



2017年9月5日
西貢區議會會議

土地行政





土地行政(地政)

地政總署的工作:

- 土地批出包括賣地、批地、契約修訂、換地及短期租約
- 土地徵用及清拆
- 產業管理包括土地管制行動及執行契約條款
- 土地測量及製圖

- 賣地
- 批地
- 短期租約

未批租土地(政府土地)

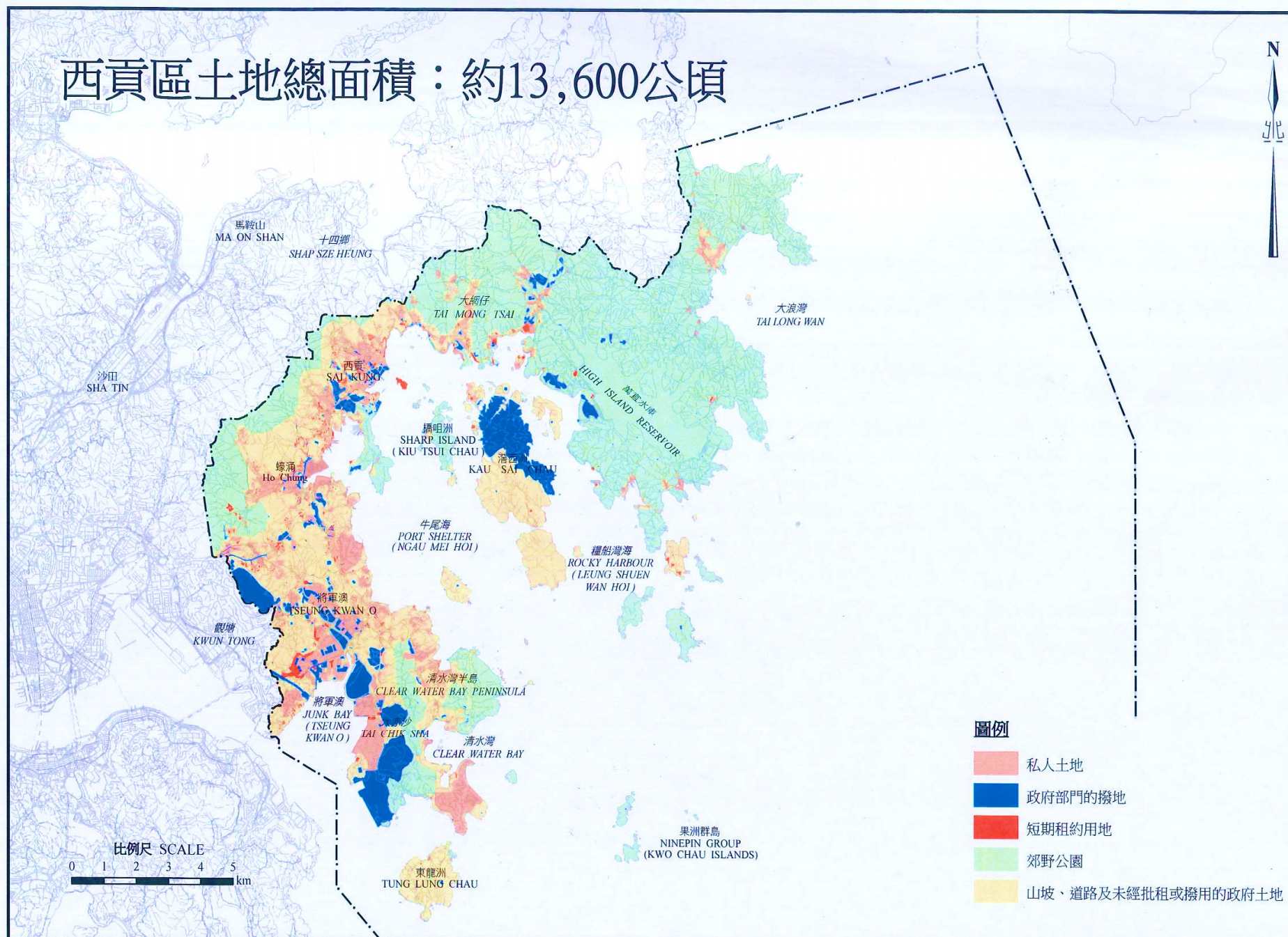
已批租土地(私人土地)

