

沙田區議會

新界沙田上禾輦路一號沙田政府合署四樓
電話 (Tel): 2158 5311 傳真 (Fax): 2681 3892



SHA TIN DISTRICT COUNCIL

4th Floor, Sha Tin Government Offices,
1 Sheung Wo Che Road, Sha Tin, N.T.

檔號：() in STDC 13/75/15

電話：2158 5303

致：沙田區議會全體議員

各位議員：

地政總署就議員於二零一八年七月二十六日舉行的
沙田區議會會議所提出事項的回覆

隨函付上地政總署就議員於二零一八年七月二十六日舉行的沙田區議會會議所提出事項的回覆(附件)，以供參閱。

沙田區議會秘書袁俊傑



二零一八年九月十三日

電話 Tel: 2158 4848
圖文傳真 Fax: 2602 4093
電郵地址 Email: gendlost@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref: (6l) in L/M(1) in LD DLO/ST 1-200/8 Pt.1
來函檔號 Your Ref:
覆函請註明本署檔號
Please quote our reference in response to this letter



地政總署
沙田地政處
DISTRICT LANDS OFFICE,
SHA TIN
LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署11樓
11/F, SHA TIN GOVERNMENT OFFICES
1 SHEUNG WO CHE ROAD, SHA TIN, N.T.
網址 Website: www.landsd.gov.hk

新界沙田上禾輦路一號
沙田政府合署四樓
沙田區議會秘書處
沙田區議會主席
何厚祥先生, SBS, MH

何主席：

二零一八年七月二十六日
沙田區議會會議

很高興於二零一八年七月二十六日到訪沙田區議會出席會議。由於會上議員提問眾多，未能即時悉數回應，本信代行人現獲授權補充回應如下。

1. 沙田區土地發展及規劃等事宜

(a) 收回私人土地

收地計劃通常由地政總署應其他政府部門要求而提出。一般而言，當政府工程部門須進行工務工程，而施工範圍涉及私人土地，地政總署便會援引相關法例，收回所需的私人土地，並處理對受影響業權人及其他合資格人士提供法定補償或特惠津貼的安排。《收回土地條例》（第124章）賦予政府收回私人土地作「公共用途」的權力，而有關工務工程必須取得立法會財務委員會批准，才可開展收地程序。

(b) 第73區（鄰近大水坑）及沙田污水處理廠

有關第73區（鄰近大水坑）及沙田污水處理廠遷入岩洞後騰出的原址土地，沙田地政處（下稱「地政處」）會將議員就未來土地用途規劃所提的意見轉交相關決策局／部門，以供考慮。

(c) 泊車位短缺問題及善用天橋底空間的建議

以短期租約方式批出的收費公眾停車場，絕大部分都有長遠的發展規劃用途。當有關土地須用於其長遠規劃用途時，地政總署便會終止相關的短期租約，以配合其發展時間表。故此，短期租約並非解決地區泊車位短缺問題的長遠方案。相關政府部門須透過其他長遠措施，增加區內泊車位的供應。

多名議員關注區內泊車位不足，並就此提出多項建議，例如在短期租約新增條件，規定必須提供一定數量的車位供大型車輛停泊、容許短期租約收費公眾停車場設置多層泊車架以增加泊車位數目、善用行車天橋（例如沙瀝公路、石門迴旋處等）或港鐵馬鞍山線架空鐵道下土地闢設泊車位，以及在公共設施（如擬建的火炭康體大樓）增建地庫公眾停車場等。由於上述提議／意見涉及規劃和交通運輸等多個範疇，地政處已把有關提議／意見轉交運輸署、規劃署及其他相關部門考慮。

至於個別地點出現的問題（例如悠安街交通阻塞和拔子窩村的泊車問題），地政處正聯絡相關部門跟進，並會適時與有關持份者及／或議員聯絡。

(d) 公私營合作模式

公私營合作模式在香港並非全新概念，過去亦有公私營合作發展土地的個案，發展沙田新市鎮的個別項目便屬此例。在一九七零年代中期，私人發展商獲邀投標參與沙田新市鎮發展。由四間發展商組成的聯營公司負責為一幅面積約56公頃的用地進行填海、地盤平整及建造工程。工程完成後，七成土地轉交政府發展公共房屋及基建，其餘部分則留予私人發展商發展一個大型私人屋苑（即沙田第一城），合共提供約10 600個單位。

