



電話 Tel: 2231 3088
 圖文傳真 Fax: 2868 4707
 本署檔號 Our Ref: LD 1/IS/PL/82 (TC) XXI
 來函檔號 Your Ref: CB(3)/PAC/R43
 電郵: dof1@landsd.gov.hk

香港
 中區昃臣道 8 號
 立法會大樓
 立法會
 (經辦人: 韓律科女士)

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

二〇〇四年十二月十七日來信收悉，現謹按要求提供以下補充資料：

- (a) 公聽會曾提及，地政總署已就批售政府土地前劃定土地界線一事制定措施。(參閱《審計報告》第 5.12(b)(i)段。)有關措施的詳情為何？

以公開拍賣或招標方式出售的土地通常會以圍網圍封，而有關土地界線則會在出售前劃定。以私人協約方式批出的土地及其增批部分，其批地圖則會載有地界的尺寸方位，以及土地面積等資料，供發展規劃之用。有關的土地界線會預先或在土地交易完成後三個月內在地面上劃定，以便向土地業權人或其代表顯示界線標誌的位置。之後，土地業權人便須負起保存地上界線標誌的責任。

- (b) 請提供發展商 A 於一九八一年八月十日就一幅位於黃竹望、毗連

愉景灣南高爾夫球場西端的政府土地向當時的離島政務處申請簽發短期租約的信函副本。(參閱《審計報告》第 5.14 段。)

發展商 A 於一九八一年八月十日致當時的離島政務處的信函見附錄 I。

- (c) 二〇〇一年北大嶼郊野公園(擴建部分)的界線並不包括黃竹壠的被侵佔政府土地，部分原因是否由於發展商 A 曾一再就有關土地申請簽發短期租約？(參閱《審計報告》第 5.20 段。)

地政總署的檔案並無任何記錄顯示黃竹壠被侵佔的政府土地不包括在二〇〇一年北大嶼郊野公園(擴建部分)建議界線內的理由。我們現正就此尋求漁農自然護理署及規劃署的協助。

- (d) 北大嶼郊野公園(擴建部分)的圖則最初於何時提出？何時最終獲得批准？

建議的北大嶼郊野公園(擴建部分)草圖於二〇〇一年七月十三日刊登憲報，供公眾查閱。有關草圖尚未獲行政長官會同行政會議通過。

- (e) 根據《審計報告》第 5.15 段，發展商 A 曾表示已在先前的會議上與當時的新界政務司就高爾夫球場的擴展部分達成協議。有關會議是否有任何記錄？地政總署當時曾否向新界政務司查證發展商 A 聲稱與其達成協議一事？

地政總署的檔案並無任何前新界政務司與發展商 A 討論的記錄。我們亦無任何檔案顯示地政總署曾否向當時的新界政務司查證發展商 A 所稱的協議是否屬實。

- (f) 請提供地政總署於二〇〇二年七月二十九日致立法會的文件副本。(參閱《審計報告》第 5.23 及第 5.24 段。)

地政總署署長於二〇〇二年七月二十九日致立法會的信函(連附件)見附錄 II。

- (g) 根據《審計報告》第 5.33(a)段，地政總署沒有就愉景灣政府土地被侵佔的情況適時採取修正行動，原因是愉景灣發展項目一直在進行中。這是否在八十年代處理侵佔政府土地問題的一般安排？在八十年代有否以類似方式處理的個案？

這並非在八十年代處理侵佔政府土地問題的一般安排。

- (h) 在二浪灣發展項目契約的一般條件中載有一項條款，訂明在土地面積過多或不足時須支付或發還的款項，但愉景灣發展項目卻沒有此條款，原因為何？(參閱《審計報告》附錄 B 所載一般條件第 5(a)條項下第二節。)

根據地政總署的主體契約條件記錄顯示，當局在一九七五年批出二浪灣地段至一九七六年批出愉景灣地段之間的一段時間內，處理有關問題的方式有所改變，而支付或發還款項的條件亦不再採用。

