



地政總署
LANDS DEPARTMENT

電郵地址 Email: dofl@landsd.gov.hk

電話 Tel: 2231 3000

圖文傳真 Fax: 2868 4707

本署編號 Our Ref: LD 1/18/PL.82 (TC) XXIII

來函編號 Your Ref: CB(3)PAC/R43

香港
中區皇后大道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
(經辦人：韓律科女士)
【傳真號碼：2537 1204】

韓女士：

審計署署長衡工量值式審計結果報告書
(第四十三號報告書)

第 6 章：愉景灣和二浪灣的批地事宜

本人曾於二〇〇五年一月二十四日致函貴秘書處。現謹就該函第二段，即有關政府帳目委員會要求就一九九四年六月七日前總綱發展藍圖的更改事宜，提供各次更改時按市場情況估計每次更改所涉的補價資料一事（參閱貴秘書處二〇〇四年十二月二日的來信），再函回覆。

根據檔案記錄，對愉景灣發展項目換地安排原來徵收的 6,150 萬元補價，是按照該發展項目所有批准用途（即不分商業、住宅及酒店用途）的樓面總面積每平方呎 300 元的估計賣價而釐定。這個估價得到在一九七三年舉行的兩次梅窩土地公開拍賣結果分析的支持。該兩次拍賣的結果為地舖的時值呎價約為 300 元，而樓上住宅單位的時值呎價則約為 200 元。這兩個呎價相信便是當時被採用作愉景灣估值的基準。再者，如果與七十年代初梅窩及長洲酒店發展項目的兩次換地安排比較，亦可見從上述估計賣價所推算的土地單位成本（俗稱「樓面價」）已相當不俗。

就已獲批准的總綱發展藍圖樓面總面積而言，300 元的呎價表示了批出首份總綱發展藍圖時，已採用混合發展中最高的土地用途價值計算補價，其後即使更改總綱發展藍圖而使土地用途價值有任何增加，其增加的價值已包含在上述補價內，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。有鑑於此，我們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。

地政總署署長劉勵超

副本致送： 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)
審計署署長

二〇〇五年一月二十五日