

電話 2231 3133  
圖文傳真 2868 4707 (一般) / 2525 4960 (機密)  
電郵地址 adem@landsd.gov.hk  
本署檔號 ( ) in LDC 6/1010/16 Pt. 3  
來函檔號 ( ) in

*覆函請註明本署檔號*

*Please quote our reference in response to this letter.*



地政總署  
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樓  
20/F, NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES  
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 [www.landsd.gov.hk](http://www.landsd.gov.hk)

傳真和派送函件  
(傳真號碼：2543 9197)

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
立法會  
政府帳目委員會  
(經辦人：朱漢儒先生)

朱先生：

政府帳目委員會  
審議《審計署署長第六十八號報告書》第三章  
寮屋及持牌構築物的管理

多謝你於 2017 年 5 月 17 日的來信。

就你信中提及的事宜，本署現隨函附上有關回覆(中文及英文版本)。

地政總署署長

(鄒敏兒



代行)

連附件

副本分送：

差餉物業估價署署長	(傳真號碼：2152 0188)
土木工程拓展署署長及礦務處處長	(傳真號碼：2246 8708)
屋宇署署長	(傳真號碼：2868 3248)
發展局局長	(傳真號碼：2147 3691)
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)

2017年6月2日

政府帳目委員會  
審議《審計署署長第六十八號報告書》第3章  
寮屋及持牌構築物的管理

地政總署

第 2 部分：監察寮屋及持牌構築物

1. 根據審計報告第 2.11 段(以下所有段落編號均表示審計報告內的段落編號)，審計署於 2016 年 12 月在實地視察時發現，位於港島巡查系統中屬紅區有 50 個構築物可能違反寮屋管制政策，地政總署其後發現 19 宗個案的已登記寮屋被確認為不符合寮屋管制政策，包括七宗新違規個案。同時，根據第 2.11(d) 段及第 2.14(c)段，地政總署現在仍然調查合共 44 宗個案，以查看該等個案是否符合寮屋管制政策。就此，地政總署可否告知本委員會以下各項：
  - a) 地政總署為確保已登記寮屋符合三色系統(紅區、黃區和綠區)有關寮屋管制政策的一般做法和程序，例如為確保符合政策及根據三色系統巡查每個類別已登記寮屋的次數所調撥的資源；

答覆：

由 2002 至 2006 年間，房屋署(房署)把寮屋管制職務分階段移交地政總署。在此之前，房署已大幅削減寮屋管制人員的數目，以致房署慣用的三色系統不能再實施。

地政總署多年來採用了另一種例行巡查的方法，主要遏止和查找新建非法構築物和已登記寮屋的違規擴。因此，直至近日，例行巡查主要集中於施工中的構築物，而不是監察個別已登記寮屋在用料、尺寸或用途上的變更。

另一方面，當收到舉報／投訴／其他政府部門的轉介後，地政總署會主動詳細視察個別已登記寮屋在用料、尺寸及／或用途上的變更。此外，地政總署的巡查策略是採取風險為本的方法，以打擊違反寮屋管制政策的情況。個別較有可能出現非法搭建寮屋情況的寮屋區，將列為必須加緊巡查的黑點。以香港島為例，地政總署正加緊巡查石澳區。

現時，港島及鯉魚門寮管處有九支巡查隊，負責 11 個巡查區，範圍遍及整個香港島。巡查路線會由個別寮屋管制辦事處(寮管處)按照構築物數目、個案先後緩急次序、與辦事處的距離、地形、工作量等釐定。地政總署採用了電子巡邏監察系統，不僅協助督導人員監督巡查隊的實地執勤情況，而且可以收集巡查數據。巡查時發現的懷疑違規情況，會根據寮屋登記記錄、寮屋登記圖及其他相關文件核實。如確定違規，本署人員會開立個案檔案，以便詳細調查和跟進。

