立法會
Legislative Council

立法會CB(1)89/04-05(03)號文件

檔　號：CB1/PL/PLW

規劃地政及工程事務委員會

2004年10月26日舉行的會議

有關土地供應的背景資料簡介

目的

本文件旨在載述政府關於私人房屋用地的土地供應策略過去多年的轉變，並重點提述議員在這方面的意見和關注事宜。

背景

2. 在1997年之前，供物業發展的土地主要是按照一年的賣地計劃，透過定期的土地拍賣和招標批出，價高者得。政府在1999年4月推出"申請售賣土地表制度"以配合賣地計劃，讓市場能靈活地決定須額外增加土地供應的數量、時機和類別。在這個制度下，發展商如有意購買申請售賣土地表上任何一幅土地，可向政府申請賣地，但必須列明一個願意支付的最底價格。政府如認為申請者提出的價格合理並接受該價格，便會以該價格作底價，按照價高者得的原則透過拍賣或招標方式出售該幅土地。該幅土地如未能以有關的底價或較高的價格在公開拍賣中售出，政府便會將之收回。除賣地計劃外，供物業發展的土地亦可透過私人協約批出，或透過修訂地契條款及換地等方式提供。

土地供應策略

3. 政府一直均以提供充分的土地供應為目標，藉以滿足市場的需求和促進基建發展。大概在每年的二月份左右，政府便會公布其賣地計劃，清楚列明將會在第一年透過拍賣、招標及申請方式提供的土地。政府亦會公布其土地發展計劃，當中開列在隨後4個財政年度提供的住宅發展用地及非住宅用途用地的數量。

4. 因應物業價格自1997年開始大幅下降，政府遂調整其土地供應策略。當局在1998年6月至1999年3月之間，曾暫停賣地9個月。其後，政府在1999年3月恢復賣地。就2000至2001年度到2003至2004年度而言，政府當局制定的4年土地發展計劃，可提供330公頃土地供私人住

宅樓宇發展、27公頃土地用作私人機構參建居屋計劃，以及192公頃作非房屋用途。當時的目標是要在1999至2000年度和2003至2004年度期間，提供合共382公頃土地供發展私人住宅樓宇，以及足夠平均每年興建50 000個公營房屋單位的用地。此外，政府的賣地計劃亦包括大約14公頃主要為小型私人住宅用地的土地供拍賣或招標、15公頃土地用作私人機構參建居屋計劃，以及22公頃以申請方式發售的土地。

5. 在2000年10月，政府當局提出其有關供應土地作房屋發展的長遠目標。政府的目標是要在2000年4月至2005年3月的5年期間，提供590公頃土地作為公營及私營房屋發展用途。當時的房屋局亦會維持大約1 000幅有潛力在2007至08年年度之前興建730 000個單位的實際或潛在的房屋用地。此外，政府還承諾透過提供單位或貸款，每年提供50 000個公營房屋資助機會。在2001及2002年的賣地和土地發展計劃中，政府繼續列明其透過定期的土地拍賣、定期招標和申請等方式提供土地的目標。為了更能回應市場的情況，政府已經修訂賣地計劃，把面積較小的用地納入定期的拍賣計劃中，而其他面積較大的用地則留在申請售賣土地表內。

6. 在2002年11月，政府當局宣布把其房屋政策重新定位。經過全面的檢討並廣泛諮詢社會各階層和受影響的各方人士，政府當局承認，應該退出作為發展商的角色，停止興建和停止出售實物的資助公營房屋，以及大幅減少在整體房地產市場所佔的供應比例。另一方面，政府同時要針對房地產市場嚴重失衡的情況，重建市民對房地產市場的信心。政府決定停止定期拍賣土地，並取消2002至03財政年度內餘下的兩次土地拍賣。同時，政府亦會暫停申請售賣土地表制度至2003年底。之後，新土地只會以申請售賣土地表方式提供。

7. 在2003年10月，地產市道出現反彈跡象，政府當局因此決定在2004年1月恢復申請售賣土地表制度。政府亦確認，兩家鐵路公司的物業發展計劃只會以分階段形式執行，並且最快也不會在2007年或2008年之前竣工。房屋及規劃地政局局長指出，此舉的目的旨在透過市場力量調節土地需求量，藉以助長地產市道健康正常地發展。房屋及規劃地政局局長強調，政府會確保申請售賣土地表上的土地不會以賤價售出。

8. 房屋及規劃地政局局長在其2004年施政綱領中重申，政府致力維持一套清晰、全面和貫徹始終的房屋政策。在制定申請售賣土地表時，政府曾仔細研究市場狀況(尤其是“豪宅”單位所錄得的成交量增幅)，並採取審慎的態度決定應提供甚麼類型和面積的土地讓發展商申請。政府亦與兩家鐵路公司就鐵路公司的物業發展達成共識，並會與兩家鐵路公司保持聯繫，以協調兩者處理其物業發展的時間表。

9. 自2002年11月暫停賣地之後，當局於2004年5月25日首次恢復賣地。最近一次在2004年10月12日舉行的土地拍賣中，發展商的反應非常熱烈，為政府的庫房帶來超過140億元的收入。過去8年的賣地成績載於**附錄I**。

委員對政府的土地供應策略的意見

10. 規劃地政及工程事務委員會與房屋事務委員會定期獲政府當局提供有關賣地計劃的最新資料。在地產市道於1997年出現衰退之前，兩個委員會的焦點在於確保有充足及穩定的土地供應，作長遠的房屋發展之用，藉以維持物業價格合乎市民的負擔水平。自地產市道於1997年出現衰退之後，討論的焦點已經轉變，議員越來越關注如何穩定地產市道的問題。在房屋事務委員會2000年10月17日的會議上，委員促請當時的房屋局局長在地產市道出現不景時檢討其建屋計劃。因此，部分委員歡迎政府為房屋政策重新定位，藉以穩定物業市場。但有些委員對相關轉變有所憂慮，並擔心該等轉變對低收入家庭的影響。另有部分委員則就政府在商廈物業市場所擔當的角色提出問題，因為西九龍文娛藝術區發展計劃所採用的方法顯示，該發展計劃涉及龐大補貼，而採用的形式是將40公頃土地撥予中標的發展商。簡而言之，委員的主要憂慮是圍繞政府在土地供應及賣地政策方面是否貫徹一致、申請售賣土地表制度的施行，以及更改地契的安排等。他們所提出的意見詳載於下文各段。

政府的土地供應政策的連貫性

11. 兩個事務委員會的大部分委員均認為，除非有一個有貫徹性的土地供應政策，否則，市民對物業市場不會有信心。但根據觀察所得，政府的相關策略卻並非貫徹一致。舉例而言，政府當局在2002年11月停止所有賣地計劃時，仍繼續進行契約修訂及換地，而其間所處理的申請佔本港建屋量的三分之二。雖然不能透過公開競投買地，但擁有大量土地儲備的發展商仍可繼續從上述透明度較低的安排中得益，因而導致出現不公平的競爭。部分委員表示，停止賣地有利於大型發展商銷售積存的單位多於協助負資產業主。該項措施令財政赤字惡化及影響沒有土地儲備的小型發展商。

