

電話 Tel: 2231 3131
圖文傳真 Fax: 2868 4707
電郵地址 Email: ads2@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref.: LDC 1/1900/20 Pt.3
來函檔號 Your Ref. CB4/PAC/R/74

來函請註明本署檔號
Please quote our reference in your reply.



地政總署
LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十二樓
22/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES,
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 Website : www.landsd.gov.hk

電郵: ahychu@legco.gov.hk
和派送函件

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會
政府帳目委員會
(經辦人：朱漢儒先生)

朱先生：

政府帳目委員會
審議《審計署署長第七十四號報告書》第七章
地政總署短期租約的管理

多謝你於 2020 年 5 月 22 日的來信。

就你信中附件的第一部分提及的事宜，現隨函附上有關回覆之中文版本。

地政總署署長

(陳雪貞



代行)

連附件

副本分送：

發展局局長

(傳真號碼：2537 1736)

財經事務及庫務局局長

(傳真號碼：2147 5239)

審計署署長

(電郵：sw.tung@aud.gov.hk)

LD SD/GEN/133 Pt.13

2020年6月4日



政府帳目委員會
審議《審計署署長第七十四號報告書》第 7 章
管理短期租約的工作

地政總署的部分

第 1 部分：引言

- (1) 根據第 1.6(b)段，請詳細闡述現時就直接批地(作社區、團體或非牟利用途)的短期租約的象徵式或優惠租金如何釐定？

答覆：

一般而言，政府會向直接批出的短期租約收取十足市值租金。不過，倘若短期租約獲相關決策局或部門給予政策支持，政府則會徵收優惠或象徵式租金。舉例來說，如按相關政策支持，批出作社會福利用途的短期租約，可能只須收取象徵式租金；而用作宗教用途的短期租約，則可能以優惠租金批出。

第 2 部分：批出和續訂短期租約

- (2) 根據第 2.5 及 2.6 段，審計署分析了地政總署在 2014-2015 至 2018-2019 年度期間批出的 1 165 份短期租約的處理時間，發現其中 204 份(18%)短期租約申請的處理時間超過 3 年。就此方面：

- (a) 請提供上述 204 份短期租約申請的申請用途，並解釋為何處理申請時間甚久，特別涉及處理時間

12 年以上的 8 份租約(例如當中有否涉及人手不足或處理失當)，以及貴署認為有關情況是否理想；

答覆：

就處理時間超過 3 年的 204 份短期租約而言，其中大部分(195 份短期租約)是直接批出的租約，主要作私人花園用途(146 份或 75%)和社區、團體或非牟利用途(23 份或 12%)。至於 8 份處理時間超過 12 年的短期租約，其中 7 份批作私人花園用途，其餘 1 份則作倉貯用途。

至於上述 8 份處理時間超過 12 年的短期租約，經地政總署查察，處理時間較長的原因包括分區地政處需時釐清申請人是否擁有土地業權(例如：就作私人花園用途的短期租約而言，分區地政處必須查核申請人是否毗連住宅地段的業權擁有人或佔用人，或是否毗連屬共有業權的住宅建築物地下的業權擁有人或佔用人)，以及解決就有關申請所收到的反對意見。此外，署方查悉，有些短期租約記錄與在租約資料系統中所輸入的數據有誤差，租約的實際處理時間，其實較系統所記錄者為短，當中涉及的 4 份短期租約的處理時間應在 3 至 8 年以內。

至於批作私人花園用途的短期租約，由接獲至批准申請需時甚久的另一個原因，是由於某些分區地政處接獲大量申請，以致分區地政處未能即時處理接獲的個案。就該等個案而言，租約的實際處理時間(由開始處理當刻計算)較租約資料系統所記錄者為短。此外，批作社區、團體或非牟利用途的短期租約，涉及的程序包括諮詢相關決策

局／部門會否在政策上給予支持及與申請人釐清短期租約擬作的用途，過程有時亦需較長時間。

為了改善上述情況，地政總署高層管理人員召集各分區地政專員，成立了內部工作小組，共同檢討處理短期租約申請的機制，並在管理短期租約上，查找各方面可改善之處，包括提高租約資料系統的數據準確度。此外，署方擬改良該系統，又或應用其他相關資訊科技系統，以助全面監察和管理短期租約。

- (b) 貴署以決策局／部門的政策支持，作為審視短期租約申請的其中一個考慮因素。由於處理短期租約申請需時，如在處理申請期間決策局／部門的政策有所改變，繼而對短期租約的申請構成影響，貴署會如何跟進有關申請(例如會否主動通知申請人決策局／部門的政策轉變，讓申請人考慮是否需要撤回或更新申請)；

答覆：

根據既定做法，在相關決策局／部門在政策上給予支持，及沒有其他決策局／部門反對的情況下，地政總署會在批出短期租約的申請時，把所有曾諮詢的決策局／部門(包括從現行政策觀點上給予支持的決策局／部門)的意見，納入暫訂條款及條件，以供申請人於簽立相關文件前考慮是否接受。此外，地政總署總部於 2020 年 5 月 27 日，向各分區地政處發出便箋，增訂處理短期租約的指引。便箋特別提到，為確保申請人適時獲悉決策局／部門所作的決定或決定的任何變動，當某宗申請不獲相關決策局／部門支持時，署方須以此為由，迅即拒絕有關申請。分區地政處也

須告知申請人，如有需要，可直接與相關決策局／部門聯絡，以索取進一步的資料。

- (c) 貴署在第 2.17(a)(i)及(ii)段表示會檢討現行指示／指引及機制，包括短期租約申請的處理，以加強監察進度，以及就處理短期租約申請訂明合適的時間目標。請告知貴署將以甚麼標準訂立處理短期租約申請的時間目標、達致時間目標的具體措施，以及上述跟進工作的進展和時間表；及

地政總署高層管理人員召集各分區地政專員，成立了內部工作小組，共同檢討處理短期租約申請的機制，並在管理短期租約上，查找各方面可改善之處。具體而言，工作小組會考慮影響所需處理時間的各項相關因素，然後訂定處理不同類型短期租約的合適目標時限，設立相關監察制度等。檢討預計會在 6 個月內完成，並落實執行。

- (d) 有關個案一：

- (i) 申請人 A 曾分別於 2006 年、2007 年及 2014 年致函港島西及南區地政處查詢申請狀況，惟該處沒有回覆。請提供沒有回覆申請人和未有適時主動跟進申請人工程進展的原因(例如當中有否涉及人手不足或處理失當)。

答覆：

(i)至(iii)

於 2017 年，經考慮部門意見和用地的實際情況(在涉事政府土地上已建有園景花園和

閘門)後，港島西及南區地政處按照當時的規範化政策，批核了該宗短期租約申請。其中為解決土木工程拓展署關注的事宜，該處施加了相關租約條款，以規定申請人必須在獲批擬議租約後的訂明期限內，自費完成斜坡鞏固工程。至今，斜坡鞏固工程尚未完工。

經檢討個案後，地政總署同意在處理方面有改善之處。在申請階段，港島西及南區地政處沒有適時回應申請人的查詢，而在批出短期租約後，沒有密切跟進租戶進行規定的斜坡鞏固工程的進度，做法並不理想。儘管該處有其他須優先處理的工作，地政總署認為可安排得更為洽當。

