[譯 本]

電　　話　2231 3000
圖文傳真　2152 0450
電郵地址　dofl@landsd.gov.hk
本署檔號　( ) in LDC 1/1800/15 Pt. 9
來函檔號　CB4/PAC/R65

覆函請註明本署檔號
Please quote our reference in response to this letter.

地 政 總 署
LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三號北角政府合署二十樓
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

傳真及郵遞函件
(傳真號碼：2543 9197)

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書處
(經辦人：朱漢儒先生)

朱先生：

政府帳目委員會
審議《審計署署長第六十五號報告書》第 3 章
使用和處理空置校舍

2015 年 12 月 17 日來函收悉。本人現按來函分段編號次序提供所要求資料如下：

(a) 就 2015 年 12 月 18 日致教育局函件所述，地政總署已向該局提供有關空置校舍處理程序流程圖的資料。

(b) 就 2015 年 12 月 18 日致教育局函件所述，有關資料將由該局提供。

(c) 雖然教育局的記錄顯示 73 間學校已停辦多年(審計報告第 3.14(a)段)，但正如審計報告第 2.3 段所述，自 2005 年 11 月舉行跨部門會議後，教育局開始把空置校舍和將會空置校舍的名單交給地政總署參考及採取適當的進一步行動。在 2011 年 10 月由前房屋用地供應督導小組通

過的中央調配機制設立後，通知安排得到進一步優化，由教育局就無需作學校用途的空置校舍通知規劃署及其他相關部門(包括地政總署)。

然而，教育局發出通知，指空置校舍無需再用於學校／其他教育用途，並不一定意味政府對有關土地及其上的校舍擁有控制權，因為該等校舍有部分位於受土地契約規管的私人土地上，或位於由外界團體透過政府土地牌照／短期租約持有的政府土地上。

至於那些已交還地政總署土地上的空置校舍，我們會作出安排，以善用土地。如土地的長期用途已在政府內部獲得確定及同意，地政總署會安排按該用途處置有關土地。如已確定的長期用途落實需時，或長期用途有待決定，地政總署會嘗試把土地連同空置校舍作臨時用途，例如分配予政府決策局／部門使用、把土地以短期租約方式出租作適合的臨時用途，或把空置校舍納入有關地區可供申請作短期綠化及社區用途的空置政府土地一覽表。

73 間空置校舍截至 2015 年 12 月的現況及跟進行動臚列如下：

(i) 兩間空置校舍已獲准作其他用途，現有待項目倡議者接管用地。地政總署正聯絡項目倡議者把校舍用作核准用途。

(ii) 截至 2015 年 9 月／10 月，有 22 間空置校舍的規劃用途／申請正在政府考慮／審理中。地政總署正繼續考慮和審理其中 20 間空置校舍的規劃用途／申請；至於早前兩間空置校舍的規劃用途／申請，有關團體不再作跟進。因此，這兩間空置校舍會納入空置政府土地一覽表，供申請作短期用途。

(iii) 截至 2015 年 9 月／10 月，21 間載於可供申請作短期用途的空置政府土地一覽表上的空置校舍當中，兩間最近已由有興趣團體預留，正考慮作其他用途。

(iv) 地政總署正採取行動，收回十間空置校舍的管有權(其中四間的土地契約載有用途被終止／縮減條款，餘下六間受政府土地牌照規管)。在取得土地的實質管有權後，地政總署會安排適當的永久或臨時用途。

(v) 18 間空置校舍位於私人土地，而有關土地契約並未載有可讓政府在學校用途終止後重收土地的用途被終止／縮減條款。由於政府無權純粹以土地上的學校已停辦為理由，要求交還該等私人土地，因此該 18 間空置校舍仍然由私人地段業權人管有。

(d) 該 21 間空置校舍位處新界鄉郊地區或離島。由於位置偏遠，交通不便，因此並不吸引使用者。部分校舍在重用前，須進行大規模斜坡相關工程或翻新現有處所的工程。部分校舍在改作其他用途前，須取得規劃許可。我們過去亦曾接獲要求直接批出這些空置校舍的申請，但後來因區內人士反對、或申請人未能得到所需的相關決策局在政策上支持等各種原因而不能處理。值得注意的是，近日我們已接獲有興趣團體就其中兩間空置校舍提出申請，而有關申請正在考慮中。