12. 在2004年6月16日，立法會通過議案，促請政府當局審慎檢討以土地資助具商業運作性質的基建工程的政策，所根據的原則是，土地供應情況應由市場按需要及價格決定。在有關的議案辯論中，有議員指出，很多土地都是透過公開競投以外的方法轉到私人手中。這些“後門”並不限於住宅用途，亦存在於房屋委員會、市區重建局、地下鐵路公司、九廣鐵路公司、機場管理局、數碼港、科學園，以及目前的西九龍文娛藝術區所發展的樓宇所提供的辦公室和商場用地。對該等企業擁有的土地資源缺乏監管令政府難以推行其政策及穩定市場的情況。上述議案的措詞載於**附錄II**。而政府當局就上述議案作出的情況報告載於**附錄III**。

申請售賣土地表制度的施行

13. 兩個事務委員會的委員就申請售賣土地表制度(下稱“土地表制度”)的施行提出多項關注事項和意見。鑒於曾有一幅土地經由該制度以創紀錄的低價成交，委員曾檢討根據土地表制度釐定個別地段的地

價的機制。委員認為，除非某幅土地獲得可為當局接受的最起碼的競投價，否則，政府不應將有關土地推出發售。此外，政府當局亦應提高土地表制度的透明度，以盡量減少政府官員與私人發展商貪污舞弊的機會，例如披露個別申請人(包括成功或落選的申請人)所提出的最低價，以及政府當局否決落選申請人所提出的申請的理由。

14. 委員又認為政府不應依靠土地表制度作為供應新土地的唯一途徑，因為此項安排靈活性不足，未能回應物業市場的轉變。採用一套公平合理的準則以決定是否接納發展商擬將某幅土地加入土地表的要求，讓所有發展商無論大小，均可從土地表競投其屬意的土地，此點亦至為重要。

修訂地契條款及換地

15. 有關修訂地契條款及改變土地用途方面，部分委員指出，政府雖然透過限制土地供應以穩定樓市，但其付出的努力已經因為批准私營發展商申請改變土地用途供住宅發展之用而遭破壞，因為這樣將會為香港產生大量的新建住宅單位。因此，政府應仔細考慮暫停或管制修訂地契條款及換地的申請。此舉可防止出現不公平競爭和大型發展商操控地產市場的問題，因為大型發展商通常持有大量土地儲備，可以在凍結賣地期間透過修訂地契條款及換地，把該等土地用作發展住宅單位。

其他討論

16. 議員在2002年5月8日及2003年6月25日的立法會會議上，曾就改變土地用途的申請提出質詢。該等質詢的詳情及政府當局的回應分別載於**附錄IV及V**。

17. 相關文件一覽表載於**附錄VI**，該一覽表附有連結到立法會網站上相關資料文件的超文本連結。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年10月25日

附錄 I

土地出讓記錄 1996/1997

拍賣 / 接納招標日期	土地出讓形式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬港幣)
14/08/1996	拍賣	SOIL 96	石澳碼頭	住宅 丙類	276	17.00
14/08/1996	拍賣	TPTL 118	第 30 區(地盤 1)	住宅 丙類	21,200	535.00
19/08/1996	招標	TMTL 390	屯門第 16 區	貨倉	2,128	17.20
18/10/1996	招標	KCTL 470	貨櫃碼頭路	汽油站	1,575	165.00
22/10/1996	招標	TMTL 398	屯門第 16 區	貨倉	2,919	26.91
29/10/1996	甲類/乙類換地權益書	TWTL 376	瑞和街	商業 / 住宅	1,020	4.42
13/11/1996	拍賣	LOT 729 in DD 4 MUI WO, LANTAU	大嶼山梅窩	商業	720	10.00
13/11/1996	拍賣	YLTL 491	馬田路 /體育路	商業 / 住宅	4,206	370.00
05/12/1996	招標	TMTL 405	屯門龍門路	私人機構參建居屋計劃	36,941	380.00
11/12/1996	拍賣	NKIL 6235	爵祿街	商業 / 住宅	222	61.00
11/12/1996	拍賣	IL 8874	電氣道 152 號	商業	1,223	760.00
09/01/1997	招標	SIL 826	阿公岩	工業 / 貨倉	2,311	142.80
15/01/1997	拍賣	RBL 1133	南灣道	住宅 丙類	2,008	230.00
15/01/1997	拍賣	TMTL 355	青山道 18 咪半	住宅 丙類	5,080	258.00
21/01/1997	招標	LOT 1000 in DD 40	沙頭角	住宅 乙類	1,167	26.80
22/02/1997	招標	NKIL 6215	祥業街 / 臨澤街	工業 / 貨倉	6,541	233.60
11/03/1997	招標	STTL 347	安麗街 / 安平街	商業	6,500	333.00
18/03/1997	招標	RBL 1135	薄扶林道	汽油站	811	125.30
18/03/1997	招標	RBL 1136	壽山村道	商業	1,242	86.00
22/03/1997	招標	AIL 436	香港仔海旁道	私人機構參	4,637	165.00

拍賣 / 接納招標日期	土地出讓形式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬港幣)
				建居屋計劃		
25/03/1997	拍賣	KIL 11091	何文田忠孝街	住宅 甲類	2,627	1,400.00
25/03/1997	拍賣	CWIL 152	小西灣填海區	住宅 甲類	25,592	11,820.00
26/03/1997	招標	NKIL 6233	斧山道	私人機構參建居屋計劃	25,702	810.00
				合 計：	156,648	17,977.03

土地出讓記錄 1997/1998

拍賣 / 接納招標日期	土地出讓形式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬港幣)
03/06/1997	拍賣	RBL 1138	黃麻角 150 號	住宅 丙類	53,126	5,500.00
03/06/1997	拍賣	KIL 11055	紅磡環海街	住宅 甲類	7,402	6,060.00
03/06/1997	拍賣	LOT 244 in DD 331	長沙長富街	住宅 丁類	2,240	40.00
10/06/1997	招標	YLTL 461	東頭工業區	工業	3,180	91.00
27/08/1997	拍賣	RBL 1132	淺水灣道 129 號	住宅 丙類	10,570	5,550.00
27/08/1997	拍賣	LOT 868 in DD 1 LAMMA	南丫島牙較灣	住宅 丙類	3,920	64.00
27/08/1997	拍賣	STTL 217	沙田第 41A 區美禾圍	住宅 丁類	1,307	56.00
15/09/1997	拍賣	APIL 130	洪聖街 / 惠風街	商業 / 住宅	400	105.00
15/09/1997	拍賣	LOT 13 in DD 231	竹角	住宅 丁類	1,570	51.00
14/10/1997	拍賣	TPTL 161	船灣	住宅 丙類	91,265	5,600.00
14/10/1997	拍賣	TMTL 407	屯門第 16 區	住宅 甲類	16,587	2,900.00
10/11/1997	招標	AIL 435	深灣道(南)	私人機構參建居屋計劃	15,855	390.00
19/11/1997	拍賣	RBL 1139	春磡角, 環角徑 4 號	住宅 丙類	3,189	221.00
19/11/1997	拍賣	HHIL 550	紅磡寶其利街	住宅 甲類	693	276.00
01/12/1997	招標	YLTL 497	東頭工業區	工業	2,435	15.10
11/12/1997	拍賣	TMTL 416	屯門第 10 區	住宅 甲類	2,293	285.00
11/12/1997	拍賣	LOT 2058 in DD 121	唐人新村沙井路	住宅 丙類	1,950	58.00
13/01/1998	拍賣	TMTL 409	青善街第 37B 區	住宅 甲類	3,875	250.00
13/01/1998	拍賣	LOT 1736 in DD 122	屏山里	住宅 丙類	2,040	33.00
06/02/1998	招標	NKIL 5877	九龍灣宏照道	工業辦公室	4,288	112.10

