



地政惠民 廿載耕耘
Twenty Years of Quality Service



地政總署
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2231 3000
圖文傳真 Fax: 2868 4707 (Open) 2152 0450/2525 4960 (Conf)
電郵地址 Email: dofl@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref.: LDC/FIN/5 XVII
來函檔號 Your Ref. CB(3)/PAC/R39

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

lands_dept@landsd.gov.hk

傳真及郵遞急件

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
(經辦人：徐偉誠先生)

敬啟者：

審計署署長衡工量值式審計結果報告書 (第三十九號報告書)

第 8 章：新界小型屋宇批建事宜

二〇〇二年十二月九日來信收悉。有關政府帳目委員會所要求的資料，現予開列如下：

- (a) 核數署在一九八七年進行帳目審查後，地政總署在鄉村擴展區計劃的小型屋宇批建條件中，就撤銷轉讓限制引入三年凍結期。此舉曾否諮詢鄉議局（參閱報告書第 2.7 段）

有。當局曾就此問題諮詢鄉議局。在一九八七年十月一日舉行的小型屋宇政策工作小組第七次會議席上，鄉議局代表對在鄉村擴展區計劃的小型屋宇批建條件中，就撤銷轉讓限制引入三年凍結期表示支持。

- (b) 有關在小型屋宇建屋牌照、換地及鄉村擴展區計劃以外的私人協約的條件內加入凍結期條款所建議的凍結期（參閱報告書第 2.24(a)段）

在前規劃地政局局長與鄉議局於二〇〇二年一月舉行的聯絡會議席上，當局建議在所有小型屋宇的批建條件內，即在已獲批准的免費建屋牌照、換地及私人協約（包括並非在鄉村擴展區範圍內的批約）批地的條件內，引入 5 年的凍結期，由批出完工證的日期起計。當局認為，建議的凍結期足以達致防止小型屋宇申請可能被濫用的目的。地政總署及鄉議局代表已組成防止濫用小型屋宇政策工作小組，現正就上述建議措施展開磋商。

- (c) 報告書表二列載了在 1997-98 至 2001-02 年度期間撤銷轉讓限制的情況的統計數字；2002-03 年度至今的數字為何

現把有關的補充統計數字開列如下：

涵蓋日期	批出的 完工證 (張)	獲准撤銷 轉讓限制的個案 (宗)	已收取 的地價 (百萬元)
2002 年 4 月 至 2002 年 11 月	575	275 (此數字包括在 2002 年 4 月前批出完工證的個 案宗數)	156

- (d) 鑑於香港律師會已通知地政總署，表示會調查審計署報告書第 2.13 段所載案件的律師在擬備物業轉易文件時曾否有不當行為（見審計署報告書第 2.17 段），地政總署會否向香港律師會跟進此事；倘若會的話，請於收到香港律師會的調查結果後，儘快通知政府帳目委員會

就地政總署再度致函香港律師會跟進該署於二〇〇一年七月函件中所提出的關注，香港律師會於二〇〇一年十一月告知地政總署，表示該會的執業操守組正在進行調查，並同時在考慮是否建議向會員發出通告。香港律師會對地政總署作這回應，是因地政總署曾建議

該會考慮向其轄下會員發出與執業操守有關的通告，訂明他們在獲得委托辦理與所謂「發展計劃」有關的信託聲明書及其他文件時應有的操守。

地政總署收到政府帳目委員會二〇〇二年十二月九日的查詢後，即要求香港律師會提供最新資料。香港律師會表示，未能披露與其執業操守組所作調查有關的資料，因為《個人資料(私隱)條例》禁止該會向第三者披露該等資料，以及有關調查所引致的任何紀律檢控(法例規定檢控程序必須閉門進行)的一切資料。至於發出通告一事，香港律師會現正要求地政總署說明，該署對於法律專業人員應如何處理出售小型屋宇權益所涉及的問題有哪些看法。地政總署會向香港律師會提供所需協助。

