## 審計報告揭逾300宗仍在處理 地政總署跟進不足

# 地契修訂申請積壓 最長拖逾29年

**審計報告** 審計署昨日發表新一期審計報告，就地政總署處理土地契約條件修訂工作的審查發現，有長年積壓及延誤情況。過去十年度簽立的土地交易中，65%個案處理需時超過一年，平均歷時5.4年，需時最長的個案拖了逾29年。執行契約條款工作同樣滯後，有懷疑違契個案接獲投訴後4.8年仍未做案頭調查；亦有個案早在2019年已建議實地視察，惟至今年7月仍未實地視察，相隔超過7年。

審計署建議地政總署加強監察處理中的個案，持續檢視補地價上訴處理表現，確保調查和實地視察按時進行。地政總署署長同意有關建議。

大公報記者 盛德文



◀《審計報告》揭發地政總署處理土地契約條件修訂申請出現積壓和延誤情況。 資料圖片

審計署最新的《審計報告》指，地政總署在2016/17至2025/26年度期間，共有903宗土地交易申請已簽立，涉及土地補價總額2415億元。當中有566宗（佔63%）個案，由收到申請至簽立土地文件需時超過1年，平均歷時3.6年，最長21.9年。截至今年3月底仍在處理的326宗申請個案中，有213宗（65%）個案的申請已收到超過1年至29.1年（平均為5.4年）。

### 核實也要等12.7年

審計署分析6宗需時最長的個案，由收到申請到處理時間介乎19至29.1年不等(平均23.7年)，單是收到申請到核實有效，最長的要12.7年(平均為3.4年)。其中1宗已完成的個案，申請人有6年時間無採取任何行動，地政總署亦無主動跟進。

就懷疑違契投訴，地政總署指引規定收到投訴或轉介後，應盡早進行案頭調查，檢查契約條件、土地類別和土地用途地帶，作初步篩選。惟審計署發現，在1宗懷疑違契投訴個案，早於2021年10月接獲，但截至今年7月31日，即事隔4.8年仍未進行案頭調查；另1宗是2017年4月收到的投訴個案，早於2019年已建議實地視察，惟相隔超過7年，至今年7月底仍未成行。

### 違契營運36年後才發現

審計署發現，地政總署監察違反契約條件情況方面有可予改善之處。署方從4個分區地政處選取了60個契約條件曾修訂的地段作審查，發現其中一個個案，有商業機構自1988年5月起在私人住宅地段違契營運，分區地政處在36年零2個月後，直至2024年7月收到地段業權人的規劃申請轉介，才發現情況。

發展局回應審計署表示，契約修訂涉及政府和地段業權人就擬修訂的條款和應繳付的土地補價所進行的商議。雙方達成協議所需時間較長，不一定代表有欠效率。商議最終能否達致交易簽立，還須視乎雙方能否基於各自考量而達成相互協議，而地政總署有責任保護政府的收入。

地政總署表示，已於2023年3月公布《地政處作業備考編號2/2023》，提供經優化的措施，以利便補地價金額商議。但補地價金額商議能否迅速完成，最終還是取決於申請人對於落實發展建議所牽涉的商業考量，當中會考慮到其對當時市場環境的觀感、未來市場前景和自身財政狀況。



▲地政總署肩負監察違反土地契約條件情況的職責。 政府新聞處

## 議員：體制改革需逐步推進

**【大公報訊】記者盛德文報道：**立法會議員黃浩明接受《大公報》訪問時表示，地政總署處理土地契約修訂申請出現嚴重延誤，情況並不理想，會對本港土地發展造成窒礙，但問題成因錯綜複雜，認為需推進體制改革。

黃浩明指出，地政總署僅擔當跨部門協調角色，並無最終決策權，不會否決其他部門的保留意見，往往要申請人自行與各部門洽妥，程序才得以推進；加上部分部門按固有準則提出未必合理的要求，進一步拖長審批時序。

政府正推動公務員由「規管者」轉型為「項目促進者」，惟文化轉變根深蒂固，難以客觀量度心態變化，無法一夜改變。黃浩明指，「不可以一竹篙打晒一船人」，部分長期滯後個案源於申請人資料不足、情況特殊，不能片面歸咎地政總署人員不作為，相關體制改革需時間逐步推進。

