

## 立法會參考資料摘要

### 以標準金額徵收契約修訂補地價一

- (i) 恆常化為一九八七年前落成工業大廈重建而設的安排
- (ii) 擴展至新界農地的安排

### 引言

在二零二三年十一月十四日的會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**：

- (a) 對於為契約修訂<sup>1</sup>申請人就一九八七年前落成工業大廈<sup>2</sup>(工廈)的重建提供標準金額補地價選項的恆常化安排及擴展後的適用範圍所涵蓋的一九八七年前落成特殊工業用途工廈（該擴展於《二零二三年施政報告》宣布）：
  - (i) 為一九八七年前落成的特殊工業用途工廈的「修契前用途」分別訂立標準金額；及
  - (ii) 地政總署署長每年檢討五個地區<sup>3</sup>的所有標準金額水平；
- (b) 容許新發展區外新界農地私人發展的契約修訂申請人選擇以標準金額補地價的新試行計劃，其政策目的在於鼓勵私人業權人善用農地，該計劃將採用下述主要參數一
  - (i) 在首階段的三個新界地區內，即元朗、北區和屯門，初步將設立十個分區，包括四個現有新市鎮的分區，及六個現有或擬議鐵路站附近範圍的分區；

---

<sup>1</sup> 契約修訂包括原址換地。

<sup>2</sup> 一九八七年前落成工廈指全幢或部分建於一九八七年三月一日或之前，或按照在該日期或之前首次向建築事務監督遞交以供審批的建築圖則所興建的工廈。

<sup>3</sup> 現行的先導計劃下劃分的五個地區為香港島、九龍東、九龍西、新界南及新界北。

(ii) 視乎計劃每年檢討時所得經驗及政府對於進一步擴展的準備程度，發展局局長可公布將地域涵蓋範圍逐步擴展至更多地區及更多分區；

(iii) 不同分區內不同用途的標準金額將繼續由地政總署署長參考既定參數釐定，並會每年檢討。

## 理據

2. 根據既定的傳統機制，地政總署為每宗契約修訂個案逐一評估須繳付的補地價金額(即修訂後新契約下的地價(「修契後價值」)與修訂前現有契約的地價(「修契前價值」)的差額)，當中會考慮該發展用地的特點以及其他發展管制如《城市規劃條例》(第 131 章)、《建築物條例》(第 123 章)等。地政總署與契約修訂申請人隨後會就補地價進行磋商，往往需時完成。標準金額模式於二零二一年首次推出，是傳統估價模式(逐宗個案評估)的一個替代選項，做法是透過預先公布一個地價「價目表」，以每總樓面面積所須繳付的地價表述，列出不同地區在修契前和修契後的不同用途(即修契前後地契下的准許用途)的地價。此模式的好處在於為補地價金額預先提供確定性，以加快完成契約修訂及鼓勵更多合資格的申請人提早籌劃及實行發展計劃。

3. 政府在二零二一和二零二二年分別推出兩項標準金額徵收補地價計劃處理以下申請：(a)以先導形式適用於一九八七年前落成工廈的重建，以及(b)以常設形式適用於「加強版傳統新市鎮發展模式」下的新發展區<sup>4</sup>。工廈重建的先導計劃顯著地增加完成的個案數量以及縮短處理時間 – 在兩年多的時間內一共有 13 宗重建項目以標準金額達成補地價協議，當中估價所需的時間亦減少至一個月<sup>5</sup>。至於「加強版傳統新市鎮發展模式」下新發展區發展項目的契約修訂，我們在二零二二年三月為古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段的申請公布標準金額。其後，因應期間物業市場出現顯著的調整，我們在二零二三年六月例外地對有關標準金額作出一次性下調。

---

<sup>4</sup> 「加強版傳統新市鎮發展模式」是一個由政府主導的新發展區發展模式。作為一般原則，政府會收回及清理所有規劃作發展用途的私人土地。然而，在進行收地及清理工作之前，政府可以容許被劃作私人發展用地的土地的業權人在合乎某些準則及條件下申請原址換地。若最終換地申請未能成功，政府將收回並批出有關土地。

