

第 10 章

財經事務及庫務局

政府產業署

政府土地的使用情況

香港審計署

二零零四年三月三十一日

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

本報告亦載於審計署網頁 (網址：<http://www.info.gov.hk/aud/>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210

傳真：(852) 2824 2087

電郵：enquiry@aud.gov.hk

政府土地的使用情況

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1 – 1.2
政府產業署的角色	1.3
產業策略小組的角色	1.4
帳目審查	1.5 – 1.6
第 2 部分：政府土地的記錄	2.1
政府土地記錄系統	2.2
為已發展土地編定緩急次序以採取行動	2.3
土地使用程度	2.4 – 2.6
審計署對土地使用程度的意見	2.7 – 2.9
審計署對土地記錄的完整性和一致性的意見	2.10
審計署對提供未發展土地的資料的意見	2.11 – 2.13
審計署的建議	2.14
當局的回應	2.15
第 3 部分：為使已發展土地得以地盡其用而採取的行動	3.1
為使土地得以地盡其用而採取的行動	3.2 – 3.3
產業策略小組會議	3.4
審計署的意見	3.5
審計署的建議	3.6
當局的回應	3.7
為使土地得以地盡其用而成立的工作小組	3.8 – 3.12
審計署的意見	3.13
審計署的建議	3.14
當局的回應	3.15 – 3.16
第 4 部分：為使未發展土地得以地盡其用而採取的行動	4.1
土地使用的規劃	4.2
未發展的政府土地	4.3
新的預留土地	4.4
舊有的預留土地	4.5 – 4.7
審計署的意見	4.8
審計署的建議	4.9
當局的回應	4.10 – 4.11

目 錄 (續)

	段數
未指定用途土地	4.12
審計署的意見	4.13
審計署的建議	4.14
當局的回應	4.15
	頁數
附錄	
A : 第 2.8 段所述 45 幅已發展土地的用途	17

第 1 部分：引言

1.1 本部分說明這項審查的背景、目的及範圍。

1.2 土地是香港的寶貴資產，在房屋、教育、衛生和福利，以及其他康樂和社區用途方面對土地的需求均存在激烈競爭。行政長官在一九九七年的施政報告中承諾以積極進取的態度，採取有系統的方法，規劃政府建築物的工程項目，務求政府土地（註 1）得以地盡其用。一九九七年八月，當時的庫務局局長告知各局及部門，政府有責任把政府土地盡量發展。

政府產業署的角色

1.3 政府產業署負責確保政府土地得以地盡其用。政府產業署在一九九八年四月設立共有 26 名人員的土地應用部，務求以更全面和更有策略的方式推展這項工作（註 2）。土地應用部的主要職責包括：

- (a) 覆檢政府土地現時及計劃中的用途；
- (b) 找出未盡其用的政府土地並擬備建議使這些土地得以地盡其用；
- (c) 就預留政府土地的建議向規劃署提供意見；
- (d) 謀求騰出長期閑置而沒有發展計劃的預留土地；及
- (e) 審查新的政府建築物的工程項目，確保有關土地得以地盡其用。

產業策略小組的角色

1.4 一九九五年十月發表的《核數署署長第二十五號報告書》指出官立學校校址未獲充分使用。其後，立法會政府帳目委員會認為，在未獲充分使用的政府土地的規劃工作上，過往採取的工作程序有欠靈活。一九九六年，產業策略小組成立，由當時的庫務局局長擔任主席（註 3），目的是使規劃程序更為妥善，並就使政府土地得以地盡其用的事宜作出監督。產業策略小組的職責如下：

- (a) 釐定政策和策略，使政府土地得以地盡其用；

註 1：政府土地指目前用作政府／團體／社區用途或打算用作這些用途的土地。

註 2：由二零零零年八月起，該部亦負責處理在政府產業進行商業項目的工作。

註 3：產業策略小組現時由財經事務及庫務局常任秘書長（庫務）擔任主席，成員包括政府產業署、房屋及規劃地政局、財經事務及庫務局、民政事務總署、建築署及規劃署的人員。

- (b) 就使政府土地得以地盡其用而推行的措施定出目標、制訂計劃，並監察和檢討有關計劃的施行；及
- (c) 在使土地得以地盡其用的事宜上，就各部門所提出的上訴考慮可採取的行動，並作出裁決。

