

黃宜弘議員，GBS
立法會政府帳目委員會主席

敬啓者：

對政府帳目委員會就審計署署長
第四十三號報告書第六章查詢的回應

本人現就政府帳目委員會書記二零零四年十二月十四日的來信作出回應。回應載於本信附件，並分爲以下兩部份：

第一部份——有關愉景灣發展的歷史背景概述

在閱讀公開聆訊記錄的過程中，本人覺得其中所載之部份意見或基於對事件發生時的情況未有充份瞭解，甚且對當年爲推動本港經濟發展而作出重大貢獻的政府不表信任。本人深信要瞭解有關事件，必須考慮到七十年代及八十年代的時代背景，故竭盡所能提供本人所知及記憶所及的全部資料。

第二部份乃就來信所提的問題逐點回應。

本人已盡力回答閣下及政府帳目委員會委會所提出的問題，並無其他補充。相信大家會明白，本人今年已七十七歲，加上事隔二十五年之久，因記憶所限，本人不可能清楚回憶有關事件的討論細節。但倘若委員會委員在閱讀本人的答覆後有任何問題需要跟進，請通知本人，本人將盡力嘗試作答。

鍾逸傑
二零零五年一月五日

內附

第一部份

七十至八十年代的香港

交還及重批土地

愉景灣的發展始於一九七三年，當時行政局授權政府進行一項由王永祥先生提出的愉景灣計劃，於該處興建度假區及住宅／商業樓宇的發展項目。一九七六年，行政局批准王先生的公司，即香港興業有限公司的土地交換。該地皮有部份屬王先生所有，另外亦有部份為乙種換地權益書，換言之，該地皮是以交還及重批土地的方式進行，而並非以新的私人協約方式批地，以便根據其意願發展該土地。

一般而言，土地交換或交還及重批土地毋需經行政局審批，因發展商實際上只是根據相關的分區計劃大綱發展其所擁有之土地。但愉景灣的發展卻由行政局審批，可能是因為牽涉在新界開墾土地，而且屬於一項龐大及非常創新的計劃。本人熟悉該區，因本人早於一九五八年已曾巡視當地的一所屠房。

一九七七年，王先生的業務遭清盤，而有關發展項目則落入債權銀行手中。由於政府擔心這個龐大的發展項目胎死腹中，於是鼓勵另一發展商（以合資形式透過收購王先生持有的公司股份）接手這個發展項目。政府不願該地皮受債權人控制是不難理解的。

七十年代的經濟增長

一九六六及一九六七年，本港遭受暴動和罷工的打擊。由於經濟疲弱，社會問題、房屋短缺和失業的情況非常普遍——正如 Christopher Howe 所著的 *The Political Economy of Hong Kong Since Reversion to China* 一書指出，一九七三至七五年間，本地生產總值只錄得平均每年 1.3% 的實質增長。其後，香港的經濟迅速發展，為當時的政府官員帶來截然不同的挑戰。

在已故的麥理浩勳爵的管治下，香港的經濟在七十年代高速增長。麥理浩任內，改變了政府對社會問題漠不關心的態度，亦預見到香港需要更持平、進取和積極的社會發展體制。麥理浩勳爵在任十年，對本港建樹良多，其中最突出的包括：

- ◆ 規模龐大的房屋及新市鎮發展計劃，為大量的移民和難民提供房屋
- ◆ 開發新界，為房屋和工業村發展提供土地。荃灣、葵涌、大埔、屯門和沙田等都是這個時代的「產品」
- ◆ 興建龐大的運輸基建系統，包括地下鐵路
- ◆ 改革政府，滅除官僚作風，並致力提升效率，以應付倍增的社區發展和基建需求
- ◆ 設立直接向當時港督負責的廉政公署，大力而有效地打擊廣泛的貪污情況