拍賣 / 接納招標日期	土地出讓形式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬港幣)
12/02/1998	拍賣	STTL 318	穗禾路	住宅 丁類	4,133	90.00
12/02/1998	拍賣	STTL 468	積富街	住宅 甲類	88	11.60
16/02/1998	招標	KCTL 479	昂船洲	其他用途	33,391	130.00
16/02/1998	招標	KCTL 481	昂船洲	其他用途	33,391	86.26
10/03/1998	招標	STTL 461	馬鞍山第 100 區	酒店	8,000	120.39
13/03/1998	招標	KIL 11086	廣東道 / 柯士甸道	商業 / 住宅	10,486	2,893.00
24/03/1998	拍賣	YLTL 451	元朗馬田路	住宅 乙類	6,796	290.00
24/03/1998	拍賣	RBL 1145	柯士甸山道 6-14 號	住宅 丙類	13,328	920.00
26/03/1998	招標	TMTL 425	河田街 / 建發街	工業	3,414	51.22
				合 計：	341,212	32,249.67

土地出讓記錄 1998/1999

拍賣 / 接納招標日期	土地出讓形式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬港幣)
07/04/1998	招標	YLTL 443	東頭喜業街	多層停車場	3,106	28.88
17/04/1998	招標	IL 8882	香港禮頓山	住宅 乙類	43,143	3,612.00
22/04/1998	拍賣	FSSTL 183	上水石湖墟	商業/住宅	3,068	330.00
22/04/1998	拍賣	KIL 11108	北京道一號	商業	2,200	1,240.00
24/04/1998	招標	NKIL 6268	宏遠街 / 宏泰道	商業	5,306	361.00
15/05/1998	招標	LOT 1140 in DD 215	翠塘路 / 灰瑤里	多層停車場	3,163	39.50
22/05/1998	招標	SIL 843	愛秩序灣填海區	住宅 甲類	7,056	1,677.00
29/05/1998	招標	NKIL 5927	常怡道	工業辦公室	12,594	238.80
19/06/1998	招標	NKIL 6204	臨樂街	工業辦公室	1,889	46.80
03/07/1998	招標	NKIL 6270	彩虹道 / 新浦崗	私人機構參建居屋計劃	35,129	825.00
10/07/1998	招標	TKOTL 62	將軍澳第 65A	私人機構參建居屋計劃	25,101	509.29
15/07/1998	招標	SIL 839	愛秩序灣填海區	私人機構參建居屋計劃	23,414	1,099.00
12/08/1998	招標	TKOTL 67	將軍澳第 106 區	其他用途	29,800	78.00
				合 計：	194,969	10,085.27

1999 至 2000 年度賣地結果

賣地／招標／成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬港幣)
1999 年 4 月 20 日	拍賣	內地段第 8921 號	雲景道 35 及 37 號	住宅 (乙類)	2,494	590.00
1999 年 4 月 20 日	拍賣	新九龍內地段第 6276 號	廣播道 83 號	住宅 (乙類)	4,272	515.00
1999 年 4 月 20 日	拍賣	屯門市地段第 419 號	屯門小欖第 58 區	住宅 (丙類)	19,318	385.00
1999 年 6 月 10 日	招標	粉嶺上水市地段第 195 號	粉嶺第 19 區	商業／住宅及政府／團體／社區用地	12,212	248.00
1999 年 6 月 17 日	招標	新九龍內地段第 6277 號	九龍塘筆架山道	住宅 (丙類)	41,578	3,240.00
1999 年 6 月 29 日	拍賣	鄉郊建屋地段第 1146 號	山頂堪仕達道 1 至 3 號	住宅 (丙類)	2,369	265.00
1999 年 6 月 29 日	拍賣	葵涌市地段第 480 號	葵涌葵聯路	住宅 (甲類)	3,746	470.00
1999 年 6 月 29 日	拍賣	大埔市地段第 167 號	大埔第 12 區	住宅 (丙類)	2,611	44.00
1999 年 8 月 4 日	拍賣	鄉郊建屋地段第 1147 號	山頂山頂道 99 號 / 歌賦山里 4 號	住宅 (丙類)	2,463	134.00
1999 年 8 月 4 日	拍賣	屯門市地段第 371 號	屯門小欖第 58 區青山公路	住宅 (丙類)	16,469	330.00
1999 年 8 月 4 日	拍賣	屯門市地段第 408 號	屯門第 16 區恆貴街	住宅 (甲類)	4,765	320.00
1999 年 8 月 4 日	拍賣	長洲丈量約份地段第 1847 號	長洲西灣	住宅 (丁類)	2,130	4.50
1999 年 9 月 24 日	招標	九龍內地段第 11076 號	九龍紅磡灣填海區	私人機構參建居屋計劃	27,818	583.00

賣地／招標／成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積(平方米)	地價(百萬港幣)
1999 年 10 月 14 日	拍賣	天水圍市地段第 27 號	元朗天水圍	住宅(甲類)	14,901	555.00
1999 年 10 月 14 日	拍賣	鄉郊建屋地段第 1142 號	南灣道 14 號毗鄰	住宅(丙類)	2,267	151.00
1999 年 12 月 13 日	拍賣	九龍內地段第 11107 號	西九龍填海區海帆道	住宅(甲類)	6,943	1,340.00
1999 年 12 月 13 日	拍賣	大埔市地段第 165 號	大埔第 38 區	住宅(丙類)	14,985	152.00
1999 年 12 月 14 日	招標	新九龍內地段第 6267 號	牛池灣瓊東街	私人機構參建居屋計劃	21,560	238.80
2000 年 1 月 18 日	招標	鄉郊建屋地段第 1158 號	香港春坎角	對外電訊站	2,578	8.00
2000 年 2 月 29 日	拍賣	鄉郊建屋地段第 1148 號	山頂施勳道	住宅(丙類)	13,570	490.00
2000 年 2 月 29 日	拍賣	筲箕灣內地段第 845 號	筲箕灣耀興道	住宅(甲類)	880.8	170.00
2000 年 2 月 29 日	拍賣	丈量約份第 332 約地段第 736 號	大嶼山長沙	住宅(丁類)	3,380	17.20
2000 年 3 月 10 日	招標	天水圍市地段第 28 號	元朗天水圍第 111 區	私人機構參建居屋計劃	43,705	404.00
2000 年 3 月 28 日	招標	鴨脷洲內地段第 128 號	香港仔鴨脷洲徑	混合發展	9,301	739.90
				合 計：	276,315.8	11,394.4

