



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
來函檔號 Your Ref. CB4/PAC/R74

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.landsgov.hk

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

傳真和派送函件
(傳真號碼：2543 9197)

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7章—地政總署管理短期租約的工作

2020年6月12日來信收悉。現謹回覆並提供詳細資料如下：

- (a) 地政總署高層管理人員已召集12名分區地政專員，成立內部工作小組，共同檢討處理短期租約申請的機制，並在監察和管理短期租約上，查找各方面可改善之處。工作小組特別就涉及搭建許可構築物的短期租約，檢討關於向非牟

利或慈善團體收取按金的現行指示／指引，考慮是否把豁免非牟利或慈善團體繳交按金的安排，訂為恆常做法。

根據現行指引，承租人在短期租約用地上搭建的構築物，必須於租約終止時，由承租人自費清拆，並在各方面均達到當區地政專員滿意的程度(除非租賃協議另有規定，又或地政專員同意另作處理)。考慮到署方向非牟利或慈善團體批出短期租約用地的決定，均獲相關決策局及／或部門支持，以達到某些政策目標，而且現時大部分臨時構築物均以「組裝合成」建築法建造，估計拆卸和清理的費用不會太高；因此，工作小組同意，這類短期租約一律免繳按金。然而，地政總署會視乎情況繼續在租約條件中訂明，承租人必須清拆短期租約用地上搭建的任何構築物。假如於租約終止時，前承租人未有拆除臨時構築物，當區地政專員會根據租賃協議採取適當的跟進行動，包括法律行動(如適用)。此類前承租人的過往紀錄，亦會在處理其日後短期租約申請時被列入考慮。

- (b) 為加強監察短期租約申請的處理程序，包括過程中與相關決策局／部門的溝通，工作小組已同意訂立下列安排，以加強監察處理短期租約申請的進度：(a)考慮規定把接獲後未能在某段時間內完成處理的短期租約申請，提交首長級人員衡量是否需要和如何介入；(b)優化租約資料系統，以便編製報告作監察之用。

另外，發展局已請地政總署提出須在決策局層面關注的短期租約申請個案，包括涉及給予政策支持的事項，以便與相關決策局／部門適時審視並解決所涉問題，以助果斷審批申請。此項安排已見成效，會繼續推行。

- (c) 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，內容包括諮詢相關決策局／部門。假如申請涉及訂有長遠發展計劃的用地，各分區地政處必須先諮詢負責該發展計劃和有關計劃的發展時間表的決策局／部門，然後才考慮申請的後續處理。
- (d) 地政總署現正諮詢相關決策局/部門，以估算優化租約資料系統的預算開支。

(e) 請參閱附件所載列表。

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：2147 3691)

財經事務及庫務局局長

(傳真號碼：2147 5239)

審計署署長

(傳真號碼：2583 9063)

LD SD/GEN/133 Pt.13

2020年6月19日

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署在審計報告內 的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 2.16(c) 段	審計署建議地政總署署長，應就如何處理涉及租約申請人沒有資格相支持及欠政策支持的短期租約申請，提供指引；	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會就如何處理涉及申請人沒有資格相支持及欠政策支持的短期租約申請，檢討現行指示／指引及機制。	地政總署總署部已於 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，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關於是否有關資格簽署租約協議的資料。	已付諸實行。
第 2.16(d) 段	審計署建議地政總署署長應採取措施，確保租戶在開始營運前遵守相關預防規定)；	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會檢討現行處理短期租約申請的指示／指引及機制，以確保租戶在開始營運前遵守所適用的租約規定。	地政總署總署部已於 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。各分區地政處必須要求租戶在租約協議訂明的時間內，就列明的規定，向相關部門提交所需文件，並獲批准。假如租戶未有遵從規定，短期租約須予終止。地政專員只會基於合理理據(例如所提申請尚待相關部	已付諸實行。

