

# 活用北區

# 閒置官地

# 可行性研究



探索北區角落，重塑社區空間

出版機構

非常香港  
Very Hong Kong

鳴謝



北區區議會贊助

---

# 關於 非常香港

非常香港於 2013 年成立，是根據《稅務條例》(第 112 章) 第 88 條獲豁免繳稅的非牟利慈善機構。機構多年來致力倡議以社區主導、創新的方法活用城市公共空間，亦曾舉辦非常碼頭 (2014)、非常香港仔 (2016)、非常德 (2016) 等多個大型公眾參與活動，以支持本地多元藝術文化、鼓勵社區創意。為鼓勵更多團體對活用閒置空間，非常香港於 2018 年推出本港首個提倡社區主導項目的非營利平台 — 「非常協作」，透過提供諮詢及促進跨界別協作，由下而上地與社區團體一同面對現時在活用閒置土地以推行不同項目時所遇到的挑戰。

---

# 序言

「非常香港」於 2013 年成立，過去八年間在香港各個公共空間舉辦大型公眾參與活動，旨在激發社區持份者對公共空間的想像，鼓勵市民以不同創新方式活用公共空間。過往活動一向深受社區人士的支持，反應熱烈的同時正反映出公眾對社區空間的需求。有見政府近年積極開放閒置土地予非政府組織使用以回應社區的訴求，我們亦在 2018 年推出香港首個提倡以社區主導方式活用閒置空間的非營利協作平台——「非常協作」，由下而上地與地區組織一同面對不同難關與挑戰。

平台成立至今已為超過一百間不同服務範疇的社福機構及地區組織提供相關諮詢服務。他們遇到的難題包括：申請流程繁複、資訊不流通、欠缺相關專業知識及技術支援等，以致在申請空置用地時處處碰壁。我們相信這些閒置官地是社會珍貴的資源，如能增加資訊的透明度及普及程度，善用當區居民和關注團體對其社區的了解和無限創意，定能將這些極具潛力的用地轉化成凝聚社區的公共空間。

因此，我們是次在北區這個坐擁全港最多閒置官地之一的地區開展研究計劃，以檢視相關用地的條件及概況，並提出相關政策建議。研究期望能深化當區區議員、非政府機構及居民等社區持份者對活用閒置官地作社區用途的認識，並促進官、商、民多方協作，為社區創新帶來更多可能性。

這次研究項目得以順利完成，「非常香港」衷心感謝北區區議會的贊助及全力支持，以及個別區議員、北區鄉事委員會和專業人士為項目提出的寶貴意見。是次研究的地理範圍甚廣，在此由衷感謝研究及拍攝團隊到現場完成考察工作，收集用地的第一手資料，讓研究能更準確統計及分析土地概況。

完成這次北區先導研究項目後，「非常香港」團隊將繼續在全港其他社區擴展研究工作，並期盼與各界持份者推行更多社區營造項目，積極回應社區需要，令香港成為一個更宜居的城市。

「非常香港」聯合創辦人  
蒲美琪女士、羅健中先生

# 報告撮要

## 研究介紹

社會對土地供應的需求並不局限於住屋用途：為配合社區發展和回應不同階層的需要，各個社福及非政府機構都希望尋求合適、可負擔的空間，以擴展服務令更多市民受惠。為回應社會對土地的殷切需求，及增加土地資訊透明度，「非常香港」於 2020 年 12 月上旬展開歷時約 60 天的研究工作，探討活化北區閒置官地的可行性。

研究聚焦 163 幅北區的「可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置政府用地」（「空置政府用地」）進行桌面研究及實地考察，以達至下列研究目的：

- 一、檢視北區所有「空置政府用地」的土地概況，並配以文字、數據、相片及影片增潤「地理資訊地圖」的基本資料，讓公眾更清楚理解每一幅土地的實際狀況；
- 二、羅列活用「空置政府用地」時應注意的一系列考量因素，及其引伸的土地使用和法律責任，以供項目倡議人在申請土地時參考；
- 三、篩選較具活化潛力的北區「空置政府用地」作基本個案分析，透過實例更具體地闡述不同考量因素的應用；
- 四、提出有關「空置政府用地」的政策建議，讓北區區議員、立法會議員及相關政府部門（如地政總署、規劃署、發展局等）參考及商討以完善現有政策。

## 活化空置用地的考量因素及北區用地概況

研究列出項目倡議人在篩選合適用地時值得考量的七項因素，以更全面地評估在目標用地開展擬議社區項目的技術可行性和兼容性。然而，每幅「空置政府用地」的地理位置、週邊環境及狀況條件各有不同，研究團隊仍強烈建議倡議人進行實地考察，並諮詢專業人士意見。

### 一、用地面積及形狀：

北區 163 幅「空置政府用地」中 157 幅為空置用地，其餘 6 幅為空置校舍，總面積達 129,775 平方米（約為 309 個籃球場的大小），平均面積為 796 平方米（約為 2 個籃球場的大小），當中超過八

成用地的面積不足 1,000 平方米，或限制土地可發展的用途。用地形狀方面，超過六成用地形狀不規則，三成用地形狀較規則，其餘用地為土地群（由兩幅或以上土地組成）。

- 二、**地勢及斜坡**：163 幅空置用地中約五成三為平地，其餘四成七的土地均有地勢傾斜、地形起伏、土地內有水平差異及斜坡的狀況。租用前需諮詢相關專業人士進行實地勘察及詳細評估，了解斜坡管理的風險責任、前期穩固和定期維修等費用，並制定相應管理措施，以保障日後使用者的安全。
- 三、**植被密度**：植被密度會直接影響社區項目發展用途的可能性，以及影響重整及保養用地的費用。植被的茂密程度需要靠實地考察判斷，現時北區有超過四成的空置用地植被茂密，植被稀疏的土地超過三成，只有約一成土地上沒有植物和大樹。
- 四、**可達度**：可達度大致分為車輛及行人前往用地的方便性，兩者均會影響用地與擬議社區用途的適切性。北區所有「空置政府用地」入口與其最接近的公共交通車站平均距離為 586 米，當中九成九用地位於最接近車站四百米範圍內，為高可達度用地。儘管如此，實地考察顯示大部份車站只有一至兩條巴士或小巴路線，而且接駁班次疏落，亦缺乏跨區交通網絡。從車站前往用地的行人路況有時亦未如理想，例如道路狹窄且迂迴曲折或需要穿越民居或私人路段。研究發現超過三成北區閒置土地並沒有直達車輛通道，雖然仍有過半的用地有車輛通道，可惜甚多都出現通道闊度不合標準及過度狹窄的情況，很大程度地影響計劃項目的用途及受惠人數，甚至限制活化空間的可能性。
- 五、**基本設施配套**：基本設施一般包括：電力供應、食水供應、渠務管道、消火栓、流動網絡等。研究發現超過六成用地的電力供應位於 10 米或以內。渠務管道及沙井設施普遍距離閒置土地較遠，有接近四成土地的渠務設施設於 100 米或以外。為配合項目的擬議用途，項目倡議人需負擔額外的時間及費用尋求專業技術支援以配置所需的基礎設備。
- 六、**土地規劃用途**：原則上，大多數社區項目都歸類為「政府、機構或社區」用途或「休憩用地」用途。然而，研究發現 163 幅的北區空置土地中只有四幅土地的規劃用途為「政府、機構或社區」，另有 10 幅為「休憩用地」。反而，北區用地的土地規劃用途大多數為「農業」（45 幅）及「綠化地帶」（34 幅）。這些土地用途未必適合非政府機構申請作社區用途，項目倡議人或需向「城規會」申請改劃用途。

七、與週邊環境的相容性：從實地考察發現，不少北區用地被臨時構築物包圍，週邊多為露天貯物及工業用地，其他包括屋苑、村屋、墓地及神社等。北區有些閒置土地已被使用，當中有被棄置的工業廢物、車輛停泊及閒餘耕種活動等。項目倡議人在準備建議書時，應考慮計劃會否影響週邊居民的日常進出和作息，並諮詢地區持份者，以全面理解在地脈絡，更能適切地回應他們的需要或想法。

## 研究建議及總結

綜合研究分析、實地考察、以及各項活化空置用地的技術考量，研究團隊歸納出以下數項建議，期望為相關政府部門（如：地政總署、規劃署、發展局等）、立法會、區議會等提供參考，以完善現行分配各區「空置政府用地」的機制，並更有效地與社區項目倡議機構共同協作，活用珍貴的土地資源，推行具社會效益的民間項目。

首先，為鼓勵非政府團體及社福機構活用現有的土地資源，研究建議相關部門透過三個途徑優化可供非政府團體活用的土地選項：

- 一、以「土地群」形式合併租出現有的空置用地：研究發現北區 163 幅「空置政府用地」中有約 22 幅用地可與毗鄰空置土地組成「土地群」（由超過兩幅相鄰土地組成的群組），當中更有大面積用地被鐵絲網劃分為數幅小型用地。研究團隊建議相關政府部門容許非政府機構合併租用位置相鄰的空置用地，並以劃一契約條款批出短期租約，簡化申請用地和其他政府資助計劃等程序，增加該項目的成效。
- 二、將未有長遠發展計劃的週邊政府土地納入「空置用地清單」：是次研究發現現時北區的「空置政府用地」清單上有過百幅申請及活用時要花費龐大的金錢和時間處理的用地，如：形狀特殊、需申請改變規劃用途、受斜坡不穩定的風險影響、欠缺道路業權等，令民間團體難以使用。研究團隊建議地政總署定期檢視各區未有長遠規劃用途的空置官地，並挑選其中較容易轉化作社區用途、門檻較低的用地納入「空置政府用地」的清單，從而釋放更多具潛質的用地選項，協助非政府機構更有效活用區內土地。
- 三、擴充可作社區用途的臨時和短期土地選項：研究團隊亦在實地考察的過程中發掘了不少在粉嶺、上水等中心地域使用率較低的公共空間，如天橋底、休憩處及空地等，用地分佈甚廣。團隊建議相關部門在可行的情況下考慮開放這些珍貴的土地資源予公眾人士舉辦臨時或短期社區項目，鼓勵市民以創新的概念共同拓展公共空間。

其次，為促進及協助非政府團體更精確地預計整個空間活化計劃所需投入的時間和資源，研究團隊期望地政總署增加「空置政府用地」的資訊透明度及改善資訊的準確性，統籌其他部門於官方網頁統一公佈即將影響「空置政府用地」的工程項目（已計劃及正在進行的項目）的資訊，及其他有機會影響土地使用年期及所需技術支援的資訊。

是次北區閒置土地研究期望啟發各界對社區空間的想象，並透過共同協作，推展更多能改善社區的民間提案。最後，團隊希望政府部門和區議會能提供更多與民溝通共議的渠道，讓各界持份者都有機會分享意見，共同實踐社區的願景。

# EXECUTIVE SUMMARY

## Research Background

Non-governmental organizations (NGOs) in Hong Kong have long been searching for more suitable and affordable sites to expand their service provision, accommodate the escalating social needs, and to benefit the community as a whole. Aspiring to facilitate the delivery of more socially beneficial community projects, Very Hong Kong started this 2-month research project in early December, 2020 to explore possibilities in activating available government sites in North District.

Through a series of desktop research and site audits, this research strives to review and analyze 163 “Vacant Government Sites Available for Application for Greening or Government/ Institution/ Community Uses” (“Vacant Government Sites”) in North District with the following objectives:

1. Review and analyze all “Vacant Government Sites” in North District, and enrich the current Geoinfo Map database with first-hand data, photos, and video clips to improve public understanding on the site condition;
2. Delineate a list of key factors, relevant statutory requirements and implications that should be considered during site activation;
3. Identify “Vacant Government Sites” in North District which present greater potential for activation, and illustrate how the key factors and regulations identified could facilitate the site selection process;
4. Offer policy recommendations for North District’s District Councilors, Legislative Council members, and relevant government departments’ (e.g. Lands Department, Planning Department and the Development Bureau) consideration, with the aim to strengthen the existing “Vacant Government Sites” policy framework.



## Key Factors to Consider During Site Activation & North District Site Overview

This research suggests a range of factors for community project champions to consider while screening for suitable sites to better assess the technical feasibility and compatibility of the proposed project. However, it should be noted that every vacant site's geographical location, surroundings and physical qualities differ greatly, thus should be examined on-site with professional assessment and assistance before actual site renovation.

### 1. Site's Area and Shape

There are 157 vacant sites and 6 vacant schools in the list of 163 "Vacant Government Sites" in North District. The total area of these 163 sites sum up to 129,755 sq. m. (roughly the size of 309 basketball courts), with an average site area of 796 sq. m. (roughly the size of 2 basketball courts). Over 80% of the sites have an area of less than 1,000 sq. m., which might limit the possibility of future development. In terms of shape of the sites, over 60% of the sites are irregular in shape, 30% are regular in shape, and the rest are clusters of sites (composed of two or more pieces of land).

### 2. Topography and Slope

53% of the "Vacant Government Sites" in North District are flat lands, with the rest of the sites having one of the following conditions: uneven, slanting, undulating, site level difference, or slopes. Project champions should consult relevant professionals to carry out on-site inspections and detailed assessments before site renovation.

### 3. Vegetation Density

The density of vegetation would directly affect the plausibility of developing community projects on specific sites, and influence the cost of site formation and future maintenance. The density of vegetation is best determined on the spot. Currently, over 40% of "Vacant Government Sites" in North District are densely vegetated, sites with sparse vegetation take up over 30%, only 10% of the sites do not have any vegetation and trees.

### 4. Accessibility

Accessibility refers to the ease of reaching the sites by vehicles and by walking, both would affect the suitability of the site for community use. The average distance between North District's "Vacant Government Sites" and their nearest public transport stops is 586m. 49% of the sites' nearest public transport stop is situated within 400m walking distance from the site, and can thus be deemed accessible. However, it should be noted that most public transport stops only host 1-2 bus or minibus lines with infrequent services, cross-district transport network is lacking as well. The pedestrian walking experience from the nearest transport stop to the site is not always of quality; paths are sometimes narrow and tortuous, occasionally the access requires trespassing private lots or going

through villages. In addition, this research reveals that over 50% of the sites possess direct vehicular access, yet the roads are mostly substandard. Over 30% of the sites do not have direct vehicular access, which greatly limits the projects' intended use and number of beneficiaries.

### **5. Provision of Basic Infrastructure**

In general, basic infrastructure includes power supply, water supply, drainage pipes, fire hydrant, telesignal for internet and phone connection, etc. Over 60% of "Vacant Government Sites" have power supply within 10m, while drainage pipes and manholes are usually further away, close to 40% of the sites' drainage pipes and manholes are further than 100m away. To support the proposed usage of the site, project champions should allocate extra time and resources to seek professional technical assistance to set up the necessary infrastructure.

### **6. Land-Use Zoning**

With reference to the Outline Zoning Plan, most community and non-profit uses are categorized under "Government, Institution or Community" and "Open Space" zones. However, only 4 out of 163 sites in North District are zoned as "Government, Institution or Community", and 10 are zoned as "Open Space". Instead, most sites are zoned as "Agriculture" (45 sites) and "Green Belt" (34 sites), which may require further town planning application to accommodate the proposed community projects.

### **7. Compatibility with the Surrounding Neighbourhood**

Through on-site visits, researchers discovered that some "Vacant Government Sites" in North District are surrounded by temporary structures for open storage and industrial use; some sites are located in the periphery of private estates, villages, graves, shrines, etc. Few sites are also occupied by industrial waste dumping, car parking, farming. Project champions should consider whether the proposed project would impact surrounding residents' daily activities and commute, and should thoroughly consult different stakeholders in the community to understand their needs and opinions throughout the project planning and implementation process.

## **Policy Recommendations and The Way Forward**

Consolidating results from desktop research, site assessments and other technical considerations, the research team suggests the following recommendations for relevant government departments, Legislative Council and District Council to strengthen the existing "Vacant Government Sites" policy framework. The team hopes that stakeholders across disciplines could more efficiently collaborate with the community to activate vacant sites for impactful social projects.

First, to encourage NGOs and social welfare organizations to activate existing land resources for a good cause, the team recommends three ways to **optimize existing vacant sites available to NGOs**.

- 1. Lease neighbouring “Vacant Government Sites” as a cluster:** The research team finds 22 clusters of sites (formed by 2 or more nearby sites) among the 163 “Vacant Government Sites”, most of these sites are only a street or a fence apart. Application procedures could be efficiently streamlined if relevant government departments allow NGOs to rent neighbouring sites within one cluster in a combined short term tenancy, thus improving the effectiveness of the scheme.
- 2. Include other available government sites that are not immediately required for long-term development in the list of “Vacant Government Sites”:** The current list of North District’s “Vacant Government Sites” entails over 100 sites that require a significant amount of financial and time resources to activate due to their irregular shapes, unsuitable land uses, slopes of unstable condition, lack of right of way, and other issues, creating huge barriers for the community to activate these sites. The team suggests Lands Department regularly review government sites that are not immediately required for long-term development across different districts, to identify and include sites that are easier to transform for community use in the list of “Vacant Government Sites” to unleash sites of great potential.
- 3. Expand the choice of sites for temporary and short-term community use:** Many public spaces of low usage, such as spaces under footbridges and pocket parks are found vastly in North District’s urban city centres. The team suggests relevant departments to explore the possibility of enabling more temporary and short-term community activities with these valuable land resources, thus encouraging citizens to realize creative ideas in public.

Besides, the research team suggests Lands Department to **enhance the transparency and accuracy of the information on “Vacant Government Sites”** to help NGOs better assess the time and resources required to activate the sites. GeoInfo Map could serve as a centralized platform that disseminates information from different departments that will possibly affect site usage, such as planned and in-progress construction works.

This research on North District’s “Vacant Government Sites” strives to inspire stakeholders from all walks of life to reimagine the possibilities of vacant sites, and incubate more bottom-up placemaking proposals that could improve our society through cross-sectoral collaboration. Last but not least, we wish the Government and District Council could take initiative to open up continuous dialogues with citizens, allowing stakeholders of all sectors to share and co-create their community visions, and eventually, build a more liveable Hong Kong.

序言	3
報告撮要	4

# 14-20

## 第一章

### 研究介紹

# 21-27

## 第二章

### 閒置土地及相關政策介紹

# 28-52

## 第三章

### 活化空置用地的考量因素及北區用地概況

# 1

# 2

# 3

1.1 研究背景	16
1.2 研究目的	17
1.3 研究範圍及方法	18
1.4 研究限制	20

2.1 閒置土地	22
2.2 以短期形式使用空置的政府用地作社區、團體或非牟利用途（「短期租約」）	23
2.3 「資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地」（「資助計劃」）	26
2.4 過往獲批項目	27

3.1 北區「空置政府用地」地理分佈概覽	29
3.2 活化用地的考量因素及地區概況一覽	31
3.3 其他實地觀察	50

53-73

第四章  
具優先活化潛力的北區  
「空置政府用地」

4

74-81

第五章  
總結

5

82-97

—

4.1 空置用地推介 54  
4.2 空置校舍推介 68

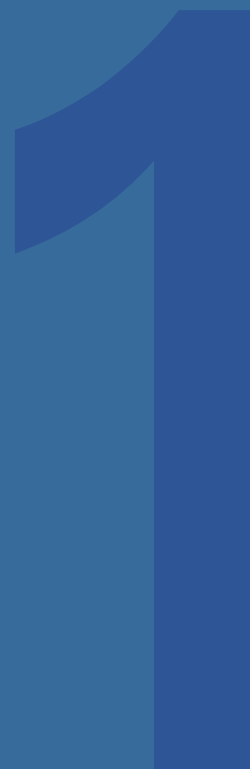
5.1 優化可供非政府團體活  
用的土地選項 76  
5.2 增加土地資訊的透明度 80  
5.3 結語：共同促進由下而  
上的社區參與項 81

參考文獻 82  
詞彙表 85  
附件  
附件一：北區「空置政府用  
地」分析表 86  
附件二：閒置土地考察表 94  
附件三：用地考量因素的相關  
資料 96



# 第一章 研究介紹

- 1.1 研究背景
- 1.2 研究目的
- 1.3 研究範圍及方法
- 1.4 研究限制



## 1.1 研究背景

社會對土地供應的需求並不局限於住屋用途，為配合社區發展和回應不同階層的需要，各個社福及非政府機構都希望尋求合適、可負擔的空間，以擴展服務令更多市民受惠。有見及此，2017 年政府積極鼓勵非牟利組織及社會企業以象徵式或優惠租金租用短期閒置官地；發展局亦在 2019 年推出十億元的資助計劃，協助成功申請短期租約的組織支付龐大的土地修復工程費用。

雖然政府已推出多項支援政策，然而申請短期租約用地的程序甚為繁複和困難，而且涉及不少建築規劃專業相關的技術考量，令不少有意推動社區項目的團體無從入手。現時地政總署在「地理資訊地圖」<sup>1</sup>公開的一份「可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置政府用地」的清單（「空置用地清單」），只提供相關用地的基本地圖定位及文字介紹，欠缺實地照片及影像。項目倡議人在篩選屬意用地後，往往需要花費大量時間和精力跨區進行實地考察，全面觀察和分析土地實況後才能比較用地優劣，很多時候更需要向專業人士尋求技術支援。技術上的困難及資訊的不流通使不同團體在申請土地時卻步，扼殺了不少推展社區項目的意念及希望。

---

1 「地理資訊地圖」：<https://www2.map.gov.hk/gm/>



## 1.2 研究目的

此次「活用北區閒置官地可行性」研究期望達到以下四個主要目的：

- 一、檢視北區所有在「地理資訊地圖」上載列的「可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置政府用地」（「空置政府用地」）的土地概況，並配以文字、數據、相片及影片增潤官方的基本資料，讓公眾更清楚理解每一幅土地的實際狀況；
- 二、羅列活用「空置政府用地」時應注意的一系列考量因素，及其引伸的土地使用和法律責任，以供項目倡議人在申請土地時參考；
- 三、篩選較具活化潛力的北區「空置政府用地」作基本個案分析，透過實例更具體地闡述不同考量因素的應用；
- 四、提出有關「空置政府用地」的政策建議，讓北區區議員、立法會議員及相關政府部門（如地政總署、規劃署、發展局等）參考及商討以完善現有政策。

## 1.3 研究範圍及方法

此次研究的範圍為整個北區，邊界參考自 2019 年區議會選舉的選區分界圖（見圖 1）。

研究根據政府「地理資訊地圖」的「可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置政府用地」清單，對 163 幅北區「空置政府用地」（157 幅空置用地及 6 間空置校舍）<sup>2</sup> 進行紀錄及分析。研究於 2020 年 12 月上旬開始籌備，並於 12 月中旬開展，歷時約 60 天。此次研究主要透過桌面研究及實地考察進行資料搜集及整理。研究方式、內容及預期成果詳見表 1。

