

## 資料文件

### 立法會工業大廈政策相關事宜小組委員會

#### 工業大廈違契用途的執行契約條款行動

#### 背景

土地契約(地契)是政府與土地業權人簽立的私人契約，土地業權人須確保土地的用途符合地契條款。個別用途是否違反地契條款，須視乎該用途的實際運作情況，以及涉事私人地段的地契條款而定，不能一概而論。事實上，建築物即使屬同一類型，也會受載有不同條款和條件的地契所規管。簽立地契的目的，旨在藉私人契約管理土地用途；至於安全等法定要求，則受各別法例所管限。

2. 現時，大部分工業大廈(工廈)的地契訂明，地段只准作「工業及／或倉庫」用途。因此，若把工廈改作其他用途(例如零售用途)，除非業主已向地政總署申請並獲批豁免或更改相關的用途條款，以及在適用情況下已事先取得所需的規劃許可，否則便可能違反地契條款。地政總署會根據現行政策和指引，針對違契情況採取執行契約條款行動。

#### 執行契約條款的一般政策

3. 鑑於私人地契數量龐大，而且牽涉的範圍和用途甚廣，要求地政總署和轄下分區地政處定期派員巡視每一幅私人土地(包括多層工廈)，並不切實可行，況且此種執行契約條款行動，既不合乎成本效益，也欠缺效率。地政總署的現行做法則是，會因應接到懷疑有違契情況的投訴、轉介或查詢而作出處理和跟進。對於以往屢次違契並查明屬實的個案，地政總署亦會在必要時覆查涉事黑點，以查察和阻遏再度違契的情況。此外，署方會因應接獲投訴的數量訂定行動優次，率先處理報稱涉及較嚴重並危害公眾安全的違契個案，相應採取適當的執管行動。

4. 一般而言，違契情況一經證明屬實，地政總署便會按照現行政策、程序和優次，採取適當的執行契約條款行動。第一步是發出警告信，要求業主糾正違契用途。在警告信發出後，相關業主有責任確保已證實違

契的個案，必須在警告信指定的期限內(通常是 28 天內)糾正或終止違契用途，並達到地政總署滿意的程度。違契用途糾正後，地政總署會在出現違契情況首 12 個月內定期覆查，以防止和阻遏再度違契。

5. 假如違契用途未有在限期前糾正，地政總署便會把警告信送交土地註冊處註冊在案(俗稱「釘契」)。在必要時，地政總署會視乎按個案的各別案情而訂的優次，相應採取進一步的執行契約條款行動，包括根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)，重收物業或把物業權益轉歸政府所有。如若在覆查時發現再有違契情況，地政總署會根據優次考慮向相關業主發出最後警告信，以根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)把物業權益轉歸政府所有而不再另行警告。違契情況較為嚴重的個案，以及可能危害公眾安全的個案，一般都會優先處理。由於地政總署是以地主身分執行地契條款，以上行動並不涉及檢控或刑罰。

6. 一般而言，上述做法亦用於處理工廈的違契個案。2018 及 2019 年，地政總署針對工廈違契用途，執行契約條款行動的統計數字如下：

個案數目	2018年	2019年
地政總署接到懷疑工廈有違契用途的投訴宗數	1 440	1 460
證實違契而年內已發出警告信的個案數目	536	515
證實違契的事項年內在糾正當中的個案數目	279	340
證實違契而年內已把警告信送交土地註冊處註冊的個案數目	164	158
證實違契而年內已重收物業／已把物業權益轉歸政府的個案數目	0	0

註：由於個案可能跨年處理，因此年內違契事項在糾正當中的個案，以及警告信已送交土地註冊處註冊的個案，未必與該年發出警告信的個案數目相同。

## 風險為本的執管安排

7. 由於市民關注工廈未經許可而更改用途，不但違反地契，而且危害公眾安全，地政總署自 2016 年 8 月起就工廈違契更改用途採取風險為本的執管行動。行動針對的違契工廈單位均見以下兩種情況：

