

土地共享先導計劃（「先導計劃」）

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

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)，本文件會就下列事項提供進一步指引：技術評估及為支援房屋發展或項目內私人用地(申請用地)而提供所需的基建和政府、機構或社區設施的規劃工作；相關的土地平整工程，特別是公營房屋／「港人首次置業」(「首置」)部分的地盤平整工程；以及成本估算。

申請

技術評估

類別及範圍

2. 申請人應提交技術評估，內容涵蓋包括但不限於擬議發展對交通、排水、排污、水務、岩土、環境、生態、文化遺產、景觀、視覺、空氣流通等範疇的主要影響，以顯示擬議發展在土地用途兼容性、基建容量和環境保護等方面均切實可行，並且擬議發展和帶來的整體新增人口不會對附近地區和更廣泛區域(包括現有基建)帶來不可克服的不利影響。如果現有基建無法／不足以支援擬議人口，又或擬議發展會對周邊地區帶來不利影響，申請人應提出並採取必須的緩解措施。此外，申請人亦或須按相關政府部門提出的意見，進行其他評估。

3. 一如《城市規劃條例》(第 131 章) 第 12A 條所規定的規劃申請慣常程序，申請人應進行詳細謹慎的技術評估，以支持發展建議。

人口

4. 無論公營房屋／「首置」單位的最終類別及混合比例如何，技術評估亦應顧及整體人口及單位數目，預留彈性，以便政府作出決定和

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

日後更改公營房屋／「首置」部分的房屋類別。技術評估的一般參考方面，公營房屋／「首置」單位的平均單位面積及平均住戶人數分別假設為總樓面面積 50 平方米及每單位 2.8 人。

5. 評估還應計及在提交申請時，有關基建評估範圍內其他已知和已規劃的發展和基建項目的任何累積影響。

相關指引

6. 技術評估內容應堅實並有充分依據。申請人在預備進行評估時，應參考有關決策局發出的現行指引和通告。有關指引和通告的清單載於**附件**，以供參考。

建議

所需資料

7. 在技術評估支持下，申請人應在擬議發展計劃內具體說明所提供的基建和政府、機構或社區設施的類型、範圍、設計和成本估算，包括有關設施或基建是否：

- (a) 設置於建築物（如住宅樓宇）的某些部分，或本身為獨立建築物，及註明配合人口遷入的時間表和類型的相關實施安排；
- (b) 設於申請用地之內或以外；以及
- (c) 如設於申請用地之內，將設置於私營房屋還是公營房屋／「首置」部分。

8. 申請書應包含可用於成本估算的方案設計，包括整體用地平面圖。

在申請用地以外提供的設施

9. 如有必要將某基建或政府、機構或社區設施設於申請用地以外的位置，申請人應提供充分理據，加以解釋，並說明有關設施的具體參數和建議可行位置。這些使用額外土地的要求，無論涉及的是政府土地或私人土地，政府會因應情況作個別考慮。

須特別關注的地區

10. 申請人應在發展建議書中述明申請用地是否地處對樓宇發展施加限制的特殊區域，或帶有對建築物設計、建造時間或成本有重大影響的特性，例如《建築物條例》附表 5 中的附表所列地區、排水專用範圍的非建築用地等。

11. 如計劃於后海灣地區內排放經處理污水，或其排放安排會影響后海灣地區，申請人應遵守城市規劃委員會的相關規劃指引²。指引原則是有關計劃或排放不得增加后海灣地區的污染量³。對於在后海灣濕地保護區及濕地緩衝區以外排放經處理污水的計劃，申請人應提供三級污水處理設施，以符合這個指導原則。

12. 如果發展建議涉及《環境影響評估條例》(包括在后海灣 1 或 2 號緩衝區內的住宅或康樂發展)的指定工程項目，申請人亦應遵守《環境影響評估程序的技術備忘錄》所訂的法定要求，包括防止受污染威脅的水體的水質進一步變壞⁴。

13. 如發展建議會佔用集水區的土地，申請人應遵守擬議發展不應對水資源實質增加污染影響這規定。申請人應評估污染或侵蝕可能帶來的影響，並提出所需緩解措施。

方案設計和成本估算

14. 申請人須提供擬議基建和政府、機構或社區設施及相關土地平整工程的範圍及方案設計，供有關政府部門審核。申請人亦應提供相關經常開支，包括管理、營運及維修成本、人手編制以及主要部件日後的更換費用。