地政總署自 2016 年 6 月 22 日公布加強各項措施以來，各寮管處必須每兩個月舉行一次個案監察會議，為每宗個案制訂下一步計劃，會議詳情則記錄在個案監察報告中，以便跟進。寮管處亦必須向寮屋管制／總部提交個案監察報告，以供監察。上述監察機制確保所有巡查隊均匯報和從速跟進違規情況。

- b) 既然紅區被視作最有可能出現違規的情況，地政總署未能發現第 2.11(a)段所指七宗新違規個案的原因；

答覆：

地政總署承認現行的巡查制度有不足之處，應該加強監察例行巡查，以增成效。就此，地政總署最近已委派一名首

長級人員，專責檢視各區寮管處現行的巡查制度，並提交改善建議，以提高監察和執管行動的成效。

- c) 地政總署有否備存第 2.11 段所述巡查紅區已登記寮屋的詳盡記錄；如有，請列出細節(時間、日期、已巡查的區域／構築物、巡查方法及程序、給予備註／發現的問題)；如無，請列出原因；以及

答覆：

巡查隊在每次巡查後，均須提交巡查報告。如上文(a)段所述的例行巡查重點，經訂定的巡查報告所載資料包括巡查日期、時間、地點、曾到達的巡查點和巡查隊人員姓名，但沒有記錄巡查過的已登記寮屋資料。如在巡查時發現施工中的構築物，會開立新個案檔案，並採取執管行動跟進。正如上文問題 1b 的答覆所述，本署正檢視現行的巡查制度，而巡查報告的形式亦在檢視之列。

- d) 地政總署調查第 2.11(d)及 2.14(c)段所述的 44 宗個案的時間表、進度、結果和跟進行動為何？已確定與違規的已登記寮屋相關的新增個案有多少宗？

答覆：

在第 2.11(d)及 2.14(c)段所述的 44 宗個案當中，截至 2017 年 5 月 19 日，七宗個案發現沒有違規。27 宗個案已確定違反寮屋管制政策，另有十宗個案正在調查之中。

在該 27 宗違規個案中，已就八宗個案向佔用人發出警告信，要求糾正情況；另有四宗個案取消寮屋登記編號，寮管處正根據《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)第 6(1)條採取執法行動，或已轉介分區地政處採取執行契約條款行

動。至於餘下 15 宗違規個案，由於佔用人通過石澳居民會和相關立法會議員對執行寮屋管制行動提出上訴，因此，包括取消寮屋登記編號在內的執管行動已暫緩執行。

一般而言，地政總署在石澳區(包括石澳村、大浪灣村、鶴嘴村和銀坑村)寮屋範圍加強的執管行動，最近遇到寮屋佔用人的強烈反抗，他們當中很多人聲稱執管行動會導致該區居民流離失所。地政總署巡查／調查時，也因佔用人的強烈反抗而受到阻撓。雖然地政總署已發出聯絡通知，但是相關佔用人仍不合作，拒絕寮管組人員內進實地視察。他們要求一切行動(包括調查)必須暫緩執行，直至上訴得到回應為止。地政總署正研究情況，尤其是若繼續執管行動，發現構築物重建後取消寮屋登記編號，並要求拆除違規擴建部分，居民會因此而失去居所的情況有多嚴重。

2. 根據第 2.12 段，就審計署揀選和審查的三宗個案而言，審計署留意到雖然寮屋管制辦事處(寮管處)有例行巡查，但地政總署卻未能發現當中已登記寮屋有明顯的違規情況。根據第 2.14(a)段，地政總署在審計署實地視察前，亦不知道有九宗新違規個案。就此，地政總署可否告知本委員會，寮管處例行巡查時未有發現違規情況的原因，以及地政總署有否就上述三宗個案備存寮管處例行巡查的詳盡記錄(時間、日期、已巡查的區域／構築物、巡查方法及程序、給予備註／發現的問題)？如發現已登記寮屋有明顯違規情況的個案，地政總署如何展開調查？與寮管處的例行巡查相比，地政總署的調查方法和程序於形式上有何不同？

