



2018年5月10日
葵青區議會會議

土地行政



土地行政(地政)

地政總署的工作

土地批出

土地徵用及清理

產業管理

土地測量及製圖

賣地、批地、
契約修訂、換地
及批出短期租約

土地管制行動及
執行契約條款



賣地、批地、短期租約

- 賣地
- 批地
- 短期租約

未批租土地(政府土地)

已批租土地(私人土地)

- 契約修訂(豁免書)
- 契約管理
- 契約延期

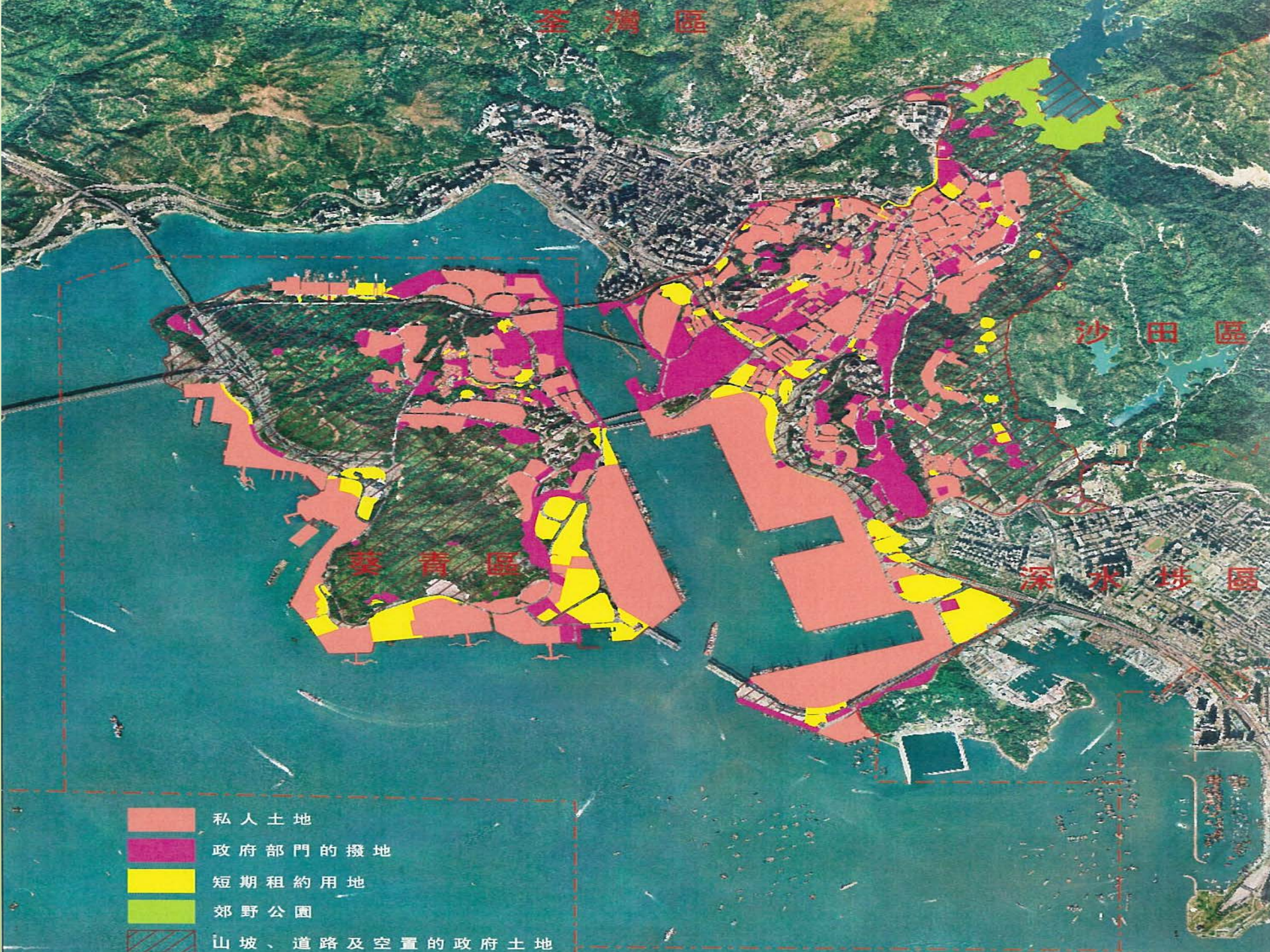
- 交回土地
- 收回土地
- 重收土地



荃灣葵青地政處

- 負責荃灣及葵青區土地行政事宜
- 葵青總面積（陸地）約為2,350公頃，其分佈如下：

土地分佈	公頃 (大約)	百分比
私人土地	713	30%
政府部門的撥地	252	11%
短期租約用地	143	6%
郊野公園	36	2%
山坡、道路及空置的政府土地	1,206	51%
總數：	2,350	100%



