

第 9 章

香港特别行政区政府

基本工程储备基金

政府总部

规划环境地政局

政府部门

地政总署

政府招标卖地的管理工作

香港审计署

一九九九年十月十一日

声明

此简体版本只供网上阅览或下载。

如内容与繁体版本有任何差别，概以繁体版本为准。

政府招标卖地的管理工作

目 录

	段数
撮要及主要审计结果	
第 1 部分：引言	
背景	1.1–1.2
帐目审查	1.3
第 2 部分：买家没有完成卖地合约	2.1
背景	2.2–2.3
有关买家财务和技术能力与母公司担保的招标条款	2.4
就招标公告的规定采取的行动	2.5
取消出售九龙湾土地	2.6–2.9
没有采取法律行动向买家 A 追讨损失	2.10–2.11
地政总署删去关于投标者财务和技术能力的招标条款	2.12
以招标方式出售鸭脷洲土地	2.13–2.18
廉政公署关注的事项	2.19–2.20
没有采取法律行动向买家 B 追讨到期的欠款	2.21–2.23
审计署对买家没有完成卖地合约的意见	2.24–2.26
审计署就招标规定提出的建议	2.27
当局的回应	2.28–2.30
第 3 部分：招标出售马鞍山土地作酒店用途	3.1
背景	3.2
酒店业要求更多优惠条件	3.3–3.5
把土地特别划作酒店发展用途	3.6–3.12
重划马鞍山土地专作酒店用途	3.13–3.18
以招标方式出售马鞍山土地	3.19–3.26
未来数年酒店房间的供求情况	3.27–3.32
审计署对以招标方式出售马鞍山土地的意见	3.33–3.37
审计署对以招标方式出售马鞍山土地的建议	3.38
当局的回应	3.39–3.41
厘定底价	3.42–3.45
审计署对厘定底价的意见和建议	3.46–3.47
当局的回应	3.48–3.49

目 录 (续)

附录A: 有关九龙湾土地的大事年表

附录B: 有关鸭脷洲土地的大事年表

附录C: 售卖九龙湾土地的卖地章程内的一般条件第 3 条

附录D: 有关马鞍山土地的大事年表

附录E: 审计署顾问估计马鞍山土地作住宅发展用途的市值

附录F: 中文版从略

政府招标卖地的管理工作

撮要及主要审计结果

A. 引言 土地是香港最珍贵的资产之一。政府一般选择以拍卖方式卖地。如果政府要对地段的发展订定特别要求，或该地段面积为庞大或价值极高，又或该地段的价值难以确定，在这些情况下，以招标方式卖地或许会较为适宜。在1998-99年度，政府以招标方式卖地所得的收入总额为110.54 亿元(第1.1 及1.2 段)。

B. 帐目审查 审计署最近进行帐目审查，以评估政府招标卖地管理工作的效益和确定这项工作是否有改善余地。审查结果撮述于下文C 和D 段(第1.3 段)。

C. 买家没有完成卖地合约 在政府招标出售九龙湾和鸭脷洲土地个案中，所涉买家都是没有实质资产的公司，它们都没有在获批标书后完成卖地交易。招标公告的条款订明，政府可要求买家从其母公司或相联公司取得一份保证书，证明上述公司会无条件和无反悔地担保有关土地的发展计划会妥善和准时完成。不过，地政总署并没有向买家的母公司或相联公司取得担保。因此，政府无法向买家的母公司或相联公司追讨因买家未能完成买卖而招致的损失。就九龙湾土地而言，政府损失了约 2.484 亿元，这是由于该幅土地重售时地价下跌所致。至于鸭脷洲土地则截至一九九九年八月份仍未重售，审计署估计，如果按照原本安排把该幅土地列为私人机构参建居屋计划的土地重售，政府的损失可能会达1.629 亿元左右。审计署认为，政府应在批出标书时向中标者索取其母公司或相联公司的担保或银行担保。审计署也注意到，九龙湾土地的买家投标时没有提交报表证明其财务和技术能力，违反了招标公告的规定。这项规定至为重要，使地政总署能在批出标书之前，可以审核准投标者的财务和技术能力(第2.2 、2.4 、2.5及2.24至2.26段)。

D. 招标出售马鞍山土地作酒店用途 一九九五年七月，当局同意以试验计划的方式，特别划出两幅土地作酒店用途，藉以鼓励酒店业兴建新酒店。虽然此举被视为批地政策的一个改变，但行政会议并未获知会该政策的改变和对财政的影响。把马鞍山土地特别划作酒店用途，估计所损失的收入约为6.44 亿元。马鞍山土地的投标于一九九八年三月批出之前，酒店业的市场情绪和前景已较一九九五年的预测起了重大改变。不过，政务司司长委员会并未获知会有有关酒店业的这个重大改变。审计署也注意到，当局通常不会为以招标方式卖出的土地厘定底价。不过，举凡公开拍卖土地，当局会厘定预备出售的地段的底价。如拍卖的出价未达该些地段的底价，当局将会撤回该些地段。审计署认为，当局招标卖地时有必要厘定底价，以保障政府的权益(第3.5至3.8 、3.33 至3.37及3.42至3.46段)。

E. 审计署的建议 审计署提出了下列主要建议：

- (a) 地政总署署长在批出卖地标书时，应规定中标者要取得银行担保或其母公司或相联公司的书面担保，担保金额相等于投标价余额，以便买家违约时可以保障政府的权益(第2.27段第一分段)；
- (b) 如中标者选择由母公司或相联公司提供书面担保，地政总署署长应严格审核其担保人的财务报表，确保担保人有足够财力履行其责任(第2.27段第二分段)；
- (c) 将土地重新划定作某类发展(如酒店)的用途时，当局应把该建议知会行政会议，并说明该建议对财政上的影响(第3.38段第一分段)；
- (d) 批地政策如有任何重大改变(例如特别划出土地作酒店用途)，当局都应提交行政会议请求通过(第3.38段第二分段)；及
- (e) 地政总署署长应考虑在招标卖地时一律厘定底价，及在不必要厘定底价的例外情况下，确保将有关的充分理由以书面记录下来(第3.47段)。

F. 当局的回应 规划环境地政局局长大致同意审计署的建议(第3.39段)。地政总署署长同意现行招标程序有改善的余地(第2.29段)，此外亦同意审计署的建议，认为政府应考虑一律为招标方式出售的土地厘定底价(第3.48段)。从保障收入和资源的角度而言，库务局局长支持审计署的建议(第2.28及3.49段)。

第 1 部分：引言

背景

1.1 香港的土地供应有限，是最珍贵的资产之一。因此，政府必须做到地尽其用，务求以具效益的方式善用土地资源。政府一般选择以拍卖方式卖地，因为这个方法既简单又具透明度，而且被认为较有竞争性。不过，如果政府要对地段的发展订定特别要求，或该地段面积极为庞大或价值极高，又或该地段的价值难以确定，在这些情况下，以招标方式卖地或许会较为适宜。

1.2 卖地章程详列各项卖地条款及条件，其中可能包括有关土地发展的条件、最低建筑楼面面积 (注1) 和用途的规定。投标者通常要在宪报刊登招标公告后四个星期内递交标书。不过，当局也可视乎情况定出一个较长的入标限期。政府通常会在截标日期后一两个月内批出标书。在 1998-99 年度，政府以招标方式卖地所得的收入总额为 110.54 亿元。

帐目审查

1.3 审计署最近进行帐目审查，旨在：

- 评估政府招标卖地管理工作的效益；及
- 确定招标卖地的管理工作是否有改善余地。

审计署已向一间在土地估值、发展和卖地方面有专业知识的顾问公司(下称审计署顾问)征询专家意见，以协助进行是次帐目审查。

注 1：建筑物的建筑楼面面积，指建筑物每层(包括地面以下的任何楼层) 外墙以内的面积，加上建筑物每个露台的面积。计算建筑楼面面积时，须把露台的总面积(包括每边墙身的厚度) 和建筑物外墙的厚度包括在内。

