

管制人員的答覆

(問題編號：5631)

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：

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；2018-2019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，佔總個案數目的百分比為何；2018-2019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，佔總個案數目的百分比為何；2018-2019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；2018-2019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；2018-2019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；2018-2019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，佔總個案數目的百分比為何；2018-2019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2018-2019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(立法會用)：162)

答覆：

1. 過去5年(2013至2017年)，地政總署共接獲10 061宗小型屋宇申請。截至2017年12月底，正在處理的小型屋宇建屋申請有8 548宗，有待處理的申請有2 824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3 377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興建小型屋宇，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」地帶內可用作興建小型屋宇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，當中仍有土地可用作興建小型屋宇。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。

2018-19財政年度，預計處理小型屋宇申請的職員約有100人，涉及的預算員工開支為4,690萬元。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。雖然大部分實地巡查主要因應投訴、查詢或其他部門的轉介而進行，但是地政總署日常也會實地巡查黑點。在過去5年(2013至2017年)，地政總署在日常巡查中共發現2 541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%。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。2018-19財政年度，有252名相當於全職職員的人員會調派執行分區土地管制工作，預算員工開支為1.139億元，包括開設25個非首長級職位，額外員工開支為1,170萬元。
3. 針對未經批准開墾私人土地的執行契約條款行動只屬執行契約條款工作的一部分。由於處理未經批准開墾私人土地個案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。2018-19財政年度，有147名相當於全職職員的人員會調派執行契約條款工作，預算員工開支為6,780萬元，包括開設32個非首長級職位，額外員工開支為1,520萬元。
4. 過去5年(2013至2017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
2013	415
2014	382
2015	210
2016	87
2017	58

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。2018-19財政年度，有147名相當於全職職員的人員會調派執行契約條款工作，預算員工開支為6,780萬元，包括開設32個非首長級職位，額外員工開支為1,520萬元。

5. 過去5年(2013至2017年)，地政總署接獲3 483宗重建新界豁免管制屋宇(包括小型屋宇)的申請。截至2017年12月底，正在處理的重建申請有2 044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現職人員處理，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(2013至2017年)，地政總署接獲70宗重建寮屋作住宅用途的申請。截至2017年12月底，正在處理的重建申請有38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現職人員處理，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. 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統計數字。地政總署接獲投訴、轉介或查詢後，會採取行動，並視乎需要，就新界豁免管制屋宇採取執管行動。過去5年(2013至2017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
2013	415
2014	382
2015	210
2016	87
2017	58

2018-19財政年度，有147名相當於全職職員的人員會調派執行契約條款工作，預算員工開支為6,780萬元，包括開設32個非首長級職位，額外員工開支為1,520萬元。

8. 過去數年，透過短期租約方式批出的土地位置和面積，表列如下：

位置 (除非另有說明，否則一律按分區地政處劃分)	短期租約批出的土地面積(公頃)				
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
港島東區	1.27	0.88	0.28	0.71	1.93
港島西及南區	4.25	4.08	0.59	2.24	9.86
九龍東區	13.13	7.29	8.85	3.44	8.91
九龍西區	12.40	7.92	4.51	5.38	1.11
離島	6.42	5.00	1.14	1 693.76 註	0.83
北區	6.32	3.64	1.99	15.42	0.74
西貢	4.84	3.27	2.24	8.78	2.29
沙田	4.66	17.51	2.14	6.52	1.79
屯門	6.13	1.07	4.66	1.87	8.76
大埔	4.17	0.88	3.00	2.69	7.05
荃灣葵青	10.19	7.28	4.31	0.54	5.69
元朗	1.12	5.01	4.19	2.90	4.29
鐵路發展項目的用地	0.04	0.17	0.01	0.10	0.04
總計	74.94	64.00	37.91	1 744.35 註	53.29

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)
2013-14	1,260.3
2014-15	1,415.3
2015-16	1,421.6
2016-17	1,456.0
2017-18 (截至2018年2月)	1,215.2

2018年預算以短期租約批出的土地面積為28.1公頃。2018年透過批出短期租約可以出租的土地，用途包括租住公屋／機場三跑道系統／鐵路項目的工地／施工區，社區／非牟利用途，臨時收費停車場，駕駛訓練中心，苗圃，回收和循環再造業務，工場或倉庫、貨櫃存放／處理，貨物處理，石油氣車輛燃料瓶的覆檢和修理工地、存放建築物料的收費公眾貯存區，石油氣瓶貯存區，雕刻／存放／銷售墓碑，承租人經營的私人葡萄酒會社，生產混凝土和輔助生產混凝土的混凝土車及重型車輛停泊處，船或艇的製造及／或修理，車房業務，汽車維修服務，洗車、汽車潤滑及保養服務，以及休閒農耕及附屬設施。由於2018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，是政府多管齊下的策略。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策略而一直進行的工作之一。地政總署會視乎需要，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(2013年1月1日至2017年12月31日)，地政總署接獲有效的換地申請共計122宗。截至2018年2月底，其中26宗已獲批准並簽立，12宗已撤回，1宗被拒絕，83宗正在處理。26宗已簽立個案的詳情如下：

