香港大學科斯產權研究中心

The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

Optimizing land use in the New Territories with Land Readjustment (LR) and Land Bonds (LB)

以土地重整及土地債券優化新界土地使用

Prof. CHAU Kwong-wing
Head of Department and Chair Professor
Department of Real Estate and Construction
Director, Ronald Coase Centre for Property Rights Research
The University of Hong Kong

鄒廣榮教授
香港大學房地產及建設系講座教授兼系主任
香港大學科斯產權研究中心主任



香港大學羅孚產權研究中心

The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

Professor K W Chau (鄒廣榮教授)
Chair Professor of Real Estate & Construction
Director, Ronald Coase Centre for Property Rights Research
Tel: 3917 2128
Email: hrrbckw@hku.hk

HKU Scholars Hub
http://rec.hku.hk/kwchau/
Linkedin
https://www.linkedin.com/pub/k-w-chau/b/868/529
Facebook page
https://www.facebook.com/pages/Professor-Chau-K-W/172128083821
Facebook
https://www.facebook.com/Prof.K.W.Chau?ref=br_rs
Google Scholars
https://scholar.google.com/citations?user=jNI-01UAAAAJ&hl=en
ResearchGate
http://www.researchgate.net/profile/K_W_Chau



香港大學科斯產權研究中心

The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

土地化零為整
增值公平共享

香港大學羅孚產權研究中心

The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

土地供應專責小組報告
(2018年12月)

《香港2030+》

- 香港長遠欠缺1,200公頃土地

  (土地供應專責小組認為估算過份保守)

- 其中約815公頃短缺在十年內便會出現

短中期（未來10年內）

- 棕地發展（約110 公頃）
- 利用私人的新界農地儲備（約150 公頃）

  「土地共享」（公私合營）=官商勾結?

