

施政報告料聚焦收棕地 鄉議局倡公私營合作 祖堂地若鬆綁 增千公頃地建屋

行政長官林鄭月娥後日（周三）公布新一份施政報告，房屋土地政策依然是市民關注焦點。據悉，政府將繼續聚焦棕地發展，加快收回適合用地發展。本港現時有約2000公頃祖堂地散布新界各區，當中不少已「棕地化」，被改建成倉庫或寮屋。有大型發展商及社會上有聲音要求政府為祖堂地「拆牆鬆綁」，增加土地供應。鄉議局建議，政府透過公私營合作模式，加快釋放包括祖堂地在內的新界私人土地。本身是「祖堂地」持有人的十八鄉鄉事委員會前主席梁福元認為，若政府能提高收地賠償，或降低祖堂地轉售門檻，料可釋放近千公頃新界土地。

施政建言

大公報記者 曾敏捷（文） 凱揚（圖）

社會有共識優先發展棕地，去年施政報告提出透過引用《收回土地條例》加快棕地發展，並藉「土地共享先導計劃」釋放更多土地發展潛力。一年過去，發展局回覆《大公報》查詢時稱，就收回棕地建屋初步鎖定了八組棕地群，但仍需時進行研究，會爭取六年左右完成土地平整及基建，將相關用地變成可建屋的「熟地」，十年內有單位供應；土地共享先導計劃今年五月接受申請，至今接獲約30宗查詢，未有項目正式提交申請。

「我們不反對發展棕地，但若一刀切用《收回土地條例》收地，肯定好多人不滿，社會怨氣更加大。」八鄉鄉事委員會前主席梁福元稱，現時新界各區合共有逾2000公頃祖堂地，部分土地未盡其用，但目前無論是《收回土地條例》或「土地共享先導計劃」，均無助於理順祖堂地的整合發展。

以甲級農地標準收地

梁福元本身亦是「祖堂地」持有人之一。他坦言，祖堂地普遍存在難管理、效益低等問題，但轉售要取得同一祖先的所有原居民男丁同意，非常困難，「十隻手指有長短，邊有可能個個子孫意見一致？」他認為政府應充分徵詢鄉議局意見後，修訂祖堂地出售門檻，「土地共享都要我們集齊業權先可以申請，現在的要求搞唔掂。」

梁福元認為，政府若能劃一以至甲級農地標準收地，即每平方呎1389元，近一半新界農地持有人願意售予政府，引起司法覆核的機會較低；相信短時間內能釋放近千公頃新界土地，解決短期房屋用地的

例▶劉業強認為，若一刀切以《土地條例》去收地，必然引起很多人不滿

需求，「買賣或發展都唔係問題，祖先都想土地增值、子孫享受餘蔭。」

鄉議局早前向特首提交施政報告建議，當中亦有提及善用新界土地。鄉議局主席劉業強認為，「明日大嶼」有良好願景，但遠水不能救近火，政府應該透過公私營合作模式，加快釋放新界私人土地，增加土地供應，「只要計劃對土地業權人公平合理，相信新界人，包括不少持有大量土地的祖堂絕對會支持。」

倡建「丁廈」部分作居屋

劉業強提醒，不能一刀切以《收回土地條例》去收地，否則不少持份者會不滿。他舉例，政府將新發展區收地賠償定為甲級，但往往有不同原因壓低補償，例如該公共設施非為新發展區而建，將收地賠償壓至乙級，令村民及土地業權人非常不滿。

鄉議局又建議政府探討興建「丁廈」的可行性。劉業強坦言，「丁廈」具爭議性，但本港土地資源稀缺，有必要探討向高空發展的可行性。他建議參考內地城中村發展模式，適量提高「鄉村式發展地帶」發展密度，准許興建「丁廈」；土地來源可以是私人或祖堂持有的「鄉村式發展地帶」或農地；為平衡公眾利益，「丁廈」可撥出不少於15%單位用作居屋或首次置業項目。

發展商：整合業權難 礙鬆綁

有大型發展商稱，祖堂地佔地2400公頃，業權分散。祖堂地室礙了不少棕地及農地的改劃發展，不少祖堂地的地主本身有意發展，但因解決不了整合業權問題而作罷，令土地未能釋放潛能。

資料顯示，政府找出的八組具建屋潛力棕地，當中不乏零碎的祖堂地，若無政府出手收地，恐整合發展無期。以佔地18公頃的屏山北棕地群為例，部分現規劃用途為「綜合發展區」，但過去最少八年僅獲城規會批准作為臨時貨櫃車場及物流中心用途，或與土地過於零碎及業權分散有關。