產業策略小組定期開會，審議各部門所提交的文件及政府產業署所提交有關土地使用情況的進度報告。

帳目審查

1.5 審計署最近就政府土地的使用情況進行了一項審查，集中探討政府產業署和產業策略小組在使土地得以地盡其用一事上的工作，並發現有些地方可加以改善。

1.6 審計署留意到近年在轉變中的經濟情況及其對土地需求的影響。審計署在制訂審查結果及建議時已考慮到這些轉變中的情況。

第 2 部分：政府土地的記錄

2.1 本部分研究政府產業署記錄政府土地的系統，集中探討該系統有否提供有用及準確的土地資料作管理用途。

政府土地記錄系統

2.2 一九九八年，政府產業署開發了一套名為“土地使用資料系統”的電腦化政府土地記錄系統(註 4)，以便有效地監察土地使用的計劃。在二零零三年九月，土地使用資料系統備存了 3 228 幅政府土地的記錄，其中 2 258 幅為已發展土地(即已蓋有建築物的土地)，970 幅為未發展土地。該系統就這些土地提供適用和已獲得的資料，包括所在位置、面積、目前及計劃的用途，以及土地使用程度(即實際樓面總面積與可興建的最大樓面總面積的比較註 5)。

為已發展土地編定緩急次序以採取行動

2.3 按土地使用程度，2 258 幅已發展土地中，1 008 幅被評估為未盡其用，1 250 幅被評估為已盡其用。為協助政府產業署採取行動，該 1 008 幅未盡其用的土地再被分類為 379 幅優先處理土地和 629 幅暫緩處理土地。分類時考慮的因素如下：

- (a) **所在位置** 位於一向需求殷切的已建設市區土地，會獲較優先處理；
- (b) **地理特性** 土地如因為本身的地理特性(例如面積、形狀及交通便利程度)而令重新發展所需的時間及費用得以控制在切合實際的範圍內，會獲較優先處理；
- (c) **規劃要求及限制** 如某幅土地須改劃用途，則只有在規劃署的初步評估結果顯示這是可行的情況下，才會獲較優先處理(註 6)；

註 4：土地使用資料系統的設置費用為 100 萬元。該系統在二零零三年九月進行系統改良工作，再需費用 100 萬元。

註 5：據政府產業署表示，現時記錄在土地使用資料系統內的最大樓面總面積的估計值，僅是個籠統的數字，是通過參考相鄰私人土地(如有的話)的地積比率定出的。有關數字有時能為政府土地所作的廣泛用途提供適當參考，有時則不能。規劃署會在有需要和有重新發展的詳細建議時提供參考地積比率，這時實際的土地使用程度才可得知。

註 6：就政府土地而言，經證實政府目前或將來沒有需要使用有關土地，才可改劃用途。所需程序或會冗長及費時。

- (d) *改變土地用途所帶來的收益* 如某幅土地被認為宜改變用途，在進行成本效益分析以確立可得的財政收益後，才會作進一步處理。財政收益較高的土地，通常會獲較優先處理；
- (e) *現有建築物的狀況及樓齡* 一般而言，土地上如有殘舊及功能上不符合要求的建築物，會獲較優先處理；
- (f) *土地使用程度* 遠遠未盡其用的土地，會獲較優先處理；
- (g) *運作需要* 假如使用部門有迫切的運作需要 (例如急需重置至另一地點)，有關土地會獲較優先處理；及
- (h) *政策指令* 如某幅土地獲政策支持作特定用途，會獲優先處理。

土地使用程度

2.4 準確評估土地使用程度很重要，因為：

- (a) 土地如果被評估為已盡其用，政府產業署通常不會採取進一步行動；及
- (b) 土地如果被評估為未盡其用，其未盡用的程度將會是政府產業署編定採取行動的緩急次序的一個主要考慮因素。

