

立法會參考資料摘要

土地共享先導計劃

引言

在二零二零年三月三十一日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**採用下文第 4 至 23 段所載的土地共享先導計劃（先導計劃）準則及實施安排。先導計劃於二零二零年五月六日推出以接受申請，為期三年，獲批申請涉及的私人土地總面積上限為 150 公頃。

理據

先導計劃的目標與原則

2. 作為政府一直採取的多管齊下策略以增加短中期土地供應的一部分，行政長官在二零一八年《施政報告》公布先導計劃的擬議框架，並在二零一九年《施政報告》進一步交待詳情，包括以下原則：

- (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**。政府將繼續根據已公布的計劃，收回該等政府主導發展項目（如新發展區及物色作公營房屋發展的棕地）所涵蓋的私人土地。
- (b) 為**帶來適時和有意義效果**，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) 先導計劃將**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「港人首次置業」（「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。
- (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**。

3. 自二零一九年《施政報告》公布後，發展局就先導計劃的擬議框架諮詢了主要持份者¹，包括立法會發展事務委員會（事務委員會）、香港地產建設商會（地產商會）、土地及建設諮詢委員會、與發展相關的專業學會、鄉議局等。事務委員會亦於二零二零年一月召開會議聽取代表團體的意見。經考慮接獲的意見及政策目的，發展局建議，行政長官會同行政會議批准以下詳列的先導計劃細節，以予實施。

¹ 為諮詢持份者的意見，發展局於 2019 年 10 月向立法會發出了資料文件（立法會 CB(1)160/19-20(03)號文件）。

計劃

A. 準則

I. 地域限制

4. 先導計劃是補足（而非取代）政府的規劃工作，故以下兩類地區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。政府就支援公營房屋發展所作的研究中涵蓋的私人土地，包括規劃署最近篩選作公營房屋發展（視乎進一步詳細研究）的棕地，也不符合資格。
- (b) 位於郊野公園²及六個生態敏感地帶³，以及新自然保育政策下須優先加強保育的 12 個地點所涵蓋的地區⁴的私人地段，以平衡發展與保育。此安排考慮了這些地帶絕大部分按法例或政策的規定一般假設不宜進行發展。即使該等地帶容許發展，亦只可考慮作極低密度的發展。

A 有關「禁區」範圍表列於附件 A。該表會不時更新，以反映政府持續進行的規劃及保育工作。除「禁區」外，位於香港不同地區的私

² 郊野公園包括在《郊野公園條例》(第 208 章)下指定的及正進行諮詢的郊野公園。

³ 六個生態敏感地帶為：(i)自然保育區、(ii)海岸保護區、(iii)其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)、(iv)其他指定用途(綜合發展及濕地改善區)、(v)其他指定用途(綜合發展及濕地保護區)，以及(vi)具特殊科學價值地點。

⁴ 新自然保育政策旨在顧及社會及經濟的考慮，以可持續的方式規管、保護和管理對維護本港生物多樣性至為重要的天然資源。政府在新自然保育政策下，推行了兩項措施，分別是與土地擁有人簽訂自然保育管理協議，以及推行公私營合作，以加強保育 12 個獲選定加強保育的地點。該 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、塱原及河上鄉、拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地、嶂上、榕樹澳及深涌。

