

討論文件

2018年11月27日

立法會發展事務委員會

支援非政府機構善用空置政府用地的擬議資助計劃

目的

目前，有些空置政府用地(包括在政府土地上可供申請使用的空置校舍)正可供非政府機構以短期租約形式申請，作社區、團體或其他非牟利用途。為了便利非政府機構推行值得支持的項目，並善用這些空置用地，財政司司長於2018-19年度《財政預算案》宣布預留10億元，為合資格項目提供基本工程費用的資助。本文件旨在向各委員簡介資助計劃的擬議實施安排。

理據

2. 政府的政策是善用珍貴的土地資源。一般而言，地政總署會將其管理而有待決定或落實長期用途的空置政府用地，供政府決策局／部門作臨時用途。若在政府內部未能物色到使用者，個別空置政府用地會透過公開招標形式，作相關決策局／部門支持的特定用途(例如短期租約停車場)。至於政府沒有預定臨時用途的用地，地政總署會在網上發布這些用地的詳情，以供非政府機構申請租用作短期的社區、團體或其他非牟利用途。若申請獲得批准，我們通常會對項目收取十足市值租金，除非該項目獲相關決策局支持收取象徵式租金¹。

¹ 由地政總署管理並可供非政府機構申請租用作社區、團體或非牟利用途的空置政府用地(包括空置校舍)清單，載於地政總署的「地理資訊地圖」網站(<http://www.map.gov.hk/gih3/index.jsp?tab=320&lg=tc>)。地政總署於過往三個財政年度(即2015-16、2016-17及2017-18年度)共批出14個短期租約作此等用途，包括一間乳癌支援中心、體育發展／訓練／活動場地、一個有機農場、社區支援／復康／社區服務設施，以及一個鄉公所，全部均屬已取得政策支持並以象徵式租金批出短期租約的個案。

3. 截至 2018 年 10 月 3 日，全港合共有 853 幅由地政總署管理的空置政府用地(包括 21 幢在政府土地上的空置校舍)可供申請使用。這些可供使用的空置用地的地區分布、面積及所在地帶，以及由地政總署管理的空置校舍清單，分別載於附件 A及附件 B。這些空置用地之中，部分位置相對偏遠且交通不便，面積太小，甚或形狀奇特；而其他則具備有限潛力，可作不涉及大規模工程的短期用途。然而，部分後一類用地亦有技術限制，例如毗鄰有斜坡，殘舊的樓宇結構需要進行重大復修及修葺工程，或基建支援不足等。現時，在「用者自付」原則下，非政府機構準租戶需自行解決這些問題並承擔所需的工程費用，但部分準租戶或會認為所需的工作及財政承擔與其倡議的短期非牟利用途不成比例，甚至乎超出它們的財政及技術能力。

4. 為使更多空置政府用地用作有意義的用途，造福社區，政府需要突破現時的「用者自付」原則，擔當更積極的角色，為非政府機構提供財政及技術支援，以促成這類空置用地的短期租約申請。

擬議資助計劃

5. 我們將尋求立法會財務委員會批准開立一筆為數 10 億元的非經常開支承擔額，用以實施以下列主要方向為前提的資助計劃－

- (a) 廣納「民間智慧」。就此，資助計劃會接受所有至少已在現行機制下獲政府原則上批准短期租用空置政府用地(包括政府土地上的空置校舍)的申請。換句話說，資助不會限於政府預先設定的若干短期社區、團體或其他非牟利用途；
- (b) 申請及審批資助機制應盡量保持簡單並盡量減省流程，以便盡快啟動值得支持的項目；以及
- (c) 除了提供資助外，我們應藉此機會鼓勵發展業界的專業人士分享專業知識和經驗，並促進政府、非政府機構申請人及專業團體三方協作，推動公益項目。

