

索引

審核二零二六至二七年度開支預算 管制人員對立法會議員初步問題的答覆

管制人員：地政總署署長

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
DEVB(PL)173	02000	霍啟剛	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)174	00422	何俊賢	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)175	00705	林振昇	91	(2) 測量及繪圖
DEVB(PL)176	00378	劉業強	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)177	00379	劉業強	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)178	00381	劉業強	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)179	00987	劉文君	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)180	00451	李浩然	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)181	01330	邵家輝	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)182	03143	譚鎮國	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)183	02091	黃浩明	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)184	02092	黃浩明	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)185	02093	黃浩明	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)213	03331	何俊賢	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)214	03332	何俊賢	91	(1) 土地行政
DEVB(PL)215	03333	何俊賢	91	(1) 土地行政

管制人員的答覆

(問題編號：2000)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

就綱領(1)2026/27年度需要特別留意的事項中的「為合適的非住宅用地制定較長租期的租約」，政府可否告知本會：

1. 署方有否制訂工作指標，在未來1年或3年之內，檢視多少幅短期租約用地，並改為引入較長租期的租約？除了局方主動檢視，會否接受現有或新的潛在租戶提出相關申請？
2. 有關措施是否也適用於包括文化及體育團體在內的非牟利性質的租戶？如否，原因為何？

提問人：霍啟剛議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

- 1.及2. 為配合不同產業發展政策，幫助推動企業落戶和投資，政府於《2025年施政報告》中提出，以更靈活的方式處理政府租約的租期，在相關政策局支持下批出較長租期租約，容許相關租戶在每個固定租期(每個不超過七年)屆滿後享有續期選項，續租至最長合共21年的租約，以回應市場認為須更長租約以協助業界營商投資的建議。

較長租期租約安排將會是政府靈活批地模式下的其中一個選項，地政總署可在相關政策局支持下批出較長租期租約，為租戶提供較大的確定性，讓投資者及業務經營者可更好地籌劃業務，促進產業發展。視乎相關政策局的政策方向和意見，有關安排可用於不同場景和租戶(例如業界或非牟利界別)，包括以公開招標或直接批出的形式出租的土地、新批出或續租的租約(例如在重新招標時)等。發展局及

地政總署會從土地行政的角度，支援各政策局物色並靈活採用該批地模式以支持產業發展。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0422)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

就本港船廠用地及營運情況，請告知

- (a) 過去五年，全港有多少間船廠以短期租約的方式租用船廠用地？佔所有船廠的比例為何？
- (b) 過去三年，批出用於船廠用地短期租約詳情為何，請按所在地點、用地面積(包括水域)、合約租期、租約有效期以及續約次數，並按不同船廠分列出數字。

提問人： 何俊賢議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

- (a) 現時全港共有219幅用地以短期租約模式批出作船廠用途。2021年至2025年，地政總署每年管理的短期租約船廠用地的數目表列如下：

年份	短期租約數目(份)
2021	225
2022	224
2023	223
2024	222
2025	219

註1：租約訂明有關用地只可用作船或艇的製造及／或修理。同一幅用地有可能因於同一年內完成重新招標或租約撤銷並重新批出而涉及多於一份短期租約。

註2：船廠用地租戶可能同時承租多於一份短期租約。

由於地政總署沒有備存全港所有船廠的數字，因此未能提供以短期租約的方式租用船廠用地的船廠佔所有船廠的比例。

(b) 過去三年(2023年至2025年)，署方沒有新批出船廠用地的短期租約。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0705)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (2) 測量及繪圖

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

關於地政總署向公眾發布地圖產品和空間數據的情況，政府可否告知本會：

- (一) 過去四年及本年至今，每年主要地圖產品(即(i)紙本二維地形圖、(ii)紙本專題地圖、(iii)紙本航空照片和影像產品及(iv)數碼航空照片)的銷售份數及存貨結餘；
- (二) 過去四年及本年至今，每年主要數碼地圖產品和空間數據(即(i)可視化三維地圖、(ii)《e香港街》、(iii)三維行人道路網、(iv)數碼二維地形圖、(v)數碼土地界線圖、(vi)地理參考數據庫、(vii)數碼航空照片、(viii)三維空間數據、(ix)三維行人道路網、(x)數碼正射影像圖，及(x)歷史地圖)的公眾下載量；
- (三) 過去兩年及本年至今，地政總署完成數碼化的紙本地圖產品種類；及
- (四) 港島、九龍及離島區域可視化三維地圖的更新工作的進展及所需開支為何？

提問人： 林振昇議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

- (一) 地政總署在過去四年至今(即由2022年1月1日至2026年2月28日)，每年各主要地圖產品的銷售份數及存貨結餘，分別載於下表。

銷售數量(份數)

年份 ^{註1}	2022	2023	2024	2025	2026 (截至2月28日)
地圖產品					
紙本二維地形圖	13 409	12 987	12 705	9 744	1 421
紙本專題地圖	9 697	6 632	5 211	4 861	517
紙本航空照片和 影像產品	3 493	2 639	2 377	1 876	316
數碼航空照片	803	513	965	925	51

註1：以曆年計算。

存貨結餘(份數)

年份 ^{註1}	2022	2023	2024	2025	2026 (截至2月28日)
地圖產品					
紙本二維地形圖	12 773	17 817	16 320	6 139	3 888
紙本專題地圖	16 501	24 287	17 703	19 281	16 310
紙本航空照片和 影像產品	273	243	242	259	197
數碼航空照片 ^{註2}	-	-	-	-	-

註1：以曆年計算。

註2：存貨結餘不適用於數碼地圖產品。

(二) 地政總署在過去四年至今(即由2022年1月1日至2026年2月28日)，每年各種數碼地圖產品和空間數據的公眾下載量，分別載於下表。

公眾下載量(次數)

年份 ^{註1}	2022	2023	2024	2025	2026 (截至2月28日)
數碼 地圖產品 和空間數據					
可視化三維地圖	426 ^{註2}	36 332	307 396	406 530	74 444
《e香港街》	175 798	195 949	257 680	314 222	67 241
三維行人道路網	2 736 ^{註3}	6 968	4 238	5 885	723
數碼二維地形圖	179 916	224 799	334 027	428 033	116 970
數碼土地界線圖	21 480	24 238	30 370	81 890	30 552
地理參考數據庫	2 096	2 207	2 112	9 507	4 002
數碼航空照片	127 600	73 368	62 655	82 676	25 304
三維空間數據	47 865	115 665	133 592	129 430	6 220
數碼正射影像圖	15 312	28 293	33 344	71 708	7 351
歷史地圖	14 060	15 606	46 512	159 994	9 809

