

立法會工業大廈政策相關事宜小組委員會

就工業大廈內
進行非工業用途和違契用途
的執管工作



發展局
Development Bureau



工業大廈違契用途的 執行契約條款行動



地政總署
Lands Department

背景



土地契約（地契）

- 政府與土地業權人簽立的私人契約
- 旨在管理土地的發展及用途
- 土地業權人須確保土地的用途符合地契條款



大部份工廈地契訂明
地段只准作
「工業及 / 或倉庫」用途

把工廈改作其他用途

業權人需要

- > 向地政總署申請並獲批豁免或
更改相關的用途條款；及
- > 在適用情況下取得所需的規劃許可



否則便可能違反地契條款

一般執行契約條款政策

地契數量龐大，牽涉的範圍和用途甚廣

→ 定期巡視每一幅私人土地並不切實可行

→ 欠缺效率亦不合乎成本效益



懷疑有違契情況的
投訴、轉介或查詢



違契情況屬實：
按照現行政策、程序和優次採取執行契約條款行動

優先處理

- 違契情況較為嚴重
(如引起社會關注)
- 可能危害公眾安全
(如學習中心)



發出警告信
要求業主在限期內
糾正違契用途

違契用途糾正後
會定期覆查

把警告信送交
土地註冊處註冊
(俗稱「釘契」)

在必要時採取
進一步執行契約條款行動
包括**重收物業**或
把物業權益轉歸政府所有



地政總署以地主身分執行地契條款
以上行動並不涉及檢控或刑罰

風險為本的執管安排

(2016年8月起)

為了保障出入違契工廈單位的公眾人士的安全

所在領有製造
及 / 或貯存
危險品牌照的工廈



違契用途
引來公眾人流



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
- 違契用途如未有及時糾正，地政總署會根據《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

風險為本的執管安排

(2016年8月起)

為了保障出入違契工廈單位的公眾人士的安全

違契用途
引來公眾人流



但**不位處**領有製造及 / 或貯存危險品牌照的工廈



沿用現行執管安排

- 向涉事工廈單位的業主發出警告信，規定於限期內糾正違契用途
- 違契用途如未有限期內糾正，地政總署會把警告信送交土地註冊處註冊(俗稱「釘契」)
- 保留權利，按個案情況及執管優次，採取進一步執管行動

申請豁免書的一般政策



大部份工廈地契訂明
地段只准作
「工業及 / 或倉庫」用途



用作「工業及 / 或倉庫」
以外用途，例如零售

業權人需向
各分區地政處
申請臨時豁免書



地政總署就申請
諮詢相關部門



地政總署
以地主身份考慮
豁免書申請

如申請獲批，申請人需要：

- 繳付十足市值計算的豁免限制費用
- 繳付行政費
- 同意遵從另訂的條款和條件



新一輪活化工廈措施 - 放寬申請豁免書政策

辦公室 (特定創意產業)

辦公室 (設計及媒體製作)

辦公室 (影音錄製室)

研究所、設計及發展中心

藝術工作室



相關分區計劃大綱圖上
所屬地帶的經常准許的用途

2019年2月1日
至2024年1月31日



不須向地政總署

申請豁免書
繳付豁免限制費用
繳付行政費



不得直接向市民提供服務或貨品



如接獲違反上述許可的違契用途投訴，地政總署會諮詢
相關決策局（民政事務局 / 商務及經濟發展局 / 創新及科技局），
然後考慮展開調查，並視乎適當情況，採取執行契約條款行動

屋宇署
就工業大廈作非工業用途
的執法工作

背景



- 屋宇署根據《建築物條例》（第123章）監管位於私人土地的建築物及相關工程的規劃、設計和建造，以確保符合安全和衛生標準。
- 以「風險為本」為原則，釐定執法行動的緩急先後，處理建築物改變用途的個案
- 根據《建築物條例》第24(1)、25(2)及26(1)條，向業主發出命令
- 根據《建築物條例》第40條，向未有遵從法定命令的業主提出檢控
- 根據《建築物條例》第27條，向法庭申請封閉令，由政府承建商代失責業主完成指定的工程，並向相關業主追討工程費用，另加監工費及附加費



法定命令	命令要求	不遵從命令的最高刑罰
第24(1)條	拆除僭建物	罰款\$200,000及監禁1年 另每天罰款\$20,000
第25(2)條	中止不適合用途	罰款\$50,000及監禁1年
第26(1)條	糾正危險情況	另每天罰款\$5,000

工廈作非法住用用途的執法行動

- ❖ 工廈並非設計作住用用途，大廈內的單位會進行工業活動或用作儲存危險及 / 或易燃物品，如處所涉及違規分間情況，亦會妨礙住戶在意外發生時及時逃生，有必要嚴厲執法。
- ❖ 大規模行動：自2012年起挑選較高機會出現非法住用用途處所的工廈作目標樓宇

執法數字	截至 2020年4月30日	為受執法行動影響的業主/住戶提供的協助
已巡查的目標工廈	182 條	駐署 社工支援 服務隊
有非法住用用途的處所	227 個	❖ 提供社福支援及輔導服務，協助與 屋宇署溝通
發出的法定命令	473 張	❖ 採訪受影響的住戶，協助申請關愛 基金的搬遷津貼
已獲遵從的法定命令	405 張	❖ 按住戶的情況轉介個案予房屋署、 社會福利署及民政事務總署等相關 部門跟進及協助
刑事檢控	38 宗 (37 宗已定罪)	關愛基金
封閉令及代失責業主完成工程	3 宗 (工程已完成)	為因屋宇署執法行動而須遷出工業大 廈非法住用處所住戶提供的搬遷津貼

工廈作其他非工業用途的執法行動

- ❖ 於視察後按其用途的實際情況進行評估，包括考慮該用途對樓宇結構、逃生通道及耐火建造等因素的影響
- ❖ 若出現對生命及財產明顯構成威脅或迫切危險，或嚴重衛生或環境滋擾的情況，根據《建築物條例》第24(1)、25(2) 及 / 或 26(1)條發出命令，着令有關業主拆除須予以取締類別僭建物、中止有關用途，以及糾正危險情況，並對未有遵從命令的個案提出檢控
- ❖ 由2017年至2020年4月30日， 根據《條例》第24(1)條發出9張法定命令，當中3張命令已獲遵從，正在跟進餘下6張命令的遵辦情況

完