- (i) 愉景灣及二浪灣的發展項目均位於大嶼山，而兩個項目又是在同一時期發展。為何當局會以不同方式解決愉景灣及二浪灣的侵佔土地問題？

有關高爾夫球場所侵佔的土地一直屬於由單一實體營運且沒有建築物的露天土地。因此，批出短期租約以把其納入法定管制是適當的做法。至於在二浪灣被侵佔的土地，則涉及兩座屬共有業權的私人住宅樓宇，而樓宇更有部分建於有關地段以外的範圍，這情況與愉景灣的情況不大相同，因此當局亦應採取不同的處理方法。

- (j) 關於發展商 A 所支付的短期租約租金(參閱《審計報告》第 5.26 段)，地政總署原先建議的租金金額與被侵佔土地若非為發展商 A 所使用可帶來的預計收入分別為何？

由一九八二年十月二十七日至二〇〇三年十月二十六日為期二十一年的議定租金為 723 萬元，這金額是根據市場交易的數據而釐定的。在商討過程中，地政總署最初就上述期間所建議的租金金額為 1,120 萬元。

三幅被侵佔的土地均地處偏僻，難於到達。位於黃竹壠被侵佔土

地毗連的範圍屬於陡斜的政府土地或由發展商 A 擁有的私人土地。至於其餘兩幅被侵佔的土地，其大部分均屬斜坡範圍。我們不認為上述土地可獨立轉讓予發展商 A 以外的任何人士，或可為發展商 A 以外的任何人士所獨立使用。因此，即使該等土地並非為發展商 A 所使用，亦不會帶來任何收入。

(k) 有關《審計報告》第 5.24(c)段所述，地政總署的觀點(即「可論證為已經存在某種形式的租約」)有何法律根據？

地政總署是按照所得的法律意見而提出上述觀點的。該項法律意見認為，一九八三年三月十六日的信函已訂立了業主與承租人的關係。

署理地政總署署長
郭理高

連附件

副本分送(不連附件)：

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

房屋及規劃地政局局長政務助理

二〇〇五年一月八日

*委員會秘書附註：附錄 I 及附件 F 只備英文本。

Our Ref. P-3i/2393

District Officer
District Office, Islands
4/F International Building
Hong Kong

10th August 1981

Attention: Mr Bernard Chan

Dear Sir

PROPOSED TENANCY - WONG CHUK LONG

We wish to apply for a short term tenancy of the crown land coloured pink on the attached plan amounting to approximately 50,000 sq mtr. We require this land in order to ensure that a full 18 holes course is available for play by our projected opening date in the Autumn of 1982.

Variations in the building programme for the additional facilities in the Diana Farm area will mean that this area will not be completed in the time frame previously envisaged.

We trust that this request will meet with your favourable consideration and look forward to hearing from you in the near future.

