

管制人員的答覆

(問題編號：3689)

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. 過去五年，地政總署收到小型屋宇申請數目為何；地政總署現時積存及未完成審批程序的小型屋宇申請的數目為何；地政總署平均完成一宗小型屋宇申請程序需時為何；現時「鄉村式發展」及「鄉村擴展區」的總面積為何，及可以用作批准小型屋宇的數量為何；2017-2018年地政總署用作處理上述事宜的開支及人員預算為何。
2. 過去五年，地政總署用作巡查政府土地有否被非法佔用的開支及人員數目為何；過去五年，地政總署人員經日常巡查發現的非法佔用官地個案數目為何，佔總個案數目的百份比為何；2017-2018年地政總署用作處理上述事宜的開支及人員預算為何。
3. 過去五年，地政總署用作巡查私人土地有否被非法開墾的開支及人員數目為何；過去五年，地政總署人員經日常巡查發現的非法開墾土地個案數目為何，佔總個案數目的百份比為何；2017-2018年地政總署用作處理上述事宜的開支及人員預算為何。
4. 過去五年，違反新界豁免管制屋宇規定的個案數目為何；2017-2018年地政總署用作處理上述事宜的開支及人員預算為何。
5. 過去五年，地政總署收到小型屋宇或寮屋的重建申請數目分別為何；地政總署現時積存及未完成審批程序的小型屋宇或寮屋的重建申請數目分別為何；地政總署平均完成一宗小型屋宇或寮屋的重建申請程序需時分別為何；2017-2018地政總署用作處理上述事宜的開支及人員預算為何。

6. 過去五年，地政總署收到有關鄉郊土地的糾紛數目為何；地政總署平均完成調解一宗鄉郊土地糾紛需時為何；2017-2018年地政總署用作處理上述事宜的開支及人員預算為何。

7. 過去五年，地政總署用作調查小型屋宇有否興建非法搭建物的開支及人員數目為何；過去五年，地政總署人員經日常巡查發現的非法搭建物個案數目為何，佔總個案數目的百份比為何；2017-2018年地政總署用作處理上述事宜的開支及人員預算為何。

8. 請列出過去五年，所有當局批出短期租約的具體地點、土地面積、收益及用途為何；請列出2017-2018年，當局計劃批出短期租約的具體地點、土地面積、收益及用途為何。

9. 當局有否計劃檢討現時用作短期租約的土地，能否改劃為房屋用地或興建社區設施等長期用途，如有，檢討進度及涉及開支為何。

10. 請詳細列出，過去五年，當局接獲、處理及批准的換地申請的具體詳情及涉及開支。

11. 請詳細列出，過去五年，當局接獲、處理及批准的活化工業大廈申請的具體詳情及涉及開支。

提問人：陳淑莊議員（議員問題編號： 518）

答覆：

1. 過去5年(2012至2016年)，地政總署共接獲11 622宗小型屋宇申請。截至2016年12月底，正在處理的小型屋宇建屋申請有9 145宗，有待處理的申請有2 988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。

根據規劃署的資料，約有3 368公頃土地位於法定圖則上的「鄉村式發展」範圍內。法定圖則上「鄉村式發展」地帶的土地散布全港不同地區，涵蓋新界現有和認可鄉村。許多小型屋宇建於私人擁有的土地上，而各幅私人土地的大小不一。此外，「鄉村式發展」地帶內某幅用地實際能否用作發展小型屋宇，還須視乎是否符合工程及其他條件的規定。因此，政府並沒有這些「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地總面積的現成資料。

現時有16幅總面積約33公頃的「鄉村擴展區」土地，當中仍有土地可作小型屋宇發展。這些鄉村擴展區現時劃作「鄉村式發展」地帶，已計入上述「鄉村式發展」地帶的總面積。

2017-18年度，預計處理小型屋宇申請的職員約有99人，涉及的預算員工開支為4,540萬元。所涉及的部分員工亦會負責其他土地行政職務。

2. 巡查政府土地是地政總署執行整體政府土地管制工作的一部分。在過去5個公曆年(2012至2016年)，地政總署在日常巡查中共發現2 395宗不合法佔用政府土地的個案，佔在同期處理的同類個案總數約5%。

過去5個財政年度(2012-13至2016-17年度)，平均有213名人員參與土地管制工作(包括政府土地上植物的管理工作)，每年平均涉及人手開支8,218萬元。由於巡查政府土地是土地管制工作的一部分，因此，地政總署沒有巡查政府土地和採取執法行動開支的分項數字。

2017-18年度，有218名相當於全職職員的人員會調派執行分區土地管制工作(包括政府土地上植物的管理工作)，預算員工開支為9,735萬元，包括開設3個非首長級職位，額外員工開支為81萬元。

3. 開墾私人土地會否違反地契條款，須視乎適用於該幅土地的地契條款而定。就違反地契條款的開墾土地個案而言，地政總署沒有按該等個案會否帶來發展而分類。因此，我們未能提供提問所要求的統計資料。由於處理未經批准開墾私人土地個案(屬執行契約條款工作的一部分)的人員亦會履行其他土地行政職務，我們沒有純粹處理這類個案的人員數目和員工開支的分項數字。

