

管制人員的答覆

(問題編號：3267)

總目： (91) 地政總署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 土地行政

管制人員： 地政總署署長 (陳松青)

局長： 發展局局長

問題：

- (1) 列出現時由地政總署管理但尚未以短期租約出租的臨時用地數目，用地面積，土地用途，現時用途。
- (2) 過去五年，地政總署以簽發短期租約批出的土地項目總數目及總面積。過去五年，按面積(≤200平方米，201-400，401-600，601-800，801-1 000，1 001-2 000，2 001-4 000，4 001-6 000，6 001-8 000，8 001-10 000，≥10 001平方米)及十八區劃分地政總署以簽發短期租約批出的土地。
- (3) 過去五年，地政總署臨時撥地予政府部門的項目數量及每個土地項目的用途。
- (4) 過去五年，按建築物的用途分類地政總署所管理的物業。
- (5) 請列出過去兩年所有以私人協約方式批地的土地項目、土地面積及用途。過去六年新建私人住宅單位的總數。過去六年，按實用面積(少於10平方米，少於15平方米，少於20平方米，少於30平方米，少於50平方米)劃分新建私人住宅單位的數目，及佔整體新建私人住宅單位的百分比。
- (6) 過去五年，政府有多少土地儲備。

提問人：田北辰議員 (議員問題編號(立法會用)：57)

答覆：

- (1) 地政總署圍封並管理的未撥用政府土地包括：(i)具備一定發展潛力，但長遠用途有待決定或尚未到期落實的土地；或(ii)發展潛力雖小，但可以善加利用的土地，例如在不涉及重大建築物的情況下作社區和綠化用途。一般來說，類別(i)的土地除了預留在短期內出售外，地政總署會嘗試把土地用作合適的臨時用途，包括以臨時政府撥地(臨時撥地)方式撥予政府決策局或部門使用，或透過短期租約的方式出租予政府以外的團體作臨時用途。可供非政府組織申請作短期用途的土地一覽表，已上載地政總署「地理資訊地圖」網頁，供市民查閱。
- (2) 過去5年，透過短期租約方式批出的土地面積和位置的資料，按分區表列如下：

分區 (除非另有指明， 否則一律按分區 地政處劃分)	短期租約批出的土地面積(公頃)				
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
港島東區	1.27	0.88	0.28	0.71	1.93
港島西及南區	4.25	4.08	0.59	2.24	9.86
九龍東區	13.13	7.29	8.85	3.44	8.91
九龍西區	12.40	7.92	4.51	5.38	1.11
離島	6.42	5.00	1.14	1 693.76 (註)	0.83
北區	6.32	3.64	1.99	15.42	0.74
西貢	4.84	3.27	2.24	8.78	2.29
沙田	4.66	17.51	2.14	6.52	1.79
屯門	6.13	1.07	4.66	1.87	8.76
大埔	4.17	0.88	3.00	2.69	7.05
荃灣葵青	10.19	7.28	4.31	0.54	5.69
元朗	1.12	5.01	4.19	2.90	4.29
鐵路發展項目的 用地	0.04	0.17	0.01	0.10	0.04
總面積	74.94	64.00	37.91	1 744.35 (註)	53.29
年內批出的短期 租約總數	221	240	222	226	233

註：當中包括批租予香港機場管理局約1 640公頃的土地，以供進行三跑道系統的土地平整和相關工程；以及批租予香港童軍總會約50公頃的土地，以供舉辦一次特別的露營活動。

考慮到所涉及的短期租約的數目，地政總署未能在有限時間內，按照所建議的面積範圍提供分項數字。

- (3) 地政總署沒有備存2014年之前批出的臨時撥地的現成統計數字。本署於2014、2015、2016及2017年，批出臨時撥地的數目和土地用途的資料，表列如下：

