

## 索引

### 審核二零二四至二五年度開支預算 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
<a href="#">DEVB(PL)097</a>	01580	陳月明	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)098</a>	01601	陳月明	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)099</a>	01558	朱國強	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)100</a>	00969	何俊賢	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)101</a>	00970	何俊賢	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)102</a>	00971	何俊賢	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)103</a>	01488	劉國勳	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)104</a>	01489	劉國勳	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)105</a>	01490	劉國勳	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)106</a>	01491	劉國勳	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)107</a>	00012	盧偉國	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)108</a>	00430	龍漢標	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)109</a>	02691	吳秋北	91	
<a href="#">DEVB(PL)110</a>	01276	易志明	91	(1) 土地行政
<a href="#">DEVB(PL)111</a>	01282	易志明	91	(1) 土地行政

管制人員的答覆

(問題編號：1580)

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 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

不合法佔用土地及執法工作

據新聞報道，不少新界的祖堂地、農地、政府土地被不合法佔用，出現違例經營、甚至改建成分間單位出租，就此，政府可否告知本會：

1. 可有過去一年，新界內不合法佔用土地的個案，當中土地來源的分布以及佔比為何？
2. 據了解，一些祖堂地因為歷史關係由內地村落所持有，如題述事宜涉及到佔用內地村落所持有的祖堂地，一般處理機制為何？
3. 現時執管工作由2019年設立的地政總署的特別行動專責組，是否需要再增撥資源加強跨部門的執管工作，例如協調水務署停止不合法佔用政府土地者供水，直接打擊違例經營的情況？
4. 有意見指政府的罰則遠低於非法佔用的營收，無法提供足夠的阻嚇力，會否考慮檢討現行法例罰則，考慮調整罰款額至與營收掛鉤？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：4)

答覆：

1. 2023年，地政總署發現新界約有5 180宗涉及不合法佔用政府土地的個案。至於新界私人土地在未經土地業權人批准而被第三方佔用的個案，由於土地業權人有責任保障名下土地的權益和妥善管理名下的土地，署方沒有備存相關資料。

2. 若私人土地被第三方強行佔用，土地業權人有責任採取適當行動，取回土地擁有權，還須遵從地契條款的規定，若證實違反地契條款，地政總署會以地主身分採取執行契約條款行動，但不涉及檢控。至於未經批准在私人農地上搭建構築物(即違反契約條款)，地政總署會採取適當的執行契約條款行動，包括發出警告信，要求業權人糾正違契事項。假如違契事項沒有在指定期限內糾正，署方會將警告信送交土地註冊處註冊，俗稱「釘契」；如有需要，更會根據地契和《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)，重收事涉土地。重收土地的文書一經在土地註冊處註冊，事涉土地即屬政府土地。上述執行契約條款的安排，不論土地業權人的身分，一律適用。
3. 由於不合法佔用政府土地個案數目眾多(每年過萬宗)，而且性質各異，地政總署須採取「風險為本」的務實方針，釐定執管行動的緩急優次，規模較大、違規較嚴重，或涉及安全或環境衛生風險的個案會優先處理。為提升執管工作的效率，地政總署一直與政府相關部門(例如屋宇署和規劃署)合作，針對涉及安全風險的非法佔用政府土地個案及／或涉及私人農地的嚴重違契重點個案，加強執管行動。當發現涉嫌違規個案受其他機制規管，署方會視乎情況把個案轉介相關部門跟進。
4. 為加強對非法佔用政府土地的阻嚇力，政府於2015年修訂了《土地(雜項條文)條例》(第28章)(該條例)，大幅提高罰則，並引入重犯的最高罰款遞增制度，以及每日罰款制度，以打擊此等罪行。違法者一經定罪，首次定罪最高可判處罰款50萬元及監禁6個月(修例前最高罰款為1萬元及監禁6個月)，以及就違反法定通知的每一日另處罰款5萬元(新增罰則)；其後每次定罪最高可判處罰款100萬元(新增罰則)及監禁6個月(新增罰則)，以及就違反法定通知的每一日另處罰款10萬元(新增罰則)。此外，針對在未批租土地上搭建構築物，以便為自己或他人圖利(圖利目的)，政府引入了更重罰則，可判處罰款250萬元及監禁1年。

2015年法例修訂生效後，法庭判處的刑罰亦相應提高。過去3年，有1宗個案的罰款為137,000元，另有3宗個案法庭判處監禁緩刑。由於法庭根據法例可判處的最高罰款額，已經遠高於法庭近年實際判處的罰款，現階段再度提高法例容許的刑罰，未必有效加強阻嚇力。

