

管制人員的答覆

(問題編號：6220)

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 (陳松青)
局長： 發展局局長

問題：

關於各地區，香港／九龍／新界西(葵青、荃灣、屯門、元朗)／新界東(沙田、大圍、馬鞍山、大埔、粉嶺、上水、將軍澳)／大嶼山／其他離島的土地行政：

1. 過去五年，上述地區每年分別i)有多少宗涉及收地補償的個案？ii)收回土地的用途？iii)涉及的土地面積？iv)涉及的金額？未來一年預算用作收地補償的開支多少？
2. 過去五年，上述地區每年分別i)有多少宗改劃申請作短期租約批租？ii)原有用途及申請改變的用途？iii)涉及的面積？iv)批租的金額？
3. 過去五年，有多少宗因改變土地用途而需要補地價的申請？請將有關原有土地用途及申請改變土地用途的項目詳列？多少宗獲批？多少宗被拒絕？多少宗處理中？請詳列各獲批的申請涉及金額、地積比率、土地面積及樓面面積。

提問人：張超雄議員 (議員問題編號(立法會用)：2553)

答覆：

1. 過去5個財政年度，地政總署共完成了44宗收地個案。這些個案主要為污水收集、渠務、道路、公共房屋及其他公共工程。詳情表列如下：

財政年度	個案數目(涉及私人土地和政府土地的面積(公頃))			
	香港島	九龍	新界 (不包括離島)	離島
2013-14	-	1 (0.23)	10 (61.79)	2 (2.21)
2014-15	-	-	9 (19.09)	-
2015-16	-	1 (0.10)	7 (24.22)	-
2016-17	-	2 (8.94)	5 (20.91)	-
2017-18	2 (0.27)	1 (0.26)	4 (29.51)	-

過去5個財政年度，補償金額分別約為2013-14年度的\$16.57億元、2014-15年度的\$5.98億元、2015-16年度的\$6.57億元、2016-17年度的\$5.63億元及2017-18年度(截至2018年2月底)的\$4.46億元。各年度的數字涵蓋就該年度期間或之前展開的收地項目所支付的補償金額。2018-19財政年度，收地補償和清理土地的開支預算約為16.16億元。

- 假如某幅空置的政府土地未有指定作特定用途，或無須在短期內落實指定用途而又適合作臨時用途，地政總署或會考慮透過短期租約，讓土地可供臨時使用。一般而言，這些短期租約的原批租期由1年至5年不等，其用途不涉及改劃土地用途，或屬現有分區規劃准許的臨時用途。
- 過去5個財政年度(2013年4月1日至2018年2月28日)，地政總署共接獲136宗涉及更改有關地段契約准許的用途及補地價評估的有效契約修訂或換地申請(根據小型屋宇政策提交的興建小型屋宇申請並無計算在內)。截至2018年2月底，其中有27宗申請已獲批准並簽立，20宗撤回，3宗被拒絕，86宗正在處理。27宗已獲批准並簽立個案的詳情如下：

項目	土地文件的簽立日期 [交易類別]	契約規定的原有准許用途 ^註	地段編號及地點	土地交易後的准許用途 ^註 [土地交易後的准許最高樓面總面積(平方米)]	土地補價(百萬元)	大約土地面積(平方米)
1	2014年5月28日 [換地]	農地	丈量約份第106約地段第2311號 元朗錦田錦上路	私人住宅 [1 367.2]	63.59	3 418
2	2014年8月18日 [契約修訂]	只作非工業用途，包括一個華貿中心及相關設施，但不包括住宅及酒店用途。	內地段第8528號 灣仔港灣道26號	只作非工業用途，包括一個華貿中心及相關設施和一家酒店，但不包括住宅用途。 [99 000]	120.00	6 600

