

索引

財務委員會
審核二零一七至一八年度開支預算
管制人員的答覆

局長：發展局局長

第 2 節會議

綜合檔案名稱：DEVB(PL)-2S-c1.docx

答覆編號	問題編號	委員姓名	總目	綱領
S-DEVB(PL)01	S0007	麥美娟	138	(2) 屋宇、地政及規劃
S-DEVB(PL)02	S0008	姚松炎	138	(2) 屋宇、地政及規劃
S-DEVB(PL)03	S0011	姚松炎	138	(2) 屋宇、地政及規劃
S-DEVB(PL)04	SV004	譚文豪	82	(1) 樓宇及建築工程
S-DEVB(PL)05	S0006	陳淑莊	91	(1) 土地行政
S-DEVB(PL)06	SV005	郭家麒	91	(1) 土地行政
S-DEVB(PL)07	S0003	羅冠聰	91	(1) 土地行政
S-DEVB(PL)08	S0004	羅冠聰	91	(1) 土地行政
S-DEVB(PL)09	SV007	尹兆堅	91	(1) 土地行政
S-DEVB(PL)10	SV008	姚松炎	91	(1) 土地行政
S-DEVB(PL)11	S0010	盧偉國	118	(2) 地區規劃
S-DEVB(PL)12	SV006	麥美娟	118	-

管制人員的答覆

(問題編號：S0007)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(黃偉綸)

局長： 發展局局長

問題：

不時有新界區農民或土地持有人向本人反映，政府當局提供的私人土地收回特惠補償價值偏低，亦是窒礙當局回收土地作公營項目發展的進度。請當局提供過去3個財政年度，曾發出的每項特惠補償的金額和所涉的土地面積，請以表列方式提供。此外，請提供過去5年，每半年檢討的基本特惠補償的金額變化，以及相關考慮因素的原因為何？

提問人： 麥美娟議員

答覆：

由2014-15年度至2016-17年度，在新界收回的私人土地面積及就所收回土地發放的特惠補償金總額，表列如下：

財政年度	該年度在新界收回的私人土地總面積(公頃)(約)	就所收回土地發放的特惠補償金總額(截至2017年3月31日)(百萬元)(約)
2014-15	11.0	448
2015-16	4.0	35
2016-17	1.8	26

在2012-13年度至2016-17年度期間，收回土地特惠補償的基本補償率表列如下：

財政年度	有效期	每平方尺農地基本補償率(元)	每平方尺屋地基本補償率(元)	與上一組基本補償率比較的調整幅度(百方比)(約)
2012-13	2012年4月至 2012年9月	655	1,297.5	-5%*
	2012年10月至 2013年3月	710	1,407.5	+8%
2013-14	2013年4月至 2013年9月	790	1,565	+11%
	2013年10月至 2014年3月	808	1,600	+2%
2014-15	2014年4月至 2014年9月	808	1,600	-
	2014年10月至 2015年3月	808	1,600	-
2015-16	2015年4月至 2015年9月	883	1,747.5	+9%
	2015年10月至 2016年3月	927	1,835	+5%
2016-17	2016年4月至 2016年9月	927	1,835	-
	2016年10月至 2017年3月	862	1,707.5	-7%

* 在2011年10月至2012年3月期間，每平方尺農地及每平方尺屋地的收回土地特惠補償基本補償率，分別為687元及1,360元。

一如以往，過去5個財政年度所公布的收回土地特惠補償率，是根據立法會財務委員會於1985年12月批准及上一次於1996年檢討及調整的機制釐定。根據該機制，收回土地的特惠補償率每半年檢討及調整一次。地政總署會根據當時的市場交易記錄及相關物業價格指數調整基本特惠補償率，以反映市場價值的變化。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S0008)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(黃偉綸)

局長： 發展局局長

問題：

現時政府為小型屋宇政策預留的土地面積為何；在現正進行的規劃中有否調整預留供小型屋宇的土地面積。若有，詳情為何、原因為何，若否，原因為何。《香港2030+》新增可發展土地，有否預留予小型屋宇的用地。若有，面積為何。政府有否預測未來興建小型屋宇的潛在土地需求，若有，詳情為何，若否，原因為何。