第 2 部分：买家没有完成卖地合约

2.1 本部分审查两宗以招标方式卖地但其后因买家违约而没有完成卖地合约的个案。

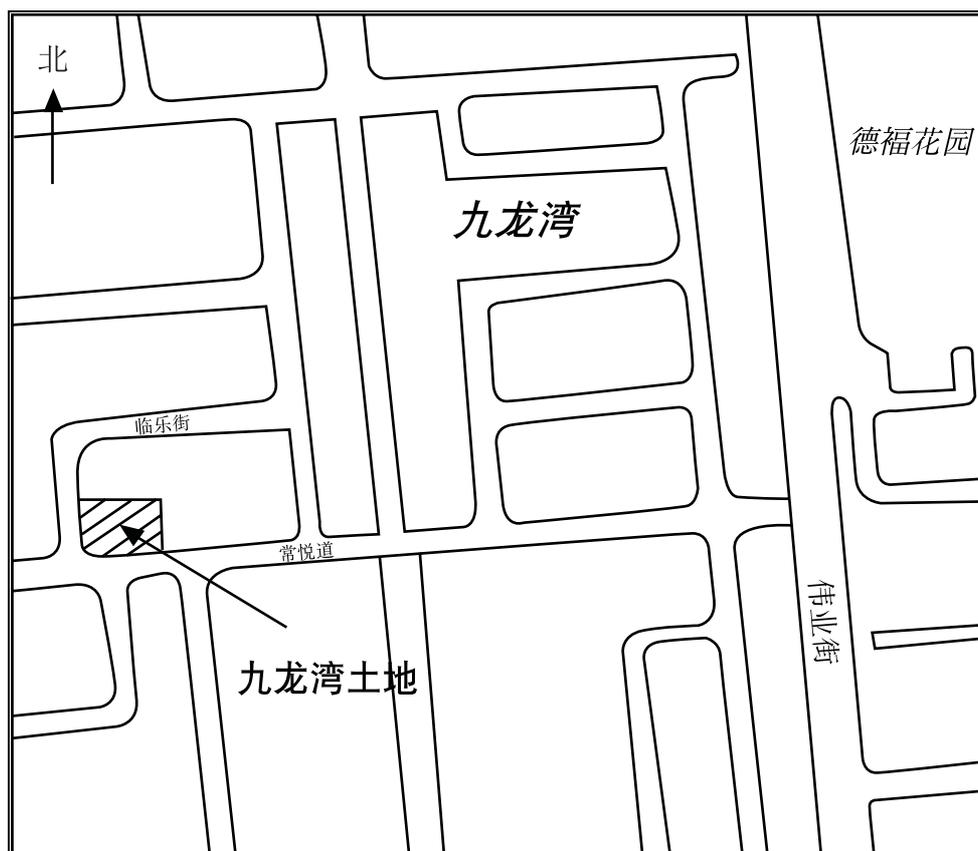
背景

2.2 审计署审查1997-98及1998-99两个年度以招标方式售出的土地时，注意到有两宗因买方其后违约而没有完成卖地合约的个案。招标公告的一项条款订明，政府可以要求买方的母公司或相联公司保证地盘的发展计划完成，以及就买方没有完成合约所引致的一切损失，向政府作出弥偿。不过，地政总署没有援引这条款要求作出保证。由于上述两幅土地的违约买家都是没有实质资产的公司，政府因而无从追讨因买方无法完成合约所招致的损失。这两宗个案涉及：

- **九龙湾一幅土地** 这幅土地(下称九龙湾土地) 位于九龙湾临乐街和常悦道交界，属工业 / 办公楼宇用地。下文图一显示该幅土地的位置；及

图一

九龙湾土地的位置



资料来源：地政总署的记录

—— **鸭脷洲一幅土地** 这幅土地(下称鸭脷洲土地) 位于鸭脷洲径, 供发展以住宅楼宇为主的私人机构参建居屋计划(私人参建计划—— 注2)。下文图二显示该幅土地的位置。

图二

鸭脷洲土地的位置



资料来源：地政总署的记录

2.3 有关招标出售九龙湾土地的大事年表载于附录A, 有关鸭脷洲土地的大事年表则载于附录B。下文表一撮述该两幅土地的招标结果:

注 2：私人参建计划于一九七八年推出，作为居者有其屋计划(居屋计划) 的补充计划，后者是为公屋住户及中下入息家庭而设，让他们以可负担的价格置业。私人参建计划的原意，是利用私人发展商的专业知识和资源，兴建等同居屋计划的单位。在私人参建计划下，政府以招标方式售地予私人发展商。卖地章程除订明建成私人参建计划单位的规格，并规定中标者所建单位须售予居屋计划的销售对象。

表一

九龙湾和鸭脷洲两幅土地的招标结果

	九龙湾土地	鸭脷洲土地
土地面积	1 889 平方米	9 301 平方米
批出标书日期	一九九七年十月三十一日	一九九七年十一月二十一日
中标者	出价最高的投标者(买家A)	出价最高的投标者(买家B)
投标价	2.9 亿元	3.51 亿元
买家缴付的按金	2,000 万元	3,510 万元
缴付投标价余额的到期日	一九九七年十一月二十八日	一九九七年十二月十九日
政府取消卖地的日期	一九九七年十二月二日	一九九八年一月十九日
土地重售日期	一九九八年六月十九日	(注2)
重售价	4,680万元	(注3)
估计损失	2.484 亿元(注1)	1.629 亿元(注4)

资料来源：地政总署的记录

注1： 损失包括因该幅土地重售时地价的下调差额，以及相关的利息费用(见下文第2.9段)。

注2： 确切日期仍未公布，但估计会在一九九九年年底。

注3： 这幅土地至今仍未重售(见下文第2.23段注10)。假设这幅土地只限重售作私人参建计划用途，审计署估计重售价可达2亿元左右。这个售价是参照一九九九年年中地政总署对红磡湾一幅私人参建计划土地的估定地价计算出来。

注4： 估计方法如下：

	百万元
原本投标价	351.0
加： 一九九八年一月二十日(取消卖地之翌日) 至一九九九年四月二十七日(政府放弃追讨的日期) 期间损失的利息	47.0
减： 该幅土地的预计重售价(见上文注3)	(200.0)
减： 买家B已缴付但其后被没收的按金	(35.1)
总额	<u>162.9</u>

有关买家财务和技术能力与母公司担保的招标条款

2.4 售卖九龙湾和鸭脷洲两幅土地的招标公告订明如下：

- **买家的财务和技术能力** “标书必须附有报表，证明投标者有足够财务和技术能力履行卖地章程订明的买家的所有责任”；及
- **母公司或相联公司的担保** “如果政府提出要求，买家须从其母公司或其他相联公司……取得一份保证书，证明上述公司会无条件和无反悔地担保有关地段的发展计划会按照卖地章程的规定妥善和准时完成，以及就买家因违反或不履行卖地章程订明的责任而令政府招致或由此引起的一切损失、赔偿、开支和费用，向政府作出弥偿。担保的形式必须符合香港特别行政区法律并获地政总署署长批准。此外，担保须于该宗土地买卖完成交易时或之前送达署长。”(注3)

就招标公告的规定采取的行动

2.5 下文表二列出地政总署就招标公告的规定采取的行动。

表二

就招标公告的规定采取的行动

	九龙湾土地	鸭脷洲土地
买家的财务和技术能力	买家A 只提交了A公司1996-97 年度的年报，买家A在投标表格填报 A 公司为其母公司，但没有提交证明投标者的财务和技术能力的报表。	私人参建计划投标委员会(注4) 得悉买家B 符合招标规定，即买家在投标时必须一并提交证明其财务和技术能力的报表。
母公司或相联公司的担保	并无取得买家A 的母公司或相联公司所作出的书面担保。	虽然地政总署已请买家B留意须提供公司担保、履约保证书或银行担保，但买家B并无提交书面担保。

资料来源：地政总署的记录

注 3：私人参建计划进行的招标，招标公告也订明：“如买家有在香港特别行政区境外成立的母公司或相联公司，而政府又提出要求，买家须向其母公司或相联公司取得……一份可为政府接纳的履约保证书或银行担保。”

注 4：私人参建计划投标委员会由房屋局局长出任主席，成员包括库务局局长，房屋署署长，地政总署署长，建筑署署长，规划署署长，以及房屋委员会辖下的居者有其屋小组委员会和建筑小组委员会的主席。委员会的主要职能是审议标书、甄选中标者或在无法选出合适投标者时另定安排。

取消出售九龙湾土地

2.6 要求延长缴付投标价余额的限期 一九九七年十一月初，买家 A 在中标后不久即要求地政总署延长签署卖地章程和缴付投标价余额的限期。买家 A 表示银行的贷款政策突然更改，它需要多点时间与银行安排融资事宜。地政总署土地行政会议 (注5) 批准买家A 的要求，并把签署卖地章程的限期延长至一九九七年十二月四日，以及把缴付投标价余额的限期延长至一九九七年十二月十八日，条件是买家A 必须缴付较最优惠贷款利率高2%的利息。不过，买家A 在一九九七年十一月表明不同意缴付利息，并要求地政总署把签署卖地章程和付款的限期再延长至一九九八年三月底。土地行政会议拒绝了买家A 的要求。地政总署法律谘询及田土转易处表示，由于买家A的反建议不获接纳，因此缴付投标价余额的限期应维持在原本的一九九七年十一月二十八日。如果买家 A 未能于一九九七年十一月二十八日缴付投标价余额，政府会取消是次卖地并没收买家A的按金。

2.7 取消卖地 买家A 未能于一九九七年十一月二十八日缴付投标价余额。地政总署于是在同年十二月通知买家 A ，政府决定取消是次卖地和没收 2,000 万元投标按金。根据卖地章程内的一般条件第3条(详情见附录C)，政府保留向买家A追讨重售该幅土地所引致的一切损失和费用(注6) 的权利。

