

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)909/20-21(05)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2021年5月25日舉行的會議

有關支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃 的最新背景資料簡介

目的

本文件提供背景資料，說明支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃("資助計劃")，並綜述議員在立法會相關委員會就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 目前，有多幅空置政府用地(包括在政府土地上可供申請使用的空置校舍)可透過發出短期租約的形式供非政府機構申請，以支援社區、團體或其他非牟利措施。為了便利非政府機構推行值得支持的項目，並更善用這些空置用地，財政司司長於其2018-2019年度政府財政預算案宣布預留10億元，以資助合資格項目的基本工程費用。財務委員會於2019年1月25日批准當局開立一筆為數10億元的非經常開支承擔額，以推行資助計劃。¹其後，發展局推出資助計劃，並在2019年2月21日開始接受非政府機構申請。²

3. 據政府當局所述，資助計劃不會改變有關處理使用空置政府用地申請的現行機制，但會補足有關機制。目前，

¹ 請參閱[FCR\(2018-19\)72](#)。

² 資助計劃的詳情(包括申請指引和程序)載於發展局的網頁：
https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/Funding_Scheme_to_Support_the_Use_of_Vacant_Government_Sites_by_Non_government_Organisations/index.html

如地政總署管理的未批租和未撥用政府用地可能適合透過短期租約撥作臨時用途，³地政總署各分區地政處接獲非政府機構的申請後，會就建議諮詢相關的政策局/部門。批准申請的先決條件是獲得相關政策局的政策支持，而該政策局的政策範疇是負責監督有關申請所涉的相關社區、團體或非牟利用途服務。如有多於一宗申請獲得所需的政策支持，地政總署會把有關個案提請發展局(規劃地政科)，以決定有關用地的用途。除地政總署管理的空置用地外，亦有小量由政府產業署或其他部門管理的空置用地，可供非政府機構透過短期租約或其他租賃安排使用。為求地盡其用，政府當局亦已將該等空置用地納入資助計劃內。

申請資格及財政和技術支援的涵蓋範圍

4. 根據現行機制，一個非政府機構⁴如獲有關當局原則上批准租用空置政府用地(包括空置校舍)，便可按資助計劃申請財政資助。

5. 據政府當局所述，核准項目可獲批准的資助金額各有不同，取決於各項因用地而異的因素(特別是用地面積、現行狀況、技術要求及擬議用途)。每個核准項目的資助上限為6,000萬元。有關資助會支援一次過、基本和必需的復修工程，目的是令有關用地/校舍進行復修後適合使用。⁵此外，有關資助亦會涵蓋為確定擬議工程的技術可行性或參數而委聘顧問提供服務的費用，⁶以及保單所涵蓋的任何在進行測量、勘測及復修工程期間

³ 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1至5年(某些個案如有政策理據，則可批出最長達7年的較長固定租期)。如有關用地其後無須即時作永久或其他臨時用途，則可按月或按季續租。

⁴ 有關的非政府機構須符合下列準則：

- (a) 該機構須為根據《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)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的非牟利社團或組織；或
- (b) 該機構是以社會企業形式運作。

⁵ 該等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"建築法搭建的構築物)、提供污水渠/排水管或其他基本設施、行人/車輛通道、修葺現有處所、裝設消防安全裝置或無障礙設施等。

⁶ 顧問服務可涵蓋：(a)擬議復修工程的詳細設計，以及委聘承建商進行工地勘測及地盤測量的前期工程；(b)呈交建築圖則或相關建議，以符合規管要求；(c)工程合約的招標和管理；及(d)監督工地。

可能出現的潛在申索。然而，資助計劃不會涵蓋內部裝修的費用或純粹為相關非政府機構購置傢俬和設備所涉及的費用，亦不會資助在空置用地作擬議短期用途期間所招致的其他營運或經常開支(例如一般維修及保養的支出)。

6. 儘管空置用地或校舍的復修工程，基本上會由相關非政府機構在資助申請獲批准後委聘顧問、專業人士及承建商進行，發展局及政府專業部門亦可提供技術意見和支援，以協助工程順利完成。

