

(譯文)

(傳真文件：2147 5240)

CB1/F/3/6

2509 4417

2869 6794

電郵地址：dyau@legco.gov.hk
fwoo@legco.gov.hk

香港
下亞厘畢道
中區政府合署中座4樓
財經事務及庫務局(庫務科)
財經事務及庫務局局長
(經辦人：首席行政主任(G部)
霍榮福先生)

霍先生：

**人事編制小組委員會
2007年1月17日會議的跟進事項**

**建議開設1個首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第2點)
以便領導一個專責隊伍推行郵輪碼頭計劃**

人事編制小組委員會(下稱"小組委員會")在2007年1月17日的會議席上考慮上述項目時，委員提到規劃地政及工程事務委員會對政府就郵輪碼頭的營運批出為期50年契約的建議的提問。委員察悉，房屋及規劃地政局局長其後已提供書面回應，並引述香港特區在1997年公布的政策聲明，以作為年期超越2047年6月30日的批地或土地契約的權力依據。

雖然小組委員會的委員支持這項編制建議，但他們關注批出為期50年土地契約的建議的合法性。委員認為，由於涉及的問題超出負責監督郵輪碼頭的經濟發展及勞工事務局和處理地政事宜的房屋及規劃地政局的職權範圍，律政司及有關當局應仔細研究這些問題，尤其是就《基本法》第五條而言。此外，委員促請政府當局在提交這項編制建議予財務委員會審批前，先澄清1997年公布的政策聲明的法律根據，並提供詳細的回應以釋除委員的疑慮。

就此方面，請閣下在書面回應中特別澄清委員於小組委員會會議席上提出的以下問題：

- (a) 為何政府可以假設本身有權決定超越2047年6月30日的新批土地契約的年期，即使該項權力沒有在《基本法》中訂明；
- (b) 關於政府當局的政策聲明(即香港特區政府批給或出租土地的年期可超越2047年)，政府是否曾與中央政府進行任何溝通；
- (c) 有否任何證據顯示香港特區政府批出年期超越2047年的土地契約的現行政策，已獲得中央政府授權或獲得中央政府確認按照《基本法》而言在法律上沒有問題；及
- (d) 如果未能提供這些證據，香港特區政府會否採取行動以取得有關授權，俾能毫無疑問地澄清當局可批出年期超越2047年的土地契約，或在土地契約上訂明這些契約在2047年後須符合的特定條件。

請閣下於2007年2月5日或該日前提供政府當局的書面回應，讓財務委員會可於考慮上述項目前予以參閱。

人事編制小組委員會秘書

(游德珊女士)

2007年1月18日

副本致：李鳳英議員，BBS, JP(主席)

m7360

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局

香港花園道美利大廈
九樓



本局檔號 Our Ref. HPLB(CR)(PL)1-55/6 (2006)

來函檔號 Your Ref.

Housing, Planning and Lands

Bureau

9/F, Murray Building
Garden Road, Hong Kong

電話 Tel.: 2848 2266

傳真 Fax : 2845 3489

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
人事編制小組委員會秘書
(經辦人：游德珊女士)

傳真急件

游女士：

2007 年 1 月 17 日人事編制小組委員會會議的跟進事項

**建議開設 1 個首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第 2 點)
以便領導一個專責隊伍推行郵輪碼頭計劃**

本年 1 月 18 日致財經事務及庫務局局長的來信收悉。現應要求附上當局的書面回覆。

房屋及規劃地政局局長

(黃淑嫻  代行)

2007 年 2 月 6 日

香港特別行政區政府批出的土地契約

我們重申香港特別行政區(香港特區)政府根據《基本法》有憲法權力批出年期跨越 2047 年 6 月 30 日的土地。為解答 2007 年 1 月 17 日人事編制小組委員會會議上議員的提問，現把有關理由闡述如下。

概論

2. 根據《基本法》第七條，在香港特區境內的土地和自然資源屬於國家所有，但由香港特區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發。因此，特區政府已獲賦予憲法權力和職能，可根據其土地政策管理和批出香港特區境內的土地。

3. 有關權力的有效期並未受到規限，不會在 50 年(即 2047 年)後便告屆滿。《基本法》沒有明文規定新批的土地契約年期應在 2047 年 6 月 30 日屆滿，也沒有含有此意思的條文。中央政府及《基本法》草擬者不可能沒有考慮到香港特區是否有權批出年期跨越 2047 年的土地契約這個問題。事實上，《基本法》其他條文顯示有關方面已考慮到這個問題，而《基本法》內並沒有其他條文對政府可根據《基本法》第七條不受限制地批出年期跨越 2047 年的土地契約的權力作出規限。

《基本法》第一百二十條 —— 年期跨越 2047 年的契約

4. 首先，《基本法》第一百二十條訂明 1997 年以前批出或續期的契約受到香港特區的法律承認和保護。該條文內文如下：

「香港特別行政區成立以前已批出、決定、或續期的超越一九九七年六月三十日年期的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港特別行政區的法律繼續予以承認和保護。」