答覆：

就例行巡查而言，寮管處會定期巡查寮屋區，以目測方式重點檢查是否有正進行工程的個案，如發現違規情況／正進行工

程，會即時採取執管行動。另一方面，寮管處接獲舉報／投訴／政府其他部門轉介的個案後，會展開深入調查，包括進入投訴所涉構築物作內部視察並即場量度尺寸。自 2016 年 6 月 22 日公布加強寮屋管制措施後，對於 2016 年 6 月 22 日後完成擴建的寮屋，其寮屋登記編號會予以取消，並不再獲糾正機會。地政總署利用無人駕駛飛機系統和航空攝影測量技術，偵測 2016 年 6 月 22 日之後違規的情況。至於其他個案，即 2016 年 6 月 22 日之前完成的擴建，如確定有違規情況，地政總署會向佔用人／土地業權人發出警告信，要求糾正。如佔用人／土地業權人未有在指定限期前完成糾正工程，寮管處會取消相關寮屋登記記錄，並採取執管行動。

正如上文問題 1b 的答覆所述，地政總署認為有需要改善現行的巡查制度，以增成效。就此，地政總署已委派一名首長級人員，專責檢視各區寮管處現行的巡查制度，並就此事宜提交改善建議，以提高監察和執管行動的成效。

3. 根據第 2.16 段，新界東(一)寮管處於 2015 年 1 月至 2016 年 9 月期間，收到 206 宗涉及已登記寮屋的違規個案，當中 181 宗(88%)源自市民投訴或由決策局／部門轉介，只有 25 宗(12%)是在寮屋管制巡查期間發現。此外，根據第 2.26 段，2015 年 1 月至 2016 年 9 月期間，審計署揀選了兩支巡查隊進行審查，該兩支巡查隊於兩個巡查區巡查的日數分別為 257 日和 208 日。然而，在 465 份(257 份+208 份)每日巡查報告中，只有兩份記錄了巡查期間發現的違規情況。鑑於經市民投訴和決策局／部門轉介才發現的違規個案比例較高，地政總署有否調查為何負責的巡查隊在例行巡查期間，未能發現這些違規個案？若有，調查結果為何；若否，原因為何？地政總署認為寮管處出於疏忽遺漏個案可予容忍，還是認為寮管處在此方面失職？

答覆：

正如上文問題 1 的答覆所說明，寮管處在寮屋區例行巡查，重點在於遏止和查找非法構築物和已登記寮屋的違規擴建。因此，直至近日，例行巡查主要集中以目測方式，偵察施工中的構築物，而不是透過實際量度，監察個別已登記寮屋在用料、尺寸或用途上的變更。採取上述模式後，例行巡查其間並無實際量度個別構築物的尺寸(主要在接獲投訴或轉介後始會實際量度)。因此，每日巡查報告所記錄已登記寮屋的違規構築物數目較少。

正如上文問題 1b 的答覆所述，地政總署認為有需要改善現行的巡查制度，以增成效。地政總署已委派了一名首長級人員，專責檢視各區寮管處現行的巡查制度，提出改善建議，以提高寮屋監察和執管行動的成效。

與此同時，如上文問題 1 的答覆所述，地政總署現正採取風險為本的方法，打擊違反寮屋管制政策的情況。較有可能出現非法搭建寮屋活動的個別寮屋區，已列為須加緊巡查的黑點。隨着投訴和轉介個案數目多年來不斷增加，本署一直致力確立遭投訴的寮屋有否違反寮屋管制政策，為此須深入調查，包括入屋視察和現場量度。為提高寮屋區實地巡查的效率，本署在 2016 年 6 月宣布實施加強寮屋管制措施之後，便開始使用無人駕駛飛機系統及航空照片，加強調查和搜集資料工作，主動找出懷疑非法擴建或重建的個案。

