

第 6 章

地政總署

愉景灣和二浪灣的批地事宜

香港審計署

二零零四年十月二十三日

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第四十三號報告書》共有 11 章，全部載於審計署網頁(網址：<http://www.info.gov.hk/aud/>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

愉景灣和二浪灣的批地事宜

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
背景	1.2
帳目審查	1.3 – 1.4
鳴謝	1.5
第 2 部分：愉景灣發展項目概念的改變	2.1
背景	2.2 – 2.4
愉景灣發展項目原先的概念	2.5 – 2.8
發展概念的改變	2.9 – 2.16
考慮應否知會行政局	2.17 – 2.21
審計署的意見	2.22 – 2.24
審計署的建議	2.25
當局的回應	2.26
第 3 部分：在愉景灣發展項目內所提供的設施	3.1
所需基本相關設施	3.2 – 3.4
剔除公眾高爾夫球場	3.5 – 3.11
高爾夫球場的需求	3.12 – 3.15
剔除電纜車系統	3.16
審計署的意見	3.17 – 3.20
審計署的建議	3.21
當局的回應	3.22
第 4 部分：總綱發展藍圖的修訂及其對補價的影響	4.1
提供替代設施	4.2 – 4.6
沒有核對已建替代設施與協議設施	4.7 – 4.14
批准修訂總綱發展藍圖的補價	4.15 – 4.18
審計署的意見	4.19 – 4.22
審計署的建議	4.23
當局的回應	4.24
第 5 部分：愉景灣和二浪灣發展項目的土地界線	5.1
劃定土地界線	5.2 – 5.5
愉景灣土地沒有劃定土地界線	5.6
目前劃定土地界線的程序	5.7 – 5.9
審計署的意見	5.10 – 5.11

目 錄 (續)

	段數
審計署的建議	5.12
當局的回應	5.13
愉景灣被侵佔的政府土地	5.14 — 5.18
就被侵佔的政府土地批出短期租約	5.19 — 5.29
審計署的意見	5.30 — 5.33
審計署的建議	5.34
當局的回應	5.35
二浪灣被侵佔的政府土地	5.36 — 5.38
二浪灣發展項目發出預售樓宇同意書	5.39 — 5.44
審計署的意見	5.45 — 5.48
審計署的建議	5.49
當局的回應	5.50 — 5.51
	頁數
附錄	
A：批地的主要資料	41
B：有關劃定土地界線的契約條件	42 — 43
C：大事年表	44 — 46

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項帳目審查的背景，並概述其目的及範圍。

背景

1.2 大嶼山位於新界西南面，面積147平方公里。在一九七零年代，政府批出兩幅位於大嶼山愉景灣和二浪灣的土地，以發展度假勝地和住宅區。表一和圖一顯示這兩項批地的一些基本資料（詳情見附錄 A）。

表一

愉景灣和二浪灣的批地

	愉景灣發展項目	二浪灣發展項目
(a) 面積	約 6 152 000 平方米	約 28 000 平方米
(b) 補價	6,150 萬元 (註)	220 萬元 (註)
(c) 簽立協議日期	一九七六年九月十日	一九七五年九月二日
(d) 契約訂明的高度、地積比率及 / 或建築樓面面積規格	沒有訂明	建築物樓面面積的地積比率不得超過 0.9 倍。 所有建築物不得高於四層。
(e) 已落成的發展項目性質	發展項目完全落成後將提供 8 608 個住宅單位。	200 個住宅單位

資料來源：地政總署的記錄

註：補價已計及發展商所交還土地的價值。

圖一

愉景灣和二浪灣土地的位置



說明：

■ 愉景灣土地

● 二浪灣土地

資料來源：地政總署的記錄

帳目審查

1.3 審計署最近對上述度假勝地和住宅區的發展項目進行審查。審查工作集中在以下幾方面：

- (a) 愉景灣發展項目概念的改變 (見第 2 部分)；
- (b) 在愉景灣發展項目內所提供的設施 (見第 3 部分)；
- (c) 總綱發展藍圖 (註1) 的修訂及其對愉景灣發展項目補價的影響 (見第 4 部分)；及
- (d) 愉景灣和二浪灣發展項目的土地界線 (見第 5 部分)。

1.4 帳目審查顯示，在管理愉景灣發展項目 (見照片一) 等大規模發展的批地工作方面有可改善之處。至於二浪灣發展項目 (見照片二)，帳目審查顯示當局有需要解決侵佔政府土地的問題 (見第 5.36 至 5.51 段)。

鳴謝

1.5 在帳目審查期間，地政總署人員充分合作，審計署謹此致謝。

註 1：某些大規模發展項目的契約條件會要求發展商在進行發展項目前，提交展示發展計劃的總綱發展藍圖，供地政總署署長審批。總綱發展藍圖的目的是：

- (i) 確保特定大規模發展項目的性質和設計為政府接納；
- (ii) 確保整幅土地以有秩序和綜合的方式發展；及
- (iii) 使發展商能及早得悉其發展項目的一般性質及其擬議設計均獲接納。

照片一

愉景灣發展項目 (二零零四年八月)



資料來源：照片由審計署拍攝

照片二

二浪灣發展項目 (二零零四年四月)



資料來源：規劃署的記錄

第2部分：愉景灣發展項目概念的改變

2.1 本部分探討愉景灣發展項目概念的改變。

背景

2.2 一九七六年七月，當時的行政局建議並由當時的總督下令，向一家發展商(下稱發展商A)批出位於大嶼山愉景灣一幅土地，作度假勝地和商住發展。

2.3 愉景灣發展項目原先的概念，是建設一個具備各式各樣康樂設施而設備齊全的康樂休憩社區。愉景灣發展項目被視為一項綜合度假設施，並提供家具齊全的多層大廈式住所，供本港居民和來港旅客使用。根據原先的概念，預計本港家庭會到該處日間旅遊或購置度假屋；外地旅客則會住宿該處的廉價或豪華酒店，使用非會員制高爾夫球場(下稱公眾高爾夫球場)及會員制高爾夫球場、網球場、泳池和其他設施。

2.4 一九七六年九月，政府簽立有關的土地契約，補價為6,150萬元。整幅土地的發展應符合並遵照經當時的新界政務司(註2)批准和簽署的總綱發展藍圖。

愉景灣發展項目原先的概念

2.5 根據一九七三年十二月有關在愉景灣建設“康樂休憩社區”建議的行政局文件：

- (a) 建議的基本概念是建設一個具備各式各樣康樂設施而設備齊全的康樂休憩社區；及
- (b) 該計劃旨在吸引：
 - (i) 擬與家人和朋友日間旅遊，或為自己和家人租住度假屋，或購置該類度假屋的本港居民；及
 - (ii) 需要住宿廉價或豪華酒店，或有意按日使用設施的外地旅客。

註2：一九七六年，新界政務司是批出新界土地的負責機關。隨着當時的布政司署在一九八一年十二月重組，政務司便成為主管土地的負責機關。自一九八二年四月一日成立至今，地政總署一直負責所有土地行政事宜。

確保發展項目按計劃進行的契約條件

2.6 一九七三年十二月，在考慮有關的行政局文件後，行政局建議並由總督下令，應准許該計劃進行，但須在契約內訂立妥善的保障條款，以確保發展商 A 按照承諾進行發展，並在整段契約期內發展計劃要保持適當的標準。行政局亦要求在交易完成前須知悉契約條件的細節，以便能確定契約內有足夠的保障條款。這些保障條款須確保：

- (a) 該發展項目按照既定安排進行，而不會轉移作其他與擬議計劃不符的投機用途；及
- (b) 通過契約條件，發展計劃一旦未能符合標準時仍存有整體的管理責任。

2.7 根據一九七六年七月的行政局文件，使用條件限制該幅土地只可作度假勝地用途，並容許有限度的商住用途。一九七六年七月六日，在考慮契約條件和該份行政局文件後，行政局建議並由總督下令，應批出該幅位於愉景灣的土地予發展商 A，作度假勝地和商住發展，土地補價為 6,150 萬元。

契約條件沒有註明所需設施

2.8 一九七六年九月十日，新界政務司就愉景灣發展項目簽立契約。不過，契約條件沒有訂明發展商 A 須提供的最高及最低建築樓面面積，以及設施(例如度假單位)所佔的地盤面積。此外，契約條件亦沒有限制業權人只准把單位用作度假屋。一九七七年四月，行政局得悉，契約條件容許該幅土地作低密度發展，最多能提供約 401 342 平方米度假式住宿單位和 140 284 平方米酒店住宿設施(註 3)。

發展概念的改變

2.9 契約條件的特別條件第 6(a) 條訂明，在有關土地展開任何“工程”之前，承批人應提交總綱發展藍圖供新界政務司預先批准。總綱發展藍圖須載列下列資料：

- (a) 擬建於有關土地上的建築物的位置和性質；及
- (b) 擬議發展有關土地的階段或期數。

註 3：根據新界政務司在一九七五年十二月三日批准並於當時生效的總綱發展藍圖 3.5，愉景灣發展項目會提供建築樓面面積約 401 342 平方米的度假式單位，以及建築樓面面積約 140 284 平方米的酒店住宿設施。

此外，特別條件第6(b)條訂明，整幅土地的發展應符合並遵照經新界政務司批准和簽署的總綱發展藍圖，並達到新界政務司滿意的程度。在沒有新界政務司的書面同意之前，承批人不應對總綱發展藍圖或發展項目作出任何改動。

2.10 一九七七年九月，總綱發展藍圖4.0提交予新界政務司考慮。根據總綱發展藍圖4.0：

- (a) 酒店的建築樓面面積由140 284平方米縮減至32 000平方米；
- (b) 剔除建築樓面面積達401 342平方米的度假單位；及
- (c) 加入建築樓面面積達524 000平方米的住宅單位(包括建築樓面面積達301 000平方米的花園屋和建築樓面面積達223 000平方米的度假式居所)。

2.11 一九七七年十月中，當時的城市規劃處新界區規劃部(註4)在考慮總綱發展藍圖4.0時表示：

- (a) 休憩用地 保育區 公園 遊樂場用地普遍地減少，而住宅用地則相應增加；及
- (b) 愉景灣發展項目一直着重以提供康樂設施為主，因此應嚴格限制住宅發展的密度。將未有作酒店用途的建築土地改作住宅用途，令計劃的性質由度假勝地變為花園式住宅。