2.5 政府產業署採用以下公式評估土地的使用程度：

$$\frac{\text{有關土地已興建的實際樓面總面積 (A)}}{\text{有關土地可興建的最大樓面總面積 (B)}} \times 100\%$$

2.6 應留意的是，上述公式中的 (A) 可以頗準確地量度，但 (B) 則只是估計值，而作出這項估計難免涉及政府產業署有關人員的判斷。

審計署對土地使用程度的意見

2.7 審計署從土地使用資料系統所備存的 2 258 幅已發展土地的記錄中，隨機抽選了 150 項記錄，研究 (B) 的數值是如何估計的。審計署發現，有 105 幅土地 (70%)，政府產業署是參考相鄰土地的地積比率作出估計。審計署察覺到，這是在進行評估時的一個合理估計基礎。不過，由於情況或會隨着時間而轉變(例如都市化現象)，審計署詢問政府產業署是否有需要定期進行檢討，以確保有關的估計值仍然合理。政府產業署在回應時告知審計署，在主要規劃指標有變時，會定期檢討個別地區土地的使用程度。此外，規劃署一直在有需要

和有重新發展的詳細建議時，在適當參照其他部門的意見後，提供參考地積比率，以定出土地的使用程度。

2.8 至於其餘 45 幅土地 (30%)，審計署發現 (B) 的數值設定為與 (A) 相同。因此，這些土地被評估為已盡其用。這些土地的用途包括學校、社區會堂 / 中心和一個車輛處理中心 (詳情見附錄 A)。審計署從政府產業署的記錄中注意到，由於這些土地被認為發展潛力甚低或沒有發展潛力，(B) 的數值均設定為與 (A) 相同而沒有顧及相鄰土地的地積比率。不過，車輛處理中心 (即九龍灣驗車中心) 的個案顯示這種處理方法的理據值得商榷。個案詳情載述於下文。

個案研究：九龍灣驗車中心

個案詳情

土地用途：車輛處理中心

現有發展的實際樓面總面積：5 765 平方米

土地面積：1.2 公頃

在評估該幅土地的使用程度時，(B) 的數值設定為與 (A) 相同。政府產業署採用這個方法，把該幅土地評估為已盡其用，其最高地積比率的估計值為 0.48。

一九九七年八月，當時的庫務局局長邀請各部門就更佳使用政府土地的事宜提交建議。運輸署在回應時告知政府產業署，或可考慮九龍灣驗車中心。當時該中心是用作檢驗的士、貨車、小型巴士和新車。除了兩層高的辦公大樓外，該幅土地大部分為空地。運輸署建議把該幅土地重新發展為一幢設有驗車中心、辦公室和貨車停車場的多層大廈。規劃署表示，就該項擬議的重新發展項目而言，該幅土地的最高地積比率為 12。

一九九八年三月，當局同意另覓合適地點，永久重置九龍灣驗車中心。在二零零三年十二月，運輸署仍在研究各幅可供選擇土地的合適程度。

審計署的意見

據規劃署表示，該幅土地的最高地積比率為 12，是政府產業署所估計數值 0.48 的 25 倍。把該幅土地的 (B) 數值設定為與 (A) 相同是否合理，值得商榷。這亦說明了徵詢規劃署的專家意見十分重要。

2.9 審計署認為，政府產業署須重新評估第 2.8 段所述 45 幅土地和其他類似土地的使用程度，以找出那些未盡其用但卻分類為已盡其用的土地。

審計署對土地記錄的完整性和一致性的意見

2.10 在抽查的 150 項已發展土地記錄中，審計署注意到：

- (a) 土地使用資料系統並沒有收錄兩個決定緩急次序的因素，分別是改劃用途的可行性和重新發展可帶來的收益（見第 2.3(c) 和 (d) 段）。審計署認為，這些資料很有用，政府產業署須考慮將之納入該系統之中；
- (b) 有 12 幅土地 (8%) 的用途分類不一致（註 7）；及
- (c) 有 5 幅土地 (3%) 的用途沒有說明。

有鑑於上述審查結果，審計署認為，政府產業署須確保土地使用資料系統提供的資料完整、一致及準確。

審計署對提供未發展土地的資料的意見

2.11 如第 2.2 段所述，在二零零三年九月，未發展土地有 970 幅，其中 629 幅是預留作指定用途的土地（以下簡稱預留土地 註 8），其餘 341 幅則沒有預留作任何指定用途。審計署從土地使用資料系統中隨機抽選了 100 項未發展土地的記錄，以審查系統所提供的資料。