2000 至 2001 年度賣地結果

賣地／招標／成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬元)
2000 年 4 月 25 日	拍賣	新九龍內地段第 6275 號	西九龍填海區興華街西與深盛路的交界處	住宅 (甲類)	16,064	1,900.00
2000 年 4 月 25 日	拍賣	鄉郊建屋地段第 1143 號	毗連香港淺水灣南灣道 16-18 號	住宅 (丙類)	1,925.2	130.00
2000 年 4 月 29 日	招標	葵涌市地段第 484 號	葵涌葵盛圍	私人機構參建居屋計劃	9,100	106.80
2000 年 6 月 12 日	拍賣	九龍內地段第 11122 號	九龍迦密村街孝民街的交界處	住宅 (甲類)	1,420.6	251.00
2000 年 6 月 12 日	拍賣	丈量約份第 94 約地段第 943 號	新界上水雙魚河 - 前已婚軍人宿舍	住宅 (丁類)	22,973	93.00
2000 年 6 月 16 日	招標	九龍內地段第 11118 號	九龍公主道與衞理道的交界處	住宅 (乙類)	36,006	2,508.00
2000 年 6 月 19 日	招標	新九龍內地段第 6338 號	九龍西九龍填海區興華街西	混合發展	14,900	850.00
2000 年 8 月 16 日	招標	將軍澳市地段第 81 號	新界西貢將軍澳第 106 區	其他用途	14,600	18.00
2000 年 8 月 24 日	招標	青衣市地段第 163 號	新界青衣青敬路	私人機構參建居屋計劃	6,043	75.79
2000 年 8 月 29 日	拍賣	沙田市地段第 481 號	新界馬鞍山第 77 區	住宅 (乙類)	11,380	865.00
2000 年 8 月 29 日	拍賣	荃灣市地段第 404 號	新界荃灣荃錦公路第 40 區	住宅 (丙類)	6,970	292.00
2000 年 9 月 26 日	招標	新九龍內地段第 6280 號	九龍灣常怡道與宏泰道交界處	工業/辦公室及石油氣車輛維修工場	5,480	128.30
2000 年	拍賣	荃灣市地段	荃灣荃錦公路第 40 區	住宅	25,630	835.00

賣地／招標／成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬元)
10 月 5 日		第 395 號		(丙類)		
2000 年 10 月 5 日	拍賣	九龍內地段 第 11145 號	馬頭圍農圃道與馬頭圍道交界處	住宅 (甲類)	2,765	540.00
2000 年 10 月 5 日	拍賣	丈量約份 第 387 約 地段第 214 號	荃灣深井	住宅 (丙類)	7,845	240.00
2000 年 10 月 31 日	招標	鄉郊建屋地段 第 1154 號	香港春坎角	對外電訊站	2,275	80.00
2000 年 10 月 31 日	招標	鄉郊建屋地段 第 1155 號	香港春坎角	對外電訊站	2,257	40.00
2000 年 12 月 7 日	拍賣	九龍內地段 第 11152 號	九龍西九龍 塡海區海輝道	住宅 (甲類)	20,200	2,580.00
2000 年 12 月 7 日	拍賣	丈量約份 第 231 約 地段第 14 號	新界西貢竹角	住宅 (丁類)	2,790	21.00
2000 年 12 月 14 日	招標	內地段 第 8955 號	西灣河碼頭廣場	住宅 (甲類)	12,200	2,430.00
2001 年 2 月 19 日	拍賣	沙田市地段 第 483 號	新界馬鞍山第 77 區	住宅 (乙類)	7,296	560.00
2001 年 2 月 19 日	拍賣	丈量約份 第 215 約 地段第 1144 號	新界西貢對面海	住宅 (丙類)	5,140	73.50
				合 計：	235,259.8	14,617.39

2001 至 2002 年度賣地結果

賣地／招標／成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬元)
2001 年 6 月 19 日	拍賣	沙田市地段第 209 號	沙田第 43 區樂霞坊與樂蓮徑交界處	住宅 (丙類)	2,710	38.50
2001 年 6 月 19 日	拍賣	荃灣市地段第 400 號	荃灣四陂坊	商業/住宅	389.8	41.00
2001 年 7 月 27 日	招標	青衣市地段第 168 號	青衣第 9 區担杆山路	船廠	2,215	5.10
2001 年 7 月 27 日	招標	青衣市地段第 169 號	青衣第 9 區担杆山路	船廠	1,685	1.80
2001 年 8 月 13 日	拍賣	九龍內地段第 11110 號	九龍紅磡灣填海區	商業	20,364	1,090.00
2001 年 8 月 13 日	拍賣	丈量約份第 217 約地段第 1184 號	新界西貢白沙灣萬基台	住宅 (丙類)	17,800	148.00
2001 年 8 月 13 日	拍賣	丈量約份第 121 約地段第 2052 號	新界元朗屏山屏竹里對開	住宅 (甲類)	2,517	44.00
2001 年 10 月 16 日	拍賣	九龍內地段第 11103 號	九龍紅磡灣填海區	商業及公眾停車場	9,940	655.00
2001 年 10 月 16 日	拍賣	新九龍內地段第 6378 號	九龍琵琶山郝德傑道 2 及 4 號	住宅 (丙類)	3,297	110.00
2001 年 10 月 16 日	拍賣	丈量約份第 252 約地段第 348 號	新界西貢大網仔	住宅 (丁類)	4,861	23.50
2001 年 12 月 4 日	拍賣	新九龍內地段第 6379 號	九龍琵琶山郝德傑道 3 號	住宅 (丙類)	5,872	170.00
2001 年 12 月 4 日	拍賣	丈量約份第 121 約地段第 2051 號	新界元朗屏山屏竹里對開	住宅 (甲類)	3,754	62.00
2002 年 2 月 4 日	拍賣	屯門市地段第 432 號	新界屯門第 16 區海珠路	住宅 (甲類)	6,090	264.00
2002 年	拍賣	大埔市地段	新界大埔大埔滘	住宅	4,200	37.00

賣地／招標／成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積(平方米)	地價(百萬元)
2 月 4 日		第 168 號	第 11 區	(丙類)		
合 計：					85,694.8	2,689.9

2002 至 2003 年度賣地結果

賣地／招標／成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)	地價 (百萬元)
2002 年 4 月 15 日	拍賣	九龍內地段第 11158 號	九龍西九龍填海區海輝道	住宅(甲類)	10,450	1,640.00
2002 年 4 月 15 日	拍賣	新九龍內地段第 6196 號	九龍歌和老街與達之路交界處	住宅(丙類)	14,700	570.00
2002 年 4 月 15 日	拍賣	沙田市地段第 526 號	新界沙田第 43 區樂葵徑 2 號	住宅(丙類)	19,300	660.00
2002 年 4 月 15 日	拍賣	鄉郊建屋地段第 1164 號	香港春坎角環角道	住宅(丙類)	3,720	100.00
2002 年 6 月 17 日	拍賣	內地段第 8930 號	香港北角英皇道 632 號	住宅(甲類)	1,400.4	310.00
2002 年 6 月 17 日	拍賣	沙田市地段第 499 號	新界沙田第 5B 區崗背街	住宅(甲類)	1,358.8	112.00
2002 年 9 月 10 日	拍賣	新九龍內地段第 6418 號	九龍沙浦道	住宅(甲類)	2,305	290.00
2002 年 9 月 10 日	拍賣	香港仔內地段第 450 號	香港香港仔石排灣道 47 號	住宅/商業	675.4	83.00
合 計：					53,909.6	3765.00

