

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。

二〇〇五至〇六年度預算	14.094億元
二〇〇五至〇六年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇五年三月三十一日預算設有的 3 299 個非首長級職位，減至二〇〇六年三月三十一日的 3 297 個，減幅為 2 個。	9.336億元
此外，預算於二〇〇五年三月三十一日及二〇〇六年三月三十一日設有 46 個首長級職位。	
承擔額結餘	810萬元

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

	2003-04 (實際)	2004-05 (原來預算)	2004-05 (修訂)	2005-06 (預算)
財政撥款(百萬元)	1,098.9	1,068.6	1,033.9 (-3.2%)	1,009.7 (-2.3%)

(或較 2004-05 原來預算減少 5.5%)

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。此外，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 二〇〇四年一月九日，政府宣布透過「供申請售賣土地一覽表」(「勾地表」)制度恢復賣地。在二〇〇四年，有 5 幅土地因有意競投的公司成功申請而被勾出拍賣。此外，年內亦透過整批招標成功批售了 5 幅加油站用地。至於以私人協約、換地、契約修訂、增批及短期租約等其他方式批出土地事宜，亦分別按既定程序進行。因應房屋委員會分拆出售轄下商用物業的措施，地政總署於二〇〇四年已開始處理有關的土地契約事宜。

5 二〇〇四年內所收回的土地，全部用以應付各項工務工程及其他計劃的土地需求。此外，為杜絕蚊蟲滋生，防止登革熱及日本腦炎傳播，地政總署亦清理了轄下 781 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	2003 (實際)	2004 (實際)	2005 (計劃)
土地批售§				
小型屋宇(處理宗數)	2 300	2 132	2 178	2 300
契約修訂(非小型屋宇個案)				
收到申請書後 3 個星期內覆信的百分率	100%	97%	99%	100%

總目 91 – 地政總署

目標	2003 (實際)	2004 (實際)	2005 (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%	97%	96%	100%
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%	98%	99%	100%
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%	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%	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%	100%
§ 「批售土地(公頃)」不再列入目標項下，原因是由二〇〇四年一月起，批售政府土地主要通過一套由市場帶動的「勾地表」制度來進行。有關二〇〇四年實際批售土地的資料在下文「指標」項下列明。				

指標

	2003 (實際)	2004 (實際)	2005 (預算)
土地批售			
批售土地(公頃)Δ	15.8	32.32	—
賣地計劃Δ			
出售土地(拍賣及招標)(公頃)	2	7.25	—
單位數目	—	5 367	—
私人協約方式批地			
批出土地(公頃)	12.8	20.91	209
單位數目 Ω	1 800	2 552	14 320
以短期租約方式出租土地(公頃).....	67.07	54.75	60
契約修訂			
契約修訂、換地及增批			
個案數目	152	123	120
單位數目	5 793	7 626	12 000
審理原居村民的租金優惠申請(地段／物業數目) ...	7 212	7 699	9 500
土地徵用			
工務計劃工程項目(公頃)	48.92	7.44	12.43
鐵路發展計劃(公頃)	—	—	1.4
市區重建工程項目(物業權益數目)	136	161	550
鄉郊規劃及改善策略／鄉村改善(公頃)	2.39	0.98	2.07
收地／清理土地費用總額(百萬元)	1,434	620	1,801
土地管理			
執行契約條款個案數目	709	810	882
重建臨時住宅搭建物數目	72	71	70
已清理及派員看守的政府地盤數目 ϕ	3 420	3 411	3 500
清理新界私人及政府土地上的環境黑點(個案數目)	347	58β	—

總目 91 — 地政總署

	2003 (實際)	2004 (實際)	2005 (預算)
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	9 100	9 200
須改善的人造斜坡數目.....	3 400	5 250	5 800
在新界區採取非發展性清拆行動拆卸搭建物(搭建物數目).....	106	116	100
物業管理			
所管理的物業／單位數目.....	332	307	295
為政府物業發出的維修單數目.....	131	102	103
出售政府物業數目.....	13	15	15

Δ 「批售土地(公頃)」及「賣地計劃」的預算數字不作報告的原因是由二〇〇四年一月起，批售政府土地主要通過一套由市場帶動的「勾地表」制度來進行。

Ω 由於停售資助自置房屋項目單位，因此以往對資助自置房屋項目的提述現予刪除。

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。

β 清理環境專責組已於二〇〇四年四月一日解散。

二〇〇五至〇六年度需要特別留意的事項

7 二〇〇五至〇六年度內，地政總署將會：

- 繼續根據「勾地表」制度出售土地；
- 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，特別是就規劃及實施沙田至中環線和九龍南環線項目，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；
- 繼續處理公共租住屋邨的租契，以便房屋委員會推行分拆出售轄下商用物業的措施；
- 繼續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；以及
- 繼續清理轄下管理的地點，杜絕蚊蟲滋生，以防止登革熱及日本腦炎傳播。

