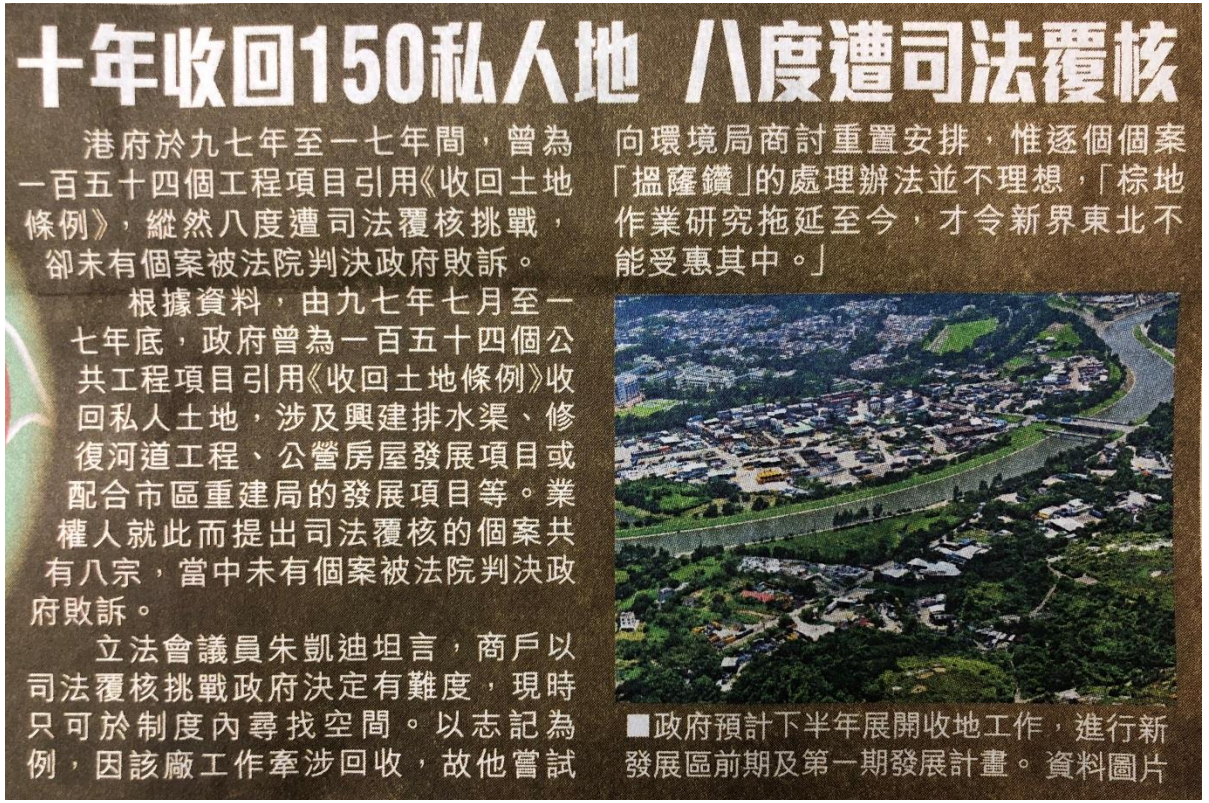
# Letter M

(M 類公函)

香港地產行政師學會在2019年1月22日已將建議遞交特區政府

蘇振顯博士
2.5.2019

# 發展新界農地及棕地



十年收回150私人地 八度遭司法覆核

港府於九七年至一七年間，曾為一百五十四個工程項目引用《收回土地條例》，縱然八度遭司法覆核挑戰，卻未有個案被法院判決政府敗訴。

根據資料，由九七年七月至一七年底，政府曾為一百五十四個公共工程項目引用《收回土地條例》收回私人土地，涉及興建排水渠、修復河道工程、公營房屋發展項目或配合市區重建局的發展項目等。業權人就此而提出司法覆核的個案共有八宗，當中未有個案被法院判決政府敗訴。

立法會議員朱凱迪坦言，商戶以司法覆核挑戰政府決定有難度，現時只可於制度內尋找空間。以志記為例，因該廠工作牽涉回收，故他嘗試向環境局商討重置安排，惟逐個個案「搵窿鑽」的處理辦法並不理想，「棕地作業研究拖延至今，才令新界東北不能受惠其中。」

