

政府帳目委員會
就
審計署署長
第五十八號衡工量值式
審計結果報告書
提交的報告書

2012年7月

政府帳目委員會第五十八號報告書

目錄

	<u>段落</u>	<u>頁數</u>
第1部 引言		
政府帳目委員會的成立	1	1
委員會的成員	2	1
第2部 程序		
委員會的程序	1	2
委員會委員的保密承諾書	2 - 3	3
委員會的報告書	4	3
政府的回應	5	3
第3部 委員會的研究工作		
研究審計署署長報告書	1	4
會議	2	4
報告書的編排	3 - 4	4
鳴謝	5	4
第4部 章節		
1. 香港學術及職業資歷評審局	1 - 10	5 - 8
2. 非法佔用政府土地		
A. 引言	1	9
B. 預防及偵察行動	2 - 26	9 - 17

目錄

	<u>段落</u>	<u>頁數</u>
C. 執法行動	27 - 40	17 - 22
D. 審計署的個案研究	41 - 60	22 - 28
E. 土地管制資訊系統	61 - 66	28 - 30
F. 結論及建議	67	30 - 41
3. 青年廣場		
A. 引言	1 - 5	42
B. 運作及表現	6 - 27	43 - 49
C. 策劃與推行	28 - 37	50 - 53
D. 結論及建議	38	53 - 61
委員會主席、副主席及各委員署名		62
審計署署長第五十八號報告書內經政府帳目委員會在報告書研議的章節		63
<u>有關第1部：“引言”的附錄</u>		
附錄1 《香港特別行政區立法會議事規則》		64 - 65
<u>有關第2部：“程序”的附錄</u>		
附錄2 1998年2月11日臨時立法會會議上政府帳目委員會主席提交臨時立法會的文件：《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍——“衡工量值式審計”》		66 - 68

目錄

頁數

有關第3部：“委員會的研究工作”的附錄

- 附錄3** 出席委員會聆訊的證人 69
- 附錄4** 政府帳目委員會主席黃宜弘議員，GBS 在委員會於2012年4月30日(星期一)就審計署署長第五十八號報告書舉行首次公開聆訊中的序辭全文 70

有關第4部第1章：“香港學術及職業資歷評審局”的附錄

- 附錄5** 香港學術及職業資歷評審局總幹事2012年6月5日的函件 71 - 76
- 附錄6** 香港學術及職業資歷評審局總幹事2012年5月17日的函件 77 - 78

有關第4部第2章：“非法佔用政府土地”的附錄

- 附錄7** 地政總署署長2012年5月25日的函件 79 - 93
- 附錄8** 漁農自然護理署署長2012年5月17日的函件 94 - 95

有關第4部第3章：“青年廣場”的附錄

- 附錄9** 民政事務局局長在2012年4月30日公開聆訊中的序辭 96 - 99
- 附錄10** 民政事務局局長2012年4月30日的函件 100 - 103

目錄

	<u>頁數</u>
附錄 11 民政事務局局長2012年5月8日的 函件	104 - 116
附錄 12 民政事務局局長2012年4月27日的 函件	117 - 121
附錄 13 民政事務局局長2012年5月16日的 函件	122 - 125
附錄 14 民政事務局局長2012年6月4日的 函件	126 - 127
附錄 15 民政事務局局長2012年5月18日的 函件	128 - 132
附錄 16 民政事務局局長2012年5月25日的 函件	133 - 134

引言

政府帳目委員會的成立 政府帳目委員會根據《香港特別行政區立法會議事規則》第72條的規定成立，這些規定載於本報告書**附錄1**。

2. **委員會的成員** 立法會主席根據《立法會議事規則》第72(3)條任命下列議員為委員會成員：

主席 : 黃宜弘議員, GBS

副主席 : 陳茂波議員, MH, JP

委員 : 石禮謙議員, SBS, JP
湯家驊議員, SC
甘乃威議員, MH
何秀蘭議員
李慧琼議員, JP

秘書 : 韓律科女士

法律顧問 : 林秉文先生

程序

委員會的程序 委員會根據《立法會議事規則》第72條決定的行事方式及程序如下：

- (a) 根據《立法會議事規則》第72條被傳召出席委員會會議的官員，通常應為審計署署長在其報告書裏提及的收支總目的管制人員；如果所研究的事宜影響超過一個收支總目，或涉及政策或原則問題，則應傳召政府的有關政策局局長或其他適當人員。到委員會席前應訊，應是被傳召官員的個人責任。雖然他可以由屬員陪同出席，協助解釋細節，但委員會要求提出的資料、紀錄或文件，均應由他單獨負責；
- (b) 如果審計署署長的政府帳目審計結果報告書所提及的任何事項與政府補助機構的事務有關，則到委員會席前應訊的人士通常應為管制補助費撥款的人員。如委員會認為傳召有關補助機構的代表有助審議，則委員會亦可傳召該代表出席；
- (c) 管制人員或其他人士向委員會提供資料或解釋時，委員會會要求審計署署長和財經事務及庫務局局長協助；
- (d) 委員會在報告書內提及不屬於政府及補助機構的任何人士或機構前，須先行聽取這些人士或機構的陳詞；
- (e) 委員會通常不應單憑審計署署長報告書所述而就某一事項提出建議；
- (f) 委員會不應容許管制人員以書面作證，但作為親身到委員會席前應訊的附加資料，則屬例外；及
- (g) 委員會應不時與審計署署長進行非正式磋商，向署長建議甚麼地方可進行有收穫的衡工量值研究。

程序

2. **委員會委員的保密承諾書** 為加強委員會及其工作行事持正，政府帳目委員會的委員簽署保密承諾書。委員同意，就審計署署長報告書的研究工作，他們不會披露任何關涉委員會有關程序而被列為機密的事情，這些事情包括任何向委員會提供的證據或文件，以及任何與委員會在非公開會議上所作討論或商議有關的資料。委員亦同意採取所需步驟，防止這些事情在委員會向立法會提交報告之前或之後向外披露，但經委員會撤銷保密限制的事情，則不受這限制。
3. 委員會委員所簽署的保密承諾書已上載至立法會網站。
4. **委員會的報告書** 本報告書載有政府帳目委員會就2012年4月18日提交立法會的審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書提交的報告書。審計署署長是根據1998年2月11日提交臨時立法會的《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍 —— "衡工量值式審計"》文件所列的準則及程序進行衡工量值式審計。該份文件載於**附錄2**。
5. **政府的回應** 政府對委員會報告書的回應，載於政府覆文內。在該覆文內，政府在適當時會就委員會的結論及建議提出意見，並就委員會或審計署署長指出的不合規則事宜提出糾正方法；如有需要，更解釋政府不擬採取行動的理由。政府已表示會在委員會報告書提交立法會後3個月內，向立法會呈交有關的政府覆文。

委員會的研究工作

研究在2012年4月18日提交立法會的審計署署長報告書一如往年，委員會認為不必深入調查審計署署長報告書所提出的每個事項。因此，委員會只選出審計署署長第五十八號報告書中其認為涉及較嚴重的違反常規情形或弊端的章節進行調查。委員會就這些章節所進行的調查，構成本報告書的主要內容。委員會亦要求政府當局就審計署署長第五十八號報告書內另外一個章節所提出的若干事項提供資料，並已接獲有關資料。政府當局的回應已納入本報告書內。

2. **會議** 委員會先後就本報告書所涵蓋的議題召開了10次會議和兩次公開聆訊。在公開聆訊中，委員會聆聽了13名證人，包括兩名政策局局長及3名部門首長的證供。證人名單載於本報告書**附錄3**。主席在2012年4月30日就審計署署長第五十八號報告書舉行首次公開聆訊中的序辭全文則載於**附錄4**。

3. **報告書的編排** 出席委員會聆訊的證人所作的證供，以及委員會根據這些證供及研究審計署署長報告書有關章節後所作出的具體結論和建議，載於下文第4部第2及3章。

4. 委員會公開聆訊過程的視像及語音紀錄已上載至立法會網站。

5. **鳴謝** 委員會衷心感謝所有應邀出席作證的人士，他們都採取合作的態度；同時，亦很多謝財經事務及庫務局局長、委員會法律顧問和秘書，他們一直從旁給予協助，提供有建設性的意見。此外，審計署署長在編寫其報告書時，採用了客觀而專業的手法，委員會深表謝意；署長及其屬下人員更在整個研議期間為委員會提供不少協助，委員會在此一併致謝。

香港學術及職業資歷評審局

審計署就香港學術及職業資歷評審局("評審局")進行審查。

2. 委員會並無就此事舉行公開聆訊，但要求評審局就委員會的查詢作出書面回應。

3. 委員會從審計署署長報告書第3.13段察悉，就審計署所審查的20項評審工作而言，並非所有參與該等評審工作的小組成員均按照評審局的指引所訂的要求，向評審局提交利益衝突申報表。第3.14段亦顯示，部分評審小組成員可能有潛在利益衝突，但仍獲委任，而且並無文件解釋委任他們的理據。

4. 據審計署署長報告書第3.18(b)段所述，評審局會修訂有關委任專家出任評審小組成員的指引，並提醒有關人員不要委任與營辦者有利益衝突的專家出任小組成員。委員會詢問：

- 評審局會否在經修訂的指引中強制規定，不得委任與營辦者有利益衝突的專家為評審小組成員，並規定所有評審小組成員均須向評審局提交利益衝突申報表；及
- 若上述規定並非強制性質，評審局如何可確保評審小組成員欠交申報表及委任有利益衝突的評審小組成員的情況不會再次出現。

5. **評審局總幹事**在2012年6月5日的函件(**附錄5**)中答稱：

- 根據評審小組成員操守守則及評審局的一貫行事方式，評審局的評審小組主席及成員必須向評審局申報利益衝突；
- 評審局不會委任有利益衝突的專家為評審小組主席或成員。所有評審小組成員的委任均須獲副總幹事批准。評審小組主席或成員在獲得正式委任前，必須填寫申報表，表明他們並不預期參與該次評審工作會構成任何潛在利益衝突，以及其已閱畢評審局的評審小組成員操守守則。所有獲邀出任評審小組主席或成員

香港學術及職業資歷評審局

的專家，必須在其獲委任前將申報表交回評審局。評審局人員會跟進評審小組主席及成員有否填妥申報表，並準時交回評審局；

- 一 在評審工作開始前，評審小組會先召開準備會議；由評審局人員兼任的評審小組秘書會按一貫行事方式，在準備會議上確定已收回所有申報表。就審計署署長報告書中提及有評審小組成員欠交申報表的個案，評審局有理由懷疑，出現這情況的主要原因，在於與申報表相關的文件紀錄放置不當或存檔出錯所致。評審局保證，日後所有關於利益衝突申報的文件均予妥善記錄和存檔；
- 一 根據評審局現行的評審小組成員操守守則，評審小組主席及成員必須盡早向評審局申報其在評審工作進行前、進行期間或進行後可能會出現的利益衝突，並須全面披露其利益。若在評審工作進行期間發現有利益衝突的情況，涉事的評審小組主席或成員必須立即向評審小組提出並徵求其指示。評審小組會視乎情況要求該名評審小組主席或成員退出該次評審工作，或於與其有利益衝突的題目的討論及決策會議上避席。若利益衝突的情況僅屬輕微，或其出現之可能性極低，評審小組或會容許該名評審小組主席或成員繼續參與評審小組的工作；及
- 一 評審局現正修訂評審小組成員操守守則，以為員工提供更具體的指引，協助他們理解何謂利益衝突。評審局亦會建立一個資料庫，儲存不同案例供員工參考。評審局預計有關修訂工作將於2012年9月完成。

6. 審計署署長報告書第4.8段載述，審計署審查評審局在2008-2009至2011-2012年度(截至2011年10月)期間評核的10份更改課程註冊資料通知書，發現3宗個案涉及營辦者延遲通知教育局(延遲4個月至8年不等)有關其註冊課程的資料作出的更改。就這方面，委員會詢問，上述延遲通知個案有否影響已報讀有關經註冊課程的學生。

香港學術及職業資歷評審局

7. 評審局總幹事在2012年5月17日的函件(附錄6)中回應時表示：

- 在現行制度下，任何有意在本港開辦及教授的非本地課程，必須經教育局非本地高等及專業教育課程註冊處處長("處長")批准註冊，載列於非本地高等及專業教育課程名單上。處長在審批一項非本地課程的註冊申請前，一般會向評審局徵詢意見，而評審局會就有關的非本地課程是否符合《非本地高等及專業教育(規管)條例》(第493章)("該條例")下所列明的註冊條件作出評核。其中一項主要的註冊條件訂明，有意在本港開辦及教授的非本地課程，其水平須維持於可與該海外院校在當地開辦及教授的課程比擬的水平；
- 課程經註冊後，如課程註冊資料有任何更改，有關營辦者須根據該條例第19條，在更改後一個月內將更改事項通知處長。處長接獲通知後，一般會就有關更改事項有否影響該課程的註冊條件徵詢評審局的意見。對於有關更改事項有否影響該課程的註冊條件，處長有最終決定權；及
- 就審計署指出的個案而言，有關更改事項由在本港提供非本地課程的海外院校提出。評審局在進行評核及向有關院校查詢有關更改時，有關海外院校提交文件，證明在當地開辦的相若課程亦已作出同樣的更改。因此，評審局向處長建議，有關更改不會影響該3宗個案的課程註冊條件。

8. 委員會亦從審計署署長報告書第4.14段得悉，根據評審局所定的服務標準，該局須在8個星期內完成持續進修基金("基金")課程的評核。然而，審計署分析評審局於2008年4月至2011年8月期間完成的327項基金課程評核，注意到131宗個案需時逾8個星期才完成評核，平均延遲約6個星期。委員會詢問，有沒有已報讀有關基金課程的學生因而受到影響。

9. **評審局總幹事**在2012年5月17日的函件中表示：

- 課程營辦者所開辦的課程必須先通過評審局的評核，並獲勞工及福利局批准其註冊為基金的可獲發還款項課程，才可在其課程的宣傳材料中聲稱已註冊成為基金的可獲發還款項課程，或取錄有意申請基金津貼的學生。因此，評審局為課程進行評核的時間不會對任何已報讀有關基金課程的學生構成直接影響；及
- 評審局已採取改善措施，以簡化評核程序，讓擬報讀基金可獲發還款項課程的學生有更多選擇。在2011年4月至2012年1月中期間，評審局就所接獲的課程申請進行評核的平均時間，已大幅縮短至6.7個星期。

10. 委員會察悉評審局總幹事的上述回覆，並希望該局繼續向其報告落實審計署各項建議的進展。

非法佔用政府土地

A. 引言

審計署曾就政府土地的管理工作進行審查，審查範圍包括地政總署為預防、偵察和糾正非法佔用政府土地的情況而採取的行動。審查工作集中於以下範疇：

- 預防及偵察行動；
- 執法行動；
- 審計署的個案研究；
- 土地管制資訊系統；及
- 服務表現匯報。

B. 預防及偵察行動

分區地政處的視察及調查

2. 一如審計署署長報告書第1.12段指出，地政總署對土地管制事宜給予較低優先次序。審計署發現，大部分非法佔用政府土地個案("土地管制個案")均因傳媒報道和市民投訴而被發現。由於地政總署沒有進行定期視察，該署未能經常適時偵察到非法佔用政府土地的情況，以致有些政府土地長期被非法佔用而沒有被發現。此外，地政總署未有經常就所發現的土地管制個案採取迅速有效的執法行動，以致有些個案在被發現後長時間仍未獲解決。

3. 地政總署在審計署署長報告書第1.14段中表示，由於未批租和未撥用的政府土地面積廣大，加上有其他優先次序更高的工作，分區地政處人員主要因應投訴和轉介而採取土地管制行動，而且只能巡查已圍封土地和違佔黑點。地政總署又表示，由於尚有其他需要優先處理的工作，該署能調撥更多資源進行土地管制工作的可能性不大。

非法佔用政府土地

-
4. 基於上述背景，委員會詢問：
- 政府當局是否認為，當局已妥為履行其防止政府土地遭非法佔用的職責；
 - 發展局局長有否指示地政總署採取措施，處理非法佔用政府土地的問題，以及更有效地履行其土地管制職責；及
 - 為何地政總署認為調撥更多資源進行土地管制工作的可能性不大。
5. **發展局局長林鄭月娥女士**回應時表示：
- 在新界，非法佔用政府土地情況的性質各有不同。鑒於歷史緣故，新界部分政府土地與私人土地連結，誘使一些私人土地業主佔用政府土地；及
 - 政府當局完全明白，立法會及市民均十分關注非法佔用政府土地的問題。發展局一向以正面的態度回應審計署署長報告書。一如審計署署長報告書第1.16段指出，她同意地政總署應採取迅速及有效的行動，保護政府土地免遭非法佔用。第1.16(d)段又載明，地政總署準備在切實可行的情況下落實審計署提出的建議。作為負責此範疇的政策局，發展局會向地政總署批撥適當水平的資源，讓該署可有效地履行職責。
6. **地政總署署長譚贛蘭女士**回應時表示：
- 地政總署嚴肅處理土地管制事宜，包括在新界及市區非法佔用政府土地的問題。由於新界未批租和未撥用的政府土地面積廣大，加上政府土地與私人土地連結，地政總署在處理新界土地事宜方面遇到較多問題；及
 - 根據地政總署的紀錄，在2004年，完成的個案有2 365宗，而轉撥至2005年的個案則有4 954宗。然而，

非法佔用政府土地

一如審計署署長報告書第3.3段表一顯示，地政總署在2008年至2011年期間處理了大量土地管制個案。在2008年，完成的個案有7 725宗，而轉撥下一年度的個案則有5 292宗。在2011年，完成的個案有9 006宗，而轉撥下一年度的個案只有3 909宗。這些數字均顯示，地政總署於過去數年做了不少工作，致力處理土地管制個案。

7. 委員會指出，市民期望政府當局有效履行職責，以保護政府土地免遭非法佔用，並迅速對違例人士採取執法行動。然而，審計署署長報告書揭露，本港有多宗非法佔用政府土地個案，部分個案更已存在極長時間。依委員會看來，地政總署就土地管制事宜執法不嚴。

8. 委員會又質疑，《土地(雜項條文)條例》(第28章)第6(4)條所訂有關非法佔用未批租土地的現行罰則水平(包括罰款及監禁)，能否發揮足夠阻嚇作用。一如審計署署長報告書第3.27至3.29段所載，在2008年至2011年期間21宗定罪個案當中，判處罰款總額僅為81,900元，其中只有一名非法佔用人於2008年被判監禁3個月，緩刑3年，而被判最高罰款額10,000元的個案亦只有兩宗。事實上，《土地(雜項條文)條例》所訂的罰則水平，自1972年以來一直未有調整。

9. 委員會質疑：

- 為何政府當局在過去40年未有主動修訂《土地(雜項條文)條例》，以提高非法佔用未批租土地的罰款水平；及
- 政府當局會否迅速採取行動，檢討《土地(雜項條文)條例》及提高罰則水平，包括引入每日罰款的制度，藉以對此等罪行發揮足夠阻嚇作用。

非法佔用政府土地

10. 發展局局長答稱：

- 一如審計署署長報告書第3.28段所載，地政總署署長在2004年2月的立法會規劃地政及工程事務委員會會議上提到，非法佔用政府土地罪行的現行罰則未能發揮足夠阻嚇作用。地政總署已與所屬政策局跟進此事，建議調高罰則及引入每日罰款的制度。有關的政策局曾與地政總署討論是否有需要修訂法例，以加強阻嚇作用。結果，在2007年左右，有關的政策局認為修訂法例的工作既耗時又複雜，並要求地政總署透過其他無須修訂法例的方法改善有關情況。為處理土地管制問題，地政總署已採取其他措施，例如調配人手及召開個案會議以討論複雜個案，有關情況在隨後數年已有所改善；
- 在現屆政府的任期內，發展局和地政總署均無提出修訂法例的事宜，亦沒有提出調高非法佔用政府土地罪行的罰則；及
- 她完全同意《土地(雜項條文)條例》所訂的罰則水平長期未作檢討，並不恰當。她會立即指示發展局和地政總署的負責人員進行檢討，以期提出修訂《土地(雜項條文)條例》的建議，盡早在下個立法會會期內諮詢立法會發展事務委員會。

11. 地政總署署長補充：

- 地政總署充分明白公眾期望該署妥善管理政府土地。地政總署已應政策局於2007年提出的要求，着力探討其他有效方法，處理土地管制問題。正如審計署署長報告書第3.5段表二所載，大部分土地管制個案以自行糾正、清拆行動及轉介其他政府部門等方式處理；及
- 對於有足夠證據並合乎檢控條件的個案，地政總署會向佔用人採取檢控行動。不過，鑒於難於搜集足夠證據，檢控個案為數不多。

非法佔用政府土地

地政總署處理工作的優先次序

12. 儘管政府當局強調地政總署對處理土地管制問題十分重視，委員會從地政總署署長就審計署署長報告書所載的審計署建議作出的各項回應中得悉，地政總署署長只表示"同意考慮"有關建議，而非肯定地表示"同意"有關建議。反之，發展局局長在其回應中使用了"同意"一詞。委員會詢問，選用"同意考慮"這用語，是否反映地政總署署長在處理土地管制事宜方面，欠缺落實審計署建議的決心。

13. **地政總署署長**解釋，她不反對審計署所述的一般原則。不過，由於審計署的建議涵蓋地政總署管理政府土地方面的許多工作細節，包括處理土地管制個案，地政總署必須充分研究如何修改其工作程序及《地政處指示》，以落實審計署的建議。因此，為審慎起見，她使用了"同意考慮"這用語。

14. **發展局局長**補充，地政總署署長表示"同意考慮"審計署的建議，是務實和審慎的做法，因為部分建議(例如修訂法例和增撥資源以履行土地管制職能)超出地政總署的負責範圍，必須由政策局決定。作為政策局局長，她可就有關建議作出更直接的回應。

15. 委員會察悉，在今年的財務委員會特別會議上，地政總署署長在回覆一位議員的查詢時表示，地政總署沒有計劃增撥資源進行土地管制及執行土地契約條款的工作。此外，地政總署署長在審計署署長報告書中多次提到，地政總署有其他優先次序更高的工作。委員會詢問，地政總署是否認為已有足夠人手執行其土地管制職務，因而並不需要額外資源，抑或該署把此項職務列為優先次序較低的工作。

16. **地政總署署長**答稱：

- 除土地管理外，地政總署確實尚有許多需要優先處理的工作，包括收回土地、小型屋宇、修改土地契約等。公眾期望地政總署妥為履行所有此等職務。儘管有其

非法佔用政府土地

他職務，地政總署十分重視未批租政府土地的管理工作。該署已透過內部調配人力資源，以增撥資源進行巡查和採取執法行動打擊非法佔用。在2004年，只有131名地政總署人員被調派執行此等職務，有關人數在2011年增加了78人至209人。在78名新增人員當中，有68人被調派往新界執行土地管制職務；及

- 每當透過傳媒報道或其他途徑得悉任何土地管制個案，地政總署均會積極跟進。審計署署長報告書中提到的個案三便是一例。地政總署因接獲傳媒查詢在上水政府土地上懷疑有搭建物而發現該宗個案後，立即採取行動，並於兩個月內把有關土地上的違例搭建物全部拆卸。

17. 委員會指出，審計署所作的其中一項批評是，地政總署未有積極針對非法佔用政府土地進行定期巡查，而只因應投訴和傳媒報道才採取行動。由於沒有進行定期巡查，很多土地管制個案未被發現，部分土地更被長期佔用。委員會亦關注到，地政總署在進行巡查和採取執法行動方面相當被動，這會鼓勵人們長年非法佔用政府土地，因為他們被發現的風險很低。委員會詢問，地政總署會否採取主動的做法和進行定期巡查。

18. 委員會亦詢問，地政總署為何能夠在兩個月內解決長期未能完成處理的個案三，但亦有個案超過10年仍未獲解決。

19. **地政總署署長**解釋：

- 儘管某些個案長期未獲解決，地政總署於過往年間其實已採取行動處理該等個案。由於個案三情況特殊，經報道後不久便可解決。部分個案(例如個案五)涉及間斷地非法佔用政府土地，因而未能迅速解決；
- 若要完全確保政府土地不被非法佔用，便要不分日夜看守或監察所有未批租政府土地，此舉需動用大量人手，並不切實可行。因此，地政總署主要因應投訴、傳媒報道和轉介才採取行動。儘管如此，地政總署會

