香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局
香港花園道美利大廈

Housing, Planning and Lands Bureau
Murray Building,
Garden Road, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HPLB(CR)(PL) 1-150/34 (2005) Pt. 7
來函檔號 Your Ref.

電話：2848 6288
傳真：2899 2916

[傳真: 2537 1204]

香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

衡工量值式的審計結果
審計署署長報告書(第四十五號報告書)
第 3 章：西灣河土地發展項目

二零零五年十二月九日的來信收悉。

對於梁展文先生的發言文稿，有關部門就文稿在資料上分別作出了一些事實澄清和更正。部門的回應載列於**附表一至五**。由於梁先生的文稿是載錄他向委員會表達的意見，部門不適宜作出評論。

房屋及規劃地政局局長
(伍靜文 代行)

二零零五年十二月十二日

副本送：

屋宇署署長	(經辦人：張孝威先生)	[傳真：2868 0793]
地政總署署長	(經辦人：劉勵超先生)	[傳真：2525 4960]
規劃署署長	(經辦人：馮志強先生)	[傳真：2877 0389]
建築署署長	(經辦人：余熾鏗先生)	[傳真：2810 7341]
審計署署長	(經辦人：鄧國斌先生)	[傳真：2583 9063]
財經事務及庫務局局長	(經辦人：郭立誠先生)	[傳真：2523 5722]
律政司	(經辦人：陳錦賢先生 陳麗旭女士)	[傳真：2136 8277]
梁展文先生		[傳真：2870 1737]

附件一

屋宇署對梁展文先生的發言文稿(參考編號：PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

1. 有關文稿第 E(1)段，確認屋宇署在 1999 年 11 月 18 日曾以書面回覆地政總署有關政府房舍應按建築物(規劃)規例第 23(3)(a)條計算建築樓面面積內。屋宇署未有發現任何有關 2000 年 11 月給地政總署回覆的書面記錄。根據港島東地政署同事提供資料，在 2000 年 11 月 27 日，港島東地政署曾以電話方式向當時的總屋宇測量師/港島東查詢有關問題。

2. 有關文稿第 E(3)段，我們相信梁展文先生在引述屋宇署同事回覆該大發展商的信，事實上他是指“地政總署”。

附件二

地政總署對梁展文先生的發言文稿(參考編號：PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

1. 關於文稿(B)部份第(1)點，本署想澄清賣地條款或俗稱的地契，主要目的和作用是確保承批人根據該幅土地的指定用途進行發展和提供某些設施，和約束承批人不得在該幅土地上進行或建設一些地契不容許的活動、用途和設施。地契本身並不是用來作爲在賣地時謀取最高地價的一種機制或工具。

2. 文稿(B)部份的第(4)點指地政總署會考慮每幅土地的不同情況，訂出最適當的策略，目的是獲得最好的賣地收入。本署想澄清政府擬定賣地條款的過程並不涉及一種策略，而是考慮到如何透過該等條款落實當時該幅土地所在的分區計劃大綱圖的規劃意向。在這個已設的框架內，我們會盡量爭取爲該幅土地取得最高的賣地收入。故此，地契「開放式」與否，並不是地政總署採取主動，而是取決於規劃意向。

3. 文稿(E)部份指屋宇署給某發展商覆信，其實是地政總署回信，該發展商的來信和本署的回信的副本已於 2005 年 12 月 9 日分送予政府帳目委員會主席及衆委員。

附件三

規劃署對梁展文先生的發言文稿(參考編號：PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

規劃署對梁先生的發言文稿並無意見。

附件四

建築署對梁展文先生的發言文稿(參考編號：PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

建築署對梁先生的發言文稿並無意見。

附件五

律政司對梁展文先生的發言文稿(參考編號：PAC/R45/CH3/GEN13)的回應：

1. 關於文稿D段第一點，梁先生的意見是“不應把地契合約條款本身視爲一個相干的因素”，或關鍵性的因素。我們對梁先生提出“相干的因素”的含義不太清楚，如果這解作梁先生認爲地契條款是一個“irrelevant factor”（無關因素）而不應作爲考慮因素之一，我們對此意見並不認同。我們認爲地契條款是有關因素之一(a relevant factor)。建築事務監督在行使他根據 B(P)R23(3)(b)的酌情權時需將此有關因素加以考慮。

2. 根據文稿D段第二點，梁先生事實上有參考及參詳地契條款。這與我們理解相同。從屋宇署文件(BAC 二〇〇一年十月二十二日會議記錄)及屋宇署和我們政府律師的會議，我們充分理解建築事務監督在當時有將地契條款作爲有關因素之一(a relevant factor)及加以考慮。至於梁先生行使酌情權之時，認爲這一有關因素有多重要及應該給予這因素多少的比重，是他作爲建築事務監督應作的決定。

3. 就有關 independent of lease conditions，我們的回應是如下：

   (a) 一如在二〇〇一年十月二十二日的便箋第三段(d)所載錄，我們認同屋宇署對發展商認可人士的回應，即是
   “The exercise of development control via the B.O. is independent of the lease conditions in every case. It is undesirable that the Buildings Department should be compelled to follow the lease conditions in general.”
   我們認同：

(i) 物業發展是受到《建築物條例》及地契條款的管制；

(ii) 這兩個管制是獨立運作的;

(iii) 這兩個管制是不會互相排斥的；

(iv) 地契條款對建築事務監督如何行使酌情權是沒有約束力。

(b) 我們認爲地契條款是建築事務監督應考慮的其中的一個有關因素。至於這個有關因素的重要性及其應佔的比重，須由建築事務監督作決定。當建築事務監督行使其法定酌情權時必須以公眾利益爲依歸。

(c) 根据梁先生文稿，梁先生是有詳細參考及考慮地契條款包括根據地契條款發展商興建巴士總站的責任。我們認爲地契條款及發展商興建巴士總站的責任是一個有關因素。因此在行使酌情權時建築事務監督應該考慮這些有關因素。我們二〇〇一年十月二十二日的法律意見並沒有說（亦不可被理解爲）“不應考慮地契上已列明須興建巴士總站這規定”。

(d) 對梁先生文稿 D 段第(4)點，梁先生認爲“收取補地價的困難這個情況”不是一個相干因素。如“相干因素”解作“有關因素”，我們對梁先生這個結論有所保留。我們從未有收過指示要就此給予法律意見。但梁先生的文稿顯示梁先生事實上有考慮過這一有關因素。

(e) 我們認爲地契條款是應被考慮的有關因素之一，但地契條款不能約束建築事務監督行使在《建築物條例》中的酌情權。

4. 就梁先生文稿 F 段第 2(a)點，我們必須澄清在二〇〇一年十月二十二日的便箋並沒有說“無須考慮地契須興建公共交通總站的規定”。當時我們知悉屋宇署已將地契須興建公共交通總站的規定視爲其一須要考慮的有關因素。