2.12 *擬議發展項目的土地使用程度* 審查結果顯示，政府產業署沒有在土地使用資料系統記錄預留土地上的擬議發展項目的土地使用程度（即擬議發展項目的樓面總面積與有關土地可興建的最大樓面總面積的比較）。由於這些資料或有助作管理用途，審計署詢問政府產業署為何沒有把有關資料輸入土地使用資料系統。政府產業署在回應時告知審計署，預留土地作各種發展用途的部門須就其所需地方的大小提供指示。然而，根據政府產業署的經驗，所需地方的詳情在建築開展前經常變更。這些資料可予以記錄，但要予以更新則甚為費時，而且不符合成本效益。

註 7：舉例來說，在土地使用資料系統內，有兩幢用途性質相同的多層停車場大廈被分為不同類別，其中一幢被分類為“停車場 非住宅”；另一幢則為“辦公室”。

註 8：擬備規劃圖則時，規劃署會諮詢有關部門，按照《香港規劃標準與準則》，預留未發展的政府土地作指定用途。

2.13 **土地的短期用途** 地政總署負責管理未發展政府土地的短期用途。該署可將這些土地以短期租約形式批出或撥作臨時用途 (例如用作工地)。政府產業署從地政總署獲取有關這類用途的資料，並相應更新土地使用資料系統，以備參考。審計署注意到，在抽查的 100 幅土地中，有 69 幅已撥作短期用途。然而，土地使用資料系統只明確記錄了其中 49 幅土地的短期用途，其餘 20 幅則沒有交代。審計署詢問政府產業署是否應把這類資料輸入土地使用資料系統，並定期予以更新。政府產業署在回應時告知審計署，該署認為沒有需要把土地短期用途的資料收錄在系統內，而且，此舉亦不符合成本效益，因為只有那些不會對永久性發展的時間表造成重大影響的用途，才會獲得批准。現時共有約 1 000 幅預留土地和未指定用途土地。備存有關記錄所帶來的好處將不足以抵償所造成的負擔。

審計署的建議

2.14 審計署建議政府產業署署長應：

- (a) 重新評估第 2.8 段所述 45 幅已發展土地和其他類似土地的使用程度，以找出那些未盡其用但卻分類為已盡其用的土地 (見第 2.9 段)；
- (b) 如有需要，在進行上述 (a) 項所建議的工作時，徵詢規劃署的專家意見 (見第 2.8 段)；及
- (c) 確保土地使用資料系統提供的管理資料完整、一致及準確 (見第 2.10 段)。

當局的回應

2.15 政府產業署署長表示：

- (a) 她會就審計署指出的 45 幅土地和其他分類為已盡其用的類似土地，徵詢規劃署的專家意見。就九龍灣驗車中心的個案而言，有關記錄已予更正，以反映其最大的發展潛力 (即地積比率為 12)；
- (b) 她會諮詢規劃署，以探討把改劃用途的可行性和重新發展可帶來的收益等資料加入土地使用資料系統是否可行；及
- (c) 她同意把土地用途的說明及分類統一有其好處。她會探討如何作出改善，並擬備更詳盡的指引，以供員工參考。

第3部分：為使已發展土地得以地盡其用而採取的行動

3.1 本部分研究政府為使已發展的政府土地得以地盡其用而採取的行動。

為使土地得以地盡其用而採取的行動

3.2 如第 2.3 段所述，在二零零三年九月，2 258 幅已發展土地中，有 1 008 幅 (45%) 被分類為未盡其用的土地。該 1 008 幅未盡其用的土地被進一步分類為 379 幅優先處理土地和 629 幅暫緩處理土地。

3.3 政府產業署為使土地得以地盡其用而採取的行動次序，是以優先處理土地為先，然後則為暫緩處理土地。據政府產業署表示，379 幅優先處理土地可按狀況分為以下四類：

- (a) *已經妥為處理的土地* 已經賣出或列入賣地和重新發展計劃內的土地；
- (b) *沒有即時解決方案的土地* 在目前情況下，沒有具體擬議跟進行動的土地 (註 9)；
- (c) *正在處理的土地* 跟進行動仍在進行中的土地；及
- (d) *有待檢討的土地* 將會進行跟進行動的土地。

表一顯示該 379 幅優先處理土地在二零零三年九月的狀況。

表一

379 幅優先處理土地在二零零三年九月的狀況

狀況	土地數目
已經妥為處理	100
沒有即時解決方案	193
正在處理	83
有待檢討	3
總計	379

資料來源：政府產業署的記錄

註 9：這類土地包括如歷史建築物及無法另覓合適地點重置的設施。

產業策略小組會議

3.4 政府產業署須定期向產業策略小組匯報該署對未盡其用的政府土地所採取的行動的進展。產業策略小組在一九九六年至二零零二年曾召開 21 次會議，在二零零二年五月後便沒有再開會。該小組每年開會的次數載於表二。