- 契約修訂(豁免書)
- 同意書

- 交回土地
- 收回土地
- 重收土地

- 地政總署作為政府的土地業權代理人
- 地政總署以業主身份行事

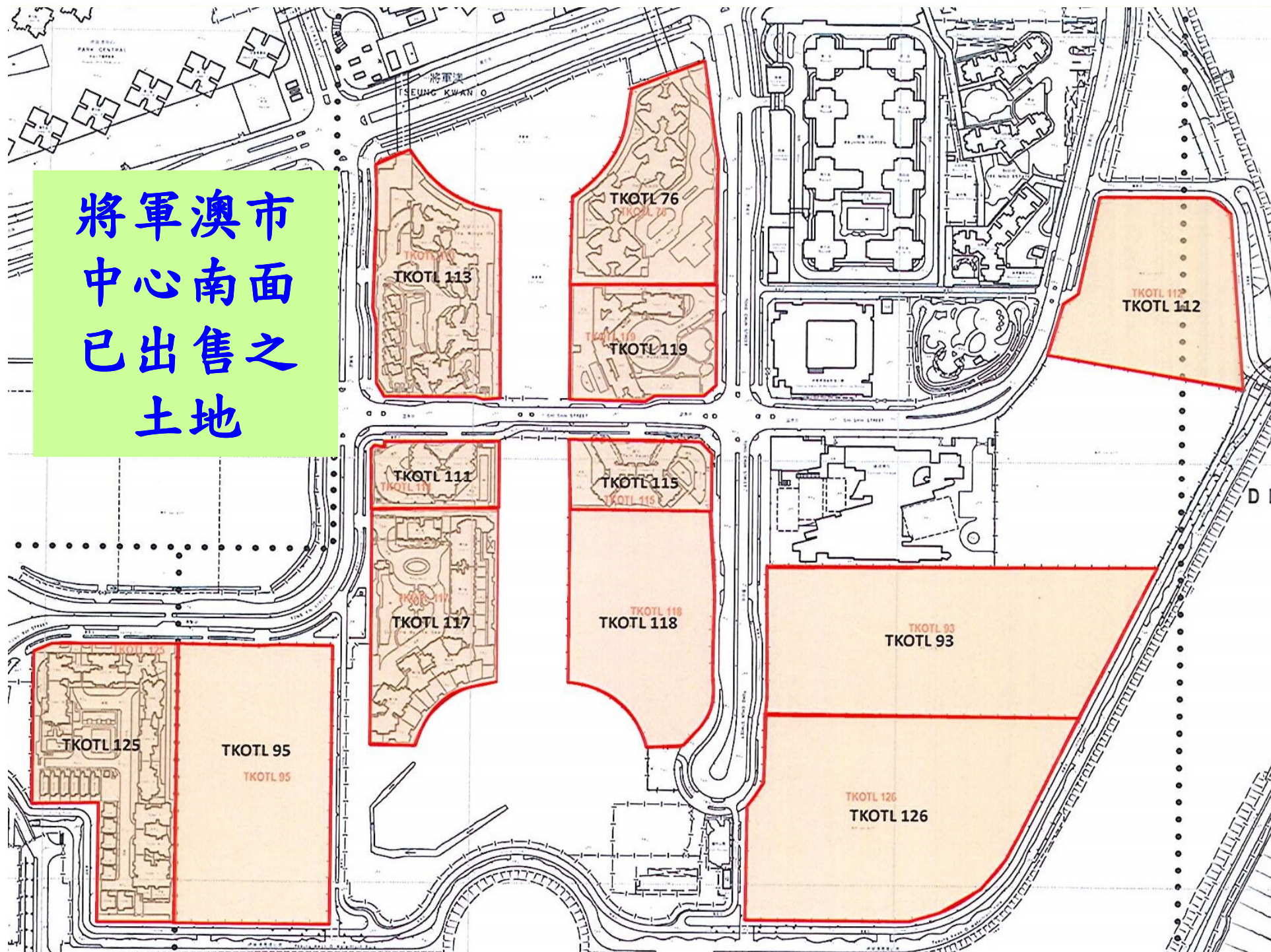
西貢區土地總面積：約13,600公頃



