

管制人員的答覆

(問題編號：S0004)

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：

- (1) 承管制人員的答覆DEVB(PL)134，政府當局表示有關於新界小型屋宇政策事宜上，「由於撤銷轉讓限制的時間與審批工作無關，因此，我們並無計劃就此特定範疇備存統計數字。而且，在限制期內任何時間提出申請後，轉讓限制可予撤銷，惟須補付地價。因此，備存統計數字亦不見是反映濫用情況的有用指標」。請告知本會：
- a. 由於接獲撤銷轉讓限制申請的同一個小型屋宇，在若干年前曾獲批免費建屋牌照／換地／私人協約方式批地，否則就不能興建小型屋宇及申請撤銷轉讓限制。為何政府當局不能提供獲批免費建屋牌照／換地／私人協約方式批地以及接獲撤銷轉讓限制申請的時間差距？
  - b. 政府當局表示，備存統計數字亦不見是反映濫用情況的有用指標，請問政府有沒有其他方法監察及堵截濫用情況？
  - c. 過去數年都有數百宗撤銷轉讓限制申請獲批，請進一步提供2012-2016年撤銷轉讓限制申請獲批的分區數字。
  - d. 政府當局考慮撤銷轉讓限制的考慮和條件。一般來說，什麼情況下會獲批、什麼情況下會拒絕，以及過去5年每年拒絕數字和比率。
- (2) 承管制人員的答覆DEVB(PL)134，本席問及地政總署在過去五年，有多少丁屋申請是位置相連(20米內)，而有超過五棟一次過申請的個案。請告知本會，地政總署過去五年接獲多少，超過五棟由不同申請人提交，而又是位置相連(20米內)的小型屋宇申請。

提問人：羅冠聰議員

答覆：

(1) a及b 每宗小型屋宇批約均載有轉讓限制條款。小型屋宇業主有權出售其小型屋宇，但必須遵照小型屋宇批地文件中轉讓限制條款訂明的條文。若小型屋宇批約是以免費建屋牌照方式批出，當持牌人在獲發完工證後的5年轉讓限制期內轉讓其小型屋宇，他須向地政總署提出申請；如申請獲批，則須繳付所需的土地補價，方可出售其小型屋宇。當建屋牌照的5年轉讓限制期屆滿後，小型屋宇持牌人可自由就其小型屋宇進行交易，無須向地政總署申請，因此亦不涉及土地補價。若小型屋宇批約的土地是以私人協約方式批出的政府土地，則小型屋宇承批人在獲發完工證後，無論任何時候轉讓其小型屋宇，均須向地政總署申請撤銷批約內的永久轉讓限制；如申請獲批，則須繳付所需的土地補價，方可出售其小型屋宇。

按照轉讓限制條款出售小型屋宇，不屬濫用情況。此外，購買物業(包括小型屋宇)時，準買家通常會委聘律師查核該物業的業權是否妥當。除非賣方能夠顯示已按照轉讓限制條款規定獲得地政總署同意，或交易時轉讓限制期已屆滿；否則律師不會認為小型屋宇的業權妥當。因此，地政總署無須為監察轉讓限制政策原意有否被違反而就小型屋宇以免費建屋牌照、私人協約和換地方式批出與收到撤銷轉讓限制申請相隔的時間，備存統計數字。

c. 過去5年(2012至2016年)，地政總署批准的撤銷轉讓限制申請數目載列如下：

| 年份<br>分區 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------|------|------|------|------|------|
| 離島       | 4    | 10   | 8    | 11   | 10   |
| 北區       | 51   | 64   | 41   | 42   | 3    |
| 西貢       | 29   | 19   | 40   | 11   | 32   |
| 沙田       | 2    | 9    | 2    | 0    | 0    |
| 大埔       | 62   | 81   | 99   | 67   | 67   |
| 荃灣葵青     | 0    | 0    | 6    | 2    | 0    |
| 屯門       | 68   | 36   | 32   | 29   | 41   |
| 元朗       | 188  | 266  | 349  | 300  | 256  |
| 總數       | 404  | 485  | 577  | 462  | 409  |

d. 地政總署在處理獲發完工證後，提出撤銷轉讓限制的申請時，會審查是否有構成違反小型屋宇批約條件的違規情況。

如無發現違規情況，申請會獲批准，惟須繳付所需的土地補價。然而，如發現違規情況，例如違反發展條件，署方會拒絕申請，並會採取執行契約條款行動。

過去5年(2012至2016年)，地政總署拒絕的撤銷轉讓限制申請數目和比例，載列如下：

| 年份   | 拒絕的申請數目 | 批准和拒絕申請的比例 |
|------|---------|------------|
| 2012 | 122     | 404:122    |
| 2013 | 64      | 485:64     |
| 2014 | 57      | 577:57     |
| 2015 | 81      | 462:81     |
| 2016 | 73      | 409:73     |

- (2) 根據小型屋宇政策，合資格原居村民可申請在「認可鄉村範圍」內，或包圍或與「認可鄉村範圍」重疊的「鄉村式發展」地帶的合適私人或政府土地上，建造小型屋宇。小型屋宇之間的距離相近，情況並不罕見。地政總署並無備存或分析涉及超過5幢而且位置相連的小型屋宇申請數據。

- 完 -