

申訴專員公署  
Office of The Ombudsman



主動調查行動報告  
Direct Investigation Operation Report

打擊非法佔用政府土地  
Combating Unlawful Occupation of Government Land

報告完成日期：2026年3月31日  
Completion Date: 31 March 2026

報告公布日期：2026年6月29日  
Announcement Date: 29 June 2026

# 目錄

## 報告摘要

| 章節 | 段落                   |
|----|----------------------|
| 1  | 引言                   |
|    | 背景                   |
|    | 調查範圍                 |
|    | 調查過程                 |
| 2  | 相關部門的權責              |
|    | 地政總署（主導部門）           |
|    | 其他相關部門的協作角色          |
| 3  | 事涉地點被非法佔用的情況         |
|    | 航空照片的記錄              |
|    | 2025 年第四季的狀況         |
|    | 涉及事涉地點的投訴            |
| 4  | 打擊非法佔用事涉地點的工作        |
|    | 2022 年投訴的處理情況        |
|    | 2024 及 2025 年投訴的處理情況 |
| 5  | 公署的實地視察              |
| 6  | 公署的評論及建議             |
|    | 整體評論                 |
|    | （一）應更主動及積極處理佔用問題     |
|    | （二）應加強調查及搜證工作        |
|    | （三）須加強持續監察和適時調整個案優次  |
|    | （四）若情況有變，便再作轉介       |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| (五) 加強跨部門協助                  | 6.15-6.18 |
| (六) 應妥善備存工作記錄                | 6.19-6.21 |
| (七) 視察時需提高敏感度並留意自身<br>權責     | 6.22-6.24 |
| (八) 維修承建商就道路設施的檢查及<br>報告欠缺標準 | 6.25-6.27 |
| 公署的建議                        | 6.28      |
| 鳴謝                           | 6.29      |

# 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泥土地台及階梯，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)

# **Executive Summary**

## **Direct Investigation Operation Report**

### **Combating Unlawful Occupation of Government Land**

#### **Introduction**

Land resources in Hong Kong are valuable and limited. The Lands Department (“LandsD”), responsible for all land matters in Hong Kong, is empowered under the Land (Miscellaneous Provisions) Ordinance (Cap. 28) (“LMPO”) to take enforcement action against unlawful occupation of government land.

2. We note that in recent years, LandsD has implemented a number of measures to step up its efforts against unlawful occupation of government land and improve enforcement effectiveness. These measures include amending the LMPO to raise penalties, tightening the criteria for regularisation applications, setting up a Special Duties Task Force to tackle large-scale occupation cases, consolidating the enforcement manpower at District Lands Offices (“DLOs”), and adopting new technologies such as drones and personal digital assistants to enhance enforcement efficiency.

3. However, unlawful occupation of government land still occurs from time to time and remains a matter of public concern, with some cases involving persistent and repeated occupation. Previously, we became aware that structures and tents had been erected on the walkway off a pedestrian subway in Tin Shui Wai (“the Site”), together with a large quantity of miscellaneous articles. The area occupied involved unleased government land under LandsD’s purview and a slope maintained by the Highways Department (“HyD”). Apart from unlawful occupation of government land, the occupation obstructed the walkway and posed environmental hygiene and safety risks. Yet no government department took any follow-up action.

4. In light of the above, we examined how LandsD, the Food and Environmental Hygiene Department (“FEHD”) and HyD handled the case, as well as their work, coordination, regulatory measures and overall effectiveness in tackling unlawful occupation of government land and related problems. LandsD, being responsible for managing and regulating unallocated and unleased government land, is the lead department in addressing such cases. Although unlawful occupation of government land does not fall under the jurisdiction of FEHD or HyD, both departments, in accordance

with their statutory functions, will take appropriate action in cases that concurrently involve environmental hygiene or public roads and associated road facilities. Based on our findings, we have the following comments and recommendations on the departments' case handling and enforcement work.

## **Our Findings and Comments**

### **(I) Addressing Land Occupation Problems More Proactively and Vigorously**

5. After inspection, the DLO concerned preliminarily classified the case as “non-priority” and referred it to FEHD for follow-up on problems regarding environmental hygiene and miscellaneous articles, indicating that the two departments had carried out a joint clearance operation in 2022 and could arrange another if necessary. As LandsD is the lead authority in addressing land irregularities, we consider the DLO's response not clear and specific enough. The DLO should take a more proactive role in coordinating with other departments and following up on the case. In particular, when referring the case to FEHD, the DLO should make it clear that FEHD must notify it of any hygiene nuisances subsequently identified at the Site, so that the DLO can consider reprioritising the case and coordinating joint operations.

### **(II) Strengthening Investigation and Evidence Collection**

6. A few days after the DLO posted the statutory notice, our officers inspected the Site and found tents, tarpaulins and electric lamps connected by wires at the end of the walkway, suggesting a possible link between the occupiers and the adjacent car park. The DLO, however, stated that it had not noticed the wires or lamps. Although we are not in a position to question the DLO's observations, we find that it failed to maintain a comprehensive record of the occupation conditions.

7. We consider that once LandsD staff have confirmed that a case involves unlawful occupation, they should immediately collect and preserve essential evidence to ascertain the occupier's identity, regardless of the case priority. Failure to do so may hinder future prosecutions or recovery of demolition costs. LandsD should, therefore, remind DLO staff to remain vigilant during enforcement and document on-site conditions in detail, and strengthen staff training in investigation and evidence collection.

### **(III) Enhancing Ongoing Monitoring and Timely Adjustment of Case Priorities**

8. We note that after determining case priorities, the DLO previously lacked an effective mechanism to regularly monitor changes in land occupation, so as to adjust enforcement priorities in a timely manner. In this case, for example, the DLO received a further complaint in December 2024 and, after inspection, classified the case as “non-priority”. By then, however, the occupied area and the irregularities had already expanded and become more serious. When the DLO received a further complaint in September 2025, it promptly followed up and initiated enforcement action in collaboration with other departments. Yet between February and September 2025 (before the September complaint), it had not adequately monitored changes in the case, such as whether additional structures had been erected or public safety risks had arisen, to assess whether any revision to the enforcement priority was required. In our view, LandsD should explore feasible measures to enhance the follow-up monitoring of such cases.

9. We are aware that LandsD’s land enforcement data system has incorporated data integration and analytical functions, enabling management staff to gain a clearer picture of overall land control work and review enforcement priorities. We expect these improvements to facilitate more flexible allocation of inspection resources, thereby ensuring ongoing case monitoring and timely adjustment of enforcement priorities.

### **(IV) Making Another Referral If Circumstances Change**

10. In certain complaint cases, FEHD frontline staff identified unauthorised structures during site inspections and suggested to their supervisors that the cases be referred to the relevant departments for follow-up, but FEHD ultimately did not proceed with such referrals. FEHD explained that referrals are generally intended to inform LandsD and other departments of the situation so that follow-up action may be taken. Since the DLO was already aware of the occupation problem at the Site prior to FEHD’s inspections, FEHD considered a repeated referral unnecessary. However, we note that several months had elapsed between the time when, according to FEHD, the DLO became aware of the occupation problem and the time of FEHD staff’s inspections, during which FEHD discovered the unauthorised structures and suggested referral.

11. Taking into account FEHD’s explanation and the fact that no serious environmental hygiene issues were identified at the Site after multiple inspections, we find the Department’s decision understandable. That said, referrals serve both to notify

other departments of problems and to keep them apprised of changes over time, allowing them to consider appropriate actions. We believe that if FEHD, in the course of its routine duties, observes changes in the scale of land occupation or environmental hygiene conditions at the site, it should inform the DLO of these developments, which would allow the latter to consider at an early stage whether to raise the enforcement priority.

#### **(V) Enhancing Inter-departmental Collaboration**

12. According to FEHD, no environmental hygiene problems or obstructions to cleaning were identified during its inspections at the Site, and therefore no Notice to Remove Obstruction was issued under the Public Health and Municipal Services Ordinance. However, based on the complaint records and our site inspections, items placed at the Site were likely to collect water, which could pose potential hygiene risks. While deferring to FEHD's professional judgement in matters of environmental hygiene, we also acknowledge public concerns about the possible hygiene nuisances arising from the large quantity of items placed there. We recommend that FEHD continue to instruct its staff and contractors to monitor the Site for potential hygiene risks and, depending on the environmental hygiene conditions and whether other departments' responsibilities are involved, consider making timely referrals to relevant departments so that they may decide whether to raise enforcement priority or arrange joint operations.