發展局及地政總署會繼續監察該條例的執行情況，以及不合法佔用政府土地的情況有否惡化。視乎違規情況，我們會在有需要時考慮如何提高阻嚇力，包括精簡檢控程序(例如引入其他簡易檢控方式)。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1601)

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 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

小型屋宇重建所涉及的政府法律文書

地政總署表示小型屋宇重建需要律政司草擬相關的法律文書，就此，政府可否告知本會：

- 1 請簡介過去2023年，律政司處理了多少宗小型屋宇重建的文書工作，目前有多少個案尚待處理？
- 2 就小型屋宇重建的法律文書，政府會否設立處理時間以及延長時間的上限，讓申請者有個盼頭？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

地政總署負責處理新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)的重建申請，相關工作包括在有需要時徵詢轄下法律諮詢及田土轉易處的意見，然後擬備所需的法律文書。2023年，本署完成了300宗新界豁免管制屋宇重建個案的法律文書處理工作。截至2023年12月底，有365宗新界豁免管制屋宇重建個案的法律文書尚待完成。

本署先後在2021年10月及2023年1月，就處理新界豁免管制屋宇重建申請實施新指引，藉以精簡申請手續和審批程序。法律文書的處理程序包括審查法律文書、查核土地業權、核實是否已遵從其他規管當局所施加的規定／條件等。每宗重建個案的複雜程度大不相同，而且法律文書工作只屬申請處理程序之一，單是處理法律文書工作，每宗重建個案所需時間因所涉具

體事項不同而有差別。不過，署方會繼續檢視整體處理程序，在有需要時會考慮再加以精簡。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1558)

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 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

就地政總署所管理短期供社區、團體或非牟利用途的用地，政府可否告知本會：

1. 平均每宗招標承投或直接批出的個案從接獲申請到批出需時時間為何；
2. 現時有待批出的申請宗數為何；
3. 據悉，曾有租約申請獲批後，土地長期丟空未有開展所承諾的工程項目。政府會否就上述情況進行檢視，確保珍貴的土地資源得有效使用；如會，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：朱國強議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

1. 為善用有待長期批出／長遠發展的土地，地政總署提供適合作短期用途的空置政府用地(包括空置校舍)，讓非政府機構或社會企業申請作社區、團體或非牟利用途。政府的「地理資訊地圖」網頁([https://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/\\_VGS?lg=tc](https://www.map.gov.hk/gm/map/search/faci/_VGS?lg=tc))載列了可供申請的空置政府用地清單。如申請獲相關決策局的政策支持，地政總署會以直接批出短期租約的形式，批出空置政府用地。

由於每宗申請的性質各異，部分用地可能涉及技術問題有待解決，地政總署處理申請所需的時間，視乎每宗個案的性質及實際情況而有所不同。由2019年1月至2023年12月，地政總署共批出84宗這類短期租約申請，由接獲有效申請至批出租約平均需時約14個月。

2. 截至2023年12月底，地政總署正在處理使用空置政府用地作社區、團體或非牟利用途的短期租約申請，共有34宗。
3. 短期租約條款一般規定承租人在指定期限內(通常由租約開始的6個月至兩年不等，由相關決策局因應項目規模、所涉及的工程範圍等因素而訂定)在承租的土地開始營運，並以達到政府滿意程度的規模繼續營運。如承租人未有遵守這項規定，地政總署作為業主可終止短期租約，並收回用地。地政總署只會在短期租約承租人提出合理理據，並獲得有關決策局政策支持的情況下，才可能考慮延長限期。我們認為現行機制有效確保適時善用土地，並會繼續不時檢討情況。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0969)

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 (黎志華)  
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(2019-20至2023-24年度)，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(2019-20至2023-24年度)，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(2019-20至2023-24年度)，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；
- (d) 過去5年(2019-20至2023-24年度)，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？
- (e) 過去5年(2019-20至2023-24年度)，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；
- (f) 過去5年(2019-20至2023-24年度)，每年因新發展區或其他土地規劃等原因，被取消或清拆的寮屋的數目為何？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：22)

答覆：

- (a) 2019至2020年，地政總署設有7個分區寮屋管制辦事處(寮管處)，分別為(i)港島及鯉魚門辦事處；(ii)九龍、荃灣及葵青辦事處；(iii)離島辦事處；(iv)新界東(一)辦事處；(v)新界東(二)辦事處；(vi)新界西(一)辦事處和(vii)新界西(二)辦事處，負責寮屋管制工作。

2021年起，全部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各別合併成為一支「土地執管隊」，市區各地政處的土地管制隊和寮屋管制隊則各別合併成為一支「土地管制隊」，以提高署方在土地管制工作的效率和成效。

