

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)105/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號 : CB1/PL/PLW/1

立法會規劃地政及工程事務委員會 特別會議紀要

日 期 : 2002年6月6日(星期四)
時 間 : 上午10時45分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 鄧兆棠議員, JP (主席)
何鍾泰議員, JP
涂謹申議員
劉皇發議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP

其他出席議員 : 黃宏發議員, JP

缺席委員 : 劉炳章議員(副主席)
黃容根議員
霍震霆議員, SBS, JP
譚耀宗議員, GBS, JP
陳偉業議員
黃成智議員
葉國謙議員, JP

出席公職人員 : 參與議程第I及II項的討論

規劃地政局局長
曾俊華先生

規劃地政局副局長(地政及規劃)
曹萬泰先生

規劃地政局首席助理局長(地政)
楊耀聲先生

地政總署副署長(專業事務)
郭理高先生

地政總署首席地政主任(鄉村改善及契約執行／土地
管制組)
陸長銓先生

應邀出席人士 : 新界鄉議局

副主席
彭鏗然先生, JP

顧問
簡福飴先生

增選執行委員
葉滿華先生

列席秘書 : 總主任(1)5
陳美卿小姐

列席職員 : 高級主任(1)6
俞沈淑娟女士

經辦人／部門

召開特別會議的目的

主席表示，召開今次特別會議，是為了讓事務委員會與政府當局及新界鄉議局(下稱“鄉議局”)討論鄉議局在2001年2月13日及2002年1月29日與立法會議員舉行的會議上提出的兩項事宜，分別是為收回新界土地而設立的特惠分區補償制度，以及擋置鄉村擴展區工程項目。他歡迎政府當局及鄉議局的代表出席是次會議。

申報利益

2. 主席作出申報，表明他是鄉議局的執行委員。
3. 劉皇發議員作出申報，表明他是鄉議局主席。

I. 檢討為收回新界土地而設立的特惠分區補償制度

(立法會CB(1)1909/01-02(01)號文件 —— 政府當局提供的文件

立法會CB(1)1933/01-02(01)號文件 —— 鄉議局的意見書

立法會CB(1)1909/01-02(02)號文件 —— 立法會議員與鄉議局議員在2001年2月13日舉行會議的紀要摘錄

立法會CB(1)1909/01-02(03)號文件 —— 立法會議員與鄉議局議員在2002年1月29日舉行會議的紀要摘錄)

鄉議局發表意見

4. 鄉議局增選執行委員葉滿華先生告知委員，政府由1978年開始實施特惠分區補償制度，並在1985年對該制度進行檢討。檢討工作完成後，原有的7個補償區改劃為4個，詳情如下：

| 分區 | 補償率 |
|---|------------------------------|
| A 新市鎮發展區及受全港主要工程影響的地區。 | 基本率加20%。 |
| B 因接近毗鄰藍圖區擴大範圍或由於其已知的市區發展潛力，而可能在不久將來納入市區發展範圍的地區。 | 農地為基本率的75%，屋地則為估值金額加基本率的75%。 |
| C 沒有計劃作市區發展和不大會受藍圖區日後擴大範圍影響的地區，但在有關地區內，政府有時須為與市區發展藍圖有直接關係的目的及進行地區改善計劃而收回土地。 | 農地為基本率的50%，屋地則為估值金額加基本率的50%。 |
| D 未有包括在其他分區內的地區。 | 農地為基本率的30%，屋地則為估值金額加基本率的30%。 |

葉先生指出，由於過去10年政府在新界不斷投資興建基礎設施，而《城市規劃條例》在1990及1991年又經過大幅修訂，新界的一般規劃概念因而有所改變。原先按地點及土地發展潛力而設立的特惠分區補償制度，已不再切合現今環境。鄉議局認為當局應全面檢討特惠分區補償制度，包括4個分區的界線及每區補償率的計算方法。為配合新界的發展，鄉議局建議把現有補償區的數目由4個改為3個，詳情如下：

| <u>分區</u> | <u>補償率</u> |
|-----------------------|------------|
| A 新市鎮發展區。 | 基本率的120%。 |
| B 受中期發展審批地區 影響的地區。 | 基本率的100%。 |
| C 其他地區。 | 基本率的80%。 |

