

總目 91 — 地政總署

管制人員：地政總署署長會交代本總目下的開支。

二〇〇四至〇五年度預算	14.884 億元
二〇〇四至〇五年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇四年三月三十一日預算設有的 3 611 個非首長級職位，減至二〇〇五年三月三十一日的 3 299 個，減幅為 312 個。	10.133 億元
此外，預算由二〇〇四年三月三十一日設有的 47 個首長級職位，減至二〇〇五年三月三十一日的 46 個，減幅為 1 個。	
承擔額結餘	1,250 萬元

管制人員報告

綱領

綱領(1) 土地行政

綱領(2) 測量及繪圖

綱領(3) 法律諮詢

這些綱領納入政策範圍 21：運輸(環境運輸及工務局局長)、政策範圍 22：屋宇、地政及規劃(房屋及規劃地政局局長)及政策範圍 31：房屋(房屋及規劃地政局局長)。

詳情

綱領(1)：土地行政

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	1,148.1	1,159.0	1,127.4 (-2.7%)	1,068.6 (-5.2%)

(或較2003-04原來預算減少7.8%)

宗旨

2 宗旨是透過不同方法管理香港的土地，包括批售土地；為實施工務工程及其他計劃徵用私人土地和清理私人及政府土地；管理政府租契及由政府持有的未批租土地和若干樓宇；重批和修訂契約；以及保養位於未撥用及未批租政府土地上的人造斜坡。

簡介

3 地政總署負責批售政府土地。地政總署亦為實施工務工程項目或其他核准計劃，徵用私人土地和清理私人及政府土地。地政總署又負責管理政府租契，以確保土地的使用符合契約條款；管理政府土地，以確保土地不被非法佔用；管理政府持有的若干樓宇或樓宇單位；為政府租契續期；修訂現有契約的條款；以及保養位於未撥用及未批租政府土地上的人造斜坡。

4 雖然「申請售賣土地表」及土地拍賣在二〇〇三年全年暫停施行，但期間透過招標成功批售了(4幅)加油站用地，另外預計會在財政年度完結前再批出 5 幅同類用地(標書已經收到，現正審核中)。私人協約、換地、契約修訂、增批及短期租約等其他方式的土地批售照常進行。

5 二〇〇三年內所收回的土地，全部用以應付各項工務工程及其他計劃的土地需求。在清理現有環境黑點的工作取得的成績較預期為佳。此外，為消除蚊蟲滋生以防止登革熱傳播，地政總署另外清理了轄下 650 處地點。

6 有關土地行政的衡量服務表現準則主要有：

目標

	目標	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (計劃)
土地批售				
批售土地(公頃)	133	95.7	15.8	28
小型屋宇(處理宗數)#	2 500	2 161	2 132	2 500
契約修訂(非小型屋宇)				
收到申請書後 3 個星期內覆信的百分率	100%	100%	97%	100%

