

二零零六年九月二十日
資料文件

立法會
規劃地政及工程事務委員會

政府短期出租土地政策及
觀音山前短期租約第 1150 號

目的

本文件旨在告知議員有關政府短期出租土地的政策和執行，觀音山前短期租約第 1150 號的個案詳情，以及改善執行租約條款的措施。

短期租約的管理

2. 香港特別行政區的土地總面積為 110372 公頃，其中約 34517 公頃是未批租政府土地或以牌照或短期租約方式批出的土地，由地政總署負責管理。根據政府的既定政策，未有預定用途或在短期內不會發展的空置政府土地，地政總署便會以短期租約的方式，批出土地作臨時用途。短期租約的政策目的，大致如下：

- (a) 確保土地作有效益的臨時用途，以免土地遭不合法佔用，或引起環境／衛生問題，從而減省當局在處理這些問題方面的開支；
- (b) 善用閑置的資源，為政府帶來收入；以及
- (c) 確立可以容易執行、公平而且符合成本效益的臨時租地制度。

截至二零零六年七月一日，共有 4 542 個短期租約批出，所佔土地共有 770 公頃左右。在過去三個財政年度，短期租約的每年平均租金收益約為 10 億元。

短期租約的種類

3. 現時，短期租約可以透過四種方式訂立：

- (a) 公開招標 —— 凡可能有一般商業價值的土地，都會以公開招標方式租出。土地用途包括貨物／車輛／建築設備及物料存放場、收費公眾停車場、苗圃，以及高爾夫球練習場等。

- (b) 直接批地 —— 如土地沒有一般商業價值，或只有一名人士／一家機構對該土地有興趣，便可能會直接批出短期租約。這類土地用途包括公共工程或公用事業公司所需的工地；或慈善／非牟利機構的非牟利活動用地，而有關政策局已給予政策支持。
- (c) 規範非法佔用政府土地情況 —— 如地政總署發現不涉及加建構築物的非法佔用政府土地情況，可在某些情況下按市值租金向佔用人批出短期租約，以務實的方法，解決政府土地被非法佔用的問題，亦省卻為防止有關政府土地再遭佔用而須動用不少人手經常進行視察。
- (d) 由政府土地租用牌照／許可證轉換過來 —— 自七十年代中期，政府採取的政策，是把規管佔用政府土地的舊有土地租用牌照轉換成短期租約，以便更有效地實施土地管制。

租約條件的執行

4. 地政總署有權行使合約權利，要求承租人糾正違反租約條件的情況。執法行動可按次序臚列如下：

- (a) 即場口頭通知被發現違反租約條件的承租人(如適用)，或以書面方式通知該承租人，要求他糾正違反租約條件的情況；
- (b) 如違反租約條件的情況在一段合理時間內仍未糾正，地政總署會向承租人發出警告信；
- (c) 如承租人不理會有關警告，會向其發出擬收回土地通知書；
- (d) 以傳真／郵寄方式向承租人發出遷出通知書，並將通知書張貼在現場；
- (e) 採取行動，以收回土地；以及
- (f) 如有需要，安排清拆現場的任何構築物。

分區地政處會因應違反租約條件個案的嚴重性和迫切性而定下處理的先後次序。由於需要尊重承租人和平使用土地的權利及其私隱，在一般情況下，除非事前已多次發現承租人違反租約條件，或多次接獲針對該承租人的投訴，否則，地政處人員不會進入有關的短期租約用地上的構築物內查察。

前短期租約 1150 號的歷史

5. 一九七六年八月，中華電力有限公司的一名承建商申請短期租用一幅

位於觀音山的政府土地為其在斧山與沙田之間架設 132 千伏的架空電纜工程提供貯物地方和直昇機停機坪，並獲沙田區地政會議於同年十月批出短期租約第 108 號。第 108 號租約及其後批出有關同一幅土地的各份短期租約的批租條款撮要載於附錄，以供參考。

更改租約

6. 一九七九年七月，在有關工程完成後，該承建商要求沙田理民府*將租約轉至該公司的分包商名下，以供其他電力及公共設施網絡工程之用。沙田理民府遂取消短期租約第 108 號，另批短期租約第 315 號予該分包商。
7. 一九八三年十月，短期租約第 315 號承租人要求將租約轉給香灼璣夫人及縮減租約面積，並於同年十一月透過其律師提交一份日期為一九八二年十月二十八日的授權書，授權香先生處理有關租約的一切事宜。由於短期租約不能轉讓，因此轉讓租約的要求不獲批准，但縮減租約面積的要求則於同年十二月獲得沙田地政專員批准。
8. 一九九三年二月，香先生要求沙田地政處把租約轉給他。由於(i)政府產業署和當時的漁農處均表示不需徵用該用地；(ii)讓該用地空置會損失租金收入，而該幅偏遠的土地也會帶來管理問題；及(iii)在此之前十年(即自一九八三年起)均未曾收到任何公眾投訴，沙田地政專員遂取消短期租約第 315 號，另批予香先生(下稱「承租人」)短期租約第 958 號。