13. We also notice that during previous inspections and maintenance of the relevant slope, HyD staff and contractors did not report any suspected unlawful occupation at the Site. This indicates that their routine inspections were not sufficiently comprehensive, or that they were not adequately alert to matters falling within other departments' responsibilities.

#### **(VI) Maintaining Proper Work Records**

14. Upon reviewing FEHD's follow-up records, we noted that the Department had not properly maintained work records. Given that FEHD always indicates in its responses to complaints that contractors will be instructed to step up inspections and cleaning, the Department bears a responsibility to keep proper records of subsequent actions and outcomes for future verification or follow-up. We deem it essential for FEHD to strengthen supervision and require frontline staff and contractors to maintain appropriate records relating to complaints, so as to ensure transparency and accountability.

## **(VII) Enhancing Vigilance and Awareness of Responsibilities During Inspections**

15. We found that HyD, after its initial inspection, noted that the structures and refuse were outside the slope's wire fencing. However, it overlooked the stone-paved protective surface and the drains beyond the fencing, which also fall under its remit, and the concrete platform and steps built thereon. We consider it unsatisfactory for the Department to have mistakenly concluded that these matters were outside its jurisdiction and referred the case to other departments. In our view, HyD should remind its staff to remain vigilant and pay closer attention to whether the site involves facilities under its remit. If in doubt, HyD should clarify responsibilities at an early stage to enable timely intervention.

## **(VIII) Inconsistent Standards in Road Facility Inspections and Reporting by Maintenance Contractors**

16. While this direct investigation operation focuses on combating unlawful occupation of government land, we also found that HyD's maintenance contractors had inconsistent practices for slope inspections and reporting, which raised doubts about whether the scope of such inspections was systematic and comprehensive. We consider that since HyD has already established specific standards and requirements for routine inspections and basic maintenance of road facilities, it should have required its contractors to follow those standards when inspecting slopes and submitting reports. We believe that with inspections covering the entire slope, contractors would be able to identify at an early stage any unlawful occupation of or damage to HyD's road facilities and, where necessary, refer such cases to relevant departments for follow-up.

## **Our Recommendations**

17. Overall, The Ombudsman has made the following recommendations to LandsD, FEHD and HyD:

### ***LandsD***

- (1) continue to properly monitor the Site, and take decisive enforcement action if the problem of unlawful occupation recurs;

- (2) continue to review the effectiveness of the land enforcement data system, which has been in operation since late September 2025, including whether it enables DLO management to monitor and analyse local occupation trends and formulate strategic inspection and enforcement arrangements, and provides reference and training support for frontline staff; where necessary, consider introducing more functions for data integration and analytical applications in a timely manner;
- (3) explore more extensive use of technology, such as drones and robotic dogs, to assist with routine inspections (particularly regular follow-up inspections of cases not categorised as top priority), analysing and comparing changes in occupation status as well as proactively detecting irregularities, thereby enhancing enforcement efficiency;
- (4) for cases not categorised as top priority and where practicable, consider giving prior warning on-site by posting a notice specifying that the site is government land and that LandsD staff are empowered under the LMPO to take enforcement action against those who direct, engage in and carry out the construction of structures and/or unlawful occupation;
- (5) continuously strengthen training for DLO frontline staff in investigation and evidence collection, emphasising the importance of carefully documenting on-site conditions and occupation status during enforcement, to ensure their rigorous and effective performance of duties;
- (6) enhance staff understanding and training on their leading role and responsibilities in tackling land occupation and coordinating inter-departmental operations; in cases involving the mandates of different departments, remind case officers that when making referrals, they must clearly explain how the follow-up outcomes of other departments may affect the DLO's case prioritisation and subsequent enforcement actions, while urging other departments to actively respond and cooperate;
- (7) regularly review elements from past successful cases of prosecuting occupiers and/or recovering demolition costs, including enforcement

details, methods and techniques for identifying occupiers and collecting evidence, and continue to provide staff training to enhance enforcement effectiveness, while further refining the checklist for investigation and evidence collection;

- (8) continue to step up publicity and education to raise public awareness of preventing unlawful occupation of government land and ensure that the public clearly understand the legal liabilities and penalties, including fines and imprisonment, for erecting structures on government land or not complying with orders under the LMPO, and step up publication of convicted cases and penalties to serve as a deterrent;

### ***FEHD***

- (9) continue to closely monitor environmental hygiene conditions at the Site and, as circumstances require, step up cleaning and follow-up under the Public Health and Municipal Services Ordinance;
- (10) remind frontline staff and cleaning contractors to report cases, as circumstances require, to their supervisors during site inspections and cleaning work for referral to the relevant departments;
- (11) maintain proper work records;

### ***HyD***

- (12) remind staff to, when conducting site inspections in response to complaints, pay closer attention to the condition of road facilities under their maintenance, and carefully assess whether the complaints and related issues fall within their remit;
- (13) remind contractors to, during routine inspections and basic maintenance of slopes under HyD's jurisdiction, inspect slopes and submit reports in strict compliance with contractual requirements, and carefully verify slope boundaries to ensure comprehensive coverage;
- (14) clearly instruct staff and contractors to, during routine maintenance inspections, report any issues requiring follow-up by other government

departments to their supervisors for referral to the relevant departments;  
and

*All three departments*

- (15) share the lessons learned from this case with frontline staff to deepen their understanding of inter-departmental collaboration and how to address cases involving unlawful occupation of government land and related issues, thereby encouraging a “one-government” mindset.

**Office of The Ombudsman**

**March 2026**

**We will post the case summary of selected investigation reports on social media from time to time. Follow us on Facebook and Instagram to get the latest updates.**



**Facebook.com/Ombudsman.HK**



**Instagram.com/Ombudsman\_HK**

## 背景

**1.1** 香港土地資源珍貴且緊拙。地政總署負責管理和管制未撥用和未批租的政府土地，並根據《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。

**1.2** 近年，地政總署採取多項措施加強打擊非法佔用政府土地及提升執管成效。政府於 2015 年修訂《土地條例》，提高非法佔用政府土地罪行的罰則，以加強阻嚇力。此外，地政總署亦在 2017 年 3 月 28 日收緊規範情況的申請準則，不再容讓非法佔用申請規範化，該署並會立即採取土地管制行動。自 2019 年中起，地政總署成立特別行動專責組（「專責組」），重點打擊大規模佔用政府土地個案，並主動從分區地政處搜集嚴重個案集中處理，以加快執管行動。

**1.3** 為提高整體運作效率，自 2023 年 4 月起，地政總署已整合新界各區地政處的執管人手，將土地管制隊、契約執行隊及寮屋管制隊合併為「土地執管隊」，由同一隊伍統一處理區內的土地違規個案；市區各地政處的土地管制隊及寮屋管制隊則分別合併成為一支「土地管制隊」。此外，地政總署亦使用新科技（例如無人機和電子手帳），進一步提升執管效能和整體效率。

**1.4** 儘管政府近年加強執法，但非法佔用政府土地問題仍不時發生及為人詬病，公署亦不時接獲相關申訴，部分個案顯示有關土地多年來被重複佔用。公署早前留意到，有人在水圍某行人隧道對出的行人通道上（「事涉地點」），於部門清理土地一段時間後重複佔用土地，搭建構築物和帳篷，部分繩索繫於分隔該通道和旁邊斜坡的鐵絲網、樹木，以及隔鄰露天貨倉及停車場的圍板上，並擺放大量雜物，佔用規模亦有擴大跡象。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或處理。

**1.5** 有鑑於此，申訴專員在 2026 年 1 月 29 日根據《申訴專員條例》（第 397 章）第 7(1)(a)(ii)條向地政總署、食物環境衛生署（「食環署」）及路政署展開主動調查行動，以審研相關部門就上述個案的處理以及就非法佔用政府土地問題的安排和執管措施，並在有需要時提出適切的改善建議。

## 調查範圍

**1.6** 這項主動調查行動的審研範圍包括：

- 各有關部門的權責及分工；
- 各部門處理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；及
- 其他可予改善之處。