總目 91 — 地政總署

目標	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (計劃)
收到申請書後 24 個星期內發出載列暫訂基本條款(未列出補地價數額)建議書／否決通知書／表明原則上同意覆函的百分率	100%	100%	97%
收到表示接納最終基本條款及補地價建議的具約束力接納書後 12 個星期內發出法律文件供簽立的百分率	100%	100%	98%
土地徵用			
刊登收回新界農地憲報公告的日期起計 4 個星期內按照特惠率作出補償建議的百分率	100%	100%	100%
收到合法業權證明並獲部門接納後 4 個星期內備妥補償金支票待領的百分率(新界農地個案)	100%	100%	100%
土地復歸政府後 3 個星期內作出補償建議或告知可提出申索的百分率	100%	100%	100%
# 由二〇〇四年起，小型屋宇的目標由完成個案宗數改為處理個案宗數。二〇〇二年至二〇〇四年的統計是按處理個案宗數計算。			
指標			
	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (預算)
土地批售			
賣地計劃			
出售土地(拍賣及招標)(公頃)	6.4	2	8
單位數目	2 515	—	3 200
私人協約方式批地			
批出土地(公頃)	84.14	12.8	1.5
單位數目(包括私人樓宇及資助自置房屋項目) ..	8 715	1 800	2 650
以短期租約方式出租土地(公頃)	56.67	67.07	65
契約修訂			
契約修訂、換地及增批			
個案數目	172	152	150
單位數目	10 072	5 793	10 000
審理原居村民的租金優惠申請(地段／物業數目) ..	29 200	7 212	12 000
土地徵用			
工務計劃工程項目(公頃)	56.1	48.92	10.92
鐵路發展計劃(公頃)	16.2	—	—
市區重建工程項目(物業權益數目)	—	136	580
鄉郊規劃及改善策略／鄉村改善(公頃)	2.7	2.39	4.97
收地／清理土地費用總額(百萬元)	922	1 434	2 192
土地管理			
執行契約條款個案數目	680	709	720
重建臨時住宅搭建物數目	72	72	72
已清理及派員看守的政府地盤數目 ϕ	2 430	3 420	3 500
清理新界私人及政府土地上的環境黑點(個案數目)	296	347	44†
未撥用及未批租政府土地上的斜坡保養須勘測的人造斜坡數目	7 500	7 500	9 000

總目 91 — 地政總署

	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (預算)
須改善的人造斜坡數目	3 143	3 400	5 300
在新界區採取非發展性清拆行動拆卸搭建物(搭建物數目)	175	106	120
物業管理			
所管理的物業／單位數目	347	332	336
為政府物業發出的維修單數目	110	131	106
出售政府物業數目	14	13	15
φ 包括全城清潔策劃小組所指出並已進行清理的黑點數目。			
† 清理環境專責組將於二〇〇四年四月一日解散。			

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

7 二〇〇四至〇五年度內，地政總署將會：

- 繼續為西鐵、馬鞍山至大圍鐵路連線、東鐵尖沙咀支線、上水至落馬洲支線及將軍澳支線處理餘下的申索及地政工作；並會為新的鐵路工程，特別是沙田至中環線及九龍南環線提供地政方面的意見；
- 繼續進行收地工作，提供土地予市區重建項目；
- 繼續利用電腦化個案監察系統，積極監督每宗土地交易的進度；
- 實施地政處顧問研究的建議，更有效率地提供服務及更為妥善運用資源；以及
- 由小型屋宇工作小組負責探討加快處理小型屋宇申請的措施。

綱領(2)：測量及繪圖

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	409.9	386.6	385.6 (-0.3%)	368.8 (-4.4%)

(或較2003-04原來
預算減少4.6%)

宗旨

8 宗旨是制定及實施測量和繪圖方面的政策、標準、規例和規格；提供及保持基本製圖、大地測量及地界資料數據庫；進行大地測量、製圖及地界測量工作；以及在土地測量監督管轄下執行土地測量條例的規定，以配合香港在土地、樓宇及其他基建方面的發展。

簡介

9 測繪處負責提供及保存涵蓋全港的 1:1000 基本地圖，並提供各種比例的地圖及圖則和作不同用途的地圖產品。測繪處特別為地政處提供測繪服務，以協助進行各類土地行政工作，例如收地、批地、契約修訂、執行契約條款及小型屋宇重建等。測繪處負責操作電腦化土地信息系統，管理最新的數碼地圖及地籍資料庫。除政府部門外，私人機構取得許可證或牌照後，亦可按本身需要使用有關數據資料。除一般勘察外，測繪處還會就特別用途提供攝影及航空測量，以及負責設立及管理大地測量網絡。測繪處在土地測量監督管轄下執行土地測量條例，規管認可土地測量師進行土地分割測量的操守及標準。測繪處根據公共衛生及市政條例獲授權為道路及街道命名。