用途	2014年		2015年		2016年		2017年	
	臨時撥地數目	總面積(公頃)	臨時撥地數目	總面積(公頃)	臨時撥地數目	總面積(公頃)	臨時撥地數目	總面積(公頃)
施工區	70	60.01	56	77.84	51	31.08	35	13.22
工地辦公室、倉庫／貯存區	15	4.15	20	5.65	22	6.41	14	5.23
社區設施	8	0.74	12	4.95	11	2.28	7	0.74
其他(例如攤檔、躉船轉運站)	5	2.03	3	1.17	1	0.98	3	3.22
總計	98	66.93	91	89.61	85	40.75	59	22.41

註：獲批上述臨時撥地的政府部門包括路政署、土木工程拓展署、水務署、渠務署、民政事務總署、環境保護署等。為進行政府項目(如興建道路或公路)而須撥出的工地旨在用作落實長遠用途，在臨時撥地期限屆滿時，該工地通常會成為基礎設施的一部分。

- (4) 地政總署在過去5年所管理的物業主要包括：契約期滿的物業；因前業主失責，以致物業轉歸財政司司長法團及由政府重收的地段；以及連同建築物收回或交還的地段。該等物業當時的用途的資料，表列如下：

當時的用途	所管理的物業／單位數目				
	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
住宅用途	133	69	68	63	62
鋪位及其他非住宅用途	43	42	42	42	42
由非政府機構佔用作非牟利用途	36	34	35	36	36
天台	21	12	12	12	12
總計	233	157	157	153	152

- (5) 過去2年以私人協約方式批出土地的詳情，載列如下：

項目	地段 -地點	用途 <sup>註1</sup>	土地面積 (公頃) (約數)
2016年			
1.	將軍澳市地段第70號A分段及將軍澳市地段第70號餘段 -將軍澳康城路1號J地盤	住宅 <sup>(註1(a))</sup>	1.2865

項目	地段 -地點	用途 <sup>註1</sup>	土地面積 (公頃) (約數)
2.	九龍內地段第11246號 -土瓜灣上鄉道與九龍城道交界	住宅 <sup>(註1(b))</sup>	0.1384
3.	新九龍內地段第6545號 -深水埗海壇街	住宅 <sup>(註1(b))</sup>	0.0423
4.	內地段第8950號 -摩星嶺域多利道	非牟利 專上學院	0.6430
5.	大埔市地段第235號 -大埔科進路	非牟利 國際學校	0.6147
6.	將軍澳市地段第70號A分段及 將軍澳市地段第70號餘段 -將軍澳康城路1號I地盤	住宅 <sup>(註1(a))</sup>	0.7975
7.	將軍澳市地段第129號 -將軍澳石角路	非牟利 國際學校	0.6028
8.	將軍澳市地段第110號 -將軍澳第73A區	住宅 <sup>(註1(c))</sup>	0.2026
9.	將軍澳市地段第130號 -將軍澳至善街	非牟利 國際學校	0.8200
10.	屯門市地段第545號 -屯門石排頭路及鳴琴路交界	商業/ 住宅 <sup>(註1(c))</sup>	0.2459
11.	九龍內地段第11251號 -大角咀杉樹街及橡樹街	商業/ 住宅 <sup>(註1(b))</sup>	0.0767
12.	梅窩丈量約份第4約地段第740號 -大嶼山梅窩銀鑛灣路	住宅 <sup>(註1(d))</sup>	0.2594
13.	梅窩丈量約份第4約地段第741號 -大嶼山梅窩銀鑛灣路	住宅 <sup>(註1(d))</sup>	0.7413
14.	沙田市地段第590號 -沙田第47區	賽馬和 相關設施	68.2889
15.	花園地段第156號 -石澳大浪灣道	花園	0.0771
16.	九龍內地段第11263號 -何文田	鐵路及 鐵路設施	1.8571
17.	地鐵地段第5號 -觀塘線延線	鐵路及 鐵路設施	不適用 (註2)
18.	香港仔內地段第464號 -黃竹坑	黃竹坑站及 鐵路維修車廠	4.9213
19.	內地段第9070號 -金鐘夏慤道、樂禮街及金鐘道	鐵路及 鐵路設施	不適用 (註2)
20.	內地段第9071號 -金鐘法院道	鐵路及 鐵路設施	不適用 (註2)
21.	地鐵地段第6號 -南港島線(東段)	鐵路及 鐵路設施	不適用 (註2)

