

## 总目 91 - 地政总署

管制人员：地政总署署长会交代本总目下的开支。

二零一四至一五年度预算 ..... **21.621 亿元**

二零一四至一五年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零一四年三月三十一日预算设有的 3 929 个非首长级职位，增至二零一五年三月三十一日的 4 030 个，增幅为 101 个。 ..... **15.181 亿元**

此外，预算于二零一四年三月三十一日及二零一五年三月三十一日设有 46 个首长级职位。

### 管制人员报告

#### 纲领

纲领(1)土地行政

纲领(2)测量及绘图

纲领(3)法律咨询

这些纲领纳入政策范围 21：陆路及水上交通(运输及房屋局局长)、政策范围 22：屋宇、地政、规划、文物保育、绿化及园境(发展局局长)及政策范围 31：房屋(运输及房屋局局长)。

#### 详情

##### 纲领(1)：土地行政

	2012-13 (实际)	2013-14 (原来预算)	2013-14 (修订)	2014-15 (预算)
财政拨款(百万元)	1,460.4	1,525.2	1,525.8 (—)	<b>1,593.9</b> (+4.5%)
				(或较 2013 - 14 原来 预算增加 4.5%)

#### 宗旨

2 宗旨是透过不同方法管理香港的土地，包括批售土地、为推行公共工程及其他计划征用私人土地和清理土地、管理政府契约及由政府当局持有的未批租土地和若干楼宇、续批和修订契约，以及保养位于未拨用及未批租政府土地上的人造斜坡。

#### 简介

3 地政总署负责批售政府土地，亦为公共工程项目或其他核准计划征用私人土地和清理土地。此外，地政总署又负责管理政府契约，以确保土地的使用符合契约条款；管理政府土地，以确保土地不被不合法占用；管理政府当局持有的若干楼宇或楼宇单位；续批政府契约；修订现有契约的条款；以及保养位于未拨用及未批租政府土地上的人造斜坡。

4 二零一三年二月二十八日，政府公布二零一三至一四年度卖地计划，包括 46 幅住宅用地、9 幅商业/商贸用地及 1 幅酒店用地。二零一三年六月二十八日，政府公布二零一三至一四年度卖地计划新增 6 幅住宅用地和剔除 3 幅住宅用地。此外，二零一三至一四年度卖地计划在二零一三年十二月十八日新增 2 幅住宅用地。在二零一三年内，二零一三至一四年度卖地计划有 21 幅土地经招标出售。在二零一三年，地政总署完成审批 84 宗契约修订申请。至于以私人协议、换地、土地增批及短期租约等其他方式批出土地事宜，亦分别按既定程序进行。

5 在二零一三年，地政总署协助收回 4.03 公顷土地，以应付各项公共工程及其他计划的土地需求。在土地管理方面，地政总署采取土地管制行动，清理了 7 358 幅涉及不合法占用的政府土地，并处理了 969 宗涉及违反契约条款的个案。

6 有关土地行政的衡量服务表现准则主要有：

##### 目标

	目标	2012 (实际)	2013 (实际)	2014 (计划)
<b>土地批售</b>				
小型屋宇(处理宗数) .....	2 300	2 403	2 354	<b>2 300</b>
<b>契约修订(非小型屋宇个案)</b>				
收到申请书后 3 个星期内发出 覆函(%) .....	100	100	99	<b>100</b>

