

---

## 資料摘要

### 有關重批海運大廈地段的背景資料及 香港各界就事件提出的意見及關注事項

#### 1. 引言

1.1 會德豐及九龍倉於 6 月 4 日聯合公布，九龍倉旗下的一間全資附屬公司 Wharf Realty 以交換土地方式繼續租用海運大廈地段 21 年，補地價金額為 79 億港元，而應付年租將按海運大廈地段的應課差餉租值的 3% 計算。重批海運大廈地段引起傳媒關注，本資料摘要旨在提供有關香港的土地租用制度和土地政策、重批海運大廈地段的背景資料、政府的回應，以及各界就該事宜提出的意見及關注事項。

#### 2. 香港的土地租用制度和土地政策

2.1 香港的土地差不多全部由香港特區政府租出或以其他方式批出。早年，本港土地契約的年期計有 75 年、99 年或 999 年三種。其後，港島及九龍市區的土地契約年期劃一為 75 年，並容許該等契約續期，惟承租人每年須根據舊有的《官契條例》繳付重新評估的地稅。至於新界及新九龍的土地契約，年期一般為 99 年減三天，由 1898 年 7 月 1 日起計算。

2.2 在 1985 年 5 月 27 日(《聯合聲明》生效當日)至 1997 年 6 月 30 日期間，政府按照《聯合聲明》附件三的規定，制定有關批出或出租土地的政策。本港一般的批租土地的契約年期，不得超逾 2047 年 6 月 30 日，有關契約的承租人須繳付地價和名義租金至 1997 年 6 月 30 日，該日以後則須每年繳納租金，款額相當於有關土地應課差餉租值的 3%。至於在 1997 年 6 月 30 日期滿的契約，亦可根據《聯合聲明》的規定續期至 2047 年，惟短期租約和特殊用途契約則除外。1997 年 7 月 15 日，行政會議就特區政府轄下的土地契約及相關事宜，通過了下列的批地政策<sup>1</sup>：

- (a) 由批租日期起計，新批土地契約的年期定為 50 年，惟新批作康樂或加油站用途的特殊用途契約、涉及專營權或營運牌照的新批特殊用途契約及短期租約則除外。承租人除須繳付地價外，還須由批租當日起每年繳納租金，款額相當於有關土地應課差餉租值的 3%；租金其後亦會隨應課差餉租值的改變而調整。部分鄉郊土地(例如小型屋宇批地)則可獲豁免，無須繳納地租；
- (b) 由批租日期起計，新批作康樂或加油站用途的特殊用途契約的年期定為 21 年。涉及專營權或營運牌照的新批特殊用途契約，其年期一般會與所涉專營權或牌照的年期相稱。至於短期租約的年期，則仍以 7 年為限；
- (c) 承租人不論是以修訂書或換地條件修訂土地契約，均須繳付土地補價；該筆補價須反映地價在修訂前和修訂後的差距。有關修訂倘不涉及地界調整，將以修訂書作出，而契約的既定年期和有關每年租金的規定將維持不變。倘以換地條件修訂契約，契約的年期會重新定為 50 年，由重批日期起計；而每年租金的款額則相當於有關土地應課差餉租值的 3%，有關規定與上文第 2.2(a)項新批契約的相同；

<sup>1</sup> 地政總署(2012)。

- (d) 不可續期的契約(即年期固定和沒有續期權利的契約)在期滿後仍可續期 50 年。承租人無須補繳地價，惟同樣須按上文第 2.2(a)項就新批契約所作出的有關規定，由續期當日起每年繳納租金，款額相當於有關土地應課差餉租值的 3%。特區政府有全權酌情決定是否批准該等契約續期。舉例來說，倘有關土地須供作公共用途，又或已不再供作原本批准的用途，該契約便不大可能獲續期；及
- (e) 特殊用途契約(泛指載有絕對禁止轉讓條款者)期滿時，倘有關土地仍然供作契約指定的用途，並且無須供作公共用途，特區政府有全權酌情決定是否批准該等契約續期 50 年，無須補繳地價，惟同樣如新批契約般，每年須繳納租金，款額相當於有關土地應課差餉租值的 3%。

### 3. 重批海運大廈地段

3.1 九龍倉在 1966 年首次租用海運大廈，當時每年地租為 10 萬港元，租約長達 25 年，另有可續租權 21 年的條款。1990 年，九龍倉行使續約權，把租約延至 2012 年 6 月。<sup>2</sup>

3.2 九龍倉於 2002 年向政府建議在海運大廈上興建地標式摩天輪，希望政府提早續租，但遭地政總署以過早申請為理由拒絕。在 2005 年間，政府宣布有意把海港城對出的天星碼頭巴士總站遷走，把地皮連同海運大廈一同發展。九龍倉申請司法覆核，案件原定於 2007 年開庭，九龍倉後改稱與政府磋商，撤回訴訟。<sup>3</sup>

