

**News Clipping**

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors  
Publication : HK Economic Journal  
Date : 30 September 2016 (Friday)  
Page : A18



不少工業單位從事非工業用途，情況普遍。



工廠改建當房出租亦屬違契。



在外賣掛巨形標額宣洩不滿。

# 充公撒手鐮奏效 違契工廠紛跪低

政府近期連番高調表示會對違反地契的工廠單位使出「撒手鐮」，充公業權不手軟，結果策略成功，當局原打算9月30日前向2個屢勸也不遷原用途的單位收回業權，但在日期前宣布毋須收回，顯然該2個單位最終

都乖乖聽話。但這只是政府針對違契工廠第一波行動，209幢潛在高危工廠現只巡查了15幢。

九龍灣淘大工業村迷你倉四級大火令2名消防員殉職後，政府自8月底起大力打擊工廠違契個案。截至周三（9月28日），各分區地政處巡查了15幢高危工廠，共發現92宗懷疑或確定違契個案，已向確定違契且涉及公眾人流的單位業主發出27封警告信，至今大部分已停止違契用途；另有19宗須繼續調查。高危定義是指工廠內有場所領有消防處發出的製造及貯存危險品牌照。

## 2宗警告期屆滿個案已糾正

根據地政總署署長南漢豪於9月17日公開表示，該27宗個案中，有2宗在警告期屆滿後仍未完成糾正，當局或出撒手鐮，將有關單位業權充公；結果這招證明十分有效，該2個案現已完成糾正。原來截至9月28日，實質共有73宗確定違契個案，惟其中46宗在發出警告信前，業主已自行糾正用途，餘下27宗要發信要求業主14天內糾正，當中24宗在警告期屆滿前完成；1宗警告期未屆滿，餘下2宗則在警方完成重收該違契單位手續之前，才完成糾正工作。地政總署發言人強調，那些已糾正的違契個案，地政處會突擊巡查，若發現重複違反，會迅速

並果斷執法，即時啟動程序收回單位，不作另行警告或通知。

工廠違契單位業主以往「拖得就拖」，現能順利處理，香港測量師學會會長何鉅業認為，與當局使出撒手鐮有關，政府可引用《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》收回私人產權。何鉅業表示，雖然該條例可針對沒有糾正意願個案，但一般而言都是備而不用，「地政總署多數都係出警告信，如果發現繼續違契，會再出警告信，昇好幾次機會，好少真係會出呢招。」何指這撒手鐮有別於「釘契」。釘契是在土地

## 15幢高危工廠巡查情況

結果	宗數
確定違規但發警告信前自行糾正	42
確定違規發出警告信	27
未能進入單位須繼續跟進	19
總調查宗數	92

信報

註：全港高危工廠共209幢，2種屬業契即無限用途地契條款；高危定義為工廠內有場所領有消防處發出製造及貯存危險品牌照。  
資料來源：地政總署

註冊處登記不

同政府部門發出的警告信等，增加業主買賣或出租困難，但充公即是收回業權，業主不能再擁有該單位。他指出充公後一般會將單位拍賣或租出。大律師陸偉雄稱，一旦政府收回業權，業主基本上是沒法取回的。

對違契業主而言，充公物業是最壞情況。工廠因違契改變用途而被回收的個案甚少，但亦有先例。去年屯門有不少工廠單位被改作零售商店並涉及水貨活動，地政總署當時便將2個美基工業大廈違契單位釘契，收歸政府。

現時全港有209幢高危工廠，其中2幢屬於舊契，即無限用途的地契條款，政府無權取締；再扣除已巡察的15幢，即當局仍有192幢尚待巡察。

## 業主嚇窒唔敢博「政策絕對有效」

「政府高調話會充公物業，業主懼驚損失，今次政策絕對有效。」美聯工商董事陳偉志表示，最近明顯發覺新租客中「少咗違契用途」。他指出業主「睇得緊」外，租客自己都唔敢博，「補習社、教拳、健身室等都少咗入場，做生意有投資，佢地明知唔合規定都唔會博。」

陳偉志說，自從九龍灣淘大工業村迷你倉大火後，對業主投資工廠也造成阻力，他注意到不少投資者擔心工廠存在不明朗因素，例如1973年前落成的工廠是否需要安裝自動灑水系統等，現正候當局完成報告；他估計工廠交投可能因此減少一至兩成。

中原工商高級區域營業董事黃啟成稱，政府嚴打違契工廠，近年業主已在有關事項上增加認識，早已嚴選租客，以往經常在工廠物業單位的租客如教會、經營開倉業務、開班教整糕點等，現在都較難入場，「數年前有教會買入工廠單位後，裝修時才知違契，都找我們急急放售，最後蝕數十萬元轉場也沒辦法。」