

2019 年 11 月 26 日

討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 土地共享先導計劃

#### 目的

本文件旨在就擬議的土地共享先導計劃(先導計劃)徵詢委員的意見。

#### 背景

2. 土地供應專責小組(專責小組)在其於 2018 年 12 月提交予政府的報告中，將「釋放新界私人農地的發展潛力」列為增加短中期土地供應的三個優先選項之一<sup>1</sup>，並建議政府就公私營合作訂立一個公開、公平及透明的具體機制，以釋放新界私人土地的潛力。

3. 根據 2018 年《施政報告》提出的政策方向及經考慮專責小組的建議後，行政長官已於 2019 年 10 月 16 日公布的《施政報告》中發表了擬議先導計劃的細節。有關先導計劃的細節、準則和擬議推行安排載於下文各段。

#### 政策目標

4. 先導計劃旨在善用市場的規劃和建造力量，盡早釋放並非座落於政府就擬議的公共用途而進行發展研究的範圍，但已透過市場力量整合業權的私人土地，以期加快短中期房屋供應。實際上，政府會促進基建提升以增加申請涉及的私人用地的發展密度，條件是先導計劃

---

<sup>1</sup> 專責小組的建議載於 2018 年 12 月 31 日公布的專責小組報告的第 5.29 至 5.34 段。

申請人須將其擁有的部分土地以平整土地形式交予政府，而該等土地可帶來最少七成的新增總樓面面積作公營房屋或「首置」發展。合資格發展商／土地擁有人可在其餘下用地上發展私營房屋，以提供新增總樓面面積之三成及有關地塊原來可建的樓面面積。發展商／土地擁有人亦須提供所需基建及其他社區設施以支援整項公私營房屋發展，而相關的建造以及公營房屋或「首置」部分的土地平整費用會從地價中扣減。

5. 在擬定先導計劃細節的過程中，我們恪守以下主要原則：

- (a) 先導計劃旨在**補足(而非取代)政府主導**特定作公共用途的**私人土地**的規劃工作。
- (b) 帶來**適時和有意義效果** — 聚焦處理可在短中期提供相當數量的公私營房屋的申請。
- (c) **加快及促進發展過程** — 政府在壓縮的時間內提供諮詢及促進服務，而申請者須同意在既定時限內完成土地契約修訂及地價協商。
- (d) **確保土地發展的效率及成本控制** — 發展商／土地擁有人須負責提供已平整土地作發展公營房屋，以及支援整個項目所需的基建及其他社區設施；而建造費用經政府部門審核後可從地價中扣減。
- (e) **建立信心及保障公眾利益** — 採用具透明度的機制及第三方意見。

## **主要特點**

6. 先導計劃的主要特點如下。

### **地域限制**

- (a) 在先導計劃下，政府就擬議的公共用途已完成、正進行或擬開展發展研究的範圍，特別是古洞北／粉嶺北、東涌、洪水橋／厦村、元朗南及新界北的新發展區／新市鎮擴展項目，將從先

導計劃中剔除。政府就支援公營房屋發展所作的研究中涵蓋的私人土地，例如在 210 多幅覓作房屋發展的用地當中的有關用地，同樣不符合申請資格。政府將繼續根據已公布的計劃，收回私人土地進行上述發展項目。

- (b) 為平衡發展與保育的需要，位於郊野公園<sup>2</sup>及六個生態敏感地帶<sup>3</sup>的私人地段，以及新自然保育政策下「須優先加強保育地點清單」上 12 個地點涵蓋的地區<sup>4</sup>，亦不符合參加先導計劃資格。
- (c) 上述「禁區」範圍表列於附件 A。由於政府的規劃及保育工作持續進行，有關表列須在提交申請之時更新和核實。

### **時限及總面積上限**

- (d) 為發揮效果和讓獲批項目的潛在房屋供應早日得以落實，先導計劃設有三年時限接受申請，而獲批申請涉及的私人土地總數上限為 150 公頃。

### **最少新增房屋數量**

- (e) 先導計劃下所衍生的房屋單位總數應盡量增加，以符合成本效益。因此，我們建議先導計劃下的每個項目須提供不少於 50 000 平方米的新增總樓面面積及最少額外 1 000 個房屋單位（以每單位 50 平方米計）。新增總樓面面積為項目可達至的總樓面面積及沒有先導計劃下涉及的私人土地原來的可發展規模

