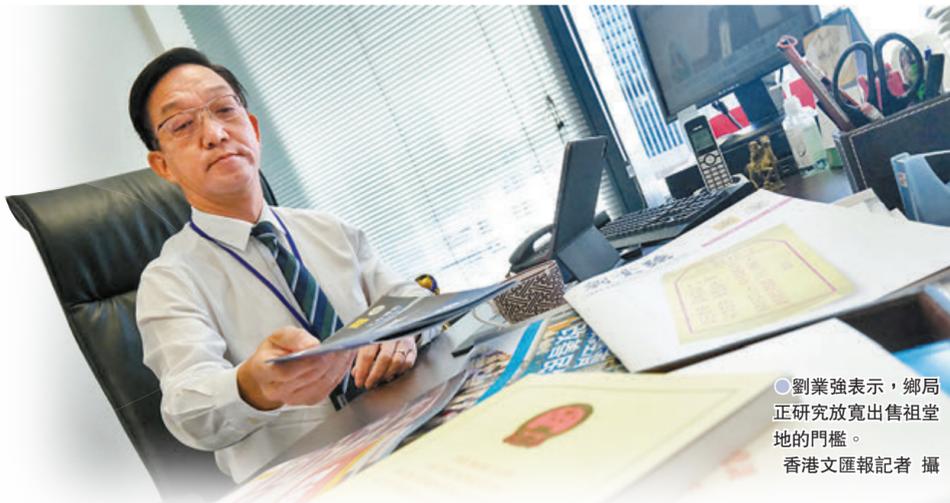


冀不用百分百子孫同意 減出售難度避平價收地

香港住屋問題嚴重，特區政府近月接連使出「尚方寶劍」，先後根據《收回土地條例》徵收位於粉嶺、元朗及東涌的私人土地興建資助房屋，其中涉及幾幅「曬太陽」多年的「祖堂地」。據了解，消息一出，受到一眾新界鄉紳的高度關注，希望加快發展由新界原居民部族持有的「祖堂地」以免被收地，惟礙於過時的法例，例如《新界條例》規定出售「祖堂地」必須得到100%子孫同意，導致發展困難。鄉議局主席劉業強日前接受香港文匯報專訪時透露，該局正委託大律師研究修改《新界條例》，他也考慮提私人條例草案要求修例，放寬出售門檻，有利全港2,400公頃「祖堂地」發展。

●香港文匯報記者 明其道

# 加快祖堂地發展 鄉局研放寬門檻



●劉業強表示，鄉局正研究放寬出售祖堂地的門檻。香港文匯報記者 攝

全港目前約有7,300個新界宗族的「祖」或「堂」，他們合共持有約2,400公頃土地（俗稱「祖堂地」），部分地段更與政府有意發展的農地、棕地等範圍重疊（見另稿），當中為數不少都因不同原因而一直未有發展，任由土地養草「曬太陽」。

## 劉業強：同意賣地 難避覆核

劉業強日前接受香港文匯報專訪時解釋，「祖堂地」的業權不屬於個人，而是一個族群，發展時面對幾大難題。第一、出售「祖堂地」的門檻必須獲百分百子孫同意。雖然規管「祖堂地」的《新界條例》中沒有任何明文規定，訂明全體成員必須一致同意，民政專員才可同意出售，但早前有法庭案例，即使集齊八成子孫同意，法庭仍要求在沒有反對意見情況下才能出售土地作發展用途。

劉業強說：「之後只要有一個子孫反對，買賣基本上都做唔成，因為香港行普通法，都係要睇案例，想賣嘅見到就算告上法庭，勝算都唔高，都廢事煩。」

上述案例甚至影響到祖、堂的管理和運作。香港文匯報獲悉特區政府有意要求祖、堂備有內部規則，讓民政專員審批祖、堂事宜時有例可循，惟有消息人士直言：「訂立內部規則都要所有子孫同意，有一個反對都可以JR（司法覆核）你，所以又被卡住。」

消息人士續說，理解社會人士認為這是由於祖、堂內部不團結，才造成如此窘境，並坦言「清官都難審家庭事」：「如果你屋企有多幾個兄弟姐妹，都好難達到共識，何況一個祖堂隨時有幾百到幾千人。」