5. 在 1997 年前簽訂的契約，包括那些年期長達 999 年或年期為 75 年但有權再續約 75 年的契約。此外，與這些契約有關的一切權利，包括土地契約的年期在 1997 年後屆滿時可再行續約的權利。有關安排與《基本法》第一百二十三條所述的情況不同，第一百二十三條就沒有續期權利的契約作出規定。

6. 在 1997 年以前簽訂的在港九區的契約，最常見的是為期 75 年並可再續期 75 年的契約，1997 年以前簽訂的契約有些有權續期至年期跨越 2047 年。因此，有關方面在草擬《基本法》之時已考慮到，香港特區實際上會批出續期時年期跨越 2047 年的土地。舉例來說，年期在 2025 年屆滿的契約如有權續期 75 年，則根據《基本法》第一百二十條，有關契約的年期會在 2100 年才屆滿。附件(一)載有一些實際例子，以供參閱。

《基本法》第一百二十一條 —— 在 1985 年至 1997 年間批出的契約

7. 《基本法》第一百二十一條與此相關，內文如下：

「從一九八五年五月二十七日至一九九七年六月三十日期間批出的，或原沒有續期權利而獲得續期的，超出一九九七年六月三十日年期而不超過二〇四七年六月三十日的一切土地契約，承租人從一九九七年七月一日起不補地價，但需每年繳納相當於當日該土地應課差餉租值百分之三的租金。此後，隨應課差餉租值的改變而調整租金。」

8. 《基本法》第一百二十一條就 1985 年至 1997 年間批出但沒有續期權利的土地契約作出規定。該條文特別針對「原沒有續期權利的契約」，更加確立上文第一百二十條所作的詮釋，即原有契約的一切權利，包括續期權利，均會獲得承認。

9. 《基本法》第一百二十一條關乎年期在 2047 年 6 月 30 日

或之前屆滿的契約。不過，其重點並非為契約設最後期限，而只是要澄清承租人無須繳付額外的地價。有關條文只關乎徵收地租事宜(如涉及某類農村土地，有關租金根據《基本法》第一百二十二條可獲得某些豁免)。

《基本法》第一百二十三條 —— 年期在 1997 年以後屆滿的契約

10. 《基本法》第一百二十三條就年期在 1997 年以後屆滿而沒有續期權利的契約作出具體規定，內文如下：

「香港特別行政區成立以後滿期而沒有續期權利的土地契約，由香港特別行政區自行制定法律和政策處理。」

11. 《基本法》第一百二十三條隱含處理在 1997 年以後批出或延續年期在 1997 年以後屆滿的原有契約的有關規定(在第一百二十及一百二十一條之後訂立這項條文是很自然的)。《基本法》草擬者顯然已考慮到批出年期跨越 2047 年的契約。不過，這是一個整體的授權，並沒有對香港特區政府批出年期跨越 2047 年的契約的權力施加任何限制。與 1997 年比較，明顯的分別是 2047 年並不涉及任何主權的移交。因此，批租期不會自動終結。

《基本法》第五條 —— 保持 1997 年以前的資本主義制度

12. 《基本法》第五條訂明 1997 年以前的資本主義制度將予以保持，50 年不變，內文如下：

「香港特別行政區不實行社會主義制度和政策，保持原有的資本主義制度和生活方式，五十年不變。」

13. 該條文所指的是在 2047 年以前，原有的資本主義制度會維持不變，《基本法》第五條並無表示在 2047 年以後，原有的資本主義制度將會改變，亦無表示在 2047 年以後，社會主義制度會適用於香港特區。

特區政府根據《基本法》第七條批出契約的總體權力

14. 不過，有關資本主義制度或社會主義制度的討論無關宏旨，因為問題在於批出可超越 2047 年的土地契約的授權安排。《基本法》並無明文規定該等契約的有效期只能由批出日期計至 1997 年 7 月 1 日後 50 年或之前。相反，正如《基本法》第七條所作出的規定，批出土地契約所賦予的權力，並無就該等契約的年期作出限制。

15. 根據《基本法》第七條，香港特區政府有憲法上的權力和職能按以下條款批出年期跨越 2047 年的契約：

「香港特別行政區境內的土地和自然資源屬於國家所有，由香港特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發，其收入全歸香港特別行政區政府支配。」

16. 由於土地是香港的寶貴資產，如《基本法》的原意是所有批出的土地或土地契約的年期都不應超過上述日期，香港特區的地價和經濟均會受損。按這種方式詮釋《基本法》會出現荒謬的情況，即香港特區政府在邁向 2047 年 6 月 30 日期間只能批出年期短至不合理的契約。這絕對不可能是《基本法》的原意。

17. 以上的法律觀點與魯平主任於 1995 年 5 月作出的解釋一致。現附上前國務院港澳辦公室主任魯平先生就土地契約這課題於 1995 年 5 月 18 日在香港出席預委會經濟小組的午餐講座時發表演說的演辭摘錄(及有關譯文)(見附件(二))。有關演辭亦在 1995 年 5 月 19 日刊載於多份報章。魯平主任的解釋如下：

「97 年後批出土地的年期問題已由中央授權特區政府自行處理，屬於特區自治權範圍內的事，所以我們認為不必受 2047 年的限制，其他的一切契約和合同都可以根據需要超越 2047

