

資料文件

立法會發展事務委員會

對非法佔用政府土地採取的行動及 於元朗橫洲發展公營房屋的最新計劃

目的

本文件旨在告知委員有關政府對非法佔用政府土地採取的行動及於元朗橫洲發展公營房屋的最新計劃。

對非法佔用政府土地採取的行動

2. 鑑於全港政府土地分佈廣泛，定期巡查每一幅政府土地從資源調配角度和實效而言不具成本效益。地政總署各分區地政處及寮屋管制辦事處會策略性地針對經常接獲投訴或被佔用的黑點及較容易被非法佔用的土地，按情況作出主動巡查，並因應接獲的公眾投訴和部門轉介作出跟進。
3. 一般而言，如發現有政府土地被非法佔用，地政總署會根據《土地（雜項條文）條例》（第 28 章）（「《條例》」）在所涉的政府土地張貼通告，飭令佔用人於限期前停止佔用政府土地，否則會採取進一步土地管制行動，例如移除事涉政府土地上的構築物和物品及進行蒐集證據的工作。如掌握足夠證據，該署會在徵詢法律意見後考慮檢控佔用人。政府為加強阻嚇作用，已於 2015 年修訂《條例》，加重與非法佔用政府土地相關的罪行的罰則。
4. 若未經許可佔用政府土地的佔用人向地政總署申請以短期租約方式將佔用的情況規範化，地政總署並不一定接受處理。一般而言，申請必須符合既定準則（包括有關政府土地因為地形、位置和大小等因素並不會引起市場興趣並因而無須以

公開招標形式獨立出租、於短期內未有其他公共用途，以及申請符合相關部門可能提出的要求），地政總署才會考慮根據市值租金批出短期租約，並追溯租金至申請人開始佔用該政府土地的時間。地政總署根據《條例》的檢控工作一經啟動，則不會因為佔用人申請透過短期租約把情況規範化而停止有關工作。

5. 就元朗橫洲政府土地疑被佔用個案而言，地政總署已派員實地視察。有關地帶包括約 10 公頃私人土地及約 8.5 公頃政府土地，政府土地中有部分屬已租出的多個短期租約範圍。餘下的政府土地則相當分散，部分是通往或往來附近私人地段的行車通道，另有部分夾雜於私人土地間，當中有個別位置建有未經批准的構築物，包括圍板及有貨櫃擺放。涉及非法佔用的政府土地的總面積約為 3.8 公頃，但分散於私人地段間，因此須經詳細專業測量，才能識別地界。

6. 地政總署轄下元朗地政處及寮屋管制辦事處已於 2016 年 3 月 1 日聯合展開土地管制行動，根據《條例》陸續在被佔用的各處政府土地開始張貼通告，飭令佔用人於限期前停止佔用，否則會採取進一步土地管制行動，包括移除事涉政府土地上的構築物和貨櫃。如掌握足夠證據，署方會在徵詢法律意見後考慮檢控佔用人。

7. 另外，由於發現有部分短期租約的圍封範圍超出租約範圍，署方亦已向有關的承租人發出警告信，要求承租人於限期前糾正有關情況，否則署方會考慮取消有關的短期租約。

元朗橫洲公營房屋發展的規劃及進度

8. 為支持本港的可持續發展，政府正透過多管齊下的策略和各項短、中及長期措施，以增加土地供應。其中一項措施是透過土地用途檢討，物色具房屋發展潛力用地作為短中期房屋土地供應。元朗橫洲屬於土地用途檢討中物色的用地之一，位

於元朗橫洲朗屏路及福喜路以西，南面部分毗鄰朗屏邨，主要為已遭破壞的「綠化地帶」，而北面部分接壤元朗工業邨，現時主要規劃為「露天貯物」地帶。範圍內現時有荒廢及常耕農地、部分有植被土地，以及寮屋和臨時構築物，而「露天貯物」地帶上以及沿朗屏路和福喜路，現時存在不同的棕地作業，包括停車修車場、物流運作、環保回收等。

9. 就元朗橫洲用地發展，房屋署與創新科技署合作，於2012年委聘顧問進行研究，探討將該大約33公頃用地作公營房屋發展及元朗工業邨擴展的可行性（研究範圍見附件）。該可行性研究已基本上完成，結果顯示有關用地用作興建公營房屋及元朗工業邨擴展技術上可行，不會對當區產生不可接受的負面影響。預計整個橫洲發展項目的規劃可以提供約17 000個公營房屋單位，以及大約31萬平方米工商業樓面。全面發展該用地，需要作出多項配套，包括改善現有道路，以及妥善處理現時該處土地上的現有寮屋、臨時構築物、棕地作業等。

10. 經考慮整體發展優次，包括清理現有寮屋、臨時構築物、棕地作業等工作需時，房屋委員會（房委會）現階段計劃首先發展南面部分用地，預計可以提供為約4 000個公營房屋單位，即現時準備展開工程的範圍，以達致在短期內增加公營房屋供應的目標。就現階段約4 000個公營房屋單位的發展，政府已於2014年6月諮詢元朗區議會，向議員們介紹有關發展內容，包括發展範圍及交通影響評估的結果。議員原則上支持此計劃，不過亦就單位數目和人口、改善交通和社區配套等提出意見，區議會討論詳情可見區議會網頁。

