

立法會
Legislative Council

LC Paper No. CB(1)1093/03-04

Ref: CB1/PL/PLW

Panel on Planning, Lands and Works

Meeting on 24 February 2004

**Questions raised at Council meetings relating to
Agenda Item V "Unauthorized occupation of Government land
and breaches of land lease conditions"**

In relation to Agenda Item V "Unauthorized occupation of Government land and breaches of land lease conditions", Members have raised the following questions at Council meetings -

Date of Meeting	Raised by	Subject
2 July 2003	Hon NG Leung-sing	Unauthorized occupation of Government land
10 December 2003	Hon Emily LAU Wai-hing	Unauthorized occupation of Government land by Green Island Cement Company Limited
14 January 2004	Hon WONG Sing-chi	Conducting commercial activities on Government land occupied without authorization
4 February 2004	Hon WONG Sing-chi	Unauthorized occupation of part of land in North Lantau Country Park
18 February 2004	Hon Emily LAU Wai-hing	Lands Department's mistakes as identified by the Ombudsman and the latter's recommendations

2. Extracts of the relevant records of proceedings are attached for members' reference.

織的委任指引就委任年期設有“6年守則”，即主席和委員不會任職超過6年。

主席：本會就這項質詢已用了超過17分鐘，鑒於很多議員仍在輪候，因此我容許議員提出最後一項補充質詢。

何俊仁議員：主席女士，現任平機會主席現正進行的其中一項最重要工作，是為禁止種族歧視立法。大家都知道，這是一項艱巨的工作。現任主席只擔任了主席4年，而且只獲續任短短1年。在她擔任主席期間，她曾數次挑戰政府的政策，包括鄉村選舉，以及因政府違反《殘疾歧視條例》而成功起訴政府。此外，現任主席對教育政策，例如升中計分不公平，會歧視女生，也曾作出很嚴厲的批評。現任主席只擔任了主席4年，現時政府便要把她撤換，不讓她連任。請問局長，政府如何使公眾接受，行政長官不是因為現任主席以往膽敢挑戰政府，所以政府表面上予以讚揚，但實際上卻是要換之而後快呢？

民政事務局局長：主席，過去4年來，社會人士不斷討論平等機會這個課題，整體上，香港各界對反歧視法例均有更深入的認識，以及對平機會的工作和價值予以高度評價。平機會的公信力，在市民心中自有定論。因此，我可以在此對何議員說，無論是甚麼人出任平機會主席，政府一定希望能委任最理想的人選。

主席：第四項質詢。

非法佔用政府土地

4. 吳亮星議員：主席，政府可否告知本會：

- (一) 按地區劃分，過去1年，政府土地被非法佔用的個案宗數、涉及的土地數目和面積，以及當局就其中多少宗個案提出檢控；
- (二) 有否檢討現時防止政府土地被非法佔用的法例及相關執法行動是否足夠及有效；及

(三) 有何措施改善第一(一)部分所述的政府土地的管理，以防止這些土地對附近環境及民居造成負面影響？

房屋及規劃地政局局長：主席，我就質詢3部分的答覆如下：

- (一) 在2002年4月至2003年3月期間，非法佔用政府土地的個案有3427宗，涉及的土地總面積為294600平方米。按地區劃分的數字載於附件。這些個案中，約91%在根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)張貼有關通告後獲得解決，而根據該條例遭檢控的則有6宗，違例者均被定罪，罰款額由1,000元至1,500元不等。當局正採取行動，以取回其餘9%個案中被非法佔用的土地。
- (二) 根據第28章第6條，地政總署署長有權採取行動，清理非法佔用的未批租土地、檢控違例者，以及就任何清理行動收回有關費用。

如果政府土地未經批准而被佔用，當局會在有關土地上張貼通告，飭令涉嫌違法者在指明期限內停止非法佔用該幅土地。如果該土地在指明期限屆滿後仍被非法佔用，有關的分區地政處會考慮採取進一步行動，例如：

- (i) 驅逐該土地上的任何人；
- (ii) 接管該土地上的任何財產或構築物；
- (iii) 拆掉該土地上的構築物；及／或
- (iv) 檢控違例者。

土地清理妥當後，如果情況合適，政府會在該處設置圍網或豎立護柱，以免政府土地再次被非法佔用。

由於九成以上的個案在張貼有關通告後得到解決，因此，第28章和上述的執法行動大致已經足夠，並能有效處理非法佔用政府土地的問題。

- (三) 除了就非法佔用政府土地採取上述執法行動外，地政總署亦採取其他積極的土地管制措施。該署會在容易遭非法佔用的地點設置圍網；如果土地的擬定永久發展在一段時間內不大可能進行，當局會透過批出短期租約，令這些地點得以用作短期用途，這安排有助預防空置的政府土地被非法佔用。如果未能為這些空置地點物色到短期用途，當局會盡量採取綠化措施，改善這些地點的環境。

附件

未經批准佔用政府土地個案

(2002年4月1日至2003年3月31日)

地政處	發現個案宗數	涉及的政府土地的面積 (平方米)
港島東區	134	2 200
港島南區	255	20 000
港島西區	253	500
九龍東區	162	30 000
九龍西區	471	15 000
離島	377	5 600
葵青	146	73 000
北區	212	16 600
西貢	185	5 100
沙田	241	1 200
屯門	124	17 700
大埔	80	6 900
荃灣	247	12 400
元朗	540	88 400
總數	3 427	294 600

吳亮星議員：主席，從政府主體答覆的第(一)部分可以看到，1年內有三千四百多宗非法佔用政府土地的個案，即平均每天有8宗至10宗左右，所涉及的土地面積竟達30萬平方米，即接近300萬平方呎，即每宗個案涉及8 000平方呎面積。現時違例者經定罪後，被判處的罰款是1,000元至1,500元不等。在這樣的情況下，我想請問政府，罰款額是否過低，以致所發揮的阻嚇作用或效力不大呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，未經批准而佔用政府土地的個案林林總總，有些佔用的地方比較少，有些則佔用較多地方。舉例來說，把政府用地作為私人花園、耕種用途、棄置車輛、傾倒垃圾或廢物，都是大型佔用政府用地的情況，其他諸如搭建構築物的情況，則要視乎構築物的大小而定。我們現正針對這些情況，採取行動。我剛才也說過，91%個案是在我們張貼告示後已得到解決。至於要提出檢控的個案，法庭會按照我們提供的證據和當時的情況判處罰款，以便起阻嚇作用。根據我們的紀錄，91%的個案是在我們張貼了告示後便改變非法用途，所以我們覺得這方面的阻嚇作用是存在的。

蔡素玉議員：主席，據我瞭解，有些地方已被人佔用了數年作為私人停車場，但卻沒有人理會。我想請問局長，一般而言，是怎樣發現這些非法佔用官地情況的呢？政府會否派人巡查？為甚麼會出現剛才所說的情況，即長期公然將政府土地用作私人經營，但也不為人知的呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，停車場是一個特別的問題。大家所看到的停車場，絕大部分也是由地政總署以短期租約形式出租，是受政府管制的。當然，這並不表示當中沒有出現用作非法用途的情況。以去年為例，未經批准佔用政府土地作為停車場的個案有14宗。有關的分區地政處員工的日常工作包括四出巡查，看看是否有出現這些情況。在去年發現的14宗個案中，11宗已成功取回政府土地，而其餘3宗則仍在處理中。在未經批准使用的政府土地上經營的停車場，如果是沒有地界或其他比較複雜的問題，則有關的分區地政處是能夠很快採取土地管制行動，接收那些土地的。所以，我們在這方面所面對的問題並非太嚴重。

吳亮星議員：主席，主體答覆的最後一句是，“如果未能為這些空置地點物色到短期用途，當局會盡量採取綠化措施”。採取綠化措施是要花費很大成本的，政府有否考慮過將這些暫時空置的地方外判予地產代理商？如果這樣做，政府最多是支付佣金，但地產代理商卻能較快及較有效地替政府覓得短期租約。

房屋及規劃地政局局長：主席，正如我剛才向蔡素玉議員解釋，政府本身是有能力將這些土地暫作短期用途，而我們也有自己的律師、同事處理批出短期租約的事宜。我們通常會在憲報刊登告示，邀請有興趣的人公開投標。所以，我們是有能力處理這方面的工作，避免找外人幫忙，有助減省公帑。

何鍾泰議員：主席，局長說在過去1年，非法佔用政府土地的個案有三千四百多宗，涉及面積約為30萬平方米，但有90%的個案在張貼公告後已得到解決。我想請問局長，政府是否擁有關於所有政府官地的資料？為甚麼沒有在每一幅官地上張貼這些通告？要是這樣做了，便根本不會發生這些情況。政府會否在這方面多做一點工夫呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，大家也知道，政府土地是分散各處。我剛才在主體答覆已說了，如果是一些我們知道會是較容易被非法佔用的土地，我們已採用了各種阻嚇方法，例如設置圍網、豎立告示牌等，我想大家在很多地方也是看到的。至於新界一些較偏僻的地方，便會出現何鍾泰議員剛才提及的情況。我們當然希望能盡快亡羊補牢，好好處理。

