
資料摘要

香港的土地供應

1. 背景

1.1 香港的土地供應制度近年經歷明顯的改變，特別是在1999年推出申請售賣土地表制度，以補充定期土地拍賣及投標計劃。申請售賣土地表制度由2004年1月起，更成為出售政府土地的唯一途徑。

1.2 本資料摘要旨在向規劃地政及工程事務委員會的委員提供資料，闡明本港在土地供應方面的最新發展，特別是透過拍賣／投標、以私人協約方式批出、修訂契約及換地方式供應土地的情況。

2. 香港的土地用途

2.1 截至2004年年底，香港的土地總面積達110 700公頃¹，當中84 500公頃或76%為非建設土地，其餘26 200公頃或24%屬於已發展土地。

¹ 包括香港島、九龍、新界及離島。

表1 —— 截至2004年年底的土地用途

| 類別 | 大約面積 (公頃) | 佔土地總面積 的百分比 |
|---------------------|----------------|----------------|
| A. 已發展土地 | | |
| 1) 住宅 | 7 700 | 7.0 |
| 私人住宅 ⁽¹⁾ | 2 500 | 2.3 |
| 公屋 ⁽²⁾ | 1 700 | 1.5 |
| 鄉郊居所 ⁽³⁾ | 3 500 | 3.2 |
| 2) 商業 | 300 | 0.3 |
| 3) 工業 | 2 500 | 2.3 |
| 4) 政府、機構和社區設施 | 2 300 | 2.1 |
| 5) 運輸 | 5 300 | 4.8 |
| 6) 休憩用地 | 2 100 | 1.9 |
| 7) 空置土地 | 2 900 | 2.6 |
| 8) 其他都市或已建設土地 | 3 100 | 2.8 |
| 小計 | 26 200 | 23.8 |
| B. 非建設土地 | | |
| 1) 農業用地 | 7 300 | 6.6 |
| 2) 林地／灌叢／草地 | 73 100 | 66.0 |
| 3) 濕地 | 500 | 0.4 |
| 4) 荒地 | 900 | 0.8 |
| 5) 水體 | 2 700 | 2.4 |
| 小計 | 84 500 | 76.2 |
| 總計 | 110 700 | 100.0 |

註釋：(1) 所指的是由私人發展商發展的住宅用地(鄉村屋宇、居者有其屋計劃(居屋計劃)／私人機構參建居屋計劃(私人參建計劃)屋苑和臨時房屋區除外)。

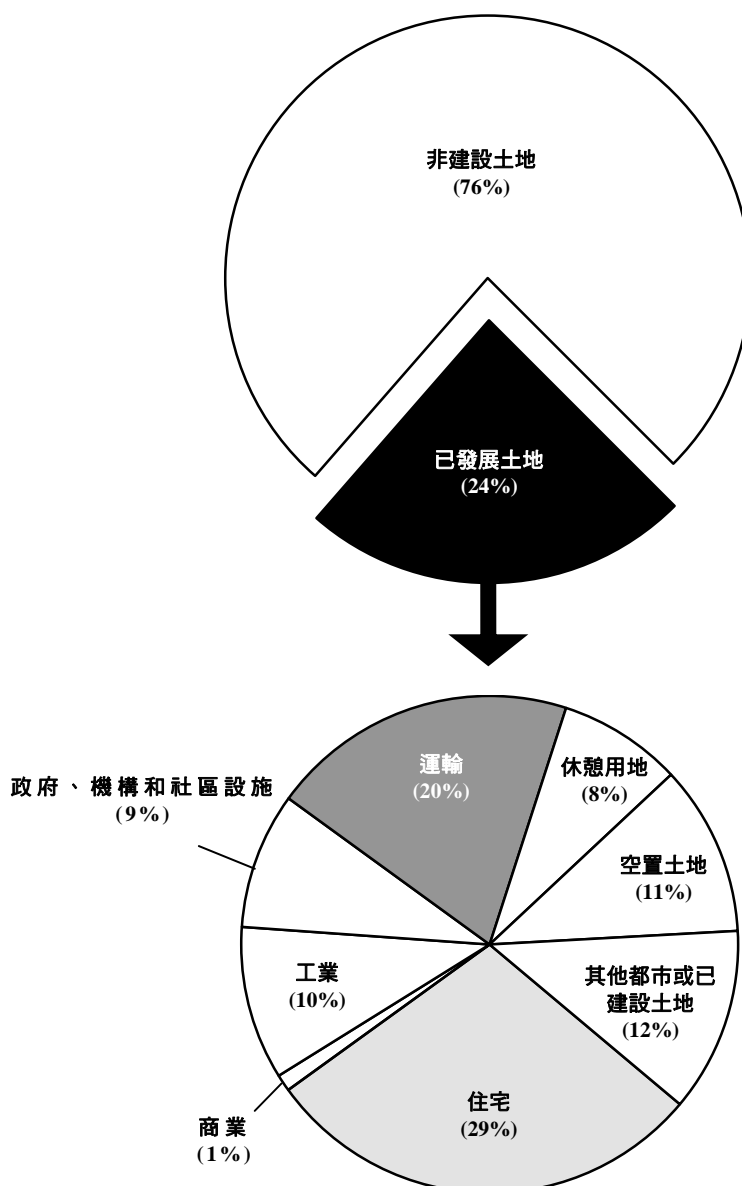
(2) 包括居屋計劃／私人參建計劃屋苑和臨時房屋區。

(3) 包括鄉村屋宇及臨時構築物。

資料來源：規劃署。

2.2 截至2004年年底，在已發展土地的總面積當中，29%或7 700公頃用作發展住宅。² 用作發展運輸基建(道路、鐵路及機場)的相應數字則為5 300公頃或20%。此外，可供發展的空置土地有2 900公頃，佔已發展土地總面積的11%。

