

新聞公報
立法會十三題：空置政府物業和土地
2017年2月22日（星期三）

以下為今日（二月二十二日）在立法會會議上羅冠聰議員的提問和財經事務及庫務局局長陳家強的書面答覆：

問題：

有社區團體向本人反映，他們一直希望租用閒置的政府建築物（包括空置校舍）或土地推行社區經濟項目，以創造就業及改善基層市民的生活。然而，政府沒有公開有關的申請程序和資料，以致他們難以落實該等項目。就此，政府可否告知本會：

（一）現時各類閒置政府建築物分別由哪些政府部門管理；該等部門有否編製轄下閒置政府建築物列表；如有，詳情為何；如否，會否考慮編製該等列表；

（二）現時有計劃及沒有計劃再作教育用途的空置校舍分別的數目；該等數字按（i）區議會分區、（ii）負責管理的政府部門和（iii）至今的空置年期（即一年以下、一至三年及三年以上）劃分的數字分別為何；

（三）過去三年，每年用於管理和保養空置校舍的開支為何，以及該等校舍以短期租約（即租用期為三年或以下）出租予社區團體的次數；

（四）有否計劃交由單一政府部門負責整理所有閒置政府建築物及土地的資料，以及處理有關的租用申請；政府會否訂定更清晰的處理閒置政府建築物準則，包括訂明閒置年期的上限；

（五）現時有何途徑供社區團體查詢租用各閒置政府建築物及土地的申請程序；及

（六）過去五年，每年當局分別收到、批准及拒絕了多少宗社區團體／社福機構租用閒置政府建築物的申請，以及拒絕部分申請的原因為何？

答覆：

主席：

政府一向致力以有效率及具成本效益的方法規劃、撥用和管理土地及物業，以善用公共資源，地盡其用。

在政府土地方面，根據發展局的資料，政府並無定義或統計俗稱的「閒置土地」（即未經批租或撥用的政府土地）。在未經批租或撥用的政府土地中，只有部分適合作發展用途，而這類土地由「生地」變成可供發展的「熟地」亦須經過不同階段，包括進行各項必須的技術評估和法定程序、進行地盤平整和道路改善工程，以及為發展提供所需基礎設施等。因此，個別政府土地未經批租或撥用，可能只反映當時並未作短期租約或其他臨時用途，但已有或正研究作長遠用途，或正進行各項所需技術評估、程序或工程，以待撥作長遠發展或臨時用途。這些土地不應被視為閒置。如有合適的政府土地可供發展之用，政府會考慮把有關土地撥出作長遠發展或臨時用途，包括以不同的形式給予非政府機構使用。

在政府物業方面，如有合適的過剩政府物業（即超出當時政府運作需要），並得到相關政策局的政策支持，有關物業亦可以供非政府機構租用。

在諮詢發展局、教育局、政府產業署、房屋署、地政總署及規劃署後，現回覆羅議員提問的六個部份如下：

（一）根據《政府產業管理及有關事務規例》（以下簡稱《規例》），政府部門如有過剩政府物業，須負責有關物業的妥善管理和運用，盡快以可行方法，物色其他合適的使用者（包括政府部門和非政府機構）。政府產業署備存部門提供過剩物業的資料。

（二）根據教育局的資料，截至二零一七年一月底，教育局轄下共有 18 間空置和兩間部分空置校舍，預留／保留作學校或其他教育用途。上述空置校舍的資料（包括所屬地區和停辦學年）載於附件一。

至於教育局確認無需分配作學校或其他教育用途的空置校舍（以下簡稱「前校舍」），教育局會按中央調配機制通知規劃署及其他相關部門（例如地政總署和房屋署），規劃署便會考慮將有關前校舍用地建議作其他合適的長遠土地用途（例如政府、機構或社區、住宅及其他用途）。經政府內部機制確定前校舍用地的長遠土地用途後，規劃署會把有關建議知會相關部門（例如地政總署和房屋署等）進行適當的跟進工作。

根據發展局的資料，截至二零一七年一月底，規劃署已按照中央調配

機制就 173 間前校舍用地（註一）的長遠用途進行檢討，並經政府內部機制確定有關用地的長遠土地用途。上述前校舍用地按所屬地區劃分的數字載於附件二，其中 115 間位於政府土地的前校舍由地政總署管理（註二），其餘分別由教育局、房屋署及政府產業署管理，或位於私人土地。規劃署及地政總署並沒有備存有關前校舍的空置年期資料。

註一：部份前校舍可能現已拆卸，或已安排作臨時或撥作其他長遠用途。

註二：截止二零一六年十一月底，當中 72 間已獲批出作長遠／短期用途或快將開展長遠用途或已有計劃正由地政總署考慮中；35 間已／將納入空置政府土地一覽表，供申請作短期用途；五間因潛在的斜坡風險暫時並未可供申請；以及三間地政總署正採取行動收回其管有權。