蔡素玉議員：主席，局長在主體答覆說有三千多宗非法佔用政府土地的個案。我想請問在這些個案中，有多少是政府主動發現的，有多少是經市民舉報後，政府才知道被人非法佔用了政府土地呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，對不起，我這裏沒有詳細的準確數目，但我知道大部分個案均是同事在日常工作中發現的。當然，這不能排除有些個案是在市民投訴後，我們才得到有關資料。如果議員有需要，我會以書面補充這方面的詳細資料。（附錄I）

吳亮星議員：主席，政府在主體答覆提及的一些行動，是涉及政府開支的。在財政緊絀的時候，拆掉該土地上構築物所涉及的費用，是否要在事後向那些佔用者追收呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我在主體答覆已說得很清楚，我們是會向有關的人追討有關費用的。

主席：第五項質詢。

書面答覆

房屋及規劃地政局局長就蔡素玉議員對第四項質詢的補充質詢所作書面答覆

在 2002-03 年度內，以不同途徑得悉政府土地遭非法佔用的情況如下：

得悉的途徑	個案數目
- 由分區地政處人員發現	840
- 由其他政府部門轉介	1 937
- 來自公眾的投訴	650
合計：	3 427

Unauthorized Occupation of Government Land

4. **MR NG LEUNG-SING** (in Cantonese): *Madam President, will the Government inform this Council:*

- (a) *of the number of cases of unauthorized occupation of government land in the past year, the number and total area of land involved, broken down by district; among these cases, the number of those in respect of which the authorities have instituted prosecutions;*
- (b) *whether it has reviewed the adequacy and effectiveness of the existing legislation and relevant enforcement actions to prevent unauthorized occupation of government land; and*
- (c) *of the measures to improve the management of the government land mentioned in (a), in order to prevent such lands from adversely affecting the environment and the residential areas in the neighbourhood?*

SECRETARY FOR HOUSING, PLANNING AND LANDS (in Cantonese):
Madam President, my reply to the three parts of the question is as follows:

- (a) There were 3 427 cases (involving 294 600 sq m of land) of unauthorized occupation of government land from April 2002 to March 2003. A breakdown by district is at Annex. About 91% of these cases have been rectified after posting of the relevant notice under the Land (Miscellaneous Provisions) Ordinance (Cap. 28). Among these cases, six have been prosecuted under Cap. 28 and the offenders were convicted with fines ranging from \$1,000 to \$1,500. Actions are being taken to recover the illegally occupied sites in the remaining 9% of the cases.
- (b) Under section 6 of Cap. 28, the Director of Lands is empowered to take action to clear any unauthorized occupation of government land, to prosecute the person identified for the offence, and to recover the cost of any clearance action taken.

If government land is occupied without permission, a notice will be posted on the site concerned requiring the alleged offender to cease the unauthorized occupation within a specified period. If the unlawful occupation continues after the expiry of the specified period, the District Lands Office concerned will consider taking further action such as:

- (i) evicting the persons (if any) from the land;
- (ii) taking possession of any property or structure on the land;
- (iii) demolishing the structure(s) on the land; and/or
- (iv) prosecuting the person(s) identified for the offence.

After the land is cleared, where appropriate, the area will be fenced off or bollards will be erected to prevent recurrence of unauthorized occupation.

As over 90% of cases have been rectified after posting of relevant notice, it is therefore considered that Cap. 28 and the enforcement actions outlined above are generally adequate and effective in dealing with the problem of unauthorized occupation of government land.

- (c) Apart from the aforementioned enforcement actions against unauthorized occupation of government land, the Lands Department also undertakes proactive measures in land control. Sites which are prone to unauthorized occupation are fenced off. If the intended permanent development of the sites is unlikely to take place for some time, they may be put to temporary uses through the letting of short-term tenancies. Such arrangement will help prevent unauthorized occupation of vacant government land. If no short-term uses can be identified for the vacant sites, the Administration will improve their environment by implementing some greening measures as far as practicable.

Annex

Cases of Unauthorized Occupation of Government Land
(1 April 2002 to 31 March 2003)

<i>District Lands Office</i>	<i>No. of Cases Discovered</i>	<i>Area of Government Land Involved (sq m)</i>
Hong Kong East	134	2 200
Hong Kong South	255	20 000
Hong Kong West	253	500
Kowloon East	162	30 000
Kowloon West	471	15 000
Islands	377	5 600
Kwai Tsing	146	73 000
North	212	16 600
Sai Kung	185	5 100
Sha Tin	241	1 200
Tuen Mun	124	17 700
Tai Po	80	6 900
Tsuen Wan	247	12 400
Yuen Long	540	88 400
Total	3 427	294 600

MR NG LEUNG-SING (in Cantonese): *Madam President, we can note from part (a) of the Government's main reply that there are over 3 400 cases of unauthorized occupation of government land within one year, that is, nearly eight to 10 cases per day. Besides, they involve as much as 300 000 sq m of land, which is almost 3 000 000 sq ft, and each case involves 8 000 sq ft of land. At present, convicted offenders have to pay a fine ranging from \$1,000 to \$1,500. In view of this, is the fine level too low that it has very little deterrent effect or is it not so effective?*

SECRETARY FOR HOUSING, PLANNING AND LANDS (in Cantonese): *Madam President, there are numerous cases involving unauthorized occupation*

of government land, with some occupying more and some less. For example, cases of larger-scale unauthorized occupation of government land include making the lot a private garden or conducting farming, vehicles dumping, refuse or waste dumping activities. As to other circumstances, such as the erection of structures, it really depends on the size of the relevant structures. Action is being taken to pinpoint these offences. As I explained just now, about 91% of these cases were rectified after posting of the relevant notice. With regard to cases where prosecution has to be instituted, the Court would sentence the offender a fine according to the evidence provided by us and the relevant circumstances so as to achieve deterrent effect. According to our records, 91% of unauthorized occupation cases were rectified after posting of the relevant notice. We therefore consider the deterrent effect does exist.

MISS CHOY-SO-YUK (in Cantonese): *Madam President, as far as I know, some of the sites have been occupied for several years and used as private car parks, but nobody has intervened. May I ask the Secretary, in general, how unauthorized occupation of government land is found? Will the Government send staff to carry out inspections? Why did the abovementioned unauthorized occupation take place, that is, why some people could brazenly run private businesses on government land without authorization for a very long period without being discovered?*

SECRETARY FOR HOUSING, PLANNING AND LANDS (in Cantonese): *Madam President, car parking is a special issue. With regard to the car parks we can see, most of them are let on short-term tenancies by the Lands Department, so they are subject to government control. Of course, it does not mean that there is no unauthorized use at all. For example, there were 14 cases of unauthorized occupation of government land as car parks last year. Staff of district lands offices would carry out inspections as part of their day-to-day duties to see if there are any such cases. Among the 14 cases discovered last year, the Government has successfully resumed the relevant government land, while the remaining three cases are still being dealt with. With regard to the conduct of car parking business on government land without authorization, if there is no specific land boundary or other complications, then the relevant district land office could take actions of land control quickly by taking possession of those sites. For that reason, the problem that we are facing in that respect is not so serious.*

MR NG LEUNG-SING (in Cantonese): *Madam President, in the final part of the main reply the Secretary stated that "If no short-term uses can be identified for the vacant sites, the Administration will improve their environment by implementing some greening measures as far as practicable". The implementation of greening measures entails high costs, so has the Government ever considered contracting out the temporary vacant government land to estate agents? If the land is contracted out, estate agents can seal short-term tenancies for the Government more quickly and efficiently, but what the Government have to pay at most would just be the commission.*

SECRETARY FOR HOUSING, PLANNING AND LANDS (in Cantonese): *Madam President, as I explained to Miss CHOY So-yuk just now, the Government itself is capable of making temporary uses of the land, moreover, we have our own lawyers and colleagues to deal with matters in relation to the letting of short-term tenancies. We would usually gazette notices and invite interested parties to participate in open tenders. For that reason, we have the capability of dealing with matters in this respect and we just wish to obviate outside involvement with a view to saving public money.*

DR RAYMOND HO (in Cantonese): *Madam President, the Secretary mentioned that last year there were over 3 400 cases of unauthorized occupation of government land involving around 300 000 sq m of land, but over 90% of cases were rectified after posting of relevant notice. May I ask the Secretary whether the Government has information on all government land? Why this notice is not posted on every government lot? Had this been done, none of these circumstances should have occurred. Will the Government exert more efforts in this respect?*

SECRETARY FOR HOUSING, PLANNING AND LANDS (in Cantonese): *Madam President, as we all know, government lands are scattered all over the territory. I have explained in my main reply that for sites which are prone to unauthorized occupation, we have adopted deterrent measures such as fencing them off or erecting notice on them. I think Honourable Members should have seen these measures in many places. With regard to remote places in the New Territories, the situations mentioned by Dr Raymond HO just now are more likely to take place. Of course, we hope to take some remedial measures and straighten them up.*