2. 土地管制

(a) 土地管制個案及檢控數字

正如會上所述，涉及非法佔用政府土地的土地管制個案數字與檢控個案數字並無必然關係。根據《土地（雜項條文）條例》（第28章）第6條，只有在當局張貼通知後，佔用人仍未有遵照通知於指定日期前停止佔用未批租土地（一般稱作「政府土地」），而且無合理辯解，才屬犯罪。如掌握充分證據，並有合理定罪機會，政府會考慮提出檢控。大部分非法佔用政府土地的情況，都在地政處張貼通知後得以解決，故無需提出檢控。

自二零一五年《土地（雜項條文）（修訂）條例》生效後，地政處至今就非法佔用政府土地所提出檢控的個案共有六宗，當中五宗成功定罪，罰款由7,440元至50,000元不等。

(b) 山坡耕種問題

就沙田區不時有政府土地出現非法耕種問題，地政處過往多次採取土地管制行動，亦因應情況聯同寮屋管制辦事處（下稱「寮管處」）拆除政府土地上的非法構築物，並加強巡查非法耕種黑點。若地理環境許可，地政處會考慮以鐵絲網圍封涉事土地，以防政府土地再遭非法開墾。

至於個別議員於會上提及的懷疑非法耕種地點，地政處正就此進行調查，並按適用程序採取土地管制行動。

(c) 空置政府土地

為善用土地資源，地政總署會在可行並合適的情況下，把發展計劃尚未落實、長遠用途有待決定，或沒有特定用途的土地，個別以短期租約方式出租作各種合適的用途，從而配合社會需要，地盡其用。

一般而言，具商業價值和可供臨時使用的土地，會以公開招標形式按十足市值租金出租。如申請團體獲相關決策局給予政策支持，土地可用於支持具體政策目標的臨時用途，地政總署則會考慮直接批出短期租約予申請團體，並收取優惠或十足市值的租金。自二零一七年十一月起，可供非政府組織申請以短期租約形式作臨時社區、團體或非牟利用途的空置政府用地（包括空置校舍）資料，已上載到政府的「地理資訊地圖」網頁，讓公眾查閱。不過，部分政府土地的長遠用途或須重新考慮，亦可能須用於即將實行的發展計劃，因而未有納入可供短期出租的用地名單內。

在管理空置政府土地方面，地政處會因應實際情況，圍封部分政府土地以防他人佔用。若發現有垃圾／建築廢料傾倒於政府土地、樹木倒塌、樹枝掉落，或收到相關投訴，地政處會安排承辦商盡快清理。而在公眾關注的位置及雜草快速生長的政府土地上，本署會安排承辦商作經常性的剪草和噴灑蚊油工作。因應本港確診登革熱個案，本署已加強防治蚊患措施，包括增加巡查管轄範圍內的政府土地次數，如發現有垃圾及積水，會盡快安排承辦商清理及填平積水。現在已將經常性剪草及噴灑蚊油的工作時

間表提前進行，並會增加進行的次數，旨在清除潛在蚊子滋生地。本署將繼續盡力配合各政府部門的防治蚊患工作。

就個別地點的已圍封政府土地（如迎海附近、大涌橋路等）出現垃圾堆積和鐵絲網、閘門破損等問題，地政處已採取適當跟進行動，包括安排承辦商進行清理、維修及／或重置破損的鐵絲網，以及豎設金屬圍板、閘門和告示板。另外，地政處亦已聯同相關部門，就田心村預撞閘的安裝事宜與相關持份者達成共識。

至於會上提到在車公廟站對面（G27），以及錦豐苑與聽濤雅苑之間（P27）的政府土地，地政處正與康樂及文化事務署（下稱「康文署」）商討拆除該處鐵絲網以進行綠化，預計於明年第四季展開綠化工程。