行政程序

在這樣的背景下，早於六十年代開始，公共房屋及城市發展已經向新界區伸延，新界政務總署 (New Territories Administration) 積極加強土地管理，聘任特許測量師和律師等專業人士負責有關事宜，確保有關土地交易均經具備相關的技術知識及專業背景的人士處理，以保障公眾利益。隨著新界的不斷發展，地政測量署署長借調的產業測量師數目激增，而律師人數亦相應增加。

一九七三年，適值政府計劃在新界及多個新市鎮為一百五十萬人興建房屋的工作，本人獲委任為新界政務司。這是一個新職位，取代了之前的區域專員 (District Commissioner)，與其他政府司級官員同級，專責於新界範圍推行政府政策及進行發展。本人擔任此職位十二年之久，為前所未見。有趣的是，審計署署長所提出的事件發生在七十和八十年代，何以在當時或其後數年間並從未被提出，卻在事隔二十至二十五年後卻舊事重提。

本人任職新界政務司時，轄下有一名政府首席政府土地專員，統領一隊專業產業測量師，直屬於本人。當時市區的政府政策和執行指引，亦同樣適用於新界。

七十年代，大型發展的地盤不算多，總綱發展藍圖更寥寥可數。在處理總綱發展藍圖時，包括涉及是否需要補地價等問題，必須經過一組經驗豐富的特許測量師審核，確保每個項目都符合地契的要求以及相關的發展準則。因此，愉景灣的總綱發展的藍圖以及其改動，須經專業的官員審慎考慮地契內的補地價問題。

有關新界區總綱發展藍圖的審批程序方面，申請人通常須將總綱發展藍圖呈交由政務官統領的民政事務處。區內一位具特許測量師資格的政府產業測量師會審核該總綱發展藍圖，如有必要會先行諮詢其他部門，然後與其他土地個案一併交予由民政事務處主持，初時有高級產業測量師參與，後來總地產測量師和其他部門代表亦會出席的每月區域會議上（後來改為區域土地會議）討論。各有關部門的意見均於此提出作考慮。

若區域會議或區域土地會議通過了該總綱發展藍圖，該藍圖就會（經由一位高級官員，例如首席產業測量師），送交新界政務總署的新界區首席土地專員。我記得新界區首席土地專員會負責提交到每月舉行的新界土地會議，或於另一個由高級政務官員、產業測量師及律師出席的類似的會議上提出。直至新界土地會議或該等官員同意後，新界區首席土地專員才會將有關批准的建議紀錄在檔案內，並呈交予新界政務司（即本人）批准。因此，首席土地專員的審批建議已經函蓋一眾專業產業測量官員們的集體意見。

倘若事先沒有與新界區首席土地專員全面商討，本人不會批准任何經由本人處理的總綱發展藍圖、或有關藍圖中的任何改動，或任何土地交易。假如新

界區首席土地專員認為有需要補地價，或附加其他條件，便會記錄在案並採取相關行動。

估值方面，亦有一套既定的程序。一個由各區高級產業測量師及各區產業測量師組成的估值委員會每月均在總部開會。各區的產業測量師會對補地價等事宜作出評估，然後交由中央估值委員會討論及審批。假如有區域的產業測量師不肯定某總綱發展藍圖會否牽涉到補地價，在與上司研究之後，他會向估值委員會提出。該總綱發展藍圖便會被送交新界區首席土地專員和新界土地會議或其他高級官員。至於在新界政務總署的估值委員會內有關發展商的上訴，則會被送到市區的估值委員會處理。

由於這期間只有少數的總綱發展藍圖，因此有關改動總綱發展藍圖而需補地價的問題，在政府內部經常積極考慮，而同事對有關程序亦十分清楚。從上文的描述可以看到，當時政府已有一套完整的行政程序，確保官員不能獨斷獨行。

以上所述，為當年的實際運作程序。大家應該有信心，當時已有機制規管所有官員，以保障公眾利益及有關官員的個人誠信。

身為政務司，本人受命確保港督當時所訂立的施政目標得以達成，同時確保有恰當的權力制衡，以維護公眾利益。雖然本人有權作出判斷，但由於本人並非一位估值師或地產專才，所以必須聽取行政及專業同事的意見，作為決定的基礎，也就是說，這些決定均有精湛的專業意見和建議作支持和後盾。

