

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－衡工量值式審計結果》
(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，部分手持竹棒和鐵鎗，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)

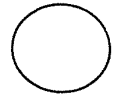
總產業測量師(產業管理組)謝媳坤

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