5. 鄉議局顧問簡福飴先生補充，鄉議局認為政府當局必須盡快檢討B區的定義，因為新界在不久將來納入市區發展範圍的地區會越來越多。

政府當局作出簡介

6. 規劃地政局局長表示，一直以來，規劃地政局透過由他擔任主席的規劃地政政策聯絡委員會定期舉行會議的方式，與鄉議局就雙方共同關注的事宜保持緊密聯繫。聯絡委員會在本年度至今舉行了3次會議，討論的事項包括特惠分區補償制度，以及擋置鄉村擴展區工程項目一事。規劃地政局局長特別指出，政府在1978年設立特惠分區補償制度，以這項簡化的補償安排，作為根據《收回土地條例》(第124章)進行較繁複的法定索償程序以外的另一選擇。該制度旨在讓受影響的土地業權人可選擇另一安排，迅速與政府解決補償問題。由於特惠分區補償制度一直順利施行，因此政府當局認為沒有需要在現階段對現有4個補償區及每區的補償率作出更改。規劃地政局局長又指出，政府目前正就根據《收回土地條例》作出補償的兩宗個案進行訴訟，預計終審法院會在2002年12月聆訊該兩宗個案。在終審法院作出裁決之前，當局不宜檢討特惠分區補償制度。

討論

補償率的計算基礎

7. 黃宏發議員查詢特惠分區補償制度的補償率計算基礎。地政總署副署長(專業事務)回應時表示，被收回新界土地的基本補償率計算公式，是在簡悅強爵士於1977年發表的《徵用新界市鎮土地工作小組報告書》中提出，並獲政府採用。在該公式中已定出新界不同地區的發展價值。黃議員詢問當局在甚麼基礎上計算4個分區的補償率(即基本率加20%、基本率的75%等)。地政總署副署長(專業事務)解釋，補償率在結構上由A區遞減至D區，藉以反映各個分區的相對土地價值和發展潛力，例如邊境禁區會列為D區。然而，鄉議局增選執行委員葉滿華先生指出，在邊境範圍內的地區各有不同的補償率。

8. 劉皇發議員指出，據他所知，A區的補償率(即基本率加20%)是根據有關土地的發展潛力計算出來；至於B區及C區的補償率，則是按有關地點與市區接近的程度計算。鑑於各界對市區有不同的理解，加上規劃概念多年來不斷轉變，鄉議局認為當局應檢討目前對土地補償區的劃分。

9. 涂謹申議員詢問鄉議局提出建議中3個分區的補償率有何理據。鄉議局增選執行委員葉滿華先生表示，擬議補償率只是鄉議局的初步建議，各個分區的實際補償率有待與政府當局深入磋商。鄉議局主要關注到，現在是政府當局檢討特惠分區補償制度的時候，以確保在該制度下作出合理的補償，能夠反映過去多年新界在地價、規劃概念和建造基礎設施這3方面的發展所出現的轉變。

10. 石禮謙議員詢問，政府收回新界土地與收回市區土地所作的補償有何不同。規劃地政局首席助理局長(地政)表示兩者並無重大分別。《收回土地條例》訂明政府收回土地的補償事宜。為加快收地過程，當局就收回新界土地設立特惠分區補償制度，作為另一項較簡便的安排。在該項安排下，當局會按照預定的分區補償率，向受影響的土地業權人作出補償。由於當局在預定分區補償率時會考慮每個分區發展潛力的若干元素，而不管土地契約有何限制，故此，受影響的土地業權人在特惠分區補償制度下所獲得的補償，一般會較在依法索償下按估值金額作出的補償優厚。

檢討特惠分區補償制度

11. 鄉議局顧問簡福飴先生促請政府當局對特惠分區補償制度現有4個分區進行檢討。政府當局即使堅持保留現有4個分區，最低限度亦應以客觀角度，檢討釐定該4個分區的補償率所採用的理據。規劃地政局局長回應時重申，特惠分區補償制度只是法定索償程序以外的另一安排。若受影響的土地業權人不接受特惠分區補償，他們可按照《收回土地條例》提出法定補償申索。鄉議局增選執行委員葉滿華先生指出，除非特惠分區補償制度所提供的補償額合理，否則受影響的土地業權人定會申領法定補償。這樣便有違設立特惠分區補償制度的宗旨。

12. 劉皇發議員認為，由於特惠分區補償制度已施行超過20年，因此現在是政府當局檢討該制度的時候。此外，政府亦應履行前新界政務署長在1983年游說村民接納特惠分區補償制度時所作的承諾，將《收回土地條例》第12(c)條刪除。應主席的要求，地政總署副署長(專業事務)答允在會後查證政府有否作出該項承諾。