註1：以曆年計算。

註2：由2022年12月29日可視化三維地圖推出日開始計算。

註3：由2022年9月30日三維行人道路網推出日開始計算。

公眾除了直接下載各種數碼地圖產品和空間數據，亦可透過本署的地圖應用程式界面，取得二維及三維地圖相關資料。2025年，本署的地圖應用程式界面請求次數超過80億次。

- (三) 地政總署過去兩年(即自2024年至今)已完成舊市區及市鎮紙本地圖的數碼化工作。地政總署亦會逐步就不同地區的歷史地圖及不同年份出版的舊測量圖進行數碼化工作，相關進度已載列於本署「年度整合開放數據計劃(包含空間數據計劃)」網頁(<https://www.landsd.gov.hk/tc/resources/consolidated-annual-open-data-plan.html>)。
- (四) 自覆蓋全港的可視化三維地圖於2025年3月全面推出後，地政總署已隨即展開地圖更新工作。地政總署現時的計劃是約每兩年定期更新全港範圍的三維地圖，亦會與此同時優先為大型基建及土地發展項目更新三維數碼地圖。更新三維數碼地圖是地政總署日常工作的一部分，主要由本署測繪處人員負責，部分工作亦會透過服務合約處理(例如航空測量工作)。地政總署沒有單就更新三維數碼地圖工作所涉及的開支備存分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0378)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

有鄉郊居民反映，有關興建新界小型屋宇申請的處理速度非常緩慢。就此可否告知本會：

- 1) 請以表列出新界各區就負責新界村屋、小型屋宇、寮屋組等部門的人手編制及營運開支；
- 2) 來年當局會投放多少資源及人手，處理小型屋宇的申請個案？
- 3) 2025年當局處理了2 429宗小型屋宇申請個案，這些個案中，獲批申請及拒絕申請分別佔多少？請分別以地區及拒絕理由，列出被拒絕申請的個案數字。另外，仍然輪候審批的個案數字為多少？
- 4) 在2 429個已處理的個案中，以免費建屋牌照、私人協約批地及換地三種方式批出的個案，分別為多少？
- 5) 在處理小型屋宇申請時，當局有否釐定工作績效指標，例如收到申請書後，一般需時多久才能回覆申請人，以及所需的審批時間為何？部門目前採取甚麼方法／措施，以增加處理效率？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

- 1)及2) 地政總署約有100名人員(主要分布在新界八個分區地政處)參與處理審批小型屋宇申請，但這些人員亦同時負責分區地政處內其他土地行政職務，因此上述數字僅供一般參考之用。地政總署沒有就純粹處理審批小型屋宇申請工作所涉及的開支，另備分項數字。地

政總署會繼續因應運作需求的轉變和資源等因素，不時檢視和重新調配人手。

- 3) 在2025年處理的2 429宗小型屋宇申請(註)當中，773宗獲批，824宗被拒。按分區地政處劃分的被拒個案宗數，表列如下：

分區地政處	被拒個案宗數
離島	106
北區	131
西貢	63
沙田	11
大埔	70
荃灣葵青	6
屯門	17
元朗	420
總計	824

截至2025年12月底，有待地政總署完成審批的小型屋宇申請有9 631宗。由於每年接獲的申請不一定於同年完成處理，上述批准和拒絕的申請宗數，並不對應2025年接獲的申請宗數。

地政總署拒絕申請的主要原因包括：申請人未能提交所需文件、有關政府部門對申請有負面意見及申請人未能取得所需規劃許可等。地政總署會以書面形式向申請人交代拒絕申請原因，如申請人其後能解決有關問題，署方會盡快重啓處理申請。地政總署沒有就小型屋宇申請的拒絕原因，備存現成的統計數字。

註：處理小型屋宇申請宗數是指地政總署在該年份批核、否決或分類為複雜個案須繼續處理的申請。

- 4) 在2 429宗已處理的個案中，申請以免費建屋牌照、私人協約批地及換地方式批出的個案，分別為633、121及19宗。
- 5) 根據服務承諾，地政總署每年會處理不少於2 300宗申請。如屬簡單個案，一般可在會見申請人當日起計24個星期內完成審批。至於涉及土地業權未能確定或收到反對意見的複雜個案，其處理時間則會較長，實際時間視乎個案性質和複雜程度而定。

為精簡處理小型屋宇申請的程序和加快審批，地政總署分別於2021年及2023年優化了處理程序，當中包括：

- (i) 同步啓動不同範疇的流程，例如同步查核用地的業權和地界及諮詢相關部門；
- (ii) 簡化處理反對意見的程序，以縮短處理時間；
- (iii) 鼓勵多採用會議形式與申請人面對面直接商討；
- (iv) 賦權分區地政專員轄下人員審批較簡單的個案，複雜個案才交由分區地政專員或分區地政處會議審批；
- (v) 加強總部的監察角色及覆檢處理小型屋宇上訴個案的職能；及
- (vi) 優化處理簡單及複雜個案的工作流程、重新釐定簡單和複雜個案的準則等。

落實上述精簡程序後，署方於2025年處理了2 429宗小型屋宇申請，超過署方每年處理不少於2 300宗申請的服務承諾水平。截至2025年12月底，有待署方完成審批的小型屋宇申請宗數從2021年年底的12 600宗減少至9 631宗，即下降約24%。地政總署會繼續按需要適時檢討和修訂內部指引，以加快處理小型屋宇申請。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0379)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

2025年當局處理了699宗村屋重建申請個案。就此可否告知本會：

- 1) 請按分區地政處及重建類別，列出該699宗的分項數字。
- 2) 在699個已處理的個案中，獲批准重建及拒絕批出重建分別佔多少？請分別以地區及拒絕理由，列出被拒絕重建的個案數字。
- 3) 目前仍然輪候村屋重建的個案有多少宗？請以等待了10年以下、10至19年、20至29年、30年或以上分類說明。
- 4) 有居民指等待重建的過程漫長，在處理這些申請時，當局有否釐定工作績效指標，例如收到申請書後，一般需時多久才能回覆申請人，以及所需的審批時間為何？部門目前採取甚麼方法／措施，以增加處理效率？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

- 1) 2025年已處理的699宗新界豁免管制屋宇重建申請，分項數字表列如下：

分區地政處	2025年已處理重建申請的數字		
	舊批屋地	非舊批屋地	總數
離島	52	13	65
北區	40	50	90
西貢	40	22	62

分區地政處	2025年已處理重建申請的數字		
	舊批屋地	非舊批屋地	總數
沙田	16	8	24
大埔	41	35	76
荃灣葵青	11	8	19
屯門	14	16	30
元朗	153	180	333
總計	367	332	699

- 2) 在該699宗重建申請當中，有297宗獲批及402宗被拒絕或自行撤回。按分區地政處劃分表列如下：

分區地政處	批准的重建申請宗數	拒絕或自行撤回的重建申請宗數
離島	17	48
北區	46	44
西貢	10	52
沙田	11	13
大埔	14	62
荃灣葵青	6	13
屯門	16	14
元朗	177	156
總計	297	402