2.8 买家A的母公司的法律责任 一九九八年一月，地政总署九龙东区地政专员就买家A的母公司对重售土地引致的损失所须承担的法律責任，征询法律谘询及田土转易处的意见。该处回复如下：

- 只要母公司没有以主事人的身分签署文件或没有被要求作出公司担保 或其他保证，在法律上与投标事宜没有有任何关联，则投标者与其母公司便是两个独立的法律实体。任何关于母公司的详情只可视为一般的资料；及
- 事件中的投标者为买家A。其母公司并无作出任何担保、保证或在法律上有份参与。因此，母公司无须对买家 A 未能完成卖地合约负上法律责任。

2.9 向买家 A 追讨损失 一九九八年四月，地政总署以招标方式重售九龙湾土地。一九九八年六月，该幅土地以4,680万元投标价卖给出价最高的买家C。同年七月，地政

注 5：地政总署土地行政会议由地政总署副署长 (一般事务) 出任主席，成员包括副署长(专业事务)、助理署长(视乎情况而定)、助理署长 (法律事务) 和高级产业测量师 (技术资讯)。会议的职权范围是审议影响个别土地交易的特定事项。

注 6：损失包括投标价余额的利息、地价的下调差额和有关的利息费用。

总署向买家A 发出一张2.457 亿元的缴款通知书(注7)，追讨因重售土地所引致的损失。不过，买家A到一九九八年八月十二日的限期还没有缴清欠款。地政总署于是再向买家A发出另一张2.484亿元(包括逾期期间的利息)的缴款通知书，要求于一九九八年九月十七日或之前缴清欠款。地政总署通知买家A，如未能在限期前缴清缴款通知书所示的欠款，政府会采取法律行动追讨损失。不过，买家 A 还是没有在限期前缴清欠款。

没有采取法律行动向买家 A 追讨损失

2.10 地政总署进行的公司和土地查册显示，买家A是一间在一九九七年成立的有限公司，拥有名义资本1万元，在香港并无房地产业。地政总署认为很难透过诉讼追讨损失。律政司向地政总署提供以下意见：

- 在一般情况下，并不值得向新成立并只拥有名义股本和没有房地产业或其他物业的空壳公司(注8) 作出法律行动；及
- 在买卖交易中，除非违约买家的空壳公司已提交母公司的担保或其他银行担保，否则除了没收已缴付的按金外再难获得其他形式的赔偿。

2.11 一九九九年二月，土地行政会议决定不采取法律行动。至于日后以招标方式卖地时是否必须取得买家的母公司的担保，土地行政会议认为当时无须规定这类担保，因为：

- 鉴于当时的物业市道疲弱，此举会产生反效果和打击信心；及
- 收取按金的目的，是要“在出现违约情况时得到补偿”。不过，这宗个案中损失的金额高于按金金额，主要是由于未能尽速安排重售土地所致。

在审计署进行调查之后，地政总署现正要求库务局局长批准注销这笔 2.484 亿元款项。

注 7：地政总署评估的总额为2.457 亿元，计算方法如下：

	百万元
原本投标价(2.9亿元) 与重售投标价 (4.680万元) 的差额	243.2
加：一九九七年十一月二十八日至一九九八年七月 十六日期间未缴付的原本投标价余额的利息	20.4
加：一九九八年七月十六日至一九九八年八月十二日 期间原本投标价与重售投标价的差额的利息	2.1
减：买家 A 已缴付但其后被没收的按金	<u>(20.0)</u>
	总额 <u>245.7</u>

注 8：“空壳公司”是指由秘书公司或会计师楼成立的现成公司。

地政总署删去关于投标者财务和技术能力的招标条款

2.12 一九九七年十二月，地政总署决定，在正常情况下，撤销准投标者在投标时须一并提交财务和技术能力报表的规定(见上文第2.4段第一分段)，理由如下：

- 核实这些报表的资料并非地政总署的一贯做法；
- 地政总署向中央投标委员会(注9)作出推荐时，投标者所提交报表的内容通常不属考虑的因素；
- 地政总署唯一关注的，是投标价是否可以接受以及投标价会否清付；及
- 此举与拍卖的一贯做法一致。

一九九八年一月，规定提交财务和技术能力报表的条款自招标公告中删除。不过，就出售私人参建计划土地而言，该条款仍保留在私人参建计划招标公告内。

以招标方式出售鸭脷洲土地

2.13 **出售上述土地作私人参建计划用途** 鸭脷洲土地是以招标方式出售作私人参建计划用途。当局是按加权得分制度审核投标。买家 B 出价最高，也取得最高分数。一九九七年十月，私人参建计划投标委员会同意把标书批予出价3.51亿元的买家B。

要求延期缴付投标价余额

2.14 一九九七年十一月二十一日，地政总署通知买家 B 它出价 3.51 亿元的标书获得接纳。地政总署亦通知买家B，它须按照招标公告的条款提交担保、履约保证书或银行担保。

2.15 同日(即一九九七年十一月二十一日)，中央投标委员会收到买家 B 一九九七年十一月十三日的来信，表示鉴于香港面对严峻的金融危机，银行不愿为该工程项目提供融资。买家 B 建议修订卖地章程，使它可以暂缓缴付投标价余额，直至私人参建计划的单位可以推出发售或银行贷款利率回复正常才缴付。

2.16 一九九七年十一月二十六日，土地行政会议拒绝买家 B 的要求。地政总署向买家 B 提出反建议，它可在一九九八年一月十九日或之前缴付投标价余额，但须缴付较最优惠贷款利率高2%的利息。一九九七年十二月，买家B重申在取得银行融资方面遇到困难，要求把限期再延长多两个月至一九九八年三月十九日，并同意缴付宽限期间的利息。不过，地政总署不接纳这项要求，并通知买家B须在一九九八年一月十九日或之前缴付投

注 9：中央投标委员会由库务局局长出任主席，成员包括政府物料供应处处长、工务局局长或其代表、律政司一名成员和一名库务局副局长。中央投标委员会负责就接纳投标事宜向库务局局长作出推荐。

标价余额，以及在一九九七年十二月十八日或之前缴付利息。如果买家B 不遵从上述规定，政府会取消卖地，并没收按金。一九九七年十二月十九日，买家B 向政府缴付一笔320 万元的款项，作为一九九七年十二月十九日至一九九八年一月十九日宽限期间投标价余额的利息。

2.17 **取消卖地** 一九九八年一月，买家 B 通知地政总署，由于环境变更和一些无法控制的外在因素，它再无法履行合约。买家 B 辩称合约因受挫失效而终止，有关各方应解除合约。它要求退回已缴付的按金和利息。由于买家 B 没有在到期当日缴付投标价余额，地政总署在一九九八年一月十九日通知买家 B 取消卖地，并没收已缴付的按金和利息。买家 B 须负责偿还政府由此而引致的任何损失。地政总署不接纳买家 B 辩称合约受挫失效的说法。

2.18 **与出价第二高的投标者联络** 此外，为尽量减低该幅土地的发展计划受到延误，地政总署接触出价第二高的投标者买家D，以确定万一买家 B 不履行合约时它会否接受这项投标。在一次非正式的会议上，买家 D 告诉地政总署，如果投标价能由2.43亿元减至7,200万元，它才会接受这项投标。地政总署认为这个减幅不能接受。

廉政公署关注的事项

2.19 当买家B未能完成买卖的消息公布后，廉政公署防止贪污处处长向地政总署提出以下查询：

- 除没收按金外，地政总署还采取了什么行动来保障政府的权益；
- 要求中标者向政府提供其母公司就如如期完成发展作出的书面担保，是否一项正常规定；及
- 在要求该母公司就鸭脷洲土地作出担保一事上，作了什么安排。

2.20 地政总署回复，表示没有取得买家 B 的母公司的书面担保。有见及此，廉政公署向地政总署建议：

- 日后以招标方式卖地时，地政总署应考虑定下标准规定，如果买家是一间附属公司，它须取得其母公司的书面担保。这个做法可保障政府免受因买家未能完成买卖而招致的损失；及
- 如果准许买家押后签署卖地章程，除了要向买家征收投标价余额的利息外，还应规定买家须提供书面担保，作为延期的条件。

没有采取法律行动向买家B 追讨到期的欠款

2.21 地政总署进行的公司及土地查册显示，买家 B 是一间在一九九七年成立的有限公司，缴足股本仅有100 元，而且在本港没有房地物业。有关买家 B 未能完成鸭脷洲土地买卖一事，法律谘询及田土转易处表示：

- 由于买家B没有任何资产，透过法律诉讼得到的判决，相信难以强制执行；
- 买家B可在政府取得禁制令或判决之前卖掉资产(如有的话)，从而逃避它须向政府承担的责任。提出法律诉讼并不能阻止买家B 卖掉其资产；及
- 在批出标书之前，可要求中标者提交母公司的担保。