西貢區出售/批出的政府土地



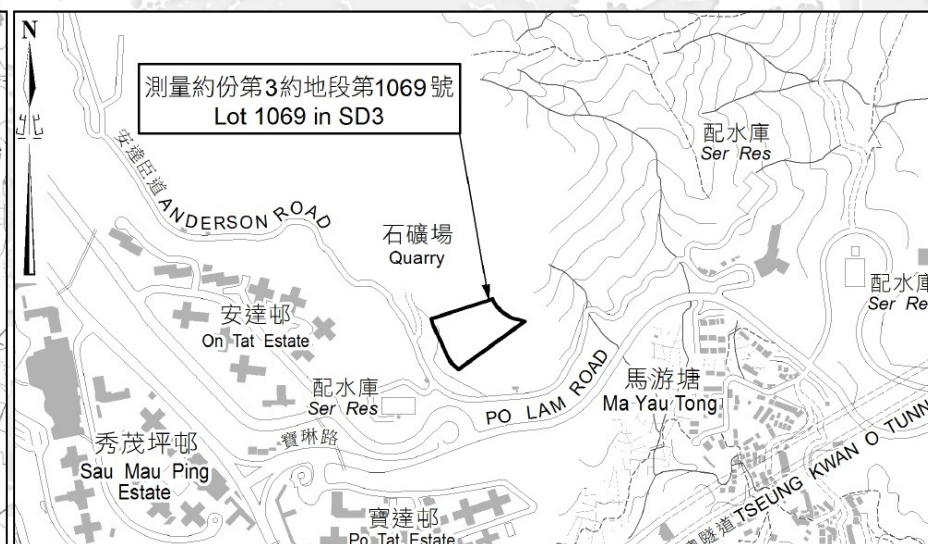
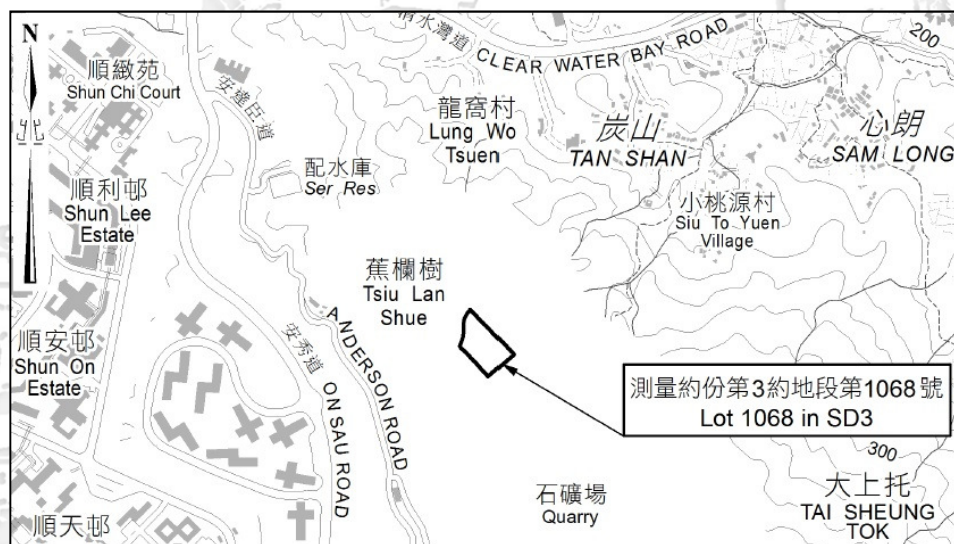
將軍澳市
中心南面
已出售之
土地





