

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1951/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/PLW/1

規劃地政及工程事務委員會及 財經事務委員會 聯席會議紀要

日 期：2005年5月24日(星期二)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員： 規劃地政及工程事務委員會委員

劉皇發議員, GBS, JP (主席)
劉秀成議員, SBS, JP(副主席)
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP
* 涂謹申議員
蔡素玉議員
* 石禮謙議員, JP
陳偉業議員
李永達議員
李國英議員, MH
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP

財經事務委員會委員

陳智思議員, JP (主席)
田北俊議員, GBS, JP
何俊仁議員
李國寶議員, GBS, JP
陳鑑林議員, JP
劉慧卿議員, JP
林健鋒議員, SBS, JP
詹培忠議員

(* 亦為財經事務委員會委員)

缺席委員 : 規劃地政及工程事務委員會委員

黃容根議員, JP
霍震霆議員, GBS, JP
林偉強議員, BBS, JP

財經事務委員會委員

湯家驊議員, SC (副主席)
李卓人議員
單仲偕議員, JP
梁君彥議員, SBS, JP
黃定光議員, BBS
鄭經翰議員
譚香文議員

出席公職人員 : 房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1
曹萬泰先生

地政總署副署長(一般事務)
郭理高先生

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2
郭立誠先生

環境運輸及工務局副秘書長(運輸)4
何宗基先生

經濟發展及勞工局首席助理秘書長(經濟發展)A3
李達志先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理法律顧問1
黃思敏女士

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

I. 選舉主席

劉皇發議員告知議員，陳智思議員將會稍遲出席會議。議員同意由劉議員擔任聯席會議的主席。

II. 批地政策及其對政府收入的影響

(立法會CB(1)1395/04-05(01)號文件——政府當局提供的有關“政府投資收入的管理：政府當局對批地政策事宜的回應”的資料文件

立法會CB(1)1589/04-05(01)號文件——立法會秘書處擬備的有關“批地政策及其對政府收入的影響”的背景資料簡介)

直接批地

2. 石禮謙議員認為，以批地形式補貼屬商業運作性質的基建項目，例如兩間鐵路公司的鐵路沿線物業發展項目及批予機場管理局(下稱“機管局”)的機場島的大幅土地，此政策已不再適合現今的情況。陳偉業議員贊同他的意見，並關注到當局批地予香港迪士尼樂園和數碼港等發展項目的做法，正反映出其批地政策任意專斷。他認為以批地形式提供土地資助的做法並不可取，因為根本無法確定實際的資助額。而且有關安排亦欠缺透明度和問責性，難以讓公眾作出有效的監察。他們籲請政府當局檢討以批地形式提供土地資助的做法，並在合適的情況下採用將軍澳線的做法，以直接注資取代土地資助，以便立法會進行監察。

3. 財經事務及庫務局副秘書長(庫務)2(下稱“財經事務及庫務局副秘書長”)在回應時解釋，在有需要時向兩間鐵路公司批地以期彌補鐵路項目的財政差額的做法證實甚具效益，使兩間鐵路公司能在獲得合理回報的情況下建造鐵路和營運，以及服務乘客大眾。鐵路公司能持續以商業運作方式建造和經營鐵路，最終可讓政府在作出最少參與和投資下，為香港提供鐵路服務。除以上的經濟效益外，上述鐵路與物業互相配合的模式亦具備運作效益，使鐵路發展項目中的鐵路部分與物業部分的銜接能取得最佳的效果。由於鐵路公司會自動參與其鐵

路項目沿線車站的物業發展項目，有關的鐵路公司自然樂意在建造鐵路時提供所需的物業備置工程。他和房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1(下稱“房屋及規劃地政局副秘書長”)進一步指出，兩間鐵路公司已就其可作物業發展的用地支付十足市值地價。假若政府不採用現時的鐵路發展融資模式而改為直接注資，將會引致更高的成本。環境運輸及工務局副秘書長(運輸)4(下稱“環境運輸及工務局副秘書長”)補充，若把車站上蓋的用地分開出售以進行物業發展，由於處理物業發展工程與鐵路運作的銜接事宜會涉及上述問題及額外工作，因此很可能會引致額外的費用。