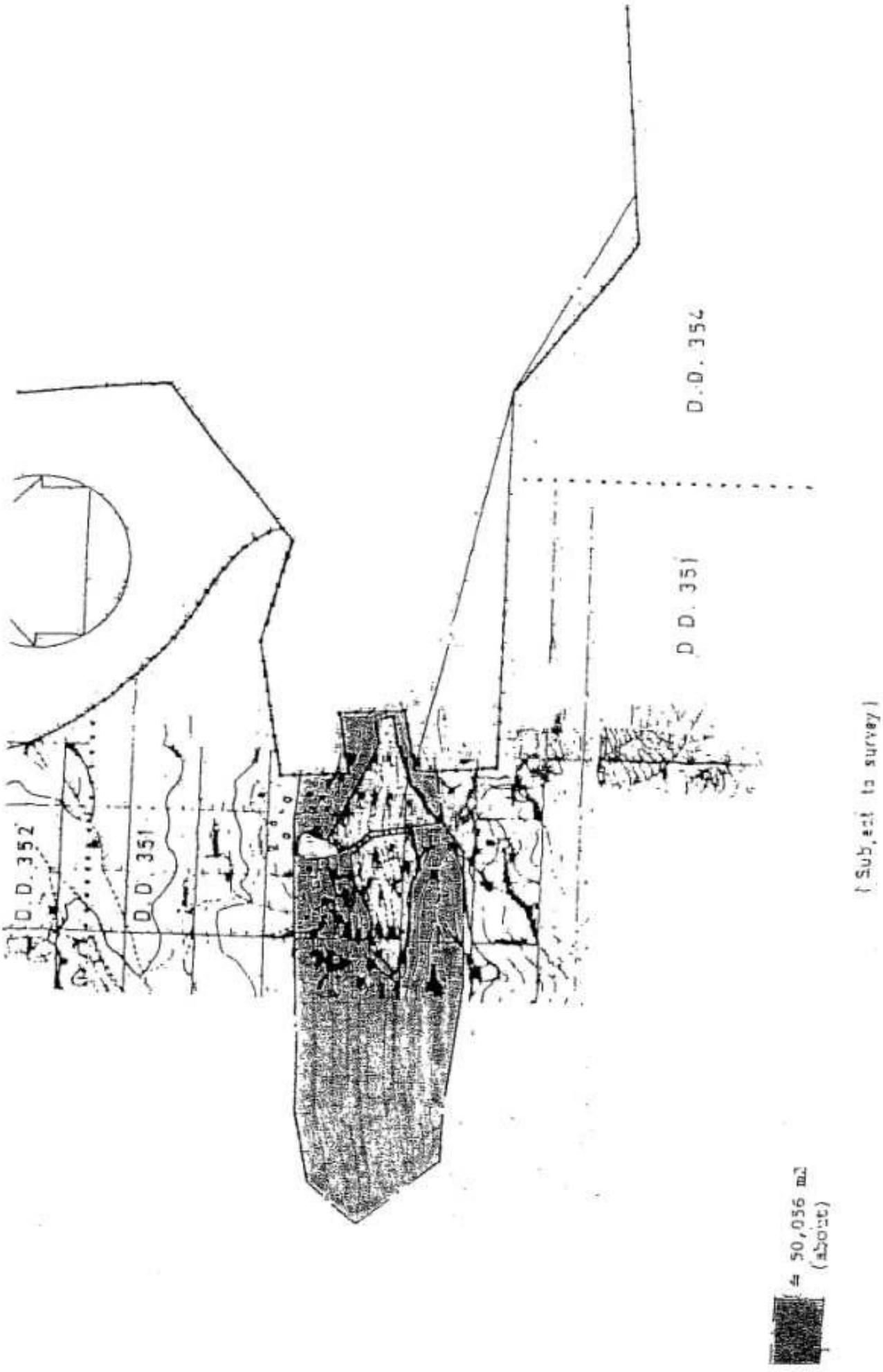
Yours faithfully
HONG KONG RESORT CO. LIMITED



Roger E Thompson
Administrative Director

RT/rm

Enc





地政惠民廿載耕耘
Twenty Years of Quality Service

電 話 Tel: 2231 3131
傳真 Fax: 2868 4707
電郵地址 Email: adhk@landsd.gov.hk
本署檔號 Our Ref.: (27) in LD 1/IS/PL/82 XVIII
來函檔號 Your Ref.: CP/C 420/2002



地政總署
LANDS DEPARTMENT

我們矢志努力不懈，提供優質無匹的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角政府三三三號北角政府合署二十樓
20/F., NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG
lands_dept@landsd.gov.hk

傳真信件
(2521 7518)

香港中區
昃臣道八號立法會大樓
立法會秘書處
(經辦人：黃麗容小姐)

