

# 立法會規劃地政及工程事務委員會

## 地政總署加費建議補充資料文件

### 目的

本文件旨在應立法會規劃地政及工程事務委員會委員於二〇〇〇年六月八日會議席上提出的要求，就規劃地政局職權範圍內的政府費用及收費修訂建議諮詢文件附件 E 項目 1 至 12 載列的新界小型屋宇行政費用，提供補充資料。本文件並載列與小型屋宇有關的工作所需的資源及十足成本明細表。

### 小型屋宇申請的行政費用

2. 每宗小型屋宇申請的申請人，只可申請**六類主要批約／牌照中的一類土地批約或建屋牌照**。申請人只須繳付所申請的批約／牌照類別的行政費用。申請類別必須屬附件 E 內項目 8 或 9 的私人協約方式批地、項目 10 的免費建屋牌照、項目 11 的建屋牌照或項目 1 或 2 的修訂／換地。

3. 至於附件 E 內項目 3 至 7 的**五種費用**，僅與個別有額外需要的小型屋宇承批人／持牌人有關，並只有在特定情況下方須繳付。例如：小型屋宇承批人／持牌人的屋宇如建在准用範圍外，可申請項目 3 的修正屋界。小型屋宇承批人／持牌人如有意在不得轉讓限制期內出售其小型屋宇，可申請項目 4 或 5 的刪除不得轉讓條款。小型屋宇承批人／持牌人如有意分割其地段中的非建築部分，便須向所屬新界地政處申領項目 6 或 7 的同意書。

4. 持有租約修訂書、十年以上住宅用途許可證或政府土地牌照的人士，如有意重建其構築物，必須向有關的地政處申領同意書及繳付附件 E 內項目 12 的行政費用。

5. 附錄 I 所載的 12 項小型屋宇行政費用綜合成本結算表顯示，我們現在整體平均只收回這些費用的十足成本的 18%。如實行增加費用 10% 至 20% 的建議，平均收回成本百分率將提高至 21%。個別費用的單位成本，是在處理申請的整段期間內，按照 2000 至 01 年度價格水平計算的平均單位成本。處理小型屋宇申請的期間，指由批准及簽立批約起，至小型屋宇獲發合約完成證明書為止。這段期間的長短視乎承批人／持牌人建屋所需時間而定。

## 處理小型屋宇申請的程序及參與的員工

6. 對於每宗小型屋宇申請，政府都必須投入大量人力資源來處理。現概要說明處理的程序如下：

(i) 派駐分區地政處的地政處員工必須：

- 甄別申請、核實土地類別、實地視察、安排徵詢有關部門的意見及擬備意見書供分區地政處會議批准批約；
- 每宗申請獲得批准後，擬備批約／牌照文件、安排簽立文件及註冊事宜、擬備豁免證明書及合約完成證明書等；及
- 由產業測量師職系的員工為刪除不得轉讓條款的個案評估地價。

(ii) 測繪處的員工必須進行土地測量、測定土地界線及製備批約或牌照圖則。

(iii) 如須修改標準文件以切合個案的情況，法律諮詢及田土轉易處的員工就必須草擬及審核法律文件。特別是修訂個案，法律諮詢及田土轉易處的員工必須審查及考慮現有批約的條款，以確保建議的修訂屬必須及適當。

7. 處理的程序及參與提供服務的員工人數及類別，現按每項小型屋宇行政費用分列於附錄 II，以供參考。

## 與小型屋宇工作有關的資源及十足成本明細表

8. 目前約有 245 名分區地政處、測繪處及法律諮詢及田土轉易處的員工參與小型屋宇的工作。這些員工必須履行每年處理 1 200 宗小型屋宇批約／牌照的服務承諾。事實上，我們一直都能履行這項承諾，處理的個案數目遠遠超過 1 200 宗。此外，他們須執行與小型屋宇申請有關的其他工作，包括須處理約 7 300 宗現正處理的個案(包括須在本年度內簽立批約的個案)，以及處理輪候名單上約 7 500 宗等候辦理的個案，並在有需要時，跟進約 5 300 宗過去數年來已簽立批約，但至今仍未獲發合約完成證明書的個案。