2.22 一九九八年五月，土地行政会议决定不采取法律行动向买家B 追讨因未能完成买卖而招致的任何损失。为保障政府的权益，土地行政会议认为，私人参建计划投标的按金数额应该增加。不过，私人参建计划投标委员会在一九九九年三月决定，私人参建计划的投标按金数额(即投标价的10%) 应维持不变，因为中标者须在标书批出两星期内提供母公司的担保。

2.23 **放弃向买家B追讨损失** 一九九九年一月，地政总署要求库务局局长批准放弃向买家 B 追讨损失。地政总署亦再就此事征询法律意见。律政司赞同法律谘询及田土转易处的看法，并建议地政总署日后考虑要求买家给予较大笔的按金或银行 / 母公司的担保。一九九九年三月，地政总署回复库务局的查询时表示：

- 为免再发生同类的违约事件，私人参建计划投标委员会在一九九九年三月通过建议，规定中标者须在标书批出14日内提交母公司的担保。这项规定会纳入日后的私人参建计划标书内；及
- 地政总署没有估计有关损失，因为鸭脷洲土地不拟重售作私人参建计划用途(注10)。

一九九九年四月，库务局局长批准地政总署放弃向买家B追讨损失的要求。

审计署对买家没有完成卖地合约的意见

没有援引要求母公司作出担保的条款

2.24 审计署察觉到九龙湾和鸭脷洲两幅土地的违约买家都是新成立的空壳公司，在香港没有房地物业。买家A拥有的名义资本仅有1万元，以2.9亿元投标价投得九龙湾土地。买家B所持的缴足股本仅为100元，以3.51亿元投标价投得鸭脷洲土地。根据卖

注 10：鸭脷洲土地被认为较适合进行首项混合式发展试验计划。根据这项计划，买家完成发展后，须免费向政府提供30% 的实用面积作为居屋单位，售予香港房屋协会所提名的符合资格买主。

地的招标公告，政府有权取得买家的母公司或相联公司所作的担保。不过，地政总署在批出标书时并没有取得这类担保。虽然九龙湾和鸭脷洲两幅土地的卖地章程都有授权政府追讨因买家未能完成买卖而招致的所有损失，但由于两名买家都没有任何实质资产，政府无法追讨损失。事件中，政府损失了 2.484 亿元，主要是由于九龙湾土地重售时地价下跌所致。至于鸭脷洲土地，审计署估计因地价的下调差额和放弃征收利息而蒙受的损失合共 1.629 亿元（见上文第 2.3 段表一）。审计署支持廉政公署和律政司的看法，认为应向中标者取得母公司或相联公司的担保或银行的担保，以便就投标者违反或不履行卖地章程规定的责任而招致的损失，向政府作出弥偿。

2.25 审计署注意到，地政总署已从售卖鸭脷洲土地一事中汲取教训。日后进行私人参建计划招标时，中标者须在标书批出14日内提供母公司的担保。不过，对于非私人参建计划的卖地招标，地政总署尚未决定是否加入类似规定，援引招标公告的条款，要求买家向其母公司或相联公司取得书面担保。

投标者的财务和技术能力

2.26 审计署察觉到买家 A 投标时没有提交报表证明其财务和技术能力，违反了招标公告订明的规定。由于没有这类报表，地政总署无法审核投标者的财务状况和技术能力。审计署认为，以招标方式售卖非私人参建计划土地时，不宜在招标公告中删除有关财务和技术能力的条款。这项规定至为重要，使地政总署能在批出标书之前可以审核准投标者的财务和技术能力。此外，这条款亦可保障政府的权益。这项规定也与售卖私人参建计划土地招标公告的现行规定一致，即投标者须提交报表，证明他们有财务和技术能力完成私人参建计划的发展。

审计署就招标规定提出的建议

2.27 审计署建议地政总署署长应：

- 在批出卖地标书时，规定中标者要取得银行担保或其母公司或相联公司的书面担保，担保金额相等于投标价余额，以便买家违约时可以保障政府的权益；
- 如中标者选择由母公司或相联公司提供书面担保，严格审核其担保人的财务报表，确保担保人有足够财力履行其责任；
- 在卖地的招标公告中重新加入有关财务和技术能力的条款，令政府有权要求买家提交证据，证明它有财务和技术能力履行卖地章程规定的责任；及
- 严格执行招标公告的规定，要求买家提交有关其财务和技术能力的证据。如上述规定获得豁免，必须以文件充分说明所持理据。

当局的回应

2.28 库务局局长支持审计署的建议，从保障收入和资源的角度而言，地政总署署长批出卖地标书时，应要求中标者提供银行担保或其母公司或相联公司的书面担保，担保金额相当于投标价的余额。她又表示，售卖九龙湾和鸭脷洲两幅土地的例子，正好说明买方一旦违约可令政府损失重大。

2.29 地政总署署长同意现行招标程序有改善的余地。他认为九龙湾和鸭脷洲土地这两宗个案是一九九七年亚洲金融危机下的“牺牲品”。他表示：

- (a) 同意审计署的建议，如招标章程列明须提供保证人的财务报表，当局便须对提交的文件详加审核；
- (b) 同意审计署所提严格执行招标公告规定的建议。当局若向不遵守招标公告规定的投标批出标书，难免要面对其他落选者把事情诉诸法律的风险；
- (c) 考虑现行指引后，会在适合的个案加入要求提供银行担保、母公司或相联公司担保的规定。现时，私人参建计划的标准招标章程规定，中标者必须在标书批出后14日内提交上述担保。不过，当局不认为所有非私人参建计划的卖地都要提交银行担保或母公司或相联公司担保。私人参建计划和非私人参建计划的情况不同，前者的情况是政府致力在供应资助居所方面达到某一既定目标，至于后者，大多数非私人参建计划的卖地规定要缴付一笔按金，是为了确保政府并非与“没有实力的买家”交易。中标者如果违约，政府便会没收按金，这点应能起足够阻吓作用。在市况平稳的情况下，这笔按金应足以弥补差额；
- (d) 政府在投标书内订定愈严谨的财务规定，有意入标的人数亦愈有可能相应减少。这类规定不仅会影响投标价，还很容易使人误以为招标程序是要令大发展商占尽优势；
- (e) 如果是依据某项指定的政策目标把某特定用途的土地推出招标承投，通常会订明投标者须提出证明，显示他们在财务和技术方面有能力履行卖地章程所载的责任。其实，这些因素会根据一套认可评分制度进行标书评审，而这类招标卖地亦须提交中央投标委员会批准。基于这点，当局认为无必要要求每宗卖地的投标者提交报表证明其财务和技术能力；及
- (f) 鸭脷洲土地原已列入1998-99年度有关发展私人参建计划的售地计划。然而，政府在一九九八年六月为振兴经济而公布一系列特别纾缓措施之后，1998-99财政年度余下时间的土地拍卖和招标便告暂停。鸭脷洲土地现已拨入1999-2000年度售地计划内，以混合发展计划的用地出售，预定于一九九九年十月

招标承投。由于该幅土地不会再以私人参建计划发展的用途出售，因此，其估计达 2 亿元的重售价（见上文第2.3段表一注3）纯属臆测。

2.30 关于审计署对招标规定的建议，律政司司长表示：

—— 须留意银行担保、母公司或相联公司担保的措词；及

—— 政府或须在担保有效期内监察作出担保的保证人是否有足够资产。

第 3 部分： 招标出售马鞍山土地作酒店用途

3.1 本部分审查以招标方式出售马鞍山一幅特别划作酒店的用地。

背景

3.2 如上文第1.1段所述，政府凡就某一地段的发展施加特别的用途限制，以达到特定的规划目标，通常选择以招标方式出售该地段。帐目审查显示，在出售位于马鞍山市中心第100区该幅特别划作酒店用途土地一事上，当局可汲取教训。下文图三显示该幅土地的位置。有关改划用途和招标出售马鞍山土地的大事年表，载于附录D。

图三
马鞍山土地的位置



资料来源：地政总署的记录

酒店业要求更多优惠条件

3.3 一项由香港旅游协会委托顾问公司进行，并由规划署负责管理的顾问研究“香港的旅客及旅游业研究”（下称“旅客及旅游业研究”），于一九九五年完成。旅客及旅游业研究估计，在二零零四年年底或之前，本港将会欠缺16 500个酒店房间。香港一些酒

店东主当时委托进行的另一份顾问研究也认为，本港酒店房间将会供不应求，在未来十年间将需要增建约14 000个酒店房间。由于兴建酒店需要三至四年的筹建时间，因此最早要到1998-99 年度才会有额外新建的酒店可供使用。

3.4 酒店房间短缺的原因 在本港，酒店和办公室均可建于划作“商业”或“商业/住宅”用途的土地。发展商有权决定兴建能为它的投资带来最高回报的物业种类。在一九九五年九月之前有些发展商把现有的酒店重建或改建作商业/办公室用途，理由是这类物业回报较高。当局并无太多为新酒店发展项目提供优惠条件。根据旅客及旅游业研究，其他种类的物业发展回报较高，是酒店房间预期短缺的原因之一。