MISS CHOY-SO-YUK (in Cantonese): *Madam President, the Secretary mentioned that there were over 3 000 cases of unauthorized occupation of government land. How many of them were discovered by the Government on its own initiative and how many of them were reported by the public before the Government realized that some people had occupied government land without authorization?*

SECRETARY FOR HOUSING, PLANNING AND LANDS (in Cantonese): *Madam President, I am sorry that I do not have the accurate and detailed figures at hand, but I know that most of the cases were discovered by our colleagues in their routine work. Of course, we do not dismiss the possibility that we could only obtain the relevant information upon receipt of reports from the public. I would provide detailed information in this respect in writing if Honourable Members deem it necessary. (Appendix I)*

MR NG LEUNG-SING (in Cantonese): *Madam President, some actions mentioned in the main reply involve government expenditure. Considering the tight financial position, should the cost of demolishing the structures erected on the relevant land be recovered from the unauthorized occupant afterwards?*

SECRETARY FOR HOUSING, PLANNING AND LANDS (in Cantonese): *Madam President, I have made it very clear in the main reply that the Government would recover the cost from the relevant parties.*

PRESIDENT (in Cantonese): *Fifth question.*

Recycling of Waste Tyres

DR RAYMOND HO (in Cantonese): *Madam President, it has been reported that in order to reduce waste loads to landfills, the Government launched a recycling programme for waste tyres and awarded a half-year contract to a contractor in April this year. In this connection, will the Government inform this Council of:*

Appendix I

WRITTEN ANSWER

Written answer by the Secretary for Housing, Planning and Lands to Miss CHOY So-yuk's supplementary question to Question 4

The information on the unauthorized occupation of government land in 2002-03 as detected by different sources is as follows:

<i>Sources of Detection</i>	<i>Number of cases</i>
- By District Lands Offices	840
- Referrals from other government departments	1 937
- Through public complaints	650
Total:	3 427

青洲英泥有限公司未經許可佔用政府土地
Unauthorized Occupation of Government Land by Green Island Cement
Company Limited

2. 劉慧卿議員：主席，據報，青洲英泥有限公司（“青洲英泥”）自 1992 年起未經許可佔用了一幅位於紅磡的政府土地。就此，行政機關可否告知本會：

- (一) 該宗事件的詳情，以及為何該公司可未經許可佔用政府土地長達 11 年之久；及
- (二) 當局曾採取及將採取的跟進行動？

房屋及規劃地政局局長：主席，我就質詢兩部分的答覆如下：

- (一) 政府於 1977 年向青洲英泥，批出九龍海旁地段第 113 號作為工業用地。政府亦在 1978 年批出九龍永久碼頭第 90 號作為與毗鄰工業用地有關的碼頭用途。兩幅土地的年期均至 2047 年。有關土地自 1992 年起被該公司未經許可佔用的情況，並不存在。

雖然如此，青洲英泥在 1992 年曾被投訴利用九龍永久碼頭第 90 號用地經營混凝土配料廠，違反了批約條件。為此，地政總署曾於同年發信要求承批人遵守批約條件。

但是，當年地政總署鑒於資源上的限制和處理違反地契條款個案的優先次序，加上考慮到該廠當時鄰近的建築物有油庫、電力廠、污水處理廠和其他工廠用途等，而民居則甚少，所以沒有即時採取進一步的行動。

在 1992 年至 2000 年 10 月期間，地政總署再沒有收到有關該混凝土配料廠的投訴。2000 年起，紅磡有多個住宅發展項目相繼落成入伙（例如海逸豪園）；隨着該區人口不斷增加，公眾亦開始關注到有關的混凝土配料廠對居民健康可能造成的影響。在 2000 年 11 月，地政總署再次接到市民就第 90 號碼頭被用作混凝土配料廠的投訴，投訴內容主要涉及製造混凝土過程中所產生的塵埃和發出的噪音。

由於該地點附近的環境與 1992 年比較，已有很大分別，經諮詢九龍城地區管理委員會及得到其支持後，該署決定採取執行契約條款行動。

- (二) 地政總署於 2002 年 6 月根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)之下的規定重收該幅土地。重收土地的公告在 2002 年 7 月 26 日刊登憲報。

2002 年 9 月 27 日，青洲英坭入稟高等法院控告政府，反對地政總署以違反土地用途為理由而收回土地，並要求政府賠償涉及的損失。政府現正就該公司提出的申請作出抗辯。此案目前尚待法庭聆訊。

劉慧卿議員：主席，據局長的答覆，青洲英坭沒有未經許可佔用官地，但卻未經許可違反批約條件，把碼頭轉為混凝土配料廠。主席，我想問為何在 1992 年接獲投訴時已發出信件，但卻一直沒有跟進？局長說因為考慮到部門當時的優先次序，並且因為當時鄰近也可能有很多其他污染物，有油庫、電力公司、污水處理廠，所以沒採取跟進行動。我想問當時的署長是否也知悉這個情況，而大家明白情況是這樣，確有這個優先次序，所以才決定不跟進；還是，有人失職吧？還有，主席，局長說當時只有很少居民，即住在該處的人數很少？我不知道紅磡甚麼時候是少人居住。究竟當時的人口有多少，以及現時有多少人口？

主席：你總共提出了 4 項補充質詢。

劉慧卿議員：主席，全是屬於同一段的，請你批准我提問。

主席：的確是屬於同一段。好吧，我容許你提問。（眾笑）

房屋及規劃地政局局長：主席，地政總署在執行批地條款方面，當然有很多工作要做。所以，工作的緩急，先後次序，須視乎很多因素決定。我剛才所說的，是就這個個案解釋所採取的考慮因素。大致上來說，政府當年在批約條款所執行的工作方面，考慮的因素大致如下：第一，考慮在住宅樓宇經營的危險，或厭惡性的工業究竟有多厭惡；第二，在現存的或新的非工業樓宇經營的危險或厭惡性工業；第三，在其他住宅樓宇經營工業；第四，在非工業樓宇經營工業；第五，錯誤使用工業樓宇內的泊車位；及第六，將工業樓宇作商業或辦公室用途。此外，地政總署亦會考慮區議會及地區管理委員會的意見，然後決定個別案件的優先次序。這是政府當時所用的準則。所以，就這個特別的個案，我剛才也解釋過，是考慮到當時的環境。當時的紅磡，

並非現時紅磡的外圍，而是比較內圍的地方，當時並未有物業發展。所以，正如我的主體答覆所指出，該區有油庫、電力廠、污水處理廠等，以及其他工廠。當然，因為有如此多的廠房，所以該處居民的數目較少。不過，我現時手邊沒有關於當時有多少居民的具體數字。如果議員需要，我稍後要翻查當時的資料（附錄 II）。當時的情況就是這樣。所以，他們在考慮上述因素後，由於資源上未能分配，便沒有採取進一步行動，事情便這樣“丟淡”了。正如我所說，他們直至在 2000 年再次接獲投訴後，才再跟進。

劉慧卿議員：主席，局長尚未說清楚，他說“他們”沒有考慮，是否署長當時已批准，就是雖然已發信，也不跟進這件事？

主席：局長，你有否補充？

房屋及規劃地政局局長：主席，沒甚麼重大補充。主要是，回看這個個案，我不肯定當時的署長個人是否已知悉這個案。但是，這項決定一定是代表署方作出的。

陳鑑林議員：主席，局長的主體答覆內提及，1992 年時紅磡一帶的人口比較少，所以當時情況是容許的，但到了 2000 年，紅磡地區已有不少居民。其實，這種現象並不理想，由於有眾多人口，水坭廠的存在並不理想。但是，藉着違規，即違反所謂批約條件而收地，對於處理一個工業來說，亦不是一個很理想的做法。我想瞭解一下，局長會否告知我們，政府究竟有否與有關的商營機構商討搬遷，例如把整間廠搬往別處，或作出一些適當的補償？

房屋及規劃地政局局長：主席，據我瞭解，在我們接獲有關投訴後，曾與青洲英坭接觸，要求他們立即回復批地條款。我在剛才的主體答覆中也曾提到，它有兩幅土地，一幅是工業用地，另一幅其實是碼頭用地。碼頭是用作提供支援服務予該幅工業用地。所以，應建造碼頭的用地現時用了作為工業用途，違反了土地批約條件。政府曾跟青洲英坭商量，要求他們搬遷和徵詢法律意見，研究應怎樣做。最後，我們所採取的做法是，我們經與青洲英坭磋商數次後，他們也不理會我們的警告，我們才採取法律行動。正如我的主體答覆所說，該公司因應政府採取的法律行動，在收到政府發出的收地通知書後，反而向政府提出訴訟，要求政府收回有關命令和作出賠償。他們當然有其法律根據，這點須等待法庭的程序處理。然而，我現時不方便在此披露這個個案的法律詳情。