年這個年限。」

總結

18. 總括而言，若根據《基本法》其他條文一併詮釋第七條，毫無疑問，香港特區政府有憲法權力批出年期跨越 2047 年的土地契約¹。

¹ 前基本法起草委員會委員王叔文教授在其著作“Introduction to the Basic Law of the HKSAR”(香港特別行政區基本法導論)(英文本)(2000)第 614 至 615 頁所發表的意見亦支持以上的結論。

附件(一)

香港政府在 1997 年 7 月 1 日以前批出
而年期在 2047 年後屆滿的契約
的一些例子

	物業名稱、地址和地段編號	地段首次批出的年份	年期	首個年期屆滿的年份	第二個年期屆滿的年份
1.	慶邦大廈 西營盤崇慶里 3 號 IL 3043 RP	1930 年 1 月	75 年並可再續期 75 年	2005 年 1 月	2080 年 1 月
2.	珍慶樓 跑馬地景光街 19-21 號 IL 8095 RP	1931 年 1 月	75 年並可再續期 75 年	2006 年 1 月	2081 年 1 月
3.	越秀大廈 灣仔駱克道 160-174 號 IL 2793 RP	1929 年 5 月	99 年並可再續期 99 年	2028 年 5 月	2127 年 5 月
4.	喜來登酒店 尖沙咀彌敦道 20 號 KIL 9172	1969 年 11 月	75 年並可再續期 75 年	2044 年 11 月	2119 年 11 月

* * * *

前国务院港澳办公室主任鲁平先生
于 1995 年 5 月 18 日在香港出席预委会经济小组
的午餐讲座时发表演说的演辞摘录
(简体字版)

土地契约

最后，我想讲一讲97年后的土地契约问题。按照基本法的规定，97年6月30日前批出的、或续期的土地，其契约的年期不超过2047年6月30日。那么97年后批出的土地的年期是否也只能到2047年？对此，基本法没有明确规定，只是在第123条笼统地提到由特别行政区自行制定法律和政策处理。我们考虑如果97年后批出或续期的地契都一律以2047年为限，则土地契约的年期将从开始时的50年，逐年递减，到后来，终于会造成土地批不出去的情形。基本法总则第5条虽有五十年不变的规定，但这只是指保持原有的资本主义制度和生活方式五十年不变，绝不是指所有一切都以五十年为限，而且“五十年不变”也并不意味着五十年后一定要变。基本法本身也是没有时限的，90年4月全国人大关于《中华人民共和国香港特别行政区基本法》的决定中，只是说基本法自1997年7月1日起实施，没有说有效期是多少年。

其次，土地契约的期限和社会制度无关，在内地我们实行的是社会主义，但土地契约的期限一般也是五十年左右，因此它和资本主义制度没有必然的联系。

第三，基本法第7条规定，香港特别行政区境内的土地和自然资源属于国家所有，由香港特别行政区政府负责管理、使用、开发出租或批给个人、法人或团体使用或开发，其收入全归香港特别行政区政府支配。根据这条，97年后批出土地的年期问题已由中央授权特区政府自行处理，属于特区自治权范围内的事，所以我们认为不必受2047年的限制，其他的一切契约和合同都可以根据需要超越2047年这个年限。

前國務院港澳辦公室主任魯平先生
於 1995 年 5 月 18 日在香港出席預委會經濟小組
的午餐講座時發表演說的演辭摘錄
(繁體字版)

土地契約

最後，我想講一講 97 年後的土地契約問題。按照基本法的規定，97 年 6 月 30 日前批出的、或續期的土地，其契約的年期不超過 2047 年 6 月 30 日。那麼 97 年後批出的土地的年期是否也只能到 2047 年？對此，基本法沒有明確規定，只是在第 123 條籠統地提到由特別行政區自行制定法律和政策處理。我們考慮如果 97 年後批出或續期的地契都一律以 2047 年為限，則土地契約的年期將從開始時的 50 年，逐年遞減，到後來，終於會造成土地批不出去的情形。基本法總則第 5 條雖有五十年不變的規定，但這只是指保持原有的資本主義制度和生活方式五十年不變，絕不是指所有一切都以五十年為限，而且“五十年不變”也並不意味着五十年後一定要變。基本法本身也是沒有時限的，90 年 4 月全國人大關於《中華人民共和國香港特別行政區基本法》的決定中，只是說基本法自 1997 年 7 月 1 日起實施，沒有說有效期是多少年。

其次，土地契約的期限和社會制度無關，在內地我們實行的是社會主義，但土地契約的期限一般也是五十年左右，因此它和資本主義制度沒有必然的聯繫。

第三，基本法第 7 條規定，香港特別行政區境內的土地和自然資源屬於國家所有，由香港特別行政區政府負責管理、使用、開發、出租或批給個人、法人或團體使用或開發，其收入全歸香港特別行政區政府支配。

根據這條，97 年後批出土地的年期問題已由中央授權特區政府自行處理，屬於特區自治權範圍內的事，所以我們認為不必受 2047 年的限制，其他的一切契約和合同都可以根據需要超越 2047 年這個年限。

* * * *