

# 違例發展會被檢控



## 最高罰款 \$1,000,000

業主、租客、負責人都可能會被檢控



### 發展前 問清楚

<https://www.pland.gov.hk>

2231 5000



## 規劃執行管制

這份小冊子的目的，是讓土地擁有人、佔用人 and 負責人了解規劃署根據《城市規劃條例》(第131章)(下稱「條例」)進行的規劃執行管制(下稱「執管」)和檢控工作，以免他們不慎干犯條例下的罪行。

### 為何需要進行執管？

- 違例發展可能會令環境惡化及破壞自然環境。
- 為避免新界鄉郊地方的環境受到進一步破壞，自1991年起，監督(即規劃署署長)已根據條例獲授權力，在發展審批地區的範圍內對違例發展採取執管行動。自2023年9月1日，監督的執行管制權力進一步涵蓋由發展局局長指定的「受規管地區」。
- 土地擁有人 and 佔用人有責任確保其土地的作業和用途均符合由城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備的法定圖則的規定。
- 規劃署轄下的中央執行管制及檢控組，負責規劃執管和檢控。

### 在什麼情況下進行執管？

本署根據條例，對「違例發展」進行執管。

發展包括：

- 作業(例如填塘、挖土、鋪上填土物料/瀝青/水泥等)；以及
- 實質改變土地用途(例如把農地用作貯物/倉庫、泊車及工場等)。

在發展審批地區或受規管地區內進行發展即屬違例，除非：

- 有關發展根據相關的法定圖則是准許的；
- 有關發展已獲城規會批給規劃許可；
- 該項發展在發展審批地區內及在憲報首次刊登中期發展審批地區(如有的話)或發展審批地區圖則前已經存在，換言之，根據條例該項發展屬「現有用途」；或
- 該項發展在受規管地區內及在關鍵日期(即2022年12月9日)前已經存在，換言之，根據條例該項發展屬「關鍵日期前用途」。



### 對哪些人採取執管行動？

土地擁有人、佔用人和負責人如進行違例發展，可能會被檢控。

- 作為土地擁有人，你有責任確保在你的土地上並無任何違例發展。
- 發展前，問清楚 - 土地擁有人、佔用人或負責人須確保有關作業或土地用途符合法定圖則的規定或須得到城規會批給規劃許可。
- 在收到監督發出的強制執行通知書/停止發展通知書/恢復原狀通知書時，土地擁有人、佔用人或負責人應在指定期限前，採取相關步驟遵從通知書的規定。



### 常見的違例發展

- 在「農業」地帶和自然保育地帶(例如「具特殊科學價值地點」、「海岸保護區」、「自然保育區」地帶等)，以及「綠化地帶」進行填塘或填土(採用物料如碎石、石塊、水泥及建築廢料等，即使是為進行准許用途的發展)。
- 在「農業」地帶和自然保育地帶挖掘土地/斜坡，以建造平台、圍欄和進行排水的工程。
- 把農地用作貯物/倉庫、工場和泊車用途。

### 本署的調查

- 倘若監督有合理理由懷疑有或曾有違例發展，中央執行管制及檢控組人員可進入相關土地及有關地點內任何處所(包括為進入有關地點而須取道的任何通路)，以便調查涉嫌違例發展及採取執管行動。

## 處理個案的先後次序



- 本署會優先處理以下類別的違例發展：
  - (1) 位於或鄰近生態易受影響地區、具重要生態價值地區和自然保育地帶(例如「具特殊科學價值地點」、「海岸保護區」、「自然保育區」地帶及「綠化地帶」等)的違例發展。
  - (2) 在「農業」地帶內涉及填土／填塘的違例發展。
  - (3) 為阻嚇違例發展擴散至未開墾土地，而需要恢復原狀及恢復青蔥環境的違例發展。
  - (4) 危及公眾健康／安全、涉及重大公眾利益、或對附近大型住宅群造成嚴重環境滋擾的違例發展。
  - (5) 因規劃許可遭撤銷或失效而變成的違例發展。
- 就其他類別的違例發展，本署會因應資源情況採取執管行動。

## 會採取什麼行動？

### 強制執行通知書 第23(1)條

- 凡監督認為所涉土地現時或曾經有違例發展，便可向土地擁有人、佔用人或負責人送達強制執行通知書。
- 通知書收件人必須在指定日期或之前採取步驟，中止違例發展。如未有遵從通知書的規定，即屬違法。