黃小姐：

愉景灣高爾夫球場
使用政府土地事宜

本署收到你七月十九日的來信，現就你提出的問題，逐一回覆如下：

- (1) (a) 愉景灣地段於一九七六年九月十日，以換地條件（新批約第 6122 號）批予香港興業國際集團（下稱「該公司」）。根據換地條件特別條款第 54(a) 條（見附件 A），該公司可於隨附批地圖則（見附件 B）上標示紅色間黑斜線位置營辦一個或多個高爾夫球場。根據特別條款第 54(c) 條，該公司亦須提供不少於一個 18 個洞的非會員高爾夫球場供公眾使用。原來建議見總綱圖則第 4.0 號（見附件 C），標示將會在北面興建一個非會員高爾夫球場。而在該地段的南面亦會興建另一個高爾夫球場。在一九七九年，該公司（見附件 D）要求政府同意 (i) 放棄非會員高爾夫球場的條件，據該公司解釋，只有有限數目的公眾人士會使用有關球場，並不符合經濟效益；及 (ii) 容許該公司在同區或在愉景灣另覓合適地方提供其他康樂設施，以供更多公眾人士使用。上述以其他康樂設施代替非會員高爾夫球場的建議為政府接受。該建議於一九八二年二月二十五日，在總綱圖則第 5 號（見附件 E）中正式批准。及後，當時地政署署長在一九八三年三月十六日及九月二十一日發給該公司的信件（見附件 F 及 G）中確定，

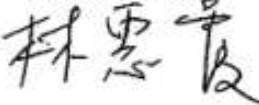
*委員會秘書附註：附件 A 至 E 及附件 G 至 N 並無在此隨附。

因在總綱圖則第 5 號中已獲批准，毋須就上述更改另行修訂契約。

- (b) 該公司於一九八一年八月十日向政府申請短期租約（見附件 H），租用毗鄰黃竹壘的政府土地，以便建造一個 18 個洞的正規高爾夫球場。雖然本署未能翻查到當時處理該公司申請的記錄，但由一九八二年十月七日的建築規劃會議（BPC, Building Plan Conference）的會議摘要（見附件 I）中，可發現在高爾夫球場及會所的補充規劃藍圖（SMP, Supplementary Master Plan）第一階段發展中，高爾夫球場的第 4 及第 5 號洞是位於愉景灣地段邊界外。會議摘要亦有述明，該使用政府土地的行為會在日後政府的土地修正行動中作出處理。該份補充規劃藍圖（SMP）於一九八二年十月二十七日為地政署建築規劃會議（BPC）所批准通過（見附件 J）。
- (c) 從假設角度來說，政府可能計劃引用愉景灣的換地條件中的一般條款第 3(a) 條，在稍後時間糾正地段邊界的問題，而並非計劃向該公司批出短期租約。但是，我們並無發現任何文件記錄，證實上述意向。一般條款第 3(a) 條說明「該地段邊界須由有關政務司（他擁有最後決定權），在簽發官地契約前決定」。地政署署長在一九八三年三月十六日發給該公司的信件第三段（見附件 F）中說明「本署認為適宜等候整項發展進入最後階段，當簽發官地契約的工作進行時，政府就有關地段的地界進行測量」。
- (d) 在一九九六年十月十七日，該公司再向政府申請短期租約（見附件 K），以將有關的政府土地正式納入球場範圍，而該幅土地已一直是南面球場的一部分。在與有關政府部門磋商後，離島地政專員在一九九八年五月十二日否決該項申請，因為該幅土地位於當時擬議的北大嶼山郊野公園擴展部分（見附件 L），並且要求該公司恢復有關政府土地的舊況。由於回應離島地政專員在二零零二年五月二十七日發出的信件（見附件 M）中有關恢復政府土地舊況的要求，該公司重新提出短期租約的申請，以便將高爾夫球場的展延部分包括在內（見附件 N）。
- (e) 從上文可知，當初批出愉景灣發展項目的契約時是計劃提供一個私人及一個公眾的高爾夫球場。在北面的公眾球場已於第(1)(a)段提及中取消。現時南面的球場，由計劃開始，都不是公眾球場，故並沒有將現有球場由公眾性質轉為私人球場的問題。該公司建議以其他康樂設施取代原先契約中要求提供的公眾高爾夫球場，以便為更多公眾人士提供服務並非不合理的做法，因為在二十年前的香港，高爾夫球運動並不普及。政府在八十年代初期，已知悉上述使用政府土地的問題，並計劃在日後的糾正地段邊界行動中處理有關問題。鑑於上述的歷史背景，本署不同意政府在處理此事上行政失當的指稱。