由於每年接獲的申請不一定於同年完成處理，上述批准和拒絕的申請宗數，並不對應2025年接獲的申請宗數。

地政總署拒絕申請的主要原因包括：未能確立申請人是否申請地段的註冊業權人；申請地段地界與紀錄不符或與鄰近地段的地界重疊；以及申請人未有按現行要求提供擬建屋宇、露台及化糞池的方案等。地政總署會以書面形式向申請人交代拒絕原因，如申請人其後能解決有關問題，署方會盡快重新處理申請，在一般情況下，不會要求申請人重新提交申請。地政總署沒有備存拒絕申請原因的統計數字。

- 3) 截至2025年12月底，地政總署正在處理1 348宗重建申請，目前並沒有個案的輪候時間多於10年。
- 4) 由於重建新界豁免管制屋宇一般涉及年代較久遠的地契和屋宇，署方需時查核紀錄，因個案的複雜程度不同，所需時間難以一概而論。一般而言，分區地政處由接獲申請日期起計，需時8個月審批一宗簡單的個案。至於複雜的個案，例如須解決土地業權或地界問題，又或須符合其他規管當局施加的規定，則需要較長時間處理，實際時間須視乎問題的性質和複雜程度而定。

為精簡處理新界豁免管制屋宇重建申請的程序和加快審批，地政總署分別於2021年及2023年優化了處理程序，當中包括：

- (i) 同步啓動不同範疇的流程，例如同步查核用地的業權和地界及諮詢相關部門；
- (ii) 簡化處理反對意見的程序，以縮短處理時間；
- (iii) 鼓勵多採用會議形式與申請人面對面直接商討；
- (iv) 賦權分區地政專員轄下人員審批較簡單的個案，複雜個案才交由分區地政專員或分區地政處會議審批；及
- (v) 地政總署加強督導分區地政處，包括定期跟進處理重建申請的進度。

在落實上述措施後，地政總署每年完成處理的重建申請由2021年約480宗增加至2025年約700宗，增幅超過45%。地政總署會繼續按需要適時檢討和修訂內部指引，以加快處理重建申請。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0381)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

2025年，地政總署管理959幅空置用地及115個物業或單位。就此可否告知本會：

- 1) 請按分區地政處、土地數目、面積及地契用途，劃分該959幅空置用地。
- 2) 959幅空置用地中，有465幅是供短期作社區、團體或非牟利用途的用地。請按分區地政處、土地面積及受惠團體或機構說明。
- 3) 請按分區地政處、物業種類及樓齡，劃分該115個物業或單位。
- 4) 就管理和保養政府空置用地及物業方面，2025年實際開支及人手為多少？預算來年開支及人手為多少？
- 5) 土地需求殷切，當局如何適當地利用空置土地及物業作新的發展？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：38)

答覆：

- 1) 於2025年，地政總署管理的959幅空置用地的數目和面積，按分區地政處劃分，表列如下：

分區地政處	土地數目 ^{註1}	土地面積(平方米)(約數)
港島東區	34	112 200
港島西及南區	78	405 700
九龍東區	36	138 000
九龍西區	29	41 300

分區地政處	土地數目 ^{註1}	土地面積(平方米)(約數)
北區	101	139 700
西貢	53	66 200
沙田	51	50 100
屯門	82	233 000
大埔	60	79 400
荃灣葵青	78	162 000
元朗	273	317 600
離島	84	167 500
總計	959	1 912 700

註1：由於上述空置用地尚未批租，因此並無地契或租約所指定的用途。

- 2) 於2025年，地政總署管理的959幅空置用地當中，有465幅土地可供非政府機構申請租用作短期的社區、團體或其他非牟利用途。該465幅土地的數目和面積，按分區地政處劃分，表列如下：

分區地政處	土地數目 ^{註2}	土地面積(平方米)(約數)
港島東區	15	77 000
港島西及南區	32	15 600
九龍東區	2	1 000
九龍西區	12	5 600
北區	63	77 200
西貢	35	37 200
沙田	29	23 300
屯門	27	18 700
大埔	40	34 100
荃灣葵青	14	12 600
元朗	140	111 000
離島	56	62 700
總計	465	476 000

註2：由於上述空置用地尚未批租，因此沒有受惠團體或機構的資料。

- 3) 地政總署代政府管理的115個物業／單位，主要包括契約期滿的物業；因前業主失責，以致轉歸財政司司長法團的物業，以及由政府重收的地段上的物業等。該115個物業按分區地政處、物業種類及樓齡劃分，表列如下：

分區地政處	物業種類	物業樓齡(年)	物業／單位數目 ^{註3}
港島東區	商業／住宅	60至69	7
港島西及南區	工業	40以上	1
	商業／住宅	50以上	1
	住宅	80以上	1

分區地政處	物業種類	物業樓齡(年)	物業／單位數目 ^{註3}
九龍西區	商業／住宅	60至69	67
		70至79	5
	商業	資料不詳	33
總計			115

註3：以上政府物業不包括因有公司根據《公司條例》(第 622 章)解散而轉歸政府的無主物業。地政總署須先釐清法律權責並取得無主物業的管有權，才可盡快以合適的處理方式處置有關物業。一般而言，地政總署會視乎該些無主物業的類別，以招標方式出售或邀請相關的大廈業主立案法團以象徵式費用承接有關物業。

- 4) 管理空置政府用地及物業／單位屬於地政總署人員執行整體土地行政職務的一部分工作，署方沒有單就處理上述工作所涉及的人員數目和開支備存分項數字。就保養開支而言，2025-26年度(截至2026年2月)由地政總署管理的物業／單位的相關預算開支約為97萬元；2026-27年度的預算開支則約為102萬元。至於保養空置政府用地的開支，則由地政總署一般土地管制和管理開支涵蓋，署方沒有備存有關分項數字。
- 5) 為善用土地資源，正待落實長期發展用途或發展潛力有限的空置政府用地或物業，地政總署會考慮出租有關用地或物業作臨時或短期用途。例如適合作商業用途的用地(例如收費公眾停車場)，署方會以公開招標方式批出短期租約。地政總署會把短期內招標的用地(包括空置校舍)或物業及相關資料，於地政總署網頁公布(<https://www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm>)，並不時更新。至於可供非政府機構或社會企業以短期形式租用作社區、團體或非牟利用途的用地(包括空置校舍)或物業詳情，地政總署已將有關用地或物業上載到「地理資訊地圖」網頁(https://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/_VGS?lg=tc)，讓有興趣的機構申請。此外，假如決策局或政府部門擬使用個別用地或物業(例如用作臨時工地)，署方會按照既定程序處理撥予相關決策局或政府部門。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0987)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

