

立法會政府帳目委員會
2020年6月12日公開聆訊
《審計署署長第74號報告書》
第7章：地政總署管理短期租約的工作

附錄 55

署理地政總署署長開場發言

主席：

正如局長所述，地政總署正積極跟進審計報告中的建議。

2. 署方經檢討現行指示、指引和機制，總部已於1月和5月向各分區地政處發出增訂指引，以改善各個範疇的不足之處，包括：

- (a) 在短期租約申請的審批方面，新指引要求各分區地政處在處理申請時，盡早核實申請人是否具有所須的法律身分或資格（例如是否註冊公司）簽訂租賃協議，以防止因申請人未得到簽訂租賃協議的資格，例如正申請註冊為公司的情況，而耽誤處理時間，以致土地資源不必要地丟空；以及就欠缺政策支持申請個案，盡快通知申請人結果，並提供資料讓申請人直接聯絡相關政策局／部門，以索取進一步資料了解不獲政策支持的原因。這些措施將有助避免申請程序受到不必要的拖延，提升審批效率，適時讓土地資源得以使用。
- (b) 在監察租約條件遵行情況方面，新指引收緊有關履行公眾安全條款的執行安排。具體而言，如租約要求租戶在訂明時間內，向相關部門提交所需的安全證明文件並取得批准（例如安全計劃、消防安全證明書等），假如租戶未能如期履行有關條款，其租約將會被終止；地政專員只會在有合理理據以及部門

支持的情況下，例如所提交的申請尚待相關部門審批，才會考慮酌情延長期限。此外，對於現行指引要求分區地政處對私人花園租約每五年視察一次，及其他所有短期租約用地每三年視察一次的規定，增訂指引要求各分區地政處須檢視定期進行實地視察的情況，以及為仍未進行實地視察的租約，定立視察計劃並予以實行及適時完成。

- (c) 至於空置政府用地管理，地政總署已修訂和補充空置政府用地整體管理工作的現行指引，以及進一步提供評估用地是否適合作短期租約用途的準則，並提醒分區地政處定期妥善檢視這些用地是否適合作短期租約用途。在處理短期租約申請過程中，必須諮詢日後負責用地長遠發展計劃的政策局或部門，確保掌握準確資訊作出考慮，以避免在沒有考慮長期用途的時間表，或因資訊不夠更新，而錯過把用地於長遠用途落實前作有效益用途的機會。另外，就可供申請作社區、團體，或非牟利用途的空置政府用地清單，現時署方的「地理資訊地圖」網頁已列出各用地的資料，包括用地位置、面積、可使用時期，用地狀況及申請狀況。就用地狀況，審計署指出現時不同用地所提供的資料並非劃一，有些沒有提供地形資料，有些沒有述明是否有通道。署方理解到這些資料對有興趣申請這些用地的團體或人士是重要資訊，因此署方將於短期內改善這方面的資料披露，劃一規定所有用地提供更全面的用地狀況資料（例如地形、是否種有植物、是否有行車或行人通道），以便有興趣的人士考慮。

3. 地政總署亦成立了內部工作小組，逐一跟進審計報告內提及的個案。總部要求各地政專員須於未來數月繼續監察個案進度和匯報跟進情況，直至個案完結為止。工作小組亦對短期租約的管理制度作更深層次的檢討，初步考慮推行以下改善措施：

- (a) 署方會考慮對短期租約申請的處理時間訂立目標，並要求將逾時的個案上報首長級人員審視；
- (b) 相對於過往按個別短期租約完結時拆卸構築物所需費用而徵收按金的做法，署方會考慮統一免除向非牟利或慈善團體徵收按金的政策；及
- (c) 對於按相關政策局或部門政策支持直接批出的短期租約，署方會考慮要求各分區地政處必須諮詢相關政策局或部門，讓局方或部門考慮是否需要定期取得租戶或團體的營運資料，以協助局方或部門審視該租戶或團體的運作，從而決定是否就租約續期給予支持。

地政總署預計內部工作小組將於 6 個月內完成檢討，並落實執行。

4. 地政總署亦會着手提升部門的短期租約資料系統，務求達致更全面的數據儲存、工作流程管理，以及分析和報告功能，從而善用資訊科技，改善署方管理短期租約及空置政府用地的的工作。初步方向是希望系統升級後，可盡量納入更全面的數據，特別是就着執管方面，準確記錄過往實地視察日期、違規紀錄、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，從而協助部門的同事掌握更全面的資料考慮執管優次，完善監察和管理制度。我們期望在獲得相關資源後，三年內完成系統提升工作。

5. 我再次感謝審計署，就地政總署管理短期租約方面的工作，提出了很多寶貴建議。地政總署的同事會繼續積極跟進，確保上述各項改善措施得以妥善落實。多謝主席。