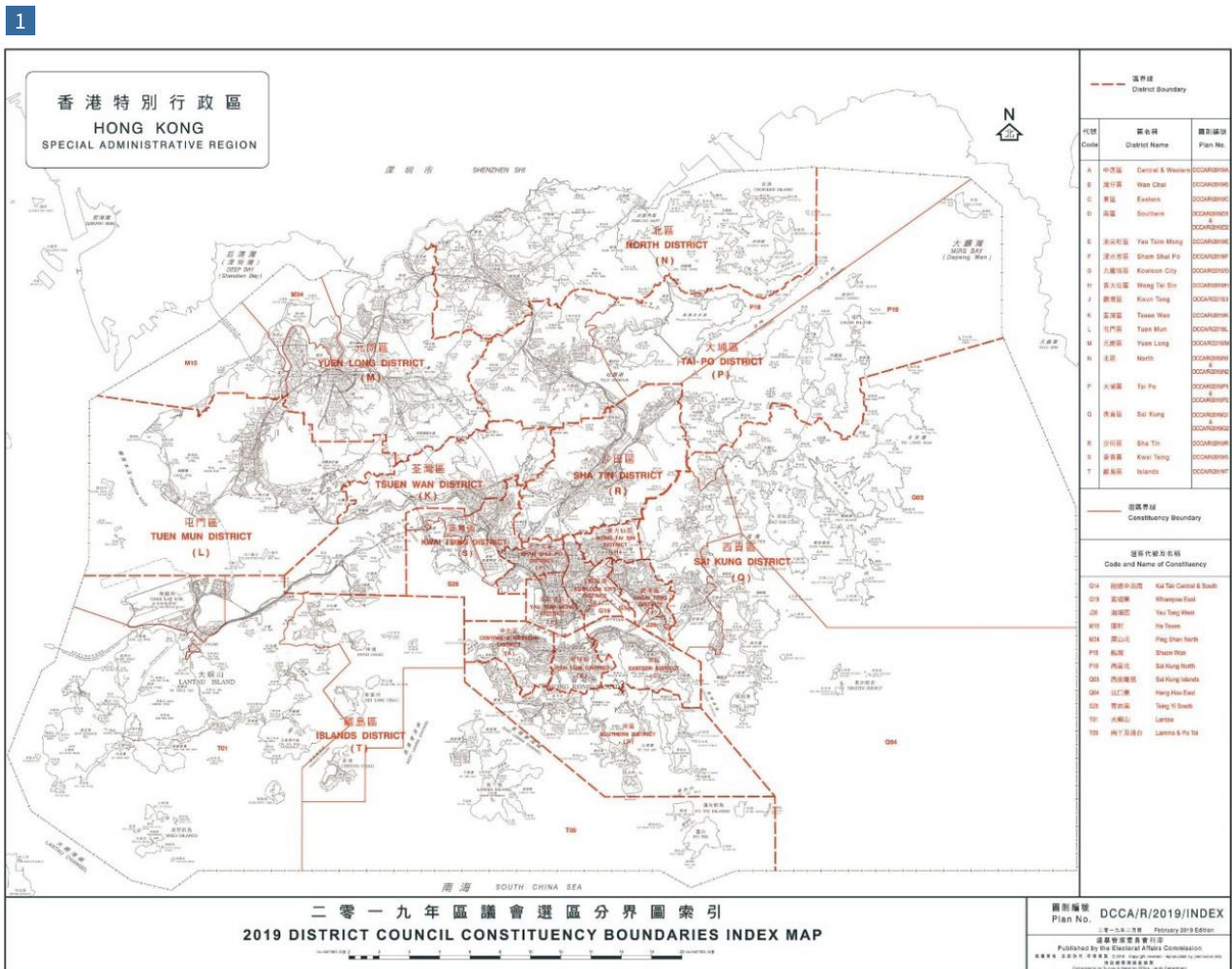


圖 1：選區分界圖（資料來源：選舉管理委員會）

2 資料截至 2021 年 1 月 1 日

表 1：研究方式、內容及預期成果

研究方式	研究內容	研究結果
桌面研究	1 探討與「空置政府用地」相關的政策及資助計劃	介紹關於短期租約閒置官地的相關政策資料、背景、申請流程及過往獲批項目
	2 整理在現有政策框架下活用「空置政府用地」需要遵從及留意的相關法例 (如：建築物條例、消防條例、城市規劃條例等)	列舉一系列在活用「空置政府用地」時需要注意的考量因素，包括但不限於土地規劃用途、植被密度及斜坡穩定性等，並向項目倡議人提出適切的行動建議
	3 利用「地理資訊地圖」、城市規劃委員會（「城規會」）的分區計劃大綱圖及谷歌地圖（Google Map），進行數據搜集及整理及整理 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 整理「地理資訊地圖」中，香港及北區「空置政府用地」的基本資料（包括：位置、面積、土地用途、形狀、地勢、斜坡、構築物、通往該土地的通道標準）</li> <li>· 利用「地理資訊地圖」量度每幅閒置土地與最近的燈柱、渠務管道及沙井設施、消火栓的距離</li> <li>· 利用「城規會」的分區計劃大綱圖核對土地用途</li> <li>· 利用 Google 地圖尋找最接近用地的車站及步行距離</li> </ul>	統計、分析及比較北區所有「空置政府用地」的基本資料（例如：面積、土地規劃用途、形狀、地勢等）
實地考察	4 派遣考察員前往所有北區「空置政府用地」進行初步土地評估，以搜集第一手的實地數據 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 相片及影片—考察員需為每幅用地拍攝不同角度的相片，記錄土地及週邊環境狀況。（面積較大且位置偏遠及植被密集的土地，將會採用航拍服務進行拍攝）</li> <li>· 閒置用地考察表（範例見附件二）—考察員需為每幅用地填寫考察表，記錄以下事項：土地邊界、土地的植被茂密程度、樹木、構築物、地面狀況、內部情況、行人及車輛道路情況、以及週邊建築物及環境</li> <li>· 用地路線地圖—考察員需從最接近「空置政府用地」的公共交通站起步，並以相片記錄及初步評核路面狀況</li> </ul>	整理及分析北區「空置政府用地」的實際土地概況，並綜合桌面研究所得的數據及考量因素，挑選具潛力的「空置政府用地」進行基本分析

## 1.4 研究限制

此次的「活用北區閒置官地可行性」研究儘量以客觀、務實的研究框架，搜集有關北區「空置政府用地」的第一手資料。儘管如此，研究項目仍難以完全避免下列各項限制因素：

- 一、**研究時間緊湊**：是次研究計劃需於 60 天內走訪 163 幅北區「空置政府用地」進行考察及研究，當中更包括兩星期的前期路線研究及安排，所以實際上只有 45 天完成資料搜集、數據分析及報告撰寫。因配合天氣及申請邊境禁區許可證需時，團隊只能在研究期內分析手上所得的資訊，在一定程度上報告未能夠更深入及全面地分析所有土地狀況。
- 二、**實地考察或未能全面記錄每項土地數據**：北區的「空置政府用地」面積範圍相差甚大，不少更位處於村落及邊境地區，增添數據搜集困難。實地考察時亦發現部份土地的植被過於茂密，以及不少前往用地的道路被佔用，導致考察人員未能完整紀錄少數土地的實況，或會影響研究的整體數據。為儘可能搜集土地資料，研究已採用航拍服務拍攝面積較大且位置偏遠及／或植被密集的土地。
- 三、**土地實況多變**：土地的實況會因天氣、自然環境與人為影響而產生變化。是次研究於 2020 年 12 月至 2021 年 1 月進行實地考察，因此，所搜集的數據、相片及影片或與日後的土地實況有所不同。
- 四、**桌面分析搜集的數據或與實況有出入**：考慮到研究員在實地量度距離可衍生的危險，本研究均使用「地理資訊地圖」量度每幅閒置土地的車輛通道闊度，以及與最接近的燈柱、渠務管道及沙井設施、消防栓的距離，因此桌面研究所得的數據或會與實際情況略有出入。
- 五、**不可排除的主觀因素**：是次研究動員約 15 位考察員進行實地資料搜集與初步分析。雖然團隊已在開展研究前進行詳盡介紹、訂立明確的閒置土地考察表及統一實體考察的事項及拍攝要求，但仍無法完全排除人為的主觀因素。



圖 2 至 3：實地考察花絮

## 第二章

# 閒置土地及相關政策介紹

- 2.1 閒置土地
- 2.2 以短期形式使用空置的政府用地作社區、團體或非牟利用途（「短期租約」）
- 2.3 「資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地」（「資助計劃」）
- 2.4 過往獲批項目



## 2.1 閒置土地

坊間常提及「閒置土地」一詞雖沒有官方定義，但一般泛指為私人或政府擁有的空置、或未被充分使用的土地。是次研究主要聚焦政府土地作出分析及探討活用的可行性。

### 空置政府土地

立法會秘書處資料研究組於 2020 年 11 月公佈有關空置政府土地的資料，提及「任何未出售予私人發展或未編配作政府用途的空置土地，一般會視為未批租和未撥用的政府土地」，而部份「正待落實發展用途／未必適合發展的未批租土地」會交由地政總署以短期租約批出。截至 2019 年底，全港共有 1,606 幅未批租的政府土地，總面積達 391 公頃。

### 未被充分使用的政府土地

除了以上提及的 1,606 幅空置政府土地，社區仍有很多未被充分使用的土地無人問津。常見例子有：橋底空間、使用率低的休憩處及空地等。

為善用土地資源，政府在 2017 年提出開放空置用地予非政府機構以短期租約形式申請，並在 2019 年推出支援善用空置政府用地的資助計劃，以鼓勵更多機構申請用地作社區用途。近年來，亦有不少團體提倡善用空置土地支援社區需要，例如：關注基層住屋聯席曾在 2019 年建議將空置校舍等政府設施改建為過渡性房屋、社區發展陣線於 2020 年建議利用新建成的屋邨的空置土地作社福設施等。

以下章節將會簡單介紹上述兩個計劃的內容、一般申請程序以及部份過往獲批的項目。

## 2.2 以短期形式使用空置的政府用地作社區、團體或非牟利用途（「短期租約」）

一般而言，短期租約用地的租期最長為七年，地政總署會以「公開招標」及「直接批地」兩種模式批出用地。當中供非政府機構直接申請作「社區、團體或非牟利用途」的土地屬「直接批地」，項目倡議人需以非牟利機構或社會企業的名義遞交申請，並為擬議項目取得決策局的政策支持，才能以短期形式租用土地，或可享受象徵式或優惠租金。然而，在 2015 年至 2017 年間，只有 14 個非政府機構土地申請獲批，反映相關政策的成效未如理想。

為鼓勵更多非政府機構活用土地資源，政府在 2017 年的施政報告提出「善用各區閒置土地：按區議會建議盡量開放並美化暫未發展的政府土地作消閒和休憩之用，或給予非政府組織或藝術團體使用」。同年，地政總署首次整合可作社區、團體或非牟利用途的空置政府用地（包括空置校舍）清單，並上載至「地理資訊地圖」供公眾查閱，每兩星期更新一次。公眾可按地區、類別（空置用地或空置校舍）及申請狀況（可供申請、已接獲申請、及已接獲申請並在處理中）搜索「空置政府用地」。每幅用地均會展示以下基本資料：地政處編號、位置、地區、面積（平方米）、估計可使用時期、土地狀況、備註（如：土地規劃用途及／或其他注意事項）、申請狀況、申請截止日期及查詢方法。此舉旨在提高申請程序及土地資訊的透明度，讓更多社區團體知悉計劃內容及遞交申請。以短期形式租用「空置政府土地」的一般申請流程可參考圖 5。

截至 2021 年 1 月 1 日，全港共有 892 幅「空置政府用地」可供申請，總面積為 979,092.1 平方米（約 98 公頃，約為五個維多利亞公園的面積）。另有 49 幅用地或校舍已接獲申請並在處理當中。由圖 6 及表 2 可見，「空置政府用地」主要分佈在新界西及新界東北地區，如元朗、屯門和北區。有見北區為全港 18 區「空置政府用地」數量第二高、總面積第三大的地區，此次研究將分析北區的「空置政府用地」的土地概況及活化的可行性。

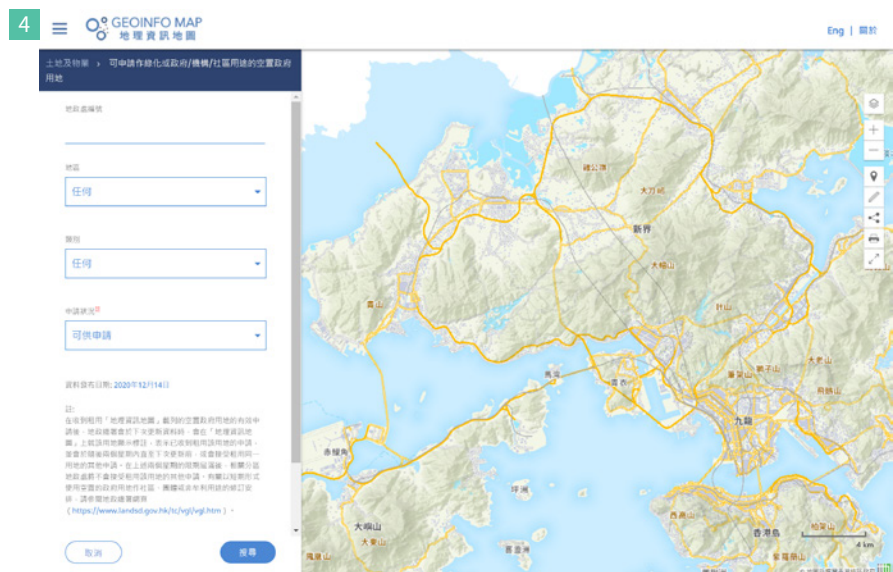


圖 4：「地理資訊地圖」截圖—公眾可按地區、類別（空置用地或空置校舍）及申請狀況（可供申請、已接獲申請、及已接獲申請並在處理中）搜索香港的「空置政府用地」

5



### 1. 遞交申請

向地政署遞交申請表、項目建議書、1:1000 比例地圖和機構註冊證明文件



### 2. 接受申請

提交的文件如無錯漏，地政署會在「地理資料地圖」上更新用地的申請狀況至「已接受申請」。地政署在 14 天內仍會接受其他機構申請相同用地



### 3. 處理申請

地政署會在 14 天後更改申請狀況為「已接受申請並在處理中（不再接受其他申請）」



### 4. 政府部門及公眾諮詢

地政署會就建議書內容詢問其他相關政府部門的意見，例如規劃署、土木工程拓展署、渠務署、運輸署等。申請機構需回答部門的技術性問題及提供合理的解決方案



地政署會向不同決策局傳閱文件，項目申請需獲得其中一個決策局給予政策支持



地政署會向當區民政署、區議會、鄉事委員會等相關持份者傳閱文件，並在申請用地附近的告示板張貼通告進行公眾諮詢。公眾人士可以在 14 天內發表意見



### 5. 正式批核

如申請機構解決所有技術性問題、獲得政策支持及順利完成公眾諮詢，地政署將草擬租借土地契約文件，正式批核「短期租約」申請



### 6. 申請資助

機構在成功獲批土地後，亦可向發展局及其他相關部門申請資助

圖 5：以短期形式租用「空置政府土地」的一般申請流程



表 2：全港 18 區「空置政府用地」分佈

地區	「空置政府用地」數量 (幅)	「空置政府用地」的總面積 (平方米)
元朗	290	238,860
北區	163	129,775
屯門	79	225,237
大埔	62	36,574
荃灣	52	80,260
離島	45	33,582
葵青	45	30,770
沙田	42	42,037
南區	30	18,431.7
西貢	26	26,395
中西區	12	2,740.4
深水埗	11	4,251
九龍城	10	3,769
灣仔	9	72,825
東區	5	24,075
觀塘	5	1,685
黃大仙	4	6,383
油尖旺	2	1,442
<b>合共</b>	<b>892</b>	<b>979,092.1</b>

6

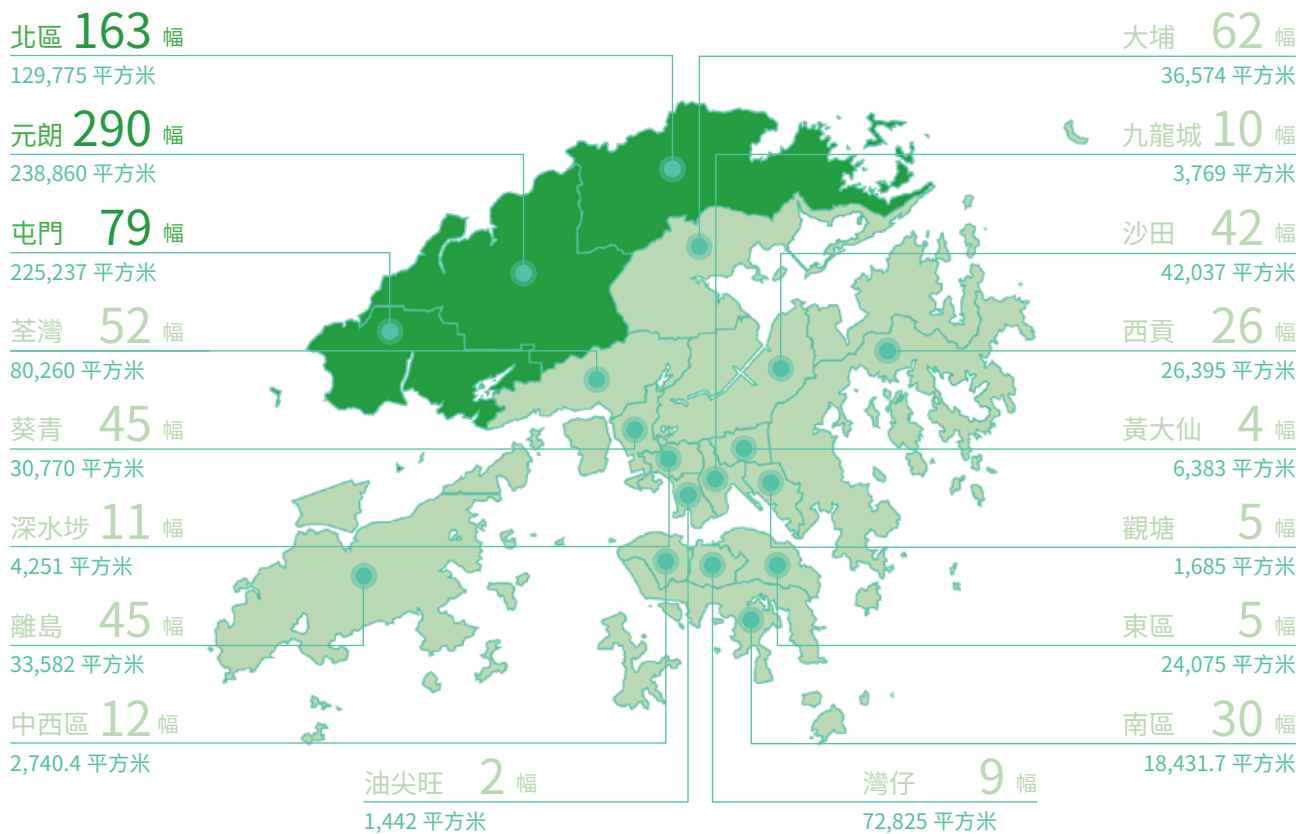


圖 6：全港 18 區「空置政府用地」分佈

## 2.3 「資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地」 （「資助計劃」）

有見大部份閒置用地或校舍荒置已久，政府在二零一八／一九年度財政預算案措施中提出預留十億元，資助已獲批的「短期租約」用地進行基本土地修復工程及繳付相關顧問費用，並由發展局負責審批及監察項目。

每個資助項目的上限為 6,000 萬元，費用包括一次性、基本及必須的復修工程（如：斜坡加固工程、地盤平整、搭建臨時構築物、鋪設污水渠／排水管、行人／車輛通道、修葺現有樓房、裝設消防安全設備或建設無障礙設施）、工程所衍生的顧問（如：詳細設計、委聘承建商進行工地勘測、呈交工程圖則／文件、工程合約管理、工程監督）和保險費用（如：測量、勘測及復修工程期間出現的申索）等<sup>3</sup>。項目倡議人需另行支付室內裝修、日後項目營運、保險及維修保養等費用。

---

3 詳見發展局「資助計劃」的網站：[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](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)

## 2.4 過往獲批項目

根據 2019-20 財政年度進度報告簡報的資料文件，由 2019 年至 2020 年 6 月，共有 11 個成功獲批用地及資助的項目，當中用途包括社區服務中心、動物領養中心、戲劇教育中心、社區園圃、過渡性房屋等。以下為其中三個例子：

### 案例一：「堅·農圃」（堅尼地城城西道）

1 申請機構	草圖文化
2 用途	社區園圃
3 獲批資助	3,820 萬元
4 預計進度	2021 年 4 月完工



圖 7：「堅·農圃」設計圖（資料來源：「堅·農圃」Facebook 專頁）

### 案例二：導盲犬訓練學校（北區打鼓嶺蓮麻坑路）

1 申請機構	香港導盲犬服務中心
2 用途	導盲犬訓練學校
3 獲批資助	第一階段獲批 300 萬元
4 預計進度	2021 年第 4 季完工



圖 8：香港導盲犬服務中心於 2020 年 12 月 16 日舉行動土典禮（資料來源：文匯報）

### 案例三：組合社會房屋計劃（葵涌業成街）

1 申請機構	香港社會服務聯會
2 用途	過渡性房屋
3 獲批資助	第一階段獲批 290 萬元
4 預計進度	2020 年第 3 季完成詳細設計和 工地勘測



圖 9：過渡性房屋設計圖（資料來源：組合社會房屋的網站）

# 第三章 活化空置用地的考量因素 及北區用地概況

- 3.1 北區「空置政府用地」地理分佈概覽
- 3.2 活化用地的考量因素及地區概況一覽
- 3.3 其他實地觀察



### 3.1 北區「空置政府用地」地理分佈概覽

截至 2021 年 1 月 1 日，地政總署的「地理資訊地圖」顯示北區共有 163 幅「空置政府用地」，157 幅為空置用地，其餘 6 幅為空置校舍。總面積達 129,775 平方米（約為 309 個籃球場的大小），平均面積為 796 平方米（約為兩個籃球場的大小）。

參考 2019 年區議會選舉的選區分界圖，北區擁有最多「空置政府用地」的選區為 N16 沙打（60 幅）、N18 皇后山（43 幅）及 N11 上水鄉郊（21 幅），當中有八個選區沒有任何「空置政府用地」：N01 聯和墟、N03 祥華、N04 華都、N05 華明、N08 盛福、N09 清河、N12 彩園及 N14 天平西。研究團隊更發現有兩幅用地橫跨兩個選區，分別為 DLON169（橫跨 N18 皇后山及 N15 鳳翠）和 DLON165（橫跨 N11 上水鄉郊及 N16 沙打）。詳細的北區「空置政府用地」地理分佈可見表 3 及圖 10。

另外，163 幅土地中有六幅用地坐落於邊境禁區範圍內，包括五幅沙頭角用地以及一幅羅湖用地。若前往邊境禁區，市民需先向香港警務處申請邊境禁區許可證（俗稱「禁區紙」）。邊境禁區的最新範圍可參考香港警務處的邊境禁區圖<sup>4</sup>。

表 3：北區「空置政府用地」的分佈

區議會選區	可申請的短期租約用地數量（幅）	可申請的短期租約用地面積（平方米）
N16 沙打	60	71,839
N18 皇后山	43	21,594
N11 上水鄉郊	21	17,094
N02 粉嶺市	14	6,068
N15 鳳翠	10	3,169
N10 御太	5	2,401
N07 粉嶺南	2	1,963
N17 天平東	3	1,085
N13 石湖墟	1	463
N06 欣盛	2	74
N01 聯和墟	0	0
N03 祥華	0	0
N04 華都	0	0
N05 華明	0	0
N08 盛福	0	0
N09 清河	0	0
N12 彩園	0	0
N14 天平西	0	0
合共	<b>161</b> <sup>5</sup>	<b>125,750</b>

4 香港警務處的邊境禁區圖：[https://www.police.gov.hk/info/doc/licensing/closed\\_area\\_permit/fcamap.pdf](https://www.police.gov.hk/info/doc/licensing/closed_area_permit/fcamap.pdf)

5 另有 2 幅土地橫跨兩個選區，面積為 4,025 平方米。



## 3.2 活化用地的考量因素及地區概況一覽

每幅「空置政府用地」的地理位置、週邊環境及用地狀況條件各有不同。雖然「地理資訊地圖」的地圖訊息和文字描述能為正尋找合適用地的項目倡議人提供基本參考，但研究團隊仍強烈建議倡議人進行實地考察，並諮詢專業人士意見，以更全面地：

- 估計活化改造用地的顧問及工程費用；
- 了解日後管理用地的安全考量、風險及法律責任；
- 評估在目標用地開展擬議社區項目的技術可行性和兼容性。

以下子章節將列出項目倡議人在篩選合適用地時值得考量的七項因素，並輔以部分相關政府條例及文件擇錄，從而剖析北區 163 幅空置用地的基本資訊。建議因素包括：

- 用地面積及形狀
- 地勢及斜坡
- 植被密度
- 可達度
- 基本設施配套
- 土地規劃用途
- 與週邊環境的相容性

### 3.2.1 用地面積及形狀

「空置政府用地」的面積範圍從數十至數萬平方米不等，為類型和需求各異的社區項目提供不同選項。項目倡議人應考慮土地的面積及形狀是否能滿足其擬議的用途、設計和參加者人數。雖然面積大的用地無疑能為使用者提供更靈活運用空間的可能性，卻有機會提高活化土地的建築及維修費用。

由於租用空置用地大多屬短期或臨時性質，許多非政府團體會選擇設置貨櫃箱和組合屋作臨時室內活動空間。為更容易想象土地的面積大小，倡議人可以進行簡單運算，將面積轉化成土地可容納的標準貨櫃數量。例如，20呎標準貨櫃長 20 英尺（6.1 米）、闊 8 英尺（2.44 米）、高 8.6 英尺（2.62 米），佔用面積和體積分別約 14.8 平方米及 39 立方米，意味著 1,000 平方米的土地大概可容納 67 個標準貨櫃。

就形狀而言，「空置政府用地」大致可分為規則、不規則及由兩塊或以上組成的土地群三類（例子見圖 13 至 15），均會影響空間佈局。

#### 北區「空置政府用地」的概況分析

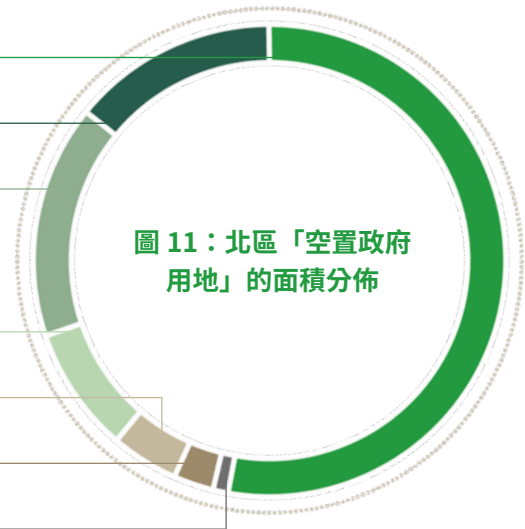
北區 163 幅的「空置政府用地」總面積達到 129,775 平方米（約為 309 個籃球場或 8,768 個標準貨櫃），平均面積為 796 平方米（約為兩個籃球場或 53 個標準貨櫃）。當中超過八成用地（136 幅）的面積不足 1,000 平方米，甚至有一成六用地（26 幅）面積不足 100 平方米，或限制土地可發展的用途。表 3 顯示 N16 沙打、N18 皇后山及 N11 上水鄉郊選區除了擁有數量最多的土地以外，坐擁土地的總面積亦是北區三甲。N16 沙打佔地共 71,839 平方米，N18 皇后山共 21,594 平方米，N11 上水鄉郊則有 17,094 平方米。