人土地（不只限於新界農地），只要它們能滿足基本準則，亦符合資格參加先導計劃。

5. 一些持份者關注到，廣泛剔除新界北發展、生態敏感地帶或非發展區（如郊野公園等）所涵蓋的私人土地可能過於嚴格。另一方面，一些意見關注到先導計劃對現時位處「農業」或「綠化地帶」內的私人土地所構成的發展壓力，令正在耕作的農地受到威脅。由於政府已公開宣布會以新發展區模式推展新界北發展，並已於二零一九年九月開展涵蓋新田／落馬洲樞紐的第一期研究，如容許部分在新界北範圍內的私人土地率先透過先導計劃進行發展，有可能會限制了日後新發展區的土地用途及基建設施的規劃。因此，我們有充分理由按照上文第 2(a)段所載的原則，把新界北新發展區保留在「禁區」清單表內。此外，現時從先導計劃剔除具高保育價值的地方（包括郊野公園、生態敏感地帶以及新自然保育政策下須優先加強保育的地區），已經在保育與優化土地發展潛力之間取得平衡。至於保育價值有限而現時位處「農業」或「綠化地帶」的土地（包括已荒廢的農地），我們認為有潛力透過先導計劃把適合的土地用作其他更佳用途。該等因個別先導計劃申請而導致的土地用途改變，會經城市規劃委員會（城規會）嚴格審核及把關。如申請涉及常耕農地，相信城規會會權衡建議的利弊，包括是否有緩解措施以減輕潛在的影響。

II. 申請時限和獲批土地總面積上限

6. 為早日落實房屋供應，先導計劃將設三年時限以接受申請（由推出計劃開始接受申請起計），而獲批申請涉及的私人土地總面積⁵上限為 150 公頃。雖然一些意見認為有關時限及／或面積上限應予放寬或取消，但先導計劃作為增加短至中期房屋供應的權宜措施，時間至為重要。我們認為設定申請時限和面積上限可鼓勵申請人盡早提交發展計劃。至於經參考土地供應專責小組（專責小組）的工作目標而制定的 150 公頃上限，政府認為這是一個相對適中的估算，並可補足作為主軸的政府主導收地工作。

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。

III. 最少新增房屋數量

7. 為集中投放資源（包括政府人力資源和促進服務）於有合理規模的項目和盡量增加先導計劃下可產生的房屋單位，先導計劃下的每個項目須提供不少於 **50 000** 平方米的新增住用總樓面面積及最少額外 **1 000** 個房屋單位（以每單位 **50** 平方米計）。新增住用總樓面面積⁶為項目可達至的住用總樓面面積，與在沒有先導計劃下所涉私人土地按原來法定圖則或規劃許可所容許的可發展規模之間的差額。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。附件 B 載列了計算新增住用總樓面面積的例子。

B

8. 就擬議 70:30 的公／私營房屋比例而言，有些持份者認為建議比例過分側重公營房屋，可能令有潛力的項目卻步。由於政府在先導計劃下的促進服務是建基於獲支持的先導計劃項目可帶來龐大而實質的公眾利益，我們認為將房屋類型比例傾向公營房屋可突顯達致公眾利益。這比例亦符合現時政府對新發展土地須盡可能撥出七成房屋單位作公營房屋發展的政策指引。指明 70：30 這個一刀切準則，可彰顯先導計劃的清晰度。

IV. 交付公營房屋或「首置」部分的模式

9. 為保留政府決定如何分配部分新增總樓面面積作公營房屋或「首置」發展的彈性，不少於七成撥作公營房屋或「首置」發展的新增總樓面面積，應以平整土地方式交予政府，成為可獨立發展的用地。政府會負責把土地分配給合適機構，以在該平整土地上興建公營房屋及／或「首置」單位。就先導計劃項目而言，撥作公營房屋及／或「首置」發展的土地平整費用，可於申請人需繳付的補地價中扣減（見下文第 V 部）。這項擬議安排可借助申請人為整項發展全面地監督

⁶ 這些住用總樓面面積會根據申請人所擁有的私人地段及政府在申請用地內或沿用地邊界附近不可合理地獨立轉讓及可提供給申請人的政府土地的面積去計算（見下文第 15(b)段）。

有關平整土地及基建工程的規劃及落實工序之協同效應，對加快造地作公營房屋發展至為重要。

10. 有意見建議其他落實模式，例如容許申請人按政府訂明的標準一併建造公營房屋或「首置」部分，以及以同一幢大廈作公營及私營房屋的「混合發展」，以加強社會凝聚力。政府認為先導計劃要求申請者撥出已平整土地的擬議做法，執行上較為容易及快捷，亦有利先導計劃於限時內達成扣減成本的協議。再者，「混合發展」若應用於先導計劃，執行時或會有一定的限制；儘管「首置」單位或許可以混合在私營房屋之中，但由於與私人物業的管理及維修標準存在差異，公共租住房屋則並不可行。由公營機構負責委託建造工程，在監察建造表現方面會更具效率，同時亦較可保證合乎資助房屋的建造要求。透過分割土地方式把公營及私營房屋分別處於兩個獨立地盤的做法，亦有清晰劃分日後管理及維修責任的優點。

