



租地任我行

— 馬屎埔短期批租土地個案研究報告



本土研究社

土地研究小組

二零一四年三月

1 摘要

1.1 個案背景：在粉嶺北馬屎埔村耕作多年的黎先生，被指非法佔用政府土地，該土地在二零一三年八月被北區地政處收回，再重新公開招標。地政處稱要回收農地，讓公眾投標，才合乎公平原則。招標結果是由一間在截標前三日才成立的連捷有限公司投得，該公司以年租 12 萬元投得農地。

1.2 本土研究社一直研究短期批租土地問題。透過文件對該個案深入調查，發現有兩大問題需要釐清：

1.21 （一）任意的土地批租方法

在此個案而言，地政總署究竟以甚麼準則決定非法佔用政府土地的處理方法？（公開招標／直接批租／規範化—即「先佔後租」）

1.22 （二）黑箱的公開招標準則

即使要公開招標，地政總署是基於甚麼準則決定中標者誰屬？地政總署有否在招標前清楚列明選標準則？

1.3 本土研究社透過疏理政府短租文件，以及比較過往案例後，有以下發現：

1.31 （一）大量類似案例會以「規範化」方式處理

地政總署過往有不少佔用政府土地甚至違反土地用途的個案，一般只以「規範化」方式處理，即直接批租給原有佔用者。相關案例自 2007 至 2009 年之間已有五十宗，較著名的例子包括林偉強的坪洲村屋和「玩具大王」蔡志明的車房，亦是「先佔後租」，並得到「規範化」處理。

可是，黎先生雖然佔用政府土地，但沒有違反規劃用途，卻落得以「公開招標」方式處理。

1.32 （二）同樣案例不同待遇

有地政處職員聲稱因黎先生耕作的政府土地面積大，達五萬平方呎之多，然而「貨櫃大王」林良成在南丫島模達灣的兩幅先佔後租的土地，面積都逾五萬平方呎，卻獲得直接批租。

1.33 （三）招標審批繞過《物料供應及採購規則》

為求公平公正，一般公開招標過程，均會公開選標準則，讓投標者根據相應要求申報資料，及衡量自己的中標機會。然而，地政總署在是次公開招標卻採用了《簡易招標制度》，而並非較比較公開公正的《物料供應及採購規則》，結果只由內部的『土地行政會議』審批，無需通過中央投標委員會程序，做法封閉。該個案顯示，黎先生作為投標者，卻自始至終不能得知評分準則是否價高者得及中標條件，使所謂「公開招標」變得有名無實。

1.34 (四) 地政或漏查中標者經營能力

根據地政總署就政府帳目委員會第四十八號報告書的政府覆文，只有經證明財政上有能力經營的租戶，方會獲批出新的短期租約，故署方有責任審核投標公司的財政狀況，及會否因運作失當而無力交租，以免浪費土地資源及損失公帑。

個案中，中標者「連捷有限公司」在截標前三天才成立，其背景及財政能力值得懷疑。尤其是，中標公司以超出一般農地市值租金價錢去投標，年租達十二萬元，遠超一般農業營運承租能力，難以在三年內持續經營及回本。這樣的話，該署很可能重覆犯上二零零五年審計署報告所批評的問題—短租土地公司嚴重脫租。

1.4 結論：

1.41 地政總署須交待標準不一的理由

調查中，本土研究社發現地政總署處理非法佔用政府土地的方式標準不一，有不少個案可以受「規範化」，而黎先生多年耕作的農地卻不能以「規範化」方式審批而需公開招標，就此該署必須向公眾清楚交待原因。

是否因佔用政府土地者是社會有地位人士，即使他們違反規劃用途，也可以獲得「直接批租」或「規範化」處理，普通農民並無違反規劃用途也要重新招標？

1.42 改善「公開招標不公開」的問題

另外，地政總署有責任公開中標者的標書，向公眾解釋其取勝原因，以體現「公開招標」的精神。若公開招標連參與投標者亦不清楚投標評分準則，短租制度將無可避免引起黑箱作業及私相授受的合理指控。

