

系列報道

長霸靚官地 開荒謀暴利

體校東主涉佔2000平方米最少37年 建「貝沙灣後花園」劃田出租

專題 報道

政府官地被非法霸佔問題嚴重，本報將



■疑涉事的體校負責人。

一連兩日揭露兩宗離譜個案。著名豪宅貝沙灣背後的一處面積約2,000平方米官地疑被人豪霸最少37年，一度改建為高爾夫球場開班圖利，最近還擬在上址打造私人「後花園」。自稱「地主」的男子近月以每月600元出租該處的農地，本報記者放蛇期間，「地主」自爆擬將該處開闢為小型度假農莊，在背靠瀑布的石屋內飲紅酒、玩音樂，並將部分農地租予農友牟利。

記者經深入調查揭「地主」真正身份是一間體育學校的負責人，疑曾在上述開辦高球班。地政總署回應查詢承認，上述的構築物自1982年前已存在，但一直無有效的寮屋登記編號，且佔地面積疑有擴大情況。經本報踢爆後，上述高球場已被拆毀，但「地主」聲稱這是暫時措施，料秋季後會在上述復辦高球班，有東山再起之嫌。

文/圖：香港文匯報專題組

「農地共享，為推廣香港農耕知識，分享農耕樂趣，鄰近數碼港、貝沙灣及碧瑤灣，租600元。」最近租屋網出現一則聲稱分享農耕樂趣的農地廣告，農友可以月租600元租用毗鄰貝沙灣的150平方呎農地，貝沙灣是本港著名豪宅，能以這個價錢租用上述貴價地段，實在非常吸引。

本報記者遂以租客身份一探究竟，相約「聯盤」當日，年約50歲、自稱是農地「地主」的黃先生親自帶記者視察，現場是毗鄰貝沙灣的域多利道水菜田村附近一處佔地約2,000平方米的山坡，出入口位於域多利道馬路旁一處，位置隱蔽，雖然與貝沙灣遙遙相對，但途人行經不易察覺內裡原來別有洞天。

黃先生帶記者穿過一條兩邊架起鐵絲網的長樓梯，沿途可見多張貼有「私人用地，不得內進」的告示，徒步一兩分鐘後，就見到一道有鐵鏈上鎖的鐵閘，附近安裝閉路電視，抬頭一看，一個儼如小型度假村映入眼簾，前方擺放一套景德鎮陶瓷桌椅，另一旁是天然瀑布與花園。

租地大縮水 面積唔對辦

不遠處還有一片總面積約300平方呎的農園，該塊農地被分成四行，每行有六格田，其中兩行已長出幼苗，農田上擺放了稻草人，甚有田園氣息。「嘩，租一份月租600元，可以使用兩格(田)，我還送你下面瓜田兩格(田)種水菜、種瓜都得。」黃到達後即喋喋不休推銷該處，透露其中三行農田已租出，但租戶需要一口氣付半年以上的租金，惟記者發現600元僅能租到二三十平方呎田，與廣告所指的150平方呎相差太遠。

記者發現，在農田旁邊有兩間平房而建、佔地約400平方呎的石屋，外牆寫有類似寮屋的登記號碼，屋內設有客廳、廚房及睡房，黃說：「牆上那把秤是我兒時賣菜用，好有紀念價值。」

本報翻閱查冊等公開資料，揭露這位「地主」是體育學校負責人，根據該校網頁其校址除了油塘茶果嶺，還有上述的域多利道官地，舉辦高球、射箭等興趣班。據了解，黃是「元老級」的高球教練，在圈內並不太活躍。

經本報入後，地政總署始跟進上述的霸地問題。在東窗事發後，記者再到上述進行航拍，發現山坡有一幅地被人挖掘過，疑被人還原原貌。

校址被掃場 逐利心不息

之後，記者以顧客身份向該校查詢識讀班情況，疑似該名黃負責人的職員表示可選擇在茶果嶺及馬鞍山上堂，初級高球班每三堂學費830元，當記者問可否在域多利道上課時，他表示域多利道校址現已暫停使用，記者追問為何在該地址停辦時，他欲言又止嘆了一口氣，語帶無奈說：「可能會於秋冬重開。」

■涉嫌霸地的黃姓「地主」出任一個高球會的課程統籌，該會臉書有多張會員練習的照片。



農田

■官地城多利道山坡佔地約2000平方米，被人霸佔打造為私人「後花園」。記者張自洋攝

瀑布風光



景德鎮陶瓷桌椅

貝沙灣

瓜田

石屋

敷衍塞責

地政跟進「拖字訣」 縱容違佔更猖狂

位於域多利道山坡的官地疑長期被霸佔，地政總署責無旁貸，本報記者在追查這宗特大霸地懸跡時，該署最初採取迴避態度與記者周旋兩個多月，早前才承認，山坡上的構築物自1982年前已存在，一直無有效的寮屋登記編號，其間佔用面積疑有擴大跡象，佔用人最近更提出補發寮屋登記編號，有欲「擺正牌」佔用該處之嫌。