4. 石禮謙議員和陳偉業議員仍然認為，地鐵有限公司(下稱“地鐵公司”)於2000年10月上市後，當局繼續以土地形式向地鐵公司提供資助的做法有欠公平，因為此舉其實是間接地以納稅人的金錢使地鐵公司的股東受惠。財經事務及庫務局副秘書長在回應時表示，政府當局樂意就鐵路項目的不同融資方案進行研究，但認為沒有理由排除批予車站上蓋物業發展權的方案，該方案旨在為非商業項目的股東帶來與所涉風險相稱的商業回報。依他之見，與其將此類批地歸類為資助，不如歸類為非經常補助金。環境運輸及工務局副秘書長補充，在審議有關2000年地鐵公司私有化的《地下鐵路條例草案》(下稱“《地鐵條例草案》”)時，議員曾提出和討論的意見與石議員和陳議員的見解相若。當時大部分立法會議員的意見是，鑒於鐵路項目的鐵路部分與物業部分進行整合發展的好處，應繼續沿用鐵路與物業互相配合的模式，而大部分的立法會議員亦投票反對《地鐵條例草案》中有關免除地鐵公司專營權的物業發展權的委員會審議階段修正案。為地鐵公司上市而印製的招股書載有數項相關聲明，指出鐵路與物業模式適用於私有化後的地鐵公司。

5. 石禮謙議員對上述說法不表信服。依他之見，正如火炭火車站上蓋銀禧花園的情況，有關用地可出售作私人房屋發展用途，為政府帶來收入，從而讓政府直接資助有關的鐵路發展。他亦質疑兩間鐵路公司曾否以物業發展項目的利潤津貼兩鐵車費。財經事務及庫務局副秘書長在回應時重申倚靠鐵路公司興建鐵路車站物業發展項目的地基工程的好處。但他向委員保證，在規劃日後的鐵路項目時，當局會考慮一切可能而適合的融資方案。

6. 劉秀成議員詢問，當局為達致特定的政策目標而向認可團體直接批地所採取的準則。房屋及規劃地政局副秘書長在回應時強調，有關準則按行政長官會同行

政會議通過的政策訂定。根據有關準則，只有在某些情況下或土地將會用作特別用途(如教育機構、宗教機構或公用事業設施)，並獲得有關政策局在政策上予以支持，政府才會以私人協約批地方式出售土地。在這類協約批地中，政府收取的地價金額會由象徵式收費(如非牟利學校所付的地價)、優惠價(如作宗教用途的獨立設施所付的地價)至十足市價(如公用事業公司所付的地價)不等。

7. 田北俊議員表示，自由黨的議員認為，個別政策局應爭取直接撥款以推行他們的政策措施，而不是為此而要求政府給予土地資助，因為透過公開拍賣或公開招標出售有關用地所得的收入，或已足夠為他們的政策措施提供經費。他亦認為，為了更有效規管物業市場，出售土地的權力應歸房屋及規劃地政局局長所有，而不應由數個政策局作出直接批地。

8. 財經事務及庫務局副秘書長在回應時覆述上文第3段所載論點，並認為直接批地予有關用途的服務供應者是必要及恰當的安排。房屋及規劃地政局副秘書長亦強調，房屋及規劃地政局局長可有效地監察不同來源的土地及房屋供應。舉例而言，房屋及規劃地政局已就出售兩鐵物業發展項目的時間表，與兩間鐵路公司達成共識。由於兩鐵及市區重建局會定期向房屋及規劃地政局匯報他們的房屋發展計劃，因此房屋及規劃地政局是完全知悉此等來源的房屋供應。

釐訂地價

9. 石禮謙議員要求得知政府當局如何評估為資助屬商業運作性質的基建工程(例如鐵路項目)而批出的用地的價值。地政總署副署長(一般事務)(下稱“地政總署副署長”)在回覆時解釋，當局是根據土地的公開市場價值來對兩間鐵路公司的物業發展項目的批地作評估。在評估過程中沒有把將來會有新鐵路落成這項因素計算在內。鑒於兩鐵均能從其物業發展項目賺取巨額利潤，石議員和陳偉業議員均質疑情況是否確實如此。財經事務及庫務局副秘書長強調，兩鐵支付的地價是經地政總署評估的十足市值。

10. 石禮謙議員及陳偉業議員認為，當局應公平、公開地對以私人協約方式批出的土地進行估值，確保當中不會作出隱藏式的資助。梁家傑議員詢問，政府當局會否考慮公開有關機制和準則，以證明不會在犧牲公眾利益的情況下給予土地資助。房屋及規劃地政局副秘書長在回應時強調，政府已制定妥善的程序以處理私人協約方式批地的事宜，以及評估適當的地價金額。這個機

制適用於鐵路及其他發展計劃項目，而且一直行之有效，廣為地產界和發展商所認識。香港測量師學會亦認為有關機制可以接受。此外，地政總署的網頁會刊載經釐訂的地價金額，藉以提高透明度和問責性。地政總署副署長補充，有關評估是由合資格的物業估價測量師作出。