1.43 要求有關當局調查地政有否行政失當

事件中，地政總署以《簡易招標制度》繞過公開評分準則及沒有交代中標條件，最後批給了一間註冊只有三天卻以高價投標的公司，審批過程不單無從考據，該署有否考慮該公司的經營能力亦頗成疑問。有關當局應徹查，地政總署有否認真審查該新公司的財務狀況，及該署有否刻意繞過既有公開招標程序，影響公平公正。

1.44 讓公眾監察以防空置濫用

現行的短租審批機制，未能確保善用土地資源的承租者能中標，其他投標者卻可以高價或其他與農業無關的條件獲得土地。再者，現時也沒有機制監察中標者不會丟空浪費土地資源。因此，政府須公開中標者有否在標書中，承諾未來三年會在該幅土地進行農業活動；與此同時，地政應訂立公眾監察機制，讓公眾監察土地被空置浪費，或作其他用途時申訴，地政總署亦應考慮終止相關短租協議。

租地任我行

一馬屎埔短期批租土地個案研究

2. 事件背景

2.1 黎先生在馬屎埔村耕作三十多年。他耕作多年的農地，有一半是私人地，原地主把土地賣給了恆基而被收去。另外一半則屬政府土地。三年前，黎先生被指非法佔用政府土地，去年八月被北區地政處收回。

2.2 地政處聲稱黎先生霸佔官地二十多年，指這已是「人性化手法」處理，對黎先生容忍。現在要收回農地重新招標，讓公眾投標，亦合乎公平原則。中標者可以用短期合約形式租用三年。

2.3 二零一三年十一月一日截標。結果由一間名叫連捷有限公司以年租 12 萬元投得農地。據報章報導，該公司只在截標限期前三天成立。

2.4 二零一四年三月六日，地政處前往清場收地，期間署方人員向黎先生稱投標「價高者得」，合情合理。黎先生質疑標書沒寫明價高者得。

3. 研究問題與方法

3.1 從以上馬屎埔農地個案中，可發現不少有關地政總署現行審批短租土地的問題，值得更深入研究。就此，我們歸納出以下兩大值得調查的問題：

3.11 (1) 對於有人非法佔用政府土地，以往亦有不少案例是地政處把該土地直接批給原佔用者，但在此個案裡，地政處堅持要收回再公開招標，才算是公正。到底地政處是在甚麼情況下，決定收回土地再公開招標，又在甚麼情況下會直接批租給原有佔用者？其相關條文說明及依據為何？

3.12 (2) 招標後，地政處又會基於甚麼考慮因素，決定批給哪個投標者？價高者得是既定原則？還是有其他因素？黎先生聲稱標書內沒寫明價高者得，到底地政處在招標前否清楚說明審批準則？

3.2 以下研究，本社透過 一) 回顧短租審批的官方政策文件，與及 二) 個案調查的研究方法，以檢視個案細節與其行政安排，為以上疑問尋找答案。由於有關短租土地資料至今仍然相當封閉，研究過程僅能透過一些立法會文件、新聞報導、審計署報告及一些官方發佈過回應及公告，作為是次研究的文件參考。

4. 有關地政處選取租用方式的理據

4.1 事件中，地政總署選擇以「公開招標」方式批租該地的做法及理據，值得深入研究。根據發展局三月七日下午在 Facebook 專頁回應事件的聲明：「『有關佔用人』曾向地政處提出，透過短期租約把土地直接批予他，以便把違法行為規範化，但考慮到有志從事農耕的人士不少，加上政府一貫不鼓勵任何人士以『先霸佔，後申請規範化』的方式使用政府土地，把該土地直接批租予『有關佔用人』並不符合公平公開的原則。」

「不過，地政處同意以公開招標方式，將有關土地藉短期租約形式招租，讓『有關佔用人』有機會申請合法租用有關政府土地。此外，地政處經考慮『有關佔用人』的情況，酌情待有關短期租約的招標程序完成後(倘『有關佔用人』並不是中標者)，才會採取土地管制及清場行動。」

4.2 發展局的回應，凸顯出第一個值得深究的問題：地政處採用重新批租這手段是「一貫」做法？

4.3 發展局的回應認為，地政總署在處理非法佔用政府土地時，「一貫」會因公平公開的原則而不直接批租予「有關佔用人」，而以公開招標方式將土地藉短期租約形式招租。但在近年的審批個案中，相當數量的案例最後由地政總署把非法佔用的政府土地直接批給原來佔用者。由此可見，發展局指重新招租乃「一貫做法」的說法，根本不符事實，亦與地政總署許多審批個案有所出入。