綱領(2)：測量及繪圖

	2003-04 (實際)	2004-05 (原來預算)	2004-05 (修訂)	2005-06 (預算)
財政撥款(百萬元)	383.6	368.8	366.8 (-0.5%)	352.8 (-3.8%)

(或較2004-05原來
預算減少4.3%)

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；建立及維護基本製圖、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，以配合香港的土地及樓宇發展。

簡介

9 測繪處負責建立及維護 1:1000 香港基本地圖，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發展等。除一般製圖外，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全港大地測量網絡。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界線測量的操守及標準。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。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，私人機構及市民取得許可證或牌照後，亦可購取有關數據資料供本身使用。

10 二〇〇四年，測繪處為覆蓋全港的連續運作全球定位系統興建多 6 個參考網站，令網站總數增至 12 個。此系統有助提高土地測量工作的效率和質素。測繪處亦出版了首個影像地圖版的《香港街 2004》，此地圖版本深受使用者歡迎。

總目 91 — 地政總署

11 有關測量及繪圖的衡量服務表現準則主要有：

目標

	目標	2003 (實際)	2004 (實際)	2005 (計劃)
接獲要求後 12 個星期內劃定土地界線的百分率	100%	99%	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%
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%	99%	98%	100%

指標

	2003 (實際)	2004 (實際)	2005 (預算)
大地測量			
定出準確的平面及高程控制點數目	1 120	735	750
設置及維修測量標石及標誌數目	3 907	4 815	4 900
地形測量及製圖			
不斷修訂、測量及查核地區(公頃)	69 217	79 792	82 000
製作地圖及圖表數目	3 442	4 480	4 600
提供攝製服務(份數)	475 283	493 538	501 000
地籍測量			
測定或劃定地段數目	2 991	2 110	2 600
製備地籍圖數目	17 987	26 587	27 000
航空測量			
為量度及記錄用途拍攝的照片數目	8 672	8 573	8 710
進行攝影測量總面積(公頃)	35 220	30 225	30 700
土地測量條例			
審核地段分割圖則總數	558	669	680

二〇〇五至〇六年度需要特別留意的事項

12 二〇〇五至〇六年度內，地政總署將會：

- 推行數據統一措施項目，以改善政府部門之間交換數據的效率及效能；
- 發展數碼地圖及土地記錄數據發布系統，以便有效發布數碼地圖及土地記錄數據；
- 完成全球定位系統參考網站的全港網絡，以改善測量工作的效率及質素；以及
- 繼續維持品質管理系統，以全面提高測繪服務的質素。

綱領(3)：法律諮詢

	2003-04 (實際)	2004-05 (原來預算)	2004-05 (修訂)	2005-06 (預算)
財政撥款(百萬元)	52.4	51.0	49.4 (-3.1%)	46.9 (-5.1%)

(或較2004-05原來預算減少8.0%)

宗旨

13 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

14 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

總目 91 – 地政總署

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。

15 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，而這方案的主要目的在於保障買方權益。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。該處於接納有關的公共契約後，才會批准預售，屆時發展商始可出售有關的樓宇單位。

16 二〇〇四年，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二〇〇三年，主要因為須處理的個案性質複雜，致使受影響各方需較長時間考慮。法律諮詢及田土轉易處在二〇〇四年七月完成有關「同意方案」的檢討後，修訂並發出一套全面的批准預售準則，令該方案更為穩健及加強對樓宇買家的保障。法律諮詢及田土轉易處亦因應房屋委員會推行分拆出售轄下商用物業的措施而開始擬備有關租契並批核有關公共契約。

17 有關法律諮詢服務的衡量服務表現準則主要有：

目標

目標	2003 (實際)	2004 (實際)	2005 (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%	92%	70%
公共契約 – 在 13 個星期內批核的百分率.....	100%	81%	68%

指標

	2003 (實際)	2004 (實際)	2005 (預算)
同意書			
已批核的買賣協議數目			
– 非住宅樓宇.....	6	6	6
– 住宅樓宇.....	32	30	35
預售未建成的住宅樓宇單位(單位數目).....	17 813	19 274	20 000
已批核的公共契約			
– 非住宅樓宇.....	4	6	5
– 住宅樓宇.....	44	41	75

二〇〇五至〇六年度需要特別留意的事項

18 二〇〇五至〇六年度內，地政總署將會：

- 敲定公共契約指引的修訂條文，有關修訂包括訂明新建成大廈的業主在大廈安全及預防性維修方面的責任；
- 繼續把批核公共契約的申請、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；
- 監察「同意方案」內有關售賣未建成樓宇改善措施的實施情況；
- 繼續於綱領(1)的範圍研究精簡現行程序的方法，藉以改善效率；以及
- 繼續擬備及簽發有關租契並批核有關公共契約，以便房屋委員會推行分拆出售轄下商用物業的措施。

