

放生違契商場 地政署七宗罪

申訴署揭涉 65 宗延誤執管 料累庫房少收數億豁免費



■商場A第一層的公共通道部分被圍封作該商場內兩間食肆（「事涉食肆」）的擴展營業範圍，構成「違契商用問題」。地政總署供圖

■商場B的公共通道放置了多張桌椅，構成「違契商用問題」。地政總署供圖

■商場C的公共通道旁有多間售賣衣服、熟食或雜貨的店舖，貨物被放置於該公共通道上，構成「違契商用問題」。地政總署供圖

根據地契條款，部分私人商場內提供的公共行人通道及公共室內廣場範圍，不可進行商業活動。不過，申訴專員公署早前主動調查發現，地政總署在處理違反上述地契條款的個案時有「七宗罪」，包括不執管或延誤執管、執管力度不足，以及未有積極向違契業權人追收豁免費等，當中涉及65宗個案，一宗個案追收款項長達5年半，涉及2,400多萬元豁免費，其餘未主動追收款項的個案，預料亦數以億計。申訴專員建議地政總署檢討相關工作指引，訂定發出警告信及送至土地註冊處註冊的時限，並盡快追收涉違契的豁免費。

香港文匯報記者 文森

根據地政總署的工作指引，分區地政處若發現違契問題，會發出警告信，要求有關業權人或業權人所委聘的管理公司在指定期限前糾正違契問題。

期限屆滿後，該處將會在1星期至3星期內進行覆查，倘問題未獲糾正，地政處將會把警告信轉交土地註冊處「釘契」。

巡查揭違契 無視10個月

不過，申訴專員公署經調查後發現，地政總署未有跟足指引做事，出現不執管或延誤執管問題，當中有一個案顯示地政處在某商場（「商場B」）進行年度巡查時，發現在公共通道放置了多張桌椅構成「違契商用問題」，但並無採取任何執管行動，至10個月後，該處進行下一年度的年度巡查時再發現同一問題，始向商場B的業權人發警告信；另有兩宗個案顯示，地政處分別在發現「違契商用問題」逾4個月及5個月後，始向有關商場（「商場D」及「商場A」）的業權人發警告信。

申訴專員公署又發現，有兩宗個案顯示當區地政處分別在警告信期限屆滿兩個月及81天後才到「有違契商用問題」的相關商場（「商場B」及「商場C」）進行覆查，遠超於一般個案一星期至三星期的覆查時限。

申訴專員公署同時指出，地政總署作出執管的力度明顯不足，比如「商場C」的公共通道設有多家賣衣服的店舖，構成「違契商用問題」，地政處先後向此個案發出13封警告信，並進行17次覆查，惟當中13次均發現依然有違契情況，但最終仍未有送交土地註冊處「釘契」。

地政處可追收豁免費最多6年

另外，根據現行機制，私人商場的業權人倘在地契訂明的公共通道或廣場進行商業活動，須先向地政處申請短期豁免書並繳付行政費及豁免費。倘業權人未有提出豁免書申請而進行商業活動，地政處可主動追收豁免費至最多6年。

然而，申訴專員公署發現，2014年至2019年期間，地政處共發現65宗有「違契商用問題」的個案，但僅有兩宗被發現有關問題後才提出豁免書申請。而地政處向一個商場（「商場A」）的業權人主動追收涉及違契時間長達5年半，款項高達2,400多萬元的豁免費。另有逾60宗未有申請豁免書，地政總署亦沒有主動追收豁免費的個案，涉及的豁免費動輒數以億計。申訴專員公署認為，地政處應積極主動就該些個案追收豁免費，以收阻嚇之效、亦可增加庫房的收入。



