土地行政

2019年1月8日屯門區議會會議

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

已批租土地(私人土地)

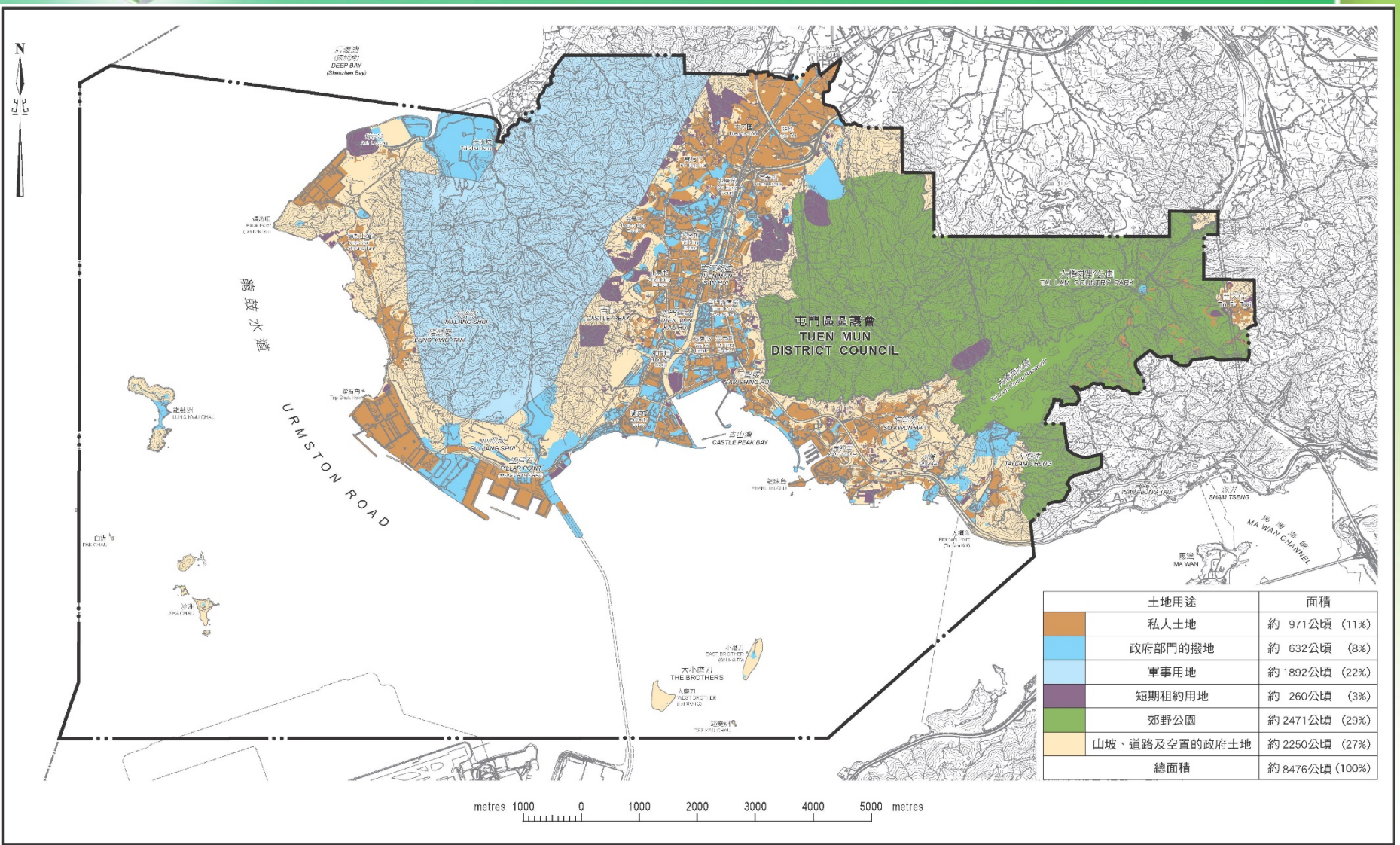
- 契約修訂(豁免書)
- 同意書

未批租土地(政府土地)