項目	土地文件的 簽立日期	地段編號 及地點	大約土地 面積 (平方米)	換地後的 准許用途 ^註
1.	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
2.	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

項目	土地文件的 簽立日期	地段編號 及地點	大約土地 面積 (平方米)	換地後的 准許用途 ^註
3.	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
4.	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
5.	2015年 11月18日	九龍內地段 第11243號 旺角砵蘭街	329	非工業 (不包括倉庫、酒店 及加油站)
6.	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
7.	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 (不包括倉庫、酒店 及加油站)
8.	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。
9.	2016年 9月21日	赤鱸角地段第3號 赤鱸角	247 497	酒店、辦公室、零 售和其他商業用 途、與機場相關 的其他服務和設 施,以及維持機 場安全和有效運 作的服務和設 施
10.	2016年 12月8日	荃灣市地段 第418號 荃灣汀九	503	私人住宅
11.	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
12.	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 (不包括住宅、倉 庫、酒店、辦公 室及加油站)

項目	土地文件的 簽立日期	地段編號 及地點	大約土地 面積 (平方米)	換地後的 准許用途 ^註
13.	2017年 2月27日	九龍內地段 第11264號 九龍何文田	36 204	非工業 (不包括倉庫、酒店 及加油站)
14.	2017年 5月15日	屯門市地段 第483號 屯門兆康第54區	42 856	非工業 (不包括倉庫、酒店 及加油站)
15.	2017年 5月29日	丈量約份第124約 地段第4328號 元朗洪水橋	10 240	私人住宅
16.	2017年 6月6日	內地段第9064號 中環卑利街與 結志街交界 (市區重建局項目)	893	非工業 (不包括倉庫、辦公室、 酒店及加油站)
17.	2017年 6月12日	香港仔內地段 第467號 黃竹坑香葉道	68 581	非工業 (不包括倉庫、酒店 及加油站)
18.	2017年 7月12日	大埔市地段 第217號 大埔運頭角里	1 708	非工業 (包括教堂，但不包 括住宅、倉庫、酒 店及加油站)
19.	2017年 7月12日	丈量約份第107約 地段第1928號 元朗凹頭 青山公路- 潭尾段	11 539	非工業 (不包括住宅、辦公 室、酒店、倉庫及 加油站)
20.	2017年 8月31日	丈量約份第120約 地段第4056號 元朗十八鄉路	2 251	非工業 (不包括倉庫、酒店 及加油站)
21.	2017年 9月4日	沙田市地段 第576號 沙田火炭	20 038	非工業 (不包括倉庫、酒店 及加油站)
22.	2017年 10月31日	丈量約份第121約 地段第2168號 元朗唐人新村	1 020	私人住宅
23.	2017年 12月19日	粉嶺上水市地段 第263號 上水古洞 第24及25區	5 250	非工業 (不包括倉庫、酒店 及加油站)
24.	2017年 12月22日	丈量約份第121約 地段第2128號 元朗屏山	3 506	私人住宅

項目	土地文件的簽立日期	地段編號及地點	大約土地面積(平方米)	換地後的准許用途 ^註
25.	2017年 12月27日	粉嶺上水市地段 第262號 粉嶺第18區 馬適路	16 187	私人住宅
26.	2018年 1月26日	內地段第9065號 中環嘉咸街／ 結志街／閣麟街 (市區重建局項目)	2 685	非工業 (不包括住宅、倉庫 及加油站)

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. 為鼓勵活化工業大廈(工廈)作非工業用途，政府自2010年4月至2016年3月推行了有時限的計劃，提供豁免書費用／地價的優惠安排，以方便整幢改裝和重建舊式工廈。地政總署於上述期間共接獲248宗申請。截至2017年12月底，獲批整幢改裝的個案有99宗，而獲批重建的個案則有14宗^(註)。地政總署現正處理在限期前接獲的餘下57宗整幢改裝的申請。

地政總署曾經設立專責小組處理在活化工廈措施下收到的申請。該小組已於2017年4月1日解散。自那時起，申請已分發至相關分區地政處進一步處理。由於處理申請涉及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申請的人員數目的分項數字。

註：不包括申請獲批後撤回或終止的個案。

- 完 -