

管制人員的答覆

(問題編號：0314)

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 (陳松青)  
局長： 發展局局長

問題：

根據傳媒報導及新民黨收到的投訴，領展房地產信託基金(「領展」)轄下及已拆售物業當中合共有55個物業出現各種問題，如商舖空置、改建商場及拆售車位等，當中可能涉及違反地契的情況。就此當局可否告知本會：

- (一) 在過去五個年度，地政總署按年接獲多少有關違反地契的投訴，當中有多少宗已在處理當中，而有多少宗有進行檢控；這些投訴個案由接獲投訴至結案的平均處理時間為何；如有，詳情為何；如否，原因為何；
- (二) 地政總署在過去五年間接獲有關違反地契的投訴當中，有多少個案與領展轄下及已拆售物業有關；如有，詳情為何；如否，原因為何；
- (三) 在土地行政綱領之下的二零一八至一九年度需要特別留意的事項中提到「繼續加強土地管制及執行契約條款的工作，包括針對不合法佔用政府土地、私人農地違契搭建物及工業大廈違反契約的執管行動」，請問地政總署有何具體措施加強相關的執法工作，當中涉及的人手及預算為何？

提問人：葉劉淑儀議員 (議員問題編號(立法會用)：1)

答覆：

- (1) 在過去5年(2013至2017年)，地政總署接獲涉及違反契約條件的投訴數目，例如：私人農地違契搭建物、不當使用泊車位及上落客貨區、工業大廈違反地契用途或其他條件；以及經確認違反契約並由地政總署採取執行契約條款行動的個案數目如下：

年份	2013	2014	2015	2016	2017
地政總署接獲涉及違反契約條件的投訴數目	2 183	2 840	3 071	3 564	3 668
經確認違反契約並採取執行契約條款行動(方式包括發出警告信；把警告信在土地註冊處註冊及／或把物業轉歸政府)的個案數目	969	1 138	1 508	2 140	1 980

註：年內處理的個案未必與該年接獲的投訴個案相同。

由於地契是地政總署與承批人之間的契約，上述執行契約條款行動並不涉及檢控。

由於執行契約條款工作的優次視乎違契事項種類和個案性質而定，因此處理時間不盡相同，我們沒有平均處理個案時間的現成資料。

- (2) 地政總署沒有按業主，特別是就涉及領展轄下／已拆售物業劃分的投訴的現成資料。
- (3) 在針對不合法佔用政府土地的執管行動方面，地政總署已收緊處理「規範不合法佔用政府土地」的申請，對於2017年3月28日起開始不合法佔用政府土地的個案，一律不會接受佔用人提出的規範化申請。換言之，地政總署發現有人不合法佔用政府土地之後，相關佔用人必須在法定執管通知的限期前，停止佔用該幅土地並拆除搭建物，否則地政總署會在證據充分的情況下，考慮提出檢控。對於2017年3月28日前已開始不合法佔用政府土地的個案，地政總署已收緊處理規範化申請的安排，以防止投機取巧的人士透過提出申請拖延執管行動。此外，為加強對不合法佔用政府土地的個案採取檢控行動，地政總署會定期為分區土地管制人員安排檢控培訓課程／講座，以提升他們的調查技巧，包括識別違法者，收集可靠並且可獲法庭接納的證據，以及錄取證人供詞和警誡供詞，藉此增加定罪的機會。2018-19年度，地政總署預計會就不合法佔用政府土地採取土地管制行動，清理約12 110幅用地。

在採取執管行動以打擊私人農地違契搭建物方面，地政總署根據自2014年4月起沿用的執管策略，採取各種措施，加強採取針對私人農地違契搭建物的執行契約條款行動，包括：(i)就興建中的私人農地違契搭建物而言，根據《土地(雜項條文)條例》(第28章)發出法定通知，要求註冊業權人自行清拆該等違契搭建物；如業權人沒有遵辦，則進行清拆工作，並向業權人收回所引致的開支；(ii)就已建成的違契搭建物而言，如違契情況在警告信於土地註冊處註冊後仍未適時糾正，則採取重收土地行動；以及(iii)不接受私人農地違契住用搭建物的規範化申請。

在針對工業大廈違契用途採取執管行動方面，政府於2016年7月公布了對工廈違契個案訂定風險為本的執管安排，目標為符合以下兩項條件的違契單位：(i)違契單位所處的工業大廈有場所領有由消防處發出的製造及／或貯存危險牌照；以及(ii)用途涉及公眾人流。符合以上兩項條件的個案，如違契情況未適時糾正，地政總署會採取重收單位行動。2018-19年度，地政總署會繼續以風險為本方法，針對工業大廈的違契用途訂立執行契約條款的優次。至於其他類別的工業大廈違契個案，地政總署會繼續現行安排：在一般情況下，我們會向業權人發出警告信，要求在28天內糾正違契用途。如違契情況在警告期屆滿後仍未糾正，我們會把警告信送交土地註冊處註冊(俗稱「釘契」)，並且保留日後採取進一步執行契約條款行動的權利。

2018-19年度，預計有399名相當於全職職員的人員會調派執行契約條款及土地管制工作，預算員工開支為1.817億元，包括開設57個非首長級職位以加強執行契約條款及土地管制的工作，額外員工開支為2,690萬元。

- 完 -