■政府預計下半年展開收地工作，進行新發展區前期及第一期發展計畫。資料圖片

資料來源: 19.02.2019 星島日報

- 根據土地供應專責小組最近發表的報告，新界有1,300公頃棕地及1,000公頃農地。如何加快這些農地及棕地的發展，是一個相當急切的議題。



# 新界東北發展闖關 下半年收地

## 470億撥款議員多支持 將交工務小組審議

### 新界東北發展區內容

| | |
|---|---|
| 可發展土地面積 | 320公頃 |
| 單位供應 | 71,800伙 |
| 公私營房屋比例 | 68：32 |
| **首階段發展** | |
| 收地面積 | 68公頃 |
| 收地時間 | 今年下半年 |
| 首批居民入伙時間 | 2023年 |
| 造價 | 335.9億元工程造價及研究費用，以及特惠收地賠償津貼(另有133.3億元收地賠償) |

### 立法會議員意見

- 新界東北連同皇后山等公營房屋，料為北區造成嚴重交通問題，希望在居民遷入前完成交通配套
- 想政府盡快展開計劃，特別是餘下階段的工程能否在2023年展開
- 關注受影響的居民能否全部在寶石湖邨原區安置
- 現時居民要求耕住合一，政府應該配合

- 23.01.2019 香港經濟日報



# 十年收回150私人地 八度遭司法覆核

港府於九七年至一七年間，曾為一百五十四個工程項目引用《收回土地條例》，縱然八度遭司法覆核挑戰，卻未有個案被法院判決政府敗訴。

根據資料，由九七年七月至一七年底，政府曾為一百五十四個公共工程項目引用《收回土地條例》收回私人土地，涉及興建排水渠、修復河道工程、公營房屋發展項目或配合市區重建局的發展項目等。業權人就此而提出司法覆核的個案共有八宗，當中未有個案被法院判決政府敗訴。

立法會議員朱凱迪坦言，商戶以司法覆核挑戰政府決定有難度，現時只可於制度內尋找空間。以志記為例，因該廠工作牽涉回收，故他嘗試向環境局商討重置安排，惟逐個個案「搵窿鑽」的處理辦法並不理想，「棕地作業研究拖延至今，才令新界東北不能受惠其中。」



■政府預計下半年展開收地工作，進行新發展區前期及第一期發展計畫。資料圖片

- 19.02.2019 星島日報

# 現行的現金賠償收地政策

- 現行農地的法定收地賠償方案，是根據農地用途價值作出現金賠償，但這情況農地業主認為不公道，因為這並不足以反映農地的發展價值，亦認為政府收地漠視了他們自行發展土地的意向。

- 現時提出的「Letter M (Money)」方案，是一個全新的建議，它既能夠回應以上問題，亦能加快收地，減少因收地所提出的反對、司法覆核、土地審裁處的土地賠償申索等情況。

# Letter A/B (Land Exchange Entitlement換地權益書)的歷史背景

- 港英政府在1960至1983在新界徵收土地時，會容許業主在收取現金賠償之外另一選擇，就是收同等面值的Letter A/B。
- Letter A/B 可在市場自由買賣或在新界作換地之用，農地換地比率是五呎農地換二呎屋地。 補地價是以Letter A/B發出當日地價計算，政府不是以換地當日市值地價收取補地價。
- 後期政府無足夠土地贖回所有Letter A/B，因此在1983中止發出Letter A/B，並在1997年透過立法以現金回購所有Letter A/B。

# Letter M 是什麼呢？

- 是一個政府收回土地或業主自願交還土地時發出類似現金卷的承諾書。
- 現有的收地程序不變。唯一不同的地方是，業主可以選擇收取現金或 Letter M 做補償。
- Letter M 最主要的作用是加快政府收回土地，避免收回土地引起的反對、司法覆核及土地審裁處索償個案等。
- 在發展區內若業主自願交還土地， 並負責清場交吉，可獲發給 Letter M，這措施好處是政府可提早收回土地發展， 業主可提早收取 Letter M，以增加 Letter M 土地投標時的年份積分。

- Letter M 沒有特定的換地比例，因此政府不會有土地債務的問題。
- Letter M 的面值是發出 Letter M 當日時的收回土地特惠補償率，該特惠補償率地政總署每年公佈兩次。

- Letter M 跟現金一樣，可以用於政府有關的土地付款包括：土地拍賣/投標、補地價、短期租約及短期豁免書的費用、差餉等。

- 當使用 Letter M 與土地相關的付款時，它的行使價值相等於行使日期時地政總署公佈的收回土地特惠補償率，與 Letter M 發出日期或面值沒有關係。

    - 例如，一張甲級農地的 Letter M， 無論是何時發出，它今天的贖回價值相等於每平方呎 1,124元。 即現時甲級農地特惠補償額，所以 Letter M 有升（眨）值功能，它的行使價值會按每年更新兩次的收回土地特惠補償率上升或下降。

