

活用北區

閒置官地

可行性研究



研究背景

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；

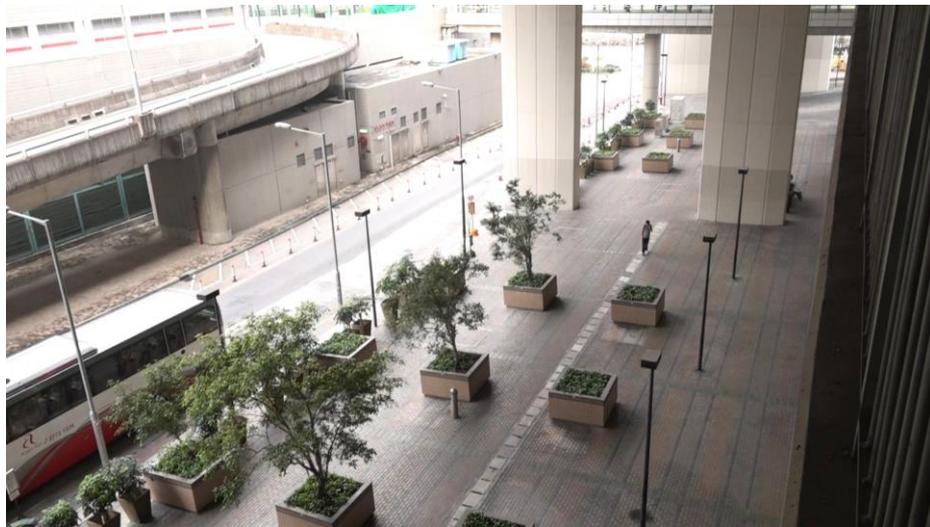
二、羅列活用「空置政府用地」時應注意的一系列考量因素，及其引伸的土地使用和法律責任，以供項目倡議人在申請土地時參考；

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。



閒置土地



(相片：HK01)

私人或政府擁有的

- 1) 空置土地
- 2) 未被充分使用的土地

短期租約



「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」

- 2017 年的施政報告

- 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
- 「可申請作綠化或政府／機構／社區用途的空置政府用地」
- 租期最長為七年
- 需以非牟利機構或社會企業的名義遞交申請，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

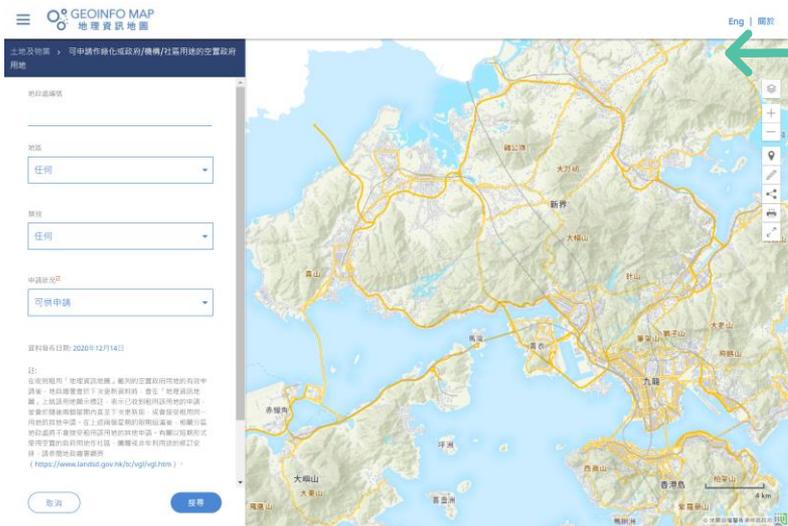


「資助計劃」



- 政府在二零一九／二零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、工程所衍生的顧問和保險費用**
- 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
- 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

短期租約一般申請程序



「地理資料地圖」公開的「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

涉及建築規劃專業相關的技術考量

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

項目倡議人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



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，地政署將擬擬租借土地契約文件，正式批核「短期租約」申請