## 总目 91 - 地政总署

目标	2012 (实际)	2013 (实际)	2014 (计划)	
收到申请书后 22 个星期内发出载列 暂订基本条款(未列出补地价 数额)建议书/否决通知书/ 表明原则上同意覆函(%) .....	100	98	98	<b>100</b>
收到表示接纳最终基本条款及 补地价建议的具约束力接纳书 后 12 个星期内发出法律文件 供签立(%) .....	100	100	100	<b>100</b>
<b>土地征用</b>				
刊登收回新界农地宪报公告的日期 起计 4 个星期内按照特惠率 作出补偿建议(%) .....	100	100	100	<b>100</b>
收到合法业权证明并获部门接纳 后 4 个星期内备妥补偿金支票 待领(新界农地个案)(%) .....	100	100	99	<b>100</b>
土地复归政府后 3 个星期内作出补偿 建议或告知可提出申索(%) .....	100	100	100	<b>100</b>
<b>指标</b>				
	2012 (实际)	2013 (实际)	2014 (预算)	
<b>土地批售</b>				
批售土地(公顷) .....	43.28	44.50	—Δ	
<b>卖地计划</b>				
出售土地(拍卖及招标)(公顷) .....	29.66	38.41	—Δ	
单位数目 .....	6 478	8 819	—Δ	
<b>私人协约方式批地</b>				
批出土地(公顷) .....	4.51	3.85	—Ψ	
单位数目 .....	1 508	1 637	—Ψ	
<b>契约修订</b>				
<b>契约修订、换地及增批</b>				
个案数目 .....	119	91	—Ψ	
单位数目 .....	6 864	929	—Ψ	
审理原居村民的租金优惠申请(地段/物业数目) .....	1 035	1 636	<b>1 600</b>	
<b>土地征用</b>				
工务计划工程项目(公顷) .....	55.88	3.90	<b>21.29</b>	
铁路发展计划(公顷) .....	2.53	0.01	<b>1.10</b>	
市区重建工程项目(物业权益数目) .....	1 191	399	<b>508</b>	
乡郊规划及改善策略/乡村改善(公顷) .....	0	0.13	<b>0.71</b>	
收地/清理土地费用总额(百万元) .....	718.5	2 604.2	<b>2 921.6</b>	
<b>土地管理</b>				
执行契约条款个案数目 .....	962	969	<b>940</b>	
重建临时住宅搭建物数目 .....	77	30	<b>11</b>	
已清理被不合法占用的政府土地数目 .....	8 154	7 358	<b>7 500</b>	
清理所管理的地点数目 .....	910	1 038	<b>1 038</b>	
<b>未拨用及未批租政府土地上的斜坡保养</b>				
须勘测的人造斜坡数目 .....	11 720	12 105	<b>12 200</b>	
须维修或改善的人造斜坡数目 .....	6 820	7 120	<b>7 150</b>	
以斜坡安全为理由而清拆的已登记搭建物 (搭建物数目)^ .....	13	14	<b>50</b>	

## 总目 91 - 地政总署

	2012 (实际)	2013 (实际)	2014 (预算)
临时使用政府土地			
批出临时拨地予政府部门(公顷)#.....	69.46	83.10	57.10
签发短期租约			
招标承投的短期租约(公顷).....	49.67	42.24	20.00
直接批出的短期租约(公顷).....	89.47	32.70	25.90
<b>物业管理</b>			
所管理的物业／单位数目.....	237	233	157
为政府物业发出的维修单数目.....	105	105	105
出售政府物业数目.....	16	16	15
<b>寮屋管制及清拆</b>			
已清拆的违例搭建物.....	372	259	254
已视察的已登记搭建物.....	200 416	197 202	200 183
已申请租住公共房屋的寮屋居民占用的已登记 搭建物的清拆前冻结登记行动宗数¶.....	85	9	—Ω
因既定的发展清拆计划及紧急清拆计划而清拆的 搭建物(不包括以斜坡安全为理由而清拆的 已登记搭建物)‡.....	679	812	3 834
Δ 无法估计，因为售卖政府土地需视乎市场反应。			
Ψ 无法估计，因为交易视乎申请人是否接纳拟议条款，而这方面亦受市场影响。			
^ 原有指标「采取非发展性清拆行动拆卸搭建物(搭建物数目)」修订后的新指标说明，由二零一四年起采用。新指标用以阐明这个指标涵盖的范围。			
# 原有指标「临时拨地予政府部门(公顷)」修订后的新指标说明，由二零一四年起采用。新指标参照在有关年度批出临时拨地的面积，而非全部现有临时拨地的面积。			
¶ 因个人资料私隐理由再不能提供相关资料，这个指标将予删除。			
Ω 因个人资料私隐理由再不能提供相关资料。			
‡ 原有指标「因既定的寮屋清拆计划或紧急清拆计划而清拆的搭建物」修订后的新指标说明，由二零一四年起采用。新指标用以阐明这个指标涵盖的范围。			

