

2003 年 6 月 10 日立法會議員與鄉議局議員聯席會議

有關小型屋宇申請處理進度的事宜

當局的回應

(a) 鄉村擴展區計劃

鄉村擴展區計劃源自小型屋宇政策，於 1981 年開始實施，使沒有土地的原居村民，能夠申請在政府土地上以私人協約方式批地興建小型屋宇。

2. 闢設鄉村擴展區往往要集合政府土地和私人土地，當中涉及收地和清拆行動，因此受影響的土地業權人和居民反對為闢設鄉村擴展區而進行收地和清拆的情況，並不罕見。闢設鄉村擴展區亦需要政府部門提供有關資源，例如在區內提供道路和各種設施。

3. 鑑於小型屋宇政策檢討正在進行，以及基於上述有關闢建鄉村擴展區的問題，因此須暫停實施鄉村擴展區計劃，等候小型屋宇政策的檢討結果。

(b) 審計署署長第 39 號報告書的各項建議

4. 地政總署已跟進審計署署長第 39 號報告書的各項建議，並已完成大部分的項目，目前正在修訂服務承諾。至於其他尚餘的事項，包括改善核實原居村民身分的工作，以及在小型屋宇批約中加入撤銷轉讓限制的凍結期條款，則仍在與鄉議局商討。

(c) 服務承諾

5. 地政總署在 2001/02 年度，未能達到就 1 200 宗小型屋宇批約簽立文件的服務承諾，主要原因是隨着簡單個案逐漸清理，餘下的個案和許多新個案均為複雜個案。這些個案都涉及不少困難，包括當地人士提出反對及土地方面的限制等等。處理這些個案需時多久，主要取決於申請人是否努力解決有關問題。

6. 值得注意的是，有些申請人在申請獲批准後沒有進一步處理其申請，當局亦不明原因。這類個案現有 1 477 宗。地政總署的服務

承諾是指完成簽立文件的個案，上述已批准但未簽立文件的個案，並無算入所承諾的 1 200 宗個案，因此已簽立文件個案的總數受到影響。

#### **(d) 處理小型屋宇申請**

7. 一如第 5 段所述，大部分餘下的個案和許多新個案都是複雜個案，需要較長時間處理。不過，大多數申請(包括複雜個案)均可在八年內完成處理，只有少許特殊個案需要更長的時間。

8. 會議記錄第 1(a)段指尚待處理的小型屋宇申請共有 15 000 宗(元朗區佔 6 000 宗)，其實並不正確。截至 2003 年 7 月 31 日，全新界尚待處理的小型屋宇申請共有 12 545 宗，元朗區佔 4 200 宗。這 12 545 宗個案包括第 6 段所提及的 1 477 宗個案。

9. 至於大埔區尚待處理的申請，會議記錄第 1(a)段指需時 15 年以上才能批准全部申請。這是將尚待處理的個案數字除以每年批准個案數字的計算結果，但這計算方式實屬誤導，因為並非所有申請均會獲得批准，遭拒絕的個案亦不少。因此，正確的計算方法，應該是將尚待處理的申請數目除以每年處理的個案數目。大埔地政處在 2002/03 年度處理超過 500 宗申請，其中 208 宗獲批准。大埔區尚待處理的 3 240 宗申請，目前估計需時大約七至八年清理（這是因為大部分尚待處理的申請均為複雜個案）。

10. 會議記錄第 1(b)段指當局需時 12 年以上才能清理所有尚待處理的小型屋宇申請，這點也需要澄清。男性原居村民年滿 18 歲後，只要擁有合適的土地和符合其他條件，便可申請批建小型屋宇。換言之，當局會不斷收到新的申請，所以不會有所有申請完全清理的情況。

#### **(e) 小型屋宇的高度限制**

11. 小型屋宇的高度不可超過 27 呎，層數不可超過三層。小型屋宇政策的原意是提高鄉村屋宇的標準，當時並無想過鄉村屋宇多層發展的問題。一旦放寬小型屋宇發展的高度限制，有關地區的發展與人口密度會受到影響，影響的程度視乎放寬的幅度而定；這將會影響土地用途規劃、基建需求和環境等，必須仔細考慮。小型屋宇政策檢討會考慮及這些問題。

(f) 複雜個案的準則

12. 簡單個案指符合下列條件的個案：
- (i) 申請人已核實為原居村民；
  - (ii) 申請人已核實符合資格獲批准建小型屋宇；
  - (iii) 與有關部門商討後認為建議地點適合發展小型屋宇；
  - (iv) 在村內張貼有關告示後沒有接到就該申請提出的反對意見。
13. 凡不符合以上準則的個案，一概視為複雜個案。

(g) 工作坊模式

14. 自從 1999 年 10 月起採用工作坊模式至今，北區地政處已處理 1 847 宗申請，並就 815 宗小型屋宇批約簽立文件，申請的輪候時間已縮短至大約 24 個月。在同一時期，大埔地政處共處理 2 100 宗申請，並就 1 102 宗小型屋宇批約簽立文件。工作坊模式在兩區均成績美滿，簡單個案的處理時間得以縮短，完成個案的總數隨而增加。

15. 不過，工作坊模式只適用於簡單個案，因為複雜個案各有不同的難處，無法按工作坊模式逐批處理個案。

房屋及規劃地政局  
2003 年 9 月