違規事項

9. 根據檔案所載記錄，在短期租約第 315 號及 958 號的租期內，沙田地政處查悉之違規事項及跟進行動如下：-

日期	沙田地政處查悉違規事項的性質	已採取的行動	結果
1984 年 8 月 9 日	住宅用途	向在現場的香灼璣夫人作出口頭警告	在其後於 1984 年 9 月 18 日、1984 年 10 月 4 日及 1984 年 12 月 19 日的巡查，發現有關

* 在一九八二年以前，新界區的土地行政工作由當時的新界區各理民府負責，而自地政總署於一九八二年成立後，有關工作便由各分區地政處接管。

日期	沙田地政處查悉違規事項的性質	已採取的行動	結果
			地點已改回作貯物用途。而在 1985 年 10 月 25 日進行的巡查中，有關地點無人看管，亦沒有發現違規的情況。
1989 年 4 月 14 日	住宅用途	香先生於 1989 年 7 月 18 日會見沙田地政專員，表示有關地點乃用作貯存建築物料樣版用途。	根據 1989 年 9 月 12 日的巡查，有關地點已改回作貯物用途，構建物已上鎖，但從外可見貯物箱隨處堆放。
1990 年 9 月 17 日	住宅用途	1990 年 9 月 21 日，向當時承租人發出警告信	1990 年 11 月 21 日的巡查並無發現違規。1991 年 5 月 29 日的視察中，有關地點並無人看管，但沒有發現違規的情況。1991 年 7 月 8 日的巡查察覺並無違規。
1992 年 10 月 20 日	住宅用途	因懷疑當時承租人已不存在，當局採取行動查証其身份及獲其授權的香先生所擔當的角色。當局考慮向香先生發出短期租約。	沙田地政處於 1993 年 6 月 17 日批准向香先生(以下稱「承租人」)發出短期租約第 958 號。
1994 年 6 月 23 日	附近村民提示沙田地政處承租人佔用額外政府土地	當局於 1994 年 7 月 6 日向承租人發出警告信。有關個案於 1994 年 7 月 27 日轉交房屋署，採取行動。地政處分別於 1994 年 9 月 9 日、10 月 4 日及 1995 年 2 月 17 日再發出便箋提示房屋署。	地政處的檔案內沒有關於房屋署所採取的行動記錄。根據房屋署的檔案，該署暫緩採取行動，因承租人曾致函該署，表示正與沙田地政處商討租約事宜。
1996 年 11 月 25 日	住宅用途	向在現場的承租人妻子發出口頭警告	根據 1997 年 5 月 21 日的巡查，該地點已還原作貯物用途。所有傢俬和物品都被膠布

日期	沙田地政處查悉違規事項的性質	已採取的行動	結果
			覆蓋。
1999年12月14日	住宅用途	於1999年12月16日向承租人發出警告信	2000年3月15日沙田地政處向承租人發出信件確認違規事項已作出糾正。

要求作住宅用途

10. 承租人收到沙田地政處於一九九九年十二月發出的警告信後，曾查詢可否將短期租約第958號的用途修訂為「工場、康樂及住宅用途」。承租人於二〇〇〇年二月接到通知，表示當局不會考慮設置住宅居所的要求，而有關違規情況必須於二〇〇〇年三月七日前糾正，否則有關租約將不作另行通知而終止。二〇〇〇年三月二日，沙田地政處人員與承租人在現場進行了視察，並通知承租人他須進行的糾正工作。在一星期後進行的實地視察時發現，糾正工作已經完成。沙田地政處隨後並發出信件確認違規情況已予糾正。

11. 根據檔案記錄，承租人在二〇〇〇年時曾向地政總署表示憂慮如何照顧多年來在觀音山租約地所養畜的眾多狗隻問題，為此，地政總署於同年二月同意，短期租約第958號所涵蓋的處所用途可擴大作狗房之用。為此，沙田地政處取消短期租約第958號，由二〇〇〇年三月一日向承租人批出的短期租約第1150號所取代。該短期租約准許的用途包括貯存非危險品及狗房。

12. 租約條文中並無明確規定准許設置管理員宿舍。不過，地政總署就承租人投訴多次遭人進入該處所爆竊一事聯絡沙田地政處後，沙田地政專員於二〇〇二年五月接受承租人的提議，准許一名看更留宿該處所，以加強保安。

13. 二〇〇二年十月，有關租賃範圍被發現已用作住宅用途。承租人在收到沙田地政處的書面警告之後於十一月以信件澄清。他曾於夏季時進行一般維修工作，包括油漆該鋼鐵構築物及更換被賊匪損壞的門窗。由於很多狗隻被蚊子及食肉蒼蠅叮噬致死，所以亦修剪附近草林及樹木以防止昆蟲滋生。工作目的是保持環境整潔以及令賊匪相信該處所並不是無人看管。承租人亦保證他並無任何意圖更改該處作住宅用途。沙田地政專員在二〇〇二年十二月視察該處所後，認為該處所的情況符合有關租約所訂的用途

