

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港花園道美利大廈  
十八樓



Development Bureau  
(Planning & Lands Branch)

18/F, Murray Building,  
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. CB2/HYK/G/(07-08)

電話 Tel.: 2509 0296

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2536 4225

香港中區  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會秘書處秘書長  
(經辦人：蘇淑筠小姐)  
傳真：2509 0775

蘇小姐：

立法會議員與鄉議局議員  
於 2007 年 11 月 8 日舉行的會議

鄉村地區規劃及檢討新界土地用途  
(農地、綠化地帶、康樂用地)

有關十月九日來函，要求本局就上列標題事項作出回應。現隨函附上本局的中、英文回應文本，請轉交有關議員參閱。

謝謝。

發展局局長

(張振聲



代行)

副本致：運輸署署長黃志光先生，JP  
(傳真號碼：2824 0433)

康樂及文化事務署署長周達明先生，JP  
(傳真號碼：2602 1480)

規劃署署長伍謝淑瑩女士，JP  
(傳真號碼：2116 0751)

二〇〇七年十月三十日

## 鄉村地區規劃及檢討新界土地用途 (農地、綠化地帶、康樂用地)

### (a) 鄉郊地區交通及康樂設施的規劃

規劃署按照《香港規劃標準與準則》的一般指引，在規劃的過程中，預留足夠土地在鄉郊地區提供適當的交通及康樂設施，滿足社區和市民的需要。雖然《香港規劃標準與準則》中指出，有關「內部運輸」及「康樂」設施供應的標準，主要建基於特定地區的人口增長或聚集情況，但在落實各分區的規劃時，相關的政府部門除了考慮地區的人口特性外，還會顧及當地的實際情況和特色、發展限制、以及可運用的資源等因素，靈活地運用規劃標準與準則。因此，在實際地區規劃上，政府會按個別地區的人口數目、比例、分佈情況和土地供應等因素，去提供足夠的交通/運輸及康樂設施，而並非以處理市區事務的標準套用到新界地區，以致忽略了新界鄉郊地區的特殊區性。若有關部門因應個別地區的情況而須在交通及康樂設施規劃方面作出調整，規劃署在土地用途方面會盡量配合。

規劃署會不時對規劃標準作出適時的增減和修訂，以配合政府各門部的政策、地區設施的規劃及不斷轉變的社會需求。

### (b) 《城市規劃條例》對新界土地用途的影響

《城市規劃條例》自 1991 年修訂後，法定規劃管制擴展至鄉郊地區，城市規劃委員會(城規會)並獲授權為新界鄉郊擬定法定圖則，以作規管。城規會會詳細考慮各項相關因素，包括香港整體的需要、有關地區的交通和周圍環境情況，以及各相關政府部門的意見，才訂定各土地用途地帶。

土地業權人使用其土地的權利依據，是有關土地的地契條款。新界土地大部份屬農地，地契上除了註明作農業用途外，並無賦與其他發展權利；而在鄉郊法定大綱圖上各土地用途地帶內，農業用途大多屬於經常准許的用途，因此不存在由於土地規劃而導致凍結土地用途的情況。事實上，業權人可根據《城市規劃條例》下的機制申請改變土地用途，若有充分理據，城規會會從優考慮有關申請。

須指出的是，私人土地的管理是業權人的責任，政府並無權力或責任管理或發展私人土地。

關於補償的問題，《城市規劃條例》並無訂定條文，就因規劃行動而影響發展作出補償。這個制度已沿用多年，亦符合普通法的原則。此外，政府過往也曾成立一個特別委員會<sup>\*</sup>考慮有關問題。該委員會認為因公眾利益而施加規劃限制是合理的，但建議對規劃制度作出一些修改，使制定法定圖則的過程更公開，及令規劃申請制度更具靈活性，在公眾利益和私人業權之間取得合理平衡。

在 2005 年 6 月開始生效的《2004 年城市規劃〔修訂〕條例》，其中一個重要目的正是要提高透明度，使規劃的過程更公開及公平。在修訂條例實施後，公眾人士(包括受影響的土地業權人)均有充份的時間，就城規會公布的法定草圖表達支持或反對的意見，所有提出意見的人士均可出席聆訊。而任何修訂圖則的申請亦必須取得土地業權人的同意或通知土地業權人，城規會亦會公布申請以收集公眾的意見，在考慮申請時，務求在公眾利益和私人業權之間取得合理平衡。有關草圖、申請文件及公眾意見，城規會都會公開讓公眾查閱，而草圖連同公眾意見及城規會的決定，最後會提交行政長官會同行政會議，決定應否核准草圖。

---

<sup>\*</sup>補償及徵值特別委員會是於 1991 年 7 月成立，成員來自多個不同界別，包括法律、測量、銀行及會計界等，負責考慮補償和徵值方面的複雜問題，及就有關問題提出建議。