

二 00 五年五月十七日會議資料文件

灣仔區議會
聶哥信山地皮出售事宜

主旨

本文件旨在介紹地政總署在處理供出售土地上的政策及介紹聶哥信山政府宿舍地皮的出售事宜。

(1) 地政總署在處理供出售土地上的政策

地政總署在供出售土地上有關加入公共設施及進行公眾諮詢的政策如下：

- (i) 政府土地是香港政府及市民大眾的資產，地政總署代表香港政府及市民大眾，以政府土地業主的身分處理這項寶貴資產的租售事宜。地政總署其中的職責，是要善用每一片政府土地，為社會帶來最高的土地收益。據此，地政總署不會放棄或修訂任何擬出售土地原先已經決定並於有關分區計劃大綱圖顯示的用途，亦不會在賣地章程中施加當局認為非必要及可能會對售價不利的任何規定。
- (ii) 如在賣地章程內納入提供公共設施的規定，買家一定會在該幅土地的出價中扣除興建該等設施的費用，而該等設施亦可能會令地積比率有所減損及與主要發展不相配合，從而有損發展項目的設計和價值，對售價構成不利影響。因此，為了善用土地，為香港市民大眾謀取最高的售價，地政總署慣常不會在賣地章程中納入提供任何公共設施的規定，但分區計劃大綱圖特別對有關土地施加的規定則例外。
- (iii) 為服務區內市民而就公眾休憩用地及社區設施提出的任何需求，均應通過有關政府部門適當的規劃及資源分配程序解決。因此，任何有關的需求均應向有關政府部門提出及循上述程序解決，供出售土地不應用作解決這些需求的工具，因為這樣會產生「押貸預支」的效應，影響政府收入。

- (iv) 在職責上，城市規劃委員會(城規會)及地政總署就土地用途的規劃及實施有明確分工。城規會依據《城市規劃條例》負責執行規劃工作；地政總署則負責根據批地及換地政策協助落實有關工作。《城市規劃條例》第 13 條訂明：「核准圖須由所有公職人員及公共機構在行使其所獲賦予的權力時使用作為指引的標準」。據此，對於經核准分區計劃大綱圖涵蓋的供出售土地，地政總署的政策是把這些供出售的土地視為適合作原先已經決定及規劃的用途，而不會進一步諮詢公眾，原因是當局向城規會提交建議書審議前，應已通過規劃署並在有關的分區民政事務處參與下進行了一切公眾諮詢。再者，民政事務處在地政處所負責的賣地章程製訂過程中，只負責向地區人士發放資料。

(2) 聶哥信山政府宿舍地皮

聶哥信山政府宿舍地皮現時是用作宿舍住宅用途，根據有關的核准分區計劃大綱圖，它是被規劃作純私人住宅用途。

基於上述的土地政策，港島東區地政處抱歉只能提供以下的賣地資料，供灣仔區議會閱覽：-

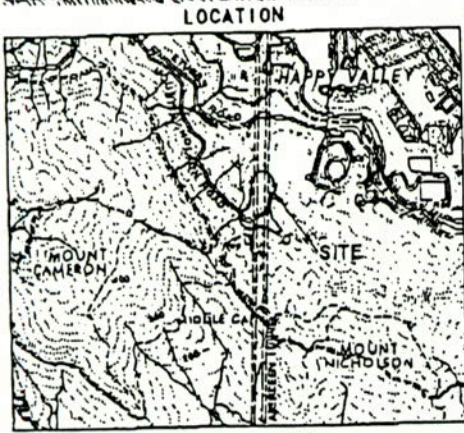
- (i) 出售日期 : 有關土地已被放在二 00 五/0 六財政年度的勾地表上，供發展商申請在二 00 六年一月後推出拍賣
- (ii) 發展限制及規模 :
- | | | |
|------|---|-----------------------------|
| 地盤面積 | : | 23,340 平方米 |
| 用途 | : | 私人住宅用地 |
| 建築面積 | : | 最多 30,252 平方米，最少 18,151 平方米 |
| 最多層數 | : | 12 層加一層開敞式停車間 |