二零二六至二七年度需要特別留意的事項，將為合適的非住宅用地制定較長租期的租約，就此，請政府告知本會：

- 1、 截至目前，當局共管理多少份短期租約？土地總面積為何？
- 2、 當局會否考慮延長短期租約的首個租期，例如以10+7+7取代原有的「7+7+7」機制？如會，相關的初步評估為何？
- 3、 有意見指，簽訂租賃協議時，當局向租戶徵收按金的做法不一，例如曾有2名租戶均是慈善團體，同樣獲准在短期租約用地上搭建構築物，其中1名租戶沒有被徵收按金，而另1名租戶則被收取按金。當局會否考慮以北都鄉郊地區為試點，制定統一的按金收取及豁免標準？如會，進度為何？如不會，原因為何？

提問人： 劉文君議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

- 1、 截至2026年3月2日，地政總署管理的短期租約約有5 800份，涉及土地總面積約為3 000公頃。
- 2、 為配合不同產業發展政策，幫助推動企業落戶和投資，政府於《2025年施政報告》中提出，以更靈活的方式處理政府租約的租期，在相關政策局支持下批出較長租期租約，容許相關租戶在每個固定租期(每個不超過七年)屆滿後享有續期選項，續租至最長合共21年的租約，以回應市場認為須更長租約以協助業界營商投資的建議。相對於直接批出超過七年的固定租期租約，讓租戶享有續租選項的做法除了可給予他們更

大的確定性，協助更好籌劃業務，同時亦提供彈性容許租戶在每個固定租期(即最多七年)完結時，因應市場環境及其自身考慮決定是否續租。我們認為以七年作為每個固定租期的上限，可在吸引業界營商投資和提供彈性之間取得平衡。地政總署日後批出較長租期租約和制定其年期時，會根據相關政策局的政策支持、個別土地的可使用年期、以及該地段的長遠規劃等因素作考慮。

- 3、與一般租賃協議相似，地政總署會規定租戶須繳付按金，保障政府作為地主的權益，署方會根據租約的實際情況(例如用途、是否需搭建構築物等)訂定按金金額。就向非牟利或慈善團體批出的短期租約而言，根據地政總署於2020年9月完成的檢討，在該檢討後獲相關政策局支持以象徵式租金批出予非牟利或慈善團體的短期租約，均可獲豁免有關繳付按金的規定。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0451)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

現時政府通過短期租約將閒置(即未批租和未撥用)的政府土地推作短期租約，請告知本會：

- 一、政府現時的可作短期用途的空置政府用地(包括空置校舍)租用情況(合共數量、租出及未租出的數量)為何？
- 二、在已批出短期租約的空置政府用地當中，有多少租約獲支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃所支持？
- 三、現時每年維護未批出短期租約的空置政府用地的開支詳情為何？

提問人：李浩然議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

- 一、一般而言，對於暫時未有長遠發展計劃及未有撥予政府決策局／部門作政府用途的政府用地，地政總署會以短期租約的形式將合適的空置政府土地招標或批出作短期用途，以善用空置的土地資源。截至2026年2月28日，約有3 550幅政府用地(包括空置校舍)正以短期租約租出作商業、經濟或社會用途(例如公眾收費停車場、教育、社會福利、宗教、休憩康樂、商鋪、工場、貨櫃處理、露天或有蓋存放、船廠等)，另外預計在2026年將有60幅用地(包括全新招標和重新招標的用地)會通過短期租約招標出租。

此外，署方會把可供非政府機構或社會企業申請，以短期形式租用作社區、團體或非牟利用途的用地(包括空置校舍)詳情，上載到「地理資訊地圖」網頁(https://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/_VGS?lg=tc)。

截至2026年2月28日，地政總署共有424幅相關空置政府用地可供申請，有關資料已載列於「地理資訊地圖」網頁。

- 二、截至2026年2月28日，在地政總署管理的短期租約中，有32份是根據發展局的「支援非政府機構善用空置政府用地」資助計劃下批出。
- 三、管理空置政府用地屬於地政總署人員執行整體土地行政職務的一部分工作，署方沒有單就處理上述工作所涉及的開支備存分項數字。至於保養空置政府用地的開支，則由地政總署一般土地管制和管理開支涵蓋，署方沒有備存有關分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1330)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

二零二六至二七年度內，地政總署將會協助推行各項創新措施，加強市區重建的市場誘因。政府可否告知各相關創新措施的詳情和其分項開支，以及預計達成的目標／指標(如有)？

提問人： 邵家輝議員(立法會內部參考編號：2)

答覆：

為加快市區重建步伐，政府以新思維提出創新措施，利用新發展土地資源增加舊區重建誘因。就此，行政長官在《2025年施政報告》中提出以下三項創新措施：

- 一. 在北部都會區古洞北及粉嶺北新發展區預留了三幅土地，讓市區重建局考慮興建新單位，作為正在檢討中的「樓換樓」安排下的替代單位，為受其重建項目影響的業主提供金錢賠償以外的選項，二擇其一；
- 二. 探討放寬目前同區地積比率轉移安排，容許重建項目未用盡的地積比率跨區轉移到其他地區以至新發展區，例如放寬「接收地盤」數目和面積限制等安排。相關項目的發展商仍須向城市規劃委員會(城規會)提出規劃申請，城規會擔當把關角色，確保相關地積比率轉移不會對周遭環境構成負面影響；及
- 三. 探討在重建需要較迫切的七個指定地區，試行適度增加私人重建項目的地積比率(例如上限為20%)。有關重建項目的地盤面積須不小於700平方米、樓齡為50年或以上及座落於屬住宅用地的地段。發展商亦可選擇把額外增加的地積比率轉為地價金額，用作抵銷

在投地、進行其他項目地契修訂或原址換地所需繳付的地價。獲增加的地積比率均須在指定限期內使用和不得轉讓。

發展局於2025年10月13日就有關的市區重建具體建議方案諮詢立法會發展事務委員會後，亦就建議諮詢持份者意見。相關持份者大致上支持建議的方向。發展局正審視當中關於技術性的意見，以制訂實施細節，目標是在2026年敲定和實施具體安排。

地政總署主要負責處理相關批地、契約修訂或換地申請。待當局落實上述新措施後，署方會於批地、契約修訂或換地文件中適當反映有關安排。相關工作將由地政總署不同職系人員按其整體土地行政職務分工執行，因此並無就相關工作另行編制或備存專項開支預算及分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3143)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

政府已就新田科技城兩期發展張貼收地公告，共分5個階段的遷出限期，就此請告知本會：

1. 請列出為新田科技城的兩期共5個階段收地，預留的開支預算、收地補償、受影響居民人數及戶數、私人土地數目及土地面積。
2. 第一期第一階段遷出限期由2026年第1季至2027年第2季，有關地段目前的收地進度如何？當局預計能否在遷出限期前收回有關土地？