# 地政總署收回土地特惠補償率

| | 甲級農地 (元/每平方呎) | 屋地 (元/每平方呎) |
|---|---|---|
| 四月-00 | 311 | 615 |
| 十月-00 | 311 | 615 |
| 四月-01 | 311 | 615 |
| 十月-01 | 311 | 615 |
| 四月-02 | 297 | 587.5 |
| 十月-02 | 293 | 580 |
| 四月-03 | 269 | 530 |
| 十月-03 | 237 | 467.5 |
| 四月-04 | 253 | 500 |
| 十月-04 | 318 | 627.5 |
| 四月-05 | 351 | 692.5 |
| 十月-05 | 385 | 760 |
| 四月-06 | 389 | 767.5 |
| 十月-06 | 389 | 767.5 |
| 四月-07 | 389 | 767.5 |
| 十月-07 | 403 | 795 |
| 四月-08 | 456 | 900 |
| 十月-08 | 505 | 997.5 |
| 四月-09 | 395 | 780 |
| 十月-10 | 439 | 867.5 |

| | 甲級農地 (元/每平方呎) | 屋地 (元/每平方呎) |
|---|---|---|
| 四月-10 | 496 | 980 |
| 十月-10 | 549 | 1085 |
| 四月-11 | 613 | 1212.5 |
| 十月-11 | 687 | 1360 |
| 四月-12 | 655 | 1297.5 |
| 十月-12 | 710 | 1407.5 |
| 四月-13 | 790 | 1565 |
| 十月-13 | 808 | 1600 |
| 四月-14 | 808 | 1600 |
| 十月-14 | 808 | 1600 |
| 四月-15 | 883 | 1747.5 |
| 十月-15 | 927 | 1835 |
| 四月-16 | 927 | 1835 |
| 十月-16 | 862 | 1707.5 |
| 四月-17 | 927 | 1837.5 |
| 十月-17 | 1000 | 1982.5 |
| 四月-18 | 1040 | 2062.5 |
| 十月-18 | 1124 | 2230 |
| 四月-19 | 1124 | 2230 |

由二零零零年四月到二零一九年四月，特惠補償率呎價平均每年上升13.76%(甲級農地)及13.82%(屋地)

- 以Letter M 賣地時，政府是以十足市值出售。
  - 假設政府今天以 Letter M 招標土地，土地面積：50,000 平方呎； 地積比率：5；樓面地價：每平方呎10,000元（十足市值即25億元）；今天甲級農地的特惠補償率為每平方呎1,000元。
  - 按以上情況，投標者至少需要2,500,000平方呎的 Letter M 來購買這塊市值25億元的招標土地。
- 在上面的例子中，Letter M 的農地換屋地的比例是五十比一，同時政府是以每平方呎地價1,000元收回農地，而該地塊以每平方呎地價50,000元作住宅地出售。

- Letter M 跟以前的 Letter B 一樣，可在市場上買賣。
- 對業主來說，持有 Letter M 比管有土地容易，簡單和便宜， 不用繳付地租，差餉及管理費等用 。
- 政府可成立 Letter M 註冊系統，以紀錄所有 Letter M 交易資料。

- 為使 Letter M 在市場上更具吸引力，政府可以在 Letter M 招標中設立一個兩階段投標制度，讓舊的 Letter M 的持有人於招標中有更高中標機會。
    - 在第一個階段，投標者必須首先以Letter M年份積分競爭。在第二個階段，具有高年份積分的入圍投標者則純粹以市場價格競爭。
- 這個年份積分制度會鼓勵招標者使用舊年份的 Letter M 投標，避免在市場上累積太多舊的 Letter M。

- 年份積分計算方式是以土地面積乘以 Letter M 發出日期到投標土地日期之間的日數。例如 Letter M 面積 10,000平方呎 x 365日（Letter M 發出日期是1/1/2017而投標日期是31/12/2017）= 3,650,000年份積分。

- 政府在公佈 Letter M 制度時可同時公佈一份 Letter M 投地表，則可增加 Letter M 的吸引力，如果政府接受 Letter M 可用於市區土地，則投地表可涵蓋港九新界及將來東大嶼的填海地段，更加大大增強 Letter M 的認受性及市場價值。

- Letter M 的發行年期建議為20年，期間持有人可以在任何時間向政府申請償還其 Letter M 面值的收地賠償，另加上 Letter M 發出日期至付款日的利息 。這將保證 Letter M 持有人可獲得不低於其面值的回報。

- 在 Letter M 制度下，政府以農地價格收回私人土地，雖然Letter M 可升值，但政府收回的土地亦是同步升值，在出售收回土地時是以住宅或商業等用途以數十倍收地價格出售，所以政府在公帑方面並無損失 。