《審計署署長第四十二號報告書》— 第 10 章

政府土地的使用情況

撮要

1. 由財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)擔任主席的產業策略小組，負責釐定政策和策略，使政府土地得以地盡其用(政府土地指目前用作政府／團體／社區用途或打算用作這些用途的土地)。政府產業署負責推行使政府土地得以地盡其用的行動。

政府土地的記錄

2. **政府土地記錄的完整性和一致性** 政府產業署將有關政府土地的資料備存在一套名為“土地使用資料系統”的電腦化政府土地記錄系統內。在二零零三年九月，土地使用資料系統備存了 3 228 幅政府土地的記錄，其中 2 258 幅為已發展土地(即已蓋有建築物的土地)，970 幅為未發展土地。審計署的抽查發現，該系統內有些已發展土地的用途分類不一致，有些土地的用途則沒有說明。審計署亦發現，該系統並沒有收錄改劃用途的可行性和重新發展可帶來的收益等有用資料。審計署建議政府產業署署長應確保土地使用資料系統提供的管理資料完整、一致及準確。

3. **土地使用程度** 土地的使用程度(計算方法是將實際樓面總面積除以可興建的最大樓面總面積)是政府產業署編定採取行動的緩急次序的一個主要考慮因素。政府產業署按 2 258 幅已發展土地的使用程度，將其中 1 008 幅評估為未盡其用，1 250 幅則評估為已盡其用。審計署的抽查發現，有 45 幅土地的可興建最大樓面總面積設定為與實際樓面總面積相同，原因是這些土地被認為發展潛力甚低或沒有發展潛力。因此，這些土地被評估為已盡其用。審計署的個案研究顯示這種處理方法的理據值得商榷。審計署建議政府產業署署長應重新評估該 *45* 幅土地和其他類似土地的使用程度。

為使已發展土地得以地盡其用而採取的行動

4. **為使土地得以地盡其用而採取的行動** 政府產業署為使土地得以地盡其用而採取的行動次序，是以優先處理土地為先，然後則為暫緩處理土地。至今，在 1 008 幅未盡其用的土地之中，有 100 幅已經妥為處理。其餘 908 幅，當中包括 279 幅優先處理土地，仍有待當局採取行動和加以留意。由於產業策略小組在二零零二年五月後便沒有再開會，審計署建議財經事務及庫務局局長應要求產業策略小組盡快重新召開會議，估量需為未盡其用的政府土地進行的工作。

5. **為使土地得以地盡其用而成立的工作小組** 產業策略小組的其中一項措施是成立一些工作小組，處理那些相關類別的未盡其用的土地。一九九八年，當局成立一個工作小組處理未盡其用的政府診療所用地。審計署建議財經事務及庫務局局長應要求產業策略小組評估該工作小組的成效，並考慮是否須成立更多工作小組，以處理其他相關類別的未盡其用的土地。

為使未發展土地得以地盡其用而採取的行動

6. **預留土地** 在 970 幅未發展土地中，有 629 幅預留作指定用途(即預留土地)，另外 341 幅則沒有預留作指定用途(即未指定用途土地)。二零零零年三月，政府產業署已就當局是否有需要保留其預留土地進行檢討，可是，原定於二零零三年三月進行的同類檢討則逾期仍未進行。審計署建議政府產業署署長應考慮盡快進行檢討。

7. **未指定用途土地** 產業策略小組至今尚未在未指定用途土地的事宜上擔當積極的角色。這是可以理解的，因為已發展土地和預留土地更需要當局努力和加以留意。為求周全，審計署建議財經事務及庫務局局長應要求產業策略小組考慮其在未指定用途土地的事宜上所擔當的角色。

當局的回應

8. 當局大致上同意審計署的建議。

二零零四年四月