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署在審計報告內 的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 2.16(e) 段	審計署建議地政總署署長，應考慮就搭期租約，向非牟利或慈善團體徵收按金的做法，提供進一步指引；以及	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會就涉及搭期租約，向非牟利或慈善團體徵收按金的做法，檢討現行指示／指引。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地政總署已成立工作小組，檢討短期租約多方面的管理事宜。 ➤ 工作小組在 2020 年 6 月 8 日首次會議上，同意豁免非牟利或慈善團體繳付獲批短期租約按金的規定。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 已付諸實行。
第 2.16(f) 段	審計署建議地政總署署長，應考慮透過「地理資訊地圖」發布所有已批出短期租約的租賃資料設定時限。	地政總署署長接納審計署的建議，表示截至 2019 年 12 月，署方已把 1494 份短期租約的資料上載到「地理資訊地圖」，並會繼續每季更新資料。署方現行計劃的目標，是在 2023 年年底或之前在「地理資訊地圖」發布所有已批出短期租約的租賃資料。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 將於 2023 年完成。

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署在審計報告內 的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 2.25(a) 段	<p>審計署建議地政總署人員，應確保地政總署人員：</p> <p>(i) 分析同一租戶的短期租約長時間獲准續租的原因；</p> <p>(ii) 探討相關土地的短期或短期用途是否符合法定規劃要求；及</p> <p>(iii) 定期進行上述工作，並向管理高層提供結果作監察用途；</p>	<p>地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會檢討現行指示／指引，以確保短期租約的續期符合相關規定，並會運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)記錄有關數據，以便定期分析，並供主管和管理層進行監察。</p>	<p>地政總署已分析短期租約的續期原因，並於 2020 年 6 月 4 日函覆政府帳目委員會時載列各項檢討結果。正如該覆函所闡述，地政總署會在批租前，就短期租約的建議(包括租期)諮詢相關決策局／部門，包括規劃署，以確保符合不同行政和法定架構下的規定，包括城市規劃方面的規定。</p> <p>地政總署會優化租約資料系統，或應用其他相關資訊科技系統，記錄有關數據，以便定期分析，並供主管和管理高層進行監察。</p>	<p>▶ 持續推行。</p> <p>▶ 預計優化該系統需時 3 年</p>
第 2.25(b) 段	<p>審計署建議地政總署人員，應根據地政總署指引，進行租金檢討所需的實地視察；及</p>	<p>地政總署署長接納審計署的建議。地政總署除了提醒署方人員按照現行指示／指引進行租金檢討所需的實地視察外，亦會制訂監察措施，確保署方人員遵辦。</p>	<p>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。署方已要求各分區地政處迅速檢視所有短期租約個案，並更新租約資料系統最近的實地視察日期。至於沒有根據現行指引，於預定視察當日或之前進行視</p>	<p>▶ 已付諸實行。</p>

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署在審計報告內 的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 2.25(c) 段	<p>審計署建議地政總署定期取得租戶的營運資料，應就是否需要把營運資料的規定納入直接的租約中，諮詢相關決策局／部門。</p>	<p>地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會檢討現行指示／指引，以新增要求，規定須就是否需要定期取得租戶的營運資料，諮詢相關決策局／部門。如相關決策局／部門同意監察短期租約用途，署方會把這項規定納入每一份直接的批出作非牟利用途的短期租約的租賃協議。如有違規情況，署方亦會在諮詢相關決策局／部門後，採取管制行動。</p>	<p>地政總署已成立工作小組，檢討短期租約多方面的管理事宜。</p> <p>工作小組成立後，已同意編製一份臚列全部以徵租金批出的短期租約的清單，以徵詢相關決策局／部門的意見，決定非政府機構是否須提交營運報告。就上述事宜諮詢決策局／部門的措施，署方會持續推行。</p>	<p>▶ 持續推行。</p>

