

立法會 *Legislative Council*

WKCD-245號文件

檔號：CB1/HS/2/04

西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會 資料摘要

說明立法會有需要就其審議的事項取閱相關文件的 土地處置個案

目的

本資料摘要旨在概述於立法會轄下委員會所審議的6宗土地處置個案中，因為政府在制訂協議文件時或其與私營機構進行溝通時所採用的方式而引致的各項問題。該等委員會包括政府帳目委員會、房屋事務委員會、規劃地政及工程事務委員會，以及資訊科技及廣播事務委員會。

背景

2. 在西九龍文娛藝術區發展計劃小組委員會(下稱“小組委員會”)於2006年2月3日舉行的會議上，小組委員會要求秘書處在立法會先前曾研究的土地處置個案中，檢索出政府以有爭議性的方式制訂協議文件或與私營機構溝通的個案，從而說明讓小組委員會取閱有關政府與各倡議者在發展建議邀請書下所作溝通的文件的重要性。鑒於政府在小組委員會2006年2月21日的會議上公布，政府已決定不會根據發展建議邀請書的程序發展西九龍文娛藝術區，小組委員會認為該等土地處置個案資料已不再是必須的，因為有關的資料原擬用於協助小組委員會研究，若引用《立法會(權力及特權)條例》(第382章)下的權力，小組委員會應下令政府出示的文件的範疇。然而，該等資料亦可作為立法會的有用參考資料，供任何委員會在日後提出相同的課題時使用。

找出的個案

3. 經進行初步資料研究後，秘書處找出下列6宗個案 ——
- (a) 連接中區5座商業樓宇的行人天橋(業經政府帳目委員會研究)；

- (b) 落實發展小西灣土地的規劃目標與改變該幅土地的分類——藍灣半島(業經政府帳目委員會研究)；
- (c) 愉景灣及二浪灣的批地事宜(業經政府帳目委員會研究)；
- (d) 西灣河土地發展項目——嘉亨灣(業經政府帳目委員會研究)；
- (e) 紅灣半島私人機構參建居屋計劃(業經房屋事務委員會與規劃地政及工程事務委員會研究)；及
- (f) 數碼港(業經資訊科技及廣播事務委員會研究)。

4. 上述個案的背景資料、政府帳目委員會所作的結論，以及各相關事務委員會就該等個案中涉及文件編製和政府與私營機構的溝通等事宜所作的商議，均節錄自相關的報告及文件。有關的結論及商議載於**附錄I至VI**。該等附錄均有提供資料的來源，以便委員於有需要時參閱原報告或文件所載述的其他詳情。

在6宗個案中找出的問題

(a) 契約條件並無註明重要的資料

5. 在小西灣土地的個案(個案II)中，儘管政府就發展小西灣土地所定的規劃目標，是降低發展密度以“減低”人口密度，由不同部門及跨專業的政府官員組成的地區地政會議卻決定把小西灣土地賣地章程中訂明住用部分建築樓面面積上限的條款刪除。雖然該土地發展項目的最高准許地積比率和建築樓面面積上限是準買家在公開拍賣前必定考慮的重要資料，但該幅土地的賣地章程卻沒有註明地盤分類和建築樓面面積上限。結果，不但政府最終未能實現規劃目標，亦使準買家在拍賣中可能並未以最高出價競投，而且政府的做法對規模不同、承擔風險能力亦有別的不同發展商並不公平。

6. 在西灣河的嘉亨灣發展項目(個案IV)中，在擬訂有關土地契約的特別條件擬稿期間，屋宇署曾告知地政總署，政府房舍應計入建築樓面面積內。然而，此項資料卻未有納入契約條件內，而契約條件亦沒有指定建築樓面面積的上限。由於缺乏該等資料，在土地售出後，各方對於代表發展商的認可人士就豁免政府房舍計入建築樓面面積所提出的申請的意見相當分歧。經徵詢法律意見後，建築事務監督決定，政府房舍不應計入建築樓面面積內。

(b) 並無記錄或公布就準投標者的查詢所提供的回應

7. 小西灣土地的賣地章程(個案II)並沒有註明地盤分類和建築樓面面積上限。雖然規劃署曾接獲並回覆若干關於小西灣土地的詳情

的查詢，包括查詢土地分類、住用部分建築樓面面積及發展密度等，但卻沒有記錄或公布該等查詢和回覆的內容。賣地後該幅土地的類別由甲類地盤轉變為丙類地盤，令人關注到政府當局對準投標者(尤其是曾作查詢的準投標者)是否有欠公平。

