發展局
規劃地政科

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓

本局檔號 Our Ref.
來函檔號 Your Ref.

Planning and Lands Branch
Development Bureau

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

電話 Tel.: 3509 8810
傳真 Fax : 2868 4530

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
(經辦人：盧慧欣女士)

盧女士：

有關朱凱廸議員查詢
文件編號 PWSC(2018-19)41

747CL 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
759CL 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
828CL 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區
餘下地盤平整和基礎設施工程
793CL 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程

朱凱廸議員於2019年3月14日致函工務小組委員會主席，查詢有關古洞北及粉嶺北新發展區計劃事宜。經諮詢漁農自然護理署(漁護署)、房屋署及地政總署，我獲授權回覆如下。

(一) 農業遷置、耕住合一

<u>「農業遷置」的申請程序及最近十年「農業遷置」計劃的申請數字</u>

倘若真正務農人士原有住用的登記寮屋或持牌構築物受政府工程影響須進行清拆，希望遷往別處繼續務農，可在其覓得的私人農地繼續耕作，並向地政總署申請「農業遷置」。在處理「農

業遷置」申請時，地政總署會諮詢相關部門，以考慮是否向土地業權人發出短期豁免書，准許在其覓得的私人農地上興建一所兩層高〔高度不超過 5.18 米（17 呎）、每層面積不超過 37.16 平方米（400 平方呎）〕的住用構築物。獲批「農業遷置」的務農人士不會獲其他住屋安置安排。

「農業遷置」的申請分三個階段進行。在第一階段，地政總署會轉介合資格的申請到漁護署，以便漁護署協助審核有關申請人是否真正務農人士。就農業遷置的目的而言，真正務農人士是指通常需依靠務農為生且能提供證據以作核實的人士。一般而言，於收到申請後大約一至兩星期內，地政總署職員會聯同漁護署職員，到申請人的農場進行實地視察，而申請人亦需在三星期內提供相關證據，證明他的確以務農為生，並從事相關農業活動，包括購入農業物資(例如種子及肥料)證明、從事農業耕作和售賣農場農產品證明等。漁護署會大約在一個月內核實有關資料，並將評估報告轉交地政總署考慮及跟進，實際所需時間則視乎申請數目、安排農場視察所需時間，及申請人是否依時提交所需資料。

於確認申請人為真正務農人士後，地政總署會以書面通知有關申請人可進行第二階段申請，在此階段，申請人必需提交重置農場的計劃書及相關資料。於收到申請後，地政總署職員會聯同漁護署職員，到申請人計劃的農場及擬議住用構築物位置進行實地視察，以便漁護署評估有關計劃的可行性。漁護署會將其評估報告轉交地政總署。倘若漁護署確認接受重置農場的計劃書，申請將進入第三階段。地政總署會就擬議住用構築物的短期豁免書申請諮詢相關部門，以考慮是否審批有關申請。一般而言，處理短期豁免書申請需時約六個月。最近十年，地政總署共收到 68 份「農業遷置」短期土地豁免書的申請

「為受政府發展計劃收回土地及清拆行動影響的業主、租客及佔用人」的小冊子概述了政府在發展計劃收回土地或清拆行動中發放予合資格人士的各類特惠補償安排(包括為務農人士提供的農業遷置津貼)。至於「農業遷置」，目前未有關於「農業遷置」的專用小冊子，而為方便各受發展區影響的農友解釋「特殊農地復耕」計劃，發展局正預備單張列出計劃的細節，相信短期內會備妥。我們會將「農業遷置」的計劃細節一併收納在該單張內。

在農業園及「特殊農地復耕」給予農民「耕住合一」的訴求

政府計劃在古洞南設立農業園，目的為協助培育農業科技和現代化農業商務管理的知識以提升農業生產力，令本地農業得以持續發展。農業園會提供必需的基建及設施以支援租戶，當中包括基本留宿設施，為作業的農戶及工人提供短暫休息的地方，以及在他們於有需要時逗留在農場附近照顧其農作物，但並非作長期住宿用途。租戶需在租約期滿時交還該設施。

