

致：元朗區議會城鄉規劃及發展委員會主席鄧賀年議員
由：湛家雄議員
日期：二零一七年六月廿六日
事：查詢元朗工業大廈違契檢控事宜

以下議題，請列入七月十九日之城委會會議議程

- (1) 元朗區內有多少座工廈？其中多少座工廈有員工食堂？
- (2) 工廈食堂只可以招待工廈員工，該些食堂有沒有公開招待給其他市民用餐？如果有，地政署有何執法行動？
- (3) 違反地契條款如何跟進？是否只是釘契，或是有其他跟進行動？
- (4) 地政署有沒有就上述違反地契而可能出現火警危險向消防署及食環署作出跟進？
- (5) 元朗區內有多少座工廈的地下單位作商業或零售用途？如果有，地政署有何執法行動？



湛家雄

元朗區議會城鄉規劃及發展委員會
二零一七年度第四次會議

「查詢元朗工業大廈違契檢控事宜」

有關湛家雄議員就工業大廈違契檢控事宜的提問，元朗地政處現回覆如下：

在工廈單位作「工廠食堂」用途是否違反地契條款，要視乎該「工廠食堂」的實際運作情況及所涉地段地契的條款，不能一概而論。現時，大部分工業地段的地契條款只限作「工業及／或倉庫」用途，在該些地段開設食肆屬違反地契條款。然而有部份工業地段的地契條款訂明容許在有條件下可以用作「工廠食堂」。因此，若有關「工廠食堂」符合地契訂明的條件，則不會被視為違反地契。

另外，在地契條款只限作「工業及／或倉庫」用途的工廈地下單位改變用途作商業或零售用途，則需先向地政總署申請豁免書，否則違反地契條款。地政總署會就申請諮詢相關部門，包括規劃署和消防處，申請必須附合法例要求包括城市規劃條例和消防條例。申請如獲批核，地政總署會附上適用條款，並徵收豁免費和行政費用。

地政總署自 2016 年 8 月 29 日開始，就工廈違反地契條款改變用途個案（違契個案）採取以風險為本的執管行動。具體而言，若違契個案符合以下兩個考慮因素：即違契用途涉及公眾人流，而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，即屬地政總署的首輪執管目標。署方會向有關的工廈單位業權人發出警告信，要求業權人在發信日起 14 天內糾正相關的違契用途，否則署方便會啟動程序重收有關單位。對於其他類別的工廈違契個案（包括違契用途並不涉及公眾人流的個案，及引來公眾出入但位處的工廈不涉及領有消防處發出的製造及／或貯存危險品牌照的處所），署方會繼續現行安排。在一般情況下，地政處會向有關業權人發出警告信，要求有關業權人於 28 天限期內糾正違契用途，若警告期屆滿後仍未完成糾正，地政處會把警告信送交土地註冊處註冊（即俗稱「釘契」），並且保留採取進一步執行契約條款行動的權利。

元朗區內的工業大廈，大部份位於橫洲元朗工業邨及元朗舊墟東頭工業區內。元朗地政處沒有元朗區內工業大廈，工廠食堂及在工廈的地下單位作商業或零售用途的總體統計數字。

元朗地政處

二零一七年七月五日