

第 3 章

香港特別行政區政府

基本工程儲備基金

政府總部

規劃地政局

政府部門

地政總署

契約條件的修訂

香港審計署

二零零零年十月十二日

契約條件的修訂

目 錄

	段數
撮要及主要審計結果	
第 1 部分：引言	
背景	1.1–1.2
帳目審查	1.3
第 2 部分：契約修訂程序	2.1
契約修訂申請	2.2
契約修訂的審批	2.3
評估契約修訂補價	2.4–2.10
<i>審計署就契約修訂程序提出的意見和建議</i>	2.11–2.13
由一九九九年四月一日起生效的新程序	2.14
<i>審計署對契約修訂程序的進一步意見和建議</i>	2.15–2.19
觀塘一幅土地的契約修訂	2.20–2.21
申請契約修訂以放寬觀塘土地的建築物高度限制	2.22–2.23
《建築物條例》的規定	2.24–2.26
向建築事務監督遞交觀塘土地重建計劃的建築圖則	2.27–2.28
業權人接納取消建築物高度限制的正式建議書	2.29
申請契約修訂以獲准興建工業／辦公樓宇和取消建築物高度限制	2.30–2.36
業權人沒有完成契約修訂程序	2.37–2.38
觀塘土地上的工業／辦公樓宇已大致建成	2.39
首次重新申請契約修訂	2.40–2.42
業權人接納經修改的契約修訂補價	2.43
建築事務監督簽發入伙紙	2.44–2.45
業權人再度未能繼續契約修訂程序	2.46
第二次重新申請契約修訂	2.47–2.49
業權人簽立觀塘土地契約修訂書	2.50–2.51
<i>審計署對觀塘土地契約修訂的意見和建議</i>	2.52–2.55
當局的回應	2.56–2.58

目 錄 (續)

	段數
第 3 部分：服務承諾	3.1
契約修訂個案的分類	3.2–3.3
審計署對服務承諾的意見和建議	3.4–3.7
當局的回應	3.8
附錄 A：大事年表	
附錄 B：中文版從略	

契約條件的修訂

撮要及主要審計結果

A. 引言 契約是政府與承租人(即土地業權人)訂立的合約。契約可載列限制土地用途和發展規模的條款及條件。假如業權人擬作的土地用途或發展，有別於現有契約條件核准的用途和發展，則須修訂契約條件。業權人通常須向政府繳付一筆補價，即有關土地在現有契約條件核准發展下與在新契約條件核准發展下的地價差額，以獲准契約修訂。在1999-2000年度，政府從契約修訂所得的收入約為56億元(第1.1段)。

B. 帳目審查 審計署最近進行帳目審查，研究地政總署署長執行契約條件修訂工作的效率和效益，以及確定執行契約條件修訂的工作是否有改善餘地。現將主要審查結果撮述於下文C至H段(第1.3段)。

C. 契約修訂程序的改善 在一九九九年四月一日之前，即使業權人接納地政總署的一份訂明補價及契約修訂正式基本條款的正式建議書(下稱正式建議書)，也不會構成具約束力的合約。不過，在六個月的“補價有效期”內，已獲接納的補價金額不會改變，業權人亦毋須繳付任何按金。在這段期間，業權人可選擇完成契約修訂程序，又或可因應當時的地產市道，要求調減載於已獲接納的正式建議書內的補價。審計署曾隨機選取100宗在一九九七至一九九九年期間處理過的契約修訂個案進行測試審查，結果發現在五宗個案中，業權人在接納正式建議書後，要求調減已接納的補價，並獲得允准，補價的減幅總額為3.22億元(第2.10至2.12段)。

D. 地政總署署長接納審計署的建議後，公布由一九九九年四月一日起實施新的契約修訂程序，以堵塞程序上的漏洞。新程序包括：業權人接納正式建議書，即表示與政府訂立了一份具有約束力的合約；正式建議書獲接納後，地政總署署長會向業權人發出繳款通知書(須於14天內繳付)，徵收獲接納補價的10%款項作為按金；同時，為期六個月的“補價有效期”也被撤銷(第2.13及2.14段)。

E. 審計署署長歡迎地政總署署長迅速實施新的措施，堵塞程序上的漏洞。不過，審計署注意到，契約修訂程序仍有改善餘地(第2.15段)。

F. 繳付10%作為按金的時限 在現行付款程序下，地政總署署長准許業權人在繳款通知書發出後14天內繳付10%作為按金。不過，倘業權人在14天期限內撤銷契約修訂安排而並無繳付10%作為按金，政府的利益便得不到充分保障。由於所涉按金數額甚大，審計署認為業權人一旦接納正式建議書，便應即時繳付有關按金，這項程序與透過公開拍賣或招標出售土地的按金繳付程序一致(第2.16段)。

G. 觀塘一幅土地的契約修訂 審計署發現，在上文 C 段提到的五宗個案中 (即業權人根據一九九九年四月之前採用的契約修訂程序，獲調減已接納的補價的個案)，有一宗為嚴重延誤的個案，有關業權人遲遲未完成契約修訂程序。該宗個案涉及一幅位於觀塘的工業用地，業權人在一九九三年年底申請契約修訂。可是，處理有關申請的整個過程歷時逾五年，該幅土地的契約修訂程序在一九九九年五月才告完成 (第 2.20 及 2.23 段)。

H. 一九九七年十二月，在業權人繳付契約修訂補價及完成契約修訂程序之前，觀塘土地上的 23 層高的工業 / 辦公樓宇已大致建成。由於這情況屬違反該幅土地的契約條件，地政總署署長應採取適當的執行契約條款行動，包括重收土地，以保障政府的利益。此外，在這種情況下，作為建築事務監督的屋宇署署長也無法提供協助，因為現行的《建築物條例》(第 123 章) 中並沒有任何條文，訂明建築事務監督有權以違反契約條件為理由，暫緩批准建築圖則，或拒絕簽發入伙紙 (第 2.52 至 2.54 段)。

I. 審計署的建議 審計署向地政總署署長提出了以下幾項主要建議，包括：

- (a) 應規定業權人在接納正式建議書後，隨即繳付契約修訂按金 (第 2.19(a) 段)；
- (b) 應就有關土地上的發展項目在違反契約條件的情況時，即時採取執行契約條款行動 (第 2.55(a) 段)；及
- (c) 作為長遠的解決辦法，應聯同規劃地政局局長及屋宇署署長，考慮採取適當行動，包括修訂法例，以便授權建築事務監督暫緩批核違反契約條件的樓宇的建築圖則，以及拒絕為該等樓宇簽發入伙紙 (第 2.55(b) 段)。

J. 當局的回應 當局大致上同意審計署的建議 (第 2.56 至 2.58 及 3.8 段)。

第 1 部分：引言

背景

1.1 香港的土地，可透過以契約、批地、續期、換地等方式，向政府租用。契約是政府與土地承租人（即土地業權人）訂立的合約。契約可載列限制土地用途和發展規模的條款及條件。假如業權人擬作的土地用途或發展，有別於現有契約條件核准的用途和發展，則須修訂契約條件。政府的政策是，倘舊有契約條件嚴格地限制了土地的核准發展，當局便會容許其作出修訂，以便進行符合現行城市規劃規定的重建計劃。一般來說，以拍賣或招標形式出售的土地，在其出售日期起計五年內申請修訂契約條件，是不會獲得批准的（註 1）。業權人通常須向政府繳付一筆補價，即有關土地在現有契約條件核准發展下與在新契約條件核准發展下的地價差額，以獲准契約修訂（註 2）。在 1999–2000 年度，政府從契約修訂所得的收入約為 56 億元。