3.5 旅客及旅游业研究建议把酒店发展用地的地积比率，提高至非住宅发展用地的同一水平。不过，在短期和中期来说，单靠这项措施不足以鼓励发展商兴建新酒店，所以有需要“把指定土地划作酒店用途”，以收相辅相成之效。有鉴于此，旅客及旅游业研究提出多项建议，包括政府应：

- 把酒店发展用地的地积比率提高至非住宅发展用地的同一水平；及
- 把合适地点的土地特别划作酒店发展用途。

把土地特别划作酒店发展用途

3.6 对于划定酒店用地引致收入损失的关注 一九九五年七月，政务司司长委员会审议经济局提交的旅客及旅游业研究报告。根据一九九五年七月政务司司长委员会讨论文件第20/95号，规划环境地政局和地政总署不赞成改变当时的批地政策。根据当时的批地政策，酒店用地通常包括在分区计划大纲图（注11）上一般的“商业”用途地带之内，或包括在综合发展区的大型计划之内，由城市规划委员会审议是否批准发展。对于把土地划作酒店发展用途的建议，规划环境地政局和地政总署都表示有所保留。政府经济顾问也同意他们的看法，表示“这会损害市场机制，而且出售指定作酒店用途的土地的价格，会比可作多类发展的土地为低，从而变成提供资助，引致政府收入蒙受损失”。库务局局长赞成更审慎行事，并质疑旅客人数能否长期维持增长。

3.7 建议措施 根据政务司司长委员会讨论文件第20/95号，有关方面向政务司司长委员会建议下列措施：

- 建筑事务监督现行的作业备考和《建筑物（规划）规例》应予修订，准许酒店用地的地积比率可与非住宅用地的地积比率看齐；及
- 在规划署辖下应成立专责小组，向城市规划委员会提交建议，根据分区计划大纲图指定把最多六幅合适土地特别划作酒店发展用途。

注 11：分区计划大纲图是城市规划委员会根据《城市规划条例》（第131章）条文拟备和发表的法定图则。这份图则展示了个别地区规划方案的拟议土地用途和主要道路系统。分区计划大纲图中的地区均划定用途，例如住宅、商业、工业、休憩用地、政府、机构和社区用途，绿化地带，或其他指定用途。

3.8 **政务司司长委员会的决定** 在一九九五年七月十七日的政务司司长委员会会议上，政务司司长表示对提高酒店地积比率的建议并无异议。不过，对于把特定土地划作酒店发展用途的建议，政务司司长表示：

- 政府第一步应加快提高地积比率；
- 她赞同库务局局长和规划环境地政局局长的意见，认为政府应审慎行事，不应不必要地干预市场；
- 她勉强同意把一两幅土地特别留作酒店发展用途以测试市场反应的建议；及
- 政府作出明确决定前，由经济局负责向政务司司长委员会汇报物色到的土地数目和详情。

3.9 一九九五年九月，建筑事务监督发出认可人士及注册结构工程师作业备考 111 号(注12)。建筑事务监督公布，对于真正的酒店发展计划，他会积极考虑放宽《建筑物(规划)规例》内订明的地盘上盖面积和地积比率限制的申请，提升至非住宅用地的标准。为向酒店业提供额外优惠，由一九九六年八月起，计算地积比率时已撇除计算酒店支援设施(注13)。

3.10 **行政会议得悉政府扶助酒店业的措施** 行政会议曾获告知政府扶助酒店业的措施。一九六九年，行政会议获悉，为了纾缓酒店不足的情况和推动旅游业，建筑事务监督会向真正兴建酒店的工程批予优惠，其中一项是在计算整座楼宇的地积比率(注14)时，建筑事务监督会豁免计算酒店发展项目中的地库楼层。一九九八年七月，行政会议也获知会上文第3.9段所述扶助酒店业的措施。

有关把两幅土地划作酒店用途的试验计划

3.11 一九九五年八月，经济局通知政务司司长委员会，表示已觅得六幅适宜划作酒店发展的土地，该局并建议把其中两幅拨作试验之用。在划定用途后，当局会把该两幅土地纳入售地计划，并密切监察市场反应。政务司司长委员会同意经济局建议的下列两幅土地：

- **沙田第14区第NE4号土地** 这幅土地位于沙田圆洲角(下称圆洲角土地)；及

注 12：一九九六年八月，建筑事务监督修订了认可人士及注册结构工程师作业备考111号(该作业备考目前仍然有效)。主要的修订事项是建筑事务监督同意，为令酒店运作更畅顺，可能有理由对部分特别设施和对酒店运作非常重要的设施，酌情给予豁免计算优惠。例如专为酒店住客而设的车辆上落客区和酒店支援设施。

注 13：酒店支援地方提供的设施，是酒店正常运作所需的独有和不可或缺的设施。遗漏了这些设施或者提供设施不足，会导致酒店顾客的生活质素下降。可接纳的设施包括工作间、储物地方及酒店职员福利设施。不被接纳的设施包括一般公众人士亦可使用的商店、餐厅、电影院和任何作商业用途(酒店用途以外)的设施。

注 14：根据《建筑物(规划)规例》，建筑物的地积比率为建筑物总楼面面积除以建有该建筑物的地盘占有面积所得的高数。一九九五年九月，当局已停止给予地库楼层优惠。

- **荃湾第TW4B号土地** 这幅土地位于荃湾杨屋道与马头坝道交汇处(下称荃湾土地)。根据一九九三年十月的荃湾分区计划大纲图第 S/TW/6号,荃湾土地原先划作“商业”用途。一九九六年八月,根据荃湾分区计划大纲草图第S/TW/7号,城市规划委员会将该幅土地由“商业”用途重划作“其他指定用途”注“酒店”。该大纲草图根据《城市规划条例》(第131章)第5条展示供公众查阅。在展示供公众查阅期间,并无收到反对意见。

以马鞍山土地取代圆洲角土地

3.12 一九九五年十一月,规划及土地发展委员会(注15)审议圆洲角发展草图。委员会认为,圆洲角土地适宜发展公共房屋多于发展酒店,因而决定在沙田另外物色土地供发展酒店。其后规划署觅得另一幅土地(马鞍山土地)作发展酒店之用。该幅土地原先预留作水警基地之用,由于该幅土地在马鞍山分区计划大纲草图上已划作“政府/团体/社区”用途,因此必须改划用途。规划署又建议,地政总署应把该幅土地纳入1996-97年度售地计划内。

重划马鞍山土地专作酒店用途

3.13 **重划马鞍山土地** 一九九六年六月,规划及土地发展委员会同意把马鞍山土地重划作酒店用途,并把该幅土地的地积比率由五倍增至七倍。下文表三撮述有关该幅土地的要点。

表三

有关马鞍山土地的要点

要点

土地位置	土地靠近海旁,邻近公共交通总站,建议兴建的火车站,并贴近购物中心和马鞍山市中心。
土地限制	土地下面有含溶洞大理石层。发展成本较高,这点可由提出的投标价反映出来。
酒店房间数目	由于地积比率由五倍增至七倍,可兴建设有930个房间的酒店。
刊登宪报日期和收到的反对意见	一九九六年七月,城市规划委员会批准重划该幅土地的用途,经修订的分区计划大纲图于一九九六年八月二十三日刊登宪报。当局接获一项反对意见。城市规划委员会决定不修订有关的分区计划大纲草图。反对意见交由行政长官会同行政会议决定。

资料来源:地政总署的记录

注 15 : 规划及土地发展委员会由规划环境地政局局长担任主席,负责监察全港实体发展的一般进度,考虑和核准详细的规划大纲、规划图和发展计划图,以及处理特定的土地政策。

3.14 行政会议要求提交进一步理由 在一九九七年九月二十九日的会议上，行政会议辖下的土地及工务小组委员会审议马鞍山分区计划大纲草图第S/MOS/4A号和收到的反对意见 (注16)。对马鞍山土地划作酒店发展用途的建议是否可行和适宜，小组委员会表示有所保留。不过，小组委员会同意批准该大纲草图，但须要求香港旅游协会提交进一步理由。

3.15 香港旅游协会提交的理由 一九九七年九月，香港旅游协会就该幅土地划作酒店发展用途一事，提交理由如下：

- 沙田区包括马鞍山，已获认定为新的旅游重点之一。香港旅游协会认为，沙田区有很大潜力发展为国际闻名的康体旅游区，因此支持在该处划出土地供发展酒店之用，以便为游客提供所需的房间；
- 香港旅游协会正研究是否可在该处发展一个国际水上活动中心，以提供更先进设施供进行水上项目、比赛和康乐活动之用。其中一幅被认为具发展潜力的土地是位于马鞍山附近的白石；
- 建议的酒店用地位置适中，邻近交通网和马鞍山市中心，也可为区内居民提供服务；及
- 根据分区计划大纲草图，该幅土地指定作“其他指定用途”和注明“酒店”，即获准作发展酒店之用。这与旅客及旅游业研究的建议一致。如指定作酒店发展用途的土地，土地成本将直接按酒店项目而非商业或住宅项目计算，有助酒店业发展。