### 停止發展通知書 第23(2)條

- 凡監督認為繼續進行違例發展，會對公眾健康或安全構成危險、對環境有不良影響，或令在合理期間內將土地恢復原狀變得不切實可行或不符合經濟原則，可向有關人士送達停止發展通知書。
- 通知書收件人必須中止有關違例發展，並採取步驟，防止有關事項導致不良影響。如未有遵從通知書的規定，即屬違法。

### 恢復原狀通知書 第23(3)條

- 凡監督認為必須把土地恢復原狀，可於送達強制執行通知書或停止發展通知書後，送達恢復原狀通知書。通知書收件人，必須在指定日期或之前採取步驟恢復土地狀況。
- 監督可規定把土地恢復至在緊接 (i) 憲報首次刊登有關發展審批地區圖或中期發展審批地區圖(如有的話)日期前的狀況，或 (ii) 在受規管地區內的關鍵日期(即2022年12月9日前的狀況)；或 (iii) 恢復至監督認為滿意及對有關人士而言較為有利的其他狀況。
- 恢復原狀的步驟，通常包括在有關土地移除填土物料及種草，以恢復該土地的狀況及青蔥環境。如未有遵從通知書的規定，即屬違法。

### 就恢復原狀通知書提出覆核

- 如對監督就恢復原狀通知書所作的決定感到不滿，可在獲送達通知書後30天內，向發展局局長申請覆核監督的決定。當局會暫緩執行有待覆核的決定，直至完成覆核為止。

### 其他執管行動

- 倘在指定日期或之前未有遵從強制執行通知書、停止發展通知書或恢復原狀通知書的規定，監督可根據條例第23(7)條的規定進入有關土地，並採取任何所需的步驟以確保違例發展得以中止、防止違例發展導致不良影響或將土地恢復原狀，這些步驟可能涉及接管、移走、扣留及處置土地上的任何動產。
- 監督可把進入土地及採取所需步驟所招致的開支當作民事債項，向獲送達通知書的人士追討。

### 要求提供資料通知書 第22(7)條

- 如監督有合理理由相信某人擁有與違例發展執管行動有關的資料，可向該人士送達通知書，規定在指定日期內提供有關資料。如未有遵從通知書的規定，即屬違法。

### 完成規定事項通知書 第23(4A), (8A)條

- 倘監督信納強制執行通知書、停止發展通知書或恢復原狀通知書所規定的事項已獲履行，便會向有關人士送達完成規定事項通知書。

### 登記和撤銷通知書

- 監督所送達的強制執行通知書、停止發展通知書及恢復原狀通知書，會在土地註冊處註冊。
- 倘監督信納有關通知書所規定的事項已獲履行，便會發出完成規定事項通知書，並會在土地註冊處註冊，以撤銷先前發出的強制執行通知書、停止發展通知書及恢復原狀通知書。

## 檢控

- 根據條例第20(7)條及第20(8)條，以及第21條及第21F條，監督可直接檢控進行或繼續進行違例發展的人士。
- 監督可根據條例第23(6)條及第22(8)條，分別對未有遵從強制執行通知書、停止發展通知書、恢復原狀通知書及要求提供資料通知書的人士採取檢控行動。



## 懲處 – 最高罰款一百萬元

- 根據條例第23(6)條，如未有遵從強制執行通知書、停止發展通知書及恢復原狀通知書的規定，即屬違法。首次定罪可處罰款最高50萬元，而在通知書指定期限過後未有遵從規定的期間，則每一天可另處罰款5萬元；第二次或其後每次定罪，可處罰款最高100萬元，每日另處罰款10萬元。
- 根據條例第22(8)條，倘沒有遵從要求提供資料通知書的規定而提供資料，或提供虛假資料，或明知而遺漏某些資料，即屬違法，可處罰款最高10萬元。

## 發展前 問清楚

規劃署熱線：2231 5000

電郵：enquire@pland.gov.hk

規劃資料查詢處：

香港北角渣華道333號北角政府合署17樓

新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓

就個別地點的違例發展事宜，可向中央執行管制及檢控組查詢：

熱線：2158 6070

電郵：ceppd@pland.gov.hk

地址：新界沙田上禾輦路1號  
沙田政府合署13樓

