

# 行政摘要

---

本港長期面對土地供應短缺的困局，然而我們卻發現有不少閒置空間未有被好好善用。不少民間團體經常投訴難以找到合適或租金相宜的地方推行社區項目，事實卻是，全香港目前有超過800幅閒置政府土地及空置校舍可供他們以象徵式租金短期租用，顯示兩者之間出現了錯配情況。

這些閒置土地是社會最珍貴的資源，只要好好運用，它們有潛力變成具社區效益的公共空間，能夠造福社群、提升社區凝聚力，甚及優化整體生活環境。

有見及此，非常香港進行了一項為期九個月的獨立研究，檢視現時民間團體申請閒置政府土地作社區用途的機制。我們對多個本地及海外相關的個案進行了深入研究；同時透過一系列的公眾參與活動，例如焦點小組討論、訪談和社區規劃研討會，收集不同關注團體、社區項目營運者、專業人士及其他持份者的意見，了解他們的經驗與困難，從而提倡一個全新的官民協作機制，以更有效的方式推行社區項目。

## 問題癥結

---

研究結果顯示，大部分團體在推行社區主導項目時，主要面對繁複而欠缺透明度的土地申請程序、缺乏資金和專業知識等困難。在現行機制下，團體在成功推行社區項目前需要先尋找合適土地，繼而取得政策支持，並需獲得相關許可証及牌照，關卡重重。