9. 2000 至 01 年度內，與小型屋宇有關的工作所需的十足成本總額預算為 1 億 4,720 萬元。按地政處、測繪處及法律諮詢及田土轉易處所需資源及十足成本分析的整體明細表，載於附錄 III，以供參考。

## 通知鄉議局

10. 每項小型屋宇行政費用的單位成本，已於上次實施修訂費用時，在一九九七年四月二十五日舉行的第 37 次小型屋宇政策工作小組會議上告知鄉議局。該工作小組由政府高級人員和鄉議局高層成員組成，包括鄉議局正副主席。當局於一九九七年五月十六日致函鄉議局，並附上資料文件，載列於一九九七年四月一日起生效的修訂費用的有關資料。倘費用再作修訂，當局會向鄉議局發出類似通知。

## 外判工作

11. 由一九九八年年初至一九九九年年中，地政總署實行試驗計劃，將附件 E 內項目 8 至 11 的小型屋宇申請(見附錄 II)的部分測量及

法律工作外判。外判工作所需的撥款由總目 91 的一般其他非經常開支支付。計劃的目的在於應鄉議局的要求，加快處理一些有特別需要的申請人所提交的申請。選擇由承辦商提供服務的申請人，每宗個案須繳付 2 萬 2,000 元承辦商費用。申請人對試驗計劃的反應並不熱烈，只有 18 名申請人選擇採用承辦商的服務。日後如認為適合，當局會再考慮將部分工作外判。

**規劃地政局**

**二〇〇〇年六月二十七日**

有關小型屋宇的12項行政費用  
綜合成本結算表於二〇〇〇年六月八日討論  
的諮詢文件附件E內  
的項目編號

成本	小型屋宇申請人申請以下任何一項批約／持牌所須繳付的行政費用						以下情況須繳付行政費用					項目12 重建受十年MOT 許可證／GLL規 管的住宅構築物	總數 元
	項目1 修訂規定／換地 以優惠條款 批地*	項目2 以非優惠條款 批地*	項目8 以優惠條款 批地*	項目9 以優惠條款 批地 GLL*	項目10 發出 FBL 給原居村民 以優惠條款 批地	項目11 發出BL給 一八九八年以後 的村民 以非優惠條款 批地*	項目3 修正屋界	項目4 刪除 不得轉讓條款及份額轉讓 PTG、FBL 或換地條件*	項目5 刪除 BL*	項目6 轉讓／分劃受以下文件 規管的非建築部分 FBL	項目7 BL		
	元	元	元	元	元	元	元	元	元	元	元	元	元
職員費用	2,991,450	693,005	7,398,614	17,392	38,116,386	101,790	1,325,981	11,948,659	245,367	116,143	88,879	484,800	63,528,466
部門開支	135,969	31,742	199,273	844	1,218,840	4,957	56,865	609,209	10,889	5,846	3,109	10,206	2,287,749
辦公室開支	185,778	37,801	465,905	814	1,988,091	4,787	68,380	600,856	17,835	6,218	4,724	26,371	3,407,560
折舊	800	-	-	-	168,840	-	1,530	-	100	-	290	3,280	174,840
中央行政間接開支	131,624	30,492	325,539	765	1,677,121	4,479	58,343	525,741	10,796	5,110	3,911	21,331	2,795,252
總成本	3,445,620	793,040	8,389,330	19,815	43,169,278	116,013	1,511,099	13,684,465	284,987	133,317	100,912	545,989	72,193,865
估計二〇〇〇至〇一年度 個案數目	160	20	140	5	1,260	5	90	760	10	20	5	40	
每宗個案成本(元)	21,535	39,652	59,924	3,963	34,261	23,203	16,790	18,006	28,499	6,666	20,182	13,650	
現時費用(元)	3,800	8,200	9,100	2,100	5,400	4,000	14,900	3,300	5,100	2,300	3,600	2,100	
總收入(按照現時費用計 算)(元)	608,000	164,000	1,274,000	10,500	6,804,000	20,000	1,341,000	2,508,000	51,000	46,000	18,000	84,000	12,928,500
現時收回成本比率	18%	21%	15%	53%	16%	17%	89%	18%	18%	35%	18%	15%	18% (整體平均數)
擬增收的費用	20%	20%	20%	15%	20%	20%	10%	20%	20%	20%	20%	20%	
新擬費用(元)	4,560	9,840	10,920	2,415	6,480	4,800	16,390	3,960	6,120	2,760	4,320	2,520	
倘實施建議收費													
總收入(元)	729,600	196,800	1,528,800	12,075	8,164,800	24,000	1,475,100	3,009,600	61,200	55,200	21,600	100,800	15,379,575
收回成本比率	21%	25%	18%	61%	19%	21%	98%	22%	21%	41%	21%	18%	21% (整體平均數)