一九七六年，當愉景灣計劃交到行政局時，行政局的備忘內提出：「愉景灣的地段應批給發展商甲作為度假區及有限的住宅／商業樓宇用途...。」（審計署長第四十三號報告書第6章2.7節）。但在考慮了備忘錄的內容及其附帶的地契條款後，行政局建議，並由港督頒令該土地應以「六千一百五十萬元的地價批給發展商作度假區及住宅／商業樓宇用

途」(審計署長第四十三號報告書第6章2.7節)。這個重大的轉變成爲日後發展的依歸。本人作爲當時的新界政務司，應該有出席行政局討論此備忘錄的會議。

行政局的決定成爲後來發展的重要框架，而有關發展亦遵照此決定進行。究竟有關改動有否遵從發展度假區及住宅／商業樓宇的準則？又是否合理並具有充份理據？決定權和責任落在新界政務司身上。一九七八年新界政務司獲委任爲行政局成員。

過去三十年，愉景灣一直保持其原有的概念——愉景灣過去是一個度假區，現在是一個度假區，將來也仍然是一個度假區。甚至在二十七年後，於二零零三年最新分區計劃大綱內的說明內也反映了這個特點：「愉景灣的無車住宅區特色，是由原來作爲度假勝地的發展概念演變成。原來的發展計劃早於一九七三年獲批。該區．．．保留了原來的發展概念。」

度假區可以有各種各樣的形式。一般是指一個能夠讓人遠離煩囂的市區的地方。愉景灣的居民正是因爲這個理由擇居其中。值得一提的是，現在雖然汽車雖能直達愉景灣，但私家車仍不得入內！

愉景灣爲本港首項大規模發展計劃，長時間的發展期間歷經香港社會和經濟環境的巨大變化。因此將總綱發展藍圖作相應改動，實在無可避免。最重要的是，這些改變都是根據清晰和明確的程序進行，絕非由一人獨斷獨行地決定的。

值得一提的是，愉景灣位置偏僻、地勢陡峭，爲了節省公共開支，政府要求發展商負責提供一些通常是由政府提供的公共設施。這些設施包括渡輪服務、興建水塘、爲區內供水及處理污水，興建道路、消防局、警署，並負責市政服務，包括清潔及保安等；發展商更因應政府的要求，額外斥巨資爲鄰近村落提供食水。雖然發展商提供了這通常由政府提

供的設施，但卻仍然像市區其他項目般需被估值及繳付差餉。

X X X

政府帳目委員會公開聆訊中曾提及我被邀出任名力集團非執行董事一事。名力集團主要是一家投資公司，而我是在二零零零年，即從布政司一職退休十三年後才獲邀出任該公司非執行董事。

— 第一部份完 —

第二部份

對政府帳目委員會 2004 年 12 月 14 日來函的回應

(a)項

2.8(L1)

問題：

一九七六年九月十日，新界政務司就愉景灣發展項目簽立契約。不過，契約條件沒有訂明發展商 A 須提供的最高及最低建築樓面面積，以及設施（例如度假單位）所佔的地盤總面積。此外，契約條件亦沒有限制業權人只准將單位用作度假屋。一九七七年四月，行政局得悉，契約條件容許該幅土地作低密度發展，最高可提供 401,342 平方米度假式住宅單位和 140,284 平方米酒店住宿（註 3）。

回應

有關契約是由註冊總署的律師草擬，而涉及的條款則應由各相關部門，包括當時的工務署、新界民政署以及其他部門等如常仔細審閱後，指示有關的律師擬備。當時各部門可要求將標準條款（當時稱為 FG 條款）載入地契條款內。

