

土地行政

2015年7月7日

灣仔區議會會議





土地行政(地政)

地政總署總部的工作:

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

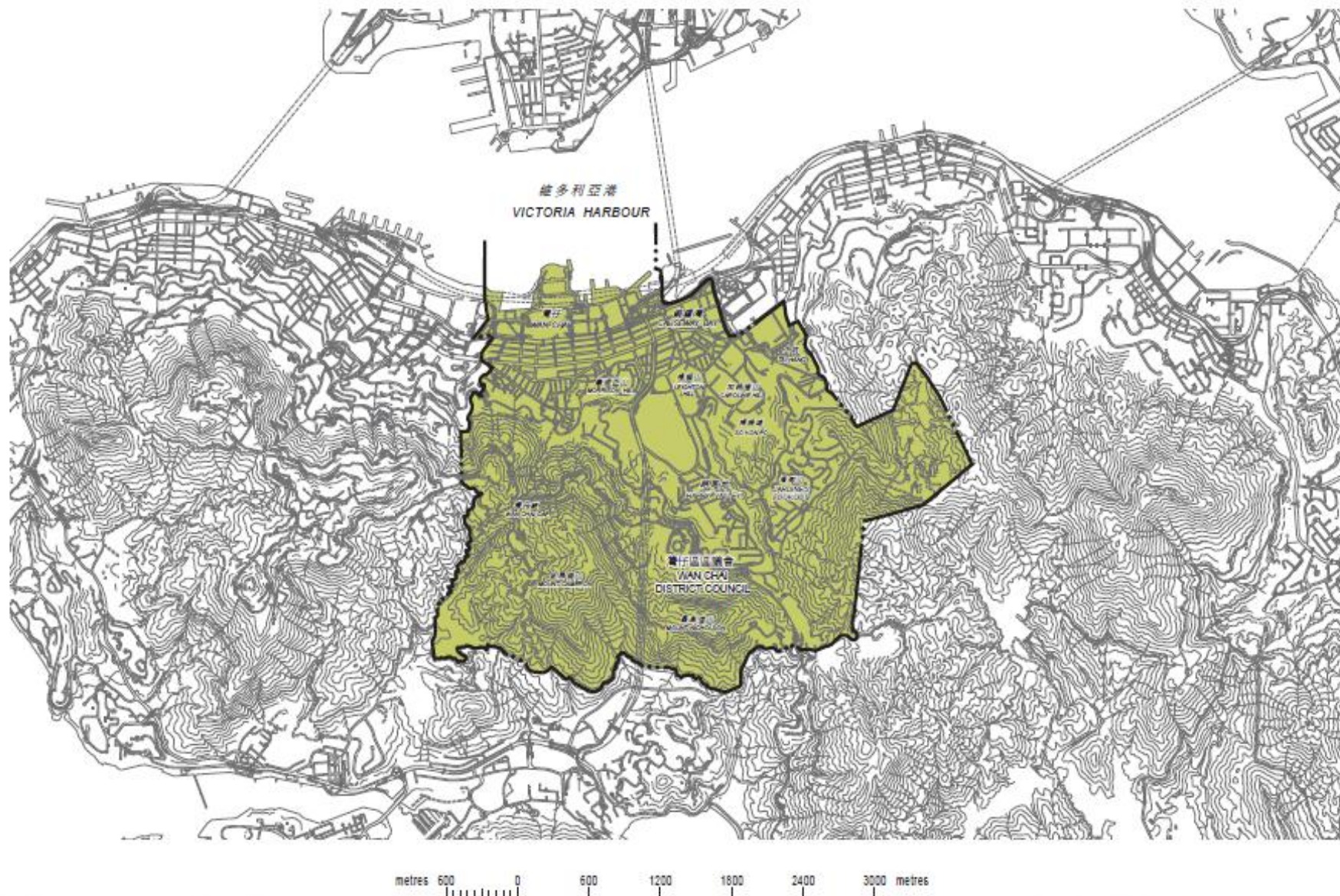
- 賣地
- 批地
- 短期租約

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)
- 契約管理
- 契約延期

- 交回土地
- 收回土地
- 重收土地



FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

 District Lands Office, Hong Kong East
Lands Department

Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

© Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

灣仔區區議會
WAN CHAI DISTRICT COUNCIL

File No. DSO/HK 14/2/29

Map Sheet No. 11 (Series HM20C)

Layout Plan No. ---

Reference Plan No. ---

PLAN No. HKM9871

Date: 04/06/2015

出售政府土地





2014-2015 政府出售的土地

地段	地點	用途	地盤面積 (平方米)	樓面面積(平方米)	地價 (百萬元)
----	----	----	---------------	-----------	-------------

