

## 政府招標賣地的管理工作

**主席：**

各位先生、女士，午安。歡迎各位列席政府帳目委員會的公開聆訊。

為使公眾人士和各有關方面對委員會有更深入的了解，我會先簡單介紹委員會的角色和職能。

政府帳目委員會是立法會轄下一個常設委員會。審計署署長對政府和接受政府資助的組織進行帳目審計和衡工量值審計工作，並將報告書提交立法會後，政府帳目委員會便會研究該等報告書，藉以監察公共開支。根據《立法會議事規則》第72條，委員會必須在審計署署長將審計報告提交立法會省覽當日起計的3個月內，就該份報告書提交報告。委員會研究審計署署長報告書的目的，是聽取和報告書內容有關的證供，從而確保所確立的事實真相準確無誤，並且抱著建設性的精神和進取的態度作出結論及建議。我同時強調一點，整項研究工作的目的是希望從過往經驗中汲取的教訓，以及委員會對有關官員的表現所提出的意見，能有助政府當局在顧及經濟原則和講求效率及效用的前提下，改善對公帑開支的控制。

委員會按照既定程序研究審計署署長的報告書，在有需要的情況下會舉行公開聆訊，並會進行內部商議及發表委員會的報告書。委員會已訂定程序，確保有關的各方都擁有合理的陳詞機會。當委員會信納本身已確立有關的事實真相後，便會根據這些事實作出判斷，然後擬訂報告書的結論及建議。

審計署署長1998至99年度香港特別行政區政府帳目審計結果報告書，以及在1999年3月至9月期間完成的第33號衡工量值式審計結果報告書，已在1999年11月17日向立法會提交。委員會經過初步研究審計署署長第33號報告書後，決定邀請有關的官員和人士到委員會席前應訊，回答我們就報告書中7個章節提出的問題。除了今天下午，我們亦定於12月10日和16日上午舉行公開聆訊。此外，委員會將於2000年1月舉行另一次公開聆訊，研究審計署署長第33號報告書第1章。我們在研究有關問題和聽取所需的證供後，便會作出結論與建議，以反映委員會獨立而公正的判斷和觀點。這些建議會在我們於3個月內向立法會作出報告時公布。在該日前，我們不會以委員會或個人名義，公開發表任何結論。

最後，我想請各位注意，審計署署長第33號報告書第1章涉及“市政總署的垃圾收集服務”。在這方面，我收到同事李華明議員的正式通知，表明他是現任臨時市政局議員。委員會認為他作出這項聲明是恰當的做法。為免引起任何利益衝突，同時為了保持委員會的公正無私，委員會同意豁免李議員參與和上述事項有關的研議工作。他將不會在有關審計署署長第33號報告書第1章的公開聆訊中發問，不會參與委員會就該章節進行的討論，也不會參與編製報告書內有關上述事項的部分。

## 政府招標賣地的管理工作

---

我現在宣布聆訊正式開始。第1節的聆訊議題是第9章有關政府招標賣地的管理工作，被邀的證人包括規劃環境地政局局長蕭炯柱先生、地政總署署長布培先生、規劃署署長馮志強先生、規劃署副署長(地區)陳品松先生、經濟局局長葉澍堃先生及旅遊事務助理專員許林燕明女士。請劉慧卿議員為委員會展開的聆訊。

**劉慧卿議員：**

主席。審計署報告書涉及幾幅賣地，我建議分兩部分來討論。先討論政府招標出售九龍灣及鴨脷洲招標賣地的事宜，當這部分完成後，我們才轉到招標出售馬鞍山土地作酒店用途的事宜。

**主席：**

好。

**劉慧卿議員：**

剛才我提到有關九龍灣及鴨脷洲兩幅土地以招標方式拍賣都是在97年10月和11月進行。主席。當時適逢金融風暴開始，根據審計署報告書第4頁表一，清楚列明招標日期，九龍灣土地的投標價是2.9億元，買家付出2,000萬元按金，但在11月28日，即繳付投標價餘額的到期日，仍未收到投標價餘額，然後在97年12月2日，政府便取消了這次賣地。至於鴨脷洲那幅土地，是在97年11月21日以最高投標價3.51億元成交，按金是3,510萬元，但在12月19日繳付投標價餘額的到期日，仍未收到投標價的餘額，在98年1月19日政府亦取消了這次賣地。審計署長估計長九龍灣土地損失了二億四千多萬元，鴨脷洲土地估計損失一億六千多萬元，總數超過4億元。審計署報告書提到在這個過程當中，因為地政總署署長沒有依足程序進行，而令庫房有嚴重損失。

主席。我先請問地政總署署長布培先生，審計署報告書第2.24段提到，“根據賣地的招標公告，政府有權取得買家的母公司或相聯公司所作的擔保。不過，地政總署在批出標書時並沒有取得這類擔保。”在第2.26段，審計署署長亦指出，地政總署沒有要求九龍灣土地買家提交證明其財務和技術能力的報表，審計署署長說這個做法是違反了招標公告訂明的規定。請布培先生解釋這裏是否有犯錯呢？若有依足程序執行，庫房是否便不會損失了4億多元呢？

**主席：**

布培先生。

***Mr R D Pope, Director of Lands (D of L):***

Mr Chairman, in the case of the Kowloon Bay site, we didn't ask for the parent company guarantee. But it was only seven days after the award of the tender that the applicant wrote in and said that he wished to defer payment to the premium. We did make an error in as far as we did not ask for that parent company guarantee within the seven days. But I would venture to suggest that it really would not have made any difference in the circumstances of this case because in the second case, the Ap Lei Chau site, we asked for the parent company guarantee but the purchaser did not provide it. So we were in a similar position. But, yes, we were at fault in as far as we did not ask for that guarantee. I accept that.

**主席：**

劉慧卿議員。

***Miss Emily LAU:***

Mr Chairman, is the Director telling us that even if he had asked for it, we could not have prevented what I would describe as a disaster?

***D of L:***

The circumstances were similar for the Ap Lei Chau site. We did ask for a parent company guarantee, they did not provide one, the sale did not proceed. I believe the situation would have been exactly the same for Kowloon Bay. If we had asked for the parent company guarantee, they would not have provided it, and the circumstances that occurred would not have been prevented.

**主席：**

劉慧卿議員。

***Miss Emily LAU:***

So in both cases, even if you had asked, they could not have provided it?

***D of L:***

I would not say could not, they did not, they would not.

**Miss Emily LAU:**

So the accusations made by the Director of Audit that you have failed to do so is quite academic?

**D of L:**

Academic in as far as it is my view that we would not have obtained the parent company guarantee. That is only my view. Obviously, I think circumstances then were somewhat different. We were at the beginning of the Far East economic crisis and when we went out to tender, that crisis had not really started. It did not start until October 23, I think. The site was awarded in November. We were really at the beginning of the crisis and I think it is quite clear then that the purchasers of these two sites were really having second thoughts about whether to proceed or not. As a result, they both asked for delay in the payment of premium. They both asked for certain concessions. We refused to give these concessions. As a result, both sales did not subsequently proceed. We had asked for a parent company guarantee from one. The other one we had not. But the circumstances in my view would have been the same.

**主席：**

我想跟進一點，一般招標過程中應該在未投標前已取得保證。在這個案中，你何時才向買家索取保證？是否在中標之後？這樣是否太遲呢？我相信時間方面十分重要。

**D of L:**

You are quite right, sir. As far as these conditions are concerned, we did not ask for a parent company guarantee before the tender was closed. Perhaps that is the way we should operate in future. In fact, I think it is the way we operate currently. But in those days, we didn't. We merely provided for the right to ask for a parent company guarantee when the site was awarded. By then, as you quite rightly point out, it was too late.

