

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局

香港花園道美利大廈

電話號碼 TEL NO: 2848 2266

傳真號碼 FAX NO: 2845 3489

本局檔號 Our Ref. () in HPLB(L) 35/05/206

來函檔號 Your Ref. CB(3)/PAC/CS(44&45)



Housing, Planning and Lands
Bureau

Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

急件

中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
(經辦人：韓律科女士)
(傳真：2537 1204)

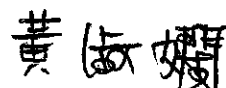
韓女士：

跟進政府帳目委員會第三十九號報告書
新界小型屋宇批建事宜

2006 年 12 月 15 日來信收悉。

現夾附本局正進行的新界小型屋宇政策檢討的進展報告，以供參考。

房屋及規劃地政局局長

(黃淑嫻女士  代行)

二零零七年一月十一日

副本送：地政總署署長

新界小型屋宇政策檢討 進展報告

目的

本文件闡述小型屋宇政策檢討的最新進展。

背景

2. 小型屋宇政策自 1972 年起實施。根據該政策，年滿 18 歲的合資格男性原居民¹可申請一生一次在其所屬鄉村興建一所小型屋宇自住。他可申請建屋牌照在自己的土地上興建小型屋宇，或申請以優惠地價按私人協約批地方式，在政府土地（若有的話）興建小型屋宇。

3. 小型屋宇政策在 1972 年實施時，主要目的是要藉着鼓勵村民興建質素較佳的村屋，提高新界鄉郊的建屋水平，以及保存原居民社區的凝聚力。當時，新界鄉郊約有六成樓宇屬臨時或非法屋宇。

政策檢討

4. 自小型屋宇政策推行以來，隨着新市鎮迅速發展，整體社會與鄉郊環境已有重大改變。城市化、基建及道路網絡的發展，加上鄉郊的建屋水平不斷提高，令鄉郊地區與市區及新界與本港其他地區的分別日漸縮小。在現今的土地用途規劃及善用土地資源的大前提下，有關政策的實施已帶出新的課題。

¹ 就小型屋宇政策而言，合資格原居民是指父系源自 1898 年時為新界認可鄉村居民的人士。

5. 房屋及規劃地政局局長曾於2002年12月告知政府帳目委員會，他會全面檢討小型屋宇政策，並為解決與政策有關的問題尋求合適的方案。我們會在檢討過程中諮詢鄉議局，期望能與鄉議局達成一些初步看法，以進一步諮詢公眾。為推展政策檢討的工作，房屋及規劃地政局已成立跨部門督導委員會，審視政策下各有有關課題。

所取得的進展

6. 政府曾提出不少建議，在諮詢鄉議局後已予以落實，詳情如下：

(a) 處理小型屋宇申請的新程序

在取得鄉議局同意後，地政總署由2006年7月1日開始，藉着把簡單和複雜的申請個案較早分類，簡化處理小型屋宇申請的程序。在新程序下，地政總署的目標是每年處理不少於2300宗申請，而所有新申請開始獲得處理的輪候時間，將不超過一年。

(b) 防止小型屋宇申請者事先轉讓權益

在鄉議局的同意下，小型屋宇批地契約條件規定，申請人須從未事先與任何人訂定任何安排或協議，以轉讓或處置所申請土地的實質權益。

(c) 小型屋宇的新消防安全規定

政府因應新界鄉村的實際和地理環境限制，檢討了緊急車輛通道規定的實施情況，並由2006年7月1日起實施一套新的消防安全規定。根據新規定，如小型屋宇申請者因受到實際環境的限制而未能符合原有的緊急車輛通道規定，當局亦會接納其採用消防安全替代措施。

(d) 鄉村擴展區

鄉村擴展區計劃自 1981 年開始實施，旨在更妥善地規劃鄉村發展，以及照顧沒有私人土地的原居民的住屋需要。至今，我們共發展了 36 個鄉村擴展區，共提供 1962 幅小型屋宇用地。此外，荃灣和宜合鄉村擴展區現正進行土地平整工程，大約在 2007 年年底完工，另有 10 個鄉村擴展區工程現正處於不同的規劃階段。由於小型屋宇政策尚在檢討中，鄉村擴展區計劃正暫緩進行。

7. 此外，我們亦制訂了其他建議，並與鄉議局進行商討。部分詳情如下：

(a) 處理反對的新程序

地政總署參考鄉議局的意見後，制訂了一套程序用以解決反對小型屋宇申請的問題。根據建議的程序，地政總署會牽頭處理接到的反對。當局現正就擬議的程序與鄉議局商討。

(b) 新界豁免管制屋宇僭建物的理順計劃

我們已成立工作小組，研究制訂新界豁免管制屋宇(其中包括小型屋宇)僭建物的理順計劃。我們現正與鄉議局討論有關事項。

8. 鑑於土地有限，加上小型屋宇的發展對土地需求殷切，我們正研究可否增加鄉村擴展區的發展密度，從而提供更多住宅單位以滿足需求。我們正在內部探討，在上文 6(d)段所提及其中兩個已規劃的鄉村擴展區，進行多層式屋宇發展的試驗計劃。這兩個鄉村擴展區分別位於沙田排頭和上禾輦及在元朗蝦尾新村，已列入工務計劃，而收地工作亦已完成。這兩個鄉村擴展區均位於新市鎮的邊緣，鄰近有基本的基建配套設施。

9. 我們要強調此建議尚在部門內部研究的階段，其可行性有待確定。雖然我們在規劃及土地用途方面已作出粗略研究，但工程及財政方面尚待全面探討。我們須進行可行性研究，並就建設成本及政府與有關村民之間的財務安排進行評估，以便進一步探討此建議。假若此建議落實推行，我們必須與鄉議局及有關村民討論實施及推行細節。在踏出下一步前，他們的意見及接受與否是關鍵所在。

10. 在進行政策檢討的過程中，跨部門督導委員會發現及考慮了多個其他事項，包括小型屋宇政策所牽涉的法律及人權問題、是否可持續發展、土地用途問題、對環境的影響，以及政策本身及與之相關的其他實際考慮因素和資源問題。這些都是複雜而影響深遠的事項，政府內部必須詳加小心討論。

時間表

11. 在政策檢討過程中，我們需要審慎研究的考慮因素範圍廣泛，加上相關的事宜複雜，因此，檢討工作需時進行。我們現正積極尋求可行的方案，在政府內部進一步討論，所以，在現階段未能預計何時可公布更詳細的建議以諮詢鄉議局及公眾，以及何時完成全面的小型屋宇政策檢討。

房屋及規劃地政局
2007年1月