圖1 —— 香港的土地用途分類(截至2004年年底)



資料來源：規劃署。

² 該等土地包括2 500公頃私人住宅用地、1 700公頃公屋用地及3 500公頃鄉郊居所用地。

3. 政府土地政策的概覽

3.1 《基本法》第七條述明政府土地政策的權力來源及法律依據。該條文訂明，"香港特別行政區境內的土地和自然資源屬於國家所有，由香港特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發，其收入全歸香港特別行政區政府支配"。香港特別行政區政府行政長官把出租或批出土地，以及執行租契或批地文件的權力轉授予地政總署署長。

3.2 地政總署由地政總署署長掌管，轄下有地政處、法律諮詢及田土轉易處和測繪處。

地政處

3.3 地政總署的地政處由總辦事處、12個分區地政處及多個專責部門組成。地政處的主要職能包括：

- (a) 徵收土地供政府進行各項發展計劃；
- (b) 透過向公眾出售土地，及以私人協約方式向認可團體批出土地作指定用途，將政府土地批售；
- (c) 為政府租契續期及修訂現有契約的條件；
- (d) 確保私人土地用途符合契約條件；及
- (e) 管理空置的政府土地，防止有人非法佔用或傾倒廢物。

批地政策

3.4 在1997年7月15日，行政會議就香港特別行政區政府轄下的土地契約及相關事宜，通過了一系列的規定。其中包括香港特別行政區政府的土地契約批租和續期的政策。

3.5 由批租日期起計，新批土地契約的年期定為50年，惟新批作康樂或加油站用途的特殊用途契約、涉及專營權或營運牌照的新批特殊用途契約及短期租約則除外。承租人除須繳付地價外，還須由批租當日起每年繳納租金，款額相當於有關土地應課差餉租值的3%；租金其後亦會隨應課差餉租值的改變而調整。

3.6 由批租日期起計，新批作康樂或加油站用途的特殊用途契約的年期定為21年。涉及專營權或營運牌照的新批特殊用途契約，其年期一般會與所涉專營權或牌照的年期相稱。至於短期租約的年期，則仍以7年為限。

3.7 承租人不論是以修訂書或換地條件修訂土地契約，均須繳付土地補價；該筆補價須反映地價在修訂前和修訂後的差距。有關修訂倘不涉及地界調整，將以修訂書作出，而契約的既定年期和有關每年租金的規定將維持不變。倘以換地條件修訂契約，契約的年期會重新定為50年，由重批日期起計；而每年租金的款額則相當於有關土地應課差餉租值的3%，有關規定與第3.5段所述的新批契約相同。

3.8 不可續期的契約(即年期固定和沒有續期權利的契約)在期滿後仍可續期50年。承租人無須補繳地價，惟同樣須按第3.5段所述就新批契約所作出的有關規定，由續期當日起每年繳納租金，款額相當於有關土地應課差餉租值的3%。香港特別行政區政府有全權酌情決定是否批准該等契約續期。舉例來說，倘有關土地須供作公共用途，又或已不再供作原本批准的用途，該契約便不大可能獲續期。

3.9 特殊用途契約(泛指載有絕對禁止轉讓條款者)期滿時，倘有關土地仍然供作契約指定的用途，並且無須供作公共用途，香港特別行政區政府有全權酌情決定是否批准該等契約續期50年，無須補繳地價，惟同樣如新批契約般，每年須繳納租金，款額相當於有關土地應課差餉租值的3%。

3.10 根據地政總署，單一業權地段及共有業權地段的契約續期申請，分別由地政處及產業管理組處理。單一業權地段個案的整個處理程序一般需時約12至18個月。就共有業權地段的個案而言，由於有關個案較為複雜，所需時間因而會視乎每宗個案的情況而定。

土地供應策略

3.11 政府的政策一直是提供充足的土地供應，藉此滿足市場的需求和促進基建發展。近年，政府把下述政策方針及指引納入其土地供應策略：

- (a) 貫徹以市場力量為主導的經濟哲學，把政府干預的程度減至最低；
- (b) 提供穩定的土地供應，確保可以維持一個公平及穩定的環境，讓物業市場自由及有效率地運作，同時可適時應付市場對社會發展的需求；及
- (c) 透過不賤賣土地的政策保障公帑收入，並確保土地是價高者得，售價必須反映有關土地當時的市值。³

土地供應來源

3.12 香港的土地供應有兩個主要來源。政府土地經由拍賣、公開招標⁴ 或以私人協約方式批地的途徑供應。土地供應亦可來自私人土地。⁵ 物業發展商可透過修訂契約及換地重新發展本身擁有的土地，或在公開市場向其他私有土地業權人購入土地作發展用途。

拍賣土地／公開招標

3.13 在1999年以前，政府土地主要根據每年的賣地計劃出售。賣地計劃訂出一個時間表，列明就指定土地進行定期拍賣和招標的日期。在1999年，政府為補充賣地計劃，推出了申請售賣土地表制度。該制度自此引進了一個由市場主導的出售政府土地機制。

