

打擊非法佔用政府土地 主動調查行動報告摘要

引言

香港土地資源珍貴且緊拙。地政總署專責香港所有土地事務，根據《土地（雜項條文）條例》（第 28 章）（「《土地條例》」）授予的權力就非法佔用政府土地採取執管行動。

2. 公署知悉，地政總署近年採取了多項措施加強打擊非法佔用政府土地及提升執管成效，包括修訂《土地條例》以提高罰則；收緊規範化申請準則；成立特別行動專責組打擊大規模佔用個案；整合各區地政處的執管人手，以及使用新科技（例如無人機和電子手帳），以提升執管效率。

3. 儘管如此，非法佔用政府土地問題仍時有發生及為人詬病，部分個案更涉及長期重複佔用。公署早前知悉，有人在水圍一行人隧道對出的行人通道上（「事涉地點」）搭建構築物和帳篷，並擺放大量雜物，佔用範圍涉及地政總署負責的未批租政府土地及路政署負責維修保養的斜坡。有關情況除不當佔用政府土地，亦阻塞通道並構成環境衛生及安全風險，但未見有政府部門跟進。

4. 因此，公署審研了地政總署、食物環境衛生署（「食環署」）及路政署就上述個案的處理，以及就非法佔用政府土地及其引伸的其他問題的工作、協調、監管和整體成效。地政總署負責管理和管制未撥用和未批租的政府土地，是處理非法佔用政府土地問題的主導部門。雖然非法佔用政府土地問題不屬食環署和路政署的職權範圍，但兩署會在涉及環境衛生或公共道路及附屬道路設施的非法佔用政府土地個案中按其法定職能採取適當行動。綜合調查所得，公署就各有關部門的處理和執管工作，有以下評論及建議。

公署調查所得及評論

（一）應更主動及積極處理佔用問題

5. 事涉分區地政處（「地政處」）視察後初步將個案列為「非優先處理類別」，並轉介食環署跟進環境衛生及雜物問題，以及表示

兩個部門曾於 2022 年採取聯合清理行動，如有需要可再次安排。公署認為，地政總署作為處理土地違規問題的主導部門，地政處有關表述過於模糊。該處須更主動積極與其他部門協調及跟進個案，包括在轉介個案時傳遞清晰訊息，向食環署說明如該署其後發現現場有衛生滋擾問題，務須將有關情況告知地政處，讓該處考慮需否提升個案的處理優次及統籌聯合行動。

(二) 應加強調查及搜證工作

6. 公署人員於地政處張貼法定通知的日期後數天進行實地視察，發現事涉地點行人通道盡頭位置設有帳篷、帆布及連接電線的電燈，顯示佔用人或與毗鄰停車場有關。但地政處稱未察覺有接駁電線及電燈的情況。雖然公署無從質疑地政處的觀察，但發現該處未有全面記錄現場被佔用的狀況。

7. 公署認為，當地政總署人員確認個案涉及非法佔用後，不論其優次類別，均應即時蒐集及保存關鍵證據，以查找佔用者的身份。否則，往後將難以向違法者提出檢控及／或追討清拆費用。因此，地政總署有必要提醒分區地政處人員在採取執管行動時提高警覺，詳盡記錄現場情況，並加強職員在調查及搜證工作的培訓。

(三) 須加強持續監察和適時調整個案優次

8. 公署留意到，在釐定個案優次後，地政處過往欠缺有效機制定期監察現場佔用情況的變化，從而適時調整執管優次。以此案為例，地政處於 2024 年 12 月再接獲投訴，視察後將個案列為「非優先處理類別」。其時佔用範圍及違規情況已擴大並趨向嚴重。地政處及至 2025 年 9 月再接獲投訴，雖然已即時聯同其他部門跟進個案及展開執管行動，但於 2025 年 2 月至 9 月(再次接獲投訴前)期間未有適切監察個案狀況的轉變、是否存在加建構築物或引起公眾安全風險的情況，以考慮需否修訂執管優次。公署認為地政總署應研究可行措施，加強對個案的後續監察。