1.2 地政總署署長負責批核契約條件的修訂，而批核契約修訂的方式如下：

- (a) **契約修訂書** 契約修訂書的用途，是就個別擁有的土地修訂契約條件；
- (b) **不反對通知書** 如某一地段已再拆分為同等不分割份數，每等份均擁有使用及佔用個別單位的獨有權，而契約修訂只涉及其中一個單位，則會以不反對通知書修訂契約條件，因為在這種情況下，以一般契約修訂書修訂契約條件，並不切實可行。不反對通知書只需有關單位的業權人同意便可發出；及
- (c) **換地** 涉及下述任何一種情況的特殊個案，可以換地條件的方式進行契約條件修訂：
 - (i) 重新調整地段界線或地段合併；
 - (ii) 訂立複雜的土地發展契約條件；及
 - (iii) 複雜的業權或物業轉易法律問題。

以契約修訂書的方式進行的契約條件修訂，可較迅速完成。地政總署會盡量以契約修訂書的方式，處理契約修訂的申請。

註 1：在特殊情況下，有關地區的地政總署助理署長或土地行政會議可批准售出的土地在五年期內進行契約修訂。

註 2：地政總署轄下的分區地政專員如根據獲授權力批准小規模的契約修訂，並認為此小規模的契約修訂不會令地價上升，則不會徵收契約修訂補價。

帳目審查

1.3 審計署最近進行帳目審查，目的是：

- (a) 研究地政總署署長執行契約條件修訂工作的效率和效益；及
- (b) 確定執行契約條件修訂的工作是否有改善餘地。

第 2 部份：契約修訂程序

2.1 本部分審查地政總署的契約修訂程序。帳目審查顯示，契約修訂程序確有改善的餘地。

契約修訂申請

2.2 地政總署的分區地政處負責辦理契約修訂的申請。契約修訂一般涉及下述的準備工作：

- (a) **查核土地類別** 分區地政處的產業測量師查核有關的地區設計圖（註 3），以確定該幅土地的用途是否有任何會影響契約修訂的限制或負擔；
- (b) **查核業權** 地政總署的法律諮詢及田土轉易處會查證業權人提交的業權契約，以確定有關業權人擁有該土地的業權；
- (c) **徵詢意見** 地政總署會把申請書副本轉交其他有關政府部門，以徵詢意見；
- (d) **新訂契約條件的草擬工作** 分區地政處的產業測量師草擬新的契約條件，並將之送交法律諮詢及田土轉易處審議；及
- (e) **補價評估的準備工作** 分區地政處的產業測量師蒐集用作評估補價的資料、進行實地視察及研究可資比較的土地交易記錄。

契約修訂的審批

2.3 地政總署已在分區地政處成立地區地政會議（註 4），由該會議審批契約修訂的申請。為此，分區地政處會提交文件予地區地政會議研究。該文件載列有關土地的詳細資料、擬議發展計劃的條款及條件、其他政府部門的意見及修訂契約條件的擬稿。產業測量師在地區地政會議批准有關申請後，擬備信件，詳列有關的臨時基本條款及修訂契約條件的擬稿，以供業權人接納。在這階段，臨時基本條款通知書不會訂明契約修訂補價的評估。假如地區地政會議不批准有關申請，當局便會通知業權人申請被拒的原因。

註 3：地區設計圖是詳細的土地用途圖則，其中包括顯示土地用途和主要道路系統的分區計劃大綱圖及發展審批地區圖，以及提供更多土地用途資料的發展大綱圖及發展藍圖。

註 4：地區地政會議由有關地區的地政總署助理署長擔任主席，成員包括有關的地政專員、個案負責人員和其他有關政府部門的代表。在複雜的個案中，業權人或會獲邀出席地區地政會議，以清楚闡明有關的申請。

評估契約修訂補價

評估契約修訂補價的原則

2.4 如上文第1.1段所述，修訂契約條件通常都要繳付補價。在評估補價所採用的一般原則是，補價須相當於有關土地在現有契約條件核准發展下與在新契約條件核准發展下的地價差額。如果有關地段的價值因修訂契約條件而上升，則須繳付補價。評估補價通常採用的方法，是把有關土地在現有條件下發展的地價與新契約條件下發展的地價，直接作出比較。

評估契約修訂補價的程序

2.5 分區地政處會在地區地政會議辦理契約修訂申請期間，展開評估補價的準備工作。並會在業權人接納臨時基本條款通知書後進行評估，然後把評估結果提交地政總署的估價組初步審核。同時，有關業權人會獲邀在臨時基本條款通知書發出日期起計的兩個星期內，提交他認為有助評估補價的資料，例如任何可減免的費用。

2.6 **估價小組委員會** 地政總署估價小組委員會的其中一項職責，是就補價不超過 5,000 萬元的土地評估補價。小組委員會由該署助理署長 (估價) 擔任主席，成員包括估價組的總產業測量師及高級產業測量師。負責評估契約修訂補價的產業測量師亦可能獲邀為小組委員會成員。如所評估的契約修訂補價超過 5,000 萬元，小組委員會則可能就有關評估進行初步討論，然後把個案轉介估價會議審批。

2.7 **估價會議** 地政總署估價會議的其中一項工作，是就補價超過 5,000 萬元的土地評估補價。會議由該署副署長 (專業事務) 擔任主席，成員包括助理署長 (估價) 和估價組的總產業測量師及高級產業測量師。如有需要，有關分區的助理署長和負責評估契約修訂補價的高級產業測量師亦可能獲邀為估價會議成員。估價會議亦會審議上訴個案。如屬上訴個案，估價會議在適當情況下會由地政總署副署長 (一般事務) 擔任主席。

2.8 **契約修訂基本條款的正式建議書** 估價小組委員會或估價會議批准契約修訂補價後，當局便會把訂明補價及契約修訂正式基本條款的正式建議書 (下稱正式建議書)，以及有關契約修訂的法律文件的最後擬稿和相關的圖則發給業權人，以待接納。