**劉慧卿議員：**

我可否再問局長？

**主席：**

你可以再跟進這問題，但有兩位同事在等候，他們都對這個問題很有興趣。

政府招標賣地的管理工作

---

**劉慧卿議員：**

局長。你當時並不在位，你認為當時署長的處理方法是否有錯誤？

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長蕭炯柱先生：**

其實剛才署長已經說了，他覺得沒有要求取得擔保是一個漏洞，是一個錯誤。我的看法是，既然政府有規定，我們便應該盡量依循進行，除非我們認為條例是不必要，便可把它刪除。如果有規定便應該盡量依指示進行。當然，可能到最後會發覺未必有用，但起碼是按規定做了。所以在政策上，我支持署長現行的做法，就是對每一個投標者都要求先取得擔保。

**主席：**

李華明議員。

**李華明議員：**

主席。在取得擔保方面，已經很清楚是有錯誤的地方。但我仍覺得很奇怪，A公司在投標九龍灣土地時，擁有的名義資本只有1萬元，在香港並無房地物業。而B公司更只得100元，亦同樣沒有房地物業。雖然政府後來可以全權興訟追討差額和利息等損失，最後亦無法追討，因為這兩間完全是空殼公司，根本沒有任何資產。請問在投標時，政府會否調查公司的背景？是否有這慣例呢？讓這些空殼公司競投土地，實在很危險。

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

When we have a requirement such at PSPS, as one of the sites was in this case, we certainly require a parent company guarantee together with financial details of the parent to ensure the company is able to proceed with the development as planned. It is our view that where there is no requirement for PSPS or for other GIC facilities, it should be treated the same way as a lot which is sold by public auction, where basically people are

政府招標賣地的管理工作

---

able to bid. We are unable to see in advance the backing of that particular company and in general rule we are not presented with any problems. Where there is a definite policy commitment such as PSPS, we would ensure that there is a parent company guarantee and we will check that that parent company has got the financial standing to proceed.

Where it is a straightforward sale, where there is nothing in particular, policy reason behind it, my department don't feel that it should be backed up with a parent company guarantee because, in our view, it should be treated the same way as auctions where there is not this requirement. We are concerned that by asking for parent company guarantees, we may in fact be preventing some of the smaller property developers from proceeding with these developments and it will favour the larger developers.

**主席：**

李議員。

**李華明議員：**

署長是否認為A、B這兩間空殼公司，在既沒有母公司的擔保，亦沒有銀行擔保的情況下，你仍然覺得是合理的做法，仍然容許它們繼續投地，而之前不需要有任何擔保嗎？你剛才表示私人參建計劃的招標便需要有擔保，其他的就像公開拍賣一樣，不需要母公司或者銀行擔保。直至今天，你是否仍然覺得維持這做法是一個恰當的政策呢？

**主席：**

我想澄清一些紀錄，PSPS一直都有，但這種投標方式在1997年12月，地政總署署長曾經決定取消這項要求，在1998年1月以後，投標的標書內便刪除了這項要求。剛才聽布培署長表示現在又再次執行，我想先求證這點，這是在紀錄上曾經作出的改動。請布培署長一併回答。

**D of L:**

Not a change, Mr Chairman. Basically, what we decided in December 97, I think, was that where we have a PSPS or a major Government requirement, we will ask for a parent company guarantee. Where it is not PSPS or there aren't any Government facilities to be provided, we will not ask for a parent company guarantee. That is our current policy.

**主席：**

但在報告書第2.12段，其中一句很清楚說明要求提交財務和技術能力報表的規定在投標書中被刪除了。是否已重新寫上？在投標書內是否有這項規定，我相信對署長將來如何執行該政策是十分重要的。

**D of L:**

Sorry, can I distinguish between these two tenders and our current policy? In these two tenders, we did have the requirement to ask for parent company guarantees. But subsequent to these two tenders. We did review the policy and decided that we would not ask for it in normal tenders. We would only ask for it in special cases such as PSPS or where there was a Government facility to be provided.

**Chairman:**

It seems from your evidence today that you are insisting on it now.

**D of L:**

No.

**Chairman:**

Okay, so what is its state? It is a policy, you require it, but it is not on the tender notice. Is that what is happening?

**D of L:**

No. If we were doing tenders today, we would only ask for a parent company guarantee when it is a PSPS tender or there is provision for a Government facility. In other straightforward tenders, we would treat it the same as an auction and we would not ask for a parent company guarantee. That was not the situation in 97 when these tenders went out.

**主席：**

李華明議員。

政府招標賣地的管理工作

---

**李華明議員：**

我清楚凡是PSPS都需要母公司的擔保，而其他一般的招標賣地便不需要擔保。在汲取教訓後，知道仍然可能出現問題，如果你仍然維持這項政策，那麼如何補救和倒塞這漏洞呢？如何避免有人在招標後，只付了按金而沒有能力再繳付餘額？你可有應變方法以免政府再有金錢上的損失。現在出現了問題仍然維持這項政策，只對PSPS有這條款，你是否仍然覺得是恰當呢？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

Mr Chairman, I think we have to recognise the unusual circumstances that had taken place at this time. Normally, for a straightforward tender, we ask for a fairly substantial deposit and that is normally sufficient to cover any deficit if the purchaser fails to proceed with this tender. The deposit is normally something like 10 per cent of the purchase price. In the circumstances of these two tenders, property values dropped very dramatically over a period of a few weeks or months. So they were rather unusual. But in a normal market, the deposit is normally quite sufficient to cover any possible loss if we have to resell where the tenderer does not proceed. I think that is normal circumstances in any purchase, you take 10 per cent, that is usually sufficient to cover any losses.

**主席：**

我想在這裏跟進一點，就政府整體的收入來說，以前兩、三年為例，賣地收入是一個非常主要的收入來源，比利得稅還要多。因此，我們從保障主要收入的角度來看，雖然我明白地政總署主要的責任是賣地，但署長亦是負責保障政府收入來源的主要官員。是否應該有一個比較明確的保障？署長表示當時因為金融風暴令地產市道急速下調，但我相信布培署長對地產亦十分瞭解，地產市道會有周期，不時會作出調整，亦會在短期內迅速下跌，不只一次的經驗，是常有發生的。其實在金融風暴未到以前，因為政府推行大量供應土地的政策，地價已經有向下調的趨勢，這是政府政策，是可以預見的。因此，議員要求在按金以外加一些額外保障，並不足為奇。

而我亦想知道，在1997年以前的招標書內有要求證明財務及技術能力的報表，當時為何會決定寫入招標書內？是何人作出這個決定呢？我覺得這是一個好決定，能照顧到財政收入的問題。但你作為署長，決定取消這項要求時，有否翻查這項要求當初被寫入投標書內的原因？你覺得自己是否有足夠權力，單方面刪除這項重要的要求？我希望瞭解更多這方面的背景。

**D of L:**

The practical situation on the ground apparently was that even though we had these requirements in the tender conditions, my staff rarely implemented them, which was very unfortunate. That is what happened in the case of the Kowloon Bay site. Nobody really asked themselves whether it was necessary to continue with this requirement. It really was not until problems began to arise that we sort of thought: Why do we ask for this requirement? Because there is no need. It should be treated the same way as we would do for any normal purchase by auction. We are very conscious to have an open playing field when we have tenders and auctions of land. We were of the view that by imposing too many requirements, parent company guarantees, financial statements etc, we are somewhat restricting the number of people, possible bidders. Therefore, as we could not see any real reason for this in the sake of non-policy cases such as PSPS, we did decide in 98 to stop that policy.

I felt that I had the authority to change that because it was only a matter of changing the conditions of tender which generally comes under my jurisdiction. Where the original requirement came from, I am not 100 per cent sure at the present time. I suppose at the time, people felt that that was a safeguard against any possible loss. But I believe that that safeguard was more theoretical because, as happened in the case of Ap Lei Chau, even though we had the requirement for the guarantee, we asked for the guarantee, they didn't provide it and they didn't proceed.

**主席：**

相信委員會的同事對此會有不同的意見，但我希望瞭解清楚，為何當時有這個決定，應該有一個好的理由以至有這項要求存在，我希望清楚它的根源及當時作出這決定的原因。

議員在事件發生問題後，希望署長能加強及保障收款的能力，而不是把基本的保障亦刪去，這個決定與審計署署長所要求的有所不同。如果在投地前你作出這項要求，買家若有心投地，他一定會答應。否則，如果買家未能承諾，應否准許他競投土地，亦成為疑問。他根本沒有能力完成交易，為何仍准許他競投呢？增加買家人數令競投的帳面價值提高，但最後收不到餘額，對香港或對你們又有何幫助呢？這是一個重要的平衡，你們曾否諮詢地產商會或其他商會，有了這個要求是否會令買家卻步呢？我認為未必有這情形出現。

政府招標賣地的管理工作

---

**D of L:**

Obviously, Mr Chairman, if these are the comments from the Public Accounts Committee, these will be taken very seriously and I will consult with the bidders and the profession as a whole as to whether it is appropriate to impose these requirements. I can also obviously check out the history and find out what the background is and make a report back to this Council.