³ 請參閱 Housing, Planning and Lands Bureau (2005b)。

⁴ 政府土地雖然可透過公開拍賣出售作私人發展用途，但在某些情況下亦會透過公開招標，例如批出加油站用地，又或如發展條件十分複雜，需給予發展商時間擬定發展計劃，然後在招標過程中競投相關土地。請參閱 Nissim (1998)。

⁵ 根據地政總署，政府土地和私人土地的分佈約為 81%:19%。

3.14 簡而言之，申請售賣土地表列載的土地在物業發展商提出申請後才可供出售。發展商如有意購買申請售賣土地表列載的任何土地，須向地政總署提交申請表，並提出該幅土地的保證投標價格。政府若認為該保證投標價格可以接受，便會以拍賣或公開招標的形式出售該幅土地。上述安排讓物業發展商彈性地決定出售土地的時間及數量。因此，"政府不可以有意或無意地向市場作過量的供應，特別是供應大幅及昂貴的土地"。⁶

3.15 自亞洲金融危機後，市民對物業市場的信心持續下滑。政府在2002年11月13日公布了一系列措施，以恢復市民對物業市場的信心。該等措施包括全面停止定期拍賣土地，以及暫停實施申請售賣土地表制度至2003年年底。在限期過後，新的土地只會透過申請售賣土地表制度供應。在2003年10月15日，物業市道出現初步回升的跡象，政府決定由2004年1月起恢復實施申請售賣土地表制度。在2004年期間，當局透過申請售賣土地表制度進行了3次土地拍賣，售出5幅總面積達5.9公頃的住宅用地。

使申請售賣土地表制度運作更順暢的措施

3.16 在2005年3月4日，政府公布了2005/2006年度的申請售賣土地表，以及數項提高申請售賣土地表制度運作效率和透明度的措施。這些措施包括：

- (a) 將勾出土地至拍賣所需的時間由約 10 星期縮減至 7 星期；
- (b) 簡化勾地按金的要求，簡單地規定申請人繳付相等於由其提供的土地投標價格 10% 的按金，按金以 5,000 萬港元為上限⁷；及
- (c) 每月在地政總署的網頁上公布不成功的勾地申請宗數和相關的地段。

⁶ 請參閱 Hong Kong Special Administrative Region Government (2002)。

⁷ 在此之前，地政總署自行決定申請售賣土地表列載的土地所需的按金要求。

3.17 在上述新措施公布後，發展商作出回應，在2005年3月至5月期間提交了4份從申請售賣土地表勾出兩幅土地的申請，但均未能成功勾地。發展商提出的保證投標價格低於政府就有關土地評估的公開市值。⁸ 據政府所述，如未能成功勾出土地的情況持續，便會影響市民對當局履行適時供應足夠土地應付市場需求這個承諾的看法，而此情況可能會對物業價格構成不適當的上升壓力。⁹ 因此，地政總署在2005年6月21日公布一項新措施，放寬在申請售賣土地表制度下勾地的要求。

3.18 根據新措施，如申請人提出的保證投標價格最少達到政府所評估的公開市值的八成，當局便會接納勾地申請，把土地推出拍賣或招標。¹⁰ 然而，除非在拍賣／截止招標時，競投者的最高出價達到或超越當局在拍賣／截止招標當日所評估但沒有披露的售地底價，否則當局不會將有關土地出售。在經修訂的勾地要求公布後，3幅土地成功從申請售賣土地表勾出，並於2005年9月經公開拍賣售出。

經修訂的申請售賣土地表制度下的賣地程序

3.19 附錄I所載的流程表，描述經修訂的申請售賣土地表制度下的賣地程序。發展商如有興趣申請購買自申請售賣土地表所列載的任何土地，必須向地政總署提交下列文件：

- (a) 附有發展商願意付出的"最低價格"資料的申請表；
- (b) 用來支付所需按金的支票或本票；及
- (c) 已簽署／蓋章的拍賣或招標個案協議書。¹¹

⁸ 公開市值指如由賣家在自願情況下經公開市場出售其土地，可合理地預期所能得到的款額。請參閱Legislative Council Secretariat (2001)。

⁹ 請參閱Housing, Planning and Lands Bureau (2005b)。

¹⁰ 以往，當局只會在保證投標價格達到政府所評估的十足公開市值時，才會勾出土地出售。

¹¹ 拍賣或招標個案協議書是申請人與政府簽訂的合約。該協議書列明就申請售賣土地表載列的土地進行拍賣／招標時須遵守的一般條款及條件。該協議書作出多項規定，當中包括有關申請人須繳付按金，才可勾出土地拍賣或招標的安排。倘若申請人成功投得土地，所繳付的按金將會用來支付買價的部分款項。倘若申請人未能投得土地，便會獲退還按金。然而，倘若沒有出價相等或高於申請人提出的"最低價格"價格時，按金便會被沒收。

3.20 地政總署在接獲申請表後，通常會在兩星期內通知申請人所提出的"最低價格"是否獲得接納。倘若不接納該"最低價格"，便會向發展商退還支票或本票，但不會附加利息，亦不會進一步處理有關申請。

