

短期租約的管理

A. 引言

審計署參照地政總署管理短期租約的既定目的及程序，審查了該署管理短期租約的工作。審查工作主要集中於下列範疇：

- 管理逾期欠租；
- 監察租戶的表現；及
- 執行租約條件。

2. 在2006年11月28日的公開聆訊開始時，**地政總署署長劉勵超先生**表示，地政總署已接納審計署的所有建議，當中大部分亦已實行。其餘的建議由於涉及修訂短期租約協議書或與其他政府部門合作的事宜，故需要多一些時間方可付諸實行。審計署亦建議，地政總署應就全港合共4 000多份短期租約進行查察，以確定有關土地有否用作未經批准的用途，而此項工作需要一段時間才能完成。地政總署的目標，是致力在2007年年初前完全實行所有建議。

B. 管理逾期欠租

3. 一如審計署署長報告書第2.5至2.8段指出，地政總署並無把4宗重大的短期租約欠租個案記入逾期未收欠款周年報表，有違《常務會計指令》第1020條。審計署估計，由於地政總署的報表並未記入這4宗個案，在1999-2000年度至2004-2005年度的6個年度，地政總署少報了12%至35%的欠租。委員會詢問，地政總署為何不把這4宗個案記入其周年報表內。

4. **地政總署署長及地政總署總產業測量師／產業管理陳永堅先生**回應時表示：

- 當租戶不繳付租金時，地政總署通常會向他發出租金繳款單。然而，在上述4宗個案中，由於租戶與政府的訴訟仍在進行，地政總署沒有向那些租戶發出租金繳款單。根據律政司的意見，在此情況下不應發出租金繳款單。地政總署在採取法律行動終止有關租約期間發出租金繳款單，並不合適。由於沒有發出租金繳款單，有關人員沒有把這4宗個案記入逾期未收欠款周年報表內。地政總署承認，此做法並不正確。該署已修訂其部門會計通告及《地政處指示》，提醒員工遵行《常務會計指令》第1020條的規定；及

短期租約的管理

——儘管沒有發出租金繳款單，地政總署實際上有透過法律途徑繼續要求那些租戶清繳欠租。因此，在周年報表內漏報這4宗個案，並沒有令政府蒙受財政損失。

5. 據審計署署長報告書第2.9及2.10段所載，截至2006年3月31日，在為數5,400萬元的短期租約欠租金額當中，900萬元的款項(17%)已拖欠逾5年。另一方面，截至2006年6月30日，註銷4宗長期欠租個案的工作尚未完成，即使有跡象顯示追討行動不會有成果。審計署署長報告書第2.14段亦指出，地政總署錄得的欠租由截至2004年3月31日的4,200萬元大幅上升至截至2005年3月31日的1億6,300萬元，主要是由5宗停車場短期租約的欠租個案造成。

6. 基於上述情況，委員會詢問：

——地政總署為何不盡快完成有關的註銷工作，以及會如何改善有關情況；

——由於大筆欠租長時間未有清繳，此情況是否反映地政總署追討欠租的行動欠缺成效；及

——鑒於審計署署長報告書第2.10段表二指出，部分欠租須予註銷，是因為租戶已清盤，又或租戶是一家空殼公司，並無公司資產，地政總署會如何處理有關問題。

7. **地政總署署長及總產業測量師／產業管理**表示：

——在過往5年，註銷的短期租約欠租合共2,890萬元，只佔地政總署於同期從短期租約取得的55億6,600萬元租金收入的0.5%。然而，地政總署同意審計署的意見，就是註銷工作需時甚久才能完成，情況有欠理想。以往地政總署把注意力集中在追討欠租，忽略了適時進行註銷工作的需要；

——地政總署在此方面已作出改善。根據現時註銷欠租的程序，分區地政處須在兩年內將註銷的個案呈交總部，以完成註銷工作。就那些未能在兩年內註銷的個案而言，分區地政處須提供解釋，例如有關個案可能正在進行訴訟，或追討欠租的行動仍在進行。地政總署已向分區地政處作出指示，要求分區地政處在未來數月完成處理手頭的註銷個案。地政總署亦已釐清註銷程序，以消除員工對有關程序

短期租約的管理

的任何誤解。關於審計署署長報告書表二提及的4宗個案，註銷有關欠租的工作現時快將完成；

- 欠租在2004年3月31日至2005年3月31日期間大幅上升，主要是審計署署長報告書第2.14段所述的5宗停車場短期租約個案造成。這些短期租約租戶可能由於近年香港經濟不景，以致出現財政困難。儘管他們的生意轉差，但他們仍須繳付於數年前簽訂的短期租約所訂的租金，他們因而不繳付租金；及
- 欠租款額已由2005年3月31日的1億6,300萬元降至2006年3月31日的約9,000萬元。然而，地政總署承認其以往採取的追討欠租行動成效不大。該署已採取措施減低租戶拖欠租金的風險，包括把停車場或有關用途短期租約須付的租金按金，由3個月租金調高至6個月租金，以及把新批出的停車場短期租約的固定租期由3年縮短至1年，使租戶可選擇在1年後不續約。在實施這些措施後，欠租的情況已有所改善。

8. 委員會從審計署署長報告書第2.15段察悉，短期租約的租戶一旦向政府展開訴訟，地政總署便難以追討欠租。租戶可以不繳付租金，繼續長期佔用土地。審計署又指出，由於訴訟仍在進行，即使租約已經終止，地政總署仍難以收回有關土地。鑒於地政總署不會在租戶與政府進行訴訟期間向租戶發出租金繳款單，委員會關注到，租戶可藉向政府採取法律行動，逃避或拖延繳付租金。此外，從個案1-1(審計署署長報告書第2.5段表一)可見，政府無法向沒有資產的租戶(一家有限公司)追討任何欠租，即使該租戶已經被清盤。

9. 委員會詢問為何租戶一旦向政府展開訴訟，地政總署便暫停追討欠租的行動。

10. **地政總署署長**表示：

- 當租戶已向政府展開訴訟，地政總署會難以追討欠租和收回有關用地，這確是事實，因為在此情況下，地政總署須按法庭命令行事。在處理這些個案時，地政總署是按律政司的意見行事；及
- 地政總署並非不會採取行動，就租戶提出訴訟的短期租約追討欠租。地政總署會嘗試透過法律途徑追討欠租和任何利息，有關的結果會視乎法庭的判決而定。

