

索引

審核二零二四至二五年度開支預算
管制人員對立法會議員補充問題的答覆

局長：發展局局長

第 11 節會議

綜合檔案名稱：DEVB(PL)-2S-c1.docx

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
S- DEVB(PL)001	S019	簡慧敏	138	(2) 屋宇、地政及規劃
S- DEVB(PL)002	S020	簡慧敏	82	(1) 樓宇及建築工程
S- DEVB(PL)003	S018	張欣宇	82	(1) 樓宇及建築工程
SV- DEVB(PL)001	SV018	劉國勳	138	(2) 屋宇、地政及規劃

管制人員的答覆

(問題編號：S019)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

根據答覆，當局在檢視基本工程緩急優次的工作下，一些籌劃已經相對成熟的項目(例如已完成相關法定程序或已進行相關公眾諮詢的項目)將按計劃繼續推進；至於一些正在處於前期規劃或構思階段的項目，會因應其緩急優次或重要性，調整推行時間表；就此，可否告知本會：

上述答覆只是原則性的指引，比財政預算案演辭第230段的資料更簡略；當局可否更詳盡地闡述這項緩急優次的檢視工作會如何在基本工程的規劃上體現？

提問人：簡慧敏議員

答覆：

作為《財政預算案演辭》中所宣布的財政整合計劃的一部分，檢視基本工程的緩急優次為一項跨局、跨部門的工作，涉及多個決策局及部門轄下的基本工程項目。就發展局而言，我們已因應對土地供應的影響及迫切性等因素，審視正處於籌劃階段的工程項目的推行步伐。

一些籌劃已經相對成熟的項目將按計劃繼續推進，當中包括北部都會區的土地平整及基礎設施工程。

就交椅洲人工島項目而言，我們會繼續將前期的準備工作做好，以期為項目制定務實的工程時間表，爭取在今屆政府任期內啟動填海工程。

至於其他正處於前期規劃或構思階段的項目，我們會因應其緩急優次及重要性，調整推展時間表。舉例說，就一些已駁通及開放的海濱用地再作優化的項目，其推行時間表或需稍作調整。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S020)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

根據答覆，當局每年就違規建築物發出的強制指令，例如「消防安全指示」／「改善消防安全指示」及僭建物清拆令中，均有一定比例的建築物數目尚未遵辦；就此，可否告知本會：

1. 規管部門會如何加強發出強制指令後的執管事宜；
2. 會否加重不遵辦強制指令的罰則，增強阻嚇性；
3. 當局會如何調整違規建築和違規屋宇的管理策略及法定要求，會否考慮視乎樓宇類型，有一定樓齡的建築物必須在某指定期限內驗樓，不論該建築物有否收到強制驗樓通知；
4. 會否如行政長官在 4 月 16 日的行政會議前會見傳媒時所言，本年內賦權規管部門代辦相關工程，然後向有關單位收取應收費用，甚至加以罰款？

提問人：簡慧敏議員

答覆：

1. 屋宇署會繼續就尚未遵辦的法定命令／指示從各方面加強採取執法及檢控行動，包括簡化程序和加強檢控以提高阻嚇作用。署方會優先針對安全風險較高的僭建物和樓宇提出檢控，例如單梯樓宇、涉及較多賓館和分間單位的樓宇，以及尚未遵辦強制驗樓通知又未委任註冊檢驗人員的樓宇。
2. 屋宇署與發展局正共同檢討《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)，以期賦權屋宇署更有效地採取執法行動，以確保樓宇安全。當中，署方會

考慮降低檢控門檻、加強罰則、按風險及罪行的嚴重程度釐定執法行動的緩急先後及罰則水平，以加強阻嚇違反《條例》的情況，並推動業主及早遵辦法定命令／通知。發展局／屋宇署將於 2024 年提出修訂建議，並諮詢公眾及持份者，以期盡快展開法例修訂工作。