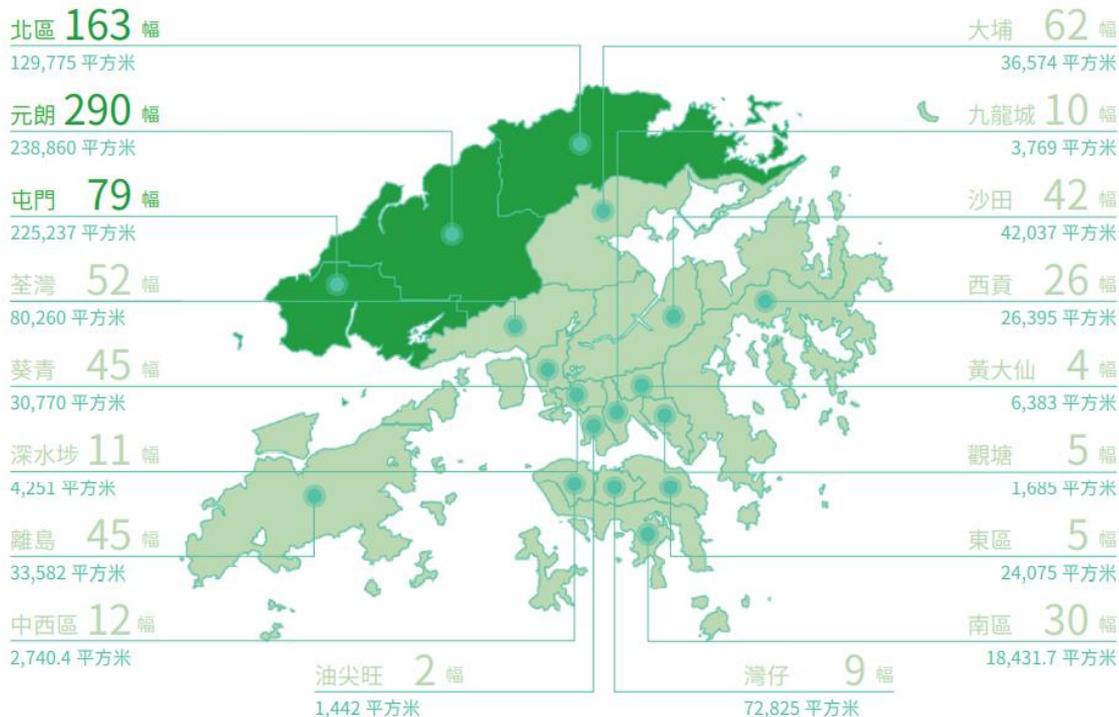


6. 申請資助

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

「空置政府用地」分佈

- 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）
- 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



研究方法

桌面研究

開始籌備

2020年
12月上旬

利用「地理資訊地圖」、城市規劃委員會的分區計劃大綱圖及Google地圖進行數據搜集及整理

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

2020年
12月中旬

2021年
1月

2021年
2月

實地考察

前期路線研究及
安排

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

申請邊境禁區許可證

發佈研究

實地考察



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）

活化空置用地的考量因素

1. 用地面積及形狀
2. 地勢及斜坡
3. 植被密度
4. 可達度
5. 基本設施配套
6. 土地規劃用途
7. 與週邊環境的相容性

強烈建議倡議人進行實地考察，並諮詢專業人士意見

- 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



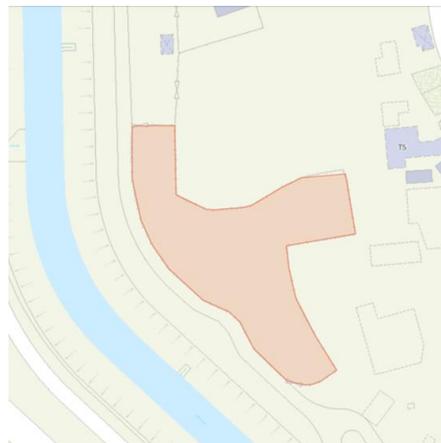
北區「空置政府用地」分佈

- 截至 2021 年 1 月 1 日，「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）
- 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
- 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

