



習近平：支持全球南方國家加入金磚事業
在金磚峰會上指出全球南方群體性崛起標誌世界大變局

理大完成試驗太空催化劑材料
實踐19號衛星20類載荷交付海內外用戶

刊A4

刊A5

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行

2024年10月 4 8 9 7 0 0 1 3 6 0 0 1 3
甲辰年九月廿三 初七立冬
晴轉多雲 一兩陣雨
氣溫23-29℃ 濕度40-80%
25 星期五
港字第27233 今日出紙2疊7大張 港幣10元

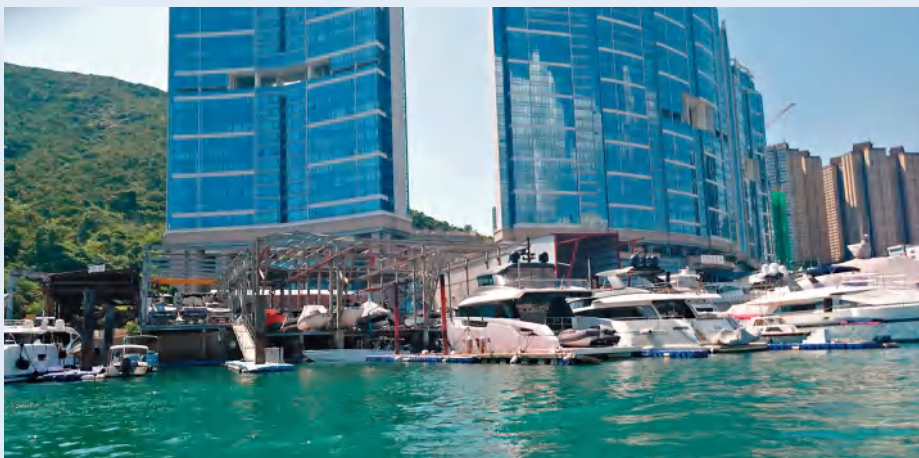
規劃地政執管不力 修船廠違規經營逾十年

二房東憂事敗逐租客 對簿公堂始揭發

香港特區政府官地被非法佔用的情況時有發生，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。香港文匯報近日調查發現，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的租金收入，2017年起更以每年近200萬元「租上租」予第三方劉先生經營船隻維修廠，違反地政總署租約條款，直至劉先生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，其間並未發現違規問題。劉先生在接受香港文匯報訪問時表示，署方有必要跟進原東主利用政府土地牟利的情況。



●劉先生租用船廠增建龍門架，用作吊船進行維修。香港文匯報記者劉明攝



●劉先生挖深海床以停泊較大型遊艇。香港文匯報記者劉明攝

船廠鄰近海面停泊有較大型的遊艇。

香港文匯報記者劉明攝



●船廠違反地政總署的租約，將用地租予他人經營牟利。香港文匯報記者劉明攝

申訴專員公署調查發現，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。申訴專員建議兩署為違例個案設立資料庫，以利便跨部門的情報分享和執管工作。

先「割廠」擺放水上電單車

違規佔用官地的事件時有發生，香港文匯報記者近日調查發現，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，當中榮興船排廠涉嫌「租上租」予劉先生。記者日前採訪劉先生，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。

劉先生原本是船廠的客戶，2013年起以月租5,500元租用船廠400餘平方呎面積擺放水上電單車，「我租用時，船廠已違規改變土地用途，沒有經營維修業務，因為船廠梁姓老闆身故，其妻兒只將船廠改為收租，根本已沒有聘用維修技工。」

再全廠放租 年收近200萬

2016年，船廠邀請劉先生承租船廠重新經營維修業務，原本從事遊艇買賣生意的劉先生手上有不少客戶，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，劉先生有最少10年經營權。

地政七年巡一次蒙混過關

他表示，地政總署去年曾到船廠調查有否違約擅自改變土地用途，劉先生遂將維修單據交予東主梁太轉交地政總署，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，「我投資這麼多錢，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月裁定劉先生於本月（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，估計虧蝕數百萬元。」

他認為船廠東主一家改變土地用途在先，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的情況。

●申訴專員陳積志主持發布會，公布一項主動調查行動的結果。



香港文匯報訊（記者 洪澤楷）現時在新界鄉郊土地常見的違規發展，多數涉及將農地、綠化地帶，非法改變用途為工場、泊車等。香港申訴專員公署發現，在過去5年，規劃署每年平均接獲約1,680宗有關投訴，2018年至2023年對475宗提出檢控，其中65宗為重複檢控個案。有1宗個案，業主3年間共3次將農地帶的私人土地改為停車場以及儲物用途，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的收入僅九牛一毛。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

農地改車場年收租100萬 僅罰13.7萬

因素，以遞減方式縮短遵辦期限。

申訴專員公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，昨日公布相關調查結果。陳積志指出，違規發展帶來巨額的非法收益，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100萬元的租金收入。

