2019年5月28日

荃灣區議會會議

土地行政

土地行政(地政)

地政總署的工作

- 土地批出
- 土地徵用及清理
- 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

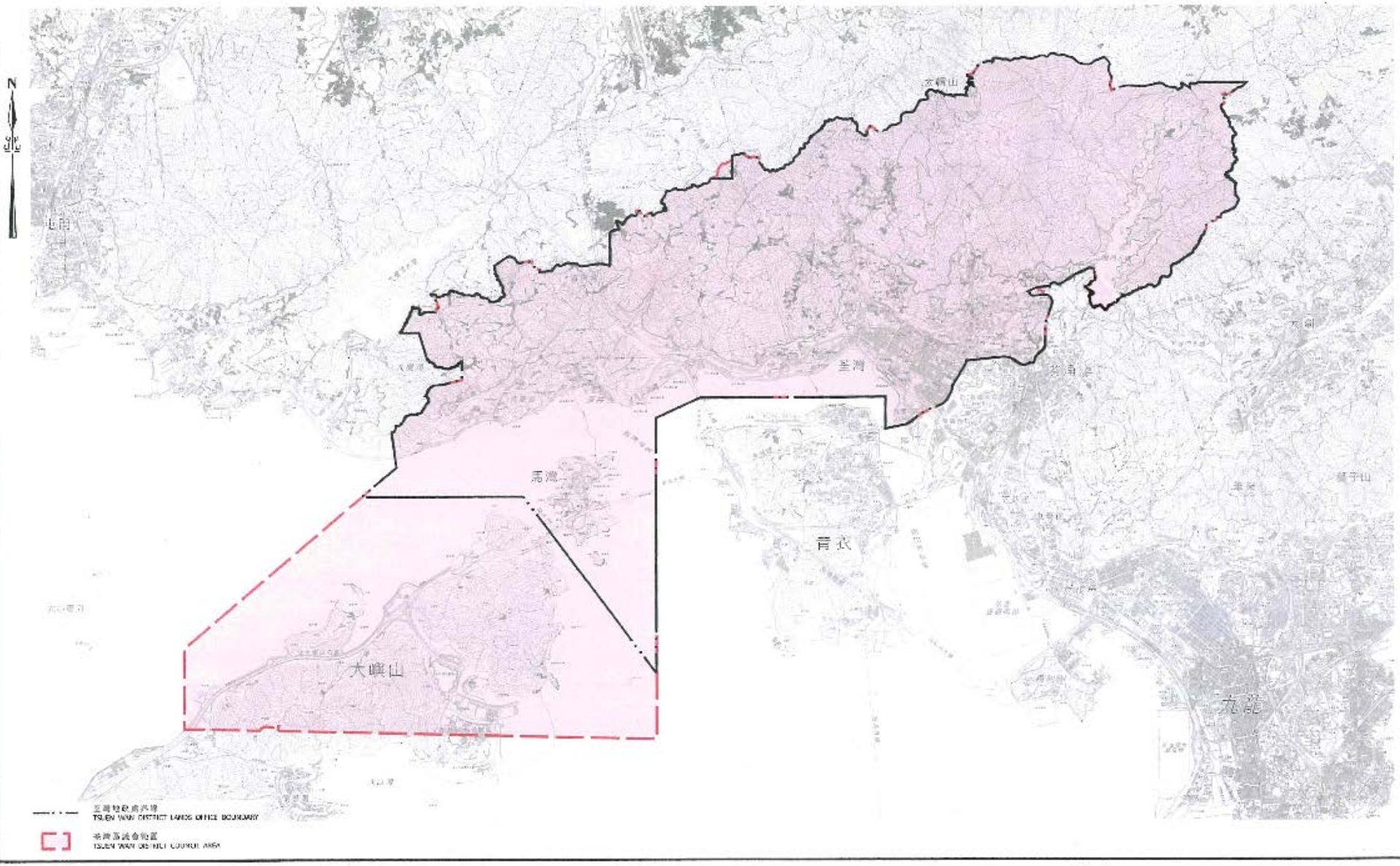
- 賣地
- 批地
- 短期租約

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



荃灣區議會
TSUEN WAN DISTRICT COUNCIL

FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

District Lands Office, Tsuen Wan and Kwai Tsing
Lands Department

Plan Prepared by District Survey Office, Tsuen Wan and Kwai Tsing

© Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

File No. ---
Map Sheet Nos. 6, 7 & 10 (Series HM20C/2)
Layout Plan No. ---
Reference Plan No. ---
PLAN No. TWM4086

Date : 22/04/20

荃灣葵青地政處

- 負責荃灣區的總面積（陸地）約為4,600公頃，其分佈如下：

土地分佈	公頃 (大約)	百分比
私人土地	250	5%
政府部門的撥地	70	2%
短期租約用地	37	1%
郊野公園	3,300	72%
山坡、道路及未批租的政府土地	913	20%
總數：	4,600	100%