- 交回土地
- 收回土地
- 重收土地

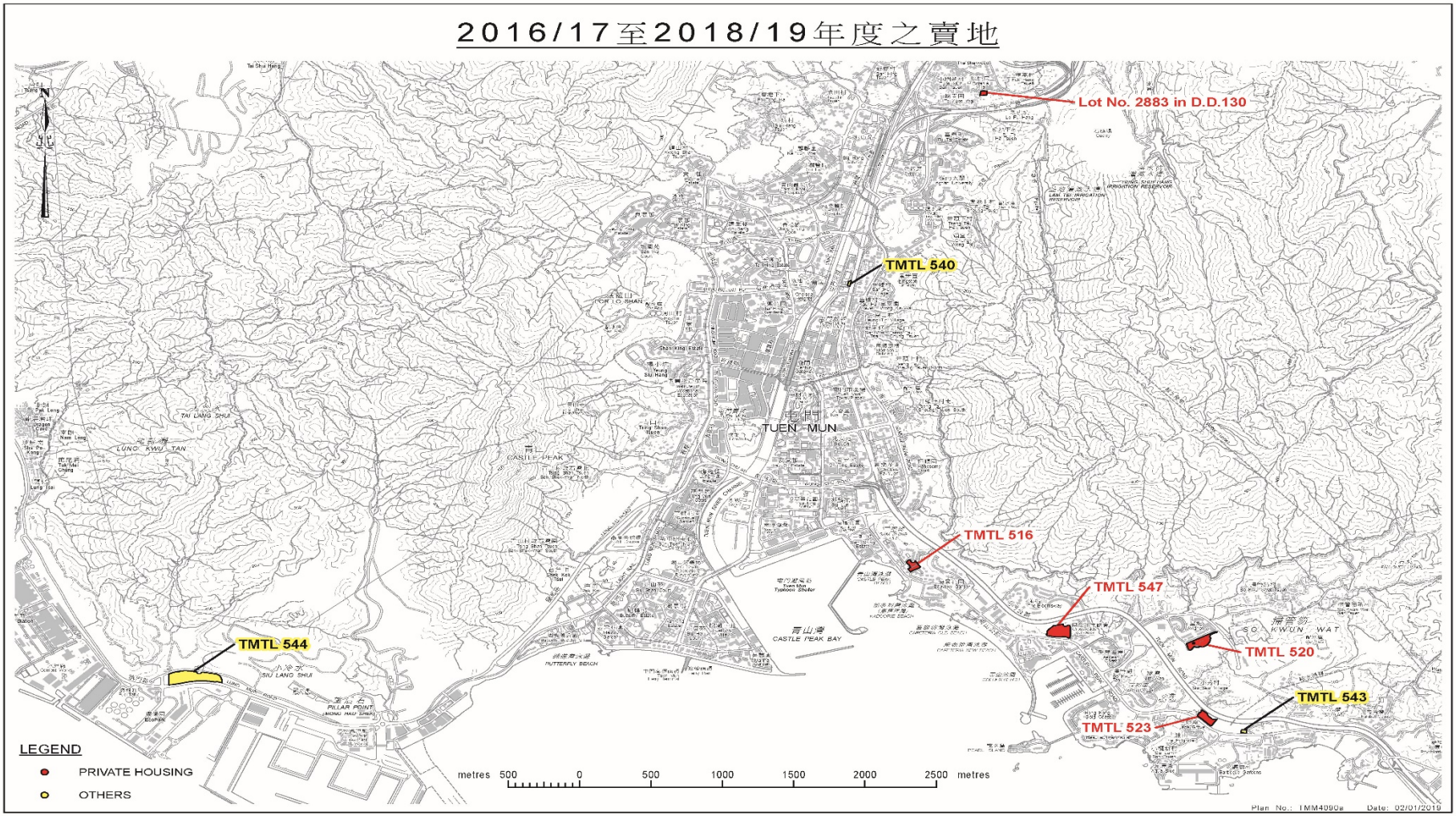
- 地政總署作為政府的土地業權代理人
- 地政總署以業主身份行事

屯門地政處



土地用途	面積
私人土地	約 971公頃 (11%)
政府部門的撥地	約 632公頃 (8%)
軍事用地	約 1892公頃 (22%)
短期租約用地	約 260公頃 (3%)
郊野公園	約 2471公頃 (29%)
山坡、道路及空置的政府土地	約 2250公頃 (27%)
總面積	約 8476公頃 (100%)