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	161 ⁵	125,750

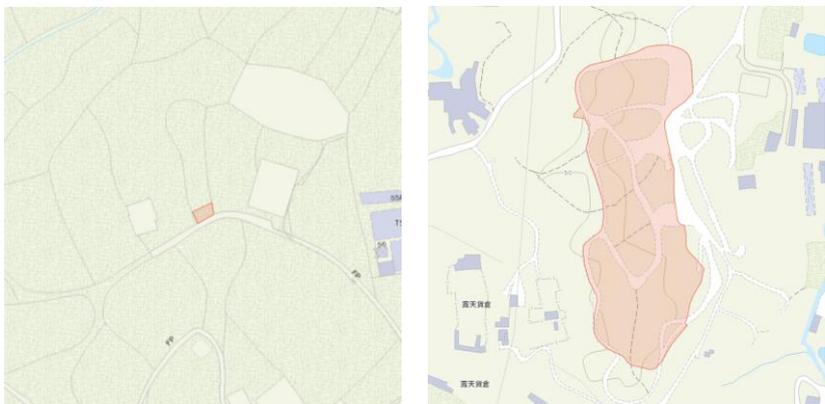
兩幅用地橫跨兩個選區，面積為4,025 平方米

用地面積及形狀

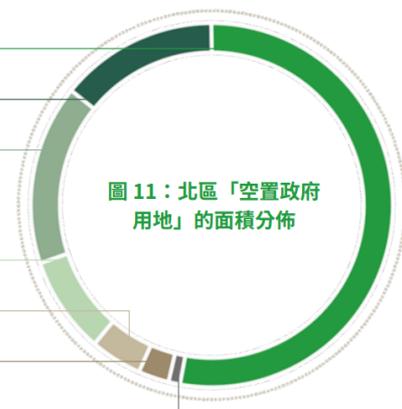


- 項目倡議人應考慮土地的面積及形狀是否能滿足其擬議的用途、設計和參加者人數
- 「空置政府用地」的面積範圍從數十至數萬平方米不等，為類型和需求各異的社區項目提供不同選項
- 「空置政府用地」大致可分為規則、不規則及由兩塊或以上組成的土地群三類

用地面積及形狀



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%



- 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
- 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

- 超過八成用地的面積不足 1,000 平方米
- 一成六用地面積不足 100 平方米，或限制土地可發展的用途
- 平均面積為 796 平方米（約為兩個籃球場）

用地面積及形狀



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



- 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
- 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
- N16 沙打的 DLON114「位於沙嶺沙嶺路的政府土地」雖然用地位置交通方便，週邊基建完善，狹長的形狀卻限制了活用空間的可能性