**主席：**

李華明議員。

**李華明議員：**

最後一個問題，接著便給其他同事發問。九龍灣土地在97年10月批出，至11月仍未能收到投標價餘款，到了12月2日正式取消賣地，把土地收回。剛才主席提及報告書第2.12段，在九龍灣事件發生不久，在同年12月，地政總署竟然撤消了準投標者在投標時須一併提交財務和技術能力報表的規定，令政府無法追討損失，我對此實在大惑不解。請問原因為何？你們只對PSPS保留此條款，而九龍灣這幅土地正正不是PSPS，為甚麼在出事後竟然會撤消這條款呢？

**主席：**

李華明議員的意見和我的想法相當接近。布培署長是否需要補充？

**D of L:**

Mr Chairman, under the lease conditions, we had a requirement for a parent company guarantee when the site was awarded. When we knew who the purchaser was, we would write to him and say: Please let us have a parent company guarantee. The fact that we could not get one, we did not ask for one, but we asked for one in the case of the Ap Lei Chau site and they did not provide it. I think we subsequently realised there was no point in having this requirement as it was stated. The Chairman made the point earlier about perhaps we should have the parent company guarantee at the tender stage, so that when we looked at the tender, we could look at the parent company guarantee. I think that is probably a more appropriate way of doing it rather than asking for it later. But by the time we asked for it, it was too late. I will look into this matter.

**李華明議員：**

主席。署長並沒有回應我的問題。

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

我明白，他其實不是完全沒有回應。他表示擔心因此令競投土地的買家減少，他會就此諮詢地產商會的意見。還有幾位議員在輪候提問。先請劉江華議員、接着是朱幼麟議員和吳亮星議員。

**劉江華議員：**

多謝主席。我支持主席繼續向署長詢問為何當初會寫入該條款的原因、理據和背景等等，希望署長稍後可以書面補充。我認為該條款不單好，亦非常合理。署長在招標公告中清楚寫明，但作為招標人的卻不跟從。雖然你已承認錯誤，表示當時無人發覺問題或提出疑問。但我希望知道應由誰人負上該責任？在整個程序中，究竟誰人負責執行招標工作？誰人沒有核實報表？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

Mr Chairman, obviously, I did check this out when the audit query arrived. I would not like to mention individual names, even if it is possible to identify an individual. It was something that just didn't happen, unfortunately. Where, at what stage, at what level that decision was taken, obviously I have got to do a bit more research. It just did not happen. Nobody woke up to the fact that we didn't ask for this requirement, and quite where that responsibility lies, I can't say offhand.

**劉江華議員：**

可否請署長稍後把這些資料提供予委員會？

**主席：**

請把該條款出現的背景、原因、有多少人提出、經那方面決定及由開始到現在是否從未被引用等資料也提供給委員會。如果該條款從未被引用，可能多位前任署長也疏忽了，或者請布培署長，協助我們查查這方面的歷史。

**劉江華議員：**

是否針對這兩個個案？

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

是。

**劉江華議員：**

這件事對我來說，你們自己的規例也不執行，實在是難以置信。

**主席：**

請布培署長事後把這些資料以書面方式提供予我們。

**D of L:**

Yes.

**主席：**

朱幼麟議員。

**朱幼麟議員：**

主席。我的問題你已經問了，多謝。

**主席：**

吳亮星議員。

**吳亮星議員：**

多謝主席，我的問題亦大同小異。在報告書第12頁第2.29(b)段提到，地政總署署長“同意審計署所提嚴格執行招標公告規定的建議。當局若向不遵守招標公告規定的投標批出標書，”即現時的情況，“難免要面對其他落選者把事情訴諸法律的風險”。就以上基礎，請問不準備執行或在執行時出現過失，你們曾否考慮有這種法律風險？過去可有例子證明不存在這種法律風險？是因為當時樓價和地價上升，因而沒有人追討嗎？可否提供一些具體例子，說明已考慮到這種法律風險和已作出某些準備？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

It is difficult to know, Mr Chairman, what legal challenges could occur, because if we didn't impose a requirement to ask for a parent company guarantee and the sale proceeded and the development proceeded, there was nobody to challenge us. In fact, this I believe is what was occurring. In this particular case, as you know, we did not ask for it within seven days of the award of tender, the purchaser was obviously having second thoughts and did not proceed. We took all necessary legal action to recover the balance of premium. But this was not successful and we had to cancel the sale.

**主席：**

吳亮星議員。

**吳亮星議員：**

主席。我仍想跟進是否有一些舊個案，在價錢理想的時候，地政總署沒有執行這制度而批出了標書，事後是否有機會讓落選者知道地政總署沒有執行這制度，在沒有取得擔保的情形下，投標者居然獲得標書，抑或落選者同樣不知道中標者沒有交出擔保而仍然獲得標書呢？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

Mr Chairman, I think these conditions merely say the Director may require a parent company guarantee. It doesn't say we must. So, in that regard, we didn't do anything wrong as far as other tenderers were concerned. Maybe in practical terms, it was wrong in these particular cases. If we asked for one at the beginning, we could have recovered the money. But in normal cases, as I said, it was merely a requirement that I may ask for it. Where we didn't ask for it and the sale proceeded and the development proceeded, there was no problem. So there is no challenge possible from other unsuccessful tenderers.

**主席：**

可能的話，請把規例未取消前的用字字眼，也一併提供給我們。

**吳亮星議員：**

過去地政總署沒有執行這項規定，而投標者又知道這是投標條件之一，某些投標者如果因為未能符合這項條件而放棄投標，或者失標，始終對他們是不公平的。某些未能拿出擔保而放棄投標者，並不等於不能得到標書，其他中標者可能也沒有拿出擔保。我覺得政府需要檢討，出現不公允的個案會對過去投標的落選者不公平。

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

I will look into that aspect, Mr Chairman.

**主席：**

劉慧卿議員。

**劉慧卿議員：**

多謝主席。根據審計署報告書第2.19段，廉政公署防止貪污處處長在鴨脷洲買家未能完成買賣的消息公布後，就這方面向署長查詢，詢問署長採取了甚麼行動來保障政府的權益，及在投標時是否需要母公司作出擔保。請問局長和署長，廉政公署的介入是否不尋常？而廉政公署在這事件中還有其他調查嗎？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

Mr Chairman, it was the Prevention ..... I am trying to think of the .....

***Chairman:***

Corruption Prevention Department.

***D of L:***

Yes, but it wasn't the investigative side. It was the side that .....

***Chairman:***

The Office of Prevention Department.

***D of L:***

Prevention, yes. Thank you, Mr Chairman. They were looking at systems and trying to ensure the systems were the right systems to ensure fairness for everybody. So they asked these questions and we replied, the same as we replied to this report of the Director of Audit, of the actions we had taken. We did not hear any more from them. Presumably, they were satisfied that we had taken the necessary steps.

**主席：**

劉慧卿議員。

**劉慧卿議員：**

主席。廉署的介入是否不尋常呢？可能這是防止貪污方面，不是調查方面。請問局長和署長，在你們執行政策的經驗中，是否會有廉政公署介入，調查在制度上是否出現問題呢？

**主席：**

布培署長。

***D of L:***

I think I have had occasions in the past where he has come forward on matters, but I cannot specifically remember exactly. Again, I can make a report of other cases where he has taken an interest in matters such as this and where he has taken action.

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

我們很重視布培署長的意見，如果我們認為有跟進的需要，我們會致函廉政公署作出查詢。

**劉慧卿議員：**

主席。是否廉政公署只是從公開的資料中得知而查詢？而不是派員到你們其中的部門調查，然後才作出查詢？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

That is right. They merely read it in the newspaper, I imagine, because it was quite widely publicised and as a result of that, they asked these questions.

**劉慧卿議員：**

主席。除了報告書第2.20段，廉政公署就地政總署沒有取得買家B的母公司的書面擔保一事提出建議外，請問廉政公署有提出其他意見嗎？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

The ICAC did make specific suggestions as paragraph 2.20 says. As we reported in the paper, in the first recommendation, we did not think it was necessary in all cases to ask for a parent company guarantee. On the second part, again, it is a question of written guarantee. As I said, we didn't think it necessary to impose these guarantees because it would hinder the number of bidders.

**劉慧卿議員：**

主席。我不是指建議，報告書第2.20段已是建議。我的問題是廉政公署所提出的意見在第2.19段，廉政公署向地政總署查詢，除沒收按金外，地政總署還採取了甚麼行動來保障政府的權益。請問廉政公署有否指署長失責，令政府的權益受損呢？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

No.

**主席：**

我想跟進一些簡單的事實。根據英文本第4頁表1，提到鴨脷洲那幅土地估計會在99年年底重售，我想瞭解清楚，到目前為止，鴨脷洲的土地是否已經售出？有真實的售價嗎？我想了解當中的實際情況。

**D of L:**

Mr Chairman, I believe it is currently out for tender for a mixed development. So we have not yet awarded it. So we have not as yet got a possible loss of revenue.

