



歷史是一面鏡子，也是一面鏡子。它領導時代進步，同時也反映社會情況。

回顧三十年前的新界，可以找到許多歷史的見證。當時葵涌新市鎮的發展規劃，在土地政策上和現在已有很多明顯差別。

一九六一年六月廿三日，荃灣理民府計劃發展葵涌（垃圾灣）為新衛星城市，在憲報憲示內第一〇四二號刊登葵涌各被徵用土地業主之徵用農地辦法。自該日起之三個月內，將按收回官地條例收回有關土地。

地的比率，向政府申請換屋地。但規定申請換屋地的農地面積，至少須有二千五百平方呎方能提出申請。如欲以農地換農地，則須有二萬五千呎以上農地，方符合申請條件。至於以屋地換屋地，則規定一呎與一呎對換。

農地合併入被徵用土地地主之下，請求換取屋地。到了七十年代，此類鬆緊的換地辦法被改變了，業主在同一塊農地裏，未被徵用的部份被割裂出來，不給予補償。此類個案，後來成為官民田土糾紛的原因之一。

葵涌新市鎮發展規劃

劉崇

此次徵用土地的特點，一、官方主動宣布，業主可以請求以地易地，而不硬性規定補償現金。二、凡此次被徵用土地的地主，同時可以將其本人名下未被徵用之其他農地合併請求換取屋地。三、此次未被徵用土地之其他業主，亦可將其

業主以五呎換二呎比率，將農地換取屋地後，尚須向政府繳補地價費用。補地價的計算辦法，係將政府所給的兩呎農地價，減去業主所交的五呎農地價，二者之差額，即為應繳補地價的數額。當時每呎農地價為一元，而屋地價則視所在

位置而定，很難作出舉例。

新給地段之地稅，每年每英畝五百元計算。至於新給地段之建築規約，係根據該地所規定的用途計算，未得理民府許可，不得在未完成規約之前，將該地段轉讓。

葵涌發展，市鎮與鄉村同時規劃。荃灣理民府葵涌發展計劃藍圖區域內，將屋地一幅以為交換，給予被徵用土地業主興建屋宇。開拓工程需二年，規模相當龐大。初期政府在新界收地，必委任一個補償委員會，業主可指派一名代表出席會議，共同估計政府對該地應給予的公平補償。檢討香港政府三十年前後的土地政策，可以用歷史事實來作評判標準。（新界土地百年史之十一）