2018年6月14日 北區區議會會議







土地行政(地政)

地 政

總

署

的

作

土地批租

土地徵用及清理

土地及產業管理

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



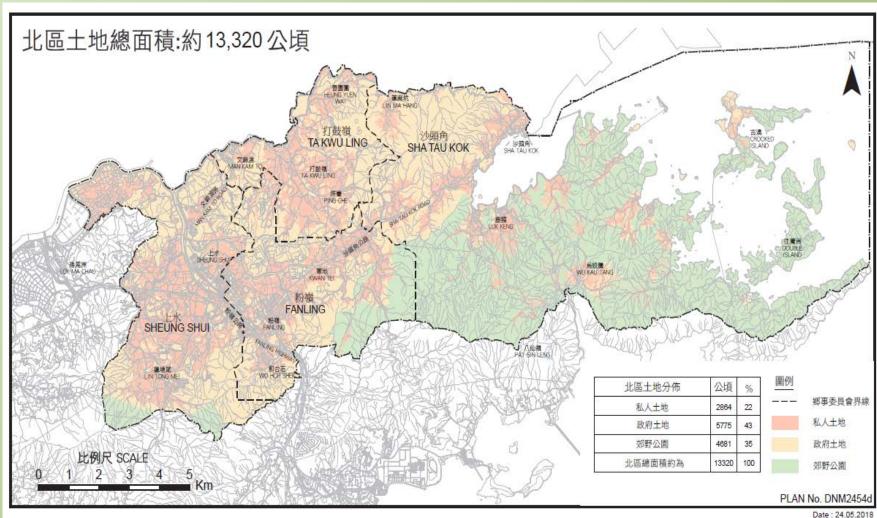
已批租土地(私人土地)

- ●契約修訂(包括豁免書)
- ●契約管理
- ●契約延期

- ●交回土地
- ●收回土地
- ●重收土地



北區地政處 行政管轄範圍





北區出售的政府土地





北區出售的政府土地

2017-2018年度經已出售的土地

地段編號	地點	地盤面積 (平方米)
粉嶺上水市地段第 270號	上水新樂街	200.7

將於2018-2019年度賣地計劃出售的土地

地段編號	地點	地盤面積 (平方米)
粉嶺上水市地段第 267號	粉嶺安樂村安全街	3,765



活化工廈計劃



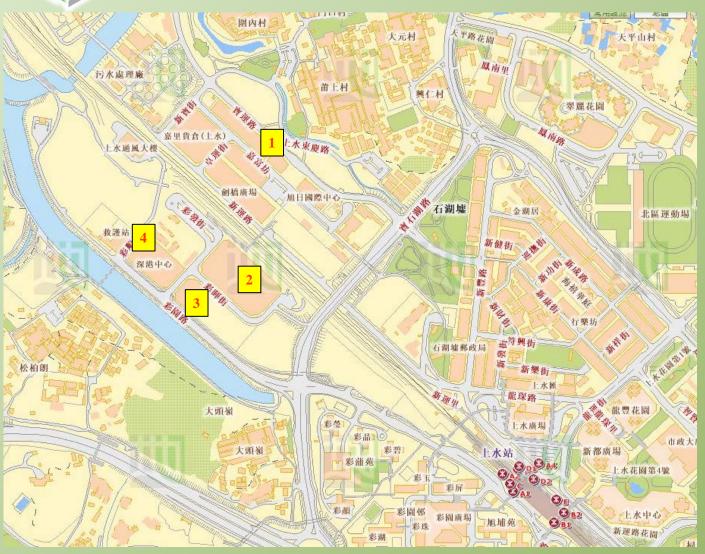


活化工廈計劃

- 政府在2009年10月宣布一系列便利舊工廈重建和 整幢改裝的活化工廈措施
- ●提供更多樓面作合適的用途,以配合香港不斷轉變的社會及經濟需要
- 2011年9月,政府完成活化工廈措施的中期檢討,並於其後推出多項優化措施,及將截止申請日期延至2016年3月31日
- 地政總署於北區共接獲9幢工業大廈的有效申請, 並經已全部批出,預計獲批申請的工業大廈最早將 於2019年完成改裝。

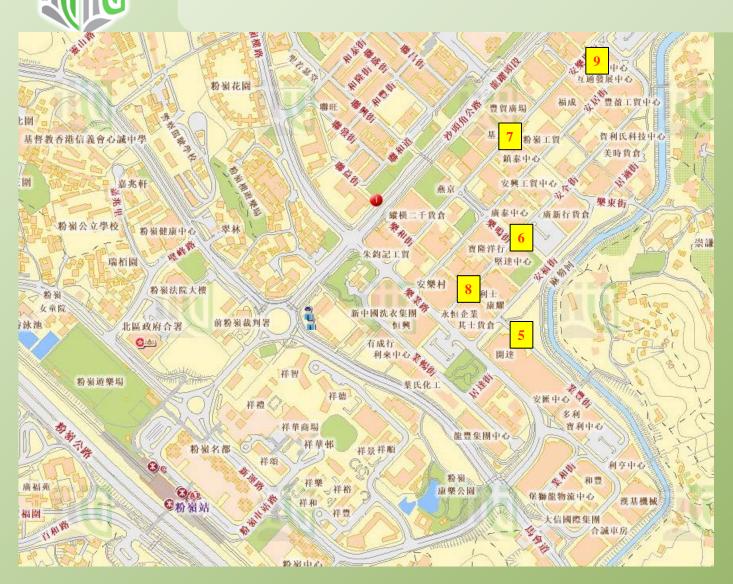


上水現有活化工廈個案



- 1 第一電業大廈
- 2 珍寶廣場
- 3 晉科中心
- 4 深港中心

粉嶺現有活化工廈個案



- 5 開達工業中心
- 6 廣泰中心
- 7 鎮泰中心
- 8 安定工貿中心
- 9 勉勵龍中心







小型屋宇/舊屋重建

 地政總署的另一項重要工作是審批區內小型屋宇及舊屋 重建申請,包括:

審批粉嶺鄉、上水鄉、打鼓嶺鄉及沙頭角鄉, 4條鄉涉及 102條認可鄉村的小型屋宇及 舊屋重建申及請(當中包括舊屋 重建申請)





小型屋宇/舊屋重建

 由2017年4月1日至2018年3月31日止,北區 地政處合共處理了區內小型屋宇及舊屋重建的 申請數目如下:



已處理小型屋宇屋申請:352宗

已處理舊屋重建申請:41宗

共簽發批地文件:107 宗

共獲發豁免證明書:103宗







短期租約

• 北區地政處現正管理451份短期租約

- ▶私人花園用途短期租約 39份
- ▶工業用途短期租約 87份
- ▶ 商業用途短期租約 230份
- ➤ 公開招標短期租約 26份
- > 雜項用途短期租約 69份





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, 北區約有180幅有關的空置政府土地(包括5所空置學校), 而有關土地的資料亦可以於網上查閱:「地理資訊地圖」網頁。



短期租約-綠化或社區用途

短期租約出租個案





前作沙頭角前丹竹坑公立學校

現作生命導向中心



短期豁免書

北區地政處現正管理412份短期豁免書:

- ▶ 工業用途短期豁免書 -156份
- ▶ 商業用途短期豁免書 214份
- ▶ 雜項用途短期豁免書 42份









執行土地契約條款

目標:

- 促使業權人遵守契約的條款和糾正違契情況
- 如在城市規劃准許的情況下,可向地政總署申請 豁免書或修訂地契條款

依據:

- 根據土地契約條款
- 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及部門轉介個案 和作出跟進

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



優先處理的違反土地契約 條款的類別





加強對私人農地上未經批准構築物的執管行動

自2017年1月至12月,北區地政處就私人農地上未經批准構築物採取了以下的執管行動:

- > 7幅私人農地被政府收回
- > 15幅私人農地上未經批准的構築物已自行清拆
- ▶就147幅涉及未經批准構築物的農地作出「釘契」



清拆前

已清拆農地上正在 搭建中的構築物



清拆後



執行土地契約條款-打擊違反土地契約的水貨活動

- 1. 工業大廈單位
- 2. 其他單位(住宅單位) 被用作「水貨倉」或被改作零售商店,有關活動 可能違反地契條款



工廈單位被收回個案









工廈單位被收回個案

2015年2月

- 地政處發現單位違反地契用途
- 地政處向單位業主發出警告信,要求業主糾正違契事項及遵守地契條款

2015年4月

- 巡查時發現單位再次違反地契用途
- 地政處啟動重收違契單位程序
- 註冊重收違契單位的轉歸通知

2016年2月

- 業主糾正違契情況並願意悉數繳付行政費及罰款
- 政府批准給予業主寬免
- 取消已註冊的轉歸通知



工廈單位被收回個案



物業收回前 — 違反地契用途



物業取消重收 — 違反事項糾正







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

權限根據香港法例第 28章《土地(雜項條文)條例》



土地管制行動的策略-《2015年土地(雜項條文)(修訂)條例》

新罰則

第6(4)條

不合法佔用 未批租土地 最高罰款 第一次定罪

\$500,000 + \$50,000/日

其後每次定罪(最高) \$1,000,000 + \$100,000/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
- 移除或修剪危害公眾的樹木和草叢
- 清理政府土地上棄置的建築廢料
- 圍封待用或容易引起滋擾的政府土地
- 參與由民政事務處統籌的跨部門聯合行動
- 實施路旁展示非商業宣傳品管理計劃



土地管制完成個案的數目

由 2017年 4月1日 至 2018年 3月31日,北區地政處完成個案總數為989宗,當中包括 -

- 783 宗管制非法佔用政府土地個案。
- 12 宗管制在政府土地非法挖掘/開墾/耕種個案
- 194 宗圍封待用或容易引起滋擾的政府土地個案。
- 參與合共 40 次清理違泊單車的跨部門聯合行動。



管制非法佔用政府土地的例子

• 清拆非法佔用政府土地的構築物







其他政府土地的管制工作

• 清除政府土地上因颱風倒塌的樹木







跨部門街道管理聯合行動

• 管制違例停泊單車







跨部門街道管理聯合行動

● 管制未經批核而懸掛於路旁的橫額

聯合行動前



聯合行動後









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

處理相關補償及清拆事宜



收地 / 清拆計劃

2017 - 2018年度已完成收地/清拆計劃

	計劃項目	計劃部門	交地日期
1	工務計劃項目第350WF號 - 上水及粉嶺供水改善計劃	水務署	2017年4月
2	連接新界西北及東北之單車徑-屯門至上水段 (餘下工程) ⁽¹⁾	土木工程拓展署	2017年 1月至9月 (分批移交土地)
3	粉嶺皇后山發展之基礎設 施工程 ⁽¹⁾	土木工程拓展署	2017年 1月至7月 (分批移交土地)

註(1):剩餘的小量土地將按計劃部門的用地時間表繼續移交。

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!