

立法會問題第二十條
(書面答覆)

提問者：黃成智議員

會議日期：二零零四年二月四日

作答者：房屋及規劃地政局局長

問題：

一名愉景灣居民於 2002 年 6 月揭發有發展商未經許可佔用北大嶼山郊野公園部分土地長達 20 年，但原來該發展商於 1981 年已向政府申請以短期租約方式使用該幅土地，只是地政總署沒有妥善備存有關的檔案，以致未能翻查有關處理上述短期租約申請的紀錄，而該署在 2003 年年中才去信要求有關的發展商以短期租約方式租用該幅土地。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否評估地政總署在處理上述 1981 年的短期租約申請時是否失職；若有，評估的結果；若否，原因為何；
- (二) 根據房屋及規劃地政局局長於本年 1 月 14 日在立法會會議就本人的質詢所作的回覆，過去 5 年未經許可佔用政府土地進行商業用途的個案大部分已獲得處理，但處理此宗涉及大型發展商和所涉土地面積廣闊的個案，卻需時超過 20 年，當局有否評估與過去 5 年所處理的個案相比之下，上述個案的處理手法是否有欠公平；若評估結果顯示有關做法是公平的，理據為何；此外，該發展商在佔用該幅土地的 20 年期間，有哪一段時間屬非法佔用有關土地；
- (三) 地政總署根據甚麼準則釐訂向該發展商發出的短期租約所列明的租金款額，以及會否向發展商追收 20 年佔用期的租金及差餉；若會，所持的法律理據和分別涉及的租金和差餉款額；若否，原因為何；及
- (四) 當局如何跟進該發展商不同意以短期租約方式租用上述土地或放棄使用該幅土地；會否考慮收回該幅土地作其他用途；若會，詳情為何；若否，原因為何？

答覆：

主席：

我就問題四部份的答覆如下：

- (一) 及 地政總署於一九八二年成立，負責土地行政事宜。在此之前，新界的土地行政事宜由當時的新界民政署轄下各區理民府負責處理。
- (二)

愉景灣是透過換地發展而成；當時當局擬在整項發展計劃完成後才正式發出一份完整的地契。問題所涉及的土地，是哥爾夫球場的一部分；該哥爾夫球場是在發展商的私人土地和毗鄰的政府土地上開拓而成。愉景灣的發展商於一九八一年就坐落政府土地部分的哥爾夫球場向離島理民府申請短期租約。

在一九八三年，當局認為侵佔政府土地的問題，宜於整個愉景灣發展完成後發出地契時一併處理，屆時政府會為整個發展地段界線進行測量；就此，政府當時已告知發展商有關情況。因此，就上述短期租約申請，政府當時沒有進一步處理。

發展商於一九九六年再提出該項短期租約申請。當時預見愉景灣的整體發展還需多年才能完成，地政總署因而重新考慮該宗短期租約申請。但由於有關土地可能會納入北大嶼山郊野公園擴展部分的範圍內，因此地政總署於一九九八年拒絕該申請。

在二零零二年，地政總署按照土地管制慣例，要求發展商把該幅政府土地回復原狀。為此發展商作出回應，並要求地政總署重新考慮其短期租約申請。由於有關當局決定無需把該幅土地納入上述郊野公園擴展部分的範圍，所以地政總署同意再次處理該宗短期租約申請。當局剛就短期租約條款與發展商達成協議，有關短期租約快將批出。該租約的租期將追溯至一九八二年，因此不會再出現過去二十年發展商非法佔用政府土地的問題。

地政總署就土地管制行動訂有內部指引，各區地政處須按此執行。一如其他土地管制個案，上述愉景灣個案已按照既定指引處理，該個案的特殊情況亦已顧及。當局是按照

土地行政慣例處理該宗短期租約申請。地政總署在處理該宗申請上並無失職。

- (三) 地政總署以十足市值評估該短期租約的租金，考慮的因素包括這類土地用途的所有可供比較證據及有關個案的特殊情況，例如有關土地的位置等。應繳租金會追溯至一九八二年。至於差餉，則自哥爾夫球場開業以來，有關當局已一直根據《差餉條例》（第 116 章）就整個哥爾夫球場範圍（即包括私人土地和政府土地部分）徵收。

短期租約是政府（作為業主）與租客訂立的一種合約，短期租約的條款，包括租金水平及追溯力的條款，是在考慮到有關因素及這個案的特殊情況後由業主與租客商定。未得私人租客一方同意，政府不宜透露其應繳的短期租約租金及差餉數額。

- (四) 由於發展商已就短期租約條款與當局達成協議，因此不會出現因發展商不接受短期租約而當局須採取跟進行動的問題。

* * * * *