



在七十年代中期，港府對新市鎮的發展計劃，大目標集中在荃灣、沙田及屯門三區，小目標則指向大埔、石湖墟、粉嶺、元朗、梅窩、大澳、長洲及西貢（對面海）八區，深井、流浮山、丹桂村及坪洲四區則在擬訂發展計劃中。至於將軍澳、馬鞍山、天水圍三區的發展計劃，係開始於八十年代。

各區新市鎮的發展計劃圖則，係因應各地區的情況而擬訂，大約可分為兩大類：

一、依據城市設計法例的法定圖則。

二、用作售賣官地及發展私地的指南，但並非法定效力之發展計劃大綱與詳細藍圖。

在發展地區內，將農地轉為屋地，作為建築鄉村屋以外之其他用途，規定要補地價。因為農地一旦改變用途，土地價值增高，業主收益自然增加。此種不須耕耘而有收獲的利益，大部分係來自公共設施的配合，因此，業主得了利益，也要盡回義務。繳付補地價款項，作為對社會回報，符合公平的準則。

政府收取補地價款項，替興建房屋的人提供公共設施，如興建道路、排水渠、設置街燈、提供食水、市場、學校、醫院、遊樂場、運動場、政府公署等等，並須預留空曠地方調節空氣。過去三十多年來，對於補地價及換地比率，大部分已為業權人所接受。

民政與地政分家

拍賣官地的底價，通常與建築物的價值相等，但如過度激烈競投的土地則屬例外。

七十年代開始，港九市區大量人口湧入新界居住，港府的施政工作改向專業分工方面，理民府傳統性的任務，係負責處理田土事務，與土地業權人較容易接觸，化解了不少紛爭。

一九七三年以後，新市鎮設立拓展處，負責擬訂新市鎮發展圖則及計劃，協助理民府、房屋署進行土地撥作發展、清拆，按照計劃進行施工建設等程序，田土事務的權責，開始由劃一走向分散。一九八二年四月新界各區設立地政處，田土事務正式進入專業管理，土地政策又進入另一個新階段。民政、地政分了家。

從建屋補地價，談到拆廠補償問題，凡建於私家屋地而持有地主的正式租約，拆遷時可向地主索取賠償。因為地主可以獲得土地興建建築物的賠償。如果地主不願意賠償，或不滿意地主的賠償數額，租戶可向土地審裁處提出上訴。但建於農地上的工廠東主，不論係業主或承批人，皆不獲賠償。

新界田土事務，既複雜，又紛繁，政府所訂政策，極具彈性。許多限制條款，都是在後來加上。研究新界土地政策，不能忽略其時間性。