提問人：譚鎮國議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

1. 新田科技城發展計劃分為第一期及第二期推展，涉及的收地將會分階段進行，相關數據表列如下：

	收地及雜項補償的總預算	估計土地補償費用	估計受影響居民人數及戶數*	私人土地數目	私人土地面積
第一期	約275億元	約265億元	約1 500人及共1 000戶	1 785幅	約216公頃
第二期	約112億元	約102億元	約160人及共90戶	1 797幅	約81公頃

*截至2026年2月28日，有關數字仍在更新中。

2. 受新田科技城發展計劃第一期影響的住戶及業務經營者，會由2025年7月至不早於2027年上半年期間分階段遷出。新田科技城發展計劃第一期(第一批)須予收回土地的收地公告已於2025年7月11日根據《收回土地條例》(第124章)刊憲，相關土地業權已於2025年10月11日歸還政府。

政府自2023年起，已為不同受影響人士(包括當地村民、鄉事委員會、業務經營者等)舉行多場諮詢會，解釋工程及安置補償安排，以及聆聽他們的意見，以推動共識。而地政總署亦早於2024年3月開始接觸受影響人士並派發通知書，說明具體的遷出日期及政府提供協助的相關資料，包括擬議收地範圍及各範圍分階段的遷出限期、土地業權人補償簡介，和住戶及業務經營者的特惠津貼及業務重置支援的資料等，讓受影響人士可以按其需要及早準備。在確實遷出限期前約三個月，地政總署亦會在受影響的構築物及相關範圍張貼通知，讓受影響人士按序遷出。

政府會持續透過不同渠道與受影響人士保持密切溝通，包括委聘社區聯絡服務隊主動接觸住戶、進行家訪及以電話聯絡等，為他們提供適切協助，亦會提供工程最新資訊，並適時收集他們的查詢及意見，以尋求妥善的處理方案。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2091)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

就地政總署簽發予非政府機構的短期租約數目，2025年有27宗招標承投的短期租約、涉23.3公頃土地面積，以及123宗直接批出的短期租約、涉63.99公頃土地面積；而地政總署預計2026年兩者個案數目均有所上升，達60宗和125宗，但涉及土地面積則大幅下降至10公頃和20公頃，就此，可否告知本會土地面積大幅下降的原因，以及預算2026年相關短期租約的用途、位置、租期、各租約涉及的面積。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：66)

答覆：

每年批租予非政府機構的短期租約(無論是透過招標承投或直接批出)的實際數目和土地總面積，視乎可供出租用地的數目、大小及其實際租用情況等。由於每份租約涉及的土地面積不一，個別用地的面積可能較大而拉高土地面積總數，因此不宜直接比較。舉例來說，2025年內27份透過招標承投批出的短期租約的土地總面積為23.3公頃，而佔當中約四成面積的為一幅位於九龍啟德承豐道的土地(約9.75公頃)，批出將啟德社區隔離設施改造為「青年驛站」旅舍和青年文化藝術與體育交流空間。另外，123份透過直接批出的短期租約的土地總面積為63.99公頃，而佔當中約六成面積的為一幅位於東涌赤鱗角的土地(約38公頃)，批出予香港機場管理局作興建機場東涌專道工地。

我們預計2026年將有185份短期租約(包括60份全新招標和重新招標的租約)批出，土地總面積約為30公頃，這是根據預期年內可供招標和處理中的短期租約申請等所作的預算，實際成功出租的土地數目和面積將取決於多項因素，例如相關土地的供應情況和市場對招標反應等。因此，地政總署在現階段未能提供預計可批出的短期租約和土地的詳情。

按照現行做法，地政總署會在網頁(<http://www.landsd.gov.hk/tc/stt/forecast.htm>)公布未來6個月內的短期租約招標預報，刊登各幅將會招標的土地的詳情，並通常於每月及當相關土地接近可以招標時，更新相關資料。招標結果亦會刊登於《政府憲報》及本署網頁(<http://www.landsd.gov.hk/tc/stt/records.htm>)。新批出(不論是以招標形式或直接批出)的短期租約資料，會按照相關租賃協議訂定的公開資料條款上載至「地理資訊地圖」(<https://www.map.gov.hk/gm/>)。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2092)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

就地政總署的土地執管工作，請告知本會：

1. 目前地政總署負責土地執管工作的人手編制、職級、薪酬開支；
2. 過去5年，每年針對不合法佔用政府土地所採取的執管行動次數、檢控數目、成功檢控數目、涉及人數、相關不合法佔用的土地位置、面積、佔用情況；
3. 過去5年，每年針對私人農地違契搭建物所採取的執管行動次數、檢控數目、成功檢控數目、涉及人數、相關搭建物情況；
4. 過去5年，每年針對其他違反契約情況所採取的執管行動次數、檢控數目、成功檢控數目、涉及人數、違反契約詳情。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：67)

答覆：

1. 地政總署的土地管制工作包括政府土地管制、寮屋管制及執行契約條款。在2025-26年度，地政總署約有500名人員處理土地管制工作(不包括執行一般行政及文書支援工作的職員)，職級包括產業測量師、測量主任(產業)、地政主任及地政督察等，年度薪酬總開支約為2.8億元。
2. 地政總署根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)處理非法佔用政府土地的個案，每年達一萬宗或以上。由於個案眾多，而且形式和性質各異，地政總署按「風險為本」的務實方針，釐定執法的緩急優次。若

有人未經許可在政府土地上建造構築物及／或不遵從於現場張貼的法定通知在指定限期屆滿前(不少於一天)停止佔用政府土地，署方會採取進一步行動，包括接管和清除相關財產及構築物。署方如能確定相關人士／佔用人的身分且證據充分，則可提出檢控。過去5年(2021年至2025年)，署方採取土地管制行動的統計數字表列如下：

	2021	2022	2023	2024	2025
署方接獲懷疑非法佔用政府土地個案	16 711	14 287	16 516	16 160	17 935
證實非法佔用政府土地的個案	12 149	9 692	12 566	12 102	9 803
已清理被不合法佔用的政府土地數目 ^(註1)	10 537	9 199	13 078	11 554	11 185
檢控宗數 [涉案被告數目] ^(註2)	14 [14]	18 [15]	24 [24]	15 [15]	27 [22]
被定罪個案宗數	14	17	23	15	21

註1：地政總署視察時，如情況合適會即場警告在場人士停止佔用政府土地。若相關人士接納警告並停止佔用政府土地，署方並不會張貼法定通知。此列數字包括涉及張貼法定通知的個案及因佔用政府土地已停止而無需張貼法定通知的個案數目。

