



電郵地址 Email: doft@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
立法會政府帳目委員會秘書
(經辦人：韓律科女士)
【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

二〇〇五年一月十三日來信收悉，現謹按要求提供以下補充資料：

- (a) 提出「一九八三年三月十六日的信函已訂立了業主與承租人的關係」這一法律意見的基礎為何？請詳細解釋。(參閱地政總署署長在二〇〇五年一月八日的信函[檔號：PAC/R43/CH6/GEN/9]內就問題(k)所作的回覆，以及《審計報告》第 5.24(c)段。)

在考慮發展商 A 於二〇〇二年七月提出的短期租約申請時，地政總署就被侵佔土地的所屬類別取得法律意見。該項法律意見認為，自一九八三年三月以後，政府多年來在一系列的往來信件中已確認有關土地被發展商 A 佔用；而且亦曾書面表明，待整項發展完成後，政府會進行地段界線測量工作，之後便可透過簽發政府租契(前稱「官契」)把侵佔土地的情況納入管制。一九九六年十月，發展商 A

就所侵佔的土地提出短期租約申請，但當時其申請被拒，原因是有關土地位於北大嶼郊野公園的建議擴建範圍內。發展商 A 於二〇〇二年年中重新提出短期租約申請，該項申請於二〇〇二年七月獲地區地政會議批准。

根據前述事件經過，以及政府從一九八二年知悉有關土地被侵佔，直至二〇〇二年簽發正式短期租約為止，其間政府就被侵佔土地與發展商 A 進行交涉的處理過程，地政總署所取得的法律意見認為，當時的事件經過和過程可能已經產生了某種形式的租約。由於發展商 A 於這段期間是在政府完全知悉及默許的情況下(因政府打算在愉景灣發展完成後把侵佔土地的情況納入管制)佔用被侵佔的土地，因此不能被視為非法侵佔者，而是政府可隨意終止其租賃的承租人，條件是雙方須就有關界線及任何其他條款達成協議(有關條款包括在簽發正式短期租約前，發展商須就其佔用有關土地的期間繳付租金或租值補償金)。政府因而在這基礎上擁有權要求有關發展商支付在一九八二年至二〇〇二年中期間的租金或租值補償金。

- (b) 一九八五年，當時的布政司作出決定，認為無需將愉景灣發展概念已經改變一事向當時的行政局匯報(參閱《審計報告》第 2.19 至第 2.21 段)。鍾逸傑爵士於二〇〇五年一月五日回覆《審計報告》第 2.21 段(L2)的問題時表示(鍾逸傑爵士書面回應第 2 部分第 15 頁)，他「接受發展進度委員會的建議，認為無需將發展概念改變一事提交行政局審核，因為度假區的概念依然保持，而且在原則上並無重大改變。」就此，委員會希望知道，除了當時的地政工務司杜迪於一九八五年十月十七日致當時的布政司的檔案錄事外，是否還有由發展進度委員會向當時的布政司提出意見並導致他作出上述決定的過程的任何其他相關文件／資料尚未提交委員會。倘存在有關文件／資料，委員會希望取得有關文件／資料的副本。

本人謹此確定，據我們所知，除了已向政府帳目委員會提交的文件／資料外，並無任何其他由發展進度委員會向當時的布政司提出意見並導致他作出有關決定的過程的相關文件／資料。

就貴秘書處二〇〇四年十二月十七日來函，本人曾於二〇〇五年一月八日回信作覆，現謹再就其中的(c)項答覆補充如下：

- (c) 二〇〇一年北大嶼郊野公園(擴建部分)的界線並不包括黃竹壆的被侵佔政府土地，部分原因是否由於發展商曾多次就有關土地申請簽發短期租約？

一九九六年原先建議的北大嶼郊野公園(擴建部分)界線，一方面包括在被侵佔政府土地上的部分高爾夫球場，而另一方面卻不包括在被侵佔政府土地上的球場另一部分。經諮詢政府各有關部門後，漁農自然護理署署長於一九九九年將所有被侵佔土地的範圍均剔出建議的北大嶼郊野公園(擴建部分)界線外。這點可從二〇〇一年七月刊憲的北大嶼郊野公園(擴建部分)草圖，以及二〇〇一年九月刊憲的愉景灣分區計劃大綱圖反映出來。並無任何記錄資料顯示，發展商 A 的短期租約申請對劃定建議的北大嶼郊野公園(擴建部分)界線有任何影響。

有關一九九四年六月七日前總綱發展藍圖的更改事宜，政府帳目委員會要求本署提供各次更改時按市場情況估計每次更改所涉的補價資料(參閱貴秘書處二〇〇四年十二月二日的來信)。本人對此將另函答覆。

此外，離島測量處現已完成與愉景灣發展項目界線相關的度量圖測量，而劃定界線的工作亦將於二〇〇五年三月底前完成(參閱《審計報告》第 5.5 至第 5.12(c)段)，謹此告知。

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

二〇〇五年一月二十四日