

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1875/04-05(07)號文件

檔 號：CB1/PL/PLW

**規劃地政及工程事務委員會**  
**2005年6月28日舉行的會議**

### **有關“新界農地大型違例建築工程”的 背景資料簡介**

#### **引言**

政府當局將會就其有關處理新界農地大型違例建築工程(下稱“違建物”)的政策檢討的結果，諮詢規劃地政及工程事務委員會。本文件旨在概述當局處理農地大型違建物的現行政策、導致當局進行檢討的情況，以及委員就此議題提出的關注事項。

#### **處理農地違例建築工程的現行政策**

2. 現時，處理新界農地大型違建物的事宜由多個部門負責，分別為地政總署、屋宇署及規劃署。該等政府部門就處理農地大型違建物所採取的政策和做法重點載述於下文各段。

#### 地政總署

3. 在新界區，載於集體政府租契內由私人持有並被分類為農地的“舊批約地段”，若位處某些地點及條件恰當，或會適合作若干臨時用途。若有關的臨時用途並不涉及任何建築物，則承租人可把該幅土地用作例如露天存貨用地等其他用途，但必須符合《城市規劃條例》(第131章)及其他相關法例的規定。然而，集體政府租契亦規定承租人必須先取得政府的批准，然後才可在有關土地上加建或建造任何建築物或任何類型的搭建物。考慮到某些可以接受的臨時用途會涉及搭建物，現行的土地政策讓承租人在符合政府所訂明的條款及條件(包括繳付費用)下，可獲發給短期豁免書，免除政府在一段有限期間內收回有關土地的權利，而承租人可在該段期間使用土地上的臨時搭建物，作符合短期豁免書所訂明條件的用途。

4. 上述安排亦可適用於按新的批地條件批出的地段，只是有關的文件的形式或會有所不同。然而，當局所發出的短期豁免書，不應在任何方面有損於符合法定規劃圖則或次區域土地用途規劃圖則所示

用途地帶的永久發展或長遠用途。此外，短期豁免書亦不會妨礙屋宇署對任何未獲該署批准而加建的搭建物，採取其認為有需要作出的執法行動。

### 屋宇署

5. 在2001年4月公布的對違建物採取執法行動的修訂政策，會着重重新訂定執法行動的優先次序及擴大行動範圍，集中資源清拆下列僭建物：

- (a) 對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；
- (b) 新建的僭建物，不論主體樓宇的落成日期；
- (c) 位於樓宇內外、平台、天台、天井或後巷而被建築事務監督列為會嚴重危害健康或對環境造成滋擾的僭建物(包括違例地盤平整工程)；
- (d) 個別大型僭建物；
- (e) 個別樓宇內外滿布的僭建物；
- (f) 大規模行動或維修計劃所涉及的個別或一組目標樓宇的僭建物；及
- (g) 在採用環保設計並獲建築事務監督批准豁免計入建築樓面面積的樓宇部分(例如露台、空中花園或平台花園)的違例改建或違例工程。

### 規劃署

6. 規劃事務監督(亦即規劃署署長)獲《城市規劃條例》賦予權力，對發展審批地區圖或取代發展審批地區圖的分區計劃大綱圖所涵蓋的地區內的違例發展採取執法／檢控行動。該等發展審批地區均位於新界郊區，而上述法定的規劃管制則於1990年才開始推行。根據《城市規劃條例》的規定，任何於發展審批地區圖公布之前已經存在的用途，即使可能會與相關用途地帶的規劃意向有所牴觸，亦不會被理解為違例發展。此外，除環境／生態易受破壞的地區之外，亦可向城市規劃委員會申請作臨時用途，為期最長可達3年。

7. 目前，新界郊區有617公頃的農地被劃作露天存放場及港口後勤用地，這些土地可作倉庫及其他與物流業有關的營商用途。然而，基於種種原因，包括土地業權問題及缺少通道和基建配套，許多倉庫或其他相關營商活動均在這些妥為規劃的用途地帶以外運作，並以農地上的大型違建物的形式存在。

## 與檢討有關的事情始末

8. 在2003年11月，當值議員接獲數名元朗錦繡花園居民的投訴，指錦繡花園附近一幅總核准面積約達6 150平方米的農地被用作倉庫並對他們造成滋擾。申訴人要求當局暫停執行就該倉庫發出的短期豁免書(該豁免書批准有關地段用作一般存貨用途)，以及拆除在該處搭建的倉庫。

9. 為回應立法會申訴部，屋宇署在2003年11月7日答覆表示該現存倉庫在結構上並無迫切的危險，因此該署不會根據《建築物條例》(第123章)的規定即時採取執法行動。地政總署的立場是，除非能夠證明經營者違反短期豁免書的條款，並且在多次接獲警告後仍未糾正有關的違例情況，否則當局並無合理的理由終止該份短期豁免書。規劃署則表示，由於該倉庫被歸類為現有用途，因此無法根據《城市規劃條例》對其採取法定的規劃管制行動。

10. 屋宇署在檢討有關情況後，於2003年11月25日的立法會個案會議上匯報，將會向該倉庫發出清拆令。屋宇署給予的理由是，有關的違例倉庫體積龐大，兼且屬於2001年公布的執法政策所指的“個別大型僭建物”。屋宇署亦匯報，就該倉庫所提出的“建立臨時建築物許可證”申請已於1991年遭否決，而有關的業權人此後亦沒有再提出有關的申請。元朗地政處亦表示，有關的短期豁免書或會在實施清拆令後予以檢討。

## 委員關注的事項

11. 處理該個案的當值議員提出下列屬政策層面的關注事項：

- (a) 當局缺乏客觀標準以決定某違建物是否非常“大型”，足以支持當局對其採取行動；
- (b) 政府當局的寬鬆政策予人錯誤的信息，以為有關倉庫會繼續獲通融。此政策或會鼓勵經營者投放資源以改善有關設施；及
- (c) 當局應以合理、公平及一致的方式採取執法行動，而不是只為回應申訴才作出執法行動。

12. 政府當局在回應委員所提關注事項時承諾，會就有關處理新界農地大型違建物的政策進行檢討，並且答允向委員匯報檢討結果。由屋宇署向該大型違建物發出清拆令的建議暫時擱置，有待政府當局完成就推行計劃以管制新界農地大型違建物進行的檢討。

## 最新發展

13. 政府當局現已完成有關的檢討工作，並會對就管制新界農地違建物的建議方案徵詢委員的意見。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2005年6月24日