劉業強補充，由於這個「百分百同意」的要求，不少祖、堂成員對推舉司理未能達成共識，以致司理一職長期

懸空，一旦「祖堂地」被政府收回，因為無司理處理賠償安排，以致累積逾億元賠償至今仍由庫房保管。他批評，政府未有積極處理，也是「祖堂地」養草的原因之一。

## 料草案上立會後阻力不大

特區政府接連引用《收回土地條例》後，不少擁有「祖堂地」的鄉紳均感威脅，「你（鄉紳）又唔好解決問題，將個問題擺喺度唔理，然後就收地。」劉業強坦言，鄉紳有感「尚方寶劍」架在頭上，人人自危，收地賠償更跟市價嚴重「脫節」：「政府對農地最多（賠）每方呎1,124元（甲級農地），但隔離發展商私樓就一呎兩萬幾（元），差太遠啦！鄉紳覺得唔抵，覺得政府唔係好搶地。」

為了走出這個「死胡同」，劉業強表示，修例是唯一可以覆蓋過往法庭案例的方法，並透露鄉議局正委託大律師研究修改《新界條例》的可行性；如可行，他或提私人條例草案要求修例，將出售「祖堂地」的門檻下調。他估計如草案提出上立法會後，阻力不會太大。

「門檻下調到幾多，呢個有得傾，可以係九成、八成、七成半都得；或者可研究用『房數比例』決定出售與否，（宗族）每房再投票選出管理人，去減低『祖堂地』出售難度。」

據悉，有個別本地地產商近期也向政府獻上類似方案，建議若申請人獲八或八成大多數的宗族成員或所有「房長」同意，則應批准有關人士出售「祖堂地」。

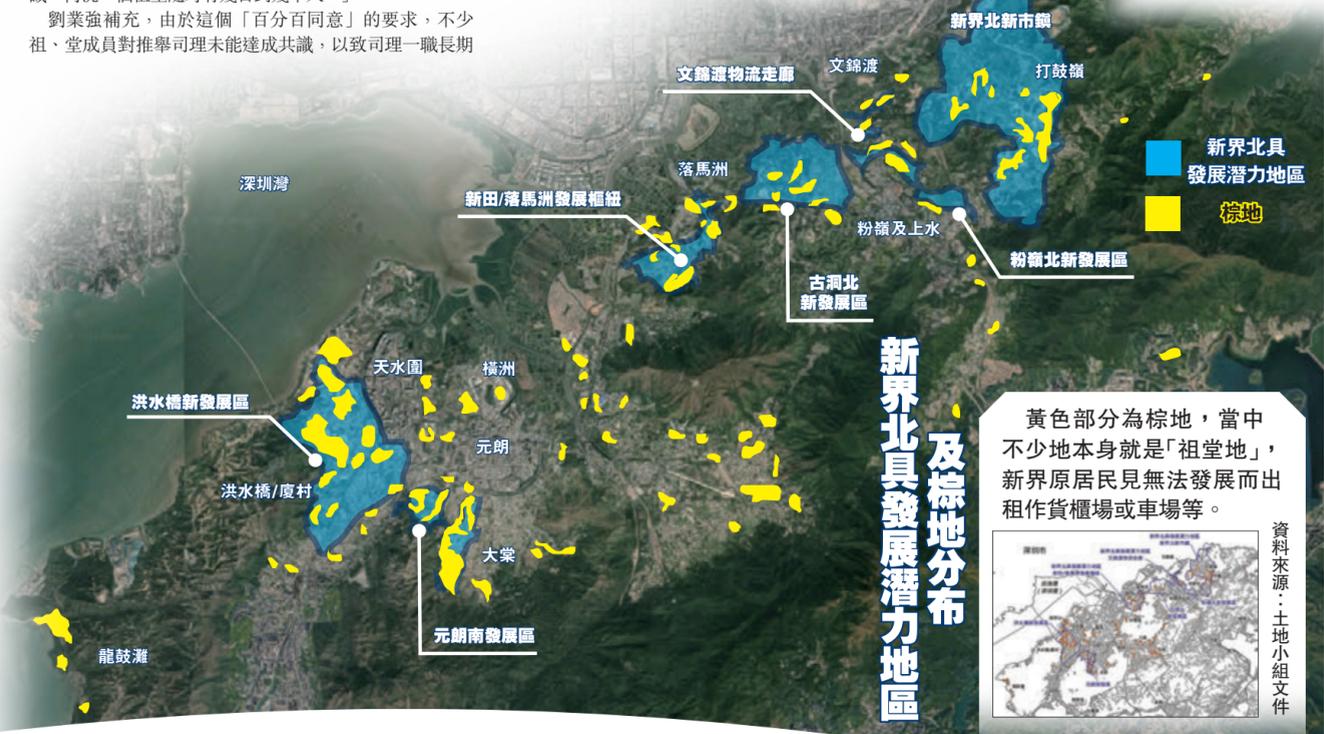
## 鄉紳秘而不宣 面積分布成謎

香港文匯報訊（記者明其道）若要使用「祖堂地」，必須先要掌握其土地分布和面積。不過，政府、鄉議局對於「祖堂地」掌握的資料非常有限，究竟全港的「祖堂地」是否真的達2,400公頃；哪些「祖堂地」相近，可整合使用？這些問題都是謎團。

全港祖、堂和「祖堂地」資料理應由民政事務及土地註冊處負責管理，民政事務總署更於2018年與新界鄉議局成立「新界祖堂事務工作小組」，負責討論及研究祖堂委任司理、處理土地的事宜。不過，該工作小組至今未見發表任何具體工作成果。時任民政事務局長劉江華曾在回應立法會議員謝偉銓提問時，甚至直言「政府並沒有全港現有祖堂土地的數目及面積的相關資料」。

