歷史的啟示：
改良Letter B
各方合作
發展新界土地



劉智鵬 教授

持續智庫主席及嶺南大學香港與華南歷史研究部主任

持 續 智 庫
SD ADVOCATES

新界土地現況

房屋供應的麵粉

強制收回？

地權複雜

持續智庫
SD ADVOCATES

《收回土地條例》

必須用作「公共用途」

- 公營房屋發展、配合市建局項目、鄉村擴展、水務工程、興建學校、街市、安老院和康樂設施等

賠償：不考慮潛在發展價值





持續智庫
SD ADVOCATES

《收回土地條例》

特惠補償
($1,348.8/ft²)

賤買民產？

市價
($20,000/ft²)

持續智庫
SD ADVOCATES

私人屋地發展權

- 以期權換取土地 (即60年代開始推行的Letter B措施)曾促進新界土地流轉和發展
- 但Letter B存在三大問題，導致Letter B發展至尾大不掉，最終於1983年取消
  - 容許非原址換地
  - 不設兌換年期
  - 5呎農地換2呎屋地的比例沒有根據

持 續 智 庫
SD ADVOCATES

改良版Letter B



持續智庫
SD ADVOCATES

改良版Letter B



持續智庫
SD ADVOCATES

改良版Letter B

假設發展區面積共100公頭			
持有者	面積	所佔比例	計算後，業主在私營發展土地所佔權益
官地面積	10 公頃	10%	--
甲擁地	20 公頃	20%	20% X 30% = 6% = 6 公頃
乙擁地	30 公頃	30%	30 %X 30% = 9% = 9 公頃
丙擁地	40 公頃	40%	40% X 30% = 12% = 12 公頃
基建用地25公頃，佔全部25%；公營房屋用地45公頃，佔全部45%；私營房屋用地30公頃，佔全部30%			

持續智庫
SD ADVOCATES

改良版Letter B



持續智庫
SD ADVOCATES

改良版Letter B的優點

避免過度發債

確保發展區完全
按規劃發展



業主得到較大保障

短期釋放大量
土地資源

持續智庫
SD ADVOCATES

三個「土地債券」建議在收地形式、換地比例、行使時限和地域，以至補地價機制的安排均有所不同，但共同的是在短期內釋放新界土地的目標。

希望社會進一步探討，以找出適合香港現況的「土地債券」，讓新界為香港人提供理想的家園。

持續智庫
SD ADVOCATES

謝謝！

持續智庫
SD ADVOCATES