表二

產業策略小組在一九九六年至二零零三年召開的會議

年份	開會次數
一九九六	2
一九九七	4
一九九八	5
一九九九	4
二零零零	3
二零零一	2
二零零二	1
二零零三	—
	—
總計	21
	—

資料來源：政府產業署的記錄

審計署的意見

3.5 目前還有大量工作尚待完成。至今，在 1 008 幅未盡其用的土地之中，只有 100 幅已經妥為處理。其餘 908 幅，當中包括 279 幅優先處理土地，仍有待當局採取行動和加以留意。審計署認為，產業策略小組有需要重新召開會議，以向政府產業署提供所需的策略指示和支援。

審計署的建議

3.6 審計署建議財經事務及庫務局局長應要求產業策略小組盡快重新召開會議。他尤應要求產業策略小組：

- (a) 估量需為未盡其用的政府土地進行的工作；

- (b) 檢討其策略並制訂長遠和短期目標，務求使政府土地得以地盡其用；
- (c) 指示政府產業署擬訂工作計劃(附有工作時間表，詳列各項重要工作的完成日期)，以確保達到所訂目標；及
- (d) 密切監察政府產業署的工作是否按照已核准的工作計劃進行。

當局的回應

3.7 財經事務及庫務局局長表示，產業策略小組會在短期內舉行會議。他又表示：

一般意見

- (a) 他完全同意土地是香港的寶貴資產。不僅如此，土地亦甚為短缺。為此，整個政府均致力善用這項有限資源。為達致這個目的，當局於一九九六年成立了產業策略小組，藉以制訂策略和協調各方面的工作，務求確保政府土地的發展潛力得以善用；
- (b) 他一向強調，他非常着重土地使用情況的檢討，但與此同時，須予承認的是，只有當未盡其用的土地可通過重新發展或批地作其他有成效的用途時，這類檢討才具價值。然而，近年經濟下滑，從政府通過賣地計劃出售土地的能力，已可見一斑。政府亦推出了多項重要措施，以縮減編制，同時，由於財政緊絀，一般而言，政府亦力求節省開支。結果，重新發展或出售未盡其用的政府土地的需求和機會大減。他認為須因應這些已轉變的情況，考慮進行土地使用情況檢討的需要及迫切性；及

產業策略小組將在短期內舉行會議

- (c) 產業策略小組訂有清晰和周全的策略，以確保政府土地，不論是已發展或正計劃發展的土地，均得以地盡其用。其間，產業策略小組須負責的一項重要工作，就是研究有關聯用發展和騰出未盡其用的土地的建議。該小組亦需決定應否把具有合理理由以致未能盡用土地發展潛力的工務計劃項目提交立法會工務小組委員會。過去兩年來，產業策略小組不常就這類事宜舉行會議，會議次數因而減少。然而，產業策略小組將在短期內舉行會議，以檢討多個事項，包括是否需修訂現行策略，以顧及已轉變的情況。

為使土地得以地盡其用而成立的工作小組

3.8 產業策略小組的其中一項措施是成立一些工作小組，處理那些未盡其用的土地。產業策略小組在一九九七年十一月作出以下指示：

- (a) 政府產業署應檢討所有遠遠未盡其用的政府土地，以確定可否把這些土地分作不同的相關類別，而每類別均能容易地識別出負責統籌的決策局／部門；
- (b) 應要求負責統籌的決策局／部門設立成員包括政府產業署及規劃署代表的工作小組，以找出有哪些土地可騰出來重新發展。這些工作小組應擬訂現有設施的重置計劃，並就騰出未盡其用的土地時可能遇到的問題研究對策；及
- (c) 政府產業署應負責處理個別無法分類的土地。

3.9 一九九八年一月，政府產業署建議優先處理以下五類產業：

- (a) 診療所／用作社會福利用途的樓宇；
- (b) 前教育中心／校舍；
- (c) 警署／消防局／救護站；
- (d) 多層停車場；及
- (e) 政府辦公大樓／宿舍。

