

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼 17 樓

17/F., West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-L)30/30/87

電話 Tel.: 3509 8830

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2186 8919

香港中區立法會道 1 號
立法會綜合大樓
發展事務委員會
發展事務委員會秘書處
(經辦人: 鍾蕙玲女士)

鍾女士:

2014 年 4 月 22 日立法會發展事務委員會會議的 跟進事項

2014 年 4 月 22 日立法會發展事務委員會討論了“有關《土地(雜項條文)條例》(第 28 章)的修訂建議”的議題。會議上,委員要求政府當局就相關的土地管制及管理事宜提交補充資料。我們就此回覆如下:

- (a) 地政總署就不合法佔用未批租政府土地採取的執法行動。具體而言,該署會在哪些情況下(i)採取清拆行動;(ii)向原佔用人批出短期租約以規範有關個案;(iii)透過公開招標以短期租約批出有關用地;以及(iv)提出檢控行動。

根據《土地(雜項條文)條例》(香港法例第 28 章)(下稱「該條例」),除非獲地政當局根據許可證、撥地契據或撥地備忘錄撥予土地,否則任何人不得佔用未批租土地(一般稱為「政府土地」)。地政總署倘發現有非法佔用政府土地的個案,會視乎個案的實際情況,根據該條例採取合適的土地管制行動。

一般而言，當地政總署發現及確認有未批租土地被違規佔用，會根據該條例在現場張貼告示，飭令有關佔用人指在指定日期前停止佔用相關未批租土地。如佔用人未有遵照所述告示在指定日期前停止佔用該未批租土地，地政總署會安排承辦商拆除／清除佔用該未批租土地的構築物／物件。就有足夠證據並合乎檢控條件的個案，當局會向有關佔用人提出檢控。因應情況，地政總署會就個案徵詢法律意見。

任何人士都不應以「先霸佔後申請規範化」的方式使用政府土地。如在個別個案中，有關人士申請把違規事宜規範化，地政總署會按既定程序和準則處理。一般而言，倘有關的政府土地可獨立使用並有市場價值，地政總署會考慮在土地未有長遠用途時，將土地公開招標作短期用途。然而，倘有關的政府土地因地理或法律因素（例如只能經私人土地到達）以致未能作公開競投，或其他公眾人士不大可能有興趣競投該土地（例如因土地面積非常細小或形狀不規則），而政府亦未有計劃於短期內使用有關土地，地政總署才會考慮透過直接批租予申請人將之規範化；而申請人亦須繳交規範化前佔用期內全數的市值租金。

地政總署處理每宗規範化申請時，會因應個案本身實際情況，按照上文所述的程序和準則處理每宗個案。根據過往數字，在地政總署的土地管制行動個案中，只有少數個案涉及規範化申請。

- (b) 除了建議修訂法例以加重刑罰和推行每日罰款之外，地政總署因應審計署署長和政府帳目委員會在報告書中就不合法佔用未批租政府土地提出的建議所採取的其他改善措施。

地政總署已就有關建議推行相關的改善措施，詳情請參閱附件。

- (c) 地政總署前線人員為偵查不合法佔用未批租政府土地個案而進行實地巡查的詳情，包括使用的工具和方法。

全港土地超過 11 萬公頃，當中近三成為未批租和未撥用的政府土地，地政總署人員要就所有政府土地作出定期巡查，並不實際可行。因此，地政總署現時採用風險為本的處理方

式，主要針對已圍封的政府土地及多次被非法佔用的黑點進行巡查，並聘用了流動護衛執行相關巡查的任務。另一方面，當地政總署收到公眾投訴及政府部門轉介時，分區地政處及寮屋管制辦事處會儘快安排巡查及採取合適的跟進行動。一般而言，分區地政處及寮屋管制辦事處會在收到公眾投訴後的 10 天或 21 天內給予相關人士一個簡覆或正式回覆。

與此同時，地政總署現正更新土地管制資訊系統，當更新計劃在 2014 年完成後，會進一步探討如何在土地管制工作中採用手提裝置，讓巡查人員可在事涉地點即時獲得相關的土土地資料，以便更有效執行土地管制工作。

- (d) 按全港 18 區，分項列出下列各類未批租政府土地的資料(例如：地點、面積及個別用地的用途等)：
- (i) 曾以短期租約方式持有的未批租政府土地(及其租賃期)；
 - (ii) 可供以短期租約方式批出的未批租政府土地；及
 - (iii) 適合作中期或長期發展的未批租政府土地(及有關發展計劃)。