短期租約的管理

11. 委員會質疑地政總署有何法律依據，在租戶一旦向政府展開訴訟，便不發出租金繳款單要求租戶繳付租金，結果可能會鼓勵其他短期租約的租戶加以效法。另一方面，委員會察悉，就私人物業而言，即使租戶已向業主展開訴訟，業主仍會堅持要租戶繼續繳付租金。此外，依委員會看來，部分短期租約租戶找到了一條“搵錢方程式”，就是與政府簽訂短期租約後，在租約協議內找到灰色地帶，然後對政府提出訴訟。在訴訟期間，他們不繳付租金，但又繼續在該土地上經營和圖利。他們最終可能會破產，而政府對此卻無法可施。委員會詢問，地政總署是否同意有此漏洞存在，地政總署又如何能保障政府的權益。

12. **總產業測量師／產業管理**在公開聆訊中表示，而**地政總署署長**亦在2006年12月11日的函件(附錄5)指出，為了迫使租戶在訴訟進行期間繳付租金，政府曾就某些個案向法庭提出申請，要求租戶暫付租金。**地政總署署長**因應委員會就法律依據所作的查詢，在同一函件內提供了一份摘要，說明政府作為業主的立場，當中表明：

- 政府在短期租約下作為業主的法律地位與任何私人業主的法律地位相類似。對短期租約產生影響的訴訟一旦展開，政府便須受法庭的審判權所約束。政府為強制執行其權利而可能採取的任何法律行動，均須視乎訴訟所涉及的事項而按個案的是非曲直作出考慮；
- 雖然在政府看來，有些租戶提出訴訟的主要目的，似乎是為了逃避或拖延繳付租金，但政府的難處在於該等租戶的申索亦看似有理，而這些並非法庭可按簡易程序處理的事項；
- 一旦租戶停止繳付租金，即屬違反短期租約的條件，政府可向有關租戶提出訴訟。若租戶已向政府提出訴訟，政府可在同一訴訟中就未付租金提出反申索。根據《高等法院條例》的規則(第4章第14/5號命令)，政府可就租金反申索向法院申請作出簡易判決。不過，在某些個案中，若租戶在法律行動中向政府申索損害賠償，則此舉未必有幫助；
- 在同一訴訟中，政府可根據香港法例第4章第29號命令，要求法院頒布臨時命令，下令租戶在訴訟的期間須繳付租金；
- 任何租戶如只是為了逃避繳付租金而決定提出訴訟，亦對他們有不利之處。政府必定會回應有關訴訟，即首先提出反申索，並可能提出無力償債法律程序。藉着提出該項法律程序，租戶必須準備投入大量人力物力應付訴訟，因為租戶可能需要指示律師甚或大律師就政府的回應作出答辯，當中包括反申索、政府可能就暫付款項提出申請，以及可能就反申索要求法庭作簡易判決的申請等；及

短期租約的管理

——政府可透過清盤或無力償債法律程序保障本身的權益。政府或任何其他私人業主的另一選擇是嘗試執行和平的重收物業行動。

13. 鑒於地政總署在上述摘要中載述的關注事項，委員會詢問：

——短期租約租戶一旦停止繳付租金，違反短期租約的條件，政府過往曾否向有關租戶提出訴訟，或就租戶只為逃避繳付租金而提出的訴訟作出回應，一如該摘要所述；及

——為何在某些個案中，政府就租金反申索向法院申請作出簡易判決，此舉未必會有幫助。

14. 地政總署署長在2006年12月19日的函件(附錄6)中答稱：

——以審計署署長報告書表一個案1-2為例，政府的確有向租戶採取法律程序以追討欠租、租值補償金、土地管有權及暫付租金。政府並藉法院頒令要求銀行把租戶的銀行戶口結餘轉交政府。有關政府就這些短期租約個案所採取行動的詳細資料，載於函件附件A；

——如租戶決定為任何目的(包括逃避繳付租金)而提出訴訟，政府定會就有關訴訟作出回應，而個案1-2正能說明這點；及

——至於申請作出簡易判決，這做法未必會有幫助，背後的原因眾多。首先，申請作出簡易判決會令審訊前的程序(包括雙方交換事實說明及資料)暫停，以便就申請作出決議，因而延長法律程序。如申請不成功，可能會構成雙重影響，一方面最終收回有關物業的程序會受到拖延，另一方面政府亦會被飭令支付費用。其次，租戶作為原告只需向法院證明他有可爭議的抗辯，在租戶看似有理的申索中已可出現這種情況。簡言之，如非個案的理據清晰，政府不應就反申索訴諸申請簡易判決，同時，除非該租戶的申索顯示絕對沒有可爭議之處而令申索不成立，否則作為被告的政府未必能夠證明租戶無法就反申索提出抗辯。

15. 委員會從審計署署長報告書第2.18段察悉，在2005年6月，土地行政會議曾檢討涉及由租戶提出訴訟的停車場短期租約。土地行政會議決定推行新措施，務求盡量減低日後受到法律質疑的風險。然而，審計署在第2.20段中指出，地政總署到2006年9月中仍未實行土地行政

短期租約的管理

會議通過的所有改善措施。委員會詢問，在實行土地行政會議及審計署建議的所有改善措施後，是否便可免除租戶為逃避或拖延繳付租金而向政府提出訴訟的風險。

16. **地政總署署長**表示，地政總署需待有關措施已推行一段時間後，才可檢討這些措施是否能有效減低受到法律質疑的風險。

17. 為回應委員會就政府權益未必可獲保障所提出的關注，**地政總署署長**在2006年12月11日的函件中表示：

——若指政府未能保障本身的權益，是不正確或不公平的說法。政府能夠及確曾採取行動以保障本身的權益，但如私人業主般，須受法庭程序的一般限制行事；及

——最佳的保障其實在於適當監察及從速處理違規個案，而審計署署長報告書所建議的改善措施，大部分已付諸實行。如在實行這些措施後情況仍沒有改善，便會成立專責小組(成員包括律政司的律師)就有關事宜進行檢討。

18. 委員會於公開聆訊後進一步查詢，有關訴訟仍在進行而不應發出租金繳款單的法律意見是由何人提供，**地政總署署長**回應時告知委員會，有關意見是由地政總署法律諮詢及田土轉易處而非律政司提供。由於地政總署署長曾在公開聆訊中表示，地政總署是在諮詢律政司後取得有關的意見，委員會詢問為何地政總署署長提供的資料前後不一。

19. **地政總署署長**在2007年1月17日的函件(**附錄7**)中表示：

——對於委員認為他在2006年11月28日公開聆訊上所提供的資料與其後給予委員會的書面答覆並不一致，他為令致委員有這印象致歉。一直以來，他都是按照本身對有關個案事實和來龍去脈的理解與記憶來回答委員會的問題。直至收到委員會秘書2006年12月21日來函時，他才發覺有關的法律意見是由地政總署的法律諮詢及田土轉易處提供，而非律政司；及