8. 在西灣河的嘉亨灣發展項目(個案IV)中，一名準投標者(並非中標者)要求地政總署澄清政府房舍是否不計入建築樓面面積內。在徵詢屋宇署意見後，地政總署通知該名準投標者，契約條件沒有指定建築樓面面積上限，而按照屋宇署署長的意見，政府房舍“應計入”建築樓面面積內。地政總署在截標前曾就其他準投標者的查詢提供類似的回覆。雖然地政總署曾把給予準投標者的回覆記錄在案，但卻沒有在截標前將之公布。

(c) 公職人員行使酌情決定權以修改契約條件的做法的透明度不足以保障公眾利益

9. 根據愉景灣土地(個案III)的契約條件，承批人應在土地上興建和經營會員會所、消閒度假設施和一些“基本相關設施”，使之可供使用，而這些“基本相關設施”應包括一個公眾高爾夫球場和一個電纜車系統。其後，在有關的總綱發展藍圖分別獲當時的政務司及地政總署署長批准時，已經把公眾高爾夫球場和電纜車系統剔除。結果，愉景灣發展項目原先的概念，已由度假勝地和商住發展改為自住居所社區。政府當局未有徵求行政局通過這項改變，而該幅土地是按行政局的建議批出的。根據該建議，政府應根據原先的度假勝地概念，以若干土地補價批出該幅土地予發展商。

10. 在紅灣半島私人機構參建居屋計劃的個案(個案V)中，政府與發展商私下進行磋商，藉以修訂賣地章程，從而在公開市場出售計劃所涉及的2 470個單位。發展商其後公布打算拆卸及重建有關單位，以賺取更高的回報。房屋事務委員會及規劃地政及工程事務委員會的委員關注到，政府與發展商就修訂賣地章程進行磋商時，可能並無預期有關單位會被拆卸，亦沒有加入具體的條款以便能有效地阻止發展商採取此行動。雖然發展商其後因公眾壓力而放棄有關的拆卸重建計劃，事務委員會的委員認為閉門進行磋商的結果只對發展商有利，但卻犧牲了公眾利益。

11. 在數碼港發展計劃的個案(個案VI)中，政府與盈科拓展集團(下稱“盈科”)簽訂的意向書所載列的其中一項主要條款，是盈科須作出租用保證，保證在數碼港部分未能如預料般吸引租戶時，租用額外面積。其後，政府主動放棄這項保證，因為當局預期數碼港的辦公地方的需求量很可能會高於供應量，放棄租用保證可以保留讓更多資訊科技公司進駐數碼港的彈性，並且對政府更為有利。資訊科技及廣播事務委員會部分委員認為，租用保證是預防出租率有欠理想的保障，因此政府不應自動將之放棄。只有在無法再找到其他租戶的情況下，盈

科才需要承擔數碼港的出租額。部分委員提醒政府當局，當局主動免除盈科的租用保證，可能會被理解為向盈科“輸送利益”。

(d) 有關提供公共設施的規定並無納入法律文件之內

12. 儘管樓宇I(即華人行)的業主已接納政府提出的興建行人天橋建議(個案I)，當局在批出額外地方和豁免地方時，向位於中區的樓宇I的業主施加的興建行人天橋連接樓宇I及樓宇II(即娛樂行)規定，並未納入在1975年3月就樓宇I簽立的官契修訂書內。代表樓宇I的認可人士與政府當局在1975年2月3日的會議的紀錄無法找到，而認可人士於1975年2月5日就接納興建行人天橋建議致屋宇拓展署署長的函件，未有在1975年2月6日的工務司署會議上提交。結果，雖然政府當局已批出額外地方和豁免地方，提供行人天橋A的規定卻沒有納入批約修訂要約書或其後的官契修訂書內。

(e) 並無備存紀錄以便監察各項修訂

13. 政府當局並沒有備存愉景灣發展項目(個案III)內提供的公眾康樂設施的紀錄，亦沒有把具體的已建設施與發展商協議的設施核證。此外，政府當局並無記載沒有就那些總綱發展藍圖中的修訂作出估價及／或收取補價的原因。

徵詢意見

14 謹請委員察悉本文件所載述的意見。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年3月28日

個案I：連接中區5座商業樓宇的行人天橋

個案摘要

審計署署長第三十二號報告書發現，為爭取在中區興建有關的行人天橋，建築事務監督向3幢商業樓宇的業主批出共3 296平方米的額外地方及1 902平方米的豁免地方。按1998年6月的市值計算，上述額外地方及豁免地方的價值分別為3億5,000萬元及3億5,900萬元。然而，有關的行人天橋全未興建。法律文件有欠妥善，以致難以在樓宇I(即華人行)及樓宇II(即娛樂行)兩個地段重新發展時，規定在該兩幢樓宇之間興建行天橋A，而為提供行人天橋連接設施而批予額外地方及豁免地方的程序有可作改善的餘地。