現行處理使用空置政府用地申請的機制

6. 擬議資助計劃不會改變現行處理使用空置政府用地申請的機制，但會在其基礎上處理未來的資助申請。現時，就由地政總署管理的未經批租或撥用而可能適合透過短期租約撥作臨時用途的政府用地(包括空置校舍)²，地政總署各分區地政處在接獲申請後，會按現行機制就建議諮詢相關的決策局或部門。在過程中，申請者或須向有關決策局或部門提供補充資料，以展示該建議的效益。視乎情況而定，申請者可能需要回應地區的意見或其他由有關決策局及部門提出的事宜。批准申請的先決條件是獲得負責監督提供相關社區、團體或非牟利用途服務的決策局支持。若地政總署就同一空置政府用地(包括空置校舍)收到多宗申請，並有多過一宗申請獲得必須的政策支持時，地政總署會就個案提請發展局，以決定該用地的用途³。

7. 除了由地政總署管理的空置用地外，尚有少量由政府產業署⁴或其他部門管理並可供非政府機構以短期租約形式或其他租賃安排申請使用的空置用地。我們會將使用這些用地的申請納入擬議資助計劃之內，以求盡量將之善用。

擬議資助計劃的申請資格

8. 非政府機構如在現行機制(見上文第 6 至 7 段)下獲有關當局原則上批准租用空置政府用地(包括空置校舍)後，並符合以下條件，便可向擬議計劃申請財政資助 —

- (a) 該非政府機構須為根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條獲豁免繳稅，屬公共性質的慈善機構或信託團體，或根據《公司條例》(第 622 章)或前《公司條例》(第 32 章)註冊成立的擔保有限公司，其宗旨及權力不包括向成員分派利潤，或根據香港任何法例註冊或成立

² 根據地政總署的現行做法，直接批出的短期租約固定租期一般為一至五年(一些個案如有政策理據，則固定租期可較長，最長為七年)，其後如用地無須即時用作永久或其他臨時用途，則可按月或按季續租。上述安排可為租戶及政府雙方提供彈性，因個別用地可能已經或會預留作已規劃的長遠用途。上述做法亦適用於涉及空置校舍的短期租約申請。

³ 有關個案會交由政府內部的規劃及土地發展委員會考慮。這個高層次委員會由發展局局長主持，負責為處理跨局或跨部門的土地發展及供應事宜提供督導。

⁴ 由個別決策局／部門管理而可供非政府機構申請直接租用的過剩政府物業的清單，已上載到政府產業署網頁 (<http://www.gpa.gov.hk/chinese/let/let.html#boxes>)。

的非牟利社團或組織⁵；或

(b) 以社會企業形式運作⁶。

財政支援範圍及上限

9. 我們建議資助計劃應支援一次過、基本和必需的復修工程，使有關用地／校舍能在復修後適合使用。這些工程可包括斜坡加固工程、地盤平整、搭建臨時構築物(例如採用「組裝合成」建築法)、鋪設污水渠／排水管、行人／車輛通道、修葺破舊樓房、裝設消防安全裝置或無障礙設施等。為確定擬議工程的技術可行性或參數而委聘顧問的專業服務費用⁷，以及涵蓋於測量、勘測及維修工程進行期間可能出現的任何潛在申索的保險費用，亦會獲得資助。

10. 不過，資助計劃並非為資助內部裝修或購置傢俬和設備的費用而設，亦不會資助有關用地或校舍在短期用途使用期間所涉及的其他營運或經常開支(例如維修及保養的支出)。

11. 每個項目可獲批准的資助金額會有所不同，取決於個別各種因用地而異的因素(特別是用地面積、現時狀況、技術要求及擬議用途)而定。儘管如此，我們建議現階段將每個獲批項目的資助上限定為 6,000 萬元。這擬議上限是參考近年來使用不同政府用地作社區、團體或其他非牟利用途的相若項目的基本工程費用而釐訂。此舉可望促使非政府機構在可行規模內推展擬議工程令若干空置用地適合使用，亦平衡了避免預留撥款

⁵ 在此情況下，該非政府機構須提供其根據相關法例註冊或成立的證明書，以及其章程文件的核證副本，當中須有明確條款表明不會向其成員、董事、股東、僱員或任何其他人士等分派利潤。