11. 元朗橫洲用地毗鄰朗屏邨的南面部分，在法定分區計劃大綱圖上已於2014年10月由「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）4」地帶，以發展公營房屋，行政長官會同行政會議亦於2015年6月核准有關的大綱圖。政府現正進行土地平整詳細設計，有關的工地平整和基礎建設工程預計在2018年中動工，為期三年，接下來房委會進行公營房屋興建，預計於2025年完

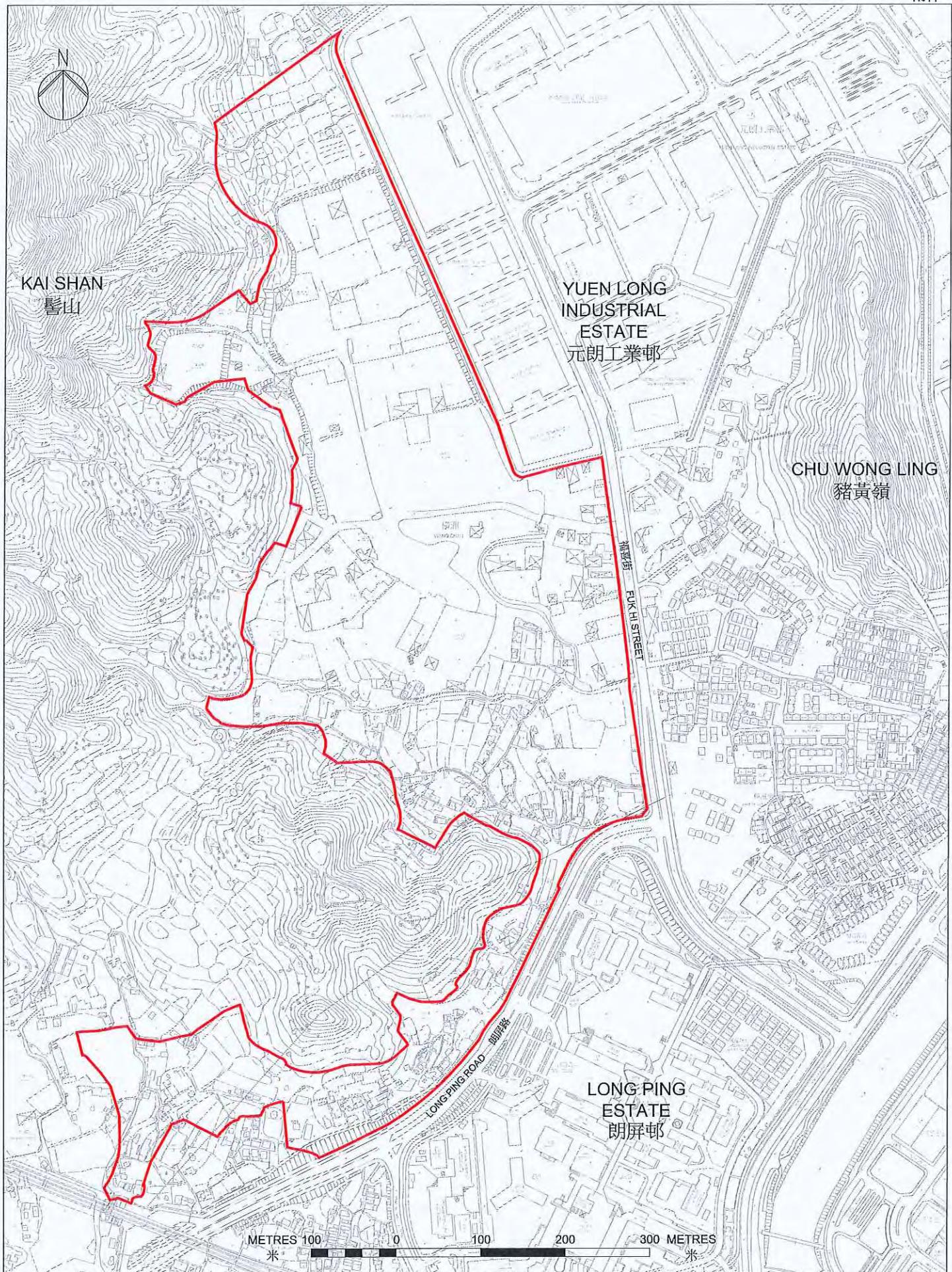
成。政府會繼續與元朗區議會及地區人士保持溝通，回應他們所關注的問題。

12. 至於元朗橫洲用地其餘範圍，包括北面部分餘下的「綠化地帶」及「露天貯物」地帶，按可行性研究結果計劃作公屋發展及工業邨擴展。政府會視乎各項配套的工作進度，包括就清理棕地所制訂的政策及措施，按優次逐步推展元朗橫洲用地餘下發展。在處理棕地方面，當局於 2014 年成立跨局跨部門的棕地作業專責小組，探討適當處理棕地的有效政策和可行措施，包括研究以更有效利用土地的方式容納本地仍有實質需要的棕地作業。當局會以洪水橋新發展區作為試點，包括研究可行措施將部分棕地作業遷入合適的多層大廈。

發展局

運輸及房屋局

2016 年 3 月



STUDY AREA
工程研究範圍