

現有工業大廈改作商業用途 的暫准費計算辦法

 地政總署
Lands Department

二〇〇七年八月



1. 引言

按照工地批租條件只限作工業用途的工業大廈如被改作商業用途，即屬違反批租條件。有關處所的業主須糾正違規情況，否則地政總署可對業主採取執行契約條款行動，而有關處所亦可被政府收回。

倘若有關處所的業主選擇向地政總署申請更改用途，並已將違規用途規範化的申請遞交政府，但該申請仍在處理中，則政府可考慮暫不採取執行契約條款行動，惟有關業主須向政府支付暫准費。

本小冊子旨在簡介把現有工業大廈改作商業用途的暫准費計算標準。

本小冊子僅對政府有關暫准費的現行政策要點作出解釋，但並不對政府構成任何法律權利或義務。

2. 暫准費的作用

在採取執行契約條款行動時，地政處會向有關業主發出警告信，要求業主在二十八日內糾正違反批租條件的情況。倘違規情況在二十八日內獲糾正，政府不會向業主收取任何費用，否則政府會在該首二十八日警告期屆滿翌日起，向業主收取暫准費。

倘違規情況導致有關處所存在即時危險，政府不會給予寬限期，而業主必須立即糾正違規情況，以及確保有關處所安全和適合用作現有批租條件所許可的用途。

倘業主需要較多時間以便糾正違規情況，他可向地政處申請延長暫准期，但須就此支付暫准費。政府在收到暫准費後，暫時不會就違規情況行使其重收或把有關土地轉歸政府所有的權利。

3. 暫准費的計算(只適用於現有的工業大廈)

把現有工業大廈改作商業用途所涉及的暫准費，一般會按下表所列加以計算：

期間	計算 ¹
首三個月的收費	標準率 ²
次三個月的收費	2×標準率
其後三個月的收費	3×標準率
再其後三個月及之後的收費	3×標準率或每月收取有關處所的資本價值 ³ 的1%(以較高者為準)

在每段暫准期屆滿前，地政處將會發出警告信提醒業主，倘地政處決定批准進一步延長期限，下一段期間的暫准費將會高於前者。地政處職員樂意答覆有關計算暫准費的任何查詢。

暫准費金額屬地政總署的行政決定，不接受任何磋商及上訴。業主須就延誤繳付暫准費支付利息。

如需徵求城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准將有關工業大廈改作商業用途，則當有關業主向地政總署提交更改用途的申請時，地政處可考慮給予不超過四個月的寬限期。在該段期間，政府不會收取任何暫准費，以便業主有時間就擬議用途取得城規會的批准。該四個月的寬限期不適用於停車位、上落客貨區、食堂或經常性個案。

如業主在上述四個月的寬限期屆滿時仍未取得城規會的批准，政府會考慮暫不採取執行契約條款行動，惟有關業主須向政府繳付暫准費。業主亦必須提供證據，證明他正採取積極措施以取得城規會的批准，並且已向地政處申請更改有關處所的用途。

1 不適用於停車位、上落客貨區、食堂或經常性個案

2 自二〇〇七年四月一日起的標準率為每月每平方米78元，但地政總署可不時作出檢討

3 指有關處所被用作核准或非核准用途的資本價值(以較高者為準)

4. 查詢

如欲查詢，可與下列十二個地政總署分區地政處聯絡：

港島東區地政處

香港灣仔軒尼詩道130號
修頓中心19樓
電話：2835 1684
傳真：2834 4324

港島西及南區地政處

香港灣仔軒尼詩道130號
修頓中心20樓
電話：2835 1711
傳真：2833 1945

九龍東區地政處

九龍上海街250號
油麻地停車場大廈10樓
電話：2300 1746
傳真：2782 5061

九龍西區地政處

九龍上海街250號
油麻地停車場大廈10樓
電話：2300 1746
傳真：2782 5061

離島地政處

香港中區統一碼頭道38號
海港政府大廈19樓
電話：2852 4265
傳真：2850 5104

北區地政處

新界粉嶺璧峰路3號
北區政府合署6樓
電話：2675 1502
傳真：2675 9224 / 2676 6432

西貢地政處

新界西貢親民街34號
西貢政府合署3樓及4樓
電話：2791 7019
傳真：2792 0706

沙田地政處

新界沙田上禾輦路1號
沙田政府合署11樓
電話：2158 4700
傳真：2602 4093

大埔地政處

新界大埔汀角路1號
大埔政府合署1樓
電話：2654 1263
傳真：2650 9896

荃灣及葵青地政處

新界荃灣青山公路174-208號
荃灣地鐵站停車場大廈10樓及11樓
電話：2402 1164
傳真：2415 0703 / 2412 0505

屯門地政處

新界屯門屯喜路1號
屯門政府合署6樓及7樓
電話：2451 1176
傳真：2459 0795

元朗地政處

新界元朗橋樂坊2號
元朗政府合署9至11樓
電話：2443 3573
傳真：2473 3134 / 2479 9736