**主席：**

我們何時才獲知結果呢？

**D of L:**

Within a few months.

**主席：**

是否已經進行招標程序？

**D of L:**

It is currently out to tender. We have taken up, I believe, with the Housing Bureau whether it is appropriate to fix reserved prices in these mixed developments because this is a new type of development we are doing. We are currently in communication with the Director of Housing. If I remember correctly, the tender closes on 24 December. So before then we will decide what to do with the reserve price and then I can report back subsequently what the tender result is. That would take several months because it would have to be considered within Housing Bureau.

***Chairman:***

I just wanted to make sure that we may have some firm figures before we finish our hearing.

**主席：**

這兩幅土地的處理手法並不相同，鴨脷洲那幅土地在知道原買家不能履行買賣合約時，便立即接觸第二位中標者。而第一幅土地，即九龍灣的土地，則相距4個月才拿出來重新招標。為何會有這個分別呢？為何九龍灣的土地沒有提出，在首位買家到期後未能繳付投標價餘額時，便立即售予第二位中標者，以減低損失呢？

***D of L:***

I think maybe at that time it was our view that because of the problems in the property market at that time, it would have been a waste of time to ask the second purchaser, because everybody was pulling out of all sorts of transactions at that time.

**主席：**

連嘗試也沒有？

***D of L:***

No.

**主席：**

如果在第一部分再沒有問題，我們開始另一個重要部分，有關招標出售馬鞍山土地問題。請劉慧卿議員開始提問。

**劉慧卿議員：**

謝謝主席。這事件透露時，非常轟動。或者我先講述一些背景資料，在95年政府已有政策幫助旅遊業，當時有多個建議，第一是提高酒店的地積比率，其次是一些土地劃作酒店發展用途。報告書第3.8段提到，當時的政務司司長覺得這決定略為偏離政府不干預市場的方針，但仍勉強同意以一兩幅土地特別留作酒店發展用途以測試市場反應。在97年年底找到馬鞍山那幅土地。

政府招標賣地的管理工作

---

主席。在報告書第3.20段，當時地政總署為定出投標按金的數額，估計該幅土地的售價為10.56億元，因此把投標按金定為5,000萬元。但後來得到的最高投標價只有1.2億元，即稍高於地政總署估計價值的十分之一，這是很驚人的。報告書中亦提到，政府內部對標價奇低，亦曾討論是否應該批出該幅土地？

地政總署署長在報告書內曾多次表達意見，在第3.21段，署長曾經建議撤回該幅土地不進行招標，因為他看見當時旅遊業景況逆轉，對酒店房間的需求、旅客的人數都有減少。他甚至建議把該幅土地改劃作住宅發展，他認為地價可達最高投標價的5倍。但在第3.25段，他向中央投標委員會提交投標評估報告時卻說，“1.2億元的投標價“並非不合理””，他又找出一些因素和資料來證實這是可行的。請問布培先生，這是否前言不對後語呢？是否因為規劃環境地政局局長也想完成這宗交易，因此就同意了。你本人的立場是否在一個月內有所轉變呢？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

The original figure of \$1,056 million, this was done for the purpose of arriving at a deposit amount, because for tenders where we expect to receive more than \$500 million, the deposit is \$50 million. So this was a communication between the district and somebody in the headquarters to arrive at an estimated revenue figure for the purpose of arriving at a deposit amount. Also, at that time, the staff really were not aware of the consequences of the Far East economic crisis and what effect this would have on property values, in particular, hotel values.

The \$1,056 million was arrived at by relating to comparable evidence of hotel transactions that had taken place in one or two years preceding the tender closing, or the tender period. When the tender period closed, it was quite apparent that the market had changed very, very, very dramatically. It was our view that the tender, having been given full publicity, full disclosure to the public, and we had received two bidders, that was the best indication of market value. Also, it was at the very bottom end of evidence we had of hotel transactions previously. But there had been no record of transactions that had taken place after the Far Eastern crisis had hit Hong Kong.

It was our view that with the wide publicity, the exposure the site had had, the tender price was the then market value. In fact, this has been shown to be correct historically because hotel values really have not increased to the present day. They are still very, very depressed. The policy decision was to proceed with the sale, and on that basis, I was satisfied that the price tendered was the market value at that time.

政府招標賣地的管理工作

---

**劉慧卿議員：**

主席。

**主席：**

劉議員。

**劉慧卿議員：**

主席。署長作為專業人士，在整個過程中應該給予行政機關專業的意見，無論你如何解釋10.56億元的計算方法，在97年11月，你已經知道旅遊業的前景開始轉淡，有下落的趨勢。但投標價格那麼低，你是否應該堅持這是很珍貴的資源，在與預測售價相差甚遠時，你是否應該從收入來源等各方面著想呢？當然，我們不是支持高地價政策。但標價太低，是否應該有人提出疑問呢？尤其是署長由始至終都不同意把該幅土地劃作酒店用途，你認為作為住宅發展用途地價會更高。

我對署長在第3.25段中在中央投標委員會中轉軼感到失望。在第3.26段，政府物料供應署署長反而建議，基於旅遊業前景暗淡，考慮這幅土地作其他用途可能會更為適宜。你卻試圖為標價低找出合理化的原因，表示投標價並非不合理。可能以當時酒店業的價格是正確，但你的預測售價由10億元下跌至1.2億元，是否應該建議不接受這標價？又或建議請兩位局長再次討論，甚至如審計署署長所說，回到政務司司長委員會再次商討。你們完全沒有考慮這方向？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

Mr Chairman, in fact I did make a recommendation to the Secretary for Planning, Environment and Lands that the site not be awarded because of the change in the numbers of tourist arrivals. The policy decision was that we should proceed because we don't have a high land price policy. In view of that, I was satisfied that the price bid was the then market value, because it was widely publicised, given complete and utter exposure to the market, we received two bidders, both bids at similar prices, and in view of the then depressed tourist market, that price tendered was the market value.

政府招標賣地的管理工作

---

It is not up to me to say we shouldn't have awarded it because my original estimate was high. It was in my view the market value. It was a policy decision to proceed and that policy decision is obviously not for me to question.

I did sound the warning that the price was very much lower than expectations. It would receive a better revenue if we changed it to residential. The decision was not to proceed that way.

**主席：**

劉議員。

**劉慧卿議員：**

在第3.25段，在1998年3月，署長向中央投標委員會，提交投標評估報告，你提到“1.2億元的投標價‘並非不合理’”，與及提出支持的理據。但你在第3.21段曾表示要求規劃環境地政局局長考慮撤回土地不進行招標，你是否在建議失敗後便放棄了？當中央投標委員會要求你提交評估報告時，你又說投標價並非不合理，是可以接受的。你的做法是這樣嗎？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

Basically, Mr Chairman, it is my professional duty to advise the Administration what I think is the best way to approach property transactions. I recommended to the Secretary for Planning, Environment and Lands that perhaps this sale should not proceed as a hotel. The Secretary took my advice, took the Director of Planning advice and in the overall context of the situation at that time, he wrote back to me and said no, proceed with the sale. On that basis, I was satisfied that the two tenders received and the top bid was the market value at that time.

**主席：**

我希望大家集中在投標的決策過程方面發問，有數位同事要求發問，如果是問關於決策過程的，我先讓他們發問。劉江華議員。

政府招標賣地的管理工作

---

**劉江華議員：**

我的問題與決策過程有關。剛才劉慧卿議員已指出，地政總署署長的態度基本上有轉變，這是很明顯的。他最初是不同意，後來卻同意了。當然，他已向規劃環境地政局提出意見，但在第3.26段提及的中央投標委員會會議是十分關鍵的，當時仍然有人不同意賣地，而地政總署署長則轉變態度，維護說賣價並非不合理。我不知道當時的主席是誰……

**主席：**

是庫務局局長。

**劉江華議員：**

當時的主席表示該幅土地是否繼續出售作酒店用途的問題，應由規劃環境地政局及經濟局決定。請問兩位局長，你們當時在會議上如何表態？是基於甚麼原因表態支持呢？

**主席：**

可能不是現任的局長，但仍請由現任的局長代為解答。請蕭局長先作答。

**規劃環境地政局局長：**

主席。規劃環境地政局局長的看法在報告書中已清楚說明。當時的政策是以規劃土地的方法推進興建酒店來幫助發展旅遊業，這決定是經過政府多個層次的委員會作出考慮和決定的。所以，規劃環境地政局局長的看法並沒有改變。至於在報告書第3.26段關於中央投標委員會的決定，據我記憶，當時規劃環境地政局並沒有參與，但規劃環境地政局所有的論據，已在第3.24段載述，我們亦是依循這些論據繼續支持這做法。至於經濟局方面，或者交給經濟局的同事作出回應。