- 私人土地
- 政府部門的撥地
- 短期租約用地
- 郊野公園
- 山坡、道路及空置的政府土地



葵青區出售 / 批出的政府土地

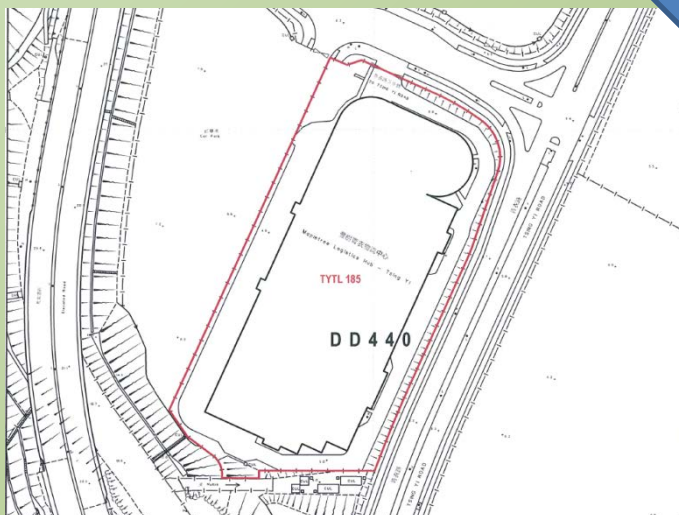
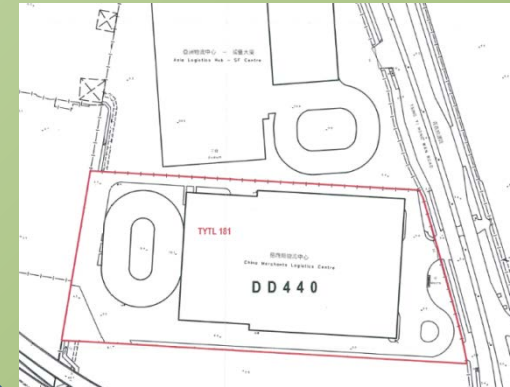