黃成智議員：主席，局長在其主體答覆中提及，該幅土地在 1992 年已被投訴，但在 1992 年至 2000 年，地政總署再沒有收到有關該混凝土配料廠的投訴，在該段期間便完全沒進行任何跟進工作。剛才局長也提到，因為沒有收到投訴，所以部門“丟淡”了。我想問局長，按照正常的程序，在接獲第一次投訴後，如果再沒有第二次投訴，經過一大段時間，部門之間是否這般容易便會把投訴“丟淡”了，是否有這樣的做法？如果不是的話，請局長告知我們，在接獲第一次投訴後，在第二次投訴發生之前的時段內，政府部門其實應有甚麼程序來跟進這些投訴，以及如何處理這些違規的問題呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我想黃成智議員所提出的跟進質詢是正確的，政府部門的確是有疏忽，不應把投訴“丟淡”。其實，有一件事，雖然議員沒有提問，但我們也要回答的。申訴專員其實已就這個個案作出一項調查，專員也認為部門做得不對，並提出了一連串的改進程序建議。部門已完全接納，所以，雖然是亡羊補牢，我也覺得這是個很好的提醒，我們不可讓這些個案一直“丟淡”，應更積極跟進。

何俊仁議員：主席，主體答覆的第(二)部分內提及，“政府於 2002 年 6 月根據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》（第 126 章）之下的規定重收該幅土地”，並將重收公告刊登憲報。我看過有關條例，在刊登憲報時已做妥很多工作，包括在田土廳刊登所謂重收土地註冊摘要。根據該法例，如果已刊登在田土廳和憲報的話，該幅土地的佔有權——包括土地或其上的建築物，均全歸政府所有。在這情況下，我不明白，如果仍繼續在其上佔有該幅土地，不肯將土地歸還政府，怎可能不是非法佔有呢？如果是非法佔有的話，為何在主體答覆的第(一)部分第一段內，當中提及“有關土地自 1992 年起被該公司未經許可佔用的情況，並不存在”，這豈不是完全矛盾。局長似乎對於是否收回土地，也好像不甚清楚，也不敢肯定自己的合法性，是否反映了局長對整件事的處理，似乎對青洲英坭這個大集團有點畏懼，甚至有點偏私。一開始時不處理投訴，到現在行使了權力後，似乎也不敢肯定自己是對的，還要等待法庭判決？局長，你會否修正你在第(一)段的說法呢？究竟現在是否非法佔用呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我不會收回答覆的，因為這項質詢是問自 1992 年起。我也解釋過，該幅土地在 1992 年的時候屬該公司所有，不存在非法佔用土地。土地是屬青洲英坭的，土地權是他們的。直至 2002 年，政府才

收回該幅土地，才可以說成是政府的土地，所以他們便是非法佔用該幅土地。不過，事實並非如此，因為有訴訟，在訴訟期間，容許它在有訴訟結果和判決後，才跟進有關工作。所以，我剛才已很小心地回答，就着有關質詢才回答：“有關土地自 1992 年起被該公司未經許可佔用的情況，並不存在”。由 1992 年起是並不存在的。由於當時在 1992 年至 2002 年，土地是屬於他們的，只是該公司違反批約條件使用該幅土地，我剛才也解釋了。然而，這與非法佔用政府用地是兩回事。

何俊仁議員：主席，我想局長完全沒看清楚問題的核心，他說 1992 年起，其實是包括今天……

主席：何俊仁議員，現在是質詢時間。我要再次提醒你，如果你喜歡發表個人意見，你有機會動議一項議案的。

何俊仁議員：是，主席。其實，他未回答我的跟進質詢，就是到了今天，該地是否非法佔用？是今天。我想問局長，政府的立場是否認為青洲英坭在今天是否非法佔用該土地？就是這麼簡單，多謝主席。

房屋及規劃地政局局長：主席，如果何俊仁議員原本是用這樣的方式來跟進質詢的話，我當然不會以這個方式作答了。（眾笑）

何俊仁議員：仍然未回答，該公司在今天是否非法佔用該土地，局長仍然未回答。

主席：何俊仁議員，相信大家也會留意到，你提出的補充質詢如果太長，對方根本便不知道你的重點在哪裏。何俊仁議員，你再三說你的補充質詢是問今天有否非法佔用的情況，對嗎？

局長，你還有沒有補充？

房屋及規劃地政局局長：主席，我沒有補充，因為我已回答了。不過，我恐怕市民大眾會以為我迴避這項質詢而不作答，所以我再說一遍。

政府已在 2002 年收回該土地，但現時有一宗訴訟正在進行中。在這個案件的訴訟中，青洲英坭的辯答是他們並沒有違反批地條約，所以該公司要求法庭判決它在這方面沒違反，以及要求政府作出賠償。這是一宗在進行中的案件，因為這個關係，所以我們暫時按下不表。

主席：本會就這項質詢已用了超過 18 分鐘。雖然仍有多位議員輪候提問，但這項質詢的時間到此為止，因為很明顯，這項質詢是不會在短短的質詢時間內弄得清楚的。所以，請各位議員循其他渠道跟進。

第三項質詢。

~~減少空氣污染的跨境合作措施~~

~~Cross-border Co-operation Measures to Reduce Air Pollution~~

3. *MISS MARGARET NG: Madam President, it was reported that on 3 November this year, the Air Pollution Index (API) recorded at the Mong Kok Roadside Station of the Environmental Protection Department reached 181, which was the highest since 1998. In response to media's questions on that day about the worsening air quality, the Secretary for the Environment, Transport and Works said that it was a regional problem and had to be tackled from the source. In a speech delivered on the same day, she explained the cross-border co-operation measures that the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (HKSAR) and the Guangdong Provincial Government would take to reduce the emissions of the four major pollutants in the air. She also said that the Government was examining with the mainland authorities how to take forward emissions trading among power plants in the region using a trading pilot scheme, with a view to launching the scheme in three years' time. In this connection, will the Government inform this Council:*

- (a) of the progress of the discussions with the mainland authorities on the trading pilot scheme, and the level of air pollution reduction which the scheme expects to achieve;*

未經許可佔用政府土地進行營商活動**Conducting Commercial Activities on Government Land Occupied Without Authorization**

15. 黃成智議員：主席，關於未經許可佔用政府土地或在違反批地條款的情況下進行營商活動的問題，政府可否告知本會：

- (一) 過去 5 年，出現上述情況的土地的個別位置、面積、被佔用的年期、涉及的營商活動和負責規管有關活動的政府部門及其跟進行動的詳情；當局有否評估該等營商活動所涉及的營業額及租金款額；若有，結果為何；及
- (二) 對於政府土地在未經許可的情況下被佔用作為食物買賣或加工的場所，當局採取了甚麼跟進行動，以確保食物衛生安全和保障市民健康；當局會否考慮採取跨部門聯合行動，以徹底解決問題？

房屋及規劃地政局局長：主席，我就質詢的兩部分答覆如下：

- (一) 有關未經許可在政府土地上或在違反批地條款的情況下進行營商活動的個案，資料分別詳載於附件甲及附件乙。地政總署負責對非法佔用政府土地的情況採取土地管制行動，以及確保已批租土地承批人遵守批地條款。其他有關的政府部門在有需要時可按其部門的政策採取適當行動，這要視乎在有關土地上進行的活動屬何種類而定。

假如發現有人未經許可佔用政府土地，地政總署通常會根據《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)的有關條文，要求佔用人停止佔用有關土地。如情況合適，地政總署會對有關情況作出規管，透過短期租約，以市值租金批出該幅土地予有關佔用人。假如該未經許可而佔用政府土地的情況無法加以規管，並須飭令停止，則當局不會批出短期租約，亦不會進行租金評估。

同樣，假如發現未經許可而更改已批租土地用途的情況，地政總署會要求承批人糾正未經許可的用途。如情況合適，地政總署會向承批人發出短期豁免書，批准新的土地用途，但承批人須繳付費用。假如該未經許可的用途不獲批准，而承批人須停止有關活動，則當局不會發出短期豁免書，亦不會評估應收的費用。

- (二) 規管食物業屬食物環境衛生署(“食環署”)的職權範圍。為保障公眾衛生，任何人如擬經營食物業，須向食環署申領牌照，並遵守有關的發牌規定及條件。無牌經營食物業，不論經營場所是否位於政府土地上，均會遭受檢控。

假如有人未經許可而佔用政府土地，用作食物販賣或加工場所，地政總署會採取土地管制行動，並會通知食環署，以便後者依據其權限採取適當的跟進行動。

附件甲

1999 年 1 月至 2003 年 12 月
 未經許可佔用政府土地進行商業用途的個案一覽表

項目	地點	面積	期間	用途	地政總署的行動/現時情況
(1)	香港仔海濱公園/ 公眾停車場	5 330 平方米	約 20 年	活魚批發市場	在 2003 年 12 月 1 日向魚類統管處發出牌照，以作出規管。
(2)	大嶼山愉景灣	41 200 平方米	1982 年至今	高爾夫球場	以短期租約方式納入規管，租金追溯至 1982 年。
(3)	南丫島榕樹灣	124 平方米	2001 年 10 月 至今	食肆	目前正對佔用人採取檢控行動。
(4)	西貢蠔涌	700 平方米	2003 年 8 月 至今	高爾夫球練習場	將會勘察該處的構築物，以及採取適當的土地管制行動。
(5)	西貢布袋澳	380 平方米	1995 年 11 月 至今	兩間食肆	房屋署和地政總署將清理該處，食環署會考慮對食肆採取適當行動。
(6)	屯門龍鼓灘	210 平方米	2003 年年中 至今	康樂(水上活動)用途	目前正就非法佔用土地採取土地管制行動。
(7)	元朗安寧路(大橋村舊址)，丈量約份第 120 約地段第 1072 號餘段附近	200 平方米	2001 年 12 月 至 2002 年 11 月	商店	已於 2002 年 11 月清拆。
(8)	元朗永寧村，丈量約份第 122 約地段第 894 號餘段及第 1589 號餘段附近	250 平方米	2001 年 1 月 至 2003 年 12 月	停車場	已於 2003 年 12 月清拆。