租戶於 2020 年 3 月 23 日要求延長期限，以完成上述斜坡工程。租戶向港島西及南區地政處提交了相關資料(包括詳細的工程計劃)，解釋申請延長期限的原因，例如需時進行用地邊界的地形測量，其後再向相關部門(例如屋宇署)提交申請，以供批核展開斜坡鞏固工程。租戶表示，由實地測量到完成斜坡鞏固工程，大約需時 36 個星期。一般來說，假如租戶因未能在限期內完成工程而申請延長期限，地政總署會根據租戶提出的理據，考慮相關申請。每宗個案將按其個別情況予以考慮。就本個案而言，經考慮租戶提出的理據後，港島西及南區地政處已批准延長期限的申請。

- (ii) 申請在 2017 年 3 月獲批，港島西及南區地政處並規定租戶須在 1 年或上述分區地政

處核准的延長期限內完成斜坡工程，惟工程於 2020 年 2 月仍未完成。為何港島西及南區地政處在租戶未完成斜坡工程前便批出上述短期租約？貴署認為，有關分區地政處就上述短期租約申請施加斜坡工程的條件，但未有與租戶跟進進度的情況是否理想？貴署核准延長期限的準則為何？請問貴署是否核准延長申請人期限；如否，貴署會否按租約條件收回該短期租約用地或採取其他跟進行動；及

答覆：

請參閱問題 2(d)(i)的答覆。

- (iii) 請提供斜坡工程和租用該短期租約用地的最新進展。

答覆：

請參閱問題 2(d)(i)的答覆。

- (3) 就第 2.7 段的個案二：

- (a) 為何相關決策局於 2009 年 7 月以象徵式租金批出短期租約予申請人 B 給予政策支持前，未能獲悉九龍法律諮詢及田土轉易處認為不能視申請人 B 作適宜簽訂租賃協議的法律實體的意見？貴署會如何改善處理類似個案的指引，例如會否改善徵詢法律諮詢及田土轉易處和相關決策局的程序；如會，將於何時完成有關改善工作；如否，貴署如何避免上述情況再次發生；

答覆：

根據現行做法，分區地政處在處理直接批出短期租約較早階段時，會向部門傳閱短期租約申請，並一併向相關決策局／部門尋求必要的政策支持，直至簽立短期租約的階段，才會把個案轉交法律諮詢及田土轉易處，以查核法律身份。為改善這個情況，地政總署總部於 2020 年 5 月 27 日，向各分區地政處發出便箋，增訂處理短期租約的指引，當中就關於租戶簽立短期租約的法律身份，地政總署總部建議各分區地政處在處理非個人的個案時，盡快要求申請人提供簽署租賃協議的法律身份的資料，以便跟進。

- (b) 由於申請人 B 在 2010 年 5 月聲稱正註冊為有限公司，九龍東區地政處暫緩處理其申請 2 年(由 2010 年 5 月至 2012 年 5 月);短期租約最終在 2014 年 8 月(即收到申請人 B 的申請後 5 年)批出，期間另一名申請人就有關土地提出申請，但因申請人 B 的申請正在處理而被拒。貴署為何不立即拒絕申請人 B 的申請，又不容許其他人申請？貴署是否有任何具體指引處理此等情況，避免土地在處理申請期間繼續閒置；及

答覆：

九龍東區地政處已於 2009 年就本個案完成部門傳閱步驟，而相關決策局亦於同年給予政策支持。申請人是否擁有簽署租賃協議的法律身份屬技術上的問題，可以透過申請人以主席的名義或成立有限公司簽立短期租約解決。申請人其後選擇了成立有限公司，以此作為更合適的途徑來簽立短期租約。基於這個考慮，九龍東區地政處在申請人成立有限

公司期間，繼續處理該短期租約申請。在地政總署總部於 2020 年 5 月 27 日發布增訂指引後(已於上文問題 3 (a)項中解釋)，地政總署預料類似的技術問題，將來可以在申請的初始階段便可察悉，從而縮短處理時間。

- (c) 貴署是否以先到先得形式處理短期租約用地的申請，或是有其他準則；如有，請提供有關準則詳情，以及貴署如何向公眾公布有關準則。如多個申請人同時申請同一塊短期租約用地，貴署有何具體指引處理，確保申請過程公平？

答覆：

2018 年 11 月以前，地政總署按照「先到先得處理」原則先處理首個接獲的申請。2018 年 11 月，這項安排修訂為容許寬限期間繼續接受有意申請人提交相關申請。這項安排經修訂後沿用至今，在接獲使用空置政府用地的有效申請後，地理資訊地圖上會就該申請用地標示備註，表示已收到一宗租用該用地的有效申請。在地理資訊地圖上公佈有關備註的兩周寬限期內，地政總署亦會受理租用該土地的其他申請。當上述的兩周寬限期屆滿後，其後就該用地接獲的申請將不獲受理。所有收到的有效申請會一併處理。如有多於一份申請得到相關的政策支持，地政總署會將個案提請發展局，作出決定。

- (4) 根據第 2.8 段，貴署並未制訂處理欠缺相關決策局／部門政策支持之短期租約申請之具體指引，包括應否告知申請人欠缺政策支持之原因，以及應否容許申請人修改其建議書以取得政策支持。就此方面：

- (a) 在 2014-2015 至 2018-2019 年度，因未有得到決策局／部門支持而不獲批出短期租約的申請數目，以及未有得到決策局／部門支持的主因為何？貴署會否向公眾公開得到相關決策局／部門的政策支持的準則；如否，原因為何；

答覆：

(a)至(c)

地政總署並無因缺乏政策支持，而不獲接納的短期租約申請宗數的現成記錄。如要編製所需資料，分區地政處須調動大量資源，以翻查眾多檔案中的記錄。至於決策局／部門就短期租約申請給予政策支持的準則／理據，地政總署相信各決策局／部門會根據其政策目標，考慮每宗短期租約申請。

根據現行做法，假如相關決策局／部門認為有需要，尤其在考慮是否給予政策支持時，直接聯絡申請人的情況並不罕見。為進一步提高效率和透明度，地政總署總部已於 2020 年 5 月 27 日，向各分區地政處發出便箋，增訂處理短期租約的指引。對於缺乏政策支持的短期租約個案，地政總署總部已指示各分區地政處須以此為由，迅即拒絕申請。此外，分區地政處須告知申請人，如有需要，可直接與相關決策局／部門聯絡，以索取進一步的資料。

- (b) 現時徵詢決策局／部門支持需時甚久，貴署會否考慮要求有關決策局／部門直接聯絡申請人，並容許申請人修改其建議書以取得政策支持；如否，會否向申請人提供有關決策局／部門的聯

絡，讓申請人直接與決策局／部門商討解決方案，以加快處理短期租約的申請；及

答覆：

請參閱問題 4(a)的答覆。

- (c) 就貴署於第 2.17(a)(iii)段表示會檢討現行指示／指引及機制，包括如何處理欠缺相關決策局／部門政策支持的短期租約申請，請告知有關檢討結果；如未完成檢討，將於何時完成，以及貴署現時有何方法，讓短期租約申請人知悉申請不獲批出的原因？