本人並不知道當局何以決定在發展總綱藍圖中訂明所批准的發展規模，而並不將此列入地契條款中，但本人揣測，這可能是希望在有充份控制之餘也留有彈性，這樣可以避免在發展計劃每次有變動時需要修改地契。據審計報告的第 2.7 段指出，地契條款曾經行政局審議。

本人無法記得審計報告所指的行政局文件的細節，但目前愉景灣發展項目並無偏離「住宅式度假用途」的範疇。這點在本人對(b)項的回應中有進一步說明。

第 2.8 段附註 3(L1)

根據新界政務司在一九七五年十二月三日批准並於當時生效的總綱發展藍圖 3.5，愉景灣發展項目會提供建築樓面面積約 401,342 平方米的度假式單位，以及建築樓面面積約 140,284 平方米的酒店住宿設施。

回應

相信在發展商提交該申請後，乃經不同的政府部門考慮並作出決定。

2.10(L1)

一九七七年九月，總綱發展藍圖 4.0 交予新界政務司考慮。根據總綱發展藍圖 4.0：

- (a) 酒店的建築樓面面積由 140,284 平方米縮減至 32,000 平方米；
- (b) 剔除建築樓面面積達 401,343 平方米的度假單位；及
- (c) 加入建築樓面面積達 524,000 平方米的住宅單位（包括建築樓面面積 301,000 平方米的花園屋及建築樓面面積 223,000 平方米的度假式居所）。

回應

發展商應該會就此總綱發展藍圖作出正式申請審批，同時提出其就上一份總綱發展藍圖所作修改的理據。

據地政總署署長於第二次聆訊中的解釋，有關改動所包括的住宅、商業及酒店的建築樓面面積並未超越原有發展計劃獲批的 608,510 平方米上限。有關應否補地價的問題，並非由一人決定，而是曾經由其與同僚及上司等多名官員予以周詳考慮後共同決定。看來當時經審慎考慮後作出不需補地價的決

定，應該受到當時地產市道大跌的影響。

2.13(L1)

一九七七年十月底，發展商 A 去信新界政務司（註 6），解釋修訂總綱發展藍圖 4.0 內的某些重要概念。由於自一九七八年一月起，香港工人每年可享有的七天假期，這或會帶來一批有可能前去愉景灣的新訪客，因此必須研究方法，讓這批人士與其他經濟條件較好的人士一樣，可以享用該處的設施。總綱發展藍圖 4.0 內的度假或居所概念是興建多層高樓大廈式住所，提供不同大小並有齊全家具的單位。該些單位會售予買家自用或出租。發展商 A 明白到根據契約條件的規定，他需要提供各類設施（包括公眾高爾夫球場），假如欠缺了這些設施，愉景灣發展項目將不夠完整。房屋方面的發展項目必須合理地提前發展，才有資金興建這些設施。

回應

這正是本人據以回覆 2.10 的理由。對本人來說，這點清楚顯示發展商有意落實原有的度假區概念，並因應當時本港社會和經濟發展的情況，對規劃作出相應的修改。

2.14(L1)

批核總綱發展藍圖 4.0。一九七七年十一月，新界政務司基於下列原因接納總綱發展藍圖 4.0：

- (a) 興建度假區的基本概念仍然存在；
- (b) 總綱發展藍圖 4.0 提出興建大量康樂設施；
- (c) 附設家具的度假式居所取代了總綱發展藍圖 3.5 內的部份酒店房間及較大的貴價住宅單位（註 7），這將會令更多人到來這個地方；及
- (d) 總綱發展藍圖 4.0 符合已提交行政局的批准契約條件。

一九七八年一月，新界政務司批准和簽署總綱發展

藍圖 4.0。

回應

根據批准契約條件，政務司有權批准總綱圖則的更改。請參考本人就當時總綱發展藍圖的一般處理程序而在下文對(b)項所作的答覆。

本人不能確定上述所提及的原因摘自甚麼文件，例如此否檔案中的會議記錄？但是，即使經過這麼長的時間，本人仍認為這些原因已足夠讓本人當時作出有關決定。本人無法記憶箇中細節，所以並無其他意見。