提問人：姚松炎議員

答覆：

一般來說，「認可鄉村範圍」是指在1972年12月1日實施小型屋宇政策之前，在該認可鄉村興建的最後一間鄉村屋之邊沿起計300呎的範圍，合資格的原居民在這範圍內申請興建小型屋宇可獲考慮。如申建小型屋宇地點超出「認可鄉村範圍」，但位於相關法定圖則內劃為「鄉村式發展」的地帶，而該「鄉村式發展」地帶是涵蓋該「認可鄉村範圍」，申請亦可獲考慮。如申請地點在「認可鄉村範圍」內，但位於「鄉村式發展」地帶以外，視乎所在位置不同土地用途地帶的規定，申請人亦可向城市規劃委員會申請規劃許可，如獲規劃許可其申請亦可獲考慮。

然而，如申請地點超出「認可鄉村範圍」，而又並非位於「鄉村式發展」地帶內，則有關申請一般不會獲考慮。此外，有部分「鄉村式發展」地帶不涵蓋「認可鄉村範圍」，位於該些「鄉村式發展」地帶上的小型屋宇申請一般也不會獲考慮。

值得注意的是，並非所有屬「認可鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶的土地都可供興建小型屋宇。另外，由於地形、地理環境、個別地段的大小及分布等亦直接影響土地的使用，政府未能提供適合作興建小型屋宇之用的私人及政府土地面積。

小型屋宇政策現時的執行情況是以可供申請興建小型屋宇的土地為限，而非以提供足夠土地供估計的合資格原居村民申請為目標。事實上，對小型屋宇的需求會隨原居村民出生、成長等因素而改變。是否申請興建小型屋宇亦視乎原居村民的個人環境和意願，並不是每名18歲以上的合資格原居民均會提出申請，因此政府無法準確評估發展小型屋宇的土地需求。

《香港2030+》研究建議的概念性空間框架，並無建議對法定圖則內現有「鄉村式發展」地帶的規劃意向作重大改變，亦無在評估土地需求時計及小型屋宇發展。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S0011)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(黃偉綸)

局長： 發展局局長

問題：

有關於會議席間發展局口頭回應本人就有關DEVB(PL)069的政府答覆的查詢的事宜；政府於1997年開展的丁屋政策檢討，有關檢討研究以公帑進行，研究報告亦屬於公共文件，不論政府對報告抱持任何意見，也不應涉及與是否可以讓公眾查閱；就此，政府可否向本委員會公開有關報告，若否，原因為何。

提問人：姚松炎議員

答覆：

小型屋宇政策行之已久，任何檢討無可避免涉及法律、環境、土地規劃及土地需求等複雜問題，這些問題均須審慎檢視。小型屋宇政策檢討仍在進行中，還未有檢討結果報告。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV004)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長(張天祥)
局長： 發展局局長
問題：

就問題答覆 DEVB(PL)090 的跟進提問：

有關屋宇署就迷你倉發出的清拆令／修葺令的個案，請提供該等命令發出逾 6 個月仍未獲遵從，但署方未作進一步行動（包括檢控）的個案數字。

提問人：譚文豪議員

答覆：

截至 2017 年 3 月 31 日，共有 64 個迷你倉在屋宇署發出清拆令／修葺令後逾 6 個月仍未遵從命令。有關個案當中，3 宗正進行上訴；25 宗已獲准延長遵從相關命令的時限，主要因為需時完成糾正工程；21 宗申請延長遵從相關命令時限的個案正在處理中。屋宇署正密切監察餘下 15 宗個案的遵從情況，並會考慮向有關人士提出檢控。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S0006)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (甯漢豪)

局長： 發展局局長

問題：

跟進答覆編號DEVB(PL)138的提問：地政總署在什麼情況下採用私人協約方式批出土地？地政總署會否主動以上述方式批出土地？是否一定會徵收地價？

提問人：陳淑莊議員

答覆：

直接批予申請人(並非透過競投程序／拍賣批予中標者)的政府土地，是按私人協約方式批出。根據小型屋宇政策的規定，假如合資格原居村民在認可鄉村範圍內並無擁有適合興建小型屋宇的私人土地，因而希望申請政府土地興建小型屋宇，地政總署可考慮該村民以私人協約方式批地的申請。如上述以私人協約方式批地的申請獲批，申請人須繳付按照小型屋宇政策所訂準則釐定的地價。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV005)