- (e) 就村民在申請小型屋宇批約的聲明書中加入額外條款一事，地政總署如何知會新界地政處，以及有否針對荃灣及屯門兩區的新界地政處仍舊使用沒有加入以上額外聲明的舊聲明書作出任何紀律行動（見報告書第 2.19 及 2.20 段）

地政總署總部曾發出便箋，開列地政處指示修訂第 7/2001 號，藉以通知各新界地政處有關在村民向地政總署作出的聲明書中加入額外條款一事。以上為發出指引及指示的既定程序。新界地政處職員須即時遵從指引行事。該額外條款適用於涉及私人土地的申請。附錄載有新的聲明書乙份，供政府帳目委員會參考。

自從聲明書中加入額外條款以來，荃灣地政處總共收到 24 份以舊聲明書提交的小型屋宇申請，而所有這些申請均只涉及政府土地。由於新聲明書所加入的額外條款只適用於私人土地，故這些申請不論使用新聲明書或舊聲明書，都沒有實質分別。荃灣地政處收到審計署查詢後，已立即撤回所有舊聲明書。荃灣地政處又提醒所有處理小型屋宇申請的人員要特別留意申請人所遞交的聲明書，以確保他們使用的是新聲明書。

至於屯門地政處方面，有 14 名申請人使用了舊聲明書提出申請，所有這些申請均涉及私人土地。由於有 12 人仍未進行會晤，屯門地政處會在進行會晤時，要求他們使用新聲明書作出聲明。另外兩名申

請人已完成會晤，並使用了舊聲明書作出聲明。屯門地政處將安排該兩名申請人重新作出聲明。屯門地政處亦已指示負責人員審查手頭上所有小型屋宇申請，以確保全部申請均使用新的聲明書。

地政總署認為這項疏忽的性質及其潛在後果，不致於令本署必須作出紀律行動。地政總署已向所有新界地政專員本人發出通知，提醒他們採取措施，確保在收到地政總署總部的指示後，立即遵行。

(f) 對報告書第 3.13 段所列建議的詳細回應

審計署署長在第 3.13(a)(i)、(iii)、(iv)及(v)段提出的建議，內容極為相近。地政總署現正制定新一套原居村民身分核實程序，並正徵詢鄉議局對新程序的意見。上述建議經歸納後，會納入新程序內。在這方面，鄉議局提出反建議，要求當局豁免村代表和鄉事委員會的主席／副主席就申請人的原居村民身分替他作出法定聲明。地政總署則向鄉議局回應稱，倘申請人未能得到村代表或鄉事委員會主席作出法定聲明以證明其原居村民身分，地政總署便會仔細查核申請人的原居村民身分，包括翻查申請人家系譜／族譜、查核申請人擁有的新界私人土地業權(追溯至集體政府租契年代)、查閱祠堂紀錄及祖墳上的銘文等等。這些查核工作存在需時，亦會延長處理小型屋宇申請的時間。

為落實審計署署長在第 3.13(a)(ii)段提出的建議，地政總署會在地政處指示內明文規定必須核實申請人的出生證明書。

關於第 3.13(a)(vi)段，應向民政事務總署轄下民政事務處索取的資料，是與「祖」／「堂」物業有關的資料。遇有申請人只能以「祖」／「堂」物業證明自己擁有集體政府租契業權的個案時，這些資料會很有用。地政總署正與民政事務總署商議提供此類資料的程序，並將會盡快制定有關程序，在地政處指示內加以訂明。

關於第 3.13(b)段，法律諮詢及田土轉易處認為，現有聲明書內規定作出「本人明白，倘若本人作出虛假或不完全聲明，可能遭香港特區政府檢控」的陳述，已具阻嚇作用。不過，為落實審計署署長的建議，地政總署會在申請表格中加入警告附註如下：

「註：根據《刑事罪行條例》(第 200 章)第 36(a)條，任何人明知而故意在法定聲明中作出在要項上屬虛假的陳述，即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處監禁 2 年及罰款。」

地政總署署長劉勵超



二〇〇二年十二月十七日

副本致送：房屋及規劃地政局局長
財經事務及庫務局局長
審計署署長

***委員會秘書附註：附錄並無在此隨附。**