■申訴專員公署經調查後發現，地政總署未有跟足指引做事。

冬蟲夏草辨真偽 浸大一小時速測

香港文匯報訊（記者 文森）冬蟲夏草是一種富含營養的藥材，由麥角菌科真菌寄生在蝙蝠蛾科昆蟲的幼蟲上的子角，形成幼蟲屍體的乾燥複合體，但市面上有不少偽品。浸大中醫藥學院教學科研部副教授韓全斌帶領研究團隊，去年發現冬蟲夏草蟲體含有特有的多糖標誌物，並研發出只要使用常用的高效凝膠色譜儀器便能在一小時內作出快速測試，比傳統檢驗方法方便快捷；無該儀器的市民，也該挑選色澤偏土黃色，蟲體上4對腳形狀的冬蟲夏草才是真品。

冬蟲夏草有保健及藥用功效，無法人工種植，因而稀有。物以稀為貴，冬蟲夏草的價格高達兩萬元至50萬元一公斤。在供不應求的情況下，市面上充斥冬蟲夏草的偽冒品，專業鑒定亦未能完全有效區分冬蟲夏草的真偽和質量。

韓全斌表示，該團隊發現真的冬蟲夏草蟲體含有名為1,4-α葡聚糖的獨特多糖標誌物，在偽冒品裡並沒有。為證實真的鑒定方法成功，他與團隊花



▲左起：韓全斌、彭波。香港文匯報記者 攝

兩年搜集300個冬蟲夏草樣本並進行化驗，用基因鑒定測試發現42個偽冒品，並用高效凝膠色譜儀器鑒定，證實偽品沒有多糖標誌物；而含標誌物的樣品均通過基因測試鑒定為冬蟲夏草真品。

他們發現蟲體愈粗含有標誌物的分量較高，相信新方法除了能夠鑒定冬蟲夏草的真偽外，將來亦能把冬蟲夏



▲真假冬蟲夏草在形狀、色澤上有輕微的差別，未必能夠輕易分辨。香港文匯報記者 攝

草劃分等級。

他表示，檢測方法只需要用常規儀器進行，每次檢測一個樣品只需要1小時，相比以往使用的顯微鑒定檢測和基因測試的成本較低，效率亦提高。他補充，團隊的發明於去年7月取得美國專利，並已經授權一所科技初創公司把鑒定方法轉為商業用途，希望杜絕偽冒冬蟲夏草流出市面。

他又建議市民在購買冬蟲夏草時，可以從色澤、形狀分辨真偽。真的冬蟲夏草色澤偏土黃色，蟲體上4對腳，且形狀清晰；市面上顏色偏白、較淺或發黑，以及蟲體上4對腳形狀模糊的都有機會是偽品。

除此以外，子角的粗幼有時候也能夠反映真偽，真品的子角較幼，偽品子角有機會較粗。

私企涉貪投訴年跌近17%

香港文匯報訊（記者 文森）負責監察廉政公署工作的4個獨立諮詢委員會昨日匯報廉署去年各方面的工作情況。廉署去年收到2,297宗個案（不計選舉相關個案），可追查案件有1,738宗；較前年的2,665宗個案，可追查2,015宗，分別減少13.8%和13.7%；而去年134人被檢控。

貪污問題諮詢委員會主席廖長江表示，雖然去年整體投訴數字較2018年下跌。不過，去年6月起的連串修例風波為廉署帶來前所未有的挑戰，他說：「不少個案都較複雜，增加了工作量。」他強調廉署會繼續謹守崗位、不偏不倚，竭力肅貪倡廉。

涉及不同界別的貪污投訴數字均有

下跌，其中私營機構的投訴跌幅最為顯著，由2018年的1,776宗下跌至去年1,480宗，跌近17%。

金融保險投訴年升25%

當中涉及樓宇管理業的投訴數字明顯減少，由2018年的674宗下跌至去年505宗，跌幅25%；不過，涉及金融及保險業的投訴則有所增加，由2018年的151宗升至去年163宗，按年升25%。

政府部門方面，投訴由前年706宗減至去年的647宗，下跌約8%；其中警務處佔182宗，食環署有100宗，房屋署和地政總署則各有33宗。去年被廉署檢控的政府人員有13名，數字與