2003 至 2004 年度賣地結果

賣地／招標成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積(平方米)	地價(百萬元)
2003 年 5 月 26 日	招標	九龍內地段第 11161 號	九龍尖沙咀梳士巴利道	商業	12 289.00	352.800
招標於 2003 年 7 月 11 日撤回	招標	馬灣地段第 686 號	新界馬灣南部	康樂活動(主題公園)	120 842.00	------
2003 年 9 月 4 日	招標	新九龍內地段第 6409 號	九龍九龍塘歌和老街	汽油站	1 025.40	45.500
2003 年 9 月 4 日	招標	沙田市地段第 484 號	新界沙田馬鞍山第 86B 區	汽油站	1 067.90	84.318
2003 年 9 月 4 日	招標	青衣市地段第 170 號	新界青衣青衣西路	汽油站	1 991.40	40.638
2003 年 9 月 4 日	招標	柴灣內地段第 171 號	香港柴灣常茂街、常安街及盛泰道的交界處	汽油站	3 960.00	64.038
2004 年 1 月 29 日	招標	內地段第 8984 號	香港麥當勞道	汽油站	236.80	
2004 年 1 月 29 日	招標	內地段第 8988 號	香港灣仔堅尼地道	汽油站	837.20	
2004 年 1 月 29 日	招標	新九龍內地段第 6417 號	九龍九龍灣宏展街	汽油站	1 423.30	303.860
2004 年 1 月 29 日	招標	大埔市地段第 151 號	新界大埔大埔滘	汽油站	3 167.00	
2004 年 1 月 29 日	招標	東涌市地段第 9 號	大嶼山東涌新市鎮第 58 區	汽油站	1 237.90	
				合共 :	27 235.90*	891.154

* 不包括馬灣地段第 686 號的面積

2004 至 2005 年度賣地結果

賣地／招標成交日期	賣地方式	地段編號	地點	用途	面積(平方米)	地價(百萬元)
2004 年 5 月 8 日	招標	內地段第 8985 號	香港渣甸山大坑道 137 號	汽油站	917.00	
2004 年 5 月 8 日	招標	內地段第 8986 號	香港薄扶林道 80 號	汽油站	742.00	
2004 年 5 月 8 日	招標	東涌市地段第 24 號	大嶼山東涌新市鎮第 26 區	汽油站	1125.00	501.00
2004 年 5 月 8 日	招標	將軍澳市地段第 89 號	新界西貢將軍澳寶康路	汽油站	3 349.00	
2004 年 5 月 8 日	招標	荃灣市地段第 408 號	新界荃灣楊屋道	汽油站	832.50	
2004 年 5 月 25 日	拍賣	沙田市地段第 487 號	新界沙田馬鞍山第 77 區	住宅(乙類)	14 006.00	2 090.00
2004 年 5 月 25 日	拍賣	沙田市地段第 510 號	新界沙田銅鑼灣山路	住宅(乙類)	10 626.00	865.00
2004 年 6 月 15 日	拍賣	新九龍內地段第 6330 號	九龍沙浦道	住宅(甲類)	3521.00	1 010.00
2004 年 10 月 12 日	拍賣	九龍內地段第 11124 號	九龍何文田常盛街	住宅(甲類)	17 756.00	9 420.00
2004 年 10 月 12 日	拍賣	新九龍內地段第 6308 號	九龍新蒲崗景福街、景泰街與太子道東交界	住宅(甲類)	12 701.00	4 700.00
				合共：	65 575.50	18 586.00

附錄II

於2004年6月16日立法會會議席上獲得通過的
“檢討土地政策”議案措辭

“鑒於土地是香港市民共同擁有的珍貴資產，同時是政府收入的重要來源，亦鑒於西九龍文娛藝術區發展計劃涉及面積達40公頃(相當於50個標準足球場)的龐大土地補貼，本會促請政府當局審慎檢討殖民地時代遺留下來，以土地資助具商業運作性質的基建工程的政策，所根據的原則是，除確保有足夠的用地供公屋興建用地及其他符合公眾利益的建設外，土地供應情況應由市場按需要及價格決定，使政府可通過市場公平競爭，取得最大財政收益，避免無序開發和公帑損失，維護市民利益及保持市場穩定。”

附錄 III

2004 年 6 月 16 日立法會會議
有關「檢討土地政策」的動議辯論
進度報告

引言

本進度報告旨在向立法會匯報有關上述動議及其修正案的情況。

基建項目的融資安排

2. 所有基建項目，包括屬於商業性質及涉及批地的項目，其融資安排都經由有關決策局因應個別項目的具體情況提供充分理據支持，並由行政會議批准。這屬於融資事宜，並非土地政策事宜。在進行動議辯論期間，議員提及一些法定組織獲政府提供資源，包括土地資源，以協助其運作。以下各段解釋政府向這些法定組織提供土地資源的情況，供議員參考。

機場管理局(機管局)

3. 機管局是按照《機場管理局條例》(第 483 章)成立的法定組織，負責香港國際機場的運作和發展。在履行其法定職能時，機管局有權運用獲批的土地發展所需的設施，以支援機場的運作。機管局發出的批地契約載有嚴格的條款，限制有關土地只可用於機場運作、機場支援及與機場有關的發展。

科學園與數碼港

4. 科學園與數碼港是兩項配合政府致力推動本港創新及科技發展的重要基建項目。科學園與數碼港均提供特別設計的辦公大樓、專門的建築裝備及支援科技的基礎設施，以協助租戶進行研究、開發及測試工作。上述種種均令科學園與數碼港有別於市場內的一般寫字樓物業。

5. 有意成爲科學園或數碼港租戶的公司，必須遞交申請表，供科學園和數碼港本身的審核委員會審批。委員會會確保申請者符合科學園與數碼港的租賃條件，以及配合兩者凝聚策略性科技群組的目標。

6. 數碼港由香港數碼港管理有限公司管理，並由政府委任的獨立董事會監管。該公司以審慎的商業原則運作，並按市場慣例來訂定租約條款，絕無補貼租戶之虞。

7. 香港科技園公司是法定組織，負責發展和管理科學園。根據有關法例，香港科技園公司必須按照審慎的商業原則處理其業務。

鐵路公司

8. 鐵路公司按照審慎的商業原則運作，無須政府給予資助。在爲新鐵路項目訂定合適的融資安排時，政府會顧及建議項目的具體情況，以考慮應否提供財政資助(包括土地資源)。政府的整體目標是要確保鐵路項目爲公眾帶來最大裨益。土地資源的運用是爲鐵路項目融資的方法之一，本身並非一項土地政策。

9. 鐵路項目與相關物業發展的規劃往往會同時進行，主要因爲物業發展會爲鐵路服務帶來穩定的客源，使鐵路項目更具成本效益。鐵路公司獲批作物業發展的土地，其地價會按照十足市值來評估。