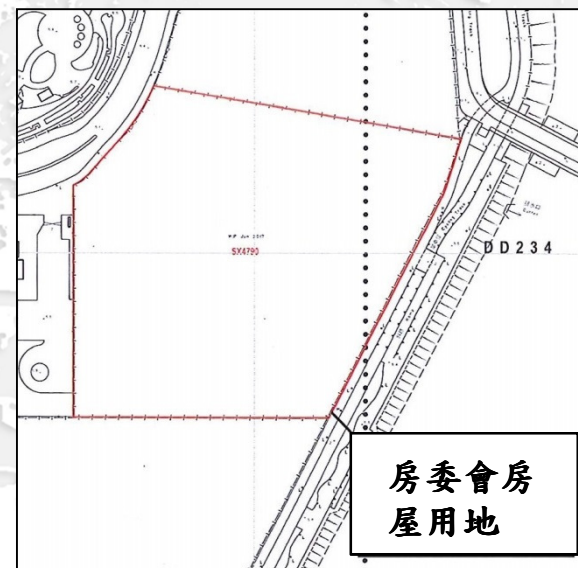
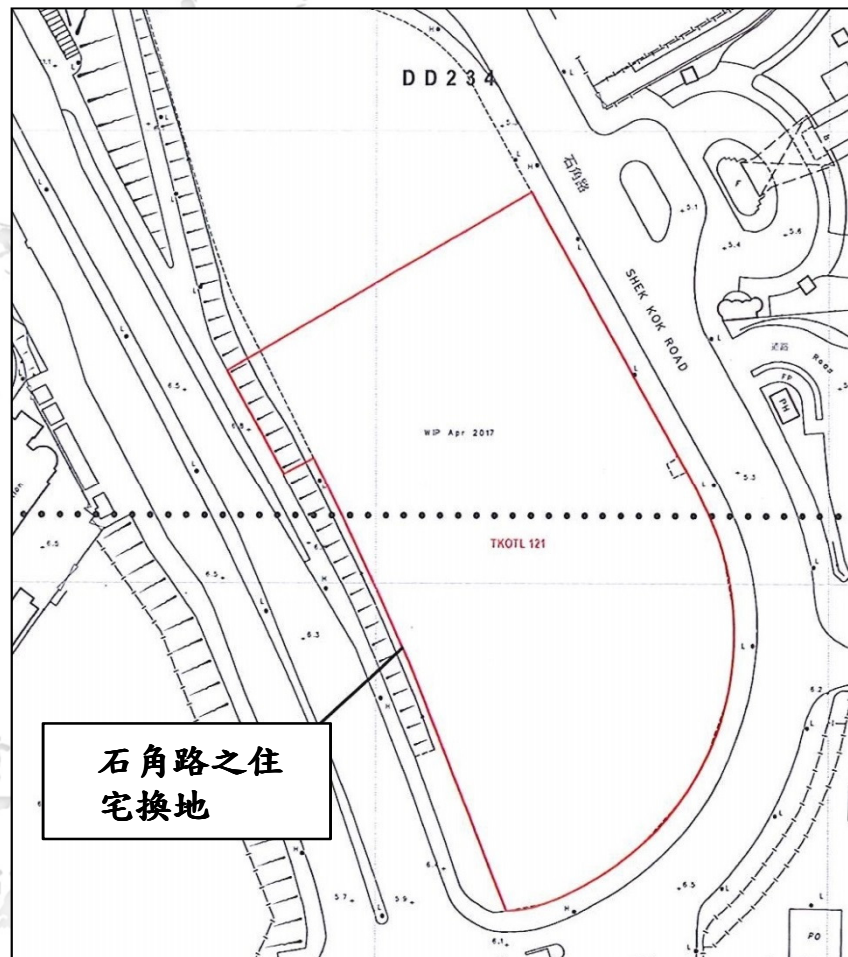
2017-18 年度可供出售土地

	地段編號	地點	面積 (平方米)
1.	測量約份第 3 約 地段第 1068 號	安達臣道對出	約 5,300
2.	測量約份第 3 約 地段第 1069 號	安達臣道對出	約 10,600