——無論有關的法律意見是由哪一方面提供，地政總署在管理停車場短期租約所面對的困難的確相當棘手。他在公開聆訊和其後的信件中已一再向委員會解釋，地政總署已採取

短期租約的管理

適當行動以保障政府在特定個案中的權益，同時也正在致力改善短期租約的管理。

20. 一如審計署署長報告書第2.24段所載，停車場短期租約現有4名主要租戶，各持有18至50份停車場短期租約，每年都會繳付相當可觀的租金。審計署在第2.25段中指出，4名短期租約租戶在財政上是否有能力妥善營運停車場，值得地政總署留意，理由是基於他們營運停車場的規模，一旦停業，或會令車位的供應大受干擾，而且他們若不繳付租金，對政府有關的收入會有相當大的影響。

21. 委員會亦從審計署署長報告書第2.26段察悉，與其他一些政府部門不同，地政總署並無查核持有大量短期租約的投標者在財政上是否有能力妥善營運停車場。委員會詢問，地政總署是否會採取措施，以免停車場的短期租約集中由數個主要租戶持有，例如先對這些租戶進行更嚴格的財政審查，然後才向他們批出新的停車場短期租約。

22. **地政總署署長**回應時表示：

——地政總署過往並未對停車場短期租約的投標者進行財政審查，因為停車場短期租約的租戶繳付租金紀錄一直令人滿意。同時，地政總署希望小規模營辦商亦可參與停車場短期租約的投標。不過，鑒於情況有變，地政總署正考慮如何實行審計署就引進財政審查所提出的建議；及

——他認為不適宜由政府設定容許租戶可持有短期租約數目的上限，因為有關安排不符合自由市場經濟的原則。

23. **地政總署署長**在2006年12月11日及2007年6月8日的函件(附錄8)中補充：

——地政總署已決定實施對主要停車場短期租約的投標者進行財政審查的措施。審查工作將由會計人員所組成的獨立小組進行。當局現正制訂該審查機制的詳情，並會參考環境運輸及工務局<sup>1</sup>就標書評審的財政審查所發出的技術通告內訂明的指引；及

<sup>1</sup> 在政府總部於2007年7月1日重組後，原有的環境運輸及工務局的政策範疇分別撥歸新設的發展局、環境局和運輸及房屋局。

短期租約的管理

——地政總署會要求現有租戶提交其公司帳戶以供查核，藉以確定其有能力繼續承投地政總署的短期租約。

**C. 監察租戶的表現**

24. 審計署署長報告書第3.5至3.13段載述，自2002年6月起，地政總署實行一項規管措施，監察有違約紀錄的租戶(及有關各方)的表現，即土地行政會議對違約租戶承投新短期租約的評審。這項措施要行之有效，必須及時發布土地行政會議就審核這些租戶(及有關各方)後所作出的決定。然而，審計署發現，在3宗個案中，地政總署並無把土地行政會議審核曾有違反租約紀錄的租戶的最新決定，及時告知分區地政處。結果，分區地政處未有把這些租戶的標書轉呈土地行政會議覆檢，便把3份短期租約批予有關租戶及一家有關的公司。在這3宗短期租約個案中，所有租戶事後均被發現表現欠佳。審計署又注意到，在另外3宗個案中，土地行政會議的重要決定相隔35至78天才向分區地政處發布(審計署署長報告書第3.13段)。

25. 委員會從第3.15段進一步察悉，在2003年9月，土地行政會議決定每3個月檢討曾有違反租約紀錄的租戶的表現，而地政總署自此進行了9次租戶表現的檢討，但其中4次檢討延遲了28至85天才進行。

26. 委員會詢問：

——土地行政會議的決定為何沒有及時向分區地政處發布；

——地政總署人員為何沒有從速進行租戶表現的檢討；及

——地政總署可如何確保屬下人員會遵行土地行政會議的決定，並遵照已訂明的程序監察表現欠佳的短期租約租戶。

27. 地政總署署長表示：

——將土地行政會議的決定傳達予分區地政處曾出現問題。為糾正有關問題，自2006年1月起，土地行政會議的決定一經確認，便會立即向分區地政處發布。分區地政處有關人員現可透過地政總署內聯網看到土地行政會議各項有關短期租約的決定；及



短期租約的管理

——分區地政處人員的工作非常繁重。除短期租約外，他們亦負責多項職務，包括處理關於在政府土地停泊車輛及佔用政府土地的投訴、砍伐樹木及移除街道上的回收籠等。為短期租約租戶進行表現檢討有時無可避免會出現延誤。因此，地政總署認為，每3個月檢討租戶表現的規定只是一項指引，向土地行政會議作出匯報的實際次數可視乎情況及因應相關短期租約的經濟重要性而予以更改。舉例而言，對於簡單直接或涉及小額租金的短期租約，分區地政處應獲賦酌情權可減少匯報次數。至於涉及大額租金的短期租約，則可能需要增加匯報的頻密程度。

**D. 對未經批准把土地用作停車場的情況採取管制行動**

28. 據審計署署長報告書第4.8至4.10段所載，有3名非停車場用途短期租約租戶違反租約條件，將有關土地用作收費停車場。經比較該3宗個案的相關分區地政處所採取的管制行動後，審計署發現它們的做法並不一致。舉例而言，這些分區地政處在發現違反租約條件的情況後發出終止租約的通知，所需的時間由1至35個月不等。

29. 第4.11至4.12段亦顯示，雖然在非辦公時間進行視察能更有效地蒐集有關未經批准把土地用作停車場的證據，但地政總署的指引並無規定分區地政處須在非辦公時間進行實地視察。結果，對於在非辦公時間進行實地視察，不同分區地政處做法各有不同。

30. 鑒於上述情況，委員會詢問：

——分區地政處的管制行動不一致的原因，以及該情況是否由於人手不足所致；及

——地政總署會否規定屬下人員在非辦公時間進行實地視察。

31. **地政總署署長及總產業測量師／產業管理**表示：

——地政總署確實沒有足夠人手進行實地視察，因為全港共有超過4 000份短期租約，涵蓋的地域相當廣泛。正如審計署署長報告書指出，有關的違約事項分別是未經批准將土地用作通宵停車場(個案5-1)，以及未經批准在晚間和公眾假期將土地用作停車場(個案5-2)。分區地政處人員無須輪班當值，亦沒有責任在非辦公時間進行實地視察。儘管如此，

短期租約的管理

他同意就個案5-1及5-2等情況而言，有關人員應在這些停車場涉嫌營業的時間內到現場視察；及

——地政總署已修訂其部門指引，規定屬下人員在情況有需要時，在非辦公時間進行實地視察。地政總署署長亦已親自就該項需要提醒分區地政處人員，並要求他們因應每宗個案的情況採取積極的管制行動。