2014/2015

IL 9048	灣仔捷船街	住宅 (乙類)	270	1,350	233
IL9060	香港黃泥涌峽道	加油站	668.9	-	187.983

私人協約方式批地



原址換地及契約修訂





原址換地及契約修訂申請

主要類型：

- 透過原址換地，加大發展地盤面積，從而增加樓面面積及新增土地用途。
- 透過修改契約，增加樓面面積/高度/上蓋面積率及修改/新增土地用途。



私人換地及契約修訂申請

- 受早期批出的地契(包含厭惡性行業條款)規管的少量物業。

短期租約用地





短期租約用地

- 沒有即時發展需要及適合出租的政府土地，會考慮作短期租約用地
- 除非獲有關政策局支持直接租予某特定團體，否則短期租約用地會以招標形式租出



短期租約用地例子

灣仔區內有少數作花園用途的短期租約。
它們有助美化和改善環境





短期租約用地例子

非牟利用途/ 綠化或社區用途

- 灣仔區現時有**9**幅政府土地可供綠化或社區設施用途。以上資料會按季度更新並會同時通知灣仔區議會，灣仔區民政事務處及社會福利署。



政府土地的管理





土地管制

- 目標

- 主要防止任何人非法佔用政府土地或在政府土地上非法僭建構築物

- 權限

- 根據香港法例第二十八章《土地(雜項條文)條例》，地政總署須於清理被佔用的土地或清拆有關非法構築物前，張貼不少於一天的預先通知



地政總署土地管制工作範圍

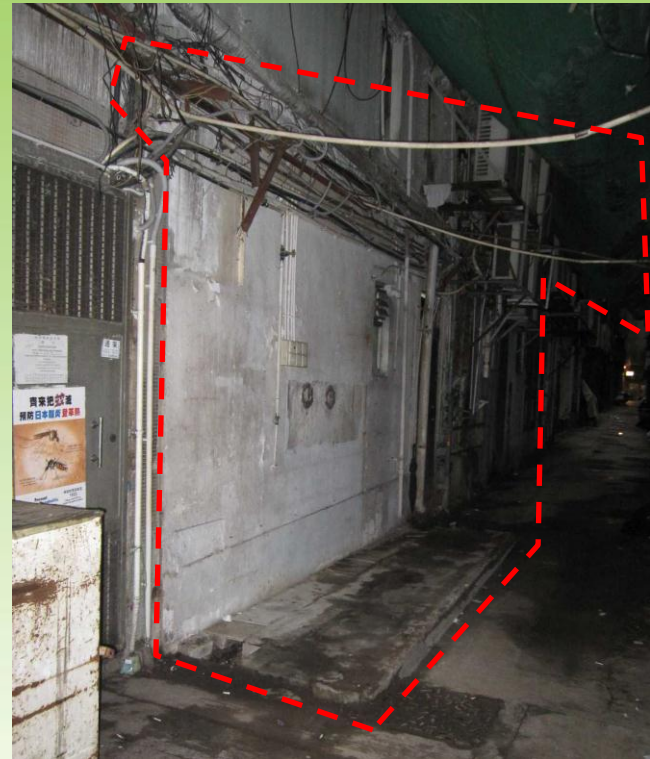
1. 非法搭建物
2. 棄置的車輛／搭棚竹
3. 未有即時影響道路安全的環保斗
4. 佔用政府土地的違泊單車
5. 店舖非法伸延台階於行人路
6. 移除或修剪危害公眾的樹木
7. 處理懸掛於路旁的橫額



