

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 12 月 20 日

總目 703－建築物

輔助設施－管理線設施(道路工程除外)

9GB－在深港西部通道的新口岸建造過境設施以實行「一地兩檢」模式的通關安排－土地開發

請各委員向財務委員會建議，把 **9GB** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 17 億 2,170 萬元，用以支付深圳灣口岸港方查驗區的土地開發費。

問題

深圳灣口岸港方查驗區的土地由深圳市人民政府(下稱「深方」)開發，香港特別行政區政府(下稱「港方」)須向深方支付有關的土地開發費用。

建議

2. 建築署署長建議把 **9GB** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 17 億 2,170 萬元，用以支付深圳灣口岸港方查驗區的土地開發費用。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **9GB** 號工程計劃的性質是支付深圳灣口岸港方查驗區的土地開發費用。深圳灣口岸位於深圳市深圳灣，按「一地兩檢」的模式建設，其土地由深方開發。填海形成的陸域面積約為 1 578 302 平方米，實際

—— 徵地(包括海床)面積 1 773 314 平方米。有關圖則見附件 1。港方須支付深圳灣口岸港方查驗區的土地開發費，當中包含兩個項目—

- (a) 填海及軟基處理工程費用；以及
- (b) 徵地成本。

理由

4. 我們在 2003 年為深圳灣口岸的過境設施的設計工作及建造工程，以及在 2004 年為入境事務處電腦系統的安裝事宜提出撥款申請時，曾分別向財務委員會、工務小組委員會及有關的事務委員會，匯報該口岸對財政的影響包含土地開發費用。委員獲悉港深雙方已原則上同意各自承擔所用土地的開發費用，有關款額一經確定後，政府會就有關費用提出撥款申請。

5. 我們在 2007 年 3 月 1 日向《深圳灣口岸港方口岸區條例草案》委員會介紹，根據《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)，深圳灣口岸港方口岸區的土地使用權，由港方和深方簽訂國有土地土地租賃合同，以租賃的方式取得。深方要求港方承擔土地開發費及每年支付土地租金¹。

6. 在 2007 年 3 月 7 日的《深圳灣口岸港方口岸區條例草案》委員會會議上，我們續向委員會報告，港深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；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，向立法會財務委員會申請撥款。

¹ 港方口岸區的土地年租金參照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。首五年的年租金為人民幣 6,234,810 元[以 2007 年 12 月 7 日匯價計算，即為港幣 6,652,542 元]，此後年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 日前最近五年的平均變幅(百分率)，但調整幅度不超過±30%。

7. 香港特別行政區有關部門已研究了有關土地開發費的相關文件、法律法規和審計報告。深方按行政用地來處理和計算港方查驗區的土地開發費，不考慮商業利益，也沒有附加商業利潤。以此為基礎，港方須支付深圳灣口岸港方查驗區的土地開發費，當中包含兩個項目－

- (a) 填海及軟基處理工程費用；以及
- (b) 徵地成本。

填海及軟基處理工程費用

8. 填海及軟基處理工程費用包括場區填築工程、公共工程及海域使用金三個分項。

9. 場區填築工程分 11 個標段進行，港方場區內分擔面積涉及其中 9 個標段(請參閱附件 1)，港方須支付的場區填築工程費用約為人民幣 5 億 2,980 萬元，這款額根據各標段的工程造價，按港方查驗區所處的標段實際佔地面積比例計算，即按港方查驗區在所處場區填築標段的實際用地面積佔該標段的總用地面積比例計算。

10. 公共工程是指港深雙方的共用工程部分，包括海堤、橫隔堤、既有海堤等分項工程，也包括各項臨時工程如臨時電力及食水供應、臨時道路、卸載工程以及土地勘探、檢測、設計及監理費用等。港方須負責支付的公共工程費用共計約為人民幣 3 億 7,410 萬元。公共工程項目與場區填築工程的難度、地點及工程量有較直接關係的，採用港方分擔的場區填築工程費用比例 36.92% 計算²；而與填海面積有關的公共工程項目，則按港方用地面積佔填海形成的陸域面積比例(32.04%)計算³。

² 港方分擔的場區填築工程費用比例(36.92%)是指以港方在所處的場區內分擔面積(包括查驗區用地及隔離帶)涉及的場區填築工程費用，佔港深雙方的場區填築工程總成本的比例。