非法佔用政府土地

在容易被非法佔用的未批租土地(即已圍封土地和違佔黑點)上加裝圍欄，並進行定期巡查，以便有策略地保護有關土地。違佔黑點的數目已由2004年的408個增至2011年的522個；及

- 地政總署亦會不時檢討土地管制情況。她最近已要求分區地政處再次審視所屬地區的檢討委員會的工作及其工作程序，以期加強針對複雜個案和違佔黑點的行動。

20. **發展局局長**表示：

- 動用大量人力資源巡查所有未批租政府土地，並不切實可行。近年來，她嘗試推動社區監察，鼓勵市民擔當監察公共設施和公共資源使用情況(例如公眾休憩用地和樹木管理)的角色。她會要求相關政府部門採取措施，以便利市民偵察和舉報土地管制個案；及
- 她贊同地政總署應改善就土地管制事宜所設的資訊系統。她已要求地政總署署長探討利用資訊科技協助地政總署監察土地管制個案，讓部門可妥為履行職務，而無需調配大量人力資源進行巡查和監察等工作。

21. 依委員會看來，社區監察未必有效，因為被非法佔用土地附近的居民為求與鄰居和睦共處，未必願意向政府當局舉報個案。另一方面，距離較遠的居民則未必知道有關土地被人非法佔用。委員會詢問：

- 政府當局會否考慮改變現時偵察非法佔用政府土地情況的被動做法；及
- 地政總署有否使用航空攝影服務，例如比較於不同時期在懷疑有違例搭建物的政府土地上拍攝所得的航攝照片，以助發現和偵察土地管制個案。

非法佔用政府土地

22. **發展局局長**贊同政府當局應探討其他有用方法，以管理政府土地。發展局和地政總署會跟進委員會的建議。

23. 關於使用航空攝影方面，**地政總署署長**表示：

- 地政總署轄下的測繪處為所有政策局和政府部門提供航空攝影服務。平均而言，地政總署每年在不同的飛行高度拍攝超過10 000張航攝照片，涵蓋全港各區；及
- 儘管航攝照片廣泛應用於繪圖、土地行政及發展等方面，這些照片對確定某幅土地上的搭建物大小未必有用。此外，如要比較每年拍攝所得的所有航攝照片，地政總署將需要動用龐大人力。儘管如此，地政總署最近採納一項程序，在接獲有關非法佔用政府土地的投訴後，該署人員於進行實地視察前，會先核對在有關土地上空拍攝所得的航攝照片。如懷疑有非法佔用的情況，有關人員會帶同須張貼的法定通知，以縮短有關程序。不過，地政總署人員仍須親身進行視察，以張貼通知及搜集證據等。

地政總署自行偵察的個案

24. 為確定地政總署以巡查方式偵察土地管制個案的成效，委員會詢問，在過去5年，有否土地管制個案是地政總署在巡查時發現而非透過傳媒報道和投訴才得悉，而地政總署隨後已採取清理行動。

25. **地政總署署長**在其2012年5月25日的函件(**附錄7**)中表示：

- 在過去5年(2007年至2011年期間)，共有538宗非法佔用政府土地的個案是地政總署在巡查時發現的(即透過自行偵察發現的個案)，其中291宗涉及新界土地，其餘247宗則涉及市區土地。這些個案主要涉及在政府土地傾卸廢物，以及豎設搭建物和圍欄等；及

非法佔用政府土地

- 一 相關的分區地政處在處理這些個案時，根據《土地(雜項條文)條例》第6(1)條張貼通知。部分佔用人在通知期屆滿前已停止非法佔用土地，但在另一些個案中，分區地政處需要採取進一步土地管制行動，透過承辦商或與有關政府部門聯合採取的清拆／清理行動，清理非法佔用的土地。所有538宗透過自行偵察發現的個案的清理行動已經完成。

26. 委員會察悉，與地政總署每年接獲的8 000多宗土地管制個案相比，該署多年來透過自行偵察發現的個案為數很少。

C. 執法行動

檢控行動

27. 委員會關注到，近年土地管制問題有所惡化。審計署署長報告書第3.3段表一顯示，分區地政處接獲的懷疑土地管制個案由2008年的7 284宗及2009年的8 597宗，增至2010年的9 109宗，在2011年則接獲8 406宗。相對而言，第3.21段顯示，地政總署建議檢控的個案由2008年的16宗減少至2011年的7宗，減幅為56%；檢控個案亦由2008年的11宗，至2011年減少至只有兩宗，減幅為82%。

28. 委員會進而提述第3.9段，當中述明有大量土地管制個案未能完成處理，而截至2011年12月，未能完成處理的第I類(高優次)土地管制個案中，70%已超逾地政總署所訂4個月的時限目標，當中有4宗超過10年仍然未能完成處理。

29. 委員會質疑，政府當局為何並無加強執法及檢控行動，以打擊日趨嚴重的土地管制問題，反而容許問題持續。鑒於地政總署在審計署署長報告書第3.9(c)段中告知審計署，長期未能完成處理個案包括佔用人已向地區知名人士或具影響力的組織求助的個案，委員會進而詢問政府當局，是否因為受到社會上具影響力的人士及知名人士所施加的壓力，而未有積極處理有

非法佔用政府土地

關問題。舉例而言，一名行政會議成員近日曾發言支持一些村民佔用政府土地。

30. **發展局局長**表示：

- 發展局負責制訂及執行有關非法佔用政府土地的政府政策。在執行政策的過程中，不同人士或會提出不同意見。如有知名人士提出的某些意見可能令公眾感到混淆，她會迅速作出澄清。政府就土地管制事宜的政策明確，不會受個別人土的言論影響；
- 根據地政總署的經驗，部分政府土地佔用人會向地區知名人士或具影響力的組織求助。舉例而言，在審計署署長報告書提出的其中一宗個案研究中，有關區議會曾通過一項議案，要求政府當局讓一些佔用政府土地的違例搭建物得以保留。然而，這做法不會影響地政總署的執法工作；及
- 根據《土地(雜項條文)條例》，地政總署是處理非法佔用未批租土地的主要執法機構。地政總署在管理政府土地方面亦擔當業主的角色。作為業主，地政總署會盡量以其他可行方法處理有關非法佔用土地的投訴，而非立即訴諸檢控行動。舉例而言，自行糾正是解決非法佔用土地問題的一個務實方法。若佔用人不停止非法佔用土地，地政總署會提出檢控。地政總署的工作成效不應以檢控數字來衡量。

31. 關於地政總署的檢控行動，**地政總署署長**表示：

- 根據《土地(雜項條文)條例》第6條，如發現政府土地被非法佔用，地政總署會張貼法定通知，飭令佔用人可在3天或以上的限期內停止佔用該土地。視乎有關個案的情況(例如在佔用的土地上建有違例搭建物及其規模)，地政總署會按律政司的建議給予28天的時間清拆。換言之，自行糾正是法例下訂明的一項方案，地政總署不能於發現非法佔用土地的情況後即時提出檢控。若佔用人不遵從法定通知，地政總署可徵詢

非法佔用政府土地

律政司的意見，決定是否提出檢控。只有在佔用人並無合理辯解的情況下，才能採取檢控行動；

- 一如審計署署長報告書個案一所反映，在採取檢控行動時，地政總署難以取得佔用人的招認證供。在缺乏其招認證供的情況下，地政總署須搜集足夠證據。鑒於有關人士往往不願擔任證人，舉證甚為困難；及
- 地政總署認為，除檢控外，自行糾正及清拆行動亦能發揮阻嚇作用，因為佔用人斥資興建的搭建物會被清拆。

完成處理土地管制個案的時間

32. 委員會亦詢問為何4宗第I類個案超過10年仍然未能完成處理及解決。**地政總署署長**回應時表示：

- 儘管截至審計署署長報告書定稿之時，地政總署尚未完成對該4宗個案的行動，但事實上，該署在過往多年已採取行動處理該等個案。此外，在個案五中，於地政總署張貼通知飭令佔用人停止非法佔用有關土地後，佔用人把違例搭建物清拆，但後來佔用情況再次發生。該情況重複出現10次，當中7次清拆行動由佔用人進行，另外3次則由地政總署進行。其後，佔用人向當局申請短期租約，以便使用該土地作園藝用途，而非如早前申請作食肆之用。當局認為該項申請可以接受，並予以批准；及
- 以上個案顯示，地政總署已按個案的進展採取相應的行動。

33. 鑒於有大量第I類個案已超逾4個月的時限目標，委員會詢問地政總署會否檢討該目標是否仍然切實可行。

34. 審計署署長報告書第3.12段亦載明，地政總署認為，為處理第II類(中優次)及第III類(低優次)個案訂定時限目標並不切實

非法佔用政府土地

可行。委員會詢問地政總署是否同意，如不為該等個案訂定目標，部分此類非法佔用土地個案或會長期不獲解決。

35. **地政總署署長**在其2012年5月25日的函件中告知委員會：

- 地政總署會就第I類個案須在4個月內完成的時限目標，與分區地政處進行檢討，以因應實際情況修訂該時限目標；及
- 由於處理第II類及第III類個案每宗需時不同，為這些個案訂定目標完成時間既有一定困難，亦非務實的做法。然而，地政總署已向分區地政處發出指示，通知各處除非有特別理由，例如安全問題或須配合其他部門的行動等，原則上應按個案非法佔用土地的嚴重程度及接獲相關投訴及轉介的日期先後，採取土地管制行動。

在元朗的水道上非法佔用政府土地(個案一)

36. 委員會從第3.24段察悉，在個案一中，一條違例橋樑建於3個私人地段之上，橫跨屬政府土地的水道。鑒於該橋樑是為方便當地村民而建造，委員會詢問，除拆卸該橋樑外，地政總署可否考慮其他方案，或政府當局能否主動建造另一條橋樑，以照顧村民的需要。

37. **地政總署署長**答稱：

- 地政總署明白當地居民及物流業人士需要該橋樑以橫跨水道及進入分隔的地段，故此曾考慮接納有關短期租約申請，以規管佔用情況。地政總署曾就該短期租約諮詢相關政府部門。然而，鑒於該橋樑已經興建，有關政府部門無法確定其結構安全，地政總署須拒絕該申請。若佔用人於建造橋樑前作出短期租約申請，地政總署會盡快處理該申請，而有關工務部門亦可提供意見，以釋除有關安全的疑慮；

非法佔用政府土地

- 一 該短期租約申請被拒絕後，元朗地政處已要求佔用人在2012年5月9日前把橋樑拆卸，否則元朗地政處會進行該項拆卸工程。元朗地政處亦會徵詢法律意見，決定是否提出檢控；及
- 一 由於水道兩旁均為私人地段，政府當局不能在未取得業主同意的情況下在該等地段上建造橋樑。此外，該橋樑並非區內不可或缺的設施。若政府當局使用公帑建造一條只能照顧少數村民及物流業人士需要的橋樑，未必符合公眾利益。就目前的個案而言，佔用人應先把橋樑拆卸，並建造另一條符合有關工務部門所訂安全條件的橋樑。他們繼而可再次申請短期租約，地政總署會盡快處理該申請。如他們在建造橋樑方面遇到困難，可向民政事務總署轄下的元朗民政事務處尋求協助。

38. **發展局局長**同意政府當局應便利市民。舉例而言，當局實施小型工程監管制度，以期在原有的法定程序外，為樓宇業主提供另一個合法、簡單、安全而方便的途徑進行小規模建築工程。然而，先非法佔用政府土地，當被發現後才申請短期租約作規管，這做法不可接受。

地政總署人員在採取執法行動時的人身安全

39. 審計署署長報告書第1.6(c)段載述，清拆在政府土地上發現的違例搭建物並不容易，原因是清拆行動往往遇到居民反抗。委員會關注到，地政總署前線人員在進行巡查及土地管制行動時或會受到襲擊。因此，委員會詢問該等個案的數字，以及地政總署人員在進入被非法佔用的政府土地時，需尋求其他政府部門協助的個案數字。

40. **地政總署署長**在公開聆訊及其2012年5月25日的函件中表示：

- 一 在2011年，地政總署人員在進行巡查或執行土地管制行動期間遇襲的個案共有20宗。此外，地政總署人員

非法佔用政府土地

於同年需要尋求警方或民政事務總署轄下相關民政事務處協助，以進入被非法佔用政府土地的個案共有102宗；及

- 地政總署十分重視其人員在進行執法行動時的人身安全。有關人員在鄉郊地區採取執法行動的難度較高，因為當區人士的反抗往往較為激烈。在展開土地管制行動時，地政總署會諮詢民政事務總署轄下相關民政事務處及有關人士，藉以評估會否出現激烈反抗。如有需要，地政總署在進行清拆行動時會尋求警方協助。

D. 審計署的個案研究

長期非法佔用政府土地而未被發現(個案二)

41. 在個案二中，政府土地被長期非法佔用，其後藉批出短期租約予以規管。委員會關注審計署在第4.6(e)段的意見，即部分人士或會利用這個安排，先行非法佔用政府土地，待地政總署發現後才申請短期租約，一如個案二的情況。

42. 委員會詢問，若非法佔用政府土地的人士在地政總署採取執法行動後提交短期租約申請，該署在考慮該申請時所採用的準則為何，以及會否拒絕有關申請。

43. **地政總署署長**表示：

- 地政總署並不鼓勵任何人先佔用政府土地，然後申請以短期租約形式作規管。地政總署在考慮批出短期租約以規管非法佔用政府土地的情況時，會根據每宗個案的個別情況作出評估。地政總署會考慮各項因素，包括有關土地的擬議用途是否恰當、相關政府部門有否提出異議，以及區內人士有否提出反對；及
- 非法佔用人的短期租約申請不會自動獲得地政總署批准。在審計署研究的7宗個案中，個案一、三、四及

非法佔用政府土地

七的短期租約申請均被拒絕。在申請被拒絕後，佔用人將要面對須把有關土地上的違例搭建物清拆，以及被檢控的風險。

44. 委員會從審計署署長報告書第4.4段察悉，有關個案二地段在1980年3月收地後的紀錄未能找到。**地政總署署長**回應委員會的提問時表示，該次收地於地政總署成立前進行。儘管地政總署已盡力尋找，但仍追查不到相關的收地檔案紀錄，故此並不知悉收地的目的。

對持牌搭建物監管不足(個案三)

45. 在個案三中，地政總署雖在20年前已知悉位於上水的一些搭建物嚴重違反牌照條件，但直至2011年年底才取消該等搭建物的政府土地租用牌照。此外，第4.12(d)段揭示，C2人士於1991年提交以他本人的姓名重新簽發相關牌照的申請，但直至2006年5月，北區地政處才通知他申請不獲批准。委員會詢問處理延誤經年的理由，以及地政總署採取了甚麼措施，以防止類似情況再次發生。

46. **地政總署署長**在公開聆訊及其2012年5月25日的函件中解釋：

- 一些在政府土地上搭建的構築物獲政府多年前發出土地牌照條款規管，並符合房屋署1982年的寮屋登記紀錄而獲暫准存在，個案三便是其中一例。該個案情況複雜，因為當中涉及在兩個不同制度下獲發牌的構築物，而由於該兩個制度之間協調不足，故此出現延誤；及
- 地政總署已在2012年5月發出技術備忘錄，就寮屋管制小組人員如何應付寮屋周圍有非法圍欄／閘門或遭拒絕入內視察的情況，以及進一步改善現有的巡查程序，提供相關指引。就政府土地牌照而言，地政總署亦已於2012年5月向分區地政處發出便箋，闡釋如何加強管理和管制政府土地。

非法佔用政府土地

47. 上述於2012年5月發出的技術備忘錄及便箋，亦已隨地政總署署長2012年5月25日的函件提交委員會。

非法佔用郊野公園土地(個案四)

48. 在個案四中，元朗地政處早於1993年4月已發現元朗一個以商業形式運作的康樂公園，即大棠荔枝山莊("荔枝山莊")，其部分地方位於大欖郊野公園範圍內，在私人土地和政府土地上均有豎立違例搭建物。截至2000年6月，該康樂公園非法佔用4 672平方米政府土地，而郊野公園範圍內部分地方曾進行大規模土地開發，包括園景美化、建造行人徑和闢設休憩用地的工程。截至2012年2月，該康樂公園仍在營運，而分區地政處正處理公園營辦人的短期租約申請。

49. 委員會察悉，此個案被審計署署長報告書揭露並經傳媒廣泛報道後，近期有報章報道，地政總署已於2012年4月19日張貼法定通知，飭令營辦人於2012年4月28日或之前停止非法佔用，否則政府會採取清拆行動。在此情況下，委員會詢問：

- 為何非法佔用政府土地的情況被發現後，超過18年仍然未被糾正；及
- 地政總署是否因受到審計署署長報告書和傳媒的壓力，才採取積極的執法行動。

50. **地政總署署長**回應時表示：

- 地政總署多年來一直有採取執法行動。元朗地政處於1993年接獲漁農自然護理署("漁護署")轉介的個案後，馬上與有關政府部門展開聯合行動。如審計署所述，在1996年6月至2011年11月期間，元朗地政處曾進行25次實地視察，並向公園營辦人發出12封警告信，要求他拆卸違例搭建物。在此期間，公園營辦人曾提交8份短期租約申請，以規管政府土地上的違例搭建物，但所有申請均被地政總署拒絕；

非法佔用政府土地

- 地政總署及後發現，由於該署有關人員有所遺漏，沒有遵照該署指示，在2006年拒絕公園營辦人的短期租約申請後，把該個案輸入土地管制資訊系統以採取土地管制行動，導致地政總署未有採取任何行動，拆卸荔枝山莊的違例搭建物。直至營辦人於2011年再次提出短期租約申請時，地政總署管理層才發現該項遺漏及注意到此個案；
- 由於漁護署反對，元朗地政處最近拒絕了有關規管在大欖郊野公園範圍內政府土地上豎立的17個搭建物的短期租約申請。元朗地政處已在該處張貼通知，飭令佔用人於2012年4月29日前停止佔用有關政府土地；及
- 除非漁護署另有意見，地政總署不會接受任何就荔枝山莊提出的新短期租約申請。地政總署亦已把該個案轉介律政司，以考慮是否提出檢控。

51. 委員會詢問地政總署將會採取甚麼具體措施改善內部監控制度和程序，以防止類似的遺漏情況再次發生。

52. **地政總署署長**在其2012年5月25日的函件中表示，元朗地政處現正檢視土地管制資訊系統過往的紀錄，以確保系統內沒有其他性質類似的個案。元朗地政處亦已修訂工作程序，確保土地管制紀錄在土地管制隊採取跟進行動前已經開立，並就此發出內部通告。此外，地政總署總部已向各分區地政處及新界行動組發出便箋，就等待短期租約申請結果的個案在土地管制資訊系統輸入資料的安排提供指引。

53. 委員會察悉，荔枝山莊營辦人認為政府將他的土地納入大欖郊野公園範圍內，侵犯了其私人產權。委員會詢問情況是否屬實，以及政府在劃定大欖郊野公園時，有否諮詢受影響的當地村民。

非法佔用政府土地

54. **發展局局長**回應時表示，大欖郊野公園是在1970年代根據《郊野公園條例》(第208章)劃定為郊野公園。政府劃定郊野公園讓市民受惠共享時，沒有剝奪私人土地業主的產權。然而，郊野公園範圍內私人土地的發展須受限制，這才是爭議的源頭。

55. **漁農自然護理署署長黃志光先生**表示：

- 大欖郊野公園範圍內的私人土地屬農地。郊野公園內的私人土地受"郊野公園土地用途的管制"(即《郊野公園條例》第16條)和契約條件所規限。根據既定法律程序獲有關當局批准後，郊野公園內私人土地的用途才可更改。然而，在荔枝山莊個案中，營辦人在豎立搭建物後才申請短期租約；及
- 當局劃定郊野公園，旨在保育自然，並為市民提供康樂設施。因此，漁護署對於批准在郊野公園內的發展一直有強烈保留，因為此舉與郊野公園的目的並不相符。

56. 至於在劃定大欖郊野公園之前的諮詢工作，**漁農自然護理署署長**表示，大欖郊野公園是於1979年2月23日正式劃定為郊野公園。在1978年，政府當局曾就劃定數個郊野公園(包括大欖郊野公園)的事宜，徵詢受影響人士及公眾的意見。獲諮詢人士包括當時的十八鄉鄉事委員會主席和副主席，而大棠村屬十八鄉的管轄範圍。大棠村村民和十八鄉鄉事委員會並無提出異議。

57. **漁農自然護理署署長**在其2012年5月17日的函件(**附錄8**)中亦提供時序表，列明在劃定大欖郊野公園之前進行諮詢的發展經過，以及政府當局所採取的行動。

58. 應委員會要求，**地政總署署長**在其2012年5月25日的函件中交代了政府當局在糾正個案四的非法佔用政府土地情況方面的最新進度。概括而言，她表示：

- 關於豎設在大欖郊野公園內政府土地上的違例搭建物，法定告示於2012年4月29日屆滿，元朗地政處隨

非法佔用政府土地

即於2012年4月30日開始清拆餘下的搭建物。有關清拆行動於2012年5月4日完成。大欖郊野公園內的有關政府土地由漁護署根據《郊野公園條例》管理；

- 至於豎設在大欖郊野公園外政府土地上的數個搭建物，荔枝山莊營辦人曾向元朗地政處申請短期租約，但由於漁護署提出反對，元朗地政處拒絕有關申請，並張貼告示飭令佔用人於2012年5月19日前停止佔用有關政府土地。元朗地政處人員於上述告示屆滿日期後視察有關政府土地，發現豎設在政府土地上的搭建物仍未清拆。元朗地政處隨即安排於2012年5月21日開始進行清拆行動；及
- 在清拆行動首日(即2012年5月21日)，元朗地政處及其承辦商工人遇到激烈阻撓，其後他們在100多名警員陪同下，在隨後兩天拆除有關搭建物。整個清拆行動於2012年5月23日完成。元朗地政處已把該土地列入"違佔黑點"視察計劃，並會派員定期巡查，以防止有關政府土地日後再被非法佔用。

有關短期租約申請的資料

59. 為提高地政總署在處理短期租約申請方面的透明度，以及讓市民協助監察非法佔用政府土地的情況，委員會詢問政府當局會否考慮：

- 就處理旨在規管非法佔用政府土地情況的短期租約申請訂定時限目標，並把有關目標上載至地政總署網站；及
- 把地政總署接獲有關使用政府土地作私人用途或規管非法佔用政府土地的短期租約申請的資料，上載至地政總署網站，讓市民可於有需要時提出異議。

非法佔用政府土地

60. 發展局局長和地政總署署長回應時表示：

- 處理短期租約申請所需的時間會因個別個案的複雜程度及性質而異。對於一些短期租約申請，地政總署可能需要徵詢不同政府部門的意見，所需的時間會較長。地政總署一般會與有關部門迅速跟進申請，並盡快把決定通知佔用人。如果申請遭拒絕，地政總署會恢復採取土地管制行動；
- 地政總署在決定可否批出短期租約時，會考慮申請人的財務狀況及信用狀況等。因此，有關規管申請的資料不可在互聯網上公布或向公眾公開，以免披露申請人的身份和個人資料；及
- 在地政總署接獲的短期租約申請當中，許多均與使用土地作園藝用途有關。就短期租約申請引入複雜的公眾諮詢程序，以致需要動用大量人手處理相關程序，並無意義。事實上，地政總署在處理敏感和可能引起當區關注的短期租約申請時，會主動要求民政事務總署轄下的有關民政事務處諮詢相關人士和組織，而地政總署亦可把個案提交相關區議會，以作討論。

E. 土地管制資訊系統

61. 根據審計署署長報告書第5.8段，現時的土地管制資訊系統在支援地政總署管理其土地管制個案方面成效不彰，因為該系統不會記錄飭令清拆政府土地上搭建物的法定通知的張貼日期，亦不會記錄任何土地管制行動的執行日期。土地管制資訊系統亦沒有管理報告功能，例如就未能完成處理的個案進行案齡分析及製備特別報告。委員會詢問：

- 參與研發土地管制資訊系統的員工所屬級別，以及管理層曾否給予任何意見；及
- 分區地政處的人員為何一如審計署所發現，沒有準確及適時地把資料輸入土地管制資訊系統，以及當局採取了甚麼補救措施，以改善有關情況。