答覆：

請參閱問題 4(a)的答覆。

- (5) 為何處理第 2.9 段表三的個案超過近 4 年，貴署才取得決策局的通知，當中有否涉及人手不足或處理失當之事宜？

答覆：

根據檔案記錄，申請人 C 於 2013 年 4 月提交申請時，西貢地政處已在處理同一幅用地的其他申請(該等申請早於申請人 C 提交)。當時的做法，是按「先到先處理」的原則處理申請，因此申請人 C 的申請未能處理。直至西貢地政處拒絕了其他較早提交的申請後，申請人 C 於 2014 年 9 月表明有意申請該用地的短期租約。2015 年 6 月至 9 月期間，申請人曾數度修訂計劃書。因此，西貢地政處在此期間接觸相關部門，並要求申請人回應部門意見，以處理多項修訂。

鑑於多項改動或對相關部門造成混亂，西貢地政處於 2016 年 12 月向相關部門重新傳閱該宗申請的最終修訂建議書，並向民政事務處尋求政策支持。民政事務處於 2017 年 2 月和 6 月取得所需的補充資料後，於同年 8 月表示不會就該宗申請給予政策支持。

為改善情況，地政總署高層管理人員召集各分區地政專員，成立了內部工作小組，共同檢討處理短期租約申請的機制，並在管理短期租約上，查找各方面可改善之處。檢討預計於 6 個月內完成，並落實執行。

- (6) 根據第 2.11 段，個案三的租戶 A 於 2018 年 7 月獲批短期租約營運停車場，停車場於 2018 年 8 月投入服務，但港島東區地政處於 2019 年 4 月才就租戶 A 的用地設施是否符合消防規定徵詢消防處意見。雖然消防處認為租戶 A 在該用地安裝的消防設施不可接受，但租戶 A 持續營運停車場 1 年，直至租約因應終止租約通知書而於 2019 年 9 月終止為止。請告知：

- (a) 為何港島東區地政處未能及早確認租戶 A 未有遵從租賃協議，以及為何直到 2019 年 4 月才向消防處徵詢意見？貴署會否向租戶 A 作出追究；如有，詳情為何；如否，為何不追究；

答覆：

租賃協議訂明，租戶有責任遵守和遵從消防規定，包括自租約生效日期起計 1 個曆月內(即 2018 年 9 月 1 日或之前)，又或於地政專員可能批准延長的期限內，在石油氣瓶車停放處外圍建造令消防處滿意的圍牆，作為隔火屏障(下稱「消防裝置建議」)，才可在該用地的指定石油氣瓶車停放處停泊石油氣瓶車。

2018 年 8 月至 2019 年 5 月期間，港島東區地政處曾就停泊石油氣瓶車的安全規定與租戶、機電工程署和消防處緊密聯絡；又曾於 2018 年 8 月及 9 月，向租戶發出催辦信，敦促遵守和遵從提交消防裝置建議的規定。然而，租戶於 2018 年 11 月解釋，因強颱風襲港和電力公司進行供電工程，相關工作受到阻延。租戶表示會盡早提交計劃書予消防處審批，然後盡快完成工程。港島東區地政處於 2019 年 1 月實地巡查時，發現該用地範圍內有石油氣瓶車停泊，而且亦已築建一道金屬圍牆，作為隔火屏障。

2019 年 4 月，租戶向消防處提交消防裝置建議，並把副本送交港島東區地政處。2019 年 5 月，港島東區地政處向消防處查詢，得悉涉事用地的消防裝置建議不獲接納。在消防裝置建議不獲消防處接納後，租戶向港島東區地政處送達終止租約通知書，藉此終止租約，租約在 3 個月後(即 2019 年 9 月)正式終止。港島東區地政處現正就能否對該名前租戶採取進一步行動的問題徵詢法律意見。

- (b) 貴署認為，以 1 年時間處理涉及消防安全問題的租約是否理想？因應此宗個案，貴署有否檢討和制訂處理涉及公眾安全的租約的程序和目標時間；如有，請告知有關詳情；如否，為何，以及貴署如何確保所批出的短期租約不會對公眾安全構成威脅？

答覆：

(b)和(c)

儘管港島東區地政處曾就消防安全規定，與相關各方緊密聯絡，但處理此事所用時間並不理想。為盡量避免類似情況發生，地政總署總部已於2020年5月27日，向各分區地政處發出便箋，增訂處理短期租約的指引。對於履行短期租約內有關公眾安全的條款(例如安全計劃、消防安全證明書及其他安全規定等)方面，各分區地政處必須要求租戶在租賃協議訂明的時間內，向相關部門提交所需文件，並獲批准。假如租戶未能遵從相關條款，短期租約須予以終止。地政專員只會根據合理理據(例如所提申請尚待相關部門置評或批准)，並考慮其他相關部門的意見後，才會行使酌情決定權延長限期。

- (c) 貴署表示會檢討及改善相關指引，確保短期租約的租戶的設施在正式投入服務前已確實執行租約上的所有規定。有關檢討結果為何，如未完成檢討，將於何時完成？

答覆：

請參閱問題 6(b)的答覆。

- (7) 為何貴署向第 2.13 段所述的租戶 C 徵收按金？於過去 3 年向非牟利或慈善團體徵收按金的個案宗數及原因為何？貴署有否檢視不同地政處向短期租約租戶徵收按金標準不一的原因，以及如何改善有關情況？根據第 2.17(b)段，貴署會就涉及搭建許可構築物的短期租約，檢討有關向非牟利或慈善團體徵收按金的現行指

示／指引。請問有關檢討結果為何；如未完成檢討，將於何時完成？

答覆：

根據現行指引，地政總署一般不會向以象徵式租金批出的短期租約個案徵收按金。儘管如此，為保障政府利益，地政專員或會基於個別個案的狀況，行使酌情決定權徵收按金，以保障政府就拆卸構築物的費用方面的權益。根據租務資料系統的記錄，現時有 11 份以象徵式租金批出的短期租約，曾向承租人徵收按金。

為改善現況和確保分區地政處做法一致，地政總署高層管理人員召集各分區地政專員，成立了內部工作小組，共同檢討處理短期租約申請的機制，並在管理短期租約上，查找各方面可改善之處。當中，工作小組會特別就涉及搭建許可構築物的短期租約，檢討向非牟利或慈善團體徵收按金的指示／指引。檢討預計於 6 個月內完成，並落實執行。

(8) 根據第 2.14、2.15 及 2.17(c)段，請告知：

(a) 在政府的“地理資訊地圖”發布資料的流程及內容；

答覆：

自 2018 年 12 月起，地政總署陸續把 2018 年 1 月起最新批出和曾檢討租金的短期租約資料，上載至地理資訊地圖，並按季更新。

地理資訊地圖載列的短期租約資料，包括短期租約編號、用地面積、生效日期、租約期限、用途及租金，作一般參考之用。

- (b) 現時貴署負責處理有關事宜的人手；及

答覆：

地政總署產業管理組有 4 名人員，負責把短期租約資料上載至地理資訊地圖。由於該等人員亦要履行其他土地行政職務，而上載資料僅是他們日常工作的一部分，因此地政總署未能純粹就上載短期租約資料至地理資訊地圖的工作，提供所涉人手的分項數字。