(政府帳目委員會第三十二號報告書第2章第1段)

政府帳目委員會的研究結果

2. 政府帳目委員會就相關法律文件的不足之處得出下列結論——

(節錄自政府帳目委員會第三十二號報告書第2章第58段)

“委員會：

——譴責政府當局：

- (i) 在1975及1992年向樓宇I及樓宇II的業主批出額外地方和豁免地方時，未能向有關業主施加須興建及承接行人天橋A連接設施的規定，作為批予條件，因為該項規定並未納入樓宇I地段的契約內，亦未包括在該地段的官契修訂書及撥地契據；

XXXXXX

——認為以下情況令人費解：

- (i) 無法找到1975年2月3日會議¹的紀錄；
- (ii) 1975年2月3日會議的紀錄，以及認可人士於1975年2月5日致屋宇拓展署署長的函件²，均未有在1975年2月6日的工務司署會議上提交；及

¹ 相信政府當局與認可人士是在此會議上討論建造行人天橋A的建議。

² 認可人士在此函件中表示其客戶勉強接納興建行天橋A的建議。

(iii) 1975年2月6日工務司署會議紀要中所載在該次會議上達成的結論，並未提及認可人士在其1975年2月5日函件中作出的提議，更沒有加入一項具體指示，把提供行人天橋A的規定納入向樓宇I地段業主發出的批約修訂要約書內；

—— 譴責：

- (i) 當時的工務司，因為他身為工務司署會議主席，未能履行重要職責，確保政府當局擬興建行天橋A的計劃妥為落實；及
- (ii) 工務司署會議的成員，因為他們身為政府高級官員，既未能提醒工務司署會議主席注意政府當局的計劃，亦沒有監察會議上討論事項的實施情況；

—— 對下述事宜深表詫異：當時的首席政府地政監督負責向下屬發出指示，由有關人員按一般基本條款擬備批約修訂要約書，但他在發出這些指示前，卻沒有與工務司署會議主席商討有關事宜。假如他對會議上達成的結論有所懷疑，當時理應徵詢主席的意見；

XXXXXX

—— 對下述事宜深表關注：

至於已納入有關發展大綱圖的行人天橋D，卻未有包括在與樓宇IV地段有關的承諾書內；”

個案II：落實發展小西灣土地的規劃目標與改變該幅土地的分類(藍灣半島)

個案摘要

審計署署長第三十七號報告書發現 ——

- (a) 政府就發展小西灣土地所定的規劃目標，是降低發展密度以“減低”人口密度，而該發展項目住用部分的最高地積比率則為6.5倍。在1996年6月，該幅土地的賣地章程特別條件擬稿第10(b)(i)條訂明，該發展項目住用部分的總建築樓面面積不得超過167 700平方米。不過，在1996年9月27日舉行的地區地政會議上，規劃署代表曾指出，住用部分的最大建築樓面面積未必能夠達到6.5倍的地積比率。地區地政會議其後同意刪除上述條款。結果，小西灣土地發展項目住用部分的建築樓面面積為223 914平方米，相等於8.819倍的地積比率，遠高於都會計劃選定策略所定的6.5倍。
- (b) 雖然規劃署在拍賣前曾接獲若干關於土地分類、住用部分建築樓面面積及發展密度的查詢，並作出回覆，但卻沒有詳細記錄回答的內容，而賣地後該幅土地的類別有所改變，令人關注到政府當局對曾作查詢的準買家是否公平。
- (c) 買家在購得小西灣土地後，曾建議鋪築兩條內街，藉以把土地轉變為丙類地盤。屋宇署接納有關建議，但最後建築事務監督同意只須鋪築一條街道。對於當局接受競投者在拍賣中投得土地後申請增建兩條街道，以便將地盤由甲類轉為丙類，藉此提高地積比率，這是否並非一般的做法，實在令人產生疑問。

(政府帳目委員會第三十七號報告書第8章第2、19及42段)

政府帳目委員會的研究結果

2. 政府帳目委員會就相關法律文件的不足之處及／或政府與私營機構之間未公開的溝通等事宜得出下列結論 ——

(節錄自政府帳目委員會第三十七號報告書第8章第53段)