3.16 行政会议的决定 一九九七年十月，在考虑香港旅游协会提出的理由后，行政会议建议，行政长官指令应根据《城市规划条例》批准马鞍山分区计划大纲草图。

根据《城市规划条例》第16条申请批准作商业用途

3.17 地政总署在一九九七年四月向城市规划委员会提出申请，征求根据《城市规划条例》第16条 (注17) 批准在建议的酒店发展范围内的地方作商业用途。下文表四显示地政总署有关申请的一些要点：

注 16：反对意见所持理由如下：酒店发展与周围的住宅区不配合、阻挡海景、对交通带来负面影响，以及出现与拟建酒店发展的商业设施有关的其他问题。

注 17：这是指向城市规划委员会提出申请，征求批准分区计划大纲图夹附的注释部分所指明的用途。每幅分区计划大纲图夹附的注释部分所指明的用途必须征得城市规划委员会批准。

表四

申请把马鞍山土地批准作商业用途一事的要点

要点

目的	征求批准把酒店发展范围内的地方作商业用途
最高建筑楼面面积	56 000平方米(即地积比率是七倍), 其中包括划作其他用途的建筑楼面面积。
划作其他用途的建筑楼面面积	16 000平方米(即地积比率是两倍) 的地方作银行、零售店铺和娱乐场所等其他用途。
把建筑楼面面积划作其他用途的理由	该幅土地面积虽然大, 但该处可否成为旅游区还有待验证, 而且该处远离热门的旅游区。因此, 酒店范围内应设有娱乐设施和商铺, 以增加对发展商的吸引力。

资料来源: 地政总署的记录

3.18 规划署对该项申请并无提出反对, 因为建议在酒店发展范围内的商业用途与酒店用途和邻近地区的土地用途大致配合。一九九七年十一月, 城市规划委员会在行政长官会同行政会议批准马鞍山分区计划大纲草图后, 批准地政总署的申请。

以招标方式出售马鞍山土地

3.19 一九九七年十二月, 地政总署署长回应规划环境地政局局长的询问时表示, 会以招标方式出售马鞍山土地, 因为:

- 酒店用地通常是以招标方式批出;
- 该幅土地并非位于最佳地点, 同时鉴于近期旅游业转淡, 预料竞投不会踊跃; 及
- 鉴于当时的物业市道, 该署不希望看见该幅土地可能要从拍卖场中撤回, 因为这样必定会引起公众莫大关注, 并会带来负面影响。

3.20 **马鞍山土地的投标价** 一九九七年十一月, 地政总署为定出投标按金的数额, 估计马鞍山土地的售价为10.56亿元, 因此把投标按金定为5,000万元。一九九八年一月, 当局招标出售马鞍山土地。同年二月, 地政总署只接获两份标书。买家E提出 1.2 亿元的最高投标价, 即相等于每平方米2,150元的楼面价(注18)。

注 18 : 楼面价是指楼宇每平方米 (或每平方尺) 建筑楼面面积的售价。

建议撤回土地并把它重新划作住宅用途

3.21 **地政总署建议撤回该幅土地不进行招标** 一九九八年二月，地政总署署长要求规划环境地政局局长考虑撤回该幅土地不进行招标，以便把它重新划作住宅用途。地政总署署长指出：

- 自完成旅客及旅游业研究，以及政务司司长委员会在一九九五年七月决定推出两幅作酒店用途的“试验”用地后，旅游业的前景和市场对酒店的看法已有颇大改变；
- 在一九九七年年末发表，有关香港旅游协会就香港的酒店供求情况进行的研究的最后报告书草拟本指出，连同预期的新酒店发展计算在内，整体的酒店平均入住率只有约70%。某些级别的酒店将有房间过剩。再者，游客人数在一九九七年下半年大幅减少；及
- 改划土地作住宅发展(以地积比率为五倍计算)，可提供五百多个单位，地价可达最高投标价的五倍。

3.22 一九九八年二月，规划环境地政局局长要求规划署署长评估马鞍山土地改作住宅用途对该区的影响。他说仍未对地政总署署长的建议作出决定，并要求规划署署长提供客观评估。他表示就此事作出决定时会考虑下列各点：

- **政府的公信力** 政府最近极力主张需要更多酒店用地，而马鞍山土地则适合作此用途。政府更否决了反对该幅土地划作酒店用途的意见；
- **对投标者的承诺** 投标者是基于他们会在该处经营酒店才递交标书，故政府必须假设他们确有此意。政府要有非常充分的理由才可拒绝该等投标申请；及
- **向市场发出错误信息** 政府应考虑这样做会否向市场发出错误信息，令人误会政府对酒店的需求过于短视。再者，政府亦须考虑如何满足长远需求。

3.23 **规划署署长的意见** 规划署署长同意规划环境地政局局长的意见。他不赞同把马鞍山土地由酒店用途改划为住宅用途。虽然把土地改划作住宅用途并没有严重又难以克服的技术问题，但他认为该幅土地适宜保留作酒店用途，原因如下：

- **该幅土地适宜作酒店发展** 该幅土地被认为适宜作酒店发展。在合适地点提供酒店设施以支持及促进旅游业发展，从中所得的长远利益，不应受短期供求情况损害；
- **城市规划委员会的公信力** 在马鞍山分区计划大纲草图展示供公众查阅期间，当局收到一项反对该幅土地划作酒店用途的意见。城市规划委员会认为该幅土地适合作酒店用途，最终决定不支持该项反对。鉴于当地居民关注这项发展，在如此短促的时间内改划该幅土地作住宅用途，可能使城市规划委员会招致批评，损害其公信力；

- **政府的公信力** 在考虑该项反对意见后，行政长官会同行政会议批准了马鞍山分区计划大纲草图（见上文第3.14至3.16段）。在如此短促的时间内，纯粹因为市况暂时低落而改变政府的立场和行政会议的决定，很可能会损害政府的公信力；及
- **酒店业协会和香港旅游协会的批评** 政府可能会遭受酒店业协会和香港旅游协会猛烈批评。它们可能批评政府把多幅土地留作房屋用途，却没有保留一两幅储备土地作酒店用途。

撤回土地的建议不获接纳

3.24 一九九八年二月，规划环境地政局局长要求地政总署署长继续进行招标程序，并提交标书举荐给中央投标委员会考虑。他表示：

- 政府和城市规划委员会在划定该幅土地作酒店用途一事上，作出不少努力和提出多项论据。此举获得香港旅游协会支持。行政会议批准改划这幅土地的用途和否决反对的意见时，也曾考虑这些论据。假如政府此时突然改变立场，其公信力会严重受损；
- 仍未充分评估改变该幅土地用途对该区交通和基础设施建设所造成的影响；
- 政府以该幅土地更适宜作住宅用途为理由而拒绝接受标书或撤回该幅土地不作招标，相信不为投标者或公众接受；及
- 政府一向坚称没有实行高地价政策，地价是由市场力量决定。政府若以投标价太低为理由而撤回该幅土地，是站不住脚的，尤其是在当时的经济情况下。政府应相信投标者是本着真诚递交标书的。

标书提交予中央投标委员会

3.25 一九九八年三月，地政总署署长向中央投标委员会提交投标评估报告。地政总署署长告知中央投标委员会，鉴于马鞍山土地的位置、旅游业的暗淡前景和当时的经济情况，1.2 亿元的投标价“并非不合理”。他又表示：

- 买家所出的价格，相等于每间酒店房间作价 178 万元。虽然这价格似乎较其他酒店交易低，但不能说这价格并非该幅土地的当时市值；及
- 投标价偏低，必然受到以下因素影响：
 - (i) 当时旅游业正处于低潮。香港旅游协会发表的统计数据显示，游客人数于一九九六年达到1 170 万名的高峰，但于一九九七年却减至 1 040 万名，减幅为11%。有迹象显示，愈来愈多游客选择在私人旅馆住宿和停留较短时间，因而影响酒店(所有级别的酒店)的入住率由一九九六年的88% 降至一九九七年的76%；

(ii) 一九九七年十月，香港旅游协会预计酒店房间在未来三年会大幅增加44%。由一九九七年至二零零零年期间，酒店数目会由88间增至127间，而酒店房间则由34 205间增至49 366间；及

(iii) 由于有含溶洞的大理石，故可能引致建筑成本高昂。

批出标书

3.26 在一九九八年三月举行的中央投标委员会会议中，政府物料供应处处长建议，鉴于地政总署署长的标书分析和旅游业暗淡前景，考虑把该幅土地作其他用途可能会更为适宜。他询问政府应否坚持把该幅土地作酒店用途。中央投标委员会主席说，该幅土地是否继续出售作酒店用途的问题，应由规划环境地政局和经济局决定。鉴于地政总署的分析，他认为在当时的经济情况下，每间酒店房间178万元的卖价并非不合理。中央投标委员会建议接纳买家 E 的标书，投标价为1.2亿元。一九九八年三月，地政总署通知买家 E 其标书获得接纳。

