

立法會問題第 18 條  
(書面答覆)

提問者：陳偉業議員

會議日期：二零零二年七月三日

作答者：房屋及規劃地政局局長

問題：

關於地產發展商就發展項目向當局申請釐定補地價及獲豁免補地價事宜，政府可否告知本會：

- (一) 2001 年 9 月當局宣布暫停出售居者有其屋計劃單位至本年 6 月期間，地產發展商就發展項目向當局申請釐定補地價的個案數目，以及每宗申請的詳情，包括土地面積和所在地區，以及當局所釐定的補地價金額；
- (二) 該等申請個案數目及詳情，與之前 5 個財政年度每年同期的申請情況比較為何；
- (三) 自當局在 2001 年 2 月發出《環保及創新的樓宇聯合作業備考》以來，獲批准豁免計算入《建築物條例》(第 123 章)所訂的總樓面面積，因而無須繳付地價的環保設施的面積總和為何；並請列出每宗獲批個案的發展項目名稱、發展商、環保設施的類別、獲豁免的面積，以及這些豁免面積的估計地價；及
- (四) 據悉有發展商把獲豁免地價的一些環保設施的面積計算入住宅單位的建築面積，並按此面積計算單位售價，從而增加售樓利潤，當局有否評估該做法是否恰當；若評估為恰當，原因為何；若沒有評估，理由為何？

答覆：

主席女士：

- (一) 二零零一年九月至二零零二年六月期間，就修訂契約、換地或增批地段作住宅發展申請評估土地補價的已處理個案共有 109 宗，有關詳情載於附件 A。
- (二) 上述期間的個案數目與對上五年同期的比較，載於附件 B。
- (三) 環保設施的面積獲豁免計入總樓面面積，目的是鼓勵發展商興建居住環境更佳的樓宇。自二零零一年二月發出有關環保及創新樓宇的《聯合作業備考》以來，屋宇署已批准 97 個包括環保設施的發展項目，根據《建築物條例》(第 123 章)獲豁免計算的總樓面面積達 114 261 平方米。這些發展項目詳載於附件 C。除發展項目所在地點外，根據《建築物條例》，當局並無規定發展商提交發展項目的名稱。

根據現行土地行政政策，如果修訂契約令土地價值上升，發展商便須支付土地補價，即使根據《建築物條例》獲豁免計算總樓面面積亦不例外。環保設施並無獲豁免土地補價；環保及創新樓宇《聯合作業備考》的有關規定，並無偏離上述土地行政政策。不過，如果有關環保設施並無令土地價值上升，則無須支付土地補價。某些環保及創新樓宇設施，例如公用走廊或郵件派遞室，由於並無令土地價值上升，因此發展商無須為這些設施支付土地補價。

- (四) 我們注意到部分發展商把若干環保設施的面積計入單位的可供出售面積內。有關環保及創新樓宇的《聯合作業備考第二號》規定，這些發展商必須在售樓說明書內，清楚列明已包括環保設施的用途和獲豁免計算的總樓面面積，並須將一份售樓說明書存放於屋宇署作為紀錄。置業人士應知悉有關物業

所包括的環保設施，因此可在知情下選擇是否購買有關物業。

二零零一年九月至二零零二年六月期間已處理的  
修訂契約／換地／增批地段作住宅用途的申請一覽表  
(截至二零零二年六月二十七日)

地段編號	地點	類別	面積 (平方米)	土地補價 (元)
丈量約份第 1 約地段第 3088 號	東涌石榴埔	換地	105	396,700
丈量約份第 120 約地段第 3689 號 A 分段及 C 分段	元朗青山公路 65 及 67 號	修訂契約	165	3,930,000
鄉郊建屋地段第 810 號	白加道 1 號	修訂契約	1,351	37,330,000
丈量約份第 390 約地段第 269 號	深井青山公路	換地	52,591	110,000,000
內地段第 8972 號	大坑道虎豹別墅及萬金油花園	換地	7,230	943,000,000
新九龍內地段第 4146 號	喇沙利道 39 號	修訂契約	941	3,620,000
內地段第 8897 號	皇后街土地發展公司(第 H1 號計劃)	換地	7,964	82,690,000
鄉郊建屋地段第 506 號及增批部分	加列山道 71 號	修訂契約	2,848	3,050,000
內地段第 29 號 KK 分段	銅鑼灣禮頓道 111 號	修訂契約	530	0
內地段第 29 號 GG 分段餘段	銅鑼灣希慎道 1 號	修訂契約	887	0
荃灣市地段第 382 號	新界荃灣青山公路	修訂契約	13,200	0
內地段第 2605 號 A 分段餘段	北角銀幕街 11 號	修訂契約	663	0
青衣市地段第 160 號	青衣担杆山路長安邨	修訂契約	98,427	0
鄉郊建屋地段第 742 號	山頂道 82 號	修訂契約	4,143	2,100,000
內地段第 7100 號	藍塘道 53 號	修訂契約	793	0
新九龍內地段第 6277 號	筆架山道	修訂契約	41,578	1,100,000
元朗市地段第 500 號	元朗大棠路	修訂契約	35,334	0
內地段第 4369 號	禮頓道 14 至 20 號	修訂契約	437	0
內地段第 126 號 G 分段餘段	香港伊利近街 51 號	修訂契約	240	0
九龍內地段第 11076 號	九龍紅磡灣填海區	修訂契約	27,818	300,000