3. 因應上述法例檢討，發展局／屋宇署亦會檢討僭建物的執法策略，包括對安全風險較高或性質較嚴重的僭建物優先執法；驗樓方面，當局亦可以探討規定業主為達某樓齡的樓宇進行驗樓而無須署方發出法定通知的建議，惟需考慮相關建議可能對業主產生的影響（例如財政負擔和構成累贅）。
4. 保安局一直積極向舊式樓宇業主提供不同支援，以協助他們進行消防安全改善工程。部分業主，尤其是「三無大廈」的業主，仍可能因缺乏籌組能力，以致難以遵從《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)的要求。因此，保安局建議修訂《消防安全(建築物)條例》，以賦權執行當局(即消防處和屋宇署)代相關業主進行消防安全改善工程，並在有關代辦工程完成後向業主追討相關費用及附加費。政府正加緊進行相關工作，並會將提交擬議修訂條例草案所需的時間縮減兩至三個月，以便盡早提交立法會審議。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：S018)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

截至 2023 年底，尚未遵辦清拆令、尚未清拆／糾正、已被檢控的單一家庭房屋及新界村屋僭建物總數分別有多少，並按清拆令限期屆滿／提出檢控開始，逾期一年以內、一年至三年、三年至五年、五年至十年、十年以上 (如有) 分項目列明。請以下列表格形式回覆。

單一家庭房屋／新界村屋

距清拆令限期屆滿／檢控已逾期	已逾期而尚未遵辦的清拆令數目	尚未清拆或糾正的僭建物數目	已被檢控但尚未遵從的數目
1 年以內			
1-3 年			
3-5 年			
5-10 年			
10 年以上			

提問人：張欣宇議員

答覆：

截至 2023 年年底，屋宇署對樓高不多於三層的單一家庭房屋 (單一家庭房屋) 及新界豁免管制屋宇 (新界村屋) 僭建物所採取的執法行動中，已逾期而尚未遵辦的清拆令數目及尚未清拆／糾正的僭建物數目，按逾期時間 (由清拆令限期屆滿起計) 表列如下：

單一家庭房屋

逾期時間 (由清拆令限期屆滿起計)	已逾期而尚未遵辦的 清拆令數目 ^(註)	尚未清拆或糾正的 僭建物數目
1 年以下	132	532
1 年至 3 年以下	96	358
3 年至 5 年以下	110	371
5 年至 10 年以下	136	469
10 年或以上	310	756

新界村屋

逾期時間 (由清拆令限期屆滿起計)	已逾期而尚未遵辦的 清拆令數目 ^(註)	尚未清拆或糾正的 僭建物數目
1 年以下	1 321	1 651
1 年至 3 年以下	625	839
3 年至 5 年以下	462	522
5 年至 10 年以下	272	341
10 年或以上	103	123

註：尚未遵辦的清拆令包括現時正提出上訴和檢控的個案、正由業主進行清拆或糾正工程的個案，以及正由屋宇署進行代辦工程的個案等。

屋宇署沒有就已提出檢控但尚未遵辦清拆令的個案數目編製統計數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：SV018)

總目： (138) 政府總部：發展局(規劃地政科)

分目： (000) 運作開支

綱領： (2) 屋宇、地政及規劃

管制人員： 發展局常任秘書長(規劃及地政)(何珮玲)

局長： 發展局局長

問題：

請政府當局提供以下資料：

- (a) 就當局表示計劃於2024年發布指引，鼓勵各決策局及部門在處理與發展相關的工作時採取便利發展的思維，有關指引現時的編寫進度及預計會於2024年何時發布該指引；
- (b) 當局會否考慮更新現時特惠分區補償制度下向受政府發展項目影響而須被收回土地的業權人支付特惠補償時所依據的計算公式，以更準確反映被收回土地的市場價值；
- (c) 就現時新發展區外新界農地契約修訂的標準金額補地價安排下，申請人如把修契後的農地用作非住宅用途，不論有關用途為何，均須向政府繳付劃一的補地價金額，當局會否按修契後的農地作哪種非住宅用途(如甲級寫字樓或物流用地)，訂定不同的補地價金額，以更準確反映修契後的土地價值；及
- (d) 若洪水橋／厦村新發展區第二期發展範圍內的原址換地申請的反應並不理想，當局會否調整該新發展區內物流用地的發展參數，以吸引私人發展商參與有關發展。

提問人：劉國勳議員

答覆：

- (a) 政府現正擬備指引，鼓勵各決策局及部門在處理與發展相關的工作時採取便利發展的思維。我們正諮詢政府內各部門及外間持份者，以敲定指引內容，以期在2024年第三季發布。
- (b) 適用於新界土地的特惠分區補償制度(分區補償制度)是法定補償以外的替代選項，透過採用標準補償率，更適時和簡易地處理土地補償申索。適用於農地的特惠補償率反映有關農地的土地價值，並具額外特