因應架構重組，所需數字按「2019至2020年」和「2021至2023年」這兩個時期，以兩組表格載列如下：

#### 2019至2020年

私人農地和政府土地上已登記住用寮屋的數目，按該7個寮管處劃分，表列如下：

		已登記住用寮屋數目			
年份		2019年		2020年	
寮管處		私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島及鯉魚門		781	2 624	781	2 617
九龍、荃灣及葵青		2 112	3 159	2 099	3 156
離島		1 672	5 162	1 658	5 150
新界東(一)		4 881	7 742	4 878	7 736
新界東(二)		16 132	6 721	16 108	6 721
新界西(一)		8 391	5 053	8 372	5 045
新界西(二)		17 094	1 709	17 020	1 677
總計		<b>51 063</b>	<b>32 170</b>	<b>50 916</b>	<b>32 102</b>

私人農地和政府土地上已登記非住用寮屋的數目，按該7個寮管處劃分，表列如下：

		已登記非住用寮屋數目			
年份 寮管處		2019年		2020年	
		私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島及鯉魚門		341	1 830	341	1 830
九龍、荃灣及葵青		2 930	2 600	2 919	2 598
離島		2 888	13 179	2 864	13 143
新界東(一)		15 405	28 061	15 365	28 034
新界東(二)		62 351	23 201	62 231	23 190
新界西(一)		34 208	16 839	34 136	16 824
新界西(二)		89 216	6 651	88 808	6 467
總計		<b>207 339</b>	<b>92 361</b>	<b>206 664</b>	<b>92 086</b>

#### 2021至2023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：

		已登記住用寮屋數目					
年份 分區地政處		2021年		2022年		2023年	
		私人農地	政府土地	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區		3	82	3	80	3	79
港島西及南區		625	1 939	625	1 929	614	1 927
九龍東區		254	1 103	252	1 097	252	1 097
九龍西區		0	2	0	2	0	2
離島		1 603	5 116	1 559	5 107	1 553	5 092
北區		13 747	5 172	13 732	5 167	13 712	5 149
西貢		1 279	2 023	1 277	1 997	1 262	1 975
沙田		1 045	1 669	1 042	1 669	1 042	1 664
大埔		2 431	3 833	2 393	3 825	2 381	3 819
荃灣葵青		1 990	2 627	1 984	2 585	1 979	2 554
屯門		5 108	3 069	4 981	3 052	4 972	3 047
元朗		22 650	5 317	22 445	5 261	22 405	5 250
總計		<b>50 735</b>	<b>31 952</b>	<b>50 293</b>	<b>31 771</b>	<b>50 175</b>	<b>31 655</b>

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：

年份 分區地政處	已登記非住用寮屋數目					
	2021年		2022年		2023年	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
港島東區	11	115	11	115	11	114
港島西及南區	242	1 373	242	1 368	238	1 366
九龍東區	187	473	187	470	183	469
九龍西區	0	26	0	26	0	13
離島	2 721	13 036	2 565	12 978	2 557	12 924
北區	46 767	17 594	46 663	17 535	46 567	17 462
西貢	5 103	9 318	5 087	9 150	4 928	8 952
沙田	2 229	4 030	2 219	4 030	2 219	4 028
大埔	7 604	13 988	7 542	13 976	7 498	13 950
荃灣葵青	2 807	2 427	2 806	2 372	2 794	2 341
屯門	18 077	8 890	17 642	8 797	17 596	8 792
元朗	119 936	20 383	119 232	20 179	118 999	20 078
總計	<b>205 684</b>	<b>91 653</b>	<b>204 196</b>	<b>90 996</b>	<b>203 590</b>	<b>90 489</b>

(b) 2019至2023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 <sup>(註1)</sup>	接獲申請／ 通知書宗數 <sup>(註2)</sup>		獲批宗數		不獲批准／ 撤回宗數 <sup>(註3)</sup>	
	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地	私人農地	政府土地
2019年	16	17	11	16	5	1
2020年	6	28	3	25	3	3
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)

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，然後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) 2019至2023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 <sup>(註1)</sup>	接獲申請宗數	獲批宗數	不獲批准／ 撤回宗數 <sup>(註2)</sup>
2019年	31	18	9
2020年	28	9	10
2021年	33	7	20
2022年	49	17	36
2023年	25	19	8

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。

(d) 2019年1月1日至2021年6月27日，地政總署處理私人農地和政府土地上已登記寮屋的修葺申請平均約需25天，而最長的處理時間則為100天。某宗個案的處理時間較長，原因是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，以致申請最終不獲批准。地政總署已由2021年6月28日起實施精簡申請安排，此後已登記寮屋的佔用人只須向地政總署提交已填妥的修葺／重建已登記寮屋通知書，便可按照通知書的規定展開修葺或重建工程，無須再提交申請，亦無須事先獲得批准。至於處理私人農地上興建農用構築物的批准書申請，地政總署發出這類批准書通常約需4個月。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。

