



地政總署總部
LANDS DEPARTMENT
HEADQUARTERS

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署二十樓
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 Web Site: www.info.gov.hk/landsd

電話 Tel: 2231 3000
圖文傳真 Fax: 2868 4707
電郵地址 Email: dofl@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref: (18) in LD 1/2/HKE/LS/98 IV (TC)
來函檔號 Your Ref: CB (3)/PAC/R45

傳真急件

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
[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
(第四十五號報告書)

第 3 章：西灣河土地發展項目

謝謝你二〇〇五年十二月二十一日的來信。現將你要求提供的資料列述如下：

- (a) 要是公共交通總站獲豁免計入樓面總面積，有關的樓宇體積及／或高度無可避免會較大／較高於公共交通總站不獲豁免者，但前提是發展商須如有關個案的情況般，可享用該項豁免。以下個案的發展商／承批人在公共交通總站獲得豁免計入樓面總面積內均無須向政府繳付補地價，原因如下：

<u>項目編號</u>	<u>公共交通總站的位置</u>	<u>不徵收額外地價的原因</u>
(1)	金鐘統一中心 (以拍賣方式出售有關地段)	契約容許公共交通總站有可能獲豁免計入樓面總面積內，因其訂明「就建於或將建於有關地段上的任何建築物而言，其地積比率(《建築物(規劃)規例第 21(3)條所界定者》)

不得超逾 18」。

- | | | |
|-----|----------------------------------|--|
| (2) | 尖沙咀中港城
(以招標方式出售有關地段) | 契約並無載列樓面總面積上限條款，因此公共交通總站可獲豁免計入樓面總面積的做法，根據契約規定是可以接受的。 |
| (3) | 尖沙咀柯士甸道童軍總會
(以私人協約批地方式批出有關地段) | 契約並無載列樓面總面積上限條款，因此公共交通總站可獲豁免計入樓面總面積的做法，根據契約規定是可以接受的。 |

無論如何，承批人屬非牟利機構，而有關地段亦是按象徵式地價以私人協約批地方式批予承批人。

- (b) 有關以上第(1)及第(2)項目，當年並無準投標者查詢公共交通總站會否計入樓面總面積內。

至於以上第(3)項目，有關的問題並不適用於此個案，因為有關地段是以私人協約方式批出。

- (c) 請參閱夾附的土地估值綱要。本人指其為「綱要」而非公式，是因為公式包含精確的數學計算，而估值則包括基於若干變數而作出的評估。
- (d) 在評估該地段在「修訂後」的價值以計算出 597 萬元的補地價款額時，該地段在二〇〇一年售出以後的土地價值是增加抑或減少並非相關的考慮因素。唯一的考慮事項是基於同意修訂對比圖則而導至當年(即二〇〇三年)的土地價值有所增加。由於當局在二〇〇三年明確訂定豁免計算公共交通總站的面積及可獲額外樓面總面積，該幅土地的價值才有所增加。事實上，從二〇〇一年一月售出該地段至二〇〇三年一月同意修訂對比圖則而評估補地價期間，土地的價值普遍下降。但該地段價值由 243,000 萬元增加至 270,840 萬元，按百分比計算，增幅為 11%。

重要的是，我們必須了解到，倘若契約條件規定樓面總面積限於根據《建築物(規劃)規例》附表 1 可取得的樓面總面積，而公共交通總站面積不獲豁免及不獲額外樓面總面積的話，該地段可得的售價會受到折減及比實際所得的 243,000 萬元為少。在該等情況下，要能取得更多收入，只能視乎可曾發生下列情況而定：

- (i) 業主申請豁免公共交通總站及要求額外樓面總面積。倘若建築事務監督同意批出有關申請，業主也須完成契約修訂，方可享有任何豁免或額外的樓面總面積(請參閱下文第(ii)段)，但進行契約修訂所需的時間和須應付補價的要求會對業主造成頗大的障礙，導致他有可能決定不提出有關申請；
- (ii) 設若他決定進行此事，向建築事務監督申請豁免及要求額外樓面總面積，由於契約在樓面面積方面的假設條件與實際契約條件有所不同，所以有關申請並非一定會獲建築事務監督批准。建築事務監督可能會拒絕有關申請；
- (iii) 假若發展商提出了申請並獲得建築事務監督批准，亦不能肯定他其後提出的契約修訂申請會順利完成。發展商或會認為地政總署釐定的補價不能接受。

倘若賣地條件載列對樓面總面積的限制，則只有在上述三關全部順利通過的情況下，方能取得高於經折減售價的額外收入。倘若未能通過任何一關，均會使所得收入比實際上已收取到的售價為少。

地政總署過去和現在都認為，如規劃意向是發展項目不應低於《建築物條例》所容許的規模，則最好在原本的賣地中盡量取得其最高的價值，即是說在賣地條款中不提及有關的樓面總面積，而並非限定有關的樓面總面積，接受當時的一個較低價格，及希望該發展項目若有任何潛質加大發展以達至較高的樓面總面積和因此有較大的價值時，發展商日後會提出申請，及於契約修訂成功完成時支付補價。然而，正如房屋及規劃地政局局長在政府帳目委員會聆訊中指出，房屋及規劃地政局目前正檢討有關事宜。

事實上，審計報告就本事件在報告中貫徹始終地使用「視乎情況」這個詞句，就清楚表明在某些情況下不適宜訂定最高樓面總面積，這些情況正如標題西灣河土地發展項目一樣，有關規劃意向是應讓該地段按《建築物條例》所准許達到的發展密度進行發展。

地政總署署長劉勵超

副本分送：

房屋及規劃地政局局長

屋宇署署長

規劃署署長

建築署署長

財經事務及庫務局局長(經辦人：郭立誠先生)

審計署署長

梁展文太平紳士

二〇〇五月十二月三十一日

土地估值綱要

(a) 已完成之發展項目價值

樓面總面積×實用率⁽¹⁾×\$/平方米⁽²⁾

以 $i\%$ ⁽⁴⁾ 延期 χ ⁽³⁾ 年

(b) 成本

樓面總面積×\$/平方米⁽⁵⁾×1.06⁽⁶⁾×1. n ⁽⁷⁾

以 $i\%$ ⁽⁴⁾ 延期 $\chi/2$ ⁽⁸⁾ 年

(c) 地價 = $\frac{(a) - (b)}{1. n^{(7)}}$

註釋

1. 實用率或實用面積比率，即實用面積以樓面總面積的百分率顯示。實用面積不包括公用地方。
2. 以實用面積為基礎的已完成發展項目單位價格，是以相類成交的分析結果計算出來。
3. 由估值日期起計至收妥售樓收益期間，即發展期。
4. 反映借貸成本的利率。
5. 以建築合約的分析結果計算出來的單位建築成本價格。
6. 連同建築師費用計算在內。
7. 連同發展商利潤計算在內，發展商利潤是以土地成交的分析結果計算出來的。
8. 由估值日期起計至發展期中段期間。

地政總署

二〇〇五年十二月