15. 在完成方案設計並取得所有相關政府部門同意後，發展局轄下的項目策略及管控處會以「目的為本和實而不華」的原則審核擬議項目的成本，務求設計既具成本效益(包括使用周期成本)，又不影響功能、安全和品質。根據最終方案設計估算的付款當日價格獲得行政長官會同行政會議通過後，將作為日後修訂設計的成本估算上限。

² 規劃指引編號 12C 載於 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidelines/pg12c_c.pdf。

³ 參考規劃指引編號 12C 第 6.2.1 段。

⁴ 參考《環境影響評估程序的技術備忘錄》附件 6 第 1.4 段。

土地收回、清理及工程刊憲

土地收回及清理

16. 原則上，政府不會為增加先導計劃下的房屋發展項目的總樓面面積而收回私人土地，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和政府、機構或社區設施，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／政府、機構或社區設施以支持私營及公營房屋／「首置」發展，政府或會按相關法例⁵收回相關私人土地。政府亦可為提供基建和政府、機構或社區設施或更大規模的公營房屋／「首置」發展而提供政府土地；以及
- (b) 除以上(a)項所預計的情況外，政府亦可按現有政策，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，但政府仍會按 70:30 公營房屋／「首置」發展及私營房屋的比例，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。

17. 若認為在上列情況下有需要收回或清理土地，申請人應說明根據有關法例需要收回的私人土地或需要清理的政府土地的位置、數量和相應面積。申請人應提交初步工程計劃，顯示預計的工程範圍和永久撥地的界線（永久建築物所佔用的地盤面積）。申請人亦應提供工程時間表，以及基建工程的布局和設計圖則。基建工程的完成時間須配合房屋發展首批人口遷入的時間。

18. 為了進行基建改善工程和提供政府、機構或社區設施，政府可根據以下法例收回及／或徵用所需的土地：

⁵ 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)。啟動法定程序的政府部門最終需要就其土地收回的建議解釋及提供理據，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。

- (a) 《收回土地條例》(第 124 章)；
- (b) 《土地徵用（管有業權）條例》(第 130 章)；
- (c) 《道路（工程、使用及補償）條例》(第 370 章)；以及
- (d) 《水污染管制（排污設備）規例》(第 358AL 章)。

工程和土地用途刊憲

19. 除了根據上文第 16 段所述的法例收回土地外，若干擬議的工程和土地用途須按有關條例刊登憲報，以諮詢公眾意見，當中包括：

- (a) 《前濱及海床（填海工程）條例》(第 127 章)；
- (b) 《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)；
- (c) 《土地排水條例》(第 446 章)；以及
- (d) 《郊野公園條例》(第 208 章)。

考慮因素

20. 項目規劃應充分考慮收回／徵用土地的幅度。申請人應把項目將佔用申請用地以外的土地總面積減至最少。申請人亦應盡量避免建議涉及清拆寮屋和墳墓等構建物，因該等清拆涉及額外程序，需要較長的時間才能提供土地和房屋供應。

時限

21. 涉及《土地收回條例》的項目，土地收回及清理的申請通常須在先導計劃項目工地的目標接管日期至少 28 個月前提交，而涉及《道路（工程、使用及補償）條例》的項目，則須至少在 34 個月前提交，但一切須視乎清理工作的複雜程度而定。

22. 至於需要刊登憲報的工程，申請人須在因其先導計劃申請而作出的修訂分區計劃大綱圖刊憲後不久（通常在行政長官會同行政會議通過申請後三個月內），提供詳細設計，以符合先導計劃的實施時間表。相關資料載於下文第 26 段。

土地需求報告

23. 除非地政總署認為有關先導計劃項目下的收地所涉及的資源極少或微不足道，否則申請人應提交一份獨立的土地需求報告，證明已盡最大努力減少所需收回的土地。土地需求報告應列出已考慮過的減少土地佔用、收回及／或清理方案。政府會個別考慮為提供基建和政府、機構或社區設施，而按法例收回及清理相關土地的必要性和幅度。

土地業權記錄和成本估算報告

24. 申請人應提供一份載有以往和現時業權詳情的電腦列印資料、需要按法例收回的私人土地的政府批地完整副本（包括所有修訂和附件），以及土地收回及清理的成本估算報告。

其他主管當局

25. 除了有關土地收回的條例外，另有多條條例規管不同類別的指定地區。若在設計階段發現擬議用地邊界將佔用這些地區，申請人必須諮詢有關主管當局的意見。

方案設計後續工作

26. 申請人宜及早進行詳細的實地勘測和狀況調查，並與相關持份者聯絡，以完成方案設計及盡量減少後期設計變更。方案設計完成後，申請人應為獲批的基建工程（如適用的話亦包括政府、機構或社區設施）進行詳細設計，以便在修訂分區計劃大綱圖刊憲後不久，便進行所需工程的相關刊憲工作。在敲定基建及工程範圍的設計後，申請人應向土地共享辦事處及負責的工務部門／主管當局提交所需文件和顯示詳細設計的圖則，以便安排刊憲。

