

二零零四年七月六日
資料文件

立法會工商事務委員會

有關電視廣播有限公司購入將軍澳工業邨一幅用地的事宜

引言

本文件旨在向議員提供有關電視廣播有限公司購入將軍澳工業邨一幅用地的事宜的資料。

背景

2. 前香港工業邨公司，為未能在多層工廠大廈內運作之新型或先進技術及工序的生產商或服務業提供開發完備的工業用地，以協助他們拓展及提升其技術水平，從而亦促進香港的經濟發展。在 2001 年 5 月後工業邨由香港科技園公司¹管理。三個分別位於大埔、元朗及將軍澳的工業邨，共提供土地面積 239 公頃。

3. 近日有媒體報導關於電視廣播有限公司在將軍澳工業邨的批地情況。就以上事宜，行政長官辦公室已於 6 月 9 日發出兩則聲明（見附件甲），指出行政長官在此事件中並沒有作出任何干預。工商及科技局常任秘書長何宣威先生亦於 6 月 10 日，連同香港科技園公司主席羅仲榮先生及署理行政總裁鮑紹雄先生，召開記者會重申行政長官並沒有就批地事宜作出干預，而且有關土地議價過程，由前香港工業邨公司根據既定程序及商業原則處理，並經前香港工業邨公司管理局審批，詳情請參閱附件乙。

單仲偕議員提出的問題

4. 在 6 月 16 日工商事務委員會秘書處致函，告知有關單仲偕議員在 6 月 10 日去信工商事務委員會主席，提議工商事務委員會召開特別會議，並要求工商及科技局局長解釋五個問題。就單仲偕議員提及的五點，現綜合回覆如下：

（一）整體而言，工業邨的用戶及前香港工業邨公司（或現時的香

¹ 香港科技園公司在 2001 年 5 月 7 日成立。該公司根據《香港科技園公司條例》由香港工業邨公司、香港工業科技中心公司和臨時香港科學園有限公司合併而成。

港科技園公司)雙方都有責任履行已簽定的合約，前香港工業邨公司在一般情況下是不會考慮用戶於簽約後要求更改合約的條款。香港工業邨公司若收到用戶要求改動任何條款，而管理層認為申請涉及特別情況需交由當時香港工業邨公司的管理局（或現時香港科技園公司的董事局）考慮，管理局會因應提出的要求及理據而決定批准與否。

- (二) 香港工業邨公司在 1998 年 11 月收到電視廣播有限公司的購地地價建議，涉及九公頃土地。前香港工業邨公司按照既定的程序，以商業的原則，與電視廣播有限公司展開議價。

在香港工業邨公司與電視廣播有限公司商議批地條款時，電視廣播有限公司同意接納當時適用的標準價，但同時亦要求當香港工業邨公司完成當時正在進行中的顧問檢討後，若地價是調低，電視廣播有限公司可用新的標準價來計算有關地價。

香港工業邨公司管理局考慮該項申請時，顧及當時香港經濟受到亞洲金融風暴的影響，工業邨用地的需求非常低，而電視廣播有限公司當時向工業邨公司提交的申請，無論在土地面積及投資金額的規模上，是香港工業邨公司的一宗最大的申請。因此管理局批准電視廣播有限公司的申請，並同時同意在完成當時正在進行中的顧問檢討後，若地價是調低，電視廣播有限公司可用新的標準價來計算有關地價。此決定是純粹基於商業考慮。

整個過程完全是按照當時香港工業邨公司的既定程序來進行，由當時香港工業邨公司與電視廣播有限公司進行商業談判磋商。亦不存在任何對電視廣播有限公司有先簽約，後從新議價並批准減價的情況。

- (三) 電視廣播有限公司確實曾兩次致函行政長官，行政長官辦公室依照正常程序將函件轉交有關政策局和部門跟進。行政長官及有關部門並沒有就地價問題作出任何干預。有關地價完全由香港工業邨公司與有關用戶商討後決定。

- (四) 根據香港科技園公司提供的資料，在香港工業邨公司處理電視廣播有限公司的批地事宜期間²，香港工業邨公司批核及完成了五家公司（包括電視廣播有限公司）的批地程序。香港科技園公司表示根據公司的記錄，除電視廣播有限公司外，沒有其他公司提出同樣的要求。
- (五) 我們希望再次強調一點，政府和前香港工業邨公司在處理整件事宜都是按照當時的既定程序來進行，並沒有偏私。政府和工業邨公司已多次發表聲明和舉行記者會，透過傳媒向公眾解釋事件的真相。

