

## 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<sup>1</sup>。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。

---

<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>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<sup>3</sup>。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。

---

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 《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<sup>4</sup>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) x 17.7331 萬平方米(預留返還用地面積) x 90%(返還用地地價折讓百分比) x 32.04%(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 <sup>5</sup>	費用標準 (人民幣)	面積	港方 <sup>6</sup> 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

<sup>4</sup> 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。

<sup>5</sup> 下列法規的副本已存放於立法會秘書處。

<sup>6</sup> 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。

(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

(d)	海域清場費 <sup>7</sup>	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

<sup>7</sup> 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。

(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