

地政總署管理短期租約的工作

審計署曾就地政總署管理短期租約的工作進行審查。

2. 地政總署是政府的土地行政機關。¹就未批租和未撥用政府土地當中有機會撥作臨時用途的用地而言，如政府各政策局/部門沒有相關的殷切需求，有關用地便會推出供政府以外的人士/團體申請作短期租約用途。截至 2019 年 9 月，地政總署管理 5 582 份短期租約，土地總面積為 2 411 公頃，而適合作短期租約用途的空置政府用地有 955 幅，土地總面積為 192 公頃。在 2018-2019 年度，從短期租約所得的租金收入為 15 億 7,500 萬元。

3. 委員會知悉審計署署長報告書所載的以下審查結果：

短期租約申請的處理

— 在地政總署於 2014-2015 年度至 2018-2019 年度期間批出的 1 165 份短期租約中，204 份(18%)短期租約的處理時間超過 3 年。就個案一(審計署署長報告書第 2.6 段)：

(a) 申請人 A 於 2003 年 3 月提交短期租約申請，該申請於 2017 年 3 月(即 14 年後)獲批；及

(b) 申請人 A 於 2017 年 3 月獲批短期租約的條件，是必須在一年內完成斜坡加固工程，但截至 2020 年 2 月，所規定的斜坡工程仍未完成，而且沒有文件證據顯示，相關分區地政處²曾與申請人 A 跟進斜坡工程進度；

— 審計署審查了 7 個分區地政處在 2014-2015 年度至 2018-2019 年度期間收到或處理的 10 份短期租約申請，並留意到：

¹ 地政總署主要負責批地和進行土地交易、撥地、按照契約及其他土地文書管制發展和遵行有關規定、徵收和清理土地，以及執行土地契約和保養土地。

² 地政總署轄下有 12 個分區地政處，負責處理各自職權範圍內的短期租約申請。

地政總署管理短期租約的工作

- (a) 地政總署並未制訂具體指引，以說明應如何處理由沒有資格簽訂租賃協議的申請人所遞交的短期租約申請，例如應立即拒絕申請人，還是給予寬限期以糾正其申請。就個案二(審計署署長報告書第 2.7 段)：
- (i) 2009 年 7 月，相關政策局就向申請人 B 批出短期租約給予政策支持，但到了 2010 年 2 月，當局發現申請人 B 是非法人團體，故不能視作適宜簽訂租賃協議的法律實體；及
 - (ii) 由於申請人 B 聲稱正註冊為有限公司，相關分區地政處在 2010 年 5 月至 2012 年 5 月期間，暫緩處理申請人 B 的申請。在該段期間，相關分區地政處拒絕了另一宗就同一幅用地遞交的申請，原因是申請人 B 的申請正在處理。有關短期租約其後於 2014 年 8 月批出；
- (b) 對於欠缺相關政策局/部門政策支持的短期租約申請，地政總署並未制訂處理這些申請的具體指引，包括應否告知申請人欠缺政策支持的原因，以及可否容許申請人修改其建議書以取得政策支持，或應否拒絕該申請；
- (c) 就個案三(審計署署長報告書第 2.11 段)，租戶 A 於 2018 年 8 月開始在一幅短期租約用地上營運公眾停車場前，未有遵行租約上的消防安全規定。租戶 A 一直營運該停車場，直至租戶 A 於 2019 年 5 月送達終止該短期租約的通知書，並於 2019 年 9 月將用地交回分區地政處。在整段營運期間，當局認為在有關用地安裝的消防設施不可接受，而停車場並不符合相關消防規定；及
- (d) 根據地政總署的指引，非牟利或慈善團體獲豁免繳付短期租約的按金。然而，審計署發現，一個分區地政處曾就涉及搭建許可構築物的短期租約，向一個慈善團體徵收按金；

地政總署管理短期租約的工作

續訂短期租約

- 一般而言，短期租約的固定(即首個)租期不超過 7 年。審計署審查了截至 2019 年 10 月由地政總署管理的 5 590 份短期租約，並留意到有 4 565 份(82%)短期租約的租戶超過 7 年維持不變，而在這些租戶當中，有 2 353 份(佔 4 565 份的 51.5%)短期租約的租戶超過 20 年(最長為 55 年)維持不變；
- 如批出短期租約是為了把不合法佔用政府土地的情況納入規範，則有關分區地政處應在租金檢討過程中進行視察，以決定應否續訂有關租約。然而，由於工作優次有序，有一個分區地政處自 2016 年 10 月起，已暫停為所有用作花園用途的短期租約個案的租金檢討進行實地視察；

就短期租約進行視察，以及就違反短期租約條件的情況採取的管制行動

- 就 5 134 份在強制性規定³下需要視察的短期租約而言，截至 2019 年 10 月：
 - (a) 當局未有就當中 1 409 份(27%)短期租約進行實地視察；及
 - (b) 在 3 725 份(73%)曾進行實地視察的短期租約中，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進行實地視察；
- 審計署留意到，在下列 3 宗個案中(審計署署長報告書第 3.9 至 3.11 段)，分區地政處未有就違反短期租約條件的情況適時採取妥善的管制行動/花甚長時間處理就糾正違反短期租約條件提出的申請：