3.21 倘若申請人提出的"最低價格"獲得接納，地政總署會在拍賣或招標個案協議書上簽署及註明日期，然後以書面通知申請人，政府擬採用拍賣還是招標的方式出售有關土地，以及拍賣或截標的日期(視乎何者適用)，並隨函附上該份已簽立的協議書。地政總署亦會在傳媒刊登及在政府憲報公布拍賣或招標的詳情。

私人協約方式批地

3.22 政府土地雖然可經透過公開拍賣或投標出售，但在某些情況下亦可以私人協約方式批出。有關的例子包括：向主要公用事業服務及非牟利教育、醫療及慈善機構批出土地，供該等機構營辦學校、醫院、社會福利及其他社區設施。政府亦曾以私人協約方式批地，供市區重建局進行已批准的項目，以及供九廣鐵路公司、機場管理局和地鐵有限公司進行住宅及／或商業發展項目。

3.23 直接批地所收取的地價，視乎土地的用途而定。舉例來說，社區用途屬非牟利性質，因此通常會收取象徵式或優惠地價。就商業用地(例如電力站)而言，則會收取十足市價的地價。

按交易類別批售政府土地的情況

3.24 一如上文所述，政府土地可透過拍賣、招標或以私人協約方式批地的途徑批售。就如表2顯示，在1996/1997年度至2004/2005年度期間批售的土地，大部份是屬於私人協約批地方式批出的土地。此情況在2000/2001年度尤其明顯，在該期間以私人協約批地方式批出的土地，佔批售土地總面積的90%或270公頃。在該年度，政府批出125公頃土地供進行香港迪士尼樂園發展計劃。

表2 —— 按交易類別批售政府土地的情況

| 年份 | 拍賣／投標 | | 私人協約批地 | | 土地總面積 |
|-----------|------------|--------------|------------|--------------|-------|
| | 面積 (公頃) | 佔總面積 的百分比 | 面積 (公頃) | 佔總面積 的百分比 | 公頃 |
| 1996/1997 | 84.6 | 41 | 120.6 | 59 | 205.2 |
| 1997/1998 | 36.2 | 23 | 120.3 | 77 | 156.5 |
| 1998/1999 | 24.9 | 11 | 200.7 | 89 | 225.6 |
| 1999/2000 | 22.0 | 17 | 104.1 | 83 | 126.1 |
| 2000/2001 | 28.8 | 10 | 269.6 | 90 | 298.4 |
| 2001/2002 | 8.6 | 13 | 55.5 | 87 | 64.1 |
| 2002/2003 | 5.4 | 9 | 53.1 | 91 | 58.5 |
| 2003/2004 | 2.7 | 13 | 18.8 | 87 | 21.5 |
| 2004/2005 | 7.0 | 16 | 35.7 | 84 | 42.7 |

資料來源：地政總署。

換地及契約修訂

3.25 事實上，本港所有私人土地均由土地業權人按契約持有，而契約是政府與承租人(即土地業權人)訂立的合約。

3.26 批地契約訂明土地業權人的義務和責任，以及在規劃、工程和發展方面需符合的要求。根據現行的土地行政政策，土地業權人可向地政總署申請更改現行契約條件，以便根據當時的城市規劃，將其土地的發展擴充或改變發展類別。¹² 如獲准修訂契約，通常須繳付一筆補價，款額相等於有關土地根據原有契約條件發展，相對於根據新契約條款發展時在地價方面的差額。

¹² 根據 Hong Kong Institute of Surveyors (2003)，"城市規劃委員會可不時因應社會和經濟情況的改變及新訂的城市規劃標準，修訂城市規劃分區制。此情況很多時會令經新規劃要求規定訂出的發展條件，較契約訂出的發展條件更為寬鬆，從而帶給[土地]業權人重新發展有關土地的商機。"

3.27 土地發展亦可透過換地方式予以批准。土地業權人可交回現時持有的土地，以換取一幅新用地，通常是原址換地。¹³ 政府會對該幅新用地施加當時實行的批地條件，確保有關發展計劃符合最新的規劃要求。如批出土地的地價高於交回土地的地價，土地業權人通常須繳付一筆補價。

3.28 自1997/1998年度以來，獲准的契約修訂／換地申請數目普遍減少。在2004/2005年度，政府批准了124宗契約修訂／換地的申請，當中46宗涉及住宅發展、37宗涉及商住混合發展、14宗涉及商業發展、9宗涉及政府、教育及社區設施、7宗涉及工業發展，其餘11宗則涉及其他發展用途。

表3 —— 獲准的契約修訂／換地申請數目

| 財政年度 | 契約修訂 | 換地 | 總數 |
|-----------|------|----|-----|
| 1996/1997 | 237 | 93 | 330 |
| 1997/1998 | 291 | 56 | 347 |
| 1998/1999 | 235 | 18 | 253 |
| 1999/2000 | 199 | 38 | 237 |
| 2000/2001 | 148 | 23 | 171 |
| 2001/2002 | 178 | 42 | 220 |
| 2002/2003 | 144 | 17 | 161 |
| 2003/2004 | 136 | 17 | 153 |
| 2004/2005 | 91 | 33 | 124 |

資料來源：地政總署。

¹³ 換地的方式有兩類，即原址換地及非原址換地。就原址換地而言，交出的土地必須與政府新批出的該幅土地的某部分重疊。就非原址換地而言，交出的土地無需與當局批出的土地重疊。請參閱Nissim (1998)。