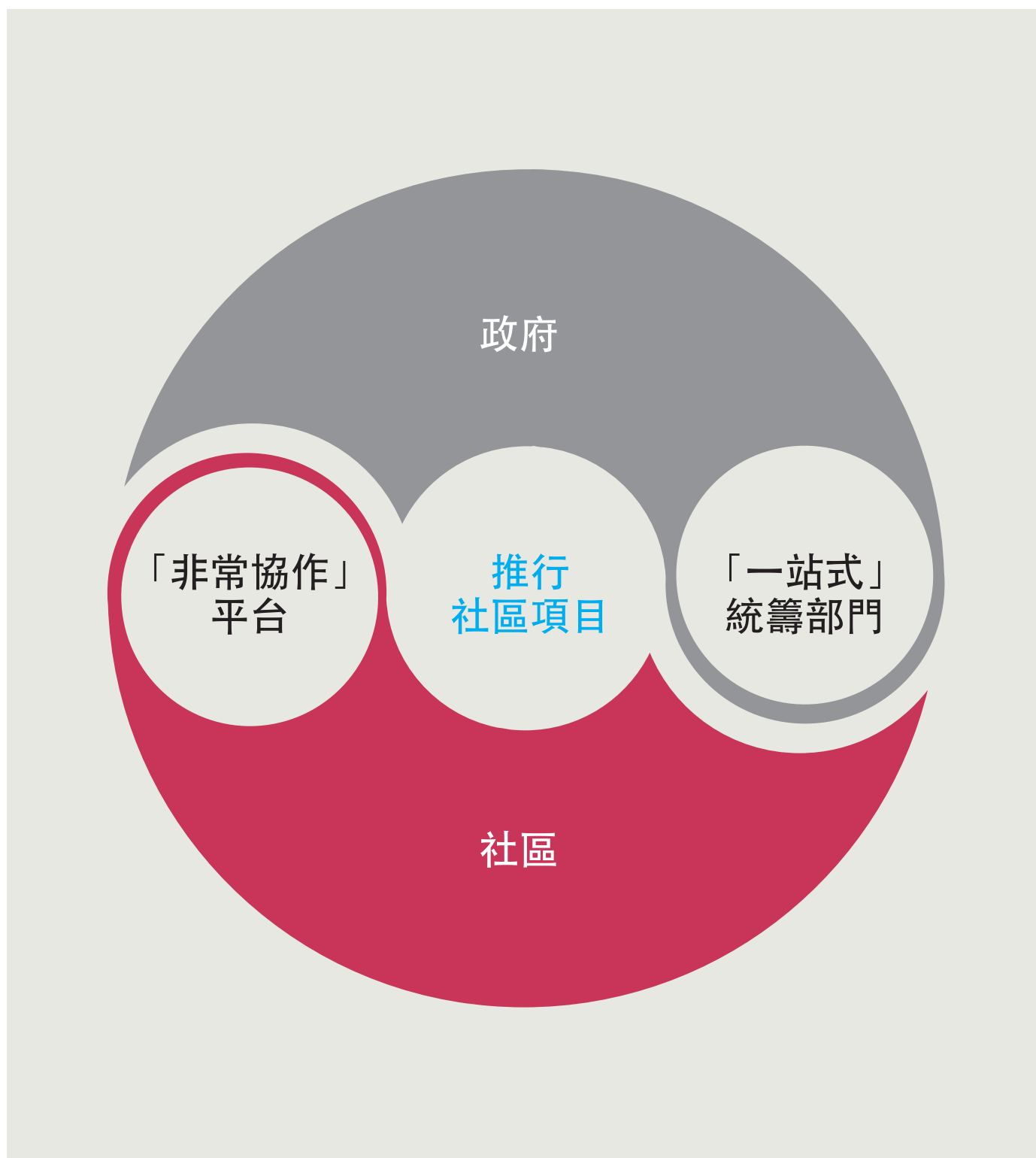
我們進一步歸納出十項主要問題，同時提出可行解決方法。

問題	擬議解決方法
1	申請程序過於繁複及耗時；取得政策支持的方法含糊不清
2	由政府成立「一站式」統籌部門，集中處理及跟進社區項目倡議
3	社區團體缺乏專業知識實踐想法
4	由一個非政府協作平台以低成本提供專業意見，協助社區團體將想法變成可行計劃
5	社區項目缺乏公眾參與
6	採用由下而上的規劃方法及舉辦社區營造活動，以增加公眾支持
7	對商界資助社區項目缺乏信任
8	以公開透明的多方協作模式建立互信關係
9	社區團體缺乏資金落實社區項目
10	成立一個籌集資助平台，配對社區團體和資助者，協助尋找資金
11	社區團體缺乏商業技巧，以可持續的方式營運社區項目
12	為社區團體設立一個組織能力培訓平台
13	申請資助的行政工作繁重
14	鼓勵資助者簡化相關程序
15	政府批核的土地使用年期太短，項目難以維持財政自給及長遠效益
16	政府因應不同的項目需求以調整短期租約用地的使用年期
17	社區團體之間缺乏互助
	由一個非政府協作平台分享相關資訊及建立社區網絡
	建議政府評估地價時，應考慮項目所帶來的公共效益，並准許部分商業活動以供維持日常營運開支

## 擬議官民協作機制

非常香港希望透過建立一個全新的官民協作機制，解決團體倡議社區主導項目時所面對的問題。協作機制由兩個部分組成：

- (一) 政府，以提高公眾在公共管治的參與度
- (二) 非政府組織，以連繫社會不同持分者共同協作



## 政府角色：「一站式」統籌部門

建議政府成立一個「一站式」統籌部門，集中處理社區項目申請。由於地政總署現持有800多個幅閒置的短期租約用地，建議該署可成立一個特別小組以簡化申請程序；至於不涉及短期租約用地的社區項目，則可由政策創新與統籌辦事處轄下的項目協調小組負責。擬議的政府「一站式」統籌部門主要包括以下功能：

- 收集社區項目申請，監督政府部門之間的傳閱和回覆
- 諮詢不同相關決策局及部門，收集意見及取得政策支持
- 協助項目倡議者申請所需的許可証及牌照，例如臨時公共娛樂場所牌照、臨時食品製造廠牌照、消防安全規定，以及確認或不反對進行特定社區活動的通知書。

## 非政府角色：非常協作平台

「非常協作」是一個非政府協作平台，以擔保有限公司形式成立，並為獲豁免繳稅的慈善機構。非常協作將為項目倡議者提供專業意見，同時確保項目獲得足夠的公眾支持及提供可量化的社會效益，繼而協助項目尋找資金，最後將獲認證的項目申請遞交政府「一站式」統籌部門。

非常協作會為社區團體提供以下六項主要服務：





**政府**

- 土地資源
- 提升管治及  
促進社區項目

**商界**

- 財政資源
- 專業人才
- 商業技巧

**公民社會**

- 社區主導倡議
- 社會資本

## 非常協作對社會各界的益處

---

### 政府方面

**靈活善用現有法定機制：**擬議協作機制易於推行，成立「一站式」統籌部門並不需要制訂新法例或修訂現行法例。

**提高行政效率：**「一站式」統籌部門可簡化項目的申請程序，提高行政效率及加強政府對社區項目的早期投入。

**減少政府壓力：**透過由下而上的規劃方法，配合簡化的申請程序，可善用閒置土地以滿足社區需要，減少政府的管理壓力。

**毋需額外資源提供公共空間：**項目會由社區團體倡議及管理，由商界提供資金支持，政府毋需提供額外資源

**創造社區特色：**擬議的協作機制有助促進不同種類的社區主導項目，為城市及社區創造獨特的都市特色。

### 公民社會方面

**有助社區發展：**擬議機制鼓勵社區參與地區規劃及發展過程，有助社群建立社區意識與歸屬感。

**鼓勵社會交流：**非常協作會為社區團體提供意見交流平台，有助促進社會創新。

**資金來源更多元化：**非常協作會尋找不同社會界別的資助，包括大、中、小型企業、慈善團體、私人基金及個人捐贈等。

**社區團體能力建設：**非常協作會提供能力培訓及教育項目，協助社區團體落實不同計劃。

### 商界方面

**履行企業社會責任：**非常協作為商界提供參與社區主導項目的機會，促進商界及公民社會建立伙伴及協作關係。

**提供商業技巧：**商界可與社區團體分享商業技巧，從而改善社區項目的財務表現。

**建立公眾信任：**透過與不同非政府組織及關注團體合作，慢慢建立商界與社區的互信，促進社會和諧。