



有關政府為外交部駐港特派員公署增建批出額外土地事宜

背景

政府於 2010 年 11 月 24 日透過政府新聞公報，公布會以象徵式地價錢 \$1 000 元，將一幅位於波老道的政府用地批予中華人民共和國外交部（下稱外交部），作為外交部特派專員公署（特派員公署）興建新官邸及舉辦活動之用，租期至 2047 年 6 月 30 日止。

根據新聞公報，該用地坐落《半山區西部分區計劃大綱圖》內的「政府、機構或社區」地帶，佔地約 2 100 平方米，批地後會成位內地段第 8893 號（即現有外交部辦公大樓及鄰近職員宿舍）的增批部分。

然而，政府當局在發出上述公報前，並未有就批出該幅土地進行任何諮詢或發出任何其他公報。而根據傳媒報道，政府發言人強調「有關批地是按現時政策去審批」。

問題

1. 現時政府向不同機構提供用地的政策詳情是甚麼？相關部門會以甚麼原則或考慮決定以象徵式租金批地？今次政府決定以象徵式地價一千元將土地批出的理據又是甚麼？
2. 現有中國外交部（包括辦公室及宿舍）佔地多少平方米？
3. 政府或相關部門是根據甚麼程序向外交部駐港特派員公署批出波老道的土地？
4. 政府或相關部門向外交部駐港特派員公署批出土地的理據是甚麼？
5. 為什麼政府或相關部門沒有就上述批地事宜進行公眾諮詢或諮議區議會？
6. 由於上述地段的規劃指明用途是「政府、機構或社區用途」，將土地批予外交部駐港特派員公署使用，是否符合現時的土地規劃許可？若是，有關的理據是甚麼？若不是，政府當局是否需要向城市規劃委員會提出規劃許可申請？若否，原因是甚麼？
7. 早年外交部興建一條橫跨麥當勞道的天橋，以連接公署為於堅尼地道的辦公大樓及波老道的員工宿舍，現時或過往有沒有類似這種在公用土地（道路）上興建天橋連接私人建築物的例子？若有，詳情為何？
8. 現時尚有沒有其他中央駐港機構向政府要求需要額外土地？若有，詳情是甚麼？

文件提交人

陳淑莊

2010 年 11 月 25 日

有關政府為外交部駐港特派員公署增建批出額外土地事宜

發展局、政制及內地事務局、地政總署、規劃署及運輸署的綜合回覆：

為方便區議會討論有關事項，現把本局就「政府公布為外交部駐香港特別行政區特派員公署增建批出額外土地」發出的新聞公報載於附件一以供參閱。行政長官會同行政會議已通過是次批地及批地的基本條款；有關增批地段的位置圖載於附件二。

而就中西區區議會文件第10/2011號所提出的問題，本局謹覆如下。

(一)：現時政府向不同機構提供用地的政策詳情是甚麼？相關部門會以甚麼原則或考慮決定以象徵式租金批地？今次政府決定以象徵式地價一千元將土地批出的理據又是甚麼？

答：政府在處理批地申請時，均會按申請個案的實際情況，作出審慎考慮。一般來說，大部分可作工商或住宅發展的土地，都是透過公開拍賣或招標出售。除此之外，政府也會在具備充分理據以符合政府的既定政策，並切合本港經濟、社會和社區需要的個別特殊情況下，以私人協約方式批出土地作指定用途。所有以這種方式直接批出的土地，均須通過嚴格的政策審核，經周全考慮，證明符合公眾利益後，由行政會議逐一審批，或由獲授權當局按照行政會議所訂定的批核準則，逐一審批。非牟利的教育、福利、醫療衛生及公眾等用途一般而言皆徵收象徵式地價。

《基本法》第十三條規定外交部在香港設立機構處理外交事務。當時的總督會同行政局於1997年批准把一幅位於堅尼地道及麥當勞道交界的政府用地，以私人協約方式及象徵式地價1,000元批予外交部作辦事處(即特派員公署)及附屬的員工住宿，批租期於2047年6月30日屆滿。現時的批地是增批地段(lot extension)，為公署提供