限制。沙田地政處人員於二〇〇五年九月和二〇〇六年八月一日再到該處所視察，發現該處所的情況沒有改變，室內存放的傢俬物品被膠布覆蓋，亦堆放了很多貯物箱，與二〇〇二年十二月時的情況並無分別，故沙田地政處認為承租人在履行租賃協議方面，並無出現違規情況。

目前的情況

14. 二〇〇六年八月九日，承租人給沙田地政處一星期的通知終止租約，並獲沙田地政處接納。該處在同年八月十七日接管該幅土地。前承租人應沙田地政處要求已在兩星期內清拆該幅土地上的構築物，亦在隨後的兩星期內把該幅土地恢復原狀，並且承擔所有有關費用。現時構築物已完全清拆，復修工程亦已完成，以後該幅土地將保留作綠化地帶用途。

15. 地政總署已收到資深律師就有關短期租約的條款及條件是否受到抵觸的初步意見，現正與律政司作出詳細研究。有關資料現階段不宜公開以免影響政府在日後處理事件的立場。

改善措施

16. 鑑於觀音山的租約情況及其他有關短期租約的問題，地政總署會在四個月內完成全港所有四千五百多個短期租約的巡查，跟進違規的個案。當局亦會繼續檢討與管理短期租約有關的程序，現正考慮或採取下列改善措施，以進一步提升地政總署在管理短期租約制度方面的效能：

- (a) 制訂一套指標，規定在預設的時限內，完成由發警告信以至終止租約通知書之有關處理違規的行動；
- (b) 將部分巡查及執行租約規定的工作外判，以期就每個短期租約均能每年至少巡查一次；
- (c) 對屢次違規個案，在終止租約之前，會縮短警告期限，以加快處理；
- (d) 對於屢次涉及輕微違約行為的承租人，會增收其按金；
- (e) 檢討並優化現行的工作指引，其重點包括對欠租的處理、監察承租人對履行租約條款的表現以及員工對違規的執行；
- (f) 修訂標準租約條件，加強執行租約條款的能力。有關修訂包括政府有權將承租人的欠租從他的其他短期租約繳存的按金扣除；
- (g) 就涉及大面積土地或多用途組合的租約，由承租人聘用認可專業人士負責自行核證完成規定事項；以及

- (h) 對某些特別短期租約的承租人，政府或會在批出短期租約之前，進行財務審查，確保承租人有能力營運該租約容許的設施。

附件

有關沙田觀音山一幅政府土地的短期租約概要

地政總署

二〇〇六年九月

有關沙田觀音山一幅政府土地的短期租約概要

短期租約編號	承租人	租期	面積(約)	用途	租金	附註
108 批核當局： 沙田地區地政會議	鋼鐵建築	1976 年 12 月 1 日至 1979 年 11 月 30 日	1 858 平方米	只供貯物及作直升機停機坪之用 構築物：不得超過租約面積的 25% 及高度不得超過 6.1 米	每年 24,000 元 (標準租金)	有關土地供中華電力有限公司承建商（「中電」）在斧山至沙田之間架設 132 千伏架空電纜的工程之用。
315 批核當局： 沙田理民府	興盛五金行	1979 年 12 月 1 日至 1993 年 12 月 31 日	1 480 平方米 由 1983 年 10 月 21 日起減至 740 平方米 批核當局： 沙田地政專員	只供貯存非危險品及作直升機停機坪之用 構築物：不得超過租約面積的 25% (即 370 平方米) 及高度不得超過 6.1 米	每年 29,881 元 (標準租金)	(i) 承租人是鋼鐵建築的分包商，並會繼續承接中電的建造工程。 (ii) 當局收到興盛五金行於 1982 年 10 月 28 日向香灼璣先生發出的授權書。
958 批核當局： 沙田地政專員	香灼璣先生	1994 年 1 月 1 日至 2000 年 2 月 29 日	740 平方米	貯存非危險品 構築物：不得超過租約面積的 25% (即 185 平方米)	每年 130,000 元 (十足市值租金)	(i) 應興盛五金行受權人香灼璣先生於 1993 年 2 月 12 日提出的要求，政府於 1993 年 6 月 17 日同意取消短期租約第 315 號，並向他批出新的短期租約。

						(ii) 承租人於 1999 年 12 月 22 日查詢要求更改土地用途事宜。沙田地政專員拒絕有關申請。
1150 批核當局： 沙田地政專員	香灼璣先生	2000 年 3 月 1 日至 2006 年 8 月 16 日	1 070 平方米	貯存非危險品及作狗房 構築物： 155 平方米 x7 米 - 貯物 90 平方米 x4 米 - 門廊 1 平方米 - 水箱	每年 192,600 元 (十足市值租金)	(i) 承租人要求擴大租約面積至涵蓋現有構築物，並在租約增加一項「狗房」的用途。及後，當局取消了短期租約第 958 號，並發出短期租約第 1150 號。 (ii) 有關租金於 2003 年 3 月 1 日作出檢討，並維持於每年 192,600 元。其後，有關租金於 2006 年 3 月 1 日再作檢討，並增加至每年 214,000 元。 (iii) 沙田地政專員曾於 2002 年 12 月 4 日視察該處所，認為該處所當時被用作貯存非危險品及作狗房之用。