縮寫: PTG - 私人協約方式批地  
FBL - 免費建屋牌照  
BL - 建屋牌照MOT - 修訂租賃  
GLL - 政府土地牌照  
SH - 小型屋宇

\* 申請批地／簽發牌照須繳付行政費用及土地補價。

## 二〇〇〇年六月八日討論的諮詢文件附件 E 項目 1

處理新界小型屋宇事宜行政費用  
- 修訂契約／換地(優惠條款)

涉及的工作程序	處理人員數目及職級 (除另有訂明外，所述人員均為一名)
1. 查核申請表及會見申請人，以確定資格	地政主任
2. 視察土地及確定土地類別，以決定是否適合發展小型屋宇	土地測量師、首席技術主任、高級技術主任、地政主任及兩名地政督察
3. 擬備地盤平面圖並將申請交予有關政府部門傳閱，詢求意見	地政主任及地政督察
4. 分析收回的意見及向分區地政處會議提交申請	高級地政主任及地政主任
5. 擬備建議書及建議圖則	高級地政主任、地政主任及地政督察
6. 查核及更新現有土地資料，以及決定地界	土地測量師、高級測量主任、測量主任及三名丈量員
7. 擬備換地條件正式的批地圖則	土地測量師、首席技術主任、高級技術主任及技術主任
8. 擬備換地條件	地政主任
9. 審閱修訂書	高級律師及田土轉易主任
10. 安排申請人簽立文件	地政主任
11. 由政府簽立換地條件	總產業測量師
12. 安排註冊換地條件	地政主任
13. 擬備地貌分析報告	地政督察
14. 擬備及簽發豁免證明書	總產業測量師、高級地政主任及地政主任
15. 劃定土地界線	高級測量主任、測量主任及三名丈量員
16. 就地盤平整圖則表達意見	總地政主任、高級地政主任及地政主任
17. 查核建成後屋宇的界線	高級測量主任、測量主任及三名丈量員
18. 簽發完工證	高級地政主任、地政主任及地政督察