**主席：**

好。葉局長。

政府招標賣地的管理工作

---

**經濟局局長葉澍堃先生：**

多謝主席。當時經濟局並沒有參與。但經濟局的態度一向很清晰，就算當時被諮詢，我們亦認為要支持旅遊業。我們不應只看短期的情況，而應該從長遠來看。相信大家也知道亞洲金融風暴後經濟很差，但在過去20年來，旅遊業的增長速度非常快，而我們這個決定亦是為了幫助旅遊業。因此，在旅遊業最困難的時候，假如當時我被諮詢，我亦會從長遠的角度來看，支持這決定。另一方面，過往我們的酒店收費相當昂貴，而這類措施能有助旅遊業增加競爭力。我們不要忘記旅遊業對經濟的貢獻相當重要，它在過往的GDP高達6至7%，現時仍高達五百多億元，就業人數有三十多萬人。所以，我們不應只看一、兩年的時間，而在低潮時取消支援旅遊業的政策。

**主席：**

劉議員。

**劉江華議員：**

地政總署署長在第3.21段中清楚表示不贊成賣地，但在第3.25段又轉變了。在這過程中，他有否與規劃環境地政局局長作出商討，以及局長當時是否就第3.24段的看法與他交換意見呢？

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

報告書第3.22、3.23和3.24段記錄了當時的討論，署長還有其他資料補充嗎？請主席容許我交給署長作答。

**主席：**

好。布培署長。

**D of L:**

No more. Mr Chairman, the facts are stated in the report as they occurred.

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

李華明議員。

**李華明議員：**

主席。反覆地閱讀審計署長報告書，最初地政總署署長看見投標價後曾要求撤回土地，而當時的規劃環境地政局局長梁寶榮先生，要求規劃署署長重新評估將該幅土地改為住宅用途對該區的影響。請問規劃署署長，你在第3.23段提供了4項理由，認為不應改為住宅用地，當中只有第一點指出該幅土地適宜作酒店發展，而另外3項理由則是政治性的考慮，例如城市規劃委員會的公信力、政府的公信力和酒店業協會和香港旅遊協會的批評等。我認為這3項理由應該是政務官的分析，而不應是規劃署的專業意見。請問規劃署作為規劃的部門，為何會作出這樣的意見？為何沒有考慮住宅與酒店可作混合式發展呢？而你卻全盤否決了這些考慮，而決定全部作酒店用途、或是全部作住宅用途。因此，你向當時的規劃環境地政局局長梁寶榮先生提出應該維持原判。請署長就這方面作出解釋。

第二，希望蕭炯柱局長解釋在第3.24段，你表示“政府一向堅稱沒有實行高地價政策，……政府若以投標價太低為理由而撤回該幅土地，是站不住腳的”。但我記得政府在公開拍賣土地時，曾以拍賣價不理想而收回土地。這是經常出現的情況，而且不止一、兩次呢！請問你為何會有這論據呢？為何堅持這麼低價賣地呢？1.2億元亦仍然賣地，那幅土地的按金是5,000萬元，投標價是1.2億元，按金差不多是投標價的50%，土地的售價遠遠脫離你評估的售價，價低仍然賣地，這是否自打嘴巴，有矛盾呢？

**主席：**

先請馮署長作答，然後再請蕭局長回應。

**規劃署署長馮志堅先生：**

主席。我想先談談規劃署當時在這事件上的角色。土地是否批出並不是規劃署的職權範圍之內。剛才李議員說得對，我們主要的考慮是土地是否適合作該發展用途，以及我們有否依足進行規劃條例下的程序。至於決定土地批出與否，並不是規劃署的職權範圍。但作為當時規劃署署長，他認為有些意見想提出給規劃環境地政局局長考慮，亦是可以的。我相信當時規劃署署長提出意見亦是基於這樣的用心。

## 政府招標賣地的管理工作

---

或者我解釋為何規劃署認為該幅土地應該繼續作酒店用途。第一，那幅土地是適合這種用途，而在規劃過程中亦依足法例進行刊憲及對公眾諮詢等，並在當年7月獲行政會議通過。如果我們在10月提出要將土地用途改變，這樣向外界解釋會存在問題。當然，是否賣地可以按當時的情況決定。就算當時不賣那幅土地，仍舊可以在日後繼續售作酒店用途，因此，我們認為不需要在當時就把它轉為住宅用途。

其實轉為住宅用途亦有很多問題。例如土地在未轉為酒店用途前原本劃作政府及社區團體用地，而由政府及社區團體用地轉為酒店用地的時候，亦有人作出反對。其論據是該幅土地應該作為社區用途，而不應發展酒店，更加不應該有住宅發展。在經過城規會考慮之後，又經行政會議通過，若將酒店用途轉為住宅用途，便更難向公眾交代、亦難向反對者交代。

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

主席。首先我想澄清一點。在第3.20段中10億元的估計數目是以1996年年底和1997年其中一幅土地的成交價來作為基準，當時可以說是旅遊業的頂峯，是最高峯時的數目。因此，應否以第3.20段的數目作為底價也成疑問。我們在這幅土地批出標書和收到投標價後，當時是在一個公開、公平的情況下把土地拿出來投標，而當時香港在經濟上剛經歷一個很特別的轉變，收到的投標價並無法與任何其他成交價作比較，在這種情況下，我們以甚麼地價的理據來決定收回土地呢？這是我們最主要的考慮因素。

我們確實沒有任何理據支持“既然是這樣，我們便不賣了”這樣的意見。正如我剛才所說，第3.20段的估價是一年前地價最高峯時的估價。根據現在市場的運作，市場顯現的合理價錢是這情況，我們持甚麼理據不賣這幅土地呢？基於這個理由，就作出了第3.24段第4點的意見。雖然這裏引伸了另一個問題，就是將來以這形式投標時，是否需要設立底價，但這又是另一個考慮。

**主席：**

劉慧卿議員。

政府招標賣地的管理工作

---

**劉慧卿議員：**

主席。首先反駁蕭局長指第3.20段中10億元的估價是以高峯期的價值而釐定，我們可以看看第3.20段，售價是97年11月估計的，第3.19段說明97年12月，當時規劃環境地政局局長詢問地政總署署長會如何處理該幅土地，署長表示會以招標方式出售。當時署長表示“該幅土地並非位於最佳地點，同時鑑於近期旅遊業轉淡，預料競投不會踴躍”。請問在97年11月估計售價為10.56億元時，你們是不知道當時的情況嗎？仍然是以最高峯期的價值來釐定嗎？我相信布培先生可以證實，他在釐定這售價時已經從一些調查，從一些初步的結論中得悉旅遊業正在轉淡，所以才作出這樣的估計，而不是如蕭局長所說是在高峯期釐定的。

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

No major research went into arriving at the price of \$1,056 million because it was only for the purpose of arriving at a deposit figure. It was not calculated for any other reason. So it is a very quick, rough estimate done by my staff. It was quite obvious from newspapers and everything else that the tourism rate had gone down. But there were no land transactions to identify what effect this was having on the hotel property values.

**主席：**

劉議員。

**劉慧卿議員：**

主席。署長應該清楚說明是否正如剛才蕭局長所說，當估計10.56億元這售價時，是以最高峯期的價格釐定嗎？雖然你沒有進行任何科學的分析，這點我亦覺得很奇怪，似乎太“兒嬉”了，但你以甚麼標準來估計這售價呢？你是否如第3.19段所說，已經知道旅遊業正在轉淡，這個估價不是最高峰時的價值呢？

**主席：**

布培署長。

**D of L:**

Mr Chairman, we knew in December, I think, the decline in tourism. When the estimate was done in November, it was still I think about a month after the economic crisis had struck Hong Kong. I believe my staff, and they were fairly junior staff who did this estimate, didn't really fully take into account all the factors that were becoming to become apparent at that time.

**主席：**

98年2月，金融風暴已出現了數月，署長亦明白旅遊業的前景不太理想，你們亦很清楚希望收回土地不作招標，署長是百分百明白當時把土地拿出來招標是有很大的風險。既然知道有很高風險，為何不考慮釐定一個底價作為保障呢？在事後來看，這是否應該是一個必須的考慮呢？

**D of L:**

It was not policy then to set reserve prices for tenders because it was our view that providing you gave sufficient publicity and you had tenders in, there was no reason to set a reserve price. In fact, it was following this particular case that we did introduce a policy of setting reserve price for tenders. So, retrospectively, we have agreed to set reserve prices.