至於有關在「特殊農地復耕」計劃下覓得的 4 公頃政府農地的安排，正如我們在 2019 年 2 月 20 日就朱凱廸議員提問所發出的回覆中提及，我們已與受第一階段發展影響的農民實地視察農地。政府日後會按需要安排小型工程，為這些農地提供道路、水源、電力、圍欄等基本設施。此外，參考農業園的安排，我們會在這些政府農地上興建基本留宿和貯存設施，提供短暫休息地方，並預留空間讓農民貯存農具、農作物等。我們會繼續與受影響農戶保持溝通，跟進計劃中的各個執行細節。

(二) 特惠津貼

根據現行機制，受政府發展清拆行動影響的農戶，經評估及確認資格後，可獲發相關的特惠津貼，主要包括農作物的特惠津貼(即青苗補償)、從事耕種人士的騷擾津貼及農場雜項永久改善設施補償津貼。該三項特惠津貼的計算方式及特惠津貼額如下：

特惠津貼	特惠津貼的計算方式及特惠津貼額
青苗補償	根據所種農作物的市值評估特惠津貼額。 有關津貼額所反映的農作物市值是漁護署根據批發市場、全港農場及市場調查所得的價格資料而計算。

特惠津貼	特惠津貼的計算方式及特惠津貼額
從事耕種人士的騷擾津貼(即俗稱「開耕費」)	不論土地的位置，按照其佔用該幅土地作耕種用途的面積計算特惠津貼額(以每平方呎計算)。 有關特惠津貼額反映於其他地方開耕的相關準備費用，以及在此期間的收入損失，並由漁護署每年按市況調整。
農場雜項永久改善設施的特惠津貼	根據各個受影響的設施項目(如主要作農業用途的池塘、水井、圍欄、灌溉管道／水溝、圍牆、閘門、土牆和其他附於土地上的小型設施等)的標準參考價格，並作出所需折舊後，評估特惠津貼額。 設施項目的參考價格每年由地政總署按土木工程指數調整。

另外，商舖、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼、露天／戶外業務經營者的特惠津貼、遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼，以及蘧符儀式費用的特惠津貼的計算方式如下：

特惠津貼	特惠津貼的計算方式
商舖、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼	根據受影響構築物及附帶露天(如適用)的經營面積計算特惠津貼額(以每平方米計算)，有關構築物面積以寮屋登記／牌照所訂明的面積或清拆前登記時佔用土地的面積(兩者以較小者為準)作為基礎。 現時商舖和工場的特惠津貼額，分別與差餉物業估價署提供的私人市場商舖和分層工廠大廈平均租金掛鈎，商舖以七個月租值計算，工場則以15 個月租值計算。商舖及工場的起始面積（分別為 10 平方米及 5 至 25 平方米）可獲發放較高津貼額。此舉乃為小型事業的經營者提供誘因，以鼓勵其自願遷出。其他特惠津貼項目的津貼額比例如下：

<table>
<tr><th>特惠津貼</th><th>特惠津貼的計算方式</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>特惠津貼項目</th><th>津貼額比例</th></tr>
<tr><td>學校：商鋪</td><td>2：3</td></tr>
<tr><td>船排／倉庫：工場</td><td>1：2</td></tr>
<tr><td>觀賞魚養殖：工場</td><td>1：1</td></tr>
<tr><td>露天場地：有蓋地方</td><td>1：6</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>露天／戶外業務經營者的特惠津貼</td><td>根據受影響私人農地上的經營面積或按合資格短期租約租用政府土地上的經營面積計算特惠津貼額(以每平方米計算)，有關面積的基礎如下：
就露天場地而言，以清拆前登記時的佔用面積作為基礎；
就有蓋地方而言，以構築物的寮屋登記／牌照記錄或土地文書所核准的面積，或清拆前登記時的佔用面積(兩者以較小者為準)作為基礎。