³ 「港方用地」包括查驗區用地(415 654 平方米)及港方的隔離帶面積(即港方查驗區東、南及西三面縱深 35 米的隔離帶面積，共 90 037.5 平方米)，佔填海形成的陸域面積(1 578 302 平方米)的比例為 32.04%。

11. 海域使用金是根據《印發廣東省海域使用金徵收使用管理暫行辦法的通知》(粵府【2005】92號)的規定收費。凡使用廣東省某一固定海域從事開發活動三個月以上的單位，必須按規定繳納海域使用金；適用標準為每公頃人民幣 90,000 元(即每平方米人民幣 9 元)。沿用徵地面積 1 773 314 平方米及填海形成的陸域面積比例(32.04%)計算，港方須支付的海域使用費約為人民幣 510 萬元。

12. 填海及軟基處理工程費用表列如下－

| | 項目 | 費用標準 | 面積 | 港方分攤比例 | 港方須支付(人民幣) |
|-----|----------|---|---|--|----------------|
| (a) | 場區填築工程費用 | 實際填築工程費用(總數約為人民幣 14 億 3,500 萬元) | 港方場區所處的 9 個填築標段內的實際用地面積(包括公用地)(505 691.5 平方米) | 按港方場區內分擔面積在 9 個標段內的實際用地面積比例計算出須分攤的場區填築費用，共佔總填築工程費用的 36.92% | 約 5 億 2,980 萬元 |
| (b) | 公共工程部分費用 | 實際工程費用(總數約為人民幣 10 億 4,570 萬元) | (不適用) | 與場區填築工程的難度、地點及工程量有較直接關係的，按 36.92% 計算； 小部分工程項目與填海形成陸域面積有關的，按 32.04% 計算 | 約 3 億 7,410 萬元 |
| (c) | 海域使用費 | 根據《印發廣東省海域使用金徵收使用管理暫行辦法的通知》(粵府【2005】92 號)，每公頃人民幣 90,000 元徵收 | 177.3314 公頃(1 773 314 平方米) | 32.04% | 約 510 萬元 |

13. 土木工程拓展署就有關的填海工程費用進行了評估。根據評估報告，深圳灣口岸填海及軟基處理工程費用與在香港進行填海及海堤的建造單價相比較，介乎港方一般幅度以內，屬合理價格範圍。當中深圳灣口岸各海堤建造單價皆遠低於港方的上限，而填海的建造單價更接近港方的下限。

徵地成本

14. 徵地成本基本上是按雙方同意採用的重置成本原則⁴，根據該原則所適用的內地有關法規，以填海陸域面積比例 32.04% 計算。徵地成本包括－

| | 項目 | 描述 | 有關法規 | 費用標準 (人民幣) | 面積 | 港方 ⁵ 須支付金額 (人民幣) |
|-----|---------------|-------------------------|---|--------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| (a) | 新增建設用地土地有償使用費 | 向上級政府繳交有關徵地或改變土地用途的法定費用 | 《關於印發〈新增建設用地土地有償使用費收繳使用管理辦法〉的通知》(財綜字【1999】117號) | 每平方米 50 元 | 1 578 302 平方米 | 約 2,530 萬元 |
| (b) | 項目建設用地徵地拆遷補償費 | 深方徵用土地須付的補償費用 | 根據《深圳市徵用土地實施辦法》(深圳市人民政府令第 121 號) | 每畝 24,000 元 (即每平方米 36 元) | 2659.971 畝 (1 773 314 平方米) | 約 2,050 萬元 |

⁴ 重置成本是指在某一時間，需重新購買或建造同樣產品及服務所需費用。在計算徵地成本方面，「重置成本原則」是指按 2002 年 11 月(即一地兩檢發展模式確立時間)的相關地價和有關的規定收費標準，重新計算出深圳灣口岸的徵地成本。