地段編號	地點	類別	面積 (平方米)	土地補價 (元)
內地段第 71 號 C 分段及 B 分段餘段	皇后大道中 286 號	修訂契約	200	0
屯門市地段第 384 號	屯門第 4C 區	修訂契約	90,200	0
新九龍內地段第 6361 號	書院道 9 號	換地	2,314	144,150,000
丈量約份第 238 約地段第 653 號	永隆路	換地	2,570	14,570,000
鴨脷洲內地段第 128 號	鴨脷洲徑	修訂契約	9,301	0
荃灣市地段第 357 號	荃灣油柑頭	修訂契約	5,530	300,000
粉嶺上水市地段第 195 號	粉嶺第 19 區	修訂契約	12,212	545,000
長洲丈量約份第 1847 約	長洲西灣	修訂契約	2,130	0
九龍內地段第 9518 號	敬德街 4 號	修訂契約	993	1,000
沙田市地段第 161 號	沙田希爾頓中心	修訂契約	50	300,000
內地段第 2441 號	薄扶林域多利道 192 號	修訂契約	3,164	600,000
長洲丈量約份第 1859 約	長洲中興後街	換地	65	1,700,000
內地段第 7894 號	畢拉山道 6 至 12 號	修訂契約	3,530	1,000
內地段第 7863 號餘段	睦誠徑 1 號	修訂契約	338	300,000
內地段第 3546 號	北角英皇道 512 至 612 號健威花園	修訂契約	5,914	0
內地段第 970 號	雲咸街 31E 號、31F 號、33 至 39 號	修訂契約	687	6,990,000
丈量約份第 51 約地段第 4960 號	粉嶺百福村	修訂契約	145	760,000
鄉郊建屋地段第 571 號	香港深水灣道 72 號	修訂契約	1,114	45,000,000
粉嶺上水市地段第 204 號	華明邨 – 租者置其屋計劃第 2 期	修訂契約	78,123	0
屯門市地段第 415 號	虎地	修訂契約	3,904	1,430,000
鄉郊建屋地段第 1132 號	淺水灣道 129 號	修訂契約	10,570	300,000
紅磡內地段第 432 號	差館里 55 至 59 號	修訂契約	335	1,000
內地段第 1460 號 G 分段第 2 小分段	跑馬地藍塘道 5 號	修訂契約	746	0
沙田市地段第 418 號	馬鞍山中心	修訂契約	6,050	2,960,000
內地段第 8393 號	地利根德里 3 號	修訂契約	7,320	2,000,600

地段編號	地點	類別	面積 (平方米)	土地補價 (元)
元朗市地段第 367 號	元朗青山公路 44-46 號	增批地段	2	220,000
新九龍內地段第 6320 號	九龍長沙灣荔枝角道	修訂契約	19,473	0
元朗市地段第 85 號	元朗青山公路 48 號	修訂契約	130	0
元朗市地段第 367 號	元朗青山公路 44-46 號	修訂契約	156	0
內地段第 187 號	香港卑利街 26 號 內地段第 187 號 B 分段第 1 小分段、 B 分段餘段、E 分段第 1 小分段、E 分段餘段、H 分段及餘段；及內地段 第 7397 號	修訂契約	330	0
鄉郊建屋地段第 1142 號	南灣道 14 號毗鄰	修訂契約	2,267	231,600
荃灣市地段第 369 號	荃灣大屋圍(第二次修訂)	修訂契約	4,273	900,000
內地段第 62 號 G 分段餘段及 D 分段第 1 小分段	荷李活道 69 號	修訂契約	145	0
內地段第 2363 號	香港漆咸徑 1 號	修訂契約	816	0
鄉郊建屋地段第 1148 號	施勳道 8、12 及 16 號	修訂契約	13,570	812,000
內地段第 1149 號 A 分段第 1 小分段餘段及 A 分段餘段	銅鑼灣摩頓台	修訂契約	2,227	0
內地段第 8354 號	香港雲景道 12 號	修訂契約	666	1,000
屯門市地段第 276 號	屯門青善街 32 號	修訂契約	900	0
新九龍內地段第 6328 號	長沙灣船廠	修訂契約	18,912	182,750,000
大埔市地段第 160 號	大埔大埔滘	換地	4,070	8,000,000
內地段第 8971 號	香港堅尼地城堅尼地城新海旁街	換地	6,075	1,000
觀塘內地段第 600 號餘段	觀塘和樂邨	增批地段	1,743	1,000
丈量約份第 3 約地段第 2208 號	南丫島榕樹壟舊村	換地	59	170,000
新九龍內地段第 27 號 D 分段	深水埗荔枝角道 248 號	修訂契約	0	0
丈量約份第 316 約地段第 3070 號	貝澳丈量約份第 316 約地段第 3070 號	修訂契約	48	453
元朗市地段第 503 號餘段及 增批部分	雞地(第 2 期)	修訂契約	21,933	246,500,000
內地段第 3342 號、第 3346 號及第 2829 號	譚臣道 121 至 131 號及菲林明道 2 至 10 號	換地	1,033	14,000,000