“委員會：

——對以下事宜表示極度遺憾：

- (a) 地政總署署長、地區地政會議的主席及成員：
- (i) 既未有落實政府降低發展密度以“減低”人口密度的規劃目標(儘管委員會早在其第二十一A號報告書有關“花園道一幅商業用地的出售”一節內，已建議“政府的規劃目的必須準確反映在賣地條款內”)，
 - (ii) 亦未有藉訂立規定例如要求在土地上多鋪築一條街道，把小西灣土地提升為丙類地盤，力求在公開拍賣中爭取最高收益；
- (b) 雖然該土地發展項目的最高准許地積比率和建築樓面面積上限是準買家在公開拍賣前必定考慮的重要資料，但小西灣土地的賣地章程卻沒有註明地盤分類和建築樓面面積上限。由於地盤分類不明確，不但政府最終未能實現規劃目標，亦使準買家在拍賣中可能並未以最高出價競投，而且政府的做法對規模不同、承擔風險能力亦有別的不同發展商並不公平；
- (c) 地區地政會議把小西灣土地賣地章程中訂明住用部分建築樓面面積上限的條款刪除的決定，缺乏理據支持，因為有關決定未能達致任何土地政策、收入或規劃方面的目標；
- (d) 由於小西灣土地在拍賣後由甲類地盤轉變為丙類地盤，該發展項目的總建築樓面面積由226 918平方米增至268 903平方米，增加了41 985平方米。若將額外的建築樓面面積計算在內，小西灣土地當時的底價可調高10億1,800萬元；
- (e) 若該幅土地在拍賣時已清楚分類為丙類地盤，拍賣的最終成交價可能會高於現時為118億2,000萬元的拍賣價；及
- (f) 小西灣土地的賣地章程並未規定須設置零售設施泊車位。

XXXXXX

——對下述事宜表示關注：其他如規劃署等有關部門並沒有類似地政總署的地政處指示所訂的程序，即準買家在拍賣前提出的查詢，若涉及賣地章程的重大歧義，有關查詢(連同署方的回覆)按規定須予以記錄，並在報章上刊登；”

個案III：愉景灣和二浪灣的批地事宜

個案摘要

審計署署長第四十三號報告書發現 ——

- (a) 在1973年12月，行政局獲悉建議的愉景灣發展項目的基本概念，是建設一個具備各式各樣康樂設施而設備齊全的康樂休憩社區。在1976年7月6日，行政局獲悉有關的使用條件限制該幅土地只可作度假勝地用途，並容許有限度的商住用途。在考慮契約條件後，行政局建議並由總督下令，應批出該幅位於愉景灣的土地予發展商(發展商A)，作度假勝地和商住發展，土地補價為6,150萬元。
- (b) 根據愉景灣發展項目原先的概念，預計本港家庭會到該處日間旅遊或購置度假屋；外地旅客則會住宿該處的廉價或豪華酒店，使用非會員制(即公眾)高爾夫球場及會員制高爾夫球場、網球場、泳池和其他設施。然而，愉景灣發展項目的概念出現了基本的改變，由上述概念變為自住居所社區的概念；及
- (c) 根據愉景灣土地的契約條件，承批人應在土地上興建和經營會員會所、消閒度假設施和一些“基本相關設施”，使之可供使用。這些“基本相關設施”應包括一個公眾高爾夫球場和一個電纜車系統。然而，發展商A其後申請剔除公眾高爾夫球場和電纜車系統。當時的政務司在1982年2月批准總綱發展藍圖5.0，從而把公眾高爾夫球場剔除。地政總署署長於1985年2月批准總綱發展藍圖5.1時，批准剔除電纜車系統。

(政府帳目委員會第四十三號報告書第5章第3、4及37段)

政府帳目委員會所得的結果

2. 政府帳目委員會就相關法律文件的不足之處，得出下列結論——

(節錄自政府帳目委員會第四十三號報告書第5章第143段)

“委員會：

——對以下情況表示震驚和強烈不滿：

- (a) 愉景灣土地的契約條件並無訂明達致發展概念的規定；及

- (b) 愉景灣發展項目原先的度假勝地概念(反映於總督會同行政局在1976年7月6日所作的決定)，已由度假勝地和商住發展改為自住居所社區，而政府當局未有徵求行政局通過這項改變；

XXXXXX

——對以下情況表示驚訝及深表遺憾：

- (a) 批准總綱發展藍圖5.0實際上等於剔除了提供公眾高爾夫球場的規定，即使契約條件有訂明這項設施；及
- (b) 地政總署未有評估從愉景灣發展項目剔除有關設施在財政或其他方面的影響；

XXXXXX

——對地政總署沒有採取以下做法表示驚訝，並認為有關當局難辭其咎：

- (a) 備存愉景灣發展項目內實際提供的公眾康樂設施的紀錄；
- (b) 把愉景灣發展項目內具體的已建設施與發展商協議的設施核證，以確保這些設施實際上已興建；及
- (c) 記載沒有就那些總綱發展藍圖中的修訂作出估價及／或收取補價的原因；