2.12 鑑於上述原因，新界區規劃部表示反對改變發展概念。不過，當時的離島理民府(註5)表示，有關由度假勝地變為花園式住宅的改變似乎並沒有違反契約條件。

2.13 一九七七年十月底，發展商A去信新界政務司(註6)，解釋修訂總綱發展藍圖4.0內的某些重要概念。由於自一九七八年一月起，香港工人每年可享有七天假期，這或會帶來一批有可能前去愉景灣的新訪客，因此須研究方法，讓這批人士與其他經濟條件較好的人士一樣，可以享用該處的設施。總綱發展

註4：規劃署在一九九零年一月一日成立後，便負責監督新界區規劃部的工作。

註5：一九八二年四月一日以前，新界民政署理民府負責處理新界的土地行政事宜。地政總署在一九八二年四月一日成立後，便負責所有土地行政事宜。

註6：一九八一年十二月以前，有關新界土地事宜的政策是由當時的新界政務司負責。政府總部經過這些年來的重組，土地政策曾屬當時的地政工務司(一九八一年十二月至一九八九年八月)、當時的規劃環境地政司(一九八九年九月至一九九九年十二月)，以及當時的規劃地政局局長(二零零零年一月至二零零二年六月)負責。由二零零二年七月一日起，土地政策由房屋及規劃地政局局長負責。

藍圖4.0內的度假式居所概念是會興建多層高樓大廈式住所，提供不同大小並擁有齊全家具的單位。該些單位會售予買家自住或出租。發展商 A 明白到根據契約條件的規定，他需要提供各類設施 (包括公眾高爾夫球場)，假如欠缺了這些設施，愉景灣發展項目將不夠完整。房屋方面的發展項目必須合理地提前發展，才有資金興建這些設施。

2.14 **批准總綱發展藍圖 4.0** 一九七七年十一月，新界政務司基於下列原因接納總綱發展藍圖 4.0：

- (a) 興建度假勝地這基本概念仍然存在；
- (b) 總綱發展藍圖 4.0 提出興建大量康樂設施；
- (c) 附設家具的度假式居所取代了總綱發展藍圖 3.5 內的部分酒店房間和部分面積較大的貴價住宅單位 (註7)，這將會令更多人到來這個地方；及
- (d) 總綱發展藍圖 4.0 符合已提交行政局的批准契約條件。

一九七八年一月，新界政務司批准和簽署總綱發展藍圖 4.0。

2.15 **批准總綱發展藍圖 5.0** 一九八二年九月，發展商 A 告知地政總署，表示愉景灣發展項目的概念，已由原先提供 2 200 個酒店房間的度假勝地，改為可容納 2 萬人的自住居所社區。在申請剔除部分基本相關設施，包括公眾高爾夫球場和電纜車系統時 (見第 3 部分)，發展商 A 表示：

- (a) 愉景灣發展項目的目標，是興建“一個以康樂為主的社區”，藉此為香港市民開創一種新的生活方式；及
- (b) 發展項目將為本地和海外遊客提供一個旅遊點。這方面在總綱發展藍圖 5.0 中已清楚反映，而該藍圖亦於一九八二年二月二十五日獲得批准 (註 8)。

註 7：先前獲批准的總綱發展藍圖 3.5 提供度假單位，而非住宅單位。

註 8：根據契約條件的特別條件第5(b) 條，愉景灣發展項目須提供一個公眾高爾夫球場，作為其中一項基本相關設施。可是提供此類高爾夫球場的規定卻從總綱發展藍圖 5.0 中剔除。

2.16 一九八五年七月，愉景灣發展項目的認可人士(註9)向地政總署建議，把剩餘的酒店和商用建築樓面面積以一換一的方式，轉為住宅建築樓面面積。該認可人士表示，其建議(註10)保留了發展一個自住居所社區的概念(且盡量做到在自然環境中享用各種康樂設施)。他表示，由於發展概念在過去幾年已經改變，酒店發展項目不應再視為愉景灣發展項目不可或缺的一部分。他要求給予發展項目最大的彈性。

考慮應否知會行政局

2.17 一九八五年七月，當時的地政總署首席政府地政監督(註11)表示，愉景灣發展項目的認可人士提交的建議書帶出一個問題，便是應否就這宗個案向行政局匯報“發展項目當前採用的模式，即發展計劃已大大偏離建設一個(海外與本地遊客的)度假勝地，反而更似一個典型的住宅發展項目”。當時的地政總署政府地政監督(註12)表示，或許較佳的策略是先把個案轉介當時的土地發展政策委員會(註13)，如有需要，再轉介行政局。

2.18 一九八五年十月十日，當時的發展進度委員會(註14)曾召開會議，討論發展商A的建議。政府地政監督表示，發展商A提交新修訂的藍圖所載的建議，大大偏離了建設“休憩康樂設施”的原先概念，而變成一個“自住”居所社區。根據新建議，部分原定在高地範圍發展的項目，現須重新分布在低地範圍，讓該發展項目靠近商業中心和碼頭。該發展項目有25座高層樓宇，每座由14至22層不等。政府地政監督又表示，發展商A要求：

註9：認可人士指名列根據《建築物條例》(第123章)第3(1)條而備存的認可人士名冊的建築師、工程師或測量師。

註10：認可人士的建議後來被納入總綱發展藍圖5.3中。地政總署署長於一九八七年五月二十六日批准總綱發展藍圖5.3。

註11：一九九八年三月該職位改稱為地政總署副署長。

註12：一九九八年三月該職位改稱為地政總署助理署長。

註13：土地發展政策委員會由布政司擔任主席，負責監察全港的實體發展，並對所有影響土地發展及規劃用途的重大建議作出概括的批准。由於其成員和功能與布政司委員會轄下的地政及工務政策小組重疊，該委員會已於一九九四年八月解散。

註14：發展進度委員會已於一九九五年七月解散。該委員會由規劃環境地政司擔任主席，負責監察全港實體發展的一般進度、批准詳細的規劃大綱、規劃圖和發展計劃圖，以及處理特定的土地政策。

- (a) 剔除原先藍圖中的公眾高爾夫球場和兩間酒店；
- (b) 把興建酒店的規定視為可選擇性；及
- (c) 把剩餘的商業及酒店建築樓面面積以一米換一米的方式，轉為住宅建築樓面面積。

2.19 由於行政局於一九七六年七月已批准愉景灣發展項目的批地，政府地政監督表示發展進度委員會應考慮應否把建議提交行政局通過。當時的副地政工務司表示，“由於單位業主可隨意把單位用作自住居所或度假屋，因此無法落實原先的度假勝地概念”。當時的首席助理財政司表示，改變既然已經出現，也就無須正式批准此項概念上的改變。當時擔任發展進度委員會主席的地政工務司表示，會就是否須要徵求行政局批准是項改變，徵詢布政司的意見。

2.20 一九八五年十月十日，發展進度委員會同意：

- (a) 剔除興建公眾高爾夫球場及電纜車的規定，發展商 A 要提供其他公眾康樂設施 (例如網球場) 作為補償；
- (b) 興建一間或超過一間酒店的規定屬可選擇性而非強制性；及
- (c) 由於在任何情況下均“無法落實原先的度假勝地概念”，因此改變整體發展概念的建議無須獲正式批准。

無須向行政局匯報

2.21 在一九八五年十一月十四日舉行的發展進度委員會會議上，地政工務司報告說，布政司認為“無需提交行政局或土地發展政策委員會審核，理由是.....發展項目繼續按照目前已批准的發展計劃進行，而且在原則上並無重大改變”。

審計署的意見

契約條件並無訂明所需的設施

2.22 愉景灣發展項目的契約條件並沒有包括所需設施 (例如度假單位和高爾夫球場) 的規格說明 (例如最高和最低的建築樓面面積及地盤面積)。

發展概念的改變

2.23 當局在一九七零年代向行政局徵求批准愉景灣批地時，告知行政局：

- (a) 該項目的發展概念是建設一個具備康樂設施而設備齊全的康樂休憩社區 (見第 2.5(a) 段)；
- (b) 土地的使用會有所限制，只會作為提供有限度商住用途的度假勝地 (見第 2.7 段)；及
- (c) 發展項目的目的是吸引本地居民日間旅遊，或租住或購買度假屋 (見第 2.5(b) 段)。

在批准批地前，行政局規定須在契約內訂立妥善的保障條款，以確保發展商A會按照承諾進行發展 (見第2.6段)。雖然契約條件已顯示將會提供的基本相關設施，但卻並無訂明達致發展概念的規定 (見第2.8段)。當簽立批地協議後，當時的地政工務科發現根據契約條件“無法落實原先的度假勝地概念”。自一九八二年九月起，地政總署注意到發展概念已由原先提供 2 200 個酒店房間的度假勝地，更改為容納 2 萬人 (註 15) 的自住居所社區。

2.24 鑑於愉景灣發展項目自一九八五年起出現重大改變，而事實上該發展項目仍在進行中，因此審計署在二零零四年八月向當局查詢是否需要徵求行政會議通過愉景灣發展項目在概念上的改變。房屋及規劃地政局局長於二零零四年十月回應時表示，行政會議於二零零三年三月十一日通過愉景灣分區計劃大綱圖 (註 16) 時，已得悉關於愉景灣的規劃意向，當中包括下列事項：

- (a) 發展要配合區內的天然環境；
- (b) 進行低密度發展，提供混合式的住宅和康樂用途；
- (c) 採用城市設計概念，即維持無汽車和低密度的環境，另一方面在交通可達的地區集中發展商業和主要的社區和休憩用地設施；及
- (d) 採用建築物高度分級方法，在海岬和沿岸低地興建低層建築物；而在內陸地區興建高層建築物。

鑑於上述情況，房屋及規劃地政局局長認為無須再就愉景灣發展概念徵求行政會議通過。

註 15：獲批准的總綱發展藍圖 6.0E1 顯示愉景灣將發展至容納 25 000 人。

註 16：分區計劃大綱圖是城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章) 條文擬備和發表的法定圖則。這份圖則展示了個別地區規劃方案的擬議土地用途和主要道路系統。分區計劃大綱圖中的地區均劃定用途，例如住宅、商業、工業、休憩用地、政府、機構和社區用途、綠化地帶，及其他指定用途。

審計署的建議

2.25 審計署建議地政總署署長，就涉及特別發展概念的批地申請而言，該署應：

- (a) 在契約條件或其他合約文件中納入有效條文，以便可執行有關條文來落實該概念；及
- (b) 如該概念已獲行政會議批准，在批准概念上的重大改變前，先徵求行政會議通過。

