

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼

West Wing, Central Government
Offices, 2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-L) 30/30/87
來函檔號 Your Ref. CB1/BC/1/14

電話 Tel.: 3509 8830
傳真 Fax: 2845 3489

傳真 (2869 6794) 及電郵

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
《2014 年土地(雜項條文)(修訂)條例草案》委員會
委員會秘書
(經辦人：羅英偉先生)

羅先生：

**《2014 年土地(雜項條文)(修訂)條例草案》委員會
跟進事項**

於 2014 年 10 月 28 日的會議上，《2014 年土地(雜項條文)(修訂)條例草案》委員會委員要求政府當局就下列的土地管理及管制事宜提交補充資料。我們就此回覆如下：

- (a) 提供詳細資料說明不合法佔用政府土地的整體現況，因為地政總署所處理的不合法佔用未批租和未撥用政府土地的投訴/轉介個案數目或未有完全反映有關的情況

由於不合法佔用未批租及未撥用政府土地（下稱「政府土地」）的情況可在不同時間涉及不同人士於全港不同地點發生，地政總署因而無法就某特定時間內之不合法佔用情況彙編全面的紀錄。

鑑於政府土地的地段數目及其廣泛分佈，由地政總署定期巡查所有政府土地並不切實可行和合乎成本效益。地政總署因而採取務實的方法，當接獲公眾投訴/轉介時，及時安排視察及採取合適的跟進行動。

若公眾人士發現懷疑不合法佔用政府土地個案，我們鼓勵他們可親身、以郵寄、電子郵件、傳真、或透過1823或地政處熱線向地政總署舉報。

與此同時，地政總署亦會進行以風險為本的巡查，針對已圍封土地及/或相對較容易被非法佔用及/或經常被公眾投訴的黑點。

在過去兩個公曆年，地政總署主要透過投訴/轉介接獲或發現 10,592 宗 (2012 年) 及 11,016 宗 (2013 年) 懷疑不合法佔用政府土地個案，而當中的 393 宗 (2012 年) 及 416 宗 (2013 年) 個案是在地政總署進行以風險為本的巡查時發現。

政府當局認同委員的意見，嚴謹的執管制度對有效的土地管控十分重要。正如上文所述，地政總署在接獲投訴/轉介後會及時採取適當的跟進行動。此外，地政總署已推行各項措施和安排，以加強其執管工作，當中包括更新和擴大巡查路線，加入巡查或跟進投訴/轉介時所發現較容易被非法佔用的地點；增加以風險為本的巡查次數；利用航空照片輔助視察行動；及加強培訓前線及調查人員。

(b) 參考典型個案(包括採取適當行動所需的時間)為例，列出地政總署就不合法佔用未批租和未撥用政府土地的個案採取執法行動的工作流程

不合法佔用政府土地的管控工作是在《土地(雜項條文)條例》(香港法例第28章)(下稱「《條例》」)的法規下進行。不同個案的執管行動所需時間不一，視乎每宗個案的背景和複雜程度而定。個別分區地政處(下稱「地政處」)會視乎個案的性質和規模、所涉及的潛在危險和滋擾及/或其待辦個案數量，就個案訂立優先次序。

當接獲投訴/轉介或從巡查接報發現懷疑不合法佔用政府土地的個案，地政總署會派員實地視察，以確定有關的政府土地是否被不合法佔用。如屬實，地政總署會根據《條例》第6(1)條在該地點張貼通知，飭令佔用人通知上的指明日期前停止佔用該政府土地。

如佔用情況在通知期屆滿前仍未終止，而佔用人未能提出任何合理辯解，地政總署會採取進一步行動，包括在部門承辦商的協助

下，根據《條例》第6(2)及(3)條，移走/拆掉該政府土地上的財產/構築物。視乎個案的具體情況（如佔用人的身分可被確認和證據充份），地政總署會適當地尋求法律意見並考慮根據《條例》的相關條文提出檢控。

參考近期一個相對簡單的不合法佔用政府土地個案，有關的執法程序臚列於下表：

步驟	日期	事件經過
1. 接獲投訴/轉介/巡查報告	2月26日	地政處接獲公眾查詢一宗懷疑政府土地被不合法佔用的個案。
2. 實地視察	3月4日	在確定位置後，地政處進行實地視察，發現有一幅政府土地被不合法佔用作耕種用途，並有不合法搭建的遮蔽處。
3. 根據《條例》第6(1)條張貼通知	3月5日	佔用人身分被確定。地政處根據《條例》第6(1)條張貼通知，飭令佔用人於3月20日前停止佔用政府土地。
4. 通知期屆滿後再次視察	3月25日	地政處再次視察該政府土地，發現遮蔽處已經被移走，但該政府土地上仍有耕種活動。
5. 根據《條例》第6(2)及(3)條接管政府土地上的任何財產/構築物，並將其移走/拆掉	5月21日	地政處接管該政府土地上的財產/構築物，並安排拆卸承辦商清理該土地。
6. 搜集證據	5月底至9月中	由於佔用人身分已被確定，地政處進一步作出調查，以搜集足夠證據。個案隨後交由部門檢控人員考慮。
7. 檢控	9月11日	經考慮有關證據並尋求法律意見後，地政總署就佔用人違犯了《條例》第6(4)條提出檢控（即佔用人在無合理辯解下，沒有按照3月5日張貼之通

