

青洲英泥有限公司未經許可佔用政府土地

2. **劉慧卿議員：**主席，據報，青洲英泥有限公司（“青洲英坭”）自 1992 年起未經許可佔用了一幅位於紅磡的政府土地。就此，行政機關可否告知本會：

- (一) 該宗事件的詳情，以及為何該公司可未經許可佔用政府土地長達 11 年之久；及
- (二) 當局曾採取及將採取的跟進行動？

房屋及規劃地政局局長：主席，我就質詢兩部分的答覆如下：

- (一) 政府於 1977 年向青洲英坭，批出九龍海旁地段第 113 號作為工業用地。政府亦在 1978 年批出九龍永久碼頭第 90 號作為與毗鄰工業用地有關的碼頭用途。兩幅土地的年期均至 2047 年。有關土地自 1992 年起被該公司未經許可佔用的情況，並不存在。

雖然如此，青洲英坭在 1992 年曾被投訴利用九龍永久碼頭第 90 號用地經營混凝土配料廠，違反了批約條件。為此，地政總署曾於同年發信要求承批人遵守批約條件。

但是，當年地政總署鑒於資源上的限制和處理違反地契條款個案的優先次序，加上考慮到該廠當時鄰近的建築物有油庫、電力廠、污水處理廠和其他工廠用途等，而民居則甚少，所以沒有即時採取進一步的行動。

在 1992 年至 2000 年 10 月期間，地政總署再沒有收到有關該混凝土配料廠的投訴。2000 年起，紅磡有多個住宅發展項目相繼落成入伙（例如海逸豪園）；隨着該區人口不斷增加，公眾亦開始關注到有關的混凝土配料廠對居民健康可能造成的影響。在 2000 年 11 月，地政總署再次接到市民就第 90 號碼頭被用作混凝土配料廠的投訴，投訴內容主要涉及製造混凝土過程中所產生的塵埃和發出的噪音。

由於該地點附近的環境與 1992 年比較，已有很大分別，經諮詢九龍城地區管理委員會及得到其支持後，該署決定採取執行契約條款行動。

- (二) 地政總署於 2002 年 6 月根據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》（第 126 章）之下的規定重收該幅土地。重收土地的公告在 2002 年 7 月 26 日刊登憲報。

2002 年 9 月 27 日，青洲英坭入稟高等法院控告政府，反對地政總署以違反土地用途為理由而收回土地，並要求政府賠償涉及的損失。政府現正就該公司提出的申請作出抗辯。此案目前尚待法庭聆訊。

劉慧卿議員：主席，據局長的答覆，青洲英坭沒有未經許可佔用官地，但卻未經許可違反批約條件，把碼頭轉為混凝土配料廠。主席，我想問為何在 1992 年接獲投訴時已發出信件，但卻一直沒有跟進？局長說因為考慮到部門當時的優先次序，並且因為當時鄰近也可能有很多其他污染物，有油庫、電力公司、污水處理廠，所以沒採取跟進行動。我想問當時的署長是否也知悉這個情況，而大家明白情況是這樣，確有這個優先次序，所以才決定不跟進；還是，有人失職吧？還有，主席，局長說當時只有很少居民，即住在該處的人數很少？我不知道紅磡甚麼時候是少人居住。究竟當時的人口有多少，以及現時有多少人口？

主席：你總共提出了 4 項補充質詢。

劉慧卿議員：主席，全是屬於同一段的，請你批准我提問。

主席：的確是屬於同一段。好吧，我容許你提問。（眾笑）

房屋及規劃地政局局長：主席，地政總署在執行批地條款方面，當然有很多工作要做。所以，工作的緩急，先後次序，須視乎很多因素決定。我剛才所說的，是就這個個案解釋所採取的考慮因素。大致上來說，政府當年在批約條款所執行的工作方面，考慮的因素大致如下：第一，考慮在住宅樓宇經營的危險，或厭惡性的工業究竟有多厭惡；第二，在現存的或新的非工業樓宇經營的危險或厭惡性工業；第三，在其他住宅樓宇經營工業；第四，在非工業樓宇經營工業；第五，錯誤使用工業樓宇內的泊車位；及第六，將工業樓宇作商業或辦公室用途。此外，地政總署亦會考慮區議會及地區管理委員會的意見，然後決定個別案件的優先次序。這是政府當時所用的準則。所以，就這個特別的個案，我剛才也解釋過，是考慮到當時的環境。當時的紅磡，