32. 委員會察悉，就個案5-1而言，有關的分區地政處曾發出28封警告信，然後才採取終止租約行動，而由首次發現違約至發出終止租約的通知，共用了19個月時間。委員會詢問地政總署可如何：

——防止同類情況再次發生；及

——處理那些在糾正違約事項後重犯同一違約事項的租戶。

33. **總產業測量師／產業管理**答稱，為處理上述情況，地政總署已制訂一套管制行動的指引，務求在指定時間內發出警告信及終止租約通知書。此外，若違約情況反覆出現，地政總署會縮短給予租戶糾正違約事項的期限。

34. 關於審計署署長報告書第4.4(a)段，委員會察悉，《地政處指示》訂明每幅短期租約土地“宜”每年視察一次。委員會詢問地政總署會否考慮強制規定每幅土地應每年至少視察一次。

35. **地政總署署長**回應時表示：

——鑒於分區地政處人手有限，地政總署不希望作出無法遵行的指示，因此才採用“宜”這用詞。然而，鑒於短期租約的管理問題及公眾的關注，“宜”這一用詞已告刪除；及

——為解決人手短缺的問題，地政總署正考慮把部分巡邏和租約管制工作外判，以求每年至少對每幅短期租約土地視察一次。在推行外判計劃時，地政總署會考慮招標及監察承辦商工作等方面所需的資源。

36. 審計署署長報告書第4.13和4.14段指出，在個案5-2中，地政總署把按金全數發還給租戶，沒有扣除因沒收短期租約的租賃權而損失

短期租約的管理

的租金收入。委員會詢問為何出現這項錯誤，以及地政總署可如何確保屬下人員會遵行該部門的指示和指引。

37. **地政總署署長及總產業測量師／產業管理**表示：

- 有關的錯誤是由於分區地政處有關人員疏忽所致。地政總署的內部指引清楚訂明，在發還按金前，有關的分區地政處須進行查核，確保租戶未償還的欠款已全數從按金扣除。經諮詢律政司後，地政總署正着手向個案5-2的租戶追討相當於約38,000元的租金收入損失；
- 地政總署會修訂標準的租約條件，以加強執行租約條件，包括訂明政府有權從同一租戶持有的其他短期租約所繳存的租金按金扣除欠租；及
- 為長遠改善地政總署履行其各種職責的情況，地政總署正研究成立內部稽核組，協助找出部門內的違規事項。

38. 對於委員會問及成立內部稽核組的進展，**地政總署署長**在2007年6月8日的函件中表示：

- 地政總署已於2007年5月成立了一個內部稽核組織，名為管理服務小組。該小組的整體目標是確保在地政總署的行政工作方面，無論是正在採取還是已經採取的行動，均完全符合部門訓令所訂明的指引、程序及時間規定；及
- 在組織層面上，該小組將查找現行運作系統有甚麼地方應予改革，以提高服務效率和成效。

**E. 對未經批准把土地用作住宅的情況採取管制行動**

39. 審計署署長報告書第4.19至4.21段指出，地政總署未有就根據3份短期租約(短期租約2至短期租約4)批出的沙田短期租約土地未經批准用作住宅的情況，採取嚴厲的管制行動，而在1982年4月至2006年8月期間，上述3份短期租約均由地政總署所管理。在該段期間，地政總署曾視察該幅土地33次(包括重複視察)。在7次視察中，發現有關租戶(短期租約3和短期租約4的租戶，而該租戶亦是短期租約2生效期間有關土地的真正使用者)違反租約條件，把該幅土地用作住宅。此外，在6次視察中，有關租戶亦被發現未經批准佔用毗連政府土地。

短期租約的管理

40. 基於上述情況，委員會質疑：

- 地政總署在處理有關租戶時採取縱容態度，以及這是否由於部門欠缺處理這種情況的指引，還是由於地政總署一些人員疏忽職守所致；及
- 地政總署可如何避免日後再次發生這類事件。

41. **地政總署署長**回應時表示：

- 這確實是一宗很奇怪及沒有先例的個案，而且歷時超過20年。政府的一貫政策是會寬容處理輕微違反租約條件的情況，但租戶須在一段合理時間內糾正違約事項。現時個案所出現的問題，是租戶屢次在不同情況違反租約條件，而每次遭警告亦有糾正違約事項。然而，租戶在糾正之前的違約情況後，又再次作出同樣的違約事項；
- 由於地政總署並無有關的檔案紀錄，他無法揣測採取或不採取某些行動的原因，又或是有關人員以何準則判斷在視察有關用地時有否出現違約情況。依他之見，這是當時負責人員的判斷問題；
- 地政總署在此事上已汲取教訓。地政總署過往並沒有就完成執法程序各個步驟制訂任何指標。該署現已制訂這些指標及縮短警告期限，藉以收緊對屢次違反租約條件所採取的執法行動。如屬首次違約，地政總署會要求租戶在28天內作出糾正；若違約情況並無糾正，地政總署會發出第二封警告信，要求租戶在14天內作出糾正。若違約情況持續，地政總署會採取行動，終止租約。地政總署日後亦會增加對這類個案的實地視察次數；及
- 其他改善措施包括對短期租約投標者進行財政審查，以及查核投標者有否違反租約的紀錄。地政總署會考慮不批出新的短期租約予屢次違反租約條件的租戶。

42. 鑒於地政總署署長所作的回覆，委員會詢問地政總署有否調查是否有任何人員作出錯誤的判斷，以及有關人員會否受到懲罰。

短期租約的管理

43. 地政總署署長表示：

- 當時負責處理這宗個案的地政總署人員大部分已經離開政府，他無法跟進與他們的判斷有關的問題。政府在此個案中並沒有蒙受金錢的損失。根據現行政策，政府不會批出短期租約作住宅用途。因此，政府當局並無評估此方面住宅租金的既定準則，以計算因土地用途更改而引致的租金差額。事實上，以短期租約形式租出該幅土地並收取租金，已是一種善用該土地的方式；及
- 有關的土地自2000年起已被劃為綠化地帶。因此，地政總署在2006年8月應租戶的要求終止租約後，並沒有以短期租約形式租出該幅土地。

44. 審計署署長報告書第4.21段指出，地政總署在這宗個案所採取的管制行動有多項缺失。委員會詢問導致這些缺失的原因為何。**地政總署署長**作出的答覆(附錄9)如下：

