

管制人員的答覆

(問題編號：3249)

總目： (91) 地政總署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 土地行政
管制人員： 地政總署署長 (甯漢豪)
局長： 發展局局長

問題：

行政長官在2014年《施政報告》宣布引入補地價仲裁先導計劃(先導計劃)，以方便早日達成契約修訂／換地申請的補地價協議，從而加快房屋和其他用途土地的供應。政府打算在兩年試行期後於2016年檢討先導計劃。然而，地政總署在2016年11月決定押後兩年檢討先導計劃。就此，政府可否告知本會：

- a) 地政總署決定押後檢討先導計劃的理據；
- b) 自推行先導計劃以來，就契約修訂／換地申請每宗仲裁個案的詳情、每宗仲裁個案的結果，以及每宗不成功的個案遭拒的原因；
- c) 地政總署如何回應對先導計劃的批評？例如：仲裁的範圍過於狹窄，須繳付補地價金額如何釐定缺乏任何討論，以及政府不願意設定須繳付補地價金額的上限，但仲裁結果具約束力，以致採用仲裁的風險變得無可預見；以及
- d) 自推行先導計劃以來，整體反應不算熱烈，地政總署有何計劃利便申請人選用先導計劃？

提問人：石禮謙議員 (議員問題編號：11)

答覆：

- a)及b) 截至2017年2月底，地政總署共向契約修訂／換地個案的地段擁有人發出19宗邀請，提議他們考慮就其申請，根據先導計劃透過仲裁解決洽談補地價事宜。

在19宗邀請中，1宗涉及淨增加約30個單位的個案已進行仲裁，並於2015年12月作結。另有1宗個案的申請人在原則上同意仲裁後，在個案進入仲裁程序前，決定接納地政總署的補地價建議。餘下的17宗邀請的申請人選擇繼續與地政總署商議補地價事宜。

另一方面，地政總署拒絕了1宗不符合增加土地供應政策目標的仲裁申請。該個案其後透過商議補地價解決。

先導計劃屬較新的措施，需要時間凝聚動力。由於已經處理的個案不多，政府經充分考慮後決定延長先導計劃兩年，以累積更多經驗。我們會在取得更多經驗後，全面檢視先導計劃。

- c) 先導計劃的目的是利便早日達成土地契約修訂／換地申請的補地價協議，從而加快房屋和其他用途土地的供應。因此，先導計劃的仲裁事項僅限於補地價金額。啟動先導計劃的條件，是個案經至少兩次上訴後仍無法達成協議，期間雙方已相當程度就補地價評估交換意見，程序中會額外進行大幅實質討論，使爭議的事項具體化，從而載列於爭議清單內，由仲裁員在仲裁過程中考慮。

仲裁機制是各方同意解決爭議的程序，容許獨立而公正的第三方按照雙方議定的仲裁條款和條件，就應付的補地價金額作出裁決，從而解決雙方的爭議。我們不宜就應付的補地價設定上限或下限。為確保仲裁能額外供應樓面空間，仲裁結果必須是最終裁決，並且具約束力。

- d) 政府將繼續挑選符合先導計劃一般準則的合適契約修訂和換地個案，並邀請相關申請人透過仲裁釐定應付的補地價金額。私人土地業權人同樣可就處理中的適當契約修訂／換地申請提出仲裁要求。與此同時，政府接獲一些持份者就實施詳情，包括仲裁協議範本擬稿的條款細則提出的意見。政府會不斷優化相關行政安排，並歡迎各方就如何進一步改善先導計劃提出建議。

- 完 -