---

<sup>2</sup> 郊野公園包括在《郊野公園條例》(第 208 章)下指定的及正進行諮詢的郊野公園。

<sup>3</sup> 六個生態敏感地帶為：自然保育區、海岸保護區、其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)、其他指定用途(綜合發展及濕地改善區)、其他指定用途(綜合發展及濕地保護區)，以及具特殊科學價值地點。

<sup>4</sup> 新自然保育政策旨在顧及社會及經濟的考慮，以可持續的方式規管、保護和管理對維護本港生物多樣性至為重要的天然資源。政府在新自然保育政策的試驗計劃下，推行了兩項新措施，分別是與土地擁有人簽訂管理協議，以及推行公私營合作，以加強保育 12 個獲選定的優先保育地點。該 12 個地點分別為：拉姆薩爾濕地、沙羅洞、大蠔、鳳園、鹿頸沼澤、梅子林及茅坪、烏蛟騰、塱原及河上鄉、拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地、嶂上、榕樹澳及深涌。

之間的差額，具體的計算方法載於附件B。

- (f) 透過先導計劃新增的總樓面面積，當中不少於七成須撥出作政府屬意的公營房屋或「首置」類別。此與政府於新開發土地中七成的房屋單位用作公營房屋發展的現行政策指引相符。新增的總樓面面積須以平整土地方式撥予政府，而該等土地須由發展商／土地擁有人從其私人用地中分拆出來。政府會決定如何將分拆出來的土地發展為公營房屋或「首置」類別。用地的餘下部分可留作私營房屋發展。

### **提供基建及政府、機構或社區設施**

- (g) 先導計劃的申請者須在其建議中述明如何支援其建議規模的公私營房屋發展以及所需的基建類型及成本，並同時提交所須的評估結果以作佐證。視乎發展規模及因而帶來的額外人口，一般而言，支援房屋發展的基建包括改善道路工程(如擴闊道路及／或改善路口)，及提升或提供污水及渠務設施。經政府審核和接納該等設施對擬議發展(包括公營房屋部分)為必須和合乎成本效益後，所涉的建設成本可從地價中扣減。相關設施在建造完成後將交回政府作管理維修。
- (h) 除基建外，規劃妥善的房屋發展，特別是大型項目，均涉及政府、機構或社區配套設施的提供，以應付新增人口產生的需要。這些可能包括休憩用地、公共運輸交匯處、社福設施及／或參照《香港規劃標準與準則》及相關政策局及部門的建議而提供的設施。先導計劃下的申請人應在其建議中涵蓋這些支援有關發展所需的社區配套設施，以達致更整全及綜合的規劃；相關的建造成本可在適用情況下從地價中扣減。如有需要，這些支援社區的配套設施可在申請用地外的其他土地上提供，前提是申請用地以外有合適用地，而此等安排可騰出申請用地內的地方帶來有意義的額外房屋供應。
- (i) 先導計劃申請人將負責整合申請涉及的私人土地業權，不論該等地塊用作公營或私營房屋發展。政府不會為先導計劃收回私人土地以帶來額外樓面面積作房屋發展。如需要動用毗連有關地段的政府土地以理順私營房屋發展部分的用地邊界，政府可

按既定做法考慮以換地方式提供有關政府土地，假若該等政府土地不可合理地獨立轉讓或發展，而該土地亦沒有可預見的公共用途，並需繳付十足的市值地價。如涉及申請地段以外的私人土地以提供基建及政府、機構或社區配套設施等，則政府可按照一貫做法引用相關法例<sup>5</sup>收回私人土地以作指定公共用途，並按既定機制向受影響土地業權人作出適當補償(見附件 C)。為此被收回或清理的土地上的佔用人，包括寮屋住戶，亦會根據現行安排獲適當的補償或安置，而有關安排已在 2018 年大幅改善。政府亦可能提供政府土地以支援所需的基建及社福設施，或促成更大規模的公營房屋或「首置」發展。

- (j) 按照近年新發展區項目就換地／修訂地契申請推出的各種規定，先導計劃的申請者須參照現行政府向受政府發展清拆行動影響的住戶、業務經營者和其他人士提供的補償和安置安排，向有關用地的現有佔用人提供適當補償或滿足他們的其他合理要求。