2.9 **補價超過 1 億元** 關於契約修訂補價超過 1 億元的個案，在業權人接納正式建議書後 24 小時內，有關方面會把修訂詳情知會地政總署署長。

審計署就接納正式建議書的程序進行初步研究

2.10 一九九九年一月，審計署曾就契約修訂程序進行初步審查。審計署得悉，當時發出契約修訂正式建議書以待業權人接納的程序如下：

- (a) 業權人須在一個月內接納已包括補價數額的契約修訂基本條款的正式建議書；
- (b) 從正式建議書發出日期起計的六個月內，已獲接納的補價金額不會改變。不過，若有關業權人未能在六個月“補價有效期”終止當日或之前，簽立契約修訂的法律文件及繳付契約修訂補價，則政府有權重新評定補價的數額或撤回有關建議；
- (c) 業權人須繳付行政費（註5），而所付款項概不退還；
- (d) 業權人如不接納評定補價，可提出上訴。該類上訴個案會交由政府考慮，惟有關業權人須在到期日或之前繳付行政費。當局會按研究上訴個案當日的情況，重新評定補價，有關數額可增加亦可減少；及
- (e) 地政總署會在正式建議書中通知業權人以下事項：
 - (i) 建議書並非旨在訂立任何法律責任；及
 - (ii) 除非令契約修訂安排產生法律效力所需的文件已妥為簽立，並已向土地註冊處註冊，否則，政府不會接納建議書已訂立任何法律責任。

審計署就契約修訂程序提出的意見和建議

2.11 審計署認為，一九九九年四月之前採用的程序有欠妥善，因為業權人在接納正式建議書時，並沒有與政府訂立具約束力的合約。在這情況下，業權人可以選擇在六個月的期間內完成契約修訂程序，又或如當時的地產市道不景，可選擇要求調減補價。一九九九年一月，審計署向地政總署署長指出契約修訂程序的漏洞，詳情如下：

- (a) 當地產市道暢旺（即在升市）時，業權人會願意立即繳付已接納的契約修訂補價，以確保有關的契約修訂得以落實。不過，當地產市道不景（即在跌市）時，即使業權人已接納正式建議書，他也可能：
 - (i) 選擇不完成契約修訂的餘下程序，以及拒絕繳付契約修訂補價；或
 - (ii) 要求地政總署調減已接納的補價，儘管補價數額已訂明在已接納的正式建議書內；及
- (b) 由於業權人在接納正式建議書後，既毋須向政府繳付任何按金，而在整段六個月的“補價有效期”內，補價實際上又已經被“凍結”，以上安排令業權人得益。

註5：行政費是一項按新契約條件評估的地價所計算出的收費。該項收費按比例調整，旨在彌補地政總署的服務成本，上限為14萬元。

2.12 審計署曾隨機選取 100 宗在一九九七至一九九九年期間處理過的契約修訂個案進行測試審查，結果發現在五宗個案中，業權人在接納正式建議書後，要求調減已接納的補價，並獲得允准。補價的減幅總額為 3.22 億元 (詳見下文表一)。

表一

在一九九七至一九九九年期間處理已接納的補價
而最終獲得調減的五宗契約修訂個案

	土地位置				
	天后	長沙灣	薄扶林	觀塘 (註 1)	葵涌
(a) 業權人接納正式建議書日期	2.6.1997	10.7.1997	21.8.1997	20.11.1997	22.4.1998
(b) 正式建議書訂明並已接納的補價金額	2.62 億元	0.38 億元	1.37 億元	0.33 億元	7.85 億元
(c) 就已接納的補價提出上訴日期	10.11.1997 及 9.11.1998	5.12.1997	19.1.1998 及 4.6.1998	24.3.1998	1.6.1998 及 6.7.1998
(d) 簽立契約修訂文件日期	7.9.1999	27.7.1998	29.5.1999	28.5.1999	17.7.1998
(e) 最終獲接納的契約修訂補價	1.13 億元	0.22 億元	0.69 億元	0.19 億元	7.1 億元
(f) 補價減幅 (註 2) [(b)-(e)]	1.49 億元	0.16 億元	0.68 億元	0.14 億元	0.75 億元
(g) 補價減幅的百分比 (f)/(b) × 100%	57%	42%	50%	42%	10%
(h) (a) 與 (d) 相距的時間	兩年零三個月	一年	一年零九個月	一年零六個月	兩個半月

資料來源：地政總署的記錄

註 1：關於觀塘土地的個案，當局在有關的契約修訂程序尚未完成時已簽發入伙紙 (審計署所提意見載於下文第 2.20 至 2.55 段)。至於其餘四宗個案，當局沒有在契約修訂程序完成之前簽發入伙紙。

註 2：五宗個案所涉及的補價減幅共達 3.22 億元。

2.13 為盡早堵塞上文第 2.11 段所述程序上的漏洞，審計署在一九九九年一月向地政總署署長建議：

- (a) 應盡快着手保障政府從契約修訂所得的收入，特別是在土地市價可能波動時更應如此；
- (b) 要求業權人在接納正式建議書後，立即繳付按金；及
- (c) 如認為仍有需要設立補價有效期，則應把六個月的有效期縮短。

由一九九九年四月一日起生效的新程序

2.14 地政總署署長接納上文第 2.13 段所述審計署的建議，並已就發出契約修訂正式建議書徵求業權人接納一事公布新程序。新程序由一九九九年四月一日起生效，詳情如下：

- (a) 撤銷為時六個月的“補價有效期”；
- (b) 業權人接納正式建議書，即表示與政府訂立了一份具有約束力的合約；
- (c) 正式建議書獲接納後，地政總署署長會向業權人發出繳款通知書(須於 14 天內繳付)，徵收已接納補價的 10% 款項作為按金；
- (d) 契約修訂安排一般會在業權人接納正式建議書日期起計的三個月之內完成；及
- (e) 倘業權人未能於接納正式建議書日期起計的三個月之內完成契約修訂安排及繳付補價的餘額，即屬違約，在不損害政府可獲的任何補償的原則下，已繳付的按金會被沒收。

有關上述的新程序，地政總署署長於一九九九年三月發出認可人士、測量師及律師作業備考，並於一九九九年四月發出部門技術通告。

審計署對契約修訂程序的進一步意見和建議

2.15 正如上文第 2.14 段所述，在審計署進行初步審查後，地政總署署長已就接納正式建議書的事宜公布新的程序。審計署歡迎地政總署署長迅速實施新的措施，堵塞程序上的漏洞。不過，審計署注意到，契約修訂程序仍有改善餘地。

繳付 10% 作為按金的時限

2.16 業權人一旦接納正式建議書，即表示就契約修訂與政府訂立了一份具約束力的合約。在現行程序下，地政總署准許業權人在繳款通知書發出後 14 天內繳付 10% 作為按金(見上文第 2.14(c) 段)。不過，這種付款程序與透過公開拍賣或招標出售土地的按金繳付程序並不一致。就透過公開拍賣出售土地而言，買家須在簽訂協議備忘錄後立即繳付按金(通常為估計售價的 10% 至 20%)。至於透過招標出售土地，投標者須在遞交標書時一併繳付按金(通常為估計售價的 10% 至 20%)。關於契約的修訂，倘業權人在 14 天期限內撤銷契約修訂安排而並無繳付 10% 作為按金，政府的利益便得不到充分保障。由於所涉按金數額甚大，審計署認為業權人一旦接納正式建議書，便應即時繳付有關按金，以保障政府的利益。