4.4 那麼，地政總署在決定短期租約用地的租用方式時，會根據什麼原則決定呢？根據地政總署 2006 年一份提交予立法會的文件，現時短期租約可以透過以下四種方式訂立（見表一）：

- （一）公開招標；
- （二）直接批地（適用於公共工程或公用事業公司所需的工地，或非牟利活動用地）；
- （三）規範非法佔用政府土地情況，以及；
- （四）由政府土地租用牌照／許可證轉換過來。

4.5 除 2006 年的文件外，於 2009 年時任發展局局長林鄭月娥亦曾就關非法佔用政府土地的立法會問題作出以下回應：

「一般而言，如被非法佔用的政府土地在短期內無須收回作其他發展用途，以及通過修改短期租約（或修改政府土地牌照）或發出新短期租約以規範佔用該土地的申請不違反其他現行政策，則地政處可考慮接納該申請，把佔用情況納入規範。這是解決非法佔用政府土地問題的務實方法，也無需當局動用大量人手巡查，以防止有關土地再被非法佔用。」

表一、短期租約的四種訂立方式

（一）公開招標	凡可能有一般商業價值的土地，都會以公開招標方式租出。土地用途包括貨物／車輛／建築設備及物料存放場、收費公眾停車場、苗圃，以及高爾夫球練習場等。
（二）直接批地	如土地沒有一般商業價值，或只有一名人士／一家機構對該土地有興趣，便可能會直接批出短期租約。這類土地用途包括公共工程或公用事業公司所需的工地；或慈善／非牟利機構的非牟利活動用地，而有關政策局已給予政策支持。
（三）規範非法佔用政府土地	如地政總署發現不涉及加建構築物的非法佔用政府土地情況，可在某些情況下按市值租金向佔用人批出短期租約，以務實的方法，解決政府土地被非法佔用的問題，亦省卻為防止有關政府土地再遭佔用而須動用不少人手經常進行視察。
（四）由政府土地租用牌照／許可證轉換過來	自七十年代中期，政府採取的政策，是把規管佔用政府土地的舊有土地租用牌照轉換成短期租約，以便更有效地實施土地管制。

4.6 在此，我們綜合了政府文件的部分個案，及過往幾宗報章曾報導過的短期批租個案，跟黎先生的個案作比較(見表二)：

4.7 表二中的個案（一）至（三），據報章報導，有人先霸佔政府土地，其後不知是直接批地，還是地政處以規範化方式去處理，但肯定未經過公開招標程序。

4.8 若是直接批地的話，那到底個案（一）至（三）是否符合相關批租條件—即作非牟利用途？個案（一）至（三）當中涉及的是私人住宅，非商業性質，其中深水灣道位於豪宅區，呎租當時高達 70 元，直接批租作私人花園用途怎符合非牟利用途的條件呢！

4.9 若個案（一）至（三）中的處理方式是「規範化」，則更無法解釋何以黎先生的農地不獲同樣對待，不獲直接批租而需要重新公開招標。

4.10 根據以往個案的處理方法，馬屎埔黎先生的個案其實亦符合以「規範化」方式去處理，因為黎先生一直耕作的政府土地不涉及加建構築物，其進行的耕作用途亦符合原訂土地用途，更何況省卻人手去巡查的好處呢！若謂「規範化」方式處理有欠公允，又如何解釋個案（四）中富商蔡志明霸佔政府土地僭建車房但最後得到地政總署直接批出租約（明報，25/9/2007），以及個案（五）中，鄉議局副主席兼離島區議會前主席林偉強位於坪洲村屋被揭發霸佔政府土地長達廿年，地政總署一直不向林偉強收取租金，最後直接藉短期租約批租予他作私家花園用途？

4.11 除此以外，政府曾公佈過自 2007 年至 2009 年 6 月間已完成以短期租約規範擴大租約範圍（即以「規範化」方式處理—「先佔後租」）的個案資料（見附錄），當時共有五十宗，以花園用途為多。