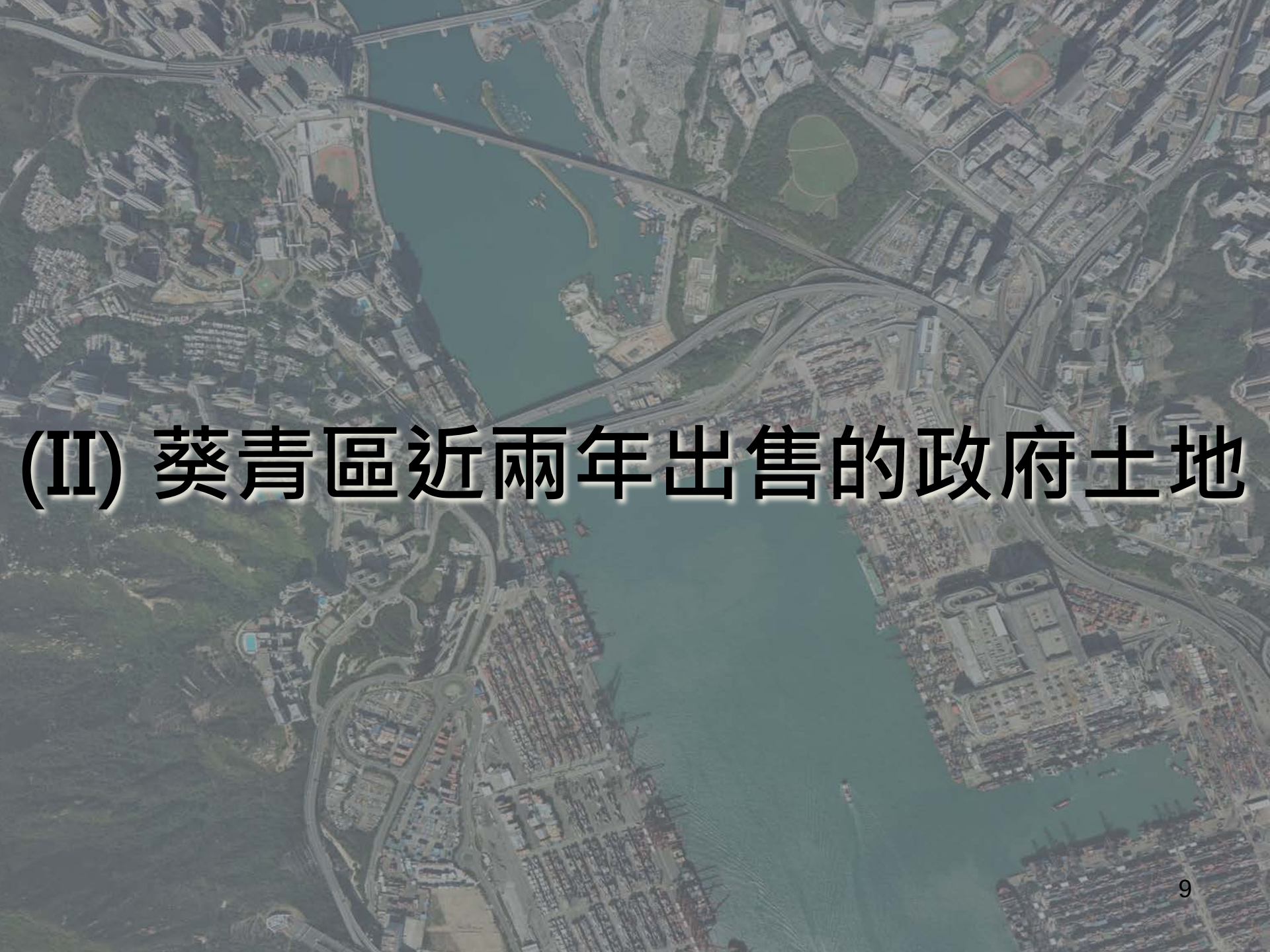
(I) 葵青區近兩年落成的物流中心



葵青區的物流中心

地段	青衣市地段第185號	青衣市地段第181號
位置	青衣路	青衣航運路
用途	物流用途	
土地面積	約2.1公頃	約2.4公頃
樓面面積	約85,000平方米	約97,200平方米
滿意紙發出日期	2017年11月	審批中



An aerial photograph of a coastal urban area, likely in Hong Kong. A river flows through the center, flanked by dense residential and commercial buildings. A large highway interchange is visible on the right side. The text "(II) 葵青區近兩年出售的政府土地" is overlaid in the center.

(II) 葵青區近兩年出售的政府土地



已出售用地

用途		已售幅數
住宅		2
非住宅	工業	2
	非工業	2
	加油站	1

(III)葵青區2018-19年預計出售的政府土地



2018/2019年預計出售用地 葵涌市地段第515號



有關土地現為政府土地，荃灣葵青地政處正安排將土地招標。

位置：荔崗街

用途：非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)

土地面積：約3 800平方米

地契年期：50年





2018/2019年預計出售用地

葵涌市地段第527號



有關土地現為葵涌市地段第470號，其地契現正按月續租。已於2018年5月初招標。

位置：葵涌貨櫃碼頭路

用途：加油站

土地面積：約1 579平方米

地契年期：21年

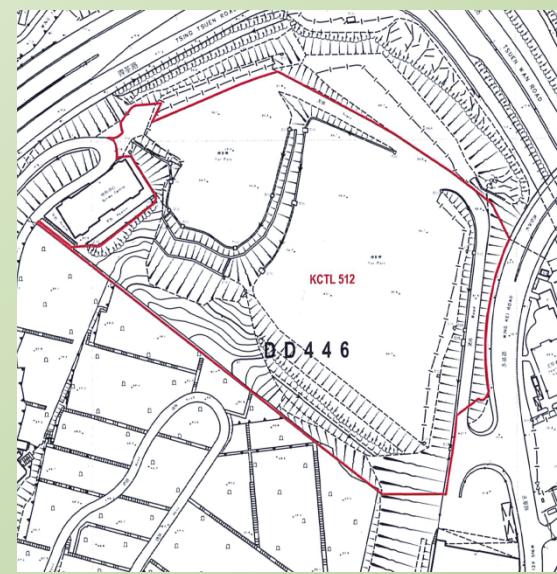


An aerial photograph of a coastal urban area. A large body of water, likely a harbor or bay, occupies the lower half of the image. A long bridge spans across the water from the bottom right towards the center. On the left side, a multi-lane highway runs parallel to the water. The background is filled with dense residential buildings, mostly high-rise apartment complexes. A large ship is visible in the water, leaving a wake. The overall scene depicts a developed coastal city.

(IV) 葵青區內預計的重要發展項目



青荃路毗鄰荃灣華人永遠墳場



有關土地現以短期租約批出作秤車量重器及 / 或作收費公眾停車場用途。租約由2012年2月開始。

位置

:荃灣華人永遠墳場以北

土地面積

:約35,000平方米

現時用地狀況

:以短期租約批出作秤車量
重器及/或作收費公停車場用途

土地規劃

:其他指定用途(靈灰安置所)