11. 我們注意到有發展業界建議政府應就獲支持的先導計劃申請盡早確定在劃出土地部分上資助房屋（即公共租住房屋、資助出售房屋及／或「首置」）的類別和混合比例，為發展商／土地擁有人推展其私營發展部分的規劃時帶來更大的確定性。政府會在處理申請時注意這一點。

V. 提供基建和政府、機構或社區設施及從地價中扣減費用

12. 為全面規劃有關用地和善用市場的規劃和建造效率，申請人應提交涵蓋整項公營及私營房屋發展的全面計劃；計劃需包括相關的評估⁷以確立申請人所建議增加的總樓面面積、應用於公營及私營房屋部分的新增總樓面面積比例及所需和必要的基建⁸及政府、機構或社

⁷ 除因應整項公營及私營房屋發展而進行的交通、排水、渠務、環境及其他影響評估外，申請人亦需要進行土地勘察及土地／界線／地盤面積的測量，以確定先導計劃項目的可發展土地、申請用地許可的總樓面面積，與及擬議在申請用地以外提供的基建工程。所有評估需要由相關認可專業人士進行。

⁸ 視乎發展規模及因而帶來的額外人口，支援房屋發展的基建一般包括改善道路工程（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。

區設施⁹類型和成本。申請人亦需負責興建所需的基建（包括如第9段提及作公營房屋及／或「首置」發展的地盤平整）及一些政府、機構或社區設施，例如休憩用地及公共運輸交匯處。這些基建（包括已平整的公營房屋用地）及政府、機構或社區設施在建造完成後將交予政府。提供適時的基建及政府、機構或社區設施以配合額外公私營房屋單位所帶來的新增人口，是不可或缺的，因此先導計劃下由發展商／申請人建造的基建及政府、機構或社區設施，經政府審核和接納該等設施是整項公營及私營房屋發展必要的，並合乎成本效益及與發展規模成比例後，其涉及的建造及相關費用¹⁰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)經核實及同意後的基建及政府、機構或社區設施費用；(b)政府按現行法例收回私人土地及／或由政府進行土地清理，而經核實及同意的土地收回及清理的估計費用；及(c)按現時契約公營房屋／「首置」部分的土地價值）。

13. 在發展局轄下設立的土地共享辦事處（見下文第18段）會在就接獲的申請的分析中評估建議的基建及政府、機構或社區設施是否必要，並與整項公營及私營房屋發展的規模合乎比例，而從地價扣減的費用是合理的。在相關政策局／部門，特別是發展局轄下項目策略及管制處¹¹的協助下，土地共享辦事處會詳盡地審核申請人的計劃，以

⁹ 這些可能包括休憩用地、公共運輸交匯處、社福設施及／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的要求／設計／規模提供的其他設施；而相關政策局及部門在設施完成後將接手後續管理和維修。

¹⁰ 基建（包括公營房屋或「首置」發展部分的土地平整）及政府、機構或社區設施的建造費亦包括由政府負責按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，以及工程的勘察、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，將不能於建議修訂土地契約／換地的補地價中扣減。

¹¹ 項目策略及管制處是發展局轄下的一個由建築師、工程師及物料測量師組成的跨專業的辦事處，主要是進行項目審核及成本管理，以期改善工務工程的成本效益。他們訂立了一套基準系統以比較不同類型工程的成本。項目策略及管制處亦確保在不影響功能及質素的情況下優化基本工程的設計。項目策略及管制處在二零一六至二零一九年之間，審核超過270個項目並減省了630億元，相等於項目原來費用的13%。

