

立法會

規劃地政及工程事務委員會

2006年5月23日(星期二)的會議

議程 IV: 有關容許以地契修訂的方式更改私人協約批地的
土地用途的檢討

當局對議員提問／建議的回應

1. 當局宜考慮日後凡以私人協約方式批地，地契條件均要訂明承批人須先向政府交還土地，當局才會考慮更改土地用途；以及不會透過修訂地契重新批地。換言之，承批人沒有專享權利重新發展以私人協約方式批出的土地。

當局的回應：關於以私人協約方式批出的新土地，當局已加強地契條件，訂明在鑑別土地的准許用途是否已經終止方面，地政總署署長的看法不受限制，該看法為決定性的，對承批人有約束力。新條文現已生效，以私人協約方式批出的新土地若不是用作原來用途，當局可採

取執法行動，包括收回土地。

2. 當局可考慮與承批人商討，付出一筆款項給承批人以換取公開拍賣土地。為防跌市，當局可訂明有關土地的拍賣價必須高於議定的金額，才會向承批人付款。

當局的回應：政府若與承批人商討由對方自願向政府交還土地，只是以有關交還價格的商討取代有關契約修訂補價的商討，過程同樣冗長費時，有關土地在商討期間亦不能發展。至於訂明只有在土地的拍賣價高於商定金額時才會付款的建議，與承批人商討交回土地的過程同樣會冗長，而鑑於這種不利的條件，承批人或會放棄申請修訂地契，致令土地繼續用作與四周環境不配合的用途。承批人即使同意政府的建議，也極可能要求在賣地收益中取得甚為可觀的部分作為回報。我們必須指出現有以私人協約方式批出的土地，承批人是有權拒絕政府要求的。

3. 當局宜考慮立法加強執行契約條款和便利以不符合指定用途為理由收回土地。

當局的回應：關於以私人協約方式批出的新土地，地契條件已訂明若不符合規定，政府可收回土地，而關於土地擬作的用途是否已經終止或土地是否妥為用作該用途，地政總署署長的看法不受限制，該看法是決定性的，對承批人有約束力。就私人協約方式批出的新土地，此措施可解決收回土地方面的問題，若土地不是用作原來用途，當局可採取執法行動，包括收回土地。我們認為無須立法以處理此情況。不過，政府根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》行使權利，須證明承批人違反「終止及削減用途」的條文，在這方面，承批人或會以最低程度使用該幅土地，以避免違反該地契條文。

4. 當局宜就現有的私人協約批地，加強在執行契約條款，便利收回土地。

當局的回應：就以私人協約方式批出的土地，若能證明承批人已違反「終止及削減用途」的條文，而有關該項私人協約方式批地的政策理據維持有效，則只要承批人拒絕糾正，政府便可採取行動收回土地。不過，基於當

局必須尊重私人業權的原則，若承批人依法行使權利，向法院申請或向行政長官提出呈請，要求就重收土地獲得寬免，由於程序需時，亦需讓承批人有公平的機會作出申述，完成整個過程會非常冗長。只有在呈請或申請遭拒絕的情況下，土地才可成功收回，透過市場批出。再者，承批人或會以最低程度使用該幅土地，以避免違反「終止及削減用途」的條文。

* * * *