## 調查過程

**1.7** 公署的調查工作包括：

- 審研地政總署、食環署及路政署提供的資料，包括部門的檔案、工作記錄及執法數據；
- 邀請數字政策辦公室（「數字辦」）轄下的 1823 提供與事涉地點相關的投訴資料，以供參考；
- 與地政總署代表會面作詳細討論；以及
- 進行實地視察，包括參與地政總署、食環署及路政署的跨部門聯合行動。

**1.8** 2026年3月5日，公署將調查報告的草擬本送交相關部門核實資料和提出意見。公署於2026年3月19日接獲地政總署及路政署的回覆，以及於同月26日接獲食環署及發展局（作為地政總署的決策局）的回覆或意見。公署於同月31日完成這份報告。

# 2

## 相關部門的權責

**2.1** 政府土地及街道的管理涉及多個政府部門的職權範圍，不同部門可按其職責範圍採取執法行動。

### 地政總署（主導部門）

#### 《土地條例》

**2.2** 地政總署署長獲《土地條例》授權負責政府土地的管理和行政事宜。對於懷疑非法佔用政府土地的個案<sup>1</sup>，地政總署轄下分區地政處會派員實地視察。若證實有非法佔用政府土地的情況，分區地政處會根據《土地條例》第 6(1)條的規定，在現場張貼法定通知，飭令佔用人指定限期前停止佔用政府土地，否則分區地政處可依第 6(2)條採取進一步土地管制行動，包括清理及接管土地上的財產和構築物，並考慮在確定佔用人身份及掌握充分證據的情況下，按第 6(4)條作出檢控。

**2.3** 此外，根據《土地條例》第 6(4A)條，就在政府土地上建造構築物的行為，政府可直接檢控參與、安排或指示在政府土地建造構築物的人士，無須如上文提及的第 6(4)條須確定佔用人未有按法定通知停止佔用政府土地才能進行檢控。如涉圖利情況，按條文規定可判處更高刑罰<sup>2</sup>。

---

<sup>1</sup> 包括投訴、傳媒報道、部門轉介或由該署巡查發現（例如以風險為本的視察）的個案。

<sup>2</sup> 針對第 6(4A)條在政府土地上搭建構築物的罪行，條文對涉及圖利的情況採用比一般情況高五倍的罰則。涉及圖利的個案的罰則為首次定罪最高可判處罰款 2,500,000 元及監禁一年，其後每次定罪最高可判處罰 5,000,000 元及監禁一年；其他情況（即不涉及圖利）的罰則為首次定罪最高可判處罰款 500,000 元及監禁六個月，其後每次定罪最高可判處罰 1,000,000 元及監禁六個月。

## 執管工作優次

**2.4** 由於地政總署接獲的政府土地管制個案數目<sup>3</sup>為數不少，在有限的人手資源下，該署有既定機制為個案訂立工作優次，按「風險為本」原則，考慮個別個案涉及的土地面積、規劃用途、違規規模和嚴重性、以及其對環境衛生和對公眾安全構成的風險等因素，以釐定優先處理類別及執法緩急先後，並優先處理規模較大、違規較嚴重或涉及安全或嚴重環境衛生風險的個案。

**2.5** 地政總署於 2025 年 11 月完成檢討土地違規及違契工作的優次和巡查工作，包括各違規及違契類別的處理優次、執法緩急先後、各優次類別的執管行動指標時間、考慮個案是否屬優先處理類別的各項因素，以及資源調撥等。地政總署並根據檢討結果更新相關內部工作指引，並已於 2025 年 12 月 1 日起實施。該署在新指引中，指示前線人員對於清理後有重新佔用隱患的地點，應考慮安排巡查（包括利用應用影像資料系統和無人機資料管理系統等科技），以防止有關政府土地日後再被非法佔用。此外，該署亦同步推出優化後的調查和檢控工作指引，包括以清單形式詳列出執管人員在調查、蒐證及整合證據方面需要注意及具備的各項要素，供前線人員參考；並進行培訓講座，向負責土地執管工作的人員講解新實施的工作指引內容，特別是在證據紀錄、調查技巧、判斷準確性等方面，以提升整體工作質素和專業水平。

**2.6** 各分區地政處均設有檢討委員會，由地政專員擔任主席，負責就複雜個案發出指示和為個案訂立工作優次。分區地政處人員會先為確認違規的個案釐定處理優次，並由檢討委員會每季審視個案進度及按需要調整相關執管優次。

## 經檢討的土地執管指引

**2.7** 在新實施的土地執管指引下，就處理非法佔用政府土地個案，除部分已有既定處理模式、工作流程及指定行動時限的類別<sup>4</sup>，地政總署將個案緩急優次由原有的優先或非優先處理兩級制，優化並改為四級制，即「最優先」、「高度優先」、「中等優先」及「低度優先」四個類別。該署人員須經實地視察後方可釐定個案優次，以免延遲處理優先類別。

<sup>3</sup> 過去三年（2023 年至 2025 年）每年收到約 16,500 至 18,000 宗個案不等。

<sup>4</sup> 例如單車、環保斗、搭建物料、棄置車輛、由政府部門統籌的聯合行動等。

**2.8** 在接獲投訴或轉介後，分區地政處人員會透過桌面調查進行初步評估，並根據所得資料判斷個案有機會納入的執管優次類別，按適用時限<sup>5</sup>安排實地視察。若個案已由相關部門確認有即時危險或公共安全風險，職員須即時進行實地視察。

**2.9** 根據經檢討後的工作指引，「最優先類別」的個案包括：正在建造中的構築物、非法挖掘或填土，以及發生於敏感或自然保育地帶的非法佔用情況。地政總署會優先對上述類別個案作出執管，目標是在搭建工程完成前和構築物被佔用前及早制止和清理，以徹底消除非法佔用政府土地隱患和盡快遏止破壞自然環境的發展。這類個案一般需於證實違規行為後四個月內完成執管行動並終止佔用情況<sup>6</sup>。其餘不屬「最優先類別」的個案，一般會在 6 至 24 個月內展開執管行動，即張貼法定通知，目標在採取行動後按個案複雜程度，於 12 至 24 個月內終止佔用情況。

### ***停止佔用政府土地的期限***

**2.10** 一旦證實有非法佔用政府土地的情況，分區地政處會根據《土地條例》第 6(1)條張貼法定通知，飭令佔用人指定期限前停止佔用相關政府土地。由於《土地條例》須給予佔用人合理時間自行糾正違規情況，分區地政處會視乎每宗個案的情況，按其性質、規模、複雜程度和安全風險等，判斷法定通知的合理期限。由於個別個案的實際情況不同，合理期限不能一概而論。

### ***打擊非法佔用政府土地的工作***

**2.11** 巡查未批租及未撥用的政府土地是土地執管工作的一部分。鑑於未批租及未撥用的政府土地所涉面積甚廣，在有限的人手資源下，地政總署無法定期巡查所有政府土地。根據新實施的內部指引，分區地政處會根據當區需要和資源，自行制訂巡查計劃，並會不時檢討及適時調整。然而，地政總署每年接獲關於土地管制的投訴或轉介個案數目逾萬宗以上，為善用資源，該署將巡查重點放在已圍封政府土地和曾涉及嚴重違規的地點。

---

<sup>5</sup> 分區地政處就所有類別的個案會於 30 日內透過桌面調查完成初步評估，其後會於 14 日內為「最優先類別」個案安排實地視察，其餘類別個案的實地視察工作會於兩個月內進行。

<sup>6</sup> 終止土地佔用情況，包括清理相關土地、豎設政府土地告示板、矮柱或圍封土地等，但並不包括清拆構築物工程和檢控行動，如蒐集證據及啟動司法程序。

**2.12** 現時，除由地政總署人員執行巡查工作，該署亦會僱用承辦商協助巡查。該署亦加強使用新科技，例如電子手帳、航拍機及網路監控攝影，協助偵察非法佔用政府土地的情況，提升日常土地執管工作的整體效率。

**2.13** 此外，地政總署亦與其他部門例如規劃署及屋宇署加強溝通協作，攜手打擊違規情況。除進行主動巡查及通過宣傳活動外，該署亦會因應地區情況，圍封政府土地及豎立告示板。

### **在聯合行動中的角色**

**2.14** 如非法佔用政府土地個案同時涉及環境衛生或阻礙街道問題，或涉及其他部門的職權範圍（例如路政署），分區地政處會與食環署和相關部門協商跨部門協作，並商議行動內容及訂定分工安排以採取聯合行動。一般而言，分區地政處會根據《土地條例》第 6(1)條張貼法定通知，對非法佔用政府土地的構築物或固定物件，飭令佔用人在指定期限前停止佔用，否則會於期限屆滿後採取行動，包括接管和清理仍留在土地上的構築物或固定物件。食環署會根據其權限處理其餘物品及環境衛生或垃圾問題。就不涉及環境衛生問題的個案，食環署亦會視乎需要參與相關部門的聯合行動，並於相關部門完成清理構築物後提供潔淨服務。