註：一般職系人員，例如文書主任、打字員、中文主任、繕校員、司機、行政主任、私人秘書等其他有關人員，在上述人員執行職務時提供協助。

## 二〇〇〇年六月八日討論的諮詢文件附件 E 項目 2

**處理新界小型屋宇事宜行政費用**  
**· 修訂契約／換地(非優惠條款)**

涉及的工作程序	處理人員數目及職級 (除另有訂明外，所述人員均為一名)
1. 查核申請表及會見申請人，以確定資格	地政主任
2. 視察土地及確定土地類別，以決定是否適合發展小型屋宇	土地測量師、首席技術主任、高級技術主任、地政主任及兩名地政督察
3. 擬備地盤平面圖並將申請交予有關政府部門傳閱，詢求意見	地政主任及地政督察
4. 分析收回的意見及向分區地政處會議提交申請	高級地政主任及地政主任
5. 擬備建議書及建議圖則	高級地政主任、地政主任及地政督察
6. 查核及更新現有土地資料，以及決定地界	土地測量師、高級測量主任、測量主任及三名丈量員
7. 擬備換地條件正式的批地圖則	土地測量師、首席技術主任、高級技術主任及技術主任
8. 擬備換地條件	地政主任
9. 評估及審批契約修訂／換地所需地價	總產業測量師、高級產業測量師、產業測量師、地政主任及地政督察
10. 安排申請人簽立文件	地政主任
11. 由政府簽立換地條件	總產業測量師
12. 安排註冊換地條件	地政主任
13. 擬備地貌分析報告	地政督察
14. 擬備及簽發豁免證明書	總產業測量師、高級地政主任及地政主任
15. 劃定土地界線	高級測量主任、測量主任及三名丈量員
16. 就地盤平整圖則表達意見	總地政主任、高級地政主任及地政主任
17. 查核建成後屋宇的界線	高級測量主任、測量主任及三名丈量員
18. 簽發完工證	高級地政主任、地政主任及地政督察

註：一般職系人員，例如文書主任、打字員、中文主任、繕校員、司機、行政主任、私人秘書等其他有關人員，在上述人員執行職務時提供協助。

## 二〇〇〇年六月八日討論的諮詢文件附件 E 項目 3

**處理新界小型屋宇事宜行政費用**  
- 修正地界

(倘小型屋宇建於准用範圍外)

涉及的工作程序	處理人員數目及職級 (除另有訂明外，所述人員均為一名)
1. 視察建成後的屋宇並在圖則上標示其超越准用範圍的情況	地政主任、地政督察及測量主任
2. 決定地界修正的範圍	高級地政主任
3. 草擬修正契據	地政主任
4. 擬備正式的地界修正圖則	土地測量師及首席測量主任
5. 審核修正契據	高級律師及田土轉易主任
6. 安排申請人簽立修正契據	地政主任
7. 代政府簽立修正契據	總產業測量師
8. 安排註冊修正契據	地政主任

註：一般職系人員，例如文書主任、打字員、中文主任、繕校員、司機、行政主任、私人秘書等其他有關人員，在上述人員執行職務時提供協助。



## 二〇〇〇年六月八日討論的諮詢文件附件 E 項目 4 及 5

## 處理新界小型屋宇事宜行政費用

- 刪除私人協約、免費建屋牌照或換地條件中的  
不得轉讓條款及份額轉讓條款(項目 4)  
及建屋牌照中的不得轉讓條款及份額轉讓條款(項目 5)

(倘承批人／持牌人有意出售小型屋宇)

涉及的工作程序	處理人員數目及職級 (除另有訂明外，所述人員均為一名)
1. 收集有關屋宇附近的小型屋宇當時售價以作比較	地政主任及地政督察
2. 分析自由市場中相若屋宇及有關屋宇的特點	產業測量師及地政主任
3. 於估價前視察相若屋宇及有關屋宇	產業測量師、地政主任及地政督察
4. 為有關屋宇擬備物業估價，並就刪除不得轉讓條款而須繳付的地價作出建議	產業測量師
5. 審批擬徵收的地價	總產業測量師及高級產業測量師
6. 簽發建議書，允許在繳交地價後轉讓小型屋宇	高級地政主任及地政主任
7. 確認收到申請人繳交的地價，並簽發轉讓同意書	總產業測量師及地政主任

註：這些人員在工作上所付出的時間，在不同收費項目中有所不同。此外，一般職系人員，例如文書主任、打字員、中文主任、繕校員、司機、行政主任、私人秘書等其他有關人員，在上述人員執行職務時提供協助。

## 二〇〇〇年六月八日討論的諮詢文件附件 E 項目 6 及 7

**處理新界小型屋宇事宜行政費用**  
**- 轉讓／分割受免費建屋牌照(項目 6)**  
**及建屋牌照(項目 7)規管的小型屋宇地段的非建築部分**

(倘持牌人有意出售其地段的部分)

