

船廠擅改官地出租 年賺200萬

地政總署巡查未察違規 商業糾紛始揭違規逾十年

特區政府官地被非法佔用情況時有發生，申訴專員公署昨日批評規劃署及地政總署執管不力並提出改善建議。本報調查發現，香港仔避風塘有部分官地被違規使用，其中一間船隻維修廠涉嫌擅自改變土地用途，改為船隻泊位賺取可觀租金收入，2017年起更以每年近200萬元「租上租」予第三方經營船隻維修廠，違反地政總署租約條款，直至該租客與船廠原東主鬧出商業糾紛對簿公堂，才揭發船廠違規經營逾十年。地政總署多年來只有去年才有巡查，期間並未發現違規問題。該租客受訪時認為，署方有必要跟進原東主利用官地牟利情況。

龍門架
租客增建



船廠對開海面停泊多艘大型遊艇。

調查
報道

專題組

申訴署調查發現，規劃署和地政總署對土地違規發展的執管分工權責不清。其中，規劃署現行的做法對部分重犯者欠缺阻嚇力；地政總署判斷個案優次的指引有欠清晰，建議兩署為違例個案設立資料庫，以便利跨部門的情報分享和執管工作。

記者近日調查發現，香港仔避風塘一帶部分官地早年租予船廠，地政總署與船廠的租約規定土地用途為船隻維修廠，並嚴禁分租予第三方，但有部分維修廠違規使用，當中一間船排廠涉嫌「租上租」予租客。記者日前成功採訪該租客，他承認從原東主手上承租該處，批評原東主享受特區政府特惠租金的同時，卻「租上租」賺取高昂租金收入。

租客原本是船廠的客戶，2013年起以

月租5,500元租用船廠400餘平方呎面積擺放水電單車，「我租用時，船廠已違規改變土地用途，沒有經營維修業務，因為船廠老闆身故，其妻兒只將船廠改為收租，根本已沒有聘用維修技工。」

租戶斥800萬提升設施

2016年，船廠邀請該租客承租船廠重新經營維修業務，原本從事遊艇買賣生意的租客手上有不少客戶，認為維修廠有利可圖，「遊艇要維修保養，所以有得做，當時船廠好簡陋，散租都做不到很多生意，唯一吊船的龍門維修架亦日久失修，我承租後用11個月提升船廠設施，耗資約800萬元。」雙方口頭協議，租客有最少10年經營權。

該租客表示，地政總署去年曾到船廠

調查有否違約擅自改變土地用途，他遂將維修單據交予東主太太轉交地政總署，證明上址合規從事船隻維修業務。但蒙混過關後不久，東主一家以擔心「租上租」東窗事發，要求收回經營權，「我投資咁多錢，回本要時間，我當然不肯（離場）。」雙方今年對簿公堂，該廠「租上租」及改變土地用途的事件才曝光，法庭今年8月裁定該租客須於本月（10月）底離場，他表示：「2017年至去年累計繳付近1,360萬元租金，連同建設費用，投入2,000餘萬元，但我尊重裁決會在限期前離場，估計虧蝕數百萬。」

他認為，船廠東主一家改變上址土地用途在先，之後「租上租」，促請地政總署跟進事件，糾正香港仔避風塘違例經營問題。

農地屢犯變車場

申訴署倡重罰

新界鄉郊土地常見的違例發展，多數涉及將農地、綠地帶，非法改變用途為工場、泊車等。申訴專員公署發現，在過去5年規劃署每年平均接獲約1,680宗相關投訴，2018年至2023年署方對475宗提出檢控，其中65宗為重複檢控個案。有一宗個案，業主3年間共3次將農業地帶的私人土地改為停車場及儲物用途，牟取暴利，最終法庭僅判罰款13.7萬元，相比起違規經營停車場收入僅九牛一毛。申訴專員陳積志建議加重罰則，以提升「違規成本」，而規劃署在釐定法定通知書的遵辦期限時納入更多考慮因素，以遞減方式縮短遵辦期限。