並非現時紅磡的外圍，而是比較內圍的地方，當時並未有物業發展。所以，正如我的主體答覆所指出，該區有油庫、電力廠、污水處理廠等，以及其他工廠。當然，因為有如此多的廠房，所以該處居民的數目較少。不過，我現時手邊沒有關於當時有多少居民的具體數字。如果議員需要，我稍後要翻查當時的資料（附錄 III）。當時的情況就是這樣。所以，他們在考慮上述因素後，由於資源上未能分配，便沒有採取進一步行動，事情便這樣“丟淡”了。正如我所說，他們直至在 2000 年再次接獲投訴後，才再跟進。

劉慧卿議員：主席，局長尚未說清楚，他說“他們”沒有考慮，是否署長當時已批准，就是雖然已發信，也不跟進這件事？

主席：局長，你有否補充？

房屋及規劃地政局局長：主席，沒甚麼重大補充。主要是，回看這個個案，我不肯定當時的署長個人是否已知悉這個案。但是，這項決定一定是代表署方作出的。

陳鑑林議員：主席，局長的主體答覆內提及，1992 年時紅磡一帶的人口比較少，所以當時情況是容許的，但到了 2000 年，紅磡地區已有不少居民。其實，這種現象並不理想，由於有眾多人口，水坭廠的存在並不理想。但是，藉着違規，即違反所謂批約條件而收地，對於處理一個工業來說，亦不是一個很理想的作法。我想瞭解一下，局長會否告知我們，政府究竟有否與有關的商營機構商討搬遷，例如把整間廠搬往別處，或作出一些適當的補償？

房屋及規劃地政局局長：主席，據我瞭解，在我們接獲有關投訴後，曾與青洲英坭接觸，要求他們立即回復批地條款。我在剛才的主體答覆中也曾提到，它有兩幅土地，一幅是工業用地，另一幅其實是碼頭用地。碼頭是用作提供支援服務予該幅工業用地。所以，應建造碼頭的用地現時用了作為工業用途，違反了土地批約條件。政府曾跟青洲英坭商量，要求他們搬遷和徵詢法律意見，研究應怎樣做。最後，我們所採取的做法是，我們經與青洲英坭磋商數次後，他們也不理會我們的警告，我們才採取法律行動。正如我的主體答覆所說，該公司因應政府採取的法律行動，在收到政府發出的收地通知書後，反而向政府提出訴訟，要求政府收回有關命令和作出賠償。他們當然有其法律根據，這點須等待法庭的程序處理。然而，我現時不方便在此披露這個個案的法律詳情。

黃成智議員：主席，局長在其主體答覆中提及，該幅土地在 1992 年已被投訴，但在 1992 年至 2000 年，地政總署再沒有收到有關該混凝土配料廠的投訴，在該段期間便完全沒進行任何跟進工作。剛才局長也提到，因為沒有收到投訴，所以部門“丟淡”了。我想問局長，按照正常的程序，在接獲第一次投訴後，如果再沒有第二次投訴，經過一大段時間，部門之間是否這般容易便會把投訴“丟淡”了，是否有這樣的做法？如果不是的話，請局長告知我們，在接獲第一次投訴後，在第二次投訴發生之前的時段內，政府部門其實應有甚麼程序來跟進這些投訴，以及如何處理這些違規的問題呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我想黃成智議員所提出的跟進質詢是正確的，政府部門的確是有疏忽，不應把投訴“丟淡”。其實，有一件事，雖然議員沒有提問，但我們也要回答的。申訴專員其實已就這個個案作出一項調查，專員也認為部門做得不對，並提出了一連串的改進程序建議。部門已完全接納，所以，雖然是亡羊補牢，我也覺得這是個很好的提醒，我們不可讓這些個案一直“丟淡”，應更積極跟進。