- (c) 為何貴署預計要至 2023 年才能在“地理資訊地圖”發布所有已批出的短期租約的租賃資料，而未能於短期內完成有關工作？為提高土地資訊的透明度，貴署會否考慮加快推展上述工作，或考慮先以列表形式讓市民查閱有關資料？

答覆：

現時，地政總署管理超過 5 000 份短期租約。自 2018 年 12 月起，地政總署陸續把 2018 年 1 月 1 日起最新批出(不論是以公開招標形式還是屬直接批出)，或曾檢討租金的短期租約資料，按照相關租賃協議訂定的同意公開資料條款，上載至地理資訊地圖。至於現有的短期租約，則待每 3 至 5 年定期檢討該等租約的租金時，陸續加入同意公開資料的條款。基於上述短期租約檢討周期，地政總署現有計劃的目標是在 2023 年把所有短期租約資料在地理資訊地圖公佈。

(9) 根據第 2.20 段，審計署分析了 5 590 份由貴署管理的短期租約，留意到有 4 565 份(82%)租約的租戶超過 7 年維持不變，有 2 353 份(42%)租約的租戶超過 20 年(最長為 55 年)維持不變。就此方面，請提供／告知：

(a) 有關租期超過 7 年的短期租約，現行續租、監察及處理程序；

答覆：

根據現行指引，短期租約批出的固定租期一般不會超過 5 年(有政策理據支持的個案，或會批出較長的 7 年租期)。一般而言，短期租約可在下列情況下，獲准在固定租期屆滿後，定期(通常按月或按季)續租：

(i) 就經招標批出的短期租約而言，如在固定租期屆滿或租約首 3 年屆滿時(以日期較後者為準)，若政府清楚確定相關用地在未來 3 年或以後年期，仍可繼續作臨時用途(例如肯定該幅用地在未來至少 3 年內，不會作長遠用途)，便會為該幅用地重新招標。假如政府預料該幅用地可能快將撥作長遠用途，或另一個更優先的臨時用途，相關短期租約將准予定期(通常按月或按季)續租。

(ii) 就直接批出作社區、團體或非牟利用途的短期租約而言，當首個租期屆滿時，相關短期租約會按月或按季續租，直至該幅用地須收回作長遠用途或另一個臨時用途為止，而續租與否亦須視乎租金調整、租戶有沒有遵行租約條款，以及相關的決策局／部門是否給予政策支持而定。

(iii) 就直接批出作私人用途的短期租約而言，當首個租期屆滿時，相關短期租約會按月或按季續租，直至該幅用地須收回作長遠用途或另一個臨時用途為止，而續租與否亦須視乎租金調整、租戶有沒有遵行租約條件，以及最初批出租約的考慮因素是否仍然有效(例如該幅用地不能獨立轉讓)而定。

根據現行做法，以十足市值租金或優惠租金批出的短期租約，地政總署會每 3 年 (非私人花園的短期租約)或每 5 年(涉及私人花園的短期租約)調整租金及進行實地視察。如以象徵式租金批出的短期租約，地政總署則會每 3 年進行實地視察。

當為涉及政策支持的個案到期進行租金調整／實地視察時，地政總署會向最初給予政策支持的決策局／部門，再次諮詢是否就租約續期給予政策支持。

負責個案的人員在檢視短期租約的情況完成後，會更新租約資料系統的記錄，包括最新的實際租金和實地視察租約用地日期，以供監察之用。

- (b) 以 7 年以上至 10 年、10 年以上至 20 年、20 年以上至 30 年、30 年以上至 40 年，以及 40 年以上至 55 年的年期劃分，列出連續將用地租予相同租戶的主要土地用途；

答覆：

提問的詳細資料，載列如下：

租約累積年期	短期租約數目	主要用途
7 至 10 年	618	私人花園、貯存庫
10 至 20 年	1 594	私人花園、貯存庫
20 至 30 年	1 021	私人花園、貯存庫
30 至 40 年	1 006	商鋪、私人花園
40 至 55 年	326	商鋪、工場

一般而言，連續向相同租戶批出短期租約的原因包括：

- (i) 就直接批出作私人用途的短期租約而言，地政總署的既定做法，是在原有租期屆滿後，審視最初批出租約時的理據是否仍然成立（例如該租約用地不能獨立轉讓，以及地理問題令用地不適合發展，譬如欠缺車輛通道或用地形狀不規則，以致獲承租的機會不大）。假如相關理據仍然成立，將准予續期，直至該幅用地須收回作長遠用途或另一個更優先的臨時用途為止。上表之中，大部分作私人花園用途和部分用作貯存庫的短期租約，均屬此類。
- (ii) 當中也有基於特定歷史背景批出的短期租約（例如因商業經營受公共工程影響而批出短期租約以便重置的個案）。上表之中，部分用作貯存庫的短期租約屬於此類。
- (iii) 就由政府土地牌照轉換而來的短期租約而言，政府的政策是准許租戶在相關用地沒有

長遠發展計劃的情況下續租。此類短期租約主要作商舖及工場用途。

- (iv) 其他連續向相同租戶批出的短期租約，主要是直接批出作社區、團體或非牟利用途。這些短期租約經過定期檢視，並獲相關決策局的政策支持，准予續租。

按照法定規劃規定，假如某項在市區和新市鎮的用途根據相關規劃圖則並不獲准許，該用途只可屬於臨時性質，為期不超過 5 年。在鄉郊地區，臨時用途(若用途並非根據分區計劃大綱圖《註釋》地圖用途表第一欄所列的經常准許的用途，但也不是根據分區計劃大綱圖《註釋》上所准許或禁止的用途)一般須要城市規劃委員會批准。不論在市區／新市鎮，還是在鄉郊地區，用途如在相關法定圖則首次公布之前已經存在，而且從存在以來一直維持，又沒有實質改變，則無須符合圖則的規定。

地政總署在批出短期租約用地之前，會就建議(包括租期)諮詢相關決策局／部門(包括規劃署)，以確保擬議短期租約符合不同行政體系和法定制度的規定，包括城市規劃方面的規定。

- (c) 貴署曾否分析連續將短期租約租予同一租戶的主要原因，以及有關用途是否符法定規劃要求；如有，結果為何；如否，貴署如何監察短期租約長時間獲准續租的情況；

答覆：

請參閱問題 9(b)的答覆。

- (d) 鑒於現時租期超過 7 年後續租的情況普遍，貴署有否評估短期租約的固定租期不超過 7 年的指引是否不合時宜；及

答覆：

(d)及(e)

短期租約是在上文所述的特定情況下，批出土地作臨時或短期用途的土地文書。通常是政府預料某用地在未來短時間內，基於種種原因不能作長遠用途時，才會批出短期租約。在此等情況下，批出短期租約既有利於善用土地資源，又不會窒礙屬於長期規劃的用途。事實上，一旦有用地適合作長遠用途，政府便會適當安排(例如經政府牽頭推行計劃、政府賣地或把用地長期批予適當的人士／機構)，把用地撥作該用途。