### **執法及檢控概況**

**2.15** 在 2023 年至 2025 年，地政總署就未有遵辦相關法定通知於指定限期前停止非法佔用政府土地個案採取清理行動（包括該署自行張貼法定通知或透過跨部門聯合行動張貼法定通知）的數目，按年及分項表列如下：

| 年份   | 地政總署在張貼法定通知後採取的清理行動* (宗) |           | 總計 (宗) |
|------|--------------------------|-----------|--------|
|      | 自行清理行動                   | 跨部門聯合清理行動 |        |
| 2023 | 1,833                    | 1,280     | 3,113  |
| 2024 | 1,508                    | 1,102     | 2,610  |
| 2025 | 1,485                    | 1,175     | 2,660  |

\*地政總署人員視察時，如情況合適會當場警告在場人士停止佔用政府土地。若相關人士接納警告並停止佔用政府土地，署方不會張貼法定通知。以上數據不包括在張貼法定通知後在期限屆滿前自行停止佔用政府土地的個案數目。

**2.16** 另外，地政總署在同一時期就未有遵辦相關法定通知於指定限期前停止非法佔用政府土地個案提出檢控的數據（包括提出檢控、成功被法庭定罪、法院判處罰款金額或監禁刑罰等資料），詳情如下：

|                | 年份                    |                       |                       |                        |
|----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                | 2023                  | 2024                  | 2025                  | 2026<br>(截至 2 月 28 日)  |
| 檢控個案數目 (宗)     | 24                    | 15                    | 27                    | 21                     |
| 被法庭定罪的個案數目 (宗) | 23 <sup>#</sup>       | 15                    | 21                    | 14 <sup>^</sup> @      |
| 法院判處罰款金額       | 由 1,000 元至 58,950 元不等 | 由 3,600 元至 50,160 元不等 | 由 3,000 元至 45,000 元不等 | 由 3,000 元至 50,625 元不等@ |
| 法院判處監禁刑罰       | -                     | 3 宗個案被判處監禁緩刑          | -                     | -                      |

<sup>#</sup>其中有兩宗個案透過法院在所訂罪行而進行的法律程序中向被定罪的佔用人作出命令向地政總署繳付清拆費用，涉及金額合共 677,126 元。

<sup>^</sup>其中有 12 宗個案透過法院在所訂罪行而進行的法律程序中向被定罪的佔用人作出命令向地政總署繳付清拆費用，涉及金額合共 341,500 元。

@其中一宗定罪個案有待法院判刑。

**2.17** 地政總署於 2024 年中透過內部人手調配以應付繁重的檢控工作，並優化調查和檢控工作的指引及加強培訓，以加強檢控工作的成效。

### 其他相關部門的協作角色

**2.18** 除地政總署外，食環署及路政署亦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。

## **食環署**

### 《公眾衛生及市政條例》

**2.19** 食環署的主要工作是確保環境衛生。根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 22 條，任何人如妨礙或導致或准許任何物品擺放於任何地方，以致妨礙或相當可能妨礙潔淨工作，即屬犯罪。

**2.20** 主管當局可安排向妨礙潔淨工作的物品擁有人送達通知書，倘若未能尋獲該擁有人或確定其身份，則可安排把通知書附於該物品上，規定物主在該通知書送達或附於該物品後的期限內把該物品移走。另外，倘若該物品在該通知書指明的期限內沒有被移走或發現造成妨礙，主管當局可將其檢取、帶走和扣留。

**2.21** 食環署指出，根據法律意見，有關條文的先決條件是該物品妨礙潔淨工作，食環署不可對無抵觸有關條文的物品行使這項權力。根據食環署現行工作指引，障礙物會否造成妨礙須視乎實際環境，例如該署人員進行日常清掃街道工作時，發現街道上被人放置物品，有關物品下方有廢屑或廢物，不移除物品會妨礙清掃，該署人員便會考慮按條文採取相應行動。

### 在聯合行動中的角色

**2.22** 食環署指，該署並非處理非法佔用政府土地個案的執法部門。在接獲投訴或轉介時，該署會按實際需要提供潔淨服務。如涉及非法佔用政府土地及在其上搭建構築物，食環署會積極參與相關部門統籌的聯合行動，並於相關部門完成清理構築物後，負責清掃遺留在地面上的垃圾。

## **路政署**

**2.23** 路政署的主要職能包括建造及維修保養轄下公共道路及附屬道路設施包括路旁人造斜坡，同時亦負責清理被非法棄置在公共道路上的建築廢物。

## 在聯合行動中的角色

**2.24** 路政署表示，一般而言，非法佔用政府土地並非路政署職責範圍。然而，若被非法佔用的政府土地包括該署負責維修保養的公共道路或路旁人造斜坡，該署會按需要參與跨部門聯合行動。在執法部門採取土地管制及清理行動後，路政署負責跟進受影響道路設施的維修保養工作，並按需要提供適切協助，包括清理無人認領而可視為被棄置建築廢物的建築材料、清拆非法構築物及／或移送在行動中被充公的大型物品至相關部門指定儲存地點等。

**2.25** 若非法佔用政府土地的情況並無導致公共道路設施受損，而相關執法部門亦無需路政署在行動中提供協助，則有關部門未必會就其執法或聯合行動事先知會該署。

## 通報非法佔用問題的工作

**2.26** 另一方面，如路政署進行定期維修保養巡查時發現或接獲公眾報告指轄下公共道路或路旁斜坡被非法佔用，導致道路設施受損或影響正常運作，該署亦會聯絡相關部門透過上述聯合行動作適當跟進。

# 3

## 事涉地點 被非法佔用的情況

### 航空照片的記錄

**3.1** 根據地政總署近年就事涉地點及附近一帶的航空照片，疑似非法佔用政府土地情況可能最早於 2018 年初出現。不過，航空照片具一定限制，對於規模較小的個案，單憑航空照片一般未能清楚界定是否屬於構築物或可移動物件。因此分區地政處需要進行實地視察，以確定是否有非法佔用政府土地情況及其性質（如是否建築廢料／垃圾）。

### 2025 年第四季的狀況

**3.2** 根據各部門提供的資料，事涉地點被非法佔用的範圍包括一段毗鄰私人露天貨倉及停車場的非正式通道，以及行人通道旁路政署轄下兩幅路旁斜坡<sup>7</sup>底部位於圍網外的邊緣砌石保護面，連同沿斜坡邊界設置的排水渠。上述行人通道位於未撥用的政府土地上，由地政總署負責管理。佔用問題涉及在行人通道及斜坡底部上搭建構築物、帳篷及大量雜物（包括紙箱、膠籃、發泡膠箱、座椅等）。