項目	地段 -地點	用途 <sup>註1</sup>	土地面積 (公頃) (約數)
2017年			
1.	新九龍內地段第6558號 -深水埗九龍道及僑蔭街交界	住宅 <sup>(註1(b))</sup>	0.0543
2.	新九龍內地段第6519號 -佐敦谷彩興路	住宅 <sup>(註1(d))</sup>	1.1760
3.	東涌市地段第43號 -東涌第27區	住宅 <sup>(註1(d))</sup>	0.9611
4.	新九龍內地段第6600號 -長沙灣興華街西對開	住宅 <sup>(註1(d))</sup>	1.9932
5.	丈量約份第103約地段第1040號 -西鐵錦上路站第一期	商業/ 住宅 <sup>(註1(a))</sup>	4.1687
6.	九龍內地段第11259號 -大角咀福澤街及利得街	住宅 <sup>(註1(b))</sup>	0.0768
7.	粉嶺上水市地段第265號 -粉嶺皇后山龍馬路	電力支站	0.1451
8.	九龍內地段第11265號 -何文田常盛街及佛光街交界	大學	0.2241
9.	新九龍內地段第6540號 -新蒲崗景福街、七寶街及三祝街交界	非牟利 青年中心及 非牟利 青年宿舍	0.9538
10.	新九龍內地段第6581號 -啟德沐安街	住宅 <sup>(註1(d))</sup>	0.5708

註1： 以上引述的用途是相關契約准許用途的概括類別的一般說明，不擬作為有關地段契約條件中准許用途的法律詮釋。各地段根據以下其中一個項目／計劃批地，作住宅或商業／住宅用途：

- (a) 鐵路發展計劃；
- (b) 市區重建項目；
- (c) 資助出售房屋項目；或
- (d) 居者有其屋計劃。

註2： 該等個案涉及以私人協約方式批地予港鐵，以供興建地層鐵路設施。

地政總署並無過去6年新建私人住宅單位總數的資料，也沒有按該等單位不同大小實用面積劃分的分項數字。

- (6) 政府一直透過多管齊下的方式，致力物色土地以應付香港的房屋、經濟和社會發展的需要。

根據發展局的資料，過去數年，政府已透過檢討土地用途物色超過210幅具短中期房屋發展潛力的土地，合共可提供逾31萬個單位(七成以上為公營房屋)。這些土地，再加上適度提高發展密度的措施，以及推展啟德發展區、安達臣道石礦場、鐵路物業、市區重建等發展項目，將在短中期提供合共約38萬個單位。中長期方面，政府會全速推行多個新發展區及小蠔灣車廠等鐵路物業發展項目，以提供約22萬個住宅單位。

此外，政府會繼續循不同途徑增加商業樓面面積。除了重置觀塘和九龍灣兩個行動區內的現有政府設施，釋放約56萬平方米商業／寫字樓樓面面積，我們預計自2018-19年度起透過政府賣地，推出多幅商業用地，合共可提供約110萬平方米商業樓面面積。其中4幅用地已納入2018-19年度賣地計劃，即(i)九龍內地段第11262號，位於九龍連翔道與柯士甸道西交界的用地；(ii)新九龍內地段第6546號，位於九龍啟德第4C區4號地盤的用地；(iii)新九龍內地段第6547號，位於九龍啟德第4C區5號地盤的用地；以及(iv)新九龍內地段第6588號，位於九龍啟德第1M區1號地盤及第1M區2號地盤的用地。上述4幅用地合共可提供約531 300平方米的商業樓面面積。

發展局表示，土地供應專責小組(專責小組)準備在2018年第二季進行公眾參與活動，為期5個月，推動市民大眾討論各種土地供應方案的利弊和優次，以期社會就土地供應的方案和策略達成最大程度的共識。公眾參與活動結束後，專責小組會考慮所收到的公眾意見，並在2018年年底前，向政府提交報告連建議。

地政總署將繼續為所需的土地批售及／或土地行政工作提供支援，以助推行各種土地供應措施。

- 完 -