4. 根據第 2.15、2.16 及 2.18 段，在七個寮管處中，只有一個寮管處(即新界東(一)寮管處)就違規的已登記寮屋備存資料，記錄違規情況是如何發現的。記錄如何發現違規個案的資料，是否由個別寮管處酌情決定備存與否？其餘六個寮管處欠缺該等資料，會否阻礙地政總署規管監察已登記寮屋的違規個案？地政總署會否要求所有寮管處，必須備存記錄如何發現已登記



寮屋違規的資料？有見大部分(88%)違規的已登記寮屋都不是經新界東(一)寮管處在寮屋管制巡查時發現的，這是否反映該區的寮屋管制巡查工作不具成效？

答覆：

自 2016 年 6 月 22 日實施加強寮屋管制措施之後，所有寮管處均須備存投訴記錄冊，列明如何發現已登記寮屋違規的資料。本署承認，例行巡查多以施工中的構築物為重點，與發現已登記寮屋的違規情況相比，在偵察新非法搭建構築物方面更具成效。為提高寮屋監察和執管行動的成效，本署已委派一名首長級人員，專責檢視各區寮管處現行的巡查制度，提出改善建議。

5. 根據第 2.19 段，一些已登記寮屋佔用人以各種困難為理由，以致無法糾正違反寮屋管制政策的情況。該等困難與什麼有關？地政總署曾向這些已登記寮屋佔用人提供哪些援助，解決他們的困難？

答覆：

一般而言，已登記寮屋的佔用人以下述困難為理由的情況並不罕見：地政總署採取執管行動，結果會取消其寮屋登記編號，或拆除違規擴建的部分，導致住戶流離失所；予以糾正／遷離構築物的寬限期太短；其經濟狀況不容展開糾正工程等。以審計報告中引述的個案五為例，地政總署向該宗個案的佔用人發出了警告信，要求在指定限期或之前糾正違規情況。然而，該名佔用人以經濟困難(缺乏資金施工糾正違規情況)和苦於照顧另一名 93 歲的佔用人為理由，要求暫緩採取寮屋管制行動。地政總署通知該名佔用人向寮管處提交同意書，以便把個案轉介社會福利署，以尋求可行的協助。

6. 根據第 2.19 段個案四十四，有一間已登記寮屋在取消登記後再被佔用，主要原因是地政總署不同組別之間權責不清，以致港島及鯉魚門寮管處在 2015 年 7 月收到寮屋被非法再佔用的投訴後，一直沒有採取執管行動。地政總署可否告知本委員會涉及的組別為何？該等組別各自的職責又為何？自 2015 年 7 月以來，阻礙地政總署採取執管行動的未解決事項／困難為何？地政總署做了什麼工作，尤其在加強地政總署不同組別之間的協調和合作方面，以處理和克服這些事項和困難？

答覆：

與問題所述事宜相關的組別為寮屋管制小組(寮管組)和清拆組。遇有因非發展性清拆計劃而一度騰空，並已圍封的構築物再被佔用的情況，應由哪個組別着手着令佔用人遷出構築物，一直難以清晰劃分。

地政總署檢視上述兩個組別的職責後，作出了以下決定：

- 寮管組負責巡查寮屋區、非發展性清拆範圍和發展性清拆範圍，並對該等範圍內的違規構築物採取執管行動。巡查寮屋區期間，寮管組亦會檢查空置並已被該組圍封的構築物有否再被佔用；如有人再佔用，則會着手着令佔用人遷出，並在有需要時請清拆組協助。巡查非發展性清拆範圍和發展性清拆範圍時，寮管組會檢查空置並應清拆組要求圍封的構築物，有否再被佔用；如有再佔用的情況，則會通知清拆組。清拆組會着手着令非發展性清拆／發展性清拆範圍內的佔用人遷出，並在有需要時請寮管組協助。
- 在發展性清拆和非發展性清拆行動中，清拆組的職責是處理安置和特惠津貼申請，並着令在清拆範圍內的構築物的佔用人遷出。每年雨季前，清拆組都會親身向非發展性清拆第 II 類別構築物的佔用人發信，鼓勵他們接受安置。清拆組亦會同時檢查已圍封的構築物有否再被佔用，並着令佔用人遷出，如有需要會請寮管組協助。