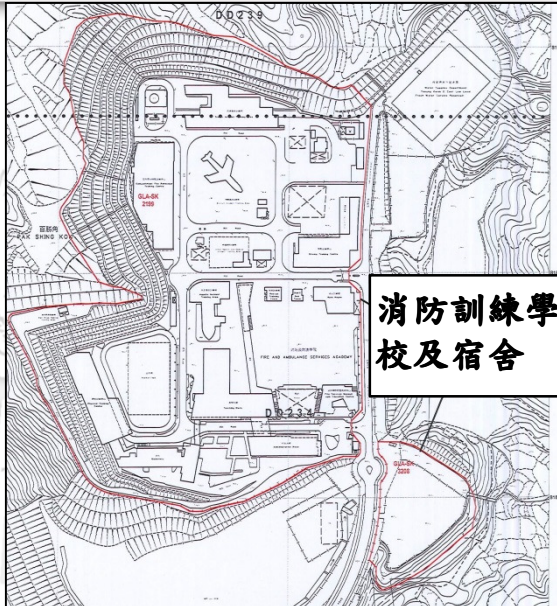


來年將軍澳區新住宅供應

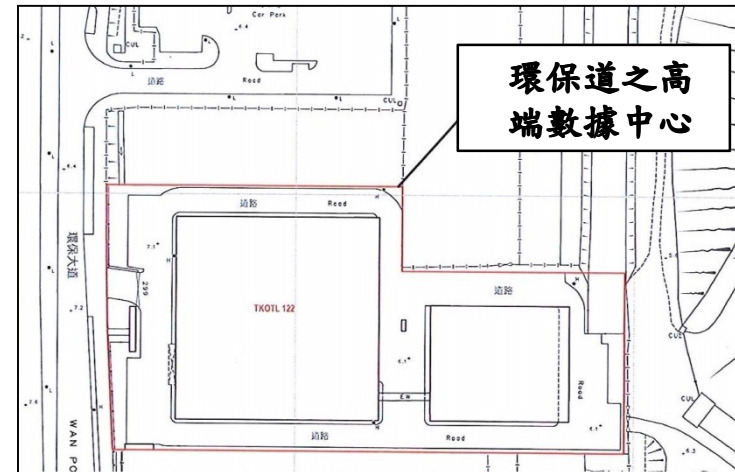




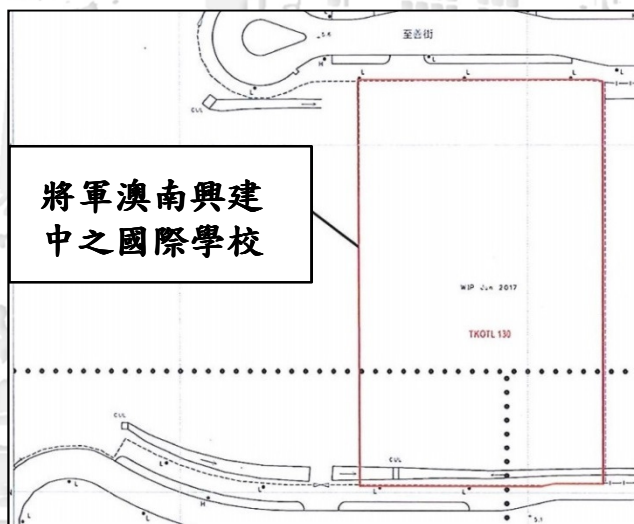
將軍澳區其他新發展



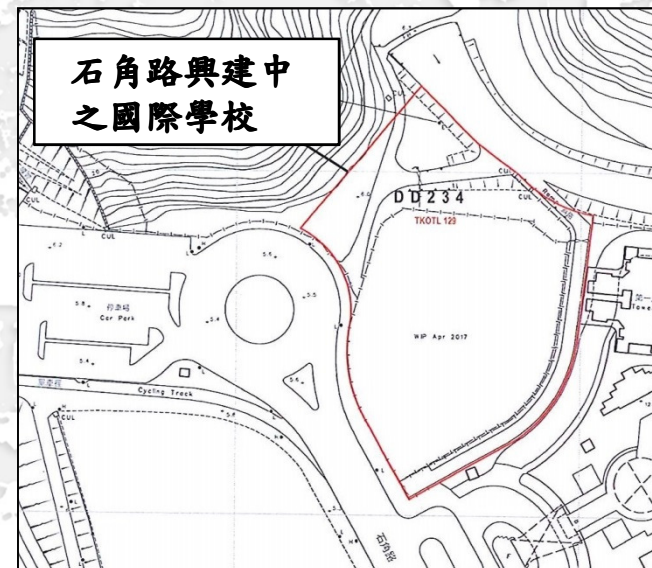
消防訓練學校及宿舍



環保道之
高端數據中心



將軍澳南興建
中之國際學校



石角路興建中
之國際學校

私人換地及契約修訂



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

小型屋宇





審批小型屋宇



由 2016年4月1日 至 2017年
6月30日內，處理區內小型屋
宇的數目如下：

已獲批准個案：54個
已簽契約個案：44個
已獲發開工紙：158個

短期出租/使用





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。
- 西貢區現時有17幅政府短期租約用地用作公眾收費停車場，面積合共約91,400平方米。



收費公眾停車場



1. (將軍澳陶樂路收費公眾停車場)

2. (西貢對面海康健路收費公眾停車場)



私人花園 / 綠化或社區用途

- 在西貢區直接出租政府土地的個案主要是以市值租金出租的私人花園。
- 地政總署亦備有空置政府土地作綠化或社區設施用途。個案須諮詢地區人士意見及得到相關的政策局支持。
