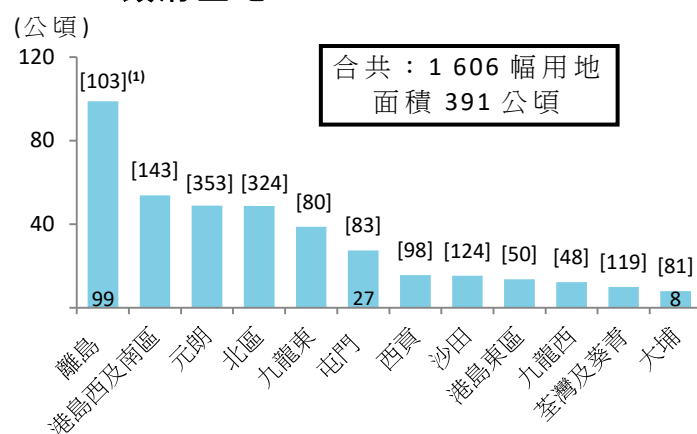


空置政府土地

圖 1 — 2019 年按面積及數目計算的未批租政府土地



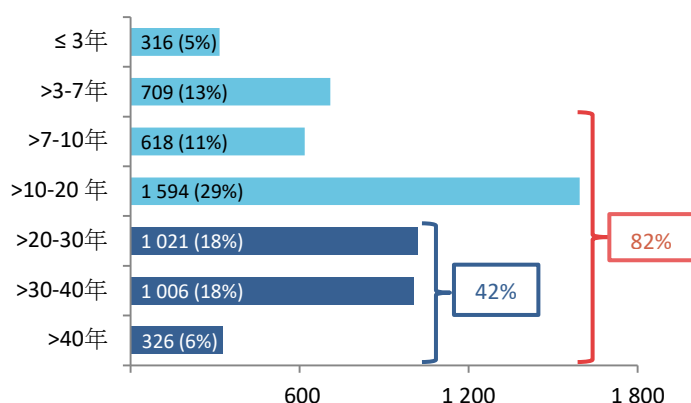
註：(1) []顯示用地數目。

圖 2 — 2017 年至 2019 年間批出的短期租約(按類別劃分)

公開招標			直接批地		
土地用途	面積 (公頃)	%	土地用途	面積 (公頃)	%
停車場	45.31	73	工地(鐵路及機場等建築工程)	28.38	52
回收	1.44	2	停車場、倉庫及其他	12.00	22
倉庫	0.81	1	社區、體育及非牟利	3.32	6
苗圃	0.37	1	私人花園	2.29	4
其他 ⁽¹⁾	14.04	23	公用事業設施	0.92	2
			其他 ⁽²⁾	7.48	4
合共	61.97	100	合共	54.39	100

註：(1) 船隻維修、貨櫃處理、康樂用途等。
(2) 警衛室、泵房、通道等。

圖 3 — 2019 年由同一租戶續租的短期租約的租期



重點

- 在香港，任何未出售予私人發展或未編配作政府用途的空置土地，一般會視為未批租和未撥用的政府土地。截至 2019 年年底，地政總署管理 1 606 幅該等政府用地，面積共 391 公頃，相當於 548 個足球場的大小。雖然該等土地集中在離島及元朗等新界地區(若干幅土地被認為不適合用作發展)，但當中卻有一些用地坐落於港島西及南區和九龍東(圖 1)。
- 為盡量善用稀少的土地資源，若政府部門沒有相關殷切需求，地政總署會透過短期租約將正待落實發展用途/未必適合發展的未批租土地，轉為臨時或短期之用。短期租約可通過公開招標或直接批地的方式批出。對公眾具商業價值的土地，可以公開招標形式，按十足市值租金出租作停車場之類的用途。如獲相關政策局/部門給予政策支持，商業價值較低的土地可直接批作社區、非牟利或團體用途(例如用於鐵路項目)，並收取優惠租金。政府亦可向擬租用土地作私人用途(例如花園)的租戶直接批地，並按十足市值收取租金。在 2017 年至 2019 年期間，地政總署以公開招標及直接批地的方式批租的土地面積，分別為約 62 公頃及 54 公頃(圖 2)。
- 一般而言，短期租約的固定租期不超過 5 年(或在有政策理據支持下，最長 7 年)。如在固定租期屆滿時，相關土地未撥作永久或其他用途，直接批地的短期租約可按月或按季續租；至於通過招標批出的短期租約，地政總署通常會就另一固定租期重新招標。根據審計署在 2020 年 4 月發表的報告，在地政總署管理的 5 590 份短期租約之中，逾 80% 租約超過 7 年從未轉手(圖 3)，另有約 40% 租約由同一租戶承租超過 20 年。地政總署回應時承諾會詳細分析短期租約續期的原因，並藉着應用資訊科技，包括提升署方的租約資料系統，加強監察短期租約的情況。