- 騰空的構築物應盡快予以拆卸；如不可行，清拆組必須在切實可行的範圍內盡快把構築物永久圍封。清拆組可以視乎情況，利用磚塊／混凝土或金屬板焊接，圍封騰空構築物的所有門窗。

7. 根據第 2.19 段，審計署發現，儘管地政總署於 2013 和 2014 年就一間違規已登記寮屋多次採取管制行動(個案五)，由 2015 年 11 月至 2016 年 10 月期間就兩間高度顯著增加的違規已登記寮屋多次採取行動(個案六)，以及於 2016 年 8 月／9 月因三間已登記寮屋違反寮屋管制政策而取消其登記編號和發出清拆通知書(個案七)，地政總署仍未能糾正上述違規情況。為何就這些個案採取的執管行動欠缺成效(例如招致的費用高昂、人手不足及技術問題等)？地政總署現時採取的執管行動是否有名無實？上述每宗個案的最新情況如何？

答覆：

#### 個案五

- 地政總署於 2013 和 2014 年採取執管行動後，違規情況曾有所糾正。寮管處於 2016 年 7 月例行巡查期間，再次發現違規情況。
- 寮管處人員於 2016 年 12 月會見該名佔用人。2017 年 1 月，該名佔用人以經濟困難和苦於照顧 93 歲父親(其中一名佔用人)為理由，要求暫緩採取執管行動。寮管處於 2017 年 2 月拒絕要求。佔用人以經濟困難為理由，再次要求把執管行動延遲至 2017 年 8 月。寮管處於 2017 年 2 月中再次拒絕要求。
- 儘管佔用人的要求被拒，但執管行動已暫緩執行，以待地政總署就上文 1d 的答覆所述的石澳居民會及相關立法會議員提出的上訴，詳細考慮後決定如何處理。

### 個案六

- 2015 年 10 月接獲一宗針對涉事已登記寮屋違規擴建的投訴。佔用人被要求糾正違規情況後，反而投訴附近的構築物都有類似的違規之處。
- 經過面談和討論後，佔用人表示願意糾正違規情況。基於拆卸涉事構築物結構相連部分較為複雜，加上拆卸工程費用昂貴，該對年老夫婦需要較長時間完成所需工程。
- 附近構築物的違規情況也正在調查之中，如果確定違反寮屋管制政策，便會跟進處理。

### 個案七

- 在該區嚴厲執法，有可能不利該區的生意經營，繼而影響到旅遊、當地的發展及民生。
- 相關人士要求政府制定整體的適當政策，容許位於鯉魚門的現有商舖和食肆繼續經營。地政總署現正考慮該要求。

8. 根據第 2.19 段個案七，除已登記寮屋 G、H 及 I 外，還有 48 間已登記寮屋違反寮屋管制政策。地政總署就該等已登記寮屋採取了什麼執管行動？此外，有 77 間已登記寮屋(在已登記寮屋 G、H 及 I 位處的海旁)尚待地政總署視察，進展如何？

### 答覆：

如上文問題 7 的答覆所述，相關人士要求本署暫緩針對該等已登記寮屋的執管行動，並促請政府制定整體的適當政策，容許位於鯉魚門的現有店舖和食肆繼續經營。本署正慎重考慮該要求。

現時，鯉魚門海旁約有 136 間佔用作商業用途的已登記寮屋。自 2016 年 8 月起，港島及鯉魚門寮管處就上述 136 間寮屋詳細核對寮屋登記記錄。由於遭到佔用人 and 該區人士強烈反對，視察尚未完成。經長時間遊說後，部分佔用人的對抗態度已有