香港文匯報就此向鄉議局主席劉業強詢問，惟他坦言鄉議局也沒有詳細資料。有消息人士解釋，「祖堂地」是鄉紳的家產：「比如你都唔會同人講你有幾多錢、有幾多層樓啦！」

以發展局早前根據《收回土地條例》徵收的土地為例，元朗元龍街與田東路交界附近的「綜合發展區」地塊就包含一個由祖堂「朱震川祖」持有的地段；元朗十八鄉路近龍田村「住宅（甲類）」地塊上，「鄧軒伍（五）祖」、「鄧維新堂」亦分別持有五個地段及三個地段。相關「祖堂地」資訊並非公開，要經一番調查才能發現。



黃色部分為棕地，當中不少地本身就是「祖堂地」，新界原居民無法發展而出租作貨櫃場或車場等。

資料來源：土地小組文件

《施政報告》諮詢會 兩月內開30場

●行政長官林鄭月娥就《施政報告》在禮賓府舉行首場諮詢會，聽取持份者對新一份《施政報告》在健康科技範疇的意見。



香港文匯報訊（記者 鄭治祖）《2021年施政報告》公眾諮詢已於本月6日展開。行政長官林鄭月娥昨日在禮賓府舉行首場諮詢會，聽取持份者對新一份《施政報告》的意見，今場討論題目為健康、科技範疇。林鄭月娥表示，未來兩個月會陸續舉行約30場以實體或視像會議形式的諮詢會。林鄭月娥在昨日兩個多小時的諮詢會後表示，與持份者有非常充實的交流，並感謝各持份者踴躍發表意見，她在制訂新一份《施政報告》時會予以充分考慮。林鄭月娥表示，香港特區政府一直大力推動創科發展，其中創新醫療和健康科技是重點發展領域之一。在防抗新冠肺炎疫情的工作上，更凸顯了應用創科科技的重要性。同時，香港社會應善用健康科技應對人口老化帶來的各項挑戰。香港在發展健康科技方面大有可

為，從中還可以發掘大量商機。她透露，在未來兩個月會陸續進行約30場以實體或視像會議形式進行的諮詢會，主題涵蓋民生福利、金融、商貿、航空、法律、創科、教育和勞工，以至土地房屋、醫療、體育、文化藝術、可持續發展等範疇，同時會與特定團體和代表以及市民會面，聽取他們在各範疇的意見。出席昨日諮詢會包括有創新及科技局局長薛永恒、食物及衛生局局長陳肇基教授、財經事務及庫務局局長許正宇，以及商務及經濟發展局、教育局、投資推廣署和衛生署的官員。出席諮詢會的持份者除了立法會議員、科學家和大學校長外，還包括來自醫學院、科研機構、私家醫院和風險基金公司，以及醫院管理局、香港科技園公司、香港交易所等共30多名代表。