一般而言，地政總署會根據土地已規劃的長遠用途，按適當情況以賣地或批地方式，安排批出政府土地。此外，土地亦可撥予政府部門作公眾休憩用地之類的長遠用途，或以私人協約方式撥作符合城市規劃的長遠發展，例如發展資助房屋、公用設施及其他社區設施。

如果長遠用途有待決定或尚未到期落實，地政總署會嘗試把土地用作合適的臨時用途，包括提供予其他政策局／部門或透過短期租約給予政府以外的團體作臨時用途。短期租約的原租期一般定為 1 至 3 年不等，視乎個案的個別情況(包括土地的長遠發展計劃)而定。現時有效的短期租約總數超過 5 000 份，有關土地的用途包括收費停車場、露天倉庫、貨櫃存放／處理、循環再造／車輛維修／船艇製造／維修工場、混凝土生產、苗圃、租住公屋／居者有其屋計劃所需的施工區／工地，以及非牟利機構的非牟利活動用地。

地政總署並未有編製所有合適作短期租約用途土地的名單。有關土地的數目會隨情況而不時改變，如有關土地的長遠用途時間表有所更新，或有新增合適作短期租約用途土地等。過去 2 年，每年招標承投／批出的短期租約平均約有 250 份。

對於有潛力作住宅或其他長遠發展的未批租或撥用的政府土地，我們會按既定機制檢視和評估有關地塊的發展可行性，並會於土地可準備進行發展時作出適當安排，包括撥作發展公營房屋、納入政府賣地計劃，或撥作其他用途。其中個別未批租或撥用的政府土地，已經預留作房屋或其他發展，而其餘不少有發展潛力的地塊，亦已涵蓋在政府持續推行的各項增加土地供應措施之中，包括土地用途檢討。

至於仍未指定長遠用途亦未有撥出或租出作臨時用途的個別政府土地，地政總署可考慮把該土地透過申請作短期的綠化或社區用途。公眾人士可到 12 個分區地政處、各分區民政事務處及分區福利辦事處查閱有關一覽表。相關資料亦定期送交有關區議會。

發展局局長

(羅建偉  代行)

連附件

二零一四年五月三十日

非法佔用政府土地
地政總署按審計署的建議所推行的改善措施

審計署 報告書 段落編號	審計署建議	地政總署已推行的改善措施
1.15	審計署建議地政總署署長應全面檢討該署管理未批租和未撥用政府土地的策略、優先次序和資源分配。	<p>地政總署已調整策略、優先次序和資源分配，在切實可行的情況下落實審計署報告書就(a)預防及偵察行動；(b)執法行動；(c)審計署的個案研究；(d)土地管制資訊系統；及(e)服務表現匯報的範疇所提出的建議，以改善處理非法佔用政府土地的問題。</p> <p>地政總署亦不時檢討土地管制情況，運用部門已有的資源和靈活調配人手，積極和務實地處理相關工作。</p> <p>地政總署已推行以下改善措施：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 地政總署轄下新界行動組已在 2012 年 10 月接手處理分區地政處在 2007 年 7 月至 2009 年 12 月期間接獲但仍未處理的土地管制個案，以加快處理土地管制工作；而各分區地政處可專注處理在 2009 年 12 月之後所接收的個案； (ii) 對於容易被非法佔用的政府土地，地政總署已要求分區地政處加強風險為本的定期視察計劃，以保護有關政府土地； (iii) 地政總署已於 2012 年 5 月向分區地政處發出指引，改善土地管制個案的優先次序以加強土地管制行動； (iv) 地政總署已展開土地管制資訊系統的提升計劃以加強監察土地管制個案，有關的計劃預計在 2014 年完成； (v) 地政總署已加強寮屋管制的巡查程序，以期能儘早找出違規情況，並採取適當的寮屋管制行動；及 (vi) 地政總署已要求分區地政處按需要就複雜個案召開個案會議及其他特別會議，以制訂有效策略。