總目： (91) 地政總署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 土地行政
管制人員： 地政總署署長 (甯漢豪)
局長： 發展局局長

問題：

就問題答覆DEVB(PL)131、135、153及165的跟進提問：

在回答2012年1月11日立法會會議上，時任立法會議員李永達先生就新界小型屋宇的質詢時，政府曾提供在各類土地(包括「鄉村式發展」地帶、「農業」和「綠化地帶」等)上審批小型屋宇規劃申請的數字。然而，政府當局現時回應有關問題時，則以未能清晰界定「棕地」為由，表示未能提供相關數字及該等土地上短期租約的數字。

現要求政府當局參考該質詢的回應，就上述問題答覆作跟進回應。

(提問時間：2017年3月31日下午4時24分)

提問人：郭家麒議員

答覆：

郭家麒議員在2017年3月31日財務委員會特別會議所引述，政府就2012年1月11日立法會會議提問的答覆，與小型屋宇的規劃許可申請有關。該答覆並無觸及「棕地」。

2017年3月31日，發展局／規劃署在財務委員會特別會議上表示，規劃署將於2017年開展「新界棕地使用及作業現況研究」，就新界棕地的分布及用途展開調查，進而就如何界定棕地達成共識。在研究完成之前，以及最終可能就「棕地」的較準確工作定義達成共識之前，地政總署沒有基礎就個別用地是否屬「棕地」而作統計。因此，地政總署未能提供就「棕地」獲批短期租約的政府土地數目。即使地政總署不理會「棕地」定義為何，着手統計所有短期租約的地帶用途，但僅僅過去5年獲批的短期租約數目就已超過1 000份，地政總署無法在有限時間內，查核該等短期租約的地帶用途，亦無法就用地處「鄉村式發展」地帶、「農業」或「綠化地帶」等資料編製列表。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S0003)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (甯漢豪)

局長： 發展局局長

問題：

承管制人員的答覆DEVB(PL)140，「認可鄉村範圍」於哪年開始實行？在1993年以前，小型屋宇申請是否必須在「認可鄉村範圍」內才獲考慮？

提問人： 羅冠聰議員

答覆：

自小型屋宇政策於1972年實施，已規定小型屋宇申建地點必須位於「認可鄉村範圍」內。如申建地點位於「認可鄉村範圍」內，小型屋宇申請或會獲考慮。隨着《城市規劃條例》的修訂於1993年實施，如申建小型屋宇地點超出相關「認可鄉村範圍」，但位於相關法定圖則內已劃為「鄉村式發展」的地帶，而該地帶亦包圍或與該「認可鄉村範圍」重疊，則申請也可獲考慮。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S0004)

總目： (91) 地政總署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 土地行政
管制人員： 地政總署署長 (甯漢豪)
局長： 發展局局長

問題：

- (1) 承管制人員的答覆DEVB(PL)134，政府當局表示有關於新界小型屋宇政策事宜上，「由於撤銷轉讓限制的時間與審批工作無關，因此，我們並無計劃就此特定範疇備存統計數字。而且，在限制期內任何時間提出申請後，轉讓限制可予撤銷，惟須補付地價。因此，備存統計數字亦不見是反映濫用情況的有用指標」。請告知本會：
- a. 由於接獲撤銷轉讓限制申請的同一個小型屋宇，在若干年前曾獲批免費建屋牌照／換地／私人協約方式批地，否則就不能興建小型屋宇及申請撤銷轉讓限制。為何政府當局不能提供獲批免費建屋牌照／換地／私人協約方式批地以及接獲撤銷轉讓限制申請的時間差距？
 - b. 政府當局表示，備存統計數字亦不見是反映濫用情況的有用指標，請問政府有沒有其他方法監察及堵截濫用情況？
 - c. 過去數年都有數百宗撤銷轉讓限制申請獲批，請進一步提供2012-2016年撤銷轉讓限制申請獲批的分區數字。
 - d. 政府當局考慮撤銷轉讓限制的考慮和條件。一般來說，什麼情況下會獲批、什麼情況下會拒絕，以及過去5年每年拒絕數字和比率。
- (2) 承管制人員的答覆DEVB(PL)134，本席問及地政總署在過去五年，有多少丁屋申請是位置相連(20米內)，而有超過五棟一次過申請的個案。請告知本會，地政總署過去五年接獲多少，超過五棟由不同申請人提交，而又是位置相連(20米內)的小型屋宇申請。