### **工作流程、程序及透明度**

- (k) 除房屋單位數量外，供應速度亦同樣重要。我們會盡力確保先導計劃下所得單位能更快地落成，以紓緩短中期的房屋短缺。為壓縮程序，發展局將會為先導計劃成立專門隊伍，為申請者提供一站式諮詢及促進服務（見(1)項）。先導計劃申請人需提供全面而詳盡的發展建議，以便政府有意義地審批申請。具體來說，建議應在規劃、土地、設計、技術、土地業權及落實安排方面提供充分細節，並佐以評估以支持建議的發展規模及所需基建工程等。這些細節應最少與城市規劃委員會(城規會)考慮的規劃或改劃申請一般所需的資料相稱。
- (1) 作為一站式服務平台及為精簡行政程序，發展局將會為先導計劃成立跨專業及由公務員團隊組成的中央小組(中央小組)，以有效統籌及提供諮詢服務。所有先導計劃下接獲的申請在提交顧問小組(見下文第 7 至 8 段)徵詢意見前，均會先由中央小組

---

<sup>5</sup> 有關法例包括但不限於《收回土地條例》(第 124 章)及《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)。

經諮詢相關政策局及部門後作出審核。中央小組會盡最大努力加快程序，但我們不會在規劃、環境及其他相關考慮以及既定標準上妥協。就顧問小組支持及行政長官會同行政會議原則上批准的建議，我們將按需要適時向城規會尋求批准改變土地用途及／或增加發展密度。

- (m) 我們不會為先導計劃下的項目「取捷徑」。所有相關法定程序，包括修訂法定圖則、收地及授權進行公共道路／基建工程等，將繼續適用。此等法定程序會在申請者取得行政長官會同行政會議就項目的原則上同意後隨即開展。
- (n) 既定土地行政程序將繼續適用。為加快落實先導計劃下的項目，適用的地政程序，特別是有關申請修訂土地契約及／或換地的商議(包括就應繳地價的評估)，將於法定規劃程序後隨即展開。修訂土地契約及／或換地協議須於 18 個月內簽訂及完成應繳地價的協商；為集中資源處理具效益及可行的項目，如先導計劃下的項目已完成城規程序而最後未能簽訂契約修訂／換地協議，則有關同一私人用地的修訂土地契約申請將在其後五年不獲受理。
- (o) 發展商／土地擁有人需就私營房屋及商業配套設施部分繳付十足地價。
- (p) 為保持透明度，先導計劃的資料、接獲的申請及每宗申請的進度均會於不同階段向公眾發布。我們會公布接獲的申請細節<sup>6</sup>，亦會在顧問小組就個別個案討論後公布小組的意見。現行法定規劃、環境、收地及／或工程授權程序下的既定公眾參與渠道將繼續適用。此外，契約修訂的重點細節(包括需繳付地價)將上載至地政總署網頁。
- (q) 處理先導計劃申請及落實項目的工作流程示意圖，載於附件D。視乎個別建議的成熟程度及審批進度，我們預計先導計劃項目最早可於接獲申請後約 4 至 6 年後帶來土地供應，以供建屋。

---

<sup>6</sup> 發布接獲的申請詳情有另一作用，邀請其他鄰近土地的發展商／土地擁有人考慮參與先導計劃，以便全面地考慮及處理所有潛在申請。

## **顧問小組**

7. 在專責小組的公眾參與過程中，我們備悉公眾對公私營合作作為增加房屋土地供選項有所顧慮。為加強公眾對先導計劃的信心，我們建議成立專責的顧問小組，以便：

- (a) 就先導計劃的運作向政府提出意見，並就可予改善的範疇提出建議；及
- (b) 根據計劃已公布的特點及中央小組就每宗申請所作的分析，就先導計劃下所收到各宗申請是否可予接納，向政府提供意見。

8. 作為獨立顧問及公正的第三方意見，我們建議由行政長官委任的顧問小組全由非官方人士組成，包括來自不同範疇和界別內具公信力的人士。我們初步建議顧問小組由不多於 10 人(包括主席)組成，涵蓋可能來自法律、房屋、發展相關(例如規劃、測量、工程、建築)、環境、社會服務及金融界別具專業知識和豐富經驗的人士。在考慮委任小組成員及擬訂運作安排時，我們會制訂所需的安排，以避免利益衝突。中央小組會擔當秘書處，為顧問小組提供支援。