地政總署署長的參與

2.17 如上文第 2.3、2.6 及 2.7 段所述，地政總署署長並非地區地政會議、估價小組委員會或估價會議的成員。如果涉及的契約修訂補價超逾 1 億元，有關方面便會在業權人接納正式建議書後，把該項契約修訂安排告知地政總署署長（見上文第 2.9 段）。上文第 2.14(b) 段亦已載述，根據新的程序，業權人一俟接納正式建議書，即表示與政府訂立了一份具有約束力的合約。不過，地政總署署長假如不同意契約修訂的任何條款或評定的補價，也無法在那個時候作出修改。這種情況實在有欠妥善，尤其是在涉及重要原則或巨額評定補價時更甚。審計署認為，凡涉及重要原則或巨額補價時，估價會議主席應考慮在向業權人發出正式建議書以待接納前，把詳情告知地政總署署長。

2.18 審計署注意到，在一宗涉及西九龍一幅土地的契約修訂個案中，地政總署署長主持了二零零零年一月舉行的估價會議，以評估補價。該次會議通過有關土地的契約修訂補價為 24 億元。審計署對地政總署署長親自參與處理該宗個案表示歡迎。不過，根據地政總署評估契約修訂補價的程序（見上文第 2.5 至 2.9 段），估價會議主席毋須在特殊情況下考慮邀請地政總署署長親自參加會議。審計署認為，如估價會議主席在特殊情況下須考慮邀請地政總署署長親自參加估價會議，則可加強地政總署對批核補價的管理機制。此外，主席對於是否邀請地政總署署長參加估價會議的考慮因素及決定，應在估價會議的會議記錄中註明。

2.19 審計署建議地政總署署長應：

- (a) 規定業權人在接納正式建議書後，隨即繳付契約修訂按金；及
- (b) 在有關程序內訂立一項規定，訂明如契約修訂個案涉及重要原則或巨額補價，估價會議主席應：
 - (i) 在向業權人發出正式建議書前，通知地政總署署長有關契約修訂所涉及的重要原則、評定的補價和契約修訂的條款；
 - (ii) 記錄在案說明為何向業權人發出正式建議書之前，不把評定的補價以及有關契約修訂的條款通知地政總署署長的理由；
 - (iii) 邀請地政總署署長親自出席估價會議，參與批核契約修訂補價的工作；及
 - (iv) 記錄在案說明為何不邀請地政總署署長親自參加估價會議，參與批核契約修訂補價的理由。

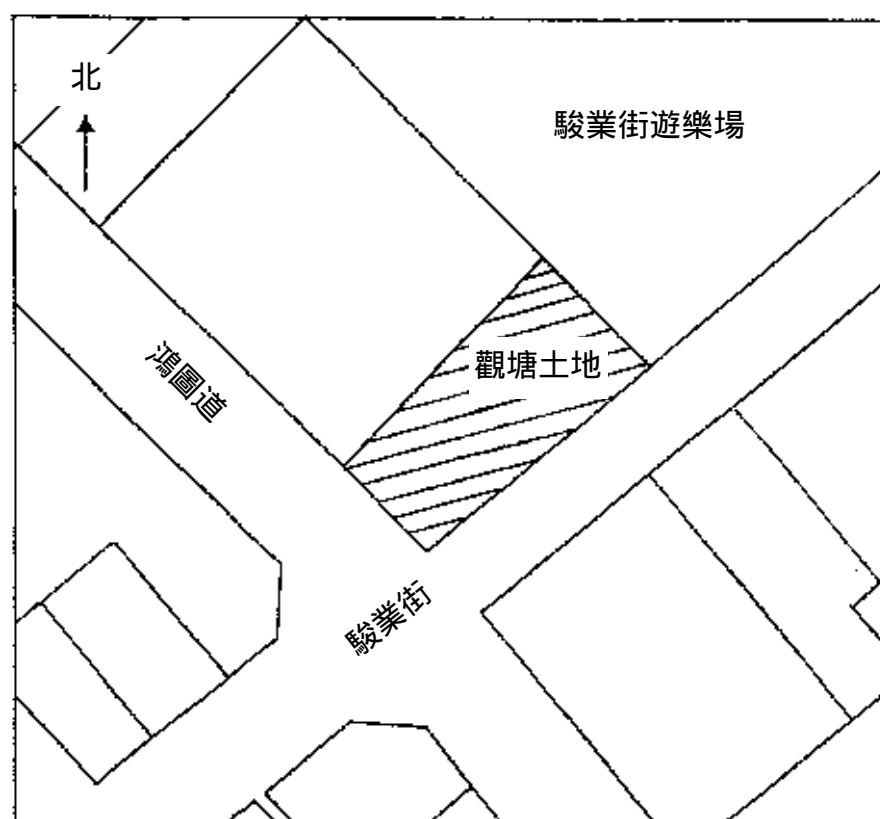
觀塘一幅土地的契約修訂

2.20 在表一(見上文第2.12段)所列的五宗契約修訂個案中，帳目審查顯示一宗嚴重延誤的個案，由此可見，一九九九年四月之前沿用的程序，存在着一些不理想的情況。該宗個案涉及一幅位於觀塘的工業用地。在該個案中，在契約修訂程序完成和業權人繳付契約修訂補價之前約16個月，建築工程已經竣工和業權人已獲發入伙紙。有關詳情載於下文第2.21至2.55段。

2.21 一九六二年，政府以公開拍賣方式出售一幅位於觀塘的土地(下稱觀塘土地)。根據觀塘土地的契約條件，該幅土地只限作工業用途，而土地上的所有搭建物，均不得高於香港主水平基準(註6)之上51.82米。一九六五年，該幅土地上興建了一幢十層高的工廠大廈。下文圖一顯示該幅土地的位置。

圖一

觀塘土地的位置



資料來源：地政總署的記錄

註6：指香港所有土地測量參考的水平。

申請契約修訂以放寬觀塘土地的建築物高度限制

2.22 一九九三年，觀塘土地業權人的代理人(下稱代理人)就該幅土地一個重建項目向地政總署署長申請修訂建築物高度限制。代理人要求作出契約修訂，准許把建築物的高度限制由契約所訂明的在香港主水平基準之上 51.82 米增至 86.9 米。

2.23 一九九四年一月，地政總署署長開始處理觀塘土地的契約修訂。整個處理過程歷時逾五年，契約修訂程序在一九九九年五月才告完成。處理程序需時多年，原因是根據一九九九年四月一日之前的契約修訂程序，正式建議書並不是具有約束力的合約，業權人毋須在接納正式建議書之後隨即繳付按金。業權人可拒絕辦妥契約修訂及隨後毋須繳付契約修訂補價，而政府對業權人不會施加任何懲罰。在物業市道不景時(例如跌市)，業權人會認為以下情況在財政上對業權人本身更為有利：

- (a) 為拒絕辦妥契約修訂，而不繳付契約修訂補價；及
- (b) 雖然已接納正式建議書中所訂明的補價，但仍要求減低補價(詳見上文第 2.11 至 2.13 段)。

觀塘土地契約修訂的主要事項，撮述於下文表二：

表二

觀塘土地契約修訂的主要事項

正式建議書 日期	契約修訂 評定補價 (百萬元)	接納正式 建議書日期	業權人拒絕 簽立契約 修訂書日期	業權人拒絕 的理由
(a) 作出修訂以取消高度限制				
1.11.1994	15	30.11.1994	2.3.1995	業權人建議將土地用途由“工業”改為“工業／辦公樓宇”
(b) 作出修訂以准許有關土地作工業／辦公樓宇發展以及取消高度限制				
19.4.1996	32	26.4.1996	16.9.1996	財政理由
21.10.1997	33	20.11.1997	24.3.1998	財政困難
21.12.1998	19	19.1.1999	不適用(註)	不適用