涉及的工作程序	處理人員數目及職級 (除另有訂明外，所述人員均為一名)
1. 查核牌照條件及分割詳情， 並確定建議的分割是否可行	高級地政主任及地政主任
2. 查核有關地段的土地類別	高級測量主任
3. 查核有關地段的業權細節	地政主任
4. 視察有關地段及小型屋宇， 以確定並無違例之處	地政主任及地政督察
5. 建議准許分割／轉讓申請	高級地政主任及地政主任
6. 批准申請及發出同意書	總產業測量師

註：這些人員在工作上所付出的時間，在不同收費項目中有所不同。此外，一般職系人員，例如文書主任、打字員、中文主任、繕校員、司機、行政主任、私人秘書等其他有關人員，在上述人員執行職務時提供協助。

## 二〇〇〇年六月八日討論的諮詢文件附件 E 項目 8 及 9

處理新界小型屋宇事宜行政費用  
 - 以私人協約(優惠條款)方式(項目 8)  
 及私人協約(藉交還政府土地牌照/  
修訂租賃許可證而獲得優惠條款)方式(項目 9)批地給原居村民

涉及的工作程序	處理人員數目及職級 (除另有訂明外，所述人員均為一名)
1. 查核申請表及會見申請人，以確定資格	地政主任
2. 視察土地及確定土地類別，以決定是否適合發展小型屋宇	土地測量師、首席技術主任、高級技術主任、地政主任及兩名地政督察
3. 擬備地盤平面圖並交將申請予有關政府部門傳閱，詢求意見	地政主任及地政督察
4. 分析收回的意見及向分區地政處會議提交申請	高級地政主任及地政主任
5. 擬備建議書及建議圖則	高級地政主任、地政主任及地政督察
6. 查核及更新現有土地資料，以及決定地界	土地測量師、高級測量主任、測量主任及三名丈量員
7.* 擬備批地條件正式的批地圖則	土地測量師、首席技術主任、高級技術主任及技術主任
8.* 擬備批地條件及審閱法律文件	地政主任、高級律師及田土轉易主任
9.* 安排申請人簽立文件	地政主任
10. 代表政府簽立批地條件	總產業測量師
11.* 安排註冊批地條件	地政主任
12. 擬備地貌分析報告	地政督察
13. 擬備及簽發豁免證明書	總產業測量師、高級地政主任及地政主任
14.* 劃定土地界線	高級測量主任、測量主任及三名丈量員
15. 就地盤平整圖則表達意見	總地政主任、高級地政主任及地政主任
16.* 查核建成後屋宇的界線	高級測量主任、測量主任及三名丈量員
17. 簽發完工證	高級地政主任、地政主任及地政督察

註：這些人員在工作上所付出的時間，在不同收費項目中有所不同。此外，一般職系人員，例如文書主任、打字員、中文主任、繕校員、司機、行政主任、私人秘書等其他有關人員，在上述人員執行職務時提供協助。至於項目 9，由於土地上已建有政府土地牌照規管的屋宇，步驟 2、3、4、6 可豁免。