——譴責當時的土地事務主管當局，因其未有評估應否就總綱發展藍圖於批地後至1994年6月7日期間所作的修訂(包括在總綱發展藍圖5.0剔除公眾高爾夫球場和在總綱發展藍圖5.1剔除電纜車系統)收取補價；”

個案IV：西灣河土地發展項目 —— 嘉亨灣

個案摘要

審計署署長第四十五號報告書發現 ——

- (a) 香港西灣河一幅面積約12 200平方米的土地(西灣河土地)，在2001年1月以招標方式售予一名發展商(西灣河土地發展商)作住宅發展，作價24億3,000萬元。西灣河土地的契約條件訂明，西灣河土地發展商必須以獲發還款項的方式提供政府房舍，其中包括一個淨運作樓面面積不少於1 500平方米的水警基地附屬地方，以及一個公共交通總站，包括一個公共交通交匯處和一個過境巴士站。
- (b) 在2000年11月底，在西灣河土地截標前，一名準投標者(並非中標者)要求地政總署澄清政府房舍是否不計入建築樓面面積內。在徵詢屋宇署意見後，地政總署通知該名準投標者，契約條件沒有指定建築樓面面積上限，而按照屋宇署署長的意見，根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，政府房舍“應計入”建築樓面面積內。雖然地政總署把準投標者的查詢和給予準投標者的回覆記錄在案，但審計署未能找到紀錄，顯示地政總署曾公布這些查詢和回覆。
- (c) 在1998年11月，城市規劃委員會的都會規劃小組委員會得知該幅土地可建大約1 000個住宅單位。根據規劃署的計算，許可住宅建築樓面面積上限為85 720平方米。然而，在1999年11月，規劃署回覆地政總署關於草擬契約條件的查詢時建議，就住宅用途而訂定的建築樓面面積下限為80 000平方米，提供約1 000個住宅單位，每個單位平均面積為80平方米。現時的情況卻是，西灣河土地結果發展為5幢61至64層高的大廈，共有2 020個住宅單位，總住宅建築樓面面積為135 451平方米。
- (d) 在1999年11月擬訂西灣河土地契約的特別條件擬稿期間，屋宇署曾告知地政總署，政府房舍(即公共交通總站和水警基地附屬地方)應計入建築樓面面積內。然而，此項資料卻未有納入契約條件內。在2001年8月1日為裁決代表發展商的認可人士就豁免政府房舍計入建築樓面面積所提出的申請而召開的經擴大的建築事務監督會議上，與會委員對此問題意見分歧。經徵詢法律意見後，建築事務監督在2001年10月決定，公共交通總站不應計入建築樓面面積內，但水警基地附屬地方則應計算在內。

- (e) 在1998年11月，在規劃水警基地附屬地方期間，建築署評估水警基地附屬地方內的71個停車位的面積約為3 200平方米。有關部門均認為，建築署評估的面積過大。在1998年11月底，香港警務處(警務處)接納用地面積為1 500平方米的水警基地附屬地方的建議平面布置。建築署亦確定能夠達到預計的工程規定。然而，在西灣河土地售出後，認可人士聲稱，要符合工程規格附表就水警基地附屬地方所指明的規定，必須獲得額外空間，以及公共交通總站須擴展至“侵佔”在對比圖則上指定為“擬供通往上層的入口大堂和其他設施之用的預留空間”(預留地區)。
- (f) 鑒於公共交通總站須擴展至預留地區，認可人士在2001年7月要求獲得額外地方，以交換撥作公共用途的部分預留地區。在2001年8月1日，建築事務監督同意批出額外地方予西灣河土地發展商，以換取把部分預留地區撥作建設公共交通總站之用。雖然有關部門均認為，修訂平面布置和聲稱擴展至預留地區一事，源於認可人士本身的設計，但建築署表示，沒有理由拒絕認可人士的建議，其中一個原因是夾附於契約條件的對比圖則“僅供參閱”，而且“不依比例”。
- (g) 在1999年1月，屋宇署向地政總署指出，根據《建築物條例》，西灣河土地為乙類地盤。在1999年12月，地政總署在契約內加入特別條件，令西灣河土地符合丙類地盤的標準。該特別條件訂明，一處面積約為194平方米的地方(即III區)會劃定為非建築用地，以及在任何時間均開放予公眾通行。在此情況下，地政總署和準投標者或認為須把III區從地盤面積扣除，才可以計算地積比率和上蓋面積。事實上，地政總署在估計底價時，已經把該用地從地盤面積扣除。不過，在西灣河土地售出後，建築事務監督在2001年8月1日的建築事務監督會議上，同意西灣河土地為丙類地盤，而西灣河土地發展商亦無須把III區劃定為街道。