資料來源：地政總署的記錄

註：一九九九年四月，業權人繳付契約修訂補價 1,900 萬元。一九九九年五月，業權人簽立契約修訂書。

一九九三年十月，業權人申請修訂契約，以取消建築物高度限制。一九九五年三月，業權人再度申請修訂契約，以便進行一項工業／辦公樓宇發展(註7)。不過，由於業權人並沒有在一九九六年九月繳付已接納的3,200萬元補價，地政總署遂把該份契約修訂申請視作已撤銷。其後，業權人分別在一九九七年一月及一九九八年四月兩度提出申請契約修訂。一九九七年十二月，重建計劃的新樓宇在原址落成。一九九七年十二月二十四日(即在繳付補價和完成契約修訂程序之前約16個月)，建築事務監督(註8)為該幢新落成樓宇發出入伙紙。業權人則遲至一九九九年四月才繳付已調減的1,900萬元契約修訂補價。一九九九年五月，業權人簽立契約修訂書並完成契約修訂程序。

《建築物條例》的規定

2.24 根據《建築物條例》(第123章)第14條，任何人未事先獲得建築事務監督下述的批准及同意，不得展開或進行任何建築工程或街道工程：

- (a) 對按規例向他呈交的文件(例如建築圖則)的書面批准；及
- (b) 對經批准的圖則所顯示的建築工程或街道工程的展開的書面同意。

2.25 建築事務監督須整理各有關政府部門(例如地政總署、消防處和規劃署)就發展建議提出的意見。根據屋宇署現正生效的認可人士及註冊結構工程師作業備考第30號，建築事務監督會盡一切努力，確保各部門之間達成共識。倘有關意見涉及受《建築物條例》規管的事宜，建築事務監督會依據他為執行建築物和建築工程的環境、衛生和安全標準而採取的政策和程序，作出仲裁和決定。至於其他一切涉及非受《建築物條例》規管事宜的意見，認可人士可直接與有關的政府部門聯絡。《建築物條例》第16(1)條載列建築事務監督可拒絕就建築圖則給予批准的理由。不過，建築事務監督不可因為契約條件未獲遵從而拒絕就建築圖則給予批准。

2.26 建築事務監督處理了所收到的建築圖則後，便會向認可人士及業權人發出批准或不予批准通知書，並在通知書內載述政府其他部門對建築圖則的意見。如有部門對《建築物條例》規管範圍內各基本事項(例如密度、安全、衛生及消防安全)持有異議，則會在通知書內列明，作為不予批准的理據。

註7：就工業／辦公樓宇發展而言，任何建築物或其任何部分除了用作(a)工業或倉庫用途或以上兩種用途；(b)附屬於及直接與工業(或倉庫)經營有關的辦公室；或(c)上述(a)及(b)部的用途外，不得用作其他用途。

註8：根據《建築物條例》，建築事務監督指屋宇署署長。

向建築事務監督遞交觀塘土地重建計劃的建築圖則

2.27 一九九三年九月，代表業權人的建築師（下稱認可人士——註9）要求建築事務監督批准觀塘土地重建計劃的建築圖則。同月，屋宇署把上述建築圖則交予地政總署九龍東區地政專員審議。一九九三年十二月，九龍東區地政專員告知建築事務監督，該等圖則不能接納，原因是擬議的建築物高度超出契約准許的高度。

2.28 一九九四年一月，建築事務監督通知認可人士，他已接納觀塘土地的建築圖則。建築事務監督在給予批准上述建築圖則時，已提醒認可人士必須負責確保完全遵守《建築物條例》的規定。建築事務監督表示，該項批准不得當作賦予任何土地業權，或免除任何契約或特許的任何條款。一九九四年三月，建築事務監督告知認可人士，九龍東區地政專員認為，從契約的角度來看，不能接納有關圖則，原因是擬議的最高建築物高度會超出契約准許的高度。

業權人接納取消建築物高度限制的正式建議書

2.29 一九九四年十一月一日，九龍東區地政專員向代理人發出正式建議書，取消建築物的高度限制，並把契約修訂補價定為 1,500 萬元。一九九四年十一月三十日，代理人告知九龍東區地政專員，他獲業權人指示，接納該正式建議書。

申請契約修訂以獲准興建工業／辦公樓宇和取消建築物高度限制

2.30 **更改契約修訂** 一九九五年三月，由於物業市道轉變，代理人通知九龍東區地政專員，業權人擬把該幅土地由工業發展用途改為工業／辦公樓宇發展用途。代理人通知九龍東區地政專員，城市規劃委員會已在一九九四年六月根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條（註 10），批准更改該幅土地的用途。九龍東區地政專員遂繼續處理代理人經修改的契約修訂申請。

經修改的契約修訂申請獲得批准

2.31 一九九五年六月，地區地政會議批准契約修訂，以便進行工業／辦公樓宇重建計劃，以及取消建築物高度限制。一九九五年十月，估價小組委員會通過經修改的契約修訂補價為 3,700 萬元。

註 9：認可人士指姓名列於根據《建築物條例》第 3(1) 條而備存的認可人士名冊內的建築師、工程師或測量師。

註 10：《城市規劃條例》第 16 條訂明，凡草圖或核准圖規定就任何目的批給許可，對批給該等許可的申請須向城市規劃委員會提出。

2.32 **對評定補價提出上訴** 一九九五年十二月，代理人通知九龍東區地政專員，除補價外，業權人原則上接納擬議契約修訂的基本條款。代理人要求重估契約修訂補價。經考慮代理人的上訴後，估價會議通過把補價修訂為 3,200 萬元。一九九六年四月，代理人代表業權人接納經修訂的補價。

2.33 **批准經修訂的建築圖則** 一九九五年五月，認可人士向建築事務監督提交經修訂的建築圖則，以徵求批准。不過，九龍東區地政專員拒絕接納用作工業／辦公樓宇發展的建築圖則，因為擬議的工業／辦公樓宇發展違反了契約規定的用途。一九九五年八月，認可人士再次提交經修訂的建築圖則。一九九五年九月，九龍東區地政專員告知業權人，有關圖則不獲批准，理由是認可人士並無提交發展概略表(註 11)，以顯示工程對契約條件的符合程度。可是，在一九九五年九月底，建築事務監督批准了用作工業／辦公樓宇發展用途的建築圖則。建築事務監督亦通知認可人士，該項批准不得視為免除任何契約的任何條款。

2.34 **九龍東區地政專員不接納經修訂的重建建築圖則** 在一九九六至一九九八年期間(即九龍東區地政專員審議觀塘土地契約修訂建議期間)，建築事務監督把認可人士提交的修訂建築圖則轉交九龍東區地政專員審閱，以便提供意見。在一九九七年六月及一九九八年三月，九龍東區地政專員：

