



審計署  
香港灣仔  
告士打道七號  
入境事務大樓  
二十六樓

Audit Commission  
26th Floor  
Immigration Tower  
7 Gloucester Road  
Wanchai, Hong Kong

圖文傳真 Facsimile : 2583 9063

電話 Telephone : 2829 4219

本署編號 Our Ref. : UB/PAC/ENG/43-3

來函編號 Your Ref. : CB(3)/PAC/R43

香港中環  
昃臣道 8 號  
立法會大樓  
立法會秘書處  
政府帳目委員會秘書  
(經辦人：韓律科女士)

韓女士：

### 審計署署長報告書 衡工量值式審計結果(第四十三號報告書)

#### 第 6 章：愉景灣和二浪灣的批地事宜

二零零五年一月二十六日的來信收悉。貴委員會要求本人就地政總署署長在二零零五年一月八日及二十五日的信中因應審計報告第 4.17 段作出的解釋給予意見。該段指出，地政總署沒有就一九九四年六月七日前的總綱發展藍圖（總綱發展藍圖 5.5 及之前的版本）中的修訂收取補價，亦無記載沒有就該等總綱發展藍圖中的修訂作出估價及/或收取補價的原因。本人的意見如下：

(a) 署理地政總署署長在二零零五年一月八日的信件第 3 頁就問題(j)作覆，他表示“按照七十和八十年代的通常做法，倘總綱發展藍圖所作修訂不涉及契約修訂，則只要有相關的建築樓面總面積沒有增加，當局便不會徵收補價。”

(i) “通常做法”未能獲得證實 經查證地政總署的記錄所得，本署未能從《地政處指引》或《評估收益手冊》中證實署理地政總署署長的說法。本署亦無發現行政局曾批准這種“通常做法”：

- (ii) **總建築樓面面積增加及用途組合改變** 本署現把有關總建築樓面面積增加及用途組合改變的情況（審計報告第 2.8 段註 3、2.10 段及 4.16 段表三均曾提及有關事項）概述如下：

用途	總綱發展藍圖 3.5	總綱發展藍圖 4.0	與總綱發展藍圖 3.5 相比之下 總綱發展藍圖 4.0 的增幅/ (減幅)	
	建築樓面面積 (平方米)	建築樓面面積 (平方米)	建築樓面面積 (平方米)	
(a) 住宅單位	-	524,000	524,000	} (註 1)
(b) 度假單位	401,342	-	(401,342)	
(c) 酒店住宿設施	140,284	32,000	(108,284)	
(d) 商業用途	51,097	45,000	(6,097)	
(e) 其他	41,341	40,600	(741)	
<b>每份總綱發展藍圖 所涉的總建築樓面面積</b>	634,064	641,600	7,536	
<b>差額 (註 2)</b>			<u>1,510</u>	
<b>總建築樓面面積 的增幅</b>			<u>9,046</u>	

註 1: 一九七七年四月，行政局得悉度假單位及酒店住宿設施的建築樓面面積（見審計報告第 2.8 段）。

註 2: 據地政總署表示，這個差額是因換算誤差所致（從平方呎轉化為平方米）。

從上表可見，當局在一九七八年一月批准總綱發展藍圖 4.0，導致：

- 相對於總綱發展藍圖 3.5 所批准的總建築樓面面積有所增加；及
- 用途組合顯著改變，特別是剔除度假單位，以及加入建築樓面面積 524 000 平方米的住宅單位（見審計報告第 2.10 段）。

當時的城市規劃處新界區規劃部亦在一九七七年十月中表示，住宅用地相應增加（見審計報告第 2.11 段）；

(iii) 與此相關的是，儘管當時的新界政務司獲授權批准總綱發展藍圖的修改（見審計報告第 2.9 段），本署並未發現他獲**明確**授權，在契約條件修改令土地升值時，不收取補價；

(iv) **修改總綱發展藍圖** 根據地政總署署長在二零零四年十二月十三日的政府帳目委員會公開聆訊中的說法，愉景灣土地的總綱發展藍圖具有和契約條件同等地位和效力（見二零零四年十二月十三日的政府帳目委員會逐字記錄報告第 17 頁第 36 行及第 71 頁第 5 至 7 行）。因此，對總綱發展藍圖作出任何修訂（例如相對於總綱發展藍圖 3.5，總綱發展藍圖 4.0 的總建築樓面面積有所增加，用途組合亦顯著改變），其效果等同對契約條件作出修訂；

(v) **剔除公眾高爾夫球場和電纜車系統構成修訂契約** 愉景灣發展項目契約的特別條件第 5(b)條強制規定提供公眾高爾夫球場及電纜車系統（見審計報告第 3.2 段、3.6 段註 17、3.16 段及 3.20 段）。此外，由於公眾高爾夫球場建議的重要性，契約的特別條件第 54(c)條更特別載述發展商經營公眾高爾夫球場的責任（見審計報告第 3.6 段及註 17）。在這個情況下，

— 一九八二年二月在總綱發展藍圖 5.0 中剔除公眾高爾夫球場（由當時的政務司批准——見審計署報告第 3.7 段）；及

— 一九八五年二月在總綱發展藍圖 5.1 中剔除電纜車系統（由地政總署署長批准——見審計署報告第 3.16 及 3.20 段）

**構成修訂契約條件。**

(vi) 總括來說，一如審計報告第 4.21 段所述，政府在收入方面可能已蒙受損失。地政總署並未評估剔除這些設施在財政或其他方面的影響，而且並無記載沒有就該等總綱發展藍圖中的修訂作出估價及/或收取補價的原因（見審計署報告第 3.20 及 4.17 段）；

**(b) 地政總署署長二零零五年一月二十五日的信件**

- (i) 根據有關契約修訂及其行政費用的《土地行政政策》第 7 條（在一九八四年四月一日修訂），契約修訂的一般規則是，“通常需收取補價，並反映先前受限制的地段和修訂後的地段在價值上的差異……評估修訂補價的一般原則是，承租人必須支付所涉地段因修訂而增加的價值”；
- (ii) 換言之，在評估補價時，應把根據已修訂契約條件（及/或總綱發展藍圖）的土地現值及根據原訂契約條件的土地現值加以比較；
- (iii) 考慮到上文第 b(i)段的一般規則，契約條件執行日期採用的土地單位成本(樓面價)及估值的基準（即地鋪呎價）與其後修訂契約所作的補價評估無關（見地政總署署長二零零五年一月二十五日的信件第 3 段）；
- (iv) 有鑑於此，本署不同意地政總署署長的看法，即“已採用混合發展中最高的土地用途價值計算補價……，而這個補價亦須由發展商在獲得批地時預付。這就使得混合發展在日後有變動而須更改總綱發展藍圖時，只要核准的樓面總面積不超出規定，便沒有需要再度評估補價。”；及
- (v) 此外，一如上文第(a)(ii)段所解釋，總綱發展藍圖 3.5 改為總綱發展藍圖 4.0 後，建築樓面總面積已有所增加，而**用途組合亦有所改變**。因此，本署不同意上文第 b(iv)段所引述有關地政總署署長的看法及其結論，亦即他“認為不宜就一九九四年六月七日前總綱發展藍圖每次的更改都重新計算補價。”

審計署署長

(王球安

代行)



副本送：房屋及規劃地政局局長  
財經事務及庫務局局長  
(經辦人：王明輝先生)  
地政總署署長

二零零五年二月一日