

---

## 資料便覽

### 私人協約批地政策及有關事宜的報導摘要 (輯錄自 2010 年 11 月 24 日至 2011 年 1 月 18 日期間的本地新聞報導)

#### 1. 背景

1.1 2010 年 12 月 16 日，發展事務委員會(下稱"事務委員會")商議下次會議討論事項時，事務委員會贊成與政制事務委員會舉行聯席會議，討論私人協約批地政策，並跟進就近日行政長官會同行政會議，批出半山波老道一幅面積約 2 100 平方米的土地予中華人民共和國外交部(下稱"外交部")駐香港特別行政區特派員公署(下稱"特派員公署")作擴建之用一事。本資料便覽旨在提供有關私人協約批地政策，以及有關波老道批地的報導摘要。

#### 2. 私人協約方式批地政策

2.1 政府土地是以兩種形式批出，分別是向公眾出售土地，以及透過私人協約方式批地。私人協約方式批地的準則按行政長官會同行政會議通過的政策訂定，藉以達致特定的目標。有關例子包括非牟利的社區用途，如學校、醫院、福利和慈善機構、電力站等必要的公用事業用地，以及推廣特定政策的用地，例如科學園。直接批地的地價視乎土地用途而定，由於屬非牟利性質，作社區用途的土地通常會以象徵式或優惠地價批出。至於商業用地，例如油站用地，則會收取十足市值地價。

### 3. 有關波老道批地的報導

3.1 2010年11月24日，政府公布將一幅位於波老道的政府用地批予外交部，以滿足特派員公署對額外地方的需要。政府表示，該用地佔地約2 100平方米，坐落《半山區西部分區計劃大綱圖》內的「政府、機構或社區」地帶，毗鄰位於波老道的特派員公署職員宿舍。該用地會作為當局於1997年批予外交部的現有地段(即內地段第8 893號，並由堅尼地道的辦事處大樓及波老道的職員宿舍組成)的增批部分。與已批的原地段的情況一樣，當局會以象徵式地價1,000港元批出用地；批租期亦會與已批的原地段的批租年期同時屆滿，即至2047年6月30日止。

3.2 政府表示，特派員公署自香港特別行政區於1997年成立以來，一直在維持特區的穩定繁榮上扮演重要角色。有關特派員公署對額外地方的需要，增批地段上的新建築會提供更多地方，使特派員公署能在更方便和保安適切的公署範圍內，有效發揮其作為外交部代表的職能，以及舉辦外展活動和教育計劃。這將進一步提高特派員公署根據《基本法》履行其職能和責任的能力。增批地段亦會作為公署特派員的新官邸，以取代位於公署辦事處大樓頂樓的現有宿舍。此舉可令特派員的官邸，更符合外交部駐外使節人員官邸的規模。

3.3 政府強調，增批地段的建築工程不會在交通、視覺或通風方面引起很大的關注。批地文件中會施加適當的發展限制；發展項目的地積比率為不大於兩倍，而樓宇高度不超過主水平基準以上130米。換言之，發展項目屬低密度發展，為一幢在地庫以上建四層高的建築物。與此同時，批地文件中會加上適當的管制，以確保設計及綠化園景的工作恰當。有關批地是按現時政策審批，加上並無違反有關地段的用途，故毋須經城市規劃委員會審批，按一般的慣例，亦毋須進行公眾諮詢。

3.4 據報導，外交部駐港特派員公署工作地方不足，並非最近的事情。近年特派員公署與本港傳媒聚會，亦經常提及地方不夠用。尤其是駐港特派員作為副部級官員，職級較很多中國駐外大使為高，卻只能住在公署辦公大樓的頂樓，遠遠不及其他駐外大使的官邸。加上現任特派員到任後，做了很多教育與溝通聯繫的工作，例如展覽、接待學校社團參觀，可用場地更是捉襟見肘。

#### 4. 各界就波老道批地提出的意見

##### 支持的意見

4.1 就外交部獲增撥用地，**行政會議非官守成員召集人梁振英**表示，特派員公署自香港回歸以來日常工作愈來愈繁重，而過往在支援在外遇上突發事件的港人，以至協助香港專業團體爭取舉辦國際大型活動等方面，都不遺餘力。是次批地，政府因應特派員公署有額外辦公地方的需要，並根據有關政策及既定程序作出，而這幅地的樓面面積亦非公眾想像的那麼大。他又強調當局過往不時向香港民間或辦學團體，以1港元或1,000港元象徵式地價作出批地，當中亦沒有進行諮詢，故這次批地安排並非特殊例子。