所緩和。截至 2017 年 4 月 30 日，核對寮屋管制記錄的進展如下：

視察結果		寮屋數目	
確認出現違規情況	重建	36	59
	更改尺寸	12	
	改變用途	11	
確認沒有違規情況		9	
視察尚未完成		68	
總計		136	

9. 根據第 2.26 至 2.28 段，巡查隊 A 及 B 於巡查區 A 及 B 日常巡查時，通常只花一至兩分鐘便到達下一個巡查點。地政總署可否解釋原因？巡查隊在視察兩個巡查點(每個巡查點平均涵蓋 18 間已登記寮屋)所花的時間甚短，巡查隊是如何視察的？地政總署會採取什麼措施加強寮管處例行巡查的成效？

答覆：

目前，寮管處在寮屋區以目測方式例行巡查，重點在於檢查是否有施工中工程，其間不會量度個別構築物的尺寸和核對寮屋登記記錄。由於巡查的重點在於偵測有否施工中工程，因此巡查隊花很短時間便到下一個巡查點視察。

如前文所述，地政總署最近已委派一名首長級人員，專責檢視各區寮管處現行的巡查制度，並提出改善建議，以提高監察和執管行動的成效。

10. 根據第 2.47 段，雖然相關地政處在 2005 年 2 月發出警告信，要求持牌人清拆在持牌構築物上搭建的違規天台構築物(個案八)，但該違規構築物在 2017 年 1 月仍未清拆。在個案九中，儘管離島地政處在 2011 年 11 月得悉持牌構築物的持牌人已離

世，並且沒有人申請和獲批轉讓相關政府土地牌照，但地政總署直至 2017 年 1 月仍沒有採取牌照執管行動。地政總署知悉這兩宗個案的違規情況分別達 12 年和約 6 年，卻沒有採取行動的理由為何？這兩宗個案的現況，以及地政總署已採取或將採取的行動為何？

答覆：

個案八於 2005 年和 2009 年由兩名人員分別處理。該個案在發出警告信後，再無任何跟進行動。此外，該兩名人員調離離島地政處時，並沒有把列出未完結個案的職務移交清單交予繼任人。2017 年 4 月，離島地政處恢復執行牌照條款行動時，持牌人拆卸天台構築物，並將有關構築物回復原來准許的尺寸。

為改善上述情況，離島地政處已發出指示，要求個案主任在職位調遷／調離該區辦事處時，必須擬備列明未完結個案的職務移交清單，交予繼任人。

離島地政處不就個案九採取行動，原因與個案八相似。相關牌照已於 2017 年 3 月 17 日撤消，生效日期為 2017 年 7 月 17 日。離島地政處已要求寮管組對涉事構築物(獲暫准存在的寮屋管制已登記構築物)恢復執行寮屋管制行動。寮管處將調查該構築物是否符合相關的寮屋管制記錄。如發現有不合記錄之處，便會採取適當的執管行動。

離島地政處也已向所有個案主任發出內部指示，一旦該處獲悉持牌人去世，應盡快採取行動，終止該持牌人的政府土地牌照。

11. 根據第 2.38、2.47 及 2.48 段，各寮管處和 12 個分區地政處均有記錄每間已登記寮屋的巡查時間、所發現的違規情況和採取的跟進行動，資料存放在個別個案的紙本檔案內，但並沒有中央資料庫記錄相關資料。既然如此，地政總署如何跟進已登記

寮屋的狀況，以確保其符合寮屋管制政策？是否有任何程序可供各寮管處和分區地政處依循，以保持個別個案紙本檔案內的資料完整？地政總署是否有計劃設立中央資料庫記錄相關資料，以助落實寮屋管制政策並確保政策獲得遵從？

答覆：

自 2016 年 6 月起，地政總署已實施安排，每兩個月舉行一次個案監察會議，並規定每兩個月擬備個案監察報告，藉以提高監察寮屋管制個案的成效。當中，每宗個案的資料來源、已採取行動及跟進行動均有記錄。