項目	地點	面積	期間	用途	地政總署的行動/現時情況
(9)	元朗朗怡居·丈量約份第 116 約地段第 805 號及第 806 號附近	3 200 平方米	2002 年 11 月至 2003 年 4 月	停車場	已於 2003 年 4 月清拆。
(10)	元朗十八鄉大樹下西路·丈量約份第 118 約地段第 1448 號餘段附近	300 平方米	2000 年 7 月至 2001 年 6 月	露天存放貨櫃	已於 2001 年 6 月清拆。
(11)	元朗八鄉石崗機場路·丈量約份第 114 約地段第 21 號餘段附近	2 500 平方米	2001 年 6 月至 2001 年 11 月	停車場	已於 2001 年 11 月清拆。
(12)	元朗八鄉打石湖·丈量約份第 108 約地段第 119 號附近	300 平方米	2001 年 6 月至 2003 年 5 月	露天存放建築材料	已於 2003 年 5 月清拆。
(13)	元朗新田錦繡花園高爾夫球練習場·丈量約份第 104 約地段第 3213 至 3218 號附近	600 平方米	2001 年 4 月至 2001 年 6 月	高爾夫球練習場	已於 2001 年 6 月清拆。
(14)	元朗新田洲頭·丈量約份第 99 約地段第 570 號餘段及第 397 號餘段附近	300 平方米	2000 年 8 月至 2001 年 7 月	停車場	已於 2001 年 7 月清拆。
(15)	元朗新田洲頭白石凹·丈量約份第 96 約地段第 733 號附近	6 000 平方米	1999 年 1 月至 2000 年 12 月	露天倉庫	已於 2000 年 12 月清拆。
(16)	元朗新田洲頭白石凹·丈量約份第 96 約地段第 709 號餘段附近	250 平方米	1998 年 7 月至 2000 年 6 月	停車場	已於 2000 年 6 月清拆。
(17)	元朗屏山·丈量約份第 123 約石埗村附近	100 平方米	2003 年 1 月至今	修理汽車	將於 2004 年清拆。
(18)	元朗洪水橋·丈量約份第 121 約基達花園第一期附近	150 平方米	2003 年 10 月至今	停車場	將於 2004 年清拆。
(19)	大埔三門仔聯益新村附近	1 810 平方米 (於斜坡開拓)	2003 年 10 月 9 日至 2003 年 12 月 16 日	停車場	已於 2003 年 12 月圍封有關場地·並已豎立告示板。

附件乙

1999 年 1 月至 2003 年 12 月
未經許可把已批租土地由非商業改變作商業用途的個案一覽表

項目	地點	面積	時間	用途	地政總署的行動/目前情況
(1)	鯉魚涌海裕街	2985.9 平方米 (工業)	1999 年 6 月 15 日至 2000 年 6 月 2 日	收費停車場	已發出勸諭信和警告信，違 規用途已獲糾正。
(2)	北角京華道	2 784 平方米 (工業)	2003 年 1 月 2 日至今	收費停車場	已發出勸諭信，正在處理短 期豁免書的申請。
(3)	香港域多利道 60 號	566.7 平方米 (工業)	2000 年 11 月 9 日至 2001 年 8 月 23 日	收費停車場	已發出勸諭信，違規用途已 獲糾正。
(4)	九龍灣祥業街與臨澤 街交界處	6 541 平方米 (工業/倉庫)	2000 年 2 月 22 日至 2000 年 11 月 1 日	收費停車場	已發出勸諭信，違規用途已 獲糾正。
(5)	九龍灣常怡道與宏泰 道交界處	5 480 平方米 (工業/倉庫)	2000 年 12 月 7 日至今	收費停車場	已發出勸諭信。當局接獲申 請後，已批出短期豁免書， 承批人須就此繳付費用。
(6)	九龍新蒲崗六合街 15 至 21 號	2 991.38 平 方米 (工業/倉庫)	2001 年 2 月 23 日至今	收費停車場	已發出勸諭信。當局接獲申 請後，已批出短期豁免書， 承批人須就此繳付費用。
(7)	九龍新蒲崗大有街 1 號	1 430.71 平 方米(工業)	2001 年 4 月 24 日至今	收費停車場 及露天倉庫	已發出勸諭信。當局接獲申 請後，已批出短期豁免書， 承批人須就此繳付費用。
(8)	九龍新蒲崗雙喜街 9 至 11 號	970.84 平方 米 (工業/倉庫)	2001 年 4 月 24 日至今	收費停車場	已發出勸諭信。當局接獲申 請後，已批出短期豁免書， 承批人須就此繳付費用。
(9)	九龍新蒲崗景福街 112 號	1 676.85 平 方米 (工業/倉庫)	2001 年 7 月 9 日至 2002 年 3 月 28 日	收費停車場	已發出勸諭信，違規用途已 獲糾正。
(10)	九龍觀塘巧明街 66 號 及偉業街 165 至 167 號	1 769.75 平 方米(工業)	2000 年 2 月 22 日至今	收費停車場	已發出警告信，正在處理短 期豁免書的申請。
(11)	九龍觀塘鴻圖道 52 號	1 056.7 平方 米(工業)	1999 年 10 月 26 日至今	收費停車場	已發出警告信，快將完成處 理短期豁免書的申請。

項目	地點	面積	時間	用途	地政總署的行動/目前情況
(12)	九龍觀塘創業街 38 號	1 156.64 平方米 (工業/倉庫)	1999 年 7 月 5 日至今	收費停車場	已發出勸諭信。當局接獲申請後，已批出短期豁免書，承批人須就此繳付費用。
(13)	九龍觀塘鴻圖道 18 號及 18A 號	535 平方米 (工業)	2003 年 8 月 15 日至今	收費停車場	已發出勸諭信。當局接獲申請後，已批出短期豁免書，承批人須就此繳付費用。
(14)	九龍觀塘巧明街與駿業街交界處	8 913 平方米 (工業/辦公室)	1999 年 8 月 6 日至今	收費停車場	當局接獲申請後，已批出短期豁免書，承批人須就此繳付費用。
(15)	九龍觀塘敬業街 49 號	929.02 平方米 (工業)	1999 年 7 月 20 日至今	收費停車場	已發出勸諭信。當局接獲申請後，已批出短期豁免書，承批人須就此繳付費用。
(16)	九龍觀塘駿業街 52 號	929.03 平方米 (衣帽及手套工廠或機繡工廠)	2000 年 1 月 7 日至 2003 年 6 月 2 日	收費停車場	已發出勸諭信，違規用途已獲糾正。
(17)	九龍觀塘偉業街 207 號	936 平方米 (工業)	1999 年 7 月 20 日至 2002 年 8 月 29 日	收費停車場	違規用途已獲糾正。
(18)	油塘高輝道 9 號	5 946 平方米 (船舶建造及/或鋸木及貯木場)	2001 年 11 月 15 日至今	收費停車場	已發出警告信。
(19)	油塘高輝道	2 133 平方米 (船舶建造及/或鋸木及貯木場)	2001 年 11 月 15 日至今	存放/處理物料作循環再造用途	已發出警告信，快將完成處理短期豁免書的申請。
(20)	油塘高輝道	1 473 平方米 (船舶建造及/或鋸木及貯木場)	2001 年 11 月 15 日至今	存放建築材料	已發出警告信。當局接獲申請後，已批出短期豁免書，承批人須就此繳付費用。
(21)	油塘茶果嶺道	1 986 平方米 (船舶建造及/或鋸木及貯木場)	2003 年 8 月 26 日至今	存放廢金屬及建築材料	已發出警告信。