⁵ 在各個項目中，港方須支付的金額均按填海陸域面積比例 32.04% 計算。

| | 項目 | 描述 | 有關法規 | 費用標準 (人民幣) | 面積 | 港方 ⁵ 須支付金額 (人民幣) |
|-----|---------------|-------------------------------|--------------------------------|--|--|-----------------------------------|
| (c) | 填海工程取土區徵地拆遷補償 | 深圳灣口岸填海工程需要土石方，取石方的地點需要進行徵地拆遷 | 《深圳市徵用土地實施辦法》(深圳市人民政府令第 121 號) | 山林地按土地每畝 8,000 元(即每平方米 12 元)、 林木每畝 1,000 元(即每平方米 1.5 元)計； 果園地按丘陵地每畝 12,000 元(即每平方米 18 元)、 青苗果樹補償每畝 60,000 元(即每平方米 90 元)計；此外，按有關合約方的協議，還有關閉的兩個石場補償費 2,492 萬元 | 山林地 10 382.343 畝；果園地 1 118.199 畝；按照關閉石場的補償協議書，價格分別為人民幣 1,090 萬元及人民幣 1,402 萬元 | 約 6,370 萬元 |
| (d) | 海域清場費 | 支付漁船、蠔排等設施的補償及將海域清場的費用 | 按實際發生的費用計算 | 深方於 1999 年和 2002 年實際支付的費用為 2,300 萬元 | | 約 740 萬元 |

| | 項目 | 描述 | 有關法規 | 費用標準 (人民幣) | 面積 | 港方 ⁵ 須支付金額 (人民幣) |
|-----|---------|---|---|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| (e) | 徵地管理費 | 土地管理部門受用地單位委託，統一負責、組織辦理各類建設項目徵用土地的有關事宜，由用地單位在徵地費額的基礎上按規定比例支付的管理費用 | 《關於調整徵用土地管理費提取標準問題的函》(粵辦函【1991】915號) | 徵地補償金額的3%(徵地補償金額即上文(b)-(d)項的總和) | | 約 270 萬元 |
| (f) | 森林植被恢復費 | 凡建設工程需要徵用林地，應按規定繳納森林植被恢復費。深圳灣口岸填海工程需要土石方，取土石方的地點需要進行森林植被恢復 | 《財政部國家林業局關於印發〈森林植被恢復費徵收使用管理暫行辦法〉的通知》(財綜【2002】73號) | 未成林造林地每平方米8元；經濟林林地每平方米12元 | 未成林造林地 692 萬平方米； 經濟林林地 75 萬平方米 | 約 2,060 萬元 |

| | 項目 | 描述 | 有關法規 | 費用標準 (人民幣) | 面積 | 港方 ⁵ 須支付金額 (人民幣) |
|-----|--------------|---|---|----------------------------------|--|-----------------------------------|
| (g) | 徵地返還用地地價損失成本 | 根據右列法規，深方須按徵地面積的特定比例 ⁶ 劃出土地賠償給被徵地單位，並只以市場地價的 10% 向有關單位收回地價。由於深方按相關法規只能收回 10% 的市場地價，其中損失的 90% 市場地價，經港深雙方同意會視作為土地開發的成本由雙方按比例分擔 | 《深圳市人民政府關於加強土地市場化管理進一步搞活和規範房地產市場的決定》(深府【2001】94 號) 《廣東省國土資源廳關於深入開展徵地制度改革有關問題的通知》(粵國土資發【2005】51 號) 《廣東省徵地管理規定》(粵府(1993)94 號) | 市場平均地價為每平方米 9,534 元 ⁷ | 預留返還用地面積為 177 331 平方米 (即總徵地面積 1 773 314 平方米的 10%) | 約 4 億 8,750 萬元 ⁸ |

⁶ 根據《廣東省徵地管理規定》(粵府(1993)94 號)的有關規定，返還用地的比例為徵地面積的 10%，而根據《廣東省國土資源廳關於深入開展徵地制度改革有關問題的通知》(粵國土資發【2005】51 號)，返還用地的比例為徵地面積的 10-15%。在磋商重置成本時，雙方同意以舊規定(即 10%)為計算基礎。

⁷ 市場地價採用深圳灣口岸所在地南山區在 2001 及 2002 年政府所有已拍賣居住土地的成交價(按土地面積計算)，有關用地共三塊，每塊土地詳情如下：

- a) 土地面積 81 920.3 平方米，成交價人民幣 7 億 5,500 萬元；
- b) 土地面積 75 101.8 平方米，成交價人民幣 7 億 8,000 萬元；
- c) 土地面積 14 993.3 平方米，成交價人民幣 1 億 500 萬元。