---

<sup>7</sup> 兩幅斜坡屬支撐快速公路的人造斜坡。

由元朗地政處人員在 2025 年 9 月 30 日拍攝的相片

圖 1



圖 2



### 涉及事涉地點的投訴

**3.3** 自 2022 年起，1823 及／或相關部門共接獲 13 宗事涉地點涉及雜物阻街及有非法搭建構築物佔用政府土地的投訴。詳情見下文第 4.1 段。

# 4

## 打擊非法佔用 事涉地點的工作

4.1 資料顯示，涉及事涉地點的投訴主要分為兩個時期，分別為 2022 年，以及 2024 年中至 2025 年底。投訴詳情如下表所示：

| 個案          | 投訴月份 | 接獲投訴部門 | 接獲轉介的部門   | 投訴性質   | 部門的主要跟進工作*  |
|-------------|------|--------|---|--|---|
| <b>2022</b> |      |        |   |  |   |
| 1           | 5 月  | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>地政處</li> <li>食環署</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>擺放雜物</li> <li>搭建廁所</li> <li>聚集唱歌</li> </ul> | <u>元朗地政處（「地政處」）</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>到場視察並確認有構築物及大量雜物在政府土地上；</li> <li>根據《土地條例》張貼法定通知；</li> <li>在限期屆滿後與食環署採取聯合清理行動。</li> </ul> |
|             |      |        |   |  | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>進行巡查及與地政處採取聯合行動，清理事涉地點。</li> </ul>  |
| 2           | 6 月  | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>香港警務處</li> <li>環境保護署</li> <li>食環署</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>人群聚集生火煮食</li> <li>架設吊床及帳篷</li> </ul>        | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清掃。</li> </ul>  |

| 個案          | 投訴月份 | 接獲投訴部門 | 接獲轉介的部門  | 投訴性質  | 部門的主要跟進工作*  |
|-------------|------|--------|--|---|---|
| <b>2024</b> |      |        |  |   |   |
| 3           | 7月   | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>香港警務處</li> <li>食環署</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>非法霸佔行人隧道及擺放物品</li> </ul>                 | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清掃有關地點一帶公眾地方；</li> <li>向投訴人表示會要求承辦商加強留意及清掃。</li> </ul>  |
| 4           | 8月   | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>食環署</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>行人隧道有垃圾無人清理</li> </ul>                   | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清掃。</li> </ul>  |
| 5           | 12月  | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>地政處</li> <li>食環署（在2025年接獲地政處的轉介）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>違法搭建物</li> </ul>                         | <u>地政處</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>到場視察並確認在政府土地上有構築物、大量雜物，以及種植活動；</li> <li>記錄個案，按適用程序及個案緩急優次處理；</li> <li>在已上鎖的構築物張貼政府公函，以聯絡及確認佔用人；</li> <li>轉介食環署跟進雜物及環境衛生問題，並表示兩個部門曾於2022年8月進行聯合清理行動，如有需要，可再次安排聯合行動。</li> </ul> |
|             |      |        |  |   | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清理垃圾及部分雜物；</li> <li>向投訴人表示會要求承辦商加強留意及清掃。</li> </ul>   |
| <b>2025</b> |      |        |  |   |   |
| 6           | 7月   | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>食環署</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>大量垃圾及雜物阻塞行人通道（涉及坐地或不輕易被搬動的物件）</li> </ul> | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清理垃圾及部分雜物；</li> <li>前線人員就路邊構築物及雜物，建議上級轉介相關部門跟進。</li> </ul>  |

| 個案 | 投訴月份 | 接獲投訴部門 | 接獲轉介的部門  | 投訴性質   | 部門的主要跟進工作*   |
|----|------|--------|--|--|--|
|    |      |        |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>大量膠箱裝滿雨水滋生蚊蟲</li> </ul>   |  |
| 7  | 7月   | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>食環署</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>垃圾及雜物阻塞行人通道（涉及坐地或不輕易被搬動的物件）及發出臭味</li> </ul>                             | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清理事涉地點的垃圾；</li> <li>前線人員建議轉介相關部門進行聯合行動。</li> </ul>                                   |
| 8  | 8月   | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>食環署</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>大型雜物阻街，引發異味</li> </ul>  | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清理事涉地點的垃圾；</li> <li>向投訴人表示會要求承辦商加強留意及清掃。</li> </ul>                                  |
| 9  | 8月   | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>食環署</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>雜物阻塞行人通道</li> </ul>   | <u>食環署</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清理垃圾；</li> <li>向投訴人表示會要求承辦商加強留意及清掃。</li> </ul>                                       |
| 10 | 9月   | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>路政署</li> <li>地政處</li> <li>食環署</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>建築廢料及雜物</li> <li>違法搭建物</li> </ul>                                       | <u>地政處</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>9月初從路政署得知，有構築物及雜物在該署豎立的圍網以外的政府土地上；</li> </ul>  |
| 11 | 9月   | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>香港警務處</li> <li>渠務署</li> <li>屋宇署</li> <li>地政處</li> <li>食環署</li> <li>路政署</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>違法僭建</li> <li>擺放雜物</li> <li>渠道淤塞</li> <li>聚賭</li> <li>僭建物品倒塌</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>到場視察確認有非法構築物及大量雜物，另於路政署的斜坡及排水渠上建有混凝土台和階梯；</li> <li>9月30日聯同食環署及路政署進行聯合視察，確認有非法構築物及大量雜物，另於路政署的</li> </ul> |

| 個案 | 投訴月份 | 接獲投訴部門 | 接獲轉介的部門   | 投訴性質  | 部門的主要跟進工作*   |
|----|------|--------|---|---|--|
| 12 | 9月   | 地政處    |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>違法構築物及垃圾</li> </ul>                          | <p>斜坡及排水渠上建有混凝土台和階梯。聯合視察中，各部門代表同意採取聯合行動，地政處即時根據法例張貼法定通知，飭令佔用人在同年12月1日前停止佔用事涉地點；</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>在限期屆滿後與食環署及路政署採取聯合清理行動；</li> <li>在現場豎立政府土地告示牌。</li> </ul>   |
| 13 | 10月  | 1823   | <ul style="list-style-type: none"> <li>香港警務處</li> <li>地政處</li> <li>路政署</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>違法構築物</li> <li>聚賭</li> <li>環境衛生問題</li> </ul> | <p><u>食環署</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>巡查及安排承辦商清理垃圾；</li> <li>前線人員在9月初的視察期間發現有人在現場非法僭建，建議就現場違建物轉介相關部門跟進（就個案10）；</li> <li>參與由地政處統籌的聯合視察及清理行動。</li> </ul> <p><u>路政署</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>最初表示有關構築物及垃圾位處斜坡鐵絲網外，非該署職權範圍，轉交地政處及食環署跟進；</li> <li>參與由地政處統籌的聯合視察及清理行動；</li> <li>調整斜坡圍網的位置，將原先位於斜坡底部位於圍網外的邊緣砌石保</li> </ul> |

| 個案 | 投訴月份 | 接獲投訴部門 | 接獲轉介的部門 | 投訴性質 | 部門的主要跟進工作* |
|----|------|--------|---------|------|------------|
|    |      |        |         |      | 護面納入圍封範圍。  |

\*只列出此主動調查行動下受查部門的主要跟進工作。

## 2022 年投訴的處理情況

**4.2** 就 2022 年的兩宗投訴（上文第 4.1 段的個案 1 及 2），涉及在事涉地點及附近一帶的政府土地上搭建構築物、帳篷及擺放雜物。有關個案亦涉及在政府土地上搭建廁所，對環境衛生造成較大影響。

**4.3** 地政處接獲 1823 的轉介後，將個案界定為「優先處理類別」。地政處派員到事涉地點視察後，與食環署協商採取聯合清理行動。地政處根據《土地條例》在現場張貼通知，飭令有關人士於一個月內停止非法佔用有關政府土地。在通知期屆滿後，地政處聯同食環署採取聯合清理行動，清拆現場的構築物。

## 2024 及 2025 年投訴的處理情況

### 各部門的角色和行動

#### 地政處牽頭的聯合行動

**4.4** 就 2024 年底接獲的非法佔用土地個案，佔用規模與 2022 年個案大致相若，同樣涉及在政府土地上搭建臨時構築物、帳篷和擺放雜物。由於有關臨時構築物只用於擺放雜物，未有對環境衛生造成嚴重影響，地政處遂將該個案界定為「非優先處理類別」。

**4.5** 直至 2025 年 9 月起，相關部門陸續接獲多宗投訴，地政總署遂決定聯同食環署及路政署進行聯合視察，並於 9 月 30 日

根據《土地條例》到現場張貼通知，飭令有關人士於兩個月<sup>8</sup>內停止非法佔用行為。

**4.6** 通知期屆滿後，地政處留意到除其中一個構築物（見下文**第 4.15 及 4.16 段**）已被移除外，其他違例情況仍未獲糾正。經三部門實地評估及協商，部門同意由路政署負責清拆其餘構築物及混凝土地台，並調整斜坡圍網的位置；食環署負責清理家居垃圾；地政處則負責清理建築廢料及在現場豎立政府土地告示牌。所有相關工作已於 2026 年 1 月初完成。