**主席：**

劉議員。

**劉慧卿議員：**

主席。我可否詢問規劃署署長，剛才提到第3.23段，署長對規劃環境地政局局長所提意見作出回應。雖然當時不是馮先生任署長，而是潘署長，認為應該批出這幅土地。而當時全港嘩然，包括行政長官在內。根據第3.28段，在賣地一個月後，行政長官辦公室詢問有關本港酒店房間的短缺情況。98年4月。經濟局局長回應，據香港旅遊協會資料顯示，酒店房間的供應非常充裕。在第3.30段，規劃署署長亦再提出意見，表示“規劃署認為出售馬鞍山土地頗不合時宜。除了最近訪港旅客減少外，地產市場的情況亦不樂觀。這些都是1995年完成的旅客及旅遊業研究無法預計得到的。”這裏又表示不合時宜，當時是98年4月，只相距一個月。請馮先生試圖猜想潘先生當時的想法。主席。其實應該請當事人來出席聆訊，這是有需要的。政務司司長指我們批評官員時沒有給予他們解釋的機會，但當事人又沒有出席聆訊。現在請馮先生回應，為何先前的署長會這樣奇怪？在第3.23段說是適宜作酒店發展用途，但當行政長

## 政府招標賣地的管理工作

---

官質疑並提供了一些數據後，他卻表示出售馬鞍山土地不合時宜。如果他一早表示不合時宜，可能就不會招標了。

**主席：**

我亦準備跟進這問題。1998年2月認為應該收回該幅土地，3月拿出來招標，4月徵詢經濟局局長後，就表示不合時宜。

**主席：**

請馮署長作出回應。

**規劃署署長：**

主席。剛才我亦曾指出規劃署在這事件中的角色，主要是研究那幅土地是否適合作酒店用途，以及有否依足程序進行。但土地是否應該招標或何時賣地，就要政府作出整體考慮。當時政府作出這個決定，我們基本上是應該支持的。你指當時出售土地並不太適宜，其實第3.30段可能是事後孔明的看法。無論如何，我相信政府是考慮所有因素後才作出這個決定，亦考慮了長期對扶助旅遊業及酒店業的需要，及在短期經濟環境下作出平衡。我相信這是當時政府的一個決策，而當時的考慮是則重於在長期方面大於短期的考慮。

**主席：**

葉局長。是否想補充？

**經濟局局長：**

主席剛才提到報告書第3.28段，在98年4月，我把一些資料交給行政長官辦公室。我希望了解當時的背景，這些資料是從香港旅遊協會方面取得，他們當時正進行一項最新旅客來港及酒店供求情況的調查。我希望明白在酒店房間供求方面的變動很快，尤其在亞洲金融風暴後，這兩年間正處於低潮。根據旅協提供的資料，表面上似乎沒有短缺，我在報告書內亦清楚說明，基於旅協的假設數字進行，即是說若我們依照現時的項目去做，酒店房間就不會出現短缺。但在當時來說，無人可以肯定發展商是否真的會興建酒店。發展商考慮情況後，才會決定是否興建酒店、興建住宅、停止工程或減低其規模等等。我們當然有這樣考慮，但旅協提供的數字未必百分百正確。在事後看來，這十多個月內，事實有3 400個房間未有興建，另外有4 000個房間暫停興建。換言之，供應量在這兩年間已經減少了七千多間。我希望能夠明白這個背景。

## 政府招標賣地的管理工作

**主席：**

劉慧卿議員。

**劉慧卿議員：**

主席。馮署長表示因為政府作了決定就要支持，請問這是專業部門的處事態度嗎？你們應該提供專業意見，不應理會任何決定而歪曲了自己的意見。你剛才提到“不合時宜”和“事後孔明”，我相信很多市民會同意這才是正確的。就是賤價賣地，我們不是支持高地價政策，但售價太低時，你們是否應該“有腰骨”，堅持專業意見，表示賣地不合事宜。你不能說既然政策決定了就得支持。我希望作為專業人士、無論是你或地政總署署長都不應這樣處事。

**主席：**

馮署長。

**規劃署署長：**

主席。我們並非“無腰骨”。規劃署一直覺得需要支持旅遊業及酒店業。按正常途徑，在商業區內，酒店與寫字樓是無法競爭的。換言之，如果要發展一幅商業地段的話，大部分地產商會選擇發展寫字樓多於興建酒店，因為回本期較快和投資比例亦較少。在95年亦曾對旅客及旅遊作出詳細研究，結果顯示，如果香港希望旅遊業有所發展，我們要在酒店支援方面多做工作，並需有一些特別用途區去鼓勵酒店的發展。其實我們的立場一直都相當堅定。當然，賣地是否合時宜的問題，我剛才亦表示這不是規劃署的決策，我們只能提出一些意見，讓政府作決定時考慮，但最後會是一個整體的決策。

**主席：**

吳亮星議員。

**吳亮星議員：**

多謝主席。剛才提及，如果那幅土地用作住宅用途投標，署長在報告書內指出其售價應為7.64億元，而不是10億元，這是以98年2月6日截標當日計算，與現在獲得的1.2億元相差了6.44億元。葉局長亦提及，如果發展成為酒店或旅遊區，每年向政府繳付的稅款總和，可能比一次過收7.64億元為佳。在第3.41段，規劃署署長曾經表示，馬鞍山分區計劃大綱草圖(編號S/MOS/4A)提交行政會議批准時，“行政會議轄下

## 政府招標賣地的管理工作

---

的土地及工務小組委員會曾質詢在該幅土地興建酒店是否可行和合適，並要求香港旅遊協會提供進一步理由”。請問當時香港旅遊協會提供了甚麼進一步理由，使政府最後接受了該幅土地作酒店用地呢？

**主席：**

應該由蕭局長回答，因為當時行政會議的決定和有關文件應該由你負責呈上的。

**規劃環境地政局局長：**

主席。當時政府曾經詢問香港旅遊協會關於支持該幅土地用以興建酒店等問題。而旅遊協會亦提交了一份報告，說明馬鞍山該幅土地特別適合用作酒店用途的原因。行政會議參閱這份報告後才決定同意該幅土地的用途。香港旅遊協會所提的論據包括沙田谷是一個十分適宜發展成為一個國際水上運動中心，而在附近興建酒店對舉行這類運動有直接的支持。沙田區與馬鞍山亦是一個旅遊的重點，所以在這區內尋找一個地點來興建酒店能支持整體旅遊事業的發展，而不單在水上運動方面。基於這幾項因素，行政會議終於同意這個做法。主席。或者葉局長有其他補充。

**主席：**

葉局長。

**經濟局局長：**

在旅協寫給規劃署的函件中，其實報告書亦有說明，正如剛才蕭局長指出，旅協支持沙田谷作為旅遊區的重點，是考慮到區內有馬會、城門河等，具有相當的發展潛力，地點方面亦十分適中，且有吐露港的景色。這些資料旅協方面已寫得十分清楚，我並沒有任何補充。

**主席：**

梁劉柔芬議員。

**梁劉柔芬議員：**

主席。劉慧卿議員剛才亦有提及，其實具有專業知識的署長應該多提專業意見，尤其是在規劃和地政方面。在同事的發問中，我發覺比重都放在香港旅遊協會的意見上。或者請兩位局長給予較清晰的回應，在城市規劃時，哪個地段劃作酒店、哪

## 政府招標賣地的管理工作

---

個地段劃作甚麼用途的決定，應該由甚麼人首先作出建議，再由甚麼人作出支持和由甚麼人作最後決定呢？行政會議可能是最後決定者，但最初由甚麼人有這“foresight”，決定哪個地點劃作酒店，是否純粹依靠香港旅遊協會所作建議呢？在這事件發生後，很多人質疑為何會在馬鞍山興建酒店。我們都想知道誰人提出這“foresight”……

**主席：**

前瞻的意見。

**梁劉柔芬議員：**

有前瞻性的意見，誰人提出甚麼地點適合興建酒店呢？在這裏亦有數位專業人士表示不適宜作酒店用途，但最後又同意了，香港旅遊協會的支持似乎成為最主要的力量。

**主席：**

這些當然是規劃環境地政局局長的政策範圍之內，我們先聽取他的看法。蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