		知上的規定，於3月20日前停止佔用政府土地)。
8. 法律程序	10月8日	被告承認控罪，被判罰款2,000元。

於2014年10月28日之會議上，委員詢問了有關地政總署在私人土地上的執管行動。該類行動並不受《條例》規管，而受相關地契的地契條款所規範，地政總署會以地主身份採取行動。有關資料載於附件，供委員參考。

(c) 就買家購入某幅土地時並不知悉當中有部分為政府土地的個案，提供政府知悉的任何相關個案詳情

地政總署的土地管控工作主要針對不合法佔用政府土地和私人土地上的違契情況。署方或不時碰到個別土地執管個案涉及現任與前任業主的業權轉讓，其中牽涉政府土地。鑑於地政總署的執法重點是打擊不合法佔用行為及糾正違契情況，而業權轉讓乃私人交易，地政總署無法介入該等交易，亦沒有就這類個案備存任何紀錄或數據。

我們相信買家具有足夠的認知十分重要。為提高公眾意識，政府當局近日推出了一輯電台及電視宣傳聲帶和短片，傳遞「違契建屋，非法佔地，後果嚴重」的信息，以提醒公眾切勿參與非法佔地行為，並提醒準買家如擬就任何私人物業或土地進行交易，在有疑問時應徵詢獨立的專業意見。

發展局局長

(羅建偉



代行)

連附件

二零一四年十一月二十日

副本送：

地政總署(經辦人：林惠霞女士)
律政司(經辦人：卓芷穎女士)

傳真號碼：2868 4707
傳真號碼：2869 1302

針對私人土地違契情況的 執行契約條款行動

於 2014 年 10 月 28 日之會議上，委員詢問了有關地政總署在私人土地上的執管行動。該類行動受有關地契之地契條款所規範，並不在《條例》的規管範圍之內。

私人土地受有關地契之地契條款所規範。地政總署以地主身份對懷疑違契情況採取執行契約條款行動。一般而言，在接獲有關私人物業懷疑違反契約條款的投訴/轉介/查詢時，地政總署會派員進行實地視察，以確定有關情況。如確定有違反契約情況，地政總署會在取得法律意見後採取適當的執行契約條款行動，包括向有關承租人(即物業業主)發出警告信，要求在合理限期前糾正違規情況。如有關業主沒有在限期前作出糾正，地政總署通常會把該警告信在土地註冊處註冊(即一般稱為「釘契」)，並可能採取進一步的執行契約條款行動，包括根據地契及《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(香港法例第 126 章)採取重收或轉歸行動。

下表載有近期一個執行契約條款個案的例子。署方就該個案採取了相應行動，以盡快糾正違規行為。

步驟	日期	事件經過
1. 接獲投訴/轉介	2 月 13 日	地政處接獲傳媒就某私人農地(下稱「該地段」)上懷疑有違例構築物搭建作住宅用途的投訴。
2. 實地視察	2 月 13 日	在確定位置後，地政處進行實地視察，發現有兩組由貨櫃改建而成的兩層高構築物建於該地段上，涉及逾 20 個貨櫃。
3. 發出警告信	2 月 14 日	地政處向地段註冊業權人發出 28 天警告信，要求他在 3 月 14 日或之前糾正違規情況。
4. 警告期屆滿後再次視察	3 月 18 日	地政處再次進行實地視察，發現該地段上的違規情況持續。

5. 在土地註冊處註冊警告信	4月4日	警告信在土地註冊處註冊。
6. 發出最後警告信	4月29日	在取得法律意見指政府應可合法重收該地段後，地政處向地段註冊業權人發出一封14天最後警告信，要求他在5月13日或之前糾正違規情況。
7. 最後警告期屆滿後再次視察	5月14日	地政處再次進行實地視察，發現該地段上的違規情況持續。
8. 在土地註冊處註冊重收文書	5月23日	在授權重收土地的內部程序完成後，政府將重收文書在土地註冊處註冊，重收該地段。
9. 重收公告於憲報刊登	5月30日	重收公告於政府憲報刊登。