

CB(1)122/07-08

與短期租約有關的 土地行政及建築物管制事宜

立法會

發展事務委員會

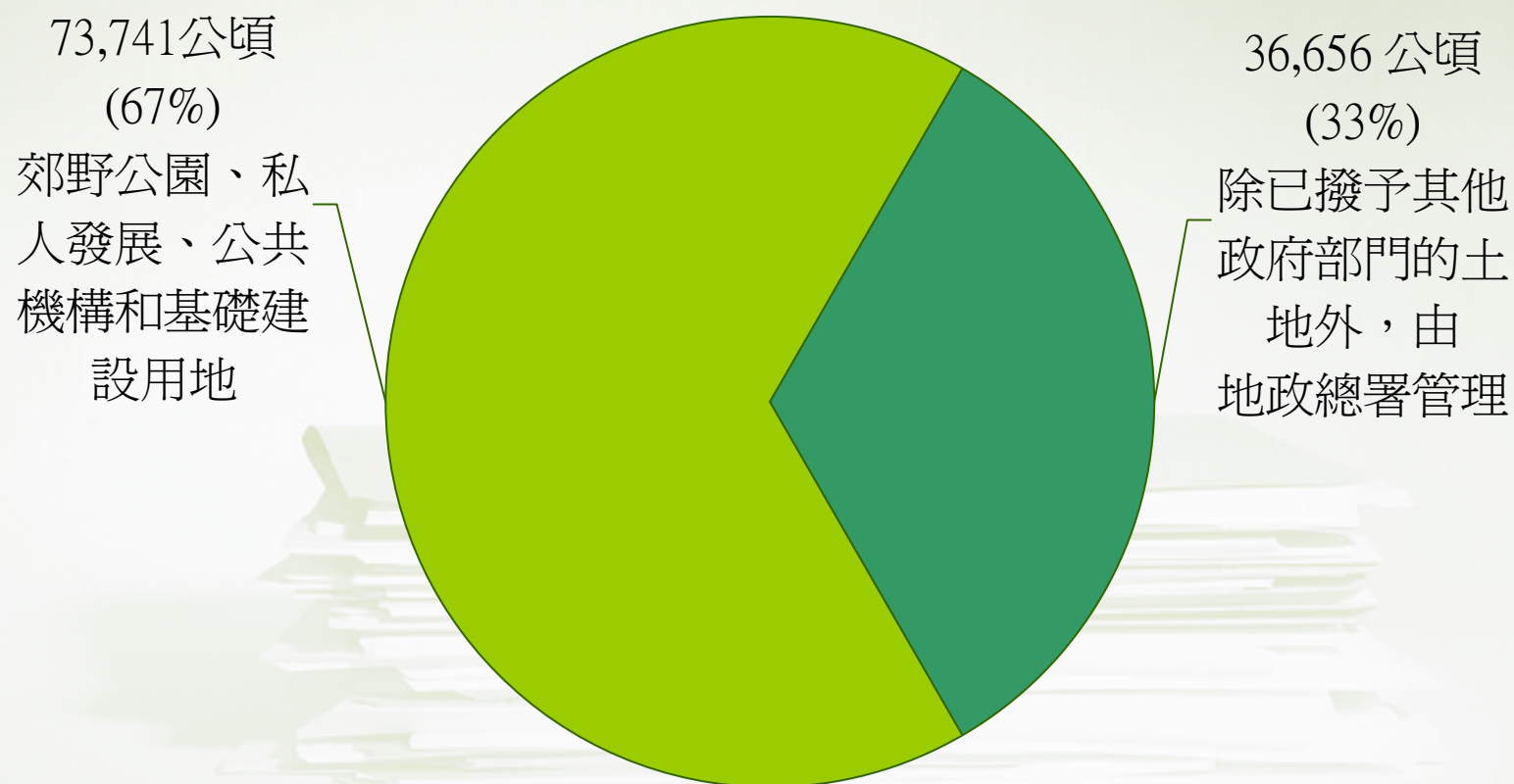
二〇〇七年十月二十三日



地政總署
Lands Department

香港特別行政區

總土地面積為110 397公頃



土地政策

妥善運用珍貴的土地
以應付眾多的發展需要

短期租約

如果一幅可供即時運用的政府土地未有特定用途或在短期內無須作發展用途，地政總署便會探討以短期租約方式把土地批出作合適的臨時用途。

短期租約通過

- 公開招標：例如作收費公眾停車場、苗圃、倉庫用途等等。
- 直接批出：例如作非牟利用途、公用事業公司的施工區等等。
- 變換/規範化短期租約：舊牌照變換、或規範非法佔用政府土地。

短期租約租金

- 非牟利組織進行非牟利活動可豁免市值租金
- 其他短期租約須繳交市值租金
- 在2006-07年度，地政總署一共從4 492項短期租約中獲得10.43億元租金收入

短期租約的目的

- 避免臨時土地資源閒置
- 減低土地被非法佔用及環境/衛生問題
- 確立一種臨時性質的租賃制度，既易於管理，亦合乎公平原則及俱成本效益

審計署及政府帳目委員會報告書

報告書建議集中於

- 管理逾期欠租
- 監察租戶的表現
- 執行租約條件

地政總署接納全部建議，並作出跟進

地政總署於二〇〇七年一月對所有短期租約進行了全面調查：

| | <u>數目</u> |
|-----------|-----------|
| a) 沒有違規租約 | 2 438 |
| b) 有違規租約 | 2 034 |
| | <hr/> |
| | 4 472 |

違規主要分爲

嚴重違規

- 改變土地用途
- 拒交租金
- 加築搭建物

輕微違規

- 租戶資料改變
- 輕微擴大租約範圍
- 圍欄保養欠妥善

違規個案處理方法

- 再次巡查以確定最新違規情況
- 發警告信
- 終止租約
- 規範化

- 技術違規：地政專員會考慮將其納入規範
- 其他的違規情況：向相關部門及民政事務處徵詢意見
 - 無反對意見—
地政專員便可考慮批准
 - 如有爭議性及涉及重要或複雜的問題—
地區地政會議討論（申請人可出席向部門解釋）

2 034違規個案的處理

| | <u>數目</u> |
|--------|-------------|
| 租戶自行糾正 | 117 |
| 終止租約 | 18+5 |
| 發出警告書 | 663 |
| 規範化 | 5+224 |
| | <hr/> |
| | 1 032 (51%) |

相關例子：

短期租約第1233號(九肚紅橋里)

- 短期租約第1233號就原有短期租約範圍擴大及築有非租約准許的三項搭建物，規範申請於二〇〇三年一月二十日獲得批准
- 地政總署署長按既定政策及程序要求檢視該個案
- 個案已送交有關部門，並會在地區地政會討論

短期租約管理的檢討

- 組成：由地政總署署長主持、12區地政專員及其他相關人員參與組成
- 目的：找出和落實改善方案、更有效地達至目標，通過短期租約確立一個既易於管理，亦合乎公平原則和具成本效益的臨時租賃制度

檢討的考慮因素

- 定期就所有短期租約進行全面視察並不切實可行，亦不合乎成本效益
- 提醒短期租約的租戶尊重和遵守短期租約協議，作出任何更改前徵求事先批准
- 短期租約的政策及程序，應盡可能與其他部門的相關政策一致
- 提供一個易於有效管理的制度，並應讓租戶易於明白

短期租約管理的檢討

地政總署會：

- 諮詢其他部門
- 向有關的社會各界及機構組織蒐集意見

總結

持續善用珍貴的土地資源以應付香港眾多的發展需要，土地行政的政策及程序會相應更新，以配合社會所需。

謝謝