祖堂地發展潛力與困難

定義 新界原居民承繼祖先而集體擁有的土地 | 總面積 2000公頃 | 較易收回面積 1000公頃

發展困難

- 業權複雜，轉讓或整合發展程序繁複
- 原居民不接受收地賠償
- 部分業權人移居各地，難集齊業權
- 部分宗族的司理一職空懸，難以重新組織一族人重選司理



屏山北



藍地



十八鄉

政府過去一年覓地進展

新界棕地

● 經首階段檢視約60公頃較接近現有基建設施的棕地後，物色到八組棕地群，將展開工程可行性研究，當中不乏零碎的祖堂地夾雜其中。

市區私人土地

● 正檢視已規劃作高密度房屋發展但未有發展計劃的用地，會適時公布結果

市區寮屋區（茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村）

● 分別在去年中及今年初開展研究，目標2021年完成研究，2021/22年進行凍結登記，2025年動工

土地共享先導計劃

● 今年五月開始接受申請，暫未接獲正式申請，但已接獲30多宗查詢，查詢者包括私人土地擁有人、發展商或其代表

「明日大嶼」

● 在中部水域填海1700公頃，首階段填海1000公頃，工程研究涉及5.5億元撥款，仍未通過財委會

龍鼓灘填海及屯門西沿海發展

● 填海220公頃，工程研究涉及1.79億元撥款，仍未通過財委會

大公報記者整理



議員倡降低祖堂地轉售門檻

【大公報訊】祖堂地遍布新界各區，對新界未來發展影響深遠。有測量師認為，政府應積極探討如何理順祖堂地整合發展，包括降低祖堂地轉售門檻。立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓認為，本港土地稀缺，政府應重新審視新界地區的規劃，並適當增加發展密度。

高力國際亞洲估價及諮詢服務常務董事劉振江認為，祖堂地是有建設性的土地來源，惟政府沒有針對性處理，「（祖堂地）買賣好複雜，發展必須要令業權轉讓順利發生。」他認為歸根究底，是祖堂的司理制度運作不暢順，政府審批祖堂地轉讓亦有待改善；建議政府成立專責委員會，就祖堂地轉讓問題作深入研究。



▲謝偉銓表示，政府應重新審視新界地區的規劃，適當增加發展密度

謝偉銓解釋，祖堂地是新界原居民繼承祖先而集體擁有的土地，並由原居民依法選出的司理管理，法例上不屬於任何一個人。根據《新界條例》，祖堂地轉讓須得到司理一致決定，及得到當區民政事務專員同意。

他認為，若要整合祖堂地發展，現時要100%持份者同意才能出售的門檻應該下調，「祖堂地往往涉及好多人，子孫愈多愈難有共識，要出售就會有困難。」

應重新審視新界整體規劃

謝偉銓又提到，新界整體規劃應該重新審視，加快基建發展，尤其當鄰近深圳已高樓林立，新界土地卻依然停留在樓宇密度低及較少用地被發展的狀態，非常不合理，「公營房屋用地可以提高地積比率，點解私樓不可以？」他認為，政府全面檢視新界地區的規劃大綱圖，提升發展密度，以善用現有土地資源。

土地出售涉及繁複法律 民署鄉局商討兩年無果

【大公報訊】全港祖堂地面積逾2000公頃，一直被指買賣困難，導致大多處於閒置。香港地產建設商會曾建議降低祖堂地出售門檻，但民政事務總署與鄉議局於2018年成立新界祖堂事務工作小組，探討祖堂委任司理和處理土地事宜，但商討兩年仍無結果。

民政總署回覆《大公報》查詢時稱，由於祖堂司理的委任及處理祖堂土地事宜屬祖堂內部事宜，政府在處理有關申請時，除按既定指引處理外，亦須周詳考慮有關祖堂的其他資料，包括其過往紀錄及傳統規則。工作小組得悉，有個別祖堂備有內部規則，並認為假若祖堂能訂立內部規則，日後處理委任司理和內部事務時便可參考，因此建議由新界鄉議局研究協助各祖堂訂立其內部規則。據署方了解，鄉議局正積極與各祖堂/堂跟進，並討論有關事宜。鄉議局則表示，鄉議局與民政事務總署

去年共同制訂了《祖堂內部守則範本》，並透過27鄉送達新界各祖堂，鼓勵各祖堂參考並通過採用；至於司理委任問題，經過工作小組協調後，據了解新界各區民政事務處已加快處理轉換司理的申請。至於土地出售的問題，由於涉及複雜的法律問題，鄉議局會繼續與政府積極探討解決方法。

司理管理土地使用及收益

據估計，香港現時約有7300個祖堂，合共有逾2000公頃土地，祖堂現時是由司理負責管理土地的使用及收益，若牽涉到土地買賣便要持份者一致同意及得到民政事務處批准。各區民政事務專員過去五年共批准超過300個出售祖堂/堂土地的申請，但民政總署未有統計獲批申請所涉及的土地面積、全港現有祖堂/堂數目，以及祖堂/堂土地的數目及面積等。