地勢及斜坡

「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」

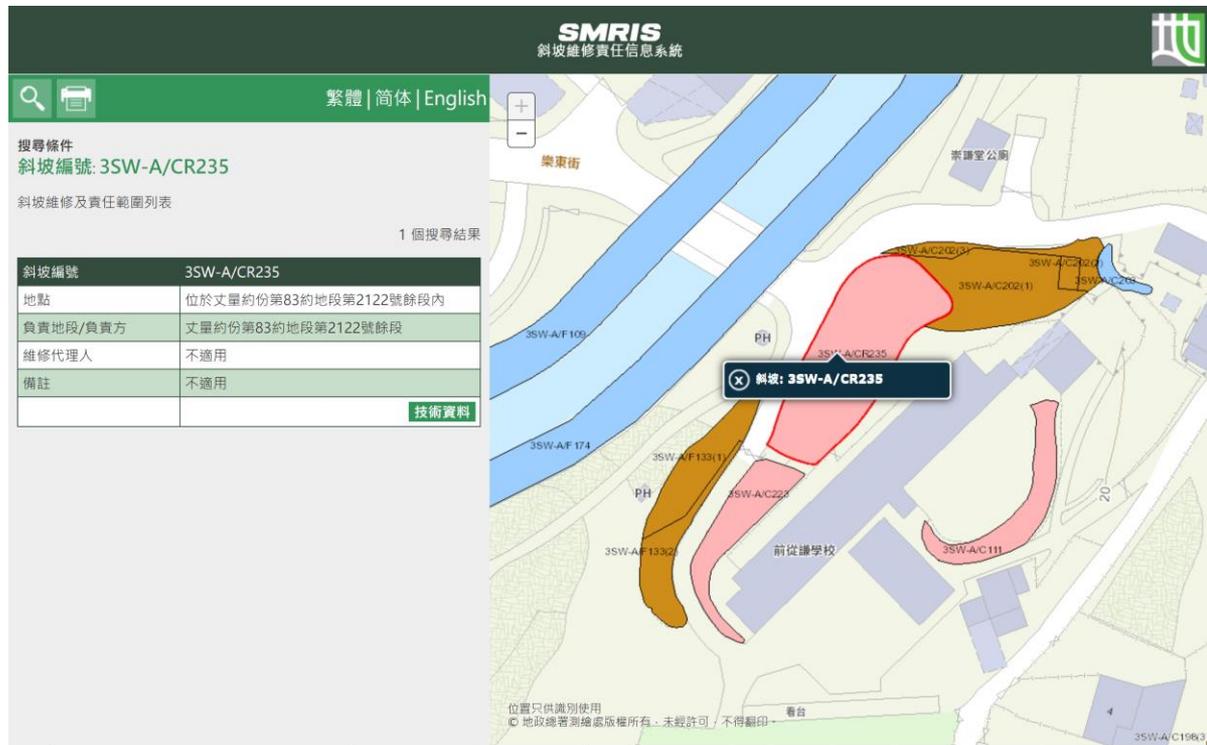
- 土木工程拓展署，2020

- 「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
- 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
- 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



地勢及斜坡

- 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，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
- 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」
- 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



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

地勢及斜坡



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

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

植被密度

- 植被密度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
- 「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
- 若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
- 在規劃空間前必須查看「古樹名木冊」，確保用地內沒有古樹名木，政府禁止租戶移除及損壞樹木
- 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