3.29 在經濟及就業委員會轄下成立的方便營商小組¹⁴ 曾研究多項措施，藉以精簡批地條款、改善契約修訂機制¹⁵、簡化城市規劃程序、理順規管架構，以及縮短發展項目的規劃周期等。該小組曾就其研究與相關的政府部門(例如地政總署及規劃署)進行討論，該等部門已就一些簡化批地條款及改善契約修訂機制的措施達成共識。¹⁶

修訂契約及換地的程序

3.30 附錄II及III分別概述處理契約修訂及換地申請的程序。地政總署在處理換地／契約修訂的申請時，會徵詢有關政府部門的意見。地政總署在歸納各方意見後會舉行內部會議，就接受還是拒絕有關申請進行討論。若批准申請，地政總署便會通知申請人有關決定及該署提出的契約修訂／換地暫定基本條款(包括所涉及的地價)。如申請人同意有關的暫定基本條款，地政總署便會提出正式的基本條款，供申請人考慮。申請人須在1個月內表明是否接受有關條款。

徵集土地作重新發展

3.31 對私人發展商而言，鑒於業權欠妥、無法追查業權人身份，或現有業權人叫價過高或因個人理由拒絕出售土地等情況，徵集土地供重新發展可以是一個漫長的過程。在1999年，政府制定《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(第545章)，協助物業發展商在進行市區重建計劃時解決徵集土地的困難。該條例訂明，擁有某地段大部分份數(不少於90%)的人士，可向土地審裁處申請為重新發展該地段的理由，以公開拍賣的方式強制售賣整個地段。該條例旨在讓多數份數擁有人有機會收購該地段的少數份數，藉此統一業權。

¹⁴ 在2004年1月，財政司司長設立經濟及就業委員會，就制訂及落實政策和措施以推動經濟活動、吸引外來投資、方便營商及增加就業機會等事宜，向他提供意見。

¹⁵ 香港測量師學會曾促請政府重整評估土地補價的機制，以便加快就土地補價進行的磋商及重建市區的項目。請參閱Hong Kong Institute of Surveyors (2003)。

¹⁶ 請參閱Economic and Employment Council (2005)。

3.32 鑒於成功向土地審裁處申請強制售賣命令的個案為數不多，最近出現檢討上述條例的訴求。¹⁷ 為此，房屋及規劃地政局於2006年3月8日展開諮詢，就調低強制售賣3類指定地段所需擁有的業權份數，以便促進私人參與土地的重新發展諮詢有關各方。根據諮詢文件，政府建議下列3類地段，採用不少於80%的份數，作為申請強制售賣土地的門檻：

- (a) 地段上只剩餘一個單位未能收購；
- (b) 地段上樓宇的樓齡均達40年或以上；及
- (c) 地段上有下落不明／無法聯絡的業主(而下落不明／無法聯絡的業主所佔不分割份數不可少於10%)。