非法佔用政府土地

62. **地政總署署長**答稱：

- 不同級別的員工曾參與研發土地管制資訊系統。地政總署十分清楚現有系統的限制，故此已取得撥款作更新系統之用；
- 鑒於土地管制資訊系統由200多名員工使用，他們把個案分類及決定某宗個案應否視作"完成"時，或會採用不同的準則。在此情況下，輸入土地管制資訊系統的資料可能並不準確；及
- 地政總署不時會向分區地政處發出指引，以確保土地管制資訊系統的資料準確完整。近日地政總署已發出備忘錄，提醒分區地政處應採取多項措施，包括以劃一方法計算個案數目及依時提交統計報告等。地政總署亦已在訓練課程和研討會中提醒土地管制人員留意有關規定。地政總署會在入職培訓課程中告知新入職的員工有關規定。

63. 委員會從審計署署長報告書第5.19段察悉，更新土地管制資訊系統計劃由2012年6月延至2014年7月才能完成。委員會詢問，在完成更新計劃前，地政總署有何臨時措施，以應付現時土地管制資訊系統的限制，包括改善12個分區地政處與地政總署總部就處理土地管制個案共享資料和進行協作的情況。

64. **地政總署署長**在其2012年5月25日的函件中表示，地政總署現時仍能透過現有系統取得有關土地管制個案進度的所需資料，但已提醒分區地政處及新界行動組，務須適時和準確地把有關資料輸入土地管制資訊系統。地政總署亦會繼續以人手定期和在需要時特別擬備分析及個案報告。

65. 委員會認同審計署就地政總署現行的安排是否恰當的關注，即在佔用人提交短期租約申請後，把有關土地管制個案視為"完成"，並於短期租約申請其後被取消或不獲批准時開立新的個案。委員會察悉，這可能會令所報告的案齡低於實際數字，個案七便是一例。根據審計署署長報告書第5.16段，在該個案

非法佔用政府土地

中，非法佔用政府土地的情況持續了8年11個月仍然未獲解決，但該個案在土地管制資訊系統中被記錄為只持續了3年10個月。

66. **地政總署署長**回應時表示，根據地政總署現時的指引，土地管制個案會於有關短期租約申請獲得處理後被視為"完成"。若當局於數年後接獲有關個案的另一短期租約申請，該個案會被視作新個案。然而，地政總署會因應審計署的意見及建議檢討有關指引。

F. 結論及建議

67. 委員會：

整體意見

- 認為土地是香港稀少和珍貴的資源，地政總署必須有效履行其職責，管理未批租和未撥用的政府土地，以保護這些土地免遭非法佔用，這至為重要；
- 對發展局局長、地政總署署長及過往擔任香港土地主管機關職位的人員，長久以來未能有效履行其保護政府土地免遭非法佔用的職責，以及地政總署就土地管制事宜執法不嚴，表示強烈不滿及失望，因為：
 - (a) 審計署署長報告書揭露，本港有多宗非法佔用政府土地個案，部分個案更已存在極長時間；
 - (b) 地政總署給予土地管制事宜較低優先次序，並把大部分資源調撥至批地和收地等其他職務；
 - (c) 地政總署未有積極針對非法佔用政府土地進行定期巡查，並主要因應投訴和傳媒報道才採取行動；
 - (d) 相對於地政總署接獲的非法佔用政府土地個案("土地管制個案")宗數，檢控數字過低。舉例而言，在2011年，地政總署接獲合共8 406宗個案，但僅就兩宗個案提出檢控；

非法佔用政府土地

- (e) 《土地(雜項條文)條例》(第28章)第6(4)條所訂有關非法佔用未批租土地的罰則(包括罰款及監禁)自1972年以來未有調整，而這些罪行定罪個案的罰款亦過於寬鬆，未能發揮足夠阻嚇作用。舉例而言，在2008年至2011年期間21宗定罪個案當中，判處罰款總額僅為81,900元，而被判最高罰款額10,000元的個案亦只有兩宗。儘管如此，發展局及地政總署在現屆政府任期內並無就此進行任何檢討；及
- (f) 地政總署現時的土地管制資訊系統不能有效支援該署管理其土地管制個案，但該署卻沒有迅速採取行動更新該系統；

— 察悉以下情況：

- (a) 發展局局長承諾立即檢討非法佔用政府土地的罰則，以期提出修訂《土地(雜項條文)條例》的建議，盡早在下個立法會會期內諮詢發展事務委員會；及
- (b) 發展局局長的立場是，對於有人先非法佔用政府土地，當被發現後才申請短期租約，如此做法不可接受；

— 對於發展局局長有以上立場，但部分人士仍可利用短期租約的安排，先非法佔用政府土地，當被地政總署發現後才提出有關申請(審計署署長報告書所載個案二便是一例)，認為不可接受，而有關當局亦難辭其咎；

— 強烈促請發展局局長及地政總署署長：

- (a) 優先處理非法佔用政府土地問題，並調配足夠資源，以有效履行職務；
- (b) 從速修訂法例以調高罰則，並考慮引入每日罰款的制度，確保非法佔用政府土地的罰則可發揮足夠阻嚇作用；及

非法佔用政府土地

- (c) 採取具體有效的措施，把發展局局長的立場付諸行動，並確保非法佔用政府土地的人士所提交的短期租約申請，不會自動獲得批准，以顯示政府決意防止有關安排被人濫用；

預防及偵察行動

- 對以下情況表示極度遺憾，並認為不可接受：
 - (a) 由於地政總署目前沒有就非法佔用政府土地的情況進行定期視察(已圍封土地和違佔黑點的視察除外)，很多土地管制個案未被發現，部分土地更被長期佔用(個案二便是一例)；
 - (b) 地政總署發現土地管制個案後，未有經常採取迅速有效的執法行動，導致部分個案長時間仍未獲解決(個案三至六便是例子)；
 - (c) 分區地政處沒有妥善記錄巡查計劃，也沒有把這些計劃提交地政總署總部，以供監察；及
 - (d) 地政總署沒有巡查持牌搭建物；
- 察悉發展局局長倡議推動社區監察，鼓勵市民擔當監察和舉報土地管制個案的角色，但認為此舉的成效存疑，因為被非法佔用土地附近的居民為求與鄰居和睦共處，未必願意舉報個案，而距離較遠的居民則未必知道有關土地被人非法佔用；
- 強烈促請發展局局長及地政總署署長，除推動社區監察外，尋求措施以改善地政總署在管理政府土地方面的成效；
- 察悉以下情況：
 - (a) 鑒於有需要善用資源，發展局局長要求地政總署署長探討可否利用資訊科技，協助地政總署監察土地管制個案；及

非法佔用政府土地

(b) 地政總署署長同意審計署署長報告書第2.9(e)段所載審計署的建議；

— 強烈促請地政總署署長：

(a) 積極探討有效措施，例如開發綜合資訊科技系統及比較於不同時期在懷疑有違例搭建物的政府土地上拍攝所得的航攝照片，以協助地政總署偵察非法佔用政府土地的情況；

(b) 按審計署署長報告書第1.15段建議，全面檢討地政總署管理未批租和未撥用政府土地的策略、優先次序和資源分配；

(c) 按審計署署長報告書第2.9(a)段建議，確定土地管制問題的嚴重程度，並採取所需的預防措施，盡量減少土地管制個案的數目；

(d) 按審計署署長報告書第2.9(b)段建議，加強地政總署的宣傳活動，預防非法佔用政府土地；

(e) 按審計署署長報告書第2.9(c)段建議，要求分區地政處加強並記錄風險為本的視察計劃；

(f) 按審計署署長報告書第2.9(d)段建議，要求分區地政處把視察計劃定期提交地政總署總部，以供監察；及

(g) 按審計署署長報告書第2.15段建議，採取措施加強監察和管制已登記搭建物及持牌搭建物；

執法行動

— 對以下情況表示震驚，並認為不可接受：

(a) 截至2011年12月，未能完成處理的第I類(高優次)土地管制個案中，70%已超逾地政總署所訂4個月的時限目標，當中有4宗超過10年仍然未能完成處理；

非法佔用政府土地

- (b) 分區地政處沒有記錄第I類個案未能達到4個月時限目標的原因，這有違地政總署的要求；及
- (c) 在2008年至2011年期間，分區地政處建議檢控的土地管制個案宗數減少了56%，而同期檢控個案宗數亦減少了82%；

— 對以下情況深表不滿及失望：

- (a) 地政總署沒有就處理第II類(中優次)個案及第III類(低優次)個案訂定時限目標，而地政總署署長認為這樣做會有一定困難，而且並不切實可行；
- (b) 現時的土地管制資訊系統既不能就土地管制個案製備案齡分析報告，也不能就長期未能完成處理的個案製備特別報告；
- (c) 元朗地政處有關人員沒有即時記錄在個案一中的被告所作的招認，結果該人被判無罪；
- (d) 元朗地政處沒有採取行動，停止於2010年3月進行實地視察期間所發現在個案一政府土地上違例橋樑的建造工程，而容許該橋樑保留在政府土地上直至2012年3月，可能導致安全問題；及
- (e) 截至2012年3月，8宗土地管制個案在法庭定罪後超過1年仍未獲解決；

— 對於在2011年，地政總署人員在進行巡查或執行土地管制行動期間遇襲的個案共有20宗，而地政總署人員需要尋求警方或民政事務總署轄下相關民政事務處協助，以進入被非法佔用的政府土地的個案則有102宗，表示極度關注；

— 察悉以下情況：

- (a) 地政總署署長會檢討就處理第I類個案所訂的4個月時限目標是否恰當；及

非法佔用政府土地

(b) 地政總署署長同意審計署署長報告書第3.30(b)段所載審計署的建議；

— 強烈促請地政總署署長：

(a) 按審計署署長報告書第3.14(a)段建議，要求分區地政處確定個案長期未能完成處理的原因，並加快行動予以糾正；採取措施，盡量確保第I類個案達到4個月的時限目標；以及就每宗未能達到4個月時限目標的第I類個案，記錄未能達標的原因及作出匯報；

(b) 重新考慮訂定處理第II及第III類個案的時限目標，以確保這些個案可於合理時限內獲得處理；

(c) 按審計署署長報告書第3.14(b)段建議，採取措施，就長期未能完成處理的土地管制個案製備定期特別報告；

(d) 按審計署署長報告書第3.30(a)段建議，定期舉行有關調查土地管制個案和搜集證據的訓練課程，並舉辦檢控個案經驗分享的環節，以加強轄下人員的訓練；

(e) 按審計署署長報告書第3.30(c)段建議，要求分區地政處針對法庭定罪後政府土地繼續被非法佔用的個案，迅速採取清拆行動；

(f) 就個案一而言，與民政事務總署轄下的元朗民政事務處及其他相關政府部門合作，從速採取行動協助村民興建符合法例規定的橋樑，以方便他們出入；

(g) 採取有效措施以保障地政總署人員在進行巡查和土地管制行動時的安全，包括在行動前詳細評估遭到阻撓的風險、採取適當的預防措施，以及為員工提供足夠的支援和訓練；及

非法佔用政府土地

- (h) 如情況需要，就地政總署人員在採取執法行動期間遇襲的個案提出檢控，以收阻嚇之效；

審計署的個案研究

- 一 對以下情況感到震驚，並認為完全不可接受：

長期非法佔用政府土地而未被發現(個案二)

- (a) 在個案二中，一幅政府土地於1980年3月至2000年12月期間被非法佔用20年而未被發現；
- (b) 有關個案二地段在1980年3月收地後的紀錄未能找到；

對持牌搭建物監管不足(個案三)

- (c) 在個案三中，地政總署雖於20年前已察悉一些搭建物嚴重違反牌照條件，但直至2011年年底才取消這些搭建物的政府土地租用牌照；
- (d) 北區地政處在2010年3月和12月就土地A的違例建築工程發出警告信後，並無迅速採取跟進行動；
- (e) C2人士在1991年申請以他本人的姓名重新簽發相關牌照，但直至2006年5月，北區地政處才通知他申請不獲批准；

非法佔用郊野公園土地(個案四)

- (f) 在個案四中，雖然地政總署早於1993年已發現元朗一個以商業形式運作的康樂公園(即大棠荔枝山莊)非法佔用政府土地(部分地方位於大欖郊野公園範圍內)，但非法佔用土地的情況在被發現超過18年後仍未糾正；
- (g) 截至2000年6月，該康樂公園非法佔用4 672平方米政府土地，而郊野公園範圍內部分地方曾進行

非法佔用政府土地

大規模土地開發，包括園景美化、建造行人徑和闢設休憩用地的工程；

- (h) 地政總署有關人員有所遺漏，沒有遵照該署指示，在2006年拒絕公園營辦人的短期租約申請後，把該個案輸入土地管制資訊系統以採取土地管制行動，導致地政總署未有採取任何行動，拆卸大棠荔枝山莊的違例搭建物。直至營辦人於2011年再次提出短期租約申請時，地政總署管理層才發現該項遺漏；
- (i) 食物環境衛生署於2011年12月及2012年1月進行的兩次實地視察發現，公園營辦人無牌經營食物業務(即並無持有《食物業規例》(第132章，附屬法例X)所訂的牌照)，以及無牌設立3間展覽室展出蔬菜、農耕器具及昆蟲(即並無持有《公眾娛樂場所條例》(第172章)所訂的牌照)；

間斷地非法佔用政府土地(個案五)

- (j) 在個案五中，間斷地非法佔用土地的情況持續超過10年(由1999年10月至2010年2月)，直至地政總署於2010年2月批出短期租約予該名村屋業主；

政府斜坡上的違例工程(個案六)

- (k) 在個案六中，建於政府土地上的違例平台存在超過6年(由2003年7月至2010年1月)，可能導致斜坡安全問題，及後地政總署才向該名屋主批出臨時佔用政府土地許可證，由2010年2月起生效，以供進行地盤勘測和斜坡鞏固工程；
- (l) 屯門地政處在2011年12月發出臨時佔用政府土地許可證前，並沒有諮詢土木工程拓展署轄下的土力工程處；及
- (m) 在個案六中，屯門地政處於2003年至2011年期間雖曾進行12次實地視察和發出合共13封警告信，但卻沒有採取任何清拆或檢控行動；

非法佔用政府土地

-
- 讚揚發展局局長及地政總署署長於2012年5月底採取執法行動時行事果斷，以糾正大棠荔枝山莊非法佔用土地的情況及拆卸在政府土地上豎立的違例搭建物(個案四)，儘管有關行動遭到部分村民阻撓；
 - 察悉以下情況：
 - (a) 就個案四而言：
 - (i) 漁農自然護理署署長澄清，政府當局在1979年2月根據《郊野公園條例》(第28章)劃定大欖郊野公園的範圍前，曾於1978年徵詢受影響人士及公眾的意見，包括有關的鄉事委員會主席及副主席，大棠村村民及十八鄉鄉事委員會對此並無異議；
 - (ii) 大棠荔枝山莊營辦人曾提出多次有關規管在政府土地上的違例搭建物的短期租約申請，但元朗地政處因漁農自然護理署反對而拒絕所有申請；及
 - (iii) 地政總署於2012年4月及5月成功進行清拆行動，拆卸在大欖郊野公園範圍內外豎立的違例搭建物。該幅在大欖郊野公園範圍外的土地已被列入"違佔黑點"視察計劃。元朗地政處會派員定期巡查，以防該幅土地日後再被非法佔用；
 - (b) 地政總署署長已採取措施，改善地政總署在等待短期租約申請結果時處理土地管制個案的工作程序，包括地政總署總部向各分區地政處發出指引，說明把有關等待短期租約申請結果的個案的資料輸入土地管制資訊系統的安排；
 - (c) 地政總署署長同意審計署署長報告書第4.13(b)及(c)、4.23、4.40及4.44(b)段所載審計署的建議；
 - (d) 食物環境衛生署署長同意審計署署長報告書第4.24段所載審計署的建議；

非法佔用政府土地

- (e) 漁農自然護理署署長同意審計署署長報告書第4.23及4.25段所載審計署的建議；及
 - (f) 土木工程拓展署署長同意審計署署長報告書第4.40段所載審計署的建議；
- 強烈促請發展局局長及地政總署署長採取果斷的執法行動，處理確有執法需要的長期非法佔用政府土地個案，而非在這些個案被審計署署長報告書揭露並經傳媒廣泛報道後才採取行動，從而顯示地政總署有決心妥為履行其土地管制職務及阻嚇非法佔用政府土地；
- 強烈促請地政總署署長：
- (a) 改善地政總署的內部監控制度，確保分區地政處人員遵照該署有關處理土地管制個案的指引和工作程序，並要求管理人員加強查核工作，確保可適時發現不遵照指引的情況；
 - (b) 考慮就處理短期租約申請訂定時限目標，並把有關目標上載至地政總署網站；
 - (c) 改善批出短期租約的諮詢程序，以及考慮把有關地政總署接獲短期租約申請以使用政府土地作私人用途或規管非法佔用政府土地的資料，上載至地政總署網站，以公布周知；
 - (d) 檢討把土地劃入郊野公園範圍的公眾諮詢程序，並作出適當的改善；
 - (e) 按審計署署長報告書第4.13(a)段建議，制訂並推行風險為本的視察計劃，以偵察持牌搭建物有否違例改建或重建；
 - (f) 按審計署署長報告書第4.31段建議，要求分區地政處對涉及間斷地非法佔用政府土地的個案，採取更有效的執法行動，包括對有足夠證據合乎檢控條件的個案採取檢控行動；及

非法佔用政府土地

- (g) 按審計署署長報告書第4.44(a)段建議，進行檢討，以找出其他長期未能完成處理的非法佔用政府土地個案，並迅速採取有效行動，以糾正和預防這類非法佔地的行為；

土地管制資訊系統

— 對以下情況表示極度關注：

- (a) 現時的土地管制資訊系統不能有效支援地政總署管理其土地管制個案；
- (b) 分區地政處沒有準確及適時地把資料輸入土地管制資訊系統，而該系統亦沒有管理報告功能，例如就未能完成處理的個案進行案齡分析及製備特別報告；
- (c) 地政總署現行的安排是否恰當，即在佔用人提交短期租約申請後，把有關土地管制個案視為"完成"，並於短期租約申請其後被取消或不獲批准時開立新的個案，因為這可能會令所報告的案齡低於實際數字；及
- (d) 更新土地管制資訊系統計劃旨在解決現行系統的種種限制，原定於2012年6月完成，現延至2014年7月才能完成；

— 察悉地政總署署長同意審計署署長報告書第5.17及5.22段所載審計署的建議；

— 強烈促請地政總署署長採取有效措施，在更新土地管制資訊系統計劃完成前，改善12個分區地政處與地政總署總部就處理土地管制個案共享資料和進行協作的情況；及

非法佔用政府土地

跟進行動

- 一 希望政府當局繼續向其報告：
 - (a) 推行委員會及審計署各項建議的進展；及
 - (b) 地政總署就糾正個案一至六的非法佔用政府土地的情況所採取的土地管制行動。

青年廣場

A. 引言

審計署曾就青年廣場進行審查，審查工作集中於以下範疇：

- 運作及表現；
- 策劃與推行；及
- 未來路向。

2. 據審計署署長報告書第1.7至1.11段所述，香港特別行政區行政長官在1998年施政報告中公布，當時位於柴灣道的柴灣社區中心會重建為香港青年發展中心(2009年4月易名為青年廣場)，作為本港青年發展活動的基地。2005年3月，政府決定由民政事務局直接負責管理和營辦青年廣場，並承擔所帶來的全部商業風險。2009年1月，政府成立管理諮詢委員會，就青年廣場的整體策略、目標和運作，向政府提供意見。2009年2月，民政事務局告知立法會民政事務委員會，該局會致力以具成本效益的方法營辦青年廣場，以達到悉數收回成本的目標。

3. 2009年3月，民政事務局通過公開招標，將青年廣場的管理及營運合約("合約")，批給唯一的合資格投標者("承辦商")，即新世界設施管理有限公司。合約為期7年，由2009年4月23日至2016年4月22日，合約款額3億7,100萬元。

4. **石禮謙議員**申報，他現時是新創建集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。

5. 在2012年4月30日的公開聆訊上，**民政事務局局長曾德成先生**發表序辭。他的序辭全文載於**附錄9**。

青年廣場

B. 運作及表現

達到青年發展的目標

6. 據審計署署長報告書第2.6段所述，民政事務局沒有在合約中制訂服務表現指標，以衡量青年廣場在青年發展方面的貢獻。委員會詢問，在沒有制訂服務表現指標的情況下，民政事務局如何衡量並確保，已透過青年廣場所提供的設施及服務達到青年發展的目標。

7. **民政事務局局長及民政事務局副秘書長鄭恩賜先生**回應時表示，合約已訂定服務表現指標，而承辦商須達到多項指標，包括旅舍入住率最少達到70%；零售店鋪、辦公室和青年活動區的使用率不少於70%；Y綜藝館、Y展覽平台和Y劇場的使用率不少於65%；以及每年須舉辦至少12次場地推廣活動(每項活動須有逾300名青年參與)。

8. 委員會進而詢問，合約有否訂定條文，訂明為青年團體("目標使用者")提供設施及服務的要求。

9. **民政事務局副秘書長**答稱：

- 在2009年12月，管理諮詢委員會及承辦商同意，將來自青年團體的旅舍租客所佔的目標比例定為40%。除此之外，合約並無具體條文，訂明目標使用者使用青年廣場的場地及設施的比率；
- 為提升目標使用者入住旅舍和使用場地和設施的比率，管理諮詢委員會及承辦商同意，在出租青年廣場的零售店鋪及辦公室時，會給予目標使用者及非牟利團體較高的優先次序；及
- 上述租金政策已於青年廣場的網站上公布。

10. 委員會進而詢問，曾否在青年廣場舉辦國際交流活動，並要求民政事務局提供這些活動的參加者的詳情。

青年廣場

11. **民政事務局局長**在其2012年4月30日的函件(**附錄10**)中述明，在2010年7月至2012年2月期間，曾有9項國際交流活動於青年廣場舉辦，但民政事務局並沒有關乎這些活動的參加者的資料。

12. 委員會關注到，雖然目標使用者及非牟利團體獲給予較高的優先次序，但大部分目標使用者或許未能負擔有關的租金金額。為確定民政事務局有否處理目標使用者在這方面的需要，委員會詢問：

- 如何釐定向目標使用者徵收的租金金額及優惠租金金額，以及民政事務局曾否搜集相關資料，以瞭解市場上其他同類設施所徵收的租金，從而確保青年廣場的場地及設施的優惠租金水平與現行市價相若；
- 民政事務局據何準則釐定向目標使用者提供的優惠租金，讓他們租用青年廣場的零售店鋪及辦公室；及
- 民政事務局有否不時研究目標使用者的負擔能力，並因應供青年團體及青年企業家使用的其他場地及設施的現行市價，適時對優惠租金金額作合理調整。

13. **民政事務局副秘書長**表示：

- 民政事務局根據差餉物業估價署就同類設施所提供的應課差餉租值，並在參考這些設施的市價後，釐定青年廣場的場地及設施租金，並向目標使用者提供合適的租金優惠。由於當局是首次在社區上提供類似青年廣場的設施及服務，因此其租金金額難以與鄰近其他設施的租金金額比較。管理諮詢委員會轄下的租賃評審小組會按照每項租賃申請的個別情況，釐定合適的優惠租金水平；
- 在青年廣場首兩年運作期間，民政事務局決定向非牟利團體及牟利團體提供租金優惠，以期為青年廣場吸引人流；及

青年廣場

- 由於青年廣場已經有一定數量的人流匯聚，而旅舍的入住率及零售店鋪和辦公室的租用率亦達到令人滿意的水平，管理諮詢委員會與財經事務及庫務局同意，就由2012年年中開始生效的新租約而言，不再向牟利團體租戶提供租金優惠。

14. 據審計署署長報告書第2.17(b)段及表五所述，審計署觀察到，在36間零售店鋪中，有15間租予提供補習服務的租戶。委員會詢問，提供補習服務如何符合管理諮詢委員會於2010年12月就青年廣場制訂的6項目標(載列於審計署署長報告書第2.7段)，包括"鼓勵青年創意"及"培訓領導才能"。