此外，地政總署也於 2016 年 9 月制定寮屋管制行動工作流程圖，列明所需採取的行動和時間表。流程圖已列作寮屋管制指引的一部分。

地政總署計劃申請新資源，設立和備存寮屋登記記錄地理空間數據庫，把寮屋登記圖及登記記錄由紙張轉為數碼記錄。

12. 根據第 2.53(b)段，地政總署會認真考慮成立中央行動組。請問進展如何？

答覆：

多年前提議的中央行動組只屬概念。根據這個概念，任何更改人員編制和重行調配人員的建議，都必須徵詢職方意見。

由於從小做起往往較為容易和實際，地政總署已提議揀選一個或數個地區，實行試驗計劃，以測試調配地政總署人員執行寮屋管制職務的成效。現正就這建議諮詢各個工會。試驗計劃取得的經驗，可供其他地區推行此計劃時借鑑。

### 第 3 部分：寮屋及持牌構築物的差餉、地租及牌照費

13. 根據第 1.6、1.14、3.2 至 3.4 及 3.7 段，就寮屋及持牌構築物徵收差餉及地租的遺漏個案，為何地政總署未有向差餉物業估價署(估價署)提供(截至 2016 年 3 月)全部 262 128 間在私人農地上搭建的已登記寮屋和所有 15 214 個政府土地牌照涵蓋的持牌構築物的資料，以供估價署按情況評估和徵收差餉及地租？截至現時，因地政總署遺漏而沒有收取的差餉、地租及牌照費，估計金額為何？地政總署有否採取行動，向估價署提供資料，以供該署按情況評估和徵收差餉及地租？請提供詳情。

#### 答覆：

估價署在 1998 年要求地政總署提供所有短期租約的資料，以評估和徵收差餉。2000 年，在檢視題述事宜後，地政總署修改了內部指示，當現有租約和牌照在續約、終止或轉名時，如在佔用面積、租金和年期等方面有任何改變，估價署會獲通知。因此，該署現有約 6 000 個政府土地牌照的資料。

牌照費由地政總署每年徵收，而差餉和地租則由估價署評估和徵收。因此，地政總署並無估計沒有收取的金額的資料。

2017 年 5 月 16 日，估價署與地政總署召開會議，研究如何提供政府土地牌照和寮屋登記記錄的資料予估價署，以供估價署評估和徵收差餉。在現有 15 200 個政府土地牌照中，估價署已有約 6 000 個的資料。雙方同意，估價署向地政總署提供該 6 000 個政府土地牌照的清單後，地政總署便會向估價署提供餘下的政府土地牌照資料。至於已登記寮屋方面，地政總署同意分批向估價署提供所有寮屋登記記錄，以供該署跟進。



14. 根據第 3.6、3.8 和 3.10 段，關於在私人農地上搭建的已登記寮屋和在偏遠地區的物業，地政總署是否認為這些地區較次要，這些物業的應課差餉租值也較低，因而在收集和備存相關資料，供估價署評估和徵收差餉和地租之用時，態度冷漠，也沒有主動採取行動，以改善審計署發現的情況？

答覆：

地政總署負責監管已登記寮屋，應課差餉租值的評估工作並非本署的職責。估價署一直並無聯絡本署索取已登記寮屋的資料。如上文問題第 13 條的回應所述，本署會分批向估價署提供所有寮屋管制記錄，以供該署跟進。

15. 根據第 3.19 段，佔用政府土地搭建持牌構築物的牌照費，自 1972 年《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)通過以來，從未調整。根據第 3.25(a)和 3.26 段，地政總署同意加快行動，檢討政府土地牌照收費水平。完成檢討的時限為何？此外，根據第 3.23 段，雖然政府自 1970 年代中期起已推行政策，將非住用政府土地牌照轉為短期租約，但截至 2016 年 3 月，仍有 4 733 個非住用政府土地牌照未轉為短期租約。根據第 3.25(b)和 3.26 段，地政總署同意找出適宜轉為短期租約的非住用政府土地牌照，並及早將該等牌照轉為短期租約。至今進展為何？

