

農地違契建屋 收地屢遇阻

地政人員搜證曾遭恐嚇 執法發現業權人「七國咁亂」

香港文匯報訊(實習記者 嚴杏意)地政總署在有關土地管制與執行契約條款的工作過程中,往往遇到不少問題,令工作處理耗時甚長。地政總署首席地政主任(土地管制及契約執行組)梁閏興日前接受傳媒訪問時表示,收地步驟繁複且受多方阻撓。地政總署自2014年對私人農地上違契構築物加強監管至今,根據地契及援引《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》重收的地段有26個,當中由政府強拆的建築共有41宗,由業主自行清拆的則有118宗。

元朗地政處首席地政主任沈中南表示,處理每宗個案均需先調查有否涉及違紀,包括有否非法佔用政府土地,或私家地有違契構築物,「例如新界有一些貨櫃屋是改裝的。」

在官地上,政府會使用土地管制,私家地則根據契約執行,例如將農地改建房屋及寮屋重建後分租予他人等,均屬違契行為,政府有權責管理。

沈中南續說,大部分個案均屬私家地,地政總署會調查該地有否牌照、農用搭建物及短期豁免書,如搭建物是用於農用設施,會有批准書,「搜查過程中,有業權人採取拒絕態度,甚至恐嚇工作人員,故需使用土地測量報告、正射影像地圖及航空記錄圖等予以佐證。」

他指出,執法上亦面對困難,因地政總署發警告信需先整理業權人的名單,特別是私人土地的資料,但因為有業權分割的情況,例如經過多次買賣,「A君賣給B君,再賣給C君,這導致ABC君在這個地段都有份,故必須先搞清楚業權人,才能寄出警告信,令步驟變得繁複。」

有業權人買地時被騙

沈中南指出,元朗地政處曾有個案,有在農地上的建物橫跨了12個私人地段,「那些違契建築物比較豪華,樓高兩層,面積逾千呎,更有露台與平台,事後與業權人溝通才發現原來他們也是被騙,他們在買地時被告知可於該土地上興建房屋。」他表示,由於地政總署人手不足,很多人便利用這個空隙去佔用位置偏僻的政府土地,但自從地政總署於2014年加強監管行動後,有關情況已大為收斂。惟在地政處執契時,有社會人士會教唆業權人向政府求情,要求



沈中南(左),梁閏興(中),盧學榮(右)簡介土地管制。
香港文匯報記者梁祖彝攝



地政處執行土地管制前後的情況。
香港文匯報記者梁祖彝攝



雞嶺位置偏僻。
香港文匯報記者梁祖彝攝
雞嶺政府土地。
香港文匯報記者梁祖彝攝

延長限期,甚至叫政府不要採取行動。

2014年至今 重收地段26個

梁閏興補充,土地契約是政府與業權人簽署契約,一般有條款限制,業權人如要發展物業,必須按照條款,否則政府會採取釘契或充公等行動。由2014年至今,政府重收的地段有26個,政府於2017年3月28日再加強監管,收緊規範化申請的程序,「由於業權人申請短期租約或短期豁免書,他們通過申請便會拖延佔用的情況,因此凡是當日以後非法霸佔官地,一律不接受申請。」

梁閏興表示,3月28日前申請者也要付出相對大的代價,他們要繳付行政費及相當於12個月租金的懲罰性收費,及由他佔用起至申請當天的所有租金,「這樣他們就不會先霸後佔。」

他續說,今年度將增撥約60人成立中央特別行動組,希望透過專門化將知識集中,處理比較棘手的個案,包括霸佔範圍比較大或牽涉到環境問題的個案,更希望讓市民了解非法霸佔官地是很嚴重的行為,不要嘗試違契。

7地段違契 地政搞足7年

香港文匯報訊(實習記者 嚴杏意)

北區地政處於2010年至2012年間,接獲有關上水雞嶺私人農地違契搭建構築物的轉介及投訴,並相繼向其中7個地段(約9,800平方米土地)發出警告信,飭令相關地段業權人清拆違契構築物,但未被理會,其後地政處按程序將個案交由土地註冊處將其「釘契」,以防第三者被業權人誤導而購買農地。北區地政處高級主任盧學榮表示,整個上水雞嶺處理個案時間由2010年至2017年,歷時7年。

盧學榮表示,有人將豬欄改造成劏房,地政處眼見情況開始惡化,遂於2014年4月推出新的指引,並將行動升級,「根據安全隱患、風險和改造劏房用途的標準,北區地政處當時重審了雞嶺的違契個案,並於2014年至2015年