- 直至目前為止，在西貢區有28幅政府土地可作綠化或社區設施用途。



私人花園 / 綠化或社區用途

(社區用途)



土地管制





土地管制

- 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

- 根據香港法例第28章《土地(雜項條文)條例》



政府土地管制工作範圍

- 管制非法佔用政府土地
- 移除或修剪危害公眾的樹木和草叢
- 處理棄置在政府土地車輛
- 圍封待用或容易引起滋擾的政府土地
- 跨部門聯合行動
- 管制在政府土地非法挖掘/開墾/耕種



管制非法佔用政府土地個案(一)

(佔用政府土地作非法搭建用途)



清拆前



清拆後



管制非法佔用政府土地個案(二)

(佔用政府土地)



圍封前



圍封後



管制非法佔用政府土地個案(三)

(佔用政府土地作非法耕種)



清理前



清理後



移除或修剪危害公眾的樹木 (位於不屬於其他部門管理的政府土地上)

(浪徑危險樹木個案)



移樹前



移樹後



跨部門街道管理聯合行動 — 管制違例停泊的單車

(清理欣景路附近違例停泊的單車)



清理前



清理中



清理後



跨部門街道管理聯合行動 — 店舖違例擴展營業範圍

(清拆坑口村附近店舖違例擺放物)



清拆前

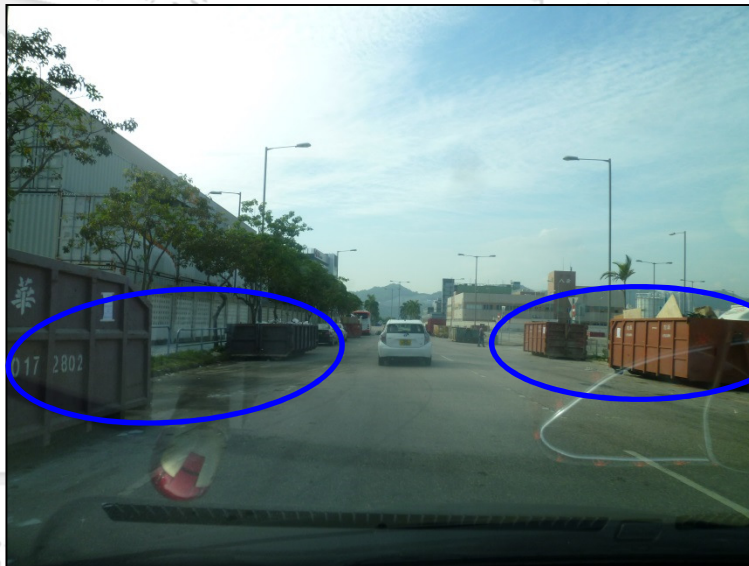


清拆後



跨部門街道管理聯合行動 — 管制違例停泊的載貨斗

(清理將軍澳工業村馬路上違例停泊的載貨斗)