北區各「空置政府用地」的面積差距極廣，最小的土地是位處 N14 天平東的 DLON212「粉嶺近馬屎埔及鄰近丈量約份第 51 約地段第 2128 號的政府土地」，面積只有 15 平方米（圖 16）；面積最大的用地則是位處 N16 沙打的 DLON58「恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 393 號的政府土地」，面積達 35,700 平方米（圖 17）。

參考「地理資訊地圖」，大部份北區的「空置政府用地」形狀不規則（101 幅），47 幅形狀相對較規則，其餘 15 幅用地為土地群，形狀分佈詳見圖 12。當中 N18 皇后山的 DLON319「粉嶺近大窩，及鄰近流水響路及丈量約份第 85 約地段第 517 號餘段的政府土地」由四塊散落的土地組成（圖 18），亦有用地分為東西兩幅，相距甚遠，例如 DLON248「粉嶺近烏鴉落陽及鄰近丈量約份第 51 約地段第 602 號的政府土地」的兩部分土地相距約 85 米（圖 19），或影響社區項目的規劃。從另一例子 N16 沙打的 DLON114「位於沙嶺沙嶺路的政府土地」可見，雖然用地位置交通方便，週邊基建完善，無奈其狹長的形狀卻限制了活用空間的可能性（圖 20）。



100-500 平方米	86 幅	53%
100 平方米或以下	26 幅	16%
501-1,000 平方米	23 幅	14%
1,001-2,000 平方米	15 幅	9%
2,001-3,000 平方米	7 幅	4%
3,001-4,000 平方米	4 幅	3%
4,000 平方米以上	2 幅	1%



不規則	101 幅	62%
規則	47 幅	29%
由多部分土地組成	15 幅	9%





圖 13：規則形狀的土地<sup>6</sup>

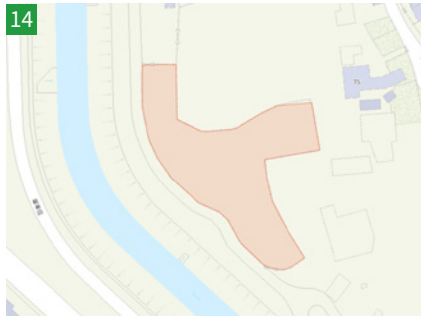


圖 14：不規則形狀的土地



圖 15：由兩塊土地組成

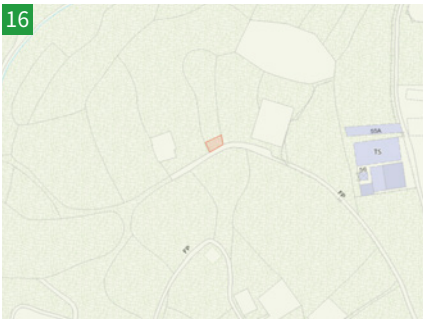


圖 16：DLON212 為最小的北區「空置政府用地」，面積只有 15 平方米

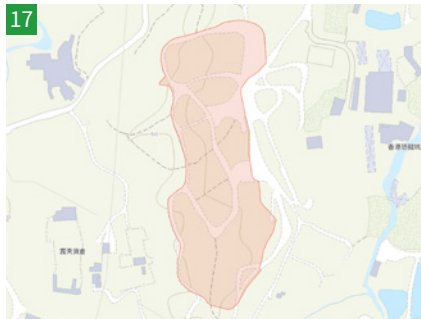


圖 17：DLON58 為最大的北區的「空置政府用地」，面積達 35,700 平方米



圖 18：DLON319 由四土地組成

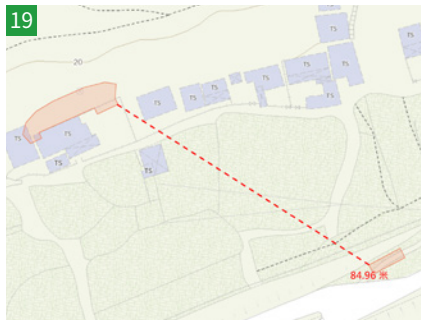


圖 19：DLON248 由兩部分相距約 85 米的土地組成



圖 20：DLON114 的形狀不規則，難以使用

<sup>6</sup> 圖 13 至 20 均為「地理資訊地圖」截圖

### 3.2.2 地勢及斜坡

「空置政府用地」的地勢一般可分為：平坦、地勢傾斜、地形起伏、用地範圍內有水平高低差及／或斜坡等狀況。一般而言，在租用「空置政府用地」前，用地上的斜坡在租用前均由有關政府部門負責管理及維修，但簽訂租賃合約後，租戶需要全權負責土地上所有斜坡的日常保養及維修。「根據香港法例第 344 章《建築物管理條例》，業主或維修土地當事人必須維修土地，包括斜坡及擋土牆。土地的業權是以地政總署發出的土地批約文件為證，根據土地批約條款，業主亦可能需要負責維修毗鄰的斜坡及擋土牆」（土木工程拓展署，2020）。因此，項目倡議人如有意選定涉及斜坡的用地，應儘早諮詢相關專業人士進行實地考察及為土地進行評估，了解斜坡管理的風險責任、前期穩固和定期維修等費用，並制定相應管理措施，以保障日後使用者的安全。

如租用的土地有斜坡，租戶應在每年年底進行例行維修檢查。在遇上可引致嚴重傷亡及財產破壞的天然災害時，如：颱風、山泥傾瀉、泥土侵蝕、暴雨等，定期維修和保養斜坡尤其重要。項目倡議人應於四月雨季開始前完成所有維修工程，確保斜坡鞏固，而所有費用皆由租戶承擔。租戶亦需每五年聘請具備專業資格的岩土工程師進行「工程師維修檢查」，註冊專業岩土工程師的名單可於工程師註冊管理局的網站下載。

另外，雖然用地租戶未必有責任維修土地範圍外的斜坡，租戶仍需要注意毗鄰用地的斜坡安全性，以免山泥傾瀉及山崩等災害發生時對用地和建築物造成影響。如遇上沒有登記的斜坡及擋土牆，或不清楚其管理權責，應在正式租借用地前向地政總署查詢。

項目倡議人可透過地政總署的「斜坡維修責任訊息系統」，查詢「空置政府用地」及週邊的斜坡維修及管理的負責人，釐清斜坡維修責任。關於斜坡及擋土牆的詳細資料，亦可查看土木工程拓展署的《斜坡資訊系統》。

#### 北區「空置政府用地」的概況分析

北區 163 幅空置用地中約五成三為平地（87 幅），其餘四成七的土地均有地勢傾斜、地形起伏、土地內有水平差異及斜坡的狀況（圖 21 至 24 為北區實地考察所見的例子）。其中，N10 御太的 DLON355「大隴鄰近丈量約份第 91 約地段第 2124 號的政府土地」的三邊邊界都被斜坡圍繞（見圖 25 及 26），形成小盆地，在遇上颱風、暴雨等惡劣氣候時容易受斜坡不穩所影響。



圖 21：DLO118 地勢傾斜，項目倡議人需進行實地考察及聘請顧問作進一步評估



圖 22：DLO105 內有水平差異，或需進行土地平整工程



圖 23：DLO380 內有斜坡



圖 24：DLO424 — 平地

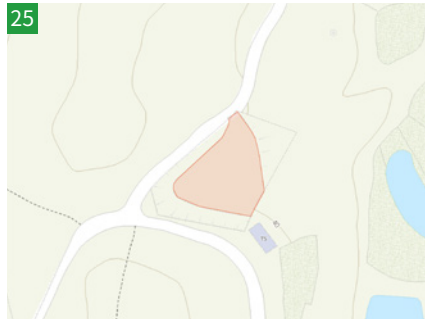


圖 25：DLO355 三邊邊界均被斜坡包圍（「地理資訊地圖」截圖）



圖 26：DLO355 的實況

### 3.2.3 植被密度

「空置政府用地」的植被密度會直接影響社區項目倡議人的計劃用途，有機會為空間改造帶來不同程度的限制，以致影響重整及保養用地的費用。若項目倡議人需要移除用地內的樹木，必須注意政府的樹木保護指引及樹木的官方定義，尤其是古老及有價值的樹，以了解管理責任和約束。根據漁農自然護理署 2006 年出版的《自然護理作業備考第 2 號》，「樹的定義是主幹在離地面 1.3 米的直徑為 95 毫米或以上的植物」。指引詳盡介紹了樹木胸徑的測量方法及提示，以釐清處理樹木和一般植被（如雜草、灌木等）的守則。

根據發展局工務科 2020 年有關樹木保育的技術通告 DEVB TC(W) No. 4/2020 以及其他「綠化、園境及樹木管理組」出版的指引，政府的基本原則是在不必要的情況下，健康的樹木不應被移除並應保留在原地。若逼不得已需要移植樹木，亦需事先向政府申請，才能將樹木移植到項目範圍內或附近地方。若因為無法移植及其他原因需要移除樹木，租戶應尋找合資格樹藝專業人員，協助準備樹木移除計劃書、詳細補償種植計劃書、樹木檢查表，並交由地政署批核。如遇到以下情況，如：樹木美化價值低、樹木健康及結構不佳、移植時需要大量修正樹冠及根部而無法回復原狀、移植後難以存活、入侵物種如銀合歡、惡劣條件下生長的樹木的泥膽不足以支撐移植、已死亡的樹等，項目倡議人或可直接移除樹木。簽訂土地契約前亦應確認當中有否涉及《保護樹木條款》及相關的條款約束。

香港目前並沒有制定劃一的樹藝師認可制度。項目倡議人應參考發展局轄下「綠化、園境及樹木管理組」出版的《樹木風險評估及管理安排》，內文及附件三有詳盡的指引列明政府對合資格專業人士的要求。香港園境師學會於 2012 年起設立評核程序認可樹藝師，「國際樹木學會」（International Society of Arboriculture）的網站亦載有獲「註冊樹藝師」資歷的香港樹藝師名單。

另外，項目倡議人在規劃空間前必須查看「古樹名木冊」，確保「空置政府用地」內沒有古樹名木。由於被納入「古樹名木冊」的樹木保育價值極高，政府會優先保育它們，禁止租戶移除及損壞樹木。古樹名木一般是指珍貴或稀有樹木品種、古樹（如：樹齡超過一百年）、具有文化歷史或重要紀念意義的樹木、和樹形出眾的樹木。有關保育及管理古樹名木等資料，可參考發展局工務科 2020 年有關的技術通告 DEVB TC(W) No. 5/2020。

事實上，茂密的樹木不一定會影響機構申請及需要進行樹木移除工作。只要擬議的社區項目和自然環境能妥善配合，密林亦能成為合適的選址。

### 北區「空置政府用地」的概況分析

「地理資訊地圖」只提供少量有關用地植被的資訊，而鳥瞰圖或不準確及過時，因此植被的茂密程度需要靠實地考察判斷。此研究將北區 163 幅「空置政府用地」大致分成以下四類：植被茂密、植被稀疏、沒有植物、情況不詳。圖 27 的分佈顯示有超過四成（67 幅）的土地植被茂密，接近四成（63 幅）的土地植被稀疏，只有約一成（16 幅）土地上沒有植物和大樹，實地考察例子可參考圖 28 至 30。

除了植被密度，此研究的實地考察亦有以相片記錄部份「空置政府用地」的樹木。雖然北區「空置用地清單」上所有的用地範圍內均沒有「古樹名木冊」的古樹，但仍不少外形出眾的大樹，例如 N02 粉嶺市 DLON407「粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地」的一棵大樹，值得考量其保育價值（見圖 31）。

實地考察時，考察員會透過圍欄進行觀察及評核，但不少用地植被茂密，或掩蓋圍欄，令土地邊界模糊不清（圖 32）。因此，考察員只能進行基本考察，或未能全面評核用地的相關資訊及影響拍照及錄影工作。

植被茂密	67 幅	41%
植被稀疏	63 幅	39%
情況不詳	17 幅	10%
沒有植物	16 幅	10%



圖 28：植被茂密或增加活化土地及日後保養的費用



圖 29：DLON39 的植被密度稀疏



圖 30：DLON34 沒有植物增加土地活化的靈活性



圖 31：DLON407 的一棵大樹，項目倡議人在活化時應進行樹木評估



圖 32：DLON272 的圍欄被茂密植被覆蓋

### 3.2.4 可達度

可達度大致分為車輛及行人前往用地的方便性，兩者均會影響擬議社區用途的適切性。

#### 行人可達度

為配合用地將來的社區用途及方便使用者前往，公共交通便利與否極為重要。若項目計劃經常舉辦公眾參與活動，理想的選址與鄰近巴士／小巴／地鐵站的行距應在 400 米內（約 5-10 分鐘步行時間），多項國際研究均以此為可行度的準則。項目倡議人亦需注意從最接近的車站步行至用地沿途的路況，評估行人路的安全性、連貫性及闊度是否能夠容納計劃中的受眾。如選址能應用及考慮無障礙通道和通用設計原則，便能照顧不同需要的用家，如輪椅使用者。

此外，如前往「空置政府用地」的道路涉及私人地段，或被私人土地包圍，應及早取得私人地段業權擁有人的同意，否則或影響用地的可達度。租戶可瀏覽「地理資訊地圖」查看通道業權資訊，部分用地的土地狀況描述亦有顯示「現有通道經私人地段或無擔保通行權的土地」。

#### 車輛可達度

項目選址的車輛可達度亦同樣重要。原則上，所有用地均需設有緊急車輛通道。《建築物條例》第 123 章定義緊急車輛通道為「就任何建築物而言，指用作或將會用作供消防處車輛在火警或其他緊急情況中通往該建築物的任何車輛通道」。根據政府守則，緊急車輛通道的車路闊度需至少 7.3 米；如道路並非車路，緊急車輛通道需預留至少 6 米闊度及使用堅固物料鋪設。在農地、郊野等土層物料不夠堅固的用地，租戶或需鋪設正式行車通道，所涉費用不菲。屋宇署出版的《2011 年建築物消防安全守則（2015 年 10 月版本）》第六章詳細列明更多有關緊急車輛通道的設計要求及標誌等。

如果用地受地形限制，無法提供符合標準的緊急車輛通道，擬議用途亦未構成高危火警程度，項目倡議人可諮詢相關專業人士協助填寫表格 B16「對《建築物條例》及 / 或根據該條例所訂規例的規定作出變通及 / 或豁免受其規限」，並提交完整消防安全報告予屋宇署申請豁免。屆時，租戶需按照政府要求加設額外消防裝置（如：設置花灑系統、加大水缸容量等）以確保消防安全，詳情應參閱此前提及的屋宇署守則。

另外，若社區項目倡議人計劃舉辦大型公眾活動，必須考慮前往用地的行車通道闊度能否讓私家車及旅遊巴士通過。規劃署出版的《香港規劃標準與準則》第八章《內部運輸設施》詳盡介紹不同道路種類的要求，例如：市區車路的兩線地區幹路的最低闊度為 7.3 米，而郊區車路的單線通道最低闊度為 3.5 米，按實際情況而定。



## 北區「空置政府用地」的概況分析

### 行人可達度

為更有系統地搜集及整理交通資訊，研究團隊在規劃考察路線時預先使用 Google 地圖計算每幅「空置政府用地」與最接近的巴士、小巴或地鐵站的距離及步行時間。其後，考察人員實地覆核車站的位置及以相片紀錄沿途路況。圖 33 顯示北區用地與最接近車站的步行距離數據，八成八的用地離最接近的車站少於 15 分鐘步行距離，但亦有約一成的土地較為偏僻，需要步行超過 30 分鐘才抵達車站。

北區所有「空置政府用地」入口與其最接近的車站平均距離為 586 米，當中四成九用地（81 幅）位於最接近車站四百米範圍內，為高可達度用地。儘管如此，實地考察顯示大部份車站只有一至兩條巴士或小巴路線，而且接駁班次疏落，亦缺乏跨區交通網絡。從車站前往用地的行人路況有時亦未如理想，例如道路狹窄且迂迴曲折（圖 34）、遇到惡犬擋路、需要穿越民居或私人路段（圖 35）或需行走在車路上（圖 36）。

N16 沙打的 DLON395「打鼓嶺鄰近丈量約份第 79 約地段第 14,16,44 和 45 號的政府土地」是一幅面積超過 600 平方米的平地，極具活化潛力。研究員在實地考察時雖未受到阻攔，惟地圖上顯示用地被私人土地包圍，未能保證以後活動參加者的通行權（見圖 37）。





圖 34：道路狹窄且迂迴曲折，未能顧及不同需要的用家（如：輪椅使用者）



圖 35：道路需要穿越民居或私人路段，未能確保道路使用權



圖 36：缺乏行人路的用地會影響將來用家能否安全抵達

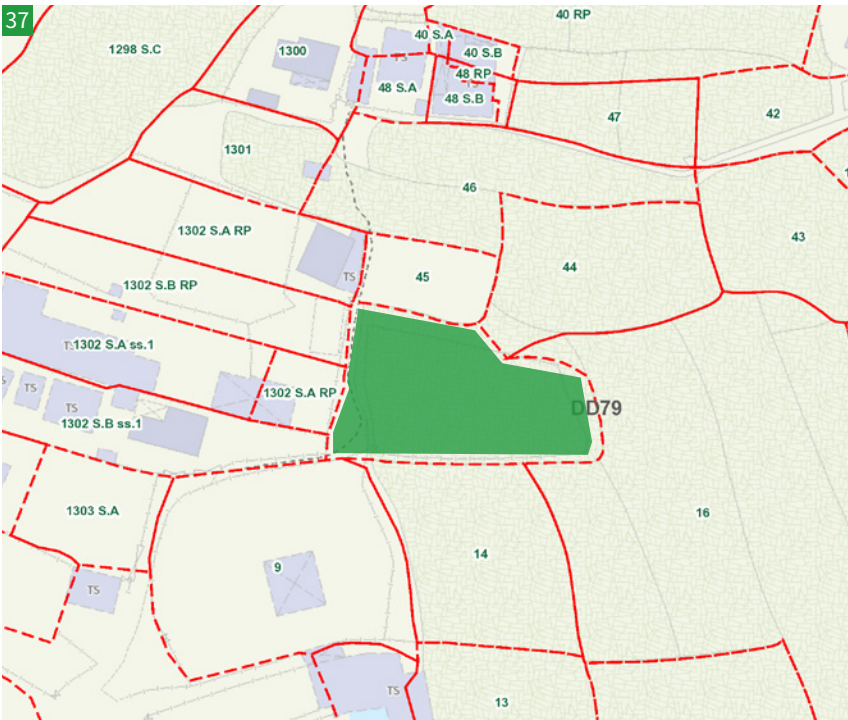


圖 37：DLON395 被私人土地包圍，影響可達度（「地理資訊地圖」截圖）

## 車輛可達度

研究發現超過三成北區閒置土地並沒有直達車輛通道（圖 38），雖然仍有過半的用地有車輛通道，可惜甚多都出現通道闊度不合標準及過度狹窄的情況（圖 39），有部份更在「地理資訊地圖」上顯示為「現有通道經私人地段或無擔保通行權」。

另外，研究亦透過「地理資訊地圖」量度車輛通道的闊度（圖 40），得出平均闊度只有約 4.6 米<sup>7</sup>，遠低於緊急車輛通道 7.3 米的闊度要求。163 幅土地之中，N16 沙打的 DLON55「恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 373 號的政府土地」的車輛通道最狹窄，只有約 1.7 米（圖 41）。缺乏符合標準的直達車輛通道或影響擬議計劃項目的用途、場地設計及受惠人數，限制了活化空間的可能性。

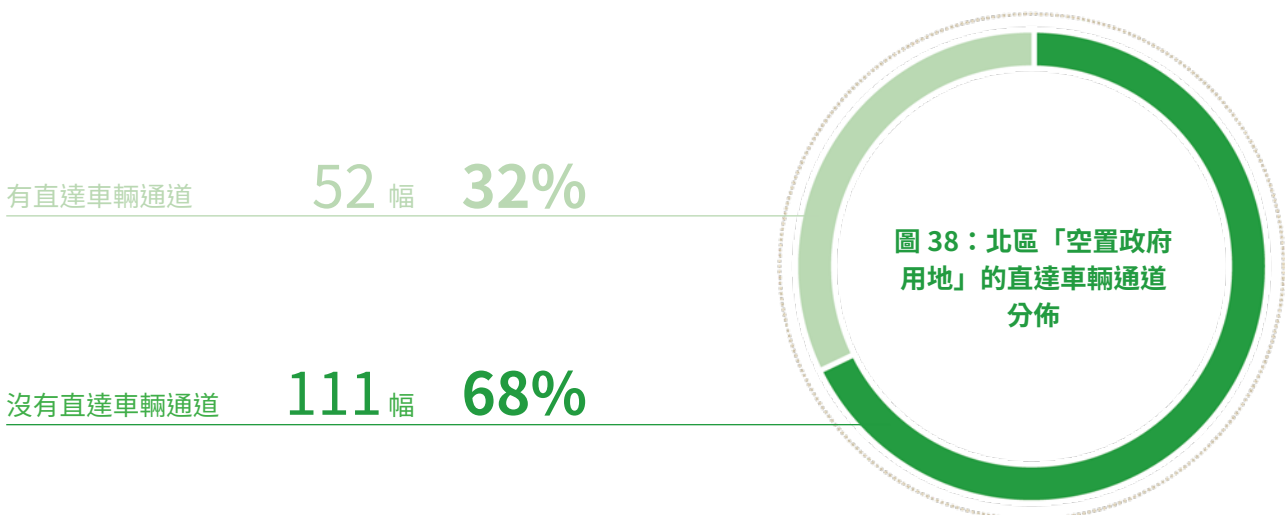


圖 39：不合標準及狹窄的車輛通道，未能達到緊急車輛通道的基本要求



圖 40：利用「地理資訊地圖」量度車輛通道闊度的方法（「地理資訊地圖」截圖）



圖 41：DLON55 車輛通道只有 1.7 米，不符合標準（「地理資訊地圖」截圖）

<sup>7</sup> 此為桌面研究的約數，或會與實際情況略有出入。

### 3.2.5 基本設施配套

項目倡議人應確保「空置政府用地」現有的基本設備能充分支援所需要的用途。基本設施一般包括：電力供應、食水供應、消火栓、流動網絡、渠務管道等。視乎實際的社區用途及空間規劃，上列的基本設備未必全部需要，但可作參考。土地申請人可先瀏覽「地理資訊地圖」，查看擬租借的用地附近有沒有燈柱、渠務管道及沙井設施、消火栓等配套。即使土地的基本設備不齊全，只要租戶願意付出額外的時間及費用，並尋求專業技術支援，仍有望將土地改造成適合用途。

#### 北區「空置政府用地」的概況分析

研究團隊利用「地理資訊地圖」在地圖上量度了每幅空置土地邊界與最接近的燈柱、渠務管道及沙井設施、消火栓的距離，並分類為 10 米或以內、11-20 米、21-50 米、51-100 米和 100 米或以外。圖 42 展示了「地理資訊地圖」上燈柱的圖標，表 4 則列舉 163 幅北區「空置政府用地」的基本設施配備的數據。研究發現，超過六成用地的電力供應位於 10 米或以內。渠務管道及沙井設施普遍距離閒置土地較遠，有接近四成土地的渠務設施設於 100 米或以外。消火栓的距離分佈較為平均，21-50 米及 51-100 米均佔兩成七。如設施坐落於用地範圍內，考察時亦以相片記錄，如圖 43 及 44。

表 4：北區閒置土地邊界與基本設施配套的距離

基本設施	10 米或以內	11-20 米	21-50 米	51-100 米	100 米或以外
燈柱	97 幅 (60%)	19 幅 (12%)	20 幅 (12%)	14 幅 (8%)	13 幅 (8%)
渠務管道及沙井設施	43 幅 (26%)	12 幅 (7%)	24 幅 (15%)	21 幅 (13%)	64 幅 (39%)
消火栓	24 幅 (15%)	15 幅 (9%)	45 幅 (27%)	44 幅 (27%)	36 幅 (22%)

