

工

廈

活

化

www.dssopt.gov.mo

土地工務運輸局

前言

為配合落實特區政府促進房地產市場可持續發展的六大方向政策，增加中、小型住宅單位的供應，本局由4月12日推出工業大廈活化措施，工廈倘若全幢拆卸改建為住宅樓宇，必須提供佔住宅總單位數至少七成、實用面積不超過六十平方米的細面積單位。符合此要求的申請項目可獲優先處理，由入則至展開工程較正常流程縮短一半時間，從而有助推動申請項目加快落實興建。

工

廈

活

化

土地工務運輸局

www.dssopt.gov.mo



目標

- 增加更多細面積單位供應
- 更好善用土地資源
- 改善社區環境
- 改善工廈長期空置及造成的殘舊問題

工

廈

活

化



對象

- 已建成的工廠大廈

政府批租地	私家地
必須興建一定比例住宅用途的細單位及遵守其他相關規定	業權人可自行考慮發展模式而作出申請
以「快速通道」審理	倘符合興建一定比例住宅用途的細單位，可享有「快速通道」審理

- 暫不適用仍在進行城規中的「北安」及「蝴蝶谷」工業區

工

廈

活

化

條件內容簡介

- 住宅細單位實用面積上限 60m^2 (約640呎²)
- 住宅細單位數目：
佔總住宅單位數的70%或以上
- 所有住宅細單位的建築面積總和：
佔整個項目住宅單位總建築面積的50%或以上
- 一定比例的土地納入公共設施用途
(私家地因應個案的城規條件而定)
 - 試行為期一年