批地事宜時序表

5. 有關香港工業邨公司處理電視廣播有限公司的批地事宜的時序表在附件丙。

工業邨用地審批政策和制度

6. 工商事務委員會秘書處在 6 月 16 日給工商及科技局局長的信中，亦提到議員關注申請入工業邨的審批政策是否公平，及是否有機制保障審批公平。
7. 工業邨的審批政策和程序，一向公開。申請人及所有公眾人士均可在香港科技園公司的網頁上或香港科技園公司發放有關工業邨的小冊子找到有關資料。申請入工業邨的審批標準列於附件丁。不論行業或申請公司的背景，工業邨都採用一貫的審批標準。
8. 當申請人遞交申請並提供相關資料後，香港科技園公司管理層便按照既定的審批程序處理該項申請，並按照劃一而公開的地價與申請人議價。管理層詳細分析及考慮該項申請是否符合審批標準及其他有關資料後，便提交該項申請連同管理層的建議給香港科技園公司董事局的企業拓展及批租委員會審批。香港科技園公司董事局及其企業拓展及批租委員會由不同行業的專家所組成，成員包括工商及科技局常任秘書長（通訊及科技科），董事局及其企業拓展及批租委員會按照既定的審批標準和程序審批各項申請，確保所有申請均獲得公平的處理。申請進駐工業邨的公司一般在遞交申請後六個星期內就得知結果。

² 即 1998 年 11 月至 2000 年 2 月香港工業邨公司管理局考慮顧問檢討報告後決定全面調低地價及就此發出公佈。

徵詢意見

9. 請各議員備悉本文件。

工商及科技局
二零零四年六月

新聞公報

行政長官辦公室聲明

就新聞界詢問有關電視廣播有限公司購入將軍澳土地一事，行政長官辦公室今日（六月九日）發表以下聲明：

電視廣播有限公司在一九九八年就發展將軍澳電視城一事致函行政長官。

行政長官辦公室依正常程序，將有關函件轉交當時的工商局處理。行政長官及有關政府部門並沒有就地價問題作出任何干預。有關地價完全由香港工業邨公司與有關用戶商討後決定。

完

二〇〇四年六月九日（星期三）

新聞公報

行政長官辦公室聲明

行政長官辦公室發言人今日（六月九日）就電視廣播有限公司在工業邨購入用地一事，提供詳盡資料如下：

電視廣播有限公司曾於 1998 年 1 月 13 日致函行政長官，提及有關審批入工業邨的準則問題，行政長官辦公室依照正常程序將函件轉交當時的工商局、文康廣播局及規劃環境地政局處理。

與此同時，工商局和香港工業邨公司，因應香港本身經濟的不斷轉型，包括製造業對工業邨用地的需求劇減，服務業佔香港本地生產總值的比重不斷增加，而就工業邨的批准申請準則作出檢討。其後當局就檢討結果和建議，諮詢工業及科技發展局，以及臨時立法會的貿易及工商事務委員會，最後獲得行政長官會同行政會議的批准，讓那些無法在普通多層大廈內運作，而符合甄選準則的服務業，可進入工業邨。

工業邨的適用範圍由製造業擴大至服務業，是經過充分的諮詢和符合既定程序，並非為某一公司而改變。

行政長官於 1998 年 6 月 10 日回覆電視廣播有限公司，指出政府已就工業邨用地的申請資格作出整體檢討，並決定擴大工業邨行業的範圍，除製造工業外，亦可撥地予服務行業。覆函亦指該公司可直接與香港工業邨公司跟進申請工業邨用地的問題。

該公司主席邵逸夫在 1998 年 12 月 21 日再致函行政長官，提出有關地價的問題。

行政長官辦公室依照正常程序，將函件轉交當時的工商局處理。其後該公司與工業邨公司達成購地協議。

行政長官辦公室於 1999 年 2 月 6 日回覆，表示已知悉雙方已達成協議。

過程中，行政長官及有關部門並沒有就地價問題作出任何干預。有關地價完全由香港工業邨公司與有關用戶商討後決定。

完

二〇〇四年六月九日（星期三）

新聞公報

工商及科技局常任秘書長記者會開場發言

以下為工商及科技局常任秘書長（通訊及科技）何宣威今日（六月十日）在有關電視廣播有限公司在工業邨的用地的記者會上開場發言：

首先多謝大家能在這麼短時間內參加這個記者會。最近兩天有媒體報道關於電視廣播有限公司在將軍澳工業邨的批地情況。報道指當時以非常不尋常的優惠，批出土地予電視廣播有限公司。今天我與羅仲榮主席及鮑紹雄先生一起，希望能就事實向大家澄清。