確保建議的工程具備成本效益。在收到申請書後，項目的主要內容亦會於網上發布。我們相信高透明度有助公眾及媒體的監察。

VI. 換地與收地

14. 先導計劃項目將涉及改動申請人現時土地契約的內容，例如土地用途、總樓面面積等。這些契約修訂很可能會涉及交還及重批土地(即換地)，申請人須先交還其擁有的私人土地，然後獲原址重批土地作私營房屋發展。

15. 先導計劃目的是善用申請人所擁有的私人土地的發展潛力，因此申請人須負責整合申請用地內所有私人土地的業權，以作公營及私營房屋及相關發展(視乎下文(a)段的情況)。原則上，政府不會因為要發展房屋及符合先導計劃有關新增總樓面面積的要求而收回私人土地。然而，為達致更理想的規劃布局及發展，和促進在申請用地外提供基建設施，政府在下列情況下或會考慮為先導計劃項目收回由其他人持有的私人土地或提供政府土地：

(a) 若申請人能證明需要其他私人用地以符合「公共用途」或作為道路／排污工程用途，例如提供基建及／或政府、機構或社區設施以支援公營及私營房屋發展，政府或會按相關法例¹²收回相關私人土地。政府亦可為提供基建、政府、機構或社區設施或更大規模的公營房屋發展，提供政府土地。

(b) 除以上(a)項所預計的情況外，政府亦可按現有政策¹³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供房屋發展。雖然批出的政府土地主要會用作理順用地邊界及該等政府土地不需作公共用途，政府仍會按 70：30 公／私營房屋

¹² 有關法例包括《收回土地條例》(第 124 章)、《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)等。啟動法定程序的政府部門最終需要建議及就其土地收回的建議提出理據，以供適用法例下的有關當局(例如行政長官會同行政會議)考慮。

¹³ 根據現行政策，地政總署署長擁有獲轉授的權力，在以下情況下進行換地時，可批出額外政府土地：所涉及的政府土地不可合理地獨立轉讓或發展；而該土地亦沒有可預見的公共用途；以及申請人必須按十足市值繳付補價，使政府的財政收入不低於透過獨立轉讓所得的收入。

的比例，與申請人分享由該等發展用地帶來的任何額外總住用樓面面積。

16. 申請人應證明在申請用地內準備交還政府的私人地段的業權經已整合，亦會在指明限期前交吉。按照近年新發展區項目就換地申請推出的相關規定，先導計劃申請人需向其準備交還政府作換地的私人地段上佔用人提出合適的補償。具體來說，該補償需與現行於二零一八年經加強受政府發展的清拆行動影響的住戶、業務經營者和其他人士補償及安置安排相若。

17. 若為提供用作支援整項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或清理政府土地，政府會按加強後的補償及安置安排，處理受法定土地收回及／或清理政府土地影響的人士。就此，現行法例要求任何土地收回建議必須以「公共用途」或作道路/排污工程用途作為基礎。在敲定收回土地的界線時，我們會盡量避免或減少需收回的私人土地。若收回土地是無可避免，而受影響的土地擁有人對收回土地感到不滿，相關法例的既定諮詢程序提供了制度上的保障。

VII. 工作流程和程序

C 18. 為確保房屋單位及早供應，我們會採取三階段方式（見**附件C**），以加快處理先導計劃的申請。第一階段主要是政府接獲申請後進行審核的過程。發展局已成立跨專業及由政府人員組成的專責隊伍（土地共享辦事處），為先導計劃申請人提供一站式諮詢和促進服務。第二階段下，經土地共享辦事處與政策局／部門分析的建議，將提交由共 10 位非官方成員組成（連同主席在內）並由行政長官委任的顧問小組，以尋求獨立和第三方意見。顧問小組的任期為三年半，由二零二零年五月一日起計，成員為社會上具公信力並涵蓋不同專業和經驗的人士，包括法律、房屋、發展相關（例如規劃、測量、工程及建築）、環境、社會服務及金融界別。獲顧問小組支持的個案將提交行政長官會同行政會議作原則性同意。獲批的申請將會進入第三階段的兩個部分，分別為法定程序（主要為城規及道路／渠務工程刊憲）和土地行政程序。在這些法定程序下的既定公眾參與渠道，包括就改劃建議時諮詢區議會，將繼續適用。