用地面積及形狀

地勢及斜坡

植被密度

可達度

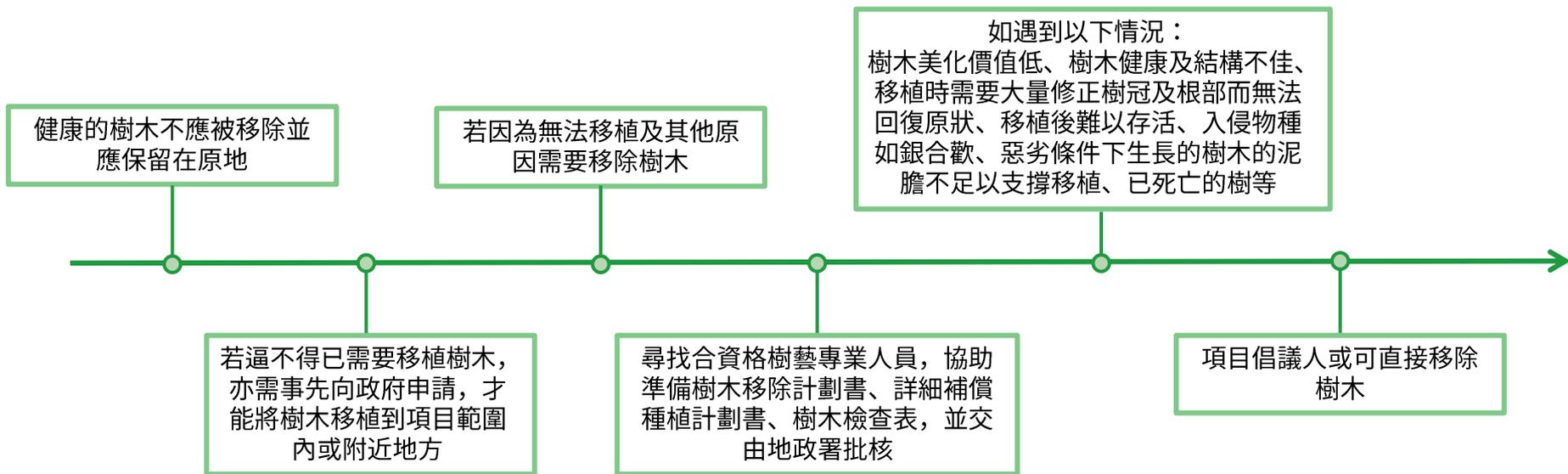
基本設施配套

土地規劃用途

與週邊環境的相容性

植被密度

「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」



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

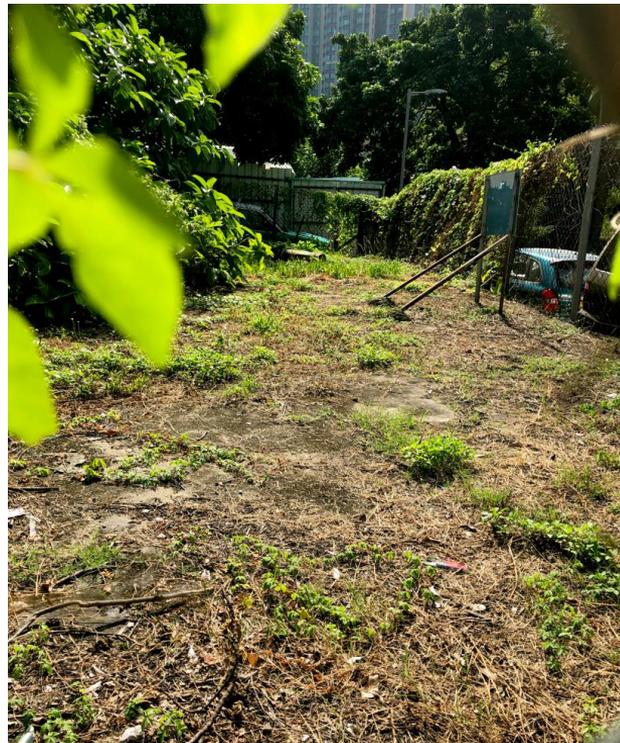
植被密度

- 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
- 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
- 不少用地植被茂密，或掩蓋圍欄，令土地邊界模糊不清，考察員因此只能進行基本考察，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%



植被密度



用地面積及形狀

地勢及斜坡

植被密度

可達度

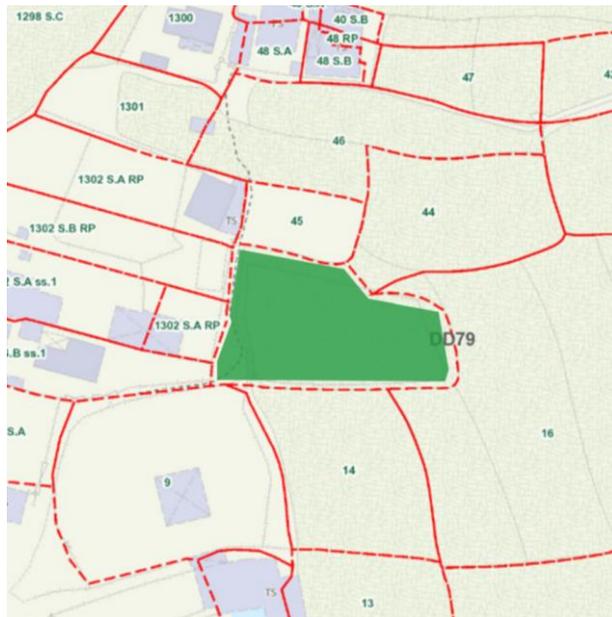
基本設施配套

土地規劃用途

與週邊環境的相容性

可達度

- 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）
- 需注意從最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
- 如前往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



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

可達度



十五至三十分鐘步行距離 2 幅 1%

超過三十分鐘步行距離 18 幅 11%

十五分鐘步行距離內 143 幅 88%

圖 33：北區「空置政府用地」與最接近公共交通車站的步行距離分佈

- 八成八的用地離最近的車站少於 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
- 大部份車站只有一至兩條巴士或小巴路線，接駁班次疏落

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

可達度



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、遇到惡犬擋路、需要穿越民居或私人路段或需行走在車路上

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

可達度

- 所有用地均需設有緊急車輛通道
- 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
- 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，倡議人可諮詢相關專業人士協助提交完整消防安全報告予屋宇署申請豁免
- 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
- 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