10. 鑑於各議員在進行動議辯論期間提出的關注，政府在考慮合併兩鐵的議案時，會研究日後鐵路項目的融資安排。

11. 由於鐵路物業發展對樓市的影響深受公眾關注，政府會繼續致力協調鐵路公司的招標計劃，俾能有秩序地出售鐵路物業發展項目。

批地政策

12. 議員認爲土地供應應由市場根據需求來決定，並透過市場競爭來釐定地價，使政府取得最大的財政收益，避免無序開發、保障公眾利益和維持市場穩定。

13. 政府實施批地政策時，一直以公平和具透明度爲原則，並充分顧及市場情況。供物業發展的土地，一般會透過公開和具競爭性的程序批出，例如招標或拍賣，價高者得。在實施市場主導的勾地表制度後，土地供應失調的風險已得以避免。

14. 至於以私人協約方式批地予某些非政府或私人機構，主要涉及供社區或公用設施用途的批地。有關安排符合公眾利益，而議員亦贊同按照這種安排就公共房屋及社區用途進行批地。

總結

15. 政府一向的目標是要透過勾地表制度等既定安排，維持充足的土地供應，此舉有助樓市穩定發展。

16. 整體而言，我們的批地政策與做法跟議員的意見一致。現行的批地安排行之有效，並能滿足本港社區的發展需要。當局會繼續沿用這些批地安排，爲市民謀福祉。

房屋及規劃地政局
2004 年 8 月

我們在 1997 年擴大該設計手冊的適用範圍，以涵蓋聽覺及視覺受損的人士，並加強有關提供設施的規定。新手冊載列的規定適用於所有新建或經重大改建的私人樓宇，除非遵從規定會對業主造成不合情理的困難（例如地盤面積極小，提供有關設施會令整項發展計劃不可行），又或這些規定因實際限制（例如現有樓宇有結構地梁，不能加建斜道）而無法遵從。

有些樓宇沒有為殘疾人士提供設施，一般原因是：

(i) 樓宇在該設計手冊公布之前落成；或

(ii) 設施獲得豁免，例如在十分特殊情況下因遵從規定會對業主造成不合情理的困難的新建樓宇，又或進行改建但無法提供有關設施的現有樓宇；或

(iii) 業主／使用人未經批准而拆除有關設施。遇有這種情況，屋宇署可採取執法行動。

在若干情況下，樓宇是在入伙紙發出後才提供通道設施。這些情況包括：

(i) 在該設計手冊公布前落成的樓宇進行重大改建或加建工程，業主須根據現有規定提供此類設施；及

(ii) 樓宇業主在沒有規定的情況下，主動提供此類設施。

雖然 1984 與 1997 年的設計手冊載列的規定只適用於私人樓宇，但所有在手冊公布後設計及建造的政府及房屋委員會轄下樓宇，都已盡量符合這些規定。一些較舊的政府及房屋委員會樓宇，也已經為殘疾人士提供足夠設施。我們會繼續推行這方面的工作。

改變土地用途的申請

15 石禮謙議員（譯文）：*主席，關於改變土地用途的申請，政府可否告知本會：*

(一) 當局在 2000 年及 2001 年一共批准了多少宗涉及將工業用地改作其他用途的規劃申請，該等土地的面積及所處的地區為何；

(二) 當局在批准改變土地用途的申請時，有否考慮會對當局的整體土地拍賣計劃及未來房屋供應量所帶來的影響；若有，考慮結果為何；若否，原因為何；及

(三) 在有利公眾利益的情況下，會否建議申請人考慮與市區重建局合作發展有關的土地；若然，詳情為何；若否，原因為何？

規劃地政局局長（譯文）：主席，

一 在 及 1 年，城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 1 條，一共批准了 宗規劃申請，把 9 公頃工業用地改作其他用途，主要為商業及加油站或石油氣加氣站用途，地點包括柴灣、九龍灣、新蒲崗、長沙灣、葵涌、荃灣、沙田、粉嶺及元朗。

二 獲得批准的規劃申請，無一是把工業用地改作住宅用地，對整體土地拍賣計劃及未來房屋供應量均無影響。

三 如果申請改作其他用途的工業用地位於市區重建局已公布推行重建計劃的地區內，當局會鼓勵申請人與市區重建局商討及考慮合作發展，以便更妥善規劃有關地區，對社會帶來好處。

天水圍的屋邨巴士服務

16 陳偉業議員：*主席，本人接獲投訴，指天水圍屋邨巴士的經營者曾因違反運輸署規定的行駛路線而多次被警方檢控；但在同區由嘉湖銀座商場及百佳超級市場經營者提供的免費穿梭巴士服務，雖然沒有獲得運輸署批准，卻可以運作，而警方亦無就此種違例行為採取行動。就此，政府可否告知本會：*

(一) 在 2000 及 2001 兩年間，警方在天水圍檢控違例開辦居民巴士路線的個案；請詳細列出每宗檢控的資料，包括所涉及的巴士數目、途經路線、往返地點、班次開行時間、每程收費及檢控結果；在上述的檢控中，哪些涉及嘉湖銀座及百佳經營的穿梭巴士；

(二) 警方何時知悉該種穿梭巴士涉嫌違例運作；其後有否警告和檢控有關經營者；若有，數目分別為何；若否，原因為何；及

(三) 警方根據甚麼準則檢控違例運作的非專營公共巴士的經營者，以及警方在提出檢控時會否因經營者背景不同而採用不同準則？

私人發展商提出的改變土地用途申請

5. **劉炳章議員**：*主席，關於私人發展商根據《城市規劃條例》第 16 條及以其他方式提出的改變土地用途申請，政府可否告知本會：*

(一) 政府是否有政策，減少批准私人發展商就改變土地用途提出的申請；城市規劃委員會（"城規會"）以何準則審批循上述兩種途徑提出的申請；申請者可循甚麼途徑就申請結果提出覆核或上訴；

(二) 除發展新界小型屋宇的申請外，過去 5 年，每年當局接獲私人發展商循上述兩種途徑提出的改變土地用途申請各有多少宗；當中個案審批時間最長是多久，以及最快獲得批准的申請的審批時間是多久；目前有多少宗申請尚待處理，以及估計有多少宗申請有機會獲得批准；及

(三) 在過去 5 年，每年循此兩種途徑提出的申請中，獲批准的住宅發展項目各有多少個；每個分別涉及的樓面面積、可興建的單位數目，以及當局從每個項目獲得的補地價款額？

房屋及規劃地政局局長：主席，我就質詢 3 部分的答覆如下：

(一) 政府的一貫政策，是確保土地用途規劃配合香港長遠的發展需要。由於市場和社會發展的需要不斷變化，現時的城市規劃制度提供了渠道，讓私人發展商可以提出更改土地用途的申請。

申請更改土地用途的途徑包括向城規會提出修訂法定圖則的建議和根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請。城規會在審批這些建議或申請時，會考慮多方面的因素，主要包括規劃意向，有關發展對附近交通、景觀、環境及基建的影響等。城規會亦會參考各相關政府部門的專業意見及有關地區團體及人士的意見。城規會的運作是獨立的，亦沒有訂下目標增加或減少批准這些申請的數目。