主席。考慮土地運用的過程中，其實是經過很多參予和諮詢。香港整體如何分區、如何發展，訂定規劃的大綱等，例如未來新市鎮的地點，大嶼山東北的用途等。作規劃前，規劃署需要諮詢多個不同的專業團體、各政策局和多個政府部門，然後才訂出某種形式的草圖。該草圖未交到城規會或其他諮詢架構之前，亦要向各個對香港發展有意見的專業團體、政府部門或諮詢委員會作出諮詢。

草圖會釐定旅遊區的大概規劃，正如大家較為熟識的大嶼山東北新的旅遊點。草圖中會顯示實際的土地運用，在何處劃作主題公園、公路、鐵路、酒店和住宅等。我們會再做一個詳圖後作出諮詢，交回城規會正式刊登，並會根據法例徵詢意見，然後交給行政會議審批。因此，我們不能一概而論說是由哪個組織作出建議，當然，一定不會只考慮香港旅遊協會的意見。很多對香港規劃有興趣的專業團體，無論是香港整體的發展圖、抑或是一個地區的發展圖，甚至區內興建酒店的位置，他們都會發表意見。這是整體的答案。

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

梁劉柔芬議員。

**梁劉柔芬議員：**

主席。在規劃方面，請問規劃環境地政局的“function”，即作用，在哪裏？是先平衡各方面的意見，然後作出建議；抑或是先有一個規劃草圖，才作各階層的諮詢而得出最好的意見嗎？是經過兩個步驟，還是只有一個步驟呢？

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

主席。孕育的過程必定是多步、多諮詢和多參與。不會是先決定那方向就只朝那方向走。

**主席：**

我們比原定時間超過很多，其實下午4時已經要開始第二節的聆訊。我會握緊時間，先讓兩位議員作簡短的提問，然後我會作出總結。李華明議員。

**李華明議員：**

主席。我的問題是關於資料提供方面。在事件的決策過程中，行政會議和政務司司長委員會是有一定的角色。在報告書第3.33段，審計署提到行政會議並未獲知會把馬鞍山土地劃作酒店發展用途。這情況對土地運用的政策是一個很大的改變，其實地政總署亦反對這做法，政府顧問對此亦有保留，但政策依然進行，實際上行政會議在作出決定前並未獲知會這批地政策的改變對財政的影響。你們是否刻意隱瞞這些分析？這情況使我想起中電的故事。行政會議的成員是否並未掌握全部資料便批准實行呢？政務司司長委員會亦有兩項資料未獲知會，第一，原本興建酒店的土地是圓洲角，後來改為馬鞍山，這個改變沒有知會政務司司長委員會；第二，酒店業的房間並非想像中短缺，遊客數目驟減，這些數據亦沒有知會政務司司長委員會。這兩方面是否有隱瞞的情況呢？

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

這似乎是兩個不同決策局的責任，是規劃環境地政局和經濟局。我分開給兩位局長回應。先請蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

其實關於行政會議的參與，已在報告書內寫出，當時在土地規劃的過程，這個位置已諮詢了行政會議，問題是作出整體試驗計劃之前是否有提交行政會議討論。其實以土地來支援某一個經濟或社會發展活動，是一個較早前釐定的政策，而運用一幅特定土地來支持政府政策是一個嘗試，所以，當時肯定沒有一份文件是只講述以這幅土地來作嘗試。但這件事，行政會議是有完全的參與，特別在位置和這塊土地應否發展作酒店用途方面。至於轉換試點的位置，它們都屬於同一區域，而當時規劃環境地政局的責任，是在該區域找尋一個試點，這是當時決定的基礎。

**主席：**

葉局長。

**經濟局局長：**

我再解釋第二點。我想指出，政務司司長和政府內部高層是相當關注旅遊業，相信大家都有留意，我們每月均會公布由香港旅遊協會提供的旅客數字和酒店入住率，這些情況政務司司長和其他官員亦很清楚。我們不單在政務司司長委員會會議中討論旅遊業的發展，我們在很多其他會議中亦有討論。旅遊專員就推廣旅遊業方面進行了很多工作。我想強調一點，這只是一個測試，不應受短期數字的高低影響，尤其在旅遊業的低潮，我們更需要作出支援，這是十分重要的。

**主席：**

李華明議員。

**李華明議員：**

請問蕭局長對剛才引述的第3.33段，審計署認為“行政會議並未獲知會上述試驗計劃，批地政策的改變和對財政的影響。審計署認為這樣做並不理想，”你是否不同意這說法呢？而葉局長是否又不同意報告書第3.35段，“政務司司長委員會並未獲知會酒店業這個重大改變，特別是有關遊客數目銳減和酒店房間供應增加的資料。”兩位局長是否反對審計署的結論呢？

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

我沒有反對或支持這結論，我只是把事實說出。事實上行政會議完全有參與這事件，不過，在文字上是否先得到同意才以該幅土地作試點是另一回事。

**主席：**

或者請蕭局長回去翻查資料，看看是否有書信、紀錄或任何明確的書面證據來支持他關於行政會議有參與的證供。我們現在有不同的證供，委員會很難作出判斷，請你嘗試在證供方面作出更多補充，讓我們有更好的判斷基礎。

**規劃環境地政局局長：**

好。

**主席：**

葉局長。

**經濟局局長：**

我們不是支持或反對，最重要是政務司司長完全掌握了這些資料。這些資料透明度很高，遊客數字和酒店入住率是公開的。旅遊業在過去兩年廣受關注，報刊亦經常提及，我們經常開會討論改善和幫助旅遊業的發展。

**主席：**

劉慧卿議員。

**劉慧卿議員：**

報告書第3.39段，是規劃環境地政局局長對審計署署長建議的回應。在(a)段，他承認“有關的決策局有責任在某特定行業的市場情緒和前景出現重大變化時把有關情況告知政務司司長委員會，以及就發展該行業的適當策略諮詢該委員會”。請問局長是否同意審計署署長指出，因為這樣做，有關的政策局是失職呢？

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

我覺得不是的。如果在一個試點之後得出結論，而有新的政策上改變，我們責無旁貸，肯定要拿回去作一個決定。但我們現正經過一個過程，我們最初決定以兩幅土地作試點，剛巧其中一幅土地在金融風暴之際投標。我現在還沒有任何機制去說明如何落實新支援政策，我們仍有另一試點未進行投標。

**劉慧卿議員：**

主席。這與報告書並不相同，局長在第3.39段(a)項中回應.....

**主席：**

是原則性的問題。

**劉慧卿議員：**

局長完全沒有提及其他新事物，你只就這件事如果有重大變化、例如市場情緒和前景出現重大變化時，便有責任告知政務司司長委員會。今次賣地的投標價格那麼低，預測旅遊業前景差，審計署署長建議應再向政務司司長委員會提交文件，讓委員會作出是否賣地的決定。我以為你同意這意見，你並沒有提到任何新發展。

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

主席。容許我不同意。旅遊業在長遠來說，並沒有任何基數可以改變我們對這行業的支持政策。我們是指旅遊業，而不是出售一幅土地。政府明白旅遊業對香港的重要性，對旅遊業作出支援，在金融風暴後遊客數字明顯下跌，現在遊客數字已開始回升。

政府招標賣地的管理工作

---

**經濟局局長：**

我完全同意蕭局長的意見。我希望議員明白，從旅遊業的角度，我們不是單看一年半載的低潮，我們要從長遠的角度來看，建成一間酒店，從策劃、設計至完成，最少要5年時間。我們希望發展商在酒店方面多作投資，其實像希爾頓酒店拆卸後，不再建為酒店而發展為商廈。我們希望為鼓勵和推廣旅遊業做更多工作，我們需要更多酒店，亦希望酒店業更具競爭力，使酒店房租價格下調，這是有幫助的。在我的角度而言，我們的態度沒有轉變，我們的出發點是以長遠的政策來解決問題，不是單看一、兩年的情況。

**主席：**

劉議員。

**劉慧卿議員：**

蕭局長，這即是說審計署署長弄錯了這項的意思。他在報告書這段內表示你大致同意審計署所有建議，並寫下(a)至(e)五點，但你原來是不同意的。你是否在賣地這事件上，不同意有這些變化時需把情況告知政務司司長委員會，並得委員會同意後才決定賣地，審計署署長“捉錯用神”，誤會了嗎？

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

主席。在報告書第3.39段，我是普遍同意審計署署長第3.38段的建議。我在第3.39段(a)項中重申，政策上如果對某行業長遠來說是有轉變時，我責無旁貸需要回去諮詢政務司司長委員會，但旅遊業卻沒有這樣的證據。

**主席：**

我先讓劉江華議員繼續提問，我也要跟進，然後就結束聆訊。

**劉江華議員：**

問題不單是指旅遊業的高、低潮，而是沒有告知委員會把原先撥出的地點由圓洲角轉為馬鞍山，這才是關鍵的問題，請問原因為何？請經濟局局長解釋。

政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

經濟局局長。

**經濟局局長：**

請蕭局長回應。

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

主席。我們認為沙田谷具發展潛力，試圖在這區域找一個試點，其實這兩塊土地距離並不遠，我們根據政策選擇地點，最初在沙田谷內選定的土地並不一定就是那塊地，可能因其他因素的轉變而有所改變。因此，我們只是在政策之下，行使選擇試點的權力。政策並沒有改變。

**主席：**

我跟進後就完結這題目。從報告書看到經濟局局長介入這事件的時間，我不是指對旅遊業作出的普遍評估，而是指售賣這兩塊土地的問題，他是在98年4月向行政長官辦公室對本港酒店房間的短缺情況作出回應，在這時候經濟局局長才有正式提交書面意見，這是否正確呢？在此之前，是否有人向你作出諮詢？你又曾向哪個局提供意見呢？

**經濟局局長：**

之前是指95年的時候.....