(政府帳目委員會第四十五號報告書第7部第1章第1、11、17、24、103、104及125段)

政府帳目委員會所得的結果

2. 政府帳目委員會就相關法律文件的不足之處，以及政府與私人企業之間有不公開的往來一事，得出下列結論 ——

(節錄自政府帳目委員會第四十五號報告書第7部第1章第134段)

“委員會：

——對以下情況深表不滿：

- (a) 地政總署在西灣河土地賣地截標前，未有公布投標前有關計算建築樓面面積的查詢和回覆；及
- (b) 一名準投標者在察悉批地條件並無明確說明政府房舍可獲豁免計入建築樓面面積內，而在若干其他個案中，公共交通總站多獲豁免計入建築樓面面積之後，要求當局確認有關的政府房舍(即公共交通總站和水警基地附屬地方)可獲豁免計入西灣河土地的建築樓面面積時，地政總署只告知該名準投標者，賣地章程並無規定建築樓面面積的上限，而按照屋宇署署長的意見，“根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條，政府房舍應計入建築樓面面積內”。地政總署的回應當時可能被理解為公共交通總站會計入建築樓面面積內；

XXXXXX

——認為以下情況不可接受：

- (a) 儘管在擬訂西灣河土地契約的特別條件擬稿期間，屋宇署曾告知地政總署，政府房舍應計入建築樓面面積內，但此項資料卻未有納入該幅土地的契約條件內；
- (b) 西灣河土地的契約條件並無指明政府房舍應否計入建築樓面面積內，準投標者因而可能會對此存疑；
- (c) 就在契約條件中沒有訂定建築樓面面積上限條款的個案而言，地政總署認為不宜在契約條件中訂明會否把須興建的政府房舍計入建築樓面面積內；及
- (d) 屋宇署邀請兩名觀察員出席建築事務監督會議時，在沒有既定程序可依的情況下，並無訂立委任外界觀察員的準則，也未有規定該兩名觀察員必須申報是否有任何利益衝突；

XXXXXX

——對於建築事務監督決定不把公共交通總站計入西灣河土地的建築樓面面積內，表示極度遺憾，並認為不可接受，因為該項決定：

- (a) 在財政方面有負面影響，情況如下：
 - (i) 有關政府房舍的任何部分計入或不計入建築樓面面積內，會影響西灣河土地的價值。若一開始便不把公共交通總站計入建築樓面面積內，投標者出價可能會更高；

- (ii) 地政總署在評估西灣河土地的投標底價時，是以政府房舍會計入建築樓面面積內為根據。若在賣地前決定不把面積達7 297平方米的公共交通總站計入建築樓面面積內，底價可定得較高；及
 - (iii) 該名曾獲書面確認政府房舍“應計入建築樓面面積內”的準投標者其後的出價是第二最高。若該投標者當初獲告知公共交通總站不會計入建築樓面面積內，其出價可能更具競爭力；及
- (b) 可能對競投西灣河土地的其他投標者並不公平，原因是在賣地截標前，有關當局曾告知部分投標者，政府房舍會計入建築樓面面積內，但事實卻非如此，而該項決定亦使西灣河土地的價值在該土地售出後有所提升；”

個案V：紅灣半島私人機構參建居屋計劃(下稱“私人參建計劃”)

個案的背景資料

政府於2002年11月決定由2003年起無限期停建及停售居者有其屋計劃(下稱“居屋計劃”)／私人參建計劃單位，以解決私人住宅單位供求失衡的問題，以及恢復市民和投資者對物業市場的信心。紅灣半島是按照該決定而需要處理的兩個私人參建計劃項目之一。

2. 政府於2004年2月9日宣布與紅灣半島私人參建計劃發展商添星發展有限公司達成協議，雙方同意修訂賣地章程，以便在公開市場出售該2 470個單位。發展商同意放棄向房屋委員會收取19億1,400萬元保證買價的權利，並就修訂契約向政府支付8億6,400萬元補價。

3. 發展商於2004年11月29日公布其打算拆卸及重建紅灣半島私人參建計劃項目的計劃。是項公布令公眾對有關計劃可能造成的影響深表關注，特別是其環境影響。

(立法會CB(1)1218/04-05(04)號文件——關於“紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介第4、10及14段)

房屋事務委員會及規劃地政及工程事務委員會所作商議

4. 磋商結果公布後，房屋事務委員會連同規劃地政及工程事務委員會先後舉行了兩次特別聯席會議，討論有關事宜。不少委員對政府當局就處理紅灣半島私人參建計劃項目單位而與發展商達成的協議深表關注，委員的主要關注事項如下：