工

廈

活

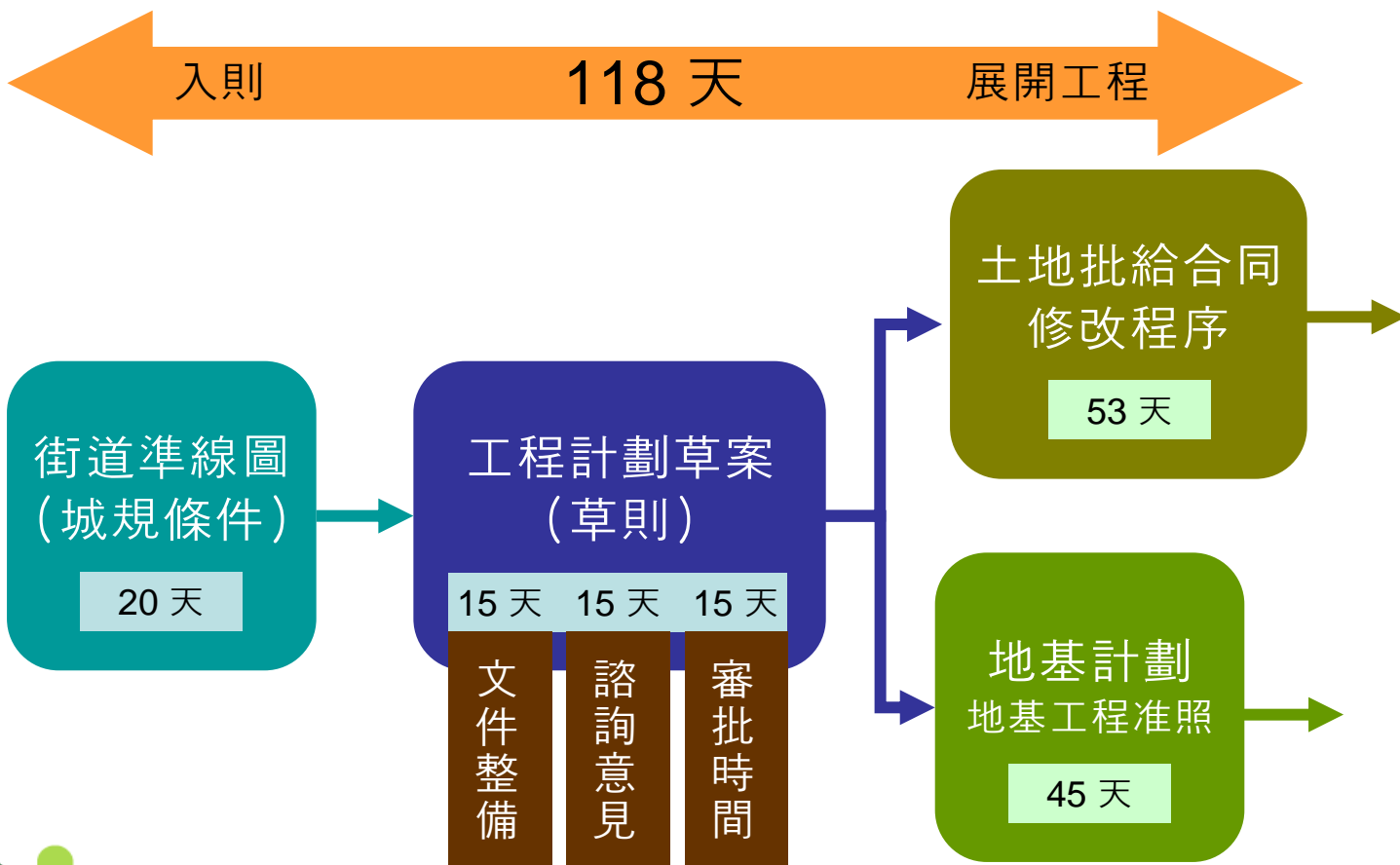
化

土地工務運輸局

www.dssopt.gov.mo



流程图



備註:

- 1) 上述天數為日曆天, 且當中不包括申請人設計圖劃所需時間;
- 2) 地基計劃及地基工程准照須一併作出申請

工

廈

活

化

審結天數
新舊對比

步驟		正常流程	快速通道	加快比率
1	申請街道準線圖	30天	20天	33%
2	工程計劃草案(草則)	105天	45天	57%
3a	土地批給合同 修改程序	120天	53天	56%
3b	地基計劃 地基工程准照	75天	45天	40%
由入則至開展工程總需時		255天	118天	52%

備註: 審結天數以齊備文件起計

工

廈

活

化

土地工務運輸局

www.dssopt.gov.mo



環 環 相 扣

- 具備城規條件後，才有條件進行工程計劃草案(草則)設計，之後才到正則的設計；
- 工務局在收到諮詢意見後，才能啟動審則，當中包括一併總結諮詢部門的意見，因此，諮詢部門意見的回覆時間，將影響申請的回覆時間；
- 工程計劃草案(草則)可獲核准，才能啟動土地批給程序；
- 當申請人接納土地批給合同內的條件後，才有發出工程准照的條件。



工



廈



活



化

土地批給注意事項

- 修改土地批給合同的申請書範本可於土地工務運輸局網頁下載：
http://www.dssopt.gov.mo/zh_HANT/home/downloads
- 修改土地批給合同的申請書必須附同下述文件：
 - 地圖繪製暨地籍局按最新街道準線圖發出，比例1:1000之地籍圖正本一式三份；
 - 物業登記局發出的物業登記證明書正本；
 - 商業登記局發出的公司登記證明書正本；
 - 倘有的受權書正本或鑑證本。



溫馨提示

工程計劃注意事項

- 於樓宇落成前90天，遞交最終版本的修改計劃
- 於樓宇落成前30天，申請竣工檢驗
- 供電、供水、排水、消防系統的預檢，所需時間請向相關機構查詢
- 參閱本局網頁上相關指引，了解更多：
 - 第01/DSSOPT/2009號行政指引；
 - 建築、擴建工程計劃審批準則及行政程序指引

工

廈

活

化

土地工務運輸局

www.dssopt.gov.mo



確保落實發展

- 為確保土地承批人如期落實發展項目，土地批給修改合同中除只規限總體發展期，還會規定項目由啟動至竣工的各個階段，以更嚴格監察土地承批人有否履行發展責任；
- 倘若土地逾期不發展，對土地承批人的處罰亦會加重，當中罰款可高達該幅土地溢價金的15%；
- 不批引致重審，交則時超出一年期，將不再列入快速通道

工

廈

活

化

土地工務運輸局

www.dssopt.gov.mo



彈性措施

- 僅在申請人因應實際的情況而提供具理據的解釋，並獲得本局接納的情況下，住宅細單位實用面積上限可有5%的放寬。（任何情況實用面積上限不可超過63m²）

工

廈

活

化



過渡期

- 下列情況不適用於是次措施：
 - 工程計劃草案已核准且相關之核准批示仍有效的個案；
 - 已發出街道準線圖且仍有效的個案；
 - 審批中且具備批核條件的個案

工

廈

活

化



總結

- 政府土地工廈活化，規定70%細單位
- 快速通道總結：
展開工程前的首三個階段，審結天數由255天縮短至118天，減少127天；
- 透過加快審則，引導工廈活化，增加細單位供應；
- 善用土地資源，改善社區環境，改善工廈長期空置及造成的殘舊問題

工

廈

活

化

謝謝!

工

廈

活

化

土地工務運輸局

www.dssopt.gov.mo