

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓

17/F, West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref.

電話 Tel.: 3509 8810

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區立法會道1號
立法會綜合大樓
工務小組委員會秘書處
(經辦人：盧慧欣女士)

盧女士：

有關朱凱迪議員查詢
基本工程儲備基金整體撥款(新界東北發展收地)

總目 701 分目 1100CA

古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃—前期及第一期

古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)
古洞北及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)
古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(排污工程)

朱凱迪議員於 2019 年 1 月 16 日致函工務小組委員會主席，查詢有關古洞北／粉嶺北新發展區計劃。經諮詢土木工程拓展署及地政總署，我獲授權回覆如下。

(一) 授權不合比例

「基本工程儲備基金」總目 701「土地徵用」包括兩個整體撥款分目，即分目 1004CA「交地及收地補償：雜項」及分目 1100CA「就工務計劃工程而支付的補償金及特惠津貼」。設立這些分目，是為了配合工務工程的開展，支付徵用和清理土地所引致的補償及特惠津貼開支。

立法會財務委員會(財委會)於 1996 年批准開立總目 701 分目 1100CA，將當時十個處理工務計劃土地徵用事宜的分目(1010CA 至 1018CA)合併為一個整體撥款分目時，並沒有設立項目預算上限。

政府為徵用土地而支付法定補償或特惠津貼時，須受法律條文、土地審裁處裁決或財委會批准的公式約制。具體而言，法定補償是根據相關條例評估的，若政府和申索人未能達成協議，便可能須由土地審裁處作出裁決。特惠津貼金額是根據財委會所批准的公式進行計算，若有實際需要偏離既定安排，政府會就個別個案向財委會尋求批准。因此，整體撥款分目 1100CA 下的每年開支，是根據上述框架而制定。政府一直嚴格按照獲授權力行事，並遵守財委會施加的所有條件。

(二) 地理位置

題述四個收地項目所牽涉的地理位置，詳情可於以下網址下載：
http://www.districtcouncils.gov.hk/north/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_doc/13716/n_2018_028_ch.pdf

而每個項目涉及的收回土地面積表列如下：

項目	收回土地面積（公頃） （約）
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃-前期及第一期	53
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)	14
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)	0.41
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(排污工程)	0.36
總數：	約 68 公頃

(三) 新界東北發展整體開支

- (1) 前發展局局長 2013 年引述的是顧問在新界東北新發展區規劃及工程研究的粗略估算。古洞北及粉嶺北新發展區分兩個階段推展。按大致完成的詳細設計結果，我們最新估計首階段發展的土地徵用和特惠津貼費用約 133 億元，另主體工程費用約 182 億(以付款當日價格計算)，當中包括前期及第一期地盤平整和基礎設施工程的費用，分別約為 173 億元及 9 億元。這些數字

未有計及多項開支，包括為受影響居民提供的安置房屋、向合資格居民發放特設現金津貼、協助農民復耕、重置石仔嶺安老院舍、首階段發展詳細設計費用等。餘下階段發展的詳細設計費用約為 8 億元(以付款當日價格計算)。由於餘下階段發展的詳細設計撥款待立法會審批後才展開，故目前未能為餘下階段的發展成本作確切估算。

- (2) 在分目 1100CA 下，我們估計就古洞北／粉嶺北新發展區第一階段所需的土地徵用和其他一般特惠津貼所需的費用約為 133 億 3,500 萬元，當中涉及向受影響合資格的土地業權人和佔用人發放適用補償和一般特惠津貼的預算開支，有關款項將會在基本工程儲備基金總目 701—土地徵用分目 1100CA 項下撥出支付。其中，2019-20 年度所需的預算現金流(約為 13 億 6,000 萬元)已計入 2019-20 年度基本工程儲備基金整體撥款建議內(工務小組文件 PWSC(2018-19)35)。

此外，我們估計向受古洞北／粉嶺北新發展區影響的合資格寮屋住戶發放的特設現金津貼費用最多為 7 億 3,260 萬元。該選項是為個別希望領取特設現金津貼(以取代一般特惠補償及安置安排)的住戶提供選擇。有關預算是按整個新發展區的發展規模估計的開支，即除了包括新發展區第一階段發展外，亦包括餘下工程階段發展。

