



地 政 總 署
LANDS DEPARTMENT

電 話 Tel: 2231 3000
圖文傳真 Fax: 2868 4707
本署檔號 Our Ref:
來函檔號 Your Ref:

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
(經辦人：衛碧瑤女士)

衛女士：

**審計署署長衡工量值式審計結果報告書
(第 41 號報告書)
第八章：徵用和清理船廠用地**

二〇〇三年十二月十七日來信收悉，謝謝。

本人已向房屋及規劃地政局跟進來信第二及第三段所述事宜。根據房屋及規劃地政局的指示，如任何豁免或更改短期租約條件的建議會對政府財政造成影響，地政總署(本署)會就這類建議與財經事務及庫務局再行討論。一俟與財經事務及庫務局的討論有了結果，本署將在地政指引中清楚訂明。

有關來信第 4 段，現謹按該段的敘事次序提供所需的額外資料：

- (a) 本函附件 A 載有附表，列出一九九八至二〇〇三年期間，為進行政府工程而終止短期租約後，本署成功要求租賃人清理土地上的建築物的個案。
- (b) 據本署所知，為進行公共工程項目提供土地而涉及的短期租約或租契，除附件 B 的附表所列的兩宗短期租約個案外，並無任何其他個案涉及土地污染問題。

- (c) 據本署所知，並無任何其他個案因涉及污染問題而須就引用報告書第 2.23 及 2.24 段所述的類似條款徵詢意見。
- (d) 在未取得法律意見(見下文(e)項)前，當局未能斷言有關租契及租約是否存有任何漏洞。

本署為直接針對污染問題而作出的一項預防措施，是在租契內加入一項徵收除污費用的修訂條款。在本年初批出幾幅加油站用地時，已在租契中加入該條款。日後在售賣或批出與工業有關(包括船廠)的新用地時，將一律在租契中加入該項新條款。該條款的副本夾附於附件 C，以供參考。

本署正同時修訂短期租約的彌償損失條款，以確保租賃人須就除污費用承擔責任。

- (e) 律政司已收到一名外界資深大律師就青衣北部船廠的前承租人及短期租約租賃人在除污費上的法律責任問題所提供的一些意見。然而，律政司表示，為方便有關大律師就政府通過任何法律行動向任何一方討回除污費的成功機會作出評估及提供明確意見，當局應把與船廠運作有關的進一步資料及政府為此而訂的常規及政策交予有關大律師作考慮。各有關部門提供的進一步資料已交予該外界資深大律師，指示其提供意見。該大律師收到進一步指示後，視乎他能否抽空可能需要四個星期才能提供意見。俟獲得該大律師的意見後，當會盡快提供其意見撮要。
- (f) 本署翻查記錄後，證實曾於二〇〇〇年六月和二〇〇一年二月收到顧問 B 的報告書副本。報告書中述明，須待環境影響評估研究完成後，才可以準確評估財利船廠用地除污工作實際所需的費用。由本署前任副署長(專業事務)率領的本署談判隊伍，亦透過督導委員會二〇〇一年二月舉行的會議得悉，初步地盤勘察工作顯示僅有局部地面受到污染，露天地方則沒有廣泛受到污染。至於一億元的預計除污費用，則開列於二〇〇一年二月顧問 B 報告書附連的建設費用預算表內，但當時未為本署談判隊伍察覺。

本署的記錄也顯示，按「現況」作為交還土地的基礎這項建議，原先由代表財利船廠擁有人的測量師提出，以便船廠擁

有人可在有關構築物和廠房仍留在該土地上的狀況下交還該土地。測量師二〇〇〇年十二月五日來信的副本載於附件 D。考慮到一旦未能達成交還協議而須收地時也會出現相同的結果，而交還土地又比收地更為快捷穩當，本署於是認為這項建議可予接納。