### 二零一四至一五年度需要特别留意的事项

#### 7 二零一四至一五年度内，地政总署将会：

- 继续加强土地管制及执行契约条款的工作，包括加强针对私人农地违例搭建物的执法行动；
- 继续简化及加快处理契约修订、换地及评估地价的工作，以及加快处理为活化工业大厦而提出的申请；
- 继续根据卖地计划出售土地，并监察市区重建局及香港铁路有限公司物业发展项目的招标；
- 继续为旧政务司官邸附近道路交汇处与粉岭之间的吐露港公路／粉岭公路扩阔工程－第二期进行收地及清理土地工作，以及为建议中的新项目(例如屯门第 54 区的房屋用地平整工程及相关工程，以及古洞北和粉岭北新发展区)所需的土地进行收地及清理土地的准备工作；以及
- 继续为铁路项目处理补偿申索；进行西港岛线、广深港高速铁路香港段、南港岛线(东段)、观塘线延线及沙田至中环线所需的收地与清理土地、设定地役权及暂时占用权、批出及执行短期租约及拨地等工作。

### 纲领(2)：测量及绘图

	2012-13 (实际)	2013-14 (原来预算)	2013-14 (修订)	2014-15 (预算)
财政拨款(百万元)	470.6	482.2	496.0 (+2.9%)	500.5 (+0.9%)
				(或较 2013-14 原来 预算增加 3.8%)

## 总目 91 – 地政总署

### 宗旨

**8** 宗旨是制定及推行测量和绘图方面的政策、标准、规例和规格；提供及保持基本地图、大地测量及地界资料数据库；进行大地测量、绘图及地界测量工作；以及在土地测量监督管辖下执行《土地测量条例》(第 473 章)，以配合香港的土地及楼宇发展。

### 简介

**9** 测绘处负责提供及保存 1:1 000 香港基本地图，并提供各种比例和作不同用途的地图及图则。测绘处特别为地政处提供测绘服务，以协助进行各类土地行政工作，例如收地、批地、契约修订、执行契约条款及小型屋宇发展等。测绘处负责操作土地信息系统，以管理最新的数码地图及地籍资料库。除政府部门外，私人机构及市民取得许可证或牌照后，亦可购取有关数据资料供本身使用。除一般绘图外，测绘处还会就特别用途提供摄影及航空测量服务，以及负责建立及管理全港大地测量网络。测绘处在土地测量监督的管辖下执行《土地测量条例》，规管认可土地测量师的注册和纪律，以及监控土地界线测量的水准。测绘处亦根据《公共卫生及市政条例》(第 132 章)为街道命名。

**10** 有关测量及绘图的衡量服务表现准则主要有：

#### 目标

	目标	2012 (实际)	2013 (实际)	2014 (计划)
接获要求后 12 个星期内划定 土地界线(%) .....	100	99	99	100
接获要求后 1 个工作日内提供地图 及大地测量资料(%) .....	100	100	100	100
在大型基础设施建成后 12 个星期 内按最新资料修订大比例 地图(%) .....	100	100	100	100

#### 指标

	2012 (实际)	2013 (实际)	2014 (预算)
<b>大地测量</b>			
定出准确的平面及高程控制点数目 .....	914	1 672	900
设置及维修测量标石及标志数目 .....	4 318	4 410	4 400
<b>地形测量及制图</b>			
不断修订、测量及查核地区(公顷) .....	66 366	61 945	64 000
制作地图及图表数目 .....	8 188	8 732	8 260
提供摄影服务(份数) .....	425 005	423 057	410 000
<b>地籍测量</b>			
测定或划定地段数目 .....	2 477	2 161	2 080
制备地籍图数目 .....	61 266	67 247	70 000
<b>航空测量</b>			
为量度及记录用途拍摄的照片数目 .....	10 022	12 850	9 500
进行摄影测量总面积(公顷) .....	30 465	30 800	31 000
<b>《土地测量条例》</b>			
审核地段分割图则总数 .....	2 012	1 774	1 850

### 二零一四至一五年度需要特别留意的事项

**11** 二零一四至一五年度内，地政总署将会继续：

- 提升土地信息系统，以管理全港的数码地图资料库；
- 提升地图及航空照片检索系统，让公众可透过互联网付款订购纸品地图；
- 就规划程序，土地收回、清理及批售的工作提供测绘服务；
- 加强及扩大香港特别行政区地理空间信息枢纽服务，以方便政府人员使用地理空间信息；
- 开发及加强地理资讯地图服务，以方便公众透过互联网使用政府地图和地理空间资讯；
- 提高全港三维空间数据的质素；