- (e) 2019至2023年，地政總署所清拆和取消寮屋登記編號的政府土地上違規構築物(包括已登記寮屋)的數目，表列如下：

年份	地政總署所清拆和取消寮屋登記編號的政府土地上違規構築物的數目
2019年	130
2020年	184
2021年	292
2022年	290
2023年	280

- (f) 為給予受影響的居民更多時間遷離構築物，地政總署通常分階段把新發展區須收回的土地，交予土木工程拓展署展開工程。過去5年，署方在古洞北及粉嶺北新發展區、洪水橋／厦村新發展區和元朗南發展區所清理的寮屋數目，表列如下：

新發展區	年度				
	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24*
古洞北及粉嶺北新發展區	0	309	782	103	0
洪水橋／厦村新發展區	0	0	5	13	0
元朗南發展區	0	0	0	59	80
*截至2024年2月29日					

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0970)

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 (黎志華)  
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(2021-22至2023-24年度)，政府派員巡查官地的人手編制及次數為何？
- (b) 過去3年(2021-22至2023-24年度)，政府發現官地被人非法霸佔的數字為何？
- (c) 過去3年(2021-22至2023-24年度)，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：23)

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2021-22至2022-23年度，參與土地管制工作的人員平均約有250名(不包括執行一般行政及文書支援工作的職位)。分區地政處的相關隊伍在2023年4月3日重組<sup>註</sup>後，地政總署在2023-24年度各類土地執管工作，包括政府土地管制、寮屋管制及執行契約條款，由大約610名人員處理。至於過去3年的巡查次數，署方沒有備存現成資料。

註：為了提高整體運作效率，並發揮協同效應，署方已精簡各分區地政處的工作流程。新界各區地政處的土地管制隊、契約執行隊及寮屋管制隊各別合併成為一支「土地執管隊」；市區各地政處的土地管制隊及寮屋管制隊則各別合併成為一支「土地管制隊」。

- (b) 2021至2023年，地政總署發現不合法佔用政府土地的個案，分別約有12 150、9 690和12 570宗。署方一直按照既定做法，跟進這些個案。
- (c) 在法定通知規定佔用人停止佔用土地的指定限期屆滿後，假如不合法佔用政府土地的情況沒有停止，而且有充分證據確定佔用人的身分，地政總署會提出檢控。2021至2023年，因不合法佔用政府土地而被檢控的個案，分別有14、18和24宗，其中14、17及23宗被定罪，法院判處的罰款由1,000元至137,000元不等。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0971)

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 (黎志華)

局長： 發展局局長

問題：

就發展工程評估發放予漁農業者的特惠金事宜，請告知：

- (a) 過去3年(2021-22至2023-24年度)，就不同發展工程所發放的漁農業者特惠金總額分別為何？申請宗數分別為何？按不同發展工程列出。
- (b) 現時處理中及尚待處理的特惠津貼申請個案數目分別為何，以及預計何時可完成處理所有申請及發放津貼。
- (c) 過去3年(2021-22至2023-24年度)，每年當局處理的特惠津貼申請個案宗數及發放的津貼總額分別為何。
- (d) 現時處理中及尚待處理的特惠津貼申請個案數目分別為何，以及預計何時可完成處理所有申請及發放津貼。

提問人： 何俊賢議員(立法會內部參考編號：24)



答覆：

(a)及(c) 2021-22 年度至2023-24 年度，發放予受各類發展工程影響的務農人士、漁民及海魚養殖業人士的特惠津貼總額，以及相關申請的宗數，表列如下：

工程性質	2021-22年度 (百萬元) [涉及的 申請宗數]	2022-23年度 (百萬元) [涉及的 申請宗數]	2023-24年度 (截至2024年 2月底) (百萬元) [涉及的 申請宗數]
污水收集 系統工程	1.58 [16]	0.20 [25]	0.10 [30]
道路工程	22.51 [205]	16.43 [100]	8.22 [55]
土地供應	37.07 [177]	34.89 [179]	9.04 [61]
海事工程	0 [27]	14.87 [179]	0 [43]
其他公共工程	9.11 [53]	10.56 [32]	0.66 [19]
總計	70.27 [478]	76.95 [515]	18.02 [208]

(b)及(d) 截至2024年2月底，正在處理的務農人士、漁民及海魚養殖業人士的特惠津貼申請約有970宗。地政總署預計在2024-25年度內逐步完成處理該等申請，並向合資格的申請人發放津貼。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1488)

總目： (91) 地政總署  
分目： (000) 運作開支  
綱領： (1) 土地行政  
管制人員： 地政總署署長 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