<sup>5</sup> 完成的個案數量超出過往在傳統方式下的每年平均三宗，而所需時間遠少於傳統模式下估價及議價所需的平均七個月。

4. 雖然申請人的就地價評估方式的選擇往往受不同因素影響，包括對市場前景的看法及商業考慮，但政府決定是否恆常化或擴展標準金額模式應為政策主導及從長遠角度出發，考慮恆常化或擴展標準金額長遠來說會否協助政府達致相關的政策目的，即活化工廈群使其更能滿足現今社會的需要，以及釋放新發展區外新界農地的潛力，以加快和增加房屋及土地供應。

5. 在上述的政策考慮下，以及有見發展業界對標準金額模式反應正面，政府於《二零二三年施政報告》宣布恆常化適用於工廈重建的標準金額安排，並將適用範圍擴展至一九八七年前落成的特殊工業用途工廈；及推出試行計劃，分階段將標準金額安排擴展至新界農地，首階段對象是元朗、北區及屯門的現有新市鎮範圍及鄰近現有或擬議鐵路站的私人發展項目。

### 恆常化為一九八七年前落成工廈重建而設的先導計劃

6. 現行為一九八七年前落成工廈重建而設的先導計劃將於二零二四年三月底完結<sup>6</sup>（現行計劃的主要參數見附件 A）。因應先導計劃期內的成功經驗以及持續為業權人提供重建誘因的需要<sup>7</sup>，我們會恆常化先導計劃。

7. 先導計劃將大致按照現行框架恆常化，包括為全港五個地區訂立標準金額，並在考慮持份者意見及實施經驗後作出以下修訂—

- (a) 為一九八七年前落成的特殊工業用途工廈的「修契前用途」另行訂立標準金額：在不改變只涵蓋一九八七年前落成工廈<sup>8</sup>的原則下，計劃將擴展至涵蓋一九八七年前落成的特殊工業用途工廈，即地契指明作特殊工業（例如皮革鞣製、成衣製造、食品製造等）的工廈，這些工廈與一九八七年前落成的一般工廈同樣有消防安全隱患及促進重建的需要。為反映特殊工業用途工廈較低的地價（這是因為此類地契的條款較一般工業地契有更大限制），地政總署會為特殊工業用途工廈的「修契前用途」另行訂立標準金額，在一

---

<sup>6</sup> 先導計劃在二零二一年三月推出，原訂為期兩年，其後於二零二二年年初延長一年至二零二四年三月底。

<sup>7</sup> 現時仍有約 900 幢一九八七年前落成的工廈（包括屬單一業權擁有而較有可能推行重建的約 200 幢）。

<sup>8</sup> 當初決定以一九八七年前落成工廈為對象是考慮到這些工廈是在相關的消防安全要求收緊之前落成，其消防安全裝置及設備的規格較低。這個考慮仍然成立。

般「工業／倉庫」「修契前用途」的標準金額，打上適當的折扣(折扣率初步定於百分之三十)。

- (b) **調整金額的頻率**：在恆常化後，所有標準金額的水平會因應市場情況每年檢討一次，以確保標準金額對不同時間接獲及處理的申請均是一個切實可行的選項。定期檢討一方面可以確保金額貼合當時市況，另一方面亦可確保每一輪調整有合理的有效期，為申請人提供確定性。首次年度檢討後的新金額(包括為特殊工業用途工廈設立的金額)會待現行先導計劃結束後於二零二四年四月一日生效。就每宗選擇標準金額的申請，適用的金額水平是接納暫訂基本條款建議時的水平。

8. 我們將透過地政總署於本摘要公布日同日發出的作業備考，公布上文第 7(a)段所述適用於一九八七年前落成的特殊工業用途工廈的框架。按上文第 7(b)段所述的年度檢討機制，二零二四年四月一日生效的標準金額將於另一份於二零二四年第一季發出的作業備考公布。我們會留意計劃的實施情況，在有需要時適當調整參數，以期更好地達致推動工廈活化和精簡地價評估程序的政策目標。

