

業界：降發展商投資風險 有利長線部署

# 原址換地期限添彈性 磋商補價更積極



## 北都建設 ④

香港積極推動新經濟發展路向，以形成「南金融、北創科」兩大經濟引擎的產業布局。特區政府在建設北部都會區時，運用創新思維，採用更多元的發展模式，善用市場力量提速提效，「原址換地」及「片區開發」是其中的兩個方案。

「原址換地」至今錄5宗成功申請（見另文）。地產業界指出，發展商由收地至項目落成入伙，需時數年至十多年，時間跨度長，經濟變化周期大，要提高換地意欲，需要在期限上更具彈性，讓發展商有較充裕時間與政府磋商補地價。另外，基建落成時間表要準時，物業入伙時即可應用相關配套設施。

大公報記者 劉向陽



▲北部都會區在土地發展上要有新思維。圖為洪水橋片區。

### 北部都會區發展提速建議



第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理 陳超國  
傳統換地、原址換地或競投土地，影響發展商作決定的最根本因素是如何預測後市以及價錢。

香港地產建設商會秘書長 龍漢標



制訂片區開發的完成限期時要更具彈性，各類土地用途在發展過程中可隨着外圍變化作調節。



測量師學會土地政策小組主席 劉振江

順應市況，在不同階段採用混合批地及發展安排，以增加土地供應及加快發展步伐。

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監 葉文祺



先加快北環綫及跨境鐵路等重型交通建設，各片區能夠連繫大灣區城市，增強市場信心。

行政長官李家超5月29日在立法會出席行政長官互動交流答問會時指，未來北部都會區的面積約佔香港三分之一，區內人口也將佔總人口的三分之一，他對加快北都發展心急如焚。北部都會區是以產業發展，不是一般房地產發展，在土地發展方面要有新思維。

事實上，政府在建設北部都會區採用多元的發展模式，包括「原址換地」及「片區開發」。發展局局長甯漢豪最近又提出，政府正探討一系列措施，為市場參與發展提供更好的環境，包括容許土地業權人透過主動交回政府計劃徵收的土地，以扣減或抵銷其在新發展區進行「原址換地」或「片區開發」所需繳付的金額，此舉可免除即時加重發展商的現金流負擔。另「按實補價」是政府批出土地時，容許發展商按實際興建的樓面多少及用途，分階段去釐定補地價，可讓發展商靈活應對經濟環境變化，減低投資風險。

### 發展期長 資金投入巨大

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，無論是傳統換地、原址換地或競投土地，影響發展商作決定的最根本因素是如何預測後市，以及價錢。近年發展商投地或換地的取態相對保守，原因在於看不通後市。除了發展商積存較多貨量外，還有中美關稅戰未知持續多久，加上息口仍偏高，令環球及本港經濟前景充滿不確定性。土地的投資發展期達數年甚或十多年，發展商面對難以計算的風險，自然未敢取進爭地，以及與政府磋商換地事宜。

陳超國又指出，新發展區的「原址換地」，更牽涉政府設下期限及發展區基建發展步伐難配合等問題。期限難以讓發展商有較多時間與政府磋商換地補地價，至於發展區的基建步伐及何時成熟時間若難以準確預測，甚或落後於換地項目的發展速度，此亦是一大投資風險，發展商倒不如棄地由政府收回，即時賺取賠償金更「着數」。

香港地產建設商會秘書長龍漢標曾多次就北都區發展提出意見，包括認為「原址換地」是商業行為一種，容許討價還價，期限上應更具彈性，有助彼此間更容易達成換地協議。對於政府有意推出更大規模的片區開發，由於較一般單一土地的發展期更長，資金投入更巨，發展商需承擔更大的投資風險。他又建議，政府制訂片區開發的完成限期（建築規約）時要更具彈性，片區內的各類土地用途在發展過程中，也可隨着經濟及社會環境變化而作相應調節。上述種種，相信皆有助降低發展商的投資風險，進而鼓勵發展商積極參與北部都會區發展，令發展提速，以及建設一個更具創意及多元共融的社區。