署方於過去三個年度，分別接獲多少項私人住宅、商業及新界小型屋宇(根據《建築物條例(新界適用)條例》建成)項目申請簽發「合約完成證明書」(俗稱「滿意紙」)的申請？當中，三個類別項目的平均處理工作日數、中途撤回申請及獲批的項目數字分別為何？當局會否考慮為發出「合約完成證明書」設立衡量服務表現準則，並列入每年度的預算內？若否，原因為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

2021至2023年期間，地政總署共接獲98宗私人住宅及商業發展項目(不包括新界小型屋宇個案)的「合約完成證明書」(下稱「滿意紙」)申請。在該段期間，所有申請已獲批准，當中包括：就私人住宅發展項目<sup>註1</sup>，署方在2021年、2022年及2023年分別發出24、24和29份滿意紙；至於商業發展項目<sup>註2</sup>，在2021年、2022年及2023年則分別發出5、9和7份滿意紙，期間沒有接獲撤回的申請。每年就上述發展項目發出滿意紙所需的平均處理時間<sup>註3</sup>約為34天至60天不等。

註1：私人住宅發展項目不包括新界小型屋宇。包含住宅單位的綜合發展項目納入「私人住宅」類別。

註2：新界小型屋宇、工業發展項目、學校、宗教機構、電力支站及指定用作高端數據中心的發展項目，均不納入「商業」類別。

註3：平均處理時間不包括「不計算在內的日子」，即地政總署無法控制的處理時間，例如申請人就其發展計劃向有關政府部門申請批准或同意所需的時間。

根據本署現時就處理滿意紙申請(非新界小型屋宇個案)所訂的服務承諾，當相關分區地政處接獲申請後，會於10星期內發出滿意紙，或發信表明未能發出滿意紙的原因。2021至2023年期間，署方在處理這類滿意紙申請方面完全達到所訂的服務承諾。

2021至2023年期間，本署就根據《建築物條例(新界適用)條例》(第121章)新建的新界小型屋宇，合共發出了1 695份滿意紙。至於接獲和撤回的申請數目，署方沒有現成的統計數字。

本署接獲小型屋宇滿意紙的申請後，一般會於10星期內發出滿意紙，又或發信表明未能發出滿意紙的原因。至於複雜個案，所需的處理時間或會較長，視乎所涉事項的性質和複雜程度而定(例如須符合其他部門施加的規定)。關於小型屋宇項目簽發滿意紙的工作，由於每宗申請情況各異，籠統地為此訂定一套服務承諾可能不太合適，但本署會在可行情況下繼續優化和精簡處理申請的工作流程。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1489)

總目： (91) 地政總署  
分目： (000) 運作開支  
綱領： (1) 土地行政  
管制人員： 地政總署署長 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

2024至25年度需要特別留意的事項中提及精簡土地批售及契約修訂／換地的流程，就此請問：

1. 現時署方將收到申請書後發出載列暫訂基本條款建議書／否決通知書／表明原則上同意覆函的目標訂於「22個星期內」的原因為何？會否考慮精簡這部分的工作，以壓縮發出基本條款建議書／否決通知書／表明原則上同意覆函的時間？若否，原因為何？
2. 署方在發出上述文件前，一般需要諮詢其他政府部門的意見，請問過程中有否就部門回覆設定指定的時限？若然，時限為何及署方會如何處理逾時收獲的意見？若否，原因為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：17)

答覆：

現時，地政總署關於契約修訂和換地申請的服務承諾，是在收到有效申請書後的22個星期內，向申請人發出載列暫訂基本條款的建議書或否決通知書，又或表明原則上同意的覆函。

該22個星期的處理時間<sup>(註)</sup>涉及多項程序，當中包括傳閱申請人的建議以諮詢相關決策局／部門的意見及讓申請人回應決策局／部門的意見(如有需要)；把申請提交地區地政會議討論；以及擬備暫訂基本條款建議細節所需的時間。為加快處理有關土地批售及大型契約修訂／換地的申請，地政總署於2019年成立「土地供應組」專責處理相關個案。土地供應組與申請人緊密聯繫，並安排跨部門會議，以迅速處理相關事宜。2023年4月至

2024年 2月期間，土地供應組處理契約修訂／換地個案平均所需時間少於18個星期，較服務承諾的目標22個星期為短。

註：處理時間不包括「不計算在內的日子」，即地政總署無法控制的處理時間，例如申請人就本身的擬議發展計劃申請規劃許可和安排所需的技術評估所需的時間。

至於傳閱申請人的建議，地政總署通常要求相關決策局／部門在三個星期內提出意見。署方會隨即跟進，確保適時處理申請。若個案涉及複雜的技術問題，決策局／部門可能需要較多時間考慮建議並與申請人聯絡，是可以理解的。鑑於每宗個案的情況不盡相同，為處理申請訂定硬性規定的期限，未必切實可行。地政總署會繼續盡可能改善和精簡處理機制。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1490)