短期租約的固定租期一般不超過 5 年，如有政策理據，期限可達 7 年。事實上，短期租約的固定租期大多在 1 至 5 年之間，視乎個別租約的性質和情況而定。地政總署認為，短期租約固定租期有此項限制，對符合上述目標，可謂合理，即一方面把土地作有效益的用途，另一方面在不影響長遠發展計劃之餘又能靈活處理。根據現行機制，短期租約的固定租期屆滿後，租戶在符合上文所述的某些情況下，便可按月或按季獲得續租。地政總署會繼續檢視此項機制，以研究可否向租戶提供更明確的租期，而又不損害上述目標。

有些短期租約因應落實相關分區計劃大綱圖所載用地的長遠用途，並在相關決策局／部門支持下而獲批。某些劃作物流用途用地的短期租約，即屬一例。利用短期租約的做法作為落實土地用途的工具，對租戶和政府來說都更為靈活，做法合適。

- (e) 貴署會否按每個短期租約個案的情況，考慮以長期租約甚至賣地方式批出土地，以增加土地收入，亦容讓租戶能有較長遠的發展？

答覆：

請參閱問題 9(d)的答覆。

- (10) 第 2.22(a)段指出、西貢地政處因工作優次安排暫停實地視察用作花園用途的短期租約。就此方面：

- (a) 請貴署提供工作優次的詳情及解釋如何釐訂工作優次；

答覆：

(a)至(d)

根據現行指引，分區地政處應在切實可行和人手許可的情況下，訂定恆常實地視察短期租約用地計劃。實地視察計劃應按分區內的以下四類短期租約而訂定：-

- (i) 高優次個案：每年派員實地視察，例如：
違規風險較高的短期租約、經招標批出第一年內的短期租約、過去 12 個月內曾違規並且已糾正的所有個案；

- (ii) 中優次個案：因應可運用的資源而隨機安排實地視察，實地視察的次數則較低優次的個案多；
- (iii) 特殊個案：因應情況，或須於辦公時間以外派員實地視察；以及
- (iv) 低優次個案：例如沒有違規記錄的短期租約。該等個案可每 3 年實地視察一次(如屬私人花園短期租約，可每 5 年實地視察一次)。

地政總署總部已於 2020 年 1 月 9 日修訂關於申請轉讓／取消後重新簽發私人花園短期租約官地實地視察的指引，並分發各分區地政處參閱。根據指引，假如分區地政處信納私人花園短期租約承讓人的身分(例如毗連住宅地段的擁有人或佔用人；或是毗連屬共有業權的住宅建築物地下單位共有業權擁有人或佔用人)，可把該短期租約批予新租戶，而無須實地視察。

在 2017 年時，西貢地政處已積壓超過 200 宗未處理的短期租約取消後重新簽發／轉讓申請。因此，地政總署總部去年調配額外資源到西貢地政處，以增加人手協助清理積壓的個案，從而讓西貢地政處盡快恢復實地視察短期租約用地。

- (b) 貴署有否向分區地政處提供指引，在何等情況下可以暫停進行實地視察；如有，請提供有關詳情；如否，為何；

答覆：

請參閱問題 10(a)的答覆。

- (c) 有關西貢地政處已於 2020 年 1 月檢討相關安排一事，請提供檢討結果；及

答覆：

請參閱問題 10(a)的答覆。

- (d) 貴署如何跟進西貢地政處未有按貴署指引進行實地視察的情況？

答覆：

請參閱問題 10(a)的答覆。

第 3 部分：監察租約條件的遵行情況

- (11) 根據第 3.2 段的註 26，貴署如何界定何謂嚴重違規，並列出實際個案加以說明，以及說明處理嚴重違規／投訴的相關政策指引及執行情序；

答覆：

嚴重違規的例子包括違反用途或擅自更改用途，拖欠租金，燃油轉注活動，貯存危險品。根據現行指引，分區地政處須就租賃協議下可予跟進的嚴重違規情況加強執管行動，並密切監察糾正違規情況。假如租戶未能在合理時限內糾正違規情況，該短期租約必須終止。此外，分區檢討委員會亦會監察和檢視短期租約條款的管制行動執行進度，包括棘手和極為敏感的個案。

(12) 根據第 3.3 段，截至 2019 年 10 月，貴署管理 5 590 份短期租約中，當中有 1 409 份短期租約未有進行實地視察；有 1 057 份非私人花園短期租約及 481 份私人花園短期租約未有按強制性規定(即這兩類短期租約須分別每三年或五年視察一次)進行實地視察，亦未有記錄原因。就此方面：

(a) 貴署為何未有為 1 409 份短期租約進行實地視察，以及將於何時進行實地視察；

答覆：

(a)至(b)

根據現行指引，所有短期租約用地每 3 年均須實地視察一次(私人花園短期租約用地則每 5 年一次)，以避免租戶分租物業、豎設違例構築物，或把佔用面積非法延伸至毗鄰的政府土地。分區地政處檢視了 1 409 份短期租約(第 3.3(a)段所述)，以及 1 057 份非私人花園及 481 份私人花園短期租約(第 3.3(b)段所述)後，發現部分用地已根據現行指引完成實地視察，惟租約資料系統並未妥善記錄。地政總署已經要求相關分區地政處妥善更新記錄，至於尚未進行實地視察的短期租約用地，分區地政處須盡快制定實地視察計劃並付諸實行。

(b) 貴署為何未有按強制性規定，就 1 057 份非私人花園短期租約及 481 份私人花園短期租約進行實地視察、為何沒有記錄原因，以及將於何時再進行實地視察；

答覆：

請參閱問題 12(a)的答覆。

- (c) 在 2014-2015 至 2018-2019 年度，貴署每年進行實地視察的短期租約數目為何；

答覆：

根據租約資料系統，2014-15 至 2018-19 年度實地視察次數如下：

年度	實地視察次數
2014-15	1 367
2015-16	1 092
2016-17	889
2017-18	875
2018-19	774

**備註：上述 5 年期間，如有多於一次實地視察，則只計算最新的實地視察記錄。*

- (d) 貴署是否掌握，各分區地政處有否按視察優次制訂和推行定期實地視察計劃；如否，貴署如何監察各分區地政處的工作；

答覆：

(d)及(f)

租約資料系統現載有相關短期租約的實地視察限期，地政總署亦不時向分區地政處發出催辦通知，提醒展開實地視察工作。為求改進，地政總署擬改良租約資料系統，或應用其他相關資訊科技系統，提高實地視察日期的數據準確度，以及

加入實地視察優次的資料，以助全面監察和管理短期租約。估計系統升級後會盡量納入更全面的數據，包括實地視察的優次、違規事項的性質和相應的執管行動，以及加入更多監察功能。

- (e) 貴署如何界定違規風險較高？貴署會否考慮為違規風險較高的短期租約加入更多規定及條款以制約租戶；如否，原因為何；及

答覆：

根據現行指引，各分區地政處須負責管理短期租約，包括識別高違規風險的短期租約，而實地視察該等用地的次數會盡量較為頻密。假如個案先前已糾正違規事項，但分區地政處在 12 個月內再度發現相同的違規情況，地政專員可行使權力，即時發出限期為 14 日的警告信，要求租戶予以糾正，並在警告信到期後 7 天內到場實地視察。假如租戶未有糾正違規情況，或未有務實合理地回應並提交糾正時間表，租約必須終止。