⁶ 對於社會企業(社企)，香港未有法定定義。一般而言，社企的宗旨是要達致特定的社會目的，例如提供社會所需的服務或產品、為弱勢社羣創造就業和培訓機會及保護環境等。社企所得的利潤主要用於再投資於本身業務，以達到既定的社會目的。我們預期向本資助計劃提出申請的社企，應屬載列於由民政事務總署編製的《社企消費熱點》(https://www.social-enterprises.gov.hk/tc/hotspots/full_text.html)或社會企業商務中心編製的《社企指南》(<https://socialenterprise.org.hk/zh-hant/sedb>)內。

⁷ 顧問服務可包括—

- (a) 有關擬議復修及修葺工程的初步可行性研究，或小型勘測或地盤測量工作；
- (b) 詳細設計；
- (c) 向屋宇署及其他相關政府部門呈交圖則；或
- (d) 包括編製招標文件在內的工料測量服務。

被少數大型項目所壟斷這方面的考慮。

技術支援

12. 就這些申請而言，空置用地或校舍的復修及修葺工程，基本上會由非政府機構於資助申請獲批後委聘的顧問、專業人士或承建商推行。考慮到部分非政府機構申請人可能不熟悉項目規劃和工程管理或缺乏經驗，我們正邀請專業學會，動員會員就預備申請及推展獲批項目(特別是在起初階段)向非政府機構提供支援或諮詢服務(主要是義務性質)。各專業學會的初步回應均非常正面。

評審機制

13. 發展局會主持跨部門評審委員會，審理申請⁸及監督資助計劃的推行。評審委員會的成員將由相關決策局及部門的代表擔任。

14. 由於合資格申請者理應已就空置用地的擬議用途取得原則上批准，評審委員會預計會聚焦於擬議工程的技術範疇，以確保工程不會超出前述的資助範圍及上限。評審委員會將致力確保發放予每個獲批項目的資助款額，均符合節約、有效率及效益的資源運用原則，務求使撥款用得物有所值。評審委員會亦會考慮申請者的經驗及能力，以及推行項目所需的時間。

監督與管制

15. 除了規管出租空置政府用地或空置校舍的短期租約外，成功申請機構需就使用撥款於用地及校舍進行獲批工程，與政府另行簽訂資助協議。評審委員會秘書處會根據申請書及資助協議訂明的進度，監督所有獲批項目的進度⁹。每項資助項目，均會按照資助協議所訂明的項目進度及核實認可收據或帳單後，以實報實銷形式分期發放。

⁸ 申請過程中各個主要步驟的流程表，載於附件 C。

⁹ 我們會在資助協議中訂明，每一成功申請機構獲批的資助，不會對政府構成任何經常性的財政承擔。成功申請者亦須購買合適的保險，以涵蓋就根據資助協議進行測量、勘測及維修工程期間可能導致的任何申索向政府作出賠償。

16. 每個成功申請機構必須為接受計劃資助的項目訂立妥善的帳目及記錄，以及在項目完成前根據資助協議訂明的進度，定期提交進度報告及財務報告，並須於項目完成後提交經獨立核數師核證的審計財務報表。我們將設立機制，在項目進度未如理想或違反資助指引的情況下暫停資助或終止項目，或要求申請者退還已發放的款項。

17. 為確保資助計劃運用撥款具透明度及問責，發展局會就獲批申請及項目推行進度，向本委員會提交年度報告。

預期效益

18. 擬議資助計劃反映政府樂意加大促進善用空置政府用地的力度，以支援各種有益社會的項目(例如藝術及文化、青年發展、社會福利、支援少數族裔、動物權益、社區農場等)。通過落實本資助計劃而得以善用的用地、服務的界別及受惠的人數的實際數目，會視乎接受及獲批申請的數量而定。