申訴署主動調查規劃署及地政總署就土地違規發展的執管行動，昨日公布調查結果。陳積志指出，違例發展帶來巨額非法收益，以一幅2,800平方米劃為「農業」地帶的私人土地為例，若業主違規將土地用途改為出租停車場，粗略估計大概可容納至少70個車位。假設有八成的出租率，以現時新界偏遠地區露天停車場每個車位約1,500元的月租計算，預計業主每年可非法獲得約100萬元租金收入。



新界鄉郊土地用途受關注。申訴署

宋皇臺站5分鐘即達啟德體育園

明年首季啟用的啟德體育園將陸續舉辦一系列測試賽，首場是周日(27日)在啟德青年運動場舉行的本地乙組足球賽事，料有千人參與，下月將再舉行3,000人入場的欖球賽，以評估體育園周邊配套的負荷及入場流程。本報記者昨日實測，從港鐵宋皇臺站D出口，前往青年運動場路程僅五六分鐘，但往主場館又要15、16分鐘，倘主場館5萬名觀眾同時散場，勢必對交通系統造成壓力。立法會議員顏汶羽建議加設巴士路線以及跨境直通巴



啟德青年運動場周日舉行測試賽。

士，同時加強園區的商業及零售設施，以分散人流。

文化體育及旅遊局體育專員蔡健斌昨日帶領傳媒參觀場地時表示，周日的測試賽將於下午4時半開始，市民可於3時進場，場內會有外賣餐飲服務，建議最快的交通線路，為乘搭港鐵到宋皇臺站D出口，步行五至六分鐘，即到達運動場觀看賽事。

他指出，今次主要為測試入場的安檢、驗票位置，帶位及安排工作人員在場館外帶路等，並強調會安排足夠人手「處理一場足球賽」，同時為了更能掌握人潮及交通管理方案，日後會循序漸進舉行不同的壓力測試。青年運動場亦將於11月16日舉辦另一場欖球賽，暫時預定3,000人入場，預計體育園明年正式使用前，會有逾十萬人次進入體育園參與測試活動。

園區建議市民離場可前往港鐵啟德站及宋皇臺站，或步行16分鐘至啟德車站廣場，經行人隧道到巴士站。

恐龍化石首出土 今向公眾展出

香港首次發現恐龍化石，距今約1.4億年前。漁護署今年3月委託中國地質大學調查赤洲地質，內地專家於赤洲島沉積岩發現疑似含有古脊椎生物化石。發展局於是在今年6至8月，與中國科學院古脊椎所、古蹟辦和漁護署人員到赤洲島考察及採集樣本，證實是大型恐龍骨骼化石，目前未知屬哪一部位。內地專家初步推算，化石屬於白堊紀時期，即1億4,500萬年前到6,600萬年前的恐龍，可能是蜥腳類恐龍或鳥臀類恐龍。目前赤洲島已封



專家於赤洲採集化石樣本。古蹟辦

閉供專家進一步考察，未經許可人士不得進入。新發現的恐龍化石今天起於香港文物探知館向公眾展出。發展局長甯漢豪昨出席電台節目表示，今次發現為香港古生態研究提供新證據，意義重大。

為便利後續考察、發掘和研究，漁護署長引用《郊野公園及特別地區規例》，即日起封閉赤洲島，直至另行通知，並聯合水警安排巡邏。封閉期間，未經許可者不得進入赤洲，違者可被檢控，一經定罪最高可被罰款2,000元及監禁3個月。

恐龍專家、中大生命科學學院助理教授文嘉棋回應指，作為在香港長大及工作的恐龍專家，得知香港發現恐龍化石很開心，即使區內本身有恐龍時代岩石，但在香港要保存及要找到恐龍化石頗為困難，這次發現實屬難得。他在香港考察不少山野，一直未見過恐龍化石，「香港位處中國大陸最南面，與四川、雲南、新疆、遼寧等地恐龍品種可能有區別，期望後續發掘能找到香港獨有品種。」