15. **民政事務局副秘書長**解釋，在青年廣場首兩年運作期間，零售店鋪的租賃情況並不如民政事務局所預期般理想。為免將設施閒置，符合管理諮詢委員會所訂準則的租戶，即使部分所提供的服務未必符合青年發展的目標，亦獲得接受。管理諮詢委員會將會適當考慮不斷轉變的情況，並適時調整租金政策。他會將委員會的關注事項告知管理諮詢委員會轄下的租賃評審小組，以便租賃評審小組在評審由2012年年中開始生效的新租約的租賃申請時，考慮委員會的關注事項。

設施的使用情況和青年人流

16. 一如審計署署長報告書第2.24及2.25段所顯示，錄音、錄影及影片後期製作、攝影製作、服裝設計、舞蹈及展覽設施的使用率皆低於50%，反映有關設施未獲有效使用於推動青年發展。委員會詢問民政事務局有否研究這些設施使用率偏低的背後原因，以及有否建議任何有效措施改善有關情況，例如與青年事務相關的機構合作，在青年廣場舉辦更多有意義和具吸引力的青年活動，以及為居於偏遠地區的青年作出安排，以便他們在暑假及周末參與在青年廣場舉行的活動。

青年廣場

17. **民政事務局副秘書長**回應時表示：

- 當局在考慮過不同持份者(包括青年事務委員會、青年團體及與青年事務相關的非政府機構)於初期設計階段提出的意見及建議後，才制訂青年廣場的整體設計及其內提供的設施；
- 因應不斷轉變的情況及青年的需要，民政事務局已指示承辦商致力向目標使用者推廣有關設施，以及在非繁忙時間提供租金優惠，以吸引更多青年人流；及
- 在青年廣場首兩年運作期間，民政事務局曾在青年廣場舉辦活動，包括有關公民教育的活動，並接受在青年廣場舉行非青年活動，以期提高入場人流，當局亦已致力物色策略夥伴，以便在青年廣場舉辦一年一度的活動，例如香港學校朗誦節及香港學校音樂節等，以提升目標使用者使用設施的比率。

18. 委員會從審計署署長報告書第2.17(a)(i)段表四得悉，審計署於2011年9月至2012年2月期間，曾10次前往青年廣場視察，發現當中不少辦公室似乎沒有人員辦公。為確定此情況的成因，委員會問及青年廣場的場地及設施的租用時段及開放時間。

19. **民政事務局副秘書長**表示，青年廣場的設施每日由早上8時至晚上11時開放。**民政事務局局长**在2012年5月8日的函件(附錄11)中補充，會議室、舞蹈室、多用途室及活動室按時租收費，而Y綜藝館、Y劇場等則按時段收費，每次最少租用4小時。

20. 因應委員會的要求，民政事務局提供青年廣場零售店鋪及辦公室的標準租賃協議文本，供委員會參考。委員會詢問民政事務局：

- 是否同意，零售店鋪及辦公室的標準租賃協議過於複雜，令青年企業家難以理解，而就使用處所施加的部分限制過於僵化和繁多，以及有關場地及設施的開放

青年廣場

時間並不切合青年人的實際需要，因為青年人可能需要整晚租用有關設施；

- 是否認為，對於確有需要按日租用設施的青年團體而言，按每小時方式租用有關設施的安排有欠靈活；及
- 有否制訂以青年團體及青年企業家為目標的針對性市場策略。

21. **民政事務局副秘書長解釋：**

- 就青年企業家的情況而言，在簽訂租賃協議前，民政事務局及承辦商會向他們詳細解釋協議所載的條款及條件。青年廣場零售店鋪及辦公室的租賃協議其實是其其他政府處所普遍使用的標準租賃協議；
- 關於有關設施的開放時間，他會將委員會的關注事項告知管理諮詢委員會及承辦商，研究可否在作出靈活安排之餘，又不會造成保安問題；
- 在租用時段方面，如青年團體確有需要按日租用有關設施，承辦商可稍為彈性處理；及
- 租金政策，包括向目標使用者提供的優惠租金金額，已在青年廣場網站上公布。如有零售店鋪及辦公室可供租賃，當局會在青年廣場網站上登載告示，並會聯絡以往曾查詢租賃安排的個人或團體。

22. 委員會進一步詢問由哪些人士／團體負責甄選租戶及推廣青年廣場的場地和設施。

23. **民政事務局副秘書長及民政事務局首席助理秘書長(公民事務)余泳倫女士**在公開聆訊上答稱，而**民政事務局局长**在其2012年4月27日的函件(**附錄12**)中亦表示：

- 管理諮詢委員會由民政事務局常任秘書長擔任主席，負責就青年廣場的運作向政府提供意見，包括青

青年廣場

年廣場的整體策略和目標、青年發展項目的主題及內容，以及各項設施的使用、分配、租賃和收費事宜。管理諮詢委員會亦負責評估在青年廣場舉行青年發展項目的成效，以及監察承辦商的表現。承辦商獲委聘代政府管理及營辦青年廣場，並負責零售店鋪和辦公室的推廣工作。承辦商亦須向管理諮詢委員會定期匯報其營運策略及工作成果；及

- 青年廣場所有零售店鋪和辦公室的租賃申請，均交由租賃評審小組，按照經管理諮詢委員會通過的租賃政策審批。租賃評審小組由民政事務局代表擔任主席，成員來自管理諮詢委員會的委員。

24. 委員會察悉，青年廣場的訪客數目是一個有意義的量化指標，用以評估青年廣場在何程度上已成為青年發展活動的基地。然而，一如審計署署長報告書第2.26段所顯示，承辦商現時所採用呈報人流數目的方法未能反映青年廣場的實際訪客數目。就此，委員會詢問民政事務局曾採取哪些措施處理此問題，以及日後會否擬備其他管理資料及統計數字，包括按目標使用者及非目標使用者分類的訪客數目。

25. **民政事務局副秘書長**回應時表示：

- 承辦商現時呈報人流數目的方法廣為各物業管理公司採用，以追蹤分析某項設施的受歡迎程度。這些統計數字有助管理諮詢委員會監察青年廣場設施的受歡迎程度，尤其是人流的變化趨勢；及
- 民政事務局承諾會在2013年檢討青年廣場的管理及營辦模式，並會讓各持份者參與檢討工作。民政事務局會在檢討過程中與承辦商研究如何以最低成本有效編製更有用的管理資料及統計數字，例如在青年廣場舉行的各種活動的參加者人數及資料概況。

青年廣場

26. 委員會質疑，既然民政事務局一直持續監察和監督青年廣場的營運，為何到了審計署進行審查時才發現青年廣場上述營運問題及不足之處，而未能在較早階段發現這些問題並加以處理。依委員會看來，民政事務局過度倚賴承辦商管理及推廣青年廣場。因此，委員會詢問：

- 民政事務局調配了多少人手負責管理青年廣場項目，而鑒於目前的營運業績，民政事務局認為這個人手水平是否恰當；及
- 民政事務局有否制訂機制，以確保在管理諮詢委員會會議上提出的各項意見及建議均獲得妥善跟進。

27. **民政事務局局長及民政事務局副秘書長**回應時解釋：

- 由於青年廣場僅運作了兩年，實難以達致推動青年發展及悉數收回成本這兩項目標，因為需要歷經一段時間，才能建立青年廣場的形象，並使當中設施獲得青年團體和青年人好評。透過承辦商加強各項措施，民政事務局近日已見到部分設施的使用率得到改善；
- 至於人力資源方面，民政事務局常任秘書長是管理諮詢委員會主席。雖然管理諮詢委員會在每次會議後並無另行編製跟進行動一覽表，但出席管理諮詢委員會會議的民政事務局副秘書長及首席助理秘書長(公民事務)負責跟進管理諮詢委員會委員所提出的寶貴意見及建議。他們亦與承辦商緊密合作，確保這些建議妥為跟進。此外，在日常營運事務方面，民政事務局委派了一組人員駐守青年廣場，每天與承辦商合作，務求迅速處理青年廣場在營運方面的任何問題及事宜；及
- 自2010年3月起，管理諮詢委員會會議議程已加入"續議事項"的議程項目，以匯報就過往會議上提出的事項所採取的跟進行動。

C. 策劃與推行

諮詢持份者

28. 一如審計署署長報告書第3.27段所顯示，儘管督導委員會和管理諮詢委員會內，均包括具豐富青年發展工作經驗或與青年團體關係密切的成員，但督導委員會在2004年9月後不再活躍，而管理諮詢委員會則在2009年1月才成立。委員會質疑民政事務局於2005年至2008年期間，在決定合約中的條款及條件(包括擬定適當的服務表現指標)時有否充分取得各持份者的意見。

29. 因應委員會提出的問題，**民政事務局局長**在其2012年5月16日的函件(**附錄13**)中表示，由於督導委員會在2004年9月之後再沒有召開會議，故沒有督導委員會討論招標事宜(包括訂定服務表現指標)的紀錄。

30. 委員會曾參閱管理諮詢委員會的委員名單(**附錄12**)，並察悉其中的當然委員包括一名東區區議會的代表和一名華人永遠墳場管理委員會的代表。委員會詢問，為何這些代表會獲委任，以及他們是否屬於任何與青年事務相關的機構。

31. **民政事務局副秘書長**答稱：

- 在最初的策劃階段，青年廣場旨在為全港青年及東區附近居民提供服務，因此，民政事務局認為，委任東區區議會一名代表作為當然委員是適當的做法；及
- 華人永遠墳場管理委員會曾捐助2億元，資助青年廣場的建造費用。民政事務局因而委任華人永遠墳場管理委員會的代表加入管理諮詢委員會，對其鼎力支持青年廣場項目作出肯定。

青年廣場

有關罰則及獎勵性管理費的條文

32. 為確定民政事務局有否在合約中納入有助鼓勵承辦商達致理想表現的條款及條件，委員會詢問：

- 合約中有否任何條文，賦權民政事務局可在訂明條件(例如在承辦商未能達到協定的服務表現指標時)下施加罰則；及
- 民政事務局至今曾否向承辦商施加罰則；若有，有關罰則水平及原因為何。

33. **民政事務局局長**在其2012年6月4日的函件(**附錄14**)中告知委員會：

- 根據合約第二部分"合約條件"第50條(**附錄11**)，如承辦商未能達到第六部分"服務規格"第21.3條所列任何一項主要服務表現指標的協定目標下限的90%，政府有權根據以下公式扣減年度基本管理費：

每項主要服務表現 指標完成程度	按每項主要服務表現指標 作出的扣減幅度 (佔該年度管理費的百分比)
(a) 高於協定目標 下限的80%但 低於協定目標 下限的90%	0.3%
(b) 低於協定目標 下限的80%	0.5%

- 在2009-2010合約年度，承辦商未能達到以下兩項表現指標：
 - (a) 就零售店舖、劇場和青年活動區的使用率所協定目標下限為70%，而承辦商僅達至49.1%的使用率(即未能達到協定目標下限的80%)；及

青年廣場

(b) 就表演場地及展覽平台的使用率所協定目標下限為65%，而承辦商僅達至56.2%的使用率(即高於協定目標下限的80%但低於協定目標下限的90%)；及

— 基於上述情況，並鑒於2009-2010年度的年度基本管理費為5,300萬元，扣減金額總數為424,000元(合計0.8%)。

34. 委員會又察悉，合約第二部分"合約條件"第49.6至49.8條(附錄11)訂明，須向承辦商支付獎勵性管理費。依委員會看來，有關條文過於慷慨，因為若承辦商的服務水平僅達標或略高於各項表現指標，民政事務局便會向其支付額外4%的基本管理費，這樣的門檻實在過低。委員會因而詢問，有關獎勵性管理費的條文在類似的政府合約中是否標準條文。

35. **民政事務局局長**在其2012年6月4日的函件(附錄14)中表示，根據特定條件向政府承辦商支付獎勵性管理費的安排，並非青年廣場合約所獨有。

評審標書的工作

36. 一如審計署署長報告書第2.40段所顯示，須付予承辦商(該承辦商為唯一合格的投標者)的管理費(7年合共3億7,100萬元)較招標前預算的2億元(2009年2月提交中央投標委員會的有關投標評審報告載明)高出86%。委員會詢問所接獲的標書的詳情、有否諮詢中央投標委員會，以及當民政事務局得悉唯一合格的投標者所收取的管理費大幅高於原先的預算時，有否考慮其他方案，例如重新招標。

37. **財經事務及庫務局副秘書長(庫務)朱曼鈴女士**在公開聆訊上表示，而**民政事務局局長**在其2012年5月18日(附錄15)及2012年5月25日的函件(附錄16)中亦解釋：

— 當局就青年廣場的管理及營運服務一共收到兩份標書。關於評審標書的工作，民政事務局成立投標書評

青年廣場

審委員會，評審所收到的標書。投標書評審委員會對有關服務合約的標書進行評審後發現，只有一份標書完全符合招標要求。投標書評審委員會將投標評審報告(包括建議採納的標書)呈交中央投標委員會審批；及

- 一 中央投標委員會在考慮有關投標評審報告的過程中，發現建議採納的標書的投標價大幅高於民政事務局招標前的預算。因此，中央投標委員會要求民政事務局提供進一步資料，以評核建議採納的標書的價格是否合理；並建議民政事務局與建議採納的標書的投標者進行投標商議，以爭取更理想的價格。民政事務局及後回覆中央投標委員會，經與有關投標者商議後，該投標者同意將投標價由原先的3億8,500萬元下調至3億7,100萬元。民政事務局同時告知中央投標委員會，接納該投標價後，有關營運開支仍會低於其他同類設施的營運開支。此外，民政事務局表明，會透過內部資源調配等方法，承擔投標價的升幅。中央投標委員會最終通過投標評審報告，當中採納了經修訂的投標價。

D. 結論及建議

38. 委員會：

整體意見

一 知悉：

- (a) 青年廣場(建設費用為7億7,100萬元)是一個涉及高風險的獨特項目，亦是政府對推動青年發展的一項重大投資；
- (b) 雖然當局期望青年廣場能作為青年發展的中央設施，但青年廣場卻位處港島東；
- (c) 政府直接負責管理和營辦青年廣場，並承擔所帶來的全部商業風險。2009年1月，政府成立管理諮

青年廣場

詢委員會，就青年廣場的整體策略、目標和運作，向政府提供意見；

(d) 當局就青年廣場的管理及營運合約("合約")只接獲一份合格標書，而投標評審報告(包括建議採納的標書)獲中央投標委員會批准；及

(e) 青年廣場在2010年3月正式開幕，全面運作僅兩年(截至2012年3月)，在現階段就其營運成效下定論，可能言之尚早；

— 認為推動青年發展是具意義的政策目標，值得政府資助，而確保用於青年廣場的公帑能達到推動青年發展的預定目標，則是民政事務局的責任；

— 對以下情況表示極度關注：

(a) 合約的招標前預算(2億元)與投標價(3億7,100萬元)相差甚大，但民政事務局並未將此差額告知立法會；

(b) 民政事務局期望青年廣場同時達致推動青年發展及悉數收回成本的目標，但這兩項目標可能互有抵觸；

(c) 審計署署長報告書揭示，在青年廣場首兩年(截至2012年3月)的運作期內，青年團體("目標使用者")使用青年廣場的場地及設施的比率偏低，青年廣場的營運業績又未如理想，由此反映出，民政事務局在推動青年發展和悉數收回成本此兩項目標均未達標；

(d) 民政事務局沒有在合約中訂定具體條款，規定獲委聘代政府管理及營辦青年廣場的承辦商，須以青年團體為服務對象。例如，合約沒有訂定條款，訂明旅舍的目標使用者所佔比例，以及目標使用者租用有關場地及設施，和參與在青年廣場舉行的青年活動的比率；

青年廣場

- (e) 由於合約中沒有訂定具體條款，規定承辦商須以目標使用者為服務對象，以致承辦商只求達到有關旅舍入住率及場地和設施使用率的表現指標，但卻缺乏足夠誘因，以鼓勵承辦商致力提升目標使用者使用青年廣場的比率。民政事務局亦無合約權利，可要求承辦商在這方面作出改善；及
- (f) 合約中某些條款及條件或許未能鼓勵承辦商達致理想表現。情況如下：
 - (i) 可向承辦商施加的最高罰則(即若承辦商在任何一項主要服務表現指標未能達到協定目標的80%，當局可從年度基本管理費中扣減0.5%的金額)過於寬鬆。結果，在2009-2010年度，即使承辦商在零售店鋪、劇場及青年活動區方面僅達至49.1%的使用率(遠低於70%的表現指標下限)，當局也只能從管理費中扣減0.5%的金額；及
 - (ii) 有關獎勵性管理費的條文在類似的政府合約中並非標準條文，並且過於慷慨，因為該條文將承辦商獲發放獎勵性管理費的門檻定得過低(即承辦商的服務水平僅達標或略高於各項表現指標便可)；

— 察悉：

- (a) 為了讓更多人認識青年廣場，民政事務局接受在青年廣場舉行非青年活動，以期在營辦初期提高入場人流，以及更善用閒置設施；
- (b) 審計署曾訪問5個與青年事務相關的非政府機構，它們就改善青年廣場管理和營運的途徑及方法發表了意見，包括有需要為青年廣場設定重點主題及建立鮮明形象、有需要為青年團體訂定可負擔的旅舍房租及設施租用費，以及有需要加強宣傳及推廣；及

青年廣場

- (c) 民政事務局局長承諾會在2013年檢討青年廣場的管理及營運模式，並會在檢討過程中諮詢各持份者，包括青年事務委員會、管理諮詢委員會、承辦商及與青年事務相關的非政府機構；
- 強烈促請財經事務及庫務局局長制訂機制，規定某項已獲得立法會財務委員會("財委會")批准撥款的項目，若其預算成本與所批出的投標價出現重大差異，即使無須尋求追加撥款，相關政策局／政府部門亦須向財委會或立法會相關事務委員會(視何者屬適當而定)匯報；
- 強烈促請民政事務局局長：
 - (a) 在2013年進行的檢討中，考慮委員會及審計署的意見及建議、盡快訂定檢討準則，以及籌組聚焦小組，以收集與青年事務相關的非政府機構及青年人對青年廣場的意見；
 - (b) 在進行檢討的過程中，審慎研究如何在以青年團體可負擔的費用出租青年廣場的場地及設施和力求達致悉數收回成本此兩項目標之間取得平衡，以及審慎研究青年廣場在這方面應如何定位；及
 - (c) 日後為民政事務局的項目擬定合約時，應妥為考慮有關項目的目標，納入合適的相關條款及條件，從而確保有關項目能達致其預定目標，以及鼓勵承辦商達致理想表現；

運作及表現

- 對以下情況深表不滿及失望：
 - (a) 民政事務局過度倚賴承辦商管理及推廣青年廣場，未有發揮牽頭作用，因應不斷轉變的情況，適時調整租金策略及工作方向等；及
 - (b) 民政事務局既沒有調配足夠級別的高級人員負責督導跟進管理諮詢委員會成員提出的事項及關

青年廣場

注，亦沒有制訂正式而有效的機制，以確保在管理諮詢委員會會議上提出的各項意見及建議獲得妥善跟進；

— 認為以下情況不可接受：

達到青年發展的目標

- (a) 民政事務局未有制訂質和量的服務表現指標，以衡量青年廣場在青年發展方面的貢獻；
- (b) 在2010-2011年度及2011-2012年度首9個月，青年旅舍實際目標使用者所佔比例分別只有18%及34%，低於管理諮詢委員會與承辦商所訂的40%的中期目標。特別是旅舍租客大部分均為遊客，這情況與設立青年旅舍的原定目標不符；民政事務局曾於1999年6月告知立法會，設立青年旅舍的目標是為青年交流計劃及領袖訓練計劃的參加者提供旅舍服務；
- (c) 在2009年5月至2012年1月期間於青年廣場舉行的活動中，只有52%屬青年活動，顯示有需要舉行更多青年活動，務求更有效地達到推動青年發展的目標；
- (d) 在青年廣場的36間零售店鋪中，有15間租予提供補習服務的租戶，或許未能達到管理諮詢委員會就青年廣場所訂的兩項目標，即"鼓勵青年創意"及"培訓領導才能"；
- (e) 青年廣場內很多辦公室都並非經常辦公，顯示這些辦公室設施未獲有效使用於推動青年發展；
- (f) 截至2011年10月，在青年廣場的36間零售店鋪中，政府將其中24間(67%)以優惠租金租予牟利團體(列為"較後考慮"租戶)；

青年廣場

- (g) 截至2011年10月，在青年廣場的36間零售店鋪中，只有11%租予"優先考慮"租戶(即非牟利青年團體)；

設施的使用情況和青年人流

- (h) 民政事務局沒有採取青年友善措施，以吸引青年企業家及青年人使用青年廣場的場地及設施。例如，青年廣場辦公室及零售店鋪的標準租賃協議非常複雜，而青年廣場的場地及設施的租用時段(例如多用途室按時租而非日租收費)及開放時間(早上8時至晚上11時)或許過於僵化，未能切合青年人的實際需要；
- (i) 民政事務局沒有採取針對性的市場策略，以吸引"優先考慮"租戶租賃青年廣場的場地及設施。民政事務局亦未有主動邀請"優先考慮"的準租戶租賃有關設施、零售店鋪或辦公室，只在青年廣場網站上登載告示，公布可供公眾租賃的場地及設施，以及聯絡以往曾查詢租賃安排的人士／團體。此外，民政事務局在青年廣場網站上公布的優惠租金資料亦欠詳盡；
- (j) 錄音、錄影及影片後期製作、攝影製作、服裝設計、舞蹈及展覽設施的使用率皆低於50%，反映有關設施未獲有效使用於推動青年發展；
- (k) 呈報的人流數目(進入及離開青年廣場的訪客人次均計算在內)未能反映實際訪客數目。事實上，人流數目可能較訪客數目多出100%。此外，有關數字將員工、工作人員、旅舍租客及其他人士均計算在內，但當中有些人士根本不應算作訪客，而有些則可能不是青年；
- (l) 雖然青年廣場的青年訪客總數有助評估青年廣場是否已成為青年活動的基地，但民政事務局並沒有編製或估算這項數字；

青年廣場

營運業績

- (m) 當局於2005年3月告知立法會，估計青年廣場的每年營運虧損額為500萬元，但青年廣場在2010-2011年度(全面啟用第一年)錄得為數3,320萬元的營運虧損，兩者相距甚遠；及
- (n) 雖然民政事務局會以合適的優惠租金將青年廣場的場地及設施租予目標使用者，但目標使用者或許連優惠租金也負擔不起；

— 察悉：

- (a) 就由2012年年中開始生效的新租約而言，民政事務局將不再向牟利團體提供租金優惠；及
- (b) 民政事務局局長已同意審計署在審計署署長報告書第1.14、2.19、2.33及2.46段提出的建議；

— 強烈促請民政事務局局長：

- (a) 定期向目標使用者進行意見調查，以找出他們不使用青年廣場的場地及設施的原因，以及確定他們的需要及負擔能力，並採取合適的措施，以改善他們使用有關場地及設施的情況，例如向他們提供合適的租金優惠，以及撤銷有關場地及設施的不必要使用限制；
- (b) 制訂機制以持續檢討青年廣場的整體策略及工作方向，以便因應不斷轉變的情況適時作出調整；
- (c) 調配足夠級別的高級人員負責督導跟進管理諮詢委員會成員提出的事項及關注，以及制訂正式而有效的機制，以跟進在管理諮詢委員會會議上提出的各項意見及建議，並將相關結果妥為記錄，以便管理層進行檢討；
- (d) 加大力度向目標使用者推廣青年廣場的場地及設施，包括檢討租金策略、優惠租金水平及租賃安

青年廣場

排，以切合青年人的實際需要，並在青年廣場網站上公布有關優惠租金的詳盡資料；

- (e) 改善訪客人流數字的呈報方法，並收集有用的管理資料及統計數字，例如按目標使用者及非目標使用者分類的訪客數目，以及在青年廣場舉行的各種活動的參加者數目及其資料概況；及
- (f) 與青年事務相關機構合作，加大力度在青年廣場舉辦更多以全港青年人為對象的青年活動，包括為居於偏遠地區的青年作出安排，以便他們在暑假及周末參與在青年廣場舉行的活動；