附錄

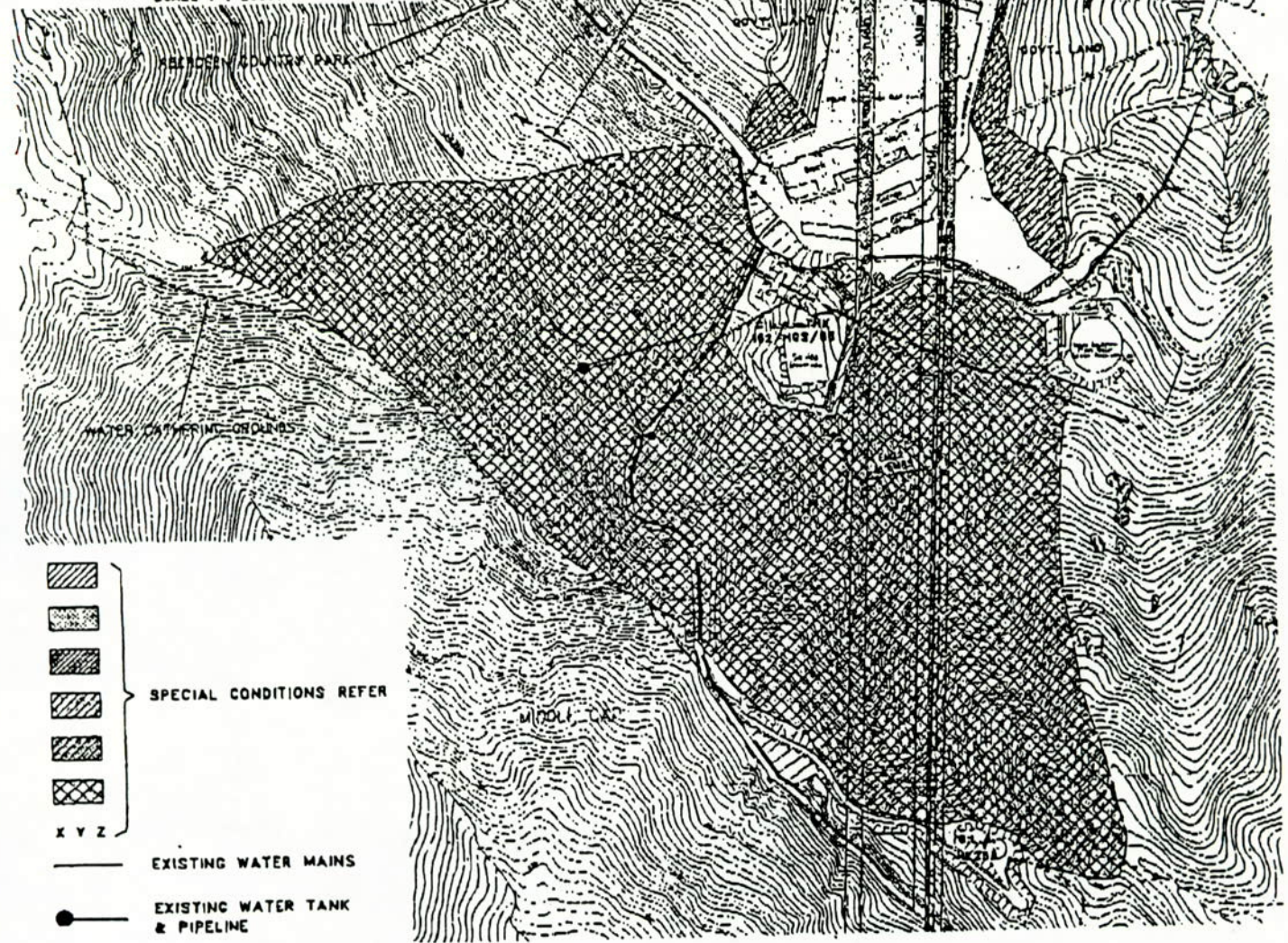
聶哥信山地盤平面圖









由地政總署港島東區地政處呈交
二 00 五年五月六日

PROPOSED SALE SITE (TO BE KNOWN AS INLAND LOT No. 9007)



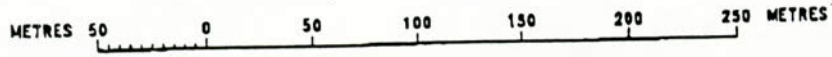
SCALE 1 : 20000



-  SPECIAL CONDITIONS REFER
-  SPECIAL CONDITIONS REFER
-  SPECIAL CONDITIONS REFER
-  SPECIAL CONDITIONS REFER
-  SPECIAL CONDITIONS REFER
-  X Y Z
-  EXISTING WATER MAINS
-  EXISTING WATER TANK & PIPELINE

COLOURED PINK, PINK HATCHED BLACK, PINK STIPPLED BLACK AND
PINK HATCHED BLACK STIPPLED BLACK AREA 19 800 SQUARE METRES (ABOUT)

SCALE 1 : 2500



DRAFT 5

PROVISIONAL PLAN - SUBJECT TO SURVEY



District Lands Office, Hong Kong East
Lands Department
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

File No. DLO/HE L/M 714/HPA/63
Survey Sheet No. 11-SW-20A,B & C
Layout Plan No.
Reference Plan No.

PLAN No. HK5883-C (DRAFT 5)

Date : 17/03/2005

TOTAL P.04
P.04