荃灣區近年出售的土地

	地段編號	地點	用途	面積 (平方米)
1.	葵涌市地段第521號	新界葵涌青山公路	加油站	約828.2平方米
2.	荃灣市地段第428號	新界荃灣馬角街	工業	約1,972.9平方米

私人換地及修訂契約申請

現正處理 10 宗換地及修訂契約個案

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

短期出租 / 使用

公眾收費停車場

電力分站

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，荃灣區約有60幅有關的空置政府土地/空置學校，而有關土地的資料亦可以於由地政總署開發的「地理資訊地圖」查閱，網址為：http://www.map.gov.hk/。

執行土地契約條款

- 目標
  - 促使有關業權人盡快終止或糾正違契情況
  - 如有關業權人能取得規劃許可，可向地政總署以規範化形式申請短期豁免書或修訂契約條款，地政總署會按適用程序考慮有關申請
- 法律依據
  - 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》

荃灣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
- 私營骨灰安置所事項

荃灣區工廈內的違契個案數字

- 荃灣區現有約132幢工廈，地政處過去三年處理工廈內的違契個案的資料:

	發出警告信宗數	於土地註冊處註冊之警告信宗數	已糾正宗數
2016	195	58	80
2017	263	137	87
2018	180	131	72

優先處理的違反土地契約條款的類別

風險為本的執管安排

自2016年8月，地政處會優先並從嚴處理區內工廈違契用途構成較大潛在安全風險的個案。

考慮因素

1. 違契用途涉及引來公眾人流進出該違契工廈單位以使用其設施或服務（如學習中心、宗教聚會場所、商店、食肆、娛樂及康樂場所等）；而

2. 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。

主動巡查目標工廈

	符合「公眾人流」和「危險品牌照」兩個考慮因素的個案	發出警告信前已獲糾正的個案	發出警告信後獲糾正的個案	涉及違契用途但不涉及「公眾人流」的個案	仍在調查及跟進的個案
順豐工業中心 (2016年8月)	9	3	1	5	0
華偉工業大廈 (2017年11月)	20	7	5	4	4

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

- 權限及法律依據

  根據香港法例第28章《土地(雜項條文)條例》

《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
	監禁(最高) 6個月

政府土地管制工作範圍

- 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
- 移除非法擺放路旁環保斗
- 清理未有其他部門管理的政府土地上棄置的建築廢料
- 移除未有其他部門管理的政府土地上已倒塌的樹木
- 管理未有其他部門管理的政府土地
- 參與跨部門聯合行動

過去一年的土地管制個案
(2018年1月1日至2018年12月31日)

個案類別	已處理的個案
未經許可佔用政府土地個案	853宗
在政府土地非法挖掘 / 開墾 / 耕種個案	33宗
非法擺放路旁環保斗個案	17宗
跟進非法懸掛路旁宣傳品的個案	229宗
清理違泊單車的跨部門聯合行動	9次
處理店舖違例搭建地台的跨部門聯合行動	25次

新界豁免管制屋宇(鄉村屋宇)

- 審批小型屋宇申請
- 透過契約修訂，增加樓面面積/高度/樓層，處理重建申請
- 簽發豁免證明書及監察建築工程
- 簽發完工證或不反對入住書
- 辦理撤銷轉讓限制及補地價申請

收地/清拆計劃

為有關政府部門興建公共設施或發展項目所需土地而徵收私人土地及／或清理政府土地，並處理相關補償事宜

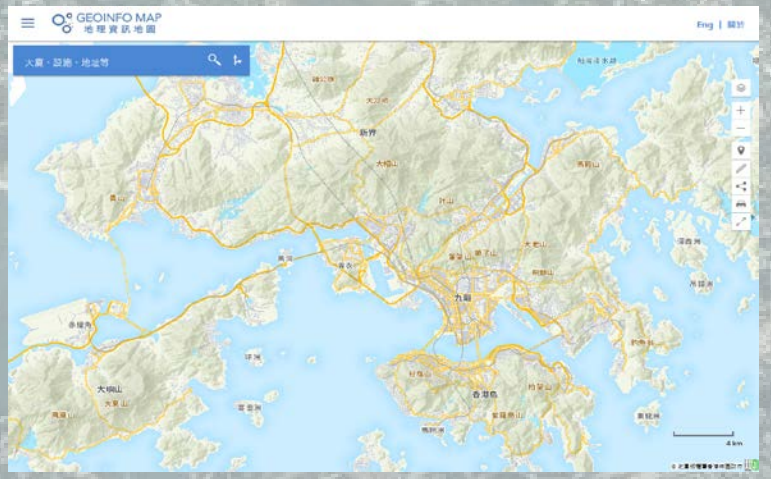
以下是荃灣區主要的收地及／或清拆計劃：

- 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
- 文娛康樂設施
- 計劃中的大型公共房屋發展等

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!