

2011年1月25日  
資料文件

立法會  
發展事務委員會

私人協約批地的政策及有關事宜

目的

本文件闡述以私人協約批出政府土地的政策。此外，因應有個別議員就政府最近公佈把一幅位於波老道的政府土地，直接批予中華人民共和國外交部（外交部），用作增建外交部駐香港特別行政區特派員公署（特派員公署）之用表示關注，我們亦於本文件提供有關的資料，供議員參考。

以私人協約批地的現行政策

2. 政府在處理批地申請時，均會按申請個案的實際情況，作出審慎考慮。一般來說，大部分可作工商或住宅發展的土地，都會透過公開拍賣或招標出售。除此以外，我們也會在具備充分理據以符合政府的既定政策，並切合本港經濟、社會和社區需要的個別特殊情況下，以私人協約方式批出土地作指定用途。所有以這種方式直接批出的土地，均須通過嚴格的政策審核，經周全考慮，證明符合公眾利益後，由行政會議逐一審批，或由獲授權當局按照行政會議所訂定的批核準則，逐一審批。

3. 私人協約批地一般都有特定用途，在批地文件內註明。當局會視乎所作用途的性質，徵收象徵式地價、優惠地價或十足市值地價。現時，象徵式地價的金額為 1,000 元，而此金額適用於所有徵收象徵式地價的個案。下文按所徵收的地價，列舉不同類別的私人協約批地的例子：

(a) 象徵式地價

- (i) 教育用途：學校、高等教育院校；
- (ii) 福利用途：社會福利、安老院；
- (iii) 醫療衛生用途：診療所、醫院；

(iv) 住屋用途：例如香港房屋協會的首兩個長者住屋計劃。

(b) 優惠地價

(i) 教堂、廟宇等慈善用途；

(ii) 住屋用途：例如由香港房屋協會興建的出租房屋。

(c) 十足市值地價

(i) 公用事業用途；

(ii) 特殊工業用途；以及

(iii) 住屋用途：例如鐵路公司物業發展。

4. 除上述類別以外，尚有少量的直接批地由有關的政策局及部門基於個別政策考慮後提交行政會議批准。所考慮的基本因素包括：批地的發展建議是否符合政府的既定政策，或會否有助達到既定的政策目標；評估建議可帶來的經濟或其他效益；建議是否具有策略重要性；提出批地的時機是否適當；以及申請人是否具備落實有關建議的財力等。

5. 在此類批地上進行的發展，仍必須符合當時有關的法定規劃圖則的規定，或取得城市規劃委員會的規劃許可。有關發展必須按批地的指定用途進行。承批人須證明有財力落實有關發展計劃。相關的政策局及部門亦須在政策上給予明確支持，此類批地的申請才獲受理。批地的申請，須提交行政會議審批，或在行政會議所轉授的權力下，由獲授權當局按照行政會議所訂定的批核準則作出考慮。當局會視乎個別情況在批地條件中列明規限。這個政策由來已久，且行之有效。經過多年實踐，有關政策能有效確保土地資源因應本港的社會和經濟發展得以善用，能適時和適切地滿足本港在經濟、社會和社區方面的需求。

### 為特派員公署增建批出額外土地

6. 政府於2010年11月24日公布，把一幅位於波老道的政府土地以增批地段批予外交部，以應付特派員公署對額外地方的需要。行政長官會同行政會議已通過是次批地及批地的基本條款；有關增批地段的位置圖載於附件。政府是依照現行適用的規劃及土地政策和程序處理是次批地予外交部。簡單來說，是次批地先由特派

員公署提出需要額外地方以發揮其職能的要求，獲政策上支持並經政府從規劃和土地使用方面提出適用土地，再提交行政會議考慮。

## 背景

7. 《基本法》第十三條規定外交部在香港設立機構處理外交事務。當時的總督會同行政局於 1997 年 2 月批准把一幅位於堅尼地道及麥當勞道交界的政府用地，以象徵式地價 1,000 元批予外交部作辦事處(即特派員公署)及附屬的員工住宿，批租期至 2047 年 6 月 30 日止。現時的批地是增批地段 (extension lot)，為特派員公署提供所需的額外地方以發揮其職能，同樣經行政長官會同行政會議通過，並收取象徵式地價 1,000 元，而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。

8. 現有特派員公署佔地約 6,620 平方米，包括位於堅尼地道 42 號的辦事處大樓連位於頂樓的特派員的現有宿舍（總樓面面積約為 24,700 平方米）及地址為波老道 6 號的職員宿舍（總樓面面積約為 11,580 平方米）。

## 批出額外土地的理據

9. 增批地段上的新建築會為特派員公署提供所需的額外地方以發揮其職能。正如政府新聞公報所述，特派員公署自香港特別行政區(特區)於 1997 年成立以來，一直在維持特區的穩定繁榮上扮演重要的角色，對特區可謂貢獻良多。