⁸ 港方須支付金額

$$= \text{人民幣 } 9,534 \text{ 元} / \text{平方米} (\text{市場平均地價}) \times 177\,331 \text{ 平方米} (\text{預留返還用地面積}) \\ \times 90\% (\text{返還用地地價折讓百分比}) \times 32.04\% (\text{港方佔總填海所得陸域面積比例}) \\ = \text{約人民幣 } 4 \text{ 億 } 8,750 \text{ 萬元}$$

對財政的影響

15. 按付款當日價格計算，這個工程計劃估計所需費用為 17 億 2,170 萬元，分項數字如下－

| | 人民幣 | 港幣(百萬元) |
|---|-------------|---|
| I. 填海及軟基處理工程 | 909,009,038 | |
| (a) 場區填築工程 | 529,840,492 | |
| (b) 公共工程 | 374,055,018 | |
| (c) 海域使用金 | 5,113,528 | |
| II. 徵地及土地有償使用費用 | 627,701,358 | |
| (a) 新增建設用地土地有償使用費 | 25,284,398 | |
| (b) 項目建設用地徵地拆遷補償費 | 20,454,113 | |
| (c) 填海工程取土區徵地拆遷補償費 | 63,717,232 | |
| (d) 海域清場費 | 7,369,200 | |
| (e) 徵地管理費 | 2,746,216 | |
| (f) 森林植被恢復費 | 20,607,515 | |
| (g) 徵地返還用地地價損失成本 | 487,522,684 | |
| | 小計 | 1,639.7 |
| | | (按 2007 年 12 月 7 日的匯率人民幣 1 元 = 港幣 1.067 元) |
| III. 應急費用 (以應付匯率變動) [(I)及(II)項的 5%] | | 82.0 |
| | 總計 | <u>1,721.7</u> |

16. 如建議獲得批准，我們會隨即向深方支付上述土地開發費。

17. 這項工程計劃不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

18. 我們在 2007 年 11 月 6 日就撥款建議諮詢立法會保安事務委員會的意見。委員會同意政府向財務委員會工務小組委員會提出這項建議。我們並已在 2007 年 12 月 12 日向保安事務委員會發出資料文件，就委員的要求提交補充資料，該文件副本見附件 2。

對環境的影響

19. 深圳灣公路大橋深圳段及深圳灣口岸由深圳市市政府建設，並按照內地的環保法規由深圳方面進行環境影響評估，以保護深圳境內的敏感受體。根據深圳市市政府提供的資料，深港西部通道工程環境影響評估報告書的結論為：深圳西部通道工程經採用了建議的污染控制措施和環境管理監控方案後，其施工和營運對環境造成的影響是可以接受的，因此在環境保護方面，該工程是可行的。

20. 此外，香港方面在 2002 年 9 月進行大橋香港段的環境影響評估報告時，亦同時估算深圳灣口岸所帶來的相關累積環境影響。此報告於 2002 年 11 月根據《環境影響評估條例》獲環境諮詢委員會通過及環境保護署署長批准。