上述各項預算僅屬初步估計的開支，並會因應受影響人士的資格及選擇(例如個別合資格住戶可能選擇安置或特設現金津貼而不選擇其他適用的一般特惠津貼)而有所變更。因此，實際開支可能與初步預算的開支有所差異。

古洞北及粉嶺北新發展區共牽涉收回 182 公頃私人土地(包括第一階段的 68 公頃及餘下階段的 114 公頃)及清理 233 公頃政府土地(包括第一階段的 100 公頃及餘下階段的 133 公頃)。

(四) 就上述四項收地開支

每項開支的補償及相關土地面積及住戶資料表列如下：

- (1) 「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區發展計劃—前期及第一期」

	預估開支 (百萬元)	收回土地面積 (平方米) (約)	牽涉住戶數目 (約)
農地	7,536.61	519,108.6	不適用
屋地	1,301.93	11,119.07	不適用
物業	不適用	不適用	不適用
青苗	75.48	不適用	不適用
寮屋補償(請 分類)	89.67	不適用	238
金塔山墳	4.89	不適用	13
業務經營	20.51	不適用	不適用
搬遷津貼	12.5	不適用	289
其他及備用 金	1,396.01	不適用	不適用

(2) 「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)」

	預估開支 (百萬元)	收回土地面積 (平方米) (約)	牽涉住戶數目 (約)
農地	1,991.96	137,508.3	不適用
屋地	284.79	2,492.6	不適用
物業	不適用	不適用	不適用
青苗	21.86	不適用	不適用
寮屋補償(請 分類)	47.2	不適用	123
金塔山墳	1.34	不適用	7
業務經營	27.72	不適用	不適用
搬遷津貼	6.7	不適用	154
其他及備用 金	384.36	不適用	不適用

(3) 「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程(道路工程)」

	預估開支 (百萬元)	收回土地面積 (平方米) (約)	牽涉住戶數目 (約)
農地	60.04	4,135.6	不適用
屋地	不適用	不適用	不適用
物業	不適用	不適用	不適用
青苗	0.17	不適用	不適用
寮屋補償(請分類)	不適用	不適用	不適用
金塔山墳	不適用	不適用	不適用
業務經營	0.35	不適用	不適用
搬遷津貼	0.04	不適用	2
其他及備用金	9.17	不適用	不適用

(4) 「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程(排污工程)」

	預估開支 (百萬元)	收回土地面積 (平方米) (約)	牽涉住戶數目 (約)
農地	52.41	3,609.8	不適用
屋地	不適用	不適用	不適用
物業	不適用	不適用	不適用
青苗	0.76	不適用	不適用
寮屋補償(請分類)	不適用	不適用	不適用
金塔山墳	不適用	不適用	不適用
業務經營	不適用	不適用	不適用
搬遷津貼	不適用	不適用	不適用
其他及備用金	8.07	不適用	不適用

其中，2019-20年度所需的預算現金流(約為13億6,000萬元)已計入2019-20年度基本工程儲備基金整體撥款建議內(工務小組文件

PWSC(2018-19)35)。

上述各項預算(包括分項數字)僅屬初步估計的開支，並會因應受影響人士的資格及選擇(例如個別合資格住戶可能選擇安置或特設現金津貼而不選擇其他適用的一般特惠津貼)而有所變更。因此，實際開支可能與初步預算的開支有所差異。

有關土地詳情及地理位置資料，可於以下網址下載：

http://www.districtcouncils.gov.hk/north/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_doc/13716/n_2018_028_ch.pdf

(五) 換地進度

在「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」下，古洞北及粉嶺北新發展區會由政府主導，因應規劃用途徵用私人土地進行發展，將撥出土地作各種用途，包括把劃作私人發展的土地推出市場。與此同時，在符合特定準則和條件的情況下，容許私人土地業權人以「有條件契約修訂申請」(包括原址換地)形式發展個別私人項目。有關的準則和條件在地政處作業備考編號1/2014及其修訂版中已訂明。如私人土地業權人提出的申請並不能符合有關的準則和條件，政府會按已規劃的用途徵用有關私人土地進行發展。