## **落實時間表**

9. 我們會向相關持份者簡介擬議先導計劃並聽取意見，以敲定最後建議並尋求行政長官會同行政會議批准。我們的目標是在 2020 年年初推出先導計劃，以供申請。

## **徵詢意見**

10. 請委員備悉擬議的先導計劃並提出意見。

**發展局**

**2019 年 11 月**

## 土地共享先導計劃 受地域限制的地區

地域限制 <sup>(註 1)</sup>	總面積 <sup>(註 2 及 4)</sup>	
	公頃	%
<b>I. 生態敏感地帶 <sup>(註 3)</sup></b>		
- 自然保育區	5 770	≈ 70%
- 海岸保護區	836	≈ 10%
- 具特殊科學價值地點	1 139	≈ 14%
- 其他指定用途（綜合發展包括濕地修復區）	121	≈ 1%
- 其他指定用途（綜合發展及濕地改善區）	405	≈ 5%
- 其他指定用途（綜合發展及濕地保護區）	8	≈ 0.1%
<b>總計：</b>	<b>8 279</b>	<b>100%</b>
<b>II. 郊野公園及特別地區 <sup>(註 3)</sup></b>		
- 郊野公園及特別地區  (詳情請瀏覽漁農自然護理署網頁： <a href="https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/country/cou_lea/cp_sa.html">https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/country/cou_lea/cp_sa.html</a> )	44 312	100%
<b>總計：</b>	<b>44 312</b>	<b>100%</b>
<b>III. 12 個須優先加強保育地點</b>		
- 12 個須優先加強保育地點  (詳情請瀏覽漁農自然護理署網頁： <a href="https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/conservation/con_nncp/con_nncp_list/con_nncp_list.html">https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/conservation/con_nncp/con_nncp_list/con_nncp_list.html</a> )	3 332	100%
<b>總計：</b>	<b>3 332</b>	<b>100%</b>



地域限制 <sup>(註 1)</sup>	總面積 <sup>(註 2 及 4)</sup>	
	公頃	%
<b>IV. 規劃中的用地</b>		
- 東涌新市鎮擴展 <i>(詳情請瀏覽東涌新市鎮擴展網頁：<a href="https://www.tung-chung.hk/about.php?locale=tc">https://www.tung-chung.hk/about.php?locale=tc</a>)</i>	235	≈ 7%
- 古洞北／粉嶺北新發展區 <i>(詳情請瀏覽古洞北／粉嶺北新發展區網頁：<a href="https://www.ktnfln-ndas.gov.hk/tc/">https://www.ktnfln-ndas.gov.hk/tc/</a>)</i>	612	≈ 18%
- 洪水橋／厦村新發展區 <i>(詳情請瀏覽洪水橋新發展區網頁：<a href="https://hsknda.hk/tc/?noredirect=zh_HK">https://hsknda.hk/tc/?noredirect=zh_HK</a>)</i>	714	≈ 21%
- 元朗南發展 <i>(詳情請瀏覽元朗南網頁：<a href="http://www.yuenlongsouth.hk/indexc.html">http://www.yuenlongsouth.hk/indexc.html</a>)</i>	224	≈ 7%
- 新界北 (新界北新市鎮，文錦渡物流走廊及新田/落馬洲發展樞紐) <i>(詳情請參閱香港 2030+ 書冊：<a href="https://www.hk2030plus.hk/TC/document/NTN_TC.pdf">https://www.hk2030plus.hk/TC/document/NTN_TC.pdf</a>)</i>	1 412	≈ 41%
- 新發展區及新界北以外具潛力作公營房屋發展的地區 <i>(當中包括 210 幅房屋用地中部分餘下準備規劃作公營房屋的用地、錦田南地區內擬作公營房屋的用地，以及擬重新規劃作公營房屋發展的三個位於九龍東寮屋區，即茶果嶺村、牛池灣村及竹園聯合村)</i>	232	≈ 7%
<b>總計：</b>	<b>3 429</b>	<b>100%</b>

**註：**

**1：**數字沒有扣除四類地域限制之間互相重疊的土地面積，例如在郊野公園範圍及須優先加強保育地點內劃作生態敏感地帶的土地。

**2：**數字及地域限制的總土地面積只反映 2019 年 11 月的狀況。由於政府的城市規劃及保育的工作持續進行，這些數字會不時更新。

**3：**以 2019 年 11 月底刊憲的面積為準。

**4：**由於數字湊整原因，百分比合計未必等於 100%。

**土地共享先導計劃  
「新增總樓面面積」的計算**

在土地共享先導計劃（先導計劃）下，每個申請項目須提供最少 50 000 平方米新增總樓面面積及最少額外 1 000 個房屋單位（以每單位 50 平方米計），而不少於七成的新增總樓面面積須撥作政府屬意的公營房屋或「首置」類別。交予政府用作公營房屋或「首置」發展的新增總樓面面積部分，應從發展商／土地擁有人的用地中以平整土地形式分拆出來。