提問人：羅冠聰議員

答覆：

- (1) a及b 每宗小型屋宇批約均載有轉讓限制條款。小型屋宇業主有權出售其小型屋宇，但必須遵照小型屋宇批地文件中轉讓限制條款訂明的條文。若小型屋宇批約是以免費建屋牌照方式批出，當持牌人在獲發完工證後的5年轉讓限制期內轉讓其小型屋宇，他須向地政總署提出申請；如申請獲批，則須繳付所需的土地補價，方可出售其小型屋宇。當建屋牌照的5年轉讓限制期屆滿後，小型屋宇持牌人可自由就其小型屋宇進行交易，無須向地政總署申請，因此亦不涉及土地補價。若小型屋宇批約的土地是以私人協約方式批出的政府土地，則小型屋宇承批人在獲發完工證後，無論任何時候轉讓其小型屋宇，均須向地政總署申請撤銷批約內的永久轉讓限制；如申請獲批，則須繳付所需的土地補價，方可出售其小型屋宇。

按照轉讓限制條款出售小型屋宇，不屬濫用情況。此外，購買物業(包括小型屋宇)時，準買家通常會委聘律師查核該物業的業權是否妥當。除非賣方能夠顯示已按照轉讓限制條款規定獲得地政總署同意，或交易時轉讓限制期已屆滿；否則律師不會認為小型屋宇的業權妥當。因此，地政總署無須為監察轉讓限制政策原意有否被違反而就小型屋宇以免費建屋牌照、私人協約和換地方式批出與收到撤銷轉讓限制申請相隔的時間，備存統計數字。

- c. 過去5年(2012至2016年)，地政總署批准的撤銷轉讓限制申請數目載列如下：

年份 分區	2012	2013	2014	2015	2016
離島	4	10	8	11	10
北區	51	64	41	42	3
西貢	29	19	40	11	32
沙田	2	9	2	0	0
大埔	62	81	99	67	67
荃灣葵青	0	0	6	2	0
屯門	68	36	32	29	41
元朗	188	266	349	300	256
總數	404	485	577	462	409

- d. 地政總署在處理獲發完工證後，提出撤銷轉讓限制的申請時，會審查是否有構成違反小型屋宇批約條件的違規情況。

如無發現違規情況，申請會獲批准，惟須繳付所需的土地補價。然而，如發現違規情況，例如違反發展條件，署方會拒絕申請，並會採取執行契約條款行動。

過去5年(2012至2016年)，地政總署拒絕的撤銷轉讓限制申請數目和比例，載列如下：

年份	拒絕的申請數目	批准和拒絕申請的比例
2012	122	404:122
2013	64	485:64
2014	57	577:57
2015	81	462:81
2016	73	409:73

- (2) 根據小型屋宇政策，合資格原居村民可申請在「認可鄉村範圍」內，或包圍或與「認可鄉村範圍」重疊的「鄉村式發展」地帶的合適私人或政府土地上，建造小型屋宇。小型屋宇之間的距離相近，情況並不罕見。地政總署並無備存或分析涉及超過5幢而且位置相連的小型屋宇申請數據。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV007)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (甯漢豪)

局長： 發展局局長

問題：

就問題答覆DEVB(PL)156的跟進提問：

請提供在「農業」地帶內涉及獲批小型屋宇申請的總面積。

(提問時間：2017年3月31日下午5時15分)

提問人：尹兆堅議員

答覆：

儘管每間小型屋宇的上蓋面積均不得超過65.03平方米，但是因受用地所限，個別批出建造小型屋宇的政府土地面積可能會較小，而獲批出建造小型屋宇的私人土地，面積則會因不同個案而異。地政總署沒有「農業」地帶內涉及獲批小型屋宇申請的總面積的現成資料。

根據規劃署提供的資料，2014、2015及2016年，獲城市規劃委員會批准在「農業」地帶興建小型屋宇的規劃申請，涉及的總面積分別為1.4公頃、1公頃及0.7公頃。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV008)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (甯漢豪)