根據城市規劃委員會資料顯示，上述的域多利道山坡包括了政府、機構或社區用地以及休憩用地。最初地政總署回覆本報查詢時表示，港島西及南區地政處經實地視察後，證實山坡上的構築物位於未批租及未發展的政府土地上，現屬於渠務署保養及維修的範圍，並證實該構築物無有效的寮屋登記編號，寮屋管制辦事處會按既定程序跟進及採取行動，就斜坡上非法耕種的情況，地政處亦會協助渠務署跟進。

迴避記者追查 隔兩月始確認

不過，究竟「無有效的寮屋登記編號」是指寮屋登記逾期，還是偽冒呢？署方發言人未有解說，亦沒有披露非法耕種的土地面積，記者就相關問題一再向該署追問，署方才回覆指非法耕種的土地約80平方米，卻拒絕透露其餘疑被霸的用地面積。

地政總署及後證實，上述的構築物在1982年前已存在，但未領取寮屋登記編號，面積也與現時的面積有出入。根據現行政策，1982年是寮屋是否獲「暫准存在」的分水嶺，因為政府早年為全港所有在1982年前搭建的寮屋進行登記，獲登記的寮屋可暫時保留，直至自然流失或因安全等原因遭政府清拆為止。

寮管處證實，該寮屋佔用人早前已提出補發登記編號，處方正進行調查及跟進，一旦獲批，該構築物便獲暫准「擺正牌」存在。

上述部分地方位於渠務署保養及維修的斜坡上，為何渠務署直至本報踢爆才如夢初醒？渠務署回覆指，今年1月才收到地政總署通知指該斜坡的保養及維修撥歸渠務署負責，故最近才安排為斜坡進行首次例行檢查，並預計今年第四季前完成。署方會與地政總署緊密溝通，清理非法耕種物。

容海恩促速執法

立法會議員容海恩認為，地政總署數十年來仍未對有關個案作出檢控，任由違法的構築物在官地上發展，甚至擴大規模，情況不理想，促請地政總署盡快作出清拆行動，以及加強檢控其他違法構築物或霸佔官地個案。



■在「樓盤」廣告內，域多利道農地月租600元，聲稱以推廣農耕為目標。

「農舍」綠田園 廁廚廳俱全



■農友可在耕作後到石屋內休息，內裡設有客廳、廚房及洗手間。

借題耕作謀逆佔 大狀質疑難取信

疑霸地的姓黃「地主」表示，兒時在上述居住，現時已搬到附近的屋苑，故只會偶爾到莊園留宿。「這裡的一棵老橡樹是我30年前種植，希望這片土地可以保留。」他透露想藉推廣農業活動保留上述的農地，「一定要保持農業運作，支持我們吧，否則(政府)就會收回這幅地。」

他疑佔用上址最少37年，是否符合資格提出逆權侵佔？另外，他在上述沿路豎立「私家地方，閒人免進」的告示，並鎖上大閘，令外人無法內進；又聲稱以耕種為由保留土地不被政府回收，究竟這些招數是否能成為逆權侵佔的理據？

執業大律師陸偉雄表示，根據現行《時效條例》，私人土地的侵佔時效為12年，官地則為60年，佔用人要向法庭呈交大量證據，證明連續佔領土地，才有機會成功逆權侵佔。「勝不單單看年期，還要有大量證明顯示到構築物屬於佔用人。」佔用人可呈上差餉、地稅及電費單據等，同時逆權侵佔必須是持續出現，且未有受到任何干涉，「如果(業主)發信給佔用人，但佔用人拒絕走，就只屬於死霸土地，未構成逆權侵佔。」

違土地用途難作證

陸直指，在土地圍上鐵絲網，以及掛上「私家地方」等告示未必能作為逆權侵佔的證據，「要視乎鐵絲網新舊，即使以維修為由換新鐵絲網，亦要拿出證據。」至於「維持耕作」能否成為逆權侵佔的「護身符」？陸解釋，由於該處部分土地是休憩用地，「農耕用途只會被質疑是否有違地契列明的土地用途，不可作逆權侵佔的證據。」若佔用人再出租圖利，同樣是違規行為。他又提到，如霸佔土地的構築物面積與以往有不同，以及無有效的寮屋登記編號，成功逆權侵佔的機會相信也大打折扣。

築防劃地



張貼警告

■從域多利道山坡到達「貝沙灣後花園」，沿途有多張「私家地方 閒人免進」的告示，鐵閘並上鎖。

山坡倘建豪宅 收益可達64億元

特稿

涉事的山坡毗鄰貝沙灣，該屋苑是城中著名豪宅，單位平均呎價3萬元，若在山坡上興建同類私人住宅，不知可帶來多少賬面收入呢？中原地產亞太區副總裁兼住

宅部總裁陳永傑直言，域多利道一帶的土地價值不菲，若將該地興建住宅單位出租或出售，可獲巨利。

以貝沙灣第6期8A座大廈作例子，大廈共有20層，每層共兩個各佔2,400平方呎(約222.5平方米)的單

位。以現時呎價約33,300元計算，一個單位約售8,000萬元，全幢共40個單位共約售32億元。假設在域多利道山坡2,000平方米的山坡上，興建兩幢與貝沙灣8A座同類的私人單位，賣樓的賬面收入可高達64億元。