未来数年酒店房间的供求情况

3.27 **进行顾问研究以获得酒店供求情况的最新资讯** 自旅客及旅游业研究于一九九五年完成后，有关方面已实施多项措施，鼓励私营机构发展更多新酒店。在一九九七年年年初，明显有多项新酒店发展计划在规划当中。一九九七年五月，香港旅游协会委聘顾问公司就酒店供求情况进行研究。一九九七年十一月，香港旅游协会委聘的顾问公司表示，75% 或以上的入住率已可为全球的酒店发展商接受。发展商协会一名代表说，虽然70%的入住率在国际间已可接受，但发展商在港从事酒店发展的话，只会接受高于80%的入住率。

3.28 **香港旅游协会预料不会出现酒店房间短缺的情况** 在马鞍山土地售出后不久，行政长官办公室曾询问有关本港酒店房间的短缺情况。一九九八年四月，经济局局长回应说：

—— 据香港旅游协会的资料显示，一九九八年二月底的酒店房间数目为33 877间。香港旅游协会根据已落实的酒店计划预测到了二零零二年年底，会有48 400个酒店房间，即43%的增幅；及

—— 香港旅游协会预测二零零二年酒店的入住率为72%。香港旅游协会预料在二零零二年之前不会有酒店房间短缺的情况。

3.29 地政总署署长得悉不会缺少酒店房间后，在一九九八年四月表示，应该检讨发售限作发展酒店用地一事。他表示地政总署“从开始便反对这项政策，因为部门认为土地应出售作非工业用途（包括酒店），我们（政府）应该让市场决定兴建酒店还是办公室。”他促请规划环境地政局局长及规划署署长重新考虑他的意见。

3.30 **出售马鞍山土地不合时宜** 规划环境地政局局长回复时表示，他正就延迟出售荃湾酒店用地(见上文第3.11 段第二分段) 一事征询经济局局长的意见。一九九八年四月，规划署表示，由于把酒店的地积比率上限修订至非住宅用地的标准，因此出现大量兴建酒店的计划，包括很多有关外围地区的规划申请和重订分区用途的要求。不过，上述所有计划最终能否落实并无保证。规划署认为出售马鞍山土地颇不合时宜。除了最近访港旅客减少外，地产市场的情况亦不乐观。这些都是一九九五年完成的旅客及旅游业研究无法预计得到的。出售荃湾土地的时间须予检讨。不过，从规划的角度来看，规划署认为仍有需要划定其他土地作酒店用途。

3.31 香港旅游协会委托顾问公司进行的研究在一九九八年五月完成(见上文第3.27段)。研究的主要结果如下：

- 作出发展酒店的决定并不只基于与旅游业有关的因素，房地产市道也是主要的考虑因素。在一九九五和一九九六年修改的认可人士及注册结构工程师作业备考111号，令发展商增加对发展酒店的兴趣；
- 入住率会由一九九八年的72% 跌至二零零一年的69% ，预计入住率会在二零零二年后回升；在二零零四年或之前上升至73%；在二零零六年或之前上升至80%；及
- 有关酒店房间的整体供求预测，并没有显示政府有需要采取即时或进一步行动。不过，为使本港保持竞争力及应付商业中心区对甲级酒店的殷切需求，提供特别划作酒店用途的土地等优惠措施，或许是可行的办法。

3.32 **延迟出售荃湾用地** 规划署署长支持顾问研究的建议。规划环境地政局局长表示，似乎有需要在分区计划大纲图预留专供酒店使用的土地。不过，他打算延迟出售荃湾土地，以便政府有灵活处理的余地。假如市况持续暗淡，政府可考虑把该幅土地重新划作发展住宅用途。经济局局长并不反对更改出售荃湾土地的时间。该幅土地已列入“供申请售卖土地储备表(注19) —— 以招标方式出售(一九九九年四月至二零零零年三月)”。

注 19：根据“供申请售卖土地储备表”制度，发展商如对表内任何土地有兴趣，可提供一个建议底价向政府申请购买该地。假如政府认为建议的底价可以接受，申请人便须签署一份承诺书以保证会以底价竞投该地，并须缴付一笔按金。申请人会获通知卖地日期，而卖地公告亦会在宪报刊登。假如申请人成功购得该地，按金将用以抵销部分买价；若不成功，按金便会退还申请人。假如投标价低于底价或申请人未有提交投标书，按金便会被没收。

审计署对以招标方式出售马鞍山土地的意见

行政会议未获告知有关的试验计划和批地政策的转变

3.33 一九九五年八月，政务司司长委员会同意以试验计划的方式，特别划出两幅土地作酒店用途。一九九八年三月，该两幅土地之一的马鞍山土地以 1.2 亿元售出。审计署注意到在一九九七年十月，在请求行政会议对马鞍山分区计划大纲草图作出决定的文件内，行政会议获悉，当局已建议把马鞍山土地划作发展酒店用途。不过行政会议并未获知会上上述试验计划，批地政策的改变和对财政的影响。审计署认为这样做并不理想，理由是：

- 根据一九九五年七月第20/95 号的政务司司长委员会讨论文件显示，把土地特别划作酒店用途被视为现行批地政策的一个改变(见上文第3.6段)。地政总署亦表示反对这项政策，因为“土地应出售作非工业用途(包括酒店)，(政府)应该让市场决定兴建酒店还是办公室”(见上文第3.29 段)；
- 政府经济顾问对此事表示关注(见上文第3.6段)。从马鞍山土地偏低的投标价来看，顾问的忧虑是合理的；及
- 实施试验计划会造成重大的财政影响。地政总署曾指出，把马鞍山土地改为发展住宅，其地价保守估计大约会是最高投标价的五倍。就此，审计署顾问估计，假如上述土地获准用作发展住宅，其售价(截至一九九八年二月六日截标当日) 应为7.64 亿元。因此，估计限制土地用途造成的收入损失大约为 6.44亿元(即7.64亿元减去1.2亿元，详情见附录E)。

政务司司长委员会并未获悉酒店业回落

3.34 根据一九九五年旅客及旅游业研究的结果显示，在二零零四年或之前将会缺乏 16 500 个酒店房间，政务司司长委员会在一九九五年七月同意以试验方式出售两幅限作发展酒店的用地。不过，当时并无评估因特别划地供发展酒店而可能令收入减少所造成的财政影响。审计署认为，这些资料非常重要，应该当时就提交政务司司长委员会，以便他们就改变现行批地政策作出明智决定。

3.35 马鞍山土地的投标于一九九八年三月批出之前，酒店业的市场情绪和前景已较一九九五年旅客及旅游业研究的预测起了重大改变，理由是：

- 游客数目从一九九六年最高峰的1 170万名减至一九九七年的1 040万名，减幅达130 万名(11%)；
- 酒店入住率从一九九六年的88%下跌至一九九七年的76%；

- 在一九九七至二零零零年间，酒店房间的数目将由34 205间增至49 366间，增幅为44%；及
- 未来数年酒店平均入住率预测为70%。这个入住率低于本港发展商认为值得发展酒店的80%入住率(见上文第3.27段)。

不过，政务司司长委员会并未获知会酒店业这个重大改变，特别是有关游客数目锐减和酒店房间供应增加的资料。

3.36 一九九八年二月，地政总署署长在收到1.2亿元(注20)的偏低投标价后，向规划环境地政局局长提交意见书，建议撤回马鞍山土地不进行招标。他并证实，自一九九五年七月政务司司长委员会决定推出两幅作酒店用途的试验用地以来，旅游业的前景已出现剧变(见上文第3.21段第一分段)。因此，审计署认为，当局应将出售马鞍山土地一事再提交政务司司长委员会，并同时提交各项方案的分析，让委员会重新考虑，以决定在当时情况下批出标书是否适当。此外，审计署察觉到，政务司司长委员会原先在一九九五年八月批准的两幅特别划作酒店发展的用地中，位于圆洲角的土地其后被马鞍山土地所替代。然而，当局却未有将这项转变再提交政务司司长委员会请求通过。审计署认为，政务司司长委员会应获知会这项更改。

3.37 **当局没有考虑其他可提供相同酒店建筑楼面面积的方案** 根据马鞍山土地的卖地章程，兴建酒店的建筑楼面面积最少须为17 600平方米。对于地政总署署长建议把整幅马鞍山土地改作住宅用地，规划环境地政局局长并不接纳。不过，政府未有考虑其他可行的方案(例如：一项住宅与酒店物业的综合发展)，以达致提供相同酒店建筑楼面面积的政府目标，又可从卖地中赚取更高经济回报。