就合資格業務經營的露天場地而言，採納現行適用於工場露天場地的特惠津貼率(該津貼率參考差餉物業估價署提供的私人市場分層工廠大廈平均租金，以 15 個月租值計算及以六分之一折算，以反映有關業務的戶外／露天性質)，有關業務經營的最低合資格面積為 20 平方米及最高津貼額的面積上限為 5 000 平方米。至於合資格業務經營者另外佔用合資格構築物的有蓋場地，將採納適用於工場有蓋面積的特惠津貼率，惟有關場地須符合最低合資格面積(5 平方米)的規定。</td></tr>
<tr><td>遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼</td><td>墳墓和金塔：按照墳墓和金塔的實體因素（即物料及尺寸）及非實體因素（即歷史、宗教及風水元素）評估特惠津貼額。

神龕：按照適用於計算衣冠塚及正式墳墓的津貼額計算，並會因應神龕是否具風水屬性而提供額外津貼。</td></tr>
</table>

特惠津貼	特惠津貼的計算方式
薹符儀式費用的特惠津貼	根據薹符儀式的核准分項費用(如委聘風水師傅和薹符師傅、購買香燭冥鏹、儀式所用的食物等)，評估特惠津貼額。

(三) 安置安排

根據現行房委會就其轄下租住屋邨單位的編配機制，房委會會因應可供編配的空置單位，包括新建單位及翻新單位，盡量為符合安置資格的受影響住戶編配合適單位。儘管房委會不能保證其編配結果符合所有合資格住戶的意願，但如果合資格住戶交回及遷出寮屋的時間和區內可供編配單位供應的時間配合，政府會致力安排合資格住戶原區安置，爭取安排入住房委會區內的新建或翻新公屋單位，例如興建中的上水寶石湖邨和暉明邨(即粉嶺第49區)，以及現成的祥龍圍邨和清河邨等。至於皇后山第一期的公營房屋發展項目，現仍在建築階段中。若合資格人士受古洞北／粉嶺北新發展區較後階段工程清拆行動影響，而清拆行動的時間表和建屋工程的進度時間上配合，他們亦有機會獲安排入住。

對於有受影響住戶表示希望入住寶石湖邨，政府得悉房委會將於短期內開始為區內將近落成的新建公屋屋邨進行編配工作。就此，地政總署於2019年2月11日發信，邀請受古洞北／粉嶺北新發展區發展計劃影響的住戶盡快遞交安置申請及／或證明文件，是為了配合受影響住戶表示入住房委會於區內將近落成的新建公屋屋邨(如寶石湖邨)的希望。地政總署亦已於2019年3月1日發出新聞稿，表示如未能在2019年3月8日或之前呈交所需的證明文件或申請，住戶根據制度申請安置及特惠津貼的資格不會因此而受到影響。換言之，此日期並非提交申請／資料的期限，惟如住戶提交申請／資料的時間未能趕及寶石湖邨的編配時間表，當局難以為他們入住寶石湖邨的意願作出安排，而由於社會對公營房屋的需求殷切，當局亦難以另行騰空寶石湖邨的單位。因此，如住戶希望入住寶石湖邨，我們建議應盡快在這段期間內遞交申請及證明文件，以趕及寶石湖邨的編配時間表。地政總署會繼續處理安置申請，致力為合資格住戶促成原區安置。

寶石湖邨有 1 144 個不同面積的單位[1]，各種面積的單位數量亦有所不同。房委會會根據現行的機制盡量配合申請者意願。

發展局局長

(林智文 代行)

2019年4月24日

副本送：
財經事務及庫務局
漁農自然護理署
房屋署
地政總署

[1] 寶石湖邨所提供不同類型單位的數目如下-

單位類型	單位數目	編配標準（人數規限）
甲類	96	1 至 2 人
乙類	272	2 至 3 人
丙類	528	3 至 4 人
丁類	248	4 至 5 人