## 总目 91 - 地政总署

- 将胶卷航空相机更换为大幅面数码航空相机系统，以提供高解析度的数码航空照片；以及
- 开发地理空间信息转换组合，将全新的连贯/方格模式大比例数码地图转换为可支援地理资讯系统及电脑辅助设计系统使用者的普通格式。

### 纲领(3)：法律咨询

	2012-13 (实际)	2013-14 (原来预算)	2013-14 (修订)	2014-15 (预算)
财政拨款(百万元)	61.0	64.2	63.0 (-1.9%)	67.7 (+7.5%)
			(或较 2013-14 原来 预算增加 5.5%)	

### 宗旨

**12** 宗旨是为各有关部门和决策局提供法律咨询及田土转易服务，以便政府进行土地交易，并且审理未建成的楼宇是否可按同意方案准予出售单位。

### 简介

**13** 法律咨询及田土转易处于纲领(1)的范围，在批出、续批和修订政府契约，以及草拟和签立卖地(以拍卖或招标的方式进行)、批地及换地条件等工作方面，为地政总署内部提供专业法律服务。在强制性征用土地的个案中，法律咨询及田土转易处负责于发放补偿之前，审核前业主的合法业权及拟备补偿文件。在前业主向政府交还土地以换取新批土地发展时，法律咨询及田土转易处亦负责查核前业主的合法业权及拟备交还土地文件。该处亦为财政司司长法团、民政事务局局长法团及政府其他部门和决策局于进行物业交易时，提供田土转易服务。

**14** 法律咨询及田土转易处按地政总署同意方案，处理就未建成楼宇于遵行契约条件之前要求同意预售单位的申请。这方案的主要目的在于确保发展商在财政及技术方面，有能力完成将予出售的楼宇单位，以保障买家的权益。按照商业及住宅楼宇契约规定，订明楼宇所有业主各相关的权利和责任的公契必须得到法律咨询及田土转易处批核，发展商才能取得预售批准或开始出售楼宇单位。

**15** 有关法律咨询服务的衡量服务表现准则主要有：

#### 目标

	目标	2012 (实际)	2013 (实际)	2014 (计划)
<b>同意书</b>				
买卖协议 - 在 13 个星期内批核 (不包括批核公契所需 时间)(%) .....	100	100	100	100
公契 - 在 13 个星期内批核(%) .....	100	100	100	100

#### 指标

	2012 (实际)	2013 (实际)	2014 (预算)
<b>同意书</b>			
已批核的买卖协议数目			
- 非住宅楼宇 .....	2	7	5
- 住宅楼宇 .....	19	20	24
预售未建成的住宅楼宇单位(单位数目) .....	12 246	10 884	12 500
已批核的公契			
- 非住宅楼宇 .....	6	3	6
- 住宅楼宇 .....	25	23	27

### 二零一四至一五年度需要特别留意的事项

**16** 二零一四至一五年度内，地政总署将会继续：

- 在各项基建项目的收回私人土地工作上，加快审核前业主的合法业权及拟备补偿文件；
- 把批核公契的申请、须支付补偿的收地个案的业权查核及相关的法律工作批予私人律师行承办；以及
- 于地政总署同意方案及纲领(1)的范围探讨简化现行程序的其他方法。

## 总目 91 – 地政总署

	财政拨款分析			
	2012-13 (实际) (百万元)	2013-14 (原来预算) (百万元)	2013-14 (修订) (百万元)	2014-15 (预算) (百万元)
<b>纲领</b>				
(1) 土地行政 .....	1,460.4	1,525.2	1,525.8	<b>1,593.9</b>
(2) 测量及绘图 .....	470.6	482.2	496.0	<b>500.5</b>
(3) 法律咨询 .....	61.0	64.2	63.0	<b>67.7</b>
	1,992.0	2,071.6	2,084.8 (+0.6%)	<b>2,162.1</b> (+3.7%)

(或较 2013-14 原来  
预算增加 4.4%)