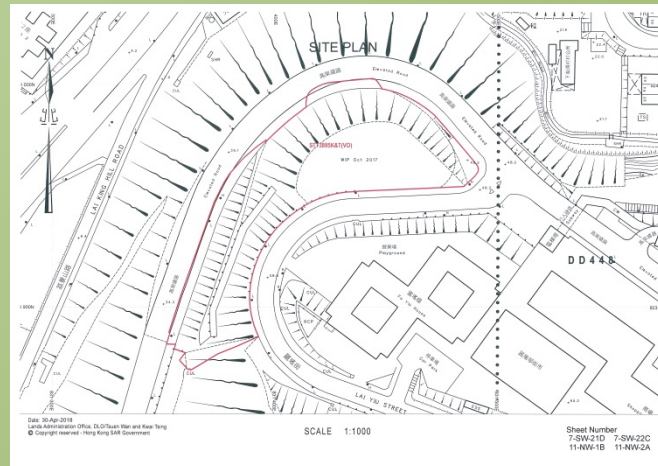




麗祖路公營房屋發展事宜



- 位置** : 麗祖路與麗瑤街交界的空置土地
- 土地面積** : 約5 771平方米
- 提供單位** : 約819個
- 發展期** : 約2020年10月
- 目前情況** : 已於2017年9月交予房屋署





荔景山路公營房屋發展事宜



- 位置** : 荔景邨前中聖書院校址及毗鄰的空置土地
- 土地面積** : 約4 100平方米
- 提供單位** : 約540個
- 發展期** : 2020/2021落成
- 目前情況** : 相關土地已於2017年4月及9月先後交予房屋署





大窩口道及葵盛圍公屋發展

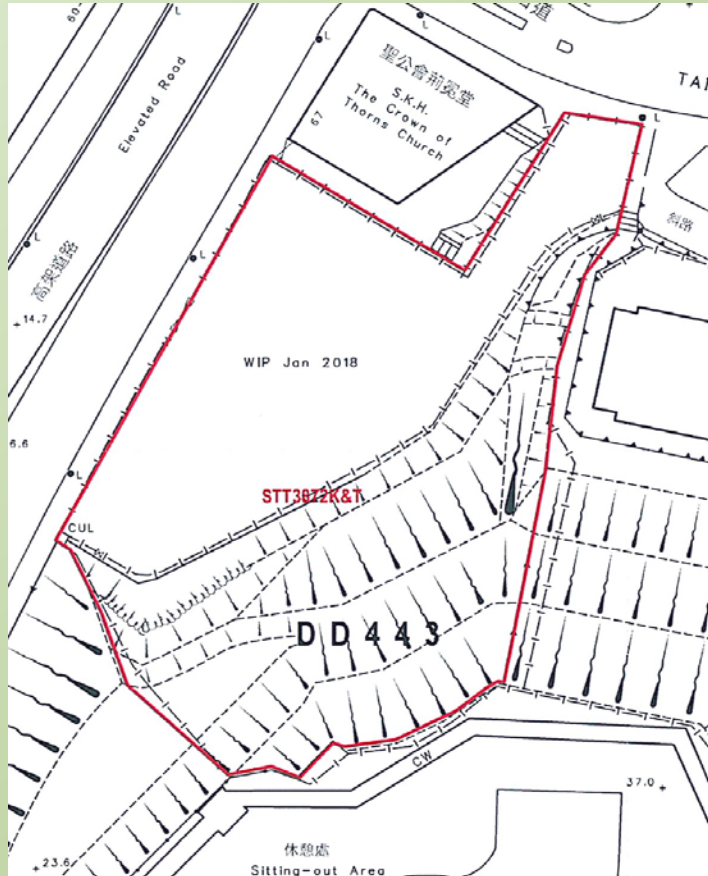


- | | |
|------|----------------------|
| 位置 | : 前葵盛駕駛考試中心
及大窩口道 |
| 土地面積 | : 約6 300平方米 |
| 提供單位 | : 約470個 |
| 目前情況 | : 正等待改劃用途批准 |





大窩口德士古道居屋發展



位置	: 大窩口德士古道
土地面積	: 約4 630平方米
提供單位	: 約494個
發展期	: 2020/2021落成
目前情況	: 土地已於2016年 6月交予房屋署





私人換地及契約修訂申請

主要類型

農地

- 私人住宅
- 非工業用途

屋地

- 增加樓面
面積/高度



執行土地契約條款



執行土地契約條款

目標

- 促使業權人盡快糾正違契情況
- 如在城市規劃准許的情況下，向地政總署申請豁免書或修訂地契條款以容許物業改變土地用途。



執行土地契約條款

權限及法律依據

- 根據土地契約內的條款
- 根據香港法例第126章《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》
- 根據香港法例第28章《土地（雜項條文）條例》



執行土地契約條款

主要工作包括

- 調查違反土地契約的投訴和作出跟進
- 處理其他部門轉介的個案
- 如確定有違反土地契約條款的情況，會採取適當的執行契約條款行動
- 按照部門制訂的執行土地契約政策，對特定的情況，主動採取執行契約條款行動