對文物的影響

21. 這項撥款不會影響任何在香港特別行政區境內的文物地點，即法定古蹟、已評級的歷史建築和具考古價值的地點。

土地徵用

22. 工程計劃用地由深方負責徵用土地的工作，見上文第 14 段。

背景資料

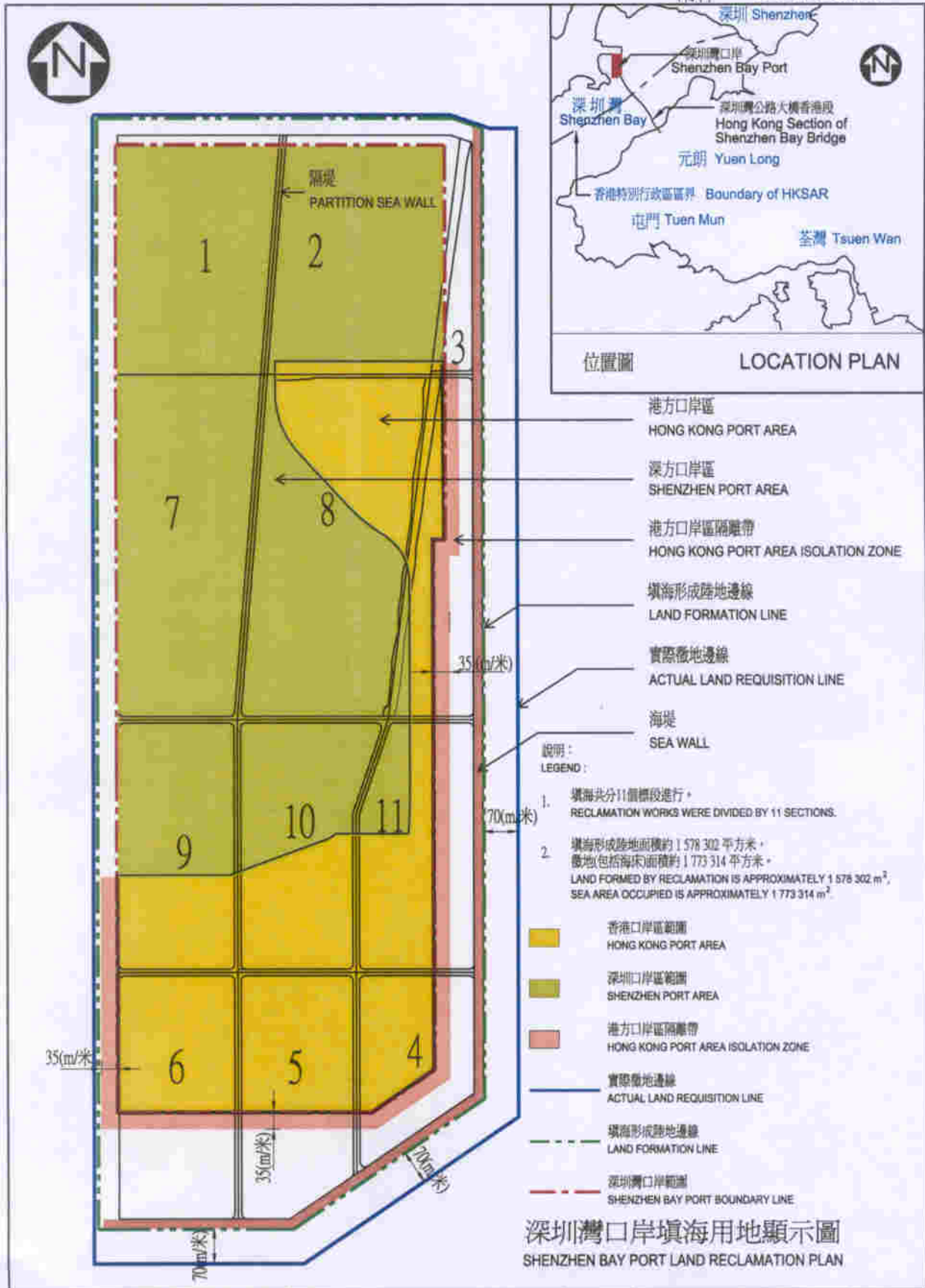
23. 我們在 2003 年 5 月把 **9GB** 號工程計劃提升為乙級。

24. 我們在 2003 年 7 月把 **9GB** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **11GB** 號工程計劃，稱為「在深港西部通道的新口岸建造過境設施以實行「一地兩檢」模式的通關安排－設計工作及建造工程」：按付款當日價格計算，估計所需費用為 21 億 7,350 萬元。該項工程計劃已在 2007 年 6 月大致完成，而深圳灣口岸也已在 2007 年 7 月 1 日啟用。

25. 自 2007 年 7 月 1 日起，香港特別行政區對該深圳灣口岸所設港方口岸區依照香港特別行政區法律實施管轄。根據國務院在 2006 年 12 月 30 日作出的《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)，深圳灣口岸港方口岸區的土地使用權，由港深雙方簽訂《深圳灣口岸港方查驗區國有土地土地租賃合同》，以租賃的方式取得，土地使用期限自口岸啟用之日起至 2047 年 6 月 30 日止。土地租賃合同已在 2007 年 7 月 1 日生效。

保安局

2007 年 12 月



位置圖 LOCATION PLAN

- 港方口岸區 HONG KONG PORT AREA
- 深方口岸區 SHENZHEN PORT AREA
- 港方口岸區隔離帶 HONG KONG PORT AREA ISOLATION ZONE
- 填海形成陸地邊線 LAND FORMATION LINE
- 實際徵地邊線 ACTUAL LAND REQUISITION LINE
- 海堤 SEA WALL

說明:
LEGEND:

1. 填海共分11個標段進行。
RECLAMATION WORKS WERE DIVIDED BY 11 SECTIONS.
2. 填海形成陸地面積約1 578 302 平方米。
徵地(包括海床)面積約1 773 314 平方米。
LAND FORMED BY RECLAMATION IS APPROXIMATELY 1 578 302 m².
SEA AREA OCCUPIED IS APPROXIMATELY 1 773 314 m².