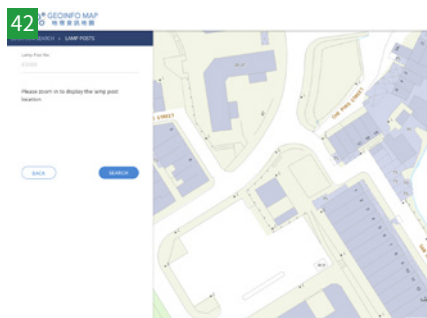


圖 42：「地理資訊地圖」上燈柱的圖標（「地理資訊地圖」截圖）



圖 43：DLON54 附近設有燈柱

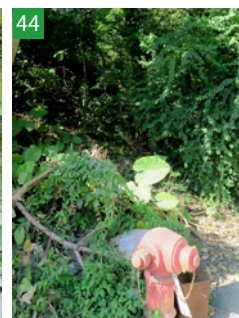


圖 44：DLON54 內設有消火栓

### 3.2.6 土地用途

香港的土地主要按長遠規劃用途分為「住宅」、「商業」、「工業」、「道路」、「休憩用地」和「康樂」等多類，當中「分區計劃大綱圖旨在顯示個別規劃區的擬議土地用途及主要道路系統」（城市規劃委員會，2008）。社區項目倡議人可透過「法定規劃綜合網站」瀏覽「城規會」的分區計劃大綱圖，及查詢空置土地的長遠用途，從而了解根據現行法定機制，擬議項目是否符合政府對該地的長遠規劃藍圖。大眾亦可查閱圖則夾附的註釋，便能一覽「土地用途表」內「經常准許的用途」（第一欄），以及需要向「城規會」申請的用途（第二欄）。「城規會」可能會對某土地用途地帶的發展實施額外管制，有關詳情會在註釋的「備註」欄內說明。

如擬議用途或發展屬「第二欄」用途，或觸及上述註釋「備註」欄內的規範，項目倡議人或需取得規劃許可，其申請將涉及一定的費用和時間。《根據《城市規劃條例》（第131章）第16條提出規劃許可申請申請須知》詳細列明申請需準備的事項，當中需要取得「現行土地擁有人」的同意或通知「現行土地擁有人」。值得注意的是：在「未決定用途」地帶內，除了部分指定用途外（例如：具特殊科學價值地點、自然保育區、海岸保護區），其他用途或發展必須向「城規會」申請許可。另外，如閒置土地橫跨兩種或以上的規劃用途地帶，項目需要根據各土地用途的範圍及規條進行空間規劃，應適時諮詢專業人士探討合適的方案。

原則上，大多數社區項目都歸類為「政府、機構及社區設施」用途或「休憩土地」用途。「政府、機構或社區」的「經常准許的用途」普遍包括：教育機構、展覽或會議廳、郊野學習／教育／遊客中心、圖書館、街市、康體文娛場所、可循環再造物料回收中心、宗教機構、研究所、設計及發展中心、學校、社會福利設施、訓練中心等。而「休憩用地」的「經常准許的用途」一般包括：鳥舍、燒烤地點、郊野學習／教育／遊客中心、公園及花園、涼亭、行人專區、野餐地點、運動場、散步長廊／廣場、公廁設施、休憩處、動物園等。每一區大綱圖的准許用途或有不同，項目倡議人應仔細查閱用地的規劃資料，不能一概而論。

參考發展局「資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地」的資料，「一般而言，如果在法定圖則上，擬議社區用途在空置政府用地所處的地帶中屬「第一欄用途」，並不需要向城規會申請。而如果空置政府用地位於主要市區及新市鎮（主要市區包括香港島、九龍及新九龍、荃灣、葵涌及青衣；新市鎮則包括沙田、大埔、粉嶺／上水、屯門、元朗、天水圍、將軍澳及東涌），而擬議社區用途屬臨時性質（預期為期不超過五年），只要符合一切其他有關的法例以及任何其他政府規定，亦不需要向城規會申請。然而，如果擬議社區用途屬「第二欄用途」，須取得城規會規劃許可，地政總署才會原則上批准有關短期租約」（發展局，2020）。

## 北區「空置政府用地」的概況分析

研究發現北區 163 幅中只有四幅的土地規劃用途為「政府、機構或社區」，另有 10 幅為「休憩用地」。北區「空置政府用地」最常涉及的土地用途是「農業」，有 45 幅（佔約兩成八），其次為「綠化地帶」，共 34 幅（佔約兩成一）。現時北區「空置政府用地」的其他土地用途包括「鄉村式發展」、「露天貯物」、「工業」、「康樂」、「住宅」、「道路」、「其他指定用途」及「沒有規劃用途」等，詳細分佈見表 5。這些土地用途未必適合非政府機構申請作社區用途，項目倡議人或需向「城規會」申請改劃用途。另外，北區有部份用地範圍同時橫跨兩種規劃用途，需注意會否影響實際空間規劃。

表 5：北區「空置政府用地」的規劃用途分佈

單項土地用途		兩項或以上的土地用途	
土地用途	數量	土地用途	數量
農業	45	農業及綠化地帶	5
綠化地帶	34	農業及道路	2
露天貯物	16	露天貯物及道路	2
其他指定用途	10	休憩用地及綠化地帶	1
休憩用地	10	休憩用地及道路	1
鄉村式發展	8	住宅(甲類)及休憩用地	1
康樂	6	鄉村式發展及政府、機構或社區	1
政府、機構或社區	4	農業，其他指定用途及道路	1
沒有規劃用途	5	綠化地帶及休憩用地	1
工業	3	政府、機構或社區及住宅(丙類)	1
住宅(甲類)	3	政府、機構或社區及綠化地帶	1
道路	1		
海岸保護區	1		

### 3.2.7 與週邊環境的相容性

除了評估上述的各類技術考量，項目倡議人亦應充分了解擬議用途與週邊環境的相容性。例如，倡議人可留意選址附近有沒有特定的構築物，如墳墓、廟宇、水閘等，或需預留可供社區人士自由進出的通道。另外，空置土地上或有廢置結構及臨時構築物等，需要透過現場視察以評估實際情況，制定解決方案。

最後，項目倡議人或團體在構思、申請和活化空置用地的過程中，應擬議符合週邊環境及地區願景的設施或用途。同時，與選址週邊鄰里保持良好溝通，尊重他們的想法並獲得支持，才能提升凝聚力及歸屬感，為地區帶來裨益。研究團隊建議整個過程必須持續提供公開透明的參與機會，讓大眾發表他們對空間設計、用途活動及管理執行模式的意見。一般的地區持份者包括區議會、鄉事委員會、相關政府部門、附近居民及非政府機構等。項目倡議人更應考慮擬議用途在施工和運作期間可能帶來的直接和間接負面影響，亦應評估計劃會否吸引過量公眾人士，製造噪音或導致交通及街道擠塞，令當區停車位不足等問題。

## 北區「空置政府用地」的概況分析

不少北區的「空置政府用地」被臨時構築物包圍，例如貨倉及寮屋，見鳥瞰圖（圖 45）及實地考察例子（圖 46）。如用地週邊多為露天貯物及工業用地，大型車輛進出頻繁，或影響社區人士前往活動場地。此外，部份閒置土地週邊亦發現有墓地、墓園、神社、水閘等（實地考察例子見圖 47 至 50），也有坐落村落之中或民居附近的例子。項目倡議人在準備建議書時，應考慮計劃會否影響週邊居民的日常進出和作息。

實地考察時研究人員遇到不少村民前來探問，大家均對村落附近的項目發展感到十分好奇，主動與團隊分享對於用地的想法。居民對社區歸屬感強烈，樂於參與社區事務。項目倡議人應先諮詢地區持份者，以全面理解在地脈絡，更能適切地回應他們的需要、想法或憂慮。

圖 52 至 55 展示的例子顯示項目倡議人應先與有關持份者進行溝通，了解閒置土地的實際狀況及過去的發展脈絡。N15 鳳翠的 DLON196 「上水近奕翠園及鄰近丈量約份第 51 約地段第 323 號 A 分段的政府土地」已備有附近村民的郵箱，亦有被悉心打理的園林景觀。N11 上水鄉郊的 DLON132 「上水近坑頭及鄰近丈量約份第 94 約地段第 635 號的政府土地」亦已進行土地平整，設有欄杆、涼亭及座椅等社區設施。

實地考察發現北區有些閒置土地已被使用，當中有被棄置的工業廢物（圖 55 及 56）、車輛停泊及閒餘耕種活動等（圖 57）。實地考察時亦發現有些用地已重新粉刷牆壁，設有洗手間及洗手盆，並增添了傢俬（圖 58 及 59），與「地理資訊地圖」的資訊有出入。



圖 45：用地被臨時構築物包圍，倡議人需考量週邊環境會否影響用途（「地理資訊地圖」截圖）



圖 46：用地被貨倉包圍，大型車輛有機會進出頻繁，或影響社區人士前往場地



圖 47：實地考察例子－閒置土地週邊發現有墓地 (DLON323)





圖 48 及 49：實地考察例子—閒置土地週邊發現有墓園 (DLON101)、神社 (DLON245)，規劃土地時應考慮計劃會否影響公眾祭祀及週邊居民

圖 50：實地考察例子—閒置土地週邊發現有水閘 (DLON118)



圖 51 及 52：DLON196 已備有附近村民的郵箱及花卉景觀

圖 53：DLON132 已進行土地平整，設有欄杆、涼亭及座椅



圖 54：DLON132 已進行土地平整，設有欄杆、涼亭及座椅

圖 55：土地被用作棄置工業廢物

圖 56：部份土地有棄置的貨櫃箱



圖 57：土地被用作耕作

圖 58 及 59：實地考察時亦發現有用地已被翻新，牆壁被重新粉刷，設有洗手間，並新增了傢俬

### 3.3 其他實地觀察

除了以上提及的七項考量因素外，此次實地考察時亦遇到部份土地被圍封及貼上告示，或已經展開工程，有機會影響空置用地往後的可用年期及週邊環境。當中主要涉及的政府工程項目，如：

(一) 古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程 — 粉嶺北新發展區第一階段——粉嶺繞道東段（石湖新村北至龍躍頭）（合約編號：ND / 2019 / 04）

動工日期為 2020 年 8 月 14 日，預計於 2025 年年中完工，主要工程為建造一段長約兩公里由石湖新村北至龍躍頭的雙線雙程粉嶺繞道東段、一條橫跨梧桐河的行人天橋及龍躍頭交匯處上的單車徑暨行人天橋等。受影響的「空置政府用地」包括：

- N17 天平東的 DLON37「粉嶺近石湖新村及鄰近馬適路及丈量約份第 51 約地段第 641 號餘段的政府土地」（圖 60）；
- N18 皇后山的 DLON171「粉嶺近石湖新村毗鄰丈量約份第 51 約地段第 596 號餘段的政府土地」（圖 61）；
- N18 皇后山的 DLON172「粉嶺近石湖新村毗鄰丈量約份第 51 約地段第 596 號餘段的政府土地」（毗鄰 DLON171）（圖 62）

(二) 古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程 — 粉嶺北新發展區第一階段——粉嶺繞道東段（崇謙堂至九龍坑）（合約編號：ND / 2019 / 05）

動工日期為 2020 年 3 月 2 日，預計於 2025 年年初完工，主要工程為建造一段長約兩公里由崇謙堂至九龍坑的雙線雙程粉嶺繞道東段、重置粉嶺公路巴士轉乘站等。受影響的「空置政府用地」包括：

- N02 粉嶺是的 DLON267「粉嶺居適街的政府土地」（圖 63 及 64）；

項目一和二均是「古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程」，屬於古洞北及粉嶺北新發展區發展第一階段的一部份，於 2019 年 9 月開展，分六張合約，工程詳情見其網站<sup>8</sup>。圖 67 及 68 顯示整個工程範圍及受影響土地的位置。

(三) 沙嶺墳場興建骨灰安置所的土地平整及相關基礎設施工程（合約編號：CV / 2016 / 10）

工程屬於「沙嶺墳場興建骨灰安置所、火葬場及有關設施的土地平整及相關基礎設施工程」的一部份，2017 年 12 月 15 日開始動工，預計於 2021 年第二季完工。主要工程為平整約 1.8 公頃土地及擴闊一段沙嶺道（約 800 米長）至 7.3 米闊的行車道連行人路。詳情可見工程網站<sup>9</sup>。受影響的「空置政府用地」包括：

- N16 沙打的 DLON114「位於沙嶺沙嶺路的政府土地」（圖 65）；

(四) N18 皇后山的 DLON285 「粉嶺塘坑鄰近丈量約份第 51 約地段第 2795 號餘段的政府土地」亦有工程開展，但考察當日未見張貼告示，未能確定涉及哪個項目（圖 66）。

隨著古洞北及粉嶺北新發展區的工程陸續展開，或會有更多「空置政府用地」受影響。項目倡議人如有興趣租用相關土地，應積極留意發展計劃的最新消息，並參考官方網頁跟進工程的詳情<sup>10</sup>。



圖 60：DLON37 的工程告示，表示用地已納入為「古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程－粉嶺北新發展區第一階段－粉嶺繞道東段（石湖新村北至龍躍頭）」的工程



圖 61：DLON171 及 DLON172 的工程告示，詳盡展示封閉時間及改道的地圖



圖 62：DLON171 的工程已展開



圖 63 及 64：DLON267 的告示及實地狀況，考察時亦發現工程車輛及物資



圖 65：DLON114 的工程，屬於「沙嶺墳場興建骨灰安置所、火葬場及有關設施的土地平整及相關基礎設施工程」的一部分



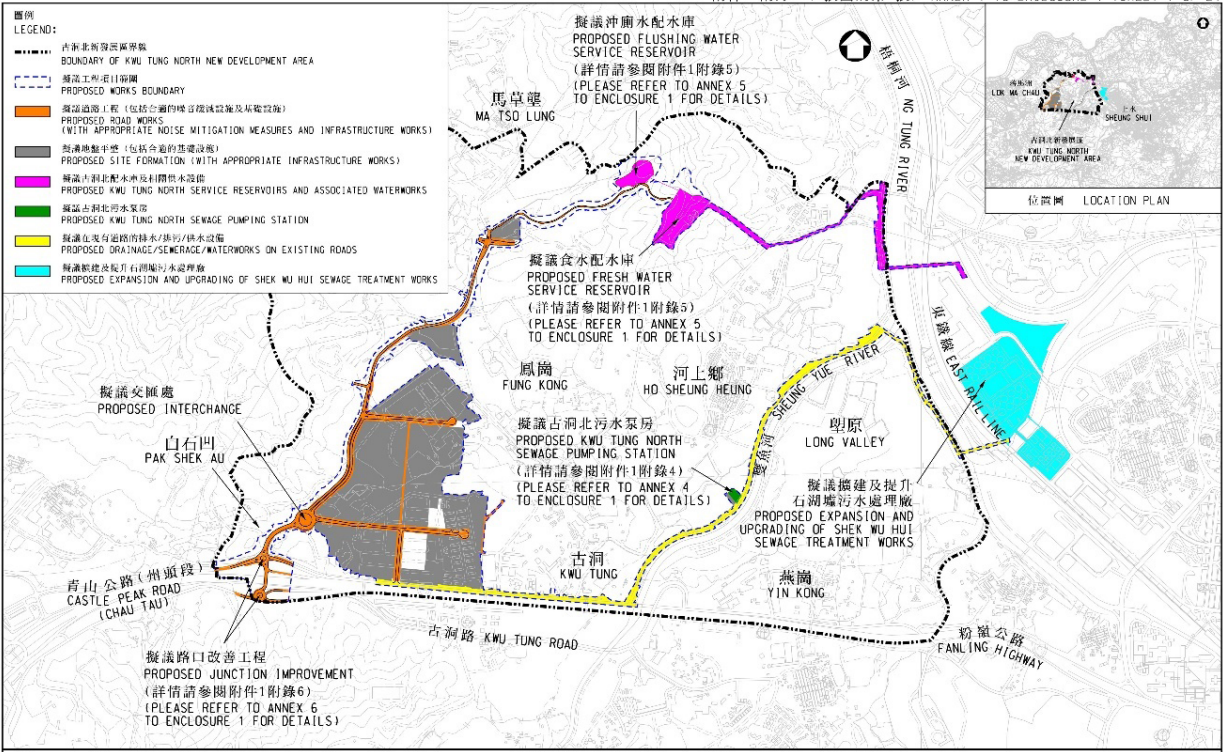
圖 66：DLON285 的工程，但未見相關告示，不確定與哪個項目有關

8 「古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程」的網站：<https://www.cedd.gov.hk/tc/our-projects/major-projects/index-id-36.html>

9 「沙嶺墳場興建骨灰安置所、火葬場及有關設施的土地平整及相關基礎設施工程」的網站：<https://www.cedd.gov.hk/tc/our-projects/major-projects/index-id-73.html>

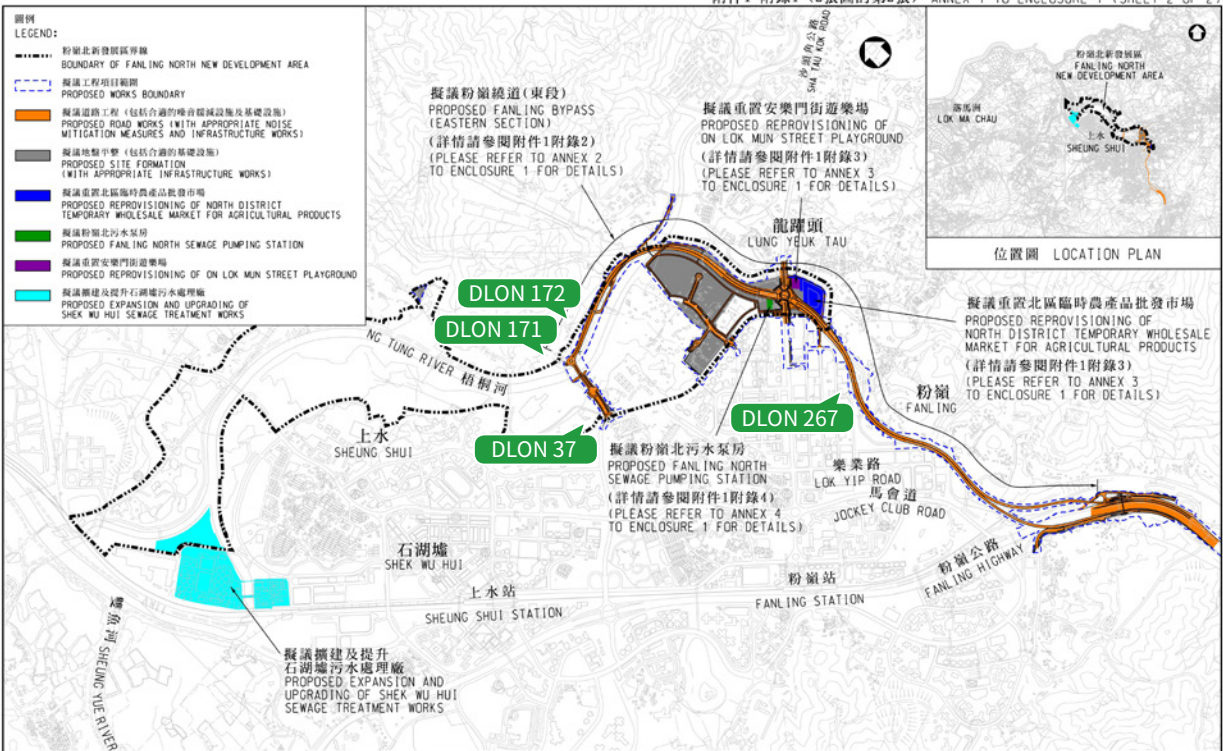
10 古洞北及粉嶺北新發展區的官方網頁：<https://www.ktnfln-ndas.gov.hk/tc/index.php>

67



工務計劃項目第747CL號  
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-平面圖 (古洞北新發展區)  
PWP ITEM NO. 747CL  
ADVANCE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FAN LING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-LAYOUT PLAN (KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

68



工務計劃項目第747CL號  
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-平面圖 (粉嶺北新發展區)  
PWP ITEM NO. 747CL  
ADVANCE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FAN LING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-LAYOUT PLAN (FAN LING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

圖 67 及 68 : 「古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程」的工程範圍及受影響的「空置政府用地」 (資料來源: 土木工程拓展署)



## 4.1 空置用地推介

上一章提及的七項考量因素並非評估用地活化潛力的唯一標準，項目倡議人應視乎擬議項目的願景、用途及活動對象等而定。例如，動物收容場所及大型回收中心等用途一般選址在遠離市中心和民居的鄉郊用地；社區客廳及有機園圃或只需數十平方米小型空間，因此篩選土地時並不存在最佳公式。

綜合實地考察及資料分析成果，團隊嘗試從 163 幅土地實況各異的用地中，挑選出 16 幅具優先活化潛力的北區「空置政府用地」，供有興趣推展社區項目的機構及團體參考。

一般而言，這些用地及校舍均符合以下考量因素：

- 不在邊境禁區範圍內
- 地勢較為平坦
- 可達度相宜，用地距離公共交通車站不遠
- 有基本設施配套（如：電力供應、消防栓等）
- 土地上沒有臨時構築物

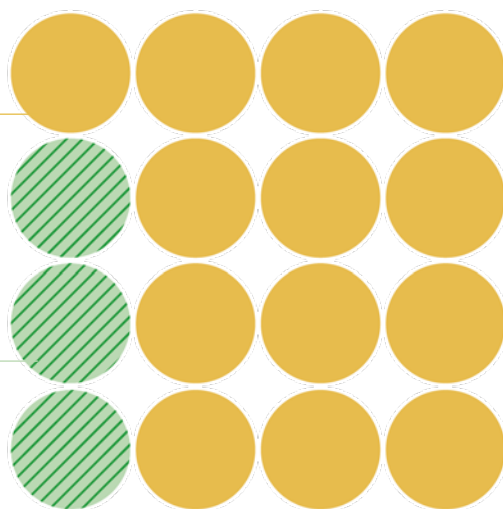
在下列子章節，研究會逐一闡述推介這些用地的原因，及提出活化土地時需注意的事項。

推介空置用地

13 幅

推介空置校舍

3 幅



### 4.1.1 DLON455

此用地位於上水鄉郊古洞以北，西邊車輛通道緊接河上鄉路及馬草壟路，鄰近小巴士站（約兩分鐘步行時間），交通十分便利。另外，用地面積超過 1,200 平方米，土地大致平坦且沒有斜坡，基本配套設施亦齊全，為項目倡議人在活用空間時提供更大的靈活性。此土地的規劃用途為「休憩用地」，地帶的規劃意向主要是提供戶外公共空間作各種動態或靜態康樂活動。考慮到此用地鄰近古洞民居及文娛康樂設施，倡議人應考慮項目如何與週邊環境相容，以回應當區的社區發展需求。

1 地政處編號及位置	DLON455 「上水河上鄉路鄰近丈量約份第 95 約地段第 803 號 A 分段 2 小分段 1 的政府土地」
2 選區	N11 上水鄉郊
3 面積	1,239 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	茂密
7 基本設施配套	燈柱在 10 米或以內，渠務管道及沙井設施設在 10 米或以內，消防栓設於 21-50 米內
8 車輛通道	5.8 米闊
9 最接近車站距離	50 米內
10 土地用途	休憩用地

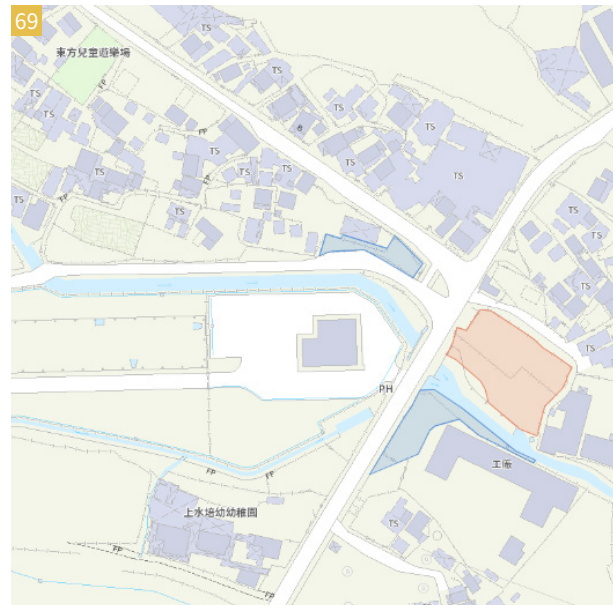


圖 69：用地的邊界及週邊設施（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 用地邊界 50 米範圍內有另外兩幅「空置政府用地」（DLON218「上水河上鄉路近塘角及鄰近丈量約份第 95 約地段第 760 號餘段的政府土地」、DLON245「上水塘角馬草壟路鄰近丈量約份第 95 約地段第 799 號餘段的政府土地」）。倡議人可考慮同時申請三幅用地，以拓展項目的受惠人數和社區效益
- 根據官方網頁資訊，此用地已被納入古洞北新發展區的「市中心區」，相信未來將分階段開展相關工程，倡議人應先向地政署查詢土地的可用年期，確保項目能配合施工時間表及未來社區規劃