葵青區內常見的 違反契約條款事項

- 使用工廈單位作商業（包括影樓、派對場所、兒童遊樂中心，音樂室、興趣班，教室、食堂、健身室、運動及娛樂場所）、零售、宗教聚會、辦公室和工作室用途
- 使用地契只限作工業用途的工廈單位作迷你倉用途
- 使用工廈單位作居住用途
- 使用工廈車位及上落客貨地方作其他用途，例如儲物或汽車維修
- 不按照已批核的車位圖停泊指定類別及數量的車輛



優先處理的違反土地契約 條款的類別

存在即時危險

構成火警或嚴重財產損失

構成衛生問題及公眾關注

嚴重違反批地契約



風險為本的執管安排

自2016年8月，地政處會優先並從嚴處理區內工廈違契用途構成較大潛在安全風險的個案。

考慮因素

1. 違契用途涉及引來公眾人流進出該違契工廈單位以使用其設施或服務（如學習中心、宗教聚會場所、商店、食肆、娛樂及康樂場所等）；而
2. 同時有關違契單位所處的工廈有場所領有消防處發出的製造及 / 或貯存危險品牌照。



風險為本的執管安排

從嚴處理的執行契約條款行動

1. 向業權人發出警告信，要求業權人於14天限期內糾正違契用途；
2. 若在警告期屆滿後，違契用途仍未被糾正，地政處便會啟動程序重收該單位。



主動巡查目標工廈

	符合「公眾人流」和「危險牌照」兩個考慮因素的個案	發出警告信前已獲糾正的個案	發出警告信後獲糾正的個案	涉及違契用途但不涉及「公眾人流」的個案	仍在調查及跟進的個案
華豐工業中心 第2座 (2016年8月)	28	18	7	3	0
美聯工業大廈 (2017年)	8	4	0	0	4



執行土地契約行動後 的糾正個案

行動前



(不當使用車位停泊指定類別 / 數量)

行動後



(車位回復符合地契的指定類別 / 數量)



執行土地契約行動後 的糾正個案

行動前



(使用車位作儲物用途)

行動後



(車位回復符合地契的泊車用途)



執行土地契約行動後 的糾正個案

行動前



(使用工廈單位作寫字樓用途)

行動後



(工廈單位已空置)



執行土地契約行動後 的糾正個案

行動前



行動後



(使用只容許作工業用途的工廈作迷李倉)

(迷李倉已遷離單位)



執行工廈食堂豁免書條款 行動後的糾正個案

行動前



(在工廈食堂外不當地展示招牌)

行動後



(工廈食堂外的招牌已移除)



葵青區工廈內的 違契個案數字

- 葵青區現有約230幢工廈，地政處過去三年處理工廈內的違契個案的資料：

	發出警告信宗數	於土地註冊處註冊 之警告信宗數	已糾正宗數
2015	34	19	8
2016	118	56	60
2017	103	48	25



土地管制



土地管制行動

- 目標

防止任何人非法佔用政府土地、在政府土地上非法僭建構築物及非法開墾政府土地

- 權限及法律依據

根據香港法例第28章 《土地(雜項條文)條例》



《2015年土地(雜項條文) (修訂)條例》

	新罰則
<u>第6(4)條</u> 不合法佔用 未批租土地	<u>最高罰款</u> 第一次定罪 $\$500,000 + \$50,000/\text{日}$
	其後每次定罪(最高) $\$1,000,000 + \$100,000/\text{日}$
	<u>監禁(最高)</u> 6個月



土地管制工作範圍

- 管制未經許可佔用政府土地
- 管制在政府土地非法挖掘 / 開墾 / 耕種
- 移除非法擺放路旁環保斗
- 清理未有其他部門管理的政府土地上棄置的建築廢料
- 移除未有其他部門管理的政府土地上已倒塌的樹木
- 管理未有其他部門管理的政府土地
- 參與跨部門聯合行動



管制未經許可佔用政府土地

- 清拆非法佔用政府土地的構築物

清拆前



清拆後





管制在政府土地上非法耕種

清理前



清理後





移除非法擺放路旁環保斗

移除前



移除後





清理未有其他部門管理的 政府土地上棄置的建築廢料

清理前



清理後





移除於未有其他部門管理的 政府土地上已倒塌樹木

移除前



移除後





管理未撥用的政府土地



(圍封待用政府土地)



(圍封容易被非法佔用的政府土地)



參與跨部門街道管理聯合行動

- 管制違例佔用村落通道

行動前



行動後





跨部門街道管理聯合行動

- 管制違例停泊的單車 (包括「共享單車」)





土地管理



土地管理工作範圍

1. 處理投訴/查詢
2. 處理申請及管理「短期租約」/「短期豁免書」
3. 處理「簡易臨時撥地」,「地區性小工程」,「鄉村照明計劃」及「挖掘許可證」申請
4. 處理「暫時佔用政府土地」(街站)申請
5. 管理「政府土地牌照」