直到今天，本人仍然認為愉景灣實際上是一個大型的臨海度假區。就此本人將在下文對(c)項的回應中詳加解釋。

3.5(L3)

一九七七年七月（即獲批地後不足一年），發展商 A 建議把公眾高爾夫球場更改為可供更多人使用和更具吸引力的其他形式的公眾康樂設施。新界政務司表示，假如發展商 A 能符合該準則，他會考慮贊成這項更改。一九七九年三月，發展商 A 基於提供公眾高爾夫球場在經濟上並不可行的論據，徵求新界政務司原則上批准：

- (a) 放棄提供公眾高爾夫球場的概念；及
- (b) 在該幅土地內選定適當地點，以提供動態公眾康樂設施，作為替代。

回應

我相信發展商申請豁免興建公眾高爾夫球場的規定時曾指出，該等設施即使達到最高使用量，每天也只能容納一小撮人，而使用者亦須承擔相當的額外開支和昂貴的渡輪費用。在當時，高爾夫球並不如現時般受歡迎，而即使在今日，因性質所限，該

運動始終無法容許大量人士同時使用同一場地。當日決定不興建公眾高爾夫球場的決定，是得到負責康樂事務的康樂及文化事務署的支持（與此事無關的路政署的反常介入，顯然是出於有關人士的背景及個人熱忱）。毫無疑問，有關部門作出該建議，是基於不願意政府日後可能需要承擔管理及維修該項目的責任，而花費大量公帑。此外，必須說明一點，自會員制高爾夫球場啓用後，也容許公眾在非假日使用該場地。

就以滙西洲的公眾高爾夫球場作參考，便會更充份理解有關的考慮。該球場由賽馬會慈善基金撥出 5 億元興建後，管理責任仍然落入賽馬會，並非政府的身上。

公眾高爾夫球場的構思最終以 700 米長的人造沙灘取代，使用人數亦得以大增。據本人所知，當時曾動用躉船從中國大陸運來 300,000 立方米海沙進行堆填，而不論居民或訪客都可以免費享用該沙灘。不論貧富，以深水灣爲例，在高爾夫球場上的永遠不是少數人，但沙灘上卻擠滿公眾人士。其他由發展商提供的公眾設施於審計署的報告書內 4.7-4.10 已有提及。相信這些都是發展商與政府間商議有關替代公眾高爾夫球場的其他設施。

3.17(L4)

一九七三年，行政局在同意愉景灣發展項目時，得悉有關方面會興建一個公眾高爾夫球場，以及 90% 康樂設施可供公眾使用。除公眾高爾夫球場外，亦會包括一個 36 洞的會員制高爾夫球場。一九七六年九月，新界政務司批地給發展商。可是在一九八二年九月，政務司審議過發展商 A 的建議後，卻批准總綱發展藍圖 5.0，並把公眾高爾夫球場剔除。

回應

參閱前述答覆。

4.2(L1)

一九七九年，發展商 A 與新界政務司議定，在愉景灣土地內同一地方或其他地方提供動態公眾康樂設施，以取代公眾高爾夫球場。發展商 A 表示，對大部份市民來說，動態公眾康樂設施會較高爾夫球場更爲吸引。一九八二年十二月，在討論剔除公眾高爾夫球場和電纜車系統時，當時的康樂文化署歡迎以其他康樂設施取代公眾高爾夫球場的建議。

回應

這顯示其他政府部門支持取消高爾夫球場的計劃。至於電纜車系統，由於受到高度關注，本人的意見是：

電纜車系統

在愉景灣，從前灘開始的地勢十分陡峭，向北是一座山嶺，向南是一大片連綿起伏的高原。興建纜車，是爲了方便前往高原一帶。不過，在水塘落成並經擴建後，當時爲進行工程而鋪設的道路已爲前往高原一帶提供了一條更容易、更有用的通道，而取消興建纜車系統，則可避免破壞當地風景及環境，不致影響觀瞻。纜車系統的構思雖有想像力，但完全沒有實際的作用，因此最終被取消。