總目： (91) 地政總署  
分目： (000) 運作開支  
綱領： (1) 土地行政  
管制人員： 地政總署署長 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

2024至25年度需要特別留意的事項中提及精簡土地批售及契約修訂／換地的流程，就此請問：

1. 署方將「收到表示接納最終基本條款及補地價建議的具約束力接納書後發出法律文件供簽立」的目標訂於「12個星期內」的原因為何？會否考慮精簡這部分的工作，以壓縮批地的時間？若否，原因為何？
2. 來年度在「精簡土地批售及契約修訂／換地的流程」的工作重點或計劃為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

1. 現時，地政總署關於契約修訂／換地申請所作出的服務承諾，是在收到申請人表示接納最終基本條款及補地價建議的具約束力接納書後的12個星期內，發出法律文件供簽立。該12個星期的處理時間涉及處理不同程序，當中包括但不限於查核業權有否更改，以致影響交易實質；審核證明統一業權或可補救業權的證據(如適用)；校對和核證土地文件；以及就各項費用和地價餘額安排發出繳款單。署方歡迎業界就如何進一步精簡契約修訂／換地申請的程序提供意見，並會在切實可行的範圍內繼續優化相關程序。
2. 為加快審批根據地契條款提交的發展建議，以及從速處理土地批售和大型契約修訂／換地個案，地政總署自2019年設立了兩個專責小組，分別為「發展監管組」及「土地供應組」。

在發展局領導下，多項關乎建築物高度、可持續建築設計、上蓋面積、地積比率／樓面總面積限制等方面的發展規定，近年已予精簡。地政總署於2023年，就樹木保育及移除建議制定並公布了一系列精簡措施，包括引入自行核證制度以加快批准樹木保育及移除建議書，以此核准地段界線以外完成的樹木工程，取消獲得批准一般建築圖則作為批准樹木保育及移除建議的要求，縮短處理樹木保育及移除建議書所需的時間等。

自2021年3月，政府推行先導計劃，對重建1987年前落成的工業大廈(工廈)所涉的土地契約修訂申請，以標準金額收取補地價。此安排在作為傳統估價方法以外的另一選項，市場反應良好。截至2024年2月底，共有13宗已簽立的工廈重建契約修訂個案選擇以標準金額補地價，當中11宗屬商業用途，兩宗屬商住用途，重建後將合共提供約4 300個新建單位。

為配合《行政長官2023年施政報告》所公布的措施，地政總署已在2023年12月，把1987年前落成工廈重建所涉契約修訂的標準金額補地價安排恆常化，並把適用範圍擴展至1987年前落成的特殊工業用途工廈。地政總署已於2024年4月2日公布一套適用於2024-25年度新的標準金額水平。

2022年3月，地政總署宣布就根據「加強版傳統新市鎮發展模式」的契約修訂，包括換地申請，提供可選擇標準金額補地價的安排，令補地價金額更為明確，從而加快處理粉嶺北及古洞北新發展區的換地申請。地政總署已推出新的試行計劃，分階段把標準金額安排擴展至新發展區以外的新界農地。實施框架已於2023年12月公布，而標準金額水平已於2024年4月2日公布，並在2024-25年度開始實施。

這些措施適用的標準金額水平會每年檢討一次，以反映市場變化。一般來說，由發出首次補地價建議當日起計至就補地價金額達成協議當日，採用傳統評估方法需時7個月，而採用標準金額方式因無須就補地價磋商，需時已縮短至1個月。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1491)

總目： (91) 地政總署

分目： (000) 運作開支

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (黎志華)

局長： 發展局局長

問題：

就土地徵用補償金發放事宜，就此請問：

1. 過去三個年度，每年度署方因收地而發出補償建議及邀請提出補償申索的個案分別為何？請以政府工程、鐵路工程及市建局項目分類列出。
2. 問題1的個案中，有多少宗個案因事主未能提供合法業權證明，或業權證明未獲署方接納而未能獲得補償？
3. 過去三個年度，每年度署方共接獲多少宗非邀請的書面補償申索個案？
4. 過去三個年度合共有多少宗申索需轉介土地審裁處裁決？請以政府工程、鐵路工程及市建局項目分類列出。
5. 現時，由署方備妥待領的補償金支票，有多少張超逾一年未被領取，這些支票涉及的總補償金額為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

1. 在過去三個財政年度，地政總署因應政府發展項目、鐵路項目和市區重建局(市建局)項目收回土地而作出的補償建議和邀請提出補償申索的個案，合共2 176宗。詳情如下：