**4.7** 為防止事涉地點日後再次被非法佔用，地政處除在現場豎立告示牌外，亦會派員每月巡查。

#### 食環署的參與情況

**4.8** 食環署表示，在多次巡查中未有發現事涉地點被佔用的政府土地有嚴重環境衛生問題；縱然如此，該署人員亦有安排承辦商清理附近的垃圾，保持環境衛生。此外，該署亦沒有發現有關物品造成妨礙或相當可能會妨礙潔淨工作，故該署未有援引《公眾衛生及市政條例》清理被佔用政府土地上的雜物（上文**第 2.19 段**）。

**4.9** 食環署認為此案主要涉及非法佔用政府土地，非其職權範圍內。該署在聯合行動中的角色，主要是於相關部門完成清理構築物後，負責清掃事涉地點地面可能遺留的垃圾。在地政處及路政署完成清理事涉地點的構築物後，食環署已於 2025 年 12 月中旬及 2026 年 1 月初清掃事涉地點地面餘下的垃圾。

#### 路政署的參與情況

**4.10** 2025 年 9 月至 10 月期間，路政署共接獲三宗由 1823 轉介有關事涉地點的投訴（上文**第 4.1 段**的個案 10、11 及 13）。在接獲 1823 轉介首宗個案後，路政署到現場視察並確認投訴人所指的問題屬非法佔用政府土地，而該署並無發現事涉地點（包括該署轄下斜坡範圍）有非法棄置建築廢物，遂轉介地政總署及食環署跟進有關問題。

---

<sup>8</sup> 部分構築物於路政署的斜坡及排水渠上建有混凝土地台和階梯，與 2022 年投訴個案中的木板地台不同。由於預計所需的清拆工程時間較長，故此法定通知給予佔用人較長的合理期限。

**4.11** 路政署對是次被非法佔用的行人通道並無任何管理或維修保養責任，故並無持續監察通道的狀況。事涉地點的非法佔用政府土地問題同時涉及路政署轄下兩幅路旁斜坡底部小部分未有被圍封的範圍被非法佔用，從斜坡維修保養角度而言，有關構築物及雜物置於斜坡圍網外的邊緣砌石保護面及排水渠上，未有導致斜坡設施受損或穩定性受影響。

**4.12** 路政署轄下快速公路維修保養承建商（「維修承建商」）約每半年為斜坡進行一次例行維修檢查及相應的基本維修保養工作。在相關維修保養合約中，路政署訂明對維修承建商進行斜坡檢查及維修保養工作的要求，當中包括要求承建商進行例行檢查及基本維修保養工作時應盡量涵蓋整個斜坡，亦規定例行檢查報告的格式。根據最近三年的定期巡查報告，維修承建商重點列出需跟進的基本維修保養工作（主要為近快速公路的位置安排剪草），並提供在不同位置拍攝有關斜坡的照片。路政署表示該署並非處理非法佔用政府土地的執法部門，過往亦未有接獲該署及其承建商人員通報事涉地點出現疑似非法構築物及擺放雜物佔用政府土地的情況。儘管如此，路政署已提醒相關人員，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，可通知相關部門。

**4.13** 此外，路政署考慮到斜坡圍網外的範圍已長期被非法佔用，情況並不理想。因此即使目前圍網設置的位置已足以發揮防止公眾人士經斜坡進入快速公路範圍的作用，亦透過調整圍網的位置，將邊緣砌石保護面和排水渠一併納入圍封範圍，以協助解決事涉地點再被佔用的問題。

#### 地政處的調查和搜證工作

**4.14** 自 2024 年底接獲有關投訴，地政處曾於 2025 年 2 月、9 月及 12 月四度實地視察，並曾於 2 月下旬於現場張貼政府公函，要求佔用人聯絡該處，但沒有收到任何回覆。視察期間，該處並無發現佔用人或任何證據證明構築物的佔用人身份。

**4.15** 在 2025 年 9 月 30 日的聯合視察中，地政處人員注意到部分構築物有帆布以繩索繫於路政署斜坡的鐵絲網、樹木，以及毗鄰露天停車場的圍板上<sup>9</sup>。此外，地政處人員在現場遇到兩名市民，他們否認與構築物有關，亦拒絕提供個人資料或聯絡方法作記錄，但提供一位不在場人士（「甲先生」）的聯絡電話以便地政處跟進，並聲稱甲先生會於指定期限內進行清理工作。

**4.16** 其後，地政處於 2025 年 11 月兩度致電甲先生，他表示已按法定通知的要求於限期屆滿前清理位處行人通道盡頭，設有藍色帳篷的構築物及雜物，並否認與餘下構築物及雜物有關，亦拒絕提供個人資料作記錄。地政處在同年 12 月初的聯合視察中確認上述構築物已被移除（下文**第 5.5(d)段**），但未有發現實質證據證明其餘構築物或物品的佔用人身份。

**4.17** 此外，在 2025 年 12 月 1 日的聯合視察中，地政處人員在現場遇到經營毗鄰停車場的兩位負責人。經查問下，他們表示與佔用政府土地行為無關，但願意借出私人土地<sup>10</sup>以協助三個部門的聯合清拆行動。根據觀察所得，地政處沒有掌握任何證據顯示佔用政府土地的構築物及雜物與該停車場有關連。

---

<sup>9</sup> 公署在查訊期間曾向地政處提出公署實地視察所得（下文第 5.2(g)及 5.4(c)段）。地政處表示其人員視察時未有察覺現場有電線接駁至毗鄰露天停車場的情況，只注意到部分構築物以帆布及繩索繫於路政署轄下斜坡的鐵絲網、樹木及毗連停車場的圍板上。

<sup>10</sup> 由於清理行動涉及大型構築物及雜物，部門須調派車輛進入隔鄰停車場，以便進行清理及搬運大型物品及建築廢料的工作。

# 5

## 公署的實地視察

**5.1** 公署人員在 2025 年 10 月至 12 月期間曾四度到場視察，結果如下。

**5.2** 2025 年 10 月 9 日第一次視察：

- (a) 事涉地點屬行人隧道出口的左方。行人通道左右兩邊分別是一個以鐵絲網分隔的斜坡，以及露天貨倉及停車場；
- (b) 行人通道盡頭有一個通往露天貨倉及停車場的入口；
- (c) 靠近鐵絲網的一則放有植物架（圖 3），另有多個木製構築物、以木條作樑柱及木板作牆身及上蓋；
- (d) 部分構築物的下方有木板或其他雜物堆砌的地台；
- (e) 有大量廢棄傢俱及雜物，包括但不限於木櫃、膠箱、膠筒、木椅、電腦檯、地毯、手推車、紙皮、大鐵箱；
- (f) 現場有兩張大型帆布或防水布上蓋，用以遮蓋部分構築物。有關帆布或防水布以繩索繫於鐵絲網、樹，以及露天貨倉及停車場的圍板上；
- (g) 露天貨倉及停車場的入口位置附近的木製構築物結構較為穩固、佈局整齊，部分更設有鎖頭（圖 9）。構築物下方設有混泥土地台，屋頂則由木條拼湊而成。構築物上方的帆布或防水布連接於鐵絲網及貨倉及停車場的圍板上，更有電線和射燈（圖 10）；以及

(h) 視察期間，有數名人士正佔用其中一個構築物，並在構築物內放置風扇、音響設備、平板電腦等進行娛樂活動（圖 8）。

事涉地點的構築物及堆放雜物情況  
(由公署人員於 2025 年 10 月 9 日拍攝)

圖 3



圖 4



圖 5



圖 6



圖 7



圖 8



圖 9



圖 10



**5.3** 2025 年 10 月 16 日第二次視察：

- (a) 情況與第一次視察相若；
- (b) 有人經行人通道盡頭的入口進入露天貨倉或停車場；以及
- (c) 當時沒有其他人士佔用構築物。

5.4 2025 年 11 月 4 日第三次視察：

- (a) 當時未見有人經過行人通道或佔用構築物；
- (b) 大部分構築物與雜物均被覆蓋上帆布或防水布；以及
- (c) 在行人通道盡頭靠近露天貨倉及停車場的入口處旁邊，垂直懸掛著一幅大型藍色帆布(圖 13 紅圈所示)，遮蓋後方一個約 25 平方米的空間。該空間整齊放置八至九張椅子及三張鋪有桌布的桌子，其中一張桌子上放有食物容器及紙巾盒；空間上方懸掛著八至九盞連接電線(走線向圍板方向)的電燈，佈局看似供人聚會之用(圖 14)。

| 事涉地點的構築物及堆放雜物情況<br>(由公署人員於 2025 年 11 月 4 日拍攝)                                       |  |
|---|--|
| 圖 11  | 圖 12   |
|  |  |
| 圖 13  | 圖 14   |
|  |  |