何俊仁議員：主席，主體答覆的第(二)部分內提及，“政府於 2002 年 6 月根據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》（第 126 章）之下的規定重收該幅土地”，並將重收公告刊登憲報。我看過有關條例，在刊登憲報時已做妥很多工作，包括在田土廳刊登所謂重收土地註冊摘要。根據該法例，如果已刊登在田土廳和憲報的話，該幅土地的佔有權——包括土地或其上的建築物，均全歸政府所有。在這情況下，我不明白，如果仍繼續在其上佔有該幅土地，不肯將土地歸還政府，怎可能不是非法佔有呢？如果是非法佔有的話，為何在主體答覆的第(一)部分第一段內，當中提及“有關土地自 1992 年起被該公司未經許可佔用的情況，並不存在”，這豈不是完全矛盾。局長似乎對於是否收回土地，也好像不甚清楚，也不敢肯定自己的合法性，是否反映了局長對整件事的處理，似乎對青洲英坭這個大集團有點畏懼，甚至有點偏私。一開始時不處理投訴，到現在行使了權力後，似乎也不敢肯定自己是對的，還要等待法庭判決？局長，你會否修正你在第(一)段的說法呢？究竟現在是否非法佔用呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我不會收回答覆的，因為這項質詢是問自 1992 年起。我也解釋過，該幅土地在 1992 年的時候屬該公司所有，不存在非法佔用土地。土地是屬青洲英坭的，土地權是他們的。直至 2002 年，政府才

收回該幅土地，才可以說成是政府的土地，所以他們便是非法佔用該幅土地。不過，事實並非如此，因為有訴訟，在訴訟期間，容許它在有訴訟結果和判決後，才跟進有關工作。所以，我剛才已很小心地回答，就着有關質詢才回答：“有關土地自 1992 年起被該公司未經許可佔用的情況，並不存在”。由 1992 年起是並不存在的。由於當時在 1992 年至 2002 年，土地是屬於他們的，只是該公司違反批約條件使用該幅土地，我剛才也解釋了。然而，這與非法佔用政府用地是兩回事。

何俊仁議員：主席，我想局長完全沒看清楚問題的核心，他說 1992 年起，其實是包括今天.....

主席：何俊仁議員，現在是質詢時間。我要再次提醒你，如果你喜歡發表個人意見，你有機會動議一項議案的。

何俊仁議員：是，主席。其實，他未回答我的跟進質詢，就是到了今天，該地是否非法佔用？是今天。我想問局長，政府的立場是否認為青洲英坭在今天是非非法佔用該土地？就是這麼簡單，多謝主席。

房屋及規劃地政局局長：主席，如果何俊仁議員原本是用這樣的方式來跟進質詢的話，我當然不會以這個方式作答了。（眾笑）

何俊仁議員：仍然未回答，該公司在今天是否非法佔用該土地，局長仍然未回答。

主席：何俊仁議員，相信大家也會留意到，你提出的補充質詢如果太長，對方根本便不知道你的重點在哪裏。何俊仁議員，你再三說你的補充質詢是問今天有否非法佔用的情況，對嗎？

局長，你還有沒有補充？

房屋及規劃地政局局長：主席，我沒有補充，因為我已回答了。不過，我恐怕市民大眾會以為我迴避這項質詢而不作答，所以我再說一遍。

政府已在 2002 年收回該土地，但現時有一宗訴訟正在進行中。在這個案件的訴訟中，青洲英坭的辯答是他們並沒有違反批地條約，所以該公司要求法庭判決它在這方面沒違反，以及要求政府作出賠償。這是一宗在進行中的案件，因為這個關係，所以我們暫時按下不表。

主席：本會就這項質詢已用了超過 18 分鐘。雖然仍有多位議員輪候提問，但這項質詢的時間到此為止，因為很明顯，這項質詢是不會在短短的質詢時間內弄得清楚的。所以，請各位議員循其他渠道跟進。

附錄 III

書面答覆

房屋及規劃地政局局長就劉慧卿議員對第二項質詢的補充質詢所作書面答覆

有關位於紅磡九龍永久碼頭第 90 號地段的青洲英坭混凝土配料廠（“配料廠”）一區的人口數字，九龍永久碼頭第 90 號地段位於紅磡鶴園區海傍。根據政府統計處在 1991 年和 2001 年進行的人口普查，鶴園區的人口分別約是 11 200 人和 18 300 人。

在九十年代初期，配料廠的北面是污水處理廠、西面是工業樓宇，而南面則是電力廠和油庫。該配料廠周圍 30 公頃的土地並無民居，當時最接近的住宅發展，是位於庇利街距離該廠 300 米的陽光廣場。海逸豪園是在配料廠南面的電力廠和油庫舊址上發展而成，該屋苑在 2000 年落成後，才有居民開始遷入該處。