10 二〇〇三年，測繪處繼續推行設立全球定位系統參考網站第二期計劃，以便進行更有效率的三維定位。設計工作已經完成，並已獲配網站用地。測繪處又發展了一系列正射影像地圖，讓用者看到從垂直角度俯視地面的圖片。

11 測量處於二〇〇三年十二月取得香港品質保證局頒發的 ISO9001:2000 國際認證。

12 有關測量及繪圖的衡量服務表現準則主要有：

目標

	目標	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (計劃)
接獲要求後 12 個星期內劃定土地界線的百分率	100%	93%	99%	100%
接獲要求後 3 個工作日內提供繪圖及大地測量資料的百分率	100%	100%	100%	100%

總目 91 — 地政總署

目標	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (計劃)
完成大型基建工程後 12 個星期內 按最新資料修訂大比例圖則的 百分率	100%	98%	99%
指標			
	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (預算)
大地測量			
定出準確的平面及高程控制點數目	690	1 120	700
設置及維修測量標石及標誌數目	2 356	3 907	3 400
地形測量及製圖			
不斷修訂、測量及查核地區(公頃).....	48 531	69 217	69 000
製作地圖及圖表數目	5 256	3 442	4 100
提供攝製服務(份數).....	483 173	475 283	480 000
地籍測量			
測定或劃定地段數目	2 395	2 991	3 000
製備地籍圖數目	13 723	17 987	18 000
航空測量			
為量度及記錄用途拍攝的照片數目	8 977	8 672	9 000
進行攝影測量總面積(公頃)	24 670	35 220	30 000
土地測量條例			
審核地段分割圖則總數	676	558	600

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

13 二〇〇四至〇五年度內，地政總署將會：

- 繼續發展及實施辦公室操作自動化系統，以改善信息發布及內部溝通的效率；
- 完成全球定位系統參考網站的全港網絡，以改善測量及繪圖工作的效率；
- 在地圖銷售處設立更多地圖及航空照片檢索系統瀏覽資訊站，推廣地圖產品及服務；以及
- 維持品質管理系統，以全面提高測繪服務的質素。

綱領(3)：法律諮詢

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	57.2	56.2	53.9 (-4.1%)	51.0 (-5.4%)

(或較2003-04原來
預算減少9.3%)

宗旨

14 宗旨是為各部門及政府總部各局提供法律諮詢及田土轉易服務，以便政府進行土地交易，並且審理未建成的樓宇是否可按「同意方案」准予出售。

簡介

15 法律諮詢及田土轉易處於綱領(1)的範圍，在批出、續批和修訂政府契約，以及草擬和簽立賣地(以拍賣或招標的方式)、批地及換地條件等工作方面，為地政總署內部提供專業法律服務。在強制性徵用土地的個案中，法律諮詢及田土轉易處負責於發放補償之前，審核前私人業主的合法業權及補償文件。該處亦為財政司司長法團及民政事務局長法團提供田土轉易服務。政府各部門及決策局於進行物業交易時，法律諮詢及田土轉易處亦會提供田土轉易服務。

16 法律諮詢及田土轉易處按地政總署同意方案，處理就未建成樓宇於遵行契約條件之前要求同意預售單位的一切申請；方案的主要目的在於保障買方的權益。批准預售商業及住宅樓宇的一項先決條件，是發展商必須擬備訂明樓宇所有業主的權利和責任的公共契約，交予法律諮詢及田土轉易處審批。該處於批核有關的公共契約後，才會批准預售，讓發展商出售有關的樓宇單位。

總目 91 – 地政總署

17 二〇〇三年，法律諮詢及田土轉易處在批核買賣和公共契約方面的服務表現稍遜於二〇〇二年，主要是由於複雜個案(涉及大型發展)的受影響各方需較長時間考慮。法律諮詢及田土轉易處在二〇〇三年下半年對「同意方案」作出檢討，以充實該方案及加強對樓宇買家的保障。