### 擴展至新界農地契約修訂的安排

9. 新界，尤其是北部都會區，將會是我們未來的發展引擎。然而，推進如此規模龐大及多樣化的發展項目無須單靠政府之力，私人市場的參與亦無任歡迎。雖然政府會繼續牽頭在新界收回私人土地作發展(目前計劃直至二零三零至二零三一年收回約 700 公頃)，但仍有為數不少的鄉郊土地並不在政府發展項目的範圍內，有可能透過私人力量釋放其發展潛力。二零二二年推出適用於新發展區的標準金額補地價常設安排並不適用於非新發展區範圍，然而這些範圍有不少私人發展項目正在推進。作為參考，截至二零二三年七月底，有 64 宗涉及新界農地的契約修訂申請正在處理中(不包括正在推行的新發展區範圍內的申請)，合共可提供約 20 000 個住宅單位。基於近年的經驗，這類契約修訂的地價評估及協商所需的時間因各種原因平均約為兩年。我們認為有充份政策理據擴展標準金額至非新發展區的新界農地，以加快土地供應。

10. 參考為一九八七年前落成工廈而設的標準金額計劃(包括上文第 7 段所載的修訂)，以及為「加強版傳統新市鎮發展模式」下新發展區發展項目訂立的計劃(摘要載於附件 B)，我們為非新發展區的新界農地而設的新試行計劃所訂立的主要參數詳列如下。

(A) 分階段實施及涵蓋的非新發展區範圍

11. 由於新界農地幅員廣闊，我們會分階段推出試行計劃，以便政府試行有關安排，並可在擴展至更多區域前作出檢討及調整。首階段會涵蓋三個新界地區，即位於元朗、北區及屯門。這三個地區現有最多宗的農地契約修訂申請。

12. 我們會涵蓋位於**現有新市鎮<sup>9</sup>和現有或擬議鐵路站附近**的地方。這方向獲地產發展業界的專業團體支持，有助為市場提供誘因，集中資源在鐵路及其他基建完備的地方推展較高密度的發展，而非分散資源在偏遠地區。舉例來說，位於鄉郊地方的低密度屋宇發展並不是現階段的推動對象。具體而言：

(a) 在首階段涵蓋的三個地區中，共有四個現有新市鎮<sup>10</sup>(即元朗、天水圍、粉嶺／上水，及屯門)，它們均仍有未發展的農地。這些新市鎮及其鐵路站一公里半徑內的邊緣地方(符合下文(b)段所述原則)為推動對象。

(b) 相比新建道路，鐵路運輸對提升一個地區的通達程度和發展潛力有重大作用<sup>11</sup>。我們定義鐵路附近範圍為鐵路站一公里半徑的範圍，即徒步可達的距離(約 15 分鐘)。除了現有的鐵路站外，有確切位置及其他實施細節的擬議鐵路站亦包括在內(例如已公布興建時間表、擬議鐵路方案已刊憲或工程已展開的鐵路站)，以加快該等具增長潛力地區的發展。儘管有上述的準則，我們會按情況酌情考慮不涵蓋某些鐵路附近範圍(例如位處或鄰近邊境禁區而發展潛力有限的地方，或因正在進行策略性發展研究相關契約修訂申請可能與未來規劃用途不相符而屬較低處理優次的地區)。

13. 基於上述考慮，我們就計劃的首階段三個地區訂定了涵蓋的地域範圍。初步會劃出十個分區，包括四個現有新市鎮(及其邊緣地方)的分區，及六個鐵路站附近範圍的分區。該十個分區的列表和位置圖載於附件 C。十個分區將涵蓋新界所有地區現有契約修訂申請的潛在住宅供應量的超過四成(或首階段下三個地區內現有申請的潛

---

<sup>9</sup> 由於正在推行及潛在的新發展區(如古洞北及粉嶺北新發展區)範圍內的契約修訂申請會在收地前由「加強版傳統新市鎮發展模式」推動，並已另有相應的標準金額安排，因此無需涵蓋於新試行計劃之內。

<sup>10</sup> 根據相關分區計劃大綱圖所劃定的地界。

<sup>11</sup> 雖然新建道路亦可能會加強一個地區的基建配套，我們應該鼓勵鐵路沿線(相較於道路沿線)的發展項目，以充分利用政府對鐵路基建的龐大投資。無論如何，新建道路的作用會因道路性質和區域情況而各有差異，受益範圍亦未必能輕易確定。

