidance Note.

詳細工程預計開支 Detailed cost estimate of works

項目 Item	預計費用 Estimated cost (千元 HK\$ thousand)		
	總計 Total	私人發展部分 Private development portion	公營房屋／ 「首置」部分 Public housing/ SH portion

(如上列任何方格的空間不足，請另頁說明。)

Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient.)

已夾附以下文件 The following documents attached:

包含以下資料的大綱設計圖以作成本估算：
Schematic drawings showing the following for costing:

- 主要建築設計 architectural key plans;
- 結構設計 structural design;
- 土力工程及地盤平整設計 geotechnical and site formation design;
- 基建及政府、機構或社區設施的屋宇設備及機電設計 building services and electrical / mechanical designs for infrastructure and GIC facilities;
- 園境設計 landscape design;
- 有關保留樹木的設計及其保護措施 design on tree preservation and protection measures as required;
- 須由專家作出的評估，如風險評估；及 assessment on the need for specialist, such as hazard input; and
- 建築效益評估以達致成本效益(請參閱發展局工務技術通告第6/2018號) assessment on the buildability to achieve cost productivity gain and effectiveness (please refer to DEVB TC(Works) No. 6/2018).

土地需求報告 Land Requirement Report

由申請人在先導計劃下推行的工程成本估算報告，即公營房屋／首置部分的土地平整工程、位於申請地點內／外的基建及／或政府、機構或社區設施
Cost estimation report for the works to be carried out by the Applicant under the LSPS, i.e. site formation works for the public housing/SH portion, infrastructure and/or GIC facilities on-site and/or off-site

土地收回及清理成本估算報告
Land resumption and clearance cost estimation report

7. 推行時間表 Implementation Programme

已夾附整體推行時間表 Master Implementation Programme attached.

7A. 私人發展部分推行時間表

Implementation Timetable for the Private Development Portion

私人發展部分預計入伙日期：

Anticipated date of population intake for the private development portion _____

預計項目完成日期 Anticipated date of completion of project: _____

預計設施完工日期 Anticipated completion date of facilities

項目 Item	預計完工日期 Estimated completion date of facilities

(如上列任何方格的空間不足，請另頁說明)

Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient.)

已提供主要工作的推行時間表 Implementation programme of key tasks provided.

7B. 私人發展部分以外相關工程推行時間表

Implementation Timetable for the Works Outside the Private Development Portion

預計公營房屋／「首置」部分土地平整工程完成日期：

Anticipated date of completion of site formation works
for public housing/SH portion _____

預計用作興建整體房屋發展所需的基建／設施的工程完成日期：

Anticipated completion date of works for infrastructure/facilities necessary for
the whole housing development: _____

項目 Item	預計完成日期 Estimated completion date

(如上列任何方格的空間不足，請另頁說明。)

Please use separate sheets if the space of any box above is insufficient.)

作公營房屋／「首置」發展的平整土地及上述基建和設施移交政府的預計日期：

Anticipated handover date of the formed land for public housing/SH
development and infrastructure and facilities listed above to Government: _____

已提供主要工作的推行時間表 Implementation programme of key tasks provided.

8. 其他資料 Other Information

與申請有關的其他資料，如申請人在申請地點毗鄰或鄰近範圍所擁有的土地及其發展計劃：

Other information related to the application, e.g. the Applicant's land adjoining the Application Site or in its vicinity and relevant development plan of such land:

(如上列空間不足，請另頁說明)

(Please use separate sheets if the space above is insufficient.)

9. 聲明 Declaration

本人謹此聲明，本人就這宗申請提交的資料，據本人所知及所信，均屬真實無誤。

I hereby declare that the particulars given in this application are correct and true to the best of my knowledge and belief.

本人現准許土地共享辦事處將本人就此申請所提交的所有資料複製及/或以申請指引所述的方式上載至土地共享先導計劃網頁，供公眾免費瀏覽或下載。

I hereby grant permission to LSO to copy all the materials submitted in an application and/or to upload the materials, in a format set out in the Guidance Note, to LSPO's webpage for browsing or downloading by the public free-of-charge.

簽署

Signature

申請人 Applicant /

獲授權代理人 Authorised Agent

姓名 (請以正楷填寫)

Name in Block Letters

職位 (如適用)

Position (if applicable)

代表

on behalf of

名稱及蓋章 (如適用) Name and Chop (if applicable)

公司 Company / 機構 Organisation

日期 Date

(日/月/年 DD/MM/YYYY)

警告 Warning

任何人在明知或故意的情況下，就這宗申請提出在任何要項上是虛假的陳述或資料，即屬違反《刑事罪行條例》。

Any person who knowingly or wilfully makes any statement or furnish any information in connection with this application, which is false in any material particular, shall be liable to an offence under the Crimes Ordinance.