2. 「新增總樓面面積」泛指透過先導計劃申請及最終獲城市規劃委員會（城規會）批准的總樓面面積（即新數“Y”），及現行分區計劃大綱圖下及／或城規會的規劃許可所容許的總樓面面積（即基數“X”）之間的差額。

3. 假設一塊私人持有的用地現時可建最多 20 000 平方米總樓面面積。假設得到先導計劃及城規會的批准後，該私人用地可建的最高總樓面面積增至 80 000 平方米，即新增總樓面面積 60 000 平方米。以平均單位面積 50 平方米計，項目可帶來額外 1 200 個房屋單位。由於不少於七成的新增總樓面面積須撥作公營房屋或「首置」發展，在此情況下政府會獲得 42 000 平方米（約 840 個單位），而發展商／土地擁有人可保留其原來總樓面面積（20 000 平方米）以及三成的新增總樓面面積（18 000 平方米），即共 38 000 平方米作私營房屋發展。

4. 下表進一步說明如何在不同情況下計算新增總樓面面積。

	情況 1	情況 2	情況 3
申請用地	用地位於分區計劃大綱圖下的發展地帶（如「住宅」或「綜合發展區」）而從未經城規會的規劃許可改變／增加可建發展密度。	用地位於分區計劃大綱圖下的發展地帶（如「住宅」或「綜合發展區」）但已得到城規會的規劃許可改變／增加可建發展密度。	用地現時坐落於非住宅用途地帶，如「政府、機構或社區」、「綠化帶」、「道路」等。

	情況 1	情況 2	情況 3
基數 “X”	相關分區計劃大綱圖指明的地積比率而計算出來的可建總樓面面積或可建最高總樓面面積。	城規會批准的地積比率而計算出來的可建總樓面面積或批准的最高總樓面面積。	0 (即沒有可供住宅用途的可建總樓面面積)
新數 “Y”	透過先導計劃建議及最終獲城規會批准的總樓面面積。	透過先導計劃建議及最終獲城規會批准的總樓面面積。	透過先導計劃建議及最終獲城規會批准的總樓面面積。
新增總樓面面積	Y-X	Y-X	Y
假設例子，只供說明之用	<p>一幅面積 2 公頃的「住宅」用地，現行分區規劃大綱圖內指明的地積比率為 0.5，經先導計劃及城規會批准後獲增加地積比率至 3。</p> <p>新增總樓面面積為 2.5(3-0.5)乘以用地面積，即總樓面面積為 60 000 平方米(Y)減去 10 000 平方米(X)，等於</p> <p><b>新增總樓面面積 50 000 平方米</b> (約 1 000 房屋</p>	<p>一幅面積 2 公頃的「住宅」用地，早前已向城規會申請並獲批地積比率為 1，經先導計劃及城規會批准後獲增加地積比率至 3.5。</p> <p>新增總樓面面積為 2.5(3.5-1)乘以用地面積，即總樓面面積為 70 000 平方米(Y)減去 20 000 平方米(X)，等於</p> <p><b>新增總樓面面積 50 000 平方米</b> (約 1 000 房屋</p>	<p>一幅面積 2 公頃及劃作「農業」地帶用地，經先導計劃及城規會批准後獲改變為「住宅」用地及獲批准地積比率為 3。</p> <p>新增總樓面面積為 3(3-0)乘以用地面積，即總樓面面積為 60 000 平方米(Y)減去 0 平方米(X)，等於</p> <p><b>新增總樓面面積 60 000 平方米</b> (約 1 200 房屋</p>

	情況 1	情況 2	情況 3
	單位，每個 50 平方米)  公營房屋佔 <b>35 000</b> 平方米 (約 <b>700</b> 公營房 屋單位，每個 50 平方米)	單位，每個 50 平方米)  公營房屋佔 <b>35 000</b> 平方米 (約 <b>700</b> 公營房 屋單位，每個 50 平方米)	單位，每個 50 平方米)  公營房屋佔 <b>42 000</b> 平方米 (約 <b>840</b> 公營房 屋單位，每個 50 平方米)

發展局  
2019 年 11 月

就收回土地給予土地業權人的補償

法例規定政府須就根據法定權力收回的私人土地作出補償（一般稱為「法定補償」）。相關法例<sup>1</sup>訂明可獲補償的權益、涉及的程序、評定補償的基準和原則，以及賦予土地審裁處就補償金額作最終裁決的權力。

