



香港大學朗道地產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

土地化零為整
增值公平共享



香港大學朗高產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

Land Bonds

土地債券

大規模土地重整的工具



香港大學羅納德高斯產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

定義

土地債券(地債)

- 政府欠地債持有人的土地發展權益
- 可轉讓土地發展真實期權



香港大學朗道產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

目的

- 大規模土地重整
- 跨地區及跨時空土地交易的媒介



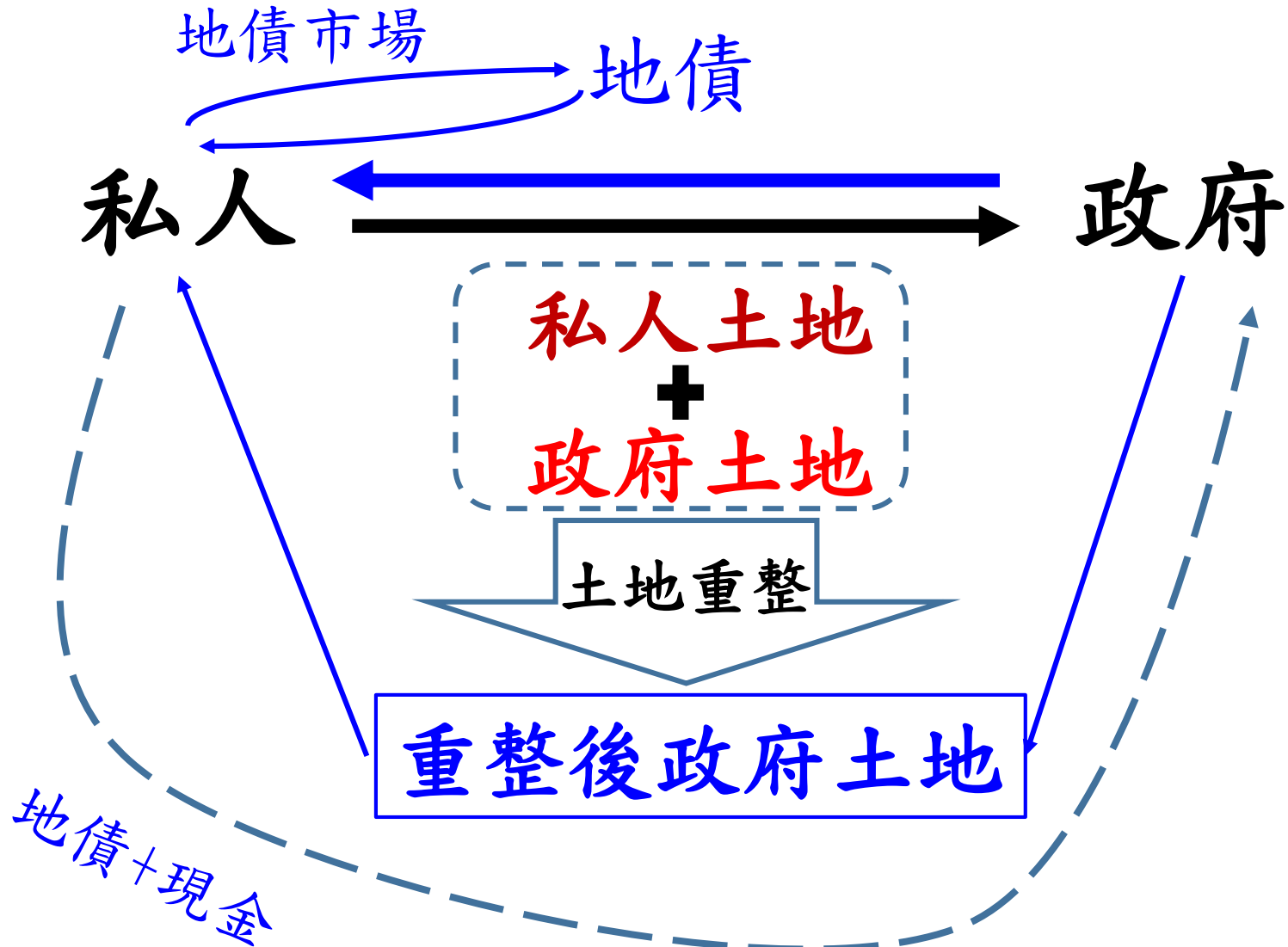
香港大學朗道地產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

概念

1. 政府發行地債換取的新界私人土地，包括
 - 發展商持有的閒置農地、原居民的祖堂地、以及其他私人擁有的土地
2. 政府重整其用途，加上基建
3. 增加一些地塊的容積率
4. 地債持有人可以用地債加現金競投土地重整後的私人發展用地或從其他來源獲得的土地



香港大學地產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research





香港大學朗道地產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

概念

大埔零地
碎農地

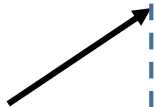
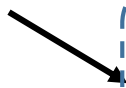
粉嶺零地
碎農地

地債

+

現金

沙頭角私人
住宅用地





香港大學朗道地產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

優點

- 透明度高
- 讓市民相信政府有決心和勇氣解決土地供應問題
- 解決棕地、丁屋等問題。
- 填海遠水救近火的一個方法。
- 另類房產投資工具。
- 在一些實際操作上可以借鑒以往的經驗。



香港大學朗道地產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

需要考慮的問題

- 地債與土地面積的兌換率。
- 不是所有土地持有人都會接受以地換地債
- 管理收回來的土地
- 投資者未必對地債的二手市場有信心
- 地債所有權可能會過於集中
- 過於複雜，公眾難以完全理解。



香港大學羅納德·高斯產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

謝謝