

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Hong Kong Economic Journal
Date : 17 October 2016 (Monday)
Page : A13

宜設監察官地佔用系統



天圓地方

元朗橫洲早前有約3.8公頃官地被非法佔用，其後地政總署圍封其中2.6公頃土地，而餘下1.2公頃以20份短期租約規管處理。本文要探討的問題是，為何這麼多幅官地會與民田夾雜在一起，而當中部分官地面積不小？有關官地被佔用而被稱為官商鄉黑勾結的證據，地政總署署長在9月中回應對指控感到心痛。就此情況，有必要建立一個監察官地佔用情況的系統。

把該橫洲地區的丈量約份(DD123)集體官契圖則與最新的地段索引圖作比較，會得出有關官地

原先應為民田的結論。在丈量約份圖則上所見，此等官地底為多個不同地段及附有地段號碼，與圖則上其他民田的標示一樣；不同之處在於有關地段號碼被橫線所貫穿，反映有關民田已不存在。

讓市場創造土地價值

這等民田應在七十年代尾收歸政府所有。參考當中多種土地的土地查冊及業權回歸政府的契約，有以下觀察：(1)部分土地由政府以收回官地條例(香港法例第124章)收回，而原民田業主獲得的賠償分別為現金及乙種換地權益書；(2)部分土地是由原民田業主退回予政府，並交換在新界青龍

頭的土地。有關的收地及換地文件分別於1978年及1979年簽訂。這等收地及換地安排應於鄰近的元朗工業發展有關，其官契簽訂日期為1981年。

在此等官地來源的背景，方可較全面理解為何有關官地夾雜在民田旁邊，致令部分土地難以有較佳的運用條件。地段索引圖顯示，區內多幅地有政府短期租約，包括最近新批的20份租約。據報導，這批新租約租期面積由300多呎至過萬方呎不等，平均每月呎租1.8至3.6元。若官地地塊細小而位置欠佳，其所能產生的租金收益能否支付處理有關租約的各方面成本(包括土地測量、制訂租約內容、簽署協議及監管租約條款等)，是值得注意的重要經濟考慮。

傳媒亦關注到靠近福壽街旁有多幅新批短期租約的土地，面積規模相對大，位置優越，應可達上

述租金區間的上限。土地索引圖顯示，在此等新批租約的官地旁邊，已有多幅土地先前亦批出短期租約，分別為臨近福壽街及服務此區的泥路(行車通道)。對於此等租值較高的土地，值得政府投放更多資源處理作出租之用，除了獲得租金收入，更重要的是釋放土地資源，讓市場創造價值。

解決民田遭逆權佔

這次土地管制事件，反映政府仍未建立一個有效監察官地佔用情況的系統。以近年眾多民田遭逆權佔，以及民田租客不遵守租約條款，令業主難以法律方法解決問題的現象來看，有效官地及善用官地，顯然是一個要投入更多資源的課題，應從速處理。

劉振江
仲量聯行國際董事