4.2 **行政會議成員劉江華**表示，外交部駐港特派員公署一直向政府提供了很多實質支持，只要當局是在按照既定程序，及外交部的確有此需要，增撥土地並不存在任何問題，值得支持。同時，在該新批用地上興建外交部駐港特派員官邸可以理解，因其他地區都有相同的安排，並強調政府在批地事宜上，相當公開及透明，只會在合情合理的情況下才會批出用地，不擔心土地會被濫用。

4.3 **全國人民代表大會常務委員會委員范徐麗泰**認為，政府過往也曾多次以1港元、象徵式收費批地給一些機構或團體，例子包括亞洲協會香港分會及聯合國難民公署，這都是公共服務。她表示駐港特派員公署當然有需要才向政府提出申請，駐港特派員公署現時大樓是用作辦公室及起居室，特派員屬大使級，可能認為需要一所官邸。

4.4 **時事評論員戴平**指出，香港外國記者會在 1982 年遷入雪廠街現址，只向政府繳付一元象徵式租金，租用至今，故政府批地予外交部駐港特派員公署並不是問題。同時，特派員公署在香港根據《基本法》處理香港的外交事務，為香港扮演重要角色。過往政府在申辦國際會議，以至早前的菲律賓人質事件，均獲外交部的支持及協助；而多年來公署也不時有籌備活動，鼓勵年輕人多認識國家外交政策。政府批地予特派員公署，除了是按照政策和法例來辦事，也合乎香港整體利益。

### 反對的意見

4.5 **中西區區議員陳淑莊**關注有關土地的審批和諮詢過程，並認為事件涉及中央駐港機構與政府之間的關係，故計劃把議題帶到區議會討論。

4.6 **時事評論員劉銳紹**表示，中央駐港機構理應平實，並無需要與其他駐外使節人員的待遇規格比照辦理，並認為駐港特派員與真正駐外使節的工作範圍相距甚遠，例如不需要照顧當地華僑，因此現計劃在半山區興建官邸，是規模與工作比例不相稱，日後使用率亦不會太高。他指出，香港市民對特派員公署的工作所知甚少，政府現以近乎送贈形式，批出半山土地，對特派員公署形象並無幫助。

資料研究部  
2011 年 1 月 18 日  
電話：2869 9644

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽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資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

---

## 參考資料

1. 《就批出西半山波老道土地予外交部駐港特派員公署事宜與發展事務委員會召開聯席會議》，2010年，立法會CB(1)735/10-11(03)號文件，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1216cb1-735-3-c.pdf> [於2011年1月登入]。
2. 立法會秘書處：《有關批地政策及其對政府收入的影響的背景資料簡介》，2005年，為2005年5月24日舉行的聯席會議提交的文件，立法會CB(1)1589/04-05(01)。
3. 房屋及規劃地政局：《規劃及土地政策概覽》，2005年，立法會CB(1)1116/04-05(04)號文件，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/plw0322cb1-1116-4c.pdf> [於2011年1月登入]。
4. 香港特別行政區政府：《新聞公報：房屋及規劃地政局局長就私人協約批地發言全文》，2006年3月28日，網址：<http://www.info.gov.hk/gia/general/200603/28/P200603280186.htm> [於2011年1月登入]。
5. 香港特別行政區政府：《新聞公報：政府公布為外交部駐香港特別行政區特派員公署增建批出額外土地》，2010年11月24日，網址：<http://www.info.gov.hk/gia/general/201011/24/P201011240254.htm> [於2011年1月登入]。
6. 香港特別行政區政府：《新聞公報：政府決定維持容許以地契修訂方式更改私人協約批地的土地用途政策》，2006年3月23日，網址：<http://www.info.gov.hk/gia/general/200603/23/P200603230190.htm> [於2011年1月登入]。

7. 經濟發展及勞工局、環境運輸及工務局、財經事務及庫務局及房屋及規劃地政局：《政府的回應》，2006年，為2005年5月24日聯合會議會上提出的關注及要求的資料，立法會 CB(1)1261/05-06(01) 號文件，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/plw/papers/faplw0524cb1-1261-1c.pdf> [於2011年1月登入]。
8. 慧科訊業有限公司：《立法會電子剪報服務》，2010年11月24日至2011年1月18日。