³ 為防止租戶分租處所、搭建違規構築物或把佔用範圍擴展至毗鄰的政府土地，所有短期租約用地必須每 3 年視察一次(不涉及私人花園的短期租約)或每 5 年視察一次(涉及私人花園的短期租約)。在切實可行和人手許可的情況下，各分區地政處應考慮根據短期租約的視察優次，制訂和推行有關進行定期實地視察的計劃。

地政總署管理短期租約的工作

- (a) 就個案六，當局於 2017 年 10 月在短期租約用地上或毗連範圍發現違規構築物，但截至 2019 年 12 月，當局仍未採取任何管制行動；
- (b) 就個案七，分區地政處在 2009 年 5 月至 2018 年 5 月期間進行實地視察時發現有違反短期租約用地用途限制的情況，但截至 2020 年 1 月，當局仍沒有採取任何管制行動；及
- (c) 就個案八，截至 2019 年 12 月，分區地政處仍在審核租戶 K 於 2016 年 4 月所提交把花棚超出的範圍納入規範的申請；

短期租約資料的記錄情況

- 租約資料系統⁴中有些短期租約紀錄有錯誤和遺漏。該系統沒有備存一些重要的短期租約資料，例如短期租約的視察優次及就違反短期租約條件的情況所採取的管制行動；
- 審計署審查了 3 個分區地政處截至 2019 年 9 月的紀錄，⁵發現有些空置政府用地可能適合作短期租約用途但沒有納入適合作短期租約用途的空置政府用地清單，而部分空置政府用地則不應納入該清單；
- 在選取適合作短期租約用途的空置政府用地時，每個分區地政處都有各自一套準則，但部分分區地政處既沒有妥善記錄有關選取準則，亦沒有妥善記錄就有關用地是否適合作短期租約用途所作的決定；
- 地政總署總部沒有就適合作短期租約用途的空置政府用地，定期編製管理資料(例如摘要或重點簡介)，以供高級管理層備考；

⁴ 租約資料系統是一個網上系統，於 2009 年推出，用以記錄地政總署所批出短期租約的資料。

⁵ 分區地政處已就各自所管理的用地，備存適合作短期租約用途的空置政府用地清單。分區地政處每季更新這些清單，並提交有關分區檢討委員會以供檢視、呈交地政總署相關的區域助理署長以供監察，以及送交地政總署總部以作紀錄。

地政總署管理短期租約的工作

為善用適合作短期租約用途的空置政府用地而進行的工作

- 一 就個案九(審計署署長報告書第 4.13 段)，有 3 幅適合作短期租約用途的空置政府用地自 2004 年起一直預留作某項發展計劃之用，而在 2010 年至 2016 年期間，當局共接獲 3 宗可善用有關用地的申請。審計署留意到：
- (a) 地政總署在拒絕第一宗申請前，未有向食物及衛生局諮詢該發展計劃當時最新的推展情況；及
 - (b) 就另外兩宗申請，地政總署曾諮詢食物及衛生局。該局基於種種關注而反對/不贊成該等申請，但沒有文件證據顯示地政總署曾與食物及衛生局探討局方所關注問題能否解決；及

適合作短期租約用途的空置政府用地的管理

- 一 在 2019 年 10 月至 12 月期間，審計署實地視察了 17 幅適合作短期租約用途的空置政府用地，並留意到部分用地在管理方面不足之處，⁶ 例如入口閘門打開/沒有上鎖及懷疑用地被不合法佔用作泊車用途。

4. 委員會要求當局就下述事宜作出書面回應：批出和續訂短期租約、監察租約條件的遵行情況，以及適合作短期租約用途的空置政府用地的管理。**發展局局長及署理地政總署署長**的回覆分別載於 *附錄 52* 及 *附錄 53*。

5. 經研究上述回覆後，委員會決定在 2020 年 6 月 12 日舉行簡短公開聆訊，請政府當局詳細說明，為解決/糾正審計署署長報告書所發現的不足之處而已經/將會採取的措施。在簡短公開聆訊開始時，**發展局局長黃偉綸先生及署理地政總署署長陳佩儀女士**分別發表序辭。其序辭全文分別載於 *附錄 54* 及 *附錄 55*。

⁶ 適合作短期租約用途的空置政府用地在批出前的用地管理工作由地政總署負責。這些工作包括在用地上設置圍網、提供護衛服務或巡邏服務、剪草及清理垃圾和積水，以及清理違例構築物。用地管理工作按地政總署的定期合約提供。

地政總署管理短期租約的工作

6. 在簡短公開聆訊上，**發展局局長**就下述事宜向委員會作進一步解釋：若租戶獲豁免繳付按金，當局有何措施，規管在批予非牟利或慈善團體的短期租約用地上搭建的臨時性質構築物；當局有何措施，就短期租約申請及臨時使用適合作短期租約用途的空置政府用地申請，加強地政總署與各政策局/部門之間的溝通；改良租約資料系統；以及地政總署因應審計署署長各項建議提出的行動計劃。**署理地政總署署長**在簡短公開聆訊後提供的補充書面回應載於**附錄 56**。
7. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實審計署各項建議的進展。