

二零零七年十一月六日會議

保安事務委員會
深圳灣管制站最新情況
及港方口岸區土地開發費

目的

本文件旨在向委員匯報深圳灣口岸在二零零七年七月一日開通以來的使用情況，介紹香港特別行政區政府（下稱“港方”）和深圳市人民政府（下稱“深方”）在深圳灣口岸開通後的合作事宜；及港方查驗區土地開發費用的撥款申請。

背景

2. 自二零零七年七月一日起，香港特別行政區對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。根據國務院在二零零六年十二月三十日作出的《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，以租賃的方式取得。

使用情況

3. 深圳灣口岸及連接口岸的深圳灣公路大橋自七月一日啟用以來，運作暢順，受到深港兩地民眾的歡迎，使用新口岸的旅客及車輛數目正逐步增加。使用深圳灣口岸的平均客流已由七月份的周日 17 000 人次增加至十月份（截至十月二十二日）的 20 000 人次。周末人流亦由 31 560 上升至 33 480 人次。而平均車流（包括貨車）亦由七月份的周日

1 400 架次上升至 3 550 架次，周末車流由 1 360 上升至 3 080 架次。

4. 為鼓勵更多貨車使用新口岸，粵港政府已同意容許跨境貨運公司貨車可免辦手續自由使用新口岸。待有關跨境貨運公司向廣東省外經貿廳辦理現有合作批覆續期時，外經貿廳會一併為公司增加深圳灣口岸的批註。該措施自八月十三日推出以來，使用新口岸的跨境貨車數目顯著增長。我們預期使用率將會繼續增加。現時深圳灣口岸平均每日的雙向車輛流量均為（截至十月二十二日）：

跨境巴士	:	410 架次
跨境私家車	:	1870 架次
跨境貨車	:	1 100 架次
總數	:	3380 架次

5. 各陸路口岸過去四個月的旅客及過境車輛流量列於附件一。雖然陸路口岸在九月份的旅客總人數較六月份增加了 8.65%，但落馬洲、沙頭角和文錦渡的旅客流量卻分別減少了 12.49%、6.43% 和 31.53%。同期，各口岸的過境車輛流量雖然增加了 5.08%，但落馬洲和文錦渡在九月份的車流也分別減少了 2.32% 和 5.07%。可見深圳灣口岸開通後，其他陸路口岸的過境旅客及過境車輛流量有所下降，初步發揮了分流作用。

港深雙方合作架構

6. 為完善通關流程以及確保新口岸的服務水平，口岸開通前已成立的深港聯合協調小組(由保安局局長及深圳市副市長任共同組長)將繼續運作，協調雙方合作。此外，為處理與新口岸相關的事宜，雙方簽訂了一攬子合作協議，包括：

- (i) 《關於深圳灣口岸有關重大事宜的合作安排》
- (ii) 《關於深圳灣口岸運作的實施方案》
- (iii) 《關於深圳灣公路大橋深圳段運作及保養維修安排的合作協議》
- (iv) 《深圳灣口岸港方查驗區國有土地租賃合同書》
- (v) 《深圳灣口岸港方查驗區國有土地土地開發費協議書》

各協議副本已存放於立法會秘書處，供議員參考。

土地使用權

7. 我們在二零零七年三月向《深圳灣口岸港方口岸區條例草案》委員會介紹，深圳灣口岸港方口岸區的土地使用權，由港方和深方簽訂土地租賃合同，以租賃的方式取得，港方須每年支付土地租金及承擔土地開發費。港方口岸區的土地年租金，首五年為每年人民幣約6,234,810元，此後租金會定期檢討和調整。

8. 至於土地開發費方面，我們在二零零三年為深圳灣口岸的過境設施及在二零零四年入境事務處電腦系統提出撥款申請時，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，政府即會就有關費用提出撥款申請。

9. 其後，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。

土地開發費用

10. 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、法規、法律依據和審計報告。港方須支付深圳灣口岸港方查驗區的土地開發費約為人民幣 15 億 3,700 萬元。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。港方須支付的土地開發費包括兩大項目(分項詳見附件二)：

- (a) 填海及軟基處理工程費用(約人民幣 9 億 900 萬元)；及
- (b) 徵地成本(約人民幣 6 億 2,770 萬元)。

填海及軟基處理工程費用

11. 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。

12. 場區填築工程分 11 個標段進行，港方須支付的場區填築工程費用約為人民幣 5 億 2,984 萬元，這款額按港方查驗區所處的場區填築各個標段的實際佔地面積計算，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。

13. 公共工程是指港深雙方的共用部分，包括海堤、橫隔堤、既有海堤等分項工程。港方須支付公共工程費用，總額約為人民幣 3 億 7,406 萬元。公共工程的大部分項目與場區填築工程的難度、地點及工程量有直接關係，故採用港方分擔的場區填築工程費用比例 36.92% 計算；而餘下的公共工程項目則與填海面積有關，故按港方用地面積佔填海形成的陸域面積比例(32.04%)計算。

14. 海域使用金是一項政府收費，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 9,000 元(即每平方米人民幣 9 元)。港方須支付的海

域使用費約為人民幣 511 萬元，沿用填海形成的陸域面積比例(32.04%) 計算。

15. 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，與在香港進行填海及海堤建造的成本相比較，深圳灣口岸填海及軟基處理工程費用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費用皆遠低於港方的上限，而佔工程費用約七成的填海單位建造費用更接近港方的下限。

