



涂謹申立法會議員辦事處

Office of Legislative Councillor James To Kun-Sun

CB(1)718/12-13(02)



香港中區立法會道1號立法會綜合大樓909室

TEL:2869 9530 FAX:2537 1469

Room 909, Legislative Council Complex, 1 Legislative Council Road Central, Hong Kong

網頁:<http://www.tokunsun.org.hk>

電郵: jkstolegco@gmail.com

致：立法會發展事務委員會

劉皇發主席

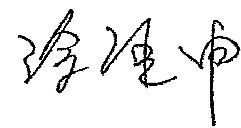
早前有報道指在元朗山背村一帶的魚塘遭非法填平後，獲地政總署批准在原為魚塘的土地上興建兩幢丁屋，建屋工程已完成地下的一層。據報道，規劃署證實該魚塘填泥是違例發展，並曾要求業主恢復原狀，亦有通知元朗地政處，但元朗地政處最後卻批出興建丁屋。（見附件報道）

面對丁屋土地短缺，新界不少鄉郊土地，容易遭人先破壞，失去原先用途，再申請發展作住宅用途。今次魚塘非法變丁屋的事件反映政府在監管新界鄉郊土地的規劃、土地行政，以及環境保護方面出現缺失，本人促請主席安排討論有關事件，並邀請政府官員出席解說以下問題，提出防範措施，保護鄉郊土地，確保違規個案不獲批准發展。

1. 就報道中的魚塘，請詳細列出有關的位置及面積、土地規劃用途、自然生態價值，以及解說相關的填塘工程和丁屋興建工程是否違法，若是，涉及違反哪些法例和規則，以及相關的強制執行通知書要求為何；為何獲地政處批准興建丁屋，有否出現不同部門各自為政的情況？
2. 上述工程項目對附近土地疏水或排洪有否影響，對該區環境，包括自然生態環境有否影響？
3. 新界現時共有多少個魚塘，分佈在哪些位置，其規劃用途為何，可否未經規劃申請而自行進行填塘工程，當中有多少個已遭非法填平，有多少個涉及未有履行強制執行通知書；該些魚塘可否未經規劃申請而申請批建丁屋，有多少個已申請興建丁屋，並已獲成功批准興建丁屋？
4. 地政處在審批興建丁屋申請時，會考慮哪些因素，會否查核申請的土地有否違反任何法例或規例，有否未有履行強制執行通知書，以及是否需要先獲取城規會批出規劃許可等條件，若不用考慮，原因為何？
5. 對於這類違規興建的丁屋，當局有何懲處，是否束手無策，只能容許其存在，其業權是否獲得確認？

6. 地政處在審批興建丁屋申請時，會否親自檢視該土地的現有狀況及是否張貼有違例發展情況，現時的審批政策是否容許有違例發展情況也可批出興建丁屋？
7. 新界現時有多少宗就土地違規使用發出而仍未履行的強制執行通知書個案，過去履行強制執行通知書的百分比為何？
8. 規劃署或其他部門如何監管違規個案，使部門發出的強制執行通知書得以盡快履行，糾正違規情況？
9. 當局有否評估這類違規興建丁屋的情況持續下去，對新界鄉郊規劃發展及環境的影響，以及現行的《城市規劃條例》和規劃申請許可程序是否形同虛設？
10. 政府有何有效措施，防範類似情況再發生，確保違規個案(有未履行強制執行通知書)不會獲當局批准進行發展，使新界鄉郊土地發展是在符合規劃要求和合法程序下進行？

謹祝
工作愉快！



立法會議員涂謹申
謹啟

2013年3月14日
附件:明報 2013年3月13及14日報道

魚塘非法填平准建丁屋 規劃署指違例發展 地政署照批起樓

魚塘非法填平建丁屋

規劃署指違例發展 地政署照批起樓

資料來源：城規會、長春社

地政總署批准建丁屋範圍

魚塘填平範圍 (北園範圍)

地政總署文件

丁屋位處山背村

鄉村式發展地帶的魚塘

鄉村式發展地帶

山背村

2萬呎填平

▲元朗山背村填平魚塘於2007年開始動工，之後卻不斷增加。左圖中紅圈範圍為已填平魚塘部分，面積達2萬平方呎，地盤上更有丁屋工程正進行(上圖)。北園範圍範圍，為仍填平留下來的魚塘。(鄧宗弘攝)

同一個地盤 兩通告並存

元朗山背村近南生園的魚塘被人非法填平，規劃署去年11月27日在現場貼出通告，指明該土地涉及違例發展，限令業主今年2月27日前將土地恢復原狀(圖)。(鄧宗弘攝)