總目 91 – 地政總署

財政撥款分析

	2003-04 (實際) (百萬元)	2004-05 (原來預算) (百萬元)	2004-05 (修訂) (百萬元)	2005-06 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 土地行政	1,098.9	1,068.6	1,033.9	1,009.7
(2) 測量及繪圖.....	383.6	368.8	366.8	352.8
(3) 法律諮詢	52.4	51.0	49.4	46.9
	1,534.9	1,488.4	1,450.1 (-2.6%)	1,409.4 (-2.8%)

(或較2004-05原來
預算減少5.3%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇五至〇六年度的撥款較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 2,420 萬元(2.3%)，主要由於二〇〇五年公務員減薪令全年開支減少。

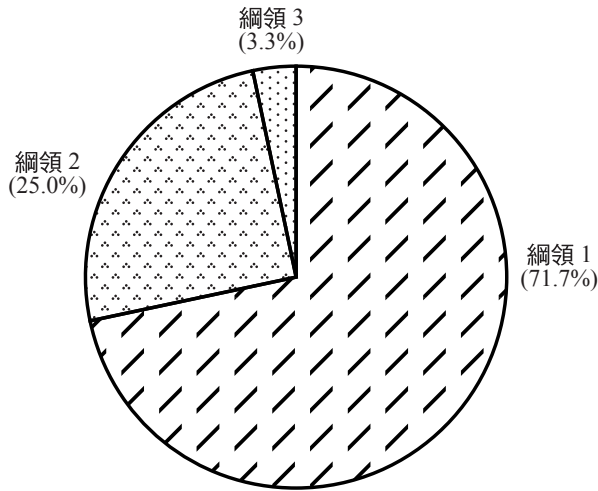
綱領(2)

二〇〇五至〇六年度的撥款較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 1,400 萬元(3.8%)，主要由於二〇〇五年公務員減薪令全年開支減少，以及運作開支減少。

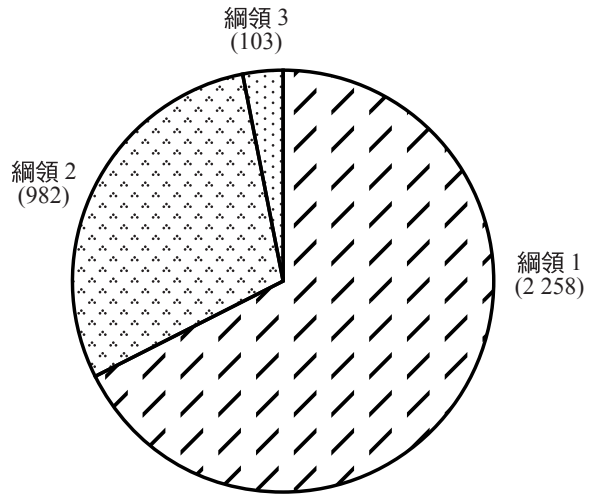
綱領(3)

二〇〇五至〇六年度的撥款較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 250 萬元(5.1%)，主要由於刪減 2 個職位和二〇〇五年公務員減薪令全年開支減少。

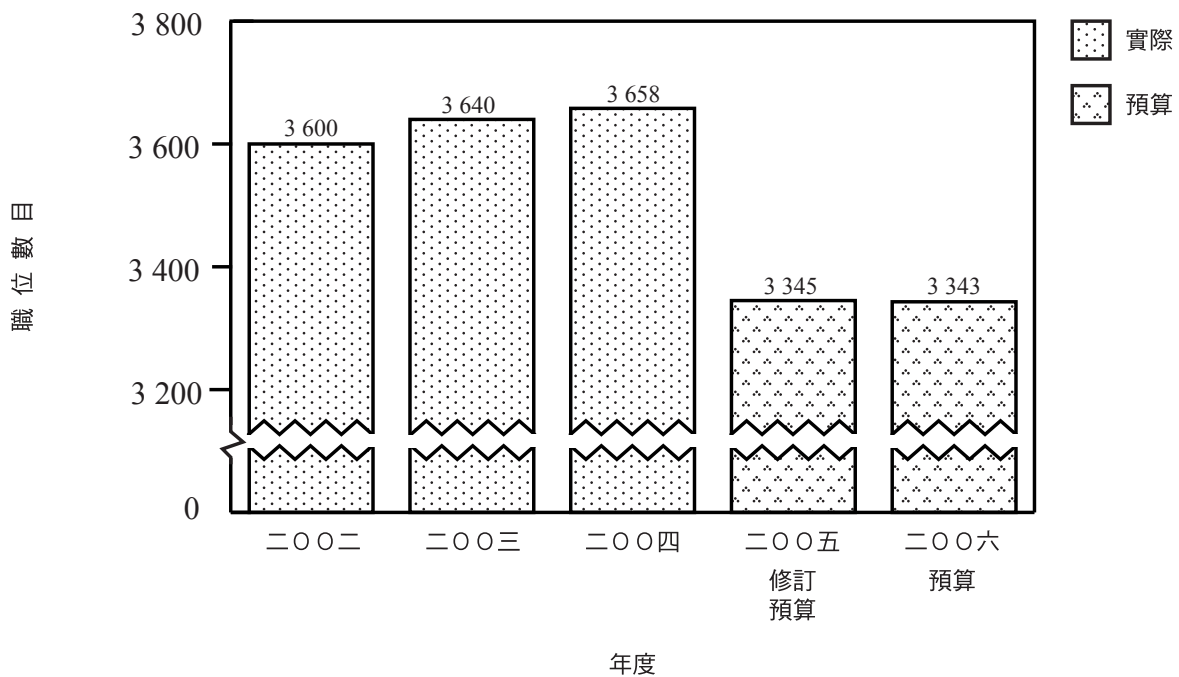
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇五至〇六年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇六年三月三十一日止)