27. 申請人應協助相關主管當局進行預備工作，若先導計劃的項目獲批，申請人亦應協助相關主管當局進行申請所涉的工程授權和擬議發展所需收回土地的法定程序。提供的協助應包括但不限於準備及製作文件和圖則、與各政府決策局／部門聯絡、出席工地會議、在工地附近張貼告示、安排公眾諮詢及為調解反對意見而處理事宜。

處理反對意見

28. 按既定做法，任何人可根據有關條例，在反對期內（例如根據法例第 370 章，自首次公布憲報公告後不遲於 60 天內）對刊憲工程及／或基建的使用提出反對。如收到反對，申請人須與相關部門合作，透過與反對者商討、修改計劃及／或施加條件以改善工程的影響，在相應條例規定的時限內（例如根據法例第 370 章的 9 個月內）調解反對意見。如因修改計劃而修訂刊憲內容，則需額外時間處理。任何未能調解的反對意見會連同有關的記錄和信函，一併提交行政長官會同行政會議，以作考慮和決定。

土地需求圖則

29. 申請人為擬議基建和政府、機構或社區設施工程申請土地收回及清理時，應提交土地需求圖則，顯示土地類別圖上擬議項目的範圍。土地需求圖則通常以 1:1 000 比例繪製，以粗黑虛線顯示所有需要的土地，包括需平整土地、施工範圍、採泥區所需用地，並以平方米顯示每塊土地的面積。

諮詢

30. 刊憲前應諮詢有關區議會、主要居民組織及其他關注團體，讓公眾了解擬議工程項目。在可行的情況下，相關圖則及計劃須於尋求恰當主管當局批准及將收地通知書刊憲前，在當區的告示板公布。若土地需求圖則在政府、機構或社區設施方面有任何變更，有關設施的設計和成本估算將受到影響，並需要覆核。土地共享辦事處會就公眾諮詢的事宜，與有關決策局／部門和申請人聯繫協調。

土地清理

31. 在完成法定程序後，地政總署便會處理有關申請，以準備取消相關牌照及租約、確認工程的時間表、安排清拆前工作、評估及支付各種特惠津貼。申請人須負責現場構築物的拆卸及清理工作。如有需要，申請人可另向分區地政處申請提前清理部分工地，以便盡快進行土地勘測或地形測量，推行發展項目。

設計和成本估算的修訂

32. 詳細設計和經常開支將由相關部門審查和商定。若於申請階段設計有重大更改，申請人亦應盡快提出，並提供充分理據。

33. 在申請人完成詳細設計並獲得所有相關政府部門同意後，項目策略及管控處會根據基建和政府、機構或社區設施的最終設計審查成本，並參考上文第 15 段所述按最終方案設計估算的成本上限，並將成本納入下文第 34 段載述的獨立協議。

實施

協議

34. 除遵從適用的法定程序外，申請人須就其在公營房屋／「首置」部分的地盤平整工程、基建及某些政府、機構或社區設施（例如用以支援整個公營房屋／「首置」及私人房屋發展的擬議休憩用地和公共運輸交匯處）的建造；以及有關的土地收回及／或清理等方面的责任和條件，與政府簽訂協議（詳情載於《申請指引》第 26 至 29 段）。協議將在有關擬議換地／契約修訂的補地價評估之前簽訂。

35. 基建及政府、機構或社區設施的建造須達致令負責部門滿意的程度，並符合協議中規定的設計和質量標準。一般來說，申請用地之內及以外已完成的基建設施須交予政府。至於在申請用地以外的政府、機構或社區設施，申請人須將已平整的土地交予政府，或建設該等設施，以政府滿意為合，然後將其交予政府。詳情須由政府與申請人協商，並因應個別個案作考慮。

免責聲明

36. 此專題指引可隨時修訂而無須事先通知。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

37. 申請人如欲查詢有關提供所需基建及政府、機構或社區設施的事宜或徵詢意見，可在提交申請前與土地共享辦事處聯絡：

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：iso@devb.gov.hk
電話：(852) 3509 7865
傳真：(852) 2845 3489