19. 既定的土地行政程序，特別是有關修訂土地契約及／或換地申請的商議（包括以十足市價評估的應繳地價），將繼續適用於先導計劃項目。土地行政程序下的土地契約修訂／換地協議及應繳地價協商須於 **18 個月內** 簽訂，此時限只可在政府視乎個別申請進展認為有必要時延長。若出現最後未能簽訂土地契約修訂／換地及完成商討地價的情況，作為一項行政規則，有關同一私人用地的修改土地契約／換地申請將在三年內不獲受理，以防申請人在雙方經過第一及第二階段的大量工作之後，在商討地價的階段輕易退出交易。

20. 三年的「凍結期」較早前建議的五年「凍結期」為寬，並已考慮一些批評，認為長達五年的「凍結期」變相剝削私人土地擁有人自行發展土地的權益，並因而令土地擁有人對申請先導計劃卻步。經檢視後，我們認為有放寬的空間，主要因為可能出現的情況是，在缺乏與政府達成的協議及政府促成的基建提升下，申請人將不能自行達至法定圖則下獲批的經提升發展規模。

21. 在審批時間方面，持份者普遍歡迎為處理和實施先導計劃項目提供的快捷和便利安排，特別是由土地共享辦事處作為連繫各政策局／部門的一站式服務平台。不過，有意見對在 18 個月內完成修訂土地契約／換地的要求持懷疑態度。參考我們處理新發展區換地個案的經驗，18 個月的時限雖然進取，但並非不可行。話雖如此，儘管各方都有良好意願，但我們理解市場著實擔憂在時限內需要決定是否接受評定補價的壓力。因此，地政總署署長獲賦予酌情權，容許就個別進度良好的個案把 18 個月的時限延長一段合理時間，例如六個月。無論如何，先導計劃申請人亦可選擇參加地政總署的補地價仲裁先導計劃，以期達成具約束力的修訂土地契約／換地及議定地價。就參加這個仲裁計劃的個案而言，上述 18 個月的時限（或延長的期限）會暫停生效，直至仲裁程序完成。

B. 實施時間表

22. 先導計劃由二零二零年五月六日起接受申請，為期三年，至二零二三年五月五日為止。我們已設立專屬網頁 (https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/land_sharing_pilot_scheme/index.html)，讓公眾查閱先導計劃的詳情，包括申請準則、工作流程、標準申請表格和其他指引，以便有意申請者擬備建議書和向土地共享辦事處作出查詢。除了在收到申請後發放項目的主要內容之外，網頁亦會接收有興

趣人士對申請個案的意見（將予以收集並交給顧問小組考慮）。網頁亦會提供以下資訊：申請個案在各個階段的進度（包括顧問小組及行政長官會同行政會議就個別申請商討後的意見）、顧問小組成員申報利益紀錄，以及土地契約修訂／換地的主要詳情，包括與地政總署網站同步上載的補地價金額。

23. 我們會在三年期間檢視先導計劃的運作。

建議的影響

24. 對於《基本法》（包括有關人權的條文）、財政、公務員、經濟、可持續發展、環境，家庭及性別的影響，載於附件 D。

D

公眾諮詢

25. 自行政長官在二零一九年的《施政報告》中公布先導計劃框架細節以來，發展局與相關的持份者及事務委員會進行溝通，聽取他們的意見（見上文第 3 段）。有關意見摘要及我們的回應陳述如上。

26. 通過公開、公平及具透明度的公私營合作方式善用新界私人土地的發展潛力，是專責小組建議增加短中期土地供應的其中一個優先選項。許多專業及地產界別人士歡迎推出先導計劃，以探討善用私人土地發展潛力作公共用途。有人認為先導計劃如果成功，可成為快捷和適時的短中期土地供應解決方案。有意見認為計劃可加快基建提升，為新界某些未發展地區注入動力，也可推動以基建主導的不同發展。

