

譯本



政府總部  
發展局  
規劃地政科

香港添馬添美道 2 號  
政府總部西翼

CB(1)1574/12-13(01)

Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat

West Wing,  
Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue, Tamar,  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 36/2012

電話 Tel.: 3509 8831

來函檔號 Your Ref. CB1/PS/3/12

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會秘書處  
韓律科女士

韓女士：

立法會房屋事務委員會  
長遠房屋策略小組委員會

2013 年 5 月 30 日會議的跟進事宜

多謝你今年 5 月 31 日致函運輸及房屋局局長，列出政府需跟進的事宜。就跟進事宜第(c)及(d)項，即關於政府增加房屋土地供應的措施，運輸及房屋局已轉介本局回覆。

跟進事宜第(c)項查詢香港鐵路有限公司（港鐵公司）落實住宅發展項目的進度，以及該些項目可提供住宅單位數目的資料。

西鐵物業發展項目由西鐵物業發展有限公司負責推展。該公司由政府 and 九廣鐵路公司共同成立，以發展西鐵物業用地。港鐵公司是落實這些項目及為項目進行招標的代理。自 2011-12 年度起開展的項目、其最新情況，以及估計可提供單位數量表列於附件一。

港鐵公司作為上市公司，自行決定如何推行其物業發展項目。我們察悉港鐵公司本年3月表示，視乎市場狀況，計劃在未來十二個月內就其大圍站項目（估計可提供約2,900個單位）及天水圍輕鐵總站項目（估計可提供約1,500個單位）重新招標。據了解，港鐵公司亦計劃於2013-14年度就其擁有的將軍澳86區第4期項目估計可提供約1,600個單位招標。

跟進事宜第(d)項要求政府就現時處理契約修訂及換地申請的程序，以及地政總署為改善相關處理程序所作檢討的進展提交資料。有關資料文件載於附件二。

發展局局長

( 賴子堅



代行 )

二零一三年七月十七日

副本送：

運輸及房屋局局長 (經辦人：鄧智良先生)

地政總署署長 (經辦人：黎傳昕女士)

自 2011-12 年度起開展的西鐵物業發展項目

項目	地段面積 (公頃) (約)	單位 總數目 (約)	中小型單位 (實用面積不多 於 50 平方米)		備註
			數目 (約)	百分比 (約)	
南昌站	4.62	3,313	2,485	75%	已於 2011 年成功招標
荃灣西站 五區(城畔)	1.34	942	588	62%	已於 2012 年成功招標
荃灣西站 五區(灣畔)	4.38	2,384	1,235	52%	已於 2012 年成功招標
朗屏站(北)	0.99	832	624	75%	已於 2012 年成功招標
荃灣西站六區	1.39	894	520	58%	已於 2013 年成功招標
朗屏站(南)	0.84	720	428	59%	已於 2013 年成功招標
元朗站	3.47	1,880	1,310	70%	計劃於 2013-14 年度招標
錦上路站及八 鄉維修中心	33	8,700	待定	待定	就兩幅用地以及鄰近錦田南地區進行的研究及技術評估快將完成。這兩個項目的發展將根據上述研究及技術評估開展。

## 契約修訂和換地申請的處理程序 及檢討有關安排的最新進展

### 契約修訂和換地申請的處理程序

土地業權人如希望藉契約修訂或換地更改規管其地段的契約條件，可向地政總署提出申請。地政總署會以符合該土地現有城市規劃意向以及有關當局所訂明其他規定的方式處理申請。如契約修訂或換地申請獲批准，土地業權人須繳付土地補價，數額相等於土地在現有契約條件下的價值與經修訂契約條件或換地條件下的價值之間的差額，視屬何種情況而定。

2. 申請人應向地政總署提供所需資料和文件，地政總署會回覆申請人其申請是否可獲處理。

3. 申請獲確認有效後，地政總署會擬備契約修訂或換地的條件及計劃擬稿，並把擬稿送交相關部門置評。地政總署其後會整合部門意見，並在有需要時調解申請人與相關決策局／部門之間的分歧，修訂擬議契約修訂或換地的條款擬稿，以及把擬稿呈交地區地政會議(由地政總署召開的跨部門會議)，以供考慮和審批。在地區地政會議給予批准後，地政總署會向申請人發出未訂定補地價數額的暫訂基本條款建議書，申請人須於兩星期內回覆是否接納。

4. 申請人接納暫訂基本條款建議書後，地政總署會評估補地價數額，然後向申請人發出一份列出補地價數額的具約束力基本條款建議書和法律文件擬稿。申請人須於該信發出日期起計一個月內回覆是否接納。

5. 如具約束力基本條款建議書獲接納，地政總署會發出法律文件以供簽立，並收取土地補價，以及在土地註冊處註冊雙方簽立的法律文件。

6. 有關決策局／部門(一般包括規劃署、屋宇署、路政署、運輸署、水務署、消防處、渠務署、土木工程拓展署之土力工程處、民政事務總署等)通常會獲邀根據各自的職能及專業知識，就擬議的契約修訂或換地申請的條款擬稿置評。如有需要和情況適合，或會進行地區諮詢。

7. 如對契約作出技術性修訂，可無需把修訂擬稿送交相關部門置評、就修訂進行地區諮詢，以及把擬稿呈交地區地政會議。處理這些契約修訂所需的時間較短。

8. 處理契約修訂／換地申請的程序流程圖載於附錄。相關作業備考及服務承諾則載於地政總署網站(<http://www.landsd.gov.hk>)。

#### 為改善契約修訂及換地安排進行檢討的最新進展

9. 地政總署一直循以下方向研究進一步改善契約程序：

- 簡化契約條件；
- 檢討相關作業備考以便利業界；以及
- 精簡處理契約修訂及換地申請的程序。

10. 在 2013 年 3 月 20 日的會議上，地政總署告知土地及建設諮詢委員會轄下土地小組委員會有關已經採用或正在考慮的改善措施。進一步的改善措施已在會議後推行。地政總署會繼續考慮並落實可行的改善措施。

地政總署

2013 年 7 月

處理契約修訂／換地申請的程序