項目	地點	面積	時間	用途	地政總署的行動/目前情況
(22)	油塘茶果嶺道	3 237 平方米 (船舶建造及/或鋸木及貯木場)	2002 年 3 月 至今	存放廢金屬及廢紙作循環再造用途	快將完成處理短期豁免書的申請。
(23)	九龍荔枝角長義街 8 號	1 418.63 平方米 (工業/倉庫)	1998 年 6 月 16 日至 2002 年 5 月 23 日	收費停車場	已發出警告信, 違規用途已獲糾正。
(24)	九龍廣東道 1131 至 1137 號	446.7 平方米 (工業/倉庫)	2003 年 7 月 2 日至 2003 年 7 月 9 日	收費停車場	違規用途已獲糾正。
(25)	九龍大角咀晏架街 46 至 48 號	356.7 平方米 (工業)	1998 年 8 月 26 日至 2002 年 11 月 8 日	收費停車場 及露天倉庫	已發出警告信, 違規用途已獲糾正。
(26)	九龍瓊林街 111 號	1 676.85 平 方米 (工業/倉庫)	2001 年 7 月 9 日至今	收費停車場	已發出警告信, 快將完成處理短期豁免書的申請。
(27)	九龍瓊林街 104 至 106 號及永康街 77 號	1 877.57 平 方米 (工業)	2001 年 7 月 9 日至今	收費停車場	已發出警告信。當局接獲申請後, 已批出短期豁免書, 承批人須就此繳付費用。
(28)	九龍青山道 495 號	640 平方米 (工廠)	2001 年 7 月 9 日至今	收費停車場	已發出警告信。當局接獲申請後, 已批出短期豁免書, 承批人須就此繳付費用。
(29)	九龍紅磡鶴翔街	1 700 平方米 (碼頭)	1992 年至今	混凝土配料廠	已發出警告信, 違規用途並未獲糾正, 政府已經重收該地段。前業權人在 2002 年 9 月向高等法院申請取消重收。現正等待聆訊。
(30)	尖沙咀赫德道 6B 至 6E 號	875 平方米 (住宅)	1999 年 12 月 6 日至今	收費停車場	當局接獲申請後, 已批出短期豁免書, 承批人須就此繳付費用。
(31)	何文田何文田街 13 號	351 平方米 (住宅)	1999 年 12 月 6 日至 2000 年 4 月 20 日	收費停車場	已發出警告信, 違規用途已獲糾正。
(32)	九龍廣東道 1131 至 1137 號	449.1 平方米 (住宅)	2003 年 5 月 9 日至 2003 年 7 月 9 日	收費停車場	違規用途已獲糾正。

項目	地點	面積	時間	用途	地政總署的行動/目前情況
(33)	九龍土瓜灣九龍城道 131 號	1 378.67 平 方米 (工業)	1998 年 5 月 4 日至 1999 年 11 月 4 日	收費停車場	已發出警告信, 違規用途已 獲糾正。
(34)	九龍新碼頭街與土瓜 灣道交界處	5 755 平方米 (填海及建 築)	1998 年 9 月 4 日至今	收費停車場	已發出警告信。當局接獲申 請後, 已批出短期豁免書。 承批人須就此繳付費用。
(35)	大嶼山梅窩鹿地塘	2 200 平方米 (農地)	2002 年 3 月 至今	混凝土拌合 廠	有待考慮採取執行批約條 款行動。
(36)	西貢蠔涌	6 600 平方米 (農地)	2003 年 8 月 至今	高爾夫球練 習場	將會勘察該處的構築物, 以 及採取適當的執行批約條 款行動。
(37)	西貢大埔仔	791 平方米 (農地)	2002 年 9 月 至今	食肆和高爾 夫球練習場	正考慮採取批約條款行 動。已通知食環署對食肆採 取適當行動。
(38)	西貢龍尾	162 平方米 (農地)	2002 年 8 月 至今	修理汽車	將會勘察該處的構築物, 以 及採取適當的執行批約條 款行動。
(39)	屯門龍鼓灘	1 854 平方米 (農地)	1999 年 至 2003 年年中	高爾夫球練 習場, 場內 並豎設搭建 物	違規用途已獲糾正。
(40)	元朗灰沙圍	430 平方米 (農地)	1999 年 3 月 10 日至今	修理汽車	有待考慮採取執行批約條 款行動。
(41)	元朗灰沙圍	114 平方米 (農地)	1999 年 3 月 10 日至今	修理汽車	有待考慮採取執行批約條 款行動。
(42)	元朗元崗村	112 平方米 (農地)	1999 年 5 月 4 日至今	傾倒建築材 料	有待考慮採取執行批約條 款行動。
(43)	元朗唐人新村	28 平方米 (農地)	1999 年 5 月 20 日至今	修理汽車	有待考慮採取執行批約條 款行動。
(44)	元朗水邊圍	30 平方米 (農地)	1999 年 6 月 24 日至今	停車場及跳 蚤市場	有待考慮採取執行批約條 款行動。
(45)	元朗廈村	522 平方米 (農地)	1999 年 8 月 27 日至今	露天存放建 築材料	有待考慮採取執行批約條 款行動。
(46)	元朗白沙	336 平方米 (農地)	1999 年 9 月 20 日至今	存放傢俬	有待考慮採取執行批約條 款行動。
(47)	元朗八鄉橫台山	133 平方米 (農地)	1999 年 10 月 6 日至今	食堂	有待考慮採取執行批約條 款行動。

項目	地點	面積	時間	用途	地政總署的行動/目前情況
(48)	元朗錦繡花園	170 平方米 (農地)	1999 年 12 月 14 日至今	露天倉庫	城市規劃委員會正審批有關的規劃申請。執行批約條款行動暫緩進行。
(49)	元朗壘圍	232 平方米 (農地)	1999 年 12 月 28 日至今	貯木場	正在處理短期豁免書的申請。
(50)	元朗南沙莆	300 平方米 (農地)	1999 年 12 月 28 日至今	露天存放貨櫃	有待考慮採取執行批約條款行動。
(51)	元朗唐人新村	361 平方米 (農地)	2000 年 1 月 18 日至今	停車場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(52)	元朗八鄉	15 平方米 (農地)	2000 年 2 月 29 日至今	露天倉庫	有待考慮採取執行批約條款行動。
(53)	元朗新田	175 平方米 (農地)	2000 年 4 月 27 日至今	屠房	有待考慮採取執行批約條款行動。
(54)	元朗錦繡花園	374 平方米 (農地)	2000 年 5 月 19 日至今	食肆	有待考慮採取執行批約條款行動。
(55)	元朗坑尾村	73 平方米 (農地)	2000 年 6 月 23 日至今	停車場	正在處理短期豁免書的申請。
(56)	元朗高埔村	1 437 平方米 (農地)	2000 年 7 月 20 日至今	存放車輛	有待考慮採取執行批約條款行動。
(57)	元朗白沙	750 平方米 (農地)	2000 年 7 月 21 日至今	修理汽車	有待考慮採取執行批約條款行動。
(58)	元朗錦繡大道南	3 314 平方米 (農地)	2000 年 10 月 3 日至 2001 年 12 月 31 日	高爾夫球練習場及跳蚤市場	違規用途已獲糾正。
(59)	元朗下攸田村	65 平方米 (農地)	2000 年 10 月 9 日至今	停車場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(60)	元朗上村	5 398 平方米 (農地)	2000 年 11 月 7 日至今	錄影廠及酒吧	重收行動進行中。
(61)	元朗錦田	1 815 平方米 (農地)	2001 年 6 月 8 日至今	貨櫃車停車場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(62)	元朗田寮村	177 平方米 (農地)	2001 年 8 月 17 日至今	修理汽車	有待考慮採取執行批約條款行動。
(63)	元朗落馬洲	2 175 平方米 (農地)	2001 年 8 月 27 日至今	汽車服務	正在處理短期豁免書的申請。
(64)	元朗凹頭	220 平方米 (農地)	2001 年 11 月 8 日至今	工場	有待考慮採取執行批約條款行動。

項目	地點	面積	時間	用途	地政總署的行動/目前情況
(65)	元朗八鄉	299 平方米 (農地)	2002 年 6 月 18 日至 2002 年 7 月 25 日	存放大理石	違規用途已獲糾正。
(66)	元朗廈村	281 平方米 (農地)	2002 年 6 月 27 日至 2002 年 12 月	倉庫	違規用途已獲糾正。
(67)	元朗牛潭尾	472 平方米 (農地)	2002 年 7 月 3 日至今	修理汽車	正在處理短期豁免書的申請。
(68)	元朗新田	30 平方米 (農地)	2002 年 8 月 19 日至今	停車場	正就採取執行批約條款行動尋求法律意見。
(69)	元朗八鄉	4 105 平方米 (農地)	2002 年 11 月 26 日至今	錄影廠	有待考慮採取執行批約條款行動。
(70)	元朗八鄉江夏圍	2 087 平方米 (農地)	2002 年 12 月 9 日至今	貯木場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(71)	元朗洪屋村	126 平方米 (農地)	2002 年 12 月 10 日至今	五金工場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(72)	元朗山下路	340 平方米 (農地)	2002 年 12 月 14 日至今	廢紙工廠	有待考慮採取執行批約條款行動。
(73)	元朗流浮山	6 287 平方米 (農地)	2002 年 12 月 31 日至今	跳蚤市場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(74)	元朗八鄉河背村	5 091 平方米 (農地)	2003 年 1 月 4 日至今	有機農場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(75)	元朗鍾屋村	688 平方米 (農地)	2003 年 2 月 10 日至今	倉庫	有待考慮採取執行批約條款行動。
(76)	元朗鳳降村	1 161 平方米 (農地)	2003 年 2 月 10 日至今	貨倉	有待考慮採取執行批約條款行動。
(77)	元朗石崗上村	1 187 平方米 (農地)	2003 年 3 月 28 日至今	拆車場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(78)	元朗新田	650 平方米 (農地)	2003 年 4 月 3 日至今	倉庫	有待考慮採取執行批約條款行動。
(79)	元朗新田	125 平方米 (農地)	2003 年 4 月 4 日至今	工場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(80)	元朗坑頭村	85 平方米 (農地)	2003 年 4 月 10 日至今	倉庫	有待考慮採取執行批約條款行動。
(81)	元朗大生圍	1 084 平方米 (農地)	2003 年 4 月 11 日至今	無線遙控模 型車賽道	有待考慮採取執行批約條款行動。

