

2020

施政報告

前瞻

新界土地廣袤，但多年來發展寸步難行，解決祖堂地紛爭或許是當中的「鑰匙」。據了解，香港約有7,300個祖、堂，持有超過2,400公頃土地，覆蓋不同土地用途，面積較1,700公頃的「明日大嶼」更大，但發展祖堂地的最大困難在於需要所有子孫同意才能出售，加上政府賠償較業主期望低，導致祖堂地發展多年來幾乎被「凍結」。業界認為，土地供應匱乏下，政府應該更積極處理問題，提議用「房數比例」去解決出售難題，以及用公私營合作方式增加發展誘因，也可保持祖堂地維繫氏族承傳的原意。

■香港文匯報記者 顏倫樂



■香港約有7,300個祖、堂，持有超過2,400公頃土地，覆蓋不同土地用途，面積較1,700公頃的「明日大嶼」更大。

近年政府每每提到發展新界土地，聽到的不外乎農地、棕地、郊野公園邊陲等等，但其實在這些土地用途之上，尚有一個較少人提及，卻是關鍵中的關鍵——祖堂地。顧名思義，祖堂地是由氏族所擁有的族產，以祖堂名義擁有並管理。目前香港約有7,300個祖、堂，合共持有約2,400公頃土地，與不少政府有意發展的農地、棕地等範圍重疊。

參考洪水橋 可建逾20萬單位

2,400公頃的祖堂地，面積上較「明日大嶼」大四成，可以提供多少單位呢？若以近年新界大型新發展區作參考，洪水橋新發展區規劃佔地707公頃（發展用地441公頃），提供6.1萬個單位，容納17.6萬人口。而2,400公頃祖堂地，規模則相當於3.4個洪水橋新發展區，以此類推，可供應約有20.74萬個單位，並容納約59.84萬人口。

政府近年提出引用《收回土地條例》收回3類私人土地作百分百公營房屋及「首置」和相關設施發展。然而相關政策卻離不開新界祖、堂的「配合」，現時爭拗點一般在於出售祖堂土地要所有子孫同意，難度過高，加上政府賠償不足、強制收地或侵擾業權人權益等，一旦引起訴訟，隨時令事情陷入無止境拖沓。

謝偉銓批政府連基本資料都無

為解決祖堂積壓多年的問題，民政事務總署與新界鄉議局2018年成立新界祖堂事務工作小組，就委任司理和處理土地事宜進行討論及研究。今年初立法會議員謝偉銓追問小組進度，但政府不僅未能提供祖堂地的數目及面積，過去5年300個出售祖堂地的交易細節亦沒有資料，只一再重申祖堂性質屬私人，民政專員在議決過程中沒有角色。

謝偉銓在接受香港文匯報訪問時認為，

工作小組兩年來未能發揮作用，最基本如祖堂地的數量，政府亦未掌握。「政府可以搵好多理由說做不到，但有沒有想過這些問題可否解決？或先解決部分問題令發展向前行？」他舉例，新界不少祖堂地分幾房人，其實大部分人都同意出售，未必一定要百分百同意才出售，可以嘗試用房數比例來降低業權門檻，例如參考舊樓強制拍賣的做法，令土地較易轉手。

事實上，政府亦了解祖堂地要所有男丁同意出售的難度，但認為責任在業主一方。年初就祖堂地的回應中，特別提到得悉個別祖、堂備有內部規則，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作參考。據悉，政府建議內部規則可訂明只要取得某個比例同意，就可作出委任司理及出售土地等決定，讓民政專員審批申請時有例可循。

新界鄉議局主席劉業強在接受香港文匯報訪問時則指出，政府提出訂立內部規則用意甚好，但個別祖堂本身並無內部規則，無法由無到有，而有關內部規則又能否影響未來子孫出售意向，都需要法理依據。

劉業強建議允合作方式開發

劉業強又指，小組成立後，不少委任司理及處理買賣有進展，但整體進度緩慢，今年受疫情影響小組亦未有再開會。他亦提到祖堂地買賣時可研究用「房數比例」決定出售與否，每房再投票選出管理人，以減低祖堂地出售難度。

