

# 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



## 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)



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

## 發出警告信

要求業主在限期內  
糾正違契用途

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



違契用途糾正後  
會定期覆查



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

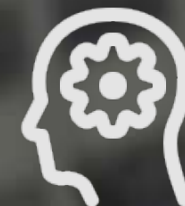
業權人需向  
各分區地政處  
申請臨時豁免書



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

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



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 另每天罰款\$5,000
第26(1)條	糾正危險情況	

# 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
已巡查的目標工廈	182 幢
有非法住用用途的處所	227 個
發出的法定命令	473 張
已獲遵從的法定命令	405 張
刑事檢控	38 宗 (37 宗已定罪)
封閉令及代失責業主完成工程	3 宗 (工程已完成)

為受執法行動影響的業主/住戶提供的協助	
駐署 社工支援 服務隊	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ 提供社福支援及輔導服務，協助與屋宇署溝通</li><li>❖ 探訪受影響的住戶，協助申請關愛基金的搬遷津貼</li><li>❖ 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</li></ul>
關愛基金	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