### 可採混合批地及發展機制

測量師學會土地政策小組主席劉振江早前也稱，政府在土地開發包括北部都會區發展規劃上，必須與市場需求接軌及配合，「原址換地」及「片區開發」都是推動北部都會區發展的手段及政策，在鼓勵發展商參與其中之時，亦要順應市況，包括採用混合批地及發展機制，在不同階段採用混合批地及發展安排，以增加土地供應及加快發展步伐。

## 原址換地接納5宗申請 恒地粉嶺北響頭炮

有待  
加快

特區政府在北部都會區發展中，最先引入加強版傳統新市鎮發展模式，以加快土地開發及減省政府土地支出，容許發展區內的業權人，在達到特定條件下，向政府申請「原址換地」發展。該模式由提出至今約10年，共接納18宗申請，其中5宗成功進行換地發展，5宗仍在處理換地手續，其餘8宗因補地價分歧而放棄換地，由政府收地。

粉嶺北及古洞北是北部都會區最快完成規劃的新市鎮，「原址換地」也最先在此分階段進行，政府共接納處理11個申請個案。首階段兩個獲接納項目，均由恒基地產(00012)

提出，並在2017年底達成換地補地價協議，當中粉嶺北項目One Innovale已落成入伙，但古洞北項目因新區基建步伐落後，至今仍在建築，最快明年才落成，發展期長達9年。

### 洪水橋4宗換地年底到期

第二階段只得新地(00016)的粉嶺北第10區項目，及新世界(00017)的烏鴉落陽項目於去年才完成「原址換地」程序。其餘由恒地、長實(01113)、嘉里建設(00683)、資本策略地產(00497)夥泛海集團(00129)各自申請的共7個項目，皆因市況及基建未完善等原因，於去年5月全部放棄跟政府達成換地協議，寧

願收取政府的收地賠償。

至於洪水橋發展區的7宗「原址換地」個案，大部分由新地及恒地提出，其中4宗涉及市中心第32區商業土地的個案，因市場對商業用地需求疲弱，政府擬檢討放寬相關土地的用途限制，在不影響發展區整體產業定位前提下，加入如住宅等其他用途，增加土地的吸引力，故將4宗個案的完成換地期限延至今年12月底。另3宗個案中，新地及恒地則如期完成第34B區住宅地「原址換地」手續；橋頭圍第17A區商業地因申請人放棄而由政府收地；第19B區住宅地則屬下輪換地範圍之內，要待政府稍後公布換地期限。

### 北部都會區原址換地成功個案



地點	用途	地盤面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	補地價 (億元)	每呎樓面 補價(元)	單位量 (伙)	發展商
粉嶺第18區馬適路 (One Innovale)	住宅	17.40	60.98	25.3168	4151	1576	恒基地產
上水古洞北項目	住宅	5.65	33.91	12.3538	3643	682	恒基地產
粉嶺北第10區	綜合商住	9.89	30.81	5.1668	1677	600	新地
粉嶺第14區烏鴉落陽	住宅	15.53	111.85	18.2000	1627	2300	新世界、招商蛇口
洪水橋第34B區	綜合商住	18.30	116.25	16.6807	1435	2300	恒基地產、新地

大公報製表

## 參考深圳經驗 精簡審批流程

他山之  
石

「北部都會區產業園的發展，可以借鑒河套深圳園區的兩個方面。」中國（深圳）綜合開發研究院港澳及區域發展研究所副所長謝來風認為，河套深圳園區原本作為福田保稅區，從上世紀八九十年代就開始發展，產業聚集度已頗高，「一方面，香港可以學習河套深圳園區由政府統籌、主導，號召力更強。另一方面，深圳園區將一些地塊批給已有建設運營產業園區經驗的企業，這樣可以利用其原有的產業鏈資源，快速導入科研機構及企業，讓相應的產業更快地集聚發展。」

謝來風稱，產業提速上，行政長官李家超

提出的土地發展思維的改變的確重要。「深圳的土地是政府主導，審批流程更精簡、快速。無論是國企還是民企拿地，政府都對建設進度有着明確要求，最終目標就是加快片區發展速度及產業集聚。」反觀香港則流程更多、時間更久，不利於產業提速。