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署就審計報告內 的建議的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 3 部分：監察租約條件的遵行情況				
第 3.5 段	審計署建議地政總署應採取措施，確保地政總署人員按規定進行地視察，以及改善地視察的成效(例如應按需要在辦公時間以外進行視察)。	地政總署署長接納審計署的建議。地政總署提醒署方人員按現行指示／指引進行實地視察，以及按指引採取措施以改善實地視察的成效外，亦會制訂監察措施，確保上述工作得以落實。	地政總署已成立工作小組，檢討短期租約多方面的管理事宜。具體而言，工作小組會商討監察措施，確保署方人員按照現行指示／指引，進行實地視察。	檢討工作預計於 6 個月內完成，並落實執行。
第 3.12(a) 段	審計署建議地政總署租約條件的情況(包括載於第 3.9 段審計署所發現的個案)，加強管制行動；及	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會加強管制行動，包括發出警告信。署方亦會制訂監察管制行動的措施。至於第 3.9 段所述的個案七，署方已在 2020 年 2 月 21 日，向租戶 J 發出警告信。	地政總署已成立工作小組，檢討短期租約多方面的管理事宜。具體而言，工作小組會檢討現行指示／指引，以加強管制。 就第 3.9 段載述的個案六而言，在相關地政處發出警告信，要求租戶糾正所有違規情況之後，該租戶曾提交規範化申請，但有關申請已於 2020 年 6 月 10 日被拒絕。因此，該租戶須糾正違規情況。該區地政專員會繼續監察個案進度，並定期向高層管理人員匯報，直至個案結束為止。 就第 3.9 段載述的個案七而言，相關地政處曾發出警告	檢討工作預計於 6 個月內完成，並落實執行。 個案六的違規情況預計於 3 個月內糾正。 個案七的跟進行動已完成。

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署就審計報告內 的建議的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 3.12(b) 段	審計署建議地政總署採取糾正措施，確保迅速處理糾正申請(包括載於第 3.11 段審計署所發現的個案)，以及一旦申請不獲批准，便應採取管制行動。	地政總署長接納審計署的建議。地政總署會提醒各區地政處迅速處理糾正違反短期租約條件的申請，以及按照現行指示／指引進一步檢視管制行動，亦會考慮就處理糾正違反短期租約條件申請的時間，訂立目標。	<p>地政總署已成立工作小組，檢討短期租約多方面的管理事宜，包括有助適時處理違反短期租約條件規範化申請的措施，以及在申請不獲批准的情況下，確保採取管制行動的措施。</p> <p>就第 3.11 段載述的個案而言，相關地政處正積極處理該宗規範化申請，地政專員會繼續監察個案的情況，並定期向高層管理人員匯報，直至個案完成為止。</p>	<p>檢討工作預計會在 6 個月內完成，並落實執行。</p> <p>個案的規範化申請預計於 9 個月內完成處理。</p>
第 3.19(a) 段	審計署建議地政總署採取糾正措施，確保短期租約資料齊全和準確；及	地政總署長接納審計署的建議，並表示地政總署會逐步運用資訊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，和提升短期租約管理。	地政總署會優化租約資料系統，或應用其他相關資訊系統，以確保租約資料齊全準確，為監察短期租約的管理工作，提供管理資訊。	預計優化該系統需時 3 年。
第 3.19(b) 段	審計署建議地政總署採取措施，善用資訊科技(例如租約資料系			