**主席：**

是指95至98年。

**經濟局局長：**

我剛才也回應了。經濟局認為這是地政的問題，因此，當時經濟局可以說並未被諮詢，但我可以清楚指出，就算有被諮詢，我們亦認為要支援旅遊業，我們始終沒有改變對旅遊業的支援政策。

## 政府招標賣地的管理工作

---

**主席：**

你的意見很有幫助，但請清楚指出是否曾被諮詢。在報告書第3.11段，沙田圓洲角和荃灣這兩幅土地拿出來作試點時，當時政務司司長委員會中，當局表示會“把該兩幅土地納入售地計劃，並密切監察市場反應。”我們剛才爭拗的第3.39(a)段，規劃環境地政局局長回應時指出，“有關的決策局有責任在某特定行業的市場情緒和前景出現重大變化時把有關情況告知政務司司長委員會”，兩者均緊扣著政務司司長委員會。我希望瞭解在市場公開招標時，投標價完全不是一個合理的數目，只有1.2億元，市場下跌至這地步，你是否認為市場的價格已告訴你這重大的變化，發展商對這幅土地已沒有興趣，就算有興趣也只是非常有限，這情況是否應是監察的範圍之一呢？

此外，第3.26段指出，在98年3月，中央投標委員會會議中作出集體決定時，主席表示“該幅土地是否繼續出售作酒店用途的問題，應由規劃環境地政局和經濟局決定。”但在剛才的資料顯示，到4月特首辦向你詢問時，當時市場已經有很強烈的反應，而特首辦也要介入向你諮詢。你為何在3月沒有被諮詢呢？經濟局作為一個需要密切監察市場的政策局，你監察的市場想與你溝通，為何在整個過程中，在賣地完結後你才介入呢？究竟你是沒有被諮詢，抑或是無機會反映你對業界的看法呢？葉局長。

**經濟局局長：**

我認為我已經回答了這問題。我清楚指出，賣地方面是地政總署專業的決定，在賣地過程中，經濟局並沒有參與，是不知道的。當然，向我們諮詢時，我們會提供意見。如果當時經濟局被諮詢，我的看法也是一樣，我覺得需要貫徹我們的工作，應從長遠方面著想，應該幫助旅遊業，而不是只看短期的情況。至於主席的問題，答案是我們沒有被諮詢，賣地我們也不知道，他們考慮的價錢等我們也不知道。

**主席：**

當你看到市場價格大幅下跌，4月與特首辦.....

**經濟局局長：**

當時馬鞍山土地已經賣了。

**主席：**

4月向特首辦交代時也間接導致或影響到地政總署決定把荃灣第二幅土地作試點的土地延遲出售。

政府招標賣地的管理工作

---

**經濟局局長：**

主席。或者我應該澄清。特首辦只是想知道酒店房間的短缺情況，而不是賣地的情況。

**主席：**

不知報告書是否有錯誤？當中提及，就因為這些意見令地政總署署長表示從開始便反對賣地，亦導致延遲出售荃灣土地，你的介入令政府政策有180度的轉變，雖然你沒有這意圖。

**經濟局局長：**

我覺得不可以這樣說。我們的理解，荃灣那幅土地仍在“application list”內。

**主席：**

荃灣那幅土地沒有拿出來投標？

**經濟局局長：**

或者請蕭局長解釋這過程。

**主席：**

蕭局長。

**規劃環境地政局局長：**

這幅土地仍在表內。如果市場有興趣，可以向我們申請，申請時會經過一個正式的投標過程。

**主席：**

劉慧卿議員。

政府招標賣地的管理工作

---

**劉慧卿議員：**

根據報告書第3.26段，應該詢問中央投標委員會主席，即庫務局局長，她今天沒有出席聆訊，請問她的代表可否回應？當時局長表示是否繼續出售馬鞍山土地應由兩位局長決定，但原來經濟局局長並不知道情況，沒有被諮詢，如果他們沒有出席該會議，如何作出決定呢？雖然葉先生表示就算被諮詢也會支持賣地，但為何會這樣寫呢？

**主席：**

謝女士，不知是否公平，需要的話，你可以.....

**劉慧卿議員：**

我們對審計署署長提及了，他指出庫務局局長會有人出席聆訊。

**主席：**

我的意思是，如果她需要翻查紀錄，可以讓她翻查資料，當然她也可以現在回應。

**庫務局副局長(三)謝曼怡女士：**

或者我嘗試解釋中央投標委員會的角式。它主要是審議標書，考慮申請部門放出標書時以甚麼標準來審核標書，如果各程序均是公平和公開進行，各代表均感滿意，例如這次賣地，如果地價不是不合理，中央投標委員會並無理由作出政策上的決定，去代表規劃環境地政局或經濟局對政策的問題作出考慮。中央投標委員會主要留意在標書、發標的過程、批標的過程和審核的過程進行中是否公道。

**主席：**

我相信劉議員的意思是，既然中央投標委員會主席作出這樣的結語，作為主席，或者規劃環境地政局方面，至少有人會跟進這個結語，會向經濟局詢問意見，即使現在局長表示看法不會改變。但我們看到，在賣地後一個月詢問經濟局局長，他對這事件有不同的看法。如果在3月曾向局長作出諮詢，是否會出現不同的考慮因素呢？

政府招標賣地的管理工作

---

**經濟局局長：**

主席。我認為出售那幅土地的價格和土地作酒店用途是完全兩回事。我希望大家能夠明白。

**主席：**

我完全明白。問題是當時可否收回該幅土地？我們沒有要求把土地變更為住宅用途，即使收回土地，這並不違規，而且經常發生，委員會甚至覺得把該幅土地作為酒店用途也沒有爭議，但為何不能像荃灣那幅土地般，待地價和投標氣氛轉好才考慮出售呢？這些都是令人產生疑問的地方。如果經濟局局長可以早一個月介入事件，或者有人跟進此事，當時的決定是否會產生變數呢？請當時中央投標委員會主席的代表先回應。

**庫務局副局長：**

當日的紀錄十分簡單，主要內容已在報告書內寫出。中央投標委員會主席表示，政策方面應由有關的政策局作出決定，而跟進工作則應該由當日出席該議程的代表進行。

**主席：**

葉局長。

**經濟局局長：**

我相信地價不是經濟局可以作出的專業判斷。但我的意見是，我們在政策方面應該對旅遊業作出支援。我再強調，我們應該從長遠來考慮，不應只著眼於短期。過去兩年，我們看到旅遊業必須更具競爭力，就酒店房租方面，當時很多人表示昂貴，部分原因是因為地價的問題。所以，我們從推廣旅遊的角度而言，希望看到酒店房間的價格下調，增強我們的競爭力。我們應從長遠來看，不是單看這兩年的低潮。

**主席：**

我們已明白這點。謝女士剛才表示應由當時出席中央投標委員會的代表跟進，可能就是你們的代表。蕭局長，你是否有補充？

**規劃環境地政局局長：**

我沒有特別的補充，當時的看法已完全紀錄在報告書內，繼續出售土地的決定是已考慮了主席和其他議員詢問的因素。

**主席：**

我相信若能取得當天中央投標委員會的會議紀錄會對我們有幫助，我們會看看是否有跟進的需要。對不起，我們希望一次過作詳細的審議可以避免再進行公開聆訊。這一節已超出預定時間，我希望只作約10分鐘的短休，然後再繼續下一節的公開聆訊。

**The Government's administration of sale of land by tender**

**政府招標賣地的管理工作**

---