## 特首闡住屋五策

## 「寸土必爭」保供應

### 住屋政策五招

- 1 加強高層督導，絕不容許「政出多門」
- 2 積極推展交椅洲人工島和新界北的研究和規劃，確保10年後的土地供應充裕
- 3 更進取地採納「基建先行」和「創造容量」的原則，加快新策略鐵路和道路網絡的發展
- 4 進一步簡化發展流程，並提升發展局「項目促進辦事處」協調各部門加快審批私人發展項目的效能
- 5 檢視可提升市區重建的方法，處理本港樓宇老化和衍生的各種安全、衛生問題。

香港文匯報訊（記者 明其道）特區行政長官林鄭月娥昨日赴立法會出席休會前最後一次答問會，再度提及土地房屋問題。她強調住屋是特區政府重中之中的工作，政府未來一年會從五方面加強房屋供應，包括加強督導；積極推展交椅洲人工島及新界北研究及規劃，確保10年後土地供應充裕等。林鄭月娥在立法會上表示，土地房屋是本屆政府重中之中的政策，2018年後的施政報告已將房屋土地政策獨立成章。事實上，其首份施政報告已清楚表明房策有四大元素，並強調政府有不可或缺的角色，以置業為主導滿足市民需求、盡快支援輪候公屋和居住環境惡劣的家庭等。她坦言，開拓可供發展土地非一朝一夕的事，惟卻有人埋怨政府浪費時間開展土地大辯論；批評政府捨近圖遠、捨易取難。林鄭月娥反駁表示政府在地工作從來沒有好整以暇，而是如同行軍打仗寸土必爭，過去的土地工作不少在爭議中推進，不少政策更成為立法會拉布對象和社會激進分子的抗爭目標。

### 爭議中推進 覓地330公頃

林鄭月娥舉例說，本屆政府落實了多項突破性舉措，包括明顯傾斜公營房屋，將公私營比例改為七三比；建立置業階梯，將公營房屋的售價與私人市場脫鉤，以鑽石山啟翔苑400方呎單位為例，最平只售286萬元，較私樓市場平48萬元，比市價折讓四成，又推出首置盤子收入較高、未能購買私樓的年輕家庭上車，其中位於馬頭圍道的500個首置單位，超額認購一百倍。

她強調，土地工作並非紙上談兵，政府去年已宣布覓得330公頃用地，全數用於滿足未來十年長策目標。現屆政府五年建造了9萬多個單屋，較上屆政府五年建造的6.68萬個公營房屋單位，數量多近五成，但仍與公屋輪候數字仍有一段頗大距離，並預計下一個十年期上半部供應仍會緊張。房委會和相關部門全速加強工作，她會親自督導。

林鄭月娥表示，市民長期不能安居，政府不敢怠慢，立法會、政府即使換屆，房屋土地供應仍會是施政重點，未來一年從五方面加強房屋供應，包括加強督導，不容許「政出多門」；積極推展交椅洲人工島及新界北研究及規劃，確保10年後土地供應充裕；加快新鐵路策略發展；進一步簡化發展流程，加快審批私人發展項目的效率等；檢視可提升市區重建的方法，處理樓宇老化及安全衛生問題。

林鄭月娥強調，香港房屋供應受多方面因素影響，歸根結底就是沒有持續的土地供應，要徹底解決土地房屋問題，不需要因時制宜的招數，而是持之以恆的決心，形容本屆政府已實現這種決心和勇氣。

### 任期內難重推一手樓空置稅

工聯會立法會議員麥美娟問及，政府有無計劃重推一手樓空置稅，或研究土地開置稅及物業資產增值稅以增加更多住宅供應時，林鄭月娥回答指，本屆立法會會期剩3個月，本屆政府的任期剩下11個月。難以在短時間內重推一手樓物業空置稅，要改變既有涉及規劃的法例亦有難度。