



電郵地址 Email: dofl@landsd.gov.hk

電話 Tel: 2231 3000

圖文傳真 Fax: 2868 4707

本署檔號 Our Ref: LD 1/2/HKE/LS/98 III (TC)

來函檔號 Your Ref: CB(3)/PAC/R45

香港
香港中環昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會秘書
韓律科女士
[傳真號碼：2537 1204]

圖文傳真急件

韓女士：

審計署署長衡工量值式審計結果報告書
(第四十五號報告書)

第 3 章：西灣河土地發展項目

二〇〇五年十二月十三日來信收悉，現謹按來信要求在下述各附件中提供所需的資料：

附件 A 住宅樓面總面積 107,950 平方米的計算方法

附件 B 有關對比圖則的新平面布置

地政總署與有關政府部門的信件往來

附件 C 計算 600 萬元補地價的方法和根據

地政總署署長劉勵超

連附件

副本分送： 房屋及規劃地政局局長
屋宇署署長
規劃署署長
建築署署長
財經事務及庫務局局長(經辦人：郭立誠先生, JP)
審計署署長
律政司(經辦人：陳錦賢先生)
梁展文先生, JP

二〇〇五年十二月十五日

*委員會秘書附註： 附件 B 並無在此隨附。

附件 A

地政總署計算出住宅樓面總面積為 107,950 平方米的方法

	<u>面積</u>	<u>備註</u>
地盤面積	12,200 平方米	[a]
審計結果報告書圖二(第 23 頁) 內的 III 區	194 平方米	[b]
地盤所屬類別	丙類	
用於計算地積比率的地盤面積	12,006 平方米	[c = a-b]
《建築物(規劃)規例》下的最高 住宅地積比率	10	[d]
《建築物(規劃)規例》下的最高 非住宅地積比率	15	[e]
建議的非住宅樓面總面積	18,166 平方米	[f]
建議的非住宅地積比率	1.5131	[g = f/c]
最高剩餘住宅地積比率	8.9913	[h = (e-g)/e x d]
最高住宅樓面總面積	107,950 平方米	[i = h x c]

資料來源：地政總署

計算 600 萬元補價的方法和根據

- (i) 600 萬元的補價，是按有關地段於具有同意修訂對比圖則以反映公共交通總站擴展至預留地區的利益(修訂後價值)和沒有該利益(修訂前價值)的情況下，評估該土地的現值而計算得出的。

「修訂後」價值

這是根據發展項目的住宅樓面總面積 123 036.16 平方米作出評估，價值為 270,840 萬元。

123 036.16 平方米的樓面總面積是根據下列數據計算而得的：

擬議非住宅用地的地積比率為 0.2058(即 2 511 平方米)

剩餘住宅用地的地積比率上限為 $9.8628(15 - 0.2058 / 15 \times 10)$

須計算補價的額外樓面總面積 2 710 平方米(5×542 平方米)

[預留地區內公共交通總站佔地 1 419 平方米 - 水警基地附屬地方擴展面積($2 127 - 1 250 = 542$)]

住宅樓面總面積上限 $120 326.16 (12 200 \times 9.8628)$

住宅樓面總面積總計 $123 036.16 (120 326.16 + 2 710)$

「修訂前」價值

這是根據發展項目的住宅樓面總面積 119 657.6 平方米及非住宅(商鋪)樓面總面積 1 387 平方米作出評估，價值為 270,243 萬元。

住宅樓面總面積是根據下列數據計算而得的：

擬議非住宅用地的地積比率為 0.288

剩餘住宅用地的地積比率上限為 $9.808(15 - 0.288 / 15 \times 10)$

住宅樓面總面積 $119 657.6 (12 200 \text{ 平方米} \times 9.808)$

因此，須繳補價 「修訂後」價值 270,840 萬元

「修訂前」價值 270,243 萬元

補價 597 萬元

發展商提出 600 萬元的補價故而被接納。

審計署署長報告第 4.24 段及第 7.24(c)段首兩句已載述徵收補地價的根據。

- (ii) 本署並不知悉有任何涉及同意修訂夾附於賣地條件的對比圖則而徵收費用的先例。評估的準則(即有關地段具有與沒有因同意修訂帶來的利益而在土地現值方面出現的差額)與計算契約修訂的補地價的準則一致。
- (iii) 補價並非根據賣地時的地價所包含的樓面面積的價值計算，因為計算契約修訂的補地價的既定原則是須評估現有價值的增值情況。