本署是在上文所解釋的情況下，於二〇〇一年三月決定接納按「現況」作為交還土地的基礎。

地政總署署長劉勵超

連副件

副本分送： 房屋及規劃地政局局長
環境運輸及工務局局長
財經事務及庫務局局長(經辦人：謝曼怡女士)
審計署署長
土木工程署署長
環境保護署署長
旅遊事務專員

二〇〇四年一月五日

短期租約 編號	用途	計劃	備註
3303	露天存放及／或裝卸並存放經海路或陸路運送的貨櫃，包括集裝貨櫃（組裝和拆裝）	重置荃灣公眾貨物裝卸區於昂船洲	只涉及小型構築物
3210	收費公眾停車場，供停泊汽車（不包括貨櫃車拖頭及拖架）	GLA-KT 第 1132 號 供教育署興建小學	只涉及小型構築物
3389	收費公眾停車場，供停泊汽車（不包括貨櫃車拖頭及拖架）	進行鄉村發展	只涉及小型構築物
3204	收費公眾停車場，供停泊私家車及輕型貨車（不包括重型車輛、貨櫃車拖頭及拖架）	GLA-KT 第 1105 號 供康樂及文化事務署在青衣第 3 及第 8 區興建公眾散步廣場	只涉及小型構築物
3483	a) 露天存放貨櫃及薰蒸處理以貨櫃裝運的貨物； b) 作秤車量重器，以及供停泊汽車的收費公眾停車場； c) 以上兩者兼容	興建九號幹線青衣至長沙灣段	只涉及小型構築物

<u>短期租約</u> <u>編號</u>	<u>用途</u>	<u>計劃</u>	<u>備註</u>
3437	收費公眾停車場，供停泊領有牌照的汽車(包括貨櫃車拖頭及拖架)	興建九號幹線青衣至長沙灣段	只涉及小型構築物
3461	作秤車量重器，以及供停泊領有牌照的汽車(包括貨櫃車拖頭及拖架)的收費公眾停車場	興建九號幹線青衣至長沙灣段	只涉及小型構築物
3465	收費公眾停車場，供停泊汽車(包括貨櫃車拖頭及拖架)	興建九號幹線青衣至長沙灣段	只涉及小型構築物
3489	集裝和處理以貨櫃裝運的貨物；或存放貨櫃及其他非厭惡性貨物；或作收費公眾停車場，供停泊汽車(包括貨櫃車拖頭及拖架)；或上述用途的全部或任何組合	興建九號幹線青衣至長沙灣段	只涉及小型構築物
3493	集裝和處理以貨櫃裝運的貨物；或存放貨櫃及其他非厭惡性貨物；或作收費公眾停車場，供停泊汽車(包括貨櫃車拖頭及拖架)；或上述用途的全部或任何組合	興建九號幹線青衣至長沙灣段	只涉及小型構築物
3500	集裝和處理以貨櫃裝運的貨物；或露天存放貨物；或作收費公眾停車場，供停泊汽車(包括貨櫃車拖頭及拖架)；或上述用途的全部或任何組合	興建九號幹線青衣至長沙灣段	只涉及小型構築物

短期租約 編號	用途	計劃	備註
3501	集裝和處理以貨櫃裝運的貨物；或露天存放貨物；或作收費公眾停車場，供停泊汽車(包括貨櫃車拖頭及拖架)；或上述用途的全部或任何組合	興建九號幹線青衣至長沙灣段	只涉及小型構築物
517	配電站	為特別工業在屯門第 38 區進行填海及敷設公用設施工程 龍門路改善工程	
573	露天存放物品	沿屯門皇珠路進行山丘繞道工程及道路改善工程	只涉及小型構築物
763	貨櫃場及貨倉	沿屯門皇珠路進行山丘繞道工程及道路改善工程	只涉及小型構築物
576	收費公眾停車場	封閉育康街通往連接屯門公路及新和里的屯門公路支路出口	只涉及小型構築物
839	露天存放物品	西鐵（第 I 期）	只涉及小型構築物
991	混凝土廠	為連接嘉龍村與小欖的青山公路路段進行道路改善工程	

短期租約 編號	用途	計劃	備註
1023	康樂用途	后海灣幹線工程的施工範圍	
T/A 564	露天貯放物品及機器維修場	為第 56 區房屋用地進行地盤平整及基礎設施工程	
T/A 565	露天貯放物品及機器維修場	為第 56 區房屋用地進行地盤平整及基礎設施工程	
T/A 576	車輛及機器維修場	為第 56 區房屋用地進行地盤平整及基礎設施工程	只涉及小型構築物
T/A 619	1)駕駛訓練中心 2)運輸署駕駛考試中心 3)推廣道路安全的道路安全中心	為第 56 區房屋用地進行地盤平整及基礎設施工程	
T/A 712	單車公園	東鐵支線－大圍至馬鞍山(馬鞍山鐵路)	只涉及小型構築物
T/A 855	射擊場	為第 56 區房屋用地進行地盤平整及基礎設施工程	
T/A 1034	存放沙及水泥	沙田濾水廠第 III 期擴建工程	只涉及小型構築物

