



民主黨立法會議員秘書處
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號
中區政府合署西翼401-409室
Rm. 401-409, West Wing,
Central Government Offices,
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319
傳真Fax 2537 4874

香港特別行政區
立法會
規劃地政及工程事務委員會
規劃地政及工程事務委員會主席
劉皇發議員

劉主席：

就近日傳媒報導沙田九肚山紅橋里豪宅佔用官地事件（見附件），再次反映官地短期租約制度出現問題，包括酌情處理的政策將非法佔用官地合法化、監管租戶有否違反租約粗疏、官地上存在僭建物不受監管，並可合法批出租約，以及部門互相推卸責任等。

去年傳媒亦曾揭發香灼璣先生把沙田觀音山一幅原來租用作貨倉的官地，私下改成住宅及加建僭建物，而今次豪宅業主更向傳媒指出，短期租約批出的土地，一般都沒有向屋宇署入紙（申請批准興建建築物），個案比比皆是，不獨他一家，反映問題普遍存在。事件亦令公眾質疑是否在短期租約的官地上興建建築物可不用向政府部門申請，不會被控違法，亦可獲批短期租約。故本人謹請 主席可盡快安排於規劃地政及工程事務委會上作出討論，包括檢視現行政府批出官地短期租約及監管僭建物的情況。謹此致謝。

順祝
工作愉快！

民主黨立法會議員李永達

二零零七年十月五日

附件：明報 2007 年 9 月 25 及 26 日報導

蔡志明霸官地僭建車房地政署明知違例照批租約屋宇署懶理

【明報專訊】被稱為「玩具大王」的旭日國際主席**蔡志明**，於1997年斥資2億元在沙田九肚山興建5萬平方呎豪華別墅，但本報近日發現，別墅內一個擺放勞斯萊斯等30部豪華房車的車房，以及飼養數十隻白鴿的巨型鳥籠，都位於向地政總署租用的官地範圍內。政府有關部門早於2002年已知悉該等建築物存在，且屬僭建，當時地政總署亦未向**蔡志明**批出官租約；其後，地政總署沒理會霸地僭建的違規事實，向對方批出租約；屋宇署則以「官地僭建」不屬自己部門負責為由，5年來並無執法。立法會議員炮轟兩部門卸責，有鼓勵「先霸後租」之嫌，促審計署介入調查。

明報記者 賴偉家 古治雄

蔡志明：建築非永久 故沒申請興建

蔡志明接受本報記者查詢時承認，已向地政總署申請租借官地，並獲准興建數個建築，但未向屋宇署提交建築圖則審批。他說，以為自己只是暫時向地政總署租用土地，該等建築物並非永久建築，所以沒向屋宇署申請興建。

蔡志明於1997年買下別墅後，於2001年向傳媒介紹其設計，並積極講解別墅主樓旁一個L形車房，外牆由多幅落地玻璃組成，車房內擺放他珍藏的30輛名車。當時已清楚看見車房上蓋搭建了一個大型鳥籠，籠內飼養多隻不同種類的白鴿。

地政總署 02 年確認屬僭建

本報近日就別墅建築分別向屋宇署和地政總署查詢，揭發該車房和鳥籠早於2002年3月已獲地政總署確認屬僭建，但5年多來並無執法行動。

地政總署發言人回覆本報時證實，於2002年3月已確認該別墅旁的一幅官地上，存在一個車房、車房上蓋一間鳥舍、一間狗屋及儲物房等僭建物，但承租人到02年12月成功申請獲批短期租約，准許作私家花園及泊車用途，並沒有因為在官地僭建而被要求清拆還原。該租約為期3年，3年後每季續租。

發言人表示，當時已向承租人追收02年3至12月，因對方霸佔官地所涉及的市值租金作補償，租約條文亦訂明，承租人承認有關構築物未獲屋宇署批准，承租人須承擔任何相關責任，租約亦不影響屋宇署執法權力。地政總署強調，批租時「已與相關部門，包括屋宇署保持聯絡，並徵詢他們的意見」。

屋宇署發言人回覆本報時卻表示：「得悉該座樓宇建於政府土地上，因此本署已把這個案轉介地政總署跟進。」發言人又指出，近期曾視察該僭建物，認為僭建物沒有結構危險，但無透露會否向業主發出警告信要求清拆。

鄭家富斥兩部門卸責

審計署去年在「香灼璣事件」中炮轟地政總署規管官地不力，特別要求地政總署須就「官地僭建」要求屋宇

署介入，加強部門協調。立法會政府帳目委員會委員鄭家富批評兩部門卸責，促審計署介入調查。他又指出，地政總署明知官地上有僭建物仍批出租約的做法「離譜」，漠視政府部門共同協調執法的責任。另一委員劉江華亦指地政總署一面規管官地，一面又把「霸佔官地合法化」是雙重標準，要求地政總署交代。

明報

2007-09-26

A08 | 港聞

蔡志明：無霸官地建築未申請仍屬僭建

【明報專訊】本報報道旭日國際主席蔡志明（圖）在九肚山紅橋里的豪宅佔用官地僭建車房一事後，蔡志明昨回應指出，他自 97 年起向政府正式租用官地，並在官地上興建建築物，由於租約一直存在，並因批准興建建築物，故新租約較貴，地政總署稍後更已追回新舊

合約的差價，他澄清自己並非「霸佔」官地。

稱短期租約土地一般不向屋署入紙地政總署表示，蔡志明別墅所在官地上的狗屋、車房、鳥舍、貯物房，在 2002 年 3 月開始存在，地政總署早前向蔡志明批出租約，但只作花園和停車場之用，並未批准興建任何建築，至同年 12 月 31 日才更新合約內容。

蔡志明承認，初時租約未有批准他興建任何建築，當時有違反租約規定，地政總署後來派人巡視，才批出另一張准許他興建停車場的租約。不過，蔡志明至今未為建築物向屋宇署入紙申請，故建築物現時仍屬僭建。他對此回應說，短期租約批出的土地，一般都沒有人向屋宇署入紙，個案比比皆是，不獨他一家。