- 關於審計署在第4.21(a)段的觀察所得，地政總署在1992年10月20日發現違約情況後沒有發出警告信的原因，已無法追查。署方曾向當時處理此個案的人員查詢，但沒有人記得為何沒有發出警告信；
- 關於審計署在第4.21(b)段的觀察所得，亦即地政總署有3次沒有要求房屋署清拆發現未經批准佔用毗連政府土地的一個停車間構築物，署方曾向當時處理此個案的人員查詢，但沒有人記得為何沒有提出清拆要求；
- 關於審計署在第4.21(d)段的觀察所得，亦即地政總署有3次在發現該幅短期租約土地範圍內有可能須向屋宇署申請批准的構築物後，沒有徵詢屋宇署的意見，署方曾向有關人員查詢。他們若非記不起個案詳情，就是認為當時的焦點是在該幅土地的不當使用問題上；及
- 關於審計署在第4.21(e)段的觀察所得，地政總署的檔案紀錄並無顯示除1999年12月14日之外，沙田地政處有否在其他日子的視察中要求租戶清拆在有關土地範圍內所發現的家居裝置。當時處理該宗個案的人員已記不起為何沒有提出上述要求。

短期租約的管理

45. 據第4.24及4.25段所載，即使在短期租約2生效期間屢次出現違反租約條件的情況，沙田地政處在1993年6月依然批准向有關租戶(該租戶一直是短期租約2生效期間土地的真正使用者)批出一份新租約(短期租約3)，而沒有把有關個案呈交地區地政會議，由會議提出建議。然而，根據《地政處指示》，具爭議的個案均應呈交地區地政會議，由會議提出建議。

46. 委員會亦從第4.25(a)及(b)段察悉，沙田地政處在審批時表明，短期租約2的土地用作住宅，違反租約條件，因此該租約在正常情況下應被終止，而終止短期租約2並不符合政府利益。

47. 委員會質疑：

——沙田地政處認為終止被發現屢次違反租約條件的短期租約並不符合政府利益的理據基礎為何；及

——在決定批准向有關租戶批出短期租約3時，沙田地政處在考慮比重上，是否着重需要避免任由該幅土地空置，以致土地出現管理問題和租金收入有所損失，多於需要藉終止租約以執行租約條件。

48. **地政總署署長**回應時表示：

——一如審計署署長報告書所載，當沙田地政處於1993年考慮該事宜時，該名租戶使用該幅短期租約土地已有一段長時間。在之前10年，除已發現的違約事項外，當局並沒有收到有關該幅土地用途的投訴。沙田地政處曾諮詢其他政府部門，包括政府產業署及當時的漁農處，以瞭解這些部門是否有意使用該幅土地，而有關部門均答覆無意使用該幅土地。終止短期租約會導致租金收入有所損失。此外，由於該幅土地位置偏僻，任由土地空置，沙田地政處便要派人管理及視察該幅土地，以免土地被非法佔用。這些均是當時的考慮因素；及

——現時，鑒於公眾意見認為政府不應寬容處理違反租約條件的短期租約租戶，地政總署已採取不同方法處理這些租戶。根據地政總署的現行指引，地政總署會考慮終止屢次違反租約條件的租戶的短期租約。此外，地政總署亦會考慮不向這些租戶批出新的短期租約。

短期租約的管理

49. 委員會詢問，地政總署按審計署署長報告書第4.31(i)段的建議，就其他短期租約進行查察以確定是否有類似的違反租約條件情況，此方面的至今有何進展。

50. **地政總署署長**在2007年6月8日的函件中表示，地政總署於2007年1月已完成本港所有短期租約的全面調查。在所調查的4 472份短期租約當中，有2 034份租約(即大約45%)發現有違反租約情況。地政總署現正就嚴重的違反租約情況採取行動。至於其他個案，由於數目眾多及資源所限，地政總署現正研究一套務實而切實可行的方法處理此問題。此事在1個月內(亦即2007年7月初或之前)會有定案。

51. 委員會詢問第4.53段所載的審計署建議的落實情況，**地政總署署長**在同一封函件中告知委員會，有關互通租戶資料的建議已徵詢過各相關政府部門的意見。法律諮詢及田土轉易處表示關注私隱事宜。地政總署現正向律政司徵詢進一步意見。如何落實這項建議措施，須視乎律政司的意見而定。

52. 委員會提述審計署署長報告書第4.28段，當中指出地政總署存檔的短期租約3的協議書(由1994年1月1日起生效)只有租戶的簽名，業主(即政府代表)並無簽署。委員會詢問此情況是否正常，以及為何當時的沙田地政專員並沒有在協議書上簽署。

53. **地政總署署長**答稱，他不理解為何有關人員當時並沒有在協議書上簽署。他認為，協議書在租戶簽署後未獲有關人員簽署，是難以置信的。政府當局曾向當時負責的沙田地政專員(現已離開政府)作出查詢，但並無接獲任何解釋。

54. 應委員會的要求，當時負責的沙田地政專員**陳國輝先生**分別於2006年12月15日(**附錄10**)及2007年4月12日(**附錄11**)就此事提交書面陳述。他表示：

——地政總署向他提供的文件並無提及簽署租約事宜。由於此個案在多年前發生，他無法記得有關的細節；

——地政總署慣常的做法，是向租戶提出租約的基本條款，以待租戶接納。在租戶接受後，便會安排地政總署的法律顧問審閱租約文件。在法律顧問完成審閱租約文件後，文件定稿便會送交租戶簽立。經過上述步驟後，已由租戶簽署

## 短期租約的管理

的租約會送交分區地政專員簽署，並完成所有的法律手續。分區地政處訂有詳盡的行政程序，列明在租約簽訂前的租約管理事宜；及

——至於短期租約並無政府代表簽署是否屬正常情況的問題，根據其處理土地事宜的經驗，所有法律文件(包括有關的短期租約)均經簽立，意即簽署。這是一個程序問題，當職員以既定格式向簽署官員呈交文件時，有關官員須根據獲授權力予以簽立。

55. 委員會繼而審視地政總署對有關土地進行視察的成效。根據審計署署長報告書第4.19段表八，以及地政總署署長在2006年12月11日的函件附錄B所載資料，在2002年10月22日至2006年8月1日期間，當局對有關土地進行4次視察，詳情如下：

日期	發現所得	採取的行動	進行視察的人員
2002年10月22日	違反租約條件 —— 土地用作住宅	發出警告信	產業測量師(南) 鄭惠芬女士
2002年12月4日	土地用作倉庫	不適用	沙田地政專員 梁貴林先生 及 高級產業測量師(東南) 曾偉謀先生
2005年9月28日	沒有不當情況	不適用	項目測量師 何少佳先生 及 地政主任／東(1) 余學志先生
2006年8月1日	沒有不當情況	不適用	地政主任／東(1) 余學志先生