財政年度	地政總署作出的補償建議和 邀請提出補償申索宗數		
	政府發展項目	鐵路項目	市建局項目
2021-22	601	無	23
2022-23	309	14	45
2023-24 (截至2024年2月29日)	1 144	3	37

註：數字涵蓋在該財政年度內或之前推出的項目。

2. 上文第(1)段所述個案中，因申索人未能提供合法業權證明而不予發放補償的個案數目如下：

財政年度	地政總署因申索人未能提供合法業權證明 而不予發放補償的個案數目		
	政府發展項目	鐵路項目	市建局項目
2021-22	55	無	1
2022-23	38	無	7
2023-24 (截至2024年2月29日)	6	無	4

註：數字涵蓋在該財政年度內或之前推出的項目。

3. 在2021-22年度、2022-23年度和2023-24年度(截至2024年2月29日)，地政總署相應接獲6、53和39宗並非由地政總署邀請提出的書面申索。數字涵蓋在該財政年度內或之前推出的項目。
4. 在過去三個財政年度(2021-22至2023-24年度(截至2024年2月29日))，轉介土地審裁處裁決的個案共有11宗，當中4宗屬於政府發展項目，7宗屬於市建局項目。
5. 截至2024年2月29日，兩宗申索個案的補償金備妥超逾一年而仍未領取，原因是申索人不在香港。所涉補償金總額約為18萬元。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0012)

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 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

在二零二四年度，地政總署預算會收回330公頃土地，並且清理530公頃土地，比二零二三年大幅增加，以供推行公共工程項目，就此，當局可否告知本會：

1. 2023-24年度，當局就收地及清理土地的工作，投入的部門人手及開支為何；
2. 預計2024-25年度，因應大幅增加的收地及清理土地工作，投入的部門人手及開支為何，是否需要增聘人手，若是，預計增加的撥款為多少；及
3. 2023年度已清理土地中，有關公共項目的預計完成時間是什麼時候；目前進展如何，是否按計劃進行？

提問人：盧偉國議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

1. 在2023-24年度，地政總署約有340名人員參與收地及清理土地工作，相關的員工開支約為2.1億元。
2. 署方會繼續以現有人手及資源處理收地及清理土地工作。為確保公共財政的可持續性，政府自2021-22年度開始嚴格控制公務員編制。在2024-25年度，政府會繼續維持這項措施，維持公務員編制零增長的目標，將編制控制在不高於2021年3月底的水平。署方會繼續通過重訂工作優次、內部調配及精簡程序，提升效率。

3. 署方的收地及清理土地工作，旨在協助有關部門推展公共工程項目和所定的政策綱領。至於這些公共工程項目的預計完成時間和最新進展，署方沒有備存現成資料。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0430)

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 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

2023年，署方協助收回了3公頃土地，並且清理了282公頃土地，以供推行公共工程項目。2024年，署方收回和清理的土地預算分別增至330公頃和530公頃。然而，此綱領下的非首長級職位將於2024-25年度減少55個。就此，政府可否告知本會：

- (a) 制定2024年預算的依據為何；
- (b) 在2024-25年度削減人手編制的理據為何；以及
- (c) 削減人手編制對此綱領下的工作有何影響，以及有何措施減低影響？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

- (a) 在2024年預算收回和清理的土地面積，主要根據相關工務部門所推展的公共工程項目計劃而制定。約有85%的土地面積與古洞北和粉嶺北新發展區餘下階段發展計劃，以及洪水橋／厦村新發展區第二期發展計劃的工程項目相關。
- (b)及(c) 為確保公共財政的可持續性，政府自2021-22年度開始嚴格控制公務員編制。在2024-25年度，政府會繼續維持這項措施，維持公務員編制零增長的目標，將編制控制在不高於2021年3月底的水平。地政總署在2024-25年度的人手編制改動符合這項政策。此外，每年均有部分有時限職位由於開設的時限屆滿或相關工作完成而會被刪除。

本署會繼續通過重訂工作優次、內部調配、精簡程序及提升效率，推展各項新政策及措施。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2691)

總目： (91) 地政總署  
分目： (-) 沒有指定  
綱領： (-) 沒有指定  
管制人員： 地政總署署長 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

二零二五年三月三十一日預算編制數目為4 645個，與二零二四年三月三十一日的4 706個相比減少61個，但二零二四至二五年度的編制上限為25.2億元，與二零二三至二四年度的編制上限24.380億元相比卻有所增加，就此政府可否告知本會：

1. 預算編制數目減少，但編制上限金額上升，其原因為何；
2. 減少的61個編制原來主要負責哪些項目或工作？大幅減少編制會否影響效率，對服務對象造成負面影響？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