對財政的影響

19. 建議設立的資助計劃需要 10 億元的非經常撥款。每年現金流基本上由需求帶動，將視乎接獲和批准的申請數目，以及每年發放的資助金額而定。

推行時間表

20. 在資助計劃推出前，有意申請短期租約的非政府機構可繼續按現行機制物色合適的空置政府用地(包括空置校舍)。如獲財務委員會批准撥款，我們將接受在 2018 年 2 月 28 日或之後按現行機制已獲批准或至少獲原則上批准使用空置政府用地(包括政府土地上的空置校舍)，而尚未開展工程的非政府機構的申請。我們力求在 2019 年初推出資助計劃。

徵詢意見

21. 請各委員支持政府向財務委員會申請批准開立一筆為數 10 億元的非經常開支承擔額，用以設立本文件擬議的資助計劃。

發展局

2018 年 11 月

可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置政府用地
(不包括空置校舍)

(截至 2018 年 10 月 3 日的情況)

1. 按地區分布

區議會選區 (按英文字母順序排列)	用地數目
中西區	16
東區	7
離島區	44
九龍城區	9
葵青區	47
觀塘區	5
北區	175
西貢區	26
沙田區	57
深水埗區	6
南區	30
大埔區	17
荃灣區	59
屯門區	89
灣仔區	8
黃大仙區	7
油尖旺區	2
元朗區	228
總計	832

2. 用地面積

面積(平方米)	用地數目	用地數目 ／總數的百分比
≤ 100	172	21%
>100 ≤ 500	326	39%
>500 ≤ 1000	135	16%
>1000	199	24%
總數	832	100%

3. 所在地帶

地帶	用地數目
綠化地帶	189
鄉村式發展	137
政府、機構或社區	80
住宅	79
農業	73
休憩用地	72
其他	202
總數	832

可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置校舍
(截至2018年10月3日的情況)