2016/17至2018/19年屯門區之賣地



私人換地及契約修訂申請

主要類型

農地	屋地
• 私人住宅 • 非工業用途	• 增加樓面面積/高度

審批小型屋宇

由2018年1月1日截至2018年12月31日十二個月內，屯門區處理區內小型屋宇的數目如下：

已獲批准的申請個案	：	48宗
已被拒絕個案	：	16宗
有待審批的申請個案	：	420宗

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。
- 用途包括公眾收費停車場、露天貨倉、電力分站、私人花園等用途。

短期出租 / 使用

電力分站

屯門三聖街海鮮檔

牌樓

私人花園

綠化或社區用途

- 未批租政府土地除了以市場租值出租外，亦會作綠化或社區設施用途。
- 目前屯門區有86幅政府土地可作綠化或社區設施用途，公眾可在政府的「地理資訊地圖」網頁查閱。
- 非牟利團體可向屯門地政處查詢。

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
- 圍封待用或容易引起滋擾的政府土地
- 移除樹木枯枝及修剪過長雜草
- 管制在政府土地非法挖掘/開墾/耕種
- 跨部門聯合行動(地區主導行動計劃)
- 批核懸掛於路旁的橫額

管制非法佔用政府土地

（清拆非法搭建物）

清拆前

清拆後

（圍封政府土地以防止非法佔用）

圍封前

圍封後

管理未批租政府土地

（移除樹木枯枝）

（修剪過長雜草）

管制在政府土地非法挖掘/開墾/耕種

（清理非法佔用政府土地作非法耕種）

清理前

清理後

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
- 構成衞生問題及公眾關注的個案

屯門區內常見的違反契約條款事項

- 工業大廈個別單位違契事項
- 在私人農地的違契事項
- 私營骨灰安置所事項

執行土地契約個案

工業大廈單位用作商業用途

私人農地上違契構築物

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。
- 在屯門區批出的豁免書主要作商店、五金工場、有蓋貨倉及其他用途。