策劃與推行

— 對以下情況表示極度關注：

- (a) 雖然當局期望青年廣場成為全港青年發展活動的基地，但由於位置偏遠，民政事務局要達到這目標實非易事；
- (b) 青年廣場欠缺重點主題，突出其與其他青年相關設施的區別，故未能吸引青年人；
- (c) 青年廣場較原定計劃延遲了28個月才竣工，不但延誤了有關設施投入服務的時間，更令當局在2004年1月至2005年4月期間因管理閒置的工地而招致310萬元的額外開支；
- (d) 督導委員會在2004年9月後不再活躍，未能履行其監管青年廣場發展的職能，管理諮詢委員會則在2009年1月才成立。因此，在2005年至2008年期間，民政事務局未有充分取得主要持份者(青年團體及相關非政府機構)的意見，以協助該局策劃和監督青年廣場項目的推行，及協助該局擬備合約條件；
- (e) 管理諮詢委員會的現有成員組合中，來自青年團體的成員代表或許並不足夠；及

青年廣場

(f) 儘管青年廣場的營運虧損額大幅高於當局在2005年3月告知立法會的估計營運虧損，但民政事務局並未向立法會匯報青年廣場的營運業績；

— 察悉民政事務局局長已同意審計署在審計署署長報告書第3.21、3.28及3.33段提出的建議；

— 強烈促請民政事務局局長：

(a) 在2013年進行的檢討中，研究管理諮詢委員會的成員組合，以確保有足夠的青年團體成員代表；

(b) 透過讓不同持份者參與制訂相關合約條款及服務表現標準，改善日後類似項目的推行情況；及

(c) 主動向立法會匯報青年廣場的營運業績；及

跟進行動

— 希望政府當局繼續向其報告落實委員會及審計署各項建議的進展。



黃宜弘(主席)



陳茂波(副主席)



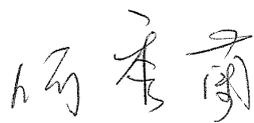
石禮謙



湯家驊



甘乃威



何秀蘭



李慧琼

2012年6月13日

審計署署長第五十八號報告書內
經政府帳目委員會在報告書研議的章節

審計署署長
第五十八號報告書

政府帳目委員會
第五十八號報告書

<u>章節</u>	<u>項目</u>	<u>章節</u>
2	香港學術及職業資歷 評審局	1
7	非法佔用政府土地	2
8	青年廣場	3

《香港特別行政區立法會議事規則》

72. 政府帳目委員會

(1) 立法會設有一個名為政府帳目委員會的常設委員會，負責研究審計署署長就以下各事宜提交的報告——

- (a) 政府的帳目；
- (b) 委員會認為須提交立法會省覽的其他帳目；及
- (c) 委員會認為與審計署署長履行職責或行使職權有關的事宜。

(2) 委員會亦須研究由審計署署長就其審計(衡工量值審計)工作而提交立法會省覽的報告。在該報告中，審計署署長就政府部門、憑藉任何條例審計署署長職權範圍所及的公共團體或組織或接受公帑補助的組織是否符合經濟原則及是否講求效率與效用，進行審計。

(3) 委員會由一名主席、副主席及5名委員組成，全部均須為立法會主席按內務委員會決定的選舉程序任命的議員。
(2005年第214號法律公告)

(3A) 委員會的會議法定人數為主席加上兩名委員。
(2005年第214號法律公告)

(3B) 如主席及副主席暫時缺席，委員會可在其缺席期間另選一委員代行主席之職。
(2005年第214號法律公告)

(3C) 所有在委員會內討論的事宜，須以參與表決的委員贊成者及反對者的過半數決定。主席或主持會議的任何其他委員不得參與表決，但如其他委員贊成者及反對者數目相等，則在此情況下他須作決定性表決。
(2005年第214號法律公告)

(4) 第(1)及(2)款所述的報告，一經提交立法會省覽，即當作已由立法會交付委員會研究。

(5) 除主席另有命令外，委員會根據第(8)款邀請任何人士列席的會議，新聞界及公眾人士得准進入會場旁聽。

(6) 委員會須在主席決定的日期、時間及地點舉行會議。會議的書面預告須在會議日期最少5整天前發給各委員及任何獲邀列席的人士；但主席可視個別情況指示給予較短時間的預告。

(7) (由2005年第214號法律公告廢除)

(8) 主席或委員會可邀請任何官員，或報告所指帳目所屬或與之有關的非政府團體或組織的成員或僱員，提供委員會在履行其職責時可能需要的資料，或作出解釋，或出示紀錄或文件；委員會亦可就該等資料、解釋、紀錄或文件邀請其他人士提供協助。

(9) 委員會須於審計署署長將政府帳目的審計報告提交立法會省覽之日起3個月內(或根據《核數條例》(第122章)第12條決定的較長時間內)就該審計署署長的報告提交報告。

(10) 委員會須於審計署署長將第(2)款所述的報告提交立法會省覽之日起3個月內(或立法會決定的較長時間內)，就審計署署長的報告提交報告。

(11) 除本議事規則另有規定外，委員會的行事方式及程序，由委員會自行決定。

**1998年2月11日臨時立法會會議上
政府帳目委員會主席提交臨時立法會的文件：
《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍 —— "衡工量值式審計"》**

工作範圍

1. 審計署署長可就任何決策局、部門、機構、其他公眾團體、公共機構或受審核機構在履行其職務時所遵守的經濟原則、取得的效率和效益進行調查。
2. "受審核機構"一詞包括 ——
 - (i) 審計署署長可根據任何有關條例所賦權力對其帳目加以審核的任何人士、法人團體或其他團體；
 - (ii) 過半數收入來自公帑的機構(但署長亦可根據補助條件中的一項協議對少過半數收入來自公帑的機構進行類似審核)；及
 - (iii) 行政長官為公眾利益計而根據《核數條例》(第122章)第15條的規定以書面授權署長對其帳目及紀錄進行審核的機構。
3. 上述工作範圍的定義，不應闡釋為給予審計署署長權利，使其可對審核中的任何決策局、部門、機構、其他公眾團體、公共機構或受審核機構的政策目標的優劣加以質詢，而依照下列準則，亦不得質詢求得此等政策目標的方法，但署長可對達到此等目標所用方法的經濟原則、效率和效益提出質詢。

準則

4. 審計署署長向立法會提交報告時，應享有很大自由。他可以促請立法會注意他在核數過程中所發現的任何情況，並指出所牽涉的財政問題。按照準則訂定的範圍，審計署署長不會評論行政會議及立法會的決策，但可指出此等決策對公帑的影響。

5. 審計署署長在審查政策目標如何執行的過程中，如有理由相信有關人員在制訂政策目標和作出決定時，可能缺乏足夠、有關和可靠的財政及其他資料作為制訂政策目標或作出決定的根據，而一些重要的基本假設亦可能不夠明確，他都可以進行調查，證實他的想法是否正確。調查結果如顯示他的想法正確，他便應把有關事項提交立法會，由政府帳目委員會提出進一步質詢。由於進行此類調查的程序，可能涉及審查政策目標的制訂方法，審計署署長向立法會作出報告時，不應對有關事項下任何判斷，而只應條陳事實，由政府帳目委員會根據此等事實提出質詢。

6. 審計署署長亦可 ——

- (i) 查核有關方面在釐定政策目標及作出決策時，是否有適當的權力；
- (ii) 查核有關方面有否作出令人滿意的安排，以期探討、揀選和評估其他推行政策的辦法；
- (iii) 查核既定的政策目標是否已明確界定；其後就推行政策所作的決定，是否符合核准的目標並由適當階層的人員運用適當權力作出；向執行人員發出的指示，又是否符合核准的政策目標和決定，並為有關人員清楚了解；
- (iv) 查核各項不同的政策目標，以及所選用的推行辦法，是否有衝突或可能有衝突；
- (v) 查核有關方面在將政策目標演繹為行動目標和成效標準方面，進展和效用如何；查核有關方面有否考慮其他服務水平成本及其他有關的因素，以及在成本變動時加以檢討；及
- (vi) 有權行使《核數條例》(第122章)第9條所授予的權力。

程序

7. 審計署署長須將其"衡工量值式審計"研究的結果，每年向立法會報告兩次。第一份報告書須於每個財政年度完結後7個月內，或行政長官另行規定的較長期間內，呈交立法會主席。報告書須在一個月內，或立法會主席另行規定的較長期間內，提交立法會。第二份報告書最遲須於每年4月7日或行政長官另行規定的日期之前，提交立法會主席，並且最遲須於4月30日或立法會主席另行規定的日期之前，提交立法會。

8. 審計署署長的報告書提交立法會後，須交付政府帳目委員會研究。政府帳目委員會研究審計署署長的報告書時，須依循立法會的《議事規則》。

9. 政府就本委員會報告書所提事項擬採取的行動，將在政府覆文內加以評論，政府覆文須在本委員會報告書提交立法會後3個月內，提交該會。

10. 本文所提及的立法會，在臨時立法會存在期間指臨時立法會。

**出席委員會聆訊的證人
(按出席次序排列)**

曾德成先生	民政事務局局長
鄭恩賜先生	民政事務局副秘書長(1)
余泳倫女士	民政事務局首席助理秘書長(公民事務)1
黃球年先生	民政事務局公民事務部(1)總行政主任(1)
林鄭月娥女士	發展局局長
傅小慧女士	發展局副秘書長(規劃及地政)1
譚贛蘭女士	地政總署署長
陳佩儀女士	地政總署助理署長(產業管理)
張家樂先生	地政總署地政專員(元朗地政處)
黃志光先生	漁農自然護理署署長
沈振雄先生	漁農自然護理署助理署長 (郊野公園及海岸公園)
朱蘭英女士	食物環境衛生署助理署長(行動)3
伍國基先生	署理土木工程拓展署署長

**政府帳目委員會主席黃宜弘議員, GBS
在委員會於2012年4月30日(星期一)
就審計署署長第五十八號報告書舉行
首次公開聆訊中的序辭全文**

各位先生、女士，午安，歡迎各位列席政府帳目委員會就審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書進行的公開聆訊。該報告書已在2012年4月18日提交立法會。

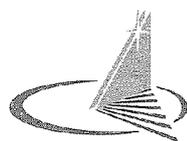
2. 政府帳目委員會是立法會轄下一個常設委員會。審計署署長對政府帳目進行審計及對政府和接受政府資助的組織進行衡工量值審計工作，並將報告書提交立法會後，政府帳目委員會便會研究這些報告書，藉以監察公共開支。委員會對審計署署長報告書進行的研究工作，涉及收集與報告書所載事實有關的證供，讓委員會可抱着建設性的精神和進取的態度作出結論及建議。我同時強調一點，整項研究工作的目的是希望從過往經驗中汲取的教訓，以及委員會對有關官員或其他有關人員的表現所提出的意見，能有助政府在顧及經濟原則和講求效率及效用的前提下，改善對公帑開支的控制。

3. 委員會按照既定程序研究審計署署長的報告書，在有需要的情况下會舉行公開聆訊，並會進行內部商議及發表委員會的報告書。委員會已訂定程序，確保有關的各方都有合理的陳詞機會。當委員會確信本身已確立有關的事實真相後，便會根據這些事實作出判斷，然後擬訂報告書的結論及建議。根據《立法會議事規則》第72條，委員會須在審計署署長報告書提交立法會省覽當日起計的3個月內，就該份報告書提交報告。在此之前，我們不會以委員會或個人名義，發表任何公開言論。

4. 委員會經過初步研究第五十八號報告書後，決定就報告書中的兩個章節邀請有關官員到委員會前，回答我們的問題。除今天進行的聆訊外，我們亦已預留2012年5月5日就另一個章節進行公開聆訊。

5. 今天的公開聆訊是關於第五十八號報告書第8章，與"青年廣場"有關的事宜。出席的證人是：民政事務局局長曾德成先生、民政事務局副秘書長鄭恩賜先生、民政事務局的首席助理秘書長(公民事務)余泳倫女士及公民事務部總行政主任黃球年先生。

6. 我現在邀請委員發問。



香港學術及職業資歷評審局
Hong Kong Council for Accreditation of
Academic & Vocational Qualifications

主席 廖長江 太平紳士
Chairman Mr. Martin C. K. Liao, JP
副主席 陳兆根 博士工程師
Vice-Chairman Ir. Dr. Alex S. K. Chan
總幹事 范耀鈞 教授 太平紳士
Executive Director Prof. Yiu-Kwan Fan, BBS, JP

本局檔號 Our Ref
來函檔號 Your Ref

傳真及郵寄

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長衡工量值式審計 (五十八號報告書) –
香港學術及職業資歷評審局 (第二章)

本人就閣下於二零一二年五月三十日之來信謹覆如下：

問題

- (a) 在評審局已修訂的指引中，有否強制要求專家若與接受評審之營辦者有利益衝突，該專家將不可被委任為評審小組成員，並且所有評審小組成員均須向評審局提交利益申報表。請評審局向委員會提供一份已修訂的指引副本；及
- (b) 若上述(a)項中提及之要求並非強制性，評審局如何確保評審小組成員沒有提交利益申報表及成員與接受評審之營辦者有利益衝突之事件（審計署署長報告書第 3.13 及 3.14 段）不會再次發生。

回應

評審局現行的評審小組成員守則 (附件) 訂明，所有評審小組主席或成員必須向評審局申報利益衝突。

評審局不會委任有利益衝突之專家為評審小組主席或成員。所有評審小組成員之委任均須徵得副總幹事批准。評審小組主席或成員在獲得正式委任前，必須向評審局提交利益申報表，表明其已閱畢評審小組成員守則，以及其本人並不預期參與該次評審活動會構成任何利益衝突。所有獲邀請出任評審小組主席或成員的專家，必須在其獲得委任前將利益申報表交回評審局。評審局人員亦會跟進評審小組主席及成員有否準時提交利益申報表。在評審

活動開始前，評審小組會先召開一個準備會議，會上評審局人員兼評審小組秘書會確定所有參與評審之人士均已提交利益申報表。就審計署署長報告書中提及有評審小組成員沒有交回利益申報表一事，評審局相信事件乃由於利益申報表之記錄和存檔不當所致。評審局會確保日後所有關於利益申報的文件獲得妥善記錄和存檔。

評審局現行的評審小組成員守則訂明，評審小組主席及成員必須盡早向評審局申報其在評審活動進行前、進行中或進行後可能會出現的利益衝突。若評審小組主席或成員在評審活動進行期間發現有利益衝突的情況，該評審小組主席或成員必須立即向評審小組提出並徵求其指示。評審小組會視乎情況要求該名評審小組主席或成員退出該次評審活動，或於與其有利益衝突的題目的討論或決策會議上避席。若利益衝突之情況僅屬輕微，或其出現之可能性極低，評審小組或會容許該名評審小組主席或成員繼續進行評審工作。

評審局現正修訂評審小組成員守則，以為員工提供更具體的指引，協助他們理解何謂利益衝突。評審局亦會建立一個資料庫，儲存不同案例供員工參考。評審局預計有關修訂工作將於二零一二年九月完成。

順頌
文祺！

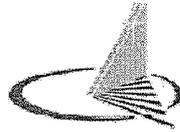


香港學術及職業資歷評審局總幹事
范耀鈞教授

二零一二年六月五日

附件
YK/RL/dl

副本送：香港學術及職業資歷評審局主席廖長江先生
教育局局長孫明揚先生
教育局副秘書長(1)李美嫦女士



香港學術及職業資歷評審局
Hong Kong Council for Accreditation of
Academic & Vocational Qualifications

Hong Kong Council for Accreditation of Academic and Vocational Qualifications

Code of Conduct for Panels

Preamble

1. This document sets out general guiding principles for the chairpersons and members of HKCAAVQ panels conducting accreditation, audit, review or other assessment activities (hereafter referred to generally as accreditation activity) regarding possible conflict of interests and the duty of confidentiality.

Conflict of Interests

General Principles

2. HKCAAVQ panel chairpersons and members (hereafter referred to generally as panel members) may experience conflict of interests between their role(s) with the HKCAAVQ and their other professional activities.
3. Panel members should advise the HKCAAVQ of any possible conflict of interests which may arise either before, during or following the accreditation activity, and make full disclosure of their interests to the HKCAAVQ at the earliest available opportunity.

*委員會秘書附註：本文件只備英文本。

4. If the conflict of interests issue is only identified in the course of their engagement in the accreditation activity, the panel member should immediately place such matter before the respective panel and seek instructions. Depending on the circumstance, he/she might be required by the panel to withdraw from the exercise or be excused from the discussion or decision-making of a particular subject matter. In some cases, where the conflict is slight or only perceivedly possible, the panel member may be allowed to continue in the panel's work but both the declaration and the reason for the special treatment must be on record.
5. It is however not intended that a panel member should make a declaration of interest simply because he or she has particular knowledge or experience on a subject matter.

Potential Conflict of Interest Situations

6. For illustration, the following are examples of potential conflict of interests:
 - (a) The panel member was/is serving, with or without pay, as an adviser, examiner, consultant to the client organisation concerned; or if he/she has recently been an applicant for a position (irrespective of whether the outcome is known to the applicant), or is a current applicant or intending applicant for a position in the client organisation.
 - (b) The panel member has any other close association/partnership with the client organisation concerned. Examples of such could include any joint commercial or professional activity carried out by the panel member in a personal capacity in conjunction with staff member(s) in the client organisation concerned and who are closely associated with the accreditation activity in question, or any potential involvement of a similar nature.
 - (c) The panel member who, as a barrister, solicitor, accountant or other professional adviser, has personally or otherwise advised or represented or had frequent dealings with the client organisation concerned, or any person or body closely connected with the client organisation.

- (d) Pecuniary interests in a matter under consideration by the HKCAAVQ, held either by the panel member or by any close relative of his/hers.
 - (e) Kinship or some friendship which might be so close as to warrant declaration in order to avoid situation where an objective observer might believe that an advice from the panel member could have been influenced by the closeness of the association.
 - (f) Personal conflicts could also include animosity or any interest likely to lead an objective observer to believe that the panel member's advice might have been motivated by personal interest rather than a duty to give impartial advice.
7. Where the panel member is working in a client organisation that is in competition with one which is subject to the accreditation activity by the HKCAAVQ, such situation will normally not be considered as to constitute a potential for conflict of interest, as long as the connection is known to the HKCAAVQ, the Panel and the client organisation concerned.
8. In order to avoid a conflict-of-interests situation arising, panel members are advised to abstain from accepting or negotiating consultancies or performing other services for the client organisation which is subject to the accreditation activity by the HKCAAVQ, and to abstain from accepting hospitality from the organisation concerned, before, during and immediately after the accreditation activity when the relevant report has been issued.

Confidentiality of Documents

General Principles

9. All documents generated through the HKCAAVQ accreditation activities are confidential information and should be used solely for the purpose of the exercise concerned.

10. Panel chairpersons or members shall treat as proprietary and confidential any information or material made available to them either through the HKCAAVQ or the client organisation in question for the purpose of conducting the exercise concerned.
11. Panel members have a right to ask for (and receive) through the HKCAAVQ any information and explanation they need in order to discharge their roles in the context of the accreditation activity. However, these privileges and rights must not be abused and must be exercised with care and integrity so that requests for personal or commercial information of a sensitive nature would be kept to the essential minimum.
12. The materials collected from the client organisation subject to the accreditation activity or the report produced by the HKCAAVQ for the purpose of the exercise, and the copyright therein shall be and shall remain the exclusive property of the HKCAAVQ or the client organisation concerned, as the case may be.
13. Panel members may make notes during the course of exercise in order to help them understand the issues being discussed and to facilitate the performance of their roles in the exercise as required by the HKCAAVQ. These notes should not be divulged to any other party unrelated to the accreditation activity.
14. Panel members shall not communicate, or make known, any information or documents collected in the exercise or views expressed by another member or any person met in the course of the accreditation activity at any time without prior approval by the HKCAAVQ.
15. Upon the completion of the exercise with the issuance by the HKCAAVQ accreditation report, panel members are expected to destroy all information gathered for the exercise, except for any information which is in the public domain.

HKCAAVQ

May 2008



香港學術及職業資歷評審局
Hong Kong Council for Accreditation of
Academic & Vocational Qualifications

附錄 6

主席 廖長江 太平紳士
Chairman Mr. Martin C. K. Liao, JP

副主席 陳兆根 博士 工程師
Vice-Chairman Ir. Dr. Alex S. K. Chan

總幹事 范繼鈞 教授 太平紳士
Executive Director Prof. Yiu-Kwan Fan, BBS, JP

本局權號 Our Ref

來函權號 Your Ref

傳真及郵寄

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長衡工量值式審計(五十八號報告書) – 香港學術及職業資歷評審局(第二章)

本人就閣下於二零一二年五月三日之來信謹覆如下：

問題

- (a) 審計署報告書第4.8段指出，「審計署審查香港學術及職業資歷評審局在2008-09至2011-12年度(截至二零一一年十月)期間評核的10份通知書，發現3宗個案涉及課程主辦者延遲通知教育局(延遲四個月至八年不等)有關其註冊課程的資料作出的更改。」委員會欲了解已報讀有關課程之學生是否因此而受影響；如有，受影響之學生人數及所受之影響為何。

回應

就(a)項查詢，香港學術及職業資歷評審局(“評審局”)欲指出，在現行制度下，任何有意在本港開辦的非本地高等及專業教育課程，必須經教育局非本地高等及專業教育課程註冊處處長(“處長”)批准註冊，載列於非本地高等及專業教育課程名單上。處長在審批註冊前，一般會就每項申請向評審局徵詢意見，評審局會就有關申請是否符合《非本地高等及專業教育(規管)條例》(第493章)下所列明的註冊條件作出評核。其中一項主要的註冊條件訂明，在本港開辦之非本地課程，其水平須維持於可與該國家內進行的課程比擬的水平。課程獲註冊後，如課程註冊資料有任何更改，有關營辦者須根據《非本地高等及專業教育(規管)條例》第19條，在更改後一個月內將更改事項通知處長。處長獲悉有關更改通知後，一般會就有關更改是否影響該課程的註冊條件徵詢評審局的意見。對於有關更改事項是否符合該課程的註冊條件，處長有最終決定權。

就審計署指出的三宗個案，有關更改事項由提供非本地課程的海外營辦者提出。評審局在處理評核及查詢有關更改時，收到有關課程營辦者提交的文件，證明在該國家開辦的相同課程亦有同樣的更改。因此，評審局向處長建議，有關更改不會影響該三宗個案的課程註冊條件。根據評審局的資料顯示，三宗個案共涉及 221 名學生。

問題

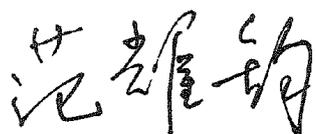
- (b) 「審計署分析評審局於二零零八年四月至二零一一年八月期間完成的 327 項課程評核，注意到 131 宗(40%) 個案需時逾八個星期才完成評核，平均延遲了約六個星期。」委員會欲了解已報讀有關課程的學生是否因此受影響；如有，受影響之學生人數及所受之影響為何。

回應

就(b)項查詢，評審局欲指出，除非課程營辦者已通過評審局為擬申請成為持續進修基金可獲發還款項課程進行的評核，並獲得勞工及福利局的註冊批准，否則該營辦者不得在其課程的宣傳材料中聲稱已註冊成為持續進修基金可獲發還款項課程，或取錄有意申請持續進修基金津貼之學生。因此，評審局為課程進行評核的時間不會對任何已報讀有關課程的學生構成直接影響。

評審局給予審計署的回應內提及，評審局已採取改善措施，以簡化流程及加快處理評核個案，讓擬報讀持續進修基金可獲發還款項課程的學生有更多選擇。在二零一一年四月至二零一二年一月中期間，評核時間平均已大幅縮短至 6.7 個星期。

順頌
文祺！



香港學術及職業資歷評審局總幹事
范耀鈞教授

二零一二年五月十七日

YK/DL/dl

副本送：香港學術及職業資歷評審局主席廖長江先生
教育局局長孫明揚先生
教育局副秘書長(1)李美嫦女士

覆函請註明本署檔號

電話 Tel: 2231 3030
圖文傳真 Fax: 2868 4707
電郵地址 Email: adem@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref.: (1) in LDC 1/1030/07 V
來函檔號 Your Ref. CB(4)/PAC/R58



地政總署
鄉村改善及契約執行/
土地管制組
Village Improvement & Lease
Enforcement /
Land Control Section
LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十二樓
22/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 Web Site: www.info.gov.hk/landsd