5.6(L8)

（註：新界政務司由 M.McGraw 先生署理）

一九七六年八月（即簽立契約條之前一個月），當時的工務局政府土地測量師表示會根據發展商 A 圖則上所示地理特徵的各點位置，量定愉景灣土地的土地界線角落。他也表示不會提供界線尺寸，因該幅土地以圍欄圍起後才會進行測量。一九七七年五月，政府土地測量師表示雖然已進行大量準備工作來量定土地界線，但爲了避免量定工作可能作廢，土地界線量定工作尙未進行。新界政務司亦同意當時無須劃定土地界線。一九七七年七月，當時

的新界民政署離島理民府告知政府土地測量師不應進一步量定工作，直至發展商 A 決定所提供的圍欄種類，並準備批出圍欄工程合約為止。

回應

地界量定工程是政府土地測量師的職責。為了避免量定工作可能作廢，大型發展項目在完成後才進行地界量定工程。這可能是當時的慣常做法，本人不敢肯定。無論如何，由於此地段的地界很長，並跨越非常崎嶇的山嶺，而該區從未進行正式的測量工作（事實上，本人相信當時大嶼山並無任何地方曾進行正式測量），所以發展商有理由按照圖則劃定的地界進行發展計劃，等到發展計劃完成後才準確定界。這似合理地解釋了當時的情況。

審計署署長報告中所提及的 McGraw 先生是新界民政署總署高級總產業測量師，應有權處理該等事宜。

5.15(L5)

一九八二年九月，發展商 A 就南高爾夫球場和會所的發展項目，向地政總署提交補充總綱發展藍圖 5.0（註 24），要求批准。該個 18 洞南高爾夫球場的球洞路線藍圖顯示，第四和第五洞位於黃竹塢的政府土地上。發展商 A 表示已在先前的會議上與新界政務司達成協議，把該幅土地作為容納第四及第五洞的擴展部分。

回應

就此事很可能有關方面曾會面商討，但本人無法記起有關細節。本人亦可能曾與下屬開會研究此事，但本人認為發展商信中的指述，極可能是指與新界總部同事開過會，但其中不一定有本人的參與。但從當時的決定看來，該高爾夫球場的擴展部份位於荒山，不會影響到公眾，故當時認為可以在其後處理，事實亦的確如此，政府已就有關的土地使用，

按所使用的年期補收租金。

2.21(L2)

在一九八五年十一月十四日舉行的發展進度委員會會議上，地政工務司報告說，布政司認為「無需提交行政局或土地發展政策委員會審核，理由是...發展項目繼續按照已批准的發展計劃進行，而且在原則上並無重大改變。」

回應

發展進度委員會由地政工務司出任主席，並由與項目有關的高級官員組成，包括首席助理財政司在內。換言之，委員會是非常高層並承擔責任的政府組織。當時是一九八五年，中英聯合聲明剛獲通過，港督及行政局需要處理非常重要的事項。港督亦開始長時間穿梭於北京與倫敦之間。當時本人擔任布政司，則需要肩負額外的行政職責。本人接受發展進度委員會的建議，因為度假區的概念依然保持，而且在原則上並無重大改變。

請參閱下述本人對(c)項的回覆。

3.7(L1)

儘管有上述評論，當時的政務司（註 18）於一九八二年二月批准總綱發展藍圖 5.0，該藍圖剔除提供公眾高爾夫球場（地盤總面積 295,000 平方米）的規定。一九八九年九月，發展商 A 表示：