項目	土地文件的 簽立日期 [交易類別]	契約規定的 原有准許 用途 ^註	地段編號 及地點	土地交易後的 准許用途 ^註 [土地交易後的 准許最高 樓面總面積 (平方米)]	土地 補價 (百萬元)	大約土 地面積 (平方米)
3	2015年1月 16日 [契約修訂]	工業及/ 或倉庫	丈量約份 第444約地段 第326號 葵涌打磚坪街 54至56號	高端數據中心 [9 126]	51.40	961
4	2015年11月 20日 [換地]	農地	丈量約份 第21約地段 第604號 大埔半山洲	私人住宅 [195.09]	6.83	753
5	2016年6月 27日 [契約修訂]	私人住宅	九龍內地段 第9692號 土瓜灣 美善同道 78至80號	非工業用途(不包 括倉庫、酒店及加 油站) [4 310]	178.74	479
6	2016年8月 3日 [換地]	工業或倉庫用 途，或兩者兼 容，包括供混 凝土及/或瀝 青配料之用。	屯門市地段 第491號 屯門第40區	(i)碼頭以供(I)停泊 船隻(不包括遠洋 船隻)及(II)裝卸和 貯存散裝或貨櫃貨 物，以及海運和擬 海運的貨櫃； (ii)集裝和處理貨物 及貨櫃；以及 (iii)附屬工場及辦 公室。 [8 000]	198.97	23 800
7	2016年10月 25日 [契約修訂]	工業用途	內地段第7106 號B分段，內地 段第7106號C 分段及內地段 第7106號餘段 及增批部分 北角京華道 14至30號	非工業用途(不包 括住宅、酒店、倉 庫及加油站) [30 635]	2,218.69	4 890
8	2016年10月 25日 [契約修訂]	工業用途	觀塘內地段 第240號 觀塘巧明街 98號	非住宅用途(不包 括酒店、加油站及 院舍) [106 835]	4,305.00	8 903
9	2016年11月 21日 [契約修訂]	教堂、非牟利 學校、附屬辦 公室和宿舍、 操場，以及多 用途體育館。	內地段 第8280號餘段 跑馬地 雲地利道 17A至17B號	獲選承租人作私人 住宅用途、安老 院，以及教堂和附 屬或支援設施。 [13 230]	70.98	2 659

項目	土地文件的 簽立日期 [交易類別]	契約規定的 原有准許 用途 ^註	地段編號 及地點	土地交易後的 准許用途 ^註 [土地交易後的 准許最高 樓面總面積 (平方米)]	土地 補價 (百萬元)	大約土 地面積 (平方米)
10	2016年12月 8日 [換地]	屋地及農地	荃灣市地段 第418號 荃灣汀九	私人住宅 [377.1]	10.03	503
11	2017年1月 4日 [契約修訂]	工業用途	新九龍內地段 第4178號 長沙灣福榮街 340至342號， 東京街27至29 號及元州街 249至263號。	非工業用途(不包 括倉庫、酒店及加 油站) [21 631]	1,122.70	2 403
12	2017年2月 27日 [換地]	鐵路用途及興 建、使用、營 運和管理鐵路的 附屬用途。	九龍內地段 第11264號 九龍何文田	非工業用途(不包 括倉庫、酒店及加 油站) [128 400]	6,282.37 只適用於 地盤A。地 盤B(即該 發展用地 餘段)的地 價金額，將 於相關發 展按契約 條文如期 進行時評 估和支付。	36 204
13	2017年3月 14日 [契約修訂]	工業用途，不 包括厭惡性行 業。	新九龍內地段 第4854號 新蒲崗彩虹道 210至212號及 五芳街15至17 號	酒店 [15 797]	212.56	1 316
14	2017年5月 15日 [換地]	農地	屯門市地段 第483號 屯門兆康 第54區	非工業用途(不包 括倉庫、酒店及加 油站) [沒有指定]	6,530.27	42 856
15	2017年5月 29日 [換地]	農地	丈量約份 第124約地段 第4328號 元朗洪水橋	私人住宅 [12 902]	432.18	10 240
16	2017年6月 12日 [換地]	鐵路車站及 車廠	香港仔內地段 第467號 黃竹坑香葉道	非工業用途(不包 括倉庫、酒店及加 油站) [404 500]	4,684.54 (只適用於 地盤A)	68 581