按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請，申請人如果不滿城規會的決定，可根據條例第 17 條，於城規會發出決定通知

的日期起計 21 天內，要求覆核。城規會必須在接獲覆核申請日期起計的 3 個月內進行覆核聆訊。如果申請人對覆核決定仍感不滿，可在城規會就所作決定發出通知的日期起計的 60 天內，根據條例第 17B 條的規定提出上訴。上訴將會由獨立於城規會的城市規劃上訴委員會審理。

至於建議修訂法定圖則方面，其處理程序跟規劃申請大致相同。如果有關修訂法定圖則的建議被接納，城規會便會根據《城市規劃條例》的規定，於憲報刊登有關的修訂項目。如果城規會不接納修訂法定圖則的建議，建議者可因應不獲接納的原因，把修訂建議，或就原來建議提出新理據後，再提交城規會考慮。

（二） 過去 5 年，由私人發展商提交的規劃申請和建議修訂法定圖則的數目詳見於附件一。這些數字包括不同大小和不同性質的發展，例如商業發展、住宅發展，以及改變工業單位用途等。

根據《城市規劃條例》的規定，城規會必須於收到根據條例第 16 條遞交的規劃申請的兩個月內審議該申請。至於修訂法定圖則的建議，法例上並沒有規定審議時限。儘管如此，規劃署的服務承諾是在 3 個月內將這些建議提交城規會考慮。目前，有待審議的規劃申請和修訂法定圖則的建議分別為 33 宗和 44 宗，其中包括 74 宗是因為申請者主動要求城規會延遲審理，大多數的原因是申請者需要更多時間，準備額外資料和理據，供城規會參考。由於每項申請的情況和內容都不同，我們不能估計當中有多少項有機會獲得批准。

（三） 在過往 5 年，透過規劃申請和建議修訂法定圖則以更改土地用途這兩種途徑，獲批准的私人住宅發展項目的數目、每個項目所涉及的樓面面積、預計可興建的單位數目及有關項目於修訂地契條款所繳付地價金額等資料，詳載於附件二。

發展商會視乎市場住宅樓宇的供求情況及其他的相關因素，決定是否進行個別住宅發展項目。此外，申請規劃許可或修訂法定圖則，只是整個發展過程中的其中一個部分。要完成整項發展，還有其他程序，包括更改地契、補地價差額、按《建築物條例》提交建築圖則，以及興建工程等。

附件一

於過去 5 年由私人發展商提出的規劃申請或建議修訂法定圖則的數字

類別	*1998 年*	*1999 年*	*2000 年*	*2001 年*	*2002 年*
(1) 根據條例第 16 條提交的申請（註 1 及 2）	350	379	357	300	317
(2) 修訂法定圖則的建議（註 2 及 3）	64	66	45	27	28

註：(1)上述數字不包括發展小型屋宇及臨時用途的申請。

(2)不包括由申請人主動撤回的申請／要求。

(3)不包括主要涉及“鄉村式發展”地帶的改劃用途要求。

附件二

於過去 5 年透過規劃申請和修改法定圖則
而獲批准的私人住宅發展項目(註 1)

類別	*1998 年*	*1999 年*	*2000 年*	*2001 年*	*2002 年*	*總數*
根據條例第 16 條批准的規劃申請的數目	9	12	11	6	4	42
獲接納的修訂法定圖則的建議的數目	5	10	6	4	3	28

詳情如下：

(a) 根據第 16 條批准的規劃申請

項目編號	*涉及住宅樓面面積（平方米）（註 2）*	*估計可興建的單位數目（註 2）*	*因修訂地契條款或換地所繳付的地價金額（註 3）*
1.	98 200	939	(註 4)
2.	10 303	174	(註 4)
3.	3 290	49	(註 4)
4.	4 533	75	(註 4)
5.	1 195	20	(註 4)
6.	80 415	1 592	(註 4)
7.	1 737	34	(註 4)
8.	2 647	312	(註 4)
9.	3 395	78	(註 4)
10.	57 325	992	(註 4)
11.	11 074	160	(註 4)
12.	12 546	216	(註 4)
13.	11 645	272	(註 4)
14.	117 568	1 819	(註 4)
15.	63 000	1 088	(註 4)
16.	2 663	30	(註 4)
17.	12 310	210	(註 4)
18.	3 280	37	(註 4)
19.	5 063	58	(註 4)
20.	8 261	88	(註 4)
21.	7 323	142	(註 4)
22.	7 713	123	(註 4)
23.	2 840	34	(註 4)
24.	2 317	26	(註 4)
25.	1 840	36	(註 4)
26.	12 007	180	(註 4)
27.	2 480	21	(註 4)
28.	400	1	(註 4)
29.	5 117	104	(註 4)
30.	1 400	8	(註 4)
31.	41 281	297	(註 4)
32.	985	12	(註 4)

項目編號	*涉及住宅樓面面積（平方米）（註 2）*	*估計可興建的單位數目（註 2）*	*因修訂地契條款或換地所繳付的地價金額（註 3）*
33.	91 300	1 600	(註 4)
34.	1 167	12	(註 4)
35.	345 400	5 184	(註 4)
36.	11 365	114	145,450,000 元
37.	15 440	58	(註 4)
38.	159 277	3 520	2,038,390,000 元
39.	70 200	420	485,000,000 元
40.	5 543	78	(註 4)
41.	97 449	1 278	(註 4)
42.	18 960	320	(註 4)

(b) 獲接納的修訂法定圖則建議

項目編號	*涉及住宅樓面面積（平方米）（註 2）*	*估計可興建的單位數目（註 2）*	*因修訂地契條款或換地所繳付的地價金額（註 3）*
1.	25 290	432	(註 4)
2.	76 000	1 056	(註 4)
3.	28 100	562	(註 4)
4.	158 900	2 112	(註 4)
5.	581 000	8 300	(註 4)
6.	18 025	272	(註 4)
7.	10 636	80	(註 4)
8.	428 903	3 166	(註 4)
9.	52 156	612	(註 4)
10.	7 258	74	(註 4)
11.	83 850	1 067	(註 4)
12.	3 641	76	(註 4)
13.	1 840	12	(註 4)
14.	369 349	5 144	(註 4)

項目編號	*涉及住宅樓面面積（平方米）（註 2）*	*估計可興建的單位數目（註 2）*	*因修訂地契條款或換地所繳付的地價金額（註 3）*
15.	4 238	12	(註 4)
16.	186 372	1 453	(註 4)
17.	49 134	758	24,080,000 元
18.	1 299	9	(註 4)
19.	26 418	220	(註 4)
20.	918	5	(註 4)
21.	55 388	965	(註 4)
22.	15 341	418	110,000,000 元
23.	76 268	1 316	(註 4)
24.	6 120	112	(註 4)
25.	90 941	2 040	(註 4)
26.	24 460	414	(註 4)
27.	5 017	112	(註 4)
28.	9 133	164	(註 4)
29.	5 171	100	(註 4)

