

《審計署署長第四十九號報告書》— 第 12 章

空置政府土地的臨時使用情況

撮要

1. 根據政府的政策，如空置的政府土地在短期內無須作發展用途，地政總署會考慮：(a)以短期租約方式把土地租予使用者；或(b)把土地撥給政府部門作臨時用途。截至二零零七年八月，以短期租約方式租出和撥作臨時用途的土地共有 2 291 公頃。審計署最近審查了地政總署臨時使用空置政府土地的安排，發現該署在這方面有可改善之處。

空置土地資料的管理

2. **需要確保空置土地監察清單資料完整無缺** 由二零零七年六月起，地政總署要求各分區地政處按季整理所有可供使用空置土地的監察清單，並把清單呈交署方高層管理人員。在二零零六年進行的一次類似的現況調查中，大多數分區地政處在擬備監察清單時，參考土地管制記錄。可是，審計署查驗土地管制記錄是否完整無缺的結果顯示，有五幅空置土地並沒有納入分區地政處的土地管制記錄內。審計署建議地政總署署長，應規定分區地政處把所有空置土地納入呈交署方高層管理人員的空置土地監察清單內。

3. **需要考慮利用新資訊科技備存記錄** 目前，分區地政處採用不同形式的記錄，載錄空置土地的資料。在沒有電腦系統支援下從這些記錄中搜尋資料，整理每季的空置土地監察清單，工序繁複兼缺乏效率。審計署建議地政總署署長應考慮利用電腦數據庫備存空置土地的資料。

4. **需要檢討土地選取準則** 根據整理空置土地監察清單的新機制，分區地政處會自行釐定選取土地作臨時用途的準則。審計署的審查發現，各分區地政處的選取準則差距很大。審計署查驗分區地政處的記錄，發現有關的分區地政處並沒有把四幅空置土地不撥作臨時用途的原因載錄於主題檔案內。審計署建議地政總署署長應：(a)檢討分區地政處釐定選取空置土地作臨時用途的準則；及(b)規定分區地政處妥為記錄不把空置土地撥作臨時用途的理據。

政府部門預留空置土地

5. 根據地政總署發出的指引，對於仍待負責工程項目部門發展的預留土地，分區地政處應考慮撥作臨時用途。審計署的審查發現：(a)一幅位於葵涌由土木工程拓展署預留作闢建躉船轉運站的土地，由二零零二年十二月至二零零七年八月一直閑置；(b)一幅位於北角由教育局預留供進行建校計劃的土地，由一九九九年五月至二零零五年十一月一直閑置。

6. **需要使大幅的土地撥作臨時用途時得以地盡其用** 葵涌土地佔地甚廣，面積達 16 200 平方米。在一九九三年至二零零二年土地供臨時使用的十年間，土地使用者主要是政府部門。審計署的審查發現，在該十年間，土地使用少於一半面積的時間有八年。審計署建議地政總署署長應在單一使用者無須使用整幅大幅土地的情況下，把土地分撥給不同的使用者，務使土地得以地盡其用。

7. **需要更積極地設法使用通路受限制的土地** 二零零二年十二月，有跨部門的建議提出把通往葵涌土地的唯一通路封閉，因為該通路經常被用作進行不法活動。二零零三年一月，民政事務總署葵青民政事務處通知有關的分區地政處，如有需要使用通往葵涌土地的通路，可重開有關通路。二零零三年二月，有關通路已經封閉，分區地政處決定不以短期租約方式出租葵涌土地。審計署注意到，政府車輛仍可使用該通路。可是，分區地政處並沒有積極研究由政府部門使用該幅土地作臨時用途的可能性。審計署建議地政總署署長應積極採取行動，以消除影響空置土地作臨時用途的限制。

8. **需要遵循撥地程序** 根據地政工務科技術通告第 26/85 號(現仍生效)，造價超過 1,500 萬元的政府工程項目，要提升為工務計劃乙級工程後，負責工程項目的部門才可提出撥地要求。可是，當有關的分區地政處在一九九二年十一月原則上批准土木工程拓展署要求批撥葵涌土地時，該署的躉船轉運站工程項目仍未納入工務計劃內。該項工程項目到二零零四年才提升為乙級工程。審計署建議地政總署署長，應先確定造價超過 1,500 萬元的工程項目已提升為工務計劃乙級工程，然後撥地供進行有關項目。

9. **需要告知教育局其預留的土地可供作臨時用途** 地政總署決定把預留土地撥作臨時用途前，有需要取得負責工程項目部門的同意。就北角土地而言，在七年的預留期內，有關的分區地政處只有一次(在二零零四年八月)告知教育局有關土地可能撥作臨時用途。審計署建議地政總署署長應告知負責工程項目的部門，如預留土地不需在短期內發展，可撥作臨時用途。

部分空置土地的問題

10. **需要為可用短期租約方式出租的土地進行斜坡穩定性研究** 地政總署以短期租約方式批租土地前，有責任確保影響有關土地的斜坡，符合當前的安全標準。二零零一年，分區地政處報稱，有五幅可用短期租約方式出租的土地因斜坡的穩定性未經查驗而不能使用。有數個分區地政處建議應進行斜坡的穩定性研究，但建議未有付諸實行。在該五幅土地中，審計署選取了一幅面積最大、位於石硤尾的土地進行覆核。審計署注意到，石硤尾土地自二零零一年起一直閑置，至今超過六年。審計署建議地政總署署長應考慮是否值得進行成本效益分析，以助決定是否為可用短期租約方式出租的土地進行斜坡穩定性研究。該等土地因沒有進行斜坡穩定性研究而未有撥作實益用途。

11. **需要更新斜坡維修責任記錄** 一九九九年，地政總署推行斜坡維修責任信息系統(下稱信息系統)，備存人造斜坡的資料。二零零一年，地政總署接收房屋署(下稱房署)交還的石硤尾土地。根據審計署的審查結果，截至二零零七年七月，按信息系統記錄，毗連石硤尾土地的四幅斜坡中，有三幅的維修責任仍屬房署。審計署建議地政總署署長應及時更新信息系統。

12. **需要加快土地移交程序** 二零零二年十二月，房署通知地政總署，一幅位於何文田的土地會在二零零三年三月交還地政總署。然而，房署與地政總署用了很長時間議定有關圍網的規定。該幅土地直到二零零四年十一月才移交，比原先建議日期遲了 20 個月。審計署建議地政總署署長應加快接收各方所交還的土地，特別是那些可用短期租約方式出租的土地。

定期合約安排及服務表現資料

13. **合併規模較小的合約** 二零零七年，地政總署重訂三類土地管理服務定期合約，即(a)護衛服務；(b)植物護理服務；及(c)清理及小型工程服務。在重訂合約的過程中，該署把護衛服務合約，由四份重整為三份規模較大的合約。可是，就另外兩類土地管理服務，該署卻沒有採用這種良好的做法。該署仍批出四份新訂的植物護理合約和 13 份清理及小型工程定期合約。審計署建議地政總署署長應把規模小的定期合約合併為規模較大的合約，以減省招標工作，並取得規模經濟效益。

14. **需要披露更多服務表現資料** 在提供公共服務方面，衡量和匯報服務表現，是重要的管理工具，有助促使服務提供者提供物有所值的服務和向公眾負責。在地政總署 2007-08 年度管制人員報告中，只有一個服務表現指標與臨時使用空置政府土地有關。審計署建議地政總署署長應參照其他政府部門的做法，在管制人員報告中提供更多有關把空置政府土地撥作臨時用途的服務表現指標。

當局的回應

15. 當局接納審計署的建議。

二零零七年十一月