- 利用私人遊樂場地契約用地作其他用途（60公頃包括部分粉嶺高爾夫球場 – 32公頃）

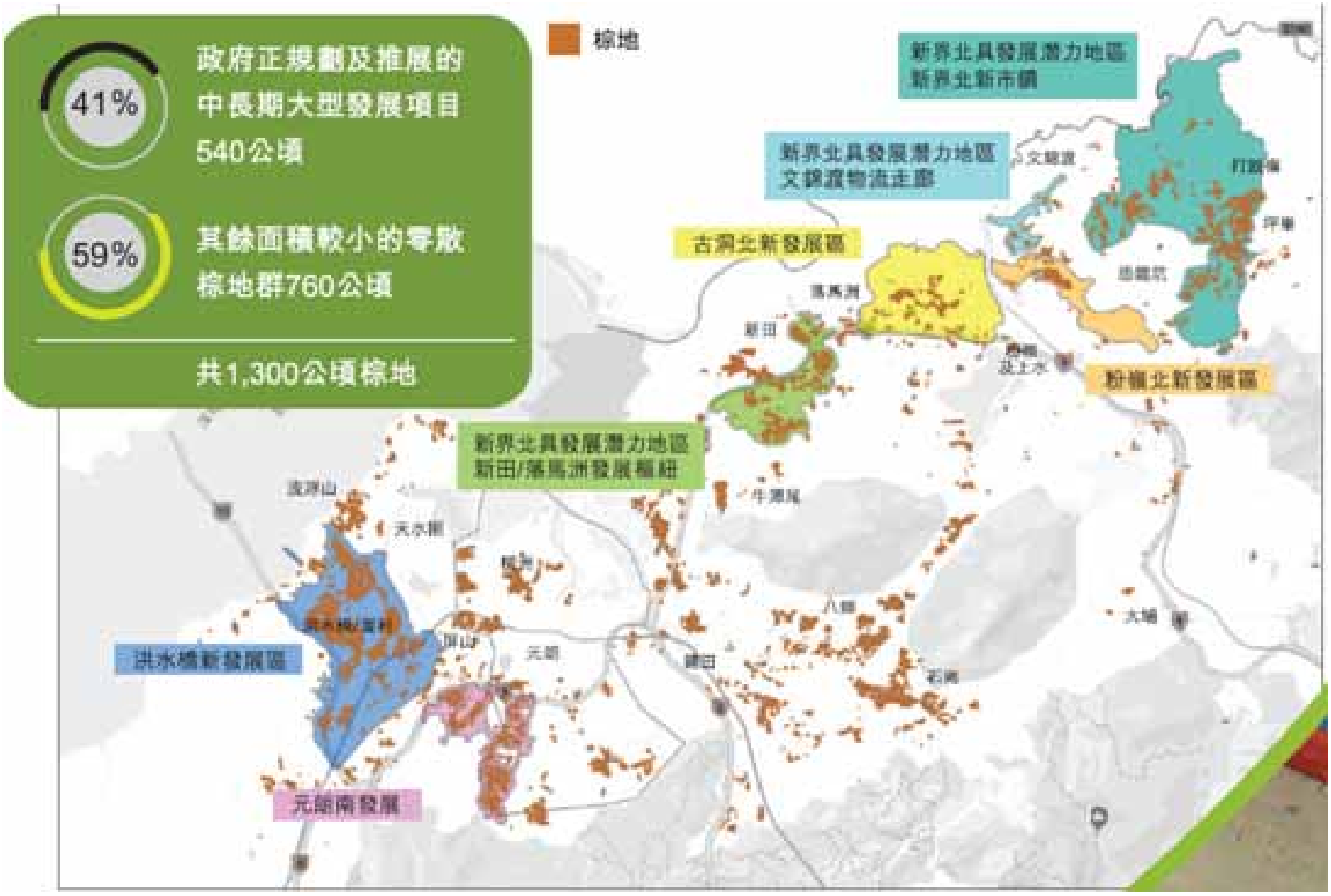
共計：320 公頃 vs 短中期 815公頃 《香港2030+》

部分其他建議

- 建立土地儲備
- 土地供求的預算宜鬆不宜緊
- 創造容量，基建先行

棕地

- 泛指新界一些改作其他用途的前農地
- 約1,300公頃
- 棕地常見的土地用途
  - 露天貯物、港口後勤用途、物流運作、停車場、車輛維修場、回收場、建造業機械及物料貯存等。
  - 這些作業大部分屬本地必需的工業，但難以在市區覓得運作空間。


41%
政府正規劃及推展的
中長期大型發展項目
540公頃
59%
其餘面積較小的零散
棕地群760公頃
共1,300公頃棕地
棕地
新界北具發展潛力地區
新界北新市鎮
新界北具發展潛力地區
文錦渡物流走廊
古洞北新發展區
粉嶺北新發展區
新界北具發展潛力地區
新田/落馬洲發展樞紐
洪水橋新發展區
元朗南發展

新界私人土地

農地

- 大型發展商:不少於1,000公頃
- 其他私人農地:不少於1,000公頃（不包括棕地）

其他私人土地

不少於2,000公頃



香港大學羅氏產權研究中心

The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

Land Readjustment (LR) 土地重整

For land in the NT

適用於新界地

Land Bonds (LB)土地債券

For land in the unplanned area of the NT

適用於新界未規劃地區的土地

促成基建先行規劃

釋除官商勾結疑慮

Land Readjustment (LR) 土地重整

Optimize land use by 優化土地用途

- Land owners reorganize themselves through land exchanges
  土地業權人通過土地置換自行調整
- Infrastructure connection
  建設連接基建

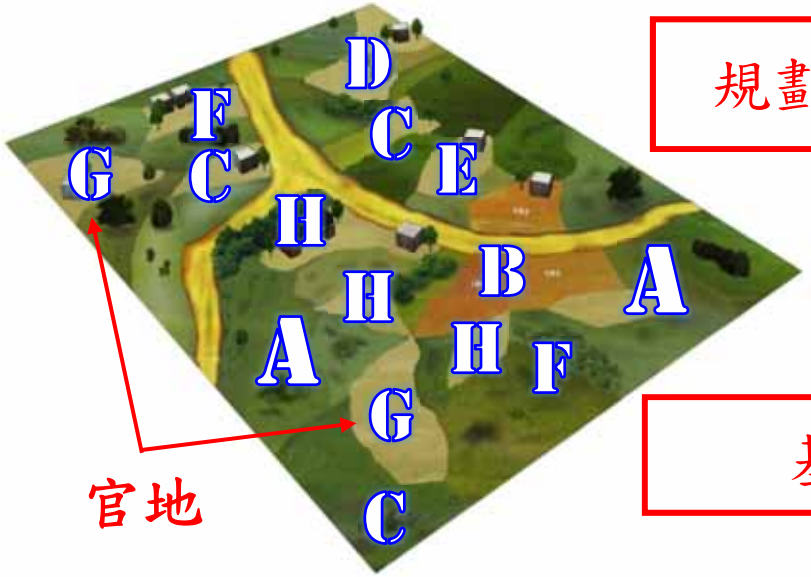
Principle 原則

- Land owners surrender part of their lands to the government for infrastructure, subsidized housing and other facilities
  地主放棄部分土地業權予政府作基建、資助性房屋及其他設施以換取更高密度的發展
- Initiated by land owners but can be facilitated by a third party such as the Housing Society.
  可由土地業權人或房協等第三方組織發起