地段編號	地點	類別	面積 (平方米)	土地補價 (元)
內地段第 2823 號餘段	灣仔駱克道	修訂契約	446	0
丈量約份第 175 約地段第 67 號	九肚	換地	390	9,320,000
九龍內地段第 11118 號	公主道及衛理道交界處	修訂契約	36,006	0
沙田市地段第 521 號	沙田九肚紅橋里	換地	3,172	4,670,000
沙田市地段第 448 號	馬鞍山第 77 區	修訂契約	14,505	350,000,000
丈量約份第 130 約地段第 2860 號	藍地	換地	36,830	165,000,000
荃灣市地段第 373 號	楊屋道 90 至 114 號及灰窰角街 1 至 9 號	修訂契約	10,416	488,320,000
新九龍內地段第 5195 號餘段	廣播道 15 至 37 號	修訂契約	29,703	1,000
內地段第 126 號餘段	伊利近街 55 號	修訂契約	114	0
內地段第 8962 號	北街 12 及 12A 號	換地	427	26,500,000
內地段第 118 號 D 分段餘段	香港伊利近街 26 至 30 號 內地段第 118 號 D 分段餘段、第 118 號 A 分段餘段及 B 分段餘段 第 1A 號商業單位	修訂契約	300	0
鄉郊建屋地段第 371 號餘段	盧吉道 34 號	修訂契約	2,022	0
屯門市地段第 399 號	虎地	換地	11,500	123,250,000
九龍內地段第 11100 號	窩打老道／雲南里	換地	3,869	184,630,000
九龍內地段第 11151 號	大角咀(地下鐵路公司 D 地盤)	換地	17,192	815,050,000
內地段第 7385 號	谷柏道 25 號	修訂契約	1,695	300,000
鄉郊建屋地段第 652 號	東頭灣道 33 號	修訂契約	623	0
葵涌市地段第 484 號	葵涌葵盛圍	修訂契約	9,100	0
鄉郊建屋地段第 1150 號	香港赤柱春磡角道 60 至 62 號 鄉郊建屋地段第 1150 號	修訂契約	1,144	0
荃灣市地段第 352 號	荃灣油柑頭	修訂契約	3,716	43,370,000
鄉郊建屋地段第 1169 號	歌賦山里 3 至 5 號	換地	4,582	18,000,000
丈量約份第 122 約地段第 1739 號	元朗青山公路 — 屏山段	換地	13,396	19,263,500

地段編號	地點	類別	面積 (平方米)	土地補價 (元)
丈量約份第 122 約地段第 1740 號	元朗唐人新村	修訂契約	7,319	500,000
觀塘內地段第 625 號及第 626 號	觀塘輔仁街 22 至 24 號地下及閣樓	修訂契約	511	3,930,000
鄉郊建屋地段第 428 號	淺水灣道 110 號	修訂契約	1,626	8,000,000
鄉郊建屋地段第 384 號及增批部分	中峽道 26 號	修訂契約	1,536	870,000
內地段第 4223 號及增批部分	大坑道 70 號大寶閣	修訂契約	3,176	0
九龍內地段第 3389 號餘段	何文田山道 15 號	修訂契約	2,422	66,110,000
丈量約份第 92 約地段第 2574 號	新界上水青山公路 — 古洞段	修訂契約	6,216	600,000
丈量約份第 83 約地段第 2427 號	粉嶺軍地北	修訂契約	15,521	1,090,000
丈量約份第 120 約地段第 3777 號	青山公路 50 至 54 號	修訂契約	260	0
內地段第 730 號、第 5457 號、第 5458 號、第 5459 號及第 546 號	銅鑼灣雲東街／耀華街	修訂契約	969	0
內地段第 4469 號	香港敦和里 5 號*包括內地段第 4469 號及內地段第 4470 號	修訂契約	70	0
丈量約份第 332 約地段第 747 號	大嶼山長沙	換地	4,900	2,550,000
內地段第 1366 號 F 分段第 2 小分段 C 段餘段	香港水星街 28 號	修訂契約	476	0
鰂魚涌海旁地段第 4 號 C 分段第 1 小分段餘段	香港英皇道 913 至 919 號及 929 至 935 號	修訂契約	1,556	0
粉嶺上水市地段第 144 號	粉嶺粉嶺圍	修訂契約	3,383	2,200,000
九龍內地段第 7929 號	美善同道 99 至 105 號	修訂契約	485	1,000
大埔市地段第 161 號	大埔三門仔路	修訂契約	91,265	10,000,000
粉嶺上水市地段第 195 號	粉嶺第 19 區	修訂契約	12,212	0
內地段第 431 號 A 分段第 1 小分段 A 段	灣仔石水渠街	修訂契約	140	0
赤柱內地段第 49 號	赤柱大街 90 號	修訂契約	251	5,000,000
<b>個案總數：109</b>		<b>總計：</b>	<b>999,024</b>	<b>4,211,537,853</b>