我想交待的有三點：第一，報道突出行政長官在整個議價批地的過程裏，作出了很大的影響，甚至是干預。昨天特首辦公室已發出聲明澄清這件事，我亦想在這裏指出，電視廣播有限公司的執行主席邵逸夫爵士確實在九八年及九九年去信行政長官，提出他對有關電視廣播有限公司申請搬遷到將軍澳工業邨一事的看法。我想強調一點，這點是說出我的身分，當時我是特區政府的工業署署長，所以整件事的發展及過程，我亦有一定程度的認識及參與。我可以說行政長官在整個過程裏，都是根據既定的程序來處理。他收了這兩封信後便交給工商局來跟進，他亦沒有向有關的部門或官員發出任何指示、指引、干預，或影響整個議價及最後價格的決定。整個議價過程也是根據當時工業邨公司的正常做法來進行，亦透過當時工業邨公司的董事局來審核及認可。所以我想澄清完全沒有因行政長官的干預而令到電視廣播從中獲得異乎尋常的優惠，我在這裏希望特別澄清這點。

第二，當時邵爵士有信件談及在一九九八年初，工業邨由於批地入園的條件所限，服務業並不能使用工業邨，他於信中提出其看法及建議，希望政府能加快檢討過程，研究電視廣播有限公司的需要。

我希望在此指出，特首辦於昨晚的聲明中亦已提到，我們於回歸後，由於香港的經濟轉型，以及香港製造業工序不斷北移，對工業邨用地的需求已越來越少，若大家回看當時的統計數字，九七／九八年的批地情況是十分不理想的。此外，亦因應經濟的轉型，政府於九七年已開始進行工業邨用途的檢討。期間進行了很多諮詢，電視廣播亦是其中一個諮詢對象，因為他們須於二〇〇三年遷出清水灣的舊址，他們非常得着緊，希望能盡早解決遷廠的問題。與此同時，我亦收到其他非製造業及服務業的查詢，例如進行物流業、開設數據庫、數據中心等用途。我們於九八年上半年已基本上完成整個檢討的程序。我們完成了檢討，並向當

時立法局有關的委員會作了交待，行政會議亦作了決定。得到決定後，我們按照常規再向立法局交待行政會議的決定，同時亦發放新聞公布。因此，這方面並非由於電視廣播施加壓力，或是透過非正常的渠道，而令我們作出政策的修改。希望大家明白，這個政策修改是因應當時香港經濟的急劇轉型，而我們作出配合。

第三，是關於電視廣播的個案。電視廣播有限公司這個案是要注意其時間及一些較獨特的因素。我已提過於九七／九八年，工業邨用地的需求非常低，而香港當時的經濟亦是十分低迷，電視廣播當時向我們提交的申請，無論在用地及投資金額的規模上，也可說是工業邨公司有史以來最大宗的申請。在這環境下，我們按照既定的程序，以商業的原則，與電視廣播展開談判。而在談判過程中，基本上是由當時工業邨公司的高級職員，與電視廣播的高層人員磋商。在雙方取得共識後，再交由當時工業邨公司的董事會審批，而最後獲得批准。這個過程完全是按照當時工業邨公司的既定程序來進行，因此其間並沒有任何不規則的動作，或存在任何對電視廣播的特別安排或照顧，這完全是一個商業的談判和過程，以及一個商業議價的結果。