局長： 發展局局長

問題：

就問題答覆DEVB(PL)074及166的跟進提問：

請提供在政府土地上獲批興建小型屋宇的個案總數。

(提問時間：2017年3月31日下午5時18分)

提問人：姚松炎議員

答覆：

過去5年(2012至2016年)，根據獲批准並已簽立契約的個案，以私人協約方式批出的小型屋宇數目載列如下：

年份	以私人協約方式批出的 小型屋宇數目
2012	84
2013	100
2014	128
2015	146
2016	78
總數	536

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S0010)

總目： (118) 規劃署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (2) 地區規劃
管制人員： 規劃署署長(李啟榮)
局長： 發展局局長

問題：

規劃署於答覆編號 DEVB(PL)185 中指出，政府在 2014 年《施政報告》宣布，已物色具房屋發展潛力的用地共約 150 幅，可於 2014-15 年度至 2018-19 年度的 5 年內提供大部份，其中約有 70 幅位於「綠化地帶」。就此，政府可否告知本會：至今為止，這 70 幅位於綠化地帶內土地的具體改劃情況為何；其中有多少已完成改劃工作，有多少正進行改劃程序，預計何時可全部完成法定程序；當中有多少已納入十年建屋計劃中？

提問人：盧偉國議員

答覆：

在 2014 年《施政報告》宣布的約 150 幅具房屋發展潛力的用地中，約有 70 幅位於「綠化地帶」內(佔全港「綠化地帶」土地總面積約 1%)，可提供逾 8 萬個單位(逾七成為公營房屋單位)。截至 2017 年 2 月底，在上述約 70 幅用地中，有 19 幅已改劃作住宅用途¹。在這 19 幅用地中，有 4 幅用作發展公營房屋，有關單位預計在未來 10 年內落成。在該 70 幅「綠化地帶」用地中，另有兩幅已展開法定改劃程序。

待個別用地準備就緒可進行發展時，我們會根據慣例就個別用地的發展諮詢區議會及相關持份者，並將改劃用途地帶的建議呈交城市規劃委員會考慮。根據《城市規劃條例》，對分區計劃大綱圖作出的修訂須展示予公眾查閱，為期 2 個月。在圖則展示期屆滿後 9 個月內，有關修訂須呈交行政長官會同行政會議核准。視乎個別情況，或有需要把該期限延長最多 6 個月。

¹ 城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關的申述後，決定把位於大埔的兩幅擬議住宅用地(即位於那打素醫院以西和鳳園附近的用地)用途地帶分別回復為「綠化地帶」及「綠化地帶」和「政府、機構或社區」地帶。這項為順應申述而建議的修訂，已於 2015 年 3 月 13 日根據《城市規劃條例》(第 131 章)在憲報公布。此外，城規會於 2015 年 2 月 27 日決定，不會把赤柱黃麻角道以東的「綠化地帶」用地改劃作發展私營房屋，因此相關的圖則修訂項目沒有刊憲。在該 19 幅已改劃的「綠化地帶」用地中，並未包括上述 3 幅用地，而在計算可建單位的總數時，這 3 幅用地的單位數目亦無計算在內。

管制人員的答覆

(問題編號：SV006)

總目： (118) 規劃署
分目： (000) 運作開支
綱領： (-) 沒有指定
管制人員： 規劃署署長(李啟榮)
局長： 發展局局長

問題：

就問題答覆 DEVB(PL)188 的跟進提問：

- i) 就答覆內提及為推行各項措施而開設並到期撤銷的各個有時限非首長級職位，出任該等職位的人員的轉職安排為何？
- ii) 政府當局會否考慮在規劃署內設立一個儲備(pool)，保留前述的職位，為不同部門開展的短期工作提供穩定的人力資源？

提問人：麥美娟議員

答覆：

- i) 到期撤銷職位的在任人員已獲調配填補規劃署內其他空缺。
- ii) 本署開設有時限職位是為了應付短期人手需求，以推行各項措施。本署會根據慣例，在有時限職位到期撤銷前，審慎檢討是否繼續需要這些職位。由於這些職位是按需要而開設的，本署沒有計劃設立儲備，持續保留這些職位。

- 完 -