當局的回應

2.26 地政總署署長同意第 2.25 段所載的審計署建議。

第3部分： 在愉景灣發展項目內所提供的設施

3.1 本部分探討在愉景灣發展項目內所提供設施的情況。

所需基本相關設施

3.2 根據愉景灣發展項目的契約條件，承批人應在土地上興建和經營會員會所、消閒度假設施和一些“基本相關設施”，使之可供使用。這些“基本相關設施”包括：

- (a) 一間／多間酒店；
- (b) 一道水壩、一個水塘、多個鹹水和淡水貯存及處理區；
- (c) 一間污水處理廠和一間垃圾處理廠；
- (d) 一個非會員制(即公眾)高爾夫球場；
- (e) 一個電纜車系統；及
- (f) 一個渡輪碼頭。

雖然有關酒店仍顯示在最新批准的總綱發展藍圖 6.0E1，但公眾高爾夫球場和電纜車系統已分別在總綱發展藍圖 5.0 和總綱發展藍圖 5.1 剔除(見第 3.5 至 3.16 段)。

3.3 一九七三年十二月，行政局得悉有關相關設施的下列事宜：

- (a) 發展項目將包括一個公眾高爾夫球場和一個會員制高爾夫球場、多個泳池、多條自然教育徑、騎馬設施、帆船設施和多間餐廳。這些設施會為本港居民和海外遊客提供康樂和消閒的機會。根據一項關於所提供的康樂設施的整體預算顯示，90%設施將可供公眾使用；
- (b) 除了公眾高爾夫球場外，有關方面打算為會員和酒店住客提供一個 36 洞高爾夫球場，並讓非會員在非繁忙時間使用；及
- (c) 為方便往返山頂遠足、遊覽和打高爾夫球，有關方面將會提供特別的電纜車系統。運用該系統作為交通設施可以防止對山坡和景觀造成不必要的負面影響。

3.4 如第2.6段所述，行政局要求當局提交一套契約條件，讓行政局確定契約已訂有足夠的保障條文。當局已在一九七六年七月的行政局文件(見第2.7段)夾附一份契約條件，列出上述的基本相關設施。

剔除公眾高爾夫球場

3.5 一九七七年七月（即獲批地後不足一年），發展商 A 建議把公眾高爾夫球場更改為可供更多人使用和更具吸引力的其他形式的公眾康樂設施。新界政務司表示，如發展商 A 能符合這項準則，他會考慮贊成這項更改。一九七九年三月，發展商 A 基於提供公眾高爾夫球場在經濟上並不可行的論據，徵求新界政務司原則上批准：

- (a) 放棄提供公眾高爾夫球場的概念；及
- (b) 在該幅土地內選定適當地點，以提供動態公眾康樂設施，作為替代。

3.6 在考慮發展商 A 的建議時，當時的新界民政署首席政府地政監督重申，當申請人初次向政府提交愉景灣發展計劃要求批准時，申請人特別強調會為公眾提供康樂設施，而其中一項是公眾高爾夫球場。擬議的公眾設施是政府批准這項批地的其中一個主要因素。在制訂契約條件時，一些基本設施便訂為強制性的契約條件（見第3.2段）。首席政府地政監督表示，由於高爾夫球場的建議的重要性，這項有關公眾高爾夫球場的特別規定更另行載於一項特別契約條件中（見註17）。

3.7 儘管有上述評論，當時的政務司（註18）在一九八二年二月批准總綱發展藍圖5.0，該藍圖剔除提供公眾高爾夫球場（地盤面積295 000平方米）的規定。一九八二年九月，發展商 A 表示：

- (a) 公眾高爾夫球場的用途有限，只為較富裕人士而設；及
- (b) 已在公眾康樂設施方面作出修改，務求包羅各種可吸引所有年齡和入息組別人士的活動。

3.8 一九八二年年中，政府部門之間及政府與發展商 A 曾多次討論是否需要修訂契約條件，以反映剔除公眾高爾夫球場一事。當時的康樂文化署亦獲徵詢意見，該署歡迎以其他康樂設施取代公眾高爾夫球場的建議。一九八二年十二月，路政署一名代表出席了一個地區地政會議（註19），討論是否需要修訂

註17：契約條件的特別條件第54(c)條說明，承批人在契約有效期內須時刻同意運作和經營一個令新界政務司滿意的公眾高爾夫球場，該球場須不少於18洞，並開放給公眾使用。

註18：政務司由一九八一年十二月至一九八二年三月是主管土地的負責機關（見註2）。

註19：地區地政會議由地政總署的政府地政監督擔任主席，成員包括負責此事的地政專員、個案負責人員及其他有關政府部門的代表。地區地政會議的職權範圍包括參照整體土地政策和地政指引後，考慮批地的條款及條件。

契約條件，以反映剔除公眾高爾夫球場一事。會後，路政署表示不同意發展商 A 提出的論據。路政署指出：

- (a) 高爾夫球在香港相對來說是“有錢人的玩意”，但這是高爾夫球設施不足的效應，而非原因；
- (b) 雖然高爾夫球不及其他隊際體育活動般便宜，但這項活動應被評級為中價至廉價體育活動；
- (c) 路政署相信香港可能有很多有興趣打高爾夫球的人，但市場未能滿足他們的需求，因為現時的高爾夫球會只招待會員；及
- (d) 路政署提議研究下列事項：
 - (i) 其他地方（例如日本）最近對高爾夫球活動的需求的發展情況；
 - (ii) 提供高爾夫球設施是否合乎經濟效益；及
 - (iii) 是否有土地可供設立高爾夫球設施。

3.9 經查證地政總署的記錄所得，政務總署在批准剔除公眾高爾夫球場之前，沒有對高爾夫球設施的需求進行研究。

3.10 一九八三年三月初，當時的註冊總署表示若地政總署已同意下列事項，便無須修訂愉景灣發展項目的契約條件：

- (a) 總綱發展藍圖 5.0 已取代原先的總綱發展藍圖；及
- (b) 總綱發展藍圖 5.0 並無顯示或提及公眾高爾夫球場和電纜車系統。

3.11 一九八三年三月中，地政總署署長通知發展商 A，由於總綱發展藍圖 5.0 已獲批准，因此“無須就非會員制高爾夫球場另行作出修訂”。事實上，批准總綱發展藍圖 5.0 便等於剔除了提供公眾高爾夫球場的規定，即使契約條件有訂明這些設施。

高爾夫球場的需求

3.12 在一九八二年剔除公眾高爾夫球場的時候，路政署表示，香港可能有很多有興趣打高爾夫球的人，但市場卻未能滿足他們的需求（見第 3.8(c) 段）。

3.13 *沒有跟進合資經營的方案* 一九八五年五月，香港賽馬會要求政府協助物色一幅公眾高爾夫球場用地。地政總署表示，政府可研究由香港賽馬會在愉景灣的公眾高爾夫球場土地上興建高爾夫球場的方案，做法是土地交還政府

後，香港賽馬會利用該幅土地興建高爾夫球場，或與發展商 A 組成合資經營企業。地政總署曾與發展商 A 商討其與香港賽馬會聯合發展愉景灣公眾高爾夫球場的可行性。發展商 A 歡迎這項建議，並提議召開會議討論此事。不過，這項建議已在一九八五年十月擱置。

3.14 *在涠西洲興建公眾高爾夫球場* 一九九四年，政府與香港賽馬會就興建和管理涠西洲的公眾高爾夫球場訂立諒解備忘錄。

3.15 涠西洲設有兩個分別為 9 洞和 18 洞的高爾夫球場，並向公眾開放，每日的果嶺費視乎球手的年齡、居留身分和打球日子而定。二零零四年年初，政府表示本港的高爾夫球設施需求極大，供不應求。香港賽馬會將會在涠西洲興建另一個公眾高爾夫球場。

剔除電纜車系統

3.16 根據愉景灣契約條件的特別條件第 5(b) 條，電纜車系統是基本相關設施之一，而契約亦強制規定提供這項設施。如第 3.3(c) 段所述，提供電纜車系統是為了方便遊客往返山頂，並防止對山坡和景觀造成負面影響。一九八二年九月，發展商 A 表示，這個系統的受歡迎程度、安全系數和財政可行性均存在疑問。由於愉景灣的所有主要道路均已建成，電纜車系統已沒有必要。一九八三年一月，政府同意剔除電纜車系統，而這系統已在一九八五年二月批准的總綱發展藍圖 5.1 上剔除。

審計署的意見

剔除公眾高爾夫球場及電纜車系統

3.17 一九七三年，行政局在同意進行愉景灣發展項目時，得悉有關方面會興建公眾高爾夫球場，以及 90% 康樂設施可供公眾使用。除公眾高爾夫球場外，亦會包括一個 36 洞的會員制高爾夫球場。一九七六年九月，新界政務司批地給發展商。可是在一九八二年二月，政務司審議過發展商 A 的建議後，卻批准總綱發展藍圖 5.0，並把公眾高爾夫球場剔除。

3.18 一九八二年十二月，當局審議剔除公眾高爾夫球場一事時，路政署提議地政總署應研究其他地方對高爾夫球設施的需求 (見第 3.8(d) 段)。此外，香港賽馬會曾於一九八五年申請興建公眾高爾夫球場，顯示當時值得就香港對高爾夫球設施的需求進行研究 (見第 3.12 至 3.15 段)。審計署注意到，政務總署在一九八二年批准剔除公眾高爾夫球場前，並未就香港對高爾夫球設施的需求進行研究 (見第 3.7 段)。

3.19 二零零四年十月，地政總署回覆審計署查詢時表示，有關部門應自行決定是否需要進行研究，以支持其就能否剔除建議設施給予的意見（見第 3.8 段）。地政總署不宜質疑具備專門知識 專業技能的部門為何支持（或不支持）修改契約的建議。

3.20 除公眾高爾夫球場外，契約亦強制規定提供電纜車系統。儘管如此，地政總署署長在一九八五年二月批准剔除電纜車系統。在此事上，地政總署並未評估剔除這些設施在財政或其他方面的影響。審計署認為剔除這些設施可能會影響愉景灣發展項目的市值，從而有可能影響有關補價。

審計署的建議

3.21 審計署建議地政總署署長應在批准修訂總綱發展藍圖前，評估剔除契約條件所訂明設施的影響，並顧及剔除設施可能會影響補價。

當局的回應

3.22 地政總署署長大致上同意第 3.21 段所載的審計署建議。他表示，根據地政總署《評估收益手冊》所載的現行做法，從任何已批准的總綱發展藍圖中剔除契約條件訂明的設施，所採取的處理方法和處理契約條件的其他修改一樣。如地價因此上升，當局會收取補價，並會就此在《地政處指引》加入適當的提述，以供相互參考。