答覆：

地政總署已就《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)訂明的牌照費，展開全面檢討，包括找出須檢討和不再適用的收費項目。我們的目標是在 2018 年首季，就本署的角度完成檢討工作，並提出初步建議，以供發展局考慮。

首先，地政總署會研究 15 214 個政府土地牌照的性質，以確定當中是否有任何牌照應轉為短期租約。為此，地政總署現正

為各分區擬備新指示，以設立分區檢討委員會。該委員會將檢視適宜轉為短期租約的非住用政府土地牌照以確定數目，並會採取相應行動，將該等牌照轉為短期租約。至於餘下須予保留為政府土地牌照的項目，地政總署在考慮其用途性質後，會研究是否可調整收費。就某些用途(例如住宅用途)而言，相信難以大幅增加收費。視乎再行詳細考慮的結果，上述增加收費的安排，可能亦不適用於正展開發展清拆工作而須於短至中期逐步取消的政府土地牌照。

#### 第 4 部分：清拆寮屋及持牌構築物

16. 根據第 4.10 段，有住戶雖然不符合公共租住房屋(公屋)安置準則，但仍然獲轉介予房屋署編配公屋單位。地政總署作出該轉介決定的理據是什麼？地政總署有否檢視其他清拆行動，以確定是否有類似個案？地政總署會採取什麼措施，防止上述問題再次發生？

答覆：

上述住戶的戶主自 1978 年起便居住在涉事構築物。該構築物於 1997 年因山泥傾瀉而損毀了一部分；其後又因推行公共工程項目而須清拆。該名戶主後來表示，他曾聯絡相關辦事處，並獲告知其構築物已納入清拆範圍，因此不應重建。當時的助理經理(現已退休)認為，該名申請人從未放棄該構築物，但是由於構築物有部分已損毀卻又不能重建，以致他不能繼續佔用。該名助理經理由此得出結論，認為該住戶符合居住年期的規定。

本署審查了過去兩年轉介予房屋署辦理安置申請的個案，並無發現任何其他類似個案。本署已檢討相關程序並議定：在轉介個案予房屋署辦理安置申請前，必須獲得經理(清拆)的書面批准，以確保只有合資格個案才轉介予該署。至於存疑個案，則

會呈交高級經理(清拆)考慮。本署將於下次職員會議向所有人員公布上述指示。

## 審計署的建議

17. 對於審計署就監察寮屋及持牌構築物，寮屋及持牌構築物的差餉、地租及牌照費，以及清拆寮屋及持牌構築物各方面的建議，政府採納相關建議的行政計劃和時間表為何？

答覆：

如上文各段所述，地政總署已委派一名首長級人員，專責檢視各區寮管處現行的巡查制度，並提出改善建議，以提高監察和執管行動的成效。地政總署的目標是在 2017 年第三季內完成檢討工作並實施經修訂的巡查安排。同時，部門現正研究如何進一步修訂 2016 年 6 月起實施的加強寮屋管制及改善措施。

至於檢討政府土地牌照收費水平，並及早將適宜的非住用政府土地牌照轉為短期租約方面，地政總署已着手確定哪些政府土地牌照費須作檢討，以及哪些已不再適用。由於上述收費檢討會涉及修訂法例，地政總署無法預計需時多久處理，但會致力在 2018 年首季或之前完成其相關部分的檢討工作。此外，部門會同步採取行動，要求各分區地政處確定適宜轉為短期租約的非住用政府土地牌照。

地政總署會在年內向政府申請資源，設立和備存寮屋登記記錄地理空間數據庫，以助落實寮屋管制政策並確保政策獲得遵從。