註2：涉案被告可以是個人或公司。由於同一被告可能被控多於一項控罪，因此檢控宗數或會多於被告數目。

上述檢控個案位置分布全港各區，涉及政府土地總面積約為10 924平方米，佔用情況包括住用構築物、作私人花園或露天／有蓋倉庫等用途。

- 3.及4. 土地契約(地契)是政府與土地業權人簽立的私人契約，土地業權人須確保土地的用途符合地契條款。一般而言，若證實違反地契條款，地政總署會按照現行政策、程序和優次，以地主身分採取適當的執行契約條款行動(不涉及檢控)，包括向業主發出警告信，規定該業主必須於指定期限內糾正違契用途，否則便會把警告信送交土地註冊處註冊在案(俗稱「釘契」)。對於違契情況嚴重的個案(例如大規模或對公眾安全構成威脅的個案)，署方會根據地契和《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)重收涉事土地。重收土地的文書一經在土地註冊處註冊，涉事土地即屬政府土地。

過去5年(2021年至2025年)，署方已採取執行契約條款行動的個案宗數表列如下：

已採取執行契約條款行動的個案宗數	2021	2022	2023	2024	2025
私人農地違契搭建物	919	945	953	882	947
其他違反契約情況 ^(註3)	621	754	830	888	781
總計	1 540	1 699	1 783	1 770	1 728

註3：其他違反契約情況包括工業大廈／非工業大廈／住宅大廈涉及的違契用途等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2093)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

就徵用土地相關的土地補償費用(發放予合法業主)中，地政總署指2025和2026年的相關補償費用較2024年高，是基於推行多個大型工程項目，尤其是北部都會區的項目，就此，可否告知本會：

1. 在2024和2025年已發送的補償費用中，所涉及的合法業主數目、相關土地的所在地區、面積、補償金額；
2. 預計在2026年將發送的補償費用中，所涉及的合法業主數目、相關土地的所在地區、面積、補償金額；
3. 地政總署負責土地補償費用相關工作的人手編制、職級和薪酬開支。

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：68)

答覆：

1. 地政總署在2024年和2025年合共發放約273億元作土地補償費用，分項數字按區域表列如下：

區域 (按分區地政處劃分， 另有說明者除外)	已發放予合法前業主的 土地補償費用 (約數)(百萬元)	涉及的合法 前業主數目	涉及土地面積 (約數)(平方米)
港島東區	81	7	3 898
九龍東區	1,211	138	6 820
離島	593	199	26 370
北區	774	58	12 910
西貢	77	20	2 054

區域 (按分區地政處劃分， 另有說明者除外)	已發放予合法前業主的土地補償費用 (約數)(百萬元)	涉及的合法前業主數目	涉及土地面積 (約數)(平方米)
沙田	9	8	1 047
大埔	185	76	8 066
屯門	135	19	19 100
元朗 ^(註1)	1,244	96	74 698
新發展區 ^(註2)	22,999	1 100	829 721
鐵路發展 ^(註3)	1	7	4 826
總計	27,309	1 728	989 510

註1：包括新田科技城。

註2：包括古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區及元朗南新發展區。

註3：涉及廣深港高速鐵路香港段。

每年發放土地補償費用金額要視乎前業主是否適時接納補償建議等因素，上述數字並不對應同年收回土地的資料。另外，部分前業主的土地涉及多於一個工程項目，因此前業主的數目可能會被重複計算。

2. 2026年預計將發放的土地補償費用按區域表列如下：

區域 (按分區地政處劃分， 另有說明者除外)	預計發放予合法前業主的土地補償費用 (約數)(百萬元)
港島東區	461
港島西及南區	7
九龍東區	249
離島	269
北區	130
西貢	35
沙田	26
大埔	4
荃灣葵青	2
屯門	196
元朗 ^(註4)	4,088
新發展區 ^(註5)	11,263
鐵路發展 ^(註6)	30
總計	16,760

註4：包括新田科技城及香園圍食物管制設施發展。

註5：包括古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區及元朗南新發展區。

註6：涉及廣深港高速鐵路及東鐵支線一紅磡至尖沙咀支線。

署方未有就2026年發放土地補償費用所涉及的合法前業主數目及土地面積作出估算。

3. 在2025-26年度，地政總署約有390名人員參與收地工作(部分員工亦負責其他土地行政工作)，相關的員工開支約為2.6億元。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3331)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

就因發展用途而收回的農地和寮屋事宜，請告知：

- (a) 過去五年，政府每年分別回收了多少常耕農地？其面積為多少？並按涉及的發展規劃項目分項列出
- (b) 過去五年，每年政府分別清拆及取消了多少間違規的已登記(i)住用及(ii)非住用寮屋，並按負責的寮管辦以表列出分項數字；
- (c) 過去五年，因收地而涉及賠償的農地及寮屋個案共有多少宗？賠償金額為何？
- (d) 上述賠償的計算標準為何？此外，針對受影響農戶及寮屋住戶的安置措施為何？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：57)

答覆：

- (a) 過去五年，因發展計劃而收回的常耕農地數量及面積，地政總署均沒有統計數字。
- (b) 過去五年，因發展計劃而清拆的搭建物數目(包括已登記住用和非住用寮屋及違規搭建物)，表列如下：

年份	因發展計劃而清拆的搭建物數目
2021年	4 758
2022年	2 349

年份	因發展計劃而清拆的搭建物數目
2023年	3 526
2024年	2 134
2025年	8 209

註1：2021年起，全部寮屋管制辦事處(寮管處)已陸續歸入地政總署相應的12個分區地政處的編制內，以提高地政總署在土地管制工作的效率和成效。因應架構重組，署方已再無按寮管處劃分的統計數字。

- (c) 過去五年，因收地而涉及的農地賠償和寮屋個案宗數，以及所涉的賠償金額，表列如下：

年度	收回農地涉及地段數目	所涉的賠償金額 (約數) (百萬元)
2021-22	1 046	2,857
2022-23	535	4,546
2023-24	212	3,774
2024-25	6 806	8,602
2025-26 (截至2月28日)	3 630	16,977

年度	寮屋個案的核准特惠津貼申請宗數	寮屋個案的住戶搬遷津貼申請宗數	寮屋個案的總特惠津貼金額 (約數) (百萬元)
2021-22	29	177	43
2022-23	12	163	32
2023-24	35	267	23
2024-25	84	2 966	85
2025-26 (截至2月28日)	207	2 231	188

- (d) 政府會根據適用的農地分區補償率向受政府收地影響的新界農地業主支付特惠補償，作為法定補償的替代選項。新界土地的特惠分區補償制度設有兩個補償分區級別，即第一級別(適用於發展用途所需的土地)和第二級別(適用於非發展用途所需土地)。