\* 在一九九八年年初至一九九九年年中，政府實施小型屋宇申請工作外判試驗計劃，試驗將這些工作程序外判。

## 二〇〇〇年六月八日討論的諮詢文件附件 E 項目 10 及 11

**處理新界小型屋宇事宜行政費用**  
**· 簽發給原居村民的免費建屋牌照(項目 10)及**  
**按照「R」列表十足價格簽發建屋牌照予**  
**一八九八年後建村的村民(項目 11)**

涉及的工作程序	處理人員數目及職級 (除另有訂明外，所述人員均為一名)
1. 查核申請表及會見申請人，以確定資格	地政主任
2. 視察土地及確定土地類別，以決定是否適合發展小型屋宇	土地測量師、首席技術主任、高級技術主任、地政主任及兩名地政督察
3. 擬備地盤平面圖並交將申請予有關政府部門傳閱，詢求意見	地政主任及地政督察
4. 分析收回的意見及向分區地政處會議提交申請	高級地政主任及地政主任
5. 擬備建議書及建議圖則	高級地政主任、地政主任及地政督察
6. 查核及更新現有土地資料，以及決定地界	土地測量師、高級測量主任、測量主任及三名丈量員
7.* 擬備供簽發建屋牌照用的正式批地圖則	土地測量師、首席技術主任、高級技術主任及技術主任
8.* 擬備牌照條件及審閱法律文件	地政主任、高級律師及田土轉易主任
9.* 安排申請人簽立文件	地政主任
10. 代表政府簽立牌照條件	總產業測量師
11.* 安排註冊牌照條件	地政主任
12. 擬備地貌分析報告	地政督察
13. 擬備及簽發豁免證明書	總產業測量師、高級地政主任及地政主任
14.* 劃定土地界線	高級測量主任、測量主任及三名丈量員
15. 就地盤平整圖則表達意見	總地政主任、高級地政主任及地政主任
16.* 查核建成後屋宇的界線	高級測量主任、測量主任及三名丈量員
17. 簽發完工證	高級地政主任、地政主任及地政督察

註：這些人員在工作上所付出的時間，在不同收費項目中有所不同。此外，一般職系人員，例如文書主任、打字員、中文主任、繕校員、司機、行政主任、私人秘書等其他有關人員，在上述人員執行職務時提供協助。

\* 在一九九八年年初至一九九九年年中，政府實施小型屋宇申請工作外判試驗計劃，試驗將這些工作程序外判。

## 二〇〇〇年六月八日討論的諮詢文件附件 E 項目 12

處理新界小型屋宇事宜行政費用  
- 重建受十年期修訂租賃許可證／  
政府土地牌照規管的住宅搭建物

涉及的工作程序	處理人員數目及職級 (除另有訂明外，所述人員均為一名)
1. 查核修訂租賃許可證／政府土地牌照的細節，以確定重建資格	地政主任
2. 會見許可證／牌照持有人／以確定申請資格	地政主任
3. 視察許可證／牌照規管的搭建物，以確定並無違例之處	地政主任及地政督察
4. 查核土地類別	地政主任及測量主任
5. 擬備地盤平面圖並將申請交予有關政府部門傳閱，詢求意見	高級地政主任及地政主任
6. 分析收回的意見	高級地政主任及地政主任
7. 建議批准重建	高級地政主任及地政主任
8. 批准申請	總產業測量師

註：一般職系人員，例如文書主任、打字員、中文主任、繕校員、司機、行政主任、私人秘書等其他有關人員，在上述人員執行職務時提供協助。

## 地政總署

## 二〇〇〇至〇一年度與小型屋宇有關的工作

## 所需的資源和預算十足成本明細表

	地政處	測繪處	法律諮詢及 田土轉易處	總計
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
<b>成本</b>				
職員費用(註 1)	97.0	22.8	9.1	128.9
部門開支	1.9	0.7	0.3	2.9
辦公室開支	7.8	1.2	0.5	9.5
折舊	-	0.2	-	0.2
中央行政間接開支	4.3	1.0	0.4	5.7
	<b>111.0</b>	<b>25.9</b>	<b>10.3</b>	<b>147.2</b>

註：

- (1) 參與小型屋宇工作的職員共約 245 人；其中 184 人來自地政處，48 人來自測繪處，其餘 13 人來自法律諮詢及田土轉易處。
- (2) 在為數 1 億 4,720 萬元的十足總成本中，7,220 萬元與為年內處個案提供行政費用所涉服務有直接關係(如附錄 I 所示)。至於其餘成本，與其他工作有關，例如處理現正處理的個案、跟進在過去數年已簽立批約的個案、答覆查詢、管理在輪候名單上的個案等。