（三）教育局負責管理位於分配予教育局撥地上的空置校舍。在二零一四至一五至二零一五至一六年度，教育局在管理空置校舍的開支分別為 95.7 萬元及 122.1 萬元，二零一六至一七年度的預算開支則為 145 萬元，主要包括保安巡邏和檢查、防治蟲鼠、清理垃圾、清潔及除草工作。

地政總署管理前校舍用地的的工作，是其轄下個別分區地政處所執行的政府土地管制工作的一部分。地政總署管理前校舍用地的的工作涉及在土地上豎立政府告示板和圍網、按需要剪草，以及按需要聘請保安員駐守用地或定期巡邏保安服務等。基於時間所限，地政總署難以就過往三年用於管理和保養前校舍用地的開支提供有意義的估算。

至於房屋署及政府產業署管理前校舍用地的相關開支在部門現有的資源中調撥。

過去三年，以短期租約將前校舍用地分配予非政府機構使用的數目有四宗。至於已預留／保留作教育用途的空置校舍，為善用土地資源，教育局會每半年向相關政策局及部門傳閱一份已預留作教育用途但適合作短期用途的空置校舍名單，以期在等待重用有關空置校舍作預留用途期間，識別短期用途。由於有關空置校舍已預留／保留作教育用途，教育局不會接受團體直接申請。

（四）及（五）

政府土地（包括前校舍用地）

正如上文所述，政府並無定義或統計所謂「閒置土地」。當具體長遠發展項目推展時，地政總署會負責處理有關可供發展用地的批租和撥用事宜，例如通過政府賣地計劃推出市場、撥予個別政策局或部門作指定用途，或在獲得相關政策局的支持下批租予非政府機構發展。

至於有待批租或撥用作長遠發展用途的可發展用地，以及其他仍未被規劃作長遠發展用途的政府土地，一般會由地政總署負責管理。為了善用土地資源，地政總署會在可行和合適的情況下，將個別土地撥予個別政策局或部門作臨時用途、透過招標方式出租作不同的商業用途（例如收費公眾停車場），或在獲得相關政策局支持下把用地直接租予某機構或團體用於支持具體政策目標的臨時用途。若個別政府土地毗鄰私人土地又符合直接批租的準則（包括該土地因位置、地形、面積等並非政府可獨立出租給申請人以外人士），地政總署亦可考慮把有關用地直接批租予申請人。以上各種安排務求令可發展用地在長遠發展用途落實前能地盡其用。

地政總署網頁載有以短期形式使用空置的政府土地（包括其管理的前校舍用地）作社區、團體或非牟利用途的申請手續資料。此外，地政總署亦會將各分區內可供非政府機構申請作臨時綠化或其他社區用途的土地資料（包括其管理的前校舍用地資料），提供予所屬的區議會、民政事務處和分區福利辦事處，以及備存於分區地政處，讓公眾免費查閱。為了進一步便利公眾查閱這些由地政總署管理可供非政府機構申請作短期用途的前校舍用地資料，地政總署目前正積極部署網上查閱安排，並期望短期內實施。

規劃署亦正計劃，將已按照中央調配機制確定長遠土地用途的前校舍用地清單，向相關民政事務處及地區福利辦事處傳閱，及存放於規劃署規劃資料查詢處，並上載至該署網頁，以供市民查閱。正如其他政府用地一樣，任何團體若希望使用中央調配機制下處理的前校舍用地作特定「政府、機構或社區」用途，首先需要取得與申請用途相關的政策局支持，並按照既定機制向現時負責管理有關用地的政府部門申請使用校舍。規劃署會考慮就該前校舍用地已建議的長遠土地用途、相關分區計劃大綱圖上土地用途地帶的規劃意向、與用地附近的土地用途和環境是否配合，以及區內「政府、機構或社區」用地或設施的供應及需求等因素，向相關政策局及部門就有關申請提供意見。

過剩政府物業

政府產業署備存部門提供過剩物業的資料。為便利非政府機構申請租

用，政府產業署正計劃在該署的網頁上載可供申請租用物業的基本資料及向有關部門提出申請的手續，並處理非政府機構的有關查詢。

過剩政府物業的處理準則，已列明於《規例》。根據《規例》，部門須妥善管理和運用過剩政府物業，盡快以可行方法，物色其他合適的使用部門，其次以商業模式出租或直接出租予獲有關政策局支持的非政府機構。在這個機制下，部門須致力在切實可行的情況下加快善用過剩物業。考慮到有關物業的地點、物業狀況及適用性不盡相同，因此並無就政府物業的空置年期設硬性規限。

(六) 如非政府機構有意使用過剩政府物業，可向有關決策局或部門提出申請租用，並尋求政策支持。由於有關申請由機構向各決策局或部門提出，政府產業署並無備存申請及其他數據。

完