18 有關法律諮詢服務的衡量服務表現準則主要有：

目標

目標	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (計劃)
同意書			
買賣協議 – 在 13 個星期內批核的百分率(不包括批核公共契約所需時間).....	100%	96%	92%
公共契約 – 在 13 個星期內批核的百分率.....	100%	85%	81%

指標

	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (預算)
同意書			
已批核的買賣協議數目			
– 非住宅樓宇.....	12	6	6
– 住宅樓宇.....	56	32	35
預售未建成的住宅樓宇單位(單位數目).....	40 883	17 813	20 000
已批核的公共契約			
– 非住宅樓宇.....	2	4	4
– 住宅樓宇.....	64	44	50

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

19 二〇〇四至〇五年度內，地政總署將會：

- 敲定公共契約指引，以訂明新大廈業主在大廈安全及預防性維修方面的責任；
- 繼續研究與處理申請售賣同意書事宜有關的其他措施和發出經修訂的公共契約指引；
- 繼續把批核公共契約的申請批予私人律師行承辦，並把更多涉及交還土地的換地個案及須支付補償的收地個案的業權審查及相關的法律工作批予私人律師行承辦；以及
- 實行「同意方案」內有關售賣未建成樓宇的改善措施。

總目 91 – 地政總署

財政撥款分析

	2002-03 (實際) (百萬元)	2003-04 (原來預算) (百萬元)	2003-04 (修訂) (百萬元)	2004-05 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 土地行政	1,148.1	1,159.0	1,127.4	1,068.6
(2) 測量及繪圖.....	409.9	386.6	385.6	368.8
(3) 法律諮詢	57.2	56.2	53.9	51.0
	1,615.2	1,601.8	1,566.9 (-2.2%)	1,488.4 (-5.0%)

(或較2003-04原來
預算減少7.1%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 5,880 萬元(5.2%)，主要因為淨刪減 235 個職位以及二〇〇四年和二〇〇五年公務員減薪。部分減省的開支因運作開支及非經常的外判工程和研究的現金流量需求均有所增加而抵銷。

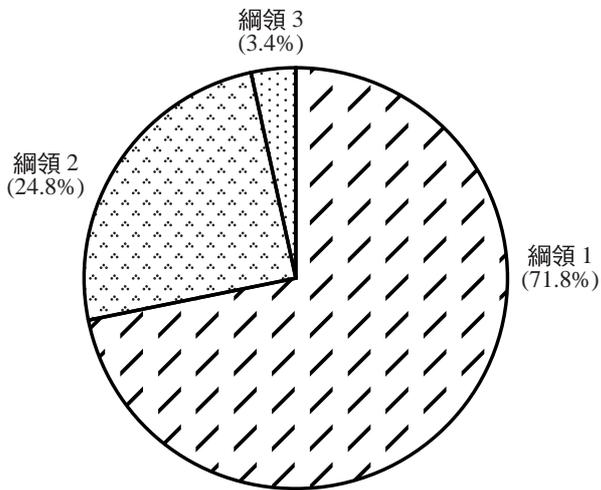
綱領(2)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 1,680 萬元(4.4%)，主要因為刪減 62 個職位、二〇〇四年和二〇〇五年公務員減薪，以及運作開支減少。

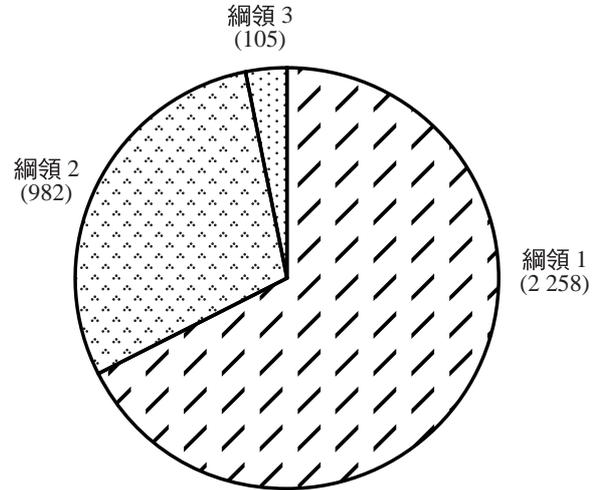
綱領(3)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 290 萬元(5.4%)，主要因為刪減 16 個職位以及二〇〇四年和二〇〇五年公務員減薪。