註(1)：涉及同一地盤的重複申請及輕微放寬發展限制的申請不計算在內。

註(2)：在此 5 年期間內首次獲批的申請，其後的樓面面積或可建成單位的改變已計算在內。在此 5 年期間前已獲批的申請，在此 5 年期間內作出修訂的項目並不計算在內。

註(3)：並非每一項目都涉及修改地契或換地程序。此欄只顯示在修改地契程序完成後，政府所收到的地價金額。修改地契條款或換地的申請是由發展商主動提出，在獲准更改土地用途後，發展商會根據商業考慮，決定是否繼續進行有關發展，包括與政府商議因修改地契或換地而須繳付的地價差額。

註(4)：包括尚未申請或完成，或不涉及修改地契或換地程序，或有關申請個案已撤銷。

劉炳章議員：*主席，謝謝局長的回應。主體答覆第(一)部分末段提到，建議修訂法定圖則的處理程序，跟處理規劃申請大致相同。如果修訂建議不被接*

納，可以重新修訂，再交城規會考慮。不過，主體答覆並沒有提及就建議修訂法定圖則是否設有上訴機制，一如提出規劃申請的上訴機制。如果沒有上訴機制，城規會需時多久來考慮？政府有否承諾何時給他們回覆？

房屋及規劃地政局局長：主席，對不起，我手邊並沒有資料顯示是否設有上訴機制，我不想誤導議員，請容許我以書面方式回覆。（附錄 III）

黃成智議員：*主席女士，現時很多人批評本港的土地規劃及土地發展較為沉悶，甚或一成不變。請問局長，未來會否引入更多新的考慮元素，例如如果發展具有先導計劃的概念，即較新穎的概念，或創意工業發展，或可持續發展，又或涉及綠色用途，政府會否優先考慮這些土地可以申請更改用途？*

主席：黃成智議員，你可否將你的提問跟主體質詢及局長的答覆拉上關係呢？

黃成智議員：*是的，主席女士。局長在主體答覆第(一)部分提到，在決定是否進行一些發展時，會考慮很多因素。請問局長，會否引入一些較新的考慮因素，使我們的土地規劃能有較新穎的發展，以免流於一成不變？*

房屋及規劃地政局局長：主席，大家都知道，現時城規會所發表的圖則分為數項，一些是經常准許的用途，清楚寫明在某類別下，無須批准也可以進行。此外，column 2，即第二行清楚指明，須獲得城規會許可，然後才能進行的用途。我剛才也提及這用意，便是這些用途可能對環境、交通及基建等有所影響。可是，城規會覺得，在個別情況下，如果有關地點或所引用的方式等問題，經過討論後，大家認為可以接納，也可予以批准。因此，根據《城市規劃條例》第 16 條遞交申請，是容許他們這樣做的途徑。這樣便可以提供一種彈性考慮。我不知道這是否黃議員剛才所說的新的考慮因素。無論如何，這是一種途徑，容許例外處理一些問題。

何鍾泰議員：*主席，政府在規劃研究方面，很多時候會用上 5 年、10 年，甚或更長時間。很多時候，在研究的範圍或地區內，所有發展會遭凍結。如果私人發展商在這段期間內，提出有關該地區的規劃申請，或申請改變土地用途，政府會採用甚麼準則來審批這些申請，抑或不處理這些申請呢？*

房屋及規劃地政局局長：主席，首先，我想澄清，正如我在主體答覆所說，所有這些申請都是根據有關法例向城規會提出的。城規會會分為兩種類別，第一，是經常准許的用途；第二，一些用途是須提出申請的，甚至與原來土地用途規劃不符合，也容許提出申請。因此，即使圖則正在修改中，又或已訂定用途，如果想作出更改，也可以向城規會申請更改土地用途。當然，城規會在考慮時，正如我剛才所說，主要會考慮對原本規劃意向、附近交通、景觀、環境及基建的影響。在考慮過程中，城規會除了採用這些標準外，在實際情況下，還會要求政府部門提供專業意見，很多時候甚至會聽取地區團體及人士，以及區議會等對有關申請的意見，從而作出一個能照顧各方面利益的最佳決定。

何鍾泰議員：*主席，局長剛才提出的，是已經決定研究範圍的土地用途後才出現的程序。我是問仍未決定土地用途時，即政府仍在研究土地規劃時，政府會怎樣做，以及怎樣訂定方向。在這種情況下的處理方法，是否一如局長剛才所提供的答覆？*

房屋及規劃地政局局長：主席，基本上，如果我們仍未作出規劃，而出現這種需要的話，也要這樣提出申請。城規會同樣會按照我剛才所說的那套準則來考慮。

主席：第六項質詢。

進口及食用野生動物

6. **麥國風議員**：*主席女士，鑒於有醫學研究發現，引致非典型肺炎的冠狀病毒可能源自野生動物，當中包括果子狸，政府可否告知本會：*

(一) 每類野生動物去年的進口數量及其用途；有關部門去年檢獲非法進口的野生動物數量，因而曾拘捕多少人，以及法庭在去年對被定罪者施加的最高刑罰；

(二) 過去 3 年懷疑因食用野生動物引致市民身體不適並須入院治療的個案總數；及

(三) 會否考慮全面禁止供食用的活野生動物進口；若會，考慮的詳情；若否，原因是甚麼？

土地供應

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會與規劃地政及工程事務委員會聯席會議	1999年3月30日	立法會CB(1)1044/98-99(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/papers/hj30032a.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr98-99/chinese/panels/hg/minutes/hj300399.htm)
房屋事務委員會	2000年10月17日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg171000.pdf)
規劃地政及工程事務委員會	2001年4月23日	立法會CB(1)1007/00-01(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a1007c01.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl010423.pdf)
房屋事務委員會	2001年11月5日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/hg/minutes/hg011105.pdf)
規劃地政及工程事務委員會	2002年5月8日	立法會CB(1)1560/01-02(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/papers/plw0508cb1-1560-3c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/panels/plw/minutes/pl020508.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2002年5月8日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr01-02/chinese/counmtg/hansard/cm0508ti-translate-c.pdf)
房屋事務委員會	2002年11月4日	會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg021104.pdf)
房屋事務委員會與規劃地政及工程事務委員會聯席會議	2002年11月15日	立法會CB(1)301/02-03(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hgplw1115cb1-301-1-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hgpl1115.pdf)
規劃地政及工程事務委員會	2003年1月14日	立法會CB(1)706/02-03(02)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/plw/papers/plw0114cb1-706-2c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/plw/minutes/pl030114.pdf)
立法會會議	2003年6月25日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/counmtg/hansard/cm0625ti-translate-c.pdf)
房屋事務委員會	2003年10月23日	立法會CB(1)101/03-04號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1023cb1-101-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg031023.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
規劃地政及工程事務委員會	2004年1月15日	立法會CB(1)737/03-04(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/plw/papers/plw0115cb1-737-1c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/plw/minutes/pl040115.pdf)
房屋事務委員會	2004年1月15日	立法會CB(1)738/03-04(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0115cb1-738-1c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040115.pdf)
立法會會議	2004年6月16日	立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/counmtg/floor/cm0616ti-confirm-c.pdf) 立法會議事錄 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/counmtg/agenda/cmtg0616.htm#m_1)