非法搭建物



清拆前



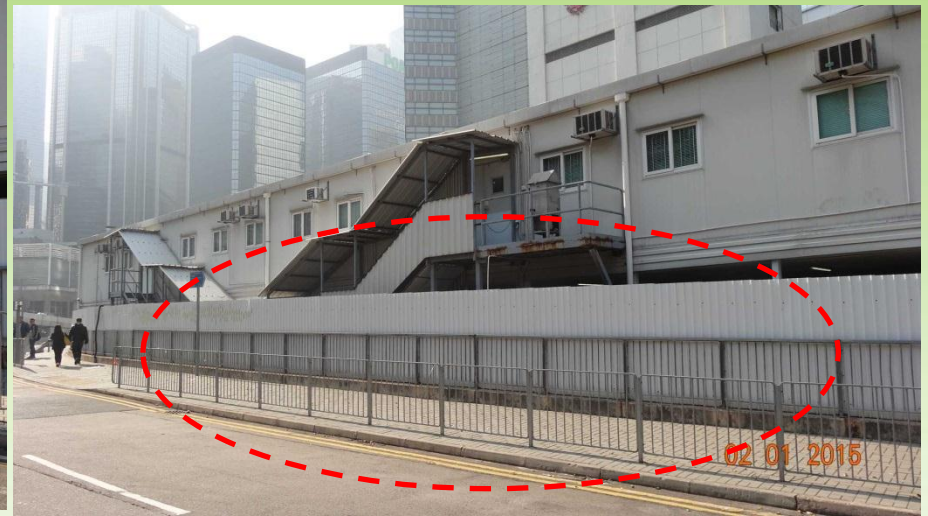
清拆後



棄置的搭棚竹



清理前



清理後



未有即時影響道路安全的環保斗

對道路使用者安全未有構成即時威脅或嚴重阻礙交通的環保斗，而有關環保斗並不符合運輸署就環保斗發出的外觀及放置指引，由地政總署採取行動。



清理前

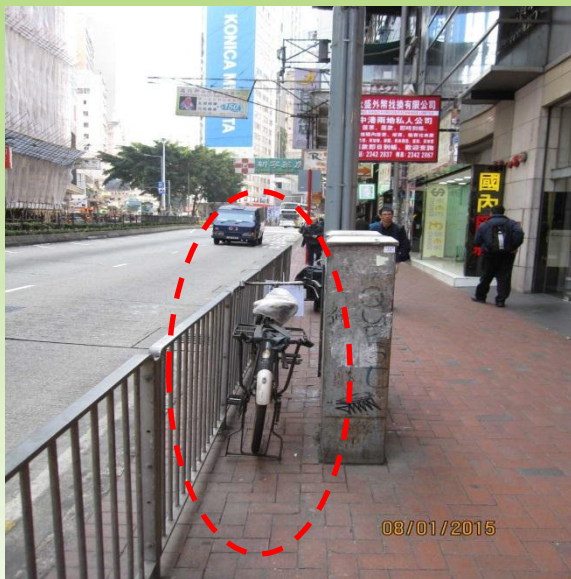


清理後

個案分享



佔用政府土地的違泊單車



清理前



清理後

個案分享



處理店舖非法將台階伸延於行人路

由店舖伸展出行人路的獨立階級及平台
(由地政總署及路政署聯合處理)



清理前

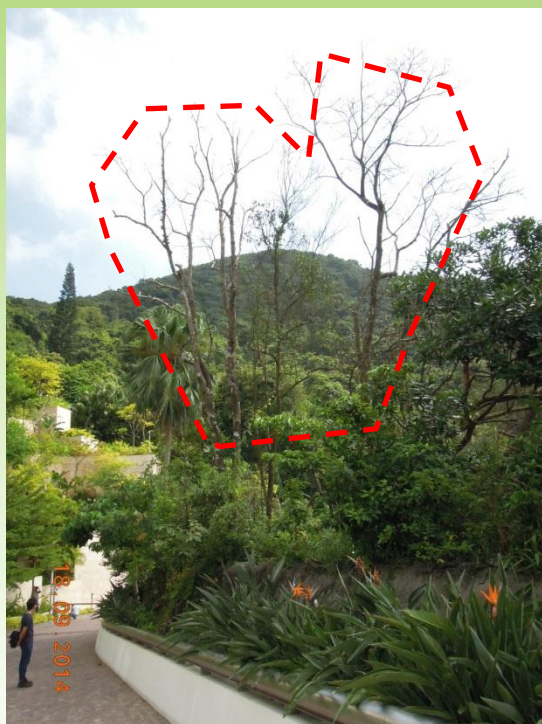


清理後



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)



移除前



移除後

個案分享



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





土地管制行動的策略- 《2015年土地(雜項條文)(修訂)條例》

以上修訂條例已於2015年2月6日刊憲生效，以透過修訂法例加重罰則，並向公眾傳遞一個清楚的信息，即政府決心打擊不合法佔用未批租政府土地的行為，以加強阻嚇作用

土地契約執行





執行土地契約行動的策略

- 目標
 - 促使有關業主盡快糾正違契情況

- 法律依據
 - 土地契約條款
 - 香港法例第**126**章《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》



執行土地契約主要工作

- 調查違反土地契約的投訴和作出跟進
- 處理其他部門的轉介個案



常見的違反契約個案類別

物業用作供應及銷售食物及飲品用途，違反限制厭惡性行業條款，業主可向地政處申請有關牌照，以把違契情況納入規範。





優先處理違反土地契約個案類別

- ❖ 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



全天候的地圖服務

➤ 香港地圖服務



➤ 地理資訊地圖



➤ MyMapHK 流動地圖應用程式

提供三大主題：





謝謝！