56. 應委員會提出的要求，地政總署署長在2006年12月11日的函件中，提供關於上述4次視察的往來通信及視察報告，以及在視察期間所拍攝的照片。此外，他亦提供了項目測量師何少佳先生及地政主任余學志先生的書面陳述，當中述明他們分別在2005年9月28日及2006年8月1日進行視察時，認為有關土地沒有不當情況的結論理據。



短期租約的管理

57. 委員會從2002年12月9日的錄事176(載於**附錄5附件I**內)察悉，2002年12月4日的視察是應租戶的要求進行，這表示租戶已獲通知會進行視察。因此，委員會詢問：

——2002年10月22日、2005年9月28日及2006年8月1日的視察是否在預先通知租戶的情況下進行；若然，鑒於有關土地曾屢次用作住宅，違反租約條件，地政總署為何不突擊檢查有關土地；及

——根據地政總署的慣常做法，該署會否在進行實地視察前預先通知短期租約租戶，以及採取此做法的理據為何。

58. **地政總署署長**在2006年12月19日的函件中答稱：

——2005年9月28日及2006年8月1日的視察是在預先通知租戶的情況下進行。有關租戶必須獲得通知，以確保地政總署人員能進入短期租約所涵蓋的處所，方便進行內部視察，以免到達該幅偏遠的土地視察而又徒勞無功。至於2002年10月22日進行的視察，地政總署的檔案並無記錄是否已預先通知有關租戶；及

——若短期租約容許在土地上豎設建築物，地政總署的慣常做法是在進行視察前通知租戶，以確保有關人員可進入建築物進行內部視察，同時亦是為了尊重租戶在租賃期間可和平享用有關處所的權利。考慮到政府是以私人業主的身份管理短期租約，這種做法與業主在私人租約協議書中享有的合約權利與義務是一致的。

59. 委員會從2002年10月22日視察期間拍攝的照片(**附錄12**)及2002年12月4日視察期間拍攝的照片(**附錄13**)觀察到，有關處所在該兩天的情況是相若的。委員會詢問：

——為何在2002年10月22日視察有關土地的產業測量師(南)鄭惠芬女士認為該土地用作住宅，違反租約條件，而在2002年12月4日視察有關土地的沙田地政專員梁貴林先生則認為該土地按照核准用途，用作非危險品倉庫和狗房；及

——地政總署有否發出任何指引，說明在何情況下應把短期租約土地視為用作住宅或倉庫。

短期租約的管理

60. **地政總署署長**在2006年12月19日的函件中表示：

——從所拍攝的照片看來，有關處所於2002年12月4日的內部情況與其於2002年10月22日的情況有所不同。在2002年12月4日進行視察期間，租戶的物品被疊高或覆蓋起來；及

——當局並無就短期租約土地在何情況下應視為用作住宅或倉庫訂定具體指引，會視乎每宗個案的事實作出決定。因應處理有關個案取得的經驗，地政總署已在《地政處指示》中加入一項新條文，訂明在視察期間若發現有大量明顯不符合租約條款的裝置或設備，應要求租戶移走這些裝置或設備。

61. 委員會從2002年10月24日的錄事168(載於**附錄5 附件I**內)第2.3段察悉，有關租戶先前曾提出申請，把有關處所規範作住宅用途。委員會詢問該項申請的詳情，以及地政總署認為在該名租戶提出申請時，有關處所的用途為何。

62. **地政總署署長**在2006年12月19日的函件中表示，有關租戶曾在1999年12月22日的會議上要求當時的沙田地政專員考慮把有關處所規範作住宅用途，該項要求於2000年2月1日遭否決。在1999年12月22日至2000年2月1日期間，有關處所被視為用作住宅。

63. 委員會察悉，梁貴林先生進行的視察是在鄭惠芬女士先前的視察後不久進行，而在2002年12月4日進行視察期間所拍攝的照片顯示，除了部分家具和裝置被疊高或用膠布覆蓋之外，有關處所的家具和裝置與2002年10月22日大致一樣。然而，該兩名人員對於上述情況有否違反租約條件，卻作出了不同結論。

64. 在此情況下，委員會質疑：

——梁先生身為沙田地政專員，為何在其下屬進行視察後不久，再度親自視察有關土地；

——梁先生在不足兩個月內再度視察有關土地，是否不尋常的做法；及

——在2002年10月22日至2002年12月4日期間，梁先生有否與有關租戶作任何溝通或接觸。

短期租約的管理

65. 應委員會的要求，現已退休離開政府的**梁貴林先生**在2007年4月11日向委員會提供了一份書面回覆(附錄14)。他在回覆中詳述他進行視察的背景，並表示：

- 在2002年12月4日，當他就同區一宗涉及土地管制行動的個案及若干其他個案進行實地視察期間，當時的高級產業測量師(東南)曾偉謀先生因應鄭惠芬女士先前提交的租金檢討評估結果，安排對目標處所進行實地視察，以作第二次檢查；
- 他作為沙田地政專員，親自進行實地視察並非不尋常。多名地政總署高級人員，包括另一名前沙田地政專員及一名助理署長，亦曾視察有關處所；及
- 在2002年10月22日至2002年12月4日期間，他從沒有與有關租戶溝通或接觸。事實上，他從沒有在任何時間見過有關租戶。

66. 委員會亦詢問梁先生基於甚麼理據得出結論，認為該土地在他視察當天用作非危險品倉庫和狗房，以及他是否純粹基於處所內的家具和租戶的物品被疊高或用膠布覆蓋，而作出有關結論。

67. **梁貴林先生**在同一函件中答稱：

- 他在2002年12月4日視察有關土地後，於2002年12月9日與鄭惠芬女士及曾偉謀先生進行了一次討論。在該次討論中，他們翻看了在2002年12月4日就該處所拍攝的照片，以及租戶在2002年11月26日作出的書面解釋(有關解釋是因應地政總署在2002年10月24日發出的警告信而作出)。根據他的觀察所得，他認為：
  - (a) 雖然有關處所的門廊有狗隻看守，但並無儲存任何危險品；
  - (b) 除了先前已獲前沙田地政專員批准在目標處所通宵駐守的一名看守員外，他並無看見目標處所有人居住和設有浴室設施；
  - (c) 該土地的用途前後一致，而且配合租約協議書所訂的核准用途，亦即非危險品倉庫和狗房；

短期租約的管理

- (d) 由於處所內的眾多物件中一定包括棄用的家具和園藝工具，故處所內有這些物件不可作為質疑租戶對該土地作何用途的理由；及
- (e) 根據他所取得的文件，在向他呈交的資料當中，沒有任何資料可構成他作出租戶持續違反租約協議書的定論；及