發展局

土地共享辦事處

二零二零六月

**土地共享先導計劃（先導計劃）
申請的評估準則**

以下載述審核和考慮先導計劃申請時所採用的概括原則和基本準則。內容只供一般參考，並非詳盡無遺。政府會按每宗個案的個別情況及顧問小組的意見考慮申請。

範疇	考慮因素	說明／解釋
A. 公眾利益		
I. 數量	住用總樓面面積／可提供單位數目	建議須能提供至少50 000平方米新增住用樓面面積及額外1 000個房屋單位。一般而言，可提供較多住用總樓面面積及公營房屋或「港人首次置業」（「首置」）單位的建議，會較為可取。
	公營房屋／「首置」所佔比例	儘管根據先導計劃的要求，申請人須將不少於七成的新增住用總樓面面積撥作公營房屋／「首置」發展，政府歡迎能提供高於最低要求比例的公營房屋／「首置」單位的建議。
	非住用總樓面面積及／或政府、機構或社區設施	建議如可為日後遷入的居民提供適切的非住用總樓面面積及服務，以及／或符合《香港規劃標準與準則》及／或能滿足社區需要的政府、機構或社區設施，會較為可取。

範疇	考慮因素	說明／解釋
II. 質量	基建／政府、機構或社區設施和暢達性	是否能顯示設有足以適時服務新增人口及更廣泛社區的基建／政府、機構或社區設施，而且能確保往這些設施的通達性。
	設計	是否能顯示整個發展的擬議設計（包括單位設計和樓宇布局）有顧及社區的活力、城市設計和推行的可行性等。政府亦歡迎採用良好作業方式（例如可持續建築設計指引和綠建環評社區等）和智慧樓宇的建議。
	共融性	是否能顯示樓宇／社區的設計／規劃有顧及當地社區和諧的因素，包括能融合公營房屋或「首置」部分，以及為大眾不同的需要提供支援。
III. 土地收回及清理	土地收回及清理的需要	是否能顯示為提供基建和政府、機構或社區設施而需由政府進行土地收回／清理是必須及與擬議發展規模成比例，並將其範圍減至最小。
	對待受影響人士的方案	申請人在清理其擁有的私人地段時，是否已參照政府進行發展清理行動時所採用的特惠補償和安置安排，以確保當時在申請人擁有的私人地段上受建議發展影響的住戶和業務經營者，得到合理和公平的對待。
IV. 地區層面	地區支持／意見	申請人可在計劃中說明是否曾就建議聽取社區人士的意見，以及／或社區人士是否支持，例如申請人與相關區議會／區議員、鄉事委員會或地區團體／組織的聯繫。

範疇	考慮因素	說明／解釋
B. 規劃及技術考慮		
I. 規劃	規劃及城市設計考慮	建議發展的用途和規模是否配合周邊環境的特色；以及設計布局是否已提供足夠／易達的休憩用地、合適的政府、機構或社區設施、交通及其他基建設施作獨立發展。在私人發展項目和公營房屋／「首置」之間提供的休憩用地及交通設施的比例，是否已按照單位數目或按規劃人口依據《香港規劃標準與準則》而定，以及／或符合由相關政府部門訂定的要求。
	對現有用途的影響	建議是否需要進行填土／填塘工程，以至涵蓋申請用地的範圍失去大量常耕農地／漁塘；對申請用地四周的農地／漁塘的質素會否帶來負面影響；及會否窒礙推動農業優先區。建議亦需證明如何處理或緩解這些對現有用途及／或周邊環境的負面影響。
II. 技術	基建／政府、機構或社區設施的標準及設計	建議中的住宅樓宇／基建／政府、機構或社區設施的標準及設計是否符合現行指引和規例並達致令相關政府部門滿意的程度。
	技術考慮及其他	建議須顯示建議發展不會對環境（包括空氣、噪音、水質、生態等）、交通、渠務、排污、供水、景觀及視覺、通風、文物保育等方面帶來嚴重的負面影響。 由於地形和土地狀況將影響土地平整和打樁的成本，因此，如公營房屋或「首置」部分的土地狀況惡劣（例如地形非常陡峭、處於溶洞、較深的風化帶等），將不獲考慮。

範疇	考慮因素	說明／解釋
C. 成本效益		
I. 基建	交通／渠務／排水／供水等設施的成本	建議的基建應為必須設施，並合乎整個房屋發展規模（包括公營及私營房屋）的比例。基建成本亦須計及政府為促使基建設施的提供而由政府進行的土地收回／清理工作所涉及的任何補償費用，以及在規模相若或地點相近的項目中的「參考」費用／相關費用百分比。
II. 落成單位	公營房屋或「首置」部分地盤平整及基建工程的成本	儘管地盤平整和基建的成本須視乎發展規模、土地狀況、項目具體詳情和其他相關因素而定，但建議須證明公營房屋或「首置」部分在土地平整和相關基建工程方面是具成本效益的。
III. 其他設施	政府、機構或社區設施／非住用設施的成本	儘管地盤平整和建造成本須視乎發展規模、設施類別、土地狀況、項目具體詳情和其他相關因素而定，但建議須證明將交予政府的政府、機構或社區設施／非住用設施在土地平整方面是具成本效益的。
D. 時間因素		
I. 土地及房屋發展	完成必需基建預期所需的時間	申請人須說明提供必需基建設施所需的時間，包括土地收回／清理（如有的話），以及每項設施實際所需的建造時間。一般而言，所需時間越短越好。

範疇	考慮因素	說明／解釋
	整體發展所需的時間	<p>一般而言，公營和私營房屋部分建議所需的發展時間越短越好。建議亦須證明基建及政府、機構或社區設施完成的時間能配合相關房屋發展的入伙時間。申請人在擬備申請和推展時間表時，應按照項目的規模、複雜程度和其他不確定因素，合理估計完成所有必須的審批程序和工程所需的時間。政府亦歡迎申請人提出壓縮或加快推展時間表的可行建議。</p>

發展局
土地共享辦事處
二零二零年六月

土地共享先導計劃（先導計劃）
專題指引列表

專題指引

編號	標題
專題指引1 (LSPS-TG1)	規劃公營房屋／「港人首次置業」部分的土地平整工程及提供基建和政府、機構或社區設施的指引
專題指引2 (LSPS-TG2)	適用土地行政程序的指引

發展局
土地共享辦事處
二零二零六月