- 香港口岸區範圍 HONG KONG PORT AREA
- 深圳口岸區範圍 SHENZHEN PORT AREA
- 港方口岸區隔離帶 HONG KONG PORT AREA ISOLATION ZONE
- 實際徵地邊線 ACTUAL LAND REQUISITION LINE
- 填海形成陸地邊線 LAND FORMATION LINE
- 深圳灣口岸範圍 SHENZHEN BAY PORT BOUNDARY LINE

深圳灣口岸填海用地顯示圖
SHENZHEN BAY PORT LAND RECLAMATION PLAN

9GB
深港西部通道的新口岸建造過境設施以實行「一地兩檢」模式的通關安排 - 土地開發
CONSTRUCTION OF BOUNDARY CROSSING FACILITIES AT SHENZHEN WESTERN CORRIDOR UNDER THE "CO-LOCATION" ARRANGEMENT - LAND DEVELOPMENT

| | | | |
|-------------|-----------------------------------|---------|---------|
| drawn by 繪圖 | K.H. CHAN | date 日期 | 12/2007 |
| approved 覆核 | W.K. YIU | date 日期 | 12/2007 |
| office 辦事處 | PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處 | | |

| | | | |
|---|---------------|----------|--------|
| drawing no. 編號 | AB/6569/XA201 | scale 比例 | N.T.S. |
|  ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署 | | | |

資料文件

就委員在二零零七年十一月六日 保安事務委員會會議上的要求 提交補充資料

目的

保安事務委員會委員在二零零七年十一月六日的會議上，就有關深圳灣管制站港方口岸查驗區土地開發費事宜，要求補充資料。本文件旨在提供相關資料。

填海及軟基工程費用

2. 委員會希望政府就填海及軟基處理工程的總費用及其中海域使用金提供更多資料。

3. 有關填海及軟基處理工程資料詳見十一月六日會議文件的第 11 至 14 段，與深圳灣口岸有關的工程總費用為人民幣 24 億 8,070 萬元，港方須支付的份額為人民幣 9 億 900 萬元。

4. 海域使用金是根據《印發廣東省海域使用金徵收使用管理暫行辦法的通知》(粵府【2005】92 號)的規定收費¹。凡使用廣東省某一固定海域從事開發活動三個月以上的單位，必須按規定繳納海域使用金；適用標準為每公頃人民幣 90,000 元(即每平方米人民幣 9 元)。按徵地面積 177.3314 萬平方米及港方所佔填海形成的陸域面積比例(32.04%)計算，港方須支付的海域使用費約為人民幣 510 萬元。

徵地成本

5. 委員會希望政府就徵地成本各個分項的有關法律及面積提供更多資料。

¹ 深圳灣口岸的相關填海工程在二零零五年仍在進行中。

6. 整個深圳灣口岸座落在填海地上，在發展過程中需徵用海域(包括海床)，依照內地有關法律法規，進行徵地工作須向受影響人士作出補償。
7. 此外，深圳灣口岸填海工程需要大量土石方。深圳市人民政府為此劃定了土石方資源點，在該地點進行採土石時，深方須按內地法律法規為該處山林地和果園地作出拆遷補償。
8. 港深雙方經商討同意採用重置成本原則以計算徵地成本。重置成本原則是指在某一時間，需重新購買或建造同樣產品及服務所需費用。在計算徵地成本方面，雙方同意以二零零二年十一月(即中央政府同意採用一地兩檢通關模式建設深圳灣口岸的日期)作為重置成本方案的時間指標。在計算成本時，以二零零二年十一月通行的相關內地法律法規的規定收費標準，擬算出深圳灣口岸的徵地成本。採用重置成本原則，是因為有關土地的徵收過程時間跨度長、相關單位多、以及尚有賠償的申請及爭議有待審批處理。以重置成本原則計算土地開發的徵地成本，可免除直接計算實際成本的困難(如追尋所有賠償開支及長期等候爭議審批結果)。
9. 委員會亦希望政府更詳細解釋徵地返還用地項目的內容、計算方法以及適用標準。
10. “徵地返還用地”的機制，是內地徵地補償安置的其中一環，目的是解決被徵地農民生產生活的困難。政府須按徵地面積特定的比例²劃出留用地給被徵地單位作生產發展；而向被徵地單位發放留用地時，只按市場地價的 10%收取地價³。折讓土地價的損失為市場地價的 90%，雙方同意這是徵地成本的一部分。