## 附件 B

### 在一九九六年至二零零二年的指定期間內所處理的 契約修訂、換地及增批地段的比較

期間	所處理的申請宗數	土地總面積 (公頃)	土地補價總額 (百萬元)
1.9.1996 - 30.6.1997	238	240.5	28,702.2
1.9.1997 - 30.6.1998	112	102.3	846.5
1.9.1998 - 30.6.1999	130	99.1	2,218.8
1.9.1999 - 30.6.2000	112	855.0	7,674.2
1.9.2000 - 30.6.2001	86	87.6	2,043.6
1.9.2001 - 30.6.2002	109	99.9	4,211.5

**Details of Approved Development Projects with Green Features**  
**獲批准加入環保設施項目的發展計劃詳情**

**Annex C**  
**附件 C**

項目 Item	地點 Location	發展商 Developer	獲批准的環保設施項目 *												合計 (平方米) Total (m <sup>2</sup> )	
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	1 Ngan Mok Street 銀幕街1 號	Creative Mart Limited (創企有限公司) and Well Chart Investment Ltd.	*													108
2	933 King's Rd 英皇道933號	Easy Ring Ltd., Fordtrade Development Ltd. and Smart Fortune Development	*													266
3	18 Wharf Road 和富道18號	Chuang's Corporate Services Limited (莊士企業服務有限公司)	*													184
4	1 Greig Road - Community Centre, 3 Greig Road - Residential Block 基利路1號商業中心,基利路3號住宅大廈	Swire Properties Limited (太古地產有限公司) and Braemer West Ltd.		*	*			*								3035
5	11-19 Ship Street, Wanchai 灣仔船街11-19號	Hygetta Limited	*	*												143
6	128 Chun Yeung Street 春秧街128號	Pacific Joy Investment Ltd. & Sunbo Holding Ltd (展悅投資有限公司及順寶集團有限公司)	*													90
7	79 Sing Woo Rd 成和道79號	Genetop Development Limited(致順發展有限公司)	*	*												26
8	43-45 Tin Hau Temple Rd 天后廟道43-45號	Spring Victory Ltd. Kingcity investment Ltd (春勝有限公司及華億投資有限	*													135
9	244-254 Shau Kei Wan Rd 筲箕灣道244-254號	Gain First Enterprises Ltd. (潤輝企業有限公司) and Bothluck Development	*								*					349
10	Sai Wan Ho Ferry Concourse, Sai Wan Ho 西灣河船碼頭,西灣河	Yieldway International Ltd (溢匯國際有限公司)	*							*	*					10141
11	11 Macdonnell Road 麥當勞道11號	Minton Development Limited (滿東發展有限公司)	*													113
12	29,31,33 & 35 Centre Street 正街29,31,33&35號	Million Wealth Development Ltd. (百財發展有限公司), Rich Ocean Development Ltd. (裕海發展有限公司) and Glory Honour Developmen'	*													90
13	198 Wing Lok Street & 38 Connaught Road West 永樂街198號及干諾道西38號	Master Super Development Ltd (泰瑞發展有限公司)	*													122
14	2 Bowen Road 寶雲道2號	Well Venture Development Ltd (威盟發展有限公司)		*												125
15	1 Plantation Road 種植道1號	HKRT Peak Properties Limited	*													118
16	117 Repulse Bay Road 淺水灣道117號	Weststar Enterprises Limited (洋星企業有限公司)	*						*							315
17	3-5 Gough Hill Path 歌賦山里3-5號	HKRT Peak Properties Limited	*													35
18	22-24 Gough Hill Path 歌賦山里22-24	Gate Land Limited (嘉快地產有限公	*													15