——鑒於他獲得的資料並無指出該土地的用途違反租約協議書，他依然認為他的評估正確。

68. 關於梁先生作出結論的理據基礎，委員會詢問：

——鑒於2002年12月4日的視察是應租戶的要求而進行，梁先生是否同意覆蓋家具和裝置的膠布可在視察前鋪上及輕易移走，以及家具和裝置可在視察後還原作住宅用途；及

——他是否同意他應核對先前視察該土地的紀錄，以協助他就該土地有否違反租約作出定論。

69. **梁貴林先生**在2007年5月2日的函件(*附錄15*)中表示：

——地政總署人員的做法是不會假定所有租戶均是不誠實和不可信賴，故他們會違反租約條件；及

——他進行視察的目的是檢討該土地的租金。在他進行視察之前，當時的高級產業測量師(東南)曾偉謀先生曾作出建議，對他甚有幫助，而曾先生亦曾就租戶續訂租約所須繳付的公開市值租金作出定論。他在該次視察中擔當的角色是確定曾先生的租金檢討評估結果，並非為了任何其他目的。有關的檔案紀錄顯示，地政總署已另行採取行動，處理違約情況。

70. 委員會進一步詢問梁先生：

——在2002年12月4日視察該土地前，他是否知悉有關租戶有屢次把該土地用作住宅而違反租約條件的紀錄，以及有關租戶先前曾提出申請，把有關處所規範作住宅用途；

——2002年12月4日的視察為時多久；

短期租約的管理

——在視察進行期間，他有否翻開覆蓋家具和裝置的膠布，檢查被覆蓋的家具和裝置的狀況；及

——他有否就該土地和處所在他進行視察當天的情況及在先前視察期間所拍攝的照片顯示的情況作一比較，以確定當中有否任何改變。

71. **梁貴林先生**在2007年5月2日的函件中表示：

——由於事隔多時，他記不起他在2002年12月4日進行視察時是否知悉有關租戶先前有違反租約的紀錄，又或有關租戶有否提出申請，把有關處所規範作住宅用途。他亦無法記起他有否就在先前各次視察期間拍攝的照片作一比較；及

——他記不起進行該次實地視察用了多少時間。儘管如此，他不相信他在進行視察期間曾翻開覆蓋家具和裝置的膠布，因為不干擾屬於任何租戶的私人物業的任何部分，一直是地政總署的一貫傳統和做法。這種傳統和做法是建基於有需要避免租戶產生誤會和作出投訴，以及可能會採取法律行動。

**F. 結論及建議**

72. 委員會：

管理逾期欠租

——對以下情況表示驚訝及深表遺憾：

- (a) 短期租約的租戶一旦向政府展開訴訟，地政總署便難以追討欠租。租戶可以不繳付租金，繼續長期佔用土地；
- (b) 由於訴訟仍在進行，即使租約已經終止，地政總署仍難以收回有關土地；及
- (c) 地政總署在租戶與政府的訴訟仍在進行期間不向短期租約租戶發出租金繳款單的做法，或會令人覺得租戶可藉向政府採取法律行動，逃避繳付租金；

短期租約的管理

——知悉政府為了迫使租戶在訴訟進行期間繳付租金，曾就某些個案向法庭提出申請，要求租戶暫付租金；

——對以下情況表示遺憾及深切關注：

- (a) 地政總署並無把4宗重大的短期租約欠租個案記入逾期末收欠款周年報表，有違《常務會計指令》第1020條；
- (b) 截至2006年6月30日，註銷4宗長期欠租個案的工作尚未完成，即使有跡象顯示追討行動不會有成果；
- (c) 地政總署錄得的欠租由截至2004年3月31日的4,200萬元大幅上升至截至2005年3月31日的1億6,300萬元，主要是由5宗停車場短期租約的欠租個案造成；
- (d) 地政總署到2006年9月中仍未實行土地行政會議在2005年通過的所有改善措施；
- (e) 與其他一些政府部門不同，地政總署並無政策查核持有大量短期租約的投標者在財政上是否有能力妥善營運停車場；及
- (f) 地政總署並無發出內部指引，訂明分區地政處在接納租戶的和解建議或提出反建議前，應徵得哪一級人員的授權，以致出現不同分區地政處的做法有欠一致的情況；

——知悉地政總署署長：

- (a) 已實行審計署署長報告書第2.12及2.21段所述審計署的建議；及
- (b) 已同意實行審計署署長報告書第2.29段所述審計署的建議。關於第2.29(a)段所述的建議，地政總署會要求現有租戶提交其公司帳戶以供查核，從而確定其有能力繼續承投地政總署的短期租約；

監察租戶的表現

——對以下情況表示遺憾：

短期租約的管理

- (a) 在3宗個案中，地政總署並無把土地行政會議審核曾有違反租約紀錄的租戶的最新決定，及時告知分區地政處。結果，分區地政處未有把這些租戶的標書轉呈土地行政會議覆檢，便把3份短期租約批予有關租戶及一家有關的公司。在這3宗短期租約個案中，所有租戶事後均被發現表現欠佳；及
- (b) 地政總署有4次分別延遲了28至85天，才就曾有違反租約紀錄的租戶進行每3個月一次的表現檢討；

——知悉地政總署署長已實行審計署署長報告書第3.17段所述審計署的建議；

對未經批准把土地用作停車場的情況採取管制行動

——對以下情況表示極度遺憾，並認為不可接受：

- (a) 3個非停車場用途短期租約的租戶違反租約條件，把土地用作收費停車場；
- (b) 不同分區地政處對違反短期租約條件的租戶採取管制行動的做法並不一致。舉例而言，在該3宗涉及未經批准把土地用作停車場的個案中，分區地政處在發現違反租約條件的情況後發出終止租約的通知所需的時間，由1至35個月不等；
- (c) 地政總署的指引並無規定分區地政處須在非辦公時間進行實地視察，儘管在非辦公時間進行視察能更有效地蒐集有關未經批准把土地用作停車場的證據；及
- (d) 在一宗個案中，地政總署曾把按金全數發還給租戶，沒有扣除因沒收短期租約租賃權而損失的租金收入；

——知悉地政總署署長：

- (a) 已實行審計署署長報告書第4.16段(第4.16(b)段除外)所述審計署的建議。關於第4.16(b)段所述的建議，地政總署會在2007年7月初或之前，定出處理此事的方法；及
- (b) 已在2007年5月成立管理服務小組，整體目標是確保在地政總署的行政工作方面，無論是正在採取還是已經