13. 關於政府當局提供的文件第11段，規劃地政局局長補充，由於政府目前正就兩宗與《收回土地條例》第12(c)條的詮釋有關的個案進行訴訟，故此政府當局不宜在終審法院作出裁決之前，討論有關條文和檢討特惠分區補償制度。黃宏發議員認為，政府當局以這個理由推遲檢討工作並不合理。然而，涂謹申議員認為，終審法院就《收回土地條例》第12(c)條的詮釋作出的裁決，值得政府當局參考。主席詢問政府當局會否在該兩宗個案的訴訟程序完結後檢討特惠分區補償制度。規劃地政局局長表示，這要視乎終審法院的裁決。若終審法院裁定政府對第12(c)條的詮釋不當，政府當局會進行檢討。

14. 規劃地政局首席助理局長(地政)回應主席時表示，分區補償率每半年檢討一次，分區界線則通常每年檢討一次。鑑於以往曾出現同一道路兩旁的土地分別屬於不同補償區的情況，石禮謙議員關注到政府當局會否就分區界線的檢討工作，徵詢鄉議局的意見。依他之見，制訂一個政府及鄉議局均接受的分區圖，長遠而言將有助土地發展規劃。地政總署副署長(專業事務)表示，政府當局會確保所有在某一分區範圍內的地區符合該分區的定義。地政總署副署長(專業事務)又表示，他曾在處理收地事宜的有關工作小組內承諾檢討現有分區圖上的分區界線。不過，由於政府現正就文件第10段所述的兩宗個案進行訴訟，因此該項檢討暫時擱置。

對成本的影響

15. 石禮謙議員詢問，鄉議局建議劃設3個分區對成本有何影響，以及長遠而言，有關建議能否加快收地進行發展的過程，從而達到節省成本的目標。規劃地政局首席助理局長(地政)重申，政府當局認為沒有需要在現階段檢討特惠分區補償制度。若受影響的土地業權人不接受在該制度下作出的補償，他們可按照《收回土地條例》的規定提出法定補償申索。主席查詢過去3年轉交土地審裁處處理的個案的統計數字。地政總署副署長(專業事務)答允在會後提供有關資料。

(會後補註：政府當局應上文第12及15段所述委員的要求而提供的資料，已在2002年9月27日隨立法會CB(1)2575/01-02號文件發給委員。)

II. 與擱置鄉村擴展區工程項目有關的事項

(立法會CB(1)1909/01-02(04)號文件 —— 政府當局提供的文件

立法會CB(1)1933/01-02(02)號文件 —— 鄉議局的意見書

立法會CB(1)1909/01-02(05)號文件 —— 立法會議員與鄉議局議員在2002年1月29日舉行會議的紀要摘錄)

鄉議局發表意見

16. 鄉議局副主席彭鏗然先生認為，當局需要解決鄉村擴展區工程項目長久以來存在的問題。政府當局表示，鄉村擴展區工程項目已暫時擱置，以待完成小型屋宇政策檢討。根據小型屋宇政策，凡年滿18歲而父系源自新界認可鄉村的男性原居村民，均可一生一次提出申請，興建一間小型屋宇。鑑於小型屋宇政策自1972年推行以來引起了不少問題，鄉議局認為政府在1999年展開檢討是正確的做法。然而，政府當局並未公布該項檢討的範圍和完成日期，對村民有欠公允。彭先生指出，現時仍有超過700名申請人等候政府在鄉村擴展區工程項目下批地建屋，而暫時擱置的鄉村擴展區工程項目共有11個。

17. 鄉議局副主席彭鏗然先生又表示，根據從地政總署取得的資料，由於政府在某個鄉村擴展區工程地點的清拆行動遭寮屋居民強烈反對，因此該鄉村擴展區工程項目的收地工作及地盤平整工程自1999年5月起已暫時擱置。此後，每當有人就鄉村擴展區工程項目向政府

提出反對意見時，政府往往會把有關工程項目擱置。彭先生認為，除非政府決定撤銷小型屋宇政策，否則當局應集中研究如何解決與小型屋宇政策或鄉村擴展區計劃有關的問題，例如鄉村擴展區工程地點被寮屋居民佔住。他指出，當局未能在鄉村擴展區工程地點展開清拆行動，令寮屋居民誤以為他們可以在該等地點長住，在此情況下，政府要進行清拆便會更加困難。據他所知，很多寮屋居民已在該等地點居住了數十年而無須繳付租金和差餉。鄉議局促請政府當局及立法會議員為有關的原居村民主持公道。