本報記者上週到現場觀察，發現魚塘仍未恢復原狀，並正進行丁屋建造工程，有人貼出地政總署轄下的元朗地政處通告(圖)，指工程已獲發丁屋建築牌照。

限。通告亦指出，地政總署發出建築牌照後，業主仍要遵守牌照條款，建造工程亦要合乎其他相關發展法例。(鄧宗弘攝)

丁屋牌照

本報根據丁屋地盤貼出的建築牌照通告，在土地註冊處查詢編號11791的丁屋牌照文件。文件顯示，有關申請是在2012年7月獲批，申請人為林自明，載明丁屋地盤11792的申請人為林自明，樓地建3層高，每層700平方呎的丁屋。

規劃署曾發指令2月恢復原狀

本報就個案分別向規劃署、地政總署及城發局兩個部門的有關人員查詢，規劃署證實該魚塘填平是違例發展，並要求業主恢復原狀，另外強調一直與元朗地政處保持聯絡，亦已把就該個案所發出的強制執行通知書送交元朗地政處。元朗地政處回覆本報時表示，該處兩宗丁屋申請是於2009年收到，2012年7月批出。被問到該地可能違反城規條例，但為何仍獲批准建屋，元朗地政處表示，「根據適用程序，地政處不需就有關申請(指小型屋宇)諮詢部門包括規劃署」。

山背村魚塘一半填平 兩丁屋興建中

元朗山背村一帶為魚塘，是米埔濕地的緩衝區，但環顧不時發現該區魚塘遭非法填平。長春社公共事務經理李少文表示，近日進一步發現，魚塘填上上有人進行丁屋建造工程。

本報記者近日與長春社再到當地觀察，發現該丁屋土地原本是一個魚塘，但近年已遭填平建屋，土地現已圍起鐵絲網，其內有兩間丁屋，已完成地下的一層。地盤分別豎立規劃署及元朗地政處的告示牌，規劃署表示已於去年8月向地主發出通知書，表示該處的填地活動屬違例發展，限令必須於今年2月27日或以前將魚塘恢復原狀。不過，元朗地政處的通告卻顯示，該處於去年向兩名申請人簽發建築牌照，可興建兩幢丁屋。

本報調查發現，該兩丁屋的牌照為11791及11792，根據土地註冊處資料，業主分別為林自明和林自明。根據規劃署1994年批出的發展審批區圖則，建屋土地原是魚塘，該處的規劃用途是「鄉村式發展」，未經城規會許可，不得進行填土或填地工程。不過，在地政總署的地圖上，同一地點已顯示為平地。

李永達：部門各自為政致大漏洞

土地監察主席李永達對事件表示震驚，認為部門各自為政，結果「造成重大的政策漏洞」。他擔心此例一開，新界魚塘倒閉活動更加猖獗，「唯整模個可貴，若這案可以「過書」，是否等於政府鼓勵新界人填塘起屋？」他批評，規劃署表示將建屋個案通知地政處，但地政處竟視若無睹，這是不能接受。