- (a) 通知認可人士及代理人，由於建議的契約修訂仍未簽立，實無法查核建築圖則；及
- (b) 提醒認可人士及代理人，根據現行的契約條件，“建築圖則必須根據契約事先得批准，才可在該地段展開有關建築工程。假如違反這項規定，政府可能採取執行契約條款行動，以及重收該地段。”

就建築工程的展開批出同意書

2.35 一九九六年二月，建築事務監督批出同意書，同意有關的認可人士展開和進行建築、渠務及上蓋工程。建築事務監督提醒認可人士注意《建築物條例》第 14(2) 條的規定(見下文第 2.36 段)。建築事務監督表明，認可人士在展開有關工程之前，必須確保該等工程不會違反任何法例的條文或任何監管當局的規定或任何契約或特許的條款或條件。一九九六年五月，認可人士通知建築事務監督，表示建築工程會在一九九六年六月展開。一九九七年三月，新樓宇的建築工程已大致完成(詳見下文第 2.39 段)。

2.36 《建築物條例》第 14(2) 條訂明，批准任何建築圖則或同意任何建築工程的展開，均不得當作：

註 11：根據地政總署署長發給所有認可人士的指引，在提交一般建築圖則時，必須與發展概略表(以顯示工程對契約條件的符合程度)一併附上，否則有關當局會毋須審閱而拒絕接納圖則。

- (a) 賦予任何土地業權；
- (b) 免除任何租契或特許的任何條款；或
- (c) 豁免受本條例或任何其他成文法則的任何條文的規限，或准許違反任何該等條文。

業權人沒有完成契約修訂程序

2.37 一九九六年九月，代理人告知九龍東區地政專員，基於業權人不能預料的財政因素，業權人無法在補價有效期之前簽立契約修訂書。九龍東區地政專員通知業權人，由於業權人並無繳付補價和簽立契約修訂書，因此有關取消建築物高度限制及將土地改作工業／辦公樓宇發展的契約修訂申請，已被視作撤銷。

2.38 一九九七年一月，代理人請求當局按照先前建議書的相同條款及條件，就擬議的契約修訂再次發出建議書。

觀塘土地上的工業／辦公樓宇已大致建成

2.39 一九九七年三月，九龍東區地政處人員就該宗契約修訂申請進行一次實地視察時，發現該幅觀塘土地上一幢23層高的工業／辦公樓宇建造工程已經大致完成。一九九七年四月，九龍東區地政專員通知代理人，由於業權人在契約修訂尚在審議期間，未經他事先批准即興建該幢樓宇，因此他保留權利，採取適當的執行契約條款行動。九龍東區地政專員指出，業權人如不遵守契約條件的規定，政府可能會重收有關土地。根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第126章)第4條：

- (a) 每當土地的政府租契內的任何契諾遭違反，以致有需要由政府對有關的土地強制執行重收權，一份重收文書的註冊摘要，在由獲行政長官授權簽署此等文書的任何公職人員簽署後，可在土地註冊處註冊；及
- (b) 該註冊摘要一經註冊，其內所描述的兼且重收權已產生的土地立即當作已由政府重收，而該等土地亦藉此完全重新轉歸政府，猶如該土地的政府租契已終止一樣。

首次重新申請契約修訂

2.40 根據地政總署署長在一九九七年一月沿用的契約修訂程序，在原有的契約修訂申請撤回後12個月內，重新遞交的申請通常不獲接納(註12)。不過，地政總署助理署長(估價)可按個別情況，酌情接納重新遞交的申請。

註12：該項12個月限期的規定已由一九九七年十二月起撤銷。

2.41 一九九七年四月，九龍東區地政專員把代理人再次提出的契約修訂申請交給助理署長(估價)批准。九龍東區地政專員表示，假如契約修訂沒有完成，便須採取執行契約條款行動。總產業測量師(估價)亦表示，“假如選擇採取執行契約條款行動，會令九龍東區地政專員所面對的資源問題日趨嚴重”。

2.42 助理署長(估價)同意接納就觀塘土地再次提出的契約修訂申請。他表示，由於該發展項目已進入後期施工階段，假如停止相關的契約修訂程序，會產生大量有關執行契約條款行動的工作。他預期就再次提出申請而評定的補價，不會低於先前商定的數額。

業權人接納經修改的契約修訂補價

2.43 一九九七年十月，九龍東區地政專員通知觀塘土地的業權人，當局會批准修訂有關契約，以取消建築物高度的限制，以及准許該幅土地用作工業／辦公樓宇發展，契約修訂補價為 3,300 萬元。上文第 2.10(e) 段曾提到，建議書並非旨在訂立任何法律責任。一九九七年十一月，業權人接納正式建議書的基本條款，契約修訂補價為 3,300 萬元。

建築事務監督簽發入伙紙

2.44 正當地政總署署長仍在審批觀塘土地的契約修訂申請時，建築事務監督於一九九七年十二月二十四日根據《建築物條例》為該幢 23 層高的新建築物簽發了入伙紙，原因是建築事務監督不能以業權人不遵守契約條件為理由，拒絕簽發入伙紙(見下文第 2.45 段)。一九九八年一月，建築事務監督把該幢新建築物的入伙紙副本送交九龍東區地政專員參閱。

2.45 根據《建築物條例》第 21(6) 條，建築事務監督可在以下情況拒絕發出臨時佔用許可證或佔用許可證(入伙紙)：

- (a) 建築工程的任何部分在違反《建築物條例》任何條文的情況下進行；
- (b) 根據《建築物條例》就建築物所緊連或臨向的任何新私家街道或通路，或就藉以通往建築物的任何新私家街道或通路而規定須進行的任何街道工程，仍未完成；
- (c) 建築物設有升降通道，但尚未在該升降通道內裝置升降機；除非已對該升降通道作出防護，達到令建築事務監督滿意的程度，則屬例外；
- (d) 許可證申請人沒有向建築事務監督交出由消防處處長發出的證明書，證明消防處處長信納該等圖則所顯示的消防裝置及設備已予裝設，並處於有效操作和令人滿意的狀況；

(e) 規例規定須將供水接駁至建築物作任何用途，而建築事務監督並不信納已將供水接駁至該建築物作每項用途；及

(f) 建築事務監督認為任何表現檢討沒有述明或列出理由證明建築工程在建造期間曾受充分檢查與監察，或建築工程所根據的岩土設計假定均屬真確。

不過，《建築物條例》第 21(6) 條並無包括不遵從契約條款的情況。

業權人再度未能繼續契約修訂程序

2.46 一九九八年二月，地政總署署長向代理人發出契約修訂書，以供觀塘土地的業權人簽立。不過，代理人在一九九八年三月通知九龍東區地政專員，業權人無法簽立契約修訂書。代理人要求政府降低補價，理由是業權人在籌集資金繳付補價方面遇到困難。九龍東區地政專員在回覆代理人時表示，擬議的契約修訂已視作經由業權人撤回，倘業權人希望再度進行契約修訂，便須重新提出申請。