在住宅供應量的過半數)<sup>12</sup>，而在計劃下涵蓋的地方可能會吸引更多已獲批的高密度發展規劃申請的個案進一步作出契約修訂申請<sup>13</sup>。

14. 我們會參考新近發表的《香港主要運輸基建發展藍圖》內新界鐵路的規劃和落實情況等各因素，每年檢討計劃的地域涵蓋範圍。在檢討的過程中，我們會因應試行計劃的運作和成效，考慮日後逐步涵蓋更多的地區及分區，以及恆常化有關安排。我們亦會檢討實施經驗，有需要時適當調整其他參數，以期更好地達致加快土地供應和精簡地價評估程序的政策目標。任何調整及/或地域涵蓋範圍的擴展，將會在發展局局長公布後生效。

#### (B) 資格準則

15. 為反映推動私人業權人善用農地以釋放農地發展潛力的政策目的，我們會規定在地域涵蓋範圍內的契約修訂申請中，**作申請的私人土地面積必須至少大部份(即至少 50%)為農地(即地契下的准許用途為「農業」)**，方合乎資格在計劃下選擇標準金額。在新界鄉郊，非農業地段(例如屋宇地段)毗連農地的情況十分普遍，而契約修訂申請可能包含農業地段和部分毗連的非農業地段，以配合分區計劃大綱圖達致更佳的发展布局。

#### (C) 標準金額作為選項

16. 正如適用於一九八七年前落成工廈的重建和「加強版傳統新市鎮發展模式」下新發展區發展項目的現行安排，標準金額將繼續是徵收補地價的一個替代選項，而非強制執行。若申請人認為傳統估價模式更適合自身情況，可繼續沿用傳統估價模式。申請人須在開始進行地價評估前(即接納契約修訂的暫訂基本條款建議時)就估價模式作出選擇，一旦申請人作出選擇後，便不得改變主意，否則須重新提交申請和再次繳交行政費。

---

<sup>12</sup> 在三個地區中合共有 24 宗申請(8 508 個單位)將會被涵蓋，以潛在住宅供應量來說，佔三個地區內所有 46 宗申請(15 050 個單位)的超過一半，以及新界所有 64 宗申請(19 860 個單位)的超過四成。

<sup>13</sup> 作為參考，三個地區自二零一八年一月一日有六宗(9 073 個單位)涉及農地的規劃申請已獲批准，並有待作出契約修訂申請。當中，有五宗個案(8 674 個單位)，或超過九成的潛在住宅供應量，會被建議的地域範圍所涵蓋。

#### (D) 標準金額水平

17. 地政總署署長會參考各項反映有關地區和用途<sup>14</sup>的土地價值相關市場資料，以釐定標準金額水平。類似現行適用於新發展區的標準金額計劃，我們建議在新試行計劃下為新界農地常見的土地用途及不同分區訂立標準金額：

- (a) 包括三個「修契前用途」(即現有地契下的准許用途)：(i) 農業、(ii) 非住宅，及(iii) 住宅，以及兩個「修契後用途」(即修訂後地契下的准許用途)：(i) 非住宅，及(ii) 住宅；及
- (b) 每個分區一般設有一個級別的金額，而地政總署亦有彈性可因應情況，為某些分區訂立多於一個級別的金額(例如某個涵蓋一個現有新市鎮但幅員較廣或區內差異較大的分區<sup>15</sup>)。

18. 以標準金額計算的應繳補地價金額與適用於工廈和新發展區的計算公式相同，即契約修訂中「修契後價值」與「修契前價值」的差額，由相關分區內「修契後用途」的標準金額和「修契前用途」的標準金額分別相乘修契後和修契前的總樓面面積／用地面積而得出。契約修訂申請人所興建的政府設施(如有)的工程費用，可從以標準金額評估所得的地價中扣減<sup>16</sup>，所扣減的金額會由相關部門審核和釐定。

19. 就此，有些持份者曾建議農業用途(其中一個「修契前用途」)的標準金額應定於收地特惠補償率水平<sup>17</sup>。事實上，為了便利收回土地，特惠補償率含有超出農地價值的特惠成分，以特惠補償率作地價評估會偏離既定的估價原則。