第4部分：總綱發展藍圖的修訂及其對補價的影響

4.1 本部分探討愉景灣發展項目總綱發展藍圖的修訂，以及其對補價的影響。

提供替代設施

4.2 一九七九年，發展商 A 與新界政務司議定，在愉景灣土地內同一地方或其他地方提供動態公眾康樂設施，以取代公眾高爾夫球場。發展商 A 表示，對大多數本地市民來說，動態公眾康樂設施會較高爾夫球場更為吸引。一九八二年十二月，在討論剔除公眾高爾夫球場和電纜車系統時，當時的康樂文化署歡迎以其他康樂設施取代公眾高爾夫球場的建議。

4.3 一九八一年十二月，發展商 A 在向政務司提交總綱發展藍圖 5.0 要求批准時，亦一併提交一份建議書，建議為日間遊客提供更多類型的“替代公眾康樂設施”。

4.4 一九八二年二月，政務司批准總綱發展藍圖 5.0。與總綱發展藍圖 4.0 比較，總綱發展藍圖 5.0 有下列修訂：

表二

與總綱發展藍圖 4.0 比較
總綱發展藍圖 5.0 在康樂設施方面的修訂

康樂設施	與總綱發展藍圖 4.0 相比之下 總綱發展藍圖 5.0 的 增幅 (減幅)			
	建築樓面面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)	建築樓面面積 (平方米)	地盤面積 (平方米)
(a) 觀鳥園 植物園 (註 1)	(500)	(96 000)		
(b) 露營場地 郊遊地區 (註 1)	(100)	(18 000)		
(c) 公園 遊樂場 (註 1)	(500)	(14 000)		
(d) 體育館 娛樂設施 (註 1)	(6 000)	(17 000)		
(e) 游泳 康樂設施 (註 1)	(1 400)	(33 000)		
項目 (a) 至 (e) 淨小計			(8 500)	(178 000)
(f) 公眾高爾夫球場 (註 1)	(1 600)	(295 000)		
(g) 公眾康樂設施 (沒有分項列出) (註 2)	30 000	295 568		
項目 (f) 至 (g) 淨小計			28 400	568
(h) 北高爾夫球場	(500)	(306 250)		
(i) 南高爾夫球場	—	340 250		
(j) 高爾夫球設施	(4 600)	(31 000)		
項目 (h) 至 (j) 淨小計			(5 100)	3 000
(k) 鄉村俱樂部	5 500	15 500		
(l) 高爾夫球會所	5 500	28 750		
(m) 遊艇會所	4 400	79 650		
(n) 壁球會所	100	700		
(o) 康樂會所	(1 900)	(20 000)		
項目 (k) 至 (o) 淨小計			13 600	104 600
淨總計			28 400	(69 832)

資料來源：地政總署的記錄

註 1：這些康樂設施已從總綱發展藍圖 5.0 中剔除。

註 2：擬議在公眾高爾夫球場原址興建公眾康樂設施。

4.5 如表二所示，審計署注意到除了公眾高爾夫球場從總綱發展藍圖 5.0 中剔除之外，其他已剔除的康樂設施 (即表二項目 (a) 至 (e)) 所佔的地方也減少了建築樓面面積 8 500 平方米和地盤面積 178 000 平方米。根據發展商 A 一九八一年十二月的建議，替代康樂設施會按情況提供，並會分布在愉景灣土地之上。可讓公眾使用的替代康樂設施，會集中於大白和二白地區。

4.6 *沒有替代設施的清單* 一九八三年二月，地政總署指出總綱發展藍圖 5.0 已清楚列明需要提供的公眾康樂設施的位置和面積。可是，審計署查證地政總署的記錄後，未能找到發展商 A 應該提供的具體替代公眾康樂設施的詳細清單，顯示有關設施的面積和位置。

沒有核對已建替代設施與協議設施

4.7 發展商 A 在愉景灣發展項目的不同階段，已興建多項康樂設施。部分設施可能是政府同意的替代公眾康樂設施。然而，經查證地政總署的記錄所得，有關方面沒有把具體的已建設施與發展商 A 協議的設施核證，確保這些設施實際上已興建。

4.8 二零零二年六月底，在一名離島區議會議員作出投訴 (詳情見第 5 部分)，以及傳媒報道有關在愉景灣發展項目中剔除公眾高爾夫球場後，房屋及規劃地政局局長向地政總署查詢，發展商 A 有否一如協定，提供替代的公眾康樂設施。由於地政總署沒有發展商 A 所提供的具體替代公眾康樂設施的記錄，遂要求發展商 A 提供上述設施的詳情。

4.9 二零零二年七月，發展商 A 告知地政總署，已在愉景灣發展項目提供下列公眾康樂設施：

- (a) 在愉景灣土地的北部，提供一個面積五公頃的中央公園。該處是被剔除的公眾高爾夫球場原址；
- (b) 多用途會堂 (246平方米)、休憩平台 (802平方米)、海濱廣場 (3 300 平方米)、南散步長廊 (1 610 平方米)、北散步長廊 (2 880 平方米) 和廣場 (6 740 平方米)；
- (c) 位於大白的泳灘 (70 900 平方米)；
- (d) 單車徑；及
- (e) 遠足徑。

4.10 發展商 A 也告知地政總署：

- (a) 在二白灣地區會增建公眾康樂設施；
- (b) 發展商會因應目前的潮流和市民對康樂活動的喜好，定期檢討所提供康樂設施的詳情。當更接近落實相關地區的發展計劃時，才會敲定所興建的設施；及
- (c) 雖然高爾夫球會屬私人會所（見照片三），一般市民，包括各高爾夫球會和本地居民，可通過預約安排，使用這些設施（註 20）。

照片三

愉景灣會員制高爾夫球場



資料來源：照片由審計署於二零零四年八月拍攝

註 20：發展商 A 目前容許非會員通過預約安排，並在支付果嶺費後，在星期一、星期二和星期五使用該私人高爾夫球場。

部分立法會議員的關注

4.11 二零零二年七月，部分立法會議員與離島區議會議員舉行會議，討論有關從愉景灣發展項目中剔除公眾高爾夫球場的投訴。二零零二年八月，數名立法會議員與有關部門召開個案會議，以跟進此事。

4.12 會議上，有關立法會議員向地政總署查詢，發展商 A 會提供什麼康樂設施以取代公眾高爾夫球場。地政總署在回應時表示，發展商 A 最初建議的公眾康樂設施包括一個兒童中心和一個人工湖，而現時提供的設施則包括一個廣場、海濱散步長廊、在大白灣的一個公眾泳灘、一間會所，以及擬議在二白灣計劃項目下興建一間會所和其他公眾康樂設施。

4.13 有關立法會議員認為，會所並非公眾設施，而這些公眾設施的規模可能與原先擬議的公眾高爾夫球設施相差很遠，以致可供市民使用的康樂設施減少。因此，有關立法會議員質疑，政府有否評估現有設施的面積和公眾高爾夫球場的面積相差多少，以及實際設施和最初擬議的設施有何差別。

4.14 地政總署在答覆時表示，高爾夫球場比其他康樂設施需要更多土地。因此，不宜直接量度兩者的大小而加以比較。至於更改康樂設施的詳情，地政總署只保留發展綱略，而沒有保留具體更改的詳細記錄。立法會議員對地政總署的答覆表示失望。

批准修訂總綱發展藍圖的補價

4.15 如第 2.23 段所述，愉景灣發展項目概念已由原先的康樂及消閒設施改為設備齊全的優質住宅發展項目。一九八五年十月，發展進度委員會討論有關剔除公眾高爾夫球場和電纜車系統的建議，該委員會的討論文件說明，須修訂契約條件的特別條件第5(b)條。該份文件亦提及，應正式修訂契約條件，以反映有關更改，並須考慮補價和行政費用的問題。不過，在一九八五年十月，當發展進度委員會同意總綱發展藍圖5.1的修訂時，對更改契約條件和補價問題沒有發表意見。當局最終沒有就發展項目的修訂收取補價。有關此事，審計署注意到：

- (a) 地政總署向發展商 A 收取 1.26 億元後，在一九九四年六月批准總綱發展藍圖 5.6 的修訂；
- (b) 地政總署在收取 2.2 億元後，在一九九九年七月批准總綱發展藍圖 5.7 的修訂；及
- (c) 地政總署在收取 16.5 億元後，在二零零零年二月批准總綱發展藍圖 6.0E1 的修訂。

4.16 表三概述就批准修訂愉景灣發展項目總綱發展藍圖而收取的補價。

表三

就批准修訂總綱發展藍圖而收取的補價

總綱發展 藍圖編號	批准日期	估價 準則	補價	總綱發展藍圖的主要修訂
			百萬元	
3.4	一九七五年 十二月三日 (註 1)	不適用	不適用	這是夾附於一九七六年七月六日行政 局文件的總綱發展藍圖。
3.5	一九七五年 十二月三日 (註 2)	未經估價	無	總綱發展藍圖 3.5 加入地盤面積 189 987 平方米的公眾高爾夫球場 (契約條件中已有訂明)。
4.0	一九七八年 一月二十三日 (註 1)	未經估價	無	加入建築樓面面積 524 000 平方米的 房屋，剔除建築樓面面積 401 342 平 方米的度假單位。減少酒店的建築 樓面面積 108 284 平方米，增加公眾 高爾夫球場的地盤面積 105 013 平方 米。
5.0	一九八二年 二月二十五日	未經估價	無	加入建築樓面面積 5 500 平方米的會 員制高爾夫球會所和建築樓面面積 5 500 平方米的會員制鄉村俱樂部， 剔除地盤面積 295 000 平方米的公眾 高爾夫球場，由地盤面積 295 568 平方米的公眾康樂設施替代。(註 3)
5.1	一九八五年 二月十六日	未經估價	無	會員制壁球會所改為建築樓面面積 相同的住客會所。
5.2	一九八五年 十一月二十日	未經估價	無	增加房屋的地盤面積 47 189 平方米， 但建築樓面面積則維持不變。
5.3	一九八七年 五月二十六日	未經估價	無	增加房屋的建築樓面面積 34 000 平方 米，減少商用的建築樓面面積 6 000 平方米和酒店的建築樓面面積 28 000 平方米。
5.4	一九八九年 四月十七日	未經估價	無	增加房屋的建築樓面面積 1 510 平方 米和高爾夫球會所的地盤面積 6 500 平方米。