- (f) 貴署有否研究如何運用租約資料系統，按視察優次配合執法工作的安排。

答覆：

請參閱問題 12(d)的答覆。

- (13) 根據第 3.4 段，分區地政處接獲投訴後會進行實地視察，監察短期租約的使用情況。請貴署告知於 2014-2015 至 2018-2019 年度：

- (a) 每年接獲的投訴數目及因而進行的實地視察數目；

答覆：

(a)至(d)

地政總署通常會在接獲投訴後進行實地視察。2014 至 2019 年所接獲的投訴個案數目(不論是否涉及短期租約)，表列如下：

年份	接獲的投訴個案數目
2014	30 931
2015	34 280
2016	48 140
2017	47 246
2018	54 739
2019	69 509

地政總署沒有就管理短期租約的投訴的單一類別，備存分項數字。

由於現有租約資料系統只記錄已發出的警告信和實地視察日期，因此提問所要求的資料，系統並沒有備存。正如上文所述，地政總署預備改良該系統，或應用其他相關資訊科技系統，使輸入的資料更為完備，以助全面監察和管理短期租約。

(b) 查明違反租約條件的投訴數目；

答覆：

請參閱問題 13(a)的答覆。

(c) 因違反租約條件而獲發警告信及作出糾正的數目；及

答覆：

請參閱問題 13(a)的答覆。

(d) 因違反租約條件而被懲處／終止租約的數目。

答覆：

請參閱問題 13(a)的答覆。

(14) 根據第 3.8 段，貴署並未就違反短期租約條件的情況所採取的管制行動備存現成資料，原因為何？貴署如何在未有該等資料的情況下，監察及跟進就短期租約而採取的管制行動？貴署會如何改善有關問題，例如會否在日後記錄並公開相關資料，讓公眾了解短期租約的狀況？

答覆：

現有租約資料系統於 2009 年設計和開發，只簡單備有基本功能記錄資料。對於日益繁複的短期租約監察和管理工作來說，該系統不足以應付現今的要求。地政總署預備改良該系統，或應用其他相關資訊科技系統，使輸入的數據更為準確，資料更為完備，以助全面監察和管理短期租約。估計提升租約資料系統後，會盡量納入更全面的數據(包括實地視察優次、違規事項的性質和相應的執管行動)，並且加入更多監察功能。

(15) 有關第 3.9 段個案六及七：

(a) 為何貴署未有適時就違反短期租約條件的情況採取管制行動或終止租約；

答覆：

由於違反租約條件的情況不會對公眾構成危害或滋擾，因此，相關分區地政處因應須處理的其他個案的先後緩急，把該兩宗個案列為較低優次。儘管如此，相關分區地政處已採取管制行動，個案的最新進展載列如下：

就個案六而言，西貢地政處發出警告信，要求租戶糾正所有違規情況之後，該租戶隨後提交規範化申請，西貢地政處現正按照既定做法處理。

就個案七而言，港島西及南區地政處曾發出警告信及曾即場給予口頭警告，要求租戶必須在訂明的期限內，糾正違規情況。該處最近再次巡查時，發現租戶已糾正違規情況。

- (b) 就著違反短期租約條件的情況，過去 3 年貴署除了發出警告信及終止租約外，有否曾經作出其他罰則或追究責任；及

答覆：

根據現行做法，地政總署一旦發現違規情況，便會發出警告信，要求租戶必須在訂明的期限內，糾正違規情況。假如在該訂明期限內，或在地政總署基於合理理據而批准的延長期限內，租戶未有糾正該等違規情況，地政總署便會根據租約條款終止租約。上述做法在過去 3 年均有遵行。

- (c) 貴署會否考慮日後在處理相類似個案時加重罰則，或就處理糾正違反短期租約條件的時間訂立目標(如 3 個月)？

答覆：

地政總署高層管理人員召集各分區地政專員，成立了內部工作小組，共同檢討處理短期租約申請的機制，並在管理短期租約上，查找各方面可改善之處，包括加強管制行動，例如發出警告信和制定監察管制行動的措施。檢討預計於 6 個月內完成，並落實執行。

(16) 根據第 3.10 段，如果租戶未能在合理時限內糾正違規情況，應終止有關租約。請提供於過去 5 年：

(a) 須於 1 至 3 個月內作出糾正的違反短期租約條件的個案數目、有關個案所涉及的違規事項，以及當中有多少宗個案最終於限期內作出糾正；及

答覆：

(a)及(b)

根據現行指引，就違反短期租約條款發出第一封警告信後，通常要求租戶必須在 1 至 3 個月內，予以糾正。地政總署可在充分考慮租戶提出的理據後，並在相關的區域助理署長同意下，延長期限至不多於 3 個月。如租戶沒有糾正違規情況，地政總署會終止短期租約。

由於現有租約資料系統只記錄已發出的警告信和實地視察日期，因此，提問所要求的資料，系統均沒有備存。正如上文所述，地政總署預備改良該系統，或應用其他相關資訊科技系統，使輸入的資料更為完備，以助全面監察和管理短期租約。

- (b) 因未能在限期內作出糾正而被貴署落實終止有關租約的個案數目，以及有關個案所涉及的違規事項。

答覆：

請參閱問題 16(a)的答覆。

- (17) 根據第 3.13(a)段，貴署會檢討現行指示／指引，以加強管制行動(包括發出警告信)，亦會制訂監察管制行動的措施。請問有關檢討結果為何；如未完成檢討，將於何時完成？

答覆：

地政總署高層管理人員召集各分區地政專員，成立了內部工作小組，共同檢討處理短期租約申請的機制，並在管理短期租約上，查找各方面可改善之處。工作小組要務之一，是檢討現行指示／指引，藉以加強執管行動。檢討預計於 6 個月內完成，並落實執行。

- (18) 有關第 3.15 段，貴署有否追查資料錯誤和遺漏的原因在於人為輸入錯誤還是紙本文件資料錯誤？現時負責處理的人手及每月輸入的個案數目為何？

答覆：

經調查後發現，資料錯誤大多由於錯誤輸入或未有適時更新資料所致。根據記錄，2019 年每月平均新建立了約 17 個短期租約記錄。除了為新批出的短期租約建立記錄，相關人員還要更新現有的短期租約記錄(例如：租金檢討記錄、實地視察記錄、已發出的警告信記錄等)。地政總署總部於 2020 年 5 月 27 日向各分區地政處發出便箋，就處理短期租約事宜增訂指引，並提醒分區地政處須適時更新租約資料系統。

由於更新記錄是相關人員整體職務的一部分，因此地政總署沒有純粹就更新記錄所投放的資源，備存分項數字。

- (19) 根據第 3.17 段，請解釋為何貴署的租約資料系統未有備存一些重要的短期租約資料，包括視察優次，以及已進行的視察和就違反短期租約條件採取的管制行動的紀錄。貴署是否另有其他方式(例如以紙本方式)記錄上述重要資料；如否，貴署如何在欠缺上述重要資料的情況下監察短期租約的管理工作？

答覆：

(19)至(20)

目前，分區地政處會按個案檔案中的紙本文件作監察短期租約。所有涉及違反短期租約條款的個案均會予以記錄，並由分區地政處的分區檢討委員會定期討論，以監察和審視就短期租約採取執管行動的進度。