(d) 樹木護養

政府部門須依從發展局工務技術通告第6/2015號所制定的部門分工準則，護養其所負責的樹木。根據該通告，康文署負責郊野公園範圍外未批租及未撥用政府土地上離路緣10米內現有路旁（高速公路除外）的樹木護理工作。部份已圍封空置政府土地上的路旁樹木離路緣10米內，故由康文署負責護養；而地政總署則負責為未撥用或未有其他部門管理的政府土地上離路緣10米外的樹木進行非經常性護養工作。

多位議員關注承辦商在砍伐或修剪樹木後未有盡快清理。正如會上所說，新的植物護養定期合約已加入條款，規定承辦商必須於樹木移除或修剪工作完成後兩個工作天內清理樹幹／樹枝。至於清理倒塌樹幹和掉落的枯枝，由於颱風或暴雨往往會令個案急增，難以及時全數處理，地政處因此會按緩急先後安排承辦商清理。

與此同時，地政總署土地及植物合約管理組和分區地政處會加強管理承辦商，要求承辦商在進行樹木風險評估、植物護養工作和清理倒塌樹幹／樹枝時，都必須達到合約規定的規格標準，例如植物合約承辦商的樹藝師，須持有相關認可機構發出的樹藝資格證書，以及不少於10年的工作經驗（當中包括不少於五年有關樹木風險評估的工作經驗）。

(e) 棄置建築廢料

在政府土地上棄置建築廢料，違反《廢物處置條例》（第354章）。根據部門分工準則，該條例的執法工作由環境保護署負

責。因此，地政處已把議員提出加強檢控棄置建築廢料的要求轉交該署跟進。

另一方面，棄置建築廢料可視為佔用政府土地。按部門分工準則，地政總署負責清理未有其他部門管理或控制的未撥用政府土地上的建築廢料。地政處會根據《土地（雜項條文）條例》（第28章）第6條，採取土地管制行動，並依照該條例第6(1)條的規定，張貼不少於一整天的通知。

3. 執行私人土地契約條款

若私人土地違反地契或批地條款，地政總署會以地主身分採取執行契約條款行動，要求糾正違契情況。倘若有關違契情況未獲糾正，署方或會考慮引用《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》（第126章），重收涉事私人土地。

(a) 農地擺放貨櫃或作露天貯存貨物用途

由於大部分農地為舊批約農地，其地契條款未有限制土地用途。因此，擺放貨櫃或作露天貯存貨物用途，並不違反契約條款。然而，若在有關農地豎設構築物，則必須事先取得批准。如未經批准豎設構築物，地政處會按照優次及適用程序，採取執行契約條款行動。

另外，私人農地遭他人侵佔，則純屬私人業權糾紛。除非涉事私人土地已確定違反批地條款，否則署方並無理據採取執行契約條款行動。地政處人員已與相關議員聯絡，跟進有關個案。

(b) 私人發展項目內的公眾設施及／或公眾地方

地政總署已於部門網頁表列出一九八零年或以後落成而須根據地契要求向公眾提供設施的私人發展項目資料，包括位於沙田市中心的私人物業及其公眾通道的詳情（包括開放時間）。根據該列表，公眾通道並非全為24小時開放。議員如對個別公眾通道有疑問，可與地政處聯絡。一般而言，假若相關地契要求業權人開放私人地段內指定地方予公眾使用或通過，業權人有責任遵從相關的地契要求。

(c) 工廈違契用途及工廈活化

現時，大部分工廈地契都訂明有關地段只許作「工業及／或倉庫」用途。若把有關工廈用於其他用途，除非業權人已向地政

總署申請並獲准更改或豁免相關的用途條款，否則便可能違反地契條款。若違契用途引來公眾進出有關違契工廈單位，以使用其設施或服務（如學習中心、宗教聚會場所、商店、食肆、娛樂及康樂場所等），而有關工廈同時亦用作工業用途，甚或當中某些處所領有消防處發出的製造及／或貯存危險品牌照，則基於公眾安全考慮，地政處定必把此類個案列作首輪執管目標，採取執行契約條款行動。正如當天在會上回應時所說，政府正從不同方面研究如何吸引工廈轉型，從而釋放土地資源，包括考慮重啓工廈活化計劃、提供誘因鼓勵舊工廈業主進行重建或整幢改裝，並探討如何在計劃下為個別具發展潛力的產業（例如文化、藝術、創意產業）和合適的社區設施提供合法而安全的運作空間。此外，針對個別舊工廈業權分散的情況，政府會探討如何使其業權得以加快集合，包括檢視適用於舊工廈的「強拍」門檻。而在顧及消防及樓宇安全的前提下，政府亦正繼續研究如何便利部分工廈改裝較低樓層作非工業用途，並檢討土地契約下「工業」及「倉庫」用途的定義和涵蓋面。

