

公民黨就「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」意見書

前言

面對香港土地資源匱乏，香港政府以「棕地優先」的方式發展用地是責無旁貸。

橫洲發展可見，政府最終向特權階級下跪，決定繼續研究橫洲的棕地發展，選擇向綠化帶及非原居民下手。公民黨認為，政府放棄「先棕後綠」的土地發展方式並不公義。政府強調以洪水橋作為發展棕地的試點，訂立全面的棕土政策，故此不得再迴避與鄉紳們的正面交鋒。即使在元朗區議會中的鄉紳們大力反對，公民黨要求政府必須挺直腰板，在新發展區，包括：洪水橋新發展區、元朗南等以「棕地優先」的方式發展用地。另一方面，政府應該全面收回棕地，並訂立棕地政策，整合棕地作業，既可免卻環境與社會為棕地作業而付出的額外成本，亦可為物流業提供一條合理出路。

霸佔官地後的短期租約賠償荒謬

政府提出為受政府發展清拆行動影響的業務經營者特惠津貼方案，其中獲地政總署發出的短期土地文書核准佔用私人農地經營最少達十年的經營者可獲有關的賠償。為有關經營業務者作出賠償是合理的，但問題在於地政總署批出短期租約予先非法霸佔與破壞官地的經營者而作出賠償是荒謬的。

在 2016 年接獲不合法佔用政府土地的土地管制個案數目為 17,851，較 2015 年的 12,269 宗，上升幅度為 45.5%；在 2016 年終仍然處理的不合法佔用政府土地的土地管制個案數目為 12,049，較 2015 年的 10,439 宗，上升幅度為 15.42%。非法霸佔官地的數目顯著上升，由此可見地政總署的監管與執法力嚴重不足，尤以新界最為嚴重。政府批出短期租約租予佔用人是長久以來處理非法佔用官地的方法。申訴專員早前批評此舉是縱容；地政總署就表示，與其暫時不發展，出租都是有效運用土地。公民黨認為，若對於先非法霸佔，後批出短期租約的佔用人作出賠償是縱容，亦對納稅人不公。因此，公民黨要求政府的應剔除所有先霸佔官地的佔用人於特惠津貼方案的受益人。

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

以地換地變相官商勾結

政府有關的補償方案，為未來的發展區鋪路。政府強調以洪水橋作為發展棕地的試點，411 公頃的發展區中有 190 公頃的棕地作業，佔發展區用地 46%。政府以特惠津貼的方式賠償中小企的棕地作業者是合理的。畢竟訂立棕地政策，整合棕地作業，既可免卻環境與社會為棕地作業而付出的額外成本，亦可為物流業提供一條合理出路。但政府必須避免大財團繼續壟斷市場，扼殺中小企的生存空間；更應避免大財團囤積農地換成住宅及商業用地，變相的官商勾結。

《洪水橋新發展區計劃的實際安排》中的附錄 2《洪水橋新發展區修訂契約(包括原址換地)申請的一般考慮準則》中清楚提及，只要有關用地在發展區內預留作「商業」、「其他指定用途」註明「商業及住宅」或「其他指定用途」註明「商業暨公共交匯處及公眾停車場」的用地，由單一業權人或合資公司業權人擁有並作為申請人不少於 4000 平方米的用地可作原址換地。根據報章的業權調查估計，多家發展商合共控制發展區內超過 100 萬平方呎土地，地產商不但得到政府以高出買入價三至四倍的價錢作為賠償，劃為私人住宅發展的土地，更能以新界東北「公私合營」模式，直接獲得發展權。該等的原址換地變相是一種官商勾結，保障一班囤積土地的大地主。於免補地價下，由農地變成住宅或商業用地。若政府此例一開，變相鼓勵更多的大地主與地產商囤地並破壞農地。

另外，棕土作業本身已是破壞了的農地，政府不得再破壞綠化帶作露天貯物的預留空地。政府必須研究葵涌貨櫃碼頭已約滿的三十三幅用地港口後勤用地、葵涌碼頭四幅現時空置的用地及分別位於葵涌貨櫃碼頭路南、葵涌美青路和青衣青尚路三幅新推用地，可分別供貨櫃車停泊和貨物處理之用的土地作安置棕地作業的空置與載貨貨櫃場，杜絕大財團船公司繼續以廉價霸佔珍貴的土地資源。

因此，公民黨要求政府不得以有關的特惠津貼補償方案欲蓋彌彰，而以以地換地的方式作為新發展區的賠償方案之一，更加不能再破壞綠化地以安置原區的棕地作業。

總結

集體官契原意為賠償當時新界居民的業權，丁權更是後來的附加權

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.

益。農地理應作農業發展，但面對香港土地資源匱乏，不得以發展農地亦應符合公眾利益。奈何，不少的大地主、鄉紳及地產商貪得無厭，以破壞農地成棕地的方式囤積土地，破壞香港珍貴的土地資源。因此，香港政府以「棕地優先」的方式發展用地是責無旁貸。公民黨要求政府應剔除所有先霸佔官地的佔用人於特惠津貼方案的受益人。香港政府更不能以以地換地的方式作賠償方案之一，應該以農地價格全面收回有關發展區的棕地作規劃與發展，以符合全香港人的集體利益。

公民黨

2017年6月

www.civicparty.hk

地址：香港北角屈臣道4-6號海景大廈B座2樓202室

Address : Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong

電話 Tel : 2865 7111

傳真 Fax : 2865 2771

電郵 Email : contact@civicparty.hk

The Civic Party Limited (company number 1030722) is a company limited by guarantee incorporated under the laws of Hong Kong.
The address of the Registered Office is Unit 202, 2/F, Block B, Sea View Estate, 4-6 Watson Road, North Point, Hong Kong.