**5.5** 2025年12月1日第四次視察（參與有關部門的聯合視察行動）：

- (a) 食環署安排承辦商清掃事涉地點及附近一帶公眾地方（**圖 16**）；
- (b) 雖然構築物或雜物的數量較早前視察所見有所減少，但仍有大量構築物豎立於政府土地上，但實際情況（如構築物內的雜物數量及種類）與公署人員早前的視察已有所不同；
- (c) 有原先上鎖的構築物，外圍木板獲移除，內部亦已被清空（**圖 18**，原來狀況可見**圖 9**）；
- (d) 就行人通道盡頭處近露天貨倉及停車場的位置，根據早前視察所得，該處懸掛一幅藍色帆布用以遮掩後方擺放了桌椅及雜物的空間，當中亦有連接電線的電燈。是次視察發現該位置的帆布、桌椅、雜物、電線電燈已悉數被移除（**圖 21 及 22**，原來狀況可見**圖 13 及 14**）；
- (e) 地政處、食環署及路政署商討後續跟進工作。路政署表示會移除排水渠上的石屎地面，其後才可處理上方的構築物。此外，該署亦會清理斜坡上的垃圾；以及
- (f) 地政處已取得隔鄰停車場佔用人的同意，部門可將車輛駛入其土地範圍，以移走大型構築物及建築廢料。另外，食環署會協助清理行人隧道出口右方已被接管的雜物，並於聯合行動後清掃事涉地點地面可能遺留的垃圾。在清理行動完成後，路政署會在斜坡下方加設圍網。

在聯合視察中事涉地點的狀況  
(由公署人員於 2025 年 12 月 1 日拍攝)

圖 15



圖 16



圖 17



圖 18



圖 19



圖 20



圖 21



圖 22



# 6

## 公署的評論及建議

### 整體評論

**6.1** 非法佔用政府土地的個案眾多，公署認同地政總署有必要採取「風險為本」的方針，按優次和緩急處理個案，並欣悉該署近年來陸續推出多項措施，以優化對土地違規個案的處理及加強執管工作（上文第 1.2、1.3、2.5、2.12、2.13 及 2.17 段）。

**6.2** 然而，非法佔用政府土地情況仍屢見不鮮，部分地點更於不同時期出現重複佔用現象，情況確不理想。若佔用問題同時牽涉多個政府部門的職權範圍，問題能否妥善解決，實有賴部門之間的良好協作和溝通。

**6.3** 在這項主動調查行動中，公署透過詳細審研事涉地點的佔用問題及各部門的處理手法，發現部門在跟進非法佔用政府土地個案的過程中實際採取的行動及工作態度上仍有改善空間。綜合調查所得，公署有以下的評論和建議：

#### (一) 應更主動及積極處理佔用問題

**6.4** 地政處於 2022 年 8 月曾與食環署進行聯合清理行動，清拆現場構築物及清理雜物。然而，事涉地點於 2024 年底再被佔用。地政處經視察後初步將個案列為「非優先處理類別」，並決定按優次採取執管行動。地政處隨後經 1823 轉介食環署跟進事涉地點的環境衛生及雜物問題，並表示兩個部門過往曾於 2022 年 8 月採取聯合行動，如有需要可再次安排聯合行動（上文第 4.1 段的個案 5）。公署備悉，地政處按當時的土地執管指引將個案界定為「非優先處理類別」，因而未有即時採取執管行動，公署認為其處理本身並無不妥。不過，公署留意到，地政處在轉介時，只簡單表示供食環署跟進環境衛生及雜物問題，如有需要可再次安排聯合行動，

公署認為表述過於模糊，從文字上來看，令人不禁懷疑主導部門屬誰。公署認為，無論如何地政總署本應是處理非法佔用政府土地的主導部門，地政處在處理上述個案時須更主動積極與其他部門協調及跟進個案。作為主導部門，地政總署轉介個案時須傳遞清晰訊息，其中應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，因相關情況有機會影響該處考慮需否提升個案的處理優次及統籌聯合行動。公署認為一般而言，主導部門有責任清晰讓其他部門知悉其轉介目的及所需協作配合之處。

## (二) 應加強調查及搜證工作

**6.5** 根據公署人員於 2025 年 10 月 9 日實地視察所得，該處行人通道盡頭位置設有帳篷及帆布，並見有連接電線的電燈（上文**第 5.2(g)段**），顯示佔用人或與毗鄰停車場有關。其時距離地政處張貼法定通知的日期（2025 年 9 月 30 日）僅數天。然而，地政處回應公署的查訊時表示，其視察只發現部分構築物的帆布以繩索繫於斜坡鐵絲網、樹木及停車場的圍板上，並未察覺有接駁電線及電燈的情況（上文**第 4.15 段**及**註腳 9**）。

**6.6** 由於公署未能確定現場情況是否於地政處張貼通知後及公署的到場視察前，短時間內發生變化，故無從質疑地政處的觀察。但公署經審研地政處的檔案資料（包括該處視察時拍攝的相片及文字記錄）後，發現該處似乎未有全面記錄現場被佔用的實際狀況，如視察當日有人拉上帆布遮蓋後方空間（近行人通道盡頭），有關人員只拍攝在帆布上貼上通知的相片（見**圖 2**：帆布上白色所示為地政處的通知），但帆布後方的佔用狀況卻未有記錄。

**6.7** 公署留意到，地政總署每年就未有遵辦相關法定通知於指定限期前停止非法佔用政府土地提出的檢控個案數目不多（上文**第 2.16 段**），相對該署採取執法及清理行動的個案，更只屬冰山一角。公署認為，要提高對非法佔用政府土地行為的阻嚇性，必須透過有效的執法行動。因此，地政總署人員在初步確定個案涉及非法佔用政府土地後，無論個案被歸類為何種「優先」類別，均應在可行情況下即時蒐集及保存關鍵證據，以積極查找懷疑佔用有關政府土地人士，或參與、安排或指示在該政府土地建造構築物人士（如適用）的身份。否則，當該署其後按執管優次根據《土地條例》**第 6(1)條**張貼法定通知，要求有關人士在限期內移除相關物件

及構築物，而該等人士卻沒有依時作出移除行動時，或者是該署其後欲根據《土地條例》第 6(4A)條就涉及在未批租土地上建造構築物的個案考慮提出檢控時，便往往可能因早前未有掌握實際佔用人或與建造構築物有關人士的身份，無法提出檢控，亦難以追討政府代為清拆所產生的費用，結果相關開支最終須由公帑承擔，違法者竟卻無需承擔任何後果。

**6.8** 因此，公署認為，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，並在可行情況下就現場情況作詳盡記錄，以及加強職員在調查及搜證工作的培訓。公署留意到，地政總署已於 2025 年 11 月推出優化調查和檢控工作指引，並舉行培訓講座，加強對前線人員在證據紀錄、調查技巧、判斷準確性等方面的培訓，以提升整體工作質素和專業水平（上文**第 2.5 段**）。公署相信，上述措施有助提升前線人員在進行調查和執法工作時的專業表現。

### **(三) 須加強持續監察和適時調整個案優次**

**6.9** 如上文**第 2.6 及 2.11 段**所述，地政處會不時審視佔用個案進度，考慮是否需要修訂個案的執管優次，並由分區地政處按當區需要及資源情況，自行制訂巡查計劃。然而，公署留意到，在釐定個案優次後，地政處過往欠缺有效機制（包括定期或主動巡查）以定期監察現場變化（例如新增構築物或在清理土地後重複佔用情況），並據此適時調整執管優次。

**6.10** 以此案為例，繼 2022 年 8 月的清理行動，地政處於 2024 年 12 月再接獲有關事涉地點的投訴，並於 2025 年 2 月到場視察。考慮到當時情況，地政處將個案列為「非優先處理類別」，並轉介食環署跟進雜物及環境衛生問題，同時表示可再次安排聯合清理行動。其時，佔用範圍相比 2022 年的非法佔用情況（上文**第 4.2 段**）已擴大至斜坡下方及排水渠上，設置凝土地台及階梯，違規情況趨向嚴重。及至同年 9 月起，地政處陸續接獲多宗投訴。該處聯絡食環署及路政署進行聯合實地視察，並按結果提升個案處理優次展開執管行動，在場張貼法定通知飭令佔用人限期前停止佔用事涉地點。雖然地政處有跟進有關個案，並在限期後聯同相關部門採取清理行動，但公署留意到，地政處於 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（如佔用狀況及規