純粹為吸引作臨時用途的申請而對政府土地／處所進行改善工程，並非地政總署的慣常做法。首先，如未能適時使用有關處所，改善工程便會白費。其次，為切合工程倡議者所建議的特定臨時用途，改善工程可能因用途的性質、時限及設計要求而各有不同。部分工程如事先由政府進行，卻又在工程倡議者獲批土地／處所作有關用途後被更改，這並不符合成本效益。雖然一般預期由工程倡議者按其建議進行所需的改善工程，但支持作該特定用途的相關決策局可考慮政府是否就落實所需改善工程進一步提供協助，與及如何提供。

(e) 截至 2015 年 12 月，該 22 間空置校舍中兩間校舍的規劃用途／申請，已不再獲有關團體跟進。至於餘下 20 項建議，地政總署會繼續處理，以期盡早善用空置校舍。

有關該 20 宗個案，規劃用途／申請的建議時間為：2015 年九宗、2014 年六宗、2012 年一宗、2010 年兩宗，2005 至 2009 年間兩宗。

每宗申請的處理時間視乎個別情況而定。在樂觀情況下，假設各方面均取得良好進展，例如已有足夠資料可以就建議作出評審、相關決策局已就直接批地予申請人在政策上給予支持、申請人已符合政府要求，以及沒有收到重大的反對意見等，我們預計在接獲臨時用途的申請後約一年內可以完成審批。處理永久使用土地的個案會較為複雜，時間可能較長，因為可能需要進行詳盡的土地用途檢討、可行性研究及法定程序。按現時情況來看，我們預計在 2016－17 財政年度內會完成處理 13 宗個案。

(f) 該 18 間空置校舍完全位於或部分位於私有土地業權人持有的私人地段。由於該等用地並非由政府批予承租人，而且是在學校存在前已由私人擁有，因此契約並未載有用途被終止／縮減條款可以被理解。在此情況下，政府無權僅以土地上的學校已停辦為理由，要求交還該等私人土地。與其他私人地段業權人一樣，這 18 間空置校舍的業權人可繼續按照土地契約使用和享有其私人土地。除非有違反土地契約的情況，致使身為業主的政府重收土地，或有關土地需要根據法例收回作公共用途（見下一段），否則地政總署不能採取任何行動接管土地。

政府只會在需要私人土地作已確定公共用途時，才援引《收回土地條例》（第 124 章）收回有關私人土地，並須依法支付賠償。至今我們並未獲告知須援用收地權力，收回該 18 間空置校舍中任何一間以進行作公共用途的項目。

(g) 管理及維修地政總署管控的空置校舍是其轄下個別分區地政處所執行的土地管制工作的部分。一般而言，有關工作涉及清潔用地、在用地上豎立政府告示板和圍欄、按需要剪草，以及安排護衛員駐守用地或巡邏以提供保安服務。按比例計算，地政總署管控的空置校舍過去十年涉及維修和管理的費用總額(校舍數目隨時間有變動)估計約為 760 萬元，平均每年約為 76 萬元。這是參照空置校舍在地政總署土地管制工作中所佔比率，按比例計算所得的大概數字。我們並無現成資料，用以確實計算按年的分項數字。

(h) 地政總署為防止空置校舍被非法闖入或侵佔而採取的管理及維修措施包括：圍封空置校舍以免公眾入內；豎立警告板；由分區土地管制人員巡邏；或由外判承辦商調派護衛員執勤。

如需要其他資料，請告知本人。

地政總署署長甯漢豪

副本送： 教育局局長 (傳真：2810 7235)
房屋署署長 (傳真：2761 6700)
財經事務及庫務局局長 (傳真：2147 5239)
審計署署長 (傳真：2583 9063)

2015 年 12 月 30 日