### 财政拨款及人手编制分析

#### 纲领(1)

二零一四至一五年度的拨款较二零一三至一四年度的修订预算增加 6,810 万元(4.5%)，主要由于净增加 79 个职位以进行土地行政、收地与清理土地的工作，员工薪酬递增，填补职位空缺及支付其他运作开支所致。

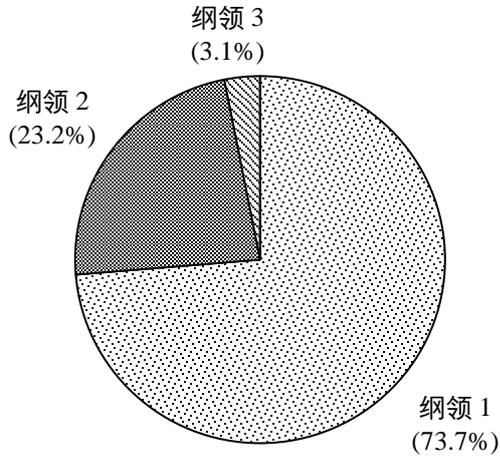
#### 纲领(2)

二零一四至一五年度的拨款较二零一三至一四年度的修订预算增加 450 万元(0.9%)，主要由于净增加 20 个职位以进行土地行政、收地与清理土地的工作，员工薪酬递增，填补职位空缺及支付其他运作开支所致。

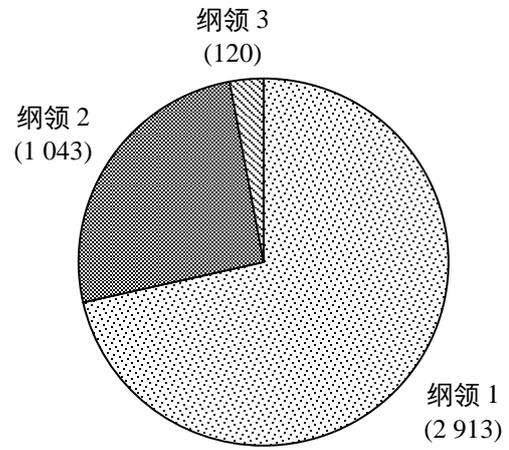
#### 纲领(3)

二零一四至一五年度的拨款较二零一三至一四年度的修订预算增加 470 万元(7.5%)，主要由于增加 2 个职位以进行土地行政、收地与清理土地的工作，员工薪酬递增，填补职位空缺及支付其他运作开支所致。

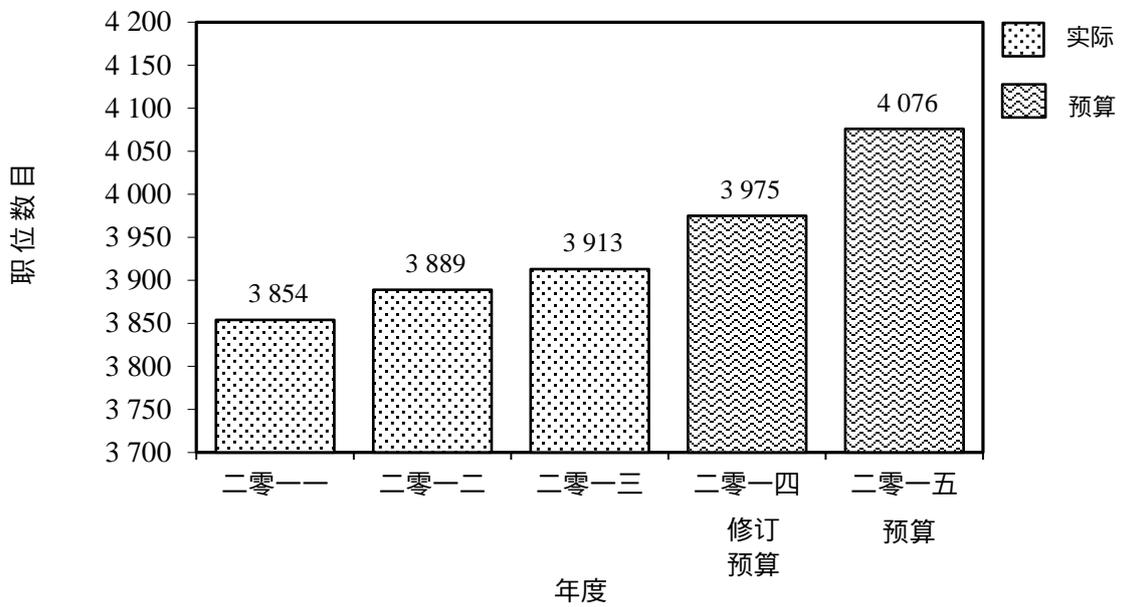
各纲领的拨款分配情况  
(二零一四至一五年度)