現有租約資料系統於 2009 年設計和開發，較為簡單，只設有基本功能記錄資料。對於日益繁複的短期租約監察和管理工作來說，該系統不足以應付現今的要求。地政總署預備改良該系統，或應用其他相關資訊科技系統，使輸入的數據更為準確，資料更為完備，以助全面監察和管理短期租約。假如改進系統，估計會兼顧數據儲存、使用界面、工作流程管理，以及分析和報告功能，從而加強短期租約的資料分析、監察和管理。此外，還會盡量納入更全面的數據(包括實地視察優次、違規事項的性質和相應的執管行動)，並且加入更多監察功能。開發該系統預計需時 3 年。

作為臨時措施，內部工作小組亦會補充相關指引，並探討可否改良租約資料系統，並在短期內落實一些改善措施，使系統更為完備準確。

- (20) 貴署於第 3.20 段表示會逐步運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)，以備存更完整準確的短期租約資料和提升短期租約的管理工作。請告知有關進展及未來進行改善工作的時間表。如提升工作不包括更新租約資料系統以備存上述重要的短期租約資料，原因為何。

答覆：

請參閱問題 19 的答覆。

第 4 部分：適合作短期租約用途的空置政府用地的管理

- (21) 政府當局如何評定空置政府用地是否對公眾具一般商業價值？

答覆：

分區地政處經斟酌各項因素(例如用地的實際狀況及長遠發展計劃)後，便會決定個別空置政府用地是否適合作短期用途。由於短期用途的類別繁多，而且形式不一，分區地政處亦會評估用地的實際狀況，包括其可達性、地形、位置、市場需求、地區居民意見、現時用途規劃、政府部門意見等。

- (22) 有關第 4.5 至 4.7 段，請解釋／告知：

- (a) 為何 11 幅適合非政府機構作短期租約用途的空置政府用地沒有納入清單、貴署將此 11 幅用地提供予非政府機構作短期租約用途的進展，以及貴

署會於何時把上述 11 幅用地資料上傳至“地理資訊地圖”；

答覆：

該 11 宗個案全部已上載到地理資訊地圖，並已納入適合作短期租約用途的空置政府用地一覽表，供非政府機構申請租用。

- (b) 檢討用地是否適合作短期租約用途的機制及時間目標，以及有關 67 幅用地是否適合作短期租約用途的檢討結果；

答覆：

根據現行指引，所有空置政府用地的情況，均會每季於各分區地政處的分區檢討委員會匯報。分區檢討委員會會檢視用地是否適合作短期租約用途，以及考慮經招標承投批租作商業用途，或供非政府機構申請作社區、團體或非牟利用途。分區檢討委員會的會議，由當區地政專員親自主持。各區域助理署長亦會按實際需要，每年出席轄下每個分區的檢討委員會會議最少一次。

關於該 67 幅用地，其中 5 幅已納入適合作短期租約用途空置政府用地一覽表。其餘的 62 幅用地，經檢視後確定不適合作短期租約用途，理由包括欠缺通道或用地狀況複雜等。

- (c) 部分空置政府用地不適合作短期租約用途卻納入清單的原因；

答覆：

相關分區地政處按地政總署總部於 2020 年 1 月發出的便箋，進一步檢視該 7 宗個案，發現原本在清單上的用地，有 6 幅並不適合作短期租約用途，理由包括有斜坡、安全考慮和用地狀況複雜；至於餘下一幅用地則因現有規劃為「自然保育區」，不適合作短期租約用途。

- (d) 第 4.6(a)段所述 3 幅已撥予其他決策局／部門、將被其他決策局／部門徵用，又或正進行批地程序以作長遠發展的用地，涉及哪些決策局／部門；

答覆：

相關決策局／部門是運輸及房屋局、康樂及文化事務署和路政署。

- (e) 貴署撥空置政府用地予決策局／部門的機制和準則(例如是否以先到先得的形式還是其他方式決定)；及

答覆：

如任何決策局／部門申請使用空置政府用地，地政總署通常會以「先到先得」的原則處理。然而，如有多於一個決策局／部門申請使用同一幅用地，相關決策局／部門通常會自行協商，盡力解決爭取使用該幅用地的問題。如協商無效，地政總署或會將申請提交發展局，尋求指示。

- (f) 如有短期租約用地在撥予決策局／部門後未被使用而造成閒置，貴署會如何處理。

答覆：

根據撥地予決策局／部門的標準條款，如用地不再用作指定的用途，地政總署有權終止撥地，並重取整幅或部分已撥出用地的管有權。地政總署一旦發現該等情況或接獲投訴，便會向獲撥地的決策局／部門查詢用地的使用情況。假如獲撥地的決策局／部門已經不需要／不會使用該用地，地政總署會視乎情況採取跟進行動，包括終止撥地。

- (23) 根據第 4.8(a)段，每個分區地政處都有各自一套已獲分區檢討委員會通過的選取準則。貴署是否認同，申請人既不得悉有關選取準則，而選取準則亦各不相同，這會對於內部行政造成混亂、政策欠缺統一，以及對申請人造成不公？貴署會否重新審視各分區地政處的選取準則；如會，何時會完成檢討；如否，原因為何？

答覆：

為提供參考和協助各分區地政處統一做法，地政總署總部已於 2020 年 1 月向所有分區地政處發出便箋，修訂和補充空置政府用地整體管理工作的現行指引，以及評估用地是否適合作短期租約用途的準則。

- (24) 根據第 4.8(b)段，請告知部分分區地政處沒有撰寫會議記錄的原因。沒有撰寫會議記錄是由哪時開始？貴署如何改善有關情況？

答覆：

鑑於個別分區地政處沒有妥善備存記錄分區檢討委員

會所作決定，地政總署總部已於 2020 年 5 月 27 日，向各分區地政處發出便箋，增訂處理短期租約的指引。地政總署已提醒各分區地政處，必須定期舉行分區檢討委員會會議，而會上的討論內容(包括空置政府用地的分類，以及當中的原因和準則)，必須妥為記載於分區檢討委員會的會議記錄。

- (25) 根據第 4.10 段，貴署總部沒有定期就適合作短期租約用途的空置政府用地，編制管理資料(例如摘要或重點簡介)。貴署會否考慮按季度定期向分區地政處索取報表，把有關資料記錄在電腦系統，達致全面電子檔案管理化的政策目標？

答覆：

地政總署會採取措施，運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)，記錄適合作短期租約用途的空置政府用地資料，並加強分析和監察。開發系統的目標之一，是以電子方式儲存相關資料於資訊科技系統內。

- (26) 根據第 4.12(b)段，請詳述貴署將如何善用資訊科技，以監察和確保適合作短期租約用途的空置政府用地的資料齊全和準確？預計有關改善工作需要多少時間完成？

答覆：

地政總署會採取措施，運用資訊科技(包括租約資料系統和其他相關電腦系統)，記錄適合作短期租約用途的空置政府用地的資料，並加強分析和監察。署方將開發系統，務求兼顧數據儲存、使用界面、工作流程管理，以及分析和報告功能，從而加強空置政府用地的資料分析和監察。開發該系統預計需時 3 年。

