

管制人員的答覆

(問題編號：3616)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政、(2) 測量及繪圖

管制人員： 地政總署署長 (陳松青)

局長： 發展局局長

問題：

請告知本委員會：

- 1) 按18個區議會分區劃分，截至2017年12月31日，受集體政府租契規管的土地面積，以及當中(I)作住宅用途的土地面積、(II)作農業用途的土地面積及(III)未被任何法定圖則涵蓋的土地面積，並按下表列出該等資料；

I	II	III

- 2) 就受集體政府租契規管但未被任何法定圖則涵蓋的土地而言，目前在該等土地上興建建築物須否遵守任何規劃限制(例如高度限制)；土地承批人可否向政府申請改建該等土地上的建築物；如果可以，過去三年，政府每年接獲及批准的有關申請宗數分別為何；
- 3) 政府最近一次就受集體政府租契規管的土地進行測量工作的日期及所涉範圍為何；有沒有計劃在未來兩年對該等土地進行大規模測量工作；
- 4) 鑑於政府在2013年11月回覆本會議員的質詢時表示，地政總署正籌備建立網上平台，逐步於其上提供測量和地圖資料的在線版本，以供市民選購各類數碼圖像化測量及地圖產品(例如丈量約份圖、地段索引圖及土地紀錄圖)，該項工作的最新進展為何，以及何時可向公眾提供有關服務？

提問人：胡志偉議員 (議員問題編號(立法會用)：164)

答覆：

- 1) 受集體政府租契規管的主地段約有20萬個，總土地面積約8 600公頃。於相關集體政府租契上記載個別地段的土地用途描述，是因應昔日實地觀察所得的無數土地用途的簡單及即時描述。相關紀錄只屬說明性質，而並非針對土地用途的具約束力的契約限制，因為集體政府租契作為契約，並無加入土地用途限制。集體政府租契的唯一限制為興建構築物須徵求地政總署批准。因此，盤點和總結昔日的土地用途描述資料未必可行，亦不一定有意義，尤其是集體政府租契涵蓋大量主地段及已分割地段，而地政總署須投入大量人手翻查所有集體政府租契，方可提供相關資料。因此，地政總署未能提供相關分項數字。
- 2) 《城市規劃條例》(第131章)不適用於法定圖則沒有涵蓋的土地。然而，該等土地上的建築物仍須符合任何相關條例、土地契約條款，以及其他適用的政府規定。如果相關土地被已採納的部門行政圖則(例如發展大綱圖或發展藍圖)涵蓋，相關部門在考慮任何發展建議時，亦可能會參考圖則所示的規劃限制。

一般而言，根據集體政府租契持有私人土地的業權人，須根據租契條款向地政總署申請許可，方可在地段上興建構築物(包括申請重建屋宇)。此外，部分受集體政府租契規管的地段，或會有受相關牌照或1982年寮屋登記涵蓋的臨時構築物或寮屋，該等臨時構築物的牌照持有人或寮屋佔用人如欲改建構築物，亦須向地政總署申請。

就位於受集體政府租契規管的土地的新界豁免管制屋宇的興建或重建，地政總署一般會參考《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)，該條例列明新界豁免管制屋宇上蓋面積不得超過65.03平方米(700平方呎)，不得超過3層及高度不得超過8.23米(27呎)。另一方面，改建位於受集體政府租契規管的土地上的建築物若涉及並非《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)所豁免的建築工程，則相關改建工程須符合《建築物條例》(第123章)的規定，即須事先獲得屋宇署批准圖則和同意展開工程，方可進行。

地政總署沒有關於法定圖則並無涵蓋的集體政府租契地段上興建或重建建築物的申請或獲批個案數目的現成統計數字。

- 3) 地政總署沒有重新測量集體政府租契涵蓋的所有地段界線。地政總署會因應需要就土地界線進行測量工作，以配合處理契約修訂和換地的工作，以及解決在政府項目實施過程中(例如收回土地作基礎設施及興建公屋)可能引致的個別土地界線事宜。由於有其他需要優先處理的工作，地政總署現時沒有計劃重新測量集體政府租契涵蓋的所有地段的界線。
- 4) 地政總署將就地圖服務及產品推出新的網上一站式銷售與供應系統，用以發售一系列產品，包括數碼及紙品地圖、航空照片、丈量約份圖、地段索引圖及土地紀錄圖。新服務預計於2018年下半年推出。

- 完 -