

## 「長契地」多位處港島

阿公岩村村屋業主所持的地契，年期長達九百九十九年，已在本港甚少出現。[測量師學會](#)土地政策小組主席[劉振江](#)指，英國政府昔日在接掌香港後，爲了將非正規佔用官地情況中止，因而在開埠一段時間後，在石澳、筲箕灣和香港仔等地的村落批出九百九十九年的集體官契，所以在九龍半島和新界也不會出現類似的「長契」。

「從歷史文獻看到，最早年期發出的地契是較爲短，直至一段時間後才出現九九九年的契約，足見昔日的英國政府也是經過一輪深入研究後，才決定批出該類契約。」[劉振江](#)指，除非出現重大公眾利益情況，現時政府一般不會輕率地徵收該類土地，因此業主通常只有在選擇重建時，發展權益才有機會受到影響。

資料顯示，阿公岩村所在的地段，早在一九六六年改劃作工業用途，十二年後再改劃爲「政府機構及社區」用地，「屋宇」一直屬於准許用途，但隨着規劃署完成《全港工業地研究》，將整個阿公岩工業區納入至商貿用途，「屋宇」被剔出土地用途一欄，其重建潛力開始遭到「凍結」。

### 重建當作重新發展

曾任城規會副主席的黃遠輝表示，城規會作出決定時，通常會考慮用地的周邊環境情況，以及涉及地區的整體規劃意向，不會在意申請地點之地契所附註的用途和年期，「兩者沒必然關係，更由於規劃很多時需要與時並進，土地用途需按照社會發展作出相應改變，因而出現與地契用途不同的情況。」

他又指，即使業主表明以原有方式進行重建，但由於技術上難以確保所有建築細節也是「一式一樣」，因此只能當作重新發展處理，需要符合土地最新的規劃意向。