徵地成本

16. 徵地成本基本上是按內地有關的法規徵收，而港方支付的徵地成本按填海陸域面積系數 32.04% 計算。徵地成本包括：

- (a) 新增建設用地土地有償使用費－此為向上級政府繳交有關徵地或改變土地用途的法定費用，港方須支付的新增建設用地土地有償使用費，約為人民幣 2,528 萬元；
- (b) 項目建設用地徵地拆遷補償費－即深方徵用土地須付的補償費用，港方須支付的款額約為人民幣 2,045 萬元；
- (c) 填海工程取土區徵地拆遷補償費－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，港方須支付的填海工程取土區徵地拆遷補償費，約為人民幣 6,372 萬元；
- (d) 海域清場費－即支付漁船、蠔排等設施的補償及將海域清場的費用，該費用按實際發生的費用計算。港方須支付的海域清場費，約為人民幣 737 萬元；
- (e) 徵地管理費－指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，港方須支付的款額約為人民幣 275 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，港方須支付的森林植被恢復費，約為人民幣 2,061 萬元；
- (g) 徵地返還用地地價損失成本－政府按徵地面積的 10% 劃出土地賠償給被徵地單位，並只以市場地價的 10% 向有關單位徵收地價，而地價成本損失為 90%。有關土地正常出讓的地價損失(即原地價的 90%)視為土地開發的成本。在計算返還用地的地價損失時，採用了深圳灣口岸所在地(南山區)在 2001 及 2002 年所有已拍賣居住土地的成交價作為依據，平均地價為每平方米人民幣 9,534 元。港方須支付的款額約為人民幣 4 億 8,752 萬元。

17. 和上文第 16 段項目有關的法規及費用標準一覽表載於附件三。有關文件的副本已存放於立法會秘書處。

未來路向

18. 在聽取委員的意見後，我們會向財務委員會工務小組委員會及向財務委員會提出撥款申請。

19. 我們並會繼續密切觀察深圳灣口岸及大橋的使用情況，並和深方保持合作，確保口岸運作暢順。

保安局

二零零七年十一月

各陸路口岸在二零零七年六月至九月的旅客及過境車輛流量

旅客流量

	六月份 (人次)	七月份 (人次)	八月份 (人次)	九月份 (人次)	九月比六月 增減
羅湖	7,578,047	8,404,611	8,461,160	7,629,632	0.68%
落馬洲	4,054,729	4,324,422	4,173,506	3,548,334	-12.49%
紅磡	245,231	284,849	310,536	253,070	3.20%
沙頭角	220,069	231,714	237,843	205,914	-6.43%
文錦渡	224,108	196,599	204,389	167,151	-31.53%
深圳灣口岸	不適用	647,229	734,462	646,326	不適用
落馬洲支線	不適用	不適用	510,711	959,826	不適用
總計	12,342,184	14,089,424	14,632,607	13,410,253	8.65%

過境車輛流量

	六月份 (架次)	七月份 (架次)	八月份 (架次)	九月份 (架次)	九月比六月 增減
落馬洲	978,335	995,199	1,009,937	955,680	-2.32%
文錦渡	221,290	219,608	218,635	210,066	-5.07%
沙頭角	72,796	72,300	75,620	75,606	3.86%
深圳灣口岸	不適用	41,403	67,401	95,759	不適用
總計	1,272,421	1,328,510	1,371,593	1,337,111	5.08%

深圳灣口岸港方查驗區土地開發成本的分項

項目名稱	分項名稱	港方分擔費用 (人民幣)
填海及軟 基工程處 理	場區填築	529,840,000
	公共工程部分	374,055,000
	海域使用費	5,114,000
	小計	909,009,000
徵地成本	新增建設用地土地有償使用費	25,284,000
	項目建設用地徵地拆遷補償費	20,454,000
	填海工程取土區徵地拆遷補償費	63,717,000
	海域清場費	7,369,000
	徵地管理費	2,746,000
	森林植被恢復費	20,608,000
	徵地返還用地地價損失成本	487,523,000
	小計	627,701,000
總計		1,536,710,000

徵地成本有關的法規及費用適用標準一覽表

1. 新增建設用地土地有償使用費

《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)

適用標準為每平方米人民幣 50 元。

2. 項目建設用地徵地拆遷補償費

根據《深圳市徵用土地實施辦法》(深圳市人民政府令第 121 號)

適用標準為每畝人民幣 24,000 元(即每平方米人民幣 36 元)。

3. 填海工程取土區徵地拆遷補償費

《深圳市徵用土地實施辦法》(深圳市人民政府令第 121 號)

適用標準為每畝山林地人民幣 8,000 元(即每平方米人民幣 12 元)、每畝林木人民幣 1,000 元(即每平方米人民幣 1.5 元)、每畝果園地(丘陵地)人民幣 12,000 元(即每平方米人民幣 18 元)、每畝青苗果樹補償人民幣 60,000 元(即每平方米人民幣 90 元)。

4. 徵地管理費

《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)

適用標準為徵地補償金額的 3%。

5. 森林植被恢復費

《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辦法〉的通知》（財綜【2002】73號）

適用標準為每平方米未成林造林地人民幣 8 元及每平方米經濟林林地人民幣 12 元。

6. 徵地返還用地

《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）

《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）

留用地按征地面積的 10-15% 比例劃出。