

立法會發展事務委員會

公務員建屋合作社樓宇重建事宜小組委員會

對政府為公務員興建樓宇計劃下  
龍翔苑居民所作陳述的回應

政府為公務員興建樓宇計劃(「興建樓宇計劃」)下龍翔苑的居民於 2016 年 5 月 27 日再次來函，表示除相當於興建樓宇計劃下龍翔苑所在地段應課差餉租值 3%的每年地租外，於 1997 年後徵收任何土地補價均屬違反《新界土地契約(續期)條例》(第 150 章)及《中英聯合聲明》(「《聯合聲明》」)附件三。因此，龍翔苑業主毋須繳付任何土地補價。政府當局的回應現載列於下文各段。

**新界地段契約續期的背景**

2. 《聯合聲明》附件三就保護土地權利及香港政府在 1997 年 7 月 1 日前批出的土地契約作出規定。《聯合聲明》附件三第二段列明：

「除了短期租約和特殊用途的契約外，已由香港英國政府批出的 1997 年 6 月 30 日以前滿期而沒有續期權利的土地契約，如承租人願意，均可續期到不超過 2047 年 6 月 30 日，不補地價……」

3. 因此，政府於 1988 年制訂《新界土地契約(續期)條例》(第 150 章)(「《條例》」)，就某些新界土地契約的續期事宜訂定條文。《條例》第 6 條列明：

「本條例所適用契約的年期現予**續期**，由契約若非因本條例便會屆滿的日期起，續期至 2047 年 6 月 30 日完結時止，無須補繳地價。」(特加註明)

## **對龍翔苑實施轉讓限制的背景**

4. 正如以往多次闡釋，至 1980 年代，當部分興建樓宇計劃（包括龍翔苑）的分租租契持有人已各自全數償還貸款，他們開始要求獲准出售興建樓宇計劃下的單位。前行政局於 1985 年決定，准許龍翔苑把有關單位和土地的業權轉讓予個別分租租契持有人，並准許分租租契持有人其後在接受若干條件之情況下，把該等物業進行售賣、出租或以其他方式處理。這是一項供龍翔苑個別分租租契持有人選擇的安排。

5. 政府於 1987 年推出《公務員建屋合作社及政府為公務員興建樓宇計劃單位的土地業權轉讓予個別社員及分租租契持有人指引》(即《交回及重批辦法指引》)，清楚列明興建樓宇計劃的分租租契持有人需要補地價後才可以將其樓宇單位在自由市場買賣。另外，如他們需要申請修訂租契條款，從而在重建時用盡相關規劃大綱圖所准許的最高發展參數，則需要再補一次地價。

6. 龍翔苑的特別工作委員會已於 1994 年 11 月委聘鄭楊律師行代表龍翔苑部份分租租契持有人向政府申請轉讓其單位業權。其後，根據有關政策及 1993 年發出的《財政司司長法團將政府為公務員興建樓宇計劃的樓宇及土地業權轉讓予個別分租租契持有人指引》，政府與財政司司長法團於 2002 年 2 月 22 日簽定修訂書，訂明單位業主須先就其單位向政府繳付土地補價，否則不得轉讓其單位，而該有關地價的適當比例金額相等於該地段現有用途價值的三分之二，或倘若該地段在有關日期當日於經濟上屬適合進行重建，則為該地段於有關日期當日的十足市值地價的三分之二。

## **結論**

7. 龍翔苑居民提及《條例》第6條及《聯合聲明》附件三所指的「土地補價」，實際是對部分1997年6月30日以前滿期的新界土地契約續期到不超過2047年6月30日所需繳付的土地補價，與龍翔苑單位業主就上述租契條款訂明解除轉讓限制所需繳付的土地補價有所不同。

8. 根據上述理由，聲稱龍翔苑單位業主毋須繳付任何土地補價，並不成立。

**發展局  
地政總署**

**2016年6月**