

# 打击非法占用政府土地 主动调查行动报告摘要

## 引言

香港土地资源珍贵且紧拙。地政总署专责香港所有土地事务，根据《土地（杂项条文）条例》（第 28 章）（「《土地条例》」）授予的权力就非法占用政府土地采取执管行动。

2. 公署知悉，地政总署近年采取了多项措施加强打击非法占用政府土地及提升执管成效，包括修订《土地条例》以提高罚则；收紧规范化申请准则；成立特别行动专责组打击大规模占用个案；整合各区地政处的执管人手，以及使用新科技（例如无人机和电子手帐），以提升执管效率。

3. 尽管如此，非法占用政府土地问题仍时有发生及为人诟病，部分个案更涉及长期重复占用。公署早前知悉，有人在水围一行人隧道对出的行人通道上（「事涉地点」）搭建构筑物和帐篷，并摆放大量杂物，占用范围涉及地政总署负责的未批租政府土地及路政署负责维修保养的斜坡。有关情况除不当占用政府土地，亦阻塞通道并构成环境卫生及安全风险，但未见有政府部门跟进。

4. 因此，公署审研了地政总署、食物环境卫生署（「食环署」）及路政署就上述个案的处理，以及就非法占用政府土地及其引伸的其他问题的的工作、协调、监管和整体成效。地政总署负责管理和管制未拨用和未批租的政府土地，是处理非法占用政府土地问题的主导部门。虽然非法占用政府土地问题不属食环署和路政署的职权范围，但两署会在涉及环境卫生或公共道路及附属道路设施的非法占用政府土地个案中按其法定职能采取适当行动。综合调查所得，公署就各有关部门的处理和执管工作，有以下评论及建议。

## 公署调查所得及评论

### （一） 应更主动及积极处理占用问题

5. 事涉分区地政处（「地政处」）视察后初步将个案列为「非优先处理类别」，并转介食环署跟进环境卫生及杂物问题，以及表示

两个部门曾于 2022 年采取联合清理行动，如有需要可再次安排。公署认为，地政总署作为处理土地违规问题的主导部门，地政处有关表述过于模糊。该处须更主动积极与其他部门协调及跟进个案，包括在转介个案时传递清晰讯息，向食环署说明如该署其后发现现场有卫生滋扰问题，务须将有关情况告知地政处，让该处考虑需否提升个案的处理优次及统筹联合行动。

## **(二) 应加强调查及搜证工作**

6. 公署人员于地政处张贴法定通知的日期后数天进行实地视察，发现事涉地点行人通道尽头位置设有帐篷、帆布及连接电线的电灯，显示占用人或与毗邻停车场有关。但地政处称未察觉有接驳电线及电灯的情况。虽然公署无从质疑地政处的观察，但发现该处未有全面记录现场被占用的状况。

7. 公署认为，当地政总署人员确认个案涉及非法占用后，不论其优次类别，均应即时搜集及保存关键证据，以查找占用者的身份。否则，往后将难以向违法者提出检控及 / 或追讨清拆费用。因此，地政总署有必要提醒分区地政处人员在采取执管行动时提高警觉，详尽记录现场情况，并加强职员在调查及搜证工作的培训。

## **(三) 须加强持续监察和适时调整个案优次**

8. 公署留意到，在厘定个案优次后，地政处过往欠缺有效机制定期监察现场占用情况的变化，从而适时调整执管优次。以此案为例，地政处于 2024 年 12 月再接获投诉，视察后将个案列为「非优先处理类别」。其时占用范围及违规情况已扩大并趋向严重。地政处及至 2025 年 9 月再接获投诉，虽然已即时联同其他部门跟进个案及展开执管行动，但于 2025 年 2 月至 9 月（再次接获投诉前）期间未有適切监察个案状况的转变、是否存在加建构筑物或引起公众安全风险的情况，以考虑需否修订执管优次。公署认为地政总署应研究可行措施，加强对个案的后续监察。