空置政府土地(續)

圖 4 — 2018 年 10 月可供非政府機構申請的未批租用地

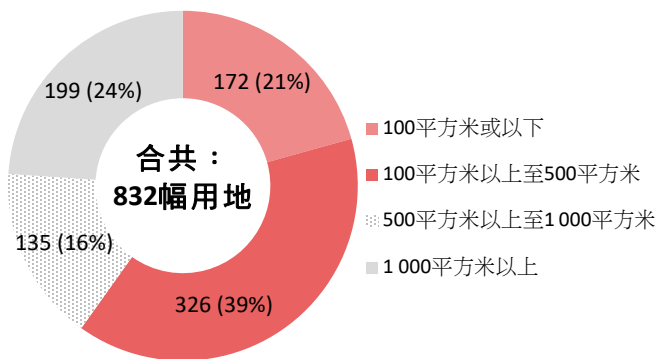


圖 5 — 2015 年至 2019 年間獲批的非政府機構申請

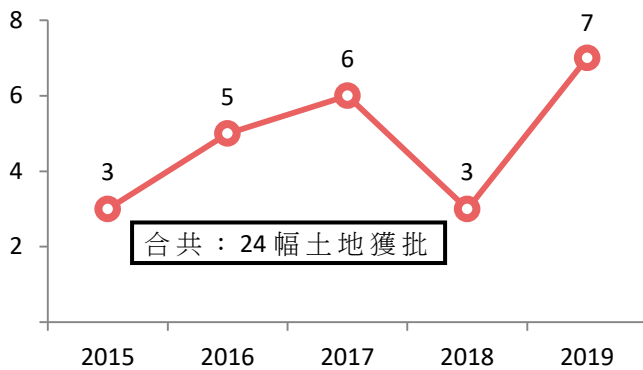


圖 6 — 截至 2020 年 3 月底非政府機構項目獲批的資助額

目的/用途	位置	面積 (平方米) ⁽¹⁾	資助額 (百萬港元)
1 社區服務中心	元朗	900	7.5
2 社區園圃	堅尼地城	1 900	38.2
3 動物訓練及有機農莊	元朗	1 600	2.1
4 動物領養	元朗	1 100	7.4
5 導盲犬訓練	打鼓嶺	2 400	3.0
6 過渡性房屋	摩星嶺	200	5.9
7 過渡性房屋	葵涌	1 400	2.9
8 過渡性房屋	荃灣	3 300	3.3

註：(1) 1 000 平方米 = 0.1 公頃。

重點

- 一如上文所述，政府的政策是將土地以短期租約批作社區、團體或非牟利用途。截至 2018 年 10 月，約有 830 幅由地政總署管理的該等用地，可供非政府機構及社會企業申請使用。然而，據政府表示，其中一些土地發展潛力有限，主要由於位置偏遠、缺乏基建、用地形狀不規則或因毗鄰有斜坡而難以進行建造工程，而其他用地則面積較小。當局估計，約 60% 該等用地的面積在 500 平方米或以下(圖 4)。
- 非政府機構起初對申請該等土地反應較冷淡，可能是由於有上述技術限制。有意見尤其關注到，所需進行的維修及/或翻新工程涉及龐大開支，但批出的租期較短，而且一些非政府機構亦缺乏所需的財政及/或技術能力。在截至 2019 年 12 月的過去 5 年內，地政總署向非政府機構共批出 24 份短期租約(圖 5)。在 2019 年，有 7 份非政府機構的申請獲批，數目稍為上升，為過去 5 年最多。
- 非政府機構對申請使用土地的興趣增加，以及獲批申請數目稍為上升，部分原因或許是發展局在 2019 年 2 月推出了一項為數 10 億港元的資助計劃。該計劃旨在協助非政府機構克服困難，善用未批租的政府土地。在資助計劃下，每個核准項目的資助上限為 6,000 萬港元，非政府機構可用作進行必需的復修工程，使有關用地在復修後適合使用。這些工程可包括斜坡加固工程、修葺破舊樓房、鋪設排水管、提供其他基本基礎設施等。截至 2020 年 3 月底，發展局接獲共 12 宗申請，並已就其中 8 個項目批出撥款。在獲批申請中，3 個項目涉及發展過渡性房屋，其餘則與興建動物及社區設施有關(圖 6)。大部分獲資助項目的用地面積均在 1 000 平方米或以上。

資料來源：Audit Commission、Development Bureau 及 Lands Department 的最新數據。

立法會秘書處

資訊服務部

資料研究組

2020 年 11 月 17 日

電話：3919 3585

數據透視為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等數據透視作為上述意見。數據透視的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製數據透視作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期數據透視的文件編號為 ISSH06/19-20。