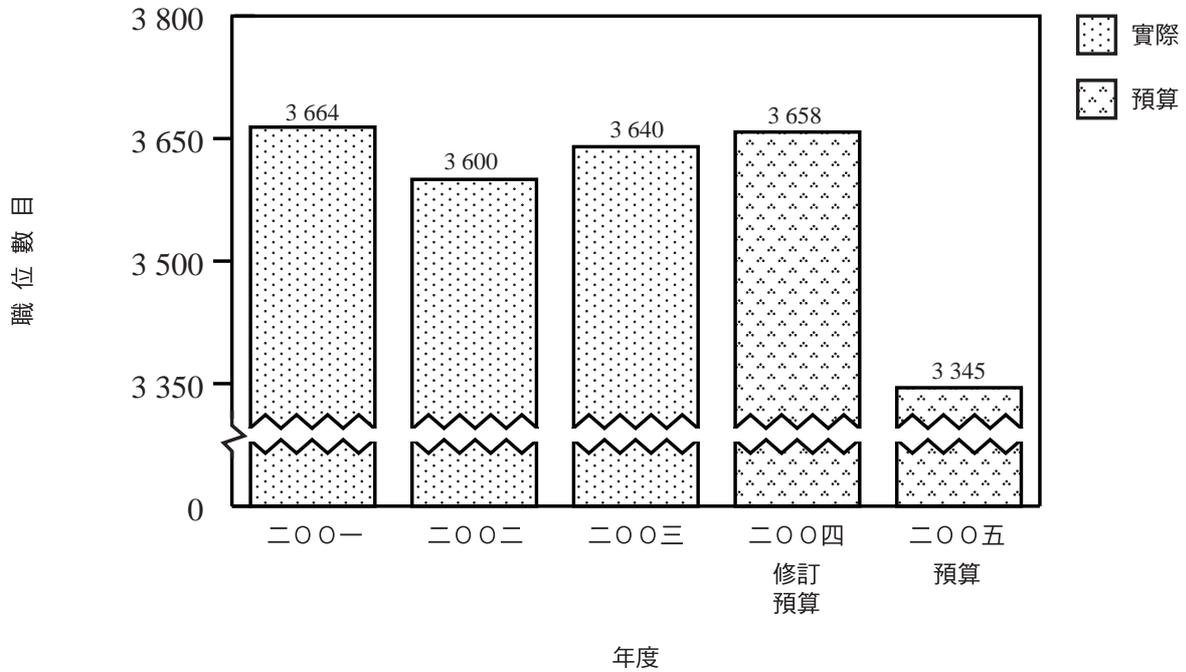
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇四至〇五年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇五年三月三十一日止)



編制的變動
(截至三月三十一日止)



總目 91 - 地政總署

分目 (編號)	2002-03 實際開支	2003-04 核准預算	2003-04 修訂預算	2004-05 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳				
經常開支				
000	—	1,567,306	1,530,630	1,460,627
003	29,883	—	—	—
	減去發還款項 貸記 29,883	—	—	—
221	3,218	13,000	8,000	12,220*
	政府土地清拆工作 - 特惠津貼			
	薪金	—	—	—
	津貼	—	—	—
	與工作有關連津貼	—	—	—
	僱用服務及專業費用	—	—	—
	合約維修工作	—	—	—
	一般部門開支	—	—	—
	經常開支總額	1,580,306	1,538,630	1,472,847
非經常開支				
700	2,494	1,405	2,652	10,400
842	11,516	11,500	11,500	2,500
	非經常開支總額	12,905	14,152	12,900
	經營帳總額	1,593,211	1,552,782	1,485,747
資本帳				
機器、設備及工程				
600	5,051	7,941	13,510	2,040
661	3,078	630	630	609
	機器、設備及工程開支總額	8,571	14,140	2,649
	資本帳總額	8,571	14,140	2,649
	開支總額	1,601,782	1,566,922	1,488,396