表三 (續)

總網發展藍圖編號	批准日期	估價準則	補價	總網發展藍圖的主要修訂
			百萬元	
5.5	一九九二年十二月八日	未經估價	無	增加加油站的建築樓面面積 240 平方米和遊艇會的地盤面積 15 200 平方米。
5.6	一九九四年六月七日	額外提供 8 400 平方米員工宿舍的十足市值	126 (註 4)	增加員工宿舍的建築樓面面積 8 400 平方米，減少南高爾夫球場的地盤面積 4 250 平方米。
5.7	一九九九年七月十九日	把 25 000 平方米酒店建築樓面面積改為住宅建築樓面面積而增加的價值	220 (註 4)	建築樓面面積 25 000 平方米的酒店改為建築樓面面積相同的房屋。
6.0E1	二零零零年二月二十八日	因修訂總網發展藍圖 6.0E1 而增加的價值	1,650 (註 4)	增加住宅的建築樓面面積 173 855 平方米、商業的建築樓面面積 18 166 平方米、酒店的建築樓面面積 25 000 平方米、電力支站的建築樓面面積 1 400 平方米、抽水站的建築樓面面積 500 平方米和危險品倉庫 / 石油氣貯存庫的建築樓面面積 500 平方米。

資料來源：地政總署的記錄

註1：可能由於所需資料年代久遠，審計署未能從地政總署找到獲批准的總網發展藍圖 3.4 和總網發展藍圖 4.0，只能在地政總署檔案所載的未獲批准藍圖中抽取資料。

註2：審計署注意到，總網發展藍圖 3.5 上註明的批准日期(即一九七五年十二月三日)，與藍圖的提交日期(即一九七六年十月二十七日)出現矛盾。

註3：一九八二年十月二十七日批准的補充總網發展藍圖 5.0 已剔除電纜車系統。

註4：除補價外，地政總署另收取按《評估收益手冊》附錄 II 規定計算的行政費用。

4.17 如表三所示，審計署注意到，地政總署只曾就總網發展藍圖 5.6、5.7 和 6.0E1 中的修訂收取補價，但沒有就一九九四年六月七日前的總網發展藍圖(總網發展藍圖 5.5 及之前的版本)中的修訂收取補價。經查證地政總署的記

錄所得，當中並無記載沒有就上述總綱發展藍圖中的修訂作出估價及／或收取補價的原因。

4.18 *就批准總綱發展藍圖而收取補價* 根據地政總署的資料，評估修訂補價的一般原則，是有關修訂補價必須相等於“在原有條件下的地價與在修訂條件下的地價”的差額。地政總署《評估收益手冊》註明：

“凡因批准總綱發展藍圖而導致在若干情況下作出允許或更改若干限制時，署長可施加其認為適當的條件(包括繳付費用和適當的行政費用)...這類批准所涉及的費用，通常須按修訂契約的相同基準評定”。(間線由審計署加上)

有關費用須經地政總署估價委員會或估價會議視情況而批准。不過，審計署注意到：

- (a) 《評估收益手冊》沒有提供“若干情況”的定義；及
- (b) “可”字意味收取費用與否乃酌情決定。《評估收益手冊》沒有說明在什麼情況下以及如何行使酌情權。

《地政處指引》沒有明確規定地政總署須就批准總綱發展藍圖收取費用。

審計署的意見

沒有交待替代公眾康樂設施的詳情

4.19 如上文第 3.2 段所述，公眾高爾夫球場和電纜車系統已分別於總綱發展藍圖 5.0 及 5.1 剔除。當發展商 A 向政府提交總綱發展藍圖 5.0 要求批准時，已同意提供一些替代公眾康樂設施(見第 4.3 段)。不過，地政總署沒有備存實際提供公眾康樂設施的記錄。當局沒有交待已建設施及與發展商 A 協議設施的差別。此外，審計署注意到除了剔除公眾高爾夫球場外，總綱發展藍圖 5.0 批准的其他公眾康樂設施的面積亦已減少。

4.20 審計署認為地政總署應確保發展商 A 提供所有替代公眾康樂設施，因為批准剔除公眾高爾夫球場的條件，是發展商會提供該等設施。此外亦需備存已提供的替代公眾康樂設施的適當記錄。

修訂總綱發展藍圖對補價的影響

4.21 地政總署獲授權在批准修訂總綱發展藍圖(見第 4.18 段)時，收取補價及／或費用。不過，如表三所示，除了就總綱發展藍圖 5.6、5.7 及 6.0E1 作出的修訂外，審計署未能找到證據，證明地政總署曾就一九九四年六月七日

前的總綱發展藍圖 (即總綱發展藍圖 3.5、4.0、5.0、5.1、5.2、5.3、5.4及5.5) 的修訂收取補價。政府在收入方面可能已蒙受損失。審計署認為如果契約條件是藉着總綱發展藍圖履行，地政總署署長應：

- (a) 在批准新的總綱發展藍圖時，評估對發展項目作出的修訂所涉的市值，並就此收取補價；及
- (b) 在草擬契約條件時，在條件中明確說明，地政總署會就修訂已批准的總綱發展藍圖收取補價，以便增加透明度。

4.22 審計署認為地政總署應在《地政處指引》和《評估收益手冊》中清楚規定，地政總署會就批准修訂總綱發展藍圖收取補價。即使估價結果認為無須收取補價(見第 4.18 段)，亦應清楚記錄評估內容。

審計署的建議

4.23 審計署建議地政總署署長應：

- (a) 在批准剔除總綱發展藍圖的設施 (特別是公眾設施) 前，訂明發展項目的替代公眾設施的建築樓面面積、地盤面積及其他所需規定；
- (b) 備存獲批准的替代公眾設施的適當記錄，並作為其後核證設施確已興建之用；
- (c) 批准修訂總綱發展藍圖時，評估這些修訂所需的補價和收取補價 (如有的話)；
- (d) 在草擬契約條件時，在條件中明確說明會就修訂已批准的總綱發展藍圖收取補價；及
- (e) 在《地政處指引》和《評估收益手冊》中明確說明，地政總署在批准修訂總綱發展藍圖時，須收取補價和行政費用 (如有的話)。

當局的回應

4.24 地政總署署長同意第 4.23 段所載的審計署建議，並表示《評估收益手冊》A 部第 14.6 段已規定，須在批准修訂總綱發展藍圖時收取補價和行政費用 (如有的話)。地政總署會對《評估收益手冊》作出修訂，並在《地政處指引》中加以提述，以供相互參考。

第5部分：愉景灣和二浪灣發展項目的土地界線

5.1 本部分探討劃定愉景灣和二浪灣發展項目土地界線的情況。

劃定土地界線

5.2 有關劃定愉景灣和二浪灣發展項目土地界線的契約條件載於附錄 B。

5.3 如附錄 B 所示，愉景灣和二浪灣發展項目的契約條件訂明：

- (a) 承批人須向新界政務司申請在地面上劃定土地界線；
- (b) 承批人須拆卸不按照劃定地界所興建的建築物，否則，新界政務司拆卸這類建築物乃屬合法行動，承批人需要繳付清拆費用；及
- (c) 新界政務司可在簽發政府契約（註 21）之前，確定土地界線。

5.4 一九七五年九月，政府將二浪灣土地批予一家發展商（下稱發展商B）。一九七六年一月，在接獲發展商B的要求時，當時的工務局地政測量處劃定二浪灣土地的界線。

5.5 一九七六年九月，政府將愉景灣土地批予發展商 A（見第 1.2 段表一）。不過，直至本帳目審查時（二零零四年七月），即批地 28 年之後，地政總署仍未劃定愉景灣發展項目的土地界線。詳情載於第 5.6 段。

愉景灣土地沒有劃定土地界線

5.6 一九七六年八月（即簽立契約條件之前一個月），當時的工務局政府土地測量師表示會根據發展商 A 圖則上所示地理特徵的各點位置，量定愉景灣土地的土地界線角落。他也表示不會提供界線尺寸，因為該幅土地以圍欄圍起後才會進行測量。一九七七年五月，政府土地測量師表示雖然已進行大量準備工作來量定土地界線，但為了避免量定工作可能作廢，土地界線量定工作尚未進行。新界政務司亦同意當時無須劃定土地界線。一九七七年七月，當時的新界民政署離島理民府告知政府土地測量師不應進行進一步量定工作，直至發展商 A 決定所提供的圍欄種類，並準備批出圍欄工程合約為止。

註 21：《物業轉易及財產條例》（第 219 章）在一九八四年生效之前，發展商須向政府申請政府契約，才能將其在土地上的衡平法權益轉為法定產業權。現在已無需簽發政府契約。

目前劃定土地界線的程序

5.7 地政總署目前的契約條件主導文件訂明，地政總署署長會“在他認為適合的時候”或接獲買家／承批人或其授權代表要求時劃定土地界線。該文件亦載有與愉景灣和二浪灣發展項目(見附錄B)相類似的劃定土地界線的條文(註22)。

5.8 按照《地政處指引》，地政總署有關的分區測量處收到劃定土地界線的申請時，應採取行動。分區測量處會要求買家／承批人(或其授權代表)到場，並檢查已劃定的土地界線。此後，買家／承批人便有責任保存這些地界標誌，並防止土地界線有任何侵佔的情況。在劃定土地界線和地界標誌前，不可進行建築工程。

5.9 在《地政處指引》所述的程序，並無明確規定在批出政府土地前劃定土地界線的要求。《地政處指引》訂明，地政總署署長會“在他認為適合的時候”或接獲買家／承批人的要求時劃定土地界線。二零零四年五月，審計署詢問地政總署在什麼情況下不會劃定土地界線。二零零四年八月，地政總署在回覆時表示，在批出土地前劃定土地界線的做法通常適用於擬出售的土地，以便準買家清楚了解有關的土地界線。

審計署的意見

劃定土地界線的重要性

5.10 審計署發現，《地政處指引》並未明確規定在批出政府土地前劃定土地界線的要求。審計署認為地政總署應在《地政處指引》中規定，在批出土地前劃定土地界線。為方便執行契約條件，地政總署署長應制定計劃，為已批出但仍未劃定界線的土地完成劃定界線的工作。