4. 過去5年(2012至2016年)，涉及違反新界豁免管制屋宇發展條款的經確認個案數目，載列如下：

年份	涉及違反新界豁免管制屋宇發展條款的 經確認個案數目
2012	510
2013	415
2014	382
2015	210
2016	87

涉及違反新界豁免管制屋宇發展條款的個案，由地政總署的現有人員處理，屬於其執行契約條款工作的一部分。我們未能提供純粹為處理這類工作而調配資源的分項數字。

5. 過去5年(2012至2016年)，地政總署接獲3 633宗重建新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)的申請。截至2016年12月底，正在處理的重建申請有2 040宗，並無有待處理的申請。

就簡單個案而言，地政總署約需8個月審批一宗重建新界豁免管制屋宇的申請。至於複雜個案，如需要解決地方上的反對意見、土地業權或地界問題，或其他規管機構的規定等事宜，所需的處理時間會較長。

重建申請由地政總署在職人員處理，屬於他們整體職務的一部分。我們未能提供純粹用於處理重建申請的資源的分項數字。

至於新界寮屋，就本答覆而言，該等寮屋包括1982年寮屋管制登記及其他牌照如政府土地牌照或修訂租賃許可證所涵蓋的構築物。

過去5年(2012至2016年)，地政總署接獲124宗重建寮屋作住宅用途的申請。截至2016年12月底，正在處理的重建申請有41宗，並無有待處理的申請。一般而言，處理在原有尺寸內重建寮屋作住宅用途的申請，可在48個星期內完成。

重建寮屋作住宅用途的申請由地政總署在職人員處理，屬於他們整體職務的一部分。我們未能提供純粹用於處理這類申請的資源的分項數字。

6. 「鄉郊土地糾紛」一詞沒有定義，可廣泛涵蓋不同情況，地政總署沒有就此議題備存統計數字。

7. 如小型屋宇的未經批准搭建物違反契約條件(通常是在樓層數目和建築物高度等方面違反發展條款)，地政總署會因應屋宇署根據《建築物條例》(第123章)對新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)的違例建築工程採取的任何執法行動，採取適當的執行契約條款行動。過去5年(2012至2016年)，涉及違反新界豁免管制屋宇發展條款的經確認個案數目如下：

年份	涉及違反新界豁免管制屋宇發展條款的 經確認個案數目
2012	510
2013	415
2014	382
2015	210
2016	87

涉及違反新界豁免管制屋宇發展條款的個案，由地政總署現有人員處理，屬於其執行契約條款工作的一部分。我們未能提供純粹為處理這類工作而調配資源的分項數字。

8. 2012、2013、2014、2015及2016公曆年短期租約土地面積按分區表列如下：

分區	批出短期租約的土地面積(公頃)				
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
港島東區	1.44	1.27	0.88	0.28	0.71
港島西及南區	0.85	4.25	4.08	0.59	2.24
九龍東區	9.09	13.13	7.29	8.85	3.44

分區	批出短期租約的土地面積(公頃)				
	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
九龍西區	15.32	12.40	7.92	4.51	5.38
離島	46.81	6.42	5.00	1.14	1 693.76 (註)
北區	4.28	6.32	3.64	1.99	15.42
西貢	2.23	4.84	3.27	2.24	8.78
沙田	3.12	4.66	17.51	2.14	6.52
屯門	3.75	6.13	1.07	4.66	1.87
大埔	5.37	4.17	0.88	3.00	2.69
荃灣葵青	21.64	10.19	7.28	4.31	0.54
元朗	12.89	1.12	5.01	4.19	2.90
鐵路發展項目的用地	12.35	0.04	0.17	0.01	0.10
總計	139.14	74.94	64.00	37.91	1 744.35 (註)

註：當中包括批租予香港機場管理局約1 640公頃的土地，以供進行三跑道系統的土地平整和相關工程；以及批租予香港童軍總會約50公頃的土地，以供舉辦一次特別的露營活動。

上述短期租約的土地用途主要包括收費停車場、露天倉庫、貨櫃存放／處理、循環再造／車輛維修／船艇製造／維修工場、混凝土生產、苗圃、私人花園、租住公屋／居者有其屋計劃／受資助房屋發展項目／鐵路發展項目／機場三跑道系統所需的施工區／工地，以及宗教／社區／其他非牟利用途。

過去5年每年的短期租約租金收入載列如下：

財政年度	短期租約租金收入(百萬元)
2012-13	1,307.8
2013-14	1,260.3
2014-15	1,415.3
2015-16	1,421.6
2016-17 (截至2017年2月28日)	1,185.4

2017年預算以短期租約批出的土地面積為41.6公頃。2017年透過批出短期租約可以出租的土地，用途包括租住公屋和機場三跑道系統的施工區／工地、社區／非牟利用途、露天倉庫、臨時收費停車場、駕駛訓練中心、苗圃、回收和循環再造業務、貨櫃存放／處理、貨物處理、停泊貨櫃車，以及擺放環保斗。由於2017年的資料只是預算數字，因此未能提供更多詳情。