圖 70：用地的入口



圖 71：用地的邊界



圖 72：內部情況—植被稀疏

### 4.1.2 DLON375

此用地在古洞以南，連接出入口的車輛及行人通道均不涉及私人地段，附近亦有多條小巴線（如：50K，51K 等）途經用地，交通十分方便。526 平方米的用地地勢平坦，只有稀疏的植被及樹木，項目倡議人或不需花費大量的時間及資源整修土地。用地土地用途為「康樂」，其規劃意向主要是促進該區動態或靜態康樂活動和（生態）旅遊的發展，經常准許的用途包括郊野學習／教育／遊客中心、康體文娛場所等，為倡議人提供更多社區項目的選擇及可能性。另外，雖然從「地理資訊地圖」可見臨時構築物的標記，但現場考察並未發現其存在，倡議人應事先進行實地考察以獲取最準確及更新的土地資訊。

1 地政處編號及位置	DLON375 「上水古洞南金嘉街毗鄰嘉麗山莊的政府土地」
2 選區	N11 上水鄉郊
3 面積	526 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱在 20 米或以內，渠務管道及沙井設施在 51-100 米內，消防栓設在 21-50 米內
8 車輛通道	5 米闊
9 最接近車站距離	160 米內
10 土地用途	康樂

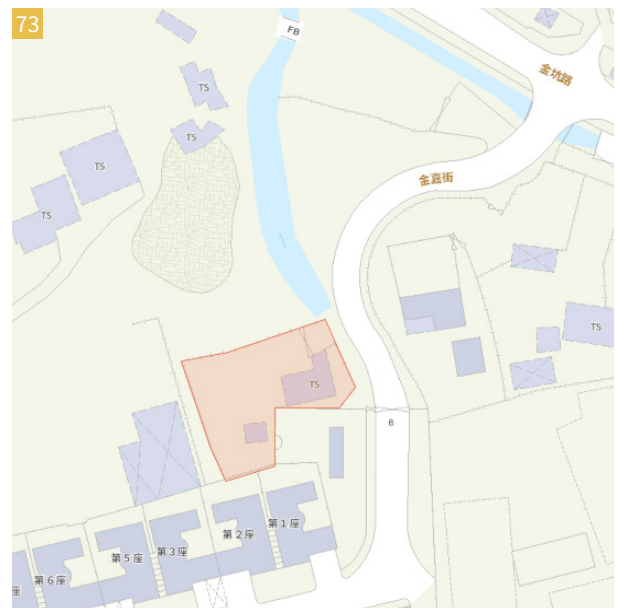


圖 73：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 由於用地毗鄰私人屋苑（嘉麗山莊），倡議人應尊重當區居民意願，將項目對附近居民帶來的影響減至最低



圖 74：邊界及政府標示，附近以住宅為主



圖 75：內部情況一地勢平坦，植被稀疏



圖 76：用地毗鄰私人屋苑（嘉麗山莊），倡議人應將項目對附近居民帶來的影響減至最低



### 4.1.3 DLON360

DLON360 位於粉嶺市中心，由粉嶺港鐵站前往只需步行約 5 分鐘，是這次研究推介清單中少數坐落於北區新市鎮範圍內的閒置用地。此用地交通便利，有車輛通道直達，亦有單車徑連接附近多個屋苑和區內設施，如粉嶺名都、粉嶺康樂公園、碧湖花園等，形成緊密的社區網絡。另外，其規劃用途為「休憩用地」，意在推動低密度康樂發展，以改善地帶內的環境質素，促進動態或靜態康樂活動。實地考察所見，途經用地的人流頗多，相信只要推展吸引當區持份者的活動，便有潛質成為凝聚社區的聚腳點。

1 地政處編號及位置	DLON360 「粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地」
2 選區	N02 粉嶺市
3 面積	326 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	土地毗連斜坡
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱設於 10 米或以內，渠務管道及沙井設施和消火栓均在 11-20 米以內
8 車輛通道	5.2 米闊
9 最接近車站距離	350 米內
10 土地用途	休憩用地

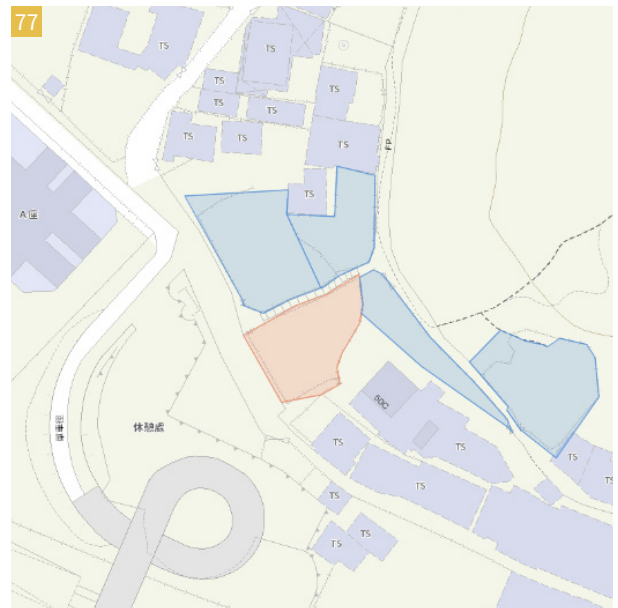


圖 77：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 用地範圍內地勢傾斜及有斜坡，需諮詢專業人士評估其穩定性、了解管理斜坡的責任、並制定長遠維修方案
- 毗鄰 4 幅「空置政府用地」：DLON380「粉嶺黃崗山毗鄰丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地」、DLON87「粉嶺近黃崗山及鄰近粉嶺中心及丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地」、DLON407 及 DLON408「粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地」。項目倡議人可宏觀考慮該用地群如何更有效地回應社區需求
- 用地鄰近黃崗山民居，緊接的梯級更是部分居民往返住所的必經之路。倡議人在擬定空間活化提案時應與居民保持良好溝通，並盡量減低項目對他們的負面影響，如噪音、人流和管理等



圖 78：從高處眺望的外觀，可見頗為寬闊的車輪通道 圖 79 及 80：土地地勢傾斜、有水平差異、有斜坡，需要考慮其穩定性

#### 4.1.4 DLON356

此用地位於上水鄉郊，鄰近金錢村，總面積達 1,240 平方米，東、西兩部分由一條約兩米闊的行人路分隔。土地的規劃用途為「康樂」用地，意為推廣康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態或靜態康樂活動和旅遊的發展。實地觀察所見，該地地勢平坦，沒有大型樹木，而且沿途的車輛及行人通道皆不涉及私人業權路段。相信只要項目倡議人與社區持份者充分溝通，定可擬定惠及週邊居民的空間活化計劃。

1 地政處編號及位置	DLON356 「金錢村鄰近丈量約份第 92 約地段第 2205 號餘段的政府土地」
2 選區	N11 上水鄉郊
3 面積	1,240 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地 (由兩部分土地組成)
6 植被密度	茂密
7 基本設施配套	燈柱、渠務管道及沙井設施、消防栓均置於 100 米以外
8 車輛通道	2.9 米闊
9 最接近車站距離	700 米內
10 土地用途	康樂

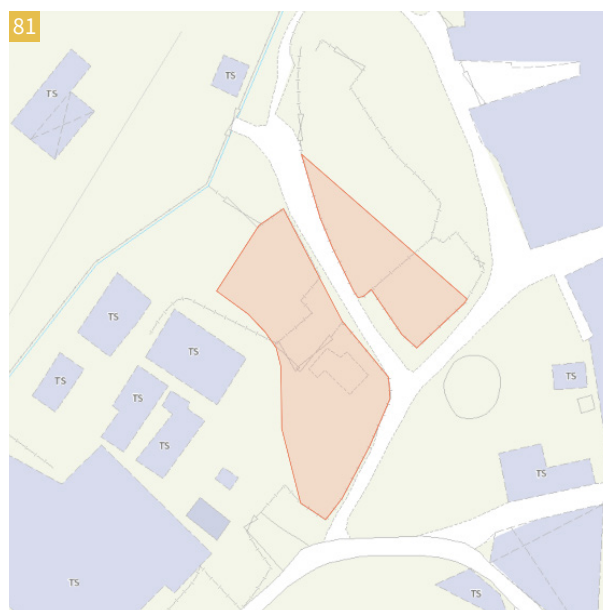


圖 81：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 最接近 DLON356 的巴士站設於 700 米外，或造成不便
- 用地週邊有不少民居、貨倉，更有墓地，項目倡議人擬定計劃時必須尊重社區持份者的需求和及意願



圖 82：行人路分隔了用地左右兩部份



圖 83：用地的邊界一部份土地植被茂密



圖 84：用地的邊界一部份圍欄已經塌陷

### 4.1.5 DLON317

位於粉嶺皇后山區，連接沙頭角公路流水響道，DLON317 與最接近公共交通車站相距只有約 70 米（約兩分鐘步行路程），顯示出用地的可達度高。土地佔地超過 1,500 平方米，地勢平坦及只有稀疏植被，惟有數棵樹木分佈在用地上，倡議人可考慮如何將樹木融入項目及用地設計之中，同時配合週邊著名的郊遊熱點（如：流水響及鶴藪），讓用地更貼合自然環境及特色。

1 地政處編號及位置	DLON317 「粉嶺流水響道鄰近丈量約份第 85 約地段第 421 號及 422 號的政府土地」
2 選區	N18 皇后山
3 面積	1,563 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱設於 10 米或以內，渠務管道及沙井設施和消火栓均在 51-100 米以內
8 車輛通道	2.8 米闊
9 最接近車站距離	70 米內
10 土地用途	農業及鄉村式發展

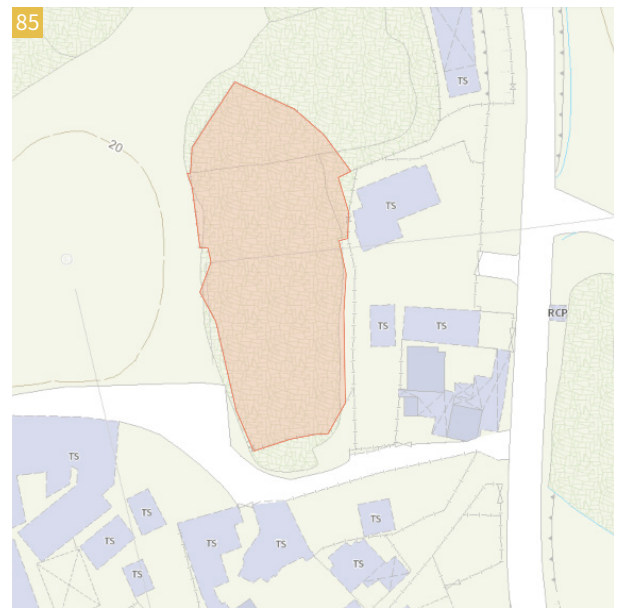


圖 85：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 此用地橫跨兩個規劃用途地帶—「農業」及「鄉村式發展」，倡議人或需依照指定的範圍設計土地之用途，即「農業」的範圍只可進行「農業」的經常准許用途，「鄉村式發展」的範圍亦然



圖 86：用地的邊界，旁邊停泊不少車輛



圖 87 及 88：用地的內部情況及政府標示



### 4.1.6 DLON327

坐落於上水鄉郊唐公嶺附近，此用地面積多達 3,420 平方米，是北區「空置政府用地」中數一數二之大，且大部份為平地，有很大的潛力進行活化項目。用地雖遠離市中心，但有直接的車輛通道，10 分鐘的步行路程內（約 450 米）亦有小巴士站（57K），仍具備一定的可達性。用地位於雙魚河旁，場內有草地及樹木，景觀十分優美。倡議人可考慮項目如何在符合土地用途（「農業」）的同時，發展對自然保育及環境教育等的社區項目，以與週邊的自然環境融合。

1 地政處編號及位置	DLON327 「上水近唐公嶺及鄰近丈量約份第 100 約地段第 1122 號的政府土地」
2 選區	N11 上水鄉郊
3 面積	3,420 平方米
4 形狀	規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱及消火栓均在 10 米或以內，渠務管道及沙井設施設在 11-20 米內
8 車輛通道	2.5 米闊
9 最接近車站距離	450 米內
10 土地用途	農業

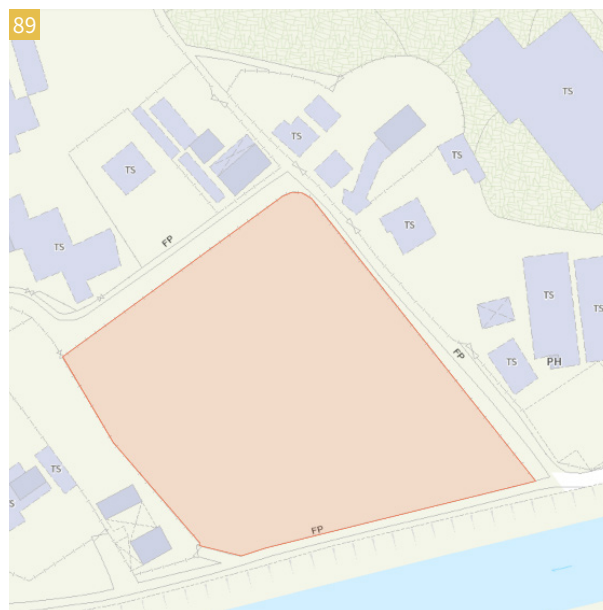


圖 89：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 進入用地的部份車輛及行人通道涉及私人業權地段，倡議人需事前徵詢地段擁有者的意見及支持，並顧及週邊居民的需要



圖 90：用地的邊界，一邊並沒有圍欄封鎖



圖 91：土地坐落於雙魚河旁，景色優美及遼闊



圖 92：內部狀況一場內有平坦的草地及樹木

### 4.1.7 DLON256

此用地位置卓越，坐落於上水市中心的石湖墟，距離上水港鐵站僅約五分鐘的步行路程，同時附近有不少北區及跨區的巴士和小巴士，交通極為便利。佔地 463 平方米，雖有多棵大樹但地勢平坦，有潛力成為市中心的一處公共休憩空間。此用地的土地用途為「其他指定用途（加油站）」，雖規劃意向主要是提供土地作公共交通交匯處，但經常准許的用途中亦包括可循環再造物料回收中心，且位置處於新市鎮市中心內，倡議人可嘗試向地政處查詢短期租約用地的規劃申請豁免事宜。另外，用地亦鄰近多個大型商場及主要設施，如能活化及提供不同社區活動，定能吸引大量人流共享這空間。

1 地政處編號及位置	DLON256 「上水石湖墟新豐路鄰近粉嶺上水市地段第 235 號的政府土地」
2 選區	N13 石湖墟
3 面積	463 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	稀疏，有多棵大樹
7 基本設施配套	燈柱、渠務管道及沙井設施、消防栓均在 10 米或以內
8 車輛通道	5.2 米闊
9 最接近車站距離	80 米內
10 土地用途	其他指定用途（加油站）

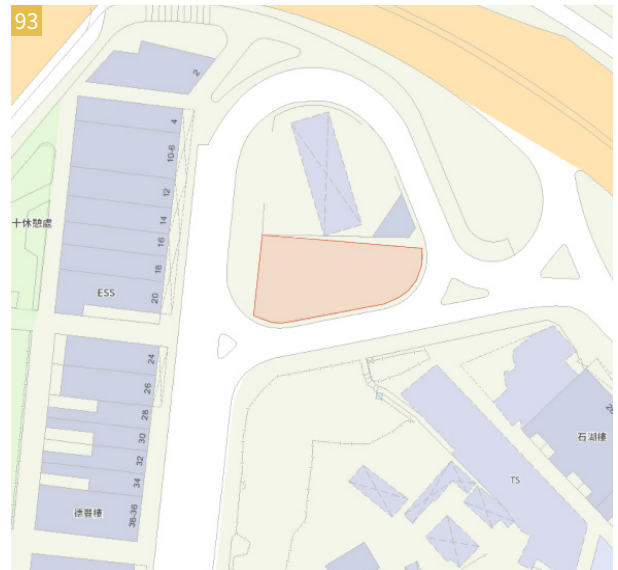


圖 93：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 此用地毗鄰加油站，倡議人需評估項目會否帶來安全隱患
- 土地遍佈多棵體積不一且具觀賞價值的樹木，倡議人在申請項目前應為樹木進行評估，並擬定與環境相符的活化建議



圖 94：用地的邊界—全景圖，可見土地有直連車輛通道



圖 95：用地的邊界—樹木林立，申請時需要考慮空間規劃



圖 96：用地的內部情況—地勢平坦



圖 97：用地的內部—有供水設施

### 4.1.8 DLON267

DLON267 位於粉嶺市區，左接工業大廈群，右鄰麻笏河。此地地勢平坦，面積可觀，具備直達的車輛通道，從鄰近的巴士站步行到埗只需五分鐘。實地考察可見，現場有不少車輛和行人經過，加上沿河景色優美，有望成為舉辦社區活動，供市民休憩的公共空間。

1 地政處編號及位置	DLON267 「粉嶺居適街的政府土地」
2 選區	N02 粉嶺市
3 面積	1,840 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	沒有植物
7 基本設施配套	燈柱、渠務管道及沙井設施、消防栓均在 10 米或以內
8 車輛通道	5.5 米闊
9 最接近車站距離	500 米內
10 土地用途	工業



圖 98：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 用地的長遠規劃用途為「工業」，或需向「城規會」提出申請改劃土地用途
- 土地的形狀不規則及成長條型，或限制空間設計
- 週邊有大量工廠大廈，大型車輛進出頻繁
- 如前文所提，實地考察時研究員發現土地已被圍封，成為「古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程－粉嶺北新發展區第一階段——粉嶺繞道東段（崇謙堂至九龍坑）」的工地。原來的草地已鋪上石屎，部分樹木被伐，現場亦見工地物資如水馬、木板等。倡議人應先向地政署查詢土地的可用年期，確保項目能配合施工時間表及未來社區規劃



圖 99：用地鋪上石屎後



圖 100：用地擺放有工地物資（如水馬、木板等）



圖 101：用地的樹木被伐，地面鋪上大型石磚



圖 102：用地未被鋪上石屎前

### 4.1.9 DLON177

DLON177 位於皇后山近橫嶺地段，毗鄰湖泊，環境優美，景色怡人。雖然「地理資訊地圖」標示這幅超過 1,200 平方米的用地只有行人通道，但實地考察所見，直達的車輛通道亦有六米闊，而且不涉及私人業權。倡議人可以考慮社區計劃如何善用天然環境，以推廣具社區裨益的項目。

1 地政處編號及位置	DLON177 「粉嶺近橫嶺及鄰近丈量約份第 77 約地段第 1473 號的政府土地」
2 選區	N18 皇后山
3 面積	1,210 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	地形起伏
6 植被密度	茂密
7 基本設施配套	燈柱設於 20-50 米以內，渠務管道及沙井設施和消防栓均在 100 米以外
8 車輛通道	6.5 米闊
9 最接近車站距離	700 米內
10 土地用途	露天貯物



圖 103：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 用地距離最近的巴士站較遠，需步行約 700 米，且地段較為偏僻
- 用地的長遠規劃土地用途為「露天貯物」，或需向「城規會」提出申請改劃土地用途
- 用地鄰里週邊為貨倉、工廠和墓地。倡議人需要考慮項目與週邊環境的兼容性，並充分諮詢區內持份者的意見



圖 104：用地鄰近湖泊，景色怡人



圖 105：用地的內部情況—植物頗為茂密，但不見體積龐大的樹木



圖 106：用地週邊有不少貨倉、工廠、臨時建築物等，需要留意週邊環境對用地的影響

#### 4.1.10 DLON454

DLON454 位處皇后山，佔地 432 平方米，車輛可經坪輦路直達，搭乘巴士（79K）由最接近車站前往用地亦只需步行約兩分鐘，交通尚算便利。此用地地勢平坦，植被稀疏，基本設施配套齊全，出入通道均不涉及私人業權，為項目倡議人提供了靈活的空間活化條件。

1 地政處編號及位置	DLON454 「坪輦丈量約份第 77 約地段的政府土地」
2 選區	N18 皇后山
3 面積	432 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱在 10 米或以內，渠務管道及沙井設施設在 21-50 米內，消火栓設在 11-20 米或以內
8 車輛通道	4.5 米闊
9 最接近車站距離	230 米內
10 土地用途	露天貯物

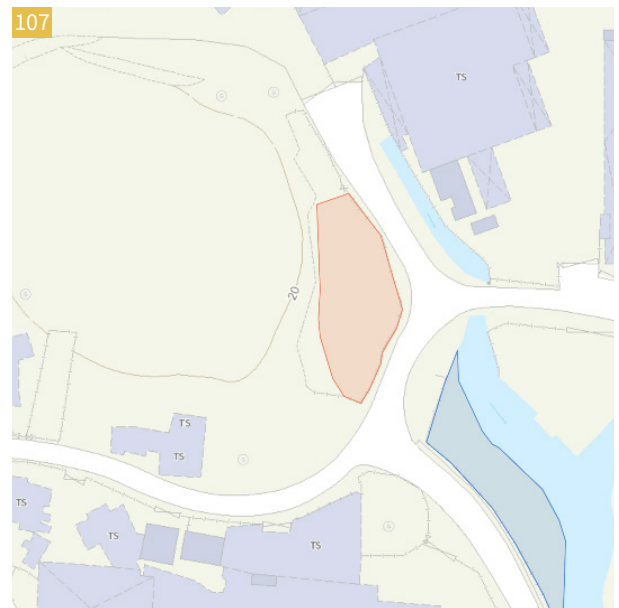


圖 107：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 此用地的長遠規劃用途為「露天貯物」，社區項目或需向「城規會」提出申請改劃土地用途申請
- 用地週邊大多為露天貨倉和工廠，大型車輛出入頻繁。項目倡議人應考慮空間活化提案如何與毗鄰用地兼容



圖 108：用地的邊界



圖 109：用地範圍內只有一棵體積不大的樹木，且地勢平坦



圖 110：用地週邊大多為露天貨倉和工廠，應考慮環境會否影響擬定的計劃用途



### 4.1.11 DLON422

DLON422 位於皇后山，是一幅約 300 平方米的長方形平地。此處東面緊接孔嶺北路，沿途的車輛和行人通道並不涉及私人業權。用地範圍被草被覆蓋，只有一棵體積不大的樹，為社區項目的空間格局設計提供不少可能性。土地有 3.2 米闊的車輛通道，從最近的公共交通車站只需步行約 240 米，附近的基本設施配備亦齊全。

1 地政處編號及位置	DLON422 「打鼓嶺坪峯鄰近丈量約份第 77 約地段第 938 號 C 分段及 938 號餘段的政府土地」
2 選區	N18 皇后山
3 面積	347 平方米
4 形狀	規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱和消防栓均設於 10 米或以內，渠務管道及沙井設施在 20-50 米以內
8 車輛通道	3.2 米闊
9 最接近車站距離	240 米內
10 土地用途	露天貯物



圖 111：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 用地鄰近變電站、貨倉、工廠、臨時建築物等，項目倡議人需加倍留意週邊環境對社區項目的影響，並適當諮詢不同持份者
- 用地的長遠規劃土地用途為「露天貯物」，或需向「城規會」提出申請改劃土地用途申請
- 用地有架空電纜橫越土地上空，項目倡議人應諮詢專業人士以評估項目的適切性



圖 112：用地的入口及政府標示



圖 113：內部情況—平坦及沒有植物，可靈活使用



圖 114：用地鄰近變電站、貨倉、工廠、臨時建築物，需要留意週邊環境對用地的影響

### 4.1.12 DLON34

此用地位於粉嶺皇后山鶴藪路，為一幅形狀規則的小型土地（只有 104 平方米），用地範圍內並沒有植物，地面亦已用水泥平整，十分有潛力進行活化項目。用地緊靠直達的車輛及行人通道（鶴藪道），坐落於鶴藪的郊遊路線，鄰近鶴藪營地，是遊人前往鶴藪水塘的必經之路。倡議人可配合週邊的景點及設施，發展惠及郊遊人士和與自然環境相容的項目。

1 地政處編號及位置	DLON34 「粉嶺鶴藪路毗鄰丈量約份第 76 約地段第 585 號餘段的政府土地」
2 選區	N18 皇后山
3 面積	104 平方米
4 形狀	規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	沒有植物
7 基本設施配套	燈柱在 10 米或以內，渠務管道及沙井設施和消火栓都設於 100 米外
8 車輛通道	3.2 米闊
9 最接近車站距離	500 米內
10 土地用途	農業及綠化地帶



圖 115：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 此用地橫跨兩個土地用途地帶—「農業」及「綠化地帶」，整個區域與八仙嶺郊野公園邊界接鄰，是值得保育的自然環境，並有發展休耕農地的潛力。因此，倡議人應首要考慮如何保存鄉郊特色和自然景觀，以配合鄉郊發展。
- 鶴藪郊遊徑的主要交通通道為鶴藪道，倡議人應考慮因項目發展所帶來的人流會否為當區帶來交通影響。
- 用地的基本配套設施不齊全，按照不同用途需要，倡議人或需負擔額外費用及時間配置適合設備。