---

<sup>14</sup> 包括政府賣地結果、私人市場的土地及物業成交、以傳統模式評估的契約修訂補地價金額、建築成本及利率。

<sup>15</sup> 在附件 C 描述的 10 個分區中，屯門會因應其較大的地理面積(約 2 260 公頃)分成兩個小分區。

<sup>16</sup> 除非按地契下雙方同意的條款另有繳付安排。

<sup>17</sup> 特惠補償是政府收地時，土地業權人可在法定補償(按照相關收地法例作個別評估)以外選擇的另一種補償安排。現時，因發展用途(如新發展區)而收回的農地的第一級別補償率(由二零二三年十月一日生效)按用地面積計算，為每平方呎 1,267 元(約每平方米 13,600 元)，而因非發展用途(例如保育用途)而收回的土地的第二級別補償率，則是第一級別補償率的一半。

## (E) 檢討頻率

20. 地政總署署長會每年檢討一次標準金額水平(與工廈計劃下標準金額的檢討頻率相同，見第 7(b)段)，以確保金額貼合市場情況。若申請人選擇標準金額，適用的金額水平會是接納暫訂基本條款建議當日的水平。

21. 地政總署會於本摘要公布日同日發出作業備考，公布上文所述的框架。地政總署將於二零二四年第一季發出另一份作業備考，公布適用於附件 C 所述分區的標準金額，屆時金額將於公布當日同日生效。

## 影響

22. 為涉及工廈重建及新發展區外新界農地的契約修訂以標準金額評估地價的安排對經濟、財政及公務員、環境、可持續發展和家庭的影響，詳載於附件 D。此安排符合《基本法》，包括有關人權的條文，並對法律、生產力或性別議題沒有影響。

## 公眾諮詢

23. 我們曾於不同場合與相關持份者溝通，包括與土地及建設諮詢委員會、香港地產建設商會和香港測量師學會等。各持份者均支持擴展標準金額模式，以持續提供誘因加快整體土地及房屋供應。

## 宣傳安排

24. 我們會於發出此立法會參考資料摘要的同日發出新聞稿及相關作業備考以公布執行細節。於二零二四年第一季透過另一份作業備考公布適用的標準金額。

## 查詢

25. 如對本摘要有任何查詢，請聯絡發展局首席助理秘書長(規劃及地政)莊敏婷女士(電話：3509 8830)。

## 發展局

二零二三年十二月二十八日

一九八七年前落成工廈重建的契約修訂的  
標準金額補地價的現行先導計劃

期限

先導計劃在二零二一年三月推出，原訂為期兩年，二零二二年年初延長一年至二零二四年三月底。

資格

2. 標準金額安排只適用於涉及一九八七年前落成工廈的契約修訂。在二零一零年及二零一八年的工廈活化計劃下進行過整幢改裝的一九八七年前落成工廈將不包括在內，因為嚴格來說此等工廈在形式及建築消防安全規格上已不再是一九八七年前落成的工廈。

標準金額作為選項

3. 以標準金額作地價評估是傳統估價模式的一個替代選項，而非強制。

就不同地區及不同用途分別訂立金額

4. 全香港五個大區分別訂立金額，即香港島、九龍東、九龍西、新界南，以及新界北。在每個分區內，一種「修契前用途」(在現行地契下容許的工業／倉庫用途)及兩種「修契後用途」(在修訂的地契下容許的住宅及商業／現代工業用途)會分別訂立金額。

標準金額的有效期

5. 為提供確定性及減少爭議，標準金額在先導計劃期內(直至二零二四年三月三十一日)不會調整。

## 計算地價公式

6. 按標準金額徵收的地價，是契約修訂之後與之前土地價值(分別為「修契後價值」與「修契前價值」)的差額，計算方法是「修契後用途」和「修契前用途」的標準金額乘以各自契約修訂後和修訂前的總樓面面積。若申請人於契約修訂時受政府所託興建政府設施，相關的工程費用可於補地價金額中扣減<sup>1</sup>。

$$\begin{aligned} \text{地價} = & \underbrace{\text{標準金額}_{\text{修契後用途}} \times \text{修契後總樓面面積}}_{\text{修契後價值}} \\ & - \underbrace{\text{標準金額}_{\text{修契前用途}} \times \text{修契前總樓面面積}}_{\text{修契前價值}} \\ & - \text{可扣減款項} \end{aligned}$$

