



電郵地址: Email: dofl@landsd.gov.hk

電話 Tel: 2231 3000

圖文傳真 Fax: 2868 4707

本署檔號 Our Ref: LD 1/IS/PL.82 (TC) XXIII

來函檔號 Your Ref: CB(3)/PAC/R43

香港
中區皇后大道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
政府帳目委
【傳真號碼：2537 1204】

韓女士：

審計署署長衡工量值式審計結果報告書 (第四十三號報告書)

第 6 章：愉景灣和二浪灣的批地事宜

審計署署長在二〇〇五年二月一日去信貴委員會，並把該信副本分送給我和其他有關人士。審計署署長對事件的關注不難理解，但我亦有責任確保貴委員會對事件的來龍去脈有透徹的瞭解。因此，現特函說明箇中事實，以便貴委員會對事件作出客觀和全面的考慮。

2. 要瞭解事件的背景，請容我說明當局在上世紀七十和八十年代處理愉景灣個案時的基本考慮因素：

- (i) 由於事涉的批地契約內載有總綱發展藍圖條款，以容許政府在契約條件所訂明的核准範疇內監管發展計劃的實施細節，因此，並非每次總綱發展藍圖有所修訂時當局都會徵收補價，除非有關修訂涉及契約修訂及／或有關的核准建築樓面總面積(可帶來收入者)有所增加。當局當年在處理情況相若的個案時均採用這種做法，本個案亦不例外。
- (ii) 我在二〇〇五年一月二十五日的信中，已解釋過有關土地交易的補價計算方法，即採用總綱發展藍圖所訂明的

核准混合發展中最高的土地用途價值來計算補價。這意味政府能夠一開始便賺取最高收入而無須承擔物業市場變動所帶來的地價下調風險。於發展商而言，在進行這類規模和性質的發展項目時，能夠確定在有關土地交易中的財政承擔額，以及能夠因應市況變化靈活地作出更適時的決定，可說至為重要。

- (iii) 我在二〇〇五年一月二十五日的信中已解釋過，正是基於上述原因，使得混合發展在日後有變動而須更改總綱發展藍圖時，只要核准的建築樓面總面積(可帶來收入者)不超出規定，便沒有需要再度評估補價。

3. 現謹就審計署署長的意見作出更具體的回應如下：

審計署署長的意見	本署的回應
<p>(a) 署理地政總署署長在二〇〇五年一月八日的信件第 3 頁就問題(j)作覆，他表示「按照七十年代和八十年代的通常做法，倘總綱發展藍圖所作修訂不涉及契約修訂，則只要有關的建築樓面總面積沒有增加，當局便不會徵收補價。」</p> <p>(i) 「通常做法」未能獲得證實。經查證地政總署的記錄所得，本署未能從《地政處指引》或《評估收益手冊》中證實署理地政總署署長的說法。本署亦無發現行政局曾批准這種「通常做法」；</p>	<p>本署的回應完全以本署所知的事實為依據。我們必須明白，大部分土地行政的做法都會隨着經驗的累積和環境的改變而不斷演變，而地政總署亦不過在一九八二年始成立。對於二三十年前當時的做法，本署的理解，不應單單因為審計署署長無法從任何書面資料中證實我們的說法便遭否定。</p>

<p>(ii) 建築樓面總面積增加及用途組合改變</p> <p>審計署把有關建築樓面總面積增加及用途組合改變的情況(審計報告第2.8段註3、2.10段及4.16段表三均曾提及有關事項)概述如下(請參閱下頁註腳)：</p>	<p>本署必須再次強調，雖然各總綱發展藍圖(至總綱發展藍圖5.5為止)的建築樓面總面積有所更改，但可帶來收入的建築樓面總面積並沒有超過一九八七年五月二十五日土地政策會議所決定的最高核准面積608510平方米。有關上述土地政策會議的文件及會議記錄副本已於二〇〇四年十二月十三日政府帳目委員會舉行第二次聆訊時提交委員會。</p>
<p>(iii) 與此相關的是，儘管當時的新界政務司獲授權批准總綱發展藍圖的修改(見《審計報告》第2.9段)，但本署並未發現他獲明確授權，在契約條件修改令土地升值時，不收取補價；</p>	<p>請參閱本函第2段。相關內容請見本人二〇〇五年一月二十五日覆函的最後一段。</p>
<p>(iv) 修改總綱發展藍圖</p> <p>根據地政總署署長在二〇〇四年十二月十三日的政府帳目委員會公開聆訊中的說法，愉景灣土地的總綱發展藍圖具有和契約條件同等的地位和效力(見二〇〇四年十二月十三日的政府帳目委員會逐字記錄報告第17頁第36</p>	<p>請參閱本函第2段。相關內容請見本人二〇〇五年一月二十五日的覆函。</p>