10. 自特區自成立以來，特區政府通過特派員公署取得中央人民政府授權，按照《基本法》規定，與外國簽訂了逾百項雙邊協議，當中包括航空運輸協定、互免簽證協定及司法互助協定等。通過和相關中國駐外使領事館緊密合作，特派員公署亦與香港特區政府通力協作，迅速提供各類援助，包括為在海外遇上困難或意外的港人提供領事保護。以早前在菲律賓發生的挾持人質事件為例，特派員公署當時派出外交人員一行三人，由副特派員高玉琛率領，加入特區政府成立的專責小組處理善後事宜。

11. 特派員公署積極與香港市民接觸，加深他們對外交事務的認識，並推出多項大型活動，包括舉辦關於國家外交政策的座談會、不同主題的展覽、外交知識競賽、研討會、講座等，向香港市民介

紹國際形勢及國家外交。儘管這些活動廣受歡迎，參加者眾，但礙於地方有限及其他制肘，大部分的相關活動現時未能在特派員公署的辦公大樓舉辦。

12. 新建築物提供的額外總樓面面積，將用以執行特派員公署作為代表的職能用途，包括宴會廳、接待廳、貴賓會客室、會議廳、藝術廊、圖書館等設施和公署特派員的官邸。這些設施將用以執行特派員公署作為外交部代表的職能，有助特派員公署舉辦各種形式的活動，加強與香港各界的接觸，使特派員公署能在更方便和保安適切的公署範圍內，更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。

13. 增批地段亦會為公署特派員提供官邸，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。

#### 增批地段的規劃用途及批地文件

14. 增批地段佔地約 2,100 平方米，該地段坐落《半山區西部分區計劃大綱圖》內的「政府、機構或社區」地帶，無論是地段所處的地帶和發展項目的內容，都與原批地無異。有關發展屬「政府用途」，在《半山區西部分區計劃大綱圖》內的「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途，不須向城規會申請規劃許可。按一般的慣例，這些經行政會議審批的批地個案無需事先進行公眾諮詢。

15. 此外，根據上述的《半山區西部分區計劃大綱圖》，在該「政府、機構或社區」用地上發展，須符合大綱圖所規定的主水平基準以上 185 米的建築物高度限制，而批地文件亦會加入適當的發展限制，藉以規範增批地段的建築不會在交通、視覺或通風方面引起很大的關注。批地文件中會施加的發展限制包括發展項目的地積比率為不大於 2 倍，而樓宇高度不超過主水平基準以上 130 米。換言之，增批地段須計算在內的總樓面面積為不超過 4,200 平方米。無論是建築物的高度或地積比率，增批地段都較原地段的規模小。

16. 行政長官會同行政會議已通過是次批地及批地的基本條款。地政總署現正與特派員公署聯絡，並在諮詢其他有關政策局／部門後擬備批地文件的其他條款和條件。

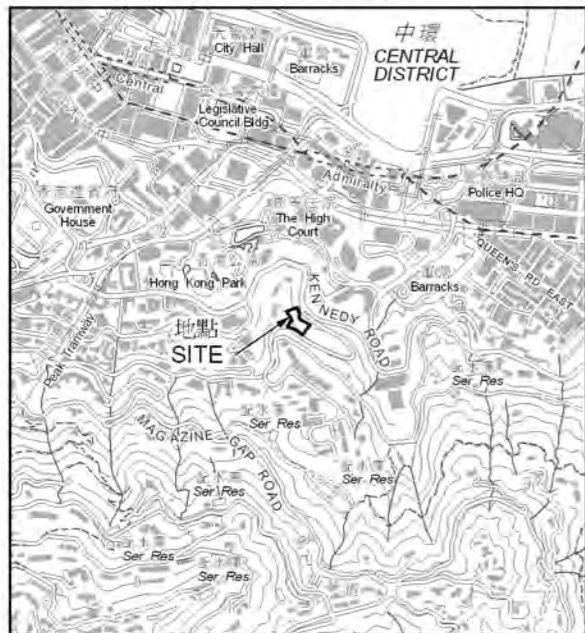
### 文件呈閱

17. 請議員備悉本文件的內容。

發展局  
2011年1月



位置 LOCATION



比例 SCALE 1:20000

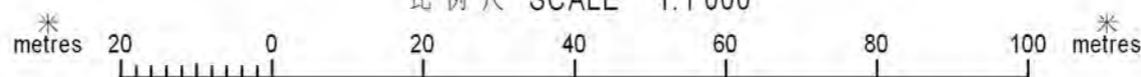


分區計劃大綱圖界線  
OZP BOUNDARY



以粉紅色標示的面積約為 2 100 平方米  
COLOURED PINK AREA 2 100 SQUARE METRES (ABOUT)

比例尺 SCALE 1:1 000



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島測量處  
District Survey Office, Hong Kong  
Lands Department

© 香港特別行政區政府-版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

擬議之內地段第 8893 號增批部份

PROPOSED EXTENSION TO INLAND LOT No. 8893

檔案編號 File No. ---
測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-14A
發展藍圖編號 Layout Plan No. S/H11/15
參考圖編號 Reference Plan No. ---
圖則編號 PLAN No. HKM8973-1