27. 另一方面，有批評者擔心先導計劃會為發展商／土地擁有人帶來觀感上、懷疑或間接的利益。他們認為，政府應根據《收回土地條例》(第 124 章)收回那些有發展潛力的私人土地並全部用作公營房屋發展。正如上文所述，先導計劃透過不同的準則及在制度內的保障措施，確保公眾利益及有關先導計劃申請及獲批項目的透明度。指政府放棄收回土地以作公共用途的說法，亦是一種誤解。事實上，一連串的收地項目接踵而來，涉及約 700 公頃私人土地，其中約 400 公頃預

計在未來五年收回。在二零一九年的《施政報告》中，我們進一步公布多項加快政府主導規劃的措施，以物色更多合適用地（包括私人土地）作公營房屋或「首置」發展用途。

宣傳安排

28. 所有與先導計劃相關詳情及資料會上載至發展局的專屬網頁。如有查詢，請聯絡土地共享辦事處。

內地關係及相關公關措施

29. 建議不會影響與內地關係，因此無須採取相關的公關措施。

查詢

30. 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)周可喬女士(電話：3509 8805)。

發展局

二零二零年五月五日

土地共享先導計劃 受地域限制的地區

地域限制 ^(註1)	總面積 ^(註2) (公頃)
I. 生態敏感地帶^(註3)	
- 自然保育區	5 770
- 海岸保護區	836
- 具特殊科學價值地點	1 139
- 其他指定用途 (綜合發展包括濕地修復區)	121
- 其他指定用途 (綜合發展及濕地改善區)	405
- 其他指定用途 (綜合發展及濕地保護區)	8
合計:	8 279
II. 郊野公園及特別地區^(註3)	
- 郊野公園及特別地區 (詳情請瀏覽漁農自然護理署網頁： https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/country/cou_lea/cp_sa.html)	44 312
合計:	44 312
III. 12 個須優先加強保育地點	
- 12 個須優先加強保育地點 (詳情請瀏覽漁農自然護理署網頁： https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/conservation/con_nncp/con_nncp_list/con_nncp_list.html)	3 332
合計:	3 332

地域限制 ^(註1)	總面積 ^(註2) (公頃)
IV. 規劃中的用地	
- 東涌新市鎮擴展 (詳情請瀏覽東涌新市鎮擴展網頁： https://www.tung-chung.hk/about.php?locale=tc)	250
- 古洞北／粉嶺北新發展區 (詳情請瀏覽古洞北／粉嶺北新發展區網頁： https://www.ktnfln-ndas.gov.hk/tc/)	612
- 洪水橋／厦村新發展區 (詳情請瀏覽洪水橋新發展區網頁： https://hsknda.hk/tc/?noredirect=zh_HK)	714
- 元朗南發展 (詳情請瀏覽元朗南網頁： http://www.yuenlongsouth.hk/indexc.html)	224
- 新界北 (新界北新市鎮，文錦渡物流走廊及新田/落馬洲發展樞紐) (詳情請參閱香港 2030+ 書冊： https://www.hk2030plus.hk/TC/document/NTN_TC.pdf)	1 412
- 新發展區及新界北以外具潛力作公營房屋發展的地區 (當中包括 210 幅房屋用地中餘下準備規劃作公營房屋的用地、錦田南地區內擬作公營房屋的用地、擬重新規劃作公營房屋發展的三個位於九龍東寮屋區 (即茶果嶺村、牛池灣村及竹園聯合村)，以及已篩選作公營房屋發展的棕地群 ^(註4))	288
合計:	3 500