9. 公署知悉，地政总署建立的土地执管数据系统已引入多项数据整合和分析功能，让管理人员日后更能够掌握整体土地管制工作状况及检讨个案执管优次。公署期望，这将有助部门更灵活调配巡查资源，达致持续监察个案及适时调整执管优次的目的。

#### **(四) 若情况有变，便再作转介**

10. 部分投诉个案显示，食环署前线职员到场视察时发现非法构筑物，建议上级转介相关部门跟进，但最终食环署没有作转介。食环署解释，一般进行转介的目的在于让地政总署以至其他部门知道情况，从而采取跟进行动。由于地政处在食环署的视察前已知悉事涉地点的占用问题，故食环署认为无须作重复转介。但公署留意到，食环署所指地政处早已知悉有关占用问题，与该署职员到场视察发现非法构筑物并建议作转介，时间已相隔数月。

11. 考虑到食环署的解释及该署在多次巡查中未有发现事涉地点有严重环境卫生问题，公署可以理解该署的决定。不过，转介除可让其他部门知道问题的出现，亦可以让部门得知问题其后的变化，从而考虑相应行动。公署认为，食环署日后若在执行日常职务时发现现场占用规模及环境卫生情况有变，应将最新所见的情况转告地政处跟进，或有助地政处及早考虑提升执管优次。

#### **(五) 加强跨部门协助**

12. 食环署表示职员在多次巡查中均未发现事涉地点有环境卫生或妨碍清扫问题，故未有按《公众卫生及市政条例》张贴移除障碍物通知书。然而，公署从投诉资料及实地视察结果中发现，事涉地点摆放的物品容易积水，或会构成潜在的卫生滋扰。公署尊重食环署在环境卫生范畴的专业判断，同时理解市民对现场摆放大量物品可能构成环境卫生滋扰的忧虑。公署认为食环署应继续指示职员及承办商留意现场环境有否潜在环境卫生风险，视乎环境卫生状况及有否涉及其他部门的权责，可考虑及早转介其他相关部门跟进，供相关部门考虑提升执管优次或安排联合行动。

13. 公署亦留意到，路政署及其承建商人员在过往对有关斜坡进行维修检查及保养时，并未上报事涉地点有疑似非法占用问题，显示其例行检查未够全面，或对涉及其他部门权责范围的问题欠缺警觉性。

#### **(六) 应妥善备存工作记录**

14. 公署经审阅食环署的跟进记录后，发现该署没有妥善备存

適切工作记录。由于食环署在回复不同投诉时均表示会要求承办商加强巡查和清扫，故该署实有责任就后续的跟进行动及结果保留適切记录，以备日后查证或跟进。公署认为，食环署应加强监察，要求前线职员及承办商妥善备存与投诉个案相关的工作记录，以确保工作透明及问责。

#### **(七) 视察时需提高敏感度并留意自身权责**

15. 公署发现，路政署初次视察后表示有关构筑物及垃圾位处斜坡铁丝网外，而未有留意到围网外的边缘砌石保护面及排水渠亦属其监管范围及其上建有混凝土台及阶梯，误指有关事宜非该署职权范围内，继而转交其他部门处理，情况有欠理想。公署认为，路政署应提醒职员提高敏感度及多加留意现场情况是否涉及其管理的设施，如有怀疑亦应及早厘清责任，从而及早介入。

#### **(八) 维修承建商就道路设施的检查及报告欠缺标准**

16. 虽然是次主动调查行动的重点在于打击非法占用政府土地，但公署亦发现路政署的维修承建商在检查斜坡及提交报告的做法不一，令人怀疑其检查覆盖的范围是否有系统及全面。公署认为，路政署既然已就道路设施的例行检查及基本维修保养制订明确标准和要求，应切实规定承建商按标准检查斜坡及提交报告。公署相信，若检查范围覆盖整个斜坡，承建商亦能及早发现路政署的道路设施有否被非法占用或破坏，并在有需要时转交相关部门跟进。