審計署 報告書 段落編號	審計署建議	地政總署已推行的改善措施
2.9	<p>審計署建議地政總署署長應：</p> <p>(a) 加強地政總署的宣傳活動，預防非法佔用政府土地；</p> <p>(b) 要求分區地政處把視察計劃定期提交地政總署總部以供監察；及</p> <p>(c) 要求分區地政處有系統地記錄實地視察的結果及所採取的跟進行動。</p>	<p>(a) 地政總署已就非法佔用政府土地的土地管制及檢控行動製作宣傳小冊子，並將之以及地政總署的查詢熱線上載至地政總署網站，以提醒公眾人士不應非法佔用政府土地。地政總署亦會繼續向公眾傳達清晰信息，表明政府會對非法佔用政府土地的個案採取果斷及迅速的管制行動，包括考慮對有關的佔用人採取檢控行動，以彰顯政府致力保護政府土地免遭非法佔用的決心。</p> <p>(b)及(c) 地政總署已於 2012 年 7 月要求分區地政處有系統地記錄實地視察的結果及所採取的跟進行動，及把視察計劃記錄定期提交地政總署總部以供監察。</p>
2.15	<p>審計署建議地政總署署長應採取措施，加強監察和管制已登記搭建物和持牌搭建物。</p>	<p>地政總署已於 2012 年 5 月就如何應付寮屋周圍有非法圍欄/閘門或遭拒絕進內視察的情況及進一步改善現有的巡查程序發出技術備忘錄。此外，地政總署亦要求分區地政處就政府土地上的違例建築工程發出警告信後，迅速採取跟進行動；及對於發現嚴重違反牌照條件的情況，適時採取行動以取消相關的土地租用牌照。地政總署亦會把有問題的土地列入風險為本的定期視察計劃內。</p>

審計署 報告書 段落編號	審計署建議	地政總署已推行的改善措施
3.14	<p>審計署建議地政總署署長應：</p> <p>(a) 要求分區地政處：</p> <p>(i) 確定個案長期未能完成處理的原因，並加快行動予以糾正；</p> <p>(ii) 採取措施，盡量確保第 I 類個案達到四個月的時限目標；及</p> <p>(iii) 就每宗未能達到四個月時限目標的第 I 類個案，記錄未能達標的原因和作出匯報；及</p> <p>(b) 採取措施，就長期未能完成處理的土地管制個案製備定期特別報告。</p>	<p>(a)及(b) 地政總署已分別於 2012 年 4 月及 7 月要求分區地政處確定個案長期未能完成處理的原因，並加快行動予以糾正；採取措施，盡量確保第 I 類個案達到 4 個月的時限目標；以及就每宗未能達到 4 個月時限目標的第 I 類個案，記錄未能達標的原因及進展並作出定期匯報；並且採取措施，就長期未能完成處理的土地管制個案製備定期特別報告。</p> <p>另一方面，地政總署轄下新界行動組已在 2012 年 10 月接手處理分區地政處在 2007 年 7 月至 2009 年 12 月期間已接收仍未處理的土地管制個案，以便各分區地政處能夠加快處理其他土地管制的工作。</p>
3.30	<p>審計署建議地政總署署長應：</p> <p>(a) 定期舉行有關調查土地管制個案和搜集證據的訓練課程，並舉辦檢控個案經驗分享的環節，以加強轄下人員的訓練；</p> <p>(b) 要求分區地政處針對法庭定罪後政府土地繼續被非法佔用的個案，迅速採取清拆行動；</p>	<p>(a) 地政總署已舉辦研討會，加強員工對土地管制及檢控工作的培訓及經驗交流。地政總署會繼續增加員工在這方面的訓練。</p> <p>(b) 地政總署已於 2012 年 4 月要求分區地政處針對法庭定罪後政府土地仍繼續被非法佔用的個案，迅速採取土地管制行動。</p>

審計署 報告書 段落編號	審計署建議	地政總署已推行的改善措施
4.7	<p>審計署建議地政總署署長應採取措施，確保嚴格監控批出短期租約以規管政府土地被非法佔用的做法，以避免可能被濫用的情況。</p>	<p>地政總署已提醒分區地政處，應時刻嚴格規管批給短期租約的程序，以免可能出現濫用情況。分區地政處在處理規範化的申請時，會向申請人表明政府沒有責任透過短期租約把非法佔用土地的情況納入規範。</p> <p>此外，短期租約申請如獲批核，批核信亦會清楚說明，短期租約的批給完全由地政總署酌情決定，申請人不應預期日後的申請也會獲得批准。</p>
4.13	<p>審計署建議地政總署署長應：</p> <p>(a) 制訂並推行風險為本的視察計劃，以偵察持牌搭建物有否違例改建或重建；</p> <p>(b) 要求寮屋管制小組加強視察已登記搭建物；及</p> <p>(c) 要求分區地政處：</p> <p>(i) 就政府土地上的違例建築工程發出警告信後，迅速採取跟進行動；</p> <p>(ii) 適時處理有關更改土地租用牌照條件的申請；及</p> <p>(iii) 發現嚴重違反牌照條件的情況後，適時採取行動以取消相關的土地租用牌照。</p>	<p>(a) – (c)</p> <p>見上文第 2.15 段的回應。</p>