項目	地點	面積	時間	用途	地政總署的行動/目前情況
(82)	元朗高埔村	720 平方米 (農地)	2003 年 4 月 23 日至今	汽車陳列室	有待考慮採取執行批約條款行動。
(83)	元朗錦田公路	3 300 平方米 (農地)	2003 年 5 月 5 日至今	修理汽車	有待考慮採取執行批約條款行動。
(84)	元朗新隆圍	227 平方米 (農地)	2003 年 5 月 8 日至今	露天倉庫	正在處理短期豁免書的申請。
(85)	元朗八鄉	639 平方米 (農地)	2003 年 5 月 14 日至今	露天存放私家車	有待考慮採取執行批約條款行動。
(86)	元朗永平村	455 平方米 (農地)	2003 年 5 月 15 日至今	跳蚤市場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(87)	元朗新田	2 958 平方米 (農地)	2003 年 6 月 5 日至今	交通服務站	有待考慮採取執行批約條款行動。
(88)	元朗橫台山新村	124 平方米 (農地)	2003 年 6 月 5 日至今	汽車工場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(89)	元朗上嶺	119 平方米 (農地)	2003 年 6 月 5 日至今	存放建築材料	有待考慮採取執行批約條款行動。
(90)	元朗錦田	1 639 平方米 (農地)	2003 年 6 月 5 日至今	存放建築材料	正在處理短期豁免書的申請。
(91)	元朗上嶺	191 平方米 (農地)	2003 年 6 月 5 日至今	機器維修工場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(92)	元朗牛潭尾	282 平方米 (農地)	2003 年 6 月 6 日至今	貨倉	有待考慮採取執行批約條款行動。
(93)	元朗欖口	87 平方米 (農地)	2003 年 6 月 20 日至今	存放建築材料	有待考慮採取執行批約條款行動。
(94)	元朗古洞	276 平方米 (農地)	2003 年 8 月 21 日至今	貨車與貨櫃 拖頭停泊場 及工場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(95)	元朗永隆圍	590 平方米 (農地)	2003 年 8 月 25 日至今	停車場	正採取執行批約條款行動。
(96)	元朗石湖圍	644 平方米 (農地)	2003 年 9 月 5 日至今	貨車與貨櫃 拖頭停泊場 及工場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(97)	元朗八鄉上嶺	387 平方米 (農地)	2003 年 9 月 25 日至今	停車場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(98)	元朗八鄉	729 平方米 (農地)	2003 年 10 月 3 日至今	修理汽車	有待考慮採取執行批約條款行動。

項目	地點	面積	時間	用途	地政總署的行動/目前情況
(99)	元朗牛潭尾	138 平方米 (農地)	2003 年 10 月 14 日至今	貨櫃車停泊 場	有待考慮採取執行批約條款行動。
(100)	元朗木橋頭村	30 平方米 (農地)	2003 年 10 月 21 日至今	存放廢金屬 及塑膠材料	有待考慮採取執行批約條款行動。
(101)	元朗水邊圍	744 平方米 (農地)	2003 年 12 月 4 日至今	跳蚤市場	快將採取清拆行動。

控制傳染病傳播

Preventing Spread of Infectious Diseases

16. 麥國風議員：主席，關於控制傳染病的傳播，政府可否告知本會：

- (一) 當局在過去 3 個月接報的各類傳染病感染宗數，以及該等數字與之前 3 年每年同期的相關數字如何比較；
- (二) 有否研究當局為預防嚴重急性呼吸系統綜合症（下稱“SARS”）重臨及其他傳染病在社區大規模爆發而推行多項措施後，為何仍有傳染病在社區爆發；若有研究，結果為何；及
- (三) 當局會否加快設立衛生防護中心，加強與鄰近及正爆發傳染病的地區或國家的聯繫，以及在傳染病有跡象在本港爆發時盡早向公眾發放加強預防傳染病的信息？

衛生福利及食物局局長：主席，

- (一) 於 2003 年 9 月至 11 月期間，衛生署接報的法定須呈報傳染病個案共有 3 500 宗，受影響人數為 4 108 人，數字比過往 3 年同期為低，差幅為 17%至 44%。詳細資料請參看附表。
- (二) 傳染病一直威脅人類的健康，它所引致的大量疾病及死亡個案，更為社會帶來經濟上的損失。隨着香港的醫療服務，以及在經濟、教育及環境上的改善，由傳染病引致的病發率及死亡率已大幅下降。然而，全球一體化、溫室效應、人口增長等因素，繼續使新舊傳染病肆虐，危害公眾健康。國際間人流往來越趨頻繁，食物供應鏈變得龐大複雜，更特別增加傳染病擴散的機會。

上述期間向 1 名雀鳥餵飼者發出傳票。由於其他執法部門沒有就亂拋垃圾所發出的定額罰款通知書數目分類，因此未能提供有關向雀鳥餵飼者發出定額罰款通知書的數字。

有關部門會繼續採取執法行動，檢控因餵飼野生雀鳥而弄污公眾地方的人。食環署亦印發宣傳單張和在餵飼雀鳥熱點的當眼處豎立警告牌，提醒市民切勿餵飼野生雀鳥。

未經許可佔用北大嶼山郊野公園部分土地

Unauthorized Occupation of Part of Land in North Lantau Country Park

20. 黃成智議員：主席，一名愉景灣居民於 2002 年 6 月揭發有發展商未經許可佔用北大嶼山郊野公園部分土地長達 20 年，但原來該發展商於 1981 年已向政府申請以短期租約方式使用該幅土地，只是地政總署沒有妥善備存有有關的檔案，以致未能翻查有關處理上述短期租約申請的紀錄，而該署在 2003 年年中才去信要求有關的發展商以短期租約方式租用該幅土地。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否評估地政總署在處理上述 1981 年的短期租約申請時是否失職；若有，評估的結果；若否，原因為何；
- (二) 根據房屋及規劃地政局局長於本年 1 月 14 日在立法會會議就本人的質詢所作的回覆，過去 5 年未經許可佔用政府土地進行商業用途的個案大部分已獲得處理，但處理此宗涉及大型發展商和所涉土地面積廣闊的個案，卻需時超過 20 年，當局有否評估與過去 5 年所處理的個案相比之下，上述個案的處理手法是否有欠公平；若評估結果顯示有關做法是公平的，理據為何；此外，該發展商在佔用該幅土地的 20 年期間，有哪一段時間屬非法佔用有關土地；
- (三) 地政總署根據甚麼準則釐定向該發展商發出的短期租約所列明的租金款額，以及會否向發展商追收 20 年佔用期的租金及差餉；若會，所持的法律理據和分別涉及的租金和差餉款額；若否，原因為何；及
- (四) 當局如何跟進該發展商不同意以短期租約方式租用上述土地或放棄使用該幅土地；會否考慮收回該幅土地作其他用途；若會，詳情為何；若否，原因為何？

房屋及規劃地政局局長：主席，我就質詢 4 部分的答覆如下：

(一)及(二)

地政總署於 1982 年成立，負責土地行政事宜。在此之前，新界的土地行政事宜由當時的新界民政署轄下各區理民府負責處理。

愉景灣是透過換地發展而成；當時當局擬在整項發展計劃完成後才正式發出一份完整的地契。質詢所涉及的土地，是哥爾夫球場的一部分；該哥爾夫球場是在發展商的私人土地和毗鄰的政府土地上開拓而成。愉景灣的發展商於 1981 年就座落政府土地部分的哥爾夫球場向離島理民府申請短期租約。

在 1983 年，當局認為侵佔政府土地的問題，宜於整個愉景灣發展完成後發出地契時一併處理，屆時政府會為整個發展地段界線進行測量。就此，政府當時已告知發展商有關情況。因此，就上述短期租約申請，政府當時沒有進一步處理。

發展商於 1996 年再提出該項短期租約申請。當時預見愉景灣的整體發展還需時多年才能完成，地政總署因而重新考慮該宗短期租約申請。但是，由於有關土地可能會納入北大嶼山郊野公園擴展部分的範圍內，因此，地政總署於 1998 年拒絕該申請。

在 2002 年，地政總署按照土地管制慣例，要求發展商把該幅政府土地回復原狀。為此發展商作出回應，並要求地政總署重新考慮其短期租約申請。由於有關當局決定無須把該幅土地納入上述郊野公園擴展部分的範圍，所以地政總署同意再次處理該宗短期租約申請。當局剛就短期租約條款與發展商達成協議，有關短期租約快將批出。該租約的租期將追溯至 1982 年，因此不會再出現過去 20 年發展商非法佔用政府土地的問題。

