

2231 3011
2868 4707(總務室) 2525 4960(機密檔案室)
LD 1/1300/82 VIII(TC)

傳真及郵遞函件

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
規劃地政及工程事務委員會秘書
(經辦人：薛鳳鳴女士)

薛女士：

**有關容許以地契修訂的方式更改
私人協約批地的土地用途的檢討**

因應各議員於二〇〇六年三月二十八日會議上提出的要求，地政總署署長承諾提供資料，說明私人協約批地條款中兩項條款新舊文本的分別。本人現提供有關資料，以便跟進。

在當日會議上討論標題事宜時，地政總署署長已告知各議員，在新批的私人協約批地條款中，已就「開始運作」條款及「終止或縮減規定土地用途」條款採納了新的文本。收緊規定旨在加強地政總署署長的立場，在日後遇有需要時可強制執行有關條款。

附件 A 載錄了主要條款的新舊文本對照表，以供各議員參考。其中主要改變包括：

- (a) 現時，有關條款不單強制規定承批人開始使用有關地段，亦規定承批人繼續使用有關地段作已訂明的用途；
- (b) 「終止或縮減規定土地用途」條款現時清晰訂明，私人協約是以特別條件及供作批地文件訂明的特別用途的方式批出；
- (c) 承批人一方清楚確認有關土地必須作特別用途；

- (d) 新條文訂明地政總署署長就有關地段是否已終止用作指定用途，或是否獲充分使用作指定用途所提供的意見，不可推翻，並對承批人具約束力；及
- (e) 承批人清楚確認就上文第(d)項所說明的目的而言，署長的意見不受約束、不可推翻及對承批人具約束力。

根據該兩項條款，現時的條文正面規定承批人使用有關地段作指定用途，而且承批人必須確認批地的特殊性質。在執行契約條款時，政府作為業主，一定負有舉證的責任，政府在提出確鑿證據以證明承批人違反條款的情況下，有權採取行動重收有關地段。

署理地政總署署長梁玉書

連附件

副本分送：房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)
房屋及規劃地政局局長政務助理

二〇〇六年四月十日

現有主要條款	新的主要條款	
<p>開始運作 (假設根據租約所定的公共設施為學校)</p> <p>(9) 承批人須於獲得該地段管有權當日起計的 XX 個曆月內開辦和開始運作學校，其規模須達至常任秘書長滿意的程度。學校的運作須符合所有有關教育而於目前或於任何時候在香港有效的條例及規例，並須在各方面均達至常任秘書長滿意的程度。倘在任何時間出現違規情況而令署長信納該情況違反特別條件的規定，政府得合法地重收該地段或其任何部分及其上的所有建築物、構築物、豎設物和工程，並取回其管有權而無須作出通知，同時，承批人根據本協議在土地內及對其之權利隨即絕對停止和終結。政府在行使此權力時，無須向承批人作出任何補償。</p>	<p>開始及繼續運作 # [] 倘須提供公共設施時採用 { * 加入詳細的設施 }</p>	<p>承批人必須從本協議日期（或獲署長書面同意的任何其他日期）起計的 XX 個曆月內 # [開辦及] 開始運作及於此協議批租期的期間，繼續根據特別條件第 () 條運作 { * }，作特別條件第 () 條（規定土地用途條款）訂明的用途，其方式和規模必須達至署長滿意的程度，並須符合所有條例、任何根據這些條例訂立的規例及任何修訂的法例，以及須在各方面均達至署長滿意的程度。</p>

現有主要條款	新的主要條款	
<p>用途終止</p> <p>(10) 如在任何時候有關情況令署長信納該地段或其任何部分，或其上的任何建築物或其部分已終止作本協議特別條件第(8)條訂明的用途(就此條而言，不作該等用途達 6 個曆月，即屬定論)，或其供作有關用途的規模已經縮減，以致不再有理據支持保留該地段或其任何部分作該等用途，則政府得合法重收該地段或其任何部分及其上的所有建築物、構築物、豎設物及工程，並取回其管有權而無須作出通知，同時，承批人根據本協議獲得的有關權利隨即絕對停止和終結。政府得行使此項權力而無須向承批人發出任何補償。</p>	<p>終止或縮減規定土地用途</p>	<p>()該地段按此等條件所訂定的特別條款及特別用途而批出，承批人現確認及同意該地段必須用作該等用途，達至署長滿意的程度。此外，於據此協議批租期內任何時間，倘署長認為該地段或其任何部分或其上的任何建築物或構築物或其任何部分已終止用作本協議的特別條件第(用途條款)號所訂明的用途(就此條而言，在不損害署長根據本特別條件可享的權利的情況下，據此協議的批租期內該地段或其任何部分不供作該等用途總共達 6 個曆月，即成為不可推翻的證據)，或作該等用途的規模已縮減至署長認為該地段或其任何部分已屬不再用作或充分用作批出用途的程度，則承批人將被視作違反本協議的特別條件第(開始及繼續運作條款)號及本特別條件，而政府亦得在不作出</p>

現有主要條款	新的主要條款
	<p>通知的情況下，根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)或普通法或其他依據，合法地重收該地段或其任何部分或其內的任何權益及其上的建築物及構築物，以及取回其管有權。政府於行使此項權力時，承批人根據本協議獲得的權利將絕對停止和終結，且不會獲發任何補償。承批人現確認及同意，就本特別條件而言，署長的意見將不受約束、不可推翻，並對承批人具有約束力。</p>