表二、短期批租方式個案與黎先生個案比較

	個案	短期批租方式	資料來源
(一)	「貨櫃大王」林良成在南丫島模達灣的私人碼頭和私人樂園包括了政府土地	不清楚是直接批地還是規範化，但肯定不是公開招標	蘋果日報，2010年9月20日
(二)	首富李嘉誠的深水灣道79號的私人花園包括了政府土地		蘋果日報，2011年1月10日
(三)	鄉議局主席劉皇發的萬呎私家路包括了政府土地		蘋果日報，2011年6月11日
(四)	有「玩具大王」之稱的旭日國際集團董事局主席蔡志明，霸佔政府土地僭建擺放30部豪華房車的車房和巨型鳥籠，地政總署直接向對方批出租約	規範化－先佔後批租	明報，2007年9月25日
(五)	鄉議局副主席兼離島區議會前主席林偉強坪洲村屋霸佔政府土地，後獲政府直接批租		東方日報，2011年5月21日
(六)	佔用者被發現多年霸佔政府土地經營店舖，應要求拆違例搭建物，便獲批短期租約		審計署署長第五十八號報告書第7章，2012年3月28日
(七)	佔用者被發現多年霸佔政府土地非法豎設廣告牌及提供食肆服務，違規情況間斷發生，但仍獲批租作園藝用途		審計署署長第五十八號報告書第7章，2012年3月28日
(八)	馬屎埔黎先生被指非法佔用土地，地政處收回該幅地再重新公開招標	公開招標	星島日報，2013年8月19日

4.12 此外，個案（六）及（七）這兩個來自審計署署長第五十八號報告書第 7 章中案例，更涉及商業用途，但亦得以「規範化」方式處理。報告內地政總署的回應是「批出短期租約以糾正非法佔用政府土地的情況，對某些個案而言是務實的措施」。

4.13 故此，若說馬屎埔黎先生個案的農地因有商業價值而不能以「規範化」方式處理，不僅欠缺說服力，亦違反了地政總署一貫以務實措施處理的標準。從以上例子可見，「規範化」非無先例，相信地政總署亦難以解釋為何這些個案可用「規範化」處理，而黎先生的個案則必須公開招標。

4.14 除了不是一貫做法的理據外，地政總署有另一個解釋為何不直接批地，就是指黎永權屬於佔用政府土地範圍較大（約 5 萬方呎），認為直接批租的做法未必公平及可取（星島日報，19/08/2013）。

4.15 然而，個案（一）與黎先生的個案頗為相似，林良成在南丫島模達灣的兩幅短租用地面積估計都逾 5 萬平方呎，卻毋須招標而能夠直接批租，因此以面積為由解釋地政總署選取租用方式的理據亦欠說服力。

4.16 小結：地政總署選取租用方式的理據不明

4.16.1 從以上情況相類卻遭遇不同的個案，可見地政總署根本欠缺一套清晰準則，以決定何種情況會收回非法佔用政府土地重新招標，何種情況會直接租予原來佔用人。

4.16.2 以上案例可反映無論是「一貫做法」還是「土地面積大」，都無法為「必須重新招標」提供具說服力的理據，反而顯示地政總署有「大細超」之嫌。對此，地政總署必須作出合理解釋。

5. 有關選標的準則

5.1 為求公平公正，政府作公開招標時，一般會公開其選標準則，讓投標者根據相應要求權衡自己的中標條件。

5.2 然而，地政總署在處理是次公開招標卻採用並不透明的《簡易招標制度》，無需完全遵循比較公開公正的《物料供應及採購規則》，包括只由內部的『土地行政會議』審批，無需通過中央投標委員會，做法封閉。

5.3 由於《簡易招標制度》並不透明，黎先生作為投標者從頭到尾亦不能得知評分準則是否價高者得及中標條件，讓所謂「公開招標」形同虛設。

5.4 短期租約不受《物料供應及採購規則》約束，而短期租約又涉及龐大的潛在經濟利益，地政總署及政府物流服務署需要就此個案解釋為何短期租約可以得到豁免，是因為有需要為投標者身分保密，還是因其他理由。地政總署要有充分的解釋，才可釋除公眾質疑黑箱作業的潛在疑竇。