豁免書

私人農地作商店用途

私人農地作貨倉用途

油站另設零售用途

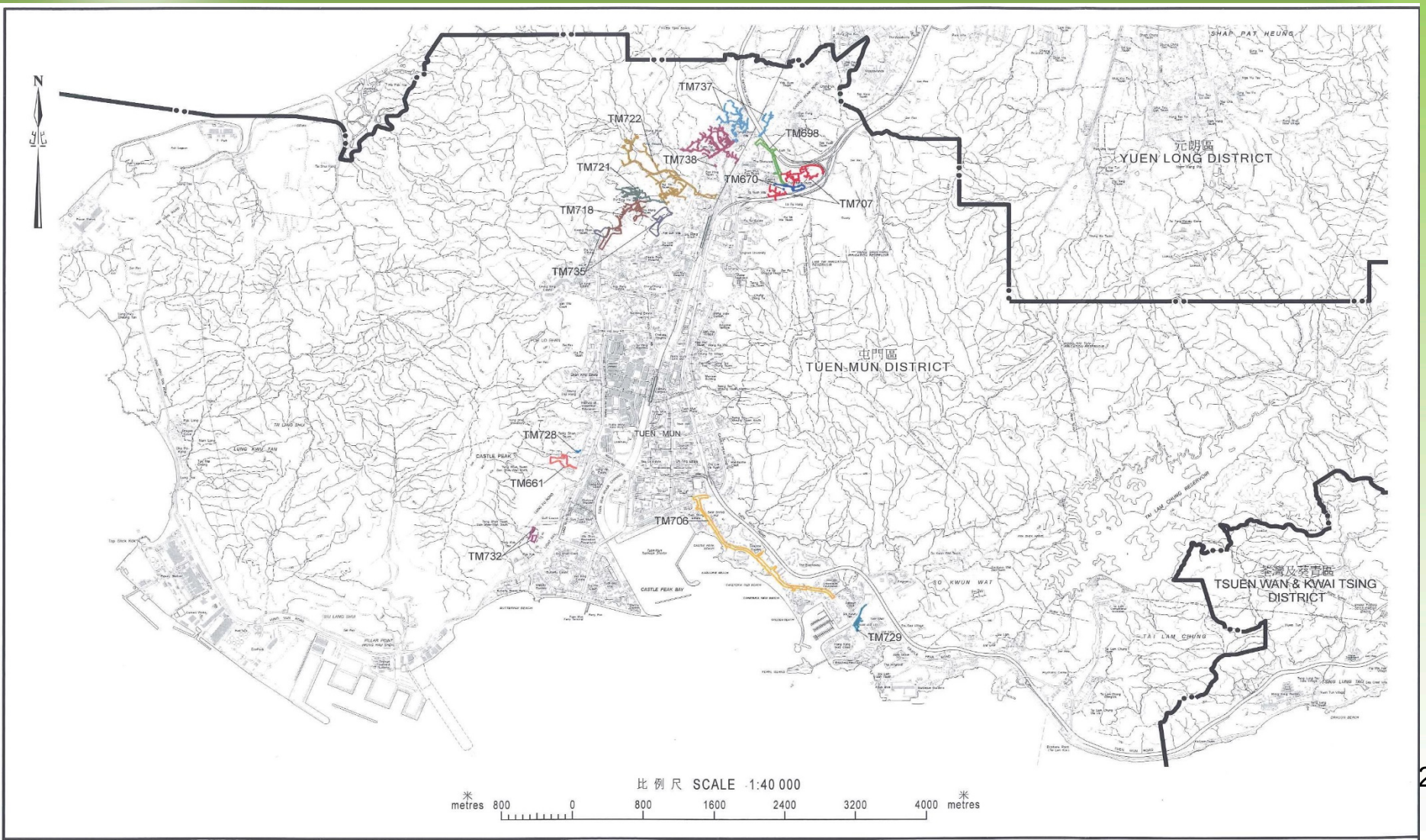
收地/清拆計劃

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

以下是屯門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
- 大型公共房屋發展等

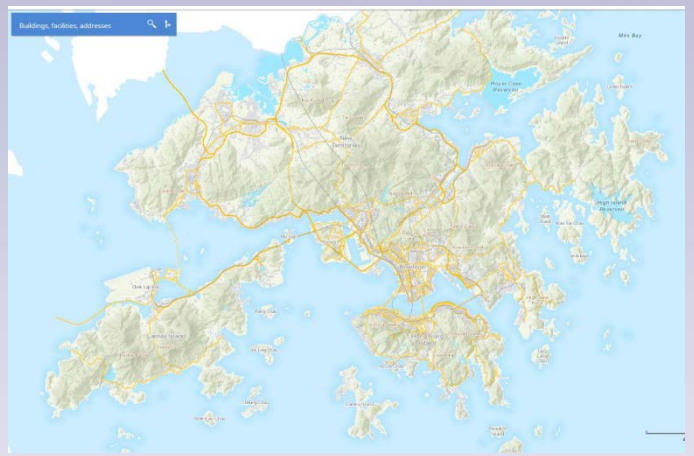
2018-2020年預計清拆/收地計劃



全天候的地圖服務

- 香港地圖服務2.0

- 地理資訊地圖



- MyMapHK 流動地圖應用程式

提供六大主題：

地圖　昔日香港　遠足

SOS　選舉　離線地圖

- VoiceMapHK 香港有聲地圖

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