所需的額外地方以發揮其職能，同樣經行政長官會同行政會議通過，並收取象徵式地價1,000元，而批租期亦會與已批的原地段的批租年期同時屆滿，即至2047年6月30日止。

(二)：現有中國外交部駐港特派員公署（包括辦公室及宿舍）佔地多少平方米？

答：現有特派員公署佔地約 6,620 平方米(包括位於堅尼地道42號的辦事處大樓及位於波老道6號的職員宿舍)。

位於堅尼地道的辦事處大樓的總樓面面積約為 24,700 平方米，而位於波老道的職員宿舍的總樓面面積約為 11,580 平方米。

(三)：政府或相關部門是根據甚麼程序向外交部駐港特派員公署批出波老道的土地？

答：政府是依照現行適用的規劃及土地政策和程序以私人協約方式處理是次批地。簡單來說，是次批地先由特派員公署提出需要額外地方以發揮其職能的要求，然後政府從規劃和土地使用方面提出適用土地，再提交行政會議考慮。

(四)：政府或相關部門向外交部駐港特派員公署批出土地的理據是甚麼？

答：增批地段上的新建築會為特派員公署提供所需的額外地方以發揮其職能。正如政府新聞公報所述，特派員公署自香港特別行政區(特區)於1997年成立以來，一直在維持特區的穩定繁榮上扮演重要的角色，對特區可謂貢獻良多。

自特區自成立以來，特區政府通過特派員公署取得中央人民政府授權，按照《基本法》規定，與外國簽訂了逾百項雙邊協議，當中包括航空運輸協定、互免簽證協定

及司法互助協定等。通過和相關中國駐外使領事館緊密合作，特派員公署亦與香港特區政府通力協作，迅速提供各類援助，包括為在海外遇上困難或意外的港人提供領事保護。以早前在菲律賓發生的挾持人質事件為例，特派員公署當時派出外交人員一行三人，由副特派員高玉琛率領，加入特區政府成立的專責小組處理善後事宜。

特派員公署積極與香港市民接觸，加深他們對外交事務的認識，並推出多項大型活動，包括舉辦關於國家外交政策的座談會、不同主題的展覽、外交知識競賽、研討會、講座等，向香港市民介紹國際形勢及國家外交。儘管這些活動廣受歡迎，參加者眾，但礙於地方有限及其他制肘，大部份的相關活動現時未能在特派員公署的辦公大樓舉辦。

增批地段會提供額外地方，以接待貴賓、舉辦活動/酒會和進行其他外交活動，使特派員公署能在更方便和保安適切的公署範圍內，更有效發揮其作為外交部代表的職能，以及舉辦外展活動和教育計劃。這將进一步提高特派員公署根據《基本法》履行其職能和責任的能力。

增批地段亦會作為公署特派員的新官邸，以取代位於公署辦事處大樓頂樓的現有宿舍。此舉可令特派員的官邸，更符合外交部駐外使節人員官邸的規模。

(五)： 為什麼政府或相關部門沒有就上述批地事宜進行公眾諮詢或諮詢區議會？

答： 政府是依照現行適用的規劃及土地政策和程序以私人協約方式處理是次批地。增批地段坐落《半山區西部分區計劃大綱圖》內的「政府、機構或社區」地帶，無論是地段所處的地帶和發展項目的內容，都與原批地無異。事實上，經考慮過擬議發展項目的用途，規劃署確認有關發展項目屬「政府用途」，在「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途，因此不須向城市規劃委員會(城規會)申請規劃許可，亦無需按《城市規劃條例》的規定進行公眾諮詢。至於以私人協約批地的個案，按