- (a) 公眾高爾夫球場的用途有限，只為較富裕人士而設；及
- (b) 已就公共康樂設施作出修改，務求包羅各種，可吸引所有年齡和入息組別人士的活動。

回應

本人記不起有關以公共康樂設施取代公眾高爾夫

球場的討論詳情（參考 3.5 L(3)部分的回應）。但本人的下屬當時肯定會諮詢所有有關部門的意見，並據以作集體決定。

即使根據事後的認識，加上審計署報告提供的有關資料，本人仍然認為當時所作出的決定是正確的，因為

- (a) 高爾夫球當時是一種精英玩意，對群眾並沒有太大吸引力；
- (b) 取代高球場的公眾康樂設施，包括沙灘可供更多人－尤其是藍領及白領工人享用；
- (c) 用以取代公眾康樂設施與被剔除的公眾高爾夫球場的地盤總面積相同，而其建築樓面面積甚至更大（參閱審計報告表 2）。

此外，必須說明一點，自會員制高爾夫球場啓用後，也容許公眾在非假日使用該場地。

3.17(L6)

一九七三年，行政局在同意愉景灣發展項目時，得悉有關方面會興建一個公眾高爾夫球場，以及 90% 康樂設施可供公眾使用。除公眾高爾夫球場外，亦會包括一個 36 洞的會員制高爾夫球場。一九七六年九月，新界政務司批地給發展商。可是在一九八二年九月，政務司審議過發展商 A 的建議後，卻批准總綱發展藍圖 5.0，並把公眾高爾夫球場剔除。

回應

正如上述對第 3.7 段之解釋，公共康樂設施擁有與被取代的公眾高爾夫球相同的地盤面積，而建築樓面面積甚至更大。

4.3(L1)

一九八一年十二月，發展商 A 在向政務司提交總綱發展藍圖 5.0 要求批准時，亦一併提交一份建議

書，建議為日間遊客提供更多類型的「替代公眾康樂設施」。

回應

參閱上述答覆。該建議應屬發展商提出的總綱發展藍圖修改的其中一部分。

4.4(L1)

一九八二年二月，政務司批准總綱發展藍圖 5.0。與總綱發展藍圖 4.0 比較，總綱發展藍圖 5.0 有以下修訂：

回應

根據審計報告表 2，從總綱發展藍圖 4.0 到總綱發展藍圖 5.0，康樂設施的建築樓面面積有淨增長。雖然康樂設施的地盤總面積有所減少，但其中並不包括愉景灣公眾沙灘的面積在內。

(b)項

問題

根據審計報告第2.14段，新界政務司於1977年11月接納及簽立總綱發展藍圖4.0，並於1978年1月批准及簽署該發展藍圖。根據審計報告第3.7段，當時的政務司於1982年2月批准發展藍圖5.0。政府帳目委員會希望知道，閣下在批准發展藍圖4.0及5.0之前曾否諮詢任何政府部門/官員或召開任何有關會議，如有的話，可否提供有關討論的詳情。

回覆

本人於1973年至85年的12年間擔任新界政務司，任期之長前所未見。這些事件經過20至25年後被提出，而非在當時或其後數年提出，實在有趣。本人任職新界政務司時，轄下有一名政府首席政府土地專員，統領一隊專業產業測量師，直屬於本人。當時市區的政府政策和執行指引，亦同樣適用於新界。

七十年代，大型發展的地盤不算多，總綱發展藍圖更寥寥可數。在處理總綱發展藍圖時，包括涉及是否需補地價等問題，必須經過一組經驗豐富的特許測量師審核，確保每個項目都符合地契的要求以及相關的發展準則。因此，愉景灣的總綱發展的藍圖及其改動，須經專業的官員審慎考慮地契內的補地價問題。

有關新界區總綱發展藍圖的審批程序方面，申請人通常須將總綱發展藍圖呈交由政務官統領的民政事務處。區內一位具特許測量師資格的政府產業測量師會審核該總綱發展藍圖，如有必要會先行諮詢其他部門，然後與其他土地個案一併交予由民政事務處主持，初時有高級產業測量師參與，後來總地產測量師和其他部門代表亦會出席的每月區域會議上（後來改為區域土地會議）討論。各有關部門的意見均於此提出作考慮。