圖 116：用地的入口及燈柱



圖 117：用地的全景圖，可見有直達車輛通道



圖 118：內部情況—平地及沒有植物

### 4.1.13 DLON69

DLON69 位處羅湖地鐵站東南面，面積達 3,630 平方米，且大致為平地，為項目倡議人提供靈活運用空間的機會。用地位置雖然較為偏遠，但實際距離羅湖地鐵站只有 5 分鐘步行路程，亦有超過 5 米闊的車輛通道，方便使用者到達。附近景觀頗為遼闊。基本設施配備齊全，均設置在 10 米或以內。

1 地政處編號及位置	DLON69 「羅湖羅湖道鄰近文仲儲存大樓的政府土地」
2 選區	N16 沙打
3 面積	3,630 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	土地內有斜坡
6 植被密度	茂密
7 基本設施配套	燈柱、渠務管道及沙井設施、消防栓均在 10 米或以內
8 車輛通道	5.5 米闊
9 最接近車站距離	450 米內
10 土地用途	農業



圖 119：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 用地內有斜坡，而且附近有池塘及河流，項目倡議人需諮詢專業人士以了解其管理風險與責任。用地上植被頗為茂密，有不少樹木
- 土地長遠規劃用途為「農業」，或需向「城規會」提出申請改劃土地用途
- 用地位置鄰近沙嶺金塔墳場，倡議人需充分諮詢當區持份者，尊重其文化和意願

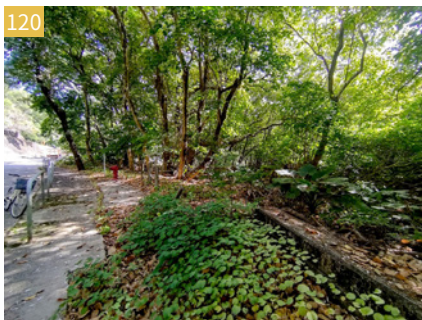


圖 120：用地的邊界及週邊道路，部分邊界並沒有圍欄



圖 121：用地的入口明顯



圖 122：內部情況一有不少樹木，但地勢平坦

## 4.2 空置校舍

### 4.2.1 DLON254#

前岡陵公立學校是一所位於丙崗村的鄉村小學，於 1971 年開辦，見證著此村的發展及變遷。校舍面積雖然只有 600 平方米，但也有數間課室、有蓋及無蓋空地各一。同時有直接車輛通道（不涉及私人路段）連接丙崗路到達校舍，鄰近清河邨及祥龍圍邨，附近亦有巴士站（273A）及小巴士站（58K），方便公眾人士前往參加活動。鄉村學校盛載著不少村民與舊生的回憶，項目倡議人應儘量保留學校的特色及文化，邀請不同持份者參與共同活化校舍。

1 地政處編號及位置	DLON254# 「粉嶺近丙崗及鄰近丈量約份第 91 約地段第 4045 號的政府土地（前岡陵公立學校）」
2 選區	N10 御太
3 面積	600 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	起伏
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱在 10 米或以內，渠務管道及沙井設施設在 21-50 米或以內，消防栓設於 51-100 米內
8 車輛通道	5 米闊
9 最接近車站距離	200 米內
10 土地用途	鄉村式發展

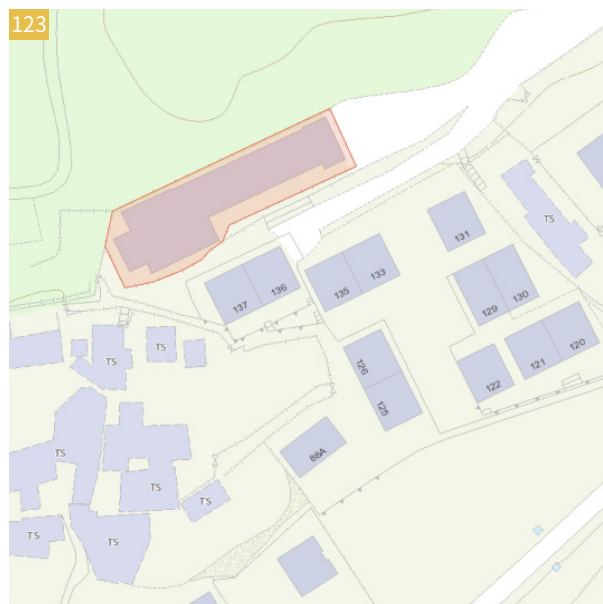


圖 123：用地的邊界及週邊設施（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 根據規劃署的分區大綱核准圖，學校處於「鄉村式發展」的土地用途地帶，經常准向的用途包括農業用途及鄉公所等。依實際項目需要而定，如計劃其他社區或康樂用途，倡議人需向「城規會」申請改劃用途
- 校舍背靠斜坡，雖不屬用地範圍內，但基於安全及責任問題，倡議人應向相關部門查詢斜坡維修及管理的相關事項（圖 126）
- 校舍十分靠近民居，倡議人需要注意擬定用途會否影響附近居民，注意開放時間及噪音管理，並聆聽居民意願以促進社區參與及交流
- 由於校舍已荒廢多年，學校結構存在一定安全風險，實地考察時亦觀察到有鐵皮屋頂塌下（圖 127）及大樹依牆而生（圖 128 及 129）。倡議人應諮詢專業人士意見，以確保構築物可供公眾安全使用



圖 124：用地的外觀，可見學校毗鄰民居，需要注意擬定用途會否影響附近居民



圖 125：用地的直達車輛通道，頗為寬闊



圖 126：校舍背靠斜坡，需注意斜坡安全



圖 127：內部情況—有部份鐵皮屋頂已塌下



圖 128 及 129：內部情況—有樹木依牆而生



圖 130：內部情況—校舍已荒廢多年



圖 131 及 132：校舍數間課室的內部情況



## 4.2.2 DLON378#

打鼓嶺羅湖村前羅湖公立學校佔地 2,200 平方米，北面連接深圳河，與羅湖跨境口岸相鄰，和羅湖港鐵站只約五分鐘的步行距離。校舍主要分為教學樓和籃球場兩部分，均為平地，但有約五米的水平差別，由樓梯連接兩者。此用地是 163 幅用地中少數屬「政府、機構或社區」的規劃用途，如倡議人推行非牟利的社區項目，一般無需再經「城規會」審批。

1 地政處編號及位置	DLON378# 「打鼓嶺羅湖村前羅湖公立學校」
2 選區	N16 沙打
3 面積	2,200 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地（由兩塊水平高低不同的土地組成）
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱、渠務管道及沙井設施、消防栓均在 11-20 米或以內
8 車輛通道	沒有
9 最接近車站距離	400 米內
10 土地用途	政府、機構或社區

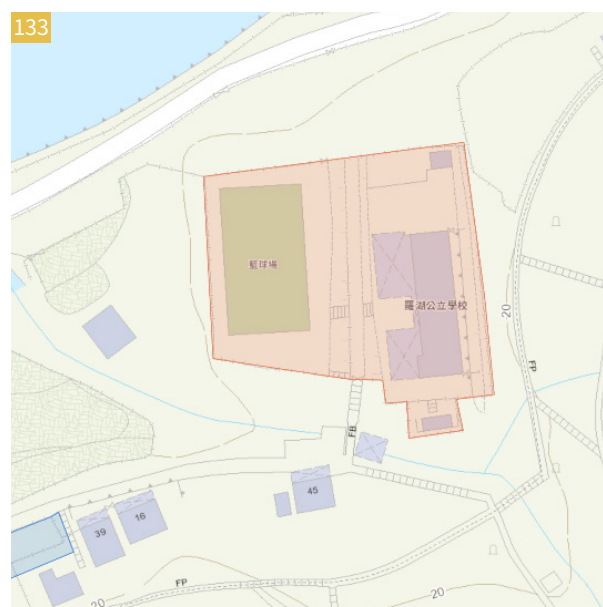


圖 133：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

### 其他相關資訊：

- 校舍沒有直達及緊急車輛通道，入口與最近的行車路相隔約 90 米，申請前需諮詢專業人士意見以符合相關消防和建築物條例
- 前往學校的行人路或涉及少部分私人地段，亦靠近羅湖村，倡議人應充分諮詢附近居民和持份者，以確保項目的認受性
- 校舍的入口有不少梯級，而且主校舍和籃球場之間有水平差異。項目倡議人應考慮增設無障礙通道，方便不同需要的用家
- 用地範圍東面有一幅擋土牆，項目倡議人應尋求專業人士協助，以評估其穩定和安全性



圖 134：舊校舍的入口仍見學校名牌



圖 135 及 136：學校有不少雜草，但未見大型樹木



圖 137：主校舍和籃球場之間有水平差別，倡議人應考慮增設無障礙通道



圖 138 及 139：廢棄的籃球場已雜草叢生



圖 140：學校後方有一幅擋土牆，項目倡議人應尋求專業人士協助，以確保其穩定性



圖 141 及 142：舊校舍的内部情況—可見昔日的大致模樣



### 4.2.3 DLON307#

粉嶺和合石村舊和謙學校於 1958 年開辦，多為當地村民提供教育，與村民有著深厚的感情，但因村校的地理環境及設施限制，最終亦逃不過「殺校」的命運。校舍面積達 2,060 平方米，學校入口旁有一個露天籃球場（圖 146），地下是有蓋操場及洗手間位置（圖 147），而第二層為多個課室及一個無蓋空地（圖 149 至 151），構築物的整體結構尚算完整。校舍雖沒有直接車輛通道，但和合石村靠近粉嶺市中心，附近有多條巴士及小巴路線，來自不同區的公眾人士都能方便前往。相信在專業人士的協助下活化校舍結構，並獲得村民支持，這用地定能發展成為一個有特色及具歷史文化價值的項目。

1 地政處編號及位置	DLON307# 「粉嶺和合石村舊和謙學校」
2 選區	N18 皇后山
3 面積	2,060 平方米
4 形狀	不規則
5 地勢及斜坡	平地
6 植被密度	稀疏
7 基本設施配套	燈柱在 10 米或以內，渠務管道及沙井設施和消火栓都設於 51-100 米以內
8 車輛通道	沒有
9 最接近車站距離	180 米內
10 土地用途	鄉村式發展



圖 143：用地的邊界及週邊道路（「地理資訊地圖」截圖）

#### 其他相關資訊：

- 因校舍沒有直達車輛通道，為符合消防及建築物條例，倡議人需諮詢專業人士意見，了解可否申請豁免緊急車輛通道
- 前往學校的部份行人通道涉及私人地段，倡議人應事先諮詢附近居民和持份者並得到他們的同意，讓項目能回應社區的需求
- 此土地用途為「鄉村式發展」，如需發展為其他社區和康樂用途則需向「城規會」申請許可
- 校舍內、北面及東面附近有數棵大樹，倡議人需尋求園境師和樹藝師等專業評估及勘察，以評估潛在的樹木倒塌及斜坡風險。因校舍荒廢多年，倡議人亦應諮詢專業人士及進行評估，以確保整體結構安全





圖 144：前往學校的部份行人通道涉及私人地段，倡議人應事先諮詢附近居民並得到他們的同意



圖 145 及 146：校舍面積達 2,060 平方米，學校入口旁有一個露天籃球場



圖 147 及 148：內部情況—地下的有蓋操場及洗手間



圖 149：內部情況—第二層的課室及無蓋空地



圖 150 及 151：內部情況—第二層的課室及無蓋空地



圖 152：內部情況—學校內有數棵大樹

# 總結

# 第五章

---

- 5.1 優化可供非政府團體活用的土地選項
- 5.2 增加土地資訊的透明度
- 5.3 結語：共同促進由下而上的社區參與項



綜合研究分析、實地考察、以及各項活化空置用地的技術考量，研究團隊歸納出以下數項建議，期望為相關政府部門（如：地政總署、規劃署、發展局等）、立法會、區議會等提供參考，以完善現行分配各區「空置政府用地」的機制，並更有效地與社區項目倡議機構共同協作，活用珍貴的土地資源，推行具社會效益的民間項目。

## 5.1 優化可供非政府團體活用的土地選項

### 以「土地群」形式合併租出現有的空置用地

據曾申請「政府空置用地」的非牟利機構反映，現行的申請土地機制或只允許機構同時向地政總署申請一幅用地作短期社福用途。然而，是次實地考察發現不少在「空置用地清單」的土地位置相鄰，步行時間只需數分鐘，用地範圍卻被劃分成不同地段，以致項目倡議人需就不同地政處編號的用地分別遞交申請文件。當中更有大面積用地被鐵絲網劃分為數幅小型用地，無擬限制了項目倡議人規劃空間和未來活動的可塑性。

在北區現有的 163 幅閒置土地中，有約 22 幅用地可與毗鄰土地組成「土地群」，其中恐龍坑、沙嶺、羅湖、坪輦等幾個分區均有多組由兩幅或以上相鄰土地組成的群組（圖 155 至 158）。章節 4.1.3 推介的 DLON 360「粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地」與週邊四幅空置政府用地 DLON 380、DLON 87、DLON 407 和 DLON 408 只有一欄之隔，「土地群」總面積可觀，相信若能讓社區團體合併申請，定能顯著增加該活化項目的成效與受惠人數。（圖 153，154 及 159）

有見及此，研究團隊建議相關政府部門容許非政府機構合併租用位置相鄰的空置用地，並以劃一契約條款批出短期租約，簡化申請用地和其他政府資助計劃等程序。此舉希望有效增加項目場地設計的靈活性，提升社區效益，亦能減輕政府跨部門協調的時間及行政支出，創造官民互利的雙贏局面。



圖 153 至 154：DLON 360、DLON 380、DLON 87、DLON 407 和 DLON 408 數幅土地只有一欄之隔

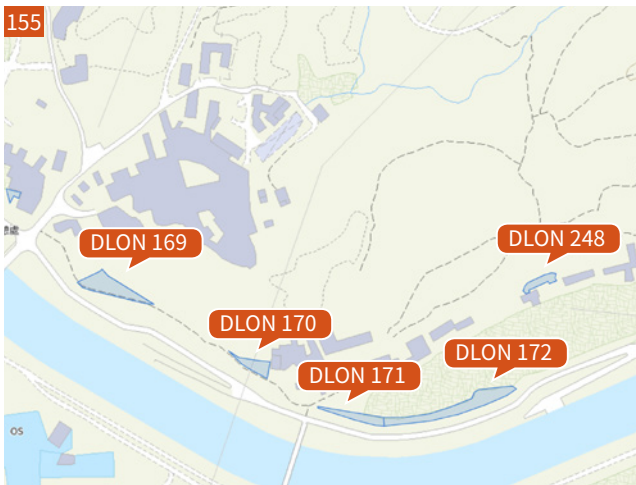


圖 155：毗鄰的 DLON171 及 DLON172，相近的 DLON169、DLON170 及 DLON248（「地理資訊地圖」截圖）

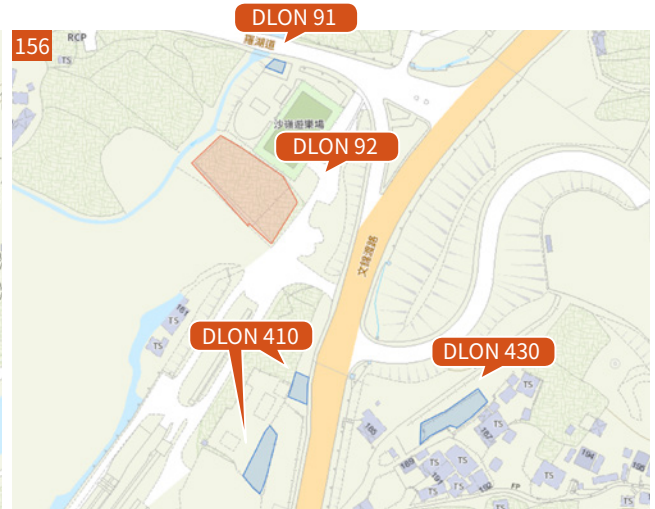


圖 156：沙嶺的短期租約土地群（「地理資訊地圖」截圖）

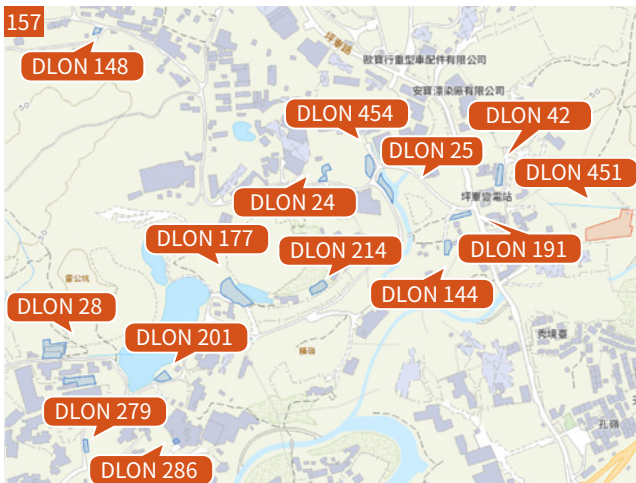


圖 157：坪輦及橫嶺的短期租約土地群（「地理資訊地圖」截圖）

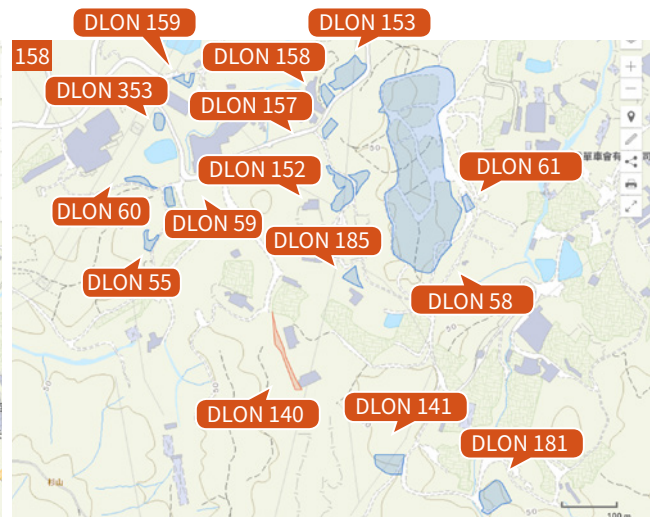


圖 158：恐龍坑的短期租約土地群（「地理資訊地圖」截圖）

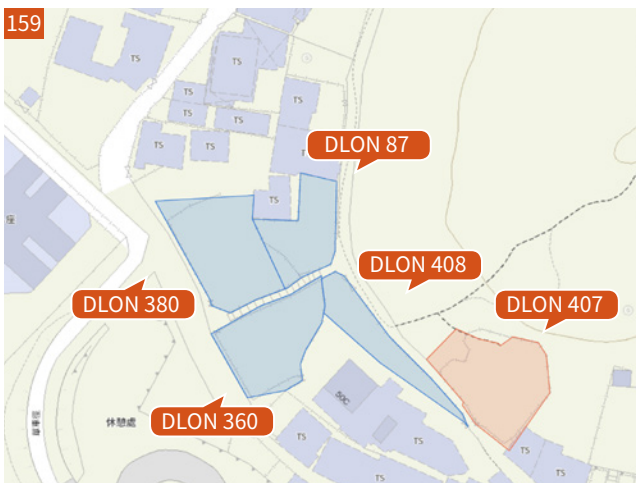


圖 159：DLON 360、DLON 380、DLON 87、DLON 407 和 DLON 408 的土地群（「地理資訊地圖」截圖）

### 將未有長遠發展計劃的周邊政府土地納入「空置用地清單」

檢視北區現有的 163 幅空置用地，當中接近七成的土地面積不足 500 平方米，而且大多缺乏直達車輛和行人通道，未能滿足一般社區用途。與此同時，實地考察團隊亦發現部份「空置政府用地」的邊界與其他被圍封的政府土地相連。儘管不少居民反映這些用地已荒廢多年，然而地政署公開的網上資料均沒有標明它們是否可供社區團體或當區持份者使用。其中一例為 N02 粉嶺市的 DLON379「粉嶺黃崗山毗鄰丈量約份第 51 約地段第 3043 號餘段，第 3044 號及第 3047 號的政府土地」，整幅呈三角形的土地中間包圍了另一幅不在「空置用地清單」內的長方形用地。考察時偶遇的居民透露長方形用地前身曾是當區區議員的貨櫃辦公室，租約期滿後便一直丟空至今，而土地亦沒有與週邊的三角形用地合併上載至社區團體可租用的「空置用地清單」，變相局限了空間設計的靈活性（圖 160 至 162）。

此外，是次研究雖已從「空置用地清單」裏挑選出 16 幅較具潛力的土地推介，但開發這些用地仍需諮詢專業人士以解決不同程度的技術問題，涉及的費用不菲，更遑論其餘百餘幅形狀奇特、需申請改變規劃用途、受斜坡風險、道路業權、基建欠缺等難題困擾的用地。

為配合政府鼓勵民間團體活用閒置土地的初衷，研究團隊建議地政總署定期檢視各區未有長遠規劃用途的空置官地，並挑選一些配套較優、較容易轉化作社區用途的用地納入「空置用地清單」，釋放更多具潛質的用地選項，協助非政府機構有效活用區內土地，拓展更多具社區裨益的項目。



圖 160：呈三角形的土地中間包圍了另一幅不在用地列表內的長方形用地（「地理資訊地圖」截圖）



圖 161：地政總署土地的實況



圖 162：DLON379 的實地考察記錄，居民透露長方形用地前身曾是當區區議員的貨櫃辦公室

### 擴充可作社區用途的臨時和短期土地選項

此報告除了聚焦分析活用空置政府用地及校舍的可行性，研究團隊亦在實地考察的過程中發掘了不少在粉嶺、上水等中心地域使用率較低的空間，如天橋底、休憩處及空地等，用地分佈甚廣。為回應藝術團體及社區組織對臨時活動場所的殷切需求，研究團隊建議相關政府部門在可行的情況下，積極考慮開放這些珍貴的士地資源予公眾人士舉辦臨時或短期社區項目，鼓勵市民以創新的概念共同拓展公共空間。

世界衛生組織訂立人均公共空間的面積至少需有九平方米，而香港現時的人均公共空間只有約 2.8 平方米（思匯政策研究所，2017）。聯合國人居署（UN-Habitat）2019 年的一份研究指出，公共空間能為城市帶來多項益處，當中包括改善大眾的身心健康、讓城市變得長者友善、提升城市的包容性、令街道更為安全、提倡永續環境發展等。在疫情之下公共空間更顯重要，各區的休憩空間能成為居住在環境狹窄、生活步伐急促的市民的喘息綠地。若能善用城市現有的土地資源，釋放公共空間，定能改善市民的生活質素。

## 5.2 增加土地資訊的透明度

是次研究發現部份「空置用地清單」上的土地已被納入即將或已經開展的工程項目（如：古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程、沙嶺墳場興建骨灰安置所的土地平整及相關基礎設施工程），相信少數更已被相關政府部門收回，以配合地區的長遠規劃用途。然而，這些空置用地在「地理資訊地圖」上仍然顯示為可供非政府機構「申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置政府用地」，部份更列明可用年期仍有一至三年，與實際土地的可用年期似有不同。資訊不流通或令社區計劃在冗長的土地申請過程中突然腰斬，努力前功盡廢。

再者，雖然「短期租約」可予批租的年期最長為七年，研究發現大部份北區空置用地的「估計可使用時期」只有一至三年，過短的租用年期和是否能延續租約的不確定性讓不少社區團體卻步。參考過往經驗，申請「短期租約」用地及「資助計劃」的過程需時約一年多，成功申請後亦需預留數月至一年不等的時間平整及活化土地，如涉及廢校整修或搭建新構築物等工程則需時更長。

有見及此，為增加土地資訊的準確性與透明度，研究團隊期望地政總署定期更新「空置政府清單」的土地概況，並統籌其他部門於官方網頁統一公佈即將影響「空置政府用地」的工程項目（已計劃及正在進行的項目）的資訊。網站也應展示其他有機會影響土地使用年期和所需技術支援的資訊，以協助社區團體更精確地預計整個空間活化計劃所需投放的時間和資源，有效地評估如何順利開展項目，確保達到預期的社會效益。



## 5.3 結語：共同促進由下而上的社區參與項目

最後，是次研究項目的初衷是以閒置用地為切入點，啟發各界對社區空間的想象，並透過共同協作，推展一系列技術可行、能改善社區的民間提案。兩個月的實地考察過程中令團隊結識到很多理念相同的社區夥伴。無論是區議員、鄉事委員會、小店老闆、以至居民都表達了他們對社區的熱誠與期望。團隊期望政府部門和區議會能提供更多與民溝通共議的渠道，讓各界持份者都有機會分享意見，共同實踐社區的願景。

## 參考文獻

### 第一章：

選舉管理委員會（2019）。《二零一九年區議會選舉的選區分界圖索引》。取自：[https://www.eac.hk/pdf/distco/2019dc/final/map\\_dc2019x\\_index.pdf](https://www.eac.hk/pdf/distco/2019dc/final/map_dc2019x_index.pdf)