## 現有的標準金額

7. 在先導計劃下現行的標準金額(元/每平方米總樓面面積)如下。

地區	修契前用途 (元/每平方米)	修契後用途 (元/每平方米)	
	工業／倉庫	商業／現代工業	住宅
香港島	40,000	75,000	130,000
九龍東	40,000	65,000	100,000
九龍西	35,000	60,000	110,000
新界南	35,000	50,000	75,000
新界北	20,000	30,000	55,000

<sup>1</sup> 除非按地契下雙方同意的條款另有繳付安排。

## 「加強版傳統新市鎮模式」下新發展區的契約修訂的 標準金額補地價安排的現行安排

### 有效期限

適用於新發展區內契約修訂的標準金額為常設安排，以配合「加強版傳統新市鎮」這一加快土地供應的恆常措施。每當一個新發展區的契約修訂開始接受申請，會公布適用的標準金額。

### 標準金額作為選項

2. 以標準金額作地價評估是傳統估價模式的一個替代選項，而非強制。

### 就不同新發展區及不同用途分別訂立金額

3. 每個新發展區會分別訂立標準金額。視乎實際情況，一個新發展區不排除可有多於一套的金額(例如一個新發展區內幅員較廣或區內差異較大，便可以有多於一套的金額)。

4. 在每個新發展區內，會為不同的「修契前用途」(在現行地契下准許的農業、非住宅、以及住宅用途)及「修契後用途」(修契後地契下准許的非住宅及住宅用途)分別訂立金額。

### 標準金額的有效期

5. 一般而言，為提供確定性及減少爭議，標準金額在有限的申請處理期限內(從接受申請起至簽立期限一般不多於三年的時間)不會作出調整。

### 計算地價公式

6. 按標準金額徵收的地價金額，是契約修訂之後與之前土地價值(分別為「修契後價值」與「修契前價值」)的差額，計算方法是「修契後用途」和「修契前用途」的標準金額各自乘以契約修訂後和修訂前的總樓面面積

(若為農業用途，則乘以用地面積)。若申請人於契約修訂時受政府所託興建政府設施，相關的工程費用可於補地價金額中扣減<sup>1</sup>。

$$\begin{aligned}
 \text{地價} &= \underbrace{\text{標準金額}_{\text{修契後用途}} \times \text{修契後總樓面面積}}_{\text{修契後價值}} \\
 &\quad - \underbrace{\text{標準金額}_{\text{修契前用途}} \times \text{修契前總樓面面積}}_{\text{修契前價值}} \\
 &\quad - \text{可扣減款項}
 \end{aligned}$$

### 古洞北及粉嶺北新發展區的標準金額

7. 古洞北及粉嶺北新發展區的標準金額已經公布。雖然標準金額一般不會在契約修訂申請處理期內作出調整，但由於在標準金額於二零二二年三月推出後物業市場出現顯著的調整，為了更好達致適時完成契約修訂申請以加快土地供應的政策目的，我們在二零二三年六月例外地對有關標準金額作出一次性下調，以確保金額水平合理地反映市場最新情況，繼續為申請人提供一個有意義的選項。現行的金額如下。

(除另有指明外，以元/平方米總樓面面積表達)	修契前用途			修契後用途	
	農業 (用地面積)	非住宅	住宅	非住宅	住宅
古洞北 新發展區	4,000	15,000	30,000	27,500	40,000
粉嶺北 新發展區	4,000	15,000	30,000	22,500	37,500

<sup>1</sup> 除非按地契下雙方同意的條款另有繳付安排。

新界農地契約修訂的標準金額新試行計劃的地域涵蓋範圍  
(不包括新發展區的契約修訂安排)

新試行計劃下的地域涵蓋範圍表列如下。詳列各個分區的示意圖，請見附錄。正如此立法會資料摘要的正文所述，某些地區將不涵蓋於試行計劃的適用地域範圍內，包括位處或鄰近邊境禁區的地方 (如落馬洲及羅湖站)、新發展區、及正在進行策略性發展研究的地方(如附錄所示)。