可達度



沒有直達車輛通道 52 幅 32%

有直達車輛通道 111 幅 68%



- 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，甚多都出現通道闊度不合標準及過度狹窄的情況，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」
- 透過「地理資訊地圖」量度車輛通道的闊度，得出平均闊度只有約 4.6 米*

*此為桌面研究的約數，或會與實際情況略有出入

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

基本設施配套

- 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
- 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。



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

基本設施配套

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%)
消防栓	24 幅 (15%)	15 幅 (9%)	45 幅 (27%)	44 幅 (27%)	36 幅 (22%)

- 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



用地面積及形狀

地勢及斜坡

植被密度

可達度

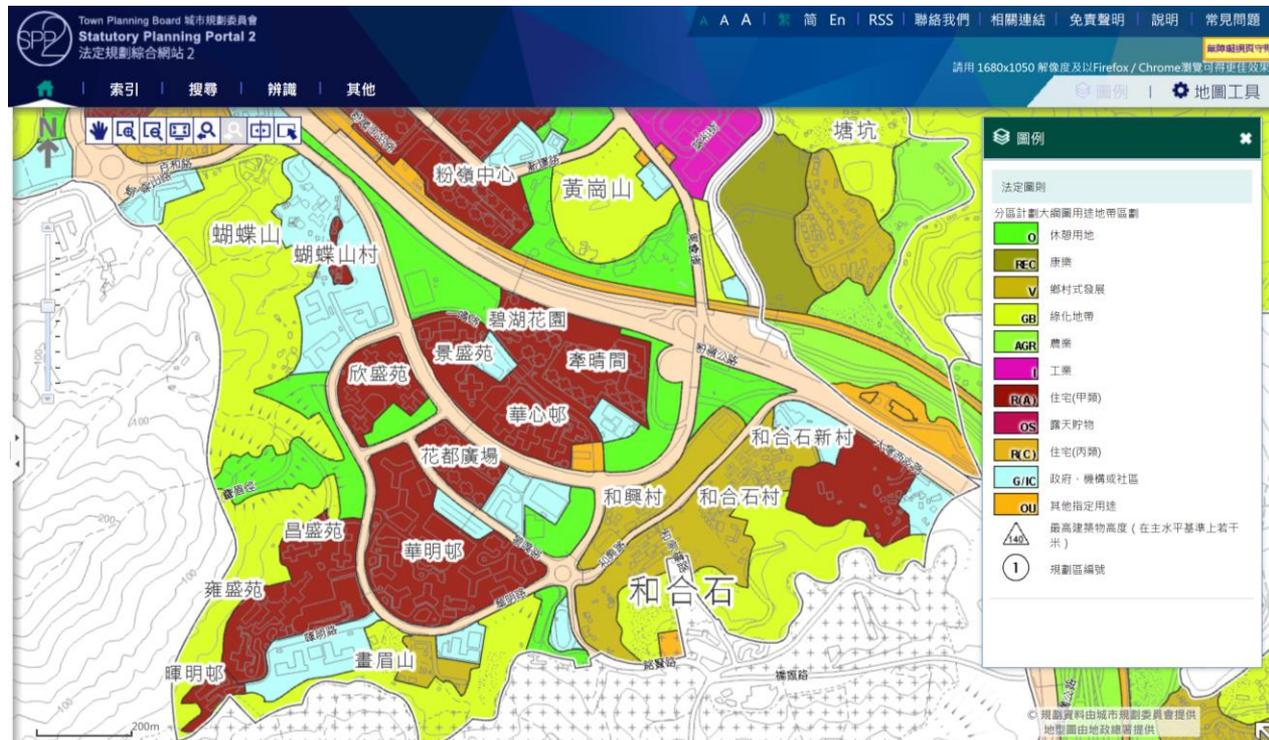
基本設施配套

土地規劃用途

與週邊環境的相容性

土地規劃用途

- 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
- 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）
- 原則上，大多數社區項目都歸類為「政府、機構或社區設施」用途或「休憩土地」用途



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

土地規劃用途



「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



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

土地規劃用途

- 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」
- 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）
- 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

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		

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

與週邊環境的相容性

- 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
- 項目倡議人在構思、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，用途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
- 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