獲批申請的數目

7. 據政府當局在2021年4月就資助計劃向發展事務委員會("事務委員會")提供的進度報告([立法會CB\(1\)762/20-21\(01\)號文件](#))所述，於2020-2021財政年度，發展局接獲合共11宗新提出的申請，當中有8宗已獲批第一階段資助，當局並正在處理其餘3宗申請。此外，已獲當局在2019-2020財政年度批出第一階段資助的兩個項目亦獲新增撥款，以開展和進行建築工程。在計算於上兩個財政年度獲批准的所有項目後，截至2021年3月31日為止，當局已批出合共約1億6,400萬元的資助，讓非政府機構在16幅空置政府土地上推行值得支持的項目。議員可參閱載於資助計劃進度報告[附件1](#)的已核准項目清單。⁷

議員表達的主要意見及關注

8. 議員曾在事務委員會和財務委員會的會議上就資助計劃表達意見。下文各段綜述議員提出的主要關注事項。

處理資助計劃申請的機制

9. 議員殷切期望當局能確保在資助計劃下提交及審批資助申請的機制能保持簡單，以盡量減少官僚程序。政府當局表示，為協助合資格的非政府機構申請者在空置政府用地推行值得支持的項目，政府當局會研究可否簡化整個短期租約申請程序(尤其是在尋求相關政策局的政策支持方面)。此外，發展局會保持處理資助申請的機制簡單、盡量減省流程，以及方便值得支持的項目盡早展開。

⁷ 資料來源：[立法會CB\(1\)762/20-21\(01\)號文件](#)

10. 議員察悉，一些非政府機構在使用鄉村的空置政府用地推行若干項目(例如作宗教用途或為少數族裔提供服務)時，遭當地社區反對。他們詢問，在推行該等項目前，政府當局會否協助相關非政府機構諮詢地方社區，以期解決地方社區反對有關項目的問題。政府當局表示，除根據資助計劃提供財政和技術支援外，當局亦視乎情況所需而向相關非政府機構提供適當協助，包括與地方社區溝通，以取得社區支持相關項目。

資助計劃下的空置政府用地的用途

11. 議員察悉，部分非政府機構有意藉資助計劃所提供的支援，使用位於北區及離島區原居民鄉村的空置政府用地設立安老服務和教育設施，但相關項目卻因為當局在該等大部分已劃為鄉村式發展地帶的用地施加土地用途限制而受限。議員促請政府當局在此方面放寬土地用途限制。

12. 政府當局表示，根據現行機制，如一幅空置政府用地的擬議用途並非相關分區計劃大綱圖下的經常准許用途，有關申請人須首先獲城市規劃委員會("城規會")批准，然後才向地政總署申請按短期租約使用有關用地。當非政府機構就短期使用有關土地作社區、團體或其他非牟利用途提出規劃申請時，只要就有關用地提出的擬議或臨時用途大致上配合有關地方的規劃意向，而又不會引致不能接受的交通和環境影響，城規會通常會從有利的角度考慮相關申請。政府當局又解釋，由於向城規會取得規劃許可是獲批准租用相關用地的先決條件，有關的非政府機構須承擔相關的費用，包括擬備規劃申請的顧問費用。

13. 議員關注到，儘管一些非政府機構透過短期租約使用空置政府用地成功推行社區項目，如當局在短期租約屆滿後以公開招標的方式出租有關用地，該等在財政上相對不具競爭力的非政府機構將不能繼續使用有關用地。⁸政府當局表示，就非政府機構用作社區、團體或非牟利用途的空置政府用地而言，如相關政策局確定繼續使用有關用地作該等用途符合指定的政策目標，在短期租約原來的租約期屆滿時，會直接按定期的租約期續租，無需經過公開招標的程序。

⁸ 當局批出的短期租約為期不超過7年。

財政支援的涵蓋範圍和上限

14. 部分議員認為，若工程超支、或因部分空置政府用地上沒有現存建築物而須搭建全新構築物，當局在資助計劃下就每個項目提供上限為6,000萬的元資助，未必足以讓非政府機構可完成相關項目。他們又指出，假設每個項目均獲批6,000萬元的最高資助額，資助計劃下的10億元撥款最多只足以資助17個項目。考慮到現時約有900幅空置政府用地可供申請，相關撥款資助水平只是杯水車薪。就此，議員促請政府當局考慮推出第二輪資助計劃。