政府產業署表示，這並不是一份詳盡清單，該署會繼續增訂其他類別，作為一項持續進行的工作。

3.10 對於政府產業署的建議，產業策略小組的回應如下：

- (a) 政府產業署應優先處理診療所用地；及
- (b) 就前教育中心／校舍、警署及多層停車場用地而言，並無即時成立工作小組的需要。

3.11 一九九八年四月，由一名衛生署助理署長擔任主席的診療所用地工作小組成立(註 10)，負責研究診療所用地的使用情況，以期按情況通過重新發展、覓地重置或騰出土地的做法，使現有及預留的診療所用地得以地盡其用。

註 10：工作小組成員包括衛生署、政府產業署和規劃署的人員。

3.12 一九九八年十月，診療所用地工作小組就重新發展未盡其用的診療所用地擬訂了首個計劃。截至二零零二年四月，該工作小組共舉行了十次會議，討論在處理 11 幅未盡其用的診療所用地的工作進展。自此之後，工作小組再沒有開會。

審計署的意見

3.13 至今，當局只成立了一個工作小組 (即診療所用地工作小組)，處理其中一類未盡其用的政府土地。該工作小組上一次開會是在二零零二年四月。產業策略小組尚未評估該工作小組的成效。

審計署的建議

3.14 審計署建議財經事務及庫務局局長應要求產業策略小組：

- (a) 評估診療所用地工作小組在處理未盡其用的診療所用地方面取得的成效；
- (b) 考慮診療所用地工作小組是否須重新召開會議，以處理未盡其用的診療所用地；及
- (c) 考慮是否須成立更多工作小組，以處理其他相關類別的未盡其用的土地。

當局的回應

3.15 財經事務及庫務局局長表示：

- (a) 當診療所用地工作小組提交建議時，他定會評估該工作小組的成效；
- (b) 衛生署署長已計劃在不久後召開診療所用地工作小組會議 (見第 3.16 段)；及
- (c) 他同意考慮是否須成立其他工作小組處理其他相關類別的未盡其用的土地。不過，鑑於人手有限和成本效益的考慮因素，他不宜要求有關決策局及部門保證完成其土地使用情況的研究，若這樣做會影響到他們執行其他更緊急的工作及職務。

3.16 衛生署署長表示，診療所用地工作小組最近一次是在二零零二年四月舉行會議。之後，該署即集中全力籌劃把普通科門診診療所移交醫院管理局營

辦，以及處理嚴重急性呼吸系統綜合症的危機。衛生署已計劃在二零零四年三月召開下次的工作小組會議，以檢討多個事項，包括移交普通科門診診療所和成立衛生防護中心對該署的地方需求有何影響。

第4部分：為使未發展土地得以地盡其用而採取的行動

4.1 本部分研究政府為使未發展的政府土地得以地盡其用而採取的行動。

土地使用的規劃

4.2 從規劃的角度而言，政府須確保某一地帶或地區的發展均衡，務求促進公眾健康、安全、方便與舒適。這可見於城市規劃委員會擬備的各個規劃圖則。一般而言，規劃圖則內所預留的土地會用以提供：

- (a) 《香港規劃標準與準則》所涵蓋的政府及社區設施；及
- (b) 上述準則未有涵蓋，但為配合政府或其他公共服務提供者的特定運作而需要的設施。

就(a)項而言，即使沒有即時發展有關設施的計劃，亦會預留土地以確保發展均衡。此外，在預留土地的過程中，亦會顧及較廣義的規劃考慮因素，例如市區設計目標(如提供視覺調劑)及區內的發展密度。

未發展的政府土地

4.3 如第2.2段所述，在二零零三年九月，未發展土地有970幅，當中629幅為預留土地，其餘341幅則沒有預留作任何指定用途。

新的預留土地

4.4 由一九九七年七月起，政府產業署的做法是審查使用部門提出預留土地的理據，然後向規劃署提出意見，說明從土地使用的觀點，是否支持有關的預留土地建議。此外，政府產業署也就是否需要進行聯用發展提出意見。

舊有的預留土地

4.5 *產業策略小組的措施* 對於很久以前已經預留的土地，鑑於使用者的需求和毗鄰地區的土地使用情況多年來或已改變，產業策略小組關注到這些預留土地是否有需要保留。在二零零零年二月的產業策略小組會議上，當時的庫務局局長表示，政府產業署應編製預留土地的資料，並要求有關部門確認是否仍須預留有關土地。政府產業署應檢討各局／部門是否仍然需要那些已經長期閒置的預留土地。此外，規劃署也應確定可否把這些土地改劃作其他用途，或重新編配給更合適的使用者。