總目 91 – 地政總署

按分目列出的開支詳情

二〇〇四至〇五年度地政總署所需的薪金及開支預算為 1,488,396,000 元，較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 78,526,000 元，而較二〇〇二至〇三年度的實際開支減少 126,790,000 元。

經營帳

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,460,627,000 元，用以支付地政總署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二〇〇四年三月三十一日止，地政總署的人手編制有 3 657 個常額職位及 1 個編外職位。預期在二〇〇四至〇五年度會淨刪減 312 個常額職位和 1 個編外職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇四至〇五年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位的按薪級中點估計的年薪值不能超過 1,013,266,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2002-03 (實際) (\$'000)	2003-04 (原來預算) (\$'000)	2003-04 (修訂預算) (\$'000)	2004-05 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	1,327,176	1,315,975	1,289,665	1,208,923
— 津貼	14,103	15,500	11,539	11,101
— 與工作有關連津貼	3,234	3,300	1,773	1,706
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	—	1,910	1,910	1,910
部門開支				
— 僱用服務及專業費用	26,581	23,892	23,892	34,198
— 合約維修工作	125,344	121,163	119,953	123,813
— 一般部門開支	93,391	85,551	81,883	78,961
其他費用				
— 財政司司長法團 – 暫記帳調 整	—	15	15	15
	1,589,829	1,567,306	1,530,630	1,460,627

5 在分目 003 可收回的薪金及津貼(一般)項下的撥款總額 29,883,000 元，包括為市區重建計劃收回土地備用的工作人員的薪金及津貼。整筆開支會向市區重建局收回。

6 在分目 221 政府土地清拆工作 – 特惠津貼項下的撥款 12,220,000 元，用以支付津貼予非因當局進行公共工務工程項目而受政府土地清拆工作影響的人士。這個數額較二〇〇三至〇四年度的修訂預算增加 4,220,000 元(52.8%)，主要因為在政府土地進行的清拆工程數目有所增加。

非經常開支

7 在分目 842 清理新界黑點(整體撥款)項下的撥款 2,500,000 元，用以解決政府土地上的非法佔用及非法傾倒廢物問題；改善整體景觀及防止政府土地進一步被人非法佔用及在其上傾倒廢物所需的美化環境工作；以及闢拓土地以遷置具有經濟效用的營業機構。這個數額較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 9,000,000 元(78.3%)，主要因為大部分現有工程計劃已告完成。清理環境專責組於二〇〇四年四月一日解散後，其後的工作會交由分區地政處處理。

總目 91 – 地政總署

		承擔額			
分目 (編號)	項目 (編號) 涵蓋的範圍	核准 承擔額	截至 31.3.2003 止 的累積開支	2003-04 修訂預算開支	結餘
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳					
700	一般非經常開支				
518	僱用承辦商為空置的政府土地 剪草	7,500	—	2,000	5,500
519	外判「系統性鑑辨本港斜坡維 修責任研究」以鑑辨已登 記的人造斜坡的維修責任 ..	5,000	—	—	5,000
		12,500	—	2,000	10,500
資本帳					
600	工程				
256	清拆掃桿埔平房區	8,530	—	7,210	1,320
257	清拆摩星嶺平房區	6,750	258	5,772	720
		15,280	258	12,982	2,040
總額		27,780	258	14,982	12,540