### 第二章：

二零一八至一九財政年度政府財政預算案（2018）。《動議二讀《二零一八年撥款條例草案》的演辭》。取自：[https://www.budget.gov.hk/2018/chi/pdf/c\\_budget\\_speech\\_2018-19.pdf](https://www.budget.gov.hk/2018/chi/pdf/c_budget_speech_2018-19.pdf)

立法會秘書處資料研究組（2020）。《空置政府土地》。取自：<https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/2021iss06-vacant-government-land-20201117-c.pdf>

東網（2020年10月17日）。〈東方全港大搜查 揭棕地工業邨多地可用〉。取自：[https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20201017/bkn-20201017000558840-1017\\_00822\\_001.html](https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20201017/bkn-20201017000558840-1017_00822_001.html)

香港電台（2020年8月22日）。〈團體發現不少新屋邨有閒置土地 促用作社福康體設施〉。取自：<https://news.rthk.hk/rthk/ch/component/k2/1545268-20200822.htm>

香港特別行政區（2017）。《行政長官 2017 年施政報告》。取自：<https://www.policyaddress.gov.hk/2017/chi/pdf/PA2017.pdf>

香港特別行政區新聞公報（2020年6月17日）。《規劃署更新經中央調配機制檢視的空置校舍用地清單》。取自：<https://www.info.gov.hk/gia/general/202006/17/P2020061700236.htm>

關注基層住屋聯席（2019）。取自：《基層住屋綱領》[https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/hg/hg\\_ihp/papers/hg\\_ihp20191207cb1-229-2-c.pdf](https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/panels/hg/hg_ihp/papers/hg_ihp20191207cb1-229-2-c.pdf)

運輸及房屋局（2020年1月18日）。《再接再厲，進一步增加過渡性房屋》。取自：[https://www.thb.gov.hk/tc/blog/index\\_id\\_23.htm](https://www.thb.gov.hk/tc/blog/index_id_23.htm)

### 第三章：

土木工程拓展署（2020）。《定期維修斜坡》。取自 [https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/chi/slope\\_main\\_keepsafe.aspx](https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/chi/slope_main_keepsafe.aspx)

土木工程拓展署（2020）。《沙嶺墳場興建骨灰安置所、火葬場及有關設施的土地平整及相關基礎設施工程》。取自：  
<https://www.cedd.gov.hk/tc/our-projects/major-projects/index-id-73.html>

土木工程拓展署（2020）。《古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程》。取自：<https://www.cedd.gov.hk/tc/our-projects/major-projects/index-id-36.html>

香港警務處（2021）。《對公眾人士作出的通告 - 最新邊境禁區界線》。取自：[https://www.police.gov.hk/ppp\\_tc/11\\_useful\\_info/licences/remind.html](https://www.police.gov.hk/ppp_tc/11_useful_info/licences/remind.html)

政府產業署（2020）。《待租政府物業》。取自：  
<https://www.gpa.gov.hk/chinese/let/let.html#SGA>

屋宇署。《2011年建築物消防安全守則(2015年10月版本)》。取自：[https://www.bd.gov.hk/doc/en/about-us/fs\\_code2011.pdf](https://www.bd.gov.hk/doc/en/about-us/fs_code2011.pdf)

城市規劃委員會（2008）。《法定圖則目錄》。取自：  
[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/list\\_of\\_plans/intro.html](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/list_of_plans/intro.html)

城市規劃委員會（2019）。《根據《城市規劃條例》(第131章)第16條提出規劃許可申請申請須知》。取自：  
[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidance\\_Notes/S16\\_GN\\_CHI\\_2019.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidance_Notes/S16_GN_CHI_2019.pdf)

漁農自然護理署（2006）。《自然護理作業備考第2号》。取自：[https://www.afcd.gov.hk/english/conservation/con\\_tech/files/common/NCPN\\_No.02\\_measurement\\_of\\_DBH\\_ver.2006.pdf](https://www.afcd.gov.hk/english/conservation/con_tech/files/common/NCPN_No.02_measurement_of_DBH_ver.2006.pdf)

規劃署（2019）。《香港規劃標準與準則》第八章《內部運輸設施》。取自：[https://www.pland.gov.hk/pland\\_tc/tech\\_doc/hkpsg/full/pdf/ch8.pdf](https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch8.pdf)

發展局（2020）。《古樹名木冊》。取自：  
<https://www.greening.gov.hk/ovt/default.aspx>

發展局（2020）。《資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地 2019-20 財政年度進度報告》。取自：  
[https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content\\_1126/20200623\\_Panel%20on%20Dev\\_VGS\\_\\_chi.pdf](https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_1126/20200623_Panel%20on%20Dev_VGS__chi.pdf)

發展局（2020）。《資助計劃以支援非政府機構善用空置政府用地常見問題》。取自：[https://www.devb.gov.hk/tc/issues\\_in\\_focus/Funding\\_Scheme\\_to\\_Support\\_the\\_Use\\_of\\_Vacant\\_Government\\_Sites\\_by\\_Non\\_government\\_Organisations/Frequently\\_Asked\\_Questions/index.html](https://www.devb.gov.hk/tc/issues_in_focus/Funding_Scheme_to_Support_the_Use_of_Vacant_Government_Sites_by_Non_government_Organisations/Frequently_Asked_Questions/index.html)

發展局工務科（2020）。《樹木保育的技術通告 DEVB TC(W) No. 4/2020》。取自：[https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/knowledge\\_database/C-2020-04-01.pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/knowledge_database/C-2020-04-01.pdf)

發展局工務科（2020）。《有關古樹名木的技術通告 DEVB TC(W) No. 5/2020》。取自：[https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/knowledge\\_database/C-2020-05-01.pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/knowledge_database/C-2020-05-01.pdf)

綠化、園境及樹木管理組（2020）。《樹木風險評估及管理安排》。取自：[https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/tree\\_care/9th\\_Edition\\_of\\_TRAM\\_Guideline\\_rev\\_2\(1.11.2020\).pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/tree_care/9th_Edition_of_TRAM_Guideline_rev_2(1.11.2020).pdf)

選舉管理委員會（2019）。《區議會選舉的選區分界圖—北區（圖一）》。取自：<https://www.eac.hk/pdf/distco/2019dc/final/dc2019n1.pdf>

選舉管理委員會（2019）。《區議會選舉的選區分界圖—北區（圖二）》。取自：<https://www.eac.hk/pdf/distco/2019dc/final/dc2019n2.pdf>

## 第五章：

黎文燕（2017）。《不公空間：香港公共空間應有的合理規劃》。取自：[https://civic-exchange.org/wp-content/uploads/2017/02/Unopened-Space\\_ExSum-TC.pdf](https://civic-exchange.org/wp-content/uploads/2017/02/Unopened-Space_ExSum-TC.pdf)

聯合國人居署（2015）。《Global Public Space Toolkit: From Global Principles to Local Policies and Practice》。取自：  
<https://unhabitat.org/global-public-space-toolkit-from-global-principles-to-local-policies-and-practice>

## 詞彙表

地理資訊地圖	GeoInfo Map
可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置政府用地	Vacant Government Sites Available for Application for Greening or Government/ Institution/ Community Uses
短期租約	Short Term Tenancy
斜坡維修責任訊息系統	Slope Maintenance Responsibility Information System (SMRIS)
註冊專業岩土工程師	Registered Professional Engineers (Geotechnical)
工程師維修檢查	Engineer Inspections for Maintenance
古樹名木	Old and Valuable Trees
樹木移除計劃書	Tree Preservation and Removal Proposal (TPRP)
補償種植計劃書	Compensatory Planting Proposal
樹木檢查表	Tree Risk Assessment Report
《保護樹木條款》	Tree Preservation Clause
無障礙通道	Barrier-Free Access
通用設計	Universal Design
私人地段	Private Lot
通行權	Right Of Way
緊急車輛通道	Emergency Vehicular Access (EVA)
消防安全報告	Fire Safety Assessment Report (FSAR)
《香港規劃標準與準則》	Hong Kong Planning Standards and Guidelines
分區計劃大綱圖	Outline Zoning Plans

附件一：北區「空置政府用地」分析表 (1/4)

地政處編號	選區	位置	面積 (平方米)	土地 形狀	地勢	植物 密度	燈柱距離 (米)	渠務管道及 沙井設施距 離 (米)	消防距離 (米)	車輪 通道	車輪 通道 闊度 (米)	最近的車 站行距 (米)	土地長遠用途
1	DLON189	N02 粉嶺市	粉嶺靈山村鄰近智粉嶺綜合復康中心的政府土地	R	S	S	10-20	10-20	20-50	Y	6	450	休憩用地
2	DLON42	N02 粉嶺市	粉嶺靈山村鄰近丈量約份第 51 約地段第 1955 號的政府土地	I	S	D	≤ 10	50-100	50-100	Y	2.8	650	鄉村式發展
3	DLON193	N02 粉嶺市	粉嶺靈山村鄰近丈量約份第 51 約地段第 674 號的政府土地	I	S	D	10-20	20-50	20-50	Y	2.3	650	鄉村式發展
4	DLON38	N02 粉嶺市	粉嶺靈山村毗鄰丈量約份第 51 約地段第 679 號的政府土地	R	F	S	≤ 10	50-100	50-100	N	0	800	鄉村式發展
5	DLON330	N02 粉嶺市	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 2928 號 B 分段餘餘的政府土地	I	F	D	≤ 10	50-100	20-50	Y	4.4	180	綠化地帶及休憩 用地
6	DLON202	N02 粉嶺市	粉嶺安樂村安居街與安樂門街交界的政府土地	R	F	S	≤ 10	≤ 10	10-20	Y	16	230	工業
7	DLON267*	N02 粉嶺市	粉嶺居適街的政府土地	I	F	N	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	5.5	500	工業
8	DLON379	N02 粉嶺市	粉嶺黃崗山毗鄰丈量約份第 51 約地段第 3043 號餘段, 第 3044 號及第 3047 號的政府土地	I	F	S	≤ 10	≤ 10	50-100	N	0	290	住宅 (甲類)
9	DLON360*	N02 粉嶺市	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地	I	S	S	≤ 10	10-20	10-20	Y	5.2	350	休憩用地
10	DLON380	N02 粉嶺市	粉嶺黃崗山毗鄰丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地	I	S	D	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	5.2	230	休憩用地
11	DLON87	N02 粉嶺市	粉嶺近黃崗山及鄰近粉嶺中心及丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土 地	I	S	D	≤ 10	10-20	20-50	N	0	350	休憩用地
12	DLON407	N02 粉嶺市	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地	I	S	S	≤ 10	50-100	50-100	N	0	280	綠化地帶
13	DLON408	N02 粉嶺市	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 4823 號的政府土地	I	S	S	≤ 10	20-50	20-50	N	0	210	休憩用地
14	DLON381	N02 粉嶺市	粉嶺黃崗山鄰近丈量約份第 51 約地段第 2937 號 B 分段的政府土地	R	F	D	≤ 10	50-100	20-50	N	0	290	休憩用地
15	DLON101	N06 欣盛	粉嶺近和合石村鄰近銘賢路及丈量約份第 51 約地段第 4680 號餘餘的政府 土地	R	S	D	50-100	50-100	≥ 100	N	0	350	綠化地帶
16	DLON384	N06 欣盛	粉嶺畫眉山毗鄰丈量約份第 51 約地段第 3934 號餘餘及第 3935 號餘餘的 政府土地	I	S	S	≤ 10	20-50	50-100	N	0	290	綠化地帶
17	DLON105	N07 粉嶺南	粉嶺置華里鄰近丈量約份第 91 約地段第 1442 號的政府土地	R	S	S	≤ 10	20-50	20-50	N	0	350	住宅 (甲類)
18	DLON118	N07 粉嶺南	粉嶺鄰近粉嶺公路及牽晴間的政府土地	S	S	S	≤ 10	≤ 10	≤ 10	N	0	550	綠化地帶
19	DLON355	N10 御太	大隴鄰近丈量約份第 91 約地段第 2124 號的政府土地	I	F	D	10-20	≥ 100	50-100	Y	3.2	1200	農業及綠化地帶
20	DLON367	N10 御太	粉嶺蒲嶺坳雞嶺毗鄰丈量約份第 91 約地段第 1760 號的政府土地	I	F	D	≤ 10	≥ 100	10-20	N	0	850	綠化地帶
21	DLON419	N10 御太	上水雞嶺毗鄰丈量約份第 91 約地段第 1912 號及 1913 號的政府土地	I	F	D	≤ 10	≥ 100	≥ 100	N	0	930	鄉村式發展及政 府、機構或社區
22	DLON96	N10 御太	上水吳屋村丈量約份第 91 約地段第 3015 號餘餘的政府土地	I	F	D	≤ 10	≤ 10	50-100	Y	5.9	170	鄉村式發展及政 府、機構或社區

地政處編號	選區	位置	面積 (平方米)	土地 形狀	地勢	植物 密度	燈柱距離 (米)	渠務管道及 沙井設施距 離(米)	消防距離 (米)	車輪 通道 闊度(米)	最接近的車 站行距(米)	土地長遠用途		
													I	S
23	DLON254#*	N10 御太	粉嶺近丙崗及鄰近丈量約份第 91 約地段第 4045 號的政府土地 (前岡陵公立學校)	600	I	S	S	≤ 10	20-50	50-100	Y	5	200	鄉村式發展
24	DLON103	N11 上水鄉郊	位於上水古洞古洞路及青山公路(古洞段)的政府土地	1760	R	F	D	≤ 10	20-50	20-50	Y	11	180	其他指定用途 (美化市容地帶)
25	DLON289	N11 上水鄉郊	上水坑頭近古洞路及錦慶路及鄰近丈量約份第 92 約地段第 986 號 B 分段 餘段的政府土地	187	R	F	D	10-20	≤ 10	20-50	N	0	43	康樂
26	DLON211	N11 上水鄉郊	近菴邊快景路及鄰近丈量約份第 89 約地段第 311 號的政府土地	867	I	S	D	≤ 10	≥ 100	≥ 100	Y	3	1200	綠化地帶
27	DLON508	N11 上水鄉郊	上水快景路鄰近丈量約份第 89 約地段第 321 號的政府土地	727	S	F	S	10-20	≥ 100	≥ 100	Y	3	1100	綠化地帶
28	DLON132	N11 上水鄉郊	上水近坑頭及鄰近丈量約份第 94 約地段第 635 號的政府土地	1220	S	S	S	≤ 10	≥ 100	≤ 10	Y	2.5	600	農業
29	DLON352	N11 上水鄉郊	唐公嶺鄰近丈量約份第 94 約地段第 815 號的政府土地	406	I	F	S	≤ 10	≥ 100	50-100	Y	2.2	750	綠化地帶
30	DLON215	N11 上水鄉郊	上水古洞鄰近丈量約份第 95 約地段第 739 號餘段的政府土地	41	R	F	D	≤ 10	20-50	≥ 100	Y	4.5	180	其他指定用途 (商貿及科技園)
31	DLON218	N11 上水鄉郊	上水河上鄉路近塘角及鄰近丈量約份第 95 約地段第 760 號餘段的政府土地	536	I	F	D	≤ 10	≤ 10	20-50	Y	5.8	49	休憩用地
32	DLON245	N11 上水鄉郊	上水塘角馬草壟路鄰近丈量約份第 95 約地段第 799 號餘段的政府土地	257	I	F	D	≤ 10	10-20	≤ 10	Y	4.4	45	休憩用地
33	DLON455*	N11 上水鄉郊	上水河上鄉路鄰近丈量約份第 95 約地段第 803 號 A 分段 2 小分段的政府土地	1239	I	F	D	≤ 10	≤ 10	20-50	Y	5.8	48	休憩用地
34	DLON220	N11 上水鄉郊	上水東方鄰近丈量約份第 95 約地段第 784 號餘段的政府土地	336	I	S	D	≤ 10	20-50	20-50	Y	3.9	260	休憩用地
35	DLON287A	N11 上水鄉郊	上水粉錦路近營盤及鄰近丈量約份第 100 約地段第 1590 號 B 分段 2 小分段的政府土地	50	I	S	D	≤ 10	10-20	50-100	Y	3	88	農業
36	DLON287B	N11 上水鄉郊	上水粉錦路近營盤及鄰近丈量約份第 100 約地段第 1590 號 B 分段 2 小分段的政府土地	353	I	S	D	≤ 10	≤ 10	50-100	Y	5.6	47	農業
37	DLON327*	N11 上水鄉郊	上水近唐公嶺及鄰近丈量約份第 100 約地段第 1122 號的政府土地	3420	R	F	S	≤ 10	10-20	≤ 10	Y	2.5	450	農業
38	DLON356*	N11 上水鄉郊	金錢村鄰近丈量約份第 92 約地段第 2205 號餘段的政府土地	1240	S	F	D	≥ 100	≥ 100	≥ 100	Y	2.9	700	康樂
39	DLON375*	N11 上水鄉郊	上水古洞南金嘉街毗鄰嘉麗山莊的政府土地	526	I	F	S	10-20	50-100	20-50	Y	5	160	康樂
40	DLON388	N11 上水鄉郊	上水古洞鄰近丈量約份第 95 約地段第 754 號餘段的政府土地	109	I	F	S	≤ 10	≥ 100	20-50	Y	U	190	其他指定用途 (商貿及科技園)
41	DLON433	N11 上水鄉郊	上水蕉徑鄰近丈量約份第 100 約地段第 487 號的政府土地	171	R	F	U	20-50	≥ 100	≥ 100	Y	3.5	450	農業
42	DLON67	N11 上水鄉郊	上水古洞古洞路近桃苑的政府土地	292	I	S	S	≤ 10	≤ 10	20-50	Y	7.2	14	政府、機構或社區及住宅(丙類)

## 附件一：北區「空置政府用地」分析表 (2/4)

地政處編號	選區	位置	渠務管道及沙井設施距離 (米)	消火栓距離 (米)	車輪通道闊度 (米)	最接近的車站行距 (米)	土地長遠用途	面積 (平方米)	土地形狀	地勢	植物密度	燈柱距離 (米)	渠務管道及沙井設施距離 (米)		土地用途		
													距離 (米)	距離 (米)			
43	DLON71	N11 上水鄉郊	上水營盤粉錦公路鄰近丈量約份第 100 約地段第 1612 號 B 分段餘段的政府土地	≤ 10	Y 5	100	康樂	117	I	F	D	10-20	10-20	20-50	Y 9.5	250	政府、機構或社區
44	DLON75	N11 上水鄉郊	上水近營盤及鄰近丈量約份第 100 約地段第 1690 號的政府土地	≥ 100	Y 2.6	350	綠化地帶	3240	I	S	D	20-50	≥ 100	20-50	Y 9.5	250	政府、機構或社區
45	DLON256*	N13 石湖墟	上水石湖墟新豐路鄰近丈量約份第 235 號的政府土地	≤ 10	Y 5.2	80	其他指定用途	463	I	F	S	≤ 10	≤ 10	20-50	Y 9.5	250	其他指定用途
46	DLON139	N15 鳳翠	上水虎近地坳路及鄰近丈量約份第 88 約地段第 41 號的政府土地	10-20	Y 9.5	250	政府、機構或社區	173	R	S	D	20-50	20-50	20-50	Y 9.5	250	政府、機構或社區
47	DLON184	N15 鳳翠	粉嶺近石湖新村及鄰近丈量約份第 51 約地段第 583 號的政府土地	≤ 10	N 0	550	農業及道路	63	I	F	D	10-20	≤ 10	50-100	N 0	550	農業及道路
48	DLON186	N15 鳳翠	上水天平路近天平山村及鄰近鳳溪幼稚園的政府土地	≤ 10	Y 9.8	66	鄉村式發展	469	I	S	D	≤ 10	≤ 10	10-20	Y 9.8	66	鄉村式發展
49	DLON196	N15 鳳翠	上水近奕翠園及鄰近丈量約份第 51 約地段第 323 號 A 分段的政府土地	≤ 10	Y 7	280	休憩用地及綠化地帶	355	S	S	S	≤ 10	≤ 10	20-50	Y 7	280	休憩用地及綠化地帶
50	DLON197	N15 鳳翠	上水近上水華山及鄰近丈量約份第 52 約地段第 1458 號餘段的政府土地	≥ 100	N 0	1000	綠化地帶	442	S	S	U	50-100	≥ 100	10-20	N 0	1000	綠化地帶
51	DLON57	N15 鳳翠	上水紅橋新村毗鄰丈量約份第 52 約地段第 141 號的政府土地	≥ 100	Y 2.9	550	其他指定用途	343	I	S	S	50-100	≥ 100	20-50	Y 2.9	550	其他指定用途
52	DLON192	N15 鳳翠	上水近上水華山鄰近丈量約份第 52 約地段第 138 號的政府土地	≥ 100	Y 6	500	其他指定用途	308	R	S	S	20-50	≥ 100	≥ 100	Y 6	500	其他指定用途
53	DLON423	N15 鳳翠	上水紅橋新村鄰近丈量約份第 52 約地段第 137 號 B 分段及 D 分段的政府土地	≥ 100	Y 2.1	190	露天貯物	186	I	S	S	10-20	≥ 100	20-50	Y 2.1	190	露天貯物
54	DLON456	N15 鳳翠	上水文錦渡路鄰近丈量約份第 88 約地段第 16 號餘段的政府土地	20-50	Y 2.8	30	露天貯物	479	R	S	D	10-20	20-50	20-50	Y 2.8	30	露天貯物
55	DLON84	N15 鳳翠	上水虎地坳路近虎地坳及鄰近丈量約份第 88 約地段第 87 號的政府土地	≤ 10	Y 7.3	900	農業	351	S	S	D	≤ 10	≤ 10	10-20	Y 7.3	900	農業
56	DLO428#	N16 沙打	烏蛟騰前國群公立小學	≥ 100	N 0	420	鄉村式發展	1900	R	S	D	≥ 100	≥ 100	≥ 100	N 0	420	鄉村式發展
57	DLO444#	N16 沙打	沙頭角三桉村前三省學校	≥ 100	N 0	5500	鄉村式發展	255	R	F	D	20-50	≥ 100	20-50	N 0	5500	鄉村式發展
58	DLON180	N16 沙打	打鼓嶺蓮麻坑路鄰近丈量約份第 86 約地段第 232 號的政府土地	≤ 10	Y 3	1200	農業	418	I	S	D	≤ 10	≤ 10	10-20	Y 3	1200	農業
59	DLON190	N16 沙打	近缸瓦甫及鄰近丈量約份第 89 約地段第 576 號餘段的政府土地	≥ 100	Y 6.3	500	農業	112	R	F	S	≤ 10	≥ 100	≤ 10	Y 6.3	500	農業
60	DLON362	N16 沙打	缸瓦甫路近沙嶺及鄰近丈量約份第 89 約地段第 576 號餘段的政府土地	≥ 100	Y 3.5	450	綠化地帶及農業	901	I	S	D	≤ 10	≥ 100	≤ 10	Y 3.5	450	綠化地帶及農業
61	DLON194	N16 沙打	打鼓嶺近上山雞乙及鄰近丈量約份第 84 約地段第 1180 號的政府土地	≥ 100	Y 3	1400	農業	534	I	S	U	50-100	≥ 100	≥ 100	Y 3	1400	農業
62	DLON195	N16 沙打	萬屋邊毗鄰丈量約份第 38 約地段第 168 號的政府土地	50-100	Y 8.7	110	農業	89	R	F	D	≤ 10	50-100	50-100	Y 8.7	110	農業
63	DLON247	N16 沙打	打鼓嶺坪峯平原路鄰近丈量約份第 77 約地段第 64 號餘段的政府土地	≥ 100	Y 4.8	500	農業	171	I	S	S	≤ 10	≤ 10	≥ 100	Y 4.8	500	農業
64	DLON250	N16 沙打	石涌凹鄰近丈量約份第 39 約地段第 2450 號 B 分段的政府土地	≥ 100	N 0	62	綠化地帶	161	R	S	U	50-100	≥ 100	≥ 100	N 0	62	綠化地帶