5.11 截至二零零四年八月，愉景灣發展項目仍在進行中。經查證地政總署的記錄所得，直至二零零四年七月，地政總署仍未為愉景灣土地劃定土地界線。審計署認為須劃定愉景灣土地的土地界線。如在劃定全部土地界線上遇到困難，可考慮劃定部分土地界線。此舉令政府最低限度可以劃定已發展土地的一些分段的土地界線，從而鑑別任何可能侵佔政府土地的情況。二零零四年八月，地政總署在回覆審計署的查詢時表示，政府和發展商A的土地測量師

註22：契約條件主導文件的一般條件訂明，地政總署署長會在他認為適合的時候或接獲買家申請時，在實地劃定土地界線。買家不得在土地上展開任何建築工程，直至地政總署署長劃定土地界線為止。

已測量愉景灣發展項目的土地界線。在發展商 A 和政府就測量數據達成協議後，便會劃定確實的土地界線。

審計署的建議

5.12 審計署建議地政總署署長應：

- (a) 制定計劃，為已批出但仍未劃定界線的土地完成劃定界線的工作；
- (b) 在《地政處指引》規定：
 - (i) 在批出政府土地之前須劃定土地界線；及
 - (ii) 如有需要，須分階段劃定土地界線；及
- (c) 盡早與發展商 A 就測量數據達成協議，以期劃定愉景灣發展項目的確實土地界線。

當局的回應

5.13 地政總署署長同意第 5.12 段所載的審計署建議。

愉景灣被侵佔的政府土地

地政總署得悉土地被侵佔

5.14 根據在愉景灣土地興建的 18 洞南高爾夫球場的球洞路線藍圖，發展商 A 需要一幅位於黃竹塋、毗連南高爾夫球場西端的政府土地，以容納第四和第五洞（註23）。這幅土地位於愉景灣土地的界線以外。一九八一年八月，發展商 A 向新界政務司申請簽發短期租約，租用該幅土地。不過，當局並無記錄可顯示曾處理過這宗短期租約申請。

5.15 一九八二年九月，發展商 A 就南高爾夫球場和會所的發展項目，向地政總署提交補充總綱發展藍圖5.0（註24），要求批准。該個18洞南高爾夫球場的球洞路線藍圖顯示，第四和第五洞位於黃竹塋的政府土地上。發展商 A 表示已在先前的會議上與新界政務司達成協議，把該幅土地作為容納第四和第五洞的擴展部分。

註 23：根據在二零零零年二月批准的最新總綱發展藍圖，位於愉景灣的會員制高爾夫球場設有兩個球場，分別為南高爾夫球場和北高爾夫球場。北高爾夫球場尚未興建。

註 24：補充總綱發展藍圖展示總綱發展藍圖內某幅土地的平面圖細節。

5.16 一九八二年十月，地政總署考慮補充總綱發展藍圖5.0。該署表示將在根據一般條件第3(a)條(見附錄B)展開地界修正工作時，納入位於黃竹塋的被侵佔政府土地。一九八二年十月二十七日，地政總署批准補充總綱發展藍圖5.0。審計署發現，直至二零零四年八月，有關的地界修正工作仍未展開。

政府會在整個發展項目完成後進行測量

5.17 一九八三年三月，地政總署署長告知發展商A，由於總綱發展藍圖其後已作修訂，且未經政府測量，因此只能作為發展商A進行發展時的指引。地政總署署長表示，待整個發展項目完成後才簽發政府契約會較為合適，因為政府將會進行測量。審計署注意到，自一九八四年起，已再無需簽發政府契約(見註21)。

5.18 一九九六年十月，發展商A再次為租用位於黃竹塋的政府土地，申請簽發短期租約。一九九八年五月十二日，其申請遭到拒絕，因為該幅土地位於北大嶼郊野公園的擬議擴建部分。因此，地政總署要求發展商A將該幅土地恢復原狀，但地政總署卻沒有採取跟進工作，以確定該幅土地是否已恢復原狀。

就被侵佔的政府土地批出短期租約

5.19 二零零二年四月，一名離島區議會議員向地政總署發出投訴信，指愉景灣高爾夫球場非法擴展至政府土地。地政總署在回覆時表示，侵佔政府土地的情況確實存在。所涉及的土地範圍很大，現正採取行動修正。

5.20 當地政總署調查有關投訴時，發展商A在二零零二年六月告知地政總署，該幅被侵佔的政府土地，已不包括在二零零一年七月十三日刊憲的北大嶼郊野公園(擴建部分)的草圖中。他要求當局重新考慮其在一九九六年十月提出的短期租約申請。

5.21 **發現第二幅被侵佔土地** 在進一步勘測土地及進行詳細的地盤測量工作後，地政總署發現除位於黃竹塋的土地外，南高爾夫球場亦佔用另一幅毗連該高爾夫球場南邊的政府土地(下稱第二幅被侵佔土地)。二零零二年七月，地政總署批准上述兩幅土地的短期租約申請(見第5.26段圖二)。

發現第三幅侵佔郊野公園的土地

5.22 二零零二年七月底，在批准該短期租約申請後兩個星期，地政總署離島地政處(見註5)發現高爾夫球場佔用另一幅政府土地(下稱第三幅被侵佔土地——見第5.26段圖二)。由於第三幅被侵佔土地位於擬議的北大嶼郊野公園(擴

建部分) 範圍內，離島地政處就這侵佔部分在批出短期租約前，徵詢漁農自然護理署的意見。

5.23 在此期間，一名離島區議會議員 (見第4.8段) 就剔除公眾高爾夫球場，以及擬批出短期租約一事，於二零零二年七月向立法會投訴。該名離島區議會議員不滿政府企圖以簽發短期租約的方式解決侵佔土地問題，因為此舉會削弱政府的議價能力。立法會議員亦質疑，為何離島地政處在發出一九九八年五月十二日的信件後，沒有要求發展商 A 把有關政府土地恢復原狀。

5.24 地政總署在回應時表示：

- (a) 在一九九八年五月十二日的信件中，離島地政處曾要求發展商 A 把有關土地恢復原狀，因為該幅土地位於北大嶼郊野公園的擬議擴建部分；
- (b) 由於土地地點偏僻及人跡罕至，既沒有搭建物，又沒有造成滋擾，離島地政處把對此事採取土地管制行動列作較次要的工作。這種做法與地政總署編配工作的優先次序一致；及
- (c) 雖然使用侵佔土地一事，從來沒有以契約或牌照形式在法律上獲得確認，但地政總署署長曾在一九八三年以書面表示，稍後會就佔用土地一事簽發正式文件。因此，可論證為已經存在某種形式的租約。

5.25 二零零二年八月，漁農自然護理署對發出短期租約表示沒有異議，因為：

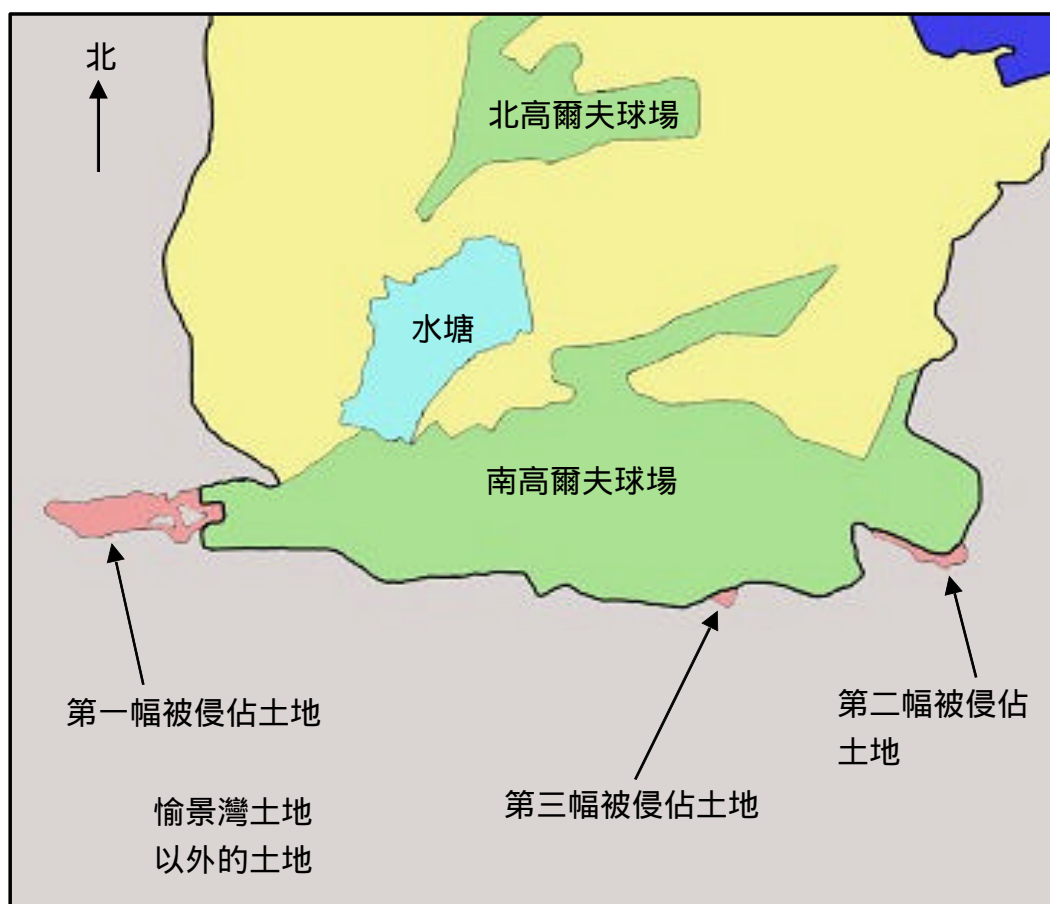
- (a) 被侵佔的範圍不大；及
- (b) 高爾夫球場與鄰近草坡和灌木林的生態環境及景觀不至於太不協調。

簽立短期租約

5.26 二零零三年十二月，發展商 A 就佔用政府土地清繳 21 年 (即一九八二年十月二十七日至二零零三年十月二十六日) 的租金。二零零四年七月，地政總署與發展商 A 於後者支付短期租約租金後，就被侵佔的政府土地 (包括全部三幅被侵佔土地 —— 見圖二) 簽立短期租約，把該等土地用作高爾夫球場。短期租約涵蓋面積約為 41 200 平方米。