- (a) 政府當局與發展商閉門進行磋商，殊不恰當。該等單位大可透過公開競投或拍賣的方式出售，以便其他發展商有機會參與其事。政府採取的做法只對有關的發展商有利，但卻犧牲了公眾利益；
- (b) 協議修訂有關的賣地章程，以便在公開市場出售該2 470個單位的做法，與政府當局聲明停建及停售居屋計劃和私人參建計劃單位的房屋政策背道而馳；
- (c) 協定的8億6,400萬元補價款額實屬過低，尤其是物業市場正逐漸復甦；及
- (d) 該項協議未能一次過解決整個事件，因為發展商索取損害賠償的訴訟仍然待決。

5. 為回應委員就當局接納協定補價款額的理據所提出的質疑並因應他們提出的要求，政府當局向兩個事務委員會提供地政總署就磋商及調解事宜擬備的估價報告。政府當局亦在獲得發展商同意披露與是項調解有關的資料後，向兩個事務委員提供有關就補價款額所作討論的詳細資料，包括發展商就修訂契約補價所作出的估計。

6. 由於部分委員對於政府以磋商及調解方式解決有關事宜的做法不表信納，政府當局因應委員提出的要求，以機密文件的方式提供與紅灣半島私人參建計劃項目處理方案有關的法律意見，供委員查閱。

7. 房屋事務委員會於2004年12月6日舉行會議，就紅灣半島私人參建計劃進項目行討論。委員於會議席上提出下列關注事項：

- (a) 在雙方進行磋商時，政府當局是否知悉發展商可能會在紅灣半島用地上進行重建。若政府當局知情，為何未有在修訂契約協議內加入限制發展商重建紅灣半島的條款；
- (b) 政府當局可否及會否阻止發展商拆卸紅灣半島單位，尤其是契約特別條件第11(a)條和契約一般條件第7條是否一如政府當局所稱，即使在修訂契約中刪除原有地契所訂若干條款，例如有關單位設計規格及單位數目和面積的規定後，仍能有效防止在紅灣半島用地上進行重建。一名委員認為，刪除該等條款似乎是為了方便發展商在有關用地上進行重建；及
- (c) 政府當局可據以就重建紅灣半島要求發展商支付額外補價的法律依據是否穩當。若然，支付額外補價的規定在阻止進行拆卸及重建方面能否發揮任何功效。

8. 為釋除委員及公眾的疑慮，事務委員會要求政府當局公開所有與紅灣半島單位處理事宜有關的資料，特別是政府當局與發展商的來往書信，以及討論紅灣半島單位處理事宜的內部會議文件和紀要。在事務委員會通過一項議案，建議就此成立專責委員會後，政府當局確切表示，將會按照《公開資料守則》的指引及原則提供事務委員會所索取的資料。該等資料其後分批送交委員參閱。發展商於2004年12月10日公布不會進行拆卸紅灣半島單位的計劃。

(立法會CB(1)1218/04-05(04)號文件——關於“紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介第11至13段及第15至19段)

個案VI：數碼港

個案的背景資料

財政司司長在1999至2000年度的政府財政預算案中公布，政府將會與一家私營機構(即盈科拓展集團(下稱“盈科”))合作，以公營部門與私營機構合作模式，在薄扶林的鋼線灣進行數碼港發展計劃。該計劃包括數碼港部分及附屬的住宅發展部分，數碼港部分旨在吸引一流的資訊科技及資訊服務公司和專業人才匯聚香港，而住宅發展部分則會帶來收入，推動計劃的進行。

2. 2000年5月17日，由財政司司長法團擁有並負責進行該計劃的3家有限公司與資訊港有限公司(Cyber-Port Limited)簽立數碼港計劃協議(下稱“計劃協議”)。資訊港有限公司是盈科屬下作為數碼港發展商而成立的公司，負責數碼港部分及住宅發展部分的建築工程。數碼港的發展權於2000年6月8日批給發展商。

(立法會CB(1)623/04-05號文件 —— 數碼港背景資料簡介第1及2段)

資訊科技及廣播事務委員會所作商議

計劃的推行框架

3. 委員原則上並不反對在香港興建數碼港。然而，政府未經慣常的招標競投程序便將該計劃批給盈科，這決定引起了許多爭議。雖然部分委員同意政府當局應迅速推行計劃，但亦有一些委員指這項安排偏離了既定程序，故表示強烈不滿。儘管政府當局解釋，資訊科技業的發展一日千里，與鄰近地區的競爭也相當激烈，因此為求取得“先拔頭籌”的優勢，香港必須迅速行動，但部分委員認為，政府當局以權宜及急切為藉口繞過必要的程序，立下了不良的先例。

(立法會CB(1)623/04-05號文件 —— 數碼港背景資料簡介第15段)

