

元朗區議會會議
擬議修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》

就元朗區議會議員於2024年3月26日就土地共享先導計劃（「先導計劃」）申請編號 LSPS/002 位於元朗蠔洲路（近東成里）的提問，發展局的補充回應如下：

- （一）在先導計劃下，申請人須以已平整土地形式將不少於七成的新增住用總樓面面積交予政府作公營房屋或「港人首次置業」（「首置」）發展。「新增住用總樓面面積」為透過先導計劃申請及最終獲城市規劃委員會（「城規會」）批准的住用總樓面面積，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住用總樓面面積之間的差額。而土地共享先導計劃申請編號 LSPS/002 的住用總樓面面積的計算如下：

發展參數		公營房屋或「首置」部分	私人房屋發展部分
發展用地面積（公頃）		約 2.1	約 2.4
總樓面面積（平方米）	因「先導計劃」新增	約 93,400 [70%]	約 40,029 [30%]
	先前已獲城規會批准的規劃申請（編號Y/YL-NSW/4）的私人房屋發展	不適用	10,150
	總數	約 93,400	約 50,179

- （二）席間議員亦查詢「先導計劃」下從地價中扣除基建成本事宜。「先導計劃」下的基建會支援資助房屋和私人住宅兩部分。政府可以獲得因基建提升而新增總樓面面積七成的土地去興建公營房屋或「首置」。根據「土地共享先導計劃 - 立法會參考資料摘要」，申請人需負責興建所需的基建以支援房屋發展（一般包括改善道路工程，如擴闊道路及／或改善路口，提升或提供供水、污水及渠務設施等），以及公營房屋及／或「首置」發展的地盤平整和一些政府、機構或社區設施，例如休憩用地及公共運輸交匯處。這些公共基建及政府、機構或社區設施在建造完成後將交予政府。而相關費用，經政府審核和接納該等設施是整項公營及私營房屋發展所必要的並合乎成本效益及與發展規模成比例後，可在建議的換地／契約修訂所需的補地價中扣減（即所需繳付的補地價金額是按修訂契約以十足市值計算的地價扣除。）而上述所指的市值計算的地價為「已有公共道路到達、有公共排水、排污和供水系統」的估值地價來進行扣除。