另一方面，劉業強建議政府開發新界祖堂地時，要以合作方式發展，例如最近提出的土地共享先導計劃，較《收回土地條例》徵收土地更符合實際情況，因祖堂地屬氏族社群共同擁有之財產，共同合作可避免影響到祖、堂的歷史承傳。但他認為土地共享先導計劃在公私營單位的比例中，公營房屋比例過重，對祖、堂等而言並不吸引。

業界點睇：



新界鄉議局主席
劉業強

可研究用「房數比例」決定出售與否，每房投票選出管理人，以減低祖堂地出售難度。



立法會議員謝偉銓

提議用房數比例來降低業權門檻，令土地較易轉手。



泓亮諮詢及評估
董事總經理張翹楚

祖堂地出售的問題癥結在於門檻過高，建議政府可參考內地情況，將集體土地轉化並企業化，每個村民可取得一定股權份數，好處是不用百分百子孫同意才可出售，而是按價例約75%股權同意即可出售，降低出售門檻。



晉縉集團企業發展部總監
(估值及物業管理)
張聖典

政府已言明會引用《收回土地條例》收回棕地，祖堂地雖然易手困難，但未必會影響到政府收地政策，故目前看不到政府會因此放寬祖堂地出售門檻。

農地棕地以外選項 工作小組2年零成效

祖堂地發展hea做 2400公頃曬太陽

祖堂地小知識

祖堂地俗稱「阿公地」，泛指由整個宗族、家族或「堂」等傳統組織、而非個人擁有的新界鄉村土地。新界原居民（1898年之前已定居香港）鄉村的祠堂、廟宇及祖墓等多屬祖堂地，但亦有不少祖堂地為農地，租金收入用作支持祖堂運作及該族村民福利，亦是維繫氏族社群的主要關聯。據知全港共有約7,300個祖堂，持有約2,400公頃土地。

祖地、堂地有分別？

何謂祖地？

- 1 一般以祖先，已故或成立者之名，例如林先言祖，李富祖等；
- 2 由成立者之男性子孫相傳下去，為受益者。成立者之兄弟是無權沾染；
- 3 由司理作代表打理地段事項，一般都由內部推選產生；
- 4 民政事務局局长在有人提出合理理由時，可將任何司理的委任取消；
- 5 政府有權沒收在3個月內未委任司理的祖堂土地。

何謂堂地？

- 1 一般為參拜或一種尊敬先人之行為；
- 2 可能以機構或註冊公司或宗教團體成立，如齋堂、寺、庵等；
- 3 很大部分以家族銘名與祖地相同，但受益者為家族內有血緣關係之男性子孫相傳；
- 4 成立者可能由多於一位或由兄弟組成；
- 5 司理選出後須要註冊並註入契內；
- 6 民政事務局局长在有人提出合理理由時，可將任何司理的委任取消；
- 7 政府有權沒收在3個月內未委任司理的祖堂土地。

現時可如何出售？

- 1 根據《新界條例》第15條規定，有關祖堂地買賣需得到當區民政專員代民政事務局局长發出的同意書，買賣才能生效；
- 2 當祖堂司理向民政事務處提交土地轉讓申請，民政事務處會就此發出通告，若通告限期前收到祖堂持份者提出反對意見，申請便不能通過，變相需要所有祖堂持份者一致同意和授權；
- 3 如持有土地的成員在取得土地後3個月內並未委出司理，政府可將土地沒收。

收地的困難：

- 1 原居民不接受收地賠償價；
- 2 業權人移居各地，難集齊業權；
- 3 部分宗族的司理一職空懸，要重新組織一族人。

收地金額：

目前政府在發展新界時，若農地（包括「祖堂地」）涉及私人業權，政府會按該幅地所處的地區劃分為甲、乙、丙及丁4級，向業權人發放不同金額的賠償，以甲級農地為例，基本定價為每方呎1,124元，若鄰近新市鎮、屬全港性主要工程的地段，或屬於市區農地，收購賠償金額提升至1,348.8元，而乙、丙及丁級的農地每方呎賠償金額則分別為843元、562元及337.2元。