若區域會議或區域土地會議通過了該總綱發展藍圖，該藍圖就會（經由一位高級官員，例如首席產業測量師），送交新界政務總署的新界區首席土地專員。我記得新界區首席土地專員會負責提交到每月舉行的新界土地會議，或於另一個由高級政務官員、產業測量師及律師出席的類似的會議上提出。直至新界土地會議或該等官員同意後，新界區首席土地專員才會將有關批准的建議紀錄在檔案內，並呈交予新界政務司（即本人）批准。因此，首席土地專員的審批建議已經函蓋一眾專業產業測量官員們的集體意見。

倘若事先沒有與新界區首席土地專員全面商討，本人不會批准任何經由本人處理的總綱發展藍圖、或有關藍圖中的任何改動，或任何土地交易。假如新界區首席土地專員認為有需要補地價，或附加其他條件，便會記錄在案並採取相應行動。

因此，在批准發展藍圖4.0及5.0之前，我肯定其他政府部門均已獲得諮詢，並曾舉行有關會議。然而，由於記憶力有限，我已無法記起當時有關總綱發展藍圖的討論詳情。

(c)項

布政司於1985年10月/11月認為，（按審計報告第2.21段所指）愉景灣發展計劃的概念修訂毋須再提交行政局或土地發展政策委員會審議，政府帳目委員會希望知道當中的理據。

回覆

一九七六年，當愉景灣計劃交到行政局時，行政局的備忘內提出：「愉景灣的地段應批給發展商甲作為度假區及有限的住宅／商業樓宇用途...。」（審計署長第四十三號報告書第6章2.7節）。但在考慮了備忘錄的內容及其附帶的地契條款後，行政局建

議，並由港督頒令該土地應以「六千一百五十萬元的地價批給發展商作度假區及住宅／商業樓宇用途」(審計署長第四十三號報告書第6章2.7節)。這個重大的轉變成爲日後發展的依歸。本人作爲當時的新界政務司，應該有出席行政局討論此備忘錄的會議。

行政局的決定成爲後來發展的重要框架，而有關發展亦遵照此決定進行。

正如審計報告第2.21段指出，我認爲沒有必要再提交行政局或土地發展政策委員會，因爲當時該發展計劃在原則上並無重大改變。

過去三十年，愉景灣一直保持其原有的概念——愉景灣過去是一個度假區，現在是一個度假區，將來也仍然是一個度假區。甚至在二十七年後，於二零零三年最新分區計劃大綱內的說明內也反映了這個特點：

「愉景灣的無車住宅區特色，是由原來作爲度假區的發展概念演變成。原來的發展計劃早於一九七三年獲批。該區．．．保留了原來的發展概念。」

度假區可以有各種各樣的形式。一般是指一個能夠讓人們遠離煩囂的地方。愉景灣的居民正是因爲這個理由擇居其中。值得一提的是，現在雖然汽車雖能直達愉景灣，但私家車仍不得入內！

已提呈行政局的契約條款以規定土地用途條款 S.C. 7 中的「度假區」及 S.C. 5(b)中的「消閑度假及相關設施」等名詞說明有關的發展概念。只有參考總綱發展藍圖及整項規定土地用途條款，方能理解「消閑度假及相關設施」所包含的範圍。

作爲發展一個項目的藍圖，有關契約條款必須具備彈性，故容許「此等康樂、住宅及商業用途和配套設施可經由政務司書面批准」。基於發展商在發展此龐大的地盤時面對許多實際困難，爲使項目切實

可行，有關改動是發展商在原有概念上的演進，而調整商業和住宅設施與消閒度假設施的比例亦有實際需要。

在其他地方的海濱度假區，例如法國的 **Grimaud** 港、英國的 **Blackpool**、澳洲的黃金海岸及美國的邁阿密，均需兼容本地永久居民及度假人士的需要。誠然，假如沒有長期居留的住客，這些度假區將無法運作。

— 第二部分完 —