土地契約條款的執行

11. 陳偉業議員指出，政府當局應確保批予公營公司的土地有效用作發展該等公司的核心業務，並指出機管局正間接地使用納稅人的金錢作出高風險的海外投資。田北俊議員亦關注到，批予機管局的機場島的大幅土地被用作發展會議設施、酒店和高爾夫球場。

12. 經濟發展及勞工局首席助理秘書長(經濟發展)A3在回應時解釋，把機場島批予機管局的原因是，在運作上有需要讓機管局彈性地利用機場的土地，以切合機場迅速改變的需要。舉例而言，機管局有需要在機場勾劃土地以提供機場過境巴士服務，而事前是無法預計此項服務會有顯著增長的；機管局亦有需要為涵蓋數幅用地的旅客捷運系統建造一條隧道，以便把機場客運大樓和提供跨境渡輪服務的新碼頭連接起來。機管局建議在機場發展一個臨時高爾夫球場，主要是為了幫助改善機場的環境，而無需在一幅已預留作日後發展機場設施的用地上進行費用高昂的環境美化工程。

13. 何俊仁議員認為，若為達致特定的政策目標而把土地批予私營公司，則在一段時間內有關土地如有任何部分未有用作指明用途，應交還政府並透過公開競投出售。劉慧卿議員贊同他的意見，並要求當局提供資料，說明有多少幅以私人協約方式批出的土地，已有一段時間沒有用作指明用途，以及當局就執行以私人協約方式批地的終止用途條款進行檢討的進展情況。

14. 房屋及規劃地政局副秘書長在回應時證實，當局在過去3年未有透過引用終止用途條款而重收土地。事實上，以私人協約方式批出的土地契約並不一定包含土地用途條款和終止用途條款。政府當局正檢討情況以了解有關問題，並希望能在切實可行範圍內，盡快完成檢討工作。與此同時，政府當局會按情況所需採取行動，確保以私人協約方式批出的土地得到有效使用。

15. 劉慧卿議員察悉政府當局的回覆，並關注到土地契約內並無包含可讓政府把沒有用作指明用途的土地收回的土地契約條款。她和石禮謙議員強調，公眾對當

政府當局

局向機管局、兩間鐵路公司及香港科學園等公司給予土地資助的事宜進行有效的監察是至為重要的，因為土地是本港寶貴的資源。劉議員要求當局提供以私人協約方式批出的土地狀況的詳情。因應此項要求，房屋及規劃地政局副秘書長答允提供所要求的資料，但指出需要一些時間準備。他向委員保證，當局會跟進以私人協約方式批出的土地的狀況。然而，該等沒有用作原定用途的用地需按土地契約條款處理。至於劉慧卿議員特別提述該幅在鴨脷洲批作學校發展用途的用地，房屋及規劃地政局副秘書長證實，有關用地已交還政府。

其他意見及關注事項

16. 梁家傑議員就以私人協約方式批出的土地的比例提出詢問，房屋及規劃地政局副秘書長在回應時指出，約有三分之二的土地是以私人協約方式出售，但當中大部分是批作公共用途，例如公共房屋發展及鐵路發展。用作私人發展的土地通常會透過公開拍賣或公開投標出售。

17. 劉秀成議員特別提述就南港島線和西港島線的融資問題所進行的長期討論，並要求當局確定，有關討論陷入僵局是否由於各方對採納鐵路與物業模式一事出現分歧所致。環境運輸及工務局副秘書長在回應時匯報，當局正根據鐵路發展和道路發展的需求和優點，聯同地鐵公司和有關的區議會研究上述鐵路項目。目前仍未決定有關的財務安排和其他細節，例如車站物業的處理問題。在此方面，劉議員提述議員在上文第2段提出的意見，並促請政府當局為南港島線和西港島線提供直接非經常資助金，而不要給予土地資助。環境運輸及工務局副秘書長表示，目前有關各方仍在研究現有的各個方案。

18. 何俊仁議員要求政府當局承諾，日後不會再向純屬私營性質的營運項目(如數碼港)提供土地形式的資助，房屋及規劃地政局副秘書長在回應時指出，正如當局在先前的多個場合中述明，數碼港並不涉及任何土地資助。

19. 蔡素玉議員指出，在某些個案中，當局對非牟利用途的批地只會收取象徵式或優惠地價。然而，該等土地並不符合有關的土地契約條款，因為有關土地只限由若干類別的人士使用。她亦指出其他的情況，例如在海員俱樂部的情況中，當局以私人協約方式批出土地，但該等土地先與其他用地交換，繼而再售予私人發展商圖利。她要求政府當局提供屬於此類別的土地的資料。

政府當局

20. 總結會議時，議員同意在接獲政府當局提供他們所要求的資料後，再進一步討論此議題。

III. 其他事項

21. 議事完畢，會議於下午3時40分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年6月29日