惠成分。根據土地審裁處近年審理涉及新界農地的案件，法庭裁定的法定補償(該法定補償按土地價值評估)，普遍低於以特惠補償率計算的補償。由此可見，特惠補償率能就土地業權人所擁有土地的價值作出充分補償。

根據既定機制，特惠補償率是按新界新市鎮的已發展住宅、商業及工業用途土地的地價變動調整，每半年檢討一次(分別在每年4月1日及10月1日，而最近一次調整在2024年4月1日生效)。地政總署每次檢討時，均會考慮上次檢討後的物業價格、利率及建築成本變動等相關數據，並按其專業判斷評估適當的調整幅度。

為回應公眾對理順相類「擬定用途」(例如新發展區及公共房屋項目)的收地補償安排的訴求，政府在2022年5月把分區補償制度的四個級別合併為兩個級別，分別為「第一級別」(適用於因發展用途而須收回的土地)及「第二級別」(適用於因非發展用途而須收回的土地，主要是鄉郊改善及保育用途)。鑑於未來數年大部分的收地工作將於北部都會區內進行，政府當時亦把元朗和粉嶺／上水這兩個北部都會區範圍內現有的新市鎮加入定期調整特惠補償率的計算公式。此外，我們根據現行分區計劃大綱圖所載不同土地用途的面積，更新了原有計算公式內三個新市鎮(即沙田、屯門和荃灣)就住宅、商業及工業用地的相對比重(上述兩個新市鎮亦然)。我們認為理順後的計算公式更能反映新界已發展地區按其擬定用途的土地價值，並有助日後定期調整補償率時作更全面的評估。政府會繼續留意已優化機制的實施情況，並會按運作所得經驗，考慮是否有需要再作進一步調整。

- (c) 就契約修訂申請而言，標準金額補地價安排是傳統補地價評估機制的替代選項，旨在提供確定性及加快完成契約修訂。為釋放農地的發展潛力及加快土地供應，政府於2023年12月公布一項新的試行計劃，擴大標準金額安排至新發展區以外位於元朗、北區及屯門的新界農地。地政總署已於2024年4月2日公布首套適用的標準金額，並會每年檢討一次。

地政總署參考相關類別土地用途的市場資料，包括相關用途的土地的賣地記錄、達成協議的契約修訂補地價金額和市場交易等，釐定標準金額的水平。契約修訂前後的不同用途會分別訂立標準金額，以反映不同土地用途的地價。目前，我們為三種「修契前用途」(即農業、非住宅及住宅)和兩種「修契後用途」(即非住宅及住宅)分別訂立金額，做法與2022年3月推出的「加強版傳統新市鎮發展模式」(「加強版模式」)下適用於古洞北及粉嶺北新發展區的標準金額分類相同。至於是否把土地用途進一步細分為更精細的類別，以釐定不同的標準金額，須視乎是否有相關的市場數據可供參考、在原本較廣的類別下不同土地用途之間的地價差距，以及更精細的土地用途在契約修訂申請的普遍程度而定。由於適用於非新發展區的農地的標準金額剛剛公布，地

政總署會密切留意試行計劃的實施情況，並考慮是否需要作進一步調整，以更有效達到標準金額安排的政策目標。

- (d) 地政總署於2024年2月1日發出作業備考，就洪水橋／厦村新發展區第二期發展及餘下發展範圍內指定用地，邀請原址換地申請。按2023年年底經修訂及公布的「加強版模式」原址換地安排，這次換地申請範圍包括新發展區內規劃作私營住宅、商業和商住混合發展的部分用地，亦包括部分現代產業用地，主要用作物流倉儲等用途。第二期發展範圍內的換地申請截止日期為2024年4月30日，而接納具約束力的基本條款建議(包括補地價金額)的限期則為2025年3月31日。如在2024年4月30日截止日期前未有收到任何有關用地的原址換地申請，為免延誤新發展區的工程計劃，政府會隨即開展收地程序，再清理和平整相關土地，以供日後進行土地招標或其他形式的批地。由於現正處理原址換地申請，有關用地的發展參數不宜調整。最後，是否有合資格申請也視乎多項因素，包括是否有申請人擁有符合最低要求的土地業權。

- 完 -