(傳真：2840 0716及郵遞)

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
立法會政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

《審計署署長報告書－衡量量值式審計結果》
(第五十八號報告書)

非法佔用政府土地(第7章)

二零一二年五月十日及二十一日之來信收悉。

現謹按要求提供以下相關資料：

(a) 二零零七至二零一一年署方自行偵察的個案

過去五年間(二零零七至二零一一年)，共有538宗非法佔用政府土地的個案是地政總署在巡查時發現的(即透過自行偵察發現的個案)，其中291宗涉及新界土地，其餘247宗涉及市區土地。這些個案主要涉及在政府土地傾卸廢物以及豎設搭建物和圍欄等。相關的分區地政處在處理這些個案時，已根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)第6(1)條張貼通知。部分佔用人在通知內指明的日期前停止了非法佔用土地，但在另一些個案中，地政處需要採取進一步的土地管制行動，透過承辦商或與有關政府部門聯合採取的清拆／清理行動，清理非法佔用的土地；所有538宗透過自行偵察的個案涉及佔用土地的情況已被清理，在新界和市區發現的個案的詳情載於附錄I列表，以供參閱。

(b) 二零一一年地政總署人員遇襲個案

在二零一一年，地政總署人員在進行巡查或執行土地管制行動期間遇襲的個案共有20宗，詳情請參閱附錄II。此外，在二零一一年，地政總署人員需要尋求警方或民政事務總署轄下相關民政事務處協助，以進入被非法佔用政府土地的個案共有102宗，詳情請參閱附錄III。

(c) 管制根據寮屋登記編號及／或政府土地牌照持有的搭建物的指引

一些在政府土地上搭建的構築物同時獲政府多年前發出土地牌照條款規管及另符合房屋署1982年的寮屋登記紀錄而獲暫准存在，審計報告的個案三便是一例。地政總署已在本年五月發出技術備忘錄，就寮屋管制小組人員如何應付寮屋周圍有非法圍欄／閘門或遭拒絕進內視察的情況及進一步改善現有的巡查程序，提供指引，有關備忘錄副本載於附錄IV。就政府土地牌照而言，本署亦於本年五月向各地政處發出便箋，就加強對政府土地及政府土地牌照的管理和管制作出了闡釋。該便箋副本載於附錄V。而就加強兩者配合方面，附錄V的第6-9段已作出指示。

(d) 土地管制資訊系統內有關等待短期租約申請結果個案的記錄

關於審計報告中的個案四，元朗地政處現正檢視土地管制資訊系統過往的記錄，以確保系統內沒有其他性質相似的個案。元朗地政處亦已修訂工作程序，確保土地管制記錄在土地管制隊採取跟進行動前已先行開立，並就此發出內部通告。此外，地政總署總部已向各分區地政處及新界行動組發出便箋，就等待短期租約申請結果的個案在土地管制資訊系統輸入資料的安排提供指引。概括而言，在收到短期租約申請時，在土地管制資訊系統內將相關的土地管制個案記錄為「暫停處理」；有關記錄只會在短期租約申請獲得接納而租金和相關費用已繳清時，才可更新為「完成個案」。否則，土地管制行動須適時展開，而有關個案則記錄為「正在處理」。

(e) 在新的土地管制資訊系統運作前採取的臨時措施

地政總署現時仍能通過現有系統取得有關土地管制個案進度的所需資料，但已提醒分區地政處及新界行動組，務須準時和準確地把有關資料輸入土地管制資訊系統，地政總署亦會繼續以人手定期和在需要時特別擬備分析及個案報告。

(f) 第I類個案的四個月時限目標

關於第I類個案須在四個月內完成的時限目標，現階段地政總署正審視各地區地政處的情況，署方會就此事與各區地政處進行檢討，就實際情況對該時限目標作出修訂。

(g) 制定處理第II及第III類個案的時限目標

由於處理第II及第III類個案每宗需時不同，為這些個案制定目標完成時間有一定困難，亦可能不大務實，然而，地政總署已向各區地政處發出指示，通知各處除非有特別理由，如安全問題或須配合其他部門的行動等，基本上可按照個案佔地的嚴重性及接獲相關投訴及轉介的日期的先後而採取土地管制行動。

(h) 個案四的最新進展

(i) 非法佔用大欖郊野公園內政府土地

關於該17個豎設於大欖郊野公園內政府土地上的搭建物，大棠荔枝山莊(下稱「山莊」)的經營者曾向元朗地政處申請短期租約，以把該等搭建物納入規範。由於漁農自然護理署(下稱「漁護署」)提出反對，元朗地政處拒絕有關申請，並於現場張貼告示，飭令佔用人於二零一二年四月二十九日前停止佔用有關政府土地。

二零一二年四月二十九日，元朗地政處人員到有關政府土地視察，發現佔用人已自行拆除其中11個搭建物；餘下仍未清拆的搭建物包括一個橫跨私人土地及政府土地的辦公室、一個繩網設施、三個動物鐵籠和一道豎設於政府土地上的吊橋。元朗地政處隨即安排於二零一二年四月三十日開始清拆餘下的搭建物。

清拆行動首日(四月三十日)，數十名村民坐在山莊入口，部分手持竹棒和鐵鏟，阻止元朗地政處人員動工。有關人員只能在山莊外圍測量，並由警員在場戒備。及後村民自行散去，工作人員進入山莊，豎立地政總署的告示牌，標示有關土地為政府土地，並展開餘下搭建物的清拆工作。有關清拆行動於二零一二年五月四日完成。

大欖郊野公園內的有關政府土地由漁護署根據《郊野公園條例》(第208章)管理。

(ii) 非法佔用大欖郊野公園外政府土地

山莊經營者就本豎設在大欖郊野公園外政府土地上的數個搭建物，曾向元朗地政處申請短期租約，但由於漁護署提出反對，元朗地政處拒絕有關申請，並張貼告示飭令佔用人於二零一二年五月十九日前停止佔用有關政府土地。

元朗地政處人員於上述告示屆滿日期後視察有關政府土地，發現豎設在政府土地上的搭建物仍未清拆，包括橫跨私人土地及政府土地的簷篷，以及於政府土地上的牌樓、廁所及冷藏用貨櫃。元朗地政處隨即安排於二零一二年五月二十一日開始進行清拆行動。

在清拆行動首日(五月二十一日)，元朗地政處及其承辦商工人遇到激烈阻撓，其後有關人員在警員陪同下，到達山莊內的政府土地，進行測量橫跨私人土地及政府土地上的搭建物，並準備進行清拆。

在過百名警員陪同下，元朗地政處及承辦商工人於第二天(五月二十二日)繼續採取行動清拆佔用大欖郊野公園外政府土地的搭建物，在當天完成清拆政府土地上的牌樓及廁所及拆除部分橫跨私人土地及政府土地的簷篷，而位於政府土地上的冷藏用貨櫃亦被移走。

元朗地政處及其承辦商工人於第三天(五月二十三日)繼續採取行動，並完成拆除山莊內餘下橫跨私人土地及政府土地的簷篷；而整個清拆行動亦全部於當日完成。

元朗地政處已把該土地納入巡查「黑點」，會派員定期巡查，以防有關政府土地日後再被佔用。

上述行動在進行期間均由傳媒廣泛報導，貴委員會或可參閱有關報導。

地政總署署長

(陳佩儀



代行)

副本送：發展局局長 (傳真號碼：2151 5303)
漁農自然護理署署長 (傳真號碼：2735 3695)
食物環境衛生署署長 (傳真號碼：2524 1977)
土木工程拓展署署長 (傳真號碼：2246 8708)
財經事務及庫務局局長 (傳真號碼：2147 5239)
審計署署長 (傳真號碼：2583 9063)

二零一二年五月二十五日

**Self-detected cases in which District Lands Offices (DLOs) had taken enforcement actions
to clear unlawful occupation of government land in 2007 - 2011**

分區地政處自行巡察並已完成清理不合法佔用政府土地的個案(2007 - 2011)

Table 1 表一: New Territories DLOs 新界分區地政處

DLOs 分區地政處	Categories of Unlawful Occupation of government land 不合法佔用政府土地分類							Clearance Action 清理行動			
	dumping 傾倒廢物	erection of structure 豎立構築物	erection of fencing 豎立圍網	bicycle parking 停泊單車	Skip 貨斗	Others 其他 (e.g. Open storage 露天貯存, cultivation 耕種)	Total 總數	Self-rectified 自行糾正	cleared by DLOs 由地政 處清理	cleared by Joint Operation 聯合行動	Total 總數
Islands 離島	3	6	4	0	1	2	16	10	5	1	16
North 北區	1	3	5	0	0	4	13	8	5	0	13
Sai Kung 西貢	5	2	27	0	1	44	79	26	53	0	79
Shatin 沙田	8	3	8	1	6	30	56	28	24	4	56
Tai Po 大埔	2	4	5	0	0	6	17	10	7	0	17
Tsuen Wan & Kwai Tsing 荃灣葵青	4	1	3	0	0	15	23	0	23	0	23
Tuen Mun 屯門	15	6	2	2	0	24	49	9	38	2	49
Yuen Long 元朗	7	4	2	0	0	25	38	0	37	1	38
Total 總數	45	29	56	3	8	150	291	91	192	8	291

Table 2 表二: Urban DLOs 市區分區地政處

DLOs 分區地政處	Categories of Unlawful Occupation of government land 不合法佔用政府土地分類							Clearance Action 清理行動			
	dumping 傾倒廢物	erection of structure 豎立構築物	erection of fencing 豎立圍網	bicycle parking 停泊單車	Skip 貨斗	Others 其他 (e.g. Open storage 露天貯存, cultivation 耕種)	Total 總數	Self-rectified 自行糾正	cleared by DLOs 由地政處 清理	cleared by Joint Operation 聯合行動	Total 總數
HK East 港島東	1	2	0	6	165	8	182	175	6	1	182
HK West & South 港島西及南區	7	6	2	3	12	21	51	21	29	1	51
Kowloon East 九龍東	0	1	0	0	0	2	3	1	2	0	3
Kowloon West 九龍西	1	3	1	1	2	3	11	5	5	1	11
Total 總數	9	12	3	10	179	34	247	202	42	3	247

Table 3 表三

	Categories of Unlawful Occupation of government land 不合法佔用政府土地分類							Clearance Action 清理行動			
	dumping 傾倒廢物	erection of structure 豎立構築物	erection of fencing 豎立圍網	bicycle parking 停泊單車	Skip 貨斗	Others 其他 (e.g. Open storage 露天貯存, cultivation 耕種)	Total 總數	Self-rectified 自行糾正	cleared by DLOs 由地政 處清理	cleared by Joint Operation 聯合行動	Total 總數
NT DLOs 新界分區地政處	45	29	56	3	8	150	291	91	192	8	291
Urban DLOs 市區分區地政處	9	12	3	10	179	34	247	202	42	3	247
Total 總數	54	41	59	13	187	184	538	293	234	11	538

附錄 II

二零一一年地政總署人員 在實地巡查或採取執法行動時遇襲個案

地區	個案數目	襲擊類型	結果
大埔	1	清拆行動期間佔用人傾倒柴油在一名人員身上加以恐嚇	該佔用人被捕，其後在 2011 年 10 月被判「企圖縱火」罪名成立
荃灣	1	本署三名人員在實地巡查時被人用一枝繫上鑷刀的棍子襲擊	該人在 2011 年 9 月被判兩項「普通襲擊」罪名成立
屯門	1	本署人員在採取土地管制行動時被人潑水，署方一部數碼相機亦受損	該人在 2011 年 9 月被判「普通襲擊」及「刑事毀壞」兩項罪名成立
元朗	17	人員在巡查或在採取土地管制行動時受到刑事恐嚇	報案交由警方調查
總數	20		

附錄 III

二零一一年地政總署人員
尋求警方及／或民政事務總署轄下相關民政事務處
協助以進入被非法佔用政府土地的個案

地區	個案數目	進入時遇到的阻礙	結果
大埔	1	本署人員入村就一宗土地管制個案進行實地巡查時受阻	在警方和大埔民政事務處協助下，有關人員得以順利採取土地管制行動
屯門	3	本署人員進入被一名漁民非法佔用的土地實地巡查時受阻	在警方協助下，所需的巡查和清拆行動得以順利進行
元朗	16	本署人員就土地管制個案進行巡查以及就前持牌搭建物進行清拆時，被阻礙進入相關土地	在警方和元朗民政事務處協助下，元朗地政處人員得以巡查有關土地和採取所需的土地管制行動
香港島	82	本署人員進行清拆行動時往往受阻	在警方和民政事務處協助下，清拆行動得以順利進行
總數	102		

附錄 IV

地政總署產業管理組 寮屋管制小組《技術備忘錄》第 27 號

加強現有巡查程序指引

I. 目的

本技術備忘錄旨在加強現時的巡查程序，以期盡早找出違規情況，並採取適當的寮屋管制行動。

II. 背景

2. 在未發展和未批租的政府土地及已批租土地上豎設的圍欄／閘門，一直以來均未被納入房屋署進行的寮屋登記之內。實際上，這類圍欄／閘門在清拆時從未亦大概不會獲得任何形式的補償。這些圍欄／閘門是用作圍封政府土地供私人專用，或用以堵塞寮屋門前的公共出入通道，使公眾無法經通道前往這些寮屋。更甚的是，這類僭建圍欄／閘門或不准外人進入的做法，同時令到寮屋管制辦事處（「寮管處」）人員無法前往有關寮屋進行實地巡查和逐戶視察。這樣會阻礙寮管處人員在逐戶視察周期內（即巡查範圍有 2 500 間以下已登記寮屋，周期為 12 個月；巡查範圍有介乎 2 501 至 4 000 間已登記寮屋，周期為 18 個月；巡查範圍有超過 4 000 間已登記寮屋，周期為 24 個月）完成巡查所有已登記寮屋的工作。以上問題導致違規情況長期存在，難以糾正。為解決問題，寮管處應在發現有關違規情況時，立即把這些障礙物拆除。

III. 加強現有巡查程序指引

3. 如有任何圍欄／閘門阻礙人員實地巡查和逐戶視察有關寮屋，應先行清拆這些障礙物，而非擱置實地巡查及逐戶視察工作。為加強現時巡查工作的力度和效率，盡快找出寮屋違規情況（包括更改搭建物料、改變用途、改變尺寸等），寮管處人員應嚴格遵守以下指引：－

- (a) 在日常例行巡查時，寮管處人員應留意找出任何會阻礙巡查及逐戶視察工作的圍欄／閘門，並應即時採取行動清拆這些障礙物。關鍵是要確保通往所有寮屋的公共通道，不被任何障礙物阻擋。
- (b) 對於一些簡單直接的個案，例如在未發展和未批租的政府土地上豎設的圍欄／閘門，寮管處人員須根據香港法例第 28 章第 6(1) 條發出通知，以便清拆圍封土地的圍欄／閘門。各寮管處須通知分

區地政處有關行動。至於大型和複雜的個案，例如豎設在私人農地／橫跨私人農地及政府土地的圍牆／障礙物，寮管處人員應把這類個案轉介分區地政處，以便採取拆卸行動／聯合拆卸行動。為盡早完成聯合行動個案，可把有關個案交予分區個案督導會議處理，以便早日解決。

- (c) 如巡查時敲趾圍欄／閘門也無人回應，寮管處應不斷向有關的擁有人／佔用人送達「約晤」便條及信件。如懷疑是空置搭建物，則應採用《技術備忘錄》第 25 號訂明的程序處理棄置／空置搭建物。
- (d) 測繪處提供的航空照片可採用作為初步證據，以便執行寮屋管制行動。如巡查被拒，寮管處人員需向測繪處查核有關的航空照片。如照片顯示現有的已登記搭建物涉嫌違例擴建或豎設新的僭建物，寮管處或分區地政處應即時採取寮屋管制行動或土地管制行動。

IV. 實施

- 4. 本技術備忘錄即時生效。

V. 查詢

- 5. 如有查詢，請與助理經理／寮屋管制(總部)聯絡(電話：2231 3045)

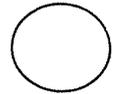
總產業測量師(產業管理組)謝媳坤

分發名單

所有寮屋管制小組人員

副本送： 助理署長／產業管理
總行政主任／地政處
高級行政主任／產業管理
高級產業測量師／技術資訊

二零一二年五月十七日



便箋

發文人：助理署長(產業管理)

檔號：(65) in LD 83/4020/99 Pt. 2

電話：2231 3030

傳真：2868 4707

日期：二〇一二年五月十七日

受文人：新界各區地政專員

(經辦人：)

來文檔號：

日期： 傳真：

總頁數：

管理政府土地牌照
與加強土地管制行動

釐定土地管制優先次序的準則已於《地政處指示》第 G 部分 1L(ii)段訂明。依據這些準則，分區地政處不難識別需要優先處理的個案，即相關政府部門／辦事處認為和提出可能會導致即時生命危險或重大財物損失、嚴重污染、危害健康、損害公眾利益和福祉等個案。但就餘下個案所需採取行動而言，現時釐定應以中或低優先次序處理特定個案的準則，可能不甚清楚及難以遵從。在這情況下，並考慮到完成處理低優先次序個案需時漫長而可能不為公眾接受，署方現時認為無須把餘下個案分為中或低優先級別。各區地政處基本上應按照接獲各相關投訴／轉介的日期，迅速採取行動。負責人員如在個案的處理方法上遇到困難，應立即徵求上司的意見和指示，不得延誤。爲了把可能造成的損害減至最低，防患於未然至爲重要。無論如何，分區檢討委員會應定期檢討手上所有個案，以期因應情況加快／展開土地管制行動。署方會適時檢討上述安排。

政府土地牌照

2. 關於持有多年前發出的政府土地牌照以使用政府土地作短期用途，該等「短期」用途似乎已因存在多年而變爲「永久」，而要移除這些「短期變永久」的用途需經過循序漸進的過程。署方從申訴專員個案所得的建議，是加強採取行動，處理在新界區因對政府土地牌照管理不善而導致的不當及不合法佔用政府土地情況。下文第 3 至 9 段闡述的指引，對有關政府土地牌照的《地政處指示》內第 C-3 部分加以補充。

轉讓政府土地牌照（《地政處指示》C-3A 第 10 段）

3. 政府土地牌照內的一般條件訂明，有關牌照不得轉讓。因此，持牌人去世後，除非其直系親屬(包括配偶及子女)向相關的分區地政處申請更改持牌人並獲批准，否則有關牌照便會失效。在任何情況下，地政處均不應主動要求持牌人的直系親屬提出撤銷或重發該牌照的申請。

4. 分區地政處不應拖延處理這類個案。為加快處理這類轉讓申請，違反牌照條件的問題應另行處理，在批准書／通知書上亦應加入根據《地政處指示》第 C 部分附錄 LVIII 訂明的免責條款。

撤銷政府土地牌照

5. 在下列情況下，分區地政處會根據牌照條件撤銷政府土地牌照：(i)分區地政處得悉持牌人已去世(除非收到持牌人直系親屬提出的轉讓牌照申請)；(ii)佔用人是與持牌人沒有關係的第三者，而持牌人的下落則無法追查；或(iii)出現違反牌照條件的情況。撤銷通知書應張貼在該土地上一個月，當通知書的期限屆滿後，該政府土地牌照便會在三個月後撤銷。上述通知書的樣本載於《地政處指示》第 C 部分附錄 XLV。

容許保留的搭建物

6. 在撤銷政府土地牌照之前，地政處應聯絡寮屋管制小組，查核土地上現有的搭建物(如適用)是否已登記在一九八二年的寮屋管制登記並具有寮屋管制登記編號，即是否屬於暫准搭建物。如果該搭建物與寮屋管制小組的記錄一致，該搭建物在政府土地牌照撤銷後仍可暫准保留，否則便應採取適當的寮屋管制行動。

7. 如認為現有的搭建物／建築物可能有經濟或歷史價值，地政處可諮詢有關部門是否認為可予保留。如屬此情況，該搭建物／建築物便應在拆卸或由其他部門或團體接收之前妥為圍封。此項安排亦適用於租約修訂書、短期豁免書等情況。

清拆搭建物

8. 在撤銷政府土地牌照並經確認該已撤銷牌照的搭建物並無寮屋管制登記編號後，便應立刻採取土地管制行動。地政處應安排根據香港法例第 28 章第 6(1)條張貼法定通知，飭令佔用人的一段合理時間(決定時間長短須考慮事件是否緊急、不合法佔用的性質和規模)之內，停止不合法佔用土地。如限期屆滿而不合法佔用仍未停止，便應採取清拆行動。如牌照的前持有人已去世，亦應清理該土地，費用由政府支付，原因是已故持牌人的家庭成員並無法律責任付還政府因清拆所引致的費用。在清理有關政府土地後，應把土地圍封，然後便應探討土地有何其他用途，並按照現有的做法和程序予以跟進，例如通過簡易招標程序／以市值租金直接批出短期租約，把土地出租，以及把該土地列入可供臨時使用土地名單等，都是土地有永久用途之前的處理辦法。

9. 在土地未有落實其他臨時或永久用途之前，寮屋管制小組及／或地政處應密切監察，以免有關政府土地被不合法佔用，並應考慮把土地列入地政處的黑點巡查計劃內。

租約修訂書與短期豁免書

10. 現謹藉此機會指出須注意租約修訂書與短期豁免書此一相關問題。如果租約修訂書或短期豁免書原意是准許土地作與農業活動有關的住宅用途，地政處應認真考慮持有人是否真正的務農人士。如有大幅偏離原意或精神的情況，即土地如被改作純粹住宅用途(沒有農業活動)或例如作骨灰龕等其他用途，地政處應安排撤銷有關的租約修訂書或短期豁免書。

11. 本便箋將定期傳閱，直至其內容視情況是否適當而載入《地政處指示》之中。

助理署長(產業管理)陳佩儀

漁農自然護理署

九龍長沙灣道三〇三號
長沙灣政府合署五樓



AGRICULTURE, FISHERIES AND
CONSERVATION DEPARTMENT

Cheung Sha Wan Road Government Offices
303 Cheung Sha Wan Road
5th floor, Kowloon, Hong Kong

本署檔號 OUR REF.: LM (2) to AF CR 1-160/74
來函檔號 YOUR REF.: CB(4)/PAC/R58
電 話 TEL NO.: 2150 6606
電郵地址 E-mail Address: joseph_ch_sham@afcd.gov.hk
圖文傳真 Faxline No.: 2377 4665

專遞文件

香港
立法會綜合大樓
立法會政府帳目委員會
韓律科女士

韓女士：

審計署署長第五十八號報告書
衡工量值式審計的結果

非法佔用政府土地(第 7 章)

二〇一二年五月九日有關標題所述事宜的來函收悉。

現隨函附上一九七〇年代指定大欖郊野公園前相關事件及政府所採取行動的時序表。有關的會議記錄及其他證明文件，亦載於附件。

漁農自然護理署署長

(沈振雄 代行)

連附件

二〇一二年五月十七日

覆函請寄交「漁農自然護理署署長」
Please address all replies to Director of Agriculture, Fisheries and Conservation

***委員會秘書附註：附件並無在此隨附。**

大欖郊野公園的指定 — 時序表

日期	事件
一九七八年 五月十二日	當時的漁農處代表出席於元朗理民府舉行的鄉事委員會主席會議。多個鄉事委員會的代表，包括十八鄉鄉事委員會正、副主席均出席了會議。會上，漁農處代表向出席者簡介建議中的郊野公園(見附件 1 第 3 頁)。
一九七八年 八月二十五日	當局在政府憲報(附件 2)以及一份英文報章和兩份中文報章(報章剪報見附件 3)刊登有關建議中大欖郊野公園草圖的告示。多個理民府(包括元朗理民府)亦備有建議中大欖郊野公園的草圖，以供公眾人士查閱及在 60 日內提出反對(附件 2 及附件 4)。
一九七八年 十月二十五日	<p>在公眾查閱期間，郊野公園管理局(當局)只接獲一項有關大欖郊野公園草圖的反對(由荃灣鄉事委員會提出)(附件 5)。有關反對意見撮錄如下：</p> <p>a) 清快塘、上塘、下花山及上花山的私人土地應劃出在郊野公園範圍之外；及</p> <p>b) 清快塘、深井及青龍頭的傳統墓地應劃出在郊野公園範圍之外。</p>
一九七八年 十一月十六日	當時的郊野公園委員會在香港政府合署舉行會議，就有關大欖郊野公園的草圖及其他郊野公園(包括大帽山及林村郊野公園)的草圖的反對進行聆訊。郊野公園委員會審議多項就建議中的大欖郊野公園提出的反對，並建議適當修訂大欖郊野公園的界線(附件 6)。
一九七八年 十二月二十日	在提出反對的截止日期後，當局接獲另一些有關大欖郊野公園的輕微修訂要求，並交由郊野公園委員會考慮(附件 7)。當局並沒有接獲大棠村或十八鄉村代表的修訂要求。
一九七九年 一月二十三日	當時的總督會同行政局批准大欖郊野公園的草圖。獲批的大欖郊野公園地圖見附件 8。