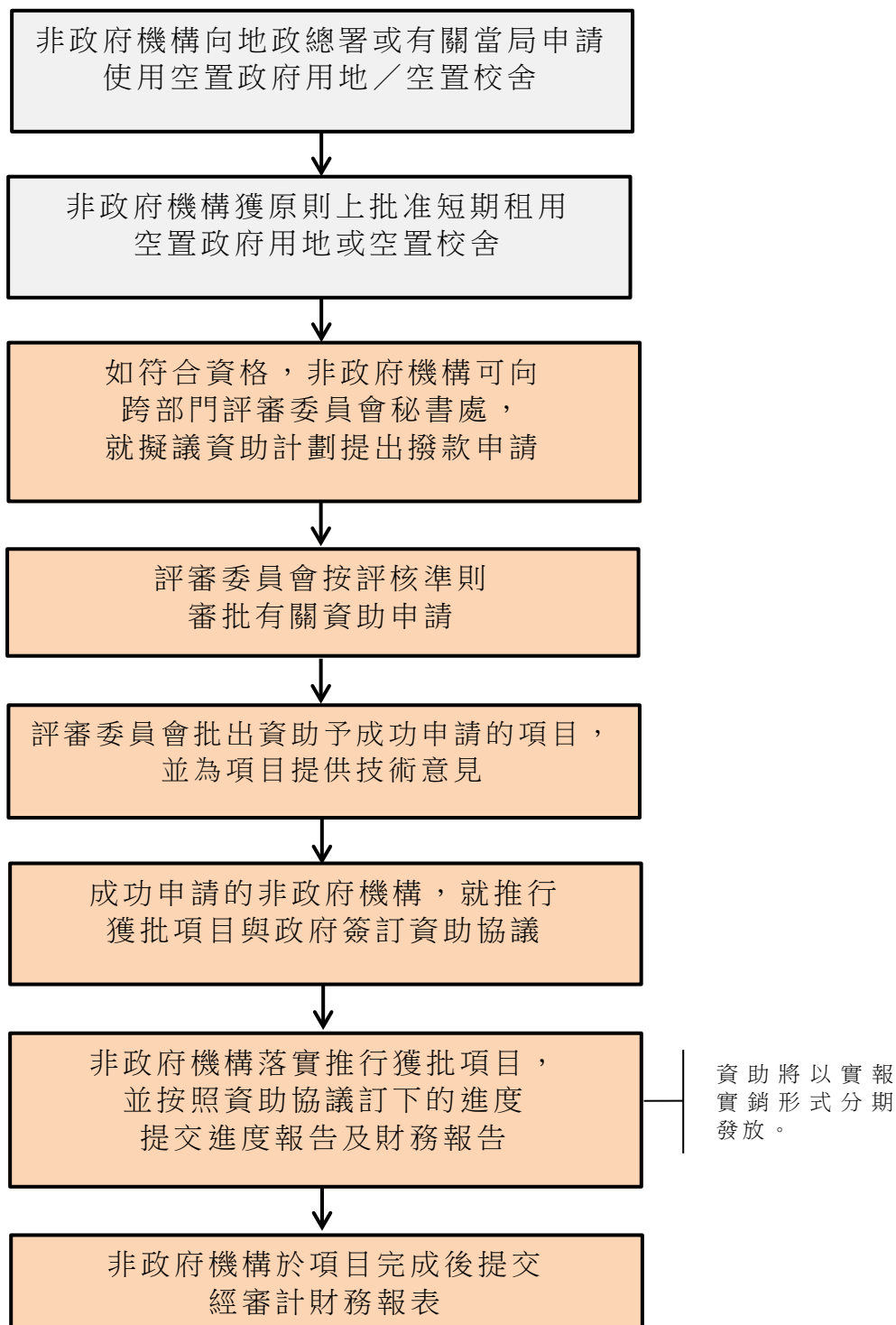
編號	位置	地區	面積 (平方米)	地帶	查詢
1	西貢布袋澳前南桑學校	西貢區	720	鄉村式發展	西貢地政處
2	西貢大環前萃英學校	西貢區	1987	自然保育區	西貢地政處
3	西貢八鄉公立聯鄉學校	西貢區	1780	鄉村式發展	西貢地政處
4	山尾村(前德華學校)	沙田區	1570	未被法定圖則 所覆蓋	沙田地政處
5	蓮開學校	大埔區	1610	綠化地帶	大埔地政處
6	九龍坑公立育賢學校	大埔區	392	政府、機構或 社區	大埔地政處
7	高流灣漁民學校	大埔區	922	鄉村式發展	大埔地政處
8	魚類統營處三門仔新村小學	大埔區	874	政府、機構或 社區	大埔地政處
9	沙頭角上担水坑前群雅學校	北區	1300	政府、機構或 社區	北區地政處
10	烏蛟騰前國群公立小學	北區	1900	鄉村式發展	北區地政處
11	大嶼山稔樹灣村(前坪洲樹春公立學校) - 近愉景灣	離島區	530	政府、機構或 社區	離島地政處
12	(空置校舍) 位於大嶼山二澳新村	離島區	1090	綠化地帶	離島地政處
13	(空置校舍) 位於大嶼山分流	離島區	54	鄉村式發展	離島地政處
14	打鼓嶺羅湖村前羅湖公立學校	北區	2200	政府、機構或 社區	北區地政處
15	元朗丈量約份第135約前廈村鄉白坭公立 學校的政府土地	元朗區	1620	海岸保護區	元朗地政處
16	元朗丈量約份第133約前下白坭村公立學 校的政府土地	元朗區	145	農業	元朗地政處
17	元朗丈量約份第129約前輞井崇義公立學 校的政府土地	元朗區	1540	鄉村式發展	元朗地政處


可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置校舍
(截至2018年10月3日的情況)


編號	位置	地區	面積 (平方米)	地帶	查詢
18	元朗丈量約份第129約前泰成公立學校的政府土地	元朗區	706	住宅	元朗地政處
19	觀音山學校舊址	沙田區	86	自然保育區	沙田地政處
20	元朗十八鄉大旗嶺丈量約份第116約前慶三學校	元朗區	721	休憩用地	元朗地政處
21	元朗新田馬草壟龍溪公立學校丈量約份第96約第869號餘段附近政府土地(龍溪公立學校)	元朗區	1670	政府、機構或社區	元朗地政處

善用空置政府用地的擬議資助計劃

申請程序



 根據現行機制就使用空置政府用地提出申請

 根據擬議資助計劃申請支援