9. 公署知悉，地政總署建立的土地執管數據系統已引入多項數據整合和分析功能，讓管理人員日後更能夠掌握整體土地管制工作狀況及檢討個案執管優次。公署期望，這將有助部門更靈活調配巡查資源，達致持續監察個案及適時調整執管優次的目的。

(四) 若情況有變，便再作轉介

10. 部分投訴個案顯示，食環署前線職員到場視察時發現非法構築物，建議上級轉介相關部門跟進，但最終食環署沒有作轉介。食環署解釋，一般進行轉介的目的在於讓地政總署以至其他部門知道情況，從而採取跟進行動。由於地政處在食環署的視察前已知悉事涉地點的佔用問題，故食環署認為無須作重複轉介。但公署留意到，食環署所指地政處早已知悉有關佔用問題，與該署職員到場視察發現非法構築物並建議作轉介，時間已相隔數月。

11. 考慮到食環署的解釋及該署在多次巡查中未有發現事涉地點有嚴重環境衛生問題，公署可以理解該署的決定。不過，轉介除可讓其他部門知道問題的出現，亦可讓部門得知問題其後的變化，從而考慮相應行動。公署認為，食環署日後若在執行日常職務時發現現場佔用規模及環境衛生情況有變，應將最新所見的情況轉告地政處跟進，或有助地政處及早考慮提升執管優次。

(五) 加強跨部門協助

12. 食環署表示職員在多次巡查中均未發現事涉地點有環境衛生或妨礙清掃問題，故未有按《公眾衛生及市政條例》張貼移除障礙物通知書。然而，公署從投訴資料及實地視察結果中發現，事涉地點擺放的物品容易積水，或會構成潛在的衛生滋擾。公署尊重食環署在環境衛生範疇的專業判斷，同時理解市民對現場擺放大量物品可能構成環境衛生滋擾的憂慮。公署認為食環署應繼續指示職員及承辦商留意現場環境有否潛在環境衛生風險，視乎環境衛生狀況及有否涉及其他部門的權責，可考慮及早轉介其他相關部門跟進，供相關部門考慮提升執管優次或安排聯合行動。

13. 公署亦留意到，路政署及其承建商人員在過往對有關斜坡進行維修檢查及保養時，並未上報事涉地點有疑似非法佔用問題，顯示其例行檢查未夠全面，或對涉及其他部門權責範圍的問題欠缺警覺性。

(六) 應妥善備存工作記錄

14. 公署經審閱食環署的跟進記錄後，發現該署沒有妥善備存

適切工作記錄。由於食環署在回覆不同投訴時均表示會要求承辦商加強巡查和清掃，故該署實有責任就後續的跟進行動及結果保留適切記錄，以備日後查證或跟進。公署認為，食環署應加強監察，要求前線職員及承辦商妥善備存與投訴個案相關的工作記錄，以確保工作透明及問責。

(七) 視察時需提高敏感度並留意自身權責

15. 公署發現，路政署初次視察後表示有關構築物及垃圾位處斜坡鐵絲網外，而未有留意到圍網外的邊緣砌石保護面及排水渠亦屬其監管範圍及其上建有混凝土台及階梯，誤指有關事宜非該署職權範圍內，繼而轉交其他部門處理，情況有欠理想。公署認為，路政署應提醒職員提高敏感度及多加留意現場情況是否涉及其管理的設施，如有懷疑亦應及早釐清責任，從而及早介入。