5.5 根據獨立媒體報導，「當時地政主任司徒賀強重申，是次行動是正常的土地管制行動，黎先生在法律上霸佔政府土地為不合法，而招標是公開進行，所有人皆可投標，價高者得。黎先生則反駁標書中並非註明價高者得，而是考慮各種的因素評估，又質問究竟有多少個投標者投標。」那到底「價高者得」是否唯一或比重較高的準則？這一點政府從未清楚說明。若以發展局回應時所指要「公平公開」的原則，地政總署有責任向公眾解釋中標公司將如何使用該幅土地，及其優勝的地方何在。

5.6 再者，中標者「連捷有限公司」只在截標前三天成立，其背景及財政能力值得懷疑。尤其是，中標公司以超出一般農地市值租金價錢去投標（年租十二萬），遠超一般農業營運承租能力，難以在三年內持續經營及回本。

5.7 二零零六年審計署的報告，揭發了若干短期批租欠租個案，根據報告，零四至零五年間實際收入為 8.65 億，然而直至二零零五年短租用地欠租累積公帑數目已達 1.63 億，情況嚴重。而根據地政總署就政府帳目委員會第四十八號報告書的政府覆文，只有經證明財政上有能力經營的租戶，方會獲批出新的短期租約。故此，我們認為地政總署應對投標者背景及經濟狀況徹查清楚，審核中標公司會否因運作失當而無力交租，以免浪費土地資源。

6. 總結

6.1 地政總署須交待標準不一的理由

調查中，本土研究社發現地政總署審批標準不一，有不少非法佔用政府土地個案可以受「規範化」，而黎先生多年耕作的農地卻不能以「規範化」方式審批而需公開招標，地政總署必須向公眾清楚交待原因。地政總署須有合理解釋，否則對馬屎埔之黎先生極為不公。是否社會有地位人士違反規劃用途佔用政府土地可以獲得「直接批租」或「規範化」處理，普通農民並無違反規劃用途則只可重新招標？

6.2 改善「公開招標不公開」的問題

另外，地政總署有責任公開中標者的標書，向公眾解釋其取勝原因，以體現「公開招標」的精神。若公開招標連個案中的參與投標者亦不清楚投標準則，短租制度將無可避免引起黑箱作業及私相授受的合理指控。

6.3 要求有關當局調查地政有否行政失當

事件中，地政總署以《簡易招標制度》繞過公開評分準則及中標條件，最後批給了另外一間註冊三天卻以高價投標的公司，審批過程不單無從考據，地政有否考慮該公司的經營能力亦成疑問。有關當局應徹查，地政總署會否因忽略審查該新公司的財務狀況以出現誤判，影響中標，同時亦應調查事件中地政總署有否刻意繞過既有公開招標程序，影響公平公正。

6.4 讓公眾監察以防空置濫用

現行的短租審批機制，未能確保善用土地資源的承租者能中標。投標者可以高價及不知名標準獲得土地，卻沒有機制監察中標者不會丟空浪費，將導致可能的土地資源錯配。一方面，政府須公開中標者有否在標書中，承諾未來三年會在該幅土地進行農業活動；與此同時，地政應訂立公眾監察機制，讓公眾監察土地被空置浪費，或作其他用途時申訴，地政總署亦應考慮終止相關短租協議。

- 完 -

參考資料：

發展局聲明（2014 年 3 月 7 日於其 Facebook 專頁發佈）

<https://www.facebook.com/DevelopmentBureau>

<立法會規劃地政及工程事務委員會 政府短期出租土地政策及觀音山前短期租約第 1150 號>，地政總署擬備的立法會文件(CB(1)2208/05-06(01))，2006 年 9 月

<http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/plw/papers/plw0920cb1-2208-1c.pdf>

<回應 2007 年 7 月政府帳目委員會第四十八號報告書 的 政府覆文>，地政總署，2007 年 10 月 17 日

http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/pac/minutes/pac_gm_48-c.pdf