短期租約 編號	用途	計劃	備註
T/A 1035	存放貨物、載有機器及設備的貨櫃、車輛及建築物料	沙田濾水廠第 III 期擴建工程	只涉及小型構築物
EHX0004	露天巴士停車場(不包括巴士維修及保養)	路政署進行的道路擴闊工程	只涉及小型構築物
EHX0183	工程範圍	興建一所小學	只涉及小型構築物
EHX0185	存放綱索鼓輪及有關的設備	散步廣場及遊憩用地	只涉及小型構築物
EHX0003	存放物品或作收費公眾停車場	興建鰂魚涌公園	只涉及小型構築物
EHX0137	存放物品／收費公眾停車場／廢紙收集場地	興建鰂魚涌公園	只涉及小型構築物
EHX0154	收費公眾停車場／廢紙收集場	興建鰂魚涌公園	
EHX0206	收費公眾停車場	私人機構參建居屋計劃的工程	只涉及小型構築物
EHX0213	巴士廠，供巴士停泊、加油、清潔及保養	興建散步廣場	只涉及小型構築物

<u>租契／短期租約號碼</u>	<u>使用者</u>	<u>工程</u>	<u>附註</u>
STT619(ST)	駕駛訓練中心	東鐵支線 — 大圍至馬鞍山(馬鞍山鐵路)	租戶在土地上興建了汽油缸和油泵以便替他們的汽車加油。政府已要求租戶交還土地時該土地必須沒有污染，但發現該土地受到少許污染。環境保護署同意讓受污染的泥土棄置於新界東南堆填區。租戶已進行有關工作，並不涉及政府開支。
STT677(TM)	露天倉庫	屯門山麓繞道及相關斜坡穩定工程	由於租戶失責，政府須清理一個地底油缸，有關開支(112,500 元)從短期租約的按金扣除。

(中譯本)

標準除污條款

(a) 買方須採取或安排採取所需的行動，以避免因發展、重新發展或使用有關地段或因任何其他理由，而對有關地段及其毗鄰或相連的政府土地或其任何部分或豎建於有關土地(不論是建於有關土地或有關土地地面之上或之下)的任何樓宇或建築物造成土壤或地下水污染。而且，買方須自資進行一切所需的工程(下稱「預防工程」)，以防止出現任何土壤或地下水污染。

(b) 買方須在此處同意批出的租期屆滿或提早終止前 18 個曆月內或署長指定的較短期間內，就有關地段及其毗鄰或相連的政府土地自資進行土壤及地下水污染評估(下稱「污染評估」)，並達至環境保護署署長滿意的程度。之後，買方須在此處同意批出的租期屆滿或提早終止前至少 12 個曆月內或由署長所指定並以書面通知買家的任何日子前，向署長提交污染評估報告。在署長作出書面要求時，買家須在各方面均達到環境保護署署長滿意程度下，自資按署長指定的方式及時限，就有關地段及其毗鄰或相連的政府土地進行署長提出的除污或其他工程(下稱「除污工程」)。

(c) 倘買方在任何方面疏於或沒有根據本特別條款的(a)及(b)款進行預防工程或污染評估或除污工程，則

- (i) 署長得全權酌情決定執行並進行預防工程或污染評估或除污工程(下稱「工程」)，而買方須應要求向署長繳付署長以完全彌償為基礎評定和核證的有關費用；或
- (ii) 買方須應要求向署長繳付一整筆款項，該整筆款項的金額相等於進行工程所需的預計費用，由環境保護署署長全權酌情決定。倘上述一整筆支付的款項不足以支付署長或受託進行工程的任何人士進行工程所需的費用，買方須應要求向署長繳付不足之數，以供全數收回所需費用。

(中譯本)

傳真

日期：	二〇〇〇年十二月五日	頁數：	1 (連本頁在內)
機構：	地政總署	傳真號碼：	2116 0859
受文人：	郭理高先生	發文人：	李頌熹
主題：	竹篙灣	工程編號：	72900

[倘收到的傳真並不完整或模糊不清，請與發文人聯絡(電話號碼：2802 8336)。]

郭先生：

我在二〇〇〇年十二月四日曾發傳真給你。現建議以下述條文代替該傳真內載列的有關條文，煩請考慮下述條文的措辭用字。

「PBIL 將無須：

1. 拆卸豎設於該物業上的任何現有建築物或構築物及／或該等建築物或構築物內的任何裝置；
2. 解除運作或移走該物業上可能已裝置的任何機械及／或機器及／或可能已棄置於該物業上的任何其他實產或物件；

而政府必須按『現況』作為接收該物業和交還該物業的基礎，即一切機械、設備、實產、物品及／或物件，不論性質為何，均會棄置於該物業上。」

倘上述修訂為貴署帶來不便，敬希見諒。然而，我必須指出，政府如接納是項建議，明顯有利於該物業的交還過程。

我將離港數日公幹，如有任何疑問，請打流動電話號碼[刪除]與我聯絡。

李頌熹