4. 至於事務委員會較近期就與數碼港的推行框架有關的事宜所作的商議，事務委員會曾召開一次特別會議，跟進工商及科技局局長於2005年1月26日及27日在本地報章發表的兩篇署名文章。為了釐清事實，多位委員重申他們極度關注到，政府在1999年未經慣常招標程序，便決定把該計劃的發展權批予盈科(現為電訊盈科)。他們認為，立法會批准撥款以提供重要基礎設施，不應被視作支持以現時的模式推展該計劃。事務委員會委員進一步指出，由於政府當局與盈科早已就整體發展綱要達成協議，立法會議員根本沒有機會考慮有關推行該計劃的其他建議。

(立法會CB(1)1803/04-05號文件 —— 資訊科技及廣播事務委員會向立法會提交的報告第31段)

盈科的租用保證

5. 除了與推行框架有關的事宜外，事務委員會亦就“盈科的租用保證”進行充分的討論。政府當局於1999年4月29日向資訊科技及廣播事務委員會和規劃地政及工程事務委員會提交一份文件，當中載述當局與盈科拓展集團在1999年3月2日所簽訂的意向書的主要條款。意向書所載列的其中一項主要條款，包括盈科須作出租用保證，保證在數碼港部分未能如預料般吸引租戶時，租用額外面積。盈科將會至少租用7 000平方米的第一期辦公地方，而若數碼港部分的其餘面積在建築工程完成後36個月內仍未有其他公司租用，則盈科將會在第一期計劃完成後的首五年內租用不少於20%但不多於50%的總辦公室面積。該項租用保證其後已從盈科於2000年5月17日簽訂的計劃協議中剔除。

(政府當局就資訊科技及廣播事務委員會與規劃地政及工程事務委員會的聯席會議提交的資料文件第9(c)(iv)段)

6. 據政府當局表示，在政府與盈科商討草擬數碼港計劃協議期間，盈科認為由其提出的租用保證將自動賦權該公司根據長期租約及按照優惠的租用條款，佔用數碼港不少於20%，但不多於50%的辦公用地。政府主動放棄這項保證，因為當局預期數碼港的辦公地方的需求量很可能會高於供應量，放棄租用保證可以保留讓更多資訊科技公司進駐數碼港的彈性，並且對政府更為有利。此外，政府亦認為，讓單一的公司由政府所擁有的資訊科技基礎設施中，佔用20%至50%的用地，會被視為一項過分的安排。因此，當局要求盈科按適用於其他公司的途徑提出租用申請，而所有申請均須經由本地及國際專家組成的委員會批核。

(立法會2005年3月9日會議的會議過程正式紀錄第3458頁及資訊科技及廣播事務委員會2005年2月2日會議的紀要第37段)

7. 政府當局透過其於2000年5月17日提交的立法會參考資料摘要，以及出席資訊科技及廣播事務委員會2000年6月12日的會議，向立法會匯報其決定，亦即把盈科建議的租用保證，從已於2000年5月17日簽訂的計劃協議中剔除。數碼港其後在2002年至2004年期間分期落成。根據政府當局於2005年1月向事務委員會提交的進展情況報告，截至2004年12月，33家租戶共租用了數碼港1座74%、2座98%及3座20%的可租用面積。總租用率約為該3座建築物可租用面積的46%(若連同數碼港4座計算，則約佔42%)。

8. 部分委員認為，租用保證其實是預防出租率有欠理想的保障，因此政府不應自動將之放棄。政府要求盈科先行作出保證，並不代表盈科必須租用數碼港50%的用地。根據該租用保證，倘盈科無法再找到其他租戶，就必須按照其向政府作出的承諾，租用數碼港50%的用地。有關協議清楚述明，數碼港必須出租予其他有興趣租用該處的租戶。

只有在無法再找到其他租戶的情況下，盈科才需要承擔數碼港的出租額。部分委員提醒政府當局，當局主動免除盈科的租用保證，可能會被理解為向盈科“輸送利益”。

(資訊科技及廣播事務委員會2005年2月2日會議的紀要第38段)

9. 為確定在決策過程中有否出現“官商勾結”，事務委員會要求政府當局出示更多資料，尤其是當局有關數碼港計劃的內部商議紀錄。在政府當局拒絕披露更多資料後，李永達議員於2005年3月9日的立法會會議席上動議一項議案，要求立法會行使權力，根據《立法會(權力及特權)條例》命令政府當局提供議員要求的文件。該項議案被否決。此外，事務委員會將會繼續定期監察數碼港的進展。

(立法會CB(1)1803/04-05號文件 —— 資訊科技及廣播事務委員會向立法會提交的報告第32段)