

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港花園道美利大廈

十八樓

Development Bureau
(Planning & Lands Branch)18/F, Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-P) 50/13/16

電話 Tel.: 2509 0296

來函檔號 Your Ref. CB2/HYK/G/(07-08)

傳真 Fax: 2536 4225

香港中區皇后大道8號

立法會大樓

立法會議員與鄉議局議員會議召集人

(經辦人: 劉健儀議員)

傳真: 2509 0775

劉議員:

立法會議員與鄉議局議員
於2007年11月8日舉行的會議鄉村地區規劃及檢討新界土地用途
(農地、綠化地帶、康樂用地)

謝謝你11月22日的來信。就題述事宜提出的意見，我們有以下的回應。

新界大部份私人土地屬農地，地契上除了註明作農業用途外，並無賦與其他發展權利，而在法定大綱圖上各土地用途地帶內，農業用途大多屬於經常准許的用途。因此，在一般情況下，由於土地規劃而導致所謂凍結土地用途的說法並不成立。

規劃署根據《香港規劃標準與準則》及因應有關政府部門的要求，在「鄉村式發展」地帶內預留土地提供適當的公共設施和休憩用地，以改善居住環境及滿足居民的需要。一般而言，在落實這些公共

設施之前，村民仍然可在其擁有的土地進行農業用途。受落實公共設施影響而需收回的私人土地，政府會根據《收回土地條例》作合理的補償。

除《收回土地條例》外，現行的《城市規劃條例》並無訂定條文，就因規劃行動而影響發展作出補償。這個制度符合普通法的原則，亦沿用多年。與土地規劃有關的補償問題，在 1992 年補償及徵值特別委員會^{*}曾經仔細考慮。該委員會認為因公眾利益而施加規劃限制是合理的，但建議對規劃制度作出一些修改，使制定法定圖則的過程更公開，及令規劃申請制度更具靈活性，在公眾利益和私人業權之間取得合理平衡。因應委員會對規劃制度的建議和社會的訴求，《城市規劃條例》及後作出了大幅的修訂。

政府於 1996 年公布城市規劃白紙條例草案，就全面改革規劃制度的建議，徵詢公眾意見。經過多番的修訂、審議和進一步的諮詢，《2004 年城市規劃(修訂)條例》(下稱《修訂條例》)於 2004 年 7 月獲立法會通過，並於 2005 年 6 月實施。《修訂條例》主要目的是提高規劃制度透明度、簡化規劃程序和加強對新界鄉郊地區違例發展的執法管制。

就鄉議局關注的新界土地使用方面，《修訂條例》已訂明任何人均可提出修訂圖則申請。申請人亦可出席城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議和在會議上陳詞。同時，《修訂條例》第 16 條亦繼續容許就土地用途地帶，向城規會提出規劃申請。因此，《修訂條例》已提供合適的法定框架，讓新界土地業權人和其他相關人士，向城規會提出改變土地用途的申請。《修訂條例》亦同時提高規劃機制的透明度，令提出申請改變土地用途的人士和公眾均能清楚瞭解城規會對每宗申請個案的考慮，避免造成不公平的情況。

在修訂條例實施後，公眾人士(包括受影響的土地業權人)亦有充份的時間，就城規會公布的法定草圖表達意見。所有提出意見的人士均可出席聆訊，而任何修訂圖則的申請亦必須取得土地業權人的同

^{*} 補償及徵值特別委員會是於 1991 年 7 月成立，成員來自多個不同界別，包括法律、測量、銀行及會計界等，負責考慮補償和徵值方面的複雜問題，及就有關問題提出建議。

意或通知土地業權人。城規會並會公布申請以收集公眾的意見，在考慮申請時，務求在公眾利益和私人業權之間取得合理平衡。有關草圖、申請文件及公眾意見，城規會都會公開讓公眾查閱，而草圖連同公眾意見及城規會的決定，最後會提交行政長官會同行政會議，決定應否核准草圖。

自實施《修訂條例》兩年多以來，城規會不斷對相關的城規會指引作出檢討和修訂，以便在現有法定框架中，進一步改善行政程序。

除了按《城市規劃條例》製備法定圖則顯示概括的土地用途地帶及將發展和重建計劃納入法定規劃管制外，當局不時在不同層面檢討新界鄉郊地區的規劃，以期為這些地區的發展提供指引，從而改善環境。根據最近發表的施政報告，政府將會開展兩個新發展區的規劃及工程研究，即古洞北、粉嶺北及坪輦/打鼓嶺的「三合一」新發展區及洪水橋新發展區。政府亦會把握機遇，檢討新發展區周邊的規劃。

發展局局長

(張振聲

代行)

二〇〇七年十二月十七日