² 有委員提到《廣東省國土資源廳關於深入開展徵地制度改革有關問題的通知》(粵國土資發【2005】51 號)的適用問題。根據《廣東省國土資源廳關於深入開展徵地制度改革有關問題的通知》(粵國土資發【2005】51 號)，返還用地的比例為徵地面積的 10-15%，而根據《廣東省徵地管理規定》(粵府(1993)94 號)的有關規定，返還用地的比例則為徵地面積的 10%。在磋商重置成本時，雙方同意以舊規定(即 10%)為計算基礎。

³ 《深圳市人民政府關於加強土地市場化管理進一步搞活和規範房地產市場的決定》(深府【2001】94 號)

11. 在重置成本原則下，深圳灣口岸徵地成本中返還用地一項，按總徵地面積(177.3314 萬平方米)的 10% 計算，即返還土地面積為 17.7331 萬平方米。

12. 在計算留用地的成本時，雙方同意採用口岸所在地南山區在二零零一及二零零二年政府所有已拍賣居住土地⁴的成交價(按土地面積核算)為依據。按出讓用地的成交地價款及土地面積核算平均的地價標準為 9,534 元／平方米。

13. 港方為返還用地的徵地成本所須支付的金額約為人民幣 4 億 8,750 萬元[即人民幣 9,534 元/平方米(市場平均地價)x17.7331 萬平方米(預留返還用地面積)x90%(返還用地地價折讓百分比)x32.04%(港方佔總填海所得陸域面積比例)]。

14. 有關徵地成本的資料見十一月六日會議文件的第 16 段、附件二及附件三，現以表列形式提供：

| | 項目 | 描述 | 有關法規 ⁵ | 費用標準 (人民幣) | 面積 | 港方 ⁶ 須支付 金額 (人民幣) |
|-----|-----------------------|-------------------------------------|---|---------------|-------------------|------------------------------------|
| (a) | 新增建設用地 土地有償使用 費 | 向上級政府繳 交有關徵地或 改變土地用途 的法定費用 | 《關於印發 〈新增建設用 地土地有償使 用費收繳使用 管理辦法〉的 通知》(財綜字 【1999】117 號) | 每平方米 50 元 | 157.8302 萬平 方米 | 約 2,530 萬元 |

⁴ 有委員詢問特區政府以計算返還用地地價標準的三幅地皮的規劃用途與發展規模。有關用地共三塊，每塊土地詳情如下：

- a) 土地面積 81 920.3 平方米，成交價人民幣 7 億 5,500 萬元；
- b) 土地面積 75 101.8 平方米，成交價人民幣 7 億 8,000 萬元；
- c) 土地面積 14 993.3 平方米，成交價人民幣 1 億 500 萬元。

(a)及(b)項的土地各包括社區綜合服務中心 3 000 平方米及幼兒園 3 000 平方米。

至於返還予被徵地單位的土地，是生產發展用地，即可用作商業或居住用途。就政府向受徵地影響的單位所作的補償而言，內地政府不會把日後該土地新的規劃用途、容積率、覆蓋率、建築物高度等，作為補償參考。