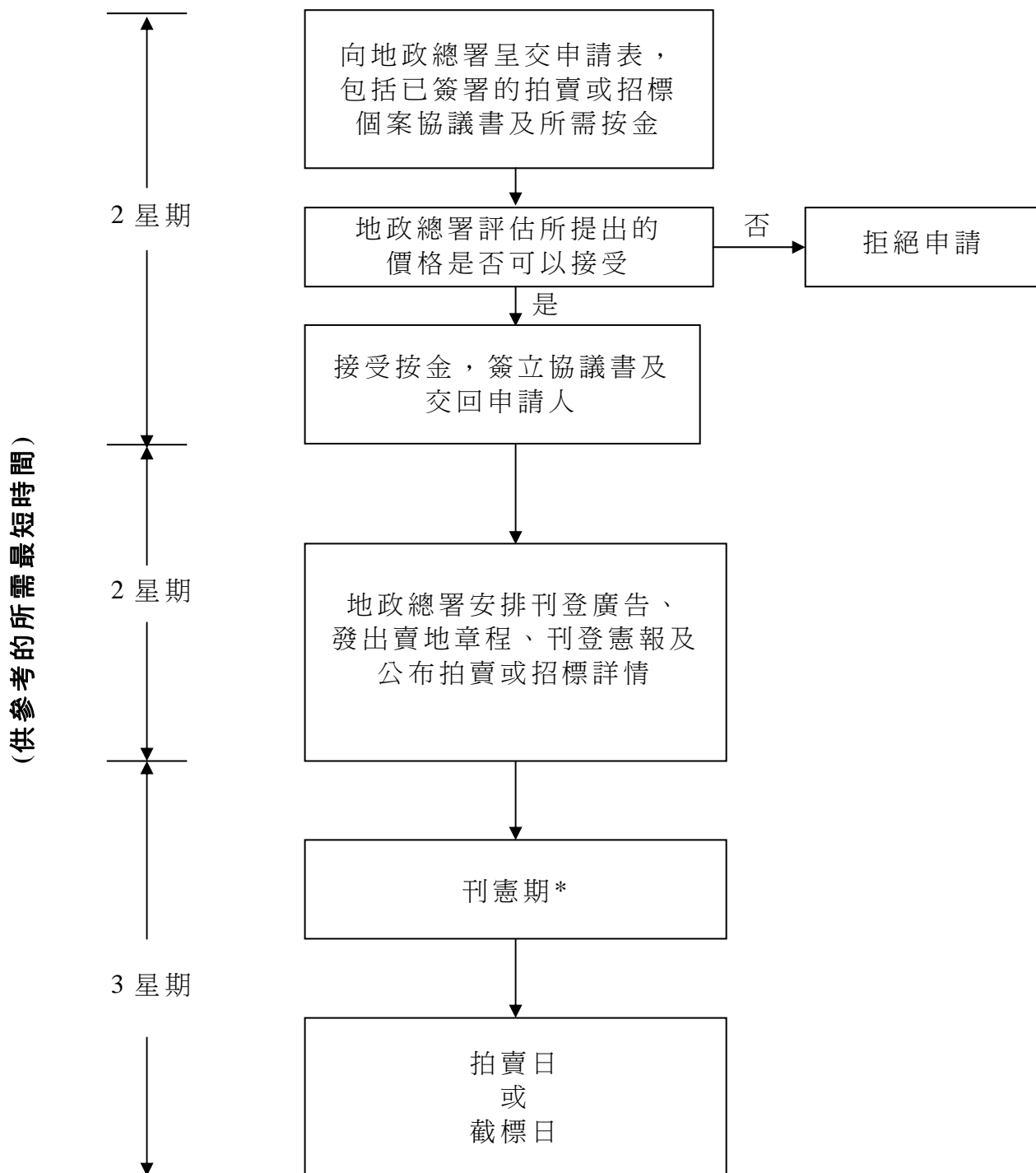
余肇中
2006年3月21日
電話：2869 9695

資料摘要為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

¹⁷ 請參閱 Hong Kong Institute of Surveyors (2005)。

附錄 I

經修訂的申請售賣土地表制度下的賣地的程序

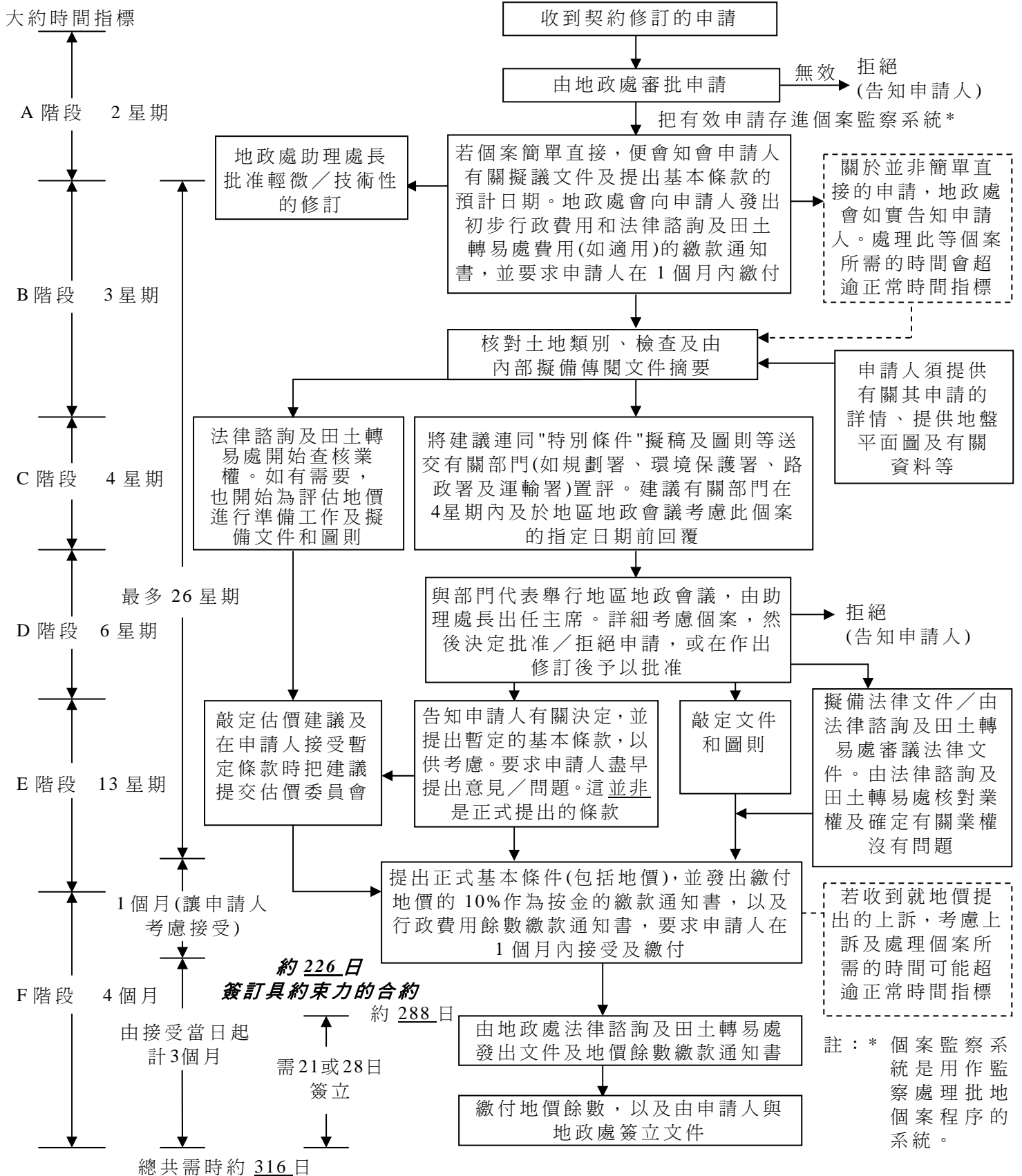


*(連續兩星期)