第二次重新申請契約修訂

2.47 一九九八年四月，代理人要求九龍東區地政專員按照相同的條款及條件（補價額除外），就擬議的契約修訂再次發出建議書。鑑於工業／辦公樓宇當時的市況極為不景，而銀行對涉及高昂補價的樓宇貸款又持審慎態度，業權人亦要求當局減低補價。

2.48 **重新提出的申請獲迅速處理** 一九九八年五月，九龍東區地政專員通知代理人，如政府有關部門沒有異議，而地政總署署長亦給予批准，當局便會在一九九八年十月或之前向觀塘土地的業權人發出基本條款建議書。九龍東區地政專員又表示，儘管建築事務監督已於一九九七年十二月就該幢已落成的工業／辦公樓宇發出入伙紙，但他仍未接納有關的建築圖則，因此他保留權利，以便採取適當的執行契約條款行動。

2.49 由於政府有關部門並無提出反對，九龍東區地政專員於一九九八年七月批准業權人就觀塘土地重新提出的契約修訂申請，理由是擬議的契約修訂已於一九九五年六月經地區地政會議審議批准（見上文第 2.31 段）。

業權人簽立觀塘土地契約修訂書

2.50 **估價小組委員會通過補價評估** 一九九八年十一月，估價小組委員會通過觀塘土地經修改的契約修訂補價為 1,900 萬元。估價小組委員會建議，由於觀塘土地上的建築工程已經竣工，因此，如業權人不接納契約修訂補價，九龍東區地政專員應採取執行契約條款行動。

2.51 一九九八年十二月，九龍東區地政專員向業權人發出正式建議書，表示可批准修訂契約，以取消觀塘土地的建築物高度限制和准許在該幅土地上興建工業／辦公樓宇，

但業權人須繳付 1,900 萬元補價。一九九九年一月，業權人接納正式建議書。一九九九年四月，業權人繳付 1,900 萬元補價，並在同年五月二十八日簽立契約修訂書。一九九九年七月，地政總署署長就觀塘土地發出完成規定事項證明書 (註 13)。

審計署對觀塘土地契約修訂的意見和建議

2.52 一九九七年三月，在業權人繳付契約修訂補價及完成契約修訂程序之前，觀塘土地上的 23 層高工業 / 辦公樓宇已大致建成。這情況違反了該幅土地的契約條件。一九九七年十二月，即在業權人繳付補價和完成契約修訂程序之前約 16 個月，建築事務監督已為觀塘土地上的新樓宇簽發入伙紙。審計署認為此舉並不妥當。

在完成契約修訂程序前簽發入伙紙及批核建築圖則

2.53 當觀塘土地上的新樓宇建成時，該樓宇的業權人顯然並無遵守契約條件 (見上文第 2.52 段)。不過，根據《建築物條例》的規定，不遵守契約條件並不構成拒絕簽發入伙紙的有效理由 (見上文第 2.45 段)，因此建築事務監督必須為觀塘土地的工業 / 辦公樓宇簽發入伙紙。另外，儘管地政總署署長曾多番拒絕接納觀塘土地的建築圖則 (見上文第 2.28、2.33 及 2.34 段)，但建築事務監督仍根據《建築物條例》的規定批核有關圖則 (見上文第 2.28 及 2.33 段)。審計署認為此舉並不妥當。規劃地政局局長、地政總署署長和屋宇署署長應考慮修訂有關法例，以便授權建築事務監督暫緩批核違反契約條件的樓宇的建築圖則，以及拒絕為該等樓宇簽發入伙紙。

地政總署署長採取的執行契約條款行動

2.54 觀塘土地的契約訂明，如有違反或不履行該契約任何契諾或條件的情況，政府可依法重收土地。一九九八年三月，業權人通知九龍東區地政專員，表示無法簽立契約修訂書及繳付契約修訂補價。九龍東區地政專員接納業權人的要求，並通知他，擬議的契約修訂已被視作撤銷。由於樓宇已大致建成，而這情況又明顯屬違反契約條件，地政總署署長應採取適當的執行契約條款行動，包括重收土地，以保障政府的利益。

2.55 審計署建議地政總署署長應：

- (a) 就有關土地上的發展項目在違反契約條件的情況時，即時採取執行契約條款行動；及
- (b) 作為長遠的解決辦法，聯同規劃地政局局長及屋宇署署長，考慮採取適當行動，包括修訂法例，以便授權建築事務監督暫緩批核違反契約條件的樓宇的建築圖則，以及拒絕為該等樓宇簽發入伙紙。

註 13：地政總署署長發出完成規定事項證明書，以透過這項行政措施，確認註冊業權人已遵行契約的一般及特別條件所規定的責任。

當局的回應

2.56 地政總署署長表示：

- (a) 他接納審計署的建議，業權人在接納正式建議書後，必須立即繳付契約修訂按金。他會修訂地政總署以固定形式公函發出的正式建議書；
- (b) 他同意審計署的建議，地政總署應在有關程序中包括一項規定，如契約修訂個案涉及重要原則或巨額補價，估價會議的主席應：
 - (i) 在向業權人發出正式建議書以供接納前，通知地政總署署長契約修訂所涉及的重要原則、評定補價及有關條款。他已發出指示，規定估價會議的所有決定均須提交他審閱，以便他能及早鑑定涉及重要原則或巨額補價的個案；或
 - (ii) 邀請地政總署署長親自出席估價會議，參與批核契約修訂補價的工作。他會指示就補價較高的個案須交由他提供指引，但除上訴個案外，他不打算主持審議這些個案的會議，因為一旦由他主持會議，則申請人便沒有上訴的渠道；
- (c) 他同意審計署的建議，即對於涉及重要原則或巨額補價的契約修訂個案，估價會議主席應把以下事項記錄在案：
 - (i) 為何向業權人發出正式建議書之前，不把評定補價以及有關契約修訂條款通知地政總署署長；及
 - (ii) 為何不邀請地政總署署長親自出席估價會議，參加批核契約修訂補價的工作；
- (d) 他同意審計署的建議，即在遇有土地上的發展項目違反契約條件的情況時，應即時採取執行契約條款行動。每宗個案必須按個別情況考慮，如有其他選擇(例如契約修訂)，則不應重收土地；及
- (e) 他同意審計署的建議，即應聯同規劃地政局局長及屋宇署署長考慮採取適當行動，以便授權建築事務監督暫緩批核違反契約條件的樓宇的建築圖則，以及拒絕為該等樓宇簽發入伙紙。

2.57 規劃地政局局長及屋宇署署長表示支持地政總署署長在上文第 2.56 段所提出的意見。對於審計署在上文第 2.55(b) 段的建議，他們表示正就此尋求法律意見。由於只有藉修改《建築物條例》才可落實審計署的建議，他們必須確保有關建議在法律上並無抵觸，例如符合《建築物條例》的宗旨。