⁵ 下列法規的副本已存放於立法會秘書處。

⁶ 在各個項目中，港方須支付的金額均已按填海陸域面積比例 32.04% 計算。

| | 項目 | 描述 | 有關法規 ⁵ | 費用標準 (人民幣) | 面積 | 港方 ⁶ 須支付 金額 (人民幣) |
|-----|-----------------------|---|---|---|--|------------------------------------|
| (b) | 項目建設用地 徵地拆遷補償 費 | 深方徵用土地 須付的補償費 用 | 《深圳市徵用 土地實施辦 法》(深圳市人 民政府令第 121 號) | 每畝 24,000 元 (即每平方米 36 元) | 2659.971 畝 (1 773 314 平方米) | 約 2,050 萬元 |
| (c) | 填海工程取土 區徵地拆遷補 償 | 深圳灣口岸填 海工程需要土 石方，取石方 的地點需要進 行徵地拆遷 | 《深圳市徵用 土地實施辦 法》(深圳市 人民政府令第 121 號) | 山林地按土地 每畝 8,000 元 (即每平方米 12 元)、 林木每畝 1,000 元(即每 平方米 1.5 元) 計； 果園地按丘陵 地每畝 12,000 元(即每平方 米 18 元)、 青苗果樹補償 每畝 60,000 元 (即每平方米 90 元)計；此 外，按有關合 約方的協議， 還有關閉的兩 個石場補償費 2,492 萬元 | 山 林 地 10 382.343 畝； 果 園 地 1 118.199 畝； 按照關閉石場 的補償協議 書，價格分別 為 1,090 萬元 及 1,402 萬元 | 約 6,370 萬元 |

| | 項目 | 描述 | 有關法規 ⁵ | 費用標準 (人民幣) | 面積 | 港方 ⁶ 須支付 金額 (人民幣) |
|-----|--------------------|---|--|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| (d) | 海域清場費 ⁷ | 支付漁船、蠔排等設施的補償及將海域清場的費用 | 按實際發生的費用計算 | 深方於 1999 年和 2002 年實際支付的費用為 2,300 萬元 | | 約 740 萬元 |
| (e) | 徵地管理費 | 土地管理部門受用地單位委託，統一負責、組織辦理各類建設項目徵用土地的有關事宜，由用地單位在徵地費額的基礎上按規定比例支付的管理費用 | 《關於調整徵用土地管理費提取標準問題的函》(粵辦函【1991】915 號) | 徵地補償金額的 3% (徵地補償金額即上文(b)-(d)項的總和) | | 約 270 萬元 |
| (f) | 森林植被恢復費 | 凡建設工程需要徵用林地，應按規定繳納森林植被恢復費。深圳灣口岸填海工程需要土石方，取土石方的地點需要進行森林植被恢復 | 《財政部國家林業局關於印發〈森林植被恢復費徵收使用管理暫行辦法〉的通知》(財綜【2002】73 號) | 未成林造林地每平方米 8 元；經濟林林地每平方米 12 元 | 未成林造林地 692 萬平方米；經濟林林地 75 萬平方米 | 約 2,060 萬元 |

⁷ 有委員希望政府釐清海域清場費與海域使用金的分別。海域清場費是在填海工程進行前需要清理漁船、蠔排等設施而須付出的費用及補償，按實際發生的費用計算；而海域使用金是因進行填海工程(在海域從事開發活動三個月以上)，而須按規定繳納政府收費。

| | 項目 | 描述 | 有關法規 ⁵ | 費用標準 (人民幣) | 面積 | 港方 ⁶ 須支付 金額 (人民幣) |
|-----|------------------|--|---|---------------------|---|------------------------------------|
| (g) | 徵地返還用地 地價損失成本 | 根據右列的法規，深方須按徵地面積的特定比例劃出土地賠償給被徵地單位，並只以市場地價的 10% 向有關單位收回地價。由於深方按相關法規只能收回 10% 的市場地價，其中損失的 90% 市場地價，經港深雙方同意會視作為土地開發的成本由雙方按比例分擔 | 《深圳市人民政府關於加強土地市場化管理進一步搞活和規範房地產市場的決定》（深府【2001】94 號） 《廣東省國土資源廳關於深入開展徵地制度改革有關問題的通知》（粵國土資發【2005】51 號） 《廣東省徵地管理規定》（粵府(1993)94 號） | 市場平均地價為每平方米 9,534 元 | 預留返還用地面積為 17.7331 萬平方米 (即總徵地面積 177.3314 萬平方米的 10%) | 約 4 億 8,750 萬元 |

流浮山區蠔排

15. 委員會詢問政府流浮山區蠔排所在地有沒有規劃作其他發展用途。

16. 根據規劃署資料，政府在流浮山區目前並未有發展計劃而需拆遷蠔排。而根據土木工程拓展署資料，該署負責的流浮山坑口村排水道改善工程在流浮山區以南地方，工程範圍與蠔排所在地無關。

徵詢意見

17. 我們會按保安事務委員會二零零七年十一月六日會議上的意見，在二零零七年十二月二十日向財務委員會工務小組委員會就土地開發費提交撥款申請。

保安局
二零零七年十二月