地政總署就土地管制行動訂有內部指引，各區地政處須按此執行。一如其他土地管制個案，上述愉景灣個案已按照既定指引處理，該個案的特殊情況亦已顧及。當局是按照土地行政慣例處理該宗短期租約申請。地政總署在處理該宗申請上並無失職。

- (三) 地政總署以十足市值評估該短期租約的租金，考慮的因素包括這類土地用途的所有可供比較證據及有關個案的特殊情況，例如有關土地的位置等。應繳租金會追溯至 1982 年。至於差餉，則自哥爾夫球場開業以來，有關當局已一直根據《差餉條例》(第 116 章)就整個哥爾夫球場範圍(即包括私人土地和政府土地部分)徵收。

短期租約是政府(作為業主)與租客訂立的一種合約。短期租約的條款，包括租金水平及追溯力的條款，是在考慮到有關因素及這個案的特殊情況後由業主與租客商定。未得私人租客一方同意，政府不宜透露其應繳的短期租約租金及差餉數額。

- (四) 由於發展商已就短期租約條款與當局達成協議，因此不會出現因發展商不接受短期租約而當局須採取跟進行動的問題。

議案

MOTION

主席：各位，今天是立法會在猴年的第一次會議，祝大家身壯力健，工作順利。

議案。就修訂《選票上關於候選人的詳情(立法會)規例》而根據《釋義及通則條例》動議的決議案。

根據《釋義及通則條例》動議的決議案

PROPOSED RESOLUTION UNDER THE INTERPRETATION AND GENERAL CLAUSES ORDINANCE

政制事務局局長：主席女士，我動議修訂《選票上關於候選人的詳情(立法會)規例》(“規例”)，修訂內容一如議程所印載。

規例由選舉管理委員會(“選管會”)制定，目的是准許在選票上印上候選人的詳情，以協助選民在投票時清楚識別候選人。這些詳情包括：

立法會問題第十二條
(書面答覆)

提問者：劉慧卿議員

會議日期：二零零四年二月十八日

作答者：房屋及規劃地政局局長

問題：

去年 12 月 10 日，房屋及規劃地政局局長在回應議員就本人關於青洲英坭有限公司的質詢所提出的補充質詢時表示，申訴專員在調查該個案後，認為地政總署做得不對，並提出了一連串的改進建議，而地政總署亦全部接納該等建議。就此，行政機關可否告知本會：

- (一) 申訴專員指地政總署犯了甚麼過錯，以及有否指出哪些官員應為該等過錯負責；若有，詳情為何；
- (二) 申訴專員向地政總署提出了甚麼建議；及
- (三) 地政總署落實有關建議的詳情及進展？

答覆：

主席：

在二零零一年，申訴專員接獲紅磡海逸豪園一名居民對多個政府部門的投訴。投訴指附近一所混凝土配料廠在運作時產生噪音和塵埃。投訴人作出多項指稱，包括指地政總署沒有就該廠的運作採取行動。申訴專員經調查後，認為上述對地政總署的投訴成立。

現就問題三個部分的具體提問提供資料如下：

- (一) 該項投訴提出之時，地政總署有一套關於執行契約條款行動優先次序表，列出有關行動的優先次序，主要是針對在住宅或非工業樓宇作工業經營的違契情況採取行動。有關個案並不屬上表所列項目。不過，申訴專員認為，這並不表示地政總署不能對不屬該表所列項目的個案採取行動。申訴專員認為，地政總署自一九九二年以來一直沒有對該宗違反批地條件個案採取行

動，有損公眾對政府的信任，也有礙日後的行動。不過，申訴專員並沒有指出任何政府官員須為上述情況負責。

(二) 申訴專員建議地政總署採取下列行動：

- (a) 對該混凝土配料廠違反批地條件一事加以糾正；
- (b) 向投訴人書面解釋當局正採取的行動；以及
- (c) 考慮須否檢討關於執行契約條款工作優先次序的政策。

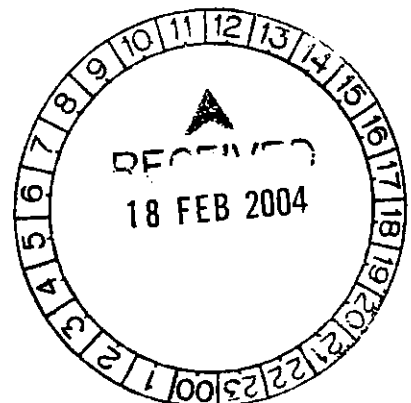
(三) 地政總署已就申訴專員所提出的三項建議採取適當的跟進行動。有關行動的詳情及進展如下：

- (i) 經諮詢九龍城地區管理委員會並得到其支持後，地政總署於二零零一年五月決定對該廠採取執行契約條款行動。由於該混凝土配料廠經警告後仍沒有停止運作，地政總署於是在二零零二年六月根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)收回該幅土地。

二零零二年九月，該廠的經營者入稟法院，反對地政總署收回土地，並要求政府賠償對其公司做成的損失。政府現正就該經營者提出的申請進行抗辯。此案目前尚待法庭聆訊。根據法律意見，在法庭完成聆訊和作出裁決前，政府不能採取行動，實際收回有關土地。

- (ii) 九龍西區地政專員於二零零一年九月十八日去信投訴人，解釋政府正對該混凝土配料廠採取的行動。自此以後，地政總署不時把有關個案的進展知會投訴人。
- (iii) 地政總署已完成有關執行契約條款工作優先次序的檢討。一套新的“執行契約條款行動優先次序表連同提升或降低優先次序的準則”，已由二零零三年八月起實施。

* * * * *



LEGCO QUESTION NO. 12 (Written Reply)Asked by: Hon Emily LAUDate of meeting: 18 February 2004Replied by: Secretary for Housing,
Planning and Lands**Question:**

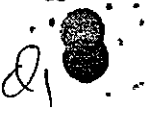
On 10 December last year, in reply to a supplementary question raised by a Member in respect of my question on the Green Island Cement Company Limited, the Secretary for Housing, Planning and Lands advised that following investigation of the case, The Ombudsman was of the view that the Lands Department ("LD") had made mistakes, and had put forward a series of recommendations for improvement, all of which had been accepted by LD. In this connection, will the Executive Authorities inform this Council of:

- (a) the mistakes made by LD as identified by The Ombudsman, and whether any officials have been held responsible for such mistakes; if so, of the details;
- (b) the recommendations made by The Ombudsman to LD; and
- (c) the details and progress of the implementation of such recommendations by LD?

Reply :

President,

In 2001, the Ombudsman received a complaint from a resident of Laguna Verde in Hung Hom against a number of Government departments. The subject of the complaint was the noise and dust nuisances caused by the operation of a concrete batching plant nearby. The complainant alleged, among other things, that Lands Department (Lands D) failed to take action against the operation of the concrete batching plant. Having



investigated the case, the Ombudsman concluded that the above complaint against Lands D was substantiated.

The specific information requested in the three parts of the question is as follows -

- (a) At the time of the complaint, Lands D had in operation a list of Lease Enforcement Actionable Priorities. The list set out the enforcement priority for breaches mostly related to industrial undertakings in residential or non-industrial buildings. The case in question was not included in the aforementioned list. However, the Ombudsman viewed that this should not preclude Lands D from taking action against cases not included in the list. The Ombudsman viewed that Lands D's lack of action on the breach of lease conditions of the subject case since 1992 would undermine Government's credibility and its future course of action. However, the Ombudsman did not identify any government official to be held responsible for the situation.
- (b) The Ombudsman recommended Lands D to take the following actions:
 - (i) to rectify the breach of lease conditions by the concrete batching plant;
 - (ii) to write to the complainant to explain the action being taken; and
 - (iii) to consider whether there is a need to review its policy on lease enforcement priorities.
- (c) In response to the Ombudsman's three recommendations, Lands D has taken appropriate follow-up actions as follows -
 - (i) Having consulted the Kowloon City District Management Committee and with their support, Lands D decided to take lease enforcement action against the plant in May 2001. As the concrete batching plant had not ceased operation after being warned, Lands D re-entered the lot in June 2002 under the Government Rights (Re-entry and Vesting Remedies) Ordinance (Cap. 126).

In September 2002, the plant's operator applied to the court against Lands D's re-entry action, and requested

Q1 ✓

Government compensation for the loss incurred by the company. Government is contesting the operator's application. The case is pending hearing. According to legal advice, Government cannot physically take possession of the lot in question until the court case has been heard and judgment handed down.

- (ii) District Lands Officer/Kowloon West wrote to the complainant in September 2001 explaining the actions being taken by Government against the concrete batching plant. Since then, the complainant has been kept informed of the progress of the case.
- (iii) Lands Department has completed its review of lease enforcement priorities. A new Priority List and Criteria for Upgrading and Downgrading of Lease Enforcement Cases have been introduced since August 2003.

* * * *