就古洞北及粉嶺北新發展區規劃作私人發展的用地可參閱地政總署網頁(https://www.landsd.gov.hk/tc/exc_mod/nentnda_appl.htm)，而有關土地的發展規劃可參閱古洞北和粉嶺北兩個新發展區的法定分區計劃大綱圖。

兩宗位於古洞北及粉嶺北新發展區首階段發展範圍內，並獲地政總署接納作進一步處理的原址換地申請已完成交易。有關的法律文件亦已於土地註冊處註冊。如欲查閱個別個案詳情，可直接到該處查閱土地登記冊，以索取相關土地文件資料。新發展區首階段發展範圍內並無尚待處理的原址換地申請。兩宗原址換地申請合共涉及約兩公頃土地，遠較政府在首階段發展擬收回約68公頃的私人土地為少。

就新發展區餘下發展範圍，地政總署會按照作業備考並顧及新發展區餘下發展範圍的實施時間表，適時制訂相應的提交原址換地申請及接受所有基本條款(包括補地價金額)的期限，所有申請均須按既定機制考慮是否獲接納作進一步處理。現時地政總署並未確立遞交

申請的限期，亦並未決定接納任何原址換地申請作進一步處理。如有個案被接納作進一步處理，有關資料將上載於地政總署網頁以供公眾人士查閱(https://www.landsd.gov.hk/tc/exc_mod/nentnda_app3.htm)。

(六) 新增公屋詳情

城市規劃委員會(城規會)於2018年11月16日通過規劃申請(編號A/KTN/54)，放寬新發展區內八幅公營房屋用地的發展限制，連同優化設計措施，公營房屋單位因此而增加約12 000個，而整體房屋供應亦相應增至71 800個，分別為48 500個公營房屋及23 300個私營房屋單位。上述申請涉及的土地請見圖1，其摘要已上載城規會的法定規 劃 綜 合 網 站 2 (<https://www1.ozp.tpb.gov.hk/gos/download.aspx?type=apply&caseno=A/KTN/54&lang=1>)，以供查閱。

(七) 對高球場作部分替代的意見考慮

古洞北和粉嶺北新發展區，是中長期土地供應的其中一個重要來源。自政府2008年重啓新發展區規劃研究，花了十多年時間規劃、諮詢、調校，經歷各項法定程序，與持份者耐心溝通及適時調整執行細節，包括修訂補償及安置政策，現時古洞北及粉嶺北發展計劃已到達關鍵時刻。面對着土地資源緊絀及房屋供不應求的情況，當局有責任全力推行新發展區的落實。

土地供應專責小組(專責小組)於2018年12月31日向行政長官提交報告，就整體土地供應策略及土地供應選項作出建議。政府正仔細研究專責小組報告內的各項建議，並會適時作出回應。就粉嶺高爾夫球場而言，其契約將於2020年8月到期。正如專責小組報告指出，私人遊樂場地契約用地(契約用地)所涉及的不只是土地供應，同時亦牽涉體育、康樂、生態保育等政策範疇。政府會仔細研究專責小組的建議，並會連同民政事務局就私人遊樂場地契約政策的檢討結果，作通盤考慮。