(27) 有關第 4.13 段個案九：

- (a) 離島區議會文件(文件 CACRC 5/2020 號)顯示，北大嶼山醫院第二期發展預計於 2020 年第四季展開，在 2024 年完工。然而，三宗相關的短期租約申請分別在 2010 年 7 月、2013 年 2 月和 2016 年 7 月提交，如貴署及食物及衛生局能進行良好溝通，相信有關用地已能給予不同團體使用，地盡其用。為何離島地政處沒有在拒絕第一宗申請前諮詢食物及衛生局？貴署為何沒有就臨時使用已預留作發展並適合作短期租約用途的空置政府用地的申請，與有關決策局／部門充分探討，以解決有關決策局／部門在考慮時所關注問題；

答覆：

相關檔案記錄顯示，因該用地有長遠發展計劃，故負責人員拒絕該申請。地政總署承認，如先向相關決策局查核該用地狀況，情況會較為理想。為改善這個情況，地政總署總部於 2020 年 5 月 27 日，向各分區地政處發出便箋，增訂處理短期租約的指引。地政總署已提醒各分區地政處，如申請涉及有長遠發展計劃的用地，必須事先諮詢日後負責計劃的決策局／部門，才作下一步的考慮。

- (b) 在 2014-2015 至 2018-2019 年度，每年有多少宗使用空置政府土地的短期租約申請，是經貴署與決策局／部門共同商討後者所關注的問題的解決方法，並成功批出有關租約；及

答覆：

現有的租約資料系統並未記錄地政總署與其他決策局／部門在審批短期租約期間的討論情況。然而，2015-2016 至 2019-2020 年度(截至 2019 年 12 月)期間，地政總署在相關決策局／部門的政策支持下，共批准 24 宗使用空置政府用地的申請。

- (c) 在 2014-2015 至 2018-2019 年度，每年使用共管模式用作臨時用途的短期租約數目。貴署在共管模式有否訂立清晰的指引及權責，避免決策局／部門在土地使用上出現爭執及混亂；如有，請告知詳情；如否，貴署會否考慮訂立？

答覆：

根據地政總署記錄，該段期間，有 7 幅空置政府用地由不同部門共同管理，用作園藝工程和康樂等臨時用途。同期沒有短期租約以「共管模式」批出。地政總署會採取措施，在考慮有關臨時使用已預留給決策局／部門按各自職權範圍作發展的空置政府用地的申請時，與有關決策局／部門探討可否採用共管模式，以期在適當情況下善用這些空置政府用地。

- (28) 有關第 4.16 段所提的“資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地”，請告知：

- (a) 已獲批的 8 宗申請的計劃進展；
(b) 由 2019 年 9 月至今的申請及批准數目，以及涉及核准撥款；及
(c) 就第 4.19 段提及當局會持續檢討資助計劃的成效，並按需要就資助計劃加強宣傳一事，有關檢

討的時間表和工作進度，以及加強宣傳的措施和成效。

答覆：

資助計劃屬發展局的職權範圍。發展局將回答第 32 題(與第 28 題相同)。

- (29) 根據第 4.22 段，現時按照定期合約提供用地管理工作的人手為何？貴署就用地管理工作有否進行恆常調查；如有，當中涉及多少人手編制；如否，貴署如何監察用地管理工作？

答覆：

截至 2020 年 5 月，地政總署簽訂了共 10 份政府關於土地管理的合約，包括 2 份護衛服務合約、5 份植物護養合約和 3 份清理及小型工程合約。承辦商合共聘用約 330 名員工管理空置政府用地，而地政總署亦有定期監察承辦商的工作表現，包括通過實地視察，以確定承辦商有否妥善完成工作；突擊巡查駐守於受管制用地的保安員的工作表現；以及審視承辦商在植物護養工作完成後提交的報告等。在 2020-21 財政年度，地政總署有 236 名全職職員參與土地管制工作，而他們除了監察承辦商的工作表現外，還須履行其他土地管制工作。由於監察承辦商的工作表現，只是該等人員在整體土地管制工作和土地行政職務上的其中一部分，因此署方沒有純粹就監察承辦商工作表現所用的資源，備存分項數字。

- (30) 根據第 4.23 至 4.28 段，審計署留意到部分適合作短期租約用途的空置政府用地在用地管理方面有不足之處。就此方面：

(a) 貴署如何跟進及解決用地 B 的問題；

答覆：

屯門地政處於 2020 年 4 月 14 日在用地 B 張貼告示，警告公眾人士切勿不合法佔用政府土地；並於同月 21 日起，在用地 B 實施 24 小時護衛服務。屯門地政處人員曾於 2020 年 4 月 21 日至 2020 年 5 月 7 日期間，多次巡查用地 B，並且安排修理圍欄，清除雜草，以及豎設支柱和政府土地標誌，而該等工作全部於 2020 年 5 月 7 日完成。屯門地政處將繼續實施 24 小時保安，並會加強巡查，以防止再有非法泊車和不合法佔用政府土地的情況。

(b) 請告知自屯門地政處於 2020 年 3 月向審計署作出報告後，護衛服務期合約承辦商有否進一步加強針對用地 C 的護衛服務，以及屯門地政處於 2020 年 3 月之後有否前往用地 C 巡查，以了解用地 C 的最新情況；如有，請告知巡查的次數及結果；如否，為何；

答覆：

屯門地政處於 2020 年 3 月 6 日巡查用地 C，並已指示工程承辦商修理已損毀的圍網和入口閘門，以及完成清理雜草和用地上的各種雜物。相關工作已於同日完成。屯門地政處亦已由 2020 年 4 月 21 日起，延長用地 C 的護衛服務至 24 小時。屯門地政處於 2020 年 5 月 25 日巡查用地 C 時，並無發現不合法佔用政府土地的情況。

- (c) 貴署除了豎設政府土地告示牌外，有何具體措施防止空置政府用地被非法使用／進行違法行為；及

答覆：

除了圍封相關土地，豎立告示牌和在適當地點豎設矮柱／混凝土墩等屏障外，地政總署還會指示外判護衛公司進行流動巡邏和派遣護衛員駐守有必要的地點。地政總署在發現和證實空置政府土地被不合法佔用後，便會採取適當的土地管制行動。

- (d) 有見為所有空置政府用地提供護衛或巡邏服務方面有不足之處，貴署在過去實地考察期間有否發現一些管理不善的黑點，並針對有關地點增加人手巡查及增加罰則？

答覆：

地政總署一向有密切監察護衛公司的工作表現，包括定期和突擊巡查黑點。一旦發現管理不善的情況，分區地政處便會根據相關合約所訂定的條文，向涉事護衛公司發出警告信。該等情況亦會在涉事護衛公司的整體工作表現評估中反映，日後在評估該公司承投合約時可用作考慮。

- (31) 根據第 4.33 段，貴署會採取改善措施改善適合作短期租約用途的空置政府用地的用地管理工作，以及改善租約資料系統或其他相關電腦系統，以改善就適合作短期租約用途的空置政府用地資料的披露。請提供有關改善措施的最新進展，以及全面落實上述改善措施的時間表及路線圖。

答覆：

地政總署會逐步運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)，使地理資訊地圖上的空置政府用地資料，更為完備準確。署方將開發系統，務求兼顧數據儲存、使用界面、工作流程管理，以及分析和報告功能，從而加強空置政府用地的資料分析和監察。開發該系統預計需時 3 年。