### 團結基金倡檢討流程及人手

團結香港基金副總裁兼公共政策研究院執行總監葉文祺表示，地政總署處理土地契約申請若需時過久，無可避免會使整個土地發展周期延長，減慢土地供應速度。

葉文祺建議處方檢討流程及人手安排，一方面增加人手處理積壓個案，另一方面提供處理個案時限的服務承諾，增加透明度，使市場增加可預測性。

# 學貸9515宗拖欠 涉款1.31億

**【大公報訊】記者盛德文報道：**審計署報告指出，政府為專上及大專學生提供的資助和貸款計劃，拖欠還款情況嚴重，截至今年9月底，有9515宗拖欠還款個案，涉及欠款總額逾1.31億元。在數千宗尚未展開法律追討的個案中，有逾千名債務人已「失聯」逾1年，部分人更已「失聯」逾5年。審計署建議，將拖欠還款個案加快轉介至律政司展開法律追討程序。

為確保學生不會因經濟困難而未能接受教育，教育局轄下的在職家庭及學生資助事務處（職學處），管理多項學生資助計劃，其中6項為合資格的專上及大專學生提供資助。按照職學處規定，學生連續拖欠償還2期或以上的按季還款、或6期或以上的按月還款，會被視為拖欠還款個案。

### 逾千債務人「失聯」

審計署調查發現，截至2020年3月31日，累計拖欠還款個案有10500宗，涉及欠款接近1.5億元，至去年10月31日個案增至15318宗，涉款約1.36億元。截至今年9月30日，拖欠還款個案仍有9515宗，涉及欠款1.313億元，若連同拖欠賬戶的未到期本金計算，涉及的潛在欠款總額更高達6.951億元，拖欠款額比率為4.2%。

審計報告分析截至今年7月底的10278宗拖欠還款個案，以「擴展的免息審查貸款計劃」累計拖欠個案宗數最多、拖欠金額最大，有4149宗，涉款5300萬元。

45%即4598宗個案尚未展開法律追討行動，或並非按破產、個人自願安排和延期還款申請程序處理；其中1456宗個案的貸款人，已經超過1年沒作出正面回應，257宗更超過5年沒有正面回應。在2021/22至2025/26年度，轉介至律政司的20宗個案中，4宗轉介需時甚長，分別需339至492天。

### 職學處需加快追討程序

審計署認為，職學處需加快追討以及轉介至律政司的程序，尤其是已長時間沒收到貸款人正面回應的個案。

審計報告並指，在2021至24年期間，職學處進行超過5100宗家訪，以及覆查3600宗資助個案的銀行紀錄，分別發現多付資助總額1610萬元及1890萬元。處方解釋，核證後才發現申請人漏報工作收入和資產，超過九成已經追回。審計署建議職學處採取措施減少錯誤評估。

職學處表示，同意審計署提出的所有建議，並會落實相關改善措施。



◀教育局轄下的職學處，管理多項學生資助計劃。 資料圖片



▲活化啟德河項目工程曾出現延誤。 資料圖片

## 啟德河活化工程延遲31月 渠務署須加強項目協調

**【大公報訊】記者張騰報道：**審計署報告指出，渠務署在活化和改善河道及明渠的工作仍有改善空間。啟德河活化項目因三份承建商合約的地盤界線出現重疊，導致工程延遲最多達31個月，另需進行額外防洪工程，公帑需承擔近2千萬元；翠屏河活化項目則因缺乏地下資料，施工期間出現未能預見的地下狀況，較原訂完工日期延遲約10個月，最終合約金額較原定高出逾1.6億元。審計署促請渠務署汲取經驗，加強項目協調及前期勘探，避免同類延誤再次發生。

### 所有超額支出由政府承擔

報告指出，啟德河活化項目分拆為三份承建商合約推展，但三份合約的地盤界線出現重疊，導致不同承建商在同一區域的施工範圍及責任劃分不清，協調困難，工程進度受阻，項目最終較原訂完工日期延遲了5.1至31.1個月，3份合約最終金額合共為超過16億元。

