

現有工業大廈改作商業用途的暫准費計算辦法

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 X 標準率
其後三個月的收費	3 X 標準率
再其後三個月及之後的收費	3 X 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，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 樓海港政府大廈 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