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)	2003-04 實際開支	2004-05 核准預算	2004-05 修訂預算	2005-06 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳					
經常開支					
000	運作開支	1,509,144	1,460,627	1,435,242	1,392,954
003	可收回的薪金及津貼 (一般)..... 29,511				
	減去發還款項 貸記 29,511	—	—	—	—
221	政府土地清拆工作—特惠津 貼	843	12,220	4,873	10,395*
	經常開支總額	1,509,987	1,472,847	1,440,115	1,403,349
非經常開支					
700	一般非經常開支	2,068	10,400	5,745	4,700
	清理新界黑點(整體撥款)	10,326	2,500	600	—
	非經常開支總額	12,394	12,900	6,345	4,700
	經營帳總額	1,522,381	1,485,747	1,446,460	1,408,049
資本帳					
機器、設備及工程					
600	工程	12,551	2,040	2,040	830
661	小型機器、車輛及設備(整體撥 款).....	—	609	1,570	545
	機器、設備及工程開支總 額	12,551	2,649	3,610	1,375
	資本帳總額	12,551	2,649	3,610	1,375
	開支總額	1,534,932	1,488,396	1,450,070	1,409,424

總目 91 – 地政總署

按分目列出的開支詳情

二〇〇五至〇六年度地政總署所需的薪金及開支預算為 1,409,424,000 元，較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 40,646,000 元，而較二〇〇三至〇四年度的實際開支減少 125,508,000 元。

經營帳

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,392,954,000 元，用以支付地政總署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二〇〇五年三月三十一日止，地政總署的人手編制有 3 345 個常額職位。預期在二〇〇五至〇六年度會刪減 2 個常額職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇五至〇六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 933,579,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2003-04 (實際) (\$'000)	2004-05 (原來預算) (\$'000)	2004-05 (修訂預算) (\$'000)	2005-06 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	1,288,371	1,208,923	1,191,587	1,153,766
— 津貼	12,475	11,101	11,101	10,851
— 與工作有關連津貼	1,792	1,706	1,982	1,978
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	1,820	1,910	1,540	1,494
部門開支				
— 僱用服務及專業費用	18,425	34,198	25,760	25,175
— 合約維修工作	113,110	123,813	119,597	124,567
— 一般部門開支	73,151	78,961	83,660	75,108
其他費用				
— 財政司司長法團 – 暫記帳調 整	—	15	15	15
	1,509,144	1,460,627	1,435,242	1,392,954

5 在分目 003 可收回的薪金及津貼(一般)項下的撥款總額 29,511,000 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 10,395,000 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。撥款較二〇〇四至〇五年度的修訂預算增加 5,522,000 元(113.3%)，主要由於二〇〇五至〇六年度在政府土地進行的清拆項目一般預計屬於較大規模。

資本帳

機器、設備及工程

7 在分目 661 小型機器、車輛及設備(整體撥款)項下的撥款 545,000 元，數額較二〇〇四至〇五年度的修訂預算減少 1,025,000 元(65.3%)，主要由於對小型機器及設備的需求減少。

總目 91 — 地政總署

承擔額

分目 項目 (編號)(編號) 涵蓋的範圍	核准 承擔額	截至 31.3.2004 止 的累積開支	2004-05 修訂預算開支	結餘
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳				
700 一般非經常開支				
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	7,500	—	200	7,300
資本帳				
600 工程				
256 清拆掃桿埔平房區	8,530	6,601	1,320	609
257 清拆摩星嶺平房區	6,750	5,809	720	221
	<u>15,280</u>	<u>12,410</u>	<u>2,040</u>	<u>830</u>
總額	<u>22,780</u>	<u>12,410</u>	<u>2,240</u>	<u>8,130</u>