香港大學羅納德·科斯產權研究中心

The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

私人土地（除G以外）

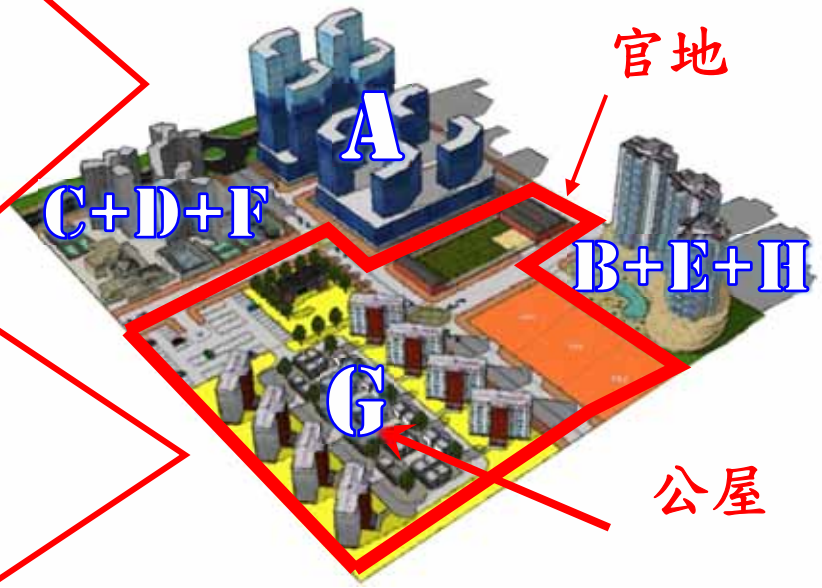


規劃 / 重置

\+

基礎設施

私人土地（除G以外）



私人土地總價值= V_A

私人土地總面積= L_A

私人土地總價值= V_B

私人土地總面積= L_B

私人土地業權人: 損失部分土地（ $L_B < L_A$ ），但實現餘下土地更高發展潛力（$V_B < V_A$）

政府 / 社會: 提供基建，獲得不同用途的土地

Land Bonds (LB)土地債券

A more correct description 定義

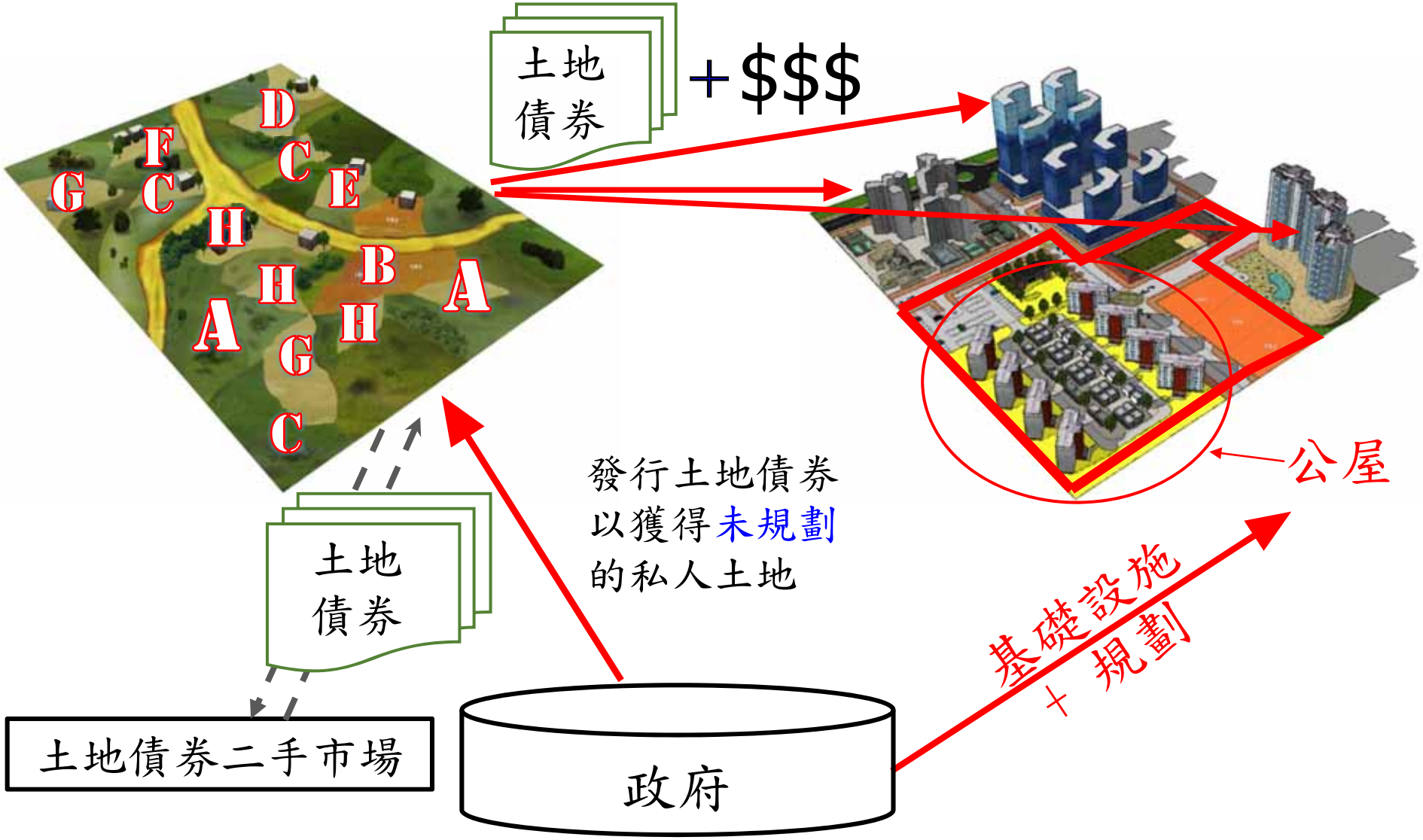
- Transferrable real option of land development
  可轉讓的土地開發實物期權