4.6 **二零零零年三月的工作** 二零零零年三月，政府產業署要求有關部門提供其已預留土地的資料(例如土地的預留日期、發展計劃的預計動工及竣工日期)，並且考慮把沒有已知發展計劃的預留土地騰出。結果，有關部門騰出了約 20 幅土地。

4.7 **進行定期檢討的承諾** 在二零零一年五月的產業策略小組會議上，政府產業署因應當時的庫務局局長提出的建議，承諾每三年一次，要求有關部門提出理據證明有需要保留其預留土地。其後，政府產業署通知產業策略小組，由於上一次檢討在二零零零年三月進行，該署會在二零零三年三月進行下一次檢討。然而，截至二零零三年十二月，政府產業署仍未進行有關檢討。

審計署的意見

4.8 審計署歡迎產業策略小組定期檢討預留土地的措施。因為情況會隨着時間而轉變，故這類檢討是重要的。在近年轉變的情況中，一個明顯例子就是公務員隊伍持續縮減人手，由一九九九年四月的 196 000 人，減至二零零三年九月的 173 000 人，減幅為 11.7%。預料到 2006-07 年度，人手會再減少 7.5% 至 160 000 人。上述減幅可影響政府部門的運作模式和部門的地方需求，進而影響他們對預留土地的需求。然而，審計署注意到，政府產業署原定於二零零三年三月進行的檢討逾期仍未進行(見第 4.7 段)。

審計署的建議

4.9 審計署**建議**政府產業署署長應與規劃署商議，考慮：

- (a) 顧及轉變中的情況，盡快進行檢討，確定預留土地是否仍需用作原來的指定用途，尤需留意那些有關部門沒有定下確切發展計劃的預留土地；及
- (b) 定期進行同類檢討。

當局的回應

4.10 政府產業署署長表示，鑑於已轉變的情況(見第3.7(b)段)，該署在二零零三年把有關預留土地的全面檢討押後。她將與有關各方商議，探討是否應就預留土地進行全面檢討，以及檢討的時間表和模式。

4.11 房屋及規劃地政局局長表示，事實上，需進行選址的土地新需求不時出現。根據他多年來的經驗，規劃署進行這類選址工作，實際上可收持續檢討各區政府土地之效，從而應付使用部門/局的特定需要。

未指定用途土地

4.12 如第 4.3 段所述，有 341 幅未發展的政府土地未預留作任何指定用途。儘管如此，這些未指定用途土地除非改劃作其他用途，否則仍屬政府土地。

審計署的意見

4.13 產業策略小組至今尚未在未指定用途土地的事宜上擔當積極的角色。這是可以理解的，因為已發展土地和預留土地更需要當局努力和加以留意。然而，為求周全，現在或許是合適時機，讓產業策略小組考慮並清楚界定其在未指定用途土地的事宜上所擔當的角色。

審計署的建議

4.14 審計署建議財經事務及庫務局局長應要求產業策略小組考慮其在未指定用途土地的事宜上所擔當的角色。

當局的回應

4.15 財經事務及庫務局局長表示：

- (a) 據他了解，“未指定用途土地”是指在分區計劃大綱圖中劃作政府／團體／社區用途的土地，不過，這些土地並未指定供任何特定的局或部門使用。這些區劃是城市規劃委員會根據綜合的整體城市規劃考慮因素而定出的；及
- (b) 不過，他會願意在產業策略小組中，考慮是否可在不干預城市規劃委員會法定權力的情況下，在未指定用途土地的事宜上擔當積極的角色。

第 2.8 段所述 45 幅已發展土地的用途

用途	土地數目
社區會堂 / 中心	3
法定古蹟	2
工場	1
教育 / 培訓 / 資源中心	1
電力分站	2
直升機坪	1
街市	1
博物館	2
辦公室	1
遊樂場	1
公廁	8
康樂 / 運動場地	2
垃圾收集站	5
學校	8
污水處理 / 抽水設施	2
特殊	2
泳池場館	2
車輛處理中心	1
	—
	總計
	45
	==

資料來源：政府產業署的記錄