受影響的農戶，如在清拆前登記時已居住於受工程影響的已登記寮屋或持牌構築物，並覓得私人農地建屋及繼續耕作，可向地政總署申請農業遷置。在處理農業遷置申請時，地政總署會諮詢漁農自然護理署和相關部門，並於確認申請人符合申請資格及其農耕／復耕計劃書為可行後，考慮向土地業權人發出短期豁免書，准許在其覓得的私人農

地上興建一所住用構築物(註2)及繼續耕作。不論申請人是否有申領適用於農戶的特惠津貼或法定補償，均不會影響其申請農業遷置的資格。然而，成功申請農業遷置的人士將不符合資格申請適用於寮屋住戶的補償及安置安排。

至於受影響的寮屋住戶，政府會向合資格住戶提供屬特惠性質的補償及安置安排。合資格的住戶可選擇循「須通過經濟狀況審查」安置選項申請入住香港房屋委員會轄下的公屋單位，或選擇循「免經濟狀況審查」安置選項申請入住由香港房屋協會興建和管理的專用安置屋邨(提供資助出租單位及資助出售單位)。不選擇安置的住戶如符合相關資格，可申領核准特惠津貼。核准特惠津貼會按被清拆寮屋的合資格構築物面積(以100平方米為上限)乘以適用的特惠津貼率，再按住戶在緊接清拆前登記日期前連續佔用該寮屋作居住用途的年期作調整。另外，所有在清拆前登記記錄在案的住戶，均可獲發住戶搬遷津貼，而搬遷津貼金額會根據適用津貼率和家庭人數計算。

上述安置補償的詳情(包括申請資格)可參閱地政總署網站(<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html>)及相關小冊子。

註2：該構築物限定為兩層高，高度不超過5.18米(17呎)，每層面積不超過37.16平方米(400平方呎)。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3332)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

就寮屋及農用構築物事宜，請告知：

- (a) 過去5年，每年全港(i)私人農地及(ii)政府土地上的已登記寮屋總數分別為何，並按負責的寮管辦及寮屋用途(即住用、農用及其他用途)以表列出分項數字；
- (b) 過去5年，每年地政總署分別(i)接獲、(ii)批准及(iii)拒絕多少宗有關對(a)私人農地及(b)政府土地上已登記寮屋進行修葺工程的申請，並按負責的寮管辦及寮屋用途列出分項數字；如有申請被拒絕，原因為何；
- (c) 過去5年，每年地政總署分別(i)接獲、(ii)批准及(iii)拒絕多少宗有關對(a)私人農地及(b)政府土地上已登記寮屋申請短期豁免書的申請，並按負責的寮管辦及寮屋用途列出分項數字；如有申請被拒絕，原因為何；
- (d) 近年，政府提出發展都市農業。若申請將寮屋作室內農業，是否涵蓋於農用用途？是否需要申請短期豁免書？具體申請流程為何？由申請到批准，平均處理時間為何？所涉費用為何？
- (e) 過去5年，每年地政總署分別接獲、批出及拒絕多少宗要求簽發農用構築物批准書的申請；若有申請被拒，原因為何；
- (f) 接上題，過去5年，處理申請的平均時間，以及最長的處理時間分別為何？原因為何？
- (g) 過去5年，每年政府分別清拆及取消了多少間違規的已登記(i)住用及(ii)非住用寮屋，並按負責的寮管辦以表列出分項數字；

- (h) 過去5年，每年被取消或清拆的寮屋的數目為何，原因為何？請按負責的寮管辦以表列出分項數字；同樣，因上述原因被取消或清拆的農用構築物的數目為何？請按分區數字列出

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：58)

答覆：

- (a) 2021年起，全部寮屋管制辦事處(寮管處)已陸續根據所屬分區地政處的地理界線，相應歸入12個分區地政處的編制內，以加強地政總署的土地管制工作。因此，分區的寮屋管制工作，已由所屬分區地政處新成立的寮屋管制隊接手處理。由2023年4月3日起，新界各區地政處的土地管制隊、契約執行隊和寮屋管制隊已分別合併成為「土地執管隊」，市區各地政處的土地管制隊和寮屋管制隊亦分別合併成為「土地管制隊」，以提高各地政處在土地管制工作的效率和成效。

2021至2025年，私人農地和政府土地上已登記住用寮屋的數目，按分區地政處劃分，表列如下：

年份 分區地政處	已登記住用寮屋數目			
	2021年		2022年	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區	3	82	3	80
港島西及南區	625	1 939	625	1 929
九龍東區	254	1 103	252	1 097
九龍西區	0	2	0	2
離島	1 603	5 116	1 559	5 107
北區	13 747	5 172	13 732	5 167
西貢	1 279	2 023	1 277	1 997
沙田	1 045	1 669	1 042	1 669
大埔	2 431	3 833	2 393	3 825
荃灣葵青	1 990	2 627	1 984	2 585
屯門	5 108	3 069	4 981	3 052
元朗	22 650	5 317	22 445	5 261
總計	50 735	31 952	50 293	31 771

		已登記住用寮屋數目			
年份 分區地政處		2023年		2024年	
		私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區		3	79	3	79
港島西及南區		614	1 927	607	1 924
九龍東區		252	1 097	252	1 096
九龍西區		0	2	0	2
離島		1 553	5 092	1 546	5 087
北區		13 712	5 149	13 695	5 134
西貢		1 262	1 975	1 252	1 952
沙田		1 042	1 664	1 042	1 664
大埔		2 381	3 819	2 374	3 815
荃灣葵青		1 979	2 554	1 934	2 471
屯門		4 972	3 047	4 972	3 046
元朗		22 405	5 250	22 350	5 244
總計		50 175	31 655	50 027	31 514

		已登記住用寮屋數目	
年份 分區地政處		2025年	
		私人農地	政府土地
港島東區		3	79
港島西及南區		607	1 924
九龍東區		249	1 071
九龍西區		0	2
離島		1 545	5 085
北區		13 660	5 121
西貢		1 251	1 932
沙田		1 042	1 663
大埔		2 367	3 808
荃灣葵青		1 934	2 471
屯門		4 970	3 043
元朗		22 300	5 216
總計		49 928	31 415

2021至2025年，私人農地和政府土地上已登記非住用寮屋的數目，按分區地政處劃分，表列如下：

		已登記非住用寮屋數目			
年份 分區地政處		2021年		2022年	
		私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區		11	115	11	115
港島西及南區		242	1 373	242	1 368
九龍東區		187	473	187	470
九龍西區		0	26	0	26
離島		2 721	13 036	2 565	12 978
北區		46 767	17 594	46 663	17 535
西貢		5 103	9 318	5 087	9 150
沙田		2 229	4 030	2 219	4 030
大埔		7 604	13 988	7 542	13 976
荃灣葵青		2 807	2 427	2 806	2 372
屯門		18 077	8 890	17 642	8 797
元朗		119 936	20 383	119 232	20 179
總計		205 684	91 653	204 196	90 996