三年內三犯 促減遵辦期

1宗個案顯示，業主曾於3年內先後3次進行相同的違規發展，將原屬農業地帶的私人土地改作貯物及停車場之用，規劃署先後3次發出強制執行通知書要求糾正。首兩份通知書獲得遵辦，但第三份通知書一直不獲遵辦，署方遂提出檢控，最後該名業主被法庭定罪及判處罰款137,400元。

針對屢犯現象，申訴專員公署批評規劃署現行做法可能無法阻嚇重犯者，因為按照現行程序，當發現有關違規發展時，署方會發出通知書，要求違規人士在指定期限內作出糾正，但遵辦期限長達3個月，公署建議將期限縮減至最短1個月。陳積志又建議規劃署釐定遵辦期限時能考慮更多方面因素，例如重犯者的總違規次數、所涉地段的總面積等，並以遞減方式縮短期限，從而增加違規成本。

在地政總署方面，報告指出，該署欠缺相關指引優先處理個案，導致有談判情況，有個案涉及綠化帶內政府土地被填土及堆放建築廢物，地政總署在接獲規劃署轉介後超過18個月後才張貼通知要求停止佔用政府土地。

公署留意到，在政府土地非法傾倒廢物屬優先類別，但該個案最終被錯誤界定為非優先類別，陳積志建議地政總署全面檢視現有指引，列明考慮因素，並配以實際案例，使職員有所依循。

申訴專員提16項建議 推動規劃地政聯手執管

香港文匯報訊（記者 洪澤楷）申訴專員陳積志指出，規劃署及地政總署的執管流程及力度仍有進步空間，提出16項改善建議。他指出透過今次主動調查，申訴公署成功為兩署「打通經脈」。跨部門協作小組已於今年3月舉行首次會議，推出針對兩個大型違規發展個案，採取聯合執管行動。

陳積志指出，規劃署及地政總署了解各自的職權，卻各自為政，「如果在私人土地上的違規，就是規劃署責任，但在政府土地佔用或者違規，就係地政總署的責任。」但部門之間的權責有時存在灰色地帶，「如果有

些土地涉及政府官地和私人地時，就有個不清晰的地方，究竟應該係規劃署做嘢？定地政總署做？」公署建議兩署設立違規發展的個案資料庫、訂立檢討機制及時間表等，以促進跨部門協作。

14幅私人農地違例 收回11幅

同時，申訴專員公署推動兩個部門開展跨部門協作，由兩署副署長共同主持的跨部門協作小組今年3月舉行首次會議，選定兩個總面積超4,500平方米，涉及共14幅私人農地的大型違規發展，採取聯合執管行動。目前執管成效

顯著，截至今年8月，地政總署已成功收回其中11幅私人農地；其餘土地的違契事項則已獲糾正。此外，在本年度首半年（2024年4至9月），公署已經處理了共94宗涉及跨部門協作的個案。

規劃署和地政總署昨日回應表示，會跟進公署的建議，完善執管流程和加強執管力度。其中規劃署表示會打擊違規發展個案，包括精簡其執管程序，加快處理違規發展個案。地政總署還表示，將續以風險為本的原則釐定處理優先，並檢視現有指引，加強培訓並跟進違規和違契個案。

香港文匯報電子科普雜誌預覽版搶先看

香港文匯報訊 科教興國，從中小學起推動STEAM（科學、科技、工程、藝術、數學）教育，加強科創人才培育是香港教育界的焦點。香港特區行政長官李家超上星期發表的2024年施政報告中，提出將更新初中科學科課程，小學科學科亦在今學年開始試行並於明年落實，對學校師生來說，更需要豐富相關學習及閱讀資源。香港文匯報教育版編輯部策劃了全新電子科普雜誌今日起推出，附送予訂閱香港文匯報的學校。

第一輯以《香港與航天》為主題，以近年屢獲業界

獎項、題材廣泛的高質素科學新聞專題報道為基礎，透過重新編輯並加入精美插圖、註釋及延伸思考問題，藉以帶來生動有趣的科學閱讀體驗，引領同學們踏上奇妙的航天之旅，盡情探索宇宙的奧秘，點亮心中的科學之火，並向同學們呈現香港科學家第一手科研故事，幫助青年學生提升科學素養。

雜誌的預覽版本會開放予廣大讀者先睹為快，詳情可瀏覽文匯報網站 <https://www.wenweipo.com/spec/gatspecial/EducationMagazine02>，或掃描二維碼。

同時，為讓學生持續感受到濃厚的科學氛圍，培養

其科技和創新能力，香港文匯報教育組本學年精心組織多個科學專欄，每星期邀請航天科普教育專家、香港青年科學院傑出學者、初創科技公司負責人，及前線STEAM教育工作者，從多角度分享不同領域的科學知識與故事，激發學生對科學探索的興趣。

查詢香港文匯報校園訂閱詳情，可致電2873 9892 / 2873 9890，或電郵 khchau@tkww.com.hk / cwchan@tkww.com.hk。



掃碼預覽雜誌



●《文匯教育電子科普雜誌》封面