間發出警告信,要求業權人在限期內拆除違契構築物。」

2015年至2016年間,地政處開始多次實地視察,以了解最新受影響情況與最新住戶資料,同時要向土地辦事處確認寮屋登記的資料,以觀察寮屋有否偏離了當時的契約記錄。

當中共涉及17間違契構築物、27戶受影響。由於構築物沒有在限期前被清拆,北區地政處正式啟動了重收的土地程序,引用了條例,重收了7個地段。

位置偏僻分散難搜證

他指出,該7個地段分佈於4個不同位置,地區分散,位置隱蔽及崎嶇,令地點位置難以確認,再加上部分構築物被高的圍板和帆布所遮蓋,使一般人很

難從外看到內部情況,因此搜證相對困難。

2017年的第三階段則從重收土地到正式圍封構築物,政府通過調查發現當中受影響的住戶涉及幾個二房東,包括新來港人士、長者、單親家庭及務農者,由於每個人都有不同的需要,例如有單親媽媽抱着一名兩三歲小孩,亦有一名孕婦要求額外延期遷出。

盧學榮覺得他們很可憐及淒涼,他指政府會根據不同的情況將他們轉介予房屋署及社署跟進。清拆行動中,地政處也找來中電及水務署分階段為遷離的單位停水停電,再由外判公司圍封構築物,安排24小時的保安隊巡邏,以防土地重新被佔用,終順利於2017年11月17日接管並圍封全部違契構築物。

香港華僑華人總會

慶祝成立二十五周年暨第八屆理監事及青年委員會第三屆理事就職典禮

根深積茂 建樹良多

中國政協中央委員會
第八屆全國委員會及青年委員會第三屆理事就職典禮

團結香港僑界力量 融入國家發展大局

中央駐港聯絡辦公室主任 王志民 致意

情系桑梓 愛國愛港

香港華僑華人總會成立二十五周年暨第八屆理監事及青年委員會第三屆理事就職典禮

謹訂於2018年6月17日(星期日)下午7時,假座香港會議展覽中心舊翼一樓會議廳,舉辦「香港華僑華人總會慶祝成立25周年暨第八屆理監事及青委會第三屆理事就職典禮」。

敦 請

中華全國歸國華僑聯合會副主席	喬 衛先生
中共福建省委常委 統戰部部長	雷春美女士
中國外交部駐港特派員公署副特派員	趙建凱先生
中央政府駐港聯絡辦協調部部長	沈 冲先生
香港特區政府民政事務局副局長	陳積志先生
全國人大常委	譚耀宗先生
全國政協常委	余國春先生
中國僑聯副主席	陳有慶先生
中國僑聯副主席	許榮茂先生
全國政協常委	周安達源先生

蒞臨主禮

香港僑總第八屆理事會

會 長: 陳進強
主 席: 李碧蕙(首席) 梁淦基 古宣輝 陳金烈 姚志勝 李常盛
常務副會長: 葉森堯 王錦彪 蔡碧強 張 勤 黃惠山 王穗英 程 燕 葉聯意
副 會 長: 張惠娟 陳志煒 陳勇生 崔大林 駱漢生 鍾保家 羅清源 陳華岳 邱斯陵 李根泰 高 峯 陳 昆
會 務 顧 問: 呂良民 徐新英 譚天德 周材新 張仁忠 王修齡 梁思謀
法 律 顧 問: 梁景威
秘 書 長: 葉森堯(兼)
常務副秘書長: 林秉雄 鄭玉蘭 林秀清
司 庫: 王桂花
會 員 部 主 任: 張瓊英
婦 女 部 主 任: 李佳葵
宣 傳 出 版 部 主 任: 江顯維
社 會 事 務 部 主 任: 陳 岡
海 峽 交 流 部 主 任: 鄭 中
康 體 部 主 任: 周德和
舞 蹈 部 主 任: 白月英
合 唱 部 主 任: 郭 虹
醫 療 福 利 部 主 任: 林賽珠
外 聯 部 主 任: 李麗娟
內 地 事 務 部 主 任: 陳美蘭

香港僑總第八屆監事會

監 事 長: 梁淦基
副 監 事 長: 林慧卿 張惠珍 蔡素玉 蕭麗英 吳連輝 許丕新
監 事: 李作明 李莉莉 李漢侯 林家聲 胡佩珊 陳甘輝 梁鳳翔
葉香美 廖集善 戴 方 羅捷利 顏木蘭 顏秀蓮

青年委員會第三屆理事會

創 會 主 席: 李根泰 榮譽主席: 陳 昆
主 席: 梁焯茵 執行主席: 林仕超
副 主 席: 蘇 灝 張逸芳 姚明耀 柳曉瑩 陳基東 馮敬安 蔡錦豪
黃添福 蘇智恒 侯珮瑩 林小棠
秘 書 長: 湯俊彥 副秘書長: 黃麗娜
司 庫: 許錦鋒 副司庫: 陳穎彤
理 事: 李嘉燕 許峻森 周曼婷 郭敦威 趙環環 黃 鵬 黃澤端
劉明堅 王麗貽 郭加希 黃凱珩