Concept (概念)

- Government issue LB to existing owners to acquire their land (land owners are free to accept / not accept the offer)
  政府發行土地債券（LB）予業權人以換取其土地（業權人可以自由選擇接受與否）
- Detailed planning by government – determines the location of infrastructure and private development and other uses.
  政府作出詳細規劃—確定基建、私人發展項目及其他用途土地的位置
- Land owners use LB and /or cash to bid for the private development land.
  土地業權人可用土地債券（LB）競投私人項目土地

香港大學冼為堅產權研究中心

The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research





香港大學羅氏產權研究中心

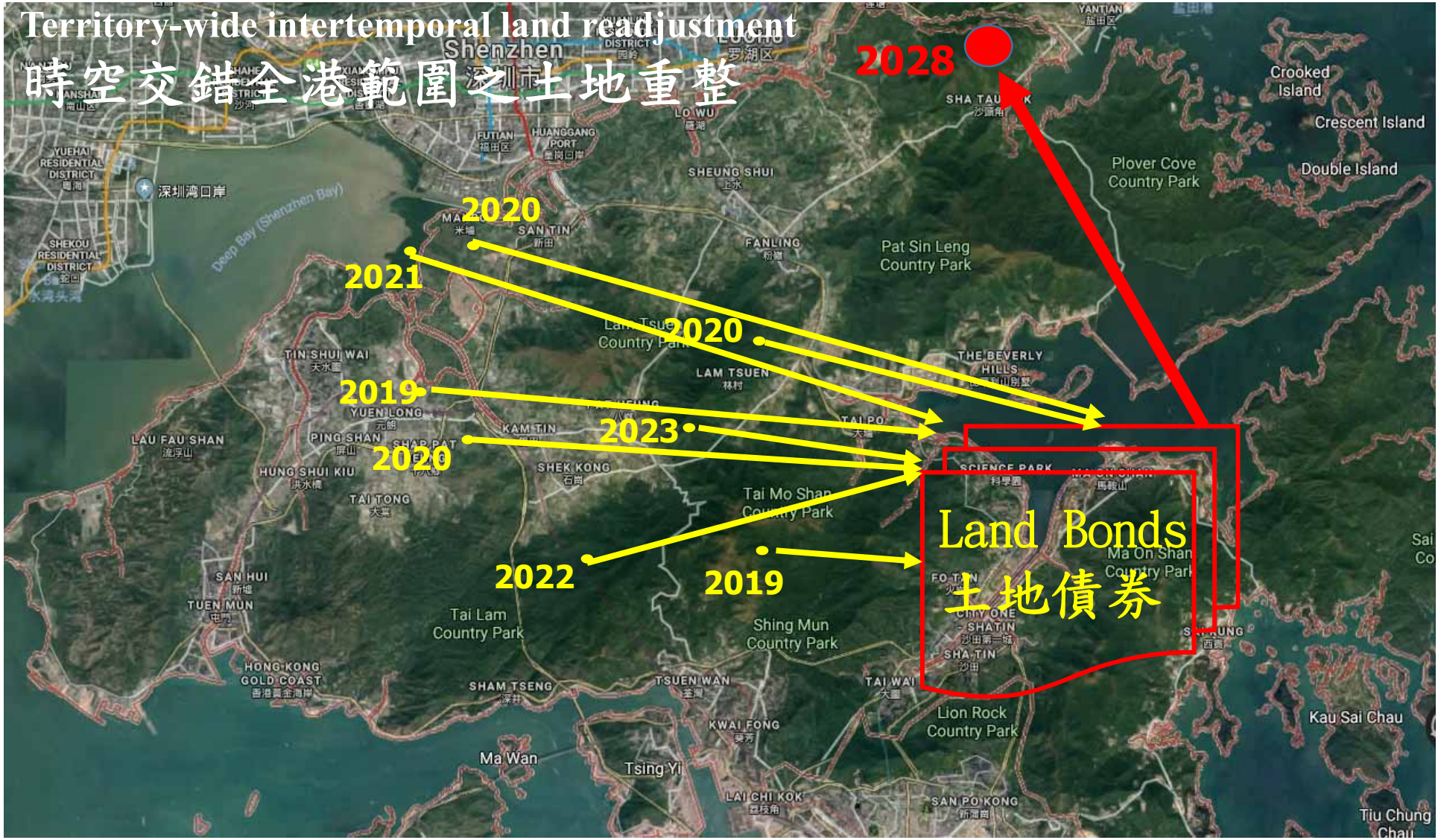
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