		已登記非住用寮屋數目			
年份 分區地政處		2023年		2024年	
		私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區		11	114	11	114
港島西及南區		238	1 366	235	1 365
九龍東區		183	469	183	469
九龍西區		0	13	0	13
離島		2 557	12 924	2 520	12 900
北區		46 567	17 462	46 438	17 421
西貢		4 928	8 952	4 800	8 788
沙田		2 219	4 028	2 219	4 020
大埔		7 498	13 950	7 490	13 939
荃灣葵青		2 794	2 341	2 711	2 308
屯門		17 596	8 792	17 587	8 792
元朗		118 999	20 078	118 738	20 001
總計		203 590	90 489	202 932	90 130

		已登記非住用寮屋數目	
年份 分區地政處		2025年	
		私人農地	政府土地
港島東區		11	114
港島西及南區		235	1 365
九龍東區		182	449
九龍西區		0	13
離島		2 500	12 868
北區		46 314	17 378
西貢		4 776	8 724
沙田		2 217	3 999
大埔		7 423	13 880
荃灣葵青		2 704	2 306
屯門		17 580	8 787
元朗		118 299	19 877
總計		202 241	89 760

- (b) 2021至2025年，私人農地和政府土地上已登記寮屋申請修葺的統計數字，表列如下：

年份 ^(註1)	接獲申請／ 通知書宗數 ^(註2)		獲批宗數		不獲批准／ 撤回宗數 ^(註3)	
	私人 農地	政府 土地	私人 農地	政府 土地	私人 農地	政府 土地
2021年1月1日 至6月27日	2	17	1	11	1	6
2021年6月28日 至12月31日	21	29	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)
2022年	36	37	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)
2023年	16	34	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)
2024年	18	37	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)
2025年	15	31	(註2)	(註2)	(註2)	(註2)

註1：由於處理申請需時，年內獲批／不獲批准／撤回的申請，未必對應同年接獲的申請。

註2：地政總署由2021年6月28日起，精簡修葺和重建已登記寮屋的安排。已登記寮屋的佔用人只須把已填妥的通知書交回地政總署，便可按照通知書所載的規定，展開修葺或重建工程，而無須事先獲得批准。

註3：申請不獲批准的主要原因，包括申請人未能提供所需文件證明其身分為已登記寮屋的佔用人；申請人未能徵得私人農地註冊業權人同意修葺已登記寮屋等。

(c)及(d) 寮屋管制政策的目的是在於凍結並逐步減少社會上這些違規建築物的數量。考慮到寮屋管制政策表明要取締違規寮屋，而政策亦絕非鼓勵違規擴建，已登記寮屋不許擴建、新建、加建、改變用途，或改用與1982年寮屋管制登記記錄不同類別的物料。因此，地政總署一般而言不會接受改變寮屋登記記錄用途的申請。

(e) 2021至2025年，私人農地上興建農用構築物的批准書申請的統計數字，表列如下：

年份 ^(註1)	接獲申請宗數	獲批宗數	不獲批准／撤回宗數 ^(註2)
2021年	33	7	20
2022年	49	17	36
2023年	25	19	8
2024年	4	13	2
2025年	3	6	7

註1：由於處理申請需時，年內獲批／不獲批准／撤回的申請，未必對應同年接獲的申請。

註2：申請不獲批准的主要原因，包括申請人未能提交足夠資料；申請用地上有違規構築物；申請人未能符合其他部門的要求等。

(f) 地政總署通常需約4個月處理私人農地上興建農用構築物的批准書申請。假如個案複雜，例如須解決土地業權或界線問題，又或須符合其他規管機構的規定，處理時間一般會較長。

(g) 2021至2025年，地政總署就政府土地上違規構築物(包括已登記寮屋)進行及完成土地管制行動(包括移除和取消寮屋登記編號、清拆或騰空政府土地上的違例搭建物)數目，表列如下：

年份	地政總署就政府土地上違規構築物進行及完成土地管制行動數目
2021年	292
2022年	290
2023年	280
2024年	277
2025年	229

(h) 2021至2025年，地政總署取消寮屋登記編號和清拆或騰空寮屋的數目，表列如下：

年份	地政總署取消寮屋登記編號和清拆或騰空寮屋的數目 ^(註1)
2021年	1 805
2022年	2 608
2023年	1 347
2024年	1 306
2025年	1 259

註1：取消寮屋登記編號的主要原因，包括對違規寮屋採取執管行動；已登記寮屋自然流失(例如構築物已空置／殘破)而不再存在；受非發展計劃影響(例如斜坡安全)；及因應發展等。

地政總署就上述統計資料沒有備存涉及農用構築物之相關統計數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3333)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (羅淦華)

局長： 發展局局長

問題：

就政府管理官地事宜，請告知：

- (a) 過去3年，政府派員巡查官地的人手編制及次數為何？
- (b) 過去3年，政府發現官地被人非法霸佔的數字為何？
- (c) 過去3年，政府進行檢控及成功定罪的數字分別為何？經定罪後的最高及最低罰款分別為何？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：59)

答覆：

- (a) 巡查政府土地是地政總署執行整體土地管制工作的一部分。在2023-24年度，地政總署的土地管制工作(包括政府土地管制、寮屋管制及執行契約條款)，由大約600名人員處理(不包括執行一般行政及文書支援工作的職員)。自2024年起，因應工作優次、運作需要及更有效運用資源，地政總署將部分原本負責土地執管工作的人員，暫時調配至處理與新發展區工程相關的收回土地工作，並同時推行多項管理措施，包括精簡工作流程及應用科技，以提升土地管制的工作效率，負責土地執管工作的人員數目由2023-24年度及2024-25年度兩年平均約600名，調整至2025-26年度約500名。署方將繼續透過精簡工作流程及應用科技提升效率，並會因應實際情況不時檢視及調配人手，以應付不斷轉變的工作需求。至於過去3年的巡查次數，署方沒有備存現成資料。

- (b) 2023至2025年，地政總署發現不合法佔用政府土地的新個案，每年分別約有12 570、12 100和9 800宗。
- (c) 若有人未經許可佔用政府土地且不遵從《土地(雜項條文)條例》(第28章)(《條例》)下發出的法定通知的規定，在期限屆滿前停止佔用政府土地，或未經許可在政府土地上建造構築物，地政總署如能確定相關佔用人／人士的身分及掌握充分證據，會根據《條例》就相關個案提出檢控。2023至2025年，因上述行為而被檢控的個案，分別有24、15和27宗，其中23、15及21宗被定罪，法院判處的罰款由1,000元至58,950元不等。

- 完 -