(八) 維修承建商就道路設施的檢查及報告欠缺標準

16. 雖然是次主動調查行動的重點在於打擊非法佔用政府土地，但公署亦發現路政署的維修承建商在檢查斜坡及提交報告的做法不一，令人懷疑其檢查覆蓋的範圍是否有系統及全面。公署認為，路政署既然已就道路設施的例行檢查及基本維修保養制訂明確標準和要求，應切實規定承建商按標準檢查斜坡及提交報告。公署相信，若檢查範圍覆蓋整個斜坡，承建商亦能及早發現路政署的道路設施有否被非法佔用或破壞，並在有需要時轉交相關部門跟進。

公署的建議

17. 綜合而言，公署對地政總署、食環署及路政署有以下建議：

地政總署

- (1) 繼續適切監察事涉地點的情況。如發現該處再度出現非法佔用問題，務須採取果斷的執管行動；
- (2) 持續檢視已於 2025 年 9 月下旬開始運作的土地執管數據系統的成效，包括系統是否有效讓分區地政處管理層監察及分析當區佔用趨勢及制訂策略性巡查和執

管安排，以及讓前線人員作參考和培訓之用。另視乎需要，適時考慮引入更多數據整合和分析應用的功能；

- (3) 考慮加強利用科技例如無人機、機械狗等協助日常巡查（特別是就不屬「最優先類別」的個案作定期跟進巡查），分析及比對佔用情況的轉變及主動偵察違規情況，提升執管效率；
- (4) 就不屬「最優先類別」的個案，考慮在切實可行的情況下於現場張貼告示，明確指出相關位置屬政府土地，《土地條例》賦予該署人員向指示、參與及建造構築物及／或非法佔用的人士採取執法行動的權力，以作事先警示之用；
- (5) 持續強化對分區地政處前線人員在調查和蒐證工作上的培訓，讓其明白需要在執管行動中盡量仔細地記錄現場環境和佔用情況，確保他們嚴謹及有效地執行相關工作；
- (6) 加深職員在處理土地佔用問題及統籌跨部門行動的主導角色和職責等方面的了解和培訓；就涉及不同部門權責的個案，提醒個案職員在作出轉介時，須清晰說明其他部門的跟進結果對地政處調整個案處理優次及後續執管行動的影響，並促請其他部門積極回應及配合；
- (7) 定期檢視過往成功檢控佔用人及／或收回清拆費用個案的元素，如當中採取執管行動的詳情、識別佔用人身份及蒐集證據的方式和技巧等，持續向職員提供培訓以提升相關執法效能；並繼續優化調查和蒐證工作的項目清單；
- (8) 繼續加強宣傳和教育，提高市民防止非法佔用政府土地的意識，並讓市民清晰了解有關在政府土地上搭建構築物及未有遵從《土地條例》命令的法律責任和相關刑罰，包括罰款和監禁；並繼續加強向公眾公布經法庭成功定罪的案例及刑罰資料，以發揮警示作用；

食環署

- (9) 繼續密切留意事涉地點的環境衛生情況，視乎情況及需要加強事涉地點的清掃及按《公眾衛生及市政條例》作出跟進；
- (10) 提示前線人員及清潔承辦商在現場巡查及清掃時，視乎情況及需要向上級匯報及適切轉介個案予其他有關部門考慮；
- (11) 須妥善備存工作記錄；

路政署

- (12) 提醒職員就投訴個案進行實地視察時，加強留意其維修保養的道路設施的狀況，以及審慎評估投訴事項和其延伸問題是否涉及其職權範圍；
- (13) 就其轄下斜坡的例行檢查及基本維修保養，提醒承建商嚴格按照合約要求檢查斜坡及提交報告，並小心核實斜坡範圍，以確保檢查範圍的全面性；
- (14) 明確指示職員及承建商，如於日後例行維修檢查時發現有需要其他政府部門跟進的問題，務必向上級匯報以作進一步的轉介；及

各部門

- (15) 與前線職員分享此案經驗，以提升他們就跨部門協作及應對非法佔用政府土地及其引伸問題的個案的認知，從中學習以「同一個政府」精神處事。

申訴專員公署

2026年3月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：



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



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