4. 寮屋管制

正如會上所述，寮屋管制政策規管已登記寮屋的位置、用途、建築物料及面積，但不包括已登記寮屋佔用人的身分。寮管處會按上述政策規管已登記寮屋。為加強寮屋管制工作，寮管處除了把寮屋登記紀錄數碼化外，亦會使用無人駕駛飛機（無人機）系統及航空照片，加強調查及搜集資料工作，主動找出懷疑非法擴建／重建的個案，以增進地面巡查工作的成效。

如發現政府土地上的寮屋的住戶已經遷出，並把寮屋空置，寮管處則會安排清拆有關寮屋。如有關寮屋與其他構築物的結構相連，寮管處會安排圍封有關寮屋的空置部分，以免遭他人佔用。

至於會上特別提到，上、下禾輦及排頭村寮屋增建成寮屋劏房的問題，寮管處會按寮屋管制政策及現行適用程序，繼續規管已登記寮屋的位置、用途、建築物料及面積。

5. 私營骨灰安置所

根據紀錄，沙田區內共有21間私營骨灰安置所，其中13間涉及違反地契條款。地政處已向有關註冊業權人發「警告信」，要求業權人於限期前拆除有關違契構築物，以糾正違契情況。然而，有關構築物未有於限期前清拆，地政處因此已將「警告信」

送交土地註冊處註冊（即俗稱「釘契」）。由於《私營骨灰安置所條例》（第630章）現已生效，地政處必須依照該條例的規定，包括暫緩對已向食物環境衛生署（下稱「食環署」）私營骨灰安置所事務辦事處（下稱「骨灰所辦」）提交暫免法律責任書申請的安置所進行土地管制執法及／或執行契約條款行動。沙田區共有20間安置所向骨灰所辦提出申請，另一間正依照上述條例停止運作。地政處會與骨灰所辦保持聯絡，按照法例作出跟進及採取行動。

6. 街道管理事宜

(a) 橫額、易拉架等問題

在政府土地上展示招貼及海報（包括路旁宣傳品），除非獲得主管當局根據《公眾衛生及市政條例》（第132章）第104(A)1條給予書面准許，否則即屬違法。地政總署於二零零三年五月實施「路旁展示非商業宣傳品管理計劃」（下稱「管理計劃」），以管理在路旁展示的非商業宣傳品。地政總署若干類別的人員已獲食物環境衛生署署長授權，根據《公眾衛生及市政條例》（第132章）第104(A)1(b)條發出有關准許。現時，地政總署透過外判承辦商（下稱「承辦商」）執行管理計劃的部分工作。承辦商按照管理計劃實施指引的規定，進行管理工作，巡視張掛於指定展示點的宣傳品，並按照該指引內的規定，將不合規定的宣傳品轉告食環署跟進。至於有關安排的執管情況，食環署署長會運用香港法例第132章賦予的權力，移走未經許可或不遵照管理計劃實施指引及／或地政專員就有關准許施加的條款及／或條件而展示的宣傳品，而不事先通知，並可對有關人士採取法律行動和追討移走宣傳品的費用。

同時，食環署署長會運用香港法例第132章賦予的權力，對在政府土地上展示的招貼、海報、易拉架等宣傳品（不論屬商業性質與否）採取執管行動。

就議員對於管理計劃下執管準則的關注，正如在會上回應時指出，地政總署現正檢討管理計劃實施指引的執管細節。檢討工作完成後，地政總署會向各分區地政處通知結果，以供依從。