<sup>2</sup> 《吳光正效忠騷三度示好「海運」約滿前夕終獲續租》，《信報》，2012 年 6 月 6 日、發展局：《新聞公報：立法會四題：海運碼頭地段》，2012 年 6 月 20 日。

<sup>3</sup> 《續租糾纏 10 餘年曾擬建摩天輪》，《明報》、《補 79 億元續租 21 年 九倉保海運「金蛋」》，《頭條日報》，2012 年 6 月 6 日。

3.3 海運大廈地段的契約到 2012 年 6 月 16 日屆滿。在 2012 年 6 月 4 日會德豐及九龍倉的董事會宣布，九龍倉旗下一間全資附屬公司 Wharf Realty 接納了政府提出的一項涉及退回九龍第 83 號永久碼頭，以及重批海運大廈地段租契的要約，重新批出的租期為 21 年。根據換地文書的條款，重批海運大廈地段租契而應付的補地價款為 79 億港元，而應付年租將按海運大廈地段的應課差餉租值的 3% 計算。據九龍倉估計，該地段於 2012 年 4 月至 2013 年 3 月財政年度的應課差餉租值約為 4 億 9,100 萬港元，即全年須付年租約 1,500 萬港元。<sup>4</sup>

3.4 海運大廈在現時的圖則中的總樓面面積為 61 130 平方米(包括商業樓面面積 46 001 平方米及停車場樓面面積 15 129 平方米)，而在新租約下的最高可建樓面面積為 85 672 平方米。新增的 24 542 平方米樓面面積將包括(a)興建一座四層新大樓(總樓面面積 8 752 平方米並座落於海運大廈的末端)，以應付政府要求的新郵輪客運需求(當中約 3 000 平方米的樓面面積將用作政府及郵輪碼頭設施，包括海關及出入境設施、檢疫區及一個行李提領區)；以及(b)其他非商業用途設施，如停車場、停車場出入口斜道等。<sup>5</sup>

3.5 在新租約下，可供作商業用途的總樓面面積將為 50 632 平方米，較現時圖則的 46 001 平方米增加了 4 631 平方米。<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> 會德豐及九龍倉(2012)。

<sup>5</sup> 同上。

<sup>6</sup> 同上。

## 4. 政府的回應

4.1 在 2012 年 6 月 7 日，**發展局局長林鄭月娥**表示，海運碼頭地段的契約到 2012 年 6 月 16 日屆滿，發展商早年曾經提出希望續期 50 年，但政府考慮郵輪碼頭事業會隨國際形勢改變，最終以換地形式，重新批出的租期為 21 年，以方便郵輪碼頭繼續營運。

4.2 對於政府不採用招標而以換地形式批出租約，林鄭月娥解釋，一般慣常的做法，在地契未到期前，承批人可以提出修訂地契，或與政府進行換地，以延續土地使用。承批人在換地的過程中，慣常的做法，就是除了原有批地的界線，他們可以申請與政府交換，希望可以換到額外的政府土地。就該項海運大廈碼頭換地安排，是由發展商交出整幅地段，而政府則額外給予之前以短期租約批予發展商的土地。林鄭月娥澄清，該些額外的土地規模很小，在原本的土地中只佔一個很小的部分，目的是令整個郵輪碼頭的運作更加方便。就整項換地安排、商討是由地政總署負責，而補地價也是由地政總署的專業估價師，以慣常的專業方法進行評估。在新契約的 21 年內，發展商亦要每年繳交差餉物業估值 3% 地租。

4.3 林鄭月娥表示，海運大廈最新的地契條款下，可建的最高樓面面積為 85 672 平方米，其中作商業用途的，只佔當中 59%，餘下的 41% 用作碼頭的停車場、海關及入境設施等非商業用途。她認為整個換地安排是符合公眾利益，做到雙贏，政府既能透過換地收到土地收入，而整個郵輪碼頭的運作亦可以不受影響繼續下去。

## 5. 各界就重批海運大廈地段事宜所提出的意見及關注事項

5.1 據**證券公司研究報告**指出，九龍倉以 79 億港元補地價，續批 21 年，較該行原先預計的 8 至 15 年長，每年平均成本約 3 億 7,600 萬港元，優於預期。亦有**證券分析員**認為，海運大廈地契續租後，九龍倉可通過優化內部間隔與增加可出租樓面，提升物業租值，更可重整海港城的租客組合，令整體租金收入提升。

5.2 根據**專業人士**意見，以目前九龍倉獲批的租金與附近的商場或寫字樓比較，租金是過低。此外，在這次重批項目上停車場不須補地價，但海運大廈的車位卻一直有作出租用途，是收入來源之一。這種透過協議的補地價方式，只能靠專業人士作評估，多少帶有主觀成份，效果及不上公開拍賣與招標。