38. 申請人亦應查閱相關政府部門網頁，了解各項規劃及設計指引的詳情。

發展局
土地共享辦事處
二零二零年六月

專題指引 1
附件

土地共享先導計劃申請－擬備技術評估的參考資料清單

評估類別	適用指引／通告
交通影響評估	<ul style="list-style-type: none">城規會申請須知－根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidance_Notes/S12A_GN_CHI_2019.pdf
排水影響評估	<ul style="list-style-type: none">城規會申請須知－根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請渠務署指引簡介第 1 號 - Application of the Drainage Impact Assessment Process to Private Sector Projects (只提供英文版本) https://www.dsd.gov.hk/EN/Files/Technical_Manual/dsd_guideLine/Advise_Note_1.pdf
供水影響評估及相關評估	<ul style="list-style-type: none">城規會申請須知－根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請若擬議發展佔用集水區的土地，水務署可要求申請人進行水污染風險及影響評估，作為供水影響評估的一部分。申請人應參考關於規劃和設計要求的各種水務署文件（可向水務署策劃組索取），包括但不限於以下各項：<ul style="list-style-type: none">- 土木工程設計手冊- 水管敷設手冊- 水務署標準圖則
岩土評估	<ul style="list-style-type: none">城規會申請須知－根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請土力工程處就規劃申請發出的指引（可向土木工程拓展署土力工程處索取）土力工程處發出的第 1/2011 號「斜坡之園境設計技術指南」(只提供英文版本) https://www.cedd.gov.hk/filemanager/eng/content_151/ep1_2011.pdf
景觀及視覺影響評估	<ul style="list-style-type: none">城規會申請須知－根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請

評估類別	適用指引／通告
	<ul style="list-style-type: none">城規會規劃指引編號 41 – 就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidelines/TPB_PG_41.pdf
空氣流通評估	<ul style="list-style-type: none">房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局聯合技術通告 1/06 (只提供英文版本) https://www.devb.gov.hk/filemanager/en/content_679/hplb-etwb-tc-01-06.pdf
環境技術評估／環境影響評估	<ul style="list-style-type: none">城規會申請須知 – 根據《城市規劃條例》第 12A 條提出修訂圖則申請《香港規劃標準與準則》第 9 章擬議發展或基建如屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目，申請人應遵守條例訂明的法定要求，並須就相關工程項目的建造及營辦領取環境許可證。<ul style="list-style-type: none">《環境影響評估條例》指南 https://www.epd.gov.hk/eia/tc_chi/guid/index1.html《環境影響評估程序的技術備忘錄》
排污影響評估	<ul style="list-style-type: none">有關指引及意見，請參閱環境保護署“Guidelines for Estimating Sewage Flows for Sewage Infrastructure Planning” (只提供英文版本) https://www.epd.gov.hk/epd/english/environmentinhk/water/guide_ref/gesf.html 及渠務署《污水收集系統手冊》(只提供英文版本)及 https://www.dsd.gov.hk/EN/Technical_Documents/Technical_Manuals/index.html若污水會排放至公共污水收集系統，申請人應評估額外污水對現有／規劃中的污水處理基礎設施的影響。排污影響評估應包含以下資料：<ul style="list-style-type: none">方案所產生的污水流量及污染物負荷的詳細評估；發展項目污水收集系統的初步設計及與公共污水收集系統的接駁點建議；評估對現有／規劃中的污水處理基礎設施的影響，以及如發現擬議發展項目會導致現有／規劃中的污水處理基礎設施有所不足，則須建議所需的污水收集系統改善措施。

評估類別	適用指引／通告
	<ul style="list-style-type: none">對於公共污水收集系統未能提供服務的地區，發展項目須自行提供污水處理設施，將污水處理至可接受的標準，方可直接排放。經處理的污水的排放受《水污染管制條例》(第 358 章) 管制，並須在開始排放前向環境保護署領取牌照。申請人須提交排污影響評估以證明污水的處理及排放方式符合《水污染管制條例》的規定。
提供基建及政府、機構或社區設施	<ul style="list-style-type: none">有關擬議發展計劃的所需設施（按相應人口總數計算）的一般指引，請參閱《香港規劃標準與準則》第 3 章（社區設施）及第 4 章（康樂、休憩用地及綠化）。除了數量外，《香港規劃標準與準則》亦提供發展規劃指引，包括相關設施的位置準則、用途兼容性及設計指引。對於可按較大範圍或地區計算供應標準的設施，視乎相關決策局／部門的意見，申請人可考慮提供該等設施以符合上述供應標準。按較大範圍或地區的供應標準提供有關設施，可能有利於該區現有人口，並作為規劃增益。一般而言，警署、裁判法院、懲教設施、消防設施、救護服務設施、郵政局和公眾殮房等並非必須提供的設施。

**發展局
土地共享辦事處
二零二零年六月**