另外，針對關於個別承辦商服務水平的意見，地政處會提醒有關承辦商多加注意，並遵照合約條文規定，提供良好服務。

(b) 違泊單車及「共享單車」

自二零一七年四月起，有私人營辦商以「共享單車」名義在本港經營自助單車租賃業務。用戶可透過智能手機應用程式，以自助形式在任何地方租賃和歸還單車。就業務性質而言，自助單車租賃與傳統單車租賃基本上沒有分別，只是營運模式不同。

政府一直關注違例停泊單車（包括「共享單車」）的問題。根據《道路交通（泊車）規例》（第374C章），任何人不得在非指定泊車處停泊車輛（包括單車），亦不得在泊車處連續停泊車輛超過24小時。現時，分區民政事務處協調地政總署分區地政處、運輸署、香港警務處和食環署等部門，不時採取聯合行動，清理違例放置的單車。在採取聯合行動時，分區地政處會運用《土地（雜項條文）條例》（第28章）第6條所賦予的權力，向所有違例停泊和非法佔用政府土地的單車張貼法定通知，飭令佔用人在指定日期前停止佔用政府土地，否則將會依法移走違規的單車。

至於議員要求加以規管「共享單車」和修例的建議，由於「共享單車」問題涉及區內交通運輸及單車泊位的規劃，以及營運商的運作模式，因此需由相關部門按其職能及專責範疇作出評估和提供意見。地政處已將相關意見轉交運輸署考慮。

(c) 露宿者、回收商佔用公共地方

一般而言，露宿者佔用公共地方，既會阻礙行人，亦可能影響環境衛生。露宿者問題或涉及社會福利等事宜。一直以來，因應個別情況，此類問題大多透過跨部門聯合行動處理。

至於回收商或商販擺放物品和雜物於街市附近或天橋底，如有佔用政府土地和搭建構築物，地政處會依據《土地（雜項條文）條例》（第28章）第6條採取土地管制行動。

7. 其他個別事項

(a) 博雅山莊

博雅山莊前身為國際城，土木工程拓展署在五號幹線工程進行期間為其翻新後，於一九九一年移交建築署及前區域市政署，由該兩個部門分別負責硬件及園藝的保養。就議員對該處聚賭問題、環境衛生、設施失修的關注，以及加裝閉路電視監察系統的建議，地政處已轉介警務處、食環署及建築署等部門跟進。

(b) 配水庫射箭場事宜

地政處正與沙田體育會商討和落實短期租約範圍的界線。

(c) 火炭公營房屋發展

地政處得悉桂地新村部分村屋的污水處理／排放受新竹街封閉影響。渠務署正就此研究解決方案。

(d) 黃泥頭紀律部隊宿舍

地政處正與政府產業署商討，將涉事渠蓋所處地點納入黃泥頭紀律部隊宿舍的撥地範圍。

8. 測繪事務及地理資訊地圖**(a) 土地丈量面積單位**

由丈量約份測量時期開始至六十年代，土地面積均以英制單位標示，按土地大小分別選用公頃或平方呎為單位。自七十年代初香港推行國際單位制（或稱十進制）起，土地面積均改以平方米標示。不過，在特別情況下，例如處理以英制單位批租的土地交還事宜時，仍會以英制單位標示土地面積，以免因單位換算而產生誤差。

(b) 「地理資訊地圖」

「地理資訊地圖」於二零一零年推出，為公眾提供便捷的地理空間資訊服務。現時，地政總署正大規模優化「地理資訊地圖」服務，特別是改善地圖的瀏覽速度和地理數據的更新頻率。全新的「地理資訊地圖」將於二零一八年下半年推出。另外，「地理資訊地圖」的網頁速度會受不同因素影響，例如網絡頻寬、互聯網數據傳輸速度等。

謝謝貴會各位議員關注以上事宜。

地政總署署長

(黃國維



代行)

副本送：

食物環境衛生署署長

康樂及文化事務署署長

渠務署署長

運輸署署長

環境保護署署長

地政總署助理署長／區域2

地政總署首席地政主任／土地及植物合約管理組

地政總署首席地政主任／土地管制及契約執行

地政總署首席地政主任／寮屋管制

沙田民政事務專員

沙田、大埔及北區規劃專員

沙田測量處高級土地測量師

二零一八年九月四日