註：

1：數字沒有扣除四類地域限制之間互相重疊的土地面積，例如在郊野公園範圍及須優先加強保育地點內劃作生態敏感地帶的土地。

2：數字及地域限制的總土地面積只反映 2020 年 4 月的狀況。由於政府的規劃及保育工作持續進行，這些數字會不時更新。

3：以刊憲的面積為準 (截至 2020 年 4 月)。

4：此類別下個別土地組群的界線將依據相關工程可行性研究範圍而定，並會於土地共享先導計劃網頁公布。

土地共享先導計劃
「新增住用總樓面面積」的計算方法

在土地共享先導計劃（先導計劃）下，每個項目須提供最少 50 000 平方米新增住用總樓面面積及最少額外 1 000 個房屋單位（以每單位 50 平方米計），而不少於七成的新增住用總樓面面積須撥作政府屬意的公營房屋或「港人首次置業」（「首置」）類別。用作公營房屋或「首置」發展的新增住用總樓面面積部分，應以已完成土地平整的獨立土地形式交予政府。

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”**）之間的差額。

3. 假設一塊私人持有的用地現時可建最多 20 000 平方米住用總樓面面積。假設得到先導計劃及城規會的批准後，該私人用地可建的最高住用總樓面面積增至 80 000 平方米，即新增住用總樓面面積 60 000 平方米。以平均單位面積 50 平方米計，項目可帶來額外 1 200 個房屋單位。由於不少於七成的新增住用總樓面面積須撥作公營房屋或「首置」發展，在此情況下政府會獲得 42 000 平方米（約 840 個單位），而發展商／土地擁有人可保留其原來住用總樓面面積（20 000 平方米）以及三成的新增住用總樓面面積（18 000 平方米），即共 38 000 平方米作私營房屋發展。

4. 下表進一步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	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。	按城規會之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)

	情況 1	情況 2	情況 3
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。
新增住用總樓面面積	Y-X	Y-X	Y
假設例子 (只供說明之用)	<p>一幅面積 2 公頃的「住宅」用地，現行分區規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>在原有約 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 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>在原有約 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 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 私營房屋單位，每個 50 平方米)</p>

發展局
2020 年 5 月

Indicative Timeline for LSPS 先導計劃的參考時序

Stage 1: Vetting
(3 months)
第一階段：審核
(3個月)

**Stage 2: Recommendation/
Granting Support in principle**
(3 months)
第二階段：建議/
批出原則性支持
(3個月)

**Stage 3:
Statutory/ Land Administration Procedures**
(30-42 months)
第三階段：法定/地政程序 (30-42個月)



Vetting of Application
by Land Sharing Office
土地共享辦事處
審核申請



Consultation
with Panel
of Advisors
諮詢
顧問小組



Granting Support
in principle by
Chief Executive in
Council
行政長官
會同行政會議
批出原則性支持



Government to initiate necessary statutory procedures
(normally 12-18 months) in parallel
(e.g. town planning/gazettal of road works)
由政府同步啟動所須的法定程序(一般12-18個月)
(如城規、道路工程刊憲)

Lease Modification & Premium Negotiation
(to complete in 18-24 months after statutory planning process)
契約修訂及補地價(於法定規劃程序後18-24個月內完成)



Housing
Land
Supply
房屋土地
供應

Lead time for Approval (36-48 months)
批准需時36-48個月

Assuming
1-2.5 years for
site formation
假設1-2.5年
作土地平整

Therefore, housing land supply in about 4-6.5 years 因此，約在4至6年半帶來房屋土地供應

土地共享先導計劃

對《基本法》的影響

由於政府保留對該計劃下任何申請和對項目徵收地價批准的酌情權和控制權，擬議的土地共享先導計劃（先導計劃）符合《基本法》，包括有關人權的條文。

對財政和公務員的影響

2. 擬議先導計劃旨在通過促進基礎建設的提升和提供所需的政府、機構或社區設施，來釋放私有土地的發展潛力和促使高密度房屋發展。為此，透過從地價中扣除相關基建和設施、公營房屋／「港人首次置業」（「首置」）用地平整、收地和清拆行動、以及/或重置受影響設施（如有的話）費用的擬議財務安排，將涉及放棄相當於有關費用的部分地價，但前提是必須經政府審核並接受有關基建和設施對擬議的房屋項目開發是必要和具成本效益的。具體的財政影響需要因應每個個案逐一考慮。假若由政府負責建造該等基建及政府、機構或社區設施以支援相關房屋發展，所需費用會大致相同，有關設施在完工後亦會交還政府進行管理和維修，因此對政府的整體財政影響大致中性。相關政策局和部門也將會根據既定程序尋求必要的經常性資源，以支持基建及政府、機構和社區設施在竣工及交還政府後的管理、營運或維修。

