

2017 年 5 月 6 日立法會政府帳目委員會（公開聆訊）

《審計署署長第六十八號報告書》

第 1 章：政府對慈善機構的支援及監察

地政總署署長發言稿

審計報告的第 3 部分探討政府如何透過土地契約，對慈善團體作為土地承批人使用土地的情況作出規管。

2. 每一份地契是一份獨立的私人契約，反映簽立當時契約雙方的意向及願意接納的批地條件。由於地契於不同年代、不同政策和社會環境下簽立，即使承批人同樣為慈善團體或非牟利組織，地契條款亦不盡相同。

3. 地契一經簽立，對政府和承批人均有約束力。我們明白隨着時代的轉變和進步，社會對政府及慈善團體的要求都有所提升，但從執行地契角度而言，地政總署作為政府一方的契約執行部門，在決定承批人有否違反契約時，必須按有關土地契約內所載有的條款作出合理判斷和跟進行動。

4. 以審計報告內引述的 14 宗個案為例，當中有 3 宗個案(即個案 A，B 及 E) 的土地契約並非以私人協約方式批地，而有關土地契約並沒有任何用途限制；有 3 宗個案(個案 C，D 及 K)的用途限制條款相當廣義；有 1 宗個案(即個案 G)的土地契約載有“Dormitories”(譯作“宿舍”)的用途限制；餘下 7 宗個案的用途條款雖然包括“hostel”(譯作“旅舍”) 的用途限制，但契約內沒有條文規管相關旅舍的服務對象、服務和收費。

5. 根據法律意見，考慮到該等契約對“旅舍”未有作出更具體的闡述，而“hostel”(旅舍) 及 “hotel”(酒店/旅館) 在土地契約釋義而言沒有明確的法律定義，以作區別，這 7 宗個案涉及的旅舍或酒店並沒有違反土地契約用途限制。不過，由於該等旅舍座落的土地一般是批給有關團體作非牟利用途，關鍵是有關旅舍或旅館以商業模式運作取得的收入應該用於有關組織的慈善或社會事務。這相信亦是政府早年作出該等批地的基本政策意向。在這方面，若相關土地契約加入了“提交帳目”及“不得分派利潤”條款，政府會按土地契約條款跟進。如果有關土地契約在簽立時按當時意向並沒載有該等

條款，但土地契約列明設施屬非牟利性質及/或訂明設施的運作須符合政府部門的要求，我們會徵詢法律意見，研究依據這些條款向承批人索取所需資料。

6. 至於兩宗經確立或懷疑違反地契用途的個案(包括個案 N，承批人將地契容許的食堂經營為開放予公眾的食肆，及個案 G 懷疑把地契容許的"dormitories"(譯作"宿舍")作服務式住宅或旅館，本署及相關政策局及部門已展開跟進行動。

7. 我們同意審計報告的建議，日後以象徵式地價向慈善團體或非牟利組織批出土地，或當現在契約到期或申請修訂時，考慮引入相關條款，以配合當前的社會環境和政策要求。事實上，以近年民政事務局所統籌的青年宿舍計劃為例，為了確保青年宿舍按照政策目標發展，非政府機構及政府的權利和責任將由土地契約及其他法律文件聯合規管，當中包括具體條款規管租金訂立及目標租戶等。日後在處理私人協約方式批地作福利或社會服務的申請時，我們會繼續與相關政策局合作，確保批地條款能恰當地反映當時的政策目標和要求。

-完-