



七十年代中
期，新界各區
新市鎮發展的
情況，顯得異
常的蓬勃，土
地供應的需求

量很大。港府的土地政策，又
採用一項新措施，即短期租約
及短期簽證。規定由一九

七五年一月一日開始實施。

官地規定採用短期租約
，私人土地規定採用短期
簽證。

短期租約收費，較高的
定率，適用於荃灣、葵涌
及沙田市中心半徑一哩內
之地方，以及元朗及大埔
市中心半徑半哩內之地方

根據建築面積計算，屬
於短期租約方面，荃灣、
葵涌，建築面積百分之二
十五，每年每平方呎租金
，較高定率為三元，較低
定率為一元五角。沙田，
每年每平方呎租金，較高
定率為二元四角，較低定
率為一元二角。元朗、大
埔、屯門，每年每平方呎
租金，較高定率為一元二
角，較低定率為六角。西
貢、離島，每年每平方呎
租金，較高定率為七角二
仙，較低定率為四角八仙
。建築面積還分百分之五
十，百分之七十五，百分
之一百等四種，各種收費
定率按照建築面積相應提
高，短期簽證也是一樣。

屬於短期簽證方面，荃灣、
葵涌，建築面積百分之二十五
，每年每平方呎租金，較高定
率為一元五角，較低定率為七
角五仙。沙田，較高定率為一
元二角，較低定率為六角。元
朗、大埔、屯門，較高定率為
六角，較低定率為三角。西貢

短期租約及短期簽證

、離島，較高定率為三角六仙
，較低定率為二角四仙。
港府於一九六一年停發官地
牌照後，對於原日建於農地及
官地上的工廠及商業用的臨時
建築物，皆領有放寬租約牌照
及佔用官地許可證，每年每平
方呎祇收取費用三仙，在增加
收費方面，不易提出藉口

。雖然港府可以用一個月
及三個月通知的方式，取
消放寬租約牌照及佔用官
地許可證，但容易引起官
民糾紛，而且對有關行業
給予打擊，因此，乃以短
期租約及短期簽證取代放
寬租約牌照及佔用官地許可
證。釐訂此項收費的原
則，凡建於農地上的建築
物，其收費率佔官地上的
半數。所訂費用及租金，
係根據地區內土地一般之
可達性及價值而作劃分準
則。新例實施後提出的申
請，其獲批准的建築面積
，在多數情形下不超過百
分之五十。這是土地供求
情況所促成的限制措施。
香港的土地政策甚具靈
活性，能寬能緊，能放能
收。自一九七五年至今，
短期租約及短期簽證的租
金增幅，各類個案不同，
其中亦有高達數百倍的。
一如往日的官地牌照，政
府可以用三個月通知取消
租約，使用者長期在精神
威脅之中。翻閱當日的原
始文件，尚可看到鼓勵經
營者改善現有的臨時建築
物，在租用土地期間有更大保
障等公式安民說話。當然，我
們不能據此作為政策詬病。就
其成績來說，它是成功的。

（新界土地百年史之十
九）