擬稿

立法會帳目委員會會議
討論審計署署長第58號報告書
第8章「青年廣場」
民政事務局局長序辭
二〇一二年四月三十日

主席：

多謝主席就今次會議所作的時間安排。我想首先在政策層面對「青年廣場」作扼要介紹。我的同事會就「廣場」的具體營運狀況，回答議員的問題。

2. 青年發展工作是一項投資。為香港的未來積極培養年輕一代，是特區政府一貫的方針。例如，在本財政年度，經立法會通過的財政預算案，用於青少年的教育經常開支近六百億元。對年輕一代的培育並非只限於學校課堂，民政事務局負責推行在學校以外的一系列青年發展活動，包括如領袖訓練、公民教育、品格培養、藝術興趣、人際交流等等，每年在這範疇投放的資源約一億九千萬元。另外，社會福利部門也投放大量資源於支援青少年的工作。

3. 現在我們討論的青年廣場，正是一個着眼長遠的項目，從籌劃、建設到落成營運，跨越三屆政府。大家從立法會文件資料，可以看到特區第一屆政府，聽取青年事務委員會的建議，作出了興建青年發展中心的決定。當時兼任青年事務委員會主席的

立法會議員指出，香港缺乏舉辦青年發展活動的場地和設施，青年團體往往被迫租用商業場所舉辦活動或開展交流，因而需要建立一個現代化的中心。立法會財務委員會 2001 年批准這項計劃的五億五千餘萬元建設工程撥款時，設想是成立一家有限公司，以自負盈虧方式經營落成後的綜合設施。及後經濟逆轉，民政事務局另聘顧問研究，並聽取青年團體和立法會民政事務委員會的意見，繼而放棄了由有限公司自負盈虧的設想，告知立法會財委會將改由民政事務局以公帑支付營運收支的差額。

4. 本屆政府於 2008 年底接管建成的綜合中心，改名「青年廣場」，並成立有多方參與的管理諮詢委員會。開宗明義，青年廣場的營運目的，是為了青年發展，以達致民政事務局青年政策的目標。民政事務局為此投入的資源，當然必須符合政府的全盤考慮，是有制約的。青年廣場需要盡量增加收入，節約開支，務求達致成本效益。青年廣場的各種設施，明確應該優先向青年服務機構和組織提供，而在遇到沒有青年團體租用的時候，青年廣場作為公共場地，也可供非目標機構租用，增加收益。

5. 青年廣場自 2010 年 3 月全面啟用，陸續安排了豐富多采的青年發展活動。在 2011-12 年度，各類青年活動超過 730 項，包括如：青年廣場本身舉辦的國際舞蹈日、創藝墟等；民政事務局安排的青年工作坊；香港青年協會舉辦的「Project Dance」；聯合國兒童基金會舉辦的青年大使計劃；香港紅十字會舉辦的升階大典；循道衛理中心舉辦的飛躍舞台；以至東區文藝協進會舉辦的粵劇訓練等。青年廣場逐漸成為全港青年活動的一個平台，也顧及柴灣當區市民活動的需要。

6. 當然，青年廣場全面啟用至今只有兩年時間，可以說仍處於一個成長階段。跟任何新建成的設施一樣，其知名度、使用率和人流量都需要時間去增長和積累。我們很高興見到愈來愈多團體租用青年廣場舉辦活動，呈現一些穩步發展的趨勢：

- 青年旅舍全年的平均入住率達到 80%¹；
- 辦公室出租率達 100%；
- 商舖出租率達 98%；
- 主要表演場地，即綜藝館及劇場的使用率分別達 84%及 74%²；及
- 過半數（55%）即約 730 個³在青年廣場舉行的活動是青年活動，數目較 2009-10 年度約 80 個和 2010-11 年度約 430 個大幅增加。

7. 我們會繼續努力改善青年廣場的營運，特別是針對一些使用率較低的指定用途設施，例如錄音室、服裝設計室等等。由於這些設施是根據在籌備及設計階段眾多團體向我們反映的意見而設立的，投入服務不是很久，我們會先進一步改善租賃政策，加強宣傳及積極與策略伙伴合作，以增加使用率。若這些方法都沒有成效，我們將會更改這些設施的用途。

¹ 審計報告內第 23 頁表六有關類別 A 設施 - 旅舍的數字（78%）只反映合約年度截至 2012 年 1 月的情况。

² 審計報告內第 23 頁表六有關類別 C 設施的數字包括了展覽平台，三項設施的總平均使用率是 72%。

³ 青年活動實際數目：2009-10 年度有 83 個；2010-11 年度有 431 個；2011-12 年度（截至 2012 年 3 月）有 726 個，預計全年有接近 800 個。

8. 我們的工作方向，是進一步提昇青年人的使用率。民政事務局及青年廣場管理諮詢委員會清楚知道目前的青年使用率並未達到理想的水平。我們接受非青年的活動在廣場舉辦，因為我們認為在廣場開始營運的初期，必須盡量聚集「人氣」，先把廣場「帶旺」。我們的首要目標始終是青年發展，為此會繼續徵詢青年廣場管理諮詢委員會的意見，制訂一些質和量的服務表現指標，以衡量青年廣場在推動青年發展的成效。

9. 我們會在 2013 年，即青年廣場正式運作了三年，檢討青年廣場的管理及營運模式。我們會積極跟進審計報告書的建議，以及各位議員和各方持分者的意見，務求令青年廣場更能更好地發揮其推動青年發展的功能。我重申，青年發展是一項長遠而持久的投資，我們不能夠期望在這方面得到一蹴即就的回報。我認為，青年廣場這項設施為青年發展工作所作出的貢獻遠超過金錢數字所能衡量。

10. 我和我的同事很樂意回答議員稍後的提問。謝謝主席。

政府總部
民政事務局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

[中文譯本]

本局檔號 OUR REF: HAB CR/4-35/1/1 C
來函檔號 YOUR REF: CB(4)/PAC/R58
電話 TEL NO.: 3509 8118
圖文傳真 FAXLINE: 2591 6002

(以傳真(號碼：2840 0716)發送的急件)

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書

青年廣場(第 8 章)

貴委員會在二零一二年四月二十三日來函，為有關上述審計署報告書所舉行的公開聆訊索取資料。現謹將本局就第 2、4、5、9 及 12 條問題的回覆，列於本函附件，以供參閱。

此外，於二零一二年四月二十七日致貴委員會一函中，第 3 條問題之回覆有一手文之誤；當中首句應為「Y 旅舍共有 148 間房間，包括 **138** 間雙人房、8 間三人房、1 間六人房及 1 間四人複式房。」，而非「130 間」。現特更正，並謹此致歉。

民政事務局局长

(余泳倫 代行)

連附件

副本送：財經事務及庫務局局长(傳真：2147 5239)
審計署署長(傳真：2583 9063)

二零一二年四月三十日

*委員會秘書附註：附錄 12 附件的內容業經更正。

就帳目委員會 2012 年 4 月 23 就
審計署署長第 58 號報告書第 8 章 - 青年廣場的提問
部分回覆

Q2：曾否在青年廣場舉辦國際交流活動？若有，請列出舉辦日期、活動名稱、內容簡介、外國來訪主要嘉賓姓名（如講者）、外國來港參加者人數。

A2：在 2010-11 及 2011-12（截至 2012 年 3 月）合約年度期間曾於青年廣場舉辦的國際交流活動包括：

日期	活動名稱
2010 年 7 月	國際暑期青少年舞蹈營
2010 年 12 月	亞太區紅十字與紅新月會青年領袖論壇 2010
2011 年 2 月	香港模擬聯合國會議 2011
2011 年 5 月	國際舞蹈營 2011
2011 年 7 月	香港中學生模擬聯合國會議 2011
2011 年 8 月	第一屆亞洲國際青少年芭蕾舞大賽
2011 年 9 月	Imperial College PASS Society Annual Charity Concert
2011 年 10 月	2011 第二屆亞洲青少年鋼琴藝術節
2012 年 2 月	香港模擬聯合國會議 2012

我們並沒有參與這些活動的外國來訪嘉賓姓名及外國來港參加者人數的資料。

Q4：請提供過去一年租用以下場地的團體、活動內容、活動參加人數、活動收費：

- (a) 平台Y展覽場地
- (b) Y劇場
- (c) 會議室
- (d) 活動室
- (e) 舞蹈室
- (f) 旅舍（以團體為單位，不需列出個別旅客）
- (g) 辦公室

- (h) Y綜藝館
- (i) 錄音室
- (j) 服裝設計室
- (k) 錄影室及影片後期製作工作間
- (l) 攝影室
- (m) 樂隊室

就4(b)至(e)項，請列出該等設施的租金相比於康樂及文化事務署轄下社區會堂相關設施的租金為何？

A4：有關資料整理需時，我們會盡快回覆。

Q5：（就審計報告第 2.40 段）每平方米的管理費為何？廣場有否做碳審計及採取有效節能措施？年度用電度數及電費支出為何？

A5：青年廣場每平方米的管理費每年為約 1,315 元。

青年廣場積極支持環保，現時雖未有進行碳審計，但已參與一系列的環保計劃，包括「減廢標誌計劃」及「清新室內空氣標誌計劃」¹，並正按【建築物能源效益條例】（第 610 章）進行建築物能源效益審核報告。此外，青年廣場已採取的節能措施如下：

- 按日照長短調節室外範圍照明設備的開啟時間－
 - 夏季：黃昏 6 時半至早上 6 時
 - 冬季：下午 5 時半至早上 7 時；
- 在場地關閉的日子，關掉空調，並視乎需要開動通風設備；
- 部分樓層在非繁忙時間改開緊急照明系統；
- 外牆招牌及廣告燈箱採用低耗電量的 LED 燈；
- 公眾走廊及樓梯採用低耗電量的照明設備；
- 主座大樓所有扶手電梯設有閒置模式；及
- 在晚上 12 時後適度調節主座大樓的升降機服務。

¹ 「減廢標誌計劃」及「清新室內空氣標誌計劃」是由環境保護運動委員會聯同環境保護署及九個機構於 2008 年開始合辦的「香港環保卓越計劃」下「環保標誌」的其中兩個範疇。就「減廢標誌計劃」，青年廣場於 2012 年 1 月已獲得良好級別標誌；而「清新室內空氣標誌計劃」，測試報告正進行中，預計 2012 年中可獲得良好級別標誌。

青年廣場按合約年度的用電度數及電費支出如下：

合約年度	用電度數	電費支出
2009-10	3,347,461	\$4,096,101
2010-11	5,664,507	\$6,798,399
2011-12 (截至2012年3月31日)	5,286,465	\$6,888,600

Q9：有多少團體租用旅舍？租用日數是多少？該等團體有否在租住旅舍同期在廣場舉行活動？是什麼類形的活動？

A9：在2010-11及2011-12(截至2012年3月)合約年度期間分別共有65及111個團體²租用Y旅舍，分別涉及7,651及12,817個房間晚數。部份團體於租用旅舍期間於青年廣場舉行活動，活動類型包括有音樂、舞蹈、會議、展覽、典禮、培訓及工作坊等。

Q12：請提供民政事務局與承辦商簽訂的服務合約。

A12：我們現正研究律政司就貴委員會要求提供與承辦商簽訂服務合約一事的法律意見，並會盡快作出回覆。

民政事務局
公民事務科(1)
2012年4月30日

² 如有團體在同一合約年度租用旅舍多於一次，只會計一次。

政府總部
民政事務局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



[中文譯本]

**GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU**

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

本局檔號 OUR REF: HAB CR/4-35/1/1 C
來函檔號 YOUR REF: CB(4)/PAC/R58
電 話 TEL NO.: 3509 8118
圖文傳真 FAXLINE: 2591 6002

專人送遞

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書

青年廣場(第 8 章)

貴委員會在二零一二年四月二十三日來函，為有關上述審計署報告書所舉行的公開聆訊索取資料。現謹將本局就第 4 及 12 條問題的回覆，列於本函**附件**，以供參閱。

如就上述回覆有任何疑問，歡迎致電 3509 8035 或 2505 0159 與蘇家敏女士聯絡。

民政事務局局長

(余泳倫 代行)

連附件

副本送：財經事務及庫務局局長
審計署署長(不連附件第 4 及 5 項)

二零一二年五月八日

就帳目委員會 2012 年 4 月 23 就
審計署署長第 58 號報告書第 8 章 - 青年廣場的提問
部分回覆

Q4：請提供過去一年租用以下場地的團體、活動內容、活動參加人數、活動收費：

- (a) 平台Y展覽場地
- (b) Y劇場
- (c) 會議室
- (d) 活動室
- (e) 舞蹈室
- (f) 旅舍(以團體為單位，不需列出個別旅客)
- (g) 辦公室
- (h) Y綜藝館
- (i) 錄音室
- (j) 服裝設計室
- (k) 錄影室及影片後期製作工作間
- (l) 攝影室
- (m) 樂隊室

就4(b)至(e)項，請列出該等設施的租金相比於康樂及文化事務署轄下社區會堂相關設施的租金為何？

A4：在 2011-12 合約年度（截至 2012 年 3 月）租用青年廣場上述 (a)至(e)及(h)至(m)場地的團體及個人、活動名稱、活動參加人數及活動是否收費等資料，詳見附件一；於該期間租用 Y 旅舍的團體名單見附件二；於該期間租用辦公室的團體名單見附件三。

就 4(b)至(e)項所述青年廣場設施與康樂及文化事務署轄下場地類似設施的基本租金如下：

Y 劇場

地點	營運年期	基本租金 (每 4 小時計)
青年廣場 Y 劇場 (224 座位)	2 年	\$4,800
香港文化中心劇場 (303-496 座位)	23 年	\$5,400
葵青劇院黑盒劇場 (130-160 座位)	13 年	\$2,250
沙田大會堂文娛廳 (300 座位)	25 年	\$2,690

會議室

地點	營運年期	基本租金 (每小時計)
青年廣場會議室 (160 平方米/53 人)	2 年	\$440
香港大會堂會議室 (40 人)	50 年	\$430*
香港文化中心會議室 (118-126 平方米)	23 年	\$330*
葵青劇院演講室 (100 平方米)	13 年	\$360*
沙田大會堂會議室 (50 人)	25 年	\$400*

*最少租用 2 小時

活動室

(註：以下所列的例子，都是在設施及用途上與青年廣場大型多用途活動室類近，均裝有直身鏡及木地板，可供排練及其他用途之用。)

地點	營運年期	基本租金 (每小時計)
青年廣場 (a) 大型多用途室 (100 平方米) (b) 多間中型多用途室(30-65 平方米) (c) 興趣小組房 (14 平方米)	2 年	(a) \$315 (b) \$100-\$185 (c) \$45
上環文娛中心排練廳 (224 平方米)	23 年	\$220 - \$370
香港文化中心 (a) 舞蹈及戲劇排練/練習室 (223-331 平方米) (b) 練習室 (有琴) (26-88 平方米) (c) 練習室 (與演藝有關) (16-17 平方米)	23 年	(a) \$460-\$570* (b) \$97-\$170 (c) \$75
葵青劇院排演室 (226 平方米)	13 年	\$390*
沙田大會堂音樂室 (240 平方米)	25 年	\$430*

*最少租用 2 小時

舞蹈室

(註：青年廣場的舞蹈室跟大型多用途室均有入牆直身鏡及木地板，另設有練習扶槓，但木地板的質素有別，只適合不損地板的活動在舞蹈室進行。)

地點	營運年期	基本租金 (每小時計)
青年廣場舞蹈室 (110 平方米)	2 年	\$310
上環文娛中心舞蹈練習室 (70 平方米)	23 年	\$110 - \$170

地點	營運年期	基本租金 (每小時計)
香港文化中心排練室/練習室 (223-300 平方米)	23 年	\$460 - \$570*
葵青劇院舞蹈室 (200 平方米)	13 年	\$390*
沙田大會堂舞蹈室 (285 平方米)	25 年	\$430*

*最少租用 2 小時

Q12：請提供民政事務局與承辦商簽訂的服務合約。

A12：在徵詢律政司的法律意見後，我們將依照【個人資料(私隱)條例】刪去所載個人資料的服務合約文本(只有英文版本)，夾附於附件四。

由於承辦商於 2011 年 3 月已修改其組織大綱及章程，成為非牟利機構，有關的修改決議記錄見附件五。

民政事務局
公民事務科(1)
2012 年 5 月 7 日

*委員會秘書附註：附件一、二及三並無在此隨附。
附件四只備英文本，除 49.6 至 49.8 條、50.1 至 50.5 條及 21.1 至 21.5 條外，其他條款並無在此隨附。

Part III and it shall remain unchanged for the first twelve (12) months from the commencement date of the Contract Term. The First Review Date of the Annual Basic Management Fee shall be on the first anniversary of the commencement date of the Contract Term. The Annual Basic Management Fee will be reviewed at the First Review Date and every anniversary of the First Review Date according to the percentage increase/decrease of the Composite Consumer Price Index (“CCPI”) compiled and released by the Government for the relevant twelve (12) months period in accordance with the formula set out in Paragraph 2 of Schedule 4 of Part III.

49.5 For the avoidance of doubt, if it becomes impossible to calculate the Basic Management Fee for any period during the term of the Contract by reference to the CCPI because of any change in the methods used to compile the CCPI after the date of this Contract or for any other reason whatever or if any dispute of question whatever arises between the parties as to the amount or the calculation of the Basic Management Fee or the construction or effect of this Clause and Schedule 4 of Part III, then either party may refer the dispute or question for arbitration in accordance with Clause 65 of this Part.

Incentive Management Fee

49.6 The Government shall pay the Contractor the Incentive Management Fee on annual basis starting from the beginning of the 3rd year of the Contract Term of CYD, provided that all the performance targets mentioned under Schedule 4 of Part III shall be achieved in full. The formula for calculation of the Incentive Management Fee shall be :

$$\text{Annual Incentive Management Fee} = \text{Percentage for calculating the Incentive Management Fee} \times (\text{Annual Basic Management Fee})$$

where the percentage for calculating the Incentive Management Fee shall be calculated according to the following table:

<u>Achievement over and above the performance targets under Schedule 4 of Part III</u>	<u>Percentage for calculating the Incentive Management Fee</u>
--	--

(a) Just over and above all performance targets	4%
---	----

- | | |
|---|----|
| (b) 2% or more over and above the performance targets for items (a), (c)(i), (c)(ii) and (c)(iii), and over and above the rest of the performance targets | 5% |
| (c) 4% or more over and above the performance targets for items (a), (c)(i), (c)(ii) and (c)(iii), and over and above the rest of the performance targets | 6% |

- 49.7 Together with the auditor's report for the CYD at the end of each Fiscal Year in accordance with **Clause 44**, the Contractor shall submit to the Government Representative, an Annual Performance Report as stipulated in **Clause 17.3.2(a)** and **Annex 4** of Part VI to show the achievements in performance measures and an invoice showing calculation of the Incentive Management Fee for the same Fiscal Year. The Incentive Management Fee will be paid within twenty-one (21) days after the date of Government acceptance of satisfactory completion of performance or the date of invoice and all relevant supporting documents received, whichever is the latest.
- 49.8 The Incentive Management Fee for any given year shall stand alone and shall not be subject to revision based on the results of prior or subsequent Fiscal Years.

50. Deduction of Management Fee

- 50.1 The Government shall be entitled to withhold compensation for administration cost or deduct from the Management Fee a reasonable amount for any part of the Services which has not been duly completed to the satisfaction of the Government Representative.
- 50.2 The Contractor shall ensure that the actual performance levels of the key performance indicators for any given Fiscal Year are not less than the performance targets as agreed in the corresponding Annual Plan and as stipulated in **Clause 21.3** of Part VI – Service Specifications. The nine key performance indicators as per **Clause 21.3** of Part VI are:
- (a) the satisfaction level of the youth participants who have used the venues and/or facilities;
 - (b) the number of venue promotional programmes organised and the number of

youth participants;

- (c)(i) the occupancy rate of the Hostel;
- (c)(ii) the usage rate of the studios, retail shops and youth activity areas;
- (c)(iii) the usage rate of auditorium and exhibition platform;
- (d) the service availability of major electrical and mechanical systems;
- (e) the compliance with all statutory requirements in managing and maintaining the CYD;
- (f) the availability of security guards to provide security service and emergency support; and
- (g) the provision of regular cleansing services according to the work schedule as per **Sub-clause 15.3.21** and **Appendices 9(a)** and **9(b)** of Part VI – Service Specifications.

50.3 Where the Contractor has not achieved 90% of the agreed target of any one of the key performance indicators as mentioned in **Clause 21.3** of Part VI, the Government shall have the right to deduct the Annual Basic Management Fee on annual basis according to the following formula:

Achieved Level of Key Performance Indicators

- | | |
|------------------------------------|---|
| (a) 80% or above but less than 90% | 0.3% for each key performance indicator |
| (b) Less than 80% | 0.5% for each key performance indicator |

[Example: The achieved levels of the three key performance indicators are 82%, 85% and 78% respectively.

% Deduction from the Annual Basic Management Fee =
 $0.3\% + 0.3\% + 0.5\% = 1.1\%$]

- 50.4 Any deduction from the Basic Management Fee pursuant to **Sub-clause 50.3** above will be made annually by adjusting the forthcoming quarterly payment of the Basic Management Fee payable to the Contractor.
- 50.5 The Government will not be entitled to exercise its right under **Sub-clause 50.3** if the Contractor can demonstrate to the Government's reasonable satisfaction that the Contractor's failure to meet the performance targets is due to Force Majeure Event beyond the control of the Contractor.

Contractor shall also pay the rental costs to the Government in the event that the promotional activities will generate income to the Contractor.

- 20.3.2 The Contractor shall co-operate with recognized educational or vocational training institutes in Hong Kong for the provision of the training programmes as directed by the Government Representative. The educational or vocational training institutes involved shall be approved by the Government Representative.

21. Annual Business Plan

- 21.1 The Contractor shall submit to the Government Representative for approval, not later than 30 days prior to the beginning of each Fiscal Year a proposed business plan (the "Proposed Annual Business Plan"), which shall become the approved Annual Plan (the "Annual Business Plan") once the same has been approved by the Government Representative. The Proposed Annual Business Plan should generally be consistent with the benchmarks, key performance indicators and assumptions contained in the Business Plan, Development Service Plan, Maintenance Plan and other relevant plans submitted under Schedule 3 of Part III.
- 21.2 The Government Representative shall notify the Contractor of its approval or its disapproval of the Proposed Annual Business Plan not later than 21 days after receipt thereof. The Government Representative shall furnish the Contractor at the time of notice of such disapproval with reasons for its objections to the Proposed Annual Business Plan and the Contractor shall, within 21 days after notice of disapproval has been given, revise the Proposed Annual Business Plan to the satisfaction of the Government Representative.
- 21.3 The Annual Business Plan shall include, but not limited to, the following:
- Key performance indicators and expected basic performance targets
- 21.3.1 To set the expected minimum performance targets for the following key performance indicators:

<i>Key Performance Indicators</i>	<i>Minimum Performance Targets</i>
<p>(a) <u>Satisfaction level of youth participants</u></p> <p>The percentage of respondents of customer survey rank '4' or above in a 6-unit scale (where '1' denotes extremely dissatisfied and '6' denotes extremely satisfied)</p> <p>(Customer satisfaction survey for at least 1,000 youth participants shall be organised every year.)</p>	<p>The performance targets for rank '4' or above for each service item and the overall performance for the first and second years shall not be less than 65%. The same performance targets shall not be less than 70% for the third year and onwards.</p>
<p>(b) <u>Number of Venue Promotional Programmes Organised</u></p> <p>No. of venue promotional programmes organised and no. of youth participants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • At least 12 venue promotional programmes organised per annum with over 300 youths participated per programme.
<p>(c) <u>Occupancy and Usage</u></p> <p>(i) Occupancy rate for Hostel</p> <p>(ii) Usage rate of retail shops, studios and youth activity areas</p> <p>(iii) Usage rate of auditorium and exhibition platform</p>	<ul style="list-style-type: none"> • The occupancy rate shall not be less than 70%. • The usage rate shall not be less than 70%. • The usage rate shall not be less than 65%.
<p>(d) <u>Service availability of major electrical and mechanical systems</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Electricity supply installation • Air-conditioning installation • Lift and escalator installation • Fire services installation 	<ul style="list-style-type: none"> • 95% availability • 95% availability • 95% availability • 95% availability
<p>(e) <u>General Operational Services</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Compliance with all statutory requirements in managing and maintaining the CYD and the facilities therein 	<ul style="list-style-type: none"> • 100% of all the time

<i>Key Performance Indicators</i>	<i>Minimum Performance Targets</i>
(f) <u>Security</u> <ul style="list-style-type: none"> • Availability of Security Guard(s) to provide security service and emergency support 	<ul style="list-style-type: none"> • 100% of all the time (24 hours x 7 days per week)
(g) <u>Cleansing</u> <ul style="list-style-type: none"> • Provision of regular cleansing services according to the work schedule as per Sub-clause 15.3.21 and Appendix 9(a) 	<ul style="list-style-type: none"> • At least 90% of the time

Marketing and sales plan

- 21.3.2 To set out the marketing strategy, sales and pricing strategy of the CYD including plan for the venue promotional programmes. To propose a minimum number of promotional programmes including the nature, objectives, no. of target participants involved.

