

**立法會規劃地政及工程事務委員會
2002 年 6 月 6 日特別會議**

暫緩推行鄉村擴展區計劃有關事宜

目的

本文件旨在闡述推行鄉村擴展區計劃的背景。此外，在 2002 年 1 月 29 日立法會與鄉議局議員召開的會議上，與會人士提出了若干問題，本文件亦列載政府對有關問題的回應。

背景

2. 鄉村擴展區計劃源自小型屋宇政策。小型屋宇政策於 1972 年推出，目的是改善當年新界鄉郊住屋質素普遍欠佳的情況。根據小型屋宇政策，凡年滿 18 歲，父系源自新界認可鄉村的男性原居村民，均可以一生一次向當局申請興建一間小型屋宇。他們可申請免費建屋牌照，在自己的土地上興建小型屋宇，無須補地價；或要求當局以私人協約方式批出政府土地（如可提供），並給予地價優惠。

3. 爲了使鄉村發展有更妥善的規劃，以及爲了解決沒有土地的原居村民的住屋需要，政府在 1981 年推行鄉村擴展區計劃。在能夠撥出土地及其他資源的情況下，政府發展了多個鄉村擴展區，使沒有土地的原居村民，能夠申請在這些政府土地上以私人協約方式批地興建小型屋宇。首個鄉村擴展區於 1985 年建成。到目前爲止，已建成或接近完成的鄉村擴展區共有 36 個，所提供的小型屋宇建屋用地共 1 962 幅。此外，還有 11 個鄉村擴展區計劃（載列於附件）正處於不同的規劃階段。

有關鄉村擴展區的問題

4. 闢建鄉村擴展區所需要的土地，許多時須要集合一些政府及私人土地。在這過程中，很多時會涉及收回私人土地及遷拆政府土地上的搭建物。因此，受影響的土地業權人和居民往往會反對政府爲闢建鄉村擴展區而進行的收地及遷拆行動。此外，闢建鄉村擴展區亦須政府各部門提供有關的資源，例如須在鄉村擴展區內闢設道路和康樂

設施等。

5. 鑑於小型屋宇政策檢討正在進行，以及基於上述有關闢建鄉村擴展區的問題，政府認為現時不宜推行新的鄉村擴展區計劃。至於正在規劃的鄉村擴展區計劃，在小型屋宇政策檢討未完成前也應暫時擱置，因為該檢討亦會研究如何妥善規劃新界土地用途，以期地盡其用等問題。

對鄉議局提出的問題的回應

原居村民的住屋需要

6. 正如上文第 2 段所述，政府當初制定小型屋宇政策，是希望改善鄉郊住屋質素欠佳的情況。同時，政府亦希望這項政策能照顧原居村民的住屋需要。自 70 年代起，政府在新界的新市鎮發展很多大型公共房屋計劃，這些計劃為全港市民，包括新界的村民在內，提供了房屋機會。

7. 政府從來沒有對原居村民申請公屋的權利作任何規限，原居村民只要不曾獲得任何小型屋宇批約，便有權申請公屋。這項規定與所有公屋申請人所要遵守的主要準則無異（即公共房屋申請人不能擁有物業）。合資格的原居村民可申請各類公共房屋，包括租住公屋、居者有其屋以及私人參建居屋。他們只須符合有關計劃的資格，便可提出申請，而當局審批這些申請時，也會一視同仁。因此，要滿足原居村民的住屋需要，並非單靠小型屋宇政策。

8. 鄉議局認為，政府收回私人土地以進行公共工程，影響了原居村民興建小型屋宇的權利。政府希望在此澄清，根據小型屋宇政策，原居村民只可在鄉村式發展地帶及鄉村範圍內（即認可鄉村周圍 300 呎的地方），或認可鄉村的申延部分內興建小型屋宇。因此，政府在鄉村範圍以外收回私人土地以進行公共工程計劃，不會影響原居村民興建小型屋宇的權利。如果收地行動影響到整條原居民村，政府通常會為受影響的村民進行搬村安排；如果只影響到認可鄉村的一部分，亦會按照現行適用於原居村民的補償規定，向合資格的村民作出補償。

發展鄉村擴展區的費用

9. 鄉議局認為政府發展鄉村擴展區，可以向成功申請人士悉數收回有關費用，所以在財政上不會有任何損失。

10. 事實上平均而言，申請人所支付的地價，只足以收回發展鄉村擴展區成本的三至五成左右。政府批出小型屋宇土地所收取的地價，只收回徵用、清拆及平整有關土地的費用。至於在鄉村擴展區內提供休憩用地、通道與社區康樂設施的費用，則沒有計算在地價之內。由此可見，發展鄉村擴展區對政府財政負擔有重大的影響。

鄉村擴展區的未來路向

11. 政府始終認為鄉村擴展區涉及不少議題，所以在小型屋宇政策的檢討工作未完成之前，不宜展開新項目。至於已達後期規劃階段的鄉村擴展區，我們會按個別情況考慮，研究能否在檢討工作完成之前推行這些計劃。

規劃地政局
2002年5月

在各個規劃階段的十一個鄉村擴展區計劃

地區	鄉村擴展區計劃名稱	擬發展的小型屋 宇屋地數目
北區	靈山第一期	79
北區	吳屋村第二期	12
西貢	孟公屋	64
沙田	排頭及上禾輦	41
沙田	小瀝源	53
沙田	禾寮坑	20
沙田	上/下徑口及顯田(剩餘 部分)	24
荃灣	和宜合	27
荃灣	川龍	50
元朗	蝦尾新村	72
元朗	元朗舊墟	107
總計		549