資料來源：地政總署。

附錄 II

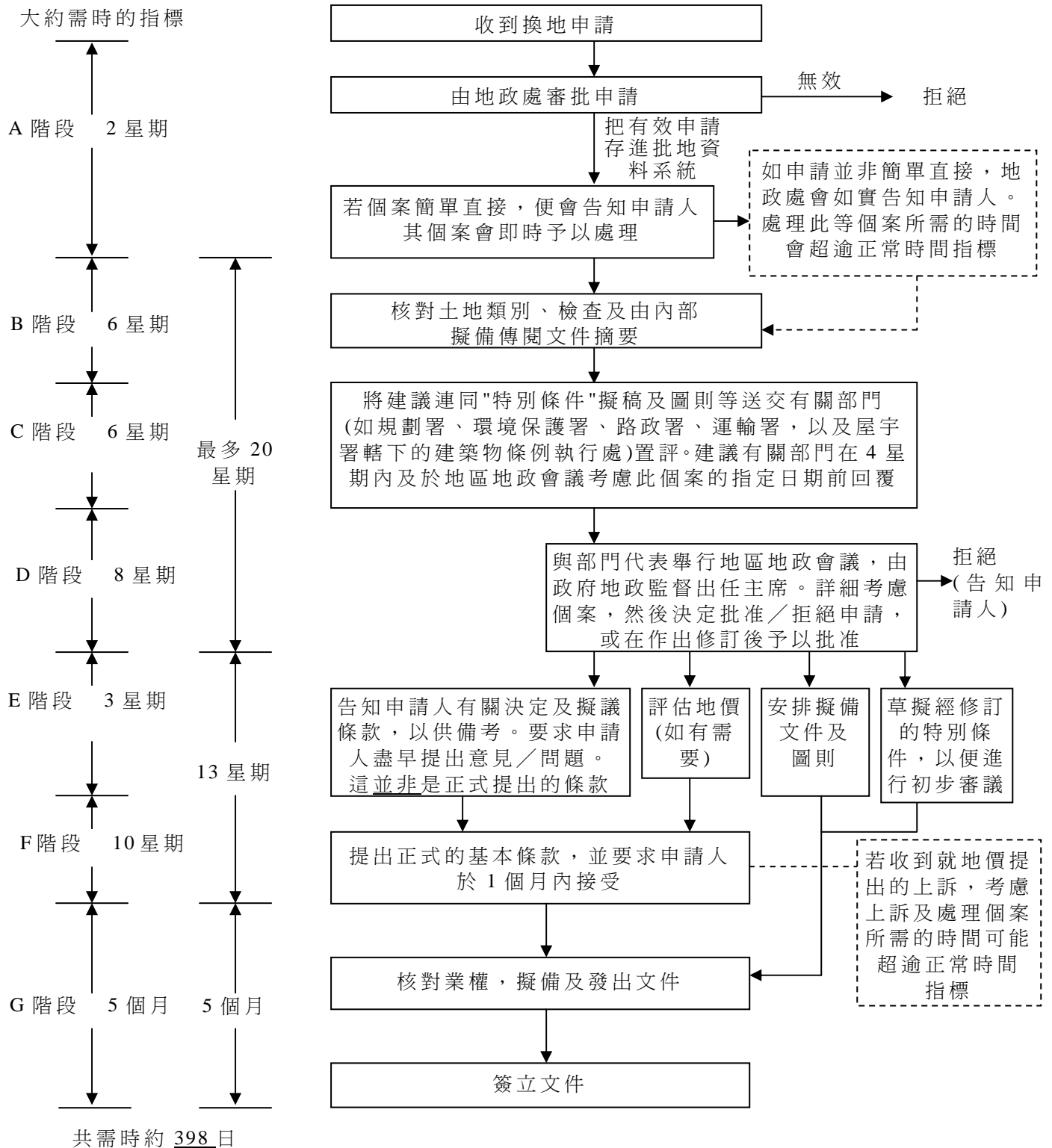
地政處處理契約修訂申請的程序



資料來源：地政總署。

附錄 III

地政處處理換地申請的程序



資料來源：地政總署。

參考資料

1. Audit Commission. (2000) *Modification of Lease Conditions*. Available from: http://www.aud.gov.hk/pdf_e/e35ch03.pdf [Accessed 13 March 2006].
2. Economic and Employment Council. (2005) *EEC Paper 9/05: Report of the Subgroup on Business Facilitation*. Available from: <http://www.gov.hk/fso/eec/eng/pdf/EECPaper905.pdf> [Accessed 13 March 2006].
3. Financial Services and the Treasury Bureau & Housing, Planning and Lands Bureau. (2005) *The Administration's Response to Issue on the Land Grant Policy*. LC Paper No. CB(1)1395/04-05(01). Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr04-05/english/panels/fa/papers/fa0307cb1-1395-1e.pdf> [Accessed 13 March 2006].
4. Hang Seng Bank. (2005) Residential Property Market and Land Policy. *Hang Seng Economic Monthly*. August.
5. Hong Kong Institute of Surveyors. (2003) *Expediting Urban Redevelopment through Innovative Land Policy*. Available from: http://www.hkis.org.hk/hkis/cms/upload/NewsPosPaper/posp82_0.pdf [Accessed 13 March 2006].
6. Hong Kong Institute of Surveyors. (2005) *Position Paper on Land (Compulsory Sale for Redevelopment) Ordinance (Cap. 545)*. Available from: http://www.hkis.org.hk/hkis/cms/upload/NewsEvent/nwevta1893_0.pdf [Accessed 13 March 2006].
7. Hong Kong Special Administrative Region Government. (2002) *Press Release: Land Policy Responsive to Market Forces*. Available from: <http://www.hpfb.gov.hk/eng/press/2002/20020606217.htm> [Accessed 13 March 2006].
8. Hong Kong Special Administrative Region Government. (2004) *Press Release: Motion Debate on Review of Land Policy*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/200406/16/0616337.htm> [Accessed 13 March 2006].
9. Hong Kong Special Administrative Region Government. (2005a) *Chief Executive's Policy Address 2005*. Hong Kong, Government Logistics Department.
10. Hong Kong Special Administrative Region Government. (2005b) *Hong Kong Yearbook 2004*. Hong Kong, Government Logistics Department.

-
11. Hong Kong Special Administrative Region Government. (2005c) *Press Release: Third Site Triggered for Land Auction on September 27*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/200508/24/P200508240153.htm> [Accessed 13 March 2006].
 12. Hong Kong Special Administrative Region Government. (2005d) *Press Release on New Measures to Enhance Smooth Operation of Application List System Announced*. Available from: <http://www.info.gov.hk/gia/general/200506/21/06210234.htm> [Accessed 13 March 2006].
 13. Housing, Planning and Lands Bureau. (2002) *A Statement on Housing Policy by the Secretary for Housing, Planning and Lands at the Legislative Council on 13 November 2002*. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr02-03/english/panels/hg/papers/hgplw1115cb1-301-1-e.pdf> [Accessed 13 March 2006].
