



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

土地化零為整
增值公平共享



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

Land Readjustment 土地區劃重整 (土地重整)



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

土地區劃重整

- 保守估計新界有不少於四千公頃零散的私人擁有土地因歷史、土地管理及其他原因短期內不能流轉。
- 土地區劃重整可以將土地化零為整，釋放作整體規劃發展，兼顧房屋、農業及保育的需求。



香港大學物業研究先導中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

土地區劃重整

- 透過一個透明的機制，社會各持份者可以公平地共享土地區劃重整帶來的增益。



香港大學物業研究先中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

概念

- 是一種土地交換機制。
- 私人土地業權人可自願向政府交出其所持有的土地。
- 業權人必須履行「發展商責任」，上繳一定比例的土地。
- 經過綜合規劃，業權人會獲批一幅鄰近、較細少但發展潛力較佳的土地作為交換。



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

概念

- 業權人發展重新標劃的土地時，必須按現有機制申請有關許可，並補足市價。
- 已上繳的「發展商責任」土地，可與荒廢或以短期租約出租的官地合併規劃，作公營房屋、公共設施及重置棕地用途等。



香港大學物業研究先中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

概念

- 項目發起人可以是持大比例業權人士，小比例業權居民，或者政府。他們要預備一份各持份者同意的「土地區劃重整圖」。
- 土地區劃重整圖最終必須獲得城市規劃委員會的准許才可開展。其他發展審批程序也必須依法通過。



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

概念

- 土地重整可按香港現有的法規實施，毋須立法。
- 香港特區政府是以大地主角色進行土地重整，各持份者的權益在受基本法保障的大前提下自願參與土地重整，共同公平地分享重新規劃土地帶來的增益。



香港大學羅敏申樓研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

概念





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

國際經驗

- 聯合國與世界銀行均提倡「土地區劃整理」。
- 是日本、南韓、德國、西班牙、以色列、土耳其、澳洲及其地方土地政策的一部分。



香港大學物業研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

國際經驗

- 德國 - 自十九世紀後期至現在已處理1,000 個項目共5,000公頃土地，約 250 個太古城。
- 日本 - 自二十世紀初期至現在已處理10,900 個項目約33 萬公頃土地，約 16,500 個太古城。
全日本1/3 的城市土地都是通過土地重整建造出來。



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

國際經驗

- 南韓 - 自1934至現在已處理650個項目約44,000公頃土地，約 2,200 個太古城。半個首爾、2/5 個斧山及1/3 個光州都是通過土地重整建造出來。
- 以色列 - 歷史和地緣政治背景相當複雜的國家也廣泛使用土地重整，甚至用作重整樓宇業權。



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

優點

- 釋放土地發展潛力 - 假設土地重整可以處理新界私人土地的其中一千公頃，發展商責任上繳土地為40%，參考洪水橋分區計劃大綱草圖的例子，平均地積比為2.5，600公頃土地共可產生1.5億平方呎住宅樓面，即大約300,000個500平方呎的私人單位。



香港大學物業研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

優點

- 製造大量公營房屋 - 假設上繳的 400 公頃私人土地當中的 1/4 土地，即合共 100 公頃，改劃成公營房屋用地，按洪水橋洪福邨的數字計算，原本由私人持有的土地，將可建成 76,000 個公營房屋。加上合併零散但數目不菲的官地，土地重整應可製造不少於 100,000 個公營房屋單位。



香港大學物業研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

優點

- 解決現有私人換地問題 - 祖堂地。
- 祖堂地凍結發展潛力，引發大規模農地轉化棕地的惡性循環。
- 祖堂地是新界宗族以集體擁有權持有的土地。共同業權可團結後人，土地收入可用作祭祀祖先。
- 以地換地形式原址附近重置更佳土地不遺先人意願，減少族人爭議。



香港大學糾紛產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

優點

- 避免引用《官地收回條例》的潛在爭議。引用條例有三大爭議：公眾用途的定義、合理出價及整體規劃的要求。即使通過法律程序能夠解決官收的爭議，預期的中短期措施可能會變成長期措施。



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

優點

- 土地重整可引入小區城市設計 (Urban Design) 概念，引入市場競爭，毋須依賴政府主導式規劃，打造可持續、低碳及智慧小區。
- 土地重整可保育社區，歷史建築及綠色環境。



香港大學新界產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

優點

- 土地重整回應新界人士共享經濟成果的訴求。
- 將新界土地管理問題，如大量零散閒置或以短期租約形式批出的官地、祖堂地和棕地等一併解決。



香港大學物業研究先鋒中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

主要考慮

- 開展項目最少持份比例？
- 主導式、被動式還是兩者兼行？
- 設立統籌機構的需要？
- 更有效率和透明補地價機制？
- 補地價的基數為改劃前農地面積的價格？



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

主要考慮

- 發展商責任上繳土地比例：30, 40 或 50%？
- 小比例業主上繳比例：如重置農地是否零？如改劃丁廈或可發展用地是否與大比例業主一視同仁？



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

研究團隊工作

- 個案調研。
- 聚焦小組討論。
- 公開論壇。
- 向土地小組提交建議報告。



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