### **公署的建议**

17. 综合而言，公署对地政总署、食环署及路政署有以下建议：

#### **地政总署**

- (1) 继续適切监察事涉地点的情况。如发现该处再度出现非法占用问题，务须采取果断的执管行动；
- (2) 持续检视已于 2025 年 9 月下旬开始运作的土地执管数据系统的成效，包括系统是否有效让分区地政处管理层监察及分析当区占用趋势及制订策略性巡查和执

管安排，以及让前线人员作参考和培训之用。另视乎需要，适时考虑引入更多数据整合和分析应用的功能；

- (3) 考虑加强利用科技例如无人机、机械狗等协助日常巡查（特别是就不属「最优先类别」的个案作定期跟进巡查），分析及比对占用情况的转变及主动侦察违规情况，提升执管效率；
- (4) 就不属「最优先类别」的个案，考虑在切实可行的情况下于现场张贴告示，明确指出相关位置属政府土地，《土地条例》赋予该署人员向指示、参与及建造构筑物及 / 或非法占用的人士采取执法行动的权力，以作事先警示之用；
- (5) 持续强化对分区地政处前线人员在调查和搜证工作上的培训，让其明白需要在执管行动中尽量仔细地记录现场环境和占用情况，确保他们严谨及有效地执行相关工作；
- (6) 加深职员在处理土地占用问题及统筹跨部门行动的主导角色和职责等方面的了解和培训；就涉及不同部门权责的个案，提醒个案职员在作出转介时，须清晰说明其他部门的跟进结果对地政处调整个案处理优次及后续执管行动的影响，并促请其他部门积极回应及配合；
- (7) 定期检视过往成功检控占用人及 / 或收回清拆费用个案的元素，如当中采取执管行动的详情、识别占用人身份及搜集证据的方式和技巧等，持续向职员提供培训以提升相关执法效能；并继续优化调查和搜证工作的项目清单；
- (8) 继续加强宣传和教育，提高市民防止非法占用政府土地的意识，并让市民清晰了解有关在政府土地上搭建构筑物及未有遵从《土地条例》命令的法律责任和相关刑罚，包括罚款和监禁；并继续加强向公众公布经法庭成功定罪的案例及刑罚资料，以发挥警示作用；

## **食环署**

- (9) 继续密切留意事涉地点的环境卫生情况，视乎情况及需要加强事涉地点的清扫及按《公众卫生及市政条例》作出跟进；
- (10) 提示前线人员及清洁承办商在现场巡查及清扫时，视乎情况及需要向上级汇报及適切转介个案予其他有关部门考虑；
- (11) 须妥善备存工作记录；

## **路政署**

- (12) 提醒职员就投诉个案进行实地视察时，加强留意其维修保养的道路设施的状况，以及审慎评估投诉事项和其延伸问题是否涉及其职权范围；
- (13) 就其辖下斜坡的例行检查及基本维修保养，提醒承建商严格按照合约要求检查斜坡及提交报告，并小心核实斜坡范围，以确保检查范围的全面性；
- (14) 明确指示职员及承建商，如于日后例行维修检查时发现有需要其他政府部门跟进的问题，务必向上级汇报以作进一步的转介；及

## **各部门**

- (15) 与前线职员分享此案经验，以提升他们就跨部门协作及应对非法占用政府土地及其引伸问题的个案的认知，从中学习以「同一个政府」精神处事。

**申诉专员公署**

**2026年3月**

公署不时在社交媒体上载选录调查报告的个案摘要，欢迎关注我们的 Facebook 及 Instagram 专页，以获取最新资讯：



[Facebook.com/Ombudsman.HK](https://www.facebook.com/Ombudsman.HK)



[Instagram.com/Ombudsman\\_HK](https://www.instagram.com/Ombudsman_HK)