# 新市鎮 (根據相關的分區計劃大綱圖所制定的地界而定，加上其鐵路站一公里半徑內的邊緣地方)

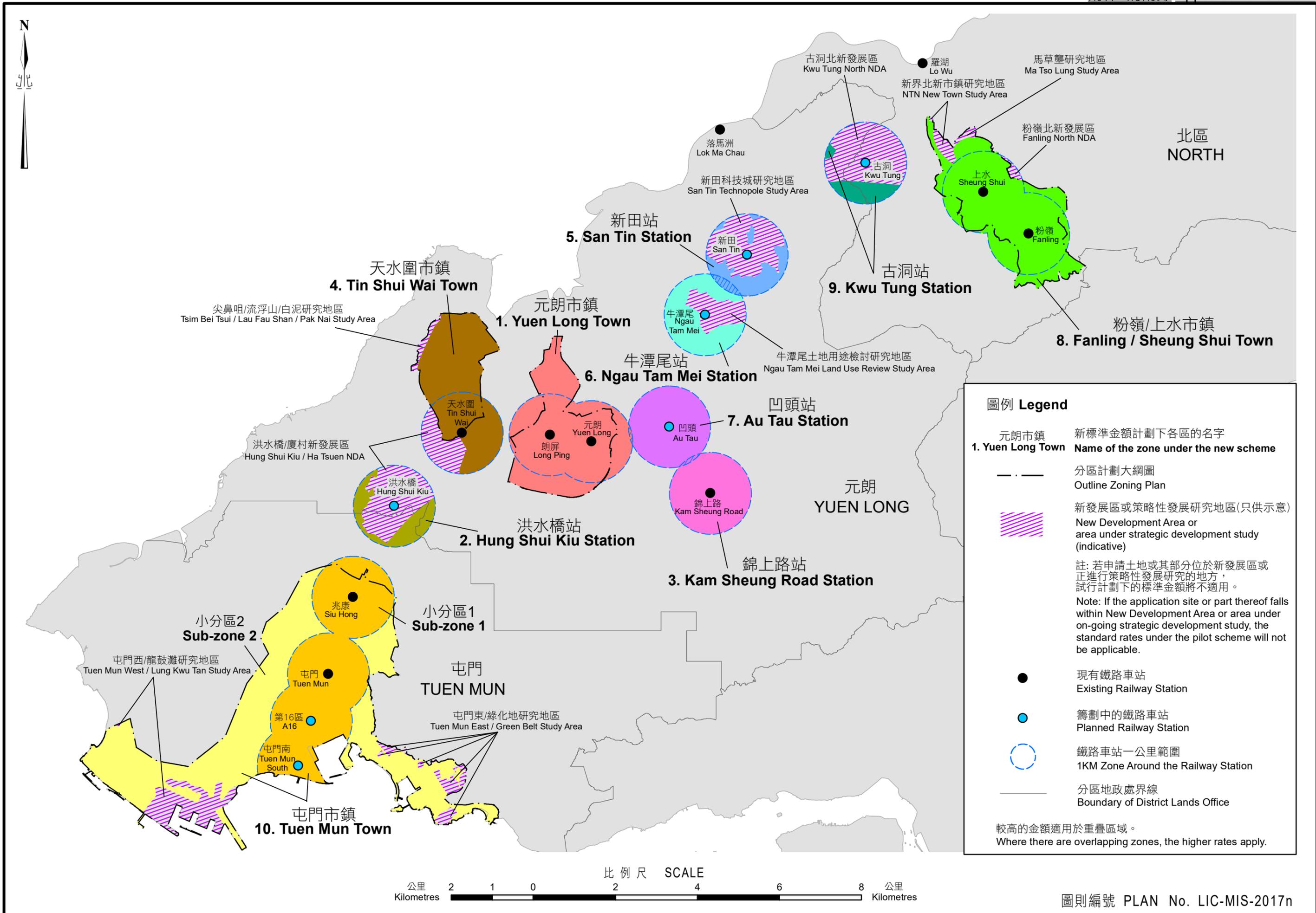
^ 鐵路站附近範圍(相關鐵路站一公里半徑範圍內)

