

方便營商諮詢委員會  
樓宇施工前期工作小組

**就檢討處理契約修訂及換地申請程序的顧問研究報告  
政府作出的回應**

政府歡迎有關方面完成顧問研究，並作出以下的回應：

**研究結果**

2. 對土地用途及發展採用契約方式施加合宜的規管，是自早期政府的管治模式演變出來的。這是行之已久且廣為人知的制度，當局現階段並無意作出改變。不過，地政總署完全明白到，如有其他管制方法，如立法或行政措施時，便不會在契約上加上不必要的圍制。地政總署一直朝着這個方向努力，而日後仍會繼續聯同其他部門統一或簡化契約條款。

3. 地政總署會為其可控制範圍內的程序所需處理的時間問責。在修訂契約和換地交易的服務承諾方面，該署均達致很高的水準。

4. 地政總署自覺擔當「樞紐管理者」的角色，負責聯繫有關各方共同解決有關申請修訂契約和換地交易的問題。並會與其他部門及申請人繼續積極地處理這類個案。

**建議**

**(A) 局限契約條件於業主和承租人的租務事宜**

5. 地政總署代表政府以「業主」的身分行事，有權行使權力，在契約內加入政府認為合適的條款和條件，因此並不同意部分政府契約條款和條件超越一般業主的權益範圍。正如每個業主一樣，政府有權恰當地保護及尋求自己的權利和權益，在這方面，政府行使與普通業主一樣的權力。為了保障公眾利益和權益，在需要和適當的情況下，地政總署會在契約內，加入與土地用途和發展有關的其他條文，以規管土地用途和管制發展。現行慣常的做法是恰當的，因此現階段沒有計劃改變這做法。

6. 政府短期內不會設立特定機制以檢討這現行做法。

## **(B)成立專責小組處理土地交易**

7. 成立專責小組處理土地交易需要重組架構和作出人手調派，這會對其他同樣重要的土地行政工作造成影響。採納這項建議，牽涉到重大的資源問題。報告提出的「試行計劃」，有助測試建議的運作和成效。如所需的人力資源及其他考慮因素得以解決，政府會考慮在一至兩個地政處推出「試行計劃」。

## **(C)加強監察和管理申請的進度**

8. 地政總署已採取措施加強監察和管理個案的進度。

## **(D)在地政總署總部集中處理土地補價評估的工作**

9. 地政總署會考慮這個建議的可行性，或許會推行試驗計劃，以觀察不同方案的成效。地政總署需要進行內部諮詢，並與廉政公署研究這個建議的可行性及所需的機制。

## **(E)改善跨部門的協調**

10. 我們會要求政府有關決策局協調以加強各部門之間的合作，以便縮短處理個案的時間。

## **(F)其他建議**

11. 為方便在遞交申請前核對所需的資料和文件，地政總署擬發出指引及清單，以供申請人參考。如所需的資料及文件均齊備及正確，將有助及早處理申請和加快程序。

12. 如有需要，地政總署會聯同有關部門處理遞交申請前的查詢。

13. 於二零零六年，地政總署已完成一項統一和簡化契約條件的工作。該署明白有需要簡化契約，以及從契約中刪除該等可以透過法例或其他方法所管制的條款。地政總署會繼續循著這個方針擬定契約條件。

## **(G)有關員工技能和部門的文化**

14. 地政總署會諮詢員工，並考慮有否需要培訓員工，以提昇處理申請所需的技能。此外，就業界關注的事項，地政總署會與業界繼續保持溝通。

## 落實建議

15. 總括而言，地政總署在短期內可以推行的措施包括：
- (a) 就申請發出指引及所需的資料發出核對清單；
  - (b) 促請其他部門更緊密合作；
  - (c) 地政總署加強監察個案的進展；以及
  - (d) 如申請個案未能於四至五個月內提交地區地政會議討論，將於確認申請起計四個月後，通知申請人有關的原因及問題。
16. 至於其餘多項主要建議，須視乎資源是否足夠才能考慮推行。待推行「試行計劃」後，地政總署便能更全面地評估成立“專責小組”的成效和所需的資源。這有助該署決定會否落實其餘的建議。地政總署對採納新方法持有一項基本原則，乃是該等方法不能對其執行其他土地行政工作的效率造成負面影響。
17. 地政總署會謹慎地考慮是否落實其餘建議，並就改善處理申請的程序與業界保持溝通。

地政總署  
二零零七年二月