15. 政府當局表示，參考近年相若項目的基本工程費用，翻新空置校舍的開支可達6,000萬元；而在空地上以組裝合成建築法搭建新構築物的費用則可介乎80多萬元至6,000萬元不等。政府當局在釐訂資助上限時，已參考上述數據及預留額外撥款。資助計劃原則上不會涵蓋資助上限以外的任何支出。儘管如此，若不可預見的因素導致項目超支，政府當局會按個別情況考慮有關個案。若各界對資助計劃反應熱烈，而此項計劃的成效亦理想，政府當局會考慮就此項計劃尋求額外撥款，以支援更多項目。

16. 議員促請政府當局擴大資助計劃的範圍，以涵蓋有關內部裝修、傢俬和設備的費用。鑒於按資助計劃批出的資助會以實報實銷形式分期發放給非政府機構，但一些規模較小的非政府機構或許不能負擔須就復修和維修工程預付的費用，議員促請政府當局向成功申請的機構預先支付工程費用，以及負責進行必要的復修工程(例如鞏固斜坡的工程、地盤平整及提供污水渠/排水管)，使有關用地適合使用，然後才將之租予非政府機構。

17. 政府當局表示，資助計劃旨在向成功申請的非政府機構提供資助，以支援一次過、基本和必須的復修工程，使有關用地/校舍能在復修後適合使用。如非政府機構需要獲得財政資助，以應付內部裝修、傢俬和設備的費用，以及其他營運或經常開支(例如維修及保養的支出)，該等機構可向關愛基金或獎券基金等其他資助計劃尋求財政資助。雖然在達到資助協議所訂的項目進度及核實經核證的收據或帳單後，每筆獲批資助款項通常會以實報實銷形式分期發放，倘若非政府機構在預付相關費用方面有困難，發展局會考慮根據經核證的工程合約、報價單及付款文件，靈活地發放所批出的資助。

監督與管制

18. 部分議員關注到，當局如何監督及管制資助計劃下獲批工程的推展情況，以及在完成前期工程項目後，就使用相關用地的情況作出監察，以確保有關的社區項目不會偏離申請所述的短期用途。

19. 政府當局表示，成功申請的機構將須與政府另行簽訂資助協議，以在相關用地和校舍推行獲批工程。每個成功申請的機構均須就根據資助計劃接受資助的項目備存妥善的帳目及紀錄，以及根據資助協議的訂明進度，定期提交進度報告及財務報告，直至項目完成為止。此外，亦須於項目完成後提交經獨立核數師核證的審計財務報表。當局亦會設立一個制約機制，在有需要時會暫停發放資助甚或終止項目。至於申請人如何使用空置政府用地，地政總署會負責監察有關用地/校舍的租戶有否遵守在短期租約訂明的條款和條件。非政府機構申請使用空置政府用地時，相關的支援政策局亦可在短期租約加入若干特定的條款和條件，以監察有關用地/校舍的使用。

立法會質詢

20. 在2019年4月3日、2019年10月30日、2019年11月6日及2020年2月26日舉行的立法會會議上，議員提出有關善用空置政府處所及用地的質詢。有關質詢和政府當局所作回應的超連結載於**附錄**。

最新發展

21. 政府當局將於2021年5月25日舉行的事務委員會會議上向委員匯報當局實施資助計劃的進度。

相關文件

22. 相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2021年5月21日

支援非政府機構善用空置政府用地的資助計劃

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2018年11月27日	政府當局就"支援非政府機構善用空置政府用地的擬議資助計劃"提交的文件[立法會CB(1)190/18-19(04)號文件] 會議紀要[立法會CB(1)730/18-19號文件]
	2020年6月23日	政府當局就"資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地2019-2020財政年度進度報告"提交的文件[立法會CB(1)500/19-20(01)號文件] 會議紀要[立法會CB(1)893/19-20號文件]
	2021年5月25日	政府當局就"資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地2020-2021財政年度進度報告"提交的文件[立法會CB(1)762/20-21(01)號文件]
財務委員會	2019年1月25日	政府當局就開立為數10億元的非經常開支新承擔額，以成立資助計劃支援非政府機構善用空置政府用地的撥款建議所提交的文件[FCR(2018-19)72] 會議紀要[立法會FC239/18-19號文件]

相關立法會質詢及政府當局的書面回覆的超連結：

日期	立法會質詢
2019年4月3日	就" 善用政府物業及土地 "提出的質詢
2019年10月30日	就" 教育局轄下的空置校舍 "提出的質詢
2019年11月6日	就" 善用政府及私人用地 "提出的質詢
2020年2月26日	就" 地政總署管理空置政府用地 "提出的質詢