5.3 有**評論**指出政府在該事件上「明益」九龍倉，予人官商勾結之感，亦質疑政府在計算補地價時，只將海運大廈單純視作碼頭去計算補價，認為政府有責任向公眾交代續租給九龍倉的原因。**時事評論員**認為，政府給海運碼頭地段原址換地，但未有交代為何不將該地段公開招標，以開放競爭。而政府與發展商商討和落實重批地段的細節欠透明度，難釋除公眾疑慮。

5.4 **地產界**表示價錢屬合理水平，因現時的 79 億港元只屬租用該物業的地價，而物業是由九龍倉所興建，其品牌效應、知名度和管理，均由九龍倉所創立和負責。而續租年期則長達 21 年，其間存在樓市升跌周期，九龍倉和會德豐仍要負上一定的風險。有**學者**認為不宜將海運大廈與附近的商舖呎租比較，因海運大廈是整個商場項目談判，實質可用的樓面可能只有 6 至 7 成，而且 21 年年租期是長遠投資，普通商舖只有 2 至 3 年租期。再者，一般商舖的呎租不用投入建築費，有別海運大廈需興建其他配套。

5.5 有**測量師**表示，海運大廈在新租約下，合計可用的商業樓面是 50 632 平方米。以此計算，21 年租期，每年每平方米的市值是 15 萬 6,000 港元，不算便宜，未來 21 年的市況也難以確保。若政府將海運大廈公開招標，九龍倉可透過法律程序挑戰政府的決定，質疑政府不續租的理據。再者，海運碼頭是香港現時唯一的郵輪碼頭，若將之公開招標，會令碼頭出現營運問題，影響郵輪旅遊業。**時事評論員**亦指出，海運大廈及碼頭地段三面環海，唯一可以通往碼頭的必經之路，全屬九龍倉持有，而且業權的租約長達 999 年。故此，無論公眾從哪一條路前往海運大廈及郵輪碼頭，都必須經過九龍倉的土地。若然政府將地段重新招標，市場也未必承接該項安排。

5.6 **旅遊業議會主席胡兆英**形容海運碼頭續租對旅遊業影響正面，因為啟德郵輪碼頭到明年才落成，海運碼頭續租避免香港郵輪泊位出現真空狀態。

---

黃鳳儀

2012 年 6 月 26 日

電話：3919 3632

---

資料摘要為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料摘要作為上述意見。資料摘要的版權由立法會行政管理委員會（下稱“行政管理委員會”）所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料摘要作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

---

## 參考資料

1. 公民教育委員會：《中華人民共和國香港特別行政區基本法：第五章：經濟：第二節：土地契約》，網址：[http://www.cpce.gov.hk/chi/learning/bl\\_text0205b.htm](http://www.cpce.gov.hk/chi/learning/bl_text0205b.htm) [於 2012 年 6 月登入]。
2. 立法會秘書處：《資料摘要：香港的土地供應》，2006 年 3 月 21 日，立法會 IN20/05-06 號文件。
3. 地政總署：《一般資料：香港的土地租用制度和土地政策》，2012 年，網址：<http://www.landsd.gov.hk/tc/service/landpolicy.htm> [於 2012 年 6 月登入]。
4. 第四十章《政府租契條例》網址：[http://www.legislation.gov.hk/blis\\_pdf.nsf/6799165D2FEE3FA94825755E0033E532/008AD5E7993BD4BC482575EE003202F1/\\$FILE/CAP\\_40\\_c\\_b5.pdf](http://www.legislation.gov.hk/blis_pdf.nsf/6799165D2FEE3FA94825755E0033E532/008AD5E7993BD4BC482575EE003202F1/$FILE/CAP_40_c_b5.pdf) [於 2012 年 6 月登入]。
5. 發展局：《新聞公報：立法會四題：海運碼頭地段》，2012 年 6 月 20 日，網址：[http://www.devb.gov.hk/tc/publications\\_and\\_press\\_releases/press/index\\_id\\_7215.html](http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_7215.html) [於 2012 年 6 月登入]。
6. 發展局：《新聞公報：發展局局長談海運碼頭地段安排及中區政府合署西座(只有中文)》，2012 年 6 月 7 日，網址：[http://www.devb.gov.hk/tc/publications\\_and\\_press\\_releases/press/index\\_id\\_7182.html](http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_7182.html) [於 2012 年 6 月登入]。
7. 會德豐及九龍倉：《聯合公告：涉及退回九龍第 83 號永久碼頭及重批海運大廈地段的基本條款要約的接納》，2012 年 6 月 4 日，網址：[http://www.wharfholdings.com/file/120605\\_wc%20whl\\_J%20Ann\\_c.pdf](http://www.wharfholdings.com/file/120605_wc%20whl_J%20Ann_c.pdf) [於 2012 年 6 月登入]。
8. 慧科訊業有限公司：《立法會電子剪報務》，2012 年 6 月 4 日至 2012 年 6 月 22 日。