

## 立法會發展事務委員會

### 政府當局就2017年5月23日會議上就議程項目VI "為受政府發展項目相關清拆行動影響的業務經營者而設的 特惠津貼安排"所通過議案的回應

立法會發展事務委員會在2017年5月23日的會議通過了朱凱迪議員的動議—

「在檢討棕土作業特惠津貼安排的同時，本委員會促請政府，為避免令更多其他地區的農地成為棕土，以及保障工人生計，政府發展項目內之棕土作業清拆行動，必須以於新發展項目內作「區內重置」為優先原則。」

政府當局對動議的回應如下。

2. 政府建議將現行特惠津貼安排延展，目的是理順現時受政府發展清拆行動影響的合資格業務經營者獲發特惠津貼的安排，以回應業務經營者的真正需要。建議中包括的業務經營者，並不只限於「棕土作業者」。
3. 現時「棕地」或「棕土」並未有正式或標準的定義，一般是指位於新界的某些農地或鄉郊土地，該等土地大多由私人擁有，並已荒廢及改作其他與周邊環境不協調的土地用途，包括貨櫃場、停車場、修車工場、物流作業、鄉郊工場、露天貯物、廢料回收場、建造機械及物料貯存等。
4. 棕地的演變可追溯至新界鄉郊土地發展的歷史。新界大部分土地均屬載於集體政府租契（前稱「集體官契」）內由私人持有並被分類為「農地」的「舊批的地段」。有關分類是反映1905年訂立集體政府租契時的農耕情況。根據上訴法院於1983年就「生發案」作出的判決，除有關避免從事「發出惡臭或令人厭惡的行業」的條文外，根據集體政府租契批出的地段並沒有土地用途限制。換句話說，只要發展不包括任何建築物，地段擁有人可以把土地用作農業以外的用途。
5. 於1991年修訂的《城市規劃條例》（城規條例）賦權予城市規劃委員會為新界鄉郊地區劃定發展審批地區，並為該等地區擬備法定圖則，賦權規劃事務監督就發展審批地區內的違例發展採取執

行管制行動，除非有關發展屬「現有用途」、或在相關的法定圖則是經常准許的用途，或已取得有效的規劃許可。在憲報首次刊登有關發展審批地區圖前已經存在的土地用途（包括棕地作業），會被視作城規條例下的「現有用途」，不屬違例發展。

6. 基於上述的歷史背景，現時不少在私人農地上的棕地作業並不違反地契條款，亦並無違反法定規劃管制。對於這些棕地，如果並不涉及非法佔用官地，政府並無權力進行執管或取締。當然，對於棕地上非法的土地使用，包括違反地契條款的構築物、違反城規條例的違例發展、非法霸佔政府土地、非法傾倒泥頭等，相關部門一經發現，必定會嚴正按照現行法例及機制進行執管。

7. 政府多管齊下的土地發展策略之下，釋放及善用棕地是一個主要方向。古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋新發展區及元朗南發展共涵蓋約340公頃棕地，而新界北部具發展潛力的地區估計亦涵蓋約200公頃的棕地。在透過全面規劃發展棕地的同時，政府理解棕地作業對土地的需求。

8. 政府會以理順鄉郊土地用途為目標，尋找合適的選址，以較善用土地的方式容納及整合部分香港仍有需要的棕地作業。就此，土木工程拓展署正進行研究，以洪水橋新發展區為試點，探討以較善用土地的方式(例如多層樓宇)容納及整合部分香港仍有需要的棕地作業的可行性。研究範圍包括擬建多層樓宇的概念設計、規劃、工程、環境和財務評估，以及探討經營和管理的可能模式。在可行性研究進行期間，政府會諮詢各相關持份者，包括現有經營者、業界代表及地區人士。有關研究預計於2018年內完成。除了多層樓宇外，我們亦不排除為部分實際運作上未能遷入多層樓宇的作業提供適合空地的可能性及需要，並會提供適當的基礎設施，及與附近易受滋擾的受體作適當的分隔。我們已在洪水橋新發展區的北面預留約24公頃土地作上述相關用途，以配合洪水橋新發展區計劃的推展，亦會在鄰近地區探討具潛力的用地。

9. 作為政府整體土地用途策略的一部分，除透過上述洪水橋新發展區的試點項目外，發展局將制訂全面的棕地政策，當中會檢討如何長遠以地盡其用的方式為現時的棕地作業提供營運空間，以支援相關行業的可持續發展。我們會在適當時候就建議諮詢委員會。