一般的慣例，亦無需進行公眾諮詢。

正如上文所言，行政長官會同行政會議已通過是次批地及批地的基本條款。地政總署現正與特派員公署聯絡，並在諮詢其他有關政策局／部門後擬備批地文件的其他條款和條件。地政總署亦正處理特派員公署委託的認可人士有關進行現場勘探工程的申請，以取得用地的岩土資料和數據。

(六)：由於上述地段的規劃指明用途是「政府、機構或社區用途」，將土地批予外交部駐港特派員公署使用，是否符合現時的土地規劃許可？若是，有關的理據是甚麼？若不是，政府當局是否需要向城市規劃委員會提出規劃許可申請？若否，原因是甚麼？

答：正如上文所言，有關發展屬「政府用途」，在《半山區西部分區計劃大綱圖》內的「政府、機構或社區」地帶內屬經常准許的用途，不須向城規會申請規劃許可。

新建築物提供的額外總樓面面積，將用以執行特派員公署作為代表的職能用途，包括宴會廳、接待廳、貴賓會客室、會議廳、藝術廊、圖書館等設施和公署特派員的官邸。這些設施將用以執行特派員公署作為外交部代表的職能，有助特派員公署舉辦各種形式的活動，加強與香港各界的接觸，以及舉辦外展活動和教育計劃，使特派員公署能更有效地履行其職能和責任。

此外，雖然該「政府、機構或社區」用地只須符合《半山區西部分區計劃大綱圖》所規定主水平基準以上 185 米的建築物高度限制，批地文件會加入適當的發展限制，藉以規範增批地段的建築不會在交通、視覺或通風方面引起很大的關注。事實上，已批的原地段的批地文件亦有訂明獲准許的最高總樓面面積及建築物高度的限制。

增批地段佔地約 2,100 平方米(以詳細測量結果為準)，批地文件中會施加下列的發展限制：包括發展項目的地積比率為不大於 2 倍，而樓宇高度不超過主水平

基準以上 130 米。換言之，增批地段的須計算在內的總樓面面積為不超過 4,200 平方米(以地盤面積的詳細測量結果作準)。無論是建築物的高度或地積比率，增批地段都較原地段的規模小得多。

(七)： 早年外交部興建一條橫跨麥當勞道的天橋，以連接公署為於堅尼地道的辦公大樓及波老道的員工宿舍，現時或過往有沒有類似這種在公用土地（道路）上興建天橋連接私人建築物的例子？若有，詳情為何？

答： 根據內地段第8893號的批地條款，承批人獲准在麥當勞道有關位置建行人天橋，以連接兩部分分隔的地段。

根據現有資料，現時位於政府土地上(over Government land)，作私人用途的行人天橋有以下例子：

- (i) 橫跨佛光街，連接位於九龍內地段第10879號的房屋委員會及何文田邨的行人天橋。2000年，承批人獲批予地役權(grant of easement)建行人天橋。
- (ii) 橫跨灣仔道，連接位於內地段第8953號的尚翹峰一座及二座的行人天橋。承批人根據內地段第8953號的批地條款，獲准建行人天橋。

(八)： 現時尚有沒有其他中央駐港機構向政府要求需要額外土地？若有，詳情是甚麼？

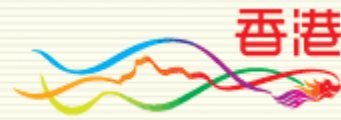
答： 政府現時沒有收到其他中央駐港機構以私人協約方式申請批地。

(二零一零年十二月二十一日收到)

中西區區議會秘書處
二零一零年十二月



香港特別行政區政府
發展局



新聞公報

政府公布為外交部駐香港特別行政區特派員公署 增建批出額外土地

政府今日（十一月二十四日）公布，會把一幅位於波老道的政府用地批予中華人民共和國外交部（外交部），以滿足外交部駐香港特別行政區特派員公署（特派員公署）對額外地方的需要。