清理前



清理後



處理經批核而懸掛於路旁的橫額

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

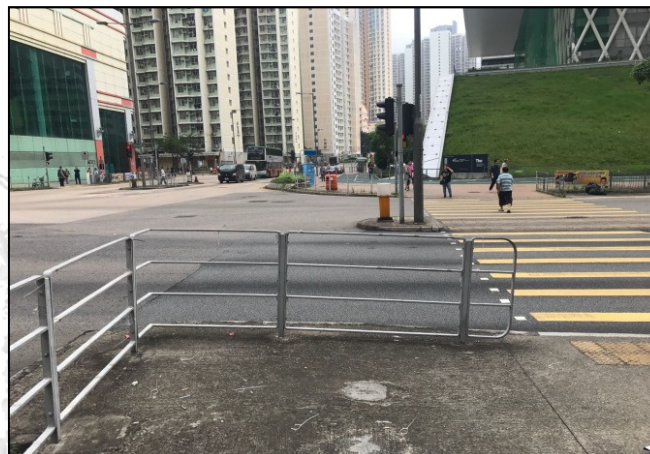


處理未經批核而懸掛於路旁的橫額

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



就非法佔用政府土地的新罰則

	New Penalty (From 6.2.2015) 新罰則
<u>S.6(4)</u> Unlawful occupation of unleased land <u>第6(4)條</u> 不合法佔用未批租土地	<u>Fine 罰款</u> First occasion 第一次定罪 $\$500,000 + \$50,000/\text{day (日)}$ Subsequent occasion 其後每次定罪 $\$1,000,000 + \$100,000/\text{day (日)}$
	<u>Imprisonment 監禁</u> 6 months (月)

土地契約執行





執行土地契約條款

目標

- 促使有關業權人儘快終止違契情況
- 如在規劃方面准許的情況下，可向地政總署申請豁免書或修訂地契條款以容許物業改變用途

法律依據

- 根據相關土地契約條款
- 根據香港法例第126章《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》及香港法例第28章《土地(雜項條文)條例》



執行土地契約的主要工作

主要工作包括：

- 調查違反土地契約的投訴和作出跟進
- 巡查新建小型屋宇
- 處理其他部門轉介的個案



優先處理的違反土地契約條款個案類別

- 存在即時危險的個案
- 構成火警或嚴重財產損失的個案
- 構成衛生問題及公眾關注的個案



西貢區內常見的違反契約條款事項

- 新界豁免管制屋宇的違契建築工程(小型環保和適意設施除外)
- 其他在私人農地的違契事項



執行土地契約個案(一)

(私人農地上違契構築物)



行動前



行動後



執行土地契約個案(二)

(小型屋宇上違契構築物)



行動前



行動後



執行土地契約個案(三)

(小型屋宇上違契構築物)



行動前



行動後



豁免書



(有蓋貨倉)



豁免書的用途

- 進行租契條件規定以外的任何事項，必須事先取得地政總署的批准，否則政府可對物業採取執行契約條款行動。
- 豁免書是地政總署發出的暫時批准，以放寬政府租契或土地批約的限制。
- 豁免書可分為兩類：關於土地的豁免書及關於建築物的豁免書。
- 在西貢區批出的豁免書主要作各類工場、電訊設施、游泳池、有蓋貨倉、停車場及其他用途。



收地/清拆計劃

為有關政府部門興建公共設施所需土地而徵收私人土地、清理政府土地及處理相關賠償事宜

以下是西貢區主要的收地及清拆計劃：

- 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



公共工程 - 重建橋咀碼頭



計劃部門：土力工程拓展署



西貢公路分隔車道工程



工程前

計劃部門：路政署



工程中



蠔涌區內道路改善工程



工程前

計劃部門：路政署



工程中



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。



謝謝!