 14. Housing, Planning and Lands Bureau. (2003) *Statement by the Secretary for Housing, Planning and Lands at the Legislative Council on 15 October 2003 on the Implementation and Consolidation of Housing Policy*. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr03-04/english/panels/hg/papers/hg1023cb1-splb-e.pdf> [Accessed 13 March 2006].
 15. Housing, Planning and Lands Bureau. (2004) *Land Supply*. LC Paper No. CB(1)89/04-05(02). Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr04-05/english/panels/plw/papers/plw1026cb1-89-2e.pdf> [Accessed 13 March 2006].
 16. Housing, Planning and Lands Bureau. (2005a) *2005-06 Application List*. LC Paper No. CB(1)1319/04-05(03). Available from: http://www.hplb.gov.hk/eng/business/pdf/panel260405_applist.pdf [Accessed 13 March 2006].
 17. Housing, Planning and Lands Bureau. (2005b) *Legislative Council Brief on Measure to Enhance the Smooth Operation of the Application List System*.
 18. Housing, Planning and Lands Bureau. (2005c) *Overview of Planning and Land Policy*. LC Paper No. CB(1)1116/04-05(04). Available from: <http://www.hplb.gov.hk/eng/business/pdf/panel220305.pdf> [Accessed 13 March 2006].
 19. Housing, Planning and Lands Bureau. (2005d) *Report on the Public Consultation on Building Management and Maintenance*. Available from: http://www.hplb.gov.hk/eng/publication/pdf/report_bmm_e.pdf [Accessed 13 March 2006].
-

-
20. Housing, Planning and Lands Bureau. (2006) *Consultation on Proposals to Facilitate Private Redevelopment*. Available from: http://www.hplb.gov.hk/eng/publication/images/paper_for_industry_consult_Mar06.pdf [Accessed 13 March 2006].
 21. Lands Department. (2005) *Procedure for Land Sale under the Application System*. Available from: <http://www.landsd.gov.hk/en/images/doc/2005-5e.pdf> [Accessed 13 March 2006].
 22. *Lands Department*. (2006) Available from: <http://www.info.gov.hk/landsd/> [Accessed 13 March 2006].
 23. Legislative Council Secretariat. (1997a) *Land Supply in Hong Kong*. LC Paper No. RP08/96-07. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr97-98/english/sec/library/967rp08.pdf> [Accessed 13 March 2006].
 24. Legislative Council Secretariat. (1997b) *Policy on Land Exchanges*. LC Paper No. CB(1)692/96-97(02).
 25. Legislative Council Secretariat. (2001) *Item for Finance Committee – Capital Works Reserve Fund*. Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr00-01/english/fc/fc/papers/f00-83e.pdf> [Accessed 15 March 2006].
 26. Legislative Council Secretariat. (2004) *Background Brief on Land Supply*. LC Paper No. CB(1)89/04-05(03). Available from: <http://www.legco.gov.hk/yr04-05/english/panels/plw/papers/plw1026cb1-89-3e.pdf> [Accessed 13 March 2006].
 27. Nissim, R. (1998) *Land Administration and Practice in Hong Kong*. Hong Kong University Press.
 28. Planning Department. (2005) *Broad Land Usage*. Available from: http://www.pland.gov.hk/info_serv/statistic/landu_e.html [Accessed 13 March 2006].
 29. Tang, P. (1999) *Land Administration in Hong Kong – An Introduction*. Available from: <http://hkila.hk/laq/winter99/landadmin.htm> [Accessed 13 March 2006].