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

與週邊環境的相容性

- 不少北區的「空置政府用地」被臨時構築物包圍，例如貨倉及寮屋用地週邊多為露天貯物及工業用地，大型車輛進出頻繁
- 部份閒置土地週邊亦發現有墓地、墓園、神社、水閘等，也有坐落村落之中或民居附近的例子
- 不少村民前來探問，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



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

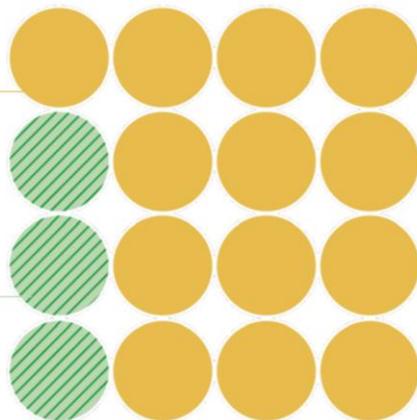
具優先活化潛力的北區用地

推介空置用地

13 幅

推介空置校舍

3 幅



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、消火栓等）
- 土地上沒有臨時構築物

推介空置用地 DLON327

N11 上水鄉郊 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」

- 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
- 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），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
- 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



推介空置用地 DLON327



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

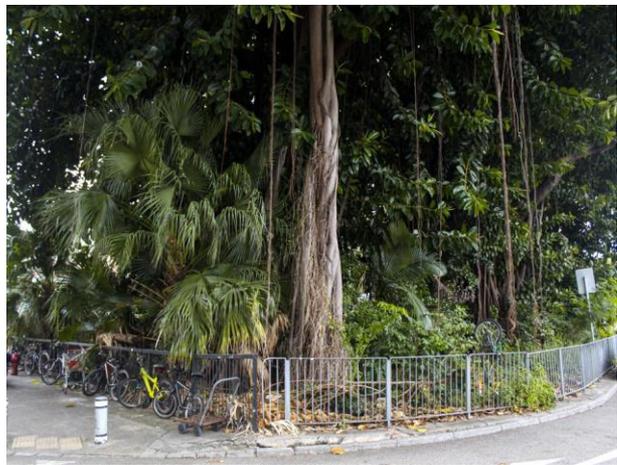
推介空置用地 DLON256

N13 石湖墟 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」

- 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
- 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
- 用地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。



推介空置用地 DLON256



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

推介空置用地 DLON375

N11 上水鄉郊 DLON375「上水古洞南金嘉街毗鄰嘉麗山莊的政府土地」

- 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
- 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



推介空置用地 DLON375



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

推介空置校舍 DLON378#

N16 沙打 DLON378# 「打鼓嶺羅湖村前羅湖公立學校」

- 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



推介空置校舍 DLON378#

- 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
- 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
- 用地範圍東面有一幅擋土牆，倡議人應尋求專業人士協助，以評估其穩定和安全性



推介空置校舍 DLON307#

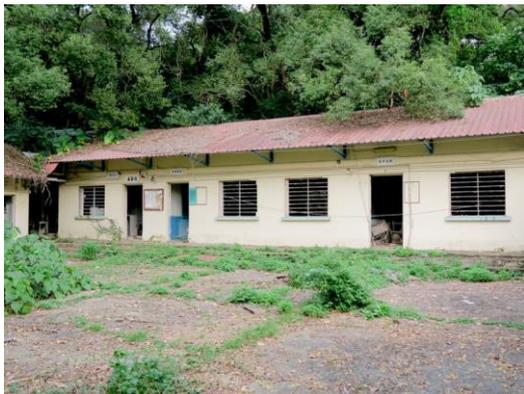
N18 皇后山 DLON307# 「粉嶺和合石村舊和謙學校」

- 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
- 校舍面積達 2,060 平方米，學校入口旁有一個露天籃球場，地下是有蓋操場及洗手間位置，而第二層為多個課室及一個無蓋空地，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



推介空置校舍 DLON307#

- 前往學校的部份行人通道涉及私人地段
- 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
- 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



政策建議

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

- 北區現有的閒置土地中有約 22 幅用地可與毗鄰土地組成「土地群」
- 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
- 望有效增加項目場地設計的靈活性，亦能減輕政府跨部門協調的時間及行政支出