\* 擬議的鐵路站

分區	地域涵蓋範圍
<b>元朗區 (兩個新市鎮及五個鐵路站附近範圍)</b>	
1. #元朗市鎮	- 元朗市鎮 - 元朗站一公里半徑範圍 - 朗屏站一公里半徑範圍
2. ^*洪水橋站	- 洪水橋站一公里半徑範圍
3. ^錦上路站	- 錦上路站一公里半徑範圍
4. #天水圍站	- 天水圍市鎮 - 天水圍站一公里半徑範圍
5. ^*新田站	- 新田站一公里半徑範圍
6. ^*牛潭尾站	- 牛潭尾站一公里半徑範圍
7. ^*凹頭站	- 凹頭站一公里半徑範圍
<b>北區 (一個新市鎮及一個鐵路站附近範圍)</b>	
8. #粉嶺/上水市鎮	- 粉嶺/上水市鎮 - 粉嶺站一公里半徑範圍 - 上水站一公里半徑範圍
9. ^*古洞站	- 古洞站一公里半徑範圍

分區	地域涵蓋範圍
<b>屯門區 (一個新市鎮)</b>	
<b>10.#屯門市鎮<sup>1</sup></b>	小分區 1 - 兆康站一公里半徑範圍 - 屯門站一公里半徑範圍 - 擬議的第 16 區站一公里半徑範圍 - 擬議的屯門南站一公里半徑範圍  小分區 2 - 屯門市鎮的其他範圍

<sup>1</sup> 在 10 個分區中，由於屯門新市鎮的地理範圍較大(大約 2 260 公頃)，並有四個不同的鐵路站，屯門是唯一有兩個級別金額的分區(由兩個小分區組成，小分區 1 為兆康站、屯門站、擬議的第 16 區站、及擬議的屯門南站的一公里半徑範圍，而小分區 2 則為屯門市鎮內小分區 1 以外的地方)。



**圖例 Legend**

●	現有鐵路車站 Existing Railway Station
●	籌劃中的鐵路車站 Planned Railway Station
○	鐵路車站一公里範圍 1KM Zone Around the Railway Station
—	分區地政處界線 Boundary of District Lands Office

較高的金額適用於重疊區域。  
Where there are overlapping zones, the higher rates apply.



圖則編號 PLAN No. LIC-MIS-2017n

## **影響**

### **對經濟影響**

標準金額的進一步應用，包括新界特定地區的農地契約修訂申請，以及一九八七年前落成的工廈(包括特殊工業用途工廈)，會為補地價金額提供更高的透明度。標準金額對個別業權人的吸引力，取決於標準金額下評估的補地價金額，以及土地業權人自己對補地價金額在傳統機制下的估計，兩者之間差異。此模式有助更多契約修訂申請適時完成，從而加快住宅單位以及非住宅樓面的發展及供應，以回應香港的社會及經濟需要。

### **對財政及公務員的影響**

2. 視乎每個個案的情況，個別契約修訂申請以標準金額計算補地價，可能最終會比傳統估價機制下須繳付的補地價金額較少或較多。雖然政府收取較少地價將意味地價收入減少，但標準金額的選項可能會令更多契約修訂申請成功完成，以及所需時間可能會較短（假設其他因素相同）。將標準金額應用於契約修訂對政府的整體財政影響難以確定。

3. 地政總署會承擔可能造成的額外工作量（例如為標準金額進行定期檢討）。

### **對環境的影響**

4. 標準金額的應用對環境沒有影響。獲批使用標準金額的契約修訂所涉及的發展項目對環境的影響，會繼續按照相關環境法例、標準與指引處理。

### **對可持續發展的影響**

5. 標準金額的應用可吸引更多契約修訂申請，以及有助該些申請盡快完成，促進善用珍貴的土地資源，加快極有需求的土地及房屋供應。

## 對家庭的影響

6. 標準金額的應用會加快土地供應，包括住宅用地，有助應對香港對房屋用地的殷切需求，在整體上有助促進社會的家庭和諧。