政府當局作出簡介

18. 規劃地政局局長請委員參閱政府當局提供的文件，當中載述政府在1981年推行鄉村擴展區計劃的背景，以及在推行有關計劃時所遇到的困難。在2002年4月3日及5月23日舉行的規劃地政政策聯絡委員會會議上，政府當局曾告知鄉議局的代表，當局會研究可否在小型屋宇政策的檢討工作完成之前，進行那些已達後期規劃階段的鄉村擴展區工程項目。由於此事未有最後決定，因此目前不宜透露會選擇進行哪些工程項目。規劃地政局局長向委員保證，當局一有決定即會告知鄉議局。

19. 關於鄉議局向事務委員會提交的意見書第5段，規劃地政局局長澄清，他在2002年4月3日的規劃地政政策聯絡委員會會議上，曾答允考慮那些已達後期規劃階段的鄉村擴展區工程項目的具體情況，研究能否在小型屋宇政策的檢討工作完成之前，繼續進行該等工程項目。討論的詳細內容已記錄在有關會議紀要內，並在隨後於2002年5月23日舉行的會議上無經修改而獲得確認通過。為方便委員了解有關事項，規劃地政局局長表示他會向事務委員會提供該兩次會議的紀要文本。

(會後補註：政府當局所提供之規劃地政政策聯絡委員會的有關會議紀要文本，已在2002年7月12日隨立法會CB(1)2275/01-02號文件送交委員參閱。)

討論

小型屋宇政策檢討時間表

20. 何鍾泰議員請當局說明小型屋宇政策檢討的時間安排。依他之見，該項檢討所涉及的程序既複雜又費時，政府當局應將之簡化。規劃地政局局長表示，檢討工作現正進行，範圍涵蓋多項複雜的事宜。何鍾泰議員

明白當中牽涉的事項性質複雜，但他認為政府當局有必要制訂檢討時間表。主席贊同其意見。

尚未完成的鄉村擴展區工程項目

21. 鄉議局副主席彭鏗然先生表示，在政府當局現時暫停進行的11個鄉村擴展區工程項目中，最少有一個在沙田排頭村的工程項目已於兩年前完成收地程序，因此當局應優先進行該工程項目。另一方面，當局亦應優先進行那些已展開收地籌備工作的鄉村擴展區工程項目。據他所知，受3至4個鄉村擴展區工程項目影響的居民已接到政府就收地一事作出的書面通知。主席認為，受該等鄉村擴展區工程項目影響的村民，在此情況下期望當局會優先進行與他們有關的工程項目，也是相當合理的。

22. 規劃地政局局長重申，政府當局會考慮各個已達後期規劃階段的鄉村擴展區工程項目的具體情況，研究能否在小型屋宇政策的檢討工作完成之前，進行該等工程項目。即使政府當局決定進行當中任何鄉村擴展區工程項目，有關項目仍要待行政會議批准收回所需土地和獲得撥款後方可進行。規劃地政局局長回應主席時表示，有少數鄉村擴展區工程項目已達後期規劃階段，但政府當局不宜在現階段把有關地點公開。

23. 關於鄉議局的意見書，黃宏發議員請政府當局證實在排頭、上禾輦、蝦尾新村及元朗舊墟的4個未完成的鄉村擴展區工程項目，收地過程是否已達後期階段。規劃地政局局長認為他不宜在現階段證實此方面的事項。應委員的要求，規劃地政局首席助理局長(地政)答允提供資料文件，說明就鄉議局的意見書附件所列11個未完成的鄉村擴展區工程項目收回土地和平整地盤的工作進度。

(會後補註：政府當局就“建議鄉村擴展區計劃的進展”而提供的資料文件，已在2002年9月13日隨立法會CB(1)2520/01-02號文件送交委員參閱。)

原居村民的權利

24. 黃宏發議員提及政府當局所提供的文件第8段。他認為政府不應將原居村民提出興建小型屋宇的範圍，局限於“認可鄉村周圍300呎內的地方，或認可鄉村的伸延部分”。依他之見，當局收回私人土地進行公共工程，對原居村民興建小型屋宇的權利構成影響。主席要求政府當局考慮黃議員的意見。

結語

25. 主席請政府當局留意委員及鄉議局在會議席上表達的意見。

III. 其他事項

26. 鄉議局副主席彭鏗然先生對於在是次特別會議上，事務委員會委員的出席率偏低表示失望。主席及何鍾泰議員就此情況致歉。他們解釋，為了在今個立法會期於7月中結束前處理各項未完成的事務，各個委員會紛紛安排在6月及7月舉行會議，在此情況下，議員未必能夠出席所有會議。

27. 議事完畢，會議在下午12時45分結束。

立法會秘書處
2002年10月21日