2. 法定補償以外，政府已就收回土地訂立特惠補償制度，作為替代安排並以簡易的機制處理土地補償事宜。就新界而言，特惠補償制度把土地劃分為四個補償分區，即 A 至 D 區。各個分區的定義及特惠補償率（以農地和屋地的基本率分別乘以不同的百分比計算）如下：

分區	定義	特惠補償率 (每平方呎)	
		農地	屋地
A	新市鎮發展區(即憲報公布的新市鎮分區計劃大綱圖所示的新市鎮界線範圍內的地區)，以及受全港主要工程影響的地區。	基本率的 120%	估價 <sup>(註)</sup> + 基本率的 120%
B	因接近毗鄰藍圖區擴大範圍，或由於其已知的市區發展潛力，而可能在不久將來納入市區發展的地區。	基本率的 75%	估價 <sup>(註)</sup> + 基本率的 75%
C	沒有計劃作市區發展和不大會受藍圖區日後擴大範圍影響的地區。但在有關地區內，政府有時須為與市區發展藍圖有直接關係的目的，以及因進行地區改善計劃而須進行收地。	基本率的 50%	估價 <sup>(註)</sup> + 基本率的 50%

<sup>1</sup> 其中包括《收回土地條例》(第 124 章)，《道路(工程，使用和補償)條例》(第 370 章)，《鐵路條例》(第 519 章)等。

分區	定義	特惠補償率 (每平方呎)	
		農地	屋地
D	未有包括在其他分區內的土地。	基本率的 30%	估價 <sup>(註)</sup> + 基本率的 30%

註：此部份代表接受影響屋地（包括屋地上任何合法的構築物）的公開市值所評估的補償金額。

3. 現時農地和屋地的基本率（有效期由二零一九年十月一日至二零二零年三月三十一日）分別為每平方呎 1,158 元和 2,298 元。基本率參照物業和土地價格的轉變每年調整兩次；而調整後的補償率於每年的四月一日及十月一日生效。

4. 當有發展項目需要收回私人土地時，政府的規劃及土地發展委員會<sup>2</sup>會在政府展開收地程序之前，考慮受影響土地的適用補償分區，當中會考慮發展項目的性質和受影響土地的位置。例如，原本位於 D 區的土地，可因受新市鎮發展區或與全港有關且必須的工程影響，而被提升至 A 區。

5. 程序上，地政總署會在將要收回的土地上張貼政府公告，並將其刊登在憲報以展開法定土地收回程序後，開始處理給予土地業權人的補償。首先，註冊土地業權人會收到一封有關特惠補償的標準信函。若土地業權人不接納特惠補償建議，可向地政總署提出法定補償申索。若雙方未能就申索款額達成協議，任何一方均可把申索提交土地審裁處作最終裁決<sup>3</sup>。

<sup>2</sup> 規劃及土地發展委員會是一個內部委員會，由發展局局長擔任主席，委員包括各相關政策局和部門的代表。

<sup>3</sup> 土地審裁處一旦確定了賠償金額，則該決定將是最終決定，而不論賠償金額是高於還是低於原本的特惠補償金額。

# Indicative Timeline for LSPS 先導計劃的參考時序

**Stage 1: Vetting**  
(3 months)  
第一階段：審核  
(3個月)

**Stage 2: Recommendation/  
Granting Support in-principle**  
(3 months)  
第二階段：建議/  
批出原則性支持  
(3個月)

**Stage 3:  
Statutory/ Land Administration Procedures**  
(30-36 months)  
第三階段：法定/地政程序 (30-36個月)



Vetting of Application  
by Central Team  
中央小組  
審核申請



Consultation  
with Panel  
of Advisors  
諮詢  
顧問小組



Granting Support  
in-principle by  
Chief Executive in  
Council  
行政長官  
會同行政會議  
批出原則性支持



Government to initiate necessary statutory procedures  
in parallel (e.g. town planning/gazettal of road works)  
由政府同步啟動所須的法定程序  
(如城規、道路工程刊憲)

Lease Modification & Premium Negotiation  
(after statutory planning process, to complete in 18 months)  
契約修訂及補地價 (於法定規劃程序後，於18個月內完成)



Housing  
Land  
Supply  
房屋土地  
供應

Lead time for Approval (36-42 months)  
批准需時36-42個月

Assuming  
1-2.5 years for  
site formation  
假設1-2.5年  
作土地平整

Therefore, housing land supply in about 4-6 years 因此，約在4至6年帶來房屋土地供應