完

二〇〇四年六月十日（星期四）

有關電視廣播有限公司
購入將軍澳工業邨一幅用地的主要事件／發展時序

日期	事件
由 1997 年起	前工商局就工業邨入 的甄選準則展開檢討，以考慮服務業進駐工業邨的事宜。
1998 年 1 月 13 日	電視廣播有限公司主席致函行政長官，提出有關工業邨的甄選準則的問題。行政長官根據正常程序，把信件轉交相關決策局處理。
1998 年 3 月 2 日	前工商局就有關容許服務業進入工業邨的建議，諮詢前工業及科技發展局的意見。這建議是基於前工商局及前香港工業邨公司(工業邨公司)因應當時香港經濟不斷轉型，包括製造業對工業邨用地的需求減少，服務業佔香港本地生產總值的比重不斷增加，而就工業邨甄選準則進行的檢討。
1998 年 3 月 23 日	有關當局提交文件，向臨時立法會貿易及工商事務委員會簡報“服務業進入工業邨”事宜。
1998 年 5 月 19 日	行政長官會同行政會議決定符合甄選準則的服務業應獲准進入工業邨。
1998 年 5 月 22 日	有關當局提交一份立法局參考資料摘要，向臨時立法會簡報“服務業進入工業邨”事宜。 政府透過新聞公報，公布符合工業邨公司甄選準則的服務業可獲准進入工業邨，而工業邨公司將接納並開始處理服務業提交的申請。
1998 年 6 月 10 日	行政長官向電視廣播有限公司回覆，指政府已完成工業 入邨條件的檢討，並已決定把工業邨的適用行業由製造業擴大至服務業。信件亦表示電視廣播有限公司可就入邨申請直接與工業 公司聯絡。

1998 年 11 月 11 日	電視廣播有限公司向工業邨公司提交建議書，就一幅位於將軍澳工業邨面積九公頃的用地進行商討，希望當局能調低地價。
1998 年 12 月 7 日	工業邨公司管理局拒絕接納電視廣播有限公司於 1998 年 11 月 11 日提交的建議書。 鑑於當時經濟低迷，對工業邨用地的需求減少，工業邨公司管理局決定由即時起，把三個工業邨的地價下調 15%，而不等待工業邨公司顧問檢討完成後再作決定。工業邨公司其後公布有關決定。
1998 年 12 月 18 日	工業邨公司與顧問公司簽署協議，委託顧問公司進行有關工業邨公司運作及未來角色的顧問檢討。檢討同月展開。
1998 年 12 月 21 日	電視廣播有限公司行政主席就地價事宜致函行政長官。行政長官辦公室根據正常程序，把信件轉交前工商局處理。
1999 年 1 月 28 日	工業邨公司管理局核准電視廣播有限公司的申請，以當時標準地價批出一幅位於將軍澳工業邨面積九公頃的用地，並同意在完成當時正在進行的顧問檢討後，若地價是調低，電視廣播有限公司可採用新的標準地價。
1999 年 2 月 6 日	行政長官辦公室回覆電視廣播有限公司，表示知悉電視廣播有限公司與工業邨公司已達成協議。
1999 年 5 月 27 日	工業邨公司與電視廣播有限公司簽署批地協議。
2000 年 2 月 25 日	進行工業邨公司角色及運作檢討的顧問公司向管理局提交報告。在該次管理局會議上，管理局亦審議地價事宜。管理局批准全面調整各工業邨的地價。至於將軍澳工業邨，內陸地段的標準地價由每平方米 2,350 元下調至每平方米 1,850 元。工業邨公司同日公布減價事宜。
2000 年 4 月 14 日	工業邨公司與電視廣播有限公司簽署契據修訂

	書，根據 2000 年 2 月 25 日公布的地價，調低電視廣播有限公司在將軍澳工業邨的用地地價。
--	---

申請入工業邨審批標準

I. 申請者必須符合以下條件：

- a. 其項目的性質必須是確實無法在香港市面上一般多層工廠或商業大廈內進行操作的類型；
- b. 該項目必須是政府訂定的厭惡性行業以外的項目；
- c. 其主要業務並非以庫存或倉儲為主。

凡具有創新技術或技術密集工序的公司均可以申請入工業邨。

除了製造和服務業外，其它行業包括研究與開發、技術中心、原型設計等，如果無法在多層工業廠廈內運作，香港科技園公司也歡迎它們入駐工業邨。

II. 較受歡迎的項目是：

- a. 涉及新式或經改良的產品或服務的項目；
- b. 涉及新型或經改良技術的項目；
- c. 主要利用本地材料和人力資源的高增值項目；
- d. 與本地行業急需的產品或服務有關的項目；
- e. 對香港出口業務有顯著貢獻的項目；
- f. 重要投資（特別是在新機械和新設備方面）項目；
- g. 需僱用大量高級技術人員的項目。