圖二

愉景灣土地毗鄰被侵佔的情況



說明：

—— 總綱發展藍圖 6.0E1 顯示的愉景灣土地界線

愉景灣土地上的其他發展項目

高爾夫球場

被侵佔的政府土地

海

資料來源：地政總署的記錄

申訴專員的調查

5.27 二零零二年十二月，申訴專員在調查離島區議會議員的投訴後作出總結，指地政總署大致上已根據既定的政策、程序和做法行事。申訴專員建議，地政總署應檢討其政策、程序和做法，以改善契約管理工作，以及方便監察偏遠地區長遠的大規模發展項目。

5.28 二零零三年一月，地政總署回應說：

- (a) 無須為現行的大規模發展項目監察安排作出根本的修改；
- (b) 就愉景灣發展項目而言，政府在一九八零年代初期已準備採取“相當靈活的方法”，以便進行當時全港最大的批地事宜；
- (c) 認可人士須負責確保有關方面依照獲批准的建築圖則、城市規劃規定及用以規管的契約條件進行和完成發展項目；及
- (d) 有關的地政專員會簽發完工證，證明已完成的發展項目符合契約條款。

5.29 地政總署在答覆申訴專員的進一步查詢時表示：

- (a) 在發展私人土地時擅自侵佔土地的情況十分罕有；
- (b) 現行的批地條件足以處理侵佔土地的問題。舉例來說，承批人須拆去一座構築物或部分構築物，適當地恢復原狀和騰空土地交回政府；或政府可行使酌情權，向佔用人售賣或出租被侵佔土地；及
- (c) 現行機制運作良好。目前並無絕對必要的理由，要推行一個勞工密集及絕非優先的監察制度。

審計署的意見

5.30 早於一九八零年代初期，地政總署已察覺到愉景灣高爾夫球場的第四和第五洞有侵佔土地的情況（見第5.14至5.16段）。一九九六年，地政總署拒絕發展商 A 的短期租約申請，理由是涉及的土地位於北大嶼郊野公園的擬議擴建部分。一九九八年五月，地政總署要求發展商 A 將該幅土地恢復原狀。儘管該幅土地事實上沒有恢復原狀，地政總署並無採取任何跟進行動。

5.31 二零零二年七月，地政總署就有關的被侵佔土地批出短期租約。審計署認為，毗連愉景灣南高爾夫球場約41 200平方米的政府土地在沒有授權下被

佔用超過20年，情況實在有欠妥善。地政總署應適時採取措施，例如簽發短期租約，或要求把土地恢復原狀並交還政府，以修正被侵佔土地的情況。

5.32 二零零四年五月，審計署要求地政總署署長解釋：

- (a) 為何沒有適時採取修正行動；及
- (b) 為何沒有及早徵詢漁農自然護理署署長的意見 (見第 5.22 段)。

5.33 二零零四年八月，地政總署表示：

- (a) 該署的安排是在愉景灣發展項目完成後，才以調整土地界線的方式解決侵佔土地的問題。由於愉景灣發展項目一直在進行中，因此地政總署要到二零零四年二月才展開修正行動；及
- (b) 到二零零二年才適合進行一九八三年三月的信件 (見第 5.17 段) 所述的調整地界工作 (註 25)。地政總署到二零零二年七月方徵詢漁農自然護理署署長的意見，因為短期租約的建議在當時才以傳閱的方式徵詢各有關部門的意見。漁農自然護理署署長表示對建議沒有意見。不過，在其後一次詳細的地盤測量中發現了第三幅被侵佔土地，位置是北大嶼郊野公園 (擴建部分) 擬議範圍內。二零零二年八月，漁農自然護理署署長表示不反對把該幅土地納入短期租約內。

審計署的建議

5.34 審計署建議地政總署署長應：

適時的修正措施

- (a) 適時採取土地管制行動，消除任何侵佔政府土地的情況；
- (b) 若不宜採取土地管制行動，便應採取其他行動 (例如簽發短期租約)，修正侵佔土地的情況；

大規模發展項目的土地界線

- (c) 實行有效的措施，遏止侵佔政府土地的情況；及
- (d) 實行監察制度 (例如定期巡查土地)，鑑別和修正侵佔土地的情況。

註 25：審計署認為地政總署在任何時候都應從促採取土地管制行動，消除侵佔政府土地的情況。

當局的回應

5.35 地政總署署長同意第 5.34 段所載的審計署建議。

二浪灣被侵佔的政府土地

5.36 二浪灣土地亦出現侵佔政府土地的情況。侵佔情況詳載於第5.37至5.44段。

地政總署所知的侵佔土地情況

5.37 一九七九年十月，當時的新界民政署在二浪灣總綱發展藍圖上發現有若干建築物位於批地界線以外。為了修正侵佔土地的情況，發展商 B 向離島理民府申請按“已建項目”的準則，發出定位圖(連尺寸)。新界民政署要求發展商 B 提供擴大土地界線的理據。

5.38 一九八零年一月，新界民政署通知發展商 B，根據契約條件的“設計、規劃及高度條款”(註26)，該署不批准二浪灣的發展工程。新界民政署表示有關發展工程應停止進行。根據審計署查證地政總署的記錄所得，地政總署不曾就此事採取任何跟進行動。

二浪灣發展項目發出預售樓宇同意書

5.39 一九八零年三月，當時的註冊總署發出預售樓宇同意書(註 27)，讓發展商 B 可就二浪灣發展項目的樓宇簽訂買賣協議。發出預售樓宇同意書後數天，離島理民府同意應調整土地界線，以涵蓋被侵佔的政府土地。不過，註冊總署在發出預售樓宇同意書前，離島理民府並未把侵佔土地問題告知註冊總署。

5.40 一九八零年十二月，離島理民府和發展商 B 議定，若發展商 B 提交承諾書，並答應就擴展土地界線以涵蓋被侵佔的政府土地支付額外的土地補價，便會獲發完工證。一九八零年十二月五日，離島理民府簽發完工證，同時，發展商 B 亦向離島理民府提交承諾書。審計署注意到離島理民府與發展商 B 協議發出完工證前，沒有徵詢法律意見。

註 26：根據契約條件的特別條件第15條，在該幅土地上興建的任何建築物的設計、規劃及高度，須獲得新界政務司的書面批准。

註 27：根據契約條件的特別條件第3條，除非事先獲得新界政務司的同意，否則承批人不應轉讓、分租有關土地或簽訂任何協議。

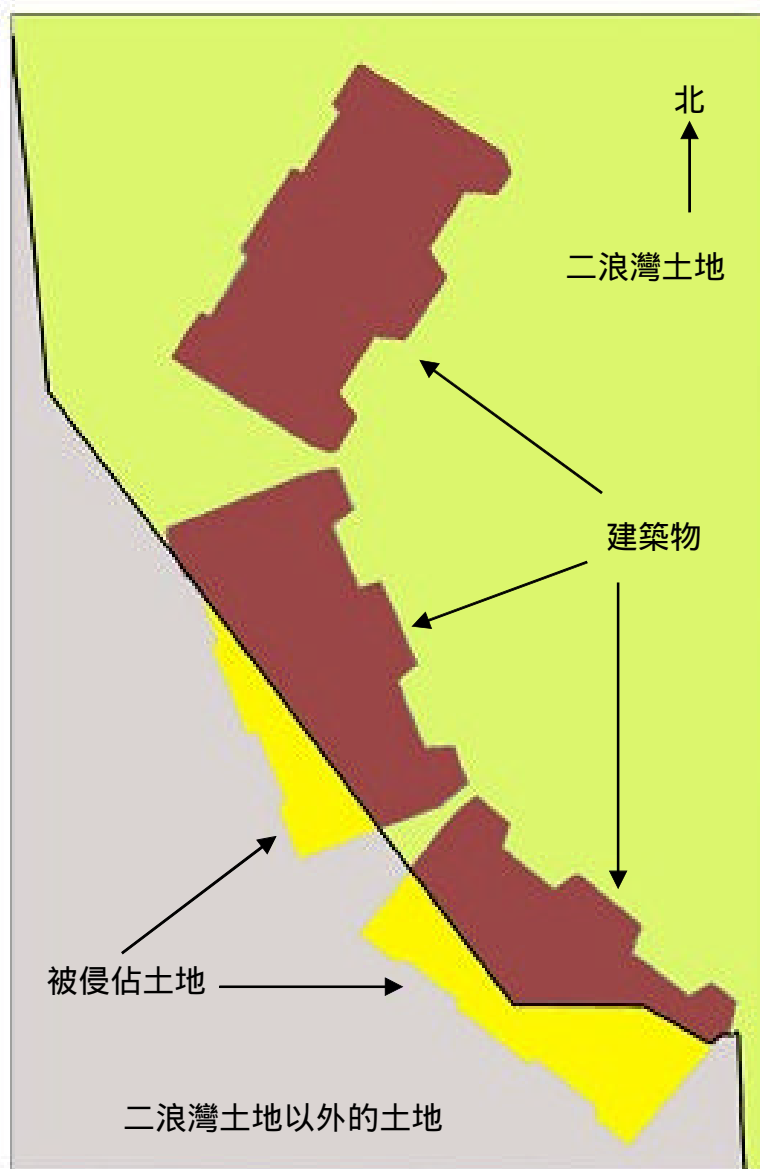
5.41 一九八三年一月，離島地政處把已修訂的土地界線草圖送交發展商 B。發展商 B 要求離島地政處確定不會就修訂土地界線收取補價或其他款項。一九八三年三月，離島地政處拒絕這項要求。

5.42 一九八三年十二月，離島地政處發現兩座屬共有業權的建築物有部分位於政府土地上 (見圖三)。註冊總署在回應離島地政處有關修正土地界線的查詢時，給予以下回覆：

- (a) 由於該幅土地屬共有業權，因此難以採取修正土地界線行動；及
- (b) 儘管發展商 B 提交了承諾書，但要求他支付額外土地的補價會有困難。

圖三

二浪灣土地毗鄰被侵佔的情況



說明：

— 二浪灣土地界線

被侵佔土地

二浪灣土地

二浪灣土地以外的土地

資料來源：地政總署的記錄

5.43 在一九八四至一九八六年期間，當局就修正土地界線的適當法律文件進行多次討論。但自此以後，地政總署沒有採取跟進行動。

5.44 二零零零年五月，離島地政處再次就此事徵詢地政總署法律諮詢及田土轉易處的意見，直至本帳目審查時(二零零四年七月)，沒有記錄可顯示法律諮詢及田土轉易處曾作出任何回應。