短期租約的管理

採取的行動，均完全符合部門訓令所訂明的指引、程序及時間規定；

——促請地政總署署長確保地政總署人員會努力遵從就監察租戶履行租約條件的表現所訂立的一切指引和訓令；

對未經批准把土地用作住宅的情況採取管制行動

——認為下述情況不可接受，而且有關當局難辭其咎：地政總署沒有就根據其在1982年4月至2006年8月所管理的3份短期租約(短期租約2至短期租約4)批出的一幅沙田短期租約土地未經批准用作住宅的情況，採取嚴厲的管制行動，有關的情況如下：

- (a) 地政總署在7次實地視察中，發現租戶(短期租約3及短期租約4的租戶，而該租戶亦是短期租約2生效期間有關土地的真正使用者)違反租約條件，把土地用作住宅；
- (b) 地政總署在6次視察中，發現租戶未經批准佔用毗連政府土地；
- (c) 地政總署有一次在發現租戶把土地用作住宅後，沒有向其發出警告信；
- (d) 地政總署有3次沒有要求房屋署清拆發現未經批准佔用毗連政府土地的一個停車間構築物；
- (e) 地政總署有3次在發現租戶違反租約條件或未經批准佔用政府土地後，沒有從速進行跟進視察；
- (f) 地政總署有3次在發現該幅短期租約土地範圍內有可能須向屋宇署申請批准的構築物後，沒有徵詢屋宇署的意見；
- (g) 除了一次外，地政總署沒有要求租戶清拆在該幅短期租約土地範圍內發現的家居裝置；
- (h) 即使在短期租約2生效期間屢次出現違反租約條件的情況，沙田地政處在1993年6月依然批准向一名租戶(該租戶一直是短期租約2生效期間土地的真正使用者)批出一份新租約(短期租約3)，而沒有把有關個案呈交地區地政會議，由會議提出建議。根據《地政處指



短期租約的管理

示》，具爭議的個案均應呈交地區地政會議，由會議提出建議；

- (i) 在1993年6月決定批准向該名租戶批出短期租約3時，沙田地政處在考慮的比重上，是着重需要避免任由該幅土地空置，以致土地出現管理問題和租金收入有所損失，多於需要藉終止租約以執行租約條件；
- (j) 雖然該土地屢次用作住宅，違反租約條件，但地政總署沒有採取額外措施，例如增加視察次數或終止租約，確保租戶不會把該土地用作住宅；及
- (k) 地政總署存檔的短期租約3的協議書(由1994年1月1日起生效)未經政府代表(亦即當時的沙田地政專員)簽署；

——認為下述情況不可接受，而且有關當局難辭其咎：從上述沙田短期租約個案可見，地政總署視察短期租約土地的工作，未能有效查出是否有未經批准把土地用作住宅的情況，因為：

- (a) 儘管該名租戶過往有違反租約的紀錄，但地政總署在視察土地前仍預先通知該名租戶。舉例而言，2002年12月4日、2005年9月28日及2006年8月1日的視察並無發現不當情況，這些視察全是在預先通知該名租戶的情況下進行；
- (b) 地政總署並無訂立明確指引，說明在甚麼情況下應把短期租約土地視為用作住宅或倉庫。結果，視察沙田短期租約土地的地政總署人員須主觀判斷是否有任何違反租約的情況；
- (c) 進行實地視察的一些地政總署人員在判斷是否有違反租約的情況時，採用了寬鬆的標準。舉例而言，沙田地政專員在2002年12月4日視察沙田短期租約土地，認為該土地按照其核准用途用作倉庫，但另一名地政總署人員在不久之前於2002年10月22日進行視察時，卻發現該土地用作住宅。然而，在2002年12月4日進行視察期間所拍攝的照片顯示，除了部分家具和裝置被疊高或用膠布覆蓋之外，有關處所的家具和裝置與先前大致一樣；及

短期租約的管理

- (d) 當時的沙田地政專員判斷該土地在2002年12月4日是作倉庫用途，即使當日視察是應租戶的要求而進行、覆蓋家具和裝置的膠布可輕易移走、家具和裝置可輕易還原作住宅用途、該名租戶過往有違反租約的紀錄，以及該名租戶先前甚至曾提出申請，把有關處所規範作住宅用途；

——知悉：

- (a) 地政總署署長已實行審計署署長報告書第4.31段所述審計署的建議，包括：
- (i) 制訂一套管制行動的指引，務求在指定時間內發出警告信及終止租約通知書；
  - (ii) 若違反租約情況反覆出現，縮短給予租戶糾正違約事項的期限；
  - (iii) 在《地政處指示》中加入一項新條文，訂明在視察期間若發現有大量明顯不符合租約條款的裝置或設備，應要求租戶移走這些裝置或設備；
  - (iv) 提醒地政總署人員，所有短期租約協議書必須從速由政府代表簽署；及
  - (v) 視察其他短期租約土地，以確定土地有否作未經批准的用途。在所調查的4 472份短期租約當中，有2 034份(即大約45%)發現有違反租約情況。地政總署現正就嚴重的違反租約情況採取行動。至於其他個案，由於數目眾多及資源所限，地政總署現正研究一套務實而切實可行的方法處理此問題，在2007年7月初或之前會有定案；及
- (b) 地政總署會考慮不向屢次違反租約條件的租戶批出新的短期租約；

——強烈促請地政總署署長：

- (a) 確保所有地政總署人員會嚴格遵行地政總署就執行租約條件訂立的指引和訓令，包括那些就實地視察所訂的指引和訓令；及

短期租約的管理

- (b) 向負責視察短期租約土地的地政總署人員提供足夠訓練；

其他管制行動

——對以下情況深表關注：

- (a) 在兩宗個案中，分區地政處人員並無遵守地政總署就如何妥善送達遷出通知書所訂的指引，以致耽延了土地的收回；
- (b) 分區地政處計算向在短期租約土地的租用期屆滿後繼續佔用該土地的租戶申索的租值補償金的方法，不符合土地行政會議的決定，以致少收了租值補償金；及
- (c) 地政總署與其他相關政府部門並無就租戶違反租約的事宜，安排互通資料；

——知悉：

- (a) 地政總署署長已實行審計署署長報告書第4.43段所述審計署的建議；及
- (b) 地政總署現正就審計署署長報告書第4.53段所述關於互通租戶資料的建議，徵詢律政司的意見；

跟進行動

——希望當局繼續向其報告：

- (a) 地政總署署長採取了甚麼措施，確保地政總署人員會努力遵行一切有關監察租戶履行租約條件的表現，以及執行租約條件的指引和訓令，包括那些就實地視察所訂的指引和訓令；及
- (b) 實行審計署各項建議所取得的進展。