9. 為住宅及其他發展項目增加土地供應，是政府的政策目標。檢視全港土地(包括短期租約用地)所屬的土地用途地帶，是規劃署支持政府達到該政策目標而一直進行的工作之一，地政總署在有需要時會提供支援。由於涉及上述工作的人員亦須處理地政總署的其他工作，因此我們未能提供純粹用於該項工作的開支的分項數字。

10. 過去5年(2012年4月1日至2017年2月底)，地政總署接獲有效的換地申請共計122宗。截至2017年2月底，其中17宗已獲批准並簽立，19宗已撤回，86宗正在處理。17宗已簽立個案的詳情如下：

項目	土地文件簽立日期	地段編號及地點	大約土地面積(平方米)	土地交易後的准許用途 ^註	土地補價(元)
1	2014年2月18日	丈量約份第106約地段第2300號 元朗錦田錦上路	1 218	私人住宅用途	17,400,000
2	2014年5月28日	丈量約份第106約地段第2311號 元朗錦田錦上路	3 418	私人住宅用途	63,590,000
3	2014年6月20日	內地段第9055號 香港薄扶林 大口環道19號	707	非牟利康復中心用途	1,000
4	2015年3月20日	九龍內地段第11252號 紅磡紅樂道8號	4 386	學院、宿舍及管理員宿舍	1,000
5	2015年8月13日	丈量約份第83約地段第2517號 粉嶺龍馬路	592	私人住宅用途	4,340,000
6	2015年10月5日	沙田市地段第602號 沙田石門安睦里	6 301	學校、管理員宿舍及宿舍	無
7	2015年11月11日	九龍內地段第11253號 油麻地海庭道9號	3 962	學院、宿舍及管理員宿舍	1,000
8	2015年11月18日	九龍內地段第11243號 旺角砵蘭街	329	非工業用途 (不包括倉庫、酒店及加油站)	89,810,000
9	2015年11月20日	丈量約份第21約地段第604號 大埔半山洲	753	私人住宅用途	6,830,000

項目	土地文件 簽立日期	地段編號 及地點	大約 土地 面積 (平方米)	土地交易後的 准許用途 ^註	土地補價 (元)
10	2015年11月 27日	筲箕灣內地段 第853號 筲箕灣西灣河街 (市區重建局項目)	710	非工業用途 (不包括倉庫、 酒店及加油站)	1,000
11	2015年12月 9日	丈量約份第104約 地段第4823號 元朗新田新潭路	736	私人住宅用途	30,540,000
12	2016年8月 3日	屯門市地段 第491號 屯門第40區	23 800	(i)碼頭以供(I)停 泊只於中華人民 共和國及香港水 域航行的船隻 (不包括遠洋船 隻)及(II)裝卸和 貯存散裝或貨櫃 貨物，以及海運 和擬海運的貨 櫃； (ii)集裝和處理 貨物及貨櫃；以 及 (iii)附屬工場及 辦公室。	198,970,000
13	2016年9月 21日	赤鱸角地段第3號 赤鱸角	247 497	(i) 酒店、辦公 室、零售和其他 商業用途，以及 與機場相關的其 他服務和設施； 以及 (ii) 維持機場 安全和有效運作 的服務和設施。	1,000
14	2016年12月 8日	荃灣市地段 第418號 荃灣汀九	503	私人住宅用途	10,030,000
15	2017年1月 6日	丈量約份第229約 地段第244號 西貢清水灣道	1 575	私人住宅用途	21,670,000
16	2017年1月 25日	九龍內地段 第11247號 旺角上海街 (市區重建局項目)	916	非工業用途 (不包括住宅、 倉庫、酒店、 辦公室及加油 站)	1,000

項目	土地文件 簽立日期	地段編號 及地點	大約 土地 面積 (平方米)	土地交易後的 准許用途 ^註	土地補價 (元)
17	2017年2月 27日	九龍內地段 第11264號 九龍何文田	36 204	非工業用途 (不包括貨倉、 酒店及加油站)	6,282,370,000 只適用於 地盤A (地盤B (即該用地 餘段)的地價 金額，將按 契約條文 評估和支付。)

註： 以上引述的用途是契約准許用途的概括類別的一般說明，不擬作為有關地段用途條件的法律詮釋。

我們未能提供處理換地申請的開支，原因是涉及的員工亦會處理其他土地行政工作。

11. 政府於2009年10月公布一系列利便重建和整幢改裝舊工業大廈的措施，旨在提供更多樓面，以配合香港不斷轉變的社會及經濟需要。這些措施於2010年4月1日實施，至2016年3月31日終止。截至2017年2月底，在活化工廈措施之下，地政總署共接獲22宗重建申請和226宗整幢改裝申請，並已批出全部22宗重建申請，以及123宗整幢改裝申請。至於餘下的整幢改裝申請，73宗正在處理中，另有30宗由申請人撤回或被地政總署拒絕。

地政總署設立了有時限的專責小組，處理上述申請。該小組有8名人員，2016-17年度的員工開支約為440萬元。

- 完 -