- (i) 單位所在的工廈有某些處所現時領有消防處發出的製造及／或貯存危險牌照；以及
- (ii) 違契用途(例如學習中心、宗教聚會場所、商店、食肆、娛樂及康樂場所等)會引來公眾人流。

8. 採取相關的執管安排，是為了保障出入該類單位的學員、顧客等公眾人士的安全，因為涉事違契單位所在的工廈若同時有場所領有消防處發出的製造及／或貯存危險牌照，便會對出入的公眾人士明顯構成風險。因此，對於以上兩種情況皆有的個案，地政總署會從嚴處理，加強執管行動，向涉事工廈單位的業主發出警告信，規定於 14 天內糾正違契用途。假如違契用途未有及時糾正，署方會根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)，重收物業或把物業權益轉歸政府所有。截至 2020 年 3 月 31 日，署方查獲 168 宗這類個案，當中 166 宗已糾正違契用途，署方亦正積極跟進剩餘的 2 宗個案。

9. 對於其他類別的工廈違契個案(包括引來公眾出入但位處的工廈並無處所領有消防處發出的製造及／或貯存危險牌照，以及違契個案的用途涉及較少人流)，地政總署會沿用現行安排，向業主發出警告信，規定於指定期限內糾正違契用途，否則便會把警告信送交土地註冊處註冊在案。警告信一經註冊，物業買家便會知悉地段被「釘契」，物業交易通常會因而受到影響。地政總署會保留權利，按照個案的情況和執管優次，採取進一步的執行契約條款行動。

## 申請豁免書的政策

### (I) 一般政策

10. 個別業主如欲把共有業權的工廈之內的處所，用作地契准許以外的用途，可向地政總署轄下的當區地政處申請臨時豁免書，請求批准處所擬作的用途。地政處審批申請時，會考慮擬作用途的性質，並會諮詢

相關部門(包括屋宇署、規劃署和消防處)<sup>1</sup>，也會視乎需要，經由民政事務處徵詢地區人士的意見。地政總署會因應相關部門的意見，以地主身分考慮是否就該用途發出豁免書。假如申請獲批，申請人須繳付豁免限制費用(以十足市值計算)和行政費，並須同意遵從另訂的條款和條件。

## **(II) 新一輪活化工廈措施涉及的放寬申請豁免書政策**

11. 行政長官在《2018年施政報告》中公布，政府會在設定期限(即2019年2月1日至2024年1月31日這五年間的任何時間)內，准許把現有工廈的處所用作某些特定用途，而無須另行向地政總署申請豁免書和繳付豁免限制費用及行政費(原須繳費)，但前提是該等用途必須是相關分區計劃大綱圖上用地所屬地帶「第一欄」經常准許的用途。

12. 上述許可涵蓋的用途包括(i)藝術工作室；(ii)辦公室(影音錄製室)；(iii)辦公室(設計及媒體製作)；(iv)辦公室(只限於「特定創意產業」)；以及(v)研究所、設計及發展中心。這些准許用途不得涉及透過直接提供服務或貨品以吸引市民到訪的用途／活動，例如營運興趣班、展覽會及銷售活動，或向處所經營者、擁有人及租戶以外的人士，提供排練場地。

13. 假如接獲投訴，報稱處所被用作上述許可以外的用途，而該用途構成違反地契契諾的情況，地政總署便會諮詢相關決策局<sup>2</sup>，然後考慮就報稱違反上述許可的違契用途展開調查，並視乎適當情況，採取執行契約條款行動。

**地政總署**  
**2020年4月**

---

<sup>1</sup> 某些擬作用途基於下述原因，不會或者較低機會獲得批准以作規範化：(a)擬作用途在分區計劃大綱圖上所屬地帶並不屬於經常准許的用途；(b)未能獲得規劃許可；又或消防處和屋宇署通常原則上反對。

<sup>2</sup> 民政事務局就藝術工作室的用途提供意見；商務及經濟發展局和創新及科技局則負責闡釋辦公室(影音錄製室)、辦公室(設計及媒體製作)、辦公室(只限於「特定創意產業」)，以及研究所、設計及發展中心的用途。