### 鼓勵內地企業參與投標

「另外，我們應該鼓勵內地有經驗的產業運營企業到香港參與北部都會區的建設，像華潤、招商集團等企業，在這些方面已經很成熟。」謝來風提醒，內地對香港的招投標流程不太熟悉，需要兩方面加強溝通與對接。「此

外，內地企業如果中標，未來導入資源進入香港時，我們也期望香港方面做一些改革，方便這些企業、人才的進入。」

謝來風也提到，深港兩地在產業協同上有着很大的可能性。雖然雙方都規劃了人工智能、金融科技、半導體、生物醫藥等為重點產業，但在這些大領域的細分領域上有所區別，例如生物醫藥上，香港重點在進行基因、細胞等研究，而深圳則是創新藥、醫療器械等研發。「香港進行基礎研究，深圳進行概念驗證、小試中試及生產，剛好可以共同合力發展某一產業。」

大公報記者 胡永愛

## 團結基金倡加快鐵路基建 明確配套時間表

基建  
先行

北部都會區土地收儲面臨程序複雜、爭議調解耗時等問題，市場關注如何平衡「提速」與「公平補償」。團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，特區政府已在平衡「提速」與「公平補償」作出優化措施。歸根究底，在市況未明朗情況下，發展商傾向以較審慎態度參與北都區發展，特區政府應加快北環綫及跨境鐵路等基建建設，明確創科、教育及醫療項目時間表，增強市場信心，吸引業權人參與換地或投資。

葉文祺表示，以往特區政府若需要收回新界私人土地發展，會依據《土地收回條例》（Cap. 124），按「特惠補償率」賠償農地（現時每方呎1032元）及屋地（現時每方呎1876元）。然而，特區政府與業權人常因補償金額爭議，拖延進度。

為此，特區政府推出「加強版傳統新市鎮發展模式」，如古洞北／粉嶺北及洪水橋／厦村新發展區，原則上特區政府會收回私人土地後撥作各種發

展用途，但業權人在此模式下可申請「原址換地」，免卻特區政府回收、平整及招標土地程序，讓土地業權人直接參與發展，並分享收益，但他們仍需補償地價。

### 促進連繫大灣區內地城市

儘管此模式增加靈活性，經濟環境低迷下，業權人為保留現金流，常放棄換地，選擇特區政府回收土地，間接影響進度。因此，2024年施政報告提出試行「片區開發」，選取具規模地塊由中標發展商綜合開發，負責土地平整及基建，保留住宅用地自行發展，產業及公共設施用地則交回特區政府。此模式減輕特區政府平整成本，發展商毋須一次性支付高額地價，緩解雙方財務壓力。

不過，葉文祺指，現時香港試行的「片區開發」規模過小，發展商只負責平整土地，未能發揮綜合開發優勢。建議特區政府先加快北環綫及跨境鐵路等重型交通建設，各片區能夠連繫大灣區城

市，增強市場信心。此外，特區政府應擴大片區規模，善用發展商的市場觸覺，優化土地用途，涵蓋混合產業、住宅及配套設施，特區政府在適當時候介入，避免出現發展失衡的情況。配套政策上，可提供針對性稅務優惠（例如，創科企業在落戶初期減免利得稅）及便利兩地人才交流措施（例如人臉識別及出境白名單等），吸引企業及專業人士入駐，加速產業生態系形成。

### 平衡開發效率與規範

有意見指現行《城市規劃條例》、《收回土地條例》等制約北都區開發效率，建議設立「北都區特別法」以提速進程。葉文祺指，發展土地一般透過「法定圖則」、「地契」及「建築物條例」三大規範工具，確保發展有序進行，但規管範疇偶有重疊，拖慢發展進度。因此特區政府已修訂《城市規劃條例》及採取精簡程序措施，要求決策局和部門以促進者思維處理申請，提升發展效率。



▲團結香港基金建議加快北環綫及跨境鐵路等基建建設，有助北部都會區提速發展。圖為古洞站。

葉文祺表示，三大規範工具需平衡效率與規範，以「片區開發」為例，法定圖則可允許靈活土地用途，但需透過地契及建築規範，確保社區設施、景觀及安全要求按照規劃願景，貫徹執行。有意見提議設立「北都區特別法」，但他認為這可能造成雙重標準，引發業界混亂，不宜推行。