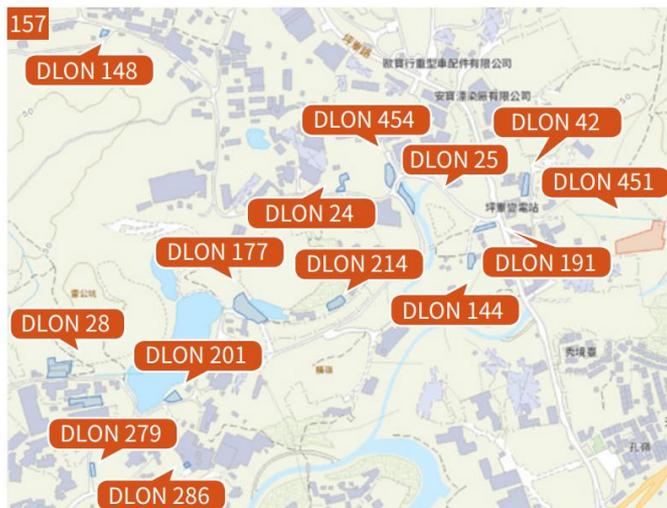


圖 157：坪輦及橫嶺的短期租約土地群（「地理資訊地圖」截圖）

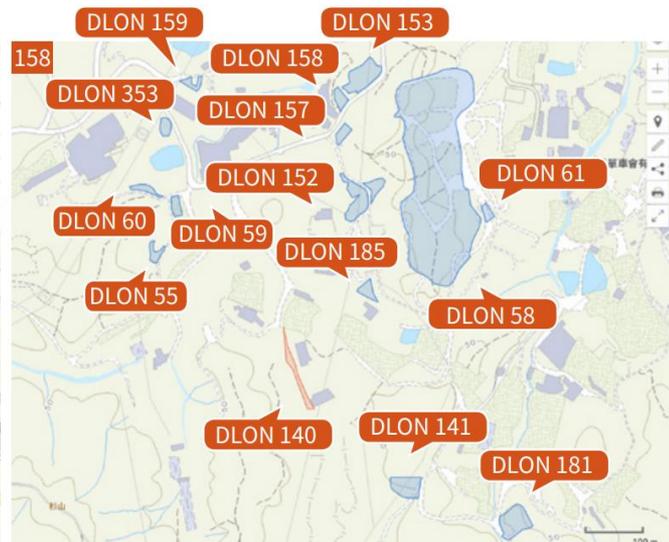


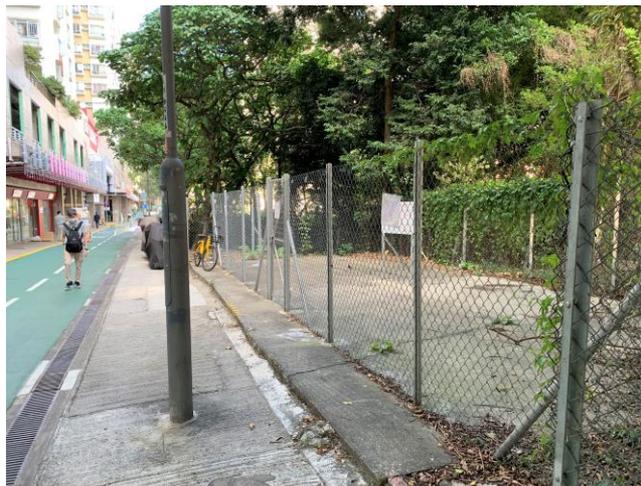
圖 158：恐龍坑的短期租約土地群（「地理資訊地圖」截圖）

政策建議

優化可供非政府團體活用的土地選項

- 將未有長遠發展計劃的周邊政府土地納入「空置用地清單」

- 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
- 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
- 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



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」



政策建議

優化可供非政府團體活用的土地選項 - 擴充可作社區用途的臨時和短期土地選項

- 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，用地分佈甚廣
- 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

增加土地資訊的透明度

- 部份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）
- 大部份北區用地的「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
- 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
- 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



探索北區角落，重塑社區空間





研究相片及報告

問答環節