涂謹申：地政處准土上建屋奇怪

立法會發展事務委員會成員涂謹申表示，政府部門之間應有溝通機制，填地建屋反城規條例的個案不會被接獲發展，「否則等於城規條例形同虛設」。他又說，申請建屋地點原是魚塘，對地政處批准在土上建屋感到奇怪，「地政處審批時，應該了解申請建屋的土地狀況，若本身有違例活動，就不應批准建屋」。

~~~~~  
政府興建住宅鬧地荒，原居民亦面對鄉村丁屋地持續短缺情況，不過，本報偵查發現，元朗山背村一帶魚塘遭非法填平多年，林姓業主不但沒有依照規劃署指令修復魚塘，去年 7 月更獲地政總署批准，在魚塘填土之上建造兩幢丁屋，工程現已如火如荼。

立法會議員及環團均批評規劃署和地政總署各自為政，「土地監察」主席李永達批評，魚塘填平建丁屋此例若開，新界填塘活動更會猖獗，斥責「政府是否鼓勵新界人填塘起屋？」

明報記者馬耀森

規劃署曾發信令 2 月恢復原狀

本報就個案分別向規劃署、地政總署及統籌這兩個部門的發展局查詢，規劃署證實該魚塘填泥是違例發展，要求業主恢復原狀，署方強調一直與元朗地政處保持聯絡，亦已把就該個案所發出的強制執行通知書送交元朗地政處。元朗地政處回覆本報時表示，該處兩宗丁屋申請是於 2009 年收到，2012 年 7 月批出。被問到該地可能違反城規條例，但為何仍獲批准建屋，元朗地政處僅表示，「根據適用程序，地政處不需就有關申請（指小型屋宇）諮詢部門包括規劃署」。

山背村魚塘一半填平兩丁屋興建中

元朗山背村一帶遍佈魚塘，是米埔濕地的緩衝區，但環團不時發現該區魚塘遭非法倒泥。長春社公共事務經理李少文表示，近日進一步發現，魚塘填土上有人進行丁屋建造工程。

本報記者近日與長春社再到當地觀察，發現該丁屋工地原本是一個魚塘，但近年已遭填平逾半，工地現已圍起鐵絲網，其內有兩間丁屋，已完成地下的一層。地盤分別豎立規劃署及元朗地政處的告示牌，規劃署表示已於去年 8 月向地主發出通知書，表示該處的填泥活動屬違例發展，限令必須於今年 2 月 27 日或以前將魚塘恢復原狀。不過，元朗地政處的通知書卻顯示，該處於去年向兩名申請人簽發建屋牌照，可興建兩幢丁屋。

本報偵查發現，該幢丁屋的牌照為 11791 及 11792，根據土地註冊處資料，業主分別為林自昌和林自明。根據規劃署 1994 年批出的發展審批地區圖，建屋土

地原是魚塘，該處的規劃用途是「鄉村式發展」，未經城規會許可，不得進行填土或填塘工程。不過，在地政總署的地圖上，同一地點已顯示為平地。

李永達：部門各自為政致大漏洞

土地監察主席李永達對事件表示震驚，認為部門各自為政，結果「造成重大的政策漏洞」。他擔心此例一開，新界魚塘倒泥活動更加猖獗，「?家樓價咁貴，若這案可以『過骨』，是否等於政府鼓勵新界人填塘起屋？」他說，規劃署表示將違規個案通知地政處，但地政處竟視若無睹，這是不能接受。

涂謹申：地政處准水上建屋奇怪

立法會發展事務委員會成員涂謹申表示，政府部門之間應有溝通機制，確保違反城規條例的個案不會獲撥發展，「否則等於城規條例形同虛設」。他又說，申請建屋地點原是魚塘，對地政處批准在水上建屋感到奇怪，「地政處審批時，應該了解申請建屋的土地狀況，若本身有違例活動，就不應批准建屋」。

同一個地盤兩通告並存

元朗山背村近南生圍的魚塘被人非法填平，規劃署去年 11 月 27 日在現場貼出通告，指明該土地涉及違例發展，限令業主今年 2 月 27 日前將土地恢復原狀（圖）。

（鄧宗弘攝）

本報記者上周到現場觀察，發現魚塘仍未恢復原狀，並正進行丁屋建造工程，有人貼出地政總署轄下的元朗地政處通告（圖），指工程已獲發丁屋建屋牌照。通告亦指出，地政總署發出建屋牌照後，業主仍要遵守牌照條款，建造工程亦要合乎其他相關發展法例。

（鄧宗弘攝）

字數: 521 words

地政署：規劃署無反對魚塘建屋

~~~~~

【明報專訊】元朗山背村有魚塘多年前遭非法填泥，去年卻獲地政總署批准興建兩幢丁屋，令城規條例形同虛設。地政總署昨回覆本報時改口，指元朗地政處於 2009 年接獲申請建屋，並於 2010 年 10 月諮詢規劃署及其他部門，由於規劃署指申請位置屬「鄉村式發展」地帶內，不反對申請，地政署派員到現場視察，亦發現該地段是平地，因此於去年 7 月批出建屋牌照。規劃署昨表示對此暫時未能回覆。

長春社公共事務經理李少文直斥荒謬，指地政署的解釋反而暴露了該處與規劃署在處理建屋申請時，未有詳細了解涉及地段原是魚塘，「城規會於 1994 年發出的發展審批地區圖，清楚指出該處是魚塘，該會紀錄亦顯示，現時建屋地點從未接獲填塘申請」，政府不應馬虎下結論指申請建屋地點是平地，無視有人曾偷步填塘。

改口稱曾諮詢多部門網上衛星圖片亦顯示，建屋地段早於 2007 年已開始填塘，政府於 09 年接獲丁屋申請時，該地段早已遭填平。

他認為，事件已去到部門互相推莊的地步，中間可能涉及行政失當，令具有生態價值的土地不被法例保護，他計劃稍後會向申訴專員投訴。

立法會發展事務委員會成員涂謹申表示已草擬信件，向政府查詢丁屋政策是否有變。他直斥地政總署容許在未獲批准的填塘土地上建屋「離譜」，又質疑地政總署貿然批准建屋，可能影響區內的排洪能力。