各纲领的员工人数  
(截至二零一五年三月三十一日止)



编制的变动  
(截至三月三十一日止)



## 总目 91 - 地政总署

分目 (编号)	2012-13 实际开支	2013-14 核准预算	2013-14 修订预算	2014-15 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>经营账目</b>				
经常开支				
000	运作开支 .....	1,990,410	2,064,597	2,082,083
003	可收回的薪金及津贴 (一般)..... 28,714			
	减去发还款项 ..... 贷记 28,714	—	—	—
221	政府土地清拆工作 - 特惠津贴 .....	117	4,924	633
	经常开支总额 .....	1,990,527	2,069,521	2,082,716
	经营账目总额 .....	1,990,527	2,069,521	2,082,716
<b>非经营账目</b>				
机器、设备及工程				
661	小型机器、车辆及设备 (整体拨款) .....	1,478	2,081	2,081
	机器、设备及工程开支 总额 .....	1,478	2,081	2,081
	非经营账目总额 .....	1,478	2,081	2,081
	开支总额.....	1,992,005	2,071,602	2,084,797
		<b>2,162,090</b>		

## 总目 91 - 地政总署

### 按分目列出的开支详情

二零一四至一五年度地政总署所需的薪金及开支预算为 2,162,090,000 元，较二零一三至一四年度的修订预算增加 77,293,000 元，而较二零一二至一三年度的实际开支增加 170,085,000 元。

#### 经营账目

##### 经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 2,158,526,000 元，用以支付地政总署的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二零一四年三月三十一日止，地政总署的人手编制有 3 975 个职位。预期在二零一四至一五年度会净增加 101 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零一四至一五年度开设或删减非首长级职位，但所有该类职位的按薪级中点估计的年薪值不能超过 1,518,110,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2012-13 (实际) (\$'000)	2013-14 (原来预算) (\$'000)	2013-14 (修订预算) (\$'000)	2014-15 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
— 薪金 .....	1,551,170	1,587,426	1,616,338	<b>1,651,878</b>
— 津贴 .....	12,967	14,337	13,927	<b>14,755</b>
— 工作相关津贴 .....	2,327	2,647	2,576	<b>2,737</b>
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款 .....	3,151	3,976	3,741	<b>4,910</b>
— 公务员公积金供款 .....	16,719	22,082	23,233	<b>28,926</b>
部门开支				
— 雇用服务及专业费用 .....	61,735	79,458	72,032	<b>85,606</b>
— 合约维修工作 .....	200,994	195,500	198,831	<b>195,500</b>
— 一般部门开支 .....	141,333	159,156	151,405	<b>174,199</b>
其他费用				
— 财政司司长法团—暂记账 调整 .....	14	15	—	<b>15</b>
	1,990,410	2,064,597	2,082,083	<b>2,158,526</b>

5 在分目 003 可收回的薪金及津贴(一般)项下的拨款总额 28,714,000 元，包括为市区重建计划收回土地备用的工作人员的薪金及津贴。整笔开支会向市区重建局收回。

6 在分目 221 政府土地清拆工作—特惠津贴项下的拨款 1,089,000 元，用以支付津贴予受政府土地清拆工作影响的人士，而该等清拆工作非因公共工程项目所需而进行。拨款较二零一三至一四年度的修订预算增加 456,000 元(72.0%)，主要由于有新的政府土地清拆项目及其他由二零一三至一四年度重新编排到二零一四至一五年度进行的政府土地清拆项目。

#### 非经营账目

##### 机器、设备及工程

7 在分目 661 小型机器、车辆及设备(整体拨款)项下的拨款 2,475,000 元，较二零一三至一四年度的修订预算增加 394,000 元(18.9%)，主要由于对更换小型机器及设备的需求增加。