模有否轉變、是否存在加建構築物或引起公眾安全風險的情況），以考慮是否需要修訂執管優次。

**6.11** 公署知悉，因應地政總署 2025 年 11 月推出的最新工作指引，對於清理後有重新佔用隱患的地點，前線人員會考慮安排巡查，以防止有關政府土地日後再被非法佔用（上文**第 2.5 段**）。公署期望地政處人員能切實執行有關指引，加強持續檢察，防範土地被重複佔用的問題。

**6.12** 公署知悉，地政總署現時並沒有就非法佔用政府土地的個案建立黑點名單<sup>11</sup>或資料庫。然而，為加強後續監察，公署認為地政總署及分區地政處應研究可行措施，例如就非法佔用政府土地的個案建立資料庫，以記錄個案情況（特別是重複佔用）及相關資料，供管理層及前線人員參考及分析，以便他們按當區不同地點的佔用情況及人手資源，部署如何透過日常及主動巡查監察各宗個案。就此，地政總署向公署表示，該署在 2025 年 9 月下旬開始運作的土地執管數據系統引入了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，以便不時檢討個案的執管工作優次及作出適當工作安排。公署期望，上述系統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**

**6.13** 從個案 6 及 7 可見（上文**第 4.1 段**），當接獲 1823 在 2025 年 7 月起所作的轉介後，食環署前線職員到場視察時均有發現非法構築物，遂建議轉介相關部門跟進，但最終沒有再作轉介。食環署解釋，當接獲涉及其他部門職權範圍的投訴，均會轉介其他部門。過去食環署在處理環境衛生問題時，亦有就涉及霸佔政府土地的情況轉介地政總署。轉介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。食環署指，就個案 6 及 7 而言，地政處早已知悉有關地點出現佔用問題，故食環署認為無需作重複轉介。事實上，地政處及後亦就該地點採取行動，包括在同年 9 月協調相關部門進行聯合視察。

---

<sup>11</sup> 地政總署有為路旁環保斗制訂黑點名單。

**6.14** 就食環署的解釋，公署經審研相關工作記錄，相信食環署所指地政處早已知悉事涉地點出現佔用問題，源於該處曾於2025年2月就個案5轉介食環署跟進該地點的環境衛生問題。事實上，食環署在同年7月再接獲個案6及7，與地政處早前所作的轉介，時間已相隔數月。公署備悉，食環署考慮到地政處早已知悉有關地點出現佔用問題，故認為無需作重複轉介。此外，食環署在多次巡查中未有發現事涉地點有嚴重環境衛生問題。在這情況下，食環署未有再作重複轉介，屬可以理解。公署認為，一般來說，轉介除可以讓其他部門知道問題的出現，亦可讓部門得知其後的情況變化，從而考慮相應行動。該署日後若在其巡查或清掃時順帶有發現現場情況有變，例如佔用規模明顯擴大或環境衛生惡化等，不妨將最新所見的情況轉告地政處跟進，或有助地政處及早得知事涉地點的最新情況從而考慮提升執管優次，從根本解決問題。公署相信，部門間懷著同一信念，以「同一個政府」的信念為市民服務，於日常執行職務時多留意、多行一步，定能有助提升整體效率。

## **(五) 加強跨部門協助**

**6.15** 根據食環署的多次巡查結果，該署指因未有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。

**6.16** 公署從不同投訴個案的檔案記錄，以及公署人員實地視察結果中發現，事涉地點擺放植物架、膠筒、膠箱及木製物品等；部分投訴人提供的相片亦顯示膠箱內盛滿混濁的積水，於下雨天時容易積水，可能成為蚊蟲滋生的溫床，構成潛在的衛生滋擾。食環署向公署表示，下雨天出現積水屬常見現象，在自然環境（例如樹幹裂縫、樹洞或大塊樹葉）或城市中（例如路面不平）亦會出現。事涉地點為政府土地及私人土地混合的通道，通往鄰近鄉郊私人棕地；現場構築物可能出現的積水情況，與一般村屋或私人棕地內常見構築物並無本質差異，該署判斷不會因而構成額外環境衛生風險。就蚊子滋生風險，該署認為應以客觀及科學化方式作出評估（例如是否存在持續積水超過蚊子從蚊卵至成蚊的七天生命週期及有否發現蚊子幼蟲等），不應僅以「雨天會積水」便推斷存在蚊患或蚊子滋生風險。雖然該署認為事涉地點沒有嚴重環境衛生問題，但該署亦有安排承辦商清理附近垃圾時，同時清理積水容器。

**6.17** 公署不排除食環署或其承辦商人員巡查時確未發現到環境衛生問題，在尊重該署人員在環境衛生範疇的專業判斷的同時，公署亦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。就此，公署認為食環署應繼續按一貫做法，指示職員及承辦商留意不同類型的雜物堆放會否構成環境衛生風險，進行日常巡查時亦多加留意有否持續積水以致有可能出現蚊患或蚊子滋生風險。倘若有環境衛生問題及同時涉及其他部門權責的問題，食環署除按既定程序處理個案外，亦最好能及早轉介其他相關部門跟進以供相關部門考慮提升執管優次或安排聯合行動。事實上，若食環署確認發現有潛在衛生風險，並將有關情況告知地政處，或有助促使地政處及早提升個案的處理優次。

**6.18** 另一方面，公署從相關投訴記錄中留意到，事涉地點繼2022年曾被投訴後，自2024年7月起再次被人投訴有非法佔用政府土地問題（上文**第4.1段**）。然而，路政署表示，該署及其承建商人員在過往每半年對有關斜坡進行維修檢查及保養時，未有上報事涉地點出現疑似非法構築物及佔用政府土地的情況（上文**第4.12段**）。公署認為，這反映路政署及其承建商人員在例行檢查有關斜坡時，可能未有作出全面的檢視（下文**第6.26段**），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**

**6.19** 公署在審閱食環署跟進的記錄時，發現該署沒有妥善備存適切工作記錄，包括承辦商進行清理工作的相片（上文**第4.1段**的個案7），以及該署人員因應投訴後加強巡查的工作記錄（如巡查日期及結果）。

**6.20** 食環署前線人員工作繁重，故該署人員未能鉅細無遺地記錄所有工作，屬可以理解。然而，公署認為，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。

**6.21** 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

**6.22** 事涉地點的非法佔用範圍除行人通道外，亦涉及路旁路政署轄下斜坡底部邊緣砌石保護面及排水渠。公署在審閱部門之間的通訊往來記錄後，發現路政署初次接獲投訴後雖作即時視察，但最初竟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負責維修保養範圍及其上建有混泥土地台及階梯，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。

**6.23** 猶幸，經地政處介入並釐清各部門之間的權責，路政署採取積極態度參與聯合行動，並加設圍網防止事涉地點再被非法佔用，終能適切處理。

**6.24** 公署認為，路政署應提醒職員在視察提高敏感度及多加留意現場情況是否涉及其維修保養的設施，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

**6.25** 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，但公署在審研過程中亦注意到，路政署的維修承建商為事涉地點的斜坡進行例行檢查及基本維修保養時，有值得改善之處。

**6.26** 資料顯示，承建商在提交報告時會夾附顯示斜坡狀況的相片，但只有部分報告的相片顯示其人員曾檢查整個斜坡的上下範圍，其餘報告則僅提供從斜坡上方向下、中段位置橫向及／或斜坡下方向上拍攝的相片。這反映承建商在進行檢查及提交報告的做法，每次並非一致，亦令人懷疑其檢查覆蓋的範圍是否有系統及全面。

**6.27** 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（上文**第 4.12 段**）。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問題，並在有需要時轉交相關部門跟進。

## 公署的建議

6.28 因應是次主動調查行動所得，申訴專員提出以下 15 項建議：

### 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。

### **鳴謝**

**6.29** 公署進行調查期間，地政總署、食環署及路政署全力配合，數字辦亦積極協助提供資料，申訴專員謹此致謝。

### **申訴專員公署**

**檔案編號：DI/487**

**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**



**Instagram.com/Ombudsman\_HK**