LB is a means of LR
地債是土地重整的手段

- A Land Bond (LB) is similar to a voucher (with purchasing power preserved) that can be used for purchasing (any) government land any time before its expiry date.
  地債類似可以用作購買（任何）官地的憑證（購買力不變）
- Can achieve territory-wide intertemporal land readjustment
  可以實現時空交錯全港範圍之土地重整
- The Redemption Value of LB is adjusted to reflect changes in land price over time – preserved the land purchasing power.
  地債的贖回價值根據地價變動進行調整—以保存地債購買力
- LB owners can cash in the LB by selling it in the secondary market
  地債可以通過在二級市場出售變現
- Government implement infrastructure lead planning of the land acquired by LB
  政府對以通過地債獲得之土地實現基建先行規劃

香港大學科斯產權研究中心

The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research



香港大學科斯產權研究中心
The HKU Ronald Coase Centre for Property Rights Research

Some suggested operational details
實施細節建議

1. Land Bond is issued at Face Value.
   地債以面值發行。

2. The Redemption Value is the equivalent amount of cash the LB represent when it is used to bid for land.
   地債的贖回價值應等於其用於競標土地時所需現金。

3. The Face Value of the LB is the same as the Redemption Value of the LB at the issuing date
   地債的面值應與其發行日的贖回價值相同。

Some suggested operational details
實施細節建議

4. Redemption Value of the LB at time t is equal to its Face Value adjusted by an land price index that reflect the price levels of agricultural land at time t.

   地債的贖回價值應等於經地價指數調整後的面值。

5. LB is divisible (down to dollar level)

   地債可以拆細。

6. LB can be traded in the secondary market (e.g. block chain platform)

   地債可以在二級市場交易（如區塊鏈平台）。

Some suggested operational details
實施細節建議

7. The Face Value of LB issued to acquire a piece of land must be not be lower than its market value.

   用於購買某塊土地的地債面值不能低於其市值。

8. To encourage acceptance of LB, an early bird premium (higher face value) will be paid land owners who accept the LB offer before a predetermined date.

   為提高地債的接受度，在預設日期前接受地債券的土地業權人可獲得早鳥優惠（面值更高）

9. LB owner can bid for government land using LB only or LB plus cash.

   地債券所有者只能使用地債或地債加現金的方式來競投官地。

Some suggested operational details
實施細節建議

10. All LB will expire by a certain date say 2047+20 = 2067, after which its monetary will become nil.

    所有地債將於某個特定日期如2067年（2047年+20年）到期，到期後地債的貨幣價值將為零。

11. When bidding for land with LB + cash, the value of LB must 20% of more of total bid price. This will be relaxed to 0% when the total amount of LB in the market dropped down to 50% of the total LB initially issue

    使用地債加現金的方式競投土地時，地債的價值須占總出價的20%或以上。當市場中的地債總量低於發行時總量的50%時，此項限制將放寬到0%。

謝謝