審計署 報告書 段落編號	審計署建議	地政總署已推行的改善措施
4.31	審計署建議地政總署署長應要求分區地政處對涉及間斷地非法佔用政府土地的個案，採取更有效的執法行動，包括對有足夠證據合乎檢控條件的個案採取檢控行動。	地政總署已於 2012 年 4 月要求分區地政處對涉及間斷地非法佔用政府土地的個案採取合適的預防措施（如豎立圍網、矮柱和告示牌）。此外，地政總署亦會對有足夠證據合乎檢控條件的個案採取檢控行動。
4.40	審計署建議地政總署署長應要求分區地政處日後為進行地盤勘測和斜坡工程批出臨時佔用政府土地許可證前，須先諮詢土力工程處。	地政總署已提醒分區地政處日後為進行地盤勘測和斜坡工程批出臨時佔用政府土地許可證前，須先諮詢土力工程處，以確保公眾安全。
4.44	<p>審計署建議地政總署署長應：</p> <p>(a) 進行檢討，以找出其他長期未能完成處理的非法佔用政府土地個案，並迅速採取有效行動，以糾正和預防這類非法佔地的行為；及</p> <p>(b) 要求分區地政處就其他土地管制個案，迅速採取有效執法行動。</p>	<p>(a)及(b)</p> <p>地政總署已於 2012 年 5 月向分區地政處發出指引，除非有特別理由，如安全問題或須配合其他部門的行動等，基本上應按照個案接獲投訴及轉介的日期的先後及其嚴重性而進行土地管制行動。此外，地政總署已要求各分區地政處的分區檢討委員會定期檢討手上所有個案，以便因應情況加快或展開土地管制行動。</p>

審計署 報告書 段落編號	審計署建議	地政總署已推行的改善措施
5.17	<p>審計署建議地政總署署長應：</p> <p>(a) 採取措施，盡量確保土地管理資訊系統的資料準確完整；</p> <p>(b) 要求分區地政處加強監督查核，以確保相關資料適時和準確地輸入土地管制資訊系統；及</p> <p>(c) 檢討地政總署現時的做法是否恰當，即在接獲短期租約申請時，把有關土地管制個案視為“完成”，並當短期租約申請被取消或不獲批准時開立新的個案。</p>	<p>(a) 為確保土地管制資訊系統的資料準確完整，地政總署已於 2012 年 2 月發出備忘錄，提醒分區地政處應採用劃一方法計算個案數目和依時提交統計報告。地政總署亦已在訓練課程和研討會中提醒土地管制人員留意有關規定。此外，地政總署亦會在入職培訓課程中告知新入職的員工有關規定。</p> <p>(b) 地政總署已於 2012 年 5 月發出指引，要求分區地政處及新界行動組加強監督查核，以確保相關資料適時和準確地輸入土地管制資訊系統。地政總署並要求各分區地政處在提交季度統計報告及土地管制資訊系統的個案總結時，須由相關的籌備人員及查核人員簽署核實，以確保有關資料的準確性及完整性。</p> <p>(c) 地政總署已於 2012 年 5 月向分區地政處及新界行動組發出便箋，就等待短期租約申請結果的個案在土地管制資訊系統輸入資料的安排提供指引。概括而言，在收到短期租約申請時，若土地管制行動可暫緩執行以等待申請決定，在土地管制資訊系統內相關的土地管制個案會被記錄為「暫停處理」；有關記錄只會在短期租約申請獲得接納而租金和相關費用已繳清時，才可更新為「完成個案」。否則，一旦短期租約申請被拒或取消，土地管制行動須適時展開，而有關個案則記錄為「正在處理」。</p>
5.22	<p>審計署建議地政總署署長應盡早更新土地管制資訊系統。</p>	<p>地政總署在 2012 年 2 月已調配資源，進行土地管制資訊系統的提升計劃，並預定在 2014 年年底完成。</p>

審計署 報告書 段落編號	審計署建議	地政總署已推行的改善措施
6.9	<p>審計署建議地政總署署長應：</p> <p>(a) 在地政總署網站公布年內接獲土地管制新個案的數目，以及年終時未能完成處理的個案數目；及</p> <p>(b) 在公布服務表現的資料時，對不同時期均採用一致的計算基準，並提供備註解釋計算基準的改變及其影響。</p>	<p>(a) 地政總署已將 2012 年的相關資料上載於地政總署的網站及其後會每年更新。</p> <p>(b) 地政總署已在公布服務表現資料時採用統一模式，並在有需要時加入備註以作解釋。</p>