

《深圳灣口岸港方口岸區條例草案》委員會 土地使用安排

目的

應委員會的要求，本文件旨在匯報與土地使用安排有關的進一步資料。

背景

2. 第十屆全國人民代表大會常務委員會 2006 年 10 月 31 日第二十四次會議通過《全國人民代表大會常務委員會關於授權香港特別行政區對深圳灣口岸港方口岸區實施管轄的決定》，授權香港特別行政區自深圳灣口岸啓用之日起，對該口岸所設港方口岸區依照香港特別行政區法律實施管轄。

3. 國務院於 2006 年 12 月 30 日作出了《國務院關於授權香港特別行政區實施管轄的深圳灣口岸港方口岸區範圍和土地使用期限的批覆》（國函〔2006〕132 號，以下簡稱“國務院批覆”）。深圳灣口岸港方口岸區的土地使用權，由香港特別行政區政府（以下簡稱“港方”）同廣東省深圳市人民政府（以下簡稱“深方”）簽訂國有土地租賃合同（以下簡稱“土地租賃合同”），以租賃的方式取得，土地使用期限自口岸啓用之日起至 2047 年 6 月 30 日止。經雙方協商並按程式報經國務院批准，可提前終止土地使用權或者在租賃期滿後續期。

土地租賃合同

4. 深港雙方已經就土地租賃合同達成了基本共識。按照雙方目前的共識，土地租賃合同會涵括以下內容。

5. 土地使用權將以租賃的方式取得。港方口岸區內的土地使用期限自口岸啓用之日起至 2047 年 6 月 30 日止。經深港雙方協商並按程序報經國務院批准，可提前終止土地使用權或者在租賃期滿後續期。
6. 所租賃的土地位置為深圳灣口岸港方口岸區中的港方查驗區。土地租賃合同會反映港方口岸區範圍的具體描述。所租賃的土地面積約 415 654 平方米。
7. 港方須每年支付土地租金(即土地使用費)，首五年約為每年人民幣六百多萬元¹，此後租金會定期檢討和調整²。
8. 土地用途為口岸設施用地，包括設置為深圳灣口岸運作或有效監管服務的配套設施。新建、改建、擴建或拆除的港方口岸設施須與周邊深圳市景觀相協調。
9. 港方可以出租該土地內部分建築物、構築物及場地，以設置口岸操作所需的配套設施，如免稅店。
10. 港方承租的土地的所有權屬於國家。該土地的地下自然資源、埋藏物不在土地使用權租賃範圍。
11. 港方須保持和維持該土地持續處在良好的租賃狀況。雙方同意就深圳灣口岸進行工程及活動，須採取所有合理謹慎的措施，以確保口岸人員的安全及財產不受損害或損失。

¹按深圳市行政劃撥地的土地使用費標準計算，即每年每平方米人民幣 15 元。

²租金每五年調整一次，調整幅度為深圳市公告基準地價於該調整年 5 月 1 日前最近五年之平均變幅（百分率），但調整幅度不超過 ±30%。

12 目前，土地租賃合同的草擬過程已接近完成。合同的定稿將於短期內送國務院審批並由深港雙方簽署。香港特區政府會向立法會提供土地租賃合同的副本。土地租賃合同將會在深圳灣口岸啓用之日生效。有關部門的經常撥款已經預留款項支付有關租金。

土地開發費用

13 立法會過去討論³有關事宜時，委員獲悉香港與內地已原則上同意各自承擔所用土地的開發和使用費用。委員並獲悉，由於時間緊迫，雙方同意有關工作須同步進行，一方面計算各自所須承擔的土地開發和使用費用，另一方面在工地進行過境設施建造工程。

14 在二零零七年三月七日的《深圳灣口岸港方口岸區條例草案》委員會會議上，我們向委員報告，雙方在深圳灣口岸的過境設施的整幅土地由深圳方面開發，港方則負責支付開發港方口岸區用地的費用。我們還未收到有關港方所須承擔的土地開發費用的經審核數據。

15 在接獲深方的經審核數據後，我們會研究和確定港方所須承擔的土地開發費。然後，我們會按照有關程序，在諮詢立法會保安事務委員會及立法會工務小組委員會後，向立法會財務委員會申請撥款。

保安局

二零零七年三月二十八日

³在二零零三年五月六日的保安事務委員會及交通事務委員會聯席會議、二零零三年六月十一日的工務小組委員會會議，以及二零零四年四月三十日的財務委員會會議，委員討論有關設計和興建港方口岸區新管制站的過境設施及裝設新管制站的入境事務處電腦系統的撥款建議時，我們曾匯報新管制站對財政的影響也包含該管制站的土地費用。