2.58 庫務局局長表示，她支持審計署的建議，規定業權人在接納正式建議書後隨即繳付契約修訂按金(參閱上文第 2.19(a) 段)。

第 3 部分：服務承諾

3.1 本部分審查有關處理契約修訂個案的服務承諾。帳目審查顯示，在這方面仍有改善餘地。

契約修訂個案的分類

3.2 地政總署把契約修訂個案分為簡單及複雜兩類，但該署並無公布個案分類的原則。一九九九年，該署完成大約 190 宗契約修訂個案，詳見下文表三：

表三

地政總署在一九九九年完成的契約修訂個案

	複雜個案	簡單個案	總計
個案數目	132 (69%)	58 (31%)	190 (100%)
平均所需時間 (由申請至簽立)	501 天	250 天	

資料來源：地政總署的記錄

3.3 地政總署在服務承諾小冊子內列載為公眾提供各類服務所需的指標時間。這些小冊子存放於各分區地政處，供市民索閱。該署已公布有關處理簡單個案的工作指標，詳情如下：

- (a) 地政總署收到申請書後，會在三個星期內回覆，述明負責處理該個案的人員；
- (b) 地政總署接到申請後，會在 24 個星期內發出建議書，列明基本條款，或會發出否決該項申請的通知書；及
- (c) 地政總署在收到建議接納書後，會在 12 個星期內發出法律文件，供業權人簽立 (註 14)。

地政總署並沒有公布有關處理複雜個案的工作指標。地政總署署長在回應審計署最近的查詢時表示，該署正在檢討其服務承諾。該署打算不再提及簡單或複雜個案，而會以一套類似處理簡單個案的服務承諾取而代之。

註 14：經修訂的契約修訂程序於一九九九年四月一日開始生效後 (見上文第 2.14(d) 段)，在當局接獲業權人接納正式建議書當日起計三個月內，業權人必須簽立契約修訂的法律文件及繳付契約修訂補價。

審計署對服務承諾的意見和建議

發出基本條款建議書

3.4 根據契約修訂程序，在地區地政會議批核契約修訂後，有關的產業測量師便會發出函件，詳列臨時基本條款和經修訂的契約條件擬稿，供業權人接納（見上文第 2.3 段）。在契約修訂補價稍後獲估價小組委員會或估價會議批准後，正式建議書會列明評定的補價及正式基本條款，供業權人接納（見上文第 2.8 段）。不過，地政總署就發出基本條款建議書所訂的工作指標，沒有清楚述明基本條款是指臨時基本條款還是正式基本條款。如能清楚述明，則會有助了解有關的工作指標。

履行服務承諾的報告制度

3.5 目前，地政總署要求各分區地政處每季均須提交契約修訂個案的報表，以匯編有關履行服務承諾的統計數字。這項工作由人手處理，十分費時。地政總署設有一個名為個案監察系統的電腦化資訊管理系統，用以匯編定期及特別的統計報告，供管理層參考。該署的簡單及複雜的契約修訂個案資料，均輸入該個案監察系統內。審計署認為，地政總署應充分利用該系統，以便在匯編有關處理契約修訂個案的履行服務承諾的統計數字時，更有效率。

3.6 地政總署署長在回應審計署最近就上述事宜的查詢時表示，該署將於二零零零年年底設計新的個案監察系統，而審計署的建議是會被採納成為新系統的設計之一。新系統將於二零零一年年底投入服務，屆時會有助地政總署匯編有關履行服務承諾的統計數字。

3.7 審計署建議地政總署署長應：

- (a) 在地政總署就有關發出基本條款建議書所訂的工作指標內，清楚述明該等基本條款是指臨時基本條款還是正式基本條款；及
- (b) 在個案監察系統於二零零一年年底開始運作後，充分利用該系統。他應特別密切留意如何提高該系統的效能，確保新系統能有效協助地政總署匯編有關履行契約修訂個案服務承諾的統計數字。

當局的回應

3.8 地政總署署長同意審計署的建議，他說：

- (a) 他會發出一套新的地政總署工作指標。新指標由二零零零年十月一日起生效，並會清楚說明該等指標是關乎臨時基本條款還是正式基本條款；及
- (b) 新的個案監察系統能協助地政總署匯編有關履行契約修訂個案服務承諾的統計數字。

大事年表

日期	主要事項
一九九三年十月	觀塘土地業權人的代理人向九龍東區地政專員申請契約修訂，以放寬該幅土地的建築物高度限制。
一九九四年十一月	業權人接納九龍東區地政專員的正式建議書，他須繳付 1,500 萬元的契約修訂補價，以取消上述土地的建築物高度限制。
一九九五年三月	代理人通知九龍東區地政專員，業權人決定辦理該幅土地的契約修訂，以便興建工業／辦公樓宇。
一九九五年六月	地區地政會議批准修訂觀塘土地的契約，以取消該幅土地的建築物高度限制，並讓業權人可在土地上興建工業／辦公樓宇。
一九九五年十一月	九龍東區地政專員向業權人發出正式建議書，而評定的補價為 3,700 萬元。
一九九五年十二月	代理人通知九龍東區地政專員，除評定的補價外，業權人原則上接納契約修訂的基本條款。
一九九六年二月	建築事務監督向業權人發出同意書，准許他在該幅土地上展開建築工程。
一九九六年四月	代理人提出上訴後，估價會議通過把有關補價修訂為 3,200 萬元，地政總署總產業測量師(估價)亦就此向業權人發出建議書。業權人接納該項修訂補價建議。
一九九六年九月	代理人通知九龍東區地政專員，基於財政理由，業權人無法在補價有效期之前簽立契約修訂書。
一九九六年十月	九龍東區地政專員通知業權人，擬議的契約修訂已被視作撤銷。
一九九七年一月	代理人要求九龍東區地政專員按照一九九五年十一月所發建議書的相同條款及條件，就上述擬議契約修訂重新發出建議書。業權人要求把契約修訂補價定於較優惠的水平。
一九九七年三月	九龍東區地政處人員在一次實地視察中，發現觀塘土地一幢 23 層高的工業／辦公樓宇已大致建成。

一九九七年四月	九龍東區地政專員通知代理人，如業權人未能遵守該幅土地的契約條件，政府可能採取執行契約條款行動，重收該土地。
一九九七年十月	九龍東區地政專員向業權人發出正式建議書，評定的補價為 3,300 萬元。
一九九七年十一月	業權人接納正式建議書，補價為 3,300 萬元。
一九九七年十二月	建築事務監督就觀塘土地上所建的工業／辦公樓宇向業權人發出入伙紙。
一九九八年三月	代理人要求九龍東區地政專員修訂補價。業權人在地產市道暴跌後，因籌集資金有困難，以致未能簽立契約修訂書。九龍東區地政專員表示，擬議契約修訂已被視作撤銷。
一九九八年四月	代理人要求九龍東區地政專員按照一九九七年十月所發建議書的相同條款和條件 (補價除外)，就擬議契約修訂重新發出建議書。
一九九八年十二月	九龍東區地政專員向業權人發出正式建議書，評定的補價為 1,900 萬元。
一九九九年一月	代理人通知九龍東區地政專員，業權人已接納正式建議書，補價為 1,900 萬元。
一九九九年四月	業權人繳付 1,900 萬元契約修訂補價。
一九九九年五月	業權人簽立契約修訂書。
一九九九年七月	地政總署署長向業權人發出完成規定事項證明書，確認觀塘土地的業權人已遵行經契約修訂書修改和修訂的契約條件所規定的責任。