地政處編號	選區	位置	面積 (平方米)	土地 形狀	地勢	植物 密度	燈柱距離 (米)	渠務管道及 沙井設施距 離(米)	消防距離 (米)	車輪 通道 闊度(米)	車輪 通道 闊度(米)	最接近的車 站行距(米)	土地長遠用途
65	DLON272	N16 沙打	117	R	F	D	20-50	≥ 100	≥ 100	N	0	1100	綠化地帶
66	DLON273	N16 沙打	139	I	F	N	50-100	50-100	20-50	Y	6.5	140	露天貯物
67	DLON294	N16 沙打	120	R	S	N	20-50	50-100	50-100	N	0	350	農業
68	DLON308	N16 沙打	1951	I	S	S	≤ 10	20-50	≤ 10	Y	5.1	39	政府、機構或社 區
69	DLON310	N16 沙打	626	S	F	N	≥ 100	≥ 100	≥ 100	N	0	1100	露天貯物
70	DLON311	N16 沙打	150	I	F	D	≤ 10	≤ 10	20-50	N	0	160	農業
71	DLON333	N16 沙打	61	R	S	S	≤ 10	20-50	50-100	N	0	250	農業
72	DLON313	N16 沙打	2070	S	F	N	20-50	50-100	≥ 100	Y	2.5	1800	綠化地帶
73	DLON323	N16 沙打	89	I	S	D	10-20	≤ 10	≤ 10	Y	5.4	650	農業
74	DLON325	N16 沙打	488	I	F	D	≤ 10	≥ 100	≤ 10	Y	6.9	1000	工業
75	DLON395	N16 沙打	634	I	F	S	20-50	≥ 100	50-100	N	0	450	農業
76	DLON399	N16 沙打	173	I	F	U	50-100	≥ 100	≥ 100	N	0	400	海岸保護區
77	DLON410	N16 沙打	250	S	F	U	10-20	20-50	20-50	N	0	46	農業
78	DLON430	N16 沙打	216	I	F	N	20-50	≤ 10	20-50	Y	3.8	60	農業
79	DLON92	N16 沙打	934	I	F	D	20-50	20-50	20-50	Y	5.2	69	農業
80	DLON91	N16 沙打	28	R	S	D	20-50	≤ 10	50-100	Y	5.3	160	農業
81	DLON432	N16 沙打	41	I	F	N	≤ 10	≥ 100	10-20	Y	5.9	400	農業
82	DLON414	N16 沙打	527	R	S	S	≤ 10	≥ 100	≥ 100	Y	2.5	400	康樂
83	DLON179	N16 沙打	162	S	S	S	≤ 10	≥ 100	≥ 100	Y	2.5	2000	康樂
84	DLON425	N16 沙打	245	I	F	D	≤ 10	≥ 100	≥ 100	Y	3.1	750	綠化地帶
85	DLON440	N16 沙打	96	R	F	U	≥ 100	20-50	≥ 100	Y	3.1	650	農業
86	DLON450	N16 沙打	256	I	F	U	20-50	≥ 100	≥ 100	Y	3.1	650	農業
87	DLO427#	N16 沙打	1300	S	F	S	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	2.8	500	政府、機構或社 區及綠化地帶
88	DLON68	N16 沙打	179	R	F	S	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	7.4	150	沒有規劃用途
89	DLON226	N16 沙打	431	I	F	N	≤ 10	≤ 10	20-50	Y	7.4	140	沒有規劃用途
90	DLON249	N16 沙打	124	R	F	S	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	7.1	170	沒有規劃用途

## 附件一：北區「空置政府用地」分析表 (3/4)

地政處編號	選區	位置	面積 (平方米)	土地 形狀	地勢	植物 密度	燈柱距離 (米)	渠務管道及 沙井設施距 離 (米)	消防距離 (米)	車輪 通道 闊度 (米)	車輪 通道 闊度 (米)	最接近的車 站行距 (米)	土地長遠用途
91	N16 沙打	沙頭角蓮麻坑路近丈量約份第 40 約地段第 702 號 A 分段餘段的政府土地	188	I	F	S	≤ 10	≤ 10	10-20	Y	2.9	750	沒有規劃用途
92	N16 沙打	沙頭角蓮麻坑路近丈量約份第 40 約地段第 702 號 A 分段餘段的政府土地	60	R	F	S	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	2.9	750	沒有規劃用途
93	N16 沙打	沙頭角沙頭角公路 (石涌凹段) 近沙頭角診所的政府土地	439	I	S	D	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	7.25	100	政府、機構或社 區
94	N16 沙打	位於沙嶺沙嶺路的政府土地	253	I	F	N	≤ 10	10-20	≤ 10	Y	13.6	57	農業
95	N16 沙打	打鼓嶺坪峯鄰近丈量約份第 77 約地段第 1406 號的政府土地	108	I	F	S	≤ 10	≥ 100	50-100	Y	5	650	農業
96	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 397 號的政府土地	921	I	F	N	≥ 100	≥ 100	≥ 100	Y	8.7	2000	農業及綠化地帶
97	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 399 號的政府土地	1510	I	S	D	≥ 100	≥ 100	≥ 100	Y	3.3	2300	綠化地帶
98	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 390 號的政府土地	2350	S	S	D	50-100	≥ 100	50-100	Y	4.3	1900	農業及綠化地帶
99	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 330 號的政府土地	2050	I	S	S	≤ 10	≥ 100	50-100	Y	6	1800	農業
100	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 387 號的政府土地	491	R	S	S	≤ 10	≥ 100	20-50	Y	4	1800	農業
101	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 331 號的政府土地	510	I	S	D	10-20	≥ 100	50-100	Y	6	1800	農業
102	N16 沙打	恐龍坑近缸瓦甫路及鄰近丈量約份第 87 約地段第 348 號餘段的政府土地	418	I	S	D	≤ 10	≥ 100	≥ 100	Y	3.4	1500	農業
103	N16 沙打	打鼓嶺上山鷄乙鄰近丈量約份第 87 約地段第 400 號的政府土地	2060	I	S	D	≥ 100	≥ 100	≥ 100	Y	6	2400	綠化地帶
104	N16 沙打	近恐龍坑及鄰近丈量約份第 87 約地段第 393 號的政府土地	560	I	S	D	≥ 100	≥ 100	≥ 100	Y	3	2100	農業
105	N16 沙打	缸瓦甫鄰近丈量約份第 87 約地段第 349 號餘段的政府土地	494	I	F	U	≤ 10	≥ 100	50-100	Y	5.8	1500	農業
106	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 373 號的政府土地	437	I	S	U	≥ 100	≥ 100	≥ 100	Y	1.7	1800	農業
107	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 393 號的政府土地	35700	I	S	D	20-50	≥ 100	20-50	Y	4.4	1500	綠化地帶
108	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 367 號 B 分段的政府土地	486	R	S	D	20-50	≥ 100	50-100	Y	3.2	1700	農業
109	N16 沙打	恐龍坑鄰近丈量約份第 87 約地段第 366 號的政府土地	426	I	S	D	50-100	≥ 100	50-100	Y	2.7	1700	農業
110	N16 沙打	打鼓嶺近上山鷄乙及鄰近丈量約份第 87 約地段第 412 號的政府土地	357	R	S	D	≥ 100	≥ 100	20-50	Y	4.4	1700	農業
111	N16 沙打	羅湖鄰近丈量約份第 89 約地段第 951 號的政府土地	83	I	F	S	≤ 10	≥ 100	20-50	N	0	100	綠化地帶
112	N16 沙打	羅湖鄰近丈量約份第 89 約地段第 925 號的政府土地	52	R	F	N	≤ 10	20-50	50-100	N	0	230	綠化地帶
113	N16 沙打	羅湖鄰近丈量約份第 89 約地段第 950 號的政府土地	108	R	F	S	≤ 10	20-50	50-100	N	0	350	綠化地帶
114	N16 沙打	打鼓嶺羅湖村前羅湖公立學校	2200	I	F	S	10-20	10-20	10-20	N	0	400	政府、機構或社 區
115	N16 沙打	羅湖羅湖道鄰近丈量約份第 89 約地段第 951 號的政府土地	3630	I	S	S	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	5.5	450	農業
116	上水鄉郊及沙 打	羅湖近羅湖鐵路站的政府土地	3410	I	S	D	≤ 10	≤ 10	20-50	N	0	U	其他指定用途 (口岸)

地政處編號	選區	位置	渠務管道及 沙井設施距離 (米)	植物 密度	土地 形狀	面積 (平方米)	地勢	燈柱距離 (米)	渠務管道及 沙井設施距離 (米)	消防距離 (米)	車輪 通道	車輪 通道 闊度 (米)	最接近的車 站行距 (米)	土地長遠用途
117	N17 天平東	粉嶺近馬屎埔及鄰近丈量約份第 51 約地段第 2128 號的政府土地	50-100	U	R	15	F	50-100	50-100	50-100	N 0	0	300	住宅 (甲類) 及 休憩用地
118	N17 天平東	粉嶺近石湖新村及鄰近馬適路及丈量約份第 51 約地段第 641 號餘段的政府土地	≤ 10	D	R	188	S	≤ 10	≤ 10	20-50	N 0	0	80	休憩用地及道路
119	N17 天平東	粉嶺烏鴉落陽鄰近粉嶺上水市地段第 182 號的政府土地	≥ 100	S	I	882	F	≤ 10	≥ 100	20-50	N 0	0	450	住宅 (甲類)
120	皇后山及鳳翠	粉嶺近石湖新村毗鄰丈量約份第 51 約地段第 517 號餘段的政府土地	≤ 10	S	I	615	F	≤ 10	≤ 10	≥ 100	N 0	0	650	農業及道路
121	N18 皇后山	粉嶺近石湖新村毗鄰丈量約份第 51 約地段第 527 號餘段的政府土地	≤ 10	S	I	242	F	≤ 10	≤ 10	20-50	N 0	0	700	其他指定用途 (美化市容地帶)
122	N18 皇后山	粉嶺近石湖新村毗鄰丈量約份第 51 約地段第 596 號餘段的政府土地	≤ 10	S	I	263	F	10-20	≤ 10	10-20	N 0	0	850	其他指定用途 (美化市容地帶)
123	N18 皇后山	粉嶺近石湖新村毗鄰丈量約份第 51 約地段第 596 號餘段的政府土地	≤ 10	S	I	859	F	10-20	≤ 10	20-50	N 0	0	850	其他指定用途 (美化市容地帶)
124	N18 皇后山	粉嶺近烏鴉落陽及鄰近丈量約份第 51 約地段第 602 號的政府土地	50-100	S & D	S	220	S	20-50	50-100	50-100	N 0	0	850	農業, 其他指定 用途 (美化市容 地帶) 及道路
125	N18 皇后山	粉嶺崇謙堂毗鄰丈量約份第 83 約地段第 1652 號餘段及 1829 號餘段的政府土地	10-20	S	I	107	F	≤ 10	10-20	50-100	N 0	0	210	農業
126	N18 皇后山	近丹竹坑及鄰近丈量約份第 76 約地段第 1282 號的政府土地	≥ 100	S	I	3280	S	≥ 100	≥ 100	10-20	Y	3.8	450	綠化地帶
127	N18 皇后山	粉嶺塘坑鄰近丈量約份第 51 約地段第 4630 號 A 分段的政府土地	50-100	U	R	103	S	20-50	50-100	20-50	N 0	0	450	綠化地帶
128	N18 皇后山	近白田新村毗鄰丈量約份第 76 約地段第 1947 號餘段的政府土地	20-50	U	R	105	S	≤ 10	20-50	≥ 100	Y	3	350	農業
129	N18 皇后山	橫山腳鄰近丈量約份第 76 約地段第 1993 號餘段的政府土地	10-20	D	I	364	S	20-50	10-20	50-100	N 0	0	650	綠化地帶

## 附件一：北區「空置政府用地」分析表 (4/4)

地政處編號	選區	位置	面積 (平方米)	土地 形狀	地勢	植物 密度	燈柱距離 (米)	渠務管道及 沙井設施距 離 (米)	消防栓距 離 (米)	車輪 通道	車輪 通道 闊度 (米)	最接近的車 站行距 (米)	土地長遠用途
130	N18 皇后山	粉嶺近橫嶺及鄰近丈量約份第 77 約地段第 1473 號的政府土地	1210	I	S	D	20-50	≥ 100	≥ 100	Y	6.5	700	露天貯物
131	N18 皇后山	粉嶺近橫嶺及鄰近丈量約份第 77 約地段第 1513 號 A 分段的政府土地	383	I	S	S	50-100	≥ 100	≥ 100	N	0	550	露天貯物
132	N18 皇后山	粉嶺近孔嶺北及毗鄰丈量約份第 76 約地段第 2186 號的政府土地	229	I	F	S	50-100	50-100	50-100	Y	5.2	160	露天貯物
133	N18 皇后山	打鼓嶺坪峯坪峯路鄰近丈量約份第 76 約地段第 2188 號餘段的政府土地	211	I	F	S	≤ 10	≤ 10	20-50	Y	7	53	道路
134	N18 皇后山	打鼓嶺坪峯路鄰近丈量約份第 77 約地段第 938 號 C 分段及 938 號餘段的政府土地	347	R	F	S	≤ 10	20-50	≤ 10	Y	3.2	240	露天貯物
府土地													
135	N18 皇后山	粉嶺孔嶺鄰近丈量約份第 76 約地段第 2180 號地段的政府土地	2319	I	F	U	≥ 100	50-100	≥ 100	Y	2.1	550	露天貯物
136	N18 皇后山	打鼓嶺坪峯毗鄰丈量約份第 77 約地段第 1505 號餘段的政府土地	271	I	F	D	≤ 10	≥ 100	20-50	Y	3.8	350	露天貯物
137	N18 皇后山	打鼓嶺坪峯鄰近丈量約份第 77 約地段第 1508 號餘段的政府土地	387	I	S	D	≤ 10	≤ 10	≤ 10	Y	4.5	270	露天貯物
138	N18 皇后山	坪峯丈量約份第 77 約地段的政府土地	432	I	F	S	≤ 10	20-50	10-20	Y	4.5	230	露天貯物
139	N18 皇后山	粉嶺近高埔北及鄰近丈量約份第 83 約地段第 506 號餘段的政府土地	42	R	S	D	20-50	20-50	50-100	N	0	120	露天貯物
140	N18 皇后山	粉嶺近高埔北及鄰近丈量約份第 83 約地段第 506 號餘段的政府土地	62	R	S	D	≤ 10	≤ 10	50-100	Y	3.3	120	農業
141	N18 皇后山	粉嶺軍地北鄰近丈量約份第 83 約地段第 170 號的政府土地	796	I	S	U	≥ 100	≥ 100	50-100	N	0	700	露天貯物
142	N18 皇后山	粉嶺近橫嶺及鄰近丈量約份第 83 約地段第 2197 號餘段的政府土地	266	I	F	D	≤ 10	≥ 100	50-100	Y	2.5	750	露天貯物及道路
143	N18 皇后山	粉嶺軍地北鄰近丈量約份第 83 約地段第 66 號餘段的政府土地	156	R	S	S	≤ 10	≥ 100	50-100	Y	3.7	550	露天貯物及道路
144	N18 皇后山	粉嶺軍地北鄰近丈量約份第 83 約地段第 70 號 B 分段的政府土地	637	I	F	N	50-100	≥ 100	50-100	N	0	700	露天貯物
145	N18 皇后山	粉嶺松山鄰近丈量約份第 83 約地段第 69 號餘段的政府土地	980	I	S	S	≤ 10	≥ 100	≥ 100	Y	2.5	850	綠化地帶
146	N18 皇后山	粉嶺軍地北鄰近丈量約份第 83 約地段第 93 號的政府土地	61	R	F	N	≤ 10	≥ 100	10-20	Y	2.8	700	露天貯物
147	N18 皇后山	粉嶺塘坑鄰近丈量約份第 51 約地段第 2795 號餘段的政府土地	211	I	F	S	≤ 10	20-50	20-50	N	0	400	綠化地帶
148	N18 皇后山	粉嶺布格仔近布格仔路及鄰近丈量約份第 85 約地段第 635 號的政府土地	25	R	S	D	≤ 10	≥ 100	20-50	N	0	800	綠化地帶
149	N18 皇后山	粉嶺崇謙堂鄰近丈量約份第 83 約地段第 2076 號的政府土地	64	R	F	N	≤ 10	≥ 100	≥ 100	N	0	410	綠化地帶
150	N18 皇后山	粉嶺和合石村舊和謙學校	2060	I	F	S	≤ 10	50-100	50-100	N	0	180	鄉村式發展
151	N18 皇后山	粉嶺流水響道鄰近丈量約份第 85 約地段第 421 號及 422 號的政府土地	1563	I	F	S	≤ 10	50-100	50-100	Y	2.8	75	農業
152	N18 皇后山	粉嶺近大窩及鄰近流水響路及丈量約份第 85 約地段第 517 號餘段的政府土地	240	S	F	U	≤ 10	50-100	50-100	Y	3.3	350	綠化地帶
土地													
153	N18 皇后山	沙頭角大塘湖鄰近丈量約份第 46 約地段第 15 號餘段的政府土地	224	I	S	S	50-100	20-50	50-100	Y	4.2	230	綠化地帶
154	N18 皇后山	粉嶺龍躍頭鄰近丈量約份第 83 約地段第 1492 號餘段的政府土地	114	I	F	S	10-20	≤ 10	20-50	Y	3.8	280	農業
155	N18 皇后山	粉嶺近簡頭村及毗鄰丈量約份第 76 約地段第 1664 號的政府土地	28	I	F	D	10-20	10-20	50-100	Y	2.7	130	農業
156	N18 皇后山	粉嶺鶴藪路毗鄰丈量約份第 76 約地段第 585 號餘段的政府土地	104	R	F	N	≤ 10	≥ 100	≥ 100	Y	3.2	500	農業及綠化地帶

地政處編號	選區	位置	渠務管道及 沙井設施距離 (米)	消防距離 (米)	車輪 通道	車輪 闊度(米)	最接近的車 站行距(米)	土地長遠用途	渠務管道及				
									煙柱距離 (米)	植物 密度	地勢	面積 (平方米)	
157	DLON364	N18 皇后山	粉嶺馬尾下近沙頭角公路(馬尾下段)毗鄰丈量約份第76約地段第1829 號B分段3小分段的政府土地	≤ 10	20-50	Y	5.2	170	農業	R	F	S	68
158	DLON393	N18 皇后山	粉嶺流水響道鄰近丈量約份第85約地段第569號餘段的政府土地	20-50	50-100	Y	4.6	52	綠化地帶	R	F	S	104
159	DLON404	N18 皇后山	粉嶺流水響路毗鄰丈量約份第85約地段第569號餘段的政府土地	50-100	20-50	Y	4.6	130	綠化地帶	I	S	S	439
160	DLON426	N18 皇后山	粉嶺鶴藪郊遊徑鄰近丈量約份第76約地段第1184號的政府土地	≥ 100	20-50	N	0	150	農業	I	F	S	371
161	DLON448	N18 皇后山	布格仔鄰近丈量約份第85約地段第23號的政府土地	≥ 100	20-50	Y	3.2	450	農業	I	F	N	169
162	DLON50	N18 皇后山	粉嶺崇謙堂近業豐街毗鄰丈量約份第51約地段第4459號餘段的政府土地	≤ 10	50-100	Y	3	550	綠化地帶	I	F	D	1430
163	DLON54	N18 皇后山	粉嶺塘坑鄰近丈量約份第51約地段第2809號餘段的政府土地	≤ 10	≤ 10	Y	3.2	650	綠化地帶	I	S	D	48

圖例

土地形狀	R 規則
	I 不規則
	S 由兩塊或以上土地組成
地勢	R 平地
	S 地勢傾斜 / 地形起伏 / 土地內有水平差異 / 斜坡
植被密度	D 茂密
	S 稀疏
	N 沒有植物
車輪通道	Y 有
	N 沒有
粗體及*	此次研究建議優先申請的用地
粗體及紅字	禁區內的用地，需要申請禁區紙才能進入

^ 所有量度距離(包括煙柱、渠務管道及沙井設施、消防栓、車輪通道闊度、最接近的車站行距)參考自「地理資訊地圖」上的數據，均為約數，或與實際情況存在一定誤差

## 附件二：閒置土地考察表

考察員： \_\_\_\_\_  
 日期： \_\_\_\_\_  
 時間： \_\_\_\_\_  
 地政處編號： \_\_\_\_\_  
 位置： \_\_\_\_\_  
 面積： \_\_\_\_\_ 平方米

### A. 桌面研究

1. 邊界圖（附上「地理資訊地圖」截圖）
2. 最接近車站（附上Google地圖截圖）
  - 車站位置及名稱： \_\_\_\_\_
  - 距離用地： \_\_\_\_\_ 米
3. 規劃用途（附上分區計劃大綱圖截圖）
  - 土地用途： \_\_\_\_\_

### B. 實地考察

#### 1. 可達度（附上標示地圖）

（相片）	（相片）
最接近車站	100米／路口1
（相片）	（相片）
200米／路口2	300米／路口3
（相片）	（相片）
無障礙設施（如有）	通道被阻攔（如有）

#### 2. 用地實地考察（附上標示地圖）

##### a. 用地邊界

（相片）	（相片）
入口	地政總署標示
（相片）	（相片）
邊界1	邊界2
（相片）	（相片）
邊界3	邊界4

**b. 用地內部情況**

(相片)	(相片)
內部情況1	內部情況2
(相片)	(相片)
內部情況3	地面狀況1
(相片)	(相片)
地面狀況2	地面狀況3
(相片)	(相片)
樹木1	樹木2
(相片)	(相片)
斜坡 (如有)	構築物 (如有)

**c. 用地週邊環境**

(相片)	(相片)
週邊環境	週邊土地的用途

## 附件三：用地考量因素的相關資料

### 地勢及斜坡相關資料：

土力工程處的《斜坡資訊系統》：[https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/chi/sis\\_map.aspx](https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/chi/sis_map.aspx)

地政總署的「斜坡維修責任訊息系統」：<https://www2.slope.landsd.gov.hk/smris/>

工程師註冊管理局的網站：<https://www.erb.org.hk/>

土力工程處出版的《斜坡維修簡易指南》：

<https://www.cedd.gov.hk/tc/publications/geo/laymans-guide-slope-maintenance/index.html>

### 植被密度相關資料：

漁農自然護理署出版的《自然護理作業備考第2号》：

[https://www.afcd.gov.hk/english/conservation/con\\_tech/files/common/NCPN\\_No.02\\_measurement\\_of\\_DBH\\_ver.2006.pdf](https://www.afcd.gov.hk/english/conservation/con_tech/files/common/NCPN_No.02_measurement_of_DBH_ver.2006.pdf)

發展局工務科樹木保育的技術通告 DEVB TC(W) No. 4/2020：

[https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/knowledge\\_database/C-2020-04-01.pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/knowledge_database/C-2020-04-01.pdf)

發展局工務科有關古樹名木的技術通告 DEVB TC(W) No. 5/2020（只有英文版本）：

[https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/knowledge\\_database/C-2020-05-01.pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/knowledge_database/C-2020-05-01.pdf)

「綠化、園境及樹木管理組」出版的《樹木風險評估及管理安排》（只有英文版本）：

[https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/tree\\_care/9th\\_Edition\\_of\\_TRAM\\_Guideline\\_rev\\_2\(1.11.2020\).pdf](https://www.greening.gov.hk/filemanager/content/pdf/tree_care/9th_Edition_of_TRAM_Guideline_rev_2(1.11.2020).pdf)

「古樹名木冊」：<https://www.greening.gov.hk/ovt/default.aspx>

國際樹木學會的註冊樹藝師尋找系統：<https://www.treesaregood.org/findanarborist/findanarborist>

香港園境師學會的網頁：<https://www.hkila.com/?lang=zh-hant>



**可達度相關資料：**

屋宇署出版的《2011年建築物消防安全守則(2015年10月版本)》(只有英文版本)：

[https://www.bd.gov.hk/doc/en/about-us/fs\\_code2011.pdf](https://www.bd.gov.hk/doc/en/about-us/fs_code2011.pdf)

屋宇署表格 B16「對《建築物條例》及 / 或根據該條例所訂規例的規定作出變通及 / 或豁免受其規限」：

[https://www.bd.gov.hk/tc/resources/forms/form\\_nbw.html](https://www.bd.gov.hk/tc/resources/forms/form_nbw.html)

香港規劃標準與準則》第八章《內部運輸設施》：

[https://www.pland.gov.hk/pland\\_tc/tech\\_doc/hkpsg/full/pdf/ch8.pdf](https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/full/pdf/ch8.pdf)

**土地規劃用途相關資料：**

法定規劃綜合網站：<https://www1.ozp.tpb.gov.hk/gos/default.aspx>

《根據《城市規劃條例》(第131章)第16條提出規劃許可申請申請須知》：

[https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidance\\_Notes/S16\\_GN\\_CHI\\_2019.pdf](https://www.info.gov.hk/tpb/tc/forms/Guidance_Notes/S16_GN_CHI_2019.pdf)



#### 免責聲明

本研究報告的內容由研究報告團隊編寫，只供一般參考，並不包含任何關於法律問題的明確建議，在任何具體情況下均不應以本報告內容代替法律及專業意見。在任何情況下，「非常香港」不會就報告的資料的任何錯誤、遺漏、錯誤陳述或失實陳述（不論明示或暗示的）承擔任何責任；對任何因使用或不當使用或依據研究報告的資料而引致或所涉及的的任何直接、間接、特殊或後果性損害負責（包括但不限於相應而生的損失、毀壞或損害）。「非常香港」不承擔任何義務、責任或法律責任。本報告的資料是根據或從相信屬可靠的來源搜集，但是這些信息並未經過獨立核實，本報告並不對於該等信息的準確性或完整性作出任何陳述或保證。本報告有提供連接至其他網站的地址或超連；但是「非常香港」沒有審查此類網站，也不對此類網站或網頁的內容負責。「非常香港」不對本報告中任何信息的準確性或完整性作出任何明示或暗示的陳述或保證，亦不對其中的任何錯誤、遺漏或錯誤陳述，或根據本報告採取或不採取的任何行動承擔責任。本報告的內容是截至出版日期的最新信息。