- (2) 政府為糾正上述情況，正考慮以短期租約形式批出伸延出愉景灣地段範圍外，位於政府土地的愉景灣高爾夫球場土地。並會根據市值租金水平，收取自使用政府土地日期起至今的累積租金。至於徵收差餉的問題，是由差餉物業估價署負責處理，你可逕向該署查詢。
- (3) 在一些大型發展項目，例如：愉景灣的發展過程中，出現上述變更公共康樂設施的情況並非不合理。根據土地註冊記錄，愉景灣的（主要）相互契據（(Principal) Deed of Mutual Covenant）的生效日期是一九八二年九月三十日。愉景灣已建成屋宇／樓房是在總綱圖則第 5.0 號通過（一九八二年二月二十五日通過）後，始進行轉讓及入伙，即在該時，非會員高爾夫球場的計劃已經取消。因此，關於賠償愉景灣居民就上述變更而蒙受損失一事，並不成立。
- (4) 所使用的政府土地面積不超過愉景灣私人土地內高爾夫球場總面積（約 104 公頃）的 4%。由於使用的額外面積比例細小，相信不會對愉景灣的居民構成負面的影響。

請注意，除附件 A、B 外，其它附件均屬第三者資料或內部討論及意見，受《公開資料守則》保護，故不應向投訴人／區議會披露。

地政總署署長
(林惠銀 代行)


副本送：不連附件

西貢及離島規劃專員	(經辦人：李志苗女士)	傳真：2890 5194
環境保護署署長	(經辦人：許一鳴先生)	傳真：2591 0558
漁農自然護理署署長	(經辦人：賈貞意小姐)	傳真：2377 4427
離島民政事務專員	(經辦人：陳納思小姐)	傳真：2815 2291

二零零二年七月二十九日

16th March, 1983

(173) in LHD 1/15/PL/82 IX

Hong Kong Resort Co. Ltd.,
 26/F, Realty Building,
 71 Des Voeux Road, Central,
 Hong Kong.

Dear Sirs,

Discovery Bay - Lot 385 in BB 352
Conditions of Exchange

Thank you for your letter dated 1st February 1983 which I have discussed with the Registrar General. I can now confirm that, subject to Special Conditions 9 and 10 of New Grant No. 6122, once I am satisfied that not less than \$600 million has been spent on some parts of the lot in respect of which a partial certificate of compliance has been issued you may under Special Condition 8(d) assign other parts of the lot solely for the purpose of development in accordance with the Master Layout Plan No. 5 and in compliance with the conditions in New Grant No. 6122.

I also confirm that your understanding in paragraph 4(a) (page 2) in respect of Special Condition 5(a) is correct, and that in view of the agreed Master Layout Plan No. 5 there is no need for a separate modification concerning the non-membership golf course. However, since the cable-car system is shown, a separate modification would in theory be necessary, but deletion of this in any future revision of the Master Layout Plan would obviate this necessity.

Although the original lease plan with the subsequent golf course extension, enlargement of the reservoir etc. is now largely historical, the present MLP No. 5 is not subject to Government survey and can only be a guide to your Company's present and future intentions. In other words neither plan at this stage is really satisfactory. It may therefore be more appropriate to await the issue of the Crown Lease at the end of the whole development whereupon Government will carry out a survey of the lot boundaries.

Finally, I agree that a formal letter should in due course be registered in the District Lands Office, Islands confirming the amendments so far agreed.

Yours Faithfully,

(Sgd.) J. R. Todd
 (J.R. Todd)
 Director of Lands