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署就審計報告內 的建議的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
	統或其他相關電腦系統) 提供管理資訊，以監察短期租約的管理工作。			
第 4 部分：適合短期租約用途的空置	審計署建議地政總署應繼續致力確保政府短期租約用途的資料齊全和準確；	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會採取措施，運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)，監察和確保適合短期租約用途的資料齊全和準確，並妥善記錄這些區地檢討委員會則和這些區地適合與否的決定。	地政總署總部已於 2020 年 1 月，向各區地政處發出便箋，修訂和補充政府的現行指引，以及評估用地是否適合短期租約用途的準則。至於審計署查核後認為有待檢討是否適合短期租約用途的 67 幅用地，地政總署已完成全部檢討，結果如下： - 該 67 幅用地當中，有 5 幅已納入適合短期租約用途的空置政府用地清單。 - 其餘用地不適合短期租約用途，理由包括欠缺進出通道或用地狀況複雜等。	討論這些範圍的工作，已經完成。各分區地政處現正按照新訂指示／指引行事。
第 4.11(a) 段	審計署建議地政總署應繼續致力確保政府短期租約用途的資料齊全和準確；	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會採取措施，運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)，監察和確保適合短期租約用途的資料齊全和準確，並妥善記錄這些區地檢討委員會則和這些區地適合與否的決定。	地政總署總部已於 2020 年 1 月，向各區地政處發出便箋，修訂和補充政府的現行指引，以及評估用地是否適合短期租約用途的準則。至於審計署查核後認為有待檢討是否適合短期租約用途的 67 幅用地，地政總署已完成全部檢討，結果如下： - 該 67 幅用地當中，有 5 幅已納入適合短期租約用途的空置政府用地清單。 - 其餘用地不適合短期租約用途，理由包括欠缺進出通道或用地狀況複雜等。	討論這些範圍的工作，已經完成。各分區地政處現正按照新訂指示／指引行事。
第 4.11(b) 段	審計署建議地政總署應就載於第 4.5(b) 及 4.6(c) 段審計署所找出的用地，及早完成檢討該等用地是否適合短期租約用途；	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會採取措施，運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)，監察和確保適合短期租約用途的資料齊全和準確，並妥善記錄這些區地檢討委員會則和這些區地適合與否的決定。	地政總署總部已於 2020 年 1 月，向各區地政處發出便箋，修訂和補充政府的現行指引，以及評估用地是否適合短期租約用途的準則。至於審計署查核後認為有待檢討是否適合短期租約用途的 67 幅用地，地政總署已完成全部檢討，結果如下： - 該 67 幅用地當中，有 5 幅已納入適合短期租約用途的空置政府用地清單。 - 其餘用地不適合短期租約用途，理由包括欠缺進出通道或用地狀況複雜等。	討論這些範圍的工作，已經完成。各分區地政處現正按照新訂指示／指引行事。
第 4.11(c) 段	審計署建議地政總署應改善以下方面的文件記錄： (i) 分區檢討委員會通過的短期租約用途的空置政府用地的準則；及 (ii) 分區檢討委員會就各區空置政府用	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會採取措施，運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)，監察和確保適合短期租約用途的資料齊全和準確，並妥善記錄這些區地檢討委員會則和這些區地適合與否的決定。	地政總署總部已於 2020 年 5 月 27 日發出便箋，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	討論這些範圍的工作，已經完成。各分區地政處現正按照新訂指示／指引行事。

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署就審計報告內 的建議的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
	地是否適合作短期租約用途的決定。		會議，而會上的討論內容(包括空置政府用地的分類，以及當中的原因和理據)，必須妥為載列於分區檢討委員會的會議記錄。	
第 4.11(d) 段	審計署建議地政總署，記錄善用作短期租約用途的空置政府用地的資料(例如探討把適用作短期租約用途的空置政府用地的資料納入租約電腦系統是否可行)，以期加強提供管理資料作監察用途。	地政總署長接納審計署的建議，並表示署方會採取措施，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的資料，並加強分析和監察。	地政總署會優化租約資料系統，或應用其他相關資訊科技系統，以記錄適用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。	▶ 預計優化該系統需時 3 年。
第 4.18(a) 段	審計署建議，為善用適用作短期租約用途的空置政府用地的資料，地政總署應就發展並適用作短期租約用途的空置政府用地的申請，諮詢有關策局／部門；	地政總署長接納審計署的建議，並表示／指引及檢討現行指示／指引有關機制，確保在處理有關策局／部門按各自職權範圍作發展的空置政府用地申請時，署方人員會諮詢有關策局／部門。	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，提醒各分區地政處，如申請涉及訂有長遠發展計劃的用地，必須先諮詢日後負責該發展計劃的策局／部門，然後才考慮如何處理該申請。	▶ 已付諸實行。