發展局局長

(林智文

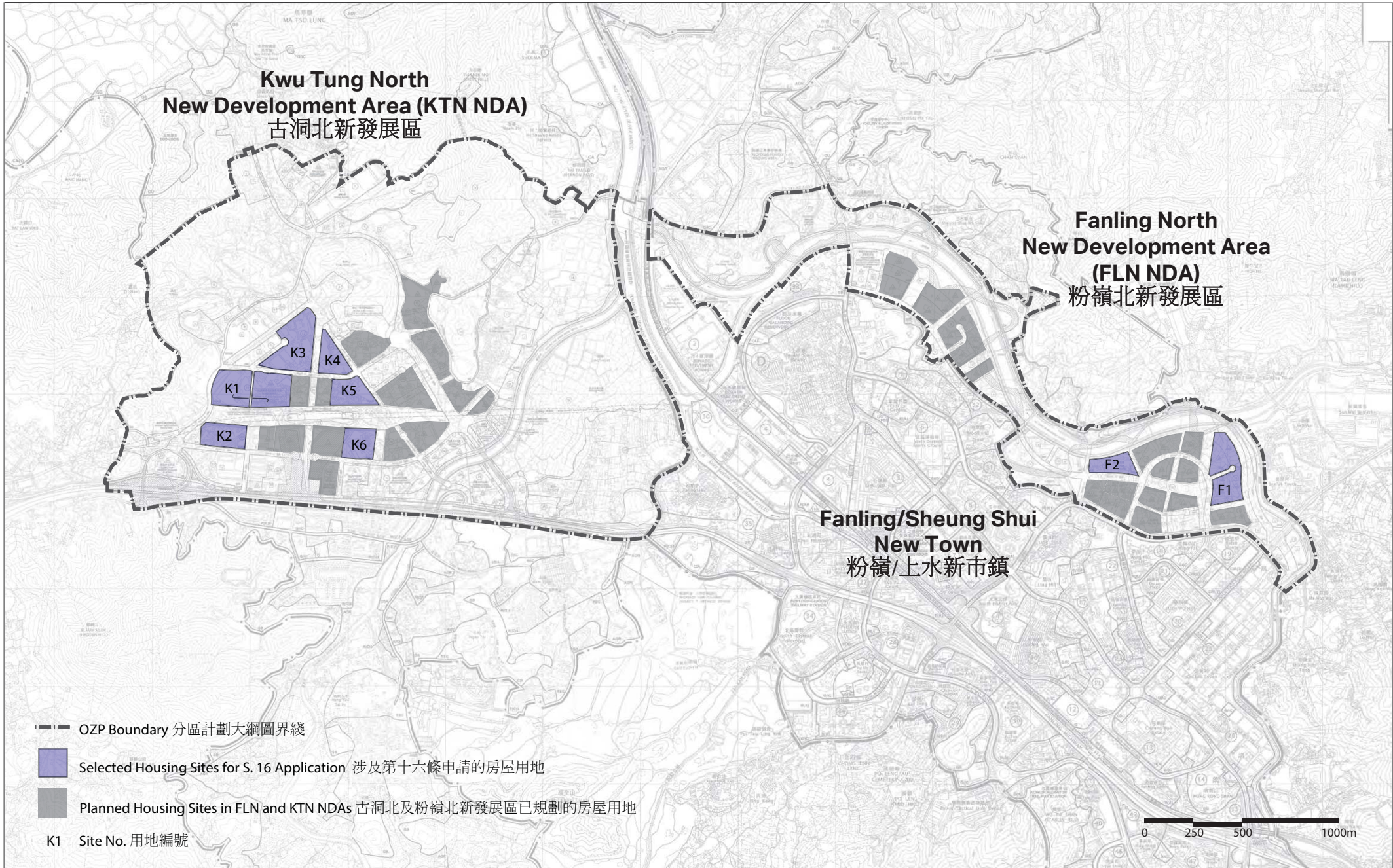


代行)

2019年1月29日

副本抄送：

發展局局長辦公室 (經辦人：林育英女士)
發展局首席助理秘書長(規劃及地政)6
財經事務及庫務局副秘書長 (經辦人：劉震先生)
地政總署署長 (經辦人：趙莉莉女士)
土木工程拓展署署長 (經辦人：鍾永康先生)



Project:
Kwu Tung North and Fanling North New Development Areas S16 Planning Application for Minor Relaxation of Development Restrictions (Plot Ratio and/or Building Height Restriction) for 8 Public Housing Sites and Inclusion of Two Pieces of Land shown as 'Road' on Kwu Tung North Outline Zoning Plan in Site K1 for Development

Title: Selected Public Housing Sites Covered under Planning Application and Planned Public and Private Housing Sites in FLN and KTN NDAs
涉及第十六條申請的房屋用地及古洞北及粉嶺北新發展區已規劃的房屋用地



Figure: 4.1.1
Date: Aug 2018