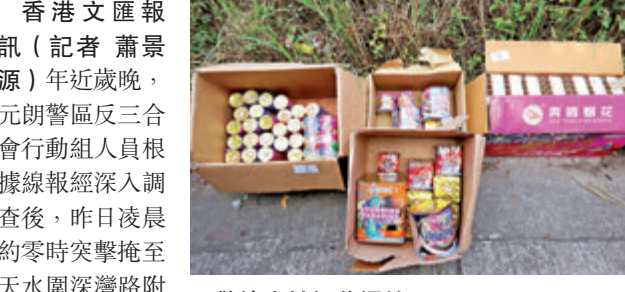
■負責監察廉政公署工作的4個獨立諮詢委員會舉行新聞簡報會。香港文匯報記者 攝

前年相同；另有91名公務員經委員會建議而轉介有關部門，以考慮作紀律處分，較前年微升5%。

去年11月舉行的區議會選舉，審查貪污舉報諮詢委員會主席鄧國斌指出，截至去年底，廉署共接獲518宗與選舉有關投訴，當中492宗屬可追查投訴，其中153宗涉及發佈關於候選人的虛假或具誤導性陳述的投訴，113宗涉及對候選人施力或脅迫手段的投訴，以及97宗涉及賄賂選民投訴。

此外，廉署社區關係市民諮詢委員會主席唐偉章表示，去年所作的周年民意調查，市民對貪污的容忍度只有0.3分（最低容忍度為0分），為2010年以來最低容忍度的一次。

警檢80公斤煙花爆竹



■警檢大批煙花爆竹。香港文匯報記者劉友光 攝

香港文匯報訊（記者 蕭景源）年近歲晚，元朗警區反三合會行動組人員根據線報經深入調查後，昨日凌晨約零時突擊掩至天水圍深灣路附近一處荒地進行搜查，於上址一個懷疑廢置貨櫃箱內破獲煙花爆竹儲存倉庫，檢獲約80公斤各式各樣煙花爆竹，市值約5萬元；暫未有人被捕。

香港文匯報記者現場所見，倉庫地點非常偏僻不易被人察覺，儲藏煙花爆竹的貨櫃箱亦生滿攀藤植物作掩飾，但全無儲存危險品安全裝置。元朗警區反三合會行動組第二隊偵緝高級督察李家榮表示，初步調查檢獲的煙花爆竹印有簡體字，相信由內地流入本港，煙花爆竹種類繁多，當中最大型的為「100頭」煙花，相信可以燃燒近100響，屬於較大型的煙花，市值約5,000至6,000元。

他提醒市民，非法儲存或藏有煙花爆竹不單違法，若儲存不善引起火警爆炸，甚至會對附近居民及環境構成危險，呼籲市民如發現任何煙花爆竹可致電3661 4700與元朗警區聯絡。

根據《危險品條例》，任何人如非法藏有或燃放煙花爆竹，一經定罪，最高可被罰款2.5萬元及判監6個月，市民切勿以身試法。

3警醫院虐翁案 事主入稟索償

香港文匯報訊（記者 葛婷）去年6月，北區醫院閉路電視拍攝到3名警員涉嫌於獨立病房內虐打一名六旬翁，3警除涉案被控候審外，事主昨日入稟區域法院，向3名涉案警員索償，不過，入稟狀未有列出索償金額。

原告為62歲鍾志華，遭索賠3名被告依次為歐國偉（25歲）；鄧文謙（24歲）及林易昇（30歲），當中兩名警員案發後已離職。

入稟狀指3名被告於2019年6月26日在北區醫院紊亂病房7A房內，對原告施用不法武力。原告指3名被告行為構成侵權、不法、酷刑或公職人員行為失當，造成原告人受傷及損失。上述行為亦違反普通法、基本法、《香港人權法案》等，故追討懲罰賠償及訟費等。

涉案3名警員早前已被控公職人員行為失當，及襲擊致造成身體傷害的交替性刑事控罪，3名被告早前提堂時表示，將保留提交不在犯罪現場證據權利，3被告獲准保釋候審，案件排期於下周四（23日）於區域法院提訊。