

**News Clipping**

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors

Publication: Sing Tao Daily

Date: 2 April 2020 (Thursday)

Page: C02

## 補地價評估機制改善建議

**高深可測** 近年發展商對須修改地契條款或換地的發展項目興趣大減，學會認為此乃因現行補地價評估機制未為完善，需要適時作出檢討。

在物業發展過程，土地持有人可向地政總署申請「修訂契約」或「換地」以放寬政府土地契約舊有訂下的發展限制並支付補地價，金額為土地於變更限制前後的市場價值差額。申請人可無限次就金額作出上訴，但每次需時至少四至六個月。

地政總署評估土地補地價前的價值時甚少直接參考類似土地的實際市場成交價，因其認為市場成交價包含了可改變用途的期望價值，然而期望價值難以準確判斷，造成業界及政府在評估上出現巨大分歧，相差可達四至五倍。假若發展商以市價收購用地作改契或換地，有機會重複支付土地潛在價值。

例如新界棕地如改為住宅用地，現行機制不能反映農地替代用途如貨櫃場等帶來的更高市價，因此過高的補地價金額又令發展商卻步。另外，政府的評估假設與市場脫節；申請人及其測量師與政府間在評估過程中欠缺充分溝通；而上訴耗時變相延誤住宅供應。現行機制的重大缺陷令政府和業界都各有難處。

就此，學會建議引入全新的釐訂補地價機制，參考國內及新加坡等地採取標準地價，有如當年政府推出工廈活化免補地價計畫，更能有效主導地區發展方向。我們相信標準地價制度有助省卻時間及行政開支，令補地價金額的釐定更透明及制度化，清除官商勾結的疑慮，令公私營合作發展更可行。學會樂意協助政府深入研究新制度可行性，以爭取加快土地供應。

撰文者：  
香港測量師學會  
產業測量組

 THE HONG KONG INSTITUTE OF  
**SURVEYORS**

香港測量師學會