項目	土地文件的 簽立日期 [交易類別]	契約規定的 原有准許 用途 ^註	地段編號 及地點	土地交易後的 准許用途 ^註 [土地交易後的 准許最高 樓面總面積 (平方米)]	土地 補價 (百萬元)	大約土 地面積 (平方米)
17	2017年7月 12日 [換地]	屋地及農地	大埔市地段 第217號 大埔運頭角里	非工業用途(包括 教堂, 但不包括住 宅、倉庫、酒店及 加油站) [2 367]	55.48	1 708
18	2017年7月 12日 [換地]	農地	丈量約份 第107約地段 第1928號 元朗凹頭青山 公路潭尾段	非工業用途(不包 括住宅、辦公室、 酒店、倉庫及加油 站) [9 231]	204.44	11 539
19	2017年8月 15日 [契約修訂]	一幢住宅大廈	內地段第6681 號 銅鑼灣渣甸街 36號	非工業用途(不包 括住宅、倉庫及加 油站) [1 580]	131.23	105
20	2017年8月 31日 [換地]	農地	丈量約份 第120約地段 第4056號 元朗十八鄉路	非工業用途(不包 括倉庫、酒店及加 油站) [沒有指定]	460.00	2 251
21	2017年9月 4日 [換地]	工業或貨倉用 途, 或兩者兼 容, 以及工人 宿舍。	沙田市地段 第576號 沙田火炭	非工業用途(不包 括倉庫、酒店及加 油站) [84 306]	3,580.00	20 038
22	2017年10月 4日 [契約修訂]	工業用途	丈量約份 第355約地段 第303號A分段 荃灣	非住宅用途, 不包 括 (i) 酒店、加油站 及院舍; (ii) 任何厭惡性行 業; 以及 (iii) 使用或貯存任 何危險品; 只 使用或貯存小 量上述危險 品, 因而根據 《危險品條 例》獲豁免申 領牌照規定的 情況則除外。 [14 398]	280.00	1 516
23	2017年10月 31日 [換地]	農地	丈量約份 第121約地段 第2168號 元朗唐人新村	私人住宅 [1 020]	20.30	1 020

項目	土地文件的 簽立日期 [交易類別]	契約規定的 原有准許 用途 ^註	地段編號 及地點	土地交易後的 准許用途 ^註 [土地交易後的 准許最高 樓面總面積 (平方米)]	土地 補價 (百萬元)	大約土 地面積 (平方米)
24	2017年12月 19日 [換地]	齋堂	粉嶺上水市地 段第263號 上水古洞第24 及25區	非工業用途(不包 括倉庫、酒店及加 油站) [31 500]	1,235.38	5 250
25	2017年12月 22日 [換地]	農地	丈量約份 第121約地段 第2128號 元朗屏山	私人住宅 [3 506]	110.97	3 506
26	2017年12月 27日 [換地]	屋地及農地	粉嶺上水市地 段第262號 粉嶺第18區 馬適路	私人住宅 [56 654]	2,531.68	16 187
27	2018年1月 16日 [契約修訂]	工業用途	九龍內地段第 7778號 大角咀通州街 103-105號	非住宅用途，不包 括 (i) 加油站及院 舍； (ii) 任何厭惡性行 業；以及 (iii) 使用或貯存任 何危險品；只 使用或貯存小 量上述危險 品，因而根據 《危險品條 例》獲豁免申 領牌照規定的 情況則除外。 [4 281]	76.10	386

註：以上引述的用途是契約准許用途的概括類別的一般說明，不擬作為有關地段契約條件中准許用途的法律詮釋。

- 完 -