短期用途土地

- 沒有即時發展需要而又適合出租的政府土地，會考慮作短期租約用地;
- 一般會以公開招標形式出租有關政府土地
 - 地政總署的網站會定時將可公開招標的政府土地詳情上載，以供公眾查閱。
- 該62幅以招標形式租出的短期租約用地佔地約106公頃)



短期用途（以招標形式出租）

- 招標出租的短期租約用地主要用途類別包括：
 - i) 收費公眾停車場
 - ii) 港口後勤用地，用途類別包括收費停車場，貨物存放/貨物處理/集裝
- 由2017至2018年5月有6幅土地經招標出租。荃灣葵青地政處會繼續分批有序地安排短期租約用地進行招標。



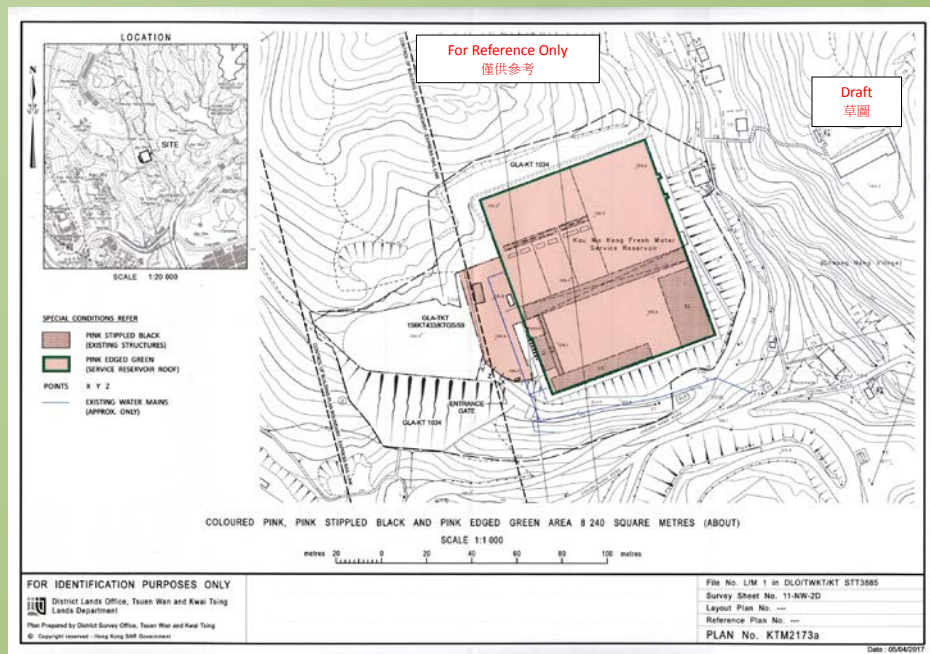
短期租約-綠化或社區用途

- 若有未批租的空置政府土地不適宜以公開招標形式出租(如需經私人土地進出或面積太小等)，申請人在得到相關部門及政策局支持下，地政總署可考慮直接以短期租約形式，批出有關政府土地作綠化或社區用途。
- 直至目前為止，葵青區約有50幅有關的空置政府土地/空置學校，而有關土地的資料亦可以於由地政總署開發的「地理資訊地圖」查閱，網址為：
<http://www.map.gov.hk/>。



短期租約(申請例子)

申請個案: 九華徑食水配水庫 (審批中)



申請人:香港射擊聯合總會
用途:練靶場



處理「暫時佔用政府土地」申請

處理之相關程序:

接獲機構申請

檢查申請文件、核對申請日期和地圖、擬定「不反對
通知書」

批核並發出「不反對通知書」及相關信件

完成整個審批情程序並存檔及統計



管理「政府土地牌照」

	「政府土地牌照」統計數字 (30.4.2018)
居住用途	213
非居住用途	48
總數	261



徵用/清理土地計劃



徵用/清理土地計劃

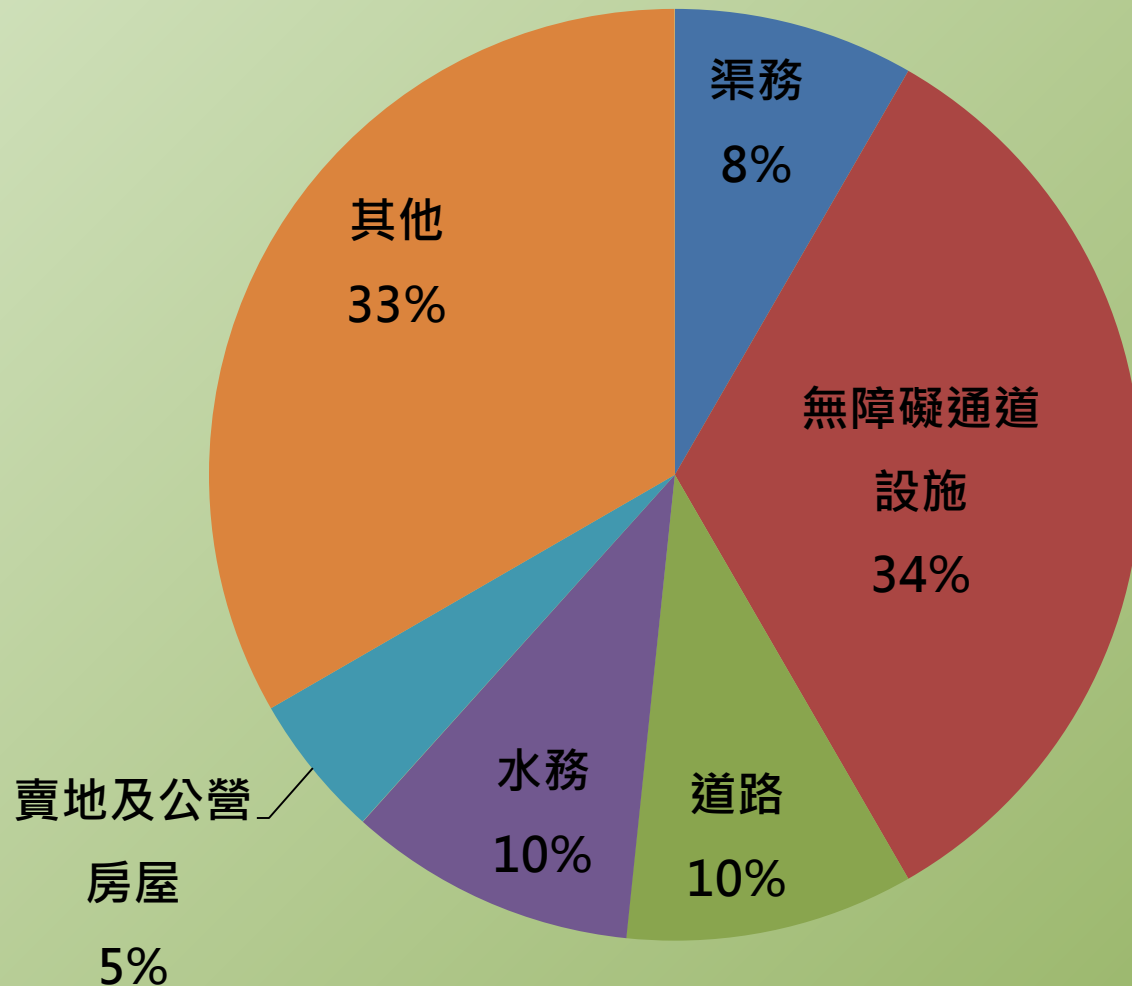
為有關興建公共設施或發展項目所需土地而徵收私人土地及 / 或清理政府土地，並處理相關補償事宜

以下是葵青區主要的徵用/清理土地計劃：

- 清理政府土地作批地用途
- 污水收集系統工程
- 食水設施復修工程
- 道路工程及加建隔音屏障
- 無障礙通道設施工程
- 計劃中的大型公共房屋發展等



在葵青區內現正處理的工程項目 (截至2018年3月15日)





公共工程項目例子(一)

工程名稱:

工務計劃第6178TB號 –
葵涌青山公路至工業街升降機及行人通道系統

預計展開日期:

2018年12月



公共工程項目例子(二)

工程名稱:

工務計劃第6185TB號 –
葵涌大窩口道至禾塘咀街升降機及行人通道系統

預計展開日期:
2018年第四季



路旁展示非商業宣傳品 管理計劃



路旁展示非商業宣傳品管理計劃

- 葵青區現時共有1233個指定展示點，其中498個供立法會議員使用，300個供區議會議員使用，30個供葵青區議會及其轄下委員會申請使用，餘數可供各政府部門及非牟利團體申請使用。
- 准許期限：
 - 立法會/區議會議員 → 有關議會的整段任期
 - 其他使用者 → 一般為兩個月，視乎宣傳活動性質



處理懸掛於路旁的橫額的申請

地政總署負責根據《路旁展示非商業宣傳品管理計劃實施指引》審批懸掛在路旁的橫額申請



經批核而懸掛於路旁的橫額
(指定展示點)



橫額右上角顯示有核准編號及
核准展示期



處理未經批核和不遵照管理計劃的實施指引的橫額

未經批核而懸掛於路旁的橫額 (非指定展示點)