Human resources Plan

- 21.3.3 To set out the staff structure, organization chart of the workforce, recruitment criteria, distribution of works among staff, training programmes, performance assessment, discipline and staff management issues.

Estimate of revenue and operating expenditure

- 21.3.4 To set out the estimate of revenue and operating expenditure for the coming year of operation.

Development service plan

- 21.3.5 To set out the strategies and proposals in achieving the development objective for training of the Contractor's inhouse staff including management and supervisory staff.

Others

- 21.3.6 The Contractor shall set out the maintenance equipment, vehicles, specialized tools and instruments required to ensure smooth operation of the

CYD. The Contractor is encouraged to include an alteration plan at its own cost to propose revisions to the internal furnishing of CYD, suggestion to improve work efficiency and maintenance plan.

- 21.4 The Contractor shall perform in accordance with the targets and work schedule as contained in the Annual Business Plan once the Plan has been approved by the Government Representative.
- 21.5 The Contractor shall advise and seek agreement from the Government Representative for proposed adjustment to the approved Plan if situation warrants the adjustment.

22. Performance Assessment

- 22.1 The Contractor shall carry out appropriate quality assurance procedures in accordance with the Quality Assurance Plan submitted under **Schedule 3** of Part III to regularly inspect and monitor its Services to ensure that the Services meet with the specified requirements and standards, in particular, the performance standards as specified under **Sub-clauses 9.4, 10.4, 13.4, 14.4, 15.4, 16.4, 17.4, 18.4 and 21.3** of Part VI. The Government Representative shall also carry out planned inspection and surprise checks as necessary throughout the Contract Term to ascertain the standards of Services.
- 22.2 The Contractor shall regularly review the operation of the CYD for constant improvement to the quality of Services provided. The Contractor's Representative and the Government Representative shall meet monthly and the Management Advisory Committee shall meet at least once every six months as per **Clause 12** of Part II – Conditions of Contract, or at such interval as the Government Representative shall request, to review the performance of the Services and resolve any contractual, leasing, management, performance and youth development activity planning and organisation issues.
- 22.3 Upon the request of the Government Representative, other management information, financial and statistical records kept by the Contractor in relation to the operation and management of the CYD shall be made available promptly throughout the Contract Term.

NEW WORLD FACILITIES MANAGEMENT COMPANY LIMITED
新世界設施管理有限公司

Special Resolution of all Shareholder(s) of the Company passed on the 23rd day
of March, 2011

AMENDMENT OF MEMORANDUM OF ASSOCIATION AND ARTICLES OF ASSOCIATION

IT WAS RESOLVED THAT

- (1) The Article 116(a) of the Company's Articles of Association shall be replaced by the following:-

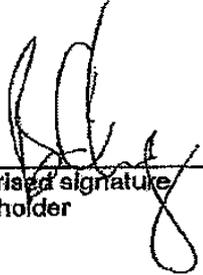
"The Company shall not declare any dividend to its members and the Company shall donate all its profits to charitable organizations only. In case there is any inconsistency between this Article 116(a) and other Articles, this Article 116(a) shall prevail."

- (2) The Article 141 of the Company's Articles of Association shall be replaced by the following:-

"If the Company shall be wound up, the surplus assets remaining after payment to all creditors shall be fully donated to charitable organizations."

- (3) The clause 3(39) of the Company's Memorandum of Association and Articles 117, 119, 121, 122, 123, 124, 128, 127 and 128 of the Company's Articles of Association shall be deleted in its entirety. There shall be consequential amendment to the order of the clause number and article number of the Company's Memorandum of Association and the remaining clause shall, in case the order is not in sequence, be re-numbered in sequence.

For and on behalf of
NEW WORLD DEVELOPMENT COMPANY LIMITED



Authorised signature
Shareholder

*委員會秘書附註：本文件只備英文本。

政府總部
民政事務局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



[中文譯本]

**GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU**

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

本局檔號 OUR REF: HAB CR/4-35/1/1 C
來函檔號 YOUR REF: CB(4)/PAC/R58
電話 TEL NO.: 3509 8118
圖文傳真 FAXLINE: 2591 6002

(以傳真(號碼：2840 0716)發送的急件)

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書

青年廣場(第8章)

貴委員會在二零一二年四月二十三日來函，為有關上述審計署報告書所舉行的公開聆訊索取資料。現謹將本局就來函附錄所載第3、6、7、8、10及11條問題的回覆，列於本函附件，以供參閱。本局將盡快提供貴委員會所需的其他資料。

民政事務局局長

(余泳倫 代行)

連附件

副本送：財經事務及庫務局局長 (傳真：2147 5239)
審計署署長 (傳真：2583 9063)

二零一二年四月二十七日

就帳目委員會 2012 年 4 月 23 日就
審計署署長第 58 號報告書第 8 章 – 青年廣場的提問
部分回覆

Q3：旅舍於淡季（2 至 6 月及 10 至 12 月中）、旺季（12 月中至 1 月及 7 至 9 月）的目標及非目標使用者的人數為何？

A3：Y 旅舍共有 148 間客房，包括 138 間雙人房、8 間三人房、1 間六人房及 1 間四人複式房。Y 旅舍的租用率以房間晚數（room night）計算，因此未能提供使用人數的數字。Y 旅舍訂定 40% 為目標使用者¹的目標比例，2010-11 及 2011-12(截至今年 3 月)合約年度²的目標及非目標使用者的房間晚數及租用比例如下：

月份	目標使用者		非目標使用者	
	房間 晚數	比例	房間 晚數	比例
2010 年 5 月	289	8%	3,477	92%
2010 年 6 月	89	3%	2,818	97%
2010 年 7 月	822	24%	2,683	76%
2010 年 8 月	1,943	51%	1,892	49%
2010 年 9 月	681	21%	2,643	79%
2010 年 10 月	283	8%	3,505	92%
2010 年 11 月	930	23%	2,972	77%
2010 年 12 月	1,161	29%	2,842	71%
2011 年 1 月	498	14%	3,138	86%
2011 年 2 月	573	18%	2,635	82%
2011 年 3 月	169	5%	3,208	95%
2011 年 4 月	216	6%	3,423	94%
2011 年 5 月	458	13%	3,036	87%
2011 年 6 月	762	23%	2,589	77%
2011 年 7 月	1,506	39%	2,376	61%
2011 年 8 月	2,291	63%	1,364	37%
2011 年 9 月	740	25%	2,193	75%
2011 年 10 月	1,276	37%	2,145	63%
2011 年 11 月	1,479	42%	2,011	58%

¹ 目標使用者包括青年團體及其會員，以及在青年廣場舉辦青年活動的團體或機構。

² 合約年度為每年 5 月至翌年 4 月。

月份	目標使用者		非目標使用者	
	房間 晚數	比例	房間 晚數	比例
2011年12月	1,498	41%	2,178	59%
2012年1月	868	23%	2,912	77%
2012年2月	1,315	35%	2,456	65%
2012年3月	632	15%	3,670	85%

Q6：請提供管理諮詢委員會的委員名單及會議紀錄。

A6：見附件一（會議紀錄只有中文版本）。

Q7：請提供在審計報告第 4.3 段提及，審計署訪問五個參與青年發展工作的機構的名單。

A7：審計署表示，該署於 2011 年 12 月期間訪問了五間積極參與青年發展工作的機構，收集他們對改善青年廣場的管理及營運的意見。在訪問期間，審計署曾向這些機構表示不會公開他們的名稱，而該五間機構亦在此共識上參與訪問。故此，審計署表示未能提供有關機構的名單。

Q8：管理委員會與管理承辦商的關係為何？誰負責甄選租客？誰負責推廣？

A8：青年廣場管理諮詢委員會（下稱「委員會」）就青年廣場的運作向政府提供意見，包括青年廣場的整體策略和目標；青年發展項目主題及內容；各項設施的使用、分配、租賃和收費事宜；以及評估青年廣場推廣青年發展項目的成效和監察承辦商的表現。管理服務合約承辦商須向委員會定期匯報其營運策略及工作成果。

所有青年廣場辦公室和零售商舖的租用申請，均交由委員會轄下的租賃評審小組，按照經委員會通過的租賃政策審批。小組會議由民政事務局代表主持，成員為管理諮詢委員會委員。

管理服務合約承辦商負責辦公室和零售商舖的推廣工作。

Q10：請提供青年廣場的員工人數。

A10：管理服務合約承辦商在 2012 年 3 月份，共有 198 名全職員工於青年廣場內服務，當中包括 127 名外判服務員工。

Q11：請提供有關租用辦公室和零售店舖的條款。

A11：見附件二（現行租約條款範本只有英文版本）。

民政事務局
公民事務科(1)
2012 年 4 月 27 日

***委員會秘書附註：**附件一管理諮詢委員會的會議紀錄及附件二青年廣場辦公室和零售店舖的租約範本並無在此隨附。

青年廣場
管理諮詢委員會名單
(自 1.1.2012)

主席	民政事務局常任秘書長
當然委員	青年事務委員會主席（陳振彬先生） 公民教育委員會主席（李宗德博士） 華人永遠墳場管理委員會代表（伍國棟先生） 東區區議會代表（龔栢祥先生）
委員	陳頌瑛女士 陳祖楹女士 陳啟明先生 鄭重科先生 鄭錦華博士 馮丹媚女士 何鏡煒博士 洪為民先生 古天農先生 梁愛梅女士 鮑紹雄先生 鄧仕堅先生 楊啟恩女士 葉振都先生 翁秀梅女士
政府部門代表	民政事務局副秘書長(1) 民政事務局首席助理秘書長(公民事務)1 (秘書) 教育局代表 康樂及文化事務署代表

政府總部
民政事務局
香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



[中文譯本]

GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

本局檔號 OUR REF: HAB CR/4-35/1/1 C
來函檔號 YOUR REF: CB(4)/PAC/R58
電話 TEL NO.: 3509 8118
圖文傳真 FAXLINE: 2591 6002

(以傳真(號碼：2840 0716)發送的急件)

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書

青年廣場(第 8 章)

貴委員會二零一二年五月八日的來函已收悉。本局已於二零一二年五月八日根據該函第 2(a)段要求，電郵貴委員會，說明青年廣場管理及營運合約的相關條款。現因應貴委員會於上述來函附錄所作要求，提供部分補充資料(見本函附件)。本局將盡早向貴委員會提供所需的其他資料。

民政事務局局長

(余泳倫 代行)

連附件

副本送：財經事務及庫務局局長(傳真：2147 5239)
審計署署長(傳真：2583 9063)

二零一二年五月十六日

跟進“青年廣場”所索取的資料

1. 有關青年廣場的管理及營運的招標文件 (Invitation to tender)。
 - 有關招標文件見附件一。

2. 督導委員會討論招標事宜的文件及會議紀錄。
 - 正如審計報告所提及，「興建青年發展中心督導委員會」自二零零四年九月的會議後，再沒有召開會議，故沒有討論招標事宜的文件及會議紀錄。

6. 督導委員會成員有否就投標 / 批出合約作利益申報？作申報後有否避席或投票？
 - 招標事宜由“投標書評審委員會”討論。“投標書評審委員會”由來自民政事務局、教育局、社會福利署、和康樂及文化事務署的代表組成。在開始審議投標書前，所有成員均須根據政府物料供應及採購規例申報利益。紀錄顯示，委員會成員並無須申報的利益衝突。

8. 只要求使用率達至七成，但不就目標使用者人數訂下指標的理據為何？請提供督導委員會就此議題所得的相關文件及會議紀錄。
 - 合約內所列的服務指標，除了場地設施及旅舍之使用率外，還包括承辦商調查青少年對青年廣場設施 / 管理服務的滿意程度、舉辦以青少年為對象的場地推廣活動數目、主要機電系統服務的可用率、在指定時間內提供保安服務及緊急支援、按照工作進度表定期提供清潔服務，以及確保青年廣場的營運及設施符合有關管理和維修保養的所有法例規定等。
 - 由於「興建青年發展中心督導委員會」自二零零四年九月的會議後，再沒有召開會議，故沒有討論招標事宜（包括擬定服務指標）的文件及會議紀錄。

10. 青年廣場現聘有198人，請列出員工的職級及年薪。

- 有關資料見附件二。

11. 現時管理公司每年收費5,300萬元，請提供過去兩年的核數報告，並附5,300萬元管理費的支出分項。管理公司收取多少經理人酬金？

- 青年廣場在過去兩個合約年度的支出如下：

支出分項	2010-11	2011-12
	合約年度	合約年度 ¹
	(元)	(元)
一. 管理公司開支 ²	53,530,000	56,144,000
二. 電費、水費及其他公用服務開支	7,067,000	7,642,000
三. 建築署保養及改善工程開支	4,766,000	3,496,000
四. 行政及雜項開支	615,000	130,000
總支出	65,978,000	67,412,000

***委員會秘書附註：附件一並無在此隨附。**

¹ 2011-12 合約年度估計數字，實際數字有待核實。

² 為期七年的合約總額為3億7千1百萬元（即每年5千3百萬元）。這是每年基本管理費，有關費用會按每年的綜合消費物價指數上調/下調。

青年廣場員工職級及薪金表

I. 由管理公司直接聘請的員工

職級	人數	年薪(元)
執行董事 / 總幹事	1	1,500,000 – 1,700,000 ^註
總監	4	720,000 – 1,080,000
經理	13	312,000 – 569,000
助理經理	7	229,000 – 311,000
一般職員	46	108,000 – 324,000
總人數	71	

II. 由外判公司聘請的員工

職級	人數	年薪(元)
經理	2	180,000 – 216,000
吊船 / 高台技術員	10	144,000 – 192,000
高級技術員 / 主管	6	132,000 – 216,000
高級保安及客戶服務主任 / 保安及客戶服務主任	30	113,000 – 201,000
物業主任 / 助理物業主任	2	120,000 – 192,000
技術員	8	114,000 – 180,000
客戶服務主任	11	102,000 – 144,000
操作員工	9	96,000 – 144,000
服務員	49	52,000 – 133,000
總人數	127	

註：基於保障個人資料私隱的考慮，有關薪酬資料會以年薪範圍顯示。

政府總部
民政事務局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

[中 文 譯 本]

本局檔號 OUR REF: HAB CR/4-35/1/1 C
來函檔號 YOUR REF: CB(4)/PAC/R58
電 話 TEL NO.: 3509 8118
圖文傳真 FAXLINE: 2591 6002

(以傳真(號碼：2840 0716)發送的急件)

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
(經辦人：陳慧青女士)

陳女士：

審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書

青年廣場(第 8 章)

你二零一二年五月三十日的來信收悉，信中要求提供的補充資料現載列如下：

- (a) 根據招標文件第二部分「合約條件」第 50 條，如承辦商未能達到第六部分「服務規格」第 21.3 條所列任何一項主要服務表現指標的協定目標的 90%，政府有權根據以下公式扣減年度基本管理費 -

<u>主要服務表現指標</u> <u>完成程度</u>	<u>按每項主要服務表現指標作出的</u> <u>扣減幅度</u> (<u>佔該年度管理費之百分比</u>)
(a) 高於 80%但低於 90%	0.3%
(b) 低於 80%	0.5%

在 2009-10 合約年度，承辦商未能達到以下兩項表現指標：

- (i) 零售店舖、劇場和青年活動區的使用率表現指標為不少於 70%，而承辦商僅達至 49.1%的使用率(即未能達到表現指標的 80%)；及
- (ii) 表演場地及展覽平台的使用率表現指標為不少於 65%，而承辦商僅達至 56.2%的使用率(即高於表現指標的 80%但低於 90%)。

2009-10 年度基本管理費為 5,300 萬元，因此扣減金額總數為 424,000 元(合計 0.8%)。

- (b) 就本局所知，根據特定條件向政府承辦商支付獎勵性管理費的安排，並非青年廣場管理服務合約獨有。

民政事務局局長
(余泳倫 代行)

副本送：財經事務及庫務局局長(傳真：2147 5239)
審計署署長(傳真：2583 9063)

二零一二年六月四日

政府總部
民政事務局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



[中文譯本]

GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

本局檔號 OUR REF: HAB CR/4-35/1/1 C
來函檔號 YOUR REF: CB(4)/PAC/R58
電話 TEL NO.: 3509 8118
圖文傳真 FAXLINE: 2591 6002

(以傳真(號碼：2840 0716)發送的急件)

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書

青年廣場(第 8 章)

關於二零一二年五月八日來信的附錄所列第 3、4、5、7 及 9 條問題，本局現謹給予回覆(見附件 A)。

至於來信第 2(b)段所提的問題，當局並沒有在每次管理諮詢委員會(委員會)的會議後，擬備所須跟進行動清單。不過，民政事務局代表會以電話、電郵及面談會議，與承辦商主要管理人員保持緊密的工作聯繫，以跟進委員會的意見／建議。此外，委員會會議紀錄亦備有「續議事項」，確保委員會的意見／建議可獲得適當跟進。

另外，二零一二年五月十六日給貴委員會的答覆中，發現了若干手文之誤。現付上有關頁次，以作替代(見附件 B)。引起不便之處，謹此致歉。

民政事務局局長

(余泳倫 代行)

連附件

副本送：財經事務及庫務局局長(傳真：2147 5239)
審計署署長(傳真：2583 9063)

二零一二年五月十八日

***委員會秘書附註：附錄 13 附件二的內容業經更正。
附件 B 並無在此隨附。**

跟進“青年廣場”所索取的資料

3. 被評為技術不合規格的標書內未合規格的內容為何？

- 有關標書被評為技術不合規格，是因為其未能符合下列兩項招標文件要求的“必要規定”：
 - (i) 投標者及 / 或其分包商在截標日期之前的十年時間內，須擁有不少於三年管理、推廣及租賃一個或以上設有不少於 300 個座位的表演場地的經驗；及
 - (ii) 投標者及 / 或其分包商在截標日期之前的十年時間內，曾為一個或以上的綜合大樓（在整個期間其建築樓面面積不少於 10,000 平方米及包括零售商舖、食肆及辦公室設施）、或表演場地（在整個期間設有不少於 300 個座位）、或酒店 / 旅舍（在整個期間可提供不少於 100 間客房）提供屋宇裝備及機電工程裝置的維修及保養服務。

4. 在只有一份合格標書的情況下，督導委員會有何討論？有否考慮重新招標；若沒有，原因為何？如何作出不重新招標的決定？

5. 誰人決定與唯一合格投標者簽訂服務合約？庫務局內處理政府合約投標事宜的委員會曾否討論此事？請提交有關文書及會議紀錄。

- 根據政府物料供應及採購規例，評審投標書的工作只應由政府人員負責。根據此要求，民政事務局組成投標書評審委員會，評審所收到有關青年廣場的管理及營運的標書。
- 在公開招標截止日期前，一共收到兩份投標書，當中只有一份完全符合招標要求。

- 有關服務合約的投標書由投標書評審委員會評審後，將評審報告(包括其建議採納的標書)呈交中央投標委員會審批。中央投標委員會在考慮有關投標評審報告的過程中，發現獲建議採納的標書的投標價大幅高於民政事務局的招標預算。因此，中央投標委員會要求民政事務局提供進一步資料，以評核獲建議採納的標書的投標價是否合理；並建議民政事務局與獲建議採納的標書的投標者進行投標商議，以爭取更理想的價格。民政事務局及後回覆中央投標委員會經與有關投標者商議後，該投標者同意將投標價由原先的3.85億元下調至3.71億元。民政事務局同時告知中央投標委員會有關投標價亦低於其他類似場地的營運費。此外，該局表示會以內部資源調配等方法，承擔投標價的升幅。中央投標委員會最終通過投標評審報告。

7. 庫務局有否就與唯一合格投標者的合約，建議施加額外條款？該等建議有否落實？

- 服務合約的要求和條款通常是由採購部門按其所需服務的性質、運作要求，以及相關政策的需要，自行決定。此外，服務合約的要求和條款通常在招標時已在招標文件中列明。在一般情況下，無論合格投標者的數目多少，在批出合約時，當局均不會改動/增減招標文件已列明的合約要求和條款，以免對投標者造成不公平。

9. 唯一合格投標者每年所收取的管理費，比當局評估的高出三千多萬元，當局有否跟進和評估出現如此巨大差異是否合理？另一技術不合格的投標者所列出的管理費用為何？

- 參考2005年3月立法會財務委員會文件FCR(2004-05)50附件上的資料，“服務合約(旅舍除外)的管理費”及“旅舍的管理費和營運開支”合共1千6百77萬元。及後，在2008年5月立法會民政事務委員會的資料文件(CB(2)1870/07-08(01)號)指出，「由於建築工程成本上升，估計在預算的7億5,000萬元中，尚餘不超過5,000萬元可供進行主座3至9樓的裝修工程/室內設計工作，以及採購旅舍及主座3至9樓的家具及設備。如實際餘額不敷應用，我們須另覓途徑以資助採購工作/裝修工程。」如審計報告提及，管理合約費用已包括約7千萬元以支付主座3至9樓的裝修工程/室內設計工作，以及採購旅舍及主座3至9樓的家具及設備的費用。
- 由於另一份投標書未能符合招標文件要求的其中兩項「必要規定」，評審委員會不須進一步考慮該標書內容及投標價格。由於投標者所列出的管理費用只作評審標書之用，我們現正徵詢有關投標者是否同意透露投標青年廣場管理服務合約的投標價格。在收到有關投標者的答覆後，我們會盡快回覆政府帳目委員會。

政府總部
民政事務局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十二樓



[中文譯本]

**GOVERNMENT SECRETARIAT
HOME AFFAIRS BUREAU**

12TH FLOOR, WEST WING,
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES,
2 TIM MEI AVENUE,
TAMAR,
HONG KONG.

本局檔號 OUR REF: HAB CR/4-35/1/1 C
來函檔號 YOUR REF: CB(4)/PAC/R58
電話 TEL NO.: 3509 8118
圖文傳真 FAXLINE: 2591 6002

(以傳真(號碼：2840 0716)發送的急件)

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長第五十八號衡工量值式審計結果報告書

青年廣場(第 8 章)

關於二零一二年五月八日來信的附錄所列第9條問題的第二部份，本局現謹給予回覆(見附件)。

民政事務局局長

(余泳倫 代行)

連附件

副本送：財經事務及庫務局局長(傳真：2147 5239)
審計署署長(傳真：2583 9063)

二零一二年五月二十五日

跟進“青年廣場”所索取的資料

9. 另一技術不合格的投標者所列出的管理費用為何？
- 我們取得有關投標者的同意，在不公開其身份的情況下，可以向政府帳目委員會透露該公司於投標青年廣場管理服務合約時所作的投標價格。有關的投標價格為6億1千9百92萬元。