

管制人員的答覆

(問題編號：3542)

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 (甯漢豪)

局長： 發展局局長

問題：

- (1) 2014年及2015年，地政總署按年接獲多少宗新界小型屋宇的批地及建屋申請？已批出的個案數目為何？擬議建屋地點不在其原本所屬鄉村或法定圖則上「鄉村式發展」用地的申請數目分別為何？
- (2) 現時地政總署仍積存的新界小型屋宇批地或建屋申請數量為何？署方估計需要多少時間才可處理所有積存個案？
- (3) 2014年及2015年，地政總署就新界小型屋宇違反契約條款而執行批地條款的工作詳情為何？請按年提供巡查次數、違規個案數目、已發出的勸喻信或警告信數目及被收回土地的個案數目。
- (4) 有多少新界小型屋宇因違例而被撤銷差餉豁免權？
- (5) 去年共接獲多少宗新界小型屋宇懷疑違例轉讓或出售的投訴？當中屬實個案及署方跟進行動詳情為何？

提問人： 陳家洛議員 (議員問題編號： 273)

答覆：

- (1) 地政總署在過去兩年(2014及2015年)接獲和獲批的小型屋宇建屋申請的數目開列如下：

	2014年	2015年
接獲小型屋宇建屋申請數目	2 522	2 547
獲批小型屋宇建屋申請數目	1 114	989

註：年內獲批的申請未必與該年接獲的申請相同。

地政總署並無按照個案是否涉及越村申請或按照土地用途地帶列出申請分項數字的現成資料。

- (2) 截至2015年12月底，正在處理的小型屋宇建屋申請有8 800宗，有待處理的申請有3 934宗。就簡單的申請而言，處理工作可在會見申請人當日起計24個星期內完成。至於複雜的申請，例如涉及地方上的反對意見、土地業權或地界問題，或需要符合相關規管機構的規定等，所需的處理時間會視乎涉及事項的性質和複雜程度而可能超出上述時限。

地政總署一直致力履行每年完成處理不少於2 300宗小型屋宇建屋申請的服務承諾，但我們難以為處理所有積存個案所需時間提供有意義的指標，原因是完成處理申請所需時間會因應每宗個案的複雜程度而有重大差異，況且每年我們也會接獲新申請。

- (3) 一般而言，如確認有違反契約條件的情況，地政總署會採取適當的執行契約條款行動，包括向承租人發出勸諭信／警告信，及把警告信在土地註冊處註冊(即俗稱「釘契」)。如發現新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)有違反《建築物條例》(第123章)的違例建築工程，地政總署會把個案轉介屋宇署處理。如違例建築工程亦違反契約條件(通常是違反發展條款，例如樓層數目和建築物高度)，地政總署會因應屋宇署已採取或將採取的行動，採取適當的執行契約條款行動。

就新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)而言，在過去兩年的實地巡查次數、涉及違反契約條款(不限於涉及未經批准建築工程的個案)的經確認個案數目、發出勸諭信／警告信，以及重收土地個案的數目載列如下：

	2014年	2015年
實地巡查次數	628	758
年內涉及違反契約條款的經確認個案數目 <sup>(註1)</sup>	382	210
發出勸諭信／警告信數目 <sup>(註1及2)</sup>	12 <sup>(註3)</sup>	9 <sup>(註3)</sup>
重收土地個案數目	5 <sup>(註4)</sup>	9 <sup>(註4)</sup>

註：

1. 由於個案處理工作可能跨年進行，因此發出警告信的數目和在土地註冊處註冊的警告信數目，未必與同年確認違反契約條款的個案數目相同。
2. 屋宇署於2012年4月開始推行處理新界豁免管制屋宇僭建物的加強執法政策。自此，指定的小型環保及適意設施獲准保留或裝設在現存和新建的新界豁免管制屋宇。這些設施不會被視為違反契約。地政總署亦會對新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃下的違例建築工程暫緩執行契約條款行動。

3. 地政總署在2014年對12宗個案(包括8宗未經批准建築工程個案及4宗違反其他契約個案，例如污水排放、違契間隔)採取執行契約條款行動，2015年則有9宗(包括5宗未經批准建築工程個案及4宗違反其他契約個案，例如污水排放、違契開設框洞)。在未經批准建築工程個案方面，有關新界豁免管制屋宇的覆蓋面積沒有超出第121章所列的豁免準則，因此所涉未經批准建築工程並不屬於屋宇署申報計劃的範圍。在該21宗個案中(2014年12宗及2015年9宗)，19宗的警告信因違契事項在警告期屆滿後仍未糾正而在土地註冊處註冊，1宗違反契約的情況已糾正，餘下1宗個案的執行契約條款行動持續進行中。
  4. 地政總署在2014年對5宗未經批准建築工程以外的違反契約條件個案採取重收土地行動，2015年則有9宗。
- (4) 民政事務總署的記錄顯示，該署根據地政總署就違反契約條件或違例擴建作出的報告，在過去兩年(2014及2015年)共撤銷了273宗差餉豁免個案。
- (5) 地政總署在2015年並無接獲任何懷疑違反小型屋宇轉讓限制的投訴。

- 完 -