食環署採取清理行動前



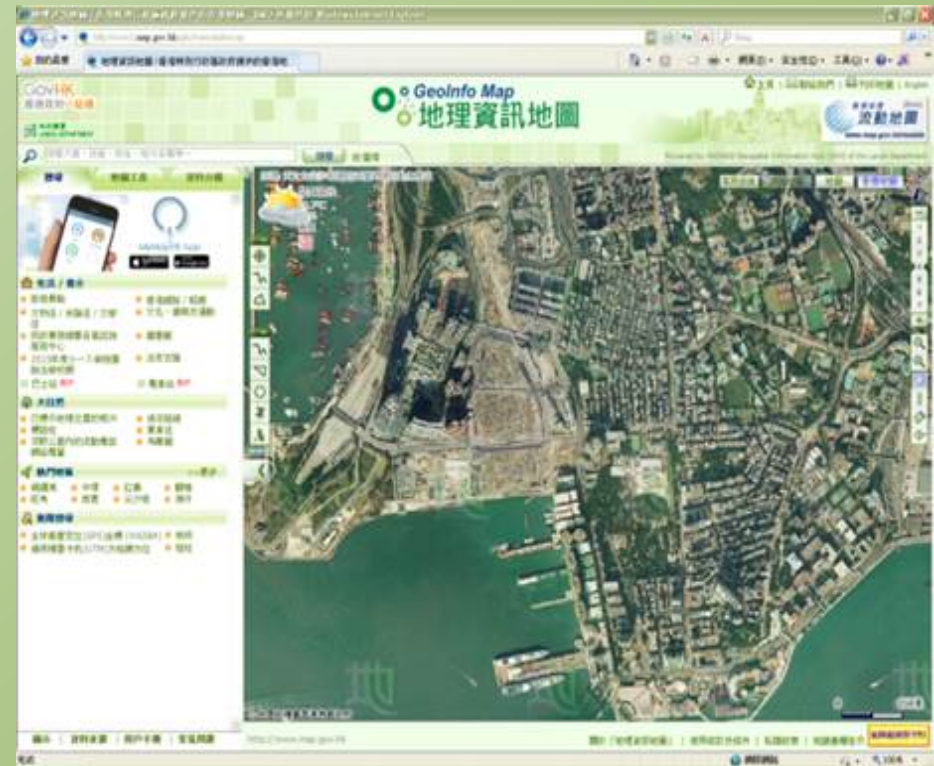
食環署採取清理行動後



全天候的地圖服務



1. 香港地圖服務

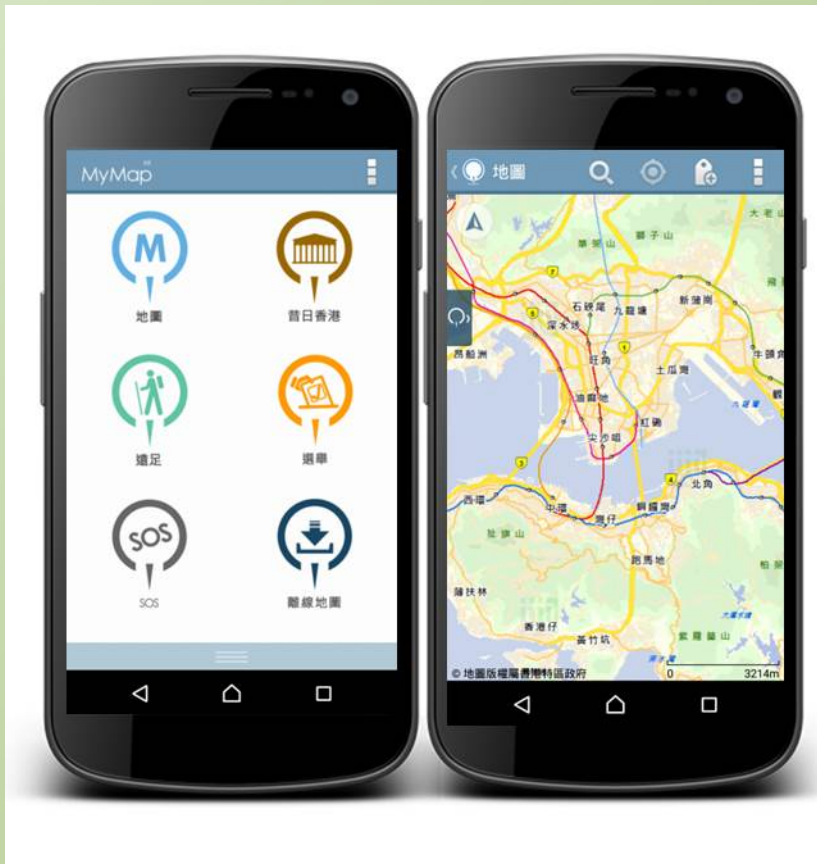


2. 地理資訊地圖



全天候的地圖服務

- 提供六大主題:



3. MyMapHK 流動地圖應用程式



我們的目標

- 善用香港土地資源，以配合不同發展的需要。
- 不斷更新政策及程序，與時並進。
- 確保土地資源不被濫用
- 增強與區議會的溝通，聽取及跟進區議會的意見。



謝謝！