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署就審計報告內的建議的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 4.18(b) 段	審計署建議，為善用用途的空置政府租地，地政總署／部門應充分探討使用已預留租地並適合作政府用途的空置政府租地所關問題的方法；及	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會採取措施，在處理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／部門探討解決其在考慮申請時所關問題的可行方法	地政總署已成立工作小組，檢討短期租約多方面的管理事宜。具體而言，工作小組會探討各種與相關決策局／部門共同管理的可行模式，以便日後在處理涉及已預留作發展的空置政府用地的臨時租用申請時，作出考慮。	檢討工作預計會在 6 個月內完成，並落實執行。
第 4.18(c) 段	審計署建議，為善用用途的空置政府租地，地政總署／部門應考慮在適當情況下，以善用用途的空置政府租地。	地政總署署長接納審計署的建議，並表示署方會採取措施，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。	地政總署會繼續與發展局合力把審計署的建議付諸實行。	持續推行。
第 4.19 段	審計署建議發展局署長，應聯同地政總署的強效，以及按需要加強機構善用對公眾用途並	地政總署會與發展局合力把審計署的建議付諸實行。	地政總署會繼續與發展局合力把審計署的建議付諸實行。	持續推行。

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署就審計報告內 的建議的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 4.32(a) 段	<p>商業價值的空置政府用地。</p> <p>審計署建議地政總署應採取措施，改善適合作短期租約用途的空置政府用地的管理工作，包括：</p> <p>(i) 就適合作短期租約用途的空置政府用地被不合法佔用的情況，適時採取執行行動；以及</p> <p>(ii) 繼續致力確保用地 C 的用地管理問題，得以適時解決；以及</p>	<p>地政總署長接納審計署的建議，並表示署方會採取措施，改善適合作短期租約用途的空置政府用地的管理工作，包括因應資源和工作優先，就這些用地被不合法佔用的情況，適時採取執行行動，以及繼續致力確保用地 C 的管理問題得以適時解決。</p>	<p>地政總署已成立工作小組，檢討短期租約多方面的管理事宜。具體而言，工作小組會考量有何措施，改善適合作短期租約用途的空置政府用地的管理工作。</p> <p>用地 C 的管理問題已經解決，詳情如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2020 年 3 月 6 日，在用地 C 進行的維修工程、修剪雜草和清除物品的工作，已經完成。 - 由 2020 年 4 月 21 日起，已安排保安員全日 24 小時駐守用地 C。 - 2020 年 5 月 25 日，署方巡查時並無發現不合法佔用政府土地的情況。 	<p>檢討工作預計會在 6 個月內完成，並落實執行。</p> <p>用地 C 的跟進行動已完成。</p>

審計報告 段落編號	審計署的建議	地政總署就審計報告內的建議的回應	已採取／將採取的行動 (截至 2020 年 6 月 12 日)	推行時間表
第 4.32(b) 段	審計署建議地政總署署長應採取措施，就短期租地，改善在政府的「地理資訊地圖」網頁上相關資料的披露(例如提供更全面的用地狀況資料)，以便有興趣的人士／團體提交短期租約申請。	地政總署署長接納審計署的建議，並會採取措施，運用資訊科技(包括租約資料系統或其他相關電腦系統)，改善就適合短期租約用途的空置政府用地的資料的披露。	<p>地政總署會優化租約資料系統，或應用其他相關資訊科技系統，使上載到「地理資訊地圖」的空置政府用地資料，更為齊全準確。</p>	<p>預計優化該系統需時 3 年。</p>