<審計署署長第四十七號報告書第 2 章: 地政總署 短期租約的管理>，香港審計署，二零零六年十月二十三日

http://www.aud.gov.hk/pdf_c/c47ch02.pdf

<審計署署長第五十八號報告書第 7 章: 地政總署 非法佔用政府土地>，香港審計署，二零一二年三月二十八日

http://www.aud.gov.hk/pdf_c/c58ch07.pdf

立法會十五題：非法佔用政府土地，2009 年 6 月 24 日

<http://www.info.gov.hk/gia/general/200906/24/P200906240187.htm>

<蔡志明霸官地僭建車房地政署明知違例照批租約屋宇署懶理>，明報，2007 年 9 月 25 日

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev1023cb1-23-1-c.pdf>

<然保育區變私人樂園：貨櫃大王南丫建碼頭養孔雀 批地自動續約>，蘋果日報，2010 年 9 月 20 日。

<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20100920/14468293>

<政府又明益 未經招標賤價批租 李嘉誠大宅再刮萬呎官地>，蘋果日報，2011 年 1 月 10 日。

<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20110110/14852612>

<林偉強村屋霸官地廿年>，東方日報，2011 年 5 月 21 日。

<http://news.sina.com.hk/news/20110521/-1-2335311/1.html?rtext>

<萬呎地年租七萬 毋須招標 政府明益劉皇發建私家路>，蘋果日報，2011 年 6 月 11 日。

<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20110611/15332575>

<地署讓步不清場 招標短約續耕 馬屎埔五萬呎官地「霸變租」>，星島日報，2013 年 8 月 19 日。

<http://news.singtao.ca/toronto/2013-08-19/hongkong1376900105d4653346.html>

<神秘公司搶馬屎埔農地 地政清場 村民堅持不遷不拆>，獨立媒體，2014 年 3 月 7 日。

<http://www.inmediahk.net/node/1021356>

附錄：

立法會問題第 15 條

自二〇〇七年年初至今，地政總署轄下各分區地政處(地政處)
已完成以短期租約規範擴大租約範圍的資料

地點	被非法佔用的 政府土地面積 (約平方米)	被非法佔用政府土 地的用途	分區地政處發現非 法佔用政府土地的 年份	完成規範化 的年份
筲箕灣亞公 岩村道	5	神龕	2007	2008
香港仔雞籠 灣對開	80	架空/地底電纜槽	2007	2008
域多利道	28	花園	2007	2008
赤柱大潭村	25	學校遊樂場	2007	2008
茶果嶺	51	廢紙工場	2007	2008
長洲	2	花園	2007	2008
粉嶺軍地北	26	花園及簷篷	2007	2007
粉嶺麻笏圍	79	花園及簷篷	2007	2007
粉嶺樓	1	花園及車位簷篷	2007	2007
文錦渡	7	貨櫃場附屬用地	2007	2007
粉嶺軍地北	5	儲放金屬物品	2007	2007
西貢(共 18 宗個案)	15 至 570 不等	包括花園、露天停 車位、儲物室、魚 池及簷篷	2007	2007 – 2009
沙田萬佛寺	20	化寶爐及儲物	2007	2008
大埔船灣沙 欄小築	11	花園	2007	2009
大埔下坑	7	花園	2007	2008
屯門 蟠龍半島	126	花園	2007	2008
屯門新慶村	90	工場及儲物	2007	2009
屯門曾咀(共 2 宗個案)	16	塵埃偵測儀器	2007	2009
元朗(共 14 宗個案)	2 至 524 不等	商舖、露天貨倉、 洗衣及汽車維修場 等	2007	2007 – 2009

資料來源：立法會十五題：非法佔用政府土地，2009 年 6 月 24 日

<http://www.info.gov.hk/gia/general/200906/24/P200906240187.htm>

研究策劃：

林芷筠、楊夏至（土地研究小組）

編輯：

陳劍青

參與研究者：

林芷筠、楊夏至、劉海龍、陳劍青、Brian Wong

設計：

飛圖

鳴謝：

馬寶寶社區農場、黎先生

本土研究社簡介



本土研究社於 2010 年成立，由一群熱心關注本土發展及社會問題的研究者組成，結合民間進步力量，發展具政策及在地視野的研究網絡。

我們作為推動民間研究的知識平台，有以下目標：

- 一、鼓勵介入各類本土政策議題，致力推動民主討論及發展
- 二、培育及凝聚各個政策範疇的研究能力，建立具研究能力的知識社群
- 三、透過本土研究實踐，帶動民間自發研究風氣
- 四、以民間自養研究計劃的方式，支援各範疇的研究計劃

透過研究、調查及報告的方式，推動重建、規劃、發展、政制、鄉郊、保育、融合、本土經濟等本土議題。

如有興趣了解相關研究及支援本社，請電郵至 localresearchcommunity@gmail.com