審計署的意見

完工證和預售樓宇同意書

5.45 一九七九年，新界民政署發現二浪灣土地有侵佔土地的情況。為了修正侵佔土地情況，發展商 B 聯絡離島理民府，以調整土地界線(見第 5.37 段)。一九八零年三月，註冊總署發出預售樓宇同意書(見第 5.39 段)。其後，由於土地屬共有業權，要解決土地界線問題實在相當困難。審計署認為在註冊總署向發展商 B 發出預售樓宇同意書前，離島理民府應把土地侵佔問題通知註冊總署。

5.46 一九八零年十二月，離島理民府同意簽發完工證，以換取發展商 B 承諾因調整土地界線而支付額外土地補價。審計署注意到：

- (a) 註冊總署並未審閱該份承諾書(見第 5.40 段)；及
- (b) 離島理民府同意簽發完工證前，沒有徵詢法律意見(見第 5.40 段)。

5.47 審計署認為：

- (a) 註冊總署在向發展商 B 發出預售樓宇同意書之前，與離島理民府缺乏協調；
- (b) 離島理民府應首先徵詢法律意見，然後才同意簽發完工證的安排；及
- (c) 地政總署應採取跟進行動，解決土地界線的問題。

5.48 二零零三年一月，地政總署在回應申訴專員的檢討時表示，當有發展項目圓滿完成，有關的地政專員應簽發完工證，確認該完成的發展項目符合契約條款(見第 5.28(d) 段)。不過，如上文第 5.46 段所述，完工證是在修正土地界線問題之前簽發。因此，簽發完工證的程序存在可予改善的地方。審計署認為地政總署應檢討以簽發完工證作為管制措施的成效。

審計署的建議

5.49 審計署建議地政總署署長應：

- (a) 與發展商 B 和二浪灣發展項目的個別單位業主議定切實可行的方法，以解決侵佔土地的問題；
- (b) 若發現發展項目出現土地界線問題，在簽發完工證和預售樓宇同意書前徵詢法律意見；及
- (c) 檢討以完工證作為管制土地被侵佔的措施的成效。

當局的回應

5.50 地政總署署長同意第 5.49 段所載的審計署建議。他表示：

- (a) 就審計署在第 5.49(a) 段的建議，地政總署現正考慮有什麼可行方法解決二浪灣發展項目的侵佔土地情況。一俟訂出建議，地政總署便會與有關方面聯絡；及
- (b) 至於審計署在第 5.49(c) 段的建議，對於在完工證簽發之前所發現的侵佔土地情況，地政總署認為，在侵佔土地情況修正過來之前拒絕簽發完工證，是非常有效的土地管制方法。

5.51 申訴專員大致上同意審計報告所載的意見。她表示地政總署在管理批地和執行契約方面肯定有可改善之處。她相信有關問題部分源於地政總署擁有實際權力就土地事宜制定本身的政策，但缺乏較高層次的主管當局督導 (或給予指引)。不過平心而論，出現問題部分也可能是由於資源有限，以及過去數十年所持的態度相當寬鬆。

附錄 A
(參閱第 1.2 段)

批地的主要資料

	愉景灣發展項目	二浪灣發展項目
(a) 位置	位於大嶼山東北部，毗鄰大白灣和二白灣。	位於大嶼山芝麻灣半島南端。
(b) 面積	約 6 152 000 平方米	約 28 000 平方米
(c) 估價準則	市值	市值
(d) 補價	6,150 萬元	220 萬元
(e) 簽立協議日期	一九七六年九月十日	一九七五年九月二日
(f) 建築規約期	在契約日期起計 120 個月內所用的款項不少於 6 億元。	在契約日期起計 60 個月屆滿前所用的款項不少於 270 萬元。
(g) 契約訂明的用途限制	用作總綱發展藍圖顯示的會所、高爾夫球場、消閒度假設施和基本相關設施用途 (見第 3.2 段)，以及當時的新界政務司可能書面批准的康樂、住宅和商業用途及其附屬用途。	用作住宅和鄉村俱樂部，以及康樂設施及其附屬用途。
(h) 土地上的建築物設計、規劃及地積比率	受新界政務司書面批准的總綱發展藍圖限制。	受新界政務司書面批准的總綱發展藍圖限制。
(i) 契約訂明的高度、地積比率及 / 或建築樓面面積規格	沒有訂明	建築物樓面面積的地積比率不得超過 0.9 倍，所有建築物也不得超過四層。
(j) 發展項目落成年份	發展項目仍在進行中	一九八零年
(k) 落成的發展項目性質	根據二零零零年二月批准的最近總綱發展藍圖 (即總綱發展藍圖 6.0E1)，發展項目完全落成後將提供 8 608 個住宅單位。	200 個住宅單位

資料來源：地政總署的記錄

有關劃定土地界線的契約條件

A. 愉景灣發展項目

(a) 一般條件第 1 條：

- 承批人須向新界政務司申請在地面上劃定土地地界。
- 如承批人不按照上述劃定地界興建建築物，便須在新界政務司提出要求時，拆去有關建築物，並按新界政務司的指示進行重建。
- 如承批人未能拆去上述任何建築物，新界政務司拆去這類建築物乃屬合法行動，而承批人須按新界政務司的要求，支付經新界政務司核實的款項，作為拆卸費用。

B. 二浪灣發展項目

(a) 一般條件第 3 條：

- 承批人須向新界政務司申請在地面上劃定土地地界，並且不得在劃定地界之前，在該處展開任何建築工程。
- 如承批人不按照上述劃定地界興建建築物，便須在新界政務司提出要求時，拆去有關建築物，並按新界政務司的指示進行重建。
- 如承批人未能拆去上述任何建築物，新界政務司拆去這類建築物乃屬合法行動，而承批人須按新界政務司的要求，支付經新界政務司核實的款項，作為拆卸費用。

附錄 B

(續)

(參閱第 5.2、5.3、5.7 及 5.16 段)

A. 愉景灣發展項目

(b) 一般條件第 3(a) 條

- 在簽發政府契約前，新界政務司須確定土地界線(他所作的是最終決定)。

B. 二浪灣發展項目

(b) 一般條件第 5(a) 條

- 在簽發政府契約前，新界政務司須確定土地界線(他所作的是最終決定)。
- 如土地面積比契約條件具體說明的面積多或少，承批人就此而支付或獲發還的款項，會以每平方米 188.3 元 (或每平方呎 17.5 元) 計算。

資料來源：地政總署的記錄

大事年表

愉景灣發展項目

- | | |
|----------|--|
| 一九七三年十二月 | 行政局同意在愉景灣建設康樂休憩社區的建議應准許進行。 |
| 一九七六年七月 | 行政局批准向發展商 A 批地，作度假勝地和商住發展。 |
| 一九七六年九月 | 當時的新界政務司簽立契約，土地補價為6,150萬元。 |
| 一九七七年七月 | 新界政務司同意在當時無須劃定土地界線。 |
| 一九七七年七月 | 建議把公眾高爾夫球場更改為其他形式的公眾康樂設施。 |
| 一九七九年三月 | 發展商 A 徵求新界政務司原則上批准放棄提供公眾高爾夫球場的概念，並在該幅土地內選定適當地點，以提供動態公眾康樂設施，作為替代。 |
| 一九八一年八月 | 發展商 A 就一幅位於黃竹塱的政府土地，向新界政務司申請簽發短期租約，以容納南高爾夫球場的第四和第五洞。 |
| 一九八一年十二月 | 發展商 A 提交一份建議書，建議為日間遊客提供更多類型的替代公眾康樂設施。 |
| 一九八二年二月 | 政務司批准總綱發展藍圖5.0，該藍圖剔除提供公眾高爾夫球場的規定。 |
| 一九八二年九月 | 地政總署獲告知愉景灣發展項目的概念已由原先提供2 200個酒店房間的度假勝地，更改為可容納2萬人的自住居所社區。 |
| 一九八二年十月 | 地政總署批准補充總綱發展藍圖5.0，並表示位於黃竹塱的被侵佔政府土地會納入日後土地界線修正工作。 |

附錄 C
(續)

一九八三年三月	當時的註冊總署表示無須修訂提供公眾高爾夫球場的有關契約條件，因為批准總綱發展藍圖 5.0 便等如剔除了該項設施。
一九八三年三月	地政總署署長表示，政府在整個發展項目完成後簽發政府契約時將會進行測量。
一九八五年二月	地政總署署長批准總綱發展藍圖 5.1，該藍圖剔除提供電纜車系統的規定。
一九九四年六月	地政總署向發展商 A 收取 1.26 億元後，批准總綱發展藍圖 5.6 的修訂。
一九九六年十月	發展商 A 申請簽發短期租約，以便租用該幅位於黃竹壆的政府土地。
一九九八年五月	短期租約申請遭到拒絕，因為該幅政府土地位於北大嶼郊野公園的擬議擴建部分。
一九九九年七月	地政總署向發展商 A 收取 2.2 億元後，批准總綱發展藍圖 5.7 的修訂。
二零零零年二月	地政總署向發展商 A 收取 16.5 億元後，批准總綱發展藍圖 6.0E1 的修訂。
二零零二年六月	發展商 A 要求地政總署重新考慮其短期租約申請，理由是被侵佔的政府土地已不包括在北大嶼郊野公園(擴建部分)的草圖中。
二零零二年七月	地政總署批准作高爾夫球場用途的短期租約申請。
二零零四年七月	簽立作高爾夫球場用途的短期租約。

二浪灣發展項目

一九七五年九月	政府把二浪灣土地批予發展商 B。
一九七六年一月	當時的工務局地政測量處為二浪灣土地劃定界線。
一九七九年十月	當時的新界民政署在二浪灣總綱發展藍圖上發現，有若干建築物是位於批地界線以外。
一九八零年一月	新界民政署通知發展商 B，該署不批准二浪灣發展工程。
一九八零年三月	當時的註冊總署向發展商 B 發出預售樓宇同意書。
一九八零年三月	當時的離島理民府同意應調整土地界線，以涵蓋被侵佔的政府土地。
一九八零年十二月	發展商 B 就調整土地界線支付額外土地補價一事，提交承諾書。
一九八零年十二月	離島理民府簽發完工證。
一九八三年十二月	離島地政處發現兩座屬共有業權的建築物有部分位於政府土地上。
一九八四年一月	註冊總署指出，由於該幅土地屬共有業權，因此難以採取修正土地界線行動。
一九八四至 一九八六年	當局就修正土地界線的適當法律文件進行多次討論。
二零零零年五月	離島地政處徵詢法律諮詢及田土轉易處對修正土地界線問題的意見。