劉業強：部門各自為政 因循束手

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）祖堂地問題，其實亦是新界土地問題。新界鄉議局主席劉業強在接受香港文匯報訪問時表示，現時祖堂地分散於新界不同地區，面積可細至幾百呎，由於過去民政專員執行力不足，令個別祖堂近十年仍未分配到司理，曾聽聞有祖堂收取過億元土地賠償，但因為司理問題，25年未能領取賠償金。他認為政府應該要更積極處理問題，處理積壓已久的祖堂地出售事宜。

辦事能力不如理民府時代

劉業強提到祖堂地時滿腹牢騷：「我覺得前人成立祖堂地，想法是與現在社會信託類似，希望以姓氏族群為核心，但目前香港約有7,300個祖堂，個別祖堂子孫已經達數萬人，怎可能百分百同意先出

售？而每有爭拗就會鬧上法庭，一上庭變成案例就會停咗嚟度，到有判決後所有東西要跟着走，政府很多事上也會卻步。」

「理民府時代（民政事務處前身）相對簡單點，因為權力較大，現在除土地問題外，許多事都難以處理，因為民政專員主要角色是協調不同各方，而地政署、規劃署、環境局，現時則全部『分家』，以前是一個全部管理，現在權力則大減，而每個政府部門又只專注看自己範圍內的事務，所以好多嘢政府都要先成立督導委員會。」他說。

鄉議局望賦權 政府無反應

他認為祖堂地出售門檻有需要下調，否則將影響香港土地發展：「香港部分專收農地的發展商，過去50至60年都不時卡在祖堂地問題上而無法購買。」但他亦聽過有



■劉業強認為祖堂地出售門檻有需要下調。

原居民表示，幸好有祖堂地的制度，否則大部分土地售出，對於新界氏族傳承亦有不影響。

但時移世易，香港今天土地供應不足，發展新界土地已成為刻不容緩的選項。劉業強指，其實不少祖堂地交由二房東收租，變成倉庫等，久而久之就成為棕地，而如果土地價值低，子孫一般不理會，祖堂地成員的心態多是「無嘢需要郁，就唔郁住」。而鄉議局在祖堂地可以有個角色，去調停各方，但與政府商談後，「感覺都係無咩反應」。

與深圳銜接欠規劃 新界錯失發展機會

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）劉業強在接受香港文匯報訪問時還慨嘆，由於政府過去對新界的發展欠缺規劃，尤其是在考慮與深圳的銜接上，更幾乎是完全不作為，令新界錯失了許多借力深圳的機會。

盼港府在「十四五」補回

他指出，新界現時在大灣區大方向下，其實有不少發展機遇都被錯過，新界北面好像沙頭角禁區開放、蓮塘口岸、落馬洲、流浮山、上白泥等，有不少土地都應該被用作發展，政府政策上應該要配合內地「十四五」進行規劃，如果未來土地規劃得當，利用鄰近深圳的優勢，將能最大程度釋放新界的發展潛力。

劉業強舉例：「97回歸後，新界西面七至八成為公屋，但因為鄰近的深圳灣或前海屬新區，最後內地高消費人士來到屯門一帶，導致新界西物業價值較東面更高。如果當時規劃更靈活，與內地發展的協同效應會更理想。又例如個別關口是否可以重新設計並移往內地，以騰空關口土地，重新規劃附近低價值的荒廢土地，當中不少亦屬於祖堂地。」

籲積極與祖堂地成員合作

他認為，政府應該積極考慮與祖堂地成員合作發展土地，所得收益能維持氏族的承傳及春秋二祭等所需，應會得到較多持份者同意。「好多人覺得發展新界地係食咗原居民或氏族，但祖堂問題需要與最大持份者傾，當然要平衡社會睇法，但如果諮詢方法是要全港700多萬人畀意見，那基本上什麼都做不了。」