1. 地政總署按薪級中點估計的年薪值計算的編制上限略為增加，由2023-24年度的24.38億元，增至2024-25年度的25.20億元，主要是反映2023-24年度公務員加薪的結果。
2. 本署於2024-25年度淨減少的61個職位，主要與負責土地行政職務的職位有關。署方在2024-25年度的編制變動，符合政府自2021-22年度開始嚴格控制公務員編制，並繼續維持公務員編制零增長的目標，以期將編制控制在不高於2021年3月底的水平，從而確保公共財政的可持續性。署方會繼續通過重訂工作優次、內部調配、精簡程序及提升效率，推展政府各項新政策和措施。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1276)

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 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

自新冠疫後，社會復常，政府有意在2024年開始就短期租約重新招標，預計數目由2023年的27個增加至60個，但一旦翻標，承租人為能夠保留原有用地，只能提高標價，庫房收入確是會增加，但卻削弱本港的競爭力；另外，當原承租人未能投得原有土地需要搬遷，政府並沒有足夠土地提供，特別是預計2024年有多達60個短期租約翻標，就此，請告知本會：

- 1) 預計在2024年將會進行翻標的土地資料，包括土地用途、已承租的年期及土地面積；
- 2) 有見大批短期租約翻標，市場並沒有足夠替代土地，政府會否考慮延後翻標安排，特別是一些難以搬遷的行業，如貨櫃堆場；
- 3) 以價高者得的方法推出短期租約土地並不利產業的發展，就此，當局會否作出檢討；及
- 4) 短期租約招標工作涉及的資源為何？

提問人：易志明議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

- 1) 2024年，預計約有60份短期租約(包括全新招標的和重新招標的租約)經招標承投批出，總面積約為20公頃。這些短期租約涉及的土地用途廣泛，包括收費停車場、露天／有蓋倉庫、貨櫃存放／處理、循環再造工場及其他雜項用途。將會招標的短期租約實際數目和所涉面積，取決於多項因素，例如相關土地的供應數目和市場反應。因此，地政總署在現階段未能提供個別土地的詳情。

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，並通常每月及當相關土地接近可以招標時，更新這方面的資料。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>)。

- 2) 根據既定的土地行政政策，招標批出的短期租約，在租約屆滿或終止後均會重新招標，以提供公平競爭的環境，讓準投標者或有意投標的各方，投標承租相關用地。

政府於2019年10月至2023年12月受疫情影響期間，實行了多項企業支援措施，包括暫緩短期租約重新招標(除非因為租戶選擇，或者政府政策，而須終止租約)，以紓緩企業的經營壓力，並讓租戶掌握明確穩定的租賃前景。因應社會逐步復常，政府會制訂計劃和時間表，以期循序漸進恢復重新招標，確保相關工作有序進行。

- 3) 依照既定的土地行政政策，短期租約通常會根據簡易招標程序進行招標，並按價高者得的原則批出。與其他招標方式相比，例如標書技術評審，此項安排的優點是清晰客觀，令標書評審工作得以快捷有效地完成，從而在最短時間內批出土地作擬訂的短期用途，滿足當區人士的需求。地政總署在擬備招標文件及短期租約條款時，會諮詢相關決策局／部門。如決策局／部門對招標方式有其他建議，藉以更有效達到某些政策目標，地政總署可按其政策方針執行。若有任何對現行安排的改變，政府必須視乎個別情況審慎考慮對市場營運和政府收入所帶來的影響。
- 4) 招標承投短期租約的土地行政工作，由本署人員執行，屬於他們整體土地行政職務的一部分。署方無法就純粹處理上述工作所涉及的開支，提供分項數字。

- 完 -



管制人員的答覆

(問題編號：1282)

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 (黎志華)  
局長： 發展局局長

問題：

就工務計劃工程項目預計在2024年收回330公頃土地及清理530公頃土地，請告知本會，計劃收回及清理的土地有多少公頃是涉及物流相關的行業，如汽車維修、堆場、倉庫等；有關收回及清理土地涉及的開支為何？

提問人：易志明議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

地政總署會在2024年收回330公頃土地和清理530公頃土地，以推行公務工程項目，當中約有150公頃土地為業務經營者所使用。發放給受影響業務經營者的特惠津貼，預算約為7億元。

在2024年須收回和清理的土地當中，約317公頃將予收回及約406公頃將予清理的土地與洪水橋／厦村新發展區第二期發展，以及古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展這兩個大型發展項目相關。受這兩個項目影響的677個業務經營者中，有521個涉及棕地作業，包括貨倉、建造業、回收業、汽車維修、工場、停車場等，佔地共約126公頃。須清理的業務經營數目和類別有待進一步核實。至於收回和清理土地的確實日期，以及個別經營者因而須遷出的日期，會視乎工程計劃的需要而分批落實。

- 完 -