報告又指，啟德河項目其中一份工程合約展開後，彩虹道在黃雨期間發生一宗水浸事故，渠務署決定就該合約施工階段的臨時排水安排，施加高於原先合約規定的防洪標準，直接帶來4740萬元額外工程費用，以及因承建商就13份施工令獲批延長合約期，額外產生合共6900萬元延期完工費用。三份工程合約的最終合約金額合共為16.216億元，較原定合約高出1946萬元，所有超額支出由政府承擔。

### 應做好前期勘探

至於翠屏河活化項目，報告指項目在施工期間因缺乏地下資料，出現未能預見的地下狀況問題，需要額外時間處理，導致工程較原訂完工日期延遲約10個月。項目最終合約金額為9.89億元，較原定高出1.627億元，政府須額外承擔最終合約金額的5%，即4660萬元。

審計署就兩個項目提出改善建議，包括要求渠務署在規劃分拆合約時，應更審慎劃分各份合約的地盤界線，並在施工期間加強協調，避免因界線重疊引致工序衝突及延誤。應在項目規劃階段進行更全面的地下勘探及資料搜集，並在合約中加入應對地下狀況的彈性條款，以減低施工期間的不確定性。

渠務署表示同意審計署建議，並會汲取經驗，在日後同類工程中加強項目管理及前期準備工作。

# 消委會處理投訴連續五年不達標 最長拖三年

**【大公報訊】記者張騰報道：**審計署昨日發表新一份審計報告，指出消費者委員會在處理投訴、產品測試、行政開支、採購及企業管治等方面存在疏漏，多項投訴處理表現指標連續五年不達標，最長一宗投訴處理時間拖足39.8個月，近7000宗可跟進投訴處理時間超過四個月，其中有七成個案，個案主任未按規定每月向投訴人交代進展。審計署更發現，消委會支出方面，酬酢出現「主人多過客人」情況，兩間服務中心使用率偏低，平均每日僅約10人次。消委會表示，整體同意審計報告各項建議，將認真跟進並盡快落實。

### 七成個案未按規定匯報進展

消委會於2025/26年度獲政府資助逾1.5億元，佔總收入98%。審計署調查發現，消委會在2021至2025年的連續五年，未能達到商經局訂明的兩項核心指標，包括未能於5個工作天內就全部書面投訴發出初步回覆，以及未能於10個工作天內回覆全部書面查詢，其中在2024年，有11%投訴未能做到10個工作天內回覆書面查詢。

消委會於2021至2025年共收到約17.5萬宗投訴，截至今年6月底，約8.7萬宗為已結案的可跟進投訴，當中近7千宗處理時間超過四個月、逾2千宗超過六個月、近3百宗超過十二個月、最長一宗更超過3年，達39.8個月。審計署由處理逾四個月的投訴中抽查30宗，發現七成個案中，個案主任未按運作手冊規定每月向投訴人匯報進展，最長相隔15.7個月；25宗在系統中找不到發出結案通知信的紀錄；一半個案提交結案申請後，須輪候逾一個月才獲批核。




▲審計報告揭發消委會多項管理問題。 資料圖片

### 酬酢超支「主人多過客人」

消委會指引訂明，酬酢開支須恪守節儉原則，午餐及晚餐人均上限分別為450元及600元，且賓客人數須時刻多於在席員工。但審計署抽查30宗獲批申領，發現11宗超支，最嚴重一宗晚餐人均超支1480元，另有一宗申領涉及10名員工款待3名賓客，出現「主人多過客人」情況，且申領表無記錄理據。

另外，消委會位於北角及尖沙咀的兩間服務中心使用率偏低，去年合共處理951宗投訴及2934宗查詢，分別僅佔接獲個案總數的3%及6%。尖沙咀服務中心平均每日處理2.3宗親身提交投訴，北角僅1.6宗；訪客人次方面，尖沙咀平均每日13人次，北角僅9.2人次。

消委會表示，整體同意報告各項建議，並會認真跟進，盡快逐步落實。

責任編輯：李篤捷 邱家華 美術編輯：譚志賢