3. 就公務員人手的影響，鑑於擬議先導計劃預期帶來的額外工作量，尤其是為申請人提供的一站式諮詢和促進服務，以及在處理申請和獲批發展計劃時壓縮行政程序，發展局已成立一隊由負責不同範疇的政府人員組成的土地共享辦事處。相關部門亦已就審核技術評估／規劃及／或工程研究、推展城規程序、進行工程刊憲，以及土地行政程序（包括收回和清理土地、修訂土地契約和地價評估程序等）獲批額外人手資源。我們會在必要和適當時，根據現有的資源分配機制提出理據，以尋求額外所需的資源（如有的話）。

對經濟的影響

4. 擬議的先導計劃將顯示政府增加土地供應的決心，以應付香港的公私營房屋需求。房屋供應量的最終增加，特別是公營房屋和「首置」房屋的供應，將有助在短中期滿足對公營房屋和可負擔房屋的需求。

對環境的影響

5. 我們察識到，推展先導計劃項目以及在某些地區加大房屋發展規模，可能會對環境造成影響。因此，我們把屬於郊野公園、六個生態敏感地帶、以及在新自然保育政策下 12 個優先保育地點所涵蓋的私人土地剔除於先導計劃外。為進一步確保個別先導計劃建議的發展不會對環境帶來不可克服的影響，並且不會因土地供應增加而損害環境質量，相關的環境條例、既定的指引和標準以及法定程序將繼續適用，並將採取必要措施以避免、減少和緩減在進行開發項目時產生的任何不利環境影響。詳細以及按具體地點進行的環境審查以及/或法定環境影響評估，將根據既定做法進行，以確認擬議發展項目的環境可接受性。其中，為應對人口增加所產生的額外污水就污水處理基礎設施升級的必要性和可行性進行評估時，應包括就下游污水處理系統和污水處理設施的能力，進行全面和適時的檢討，並需考慮如在項目使用前未能及時提供而所需污水處理設施的臨時解決方案、長期的區域需求、以及任何設施優化或擴展方案可能所需的長時間準備和大量資源。

對可持續發展的影響

6. 先導計劃將幫助釋放私人土地的發展潛力，從而增加公營房屋供應，以支持香港人口的持續增長和發展。這也將滿足社會的期望，即採取有效和迅速的行動來解決可負擔房屋的短缺。在先導計劃下，個別建議會進行相關評估。我們會採用合適的措施以紓緩由此產生的任何潛在的環境影響。而公眾的關注，特別是持份者的意見，應謹慎處理。

對家庭與性別的影響

7. 增加房屋土地供應將有助於改善和加快公營和私人房屋

的供應，從而有助改善家庭的生活條件。其中，透過在先導計劃下提供更多房屋土地以增加資助房屋單位，將有助於縮短公共租住房屋申請人及其家庭成員的輪候時間，其中有些人目前可能沒有適切居所。為配合房屋供應的增加，作為先導計劃項目一部分，我們將確保在項目首批人口遷入時及時提供足夠的支援設施（例如社會、康樂、社區和公用設施）。這將滿足家庭成員的住屋和社會經濟需要，並提供一個家庭友善的環境，以更好地平衡工作、家庭和社交需要。在先導計劃項目用地內提供的社會福利設施將可能包括為兒童以及/或為長者提供的設施，這些設施應有利於加強對通常為主要照顧人的女性的支援及減輕其負擔，有助他們加入或留在勞動人口中。