<p>行及第 71 頁第 5 至 7 行)。因此，對總綱發展藍圖作出任何修訂（例如相對於總綱發展藍圖 3.5，總綱發展藍圖 4.0 的總建築樓面面積有所增加，用途組合亦顯著改變）。其效果等同對契約條件作出修訂；</p>	
<p>(v) 剔除公眾高爾夫球場和電纜車系統構成契約修訂</p> <p>愉景灣發展項目契約的特別條件第 5(b) 條強制規定提供公眾高爾夫球場及電纜車系統（見《審計報告》第 3.2 段、第 3.6 段註 17、第 3.16 段及第 3.20 段）。此外，由於公眾高爾夫球場建議的重要性，契約的特別條件第 54(c) 條更特別載述發展商經營公眾高爾夫球場的責任（見《審計報告》第 3.6 段及註 17）。在這個情況下，</p> <p>- 一九八二年二月在總綱發展藍圖 5.0 中剔除公眾高爾夫球場（由</p>	<p>剔除該等設施是藉着根據總綱發展藍圖條款給予同意的方式處理，該條款在換地條件特別條件第 6 條中加以訂明，該條件為：</p> <p>「……須發展或重行發展該地段的全部，情況達至新界政務司滿意的程度，並符合和按照經他核准並簽署的總綱發展藍圖的規定（新界政務司須保留該總綱發展藍圖乙份），並且，如事先未取得新界政務司的書面同意，承批人不得就該總綱發展藍圖或該項發展或任何重行發展作出任何修改，……」</p> <p>在一九八三年，當時的註冊總署署長提出，就剔除非會籍制高爾夫球場和電纜車系統的事項而言，並無需要修改契約。載述該項意見的文件副本已於二〇〇四年十二月十三日舉行的政府帳目委員會第二次聆訊時提交委員會。</p>

<p>當時的政務司批准一見《審計報告》第 3.7 段)；及</p> <p>- 一九八五年二月在總綱發展藍圖 5.1 中剔除電纜車系統（由地政總署署長批准一見《審計報告》第 3.16 及第 3.20 段）</p> <p>構成修訂契約條件。</p>	
<p>(vi) 總括來說，一如《審計報告》第 4.21 段所述，政府在收入方面可能已蒙受損失。地政總署並未評估剔除這些設施在財政或其他方面的影響，而且並無記載沒有就該等總綱發展藍圖中的修訂作出估價及／或收取補價的原因（見《審計報告》第 3.20 及第 4.17 段）。</p>	<p>一如本人在二〇〇五年一月二十五日覆函中所解釋，我們不認同報告指政府收入可能已蒙受損失的說法，因此無需計算有關數字。</p>
<p>(b) 地政總署署長二零零五年一月二十五日的信件</p> <p>(i) 根據有關契約修訂及其行政費用的《土地行政政策》第 7 條(在一九八四</p>	<p>《土地行政政策》第 7 條依然是一般適用於評估契約修訂補價的有效規則。本個案與《土地行政政策》第 7 條並無抵觸。正如我在二〇〇五年一月二十五日的覆函和上文中所解釋，本署不同意審計署署長的</p>

年四月一日修訂)，契約修訂的一般規則是，「通常需收取補價，並反映先前受限制的地段和修訂後的地段在價值上的差異……評估修訂補價的一般原則是，承租人必須支付所涉地段因修訂而增加的價值」；

- (ii) 換言之，在評估補價時，應把根據已修訂契約條件(及／或總綱發展藍圖)的土地現值及根據原訂契約條件的土地現值加以比較；
- (iii) 考慮到上文第 b(i) 段的一般規則，契約條件執行日期採用的土地單位成本(樓面價)及估值的基準(即地鋪呎價)與其後修訂契約所作的補價評估無關(見地政總署署長二零零五年一月二十五日的信件第 3 段)；
- (iv) 有鑑於此，本署不同意地政總署署長的看法，即「已採用混合發展中最高的土地用途價值計

看法，認為儘管可賺取收入的建築樓面總面積及用途類別均沒有超出一九七六年簽立的換地條件的規定，政府仍應就混合發展的多次更改連續收取補價。該建議並沒有考慮到本個案的確定事實，即發展商已在原先批地時已為此項靈活性付出代價。

算補價……，而這個補價亦須由發展商在獲得批地時預付。這就使得混合發展在日後有變動而須更改總綱發展藍圖時，只要核准的樓面總面積不超出規定，便沒有需要再度評估補價。」；及

- (v) 此外，一如上文第(a)(ii)段所解釋，總綱發展藍圖 3.5 改為總綱發展藍圖 4.0 後，建築樓面總面積已有所增加，而用途組合亦有所改變。因此，本署不同意上文第 b(iv) 段所引述有關地政總署署長的看法及其結論，亦即他「認為不宜就一九九四年六月七日前總綱發展藍圖每次的更改都重新計算補價。」

總括來說，考慮到原先地價的計算方法，本署堅決不同意審計署署長在二〇〇五年二月一日信中所持的看法，尤其是「政府在收入方面可能已蒙受損失」的說法。審計署署長建議在當時應就 608510 平方米(可賺取收入的建築樓面總面積)以內的混合發展更改而連續收取有關的補價，但這會構成雙重收費，因為確定的事實已說明，發展商在原先批地時，已為日後各總綱發展藍圖所反映的靈活更改混合發展一事付出代價。

希望政府帳目委員會在擬定及發表最後報告時，會考慮本署上述意見。

地政總署署長劉勵超

副本致送：房屋及規劃地政局局長
財經事務及庫務局局長(經辦人：王明輝先生)
審計署署長

二〇〇五年二月十六日