該用地佔地約2,100平方米，坐落《半山區西部分區計劃大綱圖》內的「政府、機構或社區」地帶，毗鄰位於波老道的特派員公署職員宿舍。該用地會作為當局於一九九七年批予外交部的現有地段（即內地段第8893號，並由堅尼地道的辦事處大樓及波老道的職員宿舍組成）的增批部分。與已批的原地段的情況一樣，當局會以象徵式地價1,000元批出用地；批租期亦會與已批的原地段的批租年期同時屆滿，即至二〇四七年六月三十日止。

有關特派員公署對額外地方的需要，政府發言人強調，特派員公署自香港特別行政區（特區）於一九九七年成立以來，一直在維持特區的穩定繁榮上扮演重要的角色，對特區可謂貢獻良多。

「增批地段上的新建築會提供額外地方，使特派員公署能在更方便和保安適切的公署範圍內，更有效發揮其作為外交部代表的職能，以及舉辦外展活動和教育計劃。這將進一步提高特派員公署根據《基本法》履行其職能和責任的能力。增批地段亦會作為公署特派員的新官邸，以取代位於公署辦事處大樓頂樓的現有宿舍。此舉可令特派員的官邸，更符合外交部駐外使節人員官邸的規模。」

政府發言人補充：「增批地段的建築工程不會在交通、視覺或通風方面引起很大的關注。批地文件中會施加適當的發展限制；發展項目的地積比率為不大於兩倍，而樓宇高度不超過主水平基準以上一百三十米。換言之，發展項目屬低密度發展，為一幢只在地庫以上建四層高的建築物。」

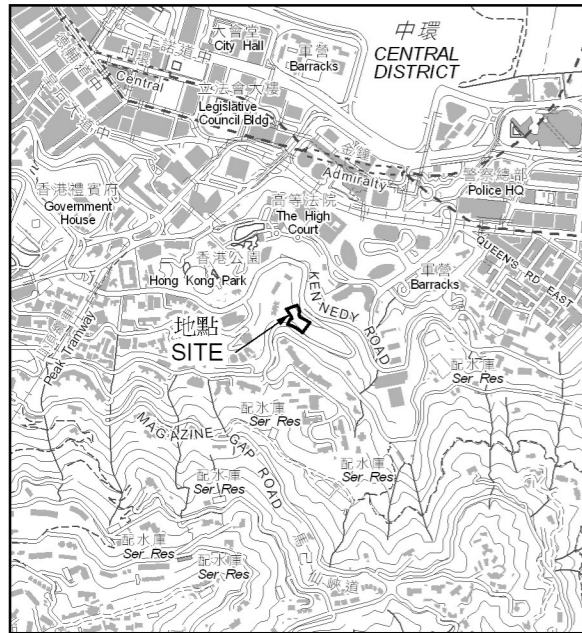
政府發言人進一步指出，批地文件中會施加適當的管制，以確保設計及綠化園境的工作均為恰當。

完

2010年11月24日（星期三）
香港時間18時25分

[返回](#)

位置 LOCATION



比例 SCALE 1:20000

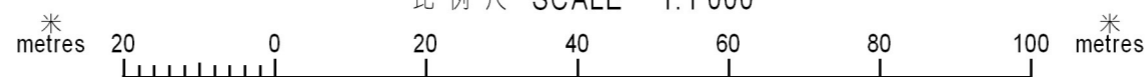


分區計劃大綱圖界線
OZP BOUNDARY



以粉紅色標示的面積約為 2 100 平方米
COLOURED PINK AREA 2 100 SQUARE METRES (ABOUT)

比例尺 SCALE 1:1 000



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島測量處
District Survey Office, Hong Kong
Lands Department

© 香港特別行政區政府-版權所有 Copyright reserved - Hong Kong SAR Government

擬議之內地段第 8893 號增批部份

PROPOSED EXTENSION TO INLAND LOT No. 8893

檔案編號 File No. ---
測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-14A
發展藍圖編號 Layout Plan No. S/H11/15
參考圖編號 Reference Plan No. ---
圖則編號 PLAN No. HKM8973-1