审计署对以招标方式出售马鞍山土地的建议

3.38 审计署建议：

- 将土地重新划定作某类发展(如酒店)的用途时，当局应把该建议知会行政会议，并说明该建议对财政上的影响；
- 批地政策如有任何重大改变(例如特别划出土地作酒店用途)，当局都应提交行政会议请求通过；
- 如实际环境与政务司司长委员会作出决定时的环境有重大改变(例如一九九五年政务司司长委员会决定推出两幅作酒店用途的试验用地后，酒店及旅游业

注 20：据审计署顾问的评估，以截标当日计算，由于该地盘的特殊条件，利用该幅土地发展酒店或会招致昂贵的成本。

的情况出现变化), 有关的政策局应再向政务司司长委员会提交文件, 请求给予新的指示;

—— 经考虑经济环境和酒店业市场状况的变化后, 当局应重新评估下列各方面的需要:

- (i) 如期出售荃湾土地 (见上文第 3.11 段第二分段); 及
- (ii) 把另外四幅列为有潜力发展酒店的用地特别划作酒店用途 (见上文第3.11及3.30段); 及

—— 当局应考虑其他既可达到提供足够酒店建筑楼面面积又能令政府获得最多收入的方案。

当局的回应

3.39 规划环境地政局局长大致同意审计署所有建议。他表示:

- (a) 有关的决策局有责任在某特定行业的市场情绪和前景出现重大变化时把有关情况告知政务司司长委员会, 以及就发展该行业的适当策略咨询该委员会;
- (b) 在申请售卖土地制度下, 荃湾土地已列入1999–2000年度的土地储备表以待发售。出售该幅土地与否将视乎有否发展商提出申请和提出的底价是否可以接受。如果在1999–2000年度没有发展商申请购买该幅土地, 政府会与有关的决策局和部门商讨, 检讨该幅土地的拟作用途;
- (c) 马鞍山分区计划大纲草图(编号S/MOS/4A) 和荃湾分区计划大纲草图(编号S/TW/10A)分别于一九九七年十月和一九九九年九月提交行政会议, 从中行政会议获悉马鞍山土地和荃湾土地是特别划作酒店用途, 以助纾缓预期酒店房间短缺的问题;
- (d) 政府的目的是特别划定土地作酒店用途, 以促进酒店 / 旅游业发展。如当局认为马鞍山土地不适合兴建酒店, 另一幅土地也会被挑选作此用途; 及
- (e) 一般来说, 住宅用地可吸引到较高的出价。不过, 把土地划作不同用途是为了配合规划的宗旨, 就是提供足够土地满足本港各项社会和经济需要。

3.40 经济局局长表示:

- (a) 旅客及旅游业研究和由香港一些酒店东主委托顾问进行的顾问研究指出, 本港有需要制定措施减少商业发展和酒店发展之间的经济差歧, 以确保市场力量可以刺激足够的酒店投资;

- (b) 经济局是负责外地来港旅游事务的决策局。该局在规划署的支持下采纳了旅客及旅游业研究的建议，划出指定供发展酒店的用地，作为解决问题的措施之一；
- (c) 当局在衡量各项有关因素后，才决定试行把两幅土地特别划作酒店用途的建议。这些因素包括由此带来的收入影响和确保旅游业继续对香港社会经济作出重大贡献的需要；及
- (d) 把土地特别划作酒店用途的问题应从较长远角度来看。当时的市况可说是前所未有的，况且，为配合行业长远发展需要而制定的计划应否因市场短期波动而受到影响，是值得商榷的问题。

3.41 规划署署长表示：

- (a) 在决定应否特别划出某地作酒店用途时，财政方面的影响是一项考虑因素，但其他有关因素也应一并考虑，例如酒店业对旅游业的贡献和酒店房间的预计供求情况等。政府不应因短期的财政影响或市况波动而忽视了长远利益，就是在合适地点提供足够酒店房间以配合旅游业的持续发展；
- (b) 在接获分区计划大纲图以待按照《城市规划条例》的条文审议通过时，行政会议备悉所有区划的修订项目。马鞍山分区计划大纲草图 (编号S/MOS/4A) 提交行政会议批准时，有关马鞍山酒店用地的详情已载列于行政会议备忘录。事实上，行政会议辖下的土地及工务小组委员会曾质询在该幅土地兴建酒店是否可行和合适，并要求香港旅游协会提供进一步理由；
- (c) 至于审计署建议当局应重新评估把另外四幅土地特别划作发展酒店的需要一事，目前只有红磡湾的两幅土地仍然指定供发展酒店 / 酒店式住宅单位。第三幅位于沙田的土地会重新划作发展私人参建计划。至于位于中环填海区的第四幅土地，则因整个填海区重新规划而不再供使用；及
- (d) 为鼓励投资酒店业和提供足够酒店建筑楼面面积而提出的多个方案，已在旅客及旅游业研究中详细考虑。政府会继续与香港旅游协会和其他相关机构 / 部门保持密切联系，以探讨这些方案是否实际可行。

厘定底价

3.42 举凡招标卖地，地政总署署长须成立内部估价小组，分析收到的标书，定出有关土地的公平市值，以及就应否批出标书向中央投标委员会作出建议。在听取中央投标委员会成员的意见后，库务局局长将决定应否接纳标书。不过，政府不一定接纳出价最高的或任何标书。

3.43 举凡公开拍卖土地，当局会厘定预备出售地段的底价。在拍卖日之前，地政总署辖下的委员会(注21) 会开会决定该些地段的开售价和底价。如拍卖的出价未达该些地段的底价，当局将会撤回该些地段。

3.44 审计署察觉到，当局没有为以招标方式出售的土地厘定底价，例如马鞍山土地、九龙湾土地和鸭脷洲土地等。不过，对于分别在一九九八年四月和五月以招标方式出售的另外两幅土地(即位于礼顿山和爱秩序湾的土地)，当局都曾在截标当日举行估价会议(注22)，厘定有关土地的底价。

3.45 为回应规划环境地政局局长有关厘定最低价格的查询，地政总署署长于一九九八年四月表示，对于在正常情况下会透过招标方式出售的土地，他们会沿用不厘定底价的一贯做法。至于礼顿山和爱秩序湾这两幅土地，当局厘定底价，是由于在正常情况下，该两幅土地会以拍卖形式出售。

审计署对厘定底价的意见和建议

3.46 审计署认为，当局招标卖地时有必要采取类似以拍卖方式卖地厘定底价的做法，以保障政府的权益。如最高的投标价低于底价，政府可考虑撤回该土地，因为政府无须接纳出价最高的或任何标书。私人机构的一般做法也是由卖方厘定底价。此外，厘定底价这做法也可作为日后分析投标申请的有用基准。如上文第 3.44 段所述，当局在招标卖地时厘定底价的做法并不一致。政府曾为礼顿山和爱秩序湾两幅土地厘定底价，但却没有为诸如马鞍山、九龙湾和鸭脷洲等土地厘定底价。

3.47 审计署建议地政总署署长应采取以下措施：

- 考虑在招标卖地时一律厘定底价，以决定政府可以接受的最低价格；及
- 在不必要厘定底价的例外情况下，确保将有关的充分理由以书面记录下来。

当局的回应

3.48 地政总署署长表示同意审计署的建议，认为政府应考虑一律为招标方式出售的土地厘定底价。其实，地政总署自一九九九年四月恢复卖地以来，一直采用这个程序。

3.49 库务局局长支持审计署的建议，认为应就所有招标卖地厘定最低价格。

注 21：该委员会由副署长(专业事务)担任主席，成员包括地政总署的助理署长(估价)、助理署长(区域)、总产业测量师(估价)和高级产业测量师(估价)(委员会秘书)。

注 22：估价会议由地政总署署长担任主席，成员包括地政总署副署长(专业事务)、助理署长(估价)和估价组的其他有关人员。

大事年表

日期	主要事项
九龙湾土地	
一九九七年二月	地区地政会议批准招标出售九龙湾土地。
一九九七年九月	在截标当日，一共收到九份有关九龙湾土地的标书。
一九九七年十月	库务局局长根据中央投标委员会的建议，批准接纳买家A 的投标，投标价为2.9亿元。
一九九七年十月	地政总署署长通知买家 A 该公司已中标，而已付的2,000万元按金已拨作支付部分投标价
一九九七年十一月	由于在向银行融资时遇到困难，买家A要求九龙东区地政专员延迟签署卖地章程及批准该公司延迟缴付投标价余额。
一九九七年十一月	在土地行政会议席上，成员批准押后签署卖地章程及缴付投标价余额的日期，条件是买家须缴付较最优惠贷款利率高2%的利息。
一九九七年十二月	九龙东区地政专员通知买家A，政府已决定取消此宗买卖，并保留权利向买家A追讨因其不履行卖地章程所订责任而引致的一切损失及开支。
一九九八年一月	法律谘询及田土转易处认为买家A的母公司在法律上并无参与此宗买卖，因此无须对买家A未能完成交易一事负上责任。
一九九八年五月	九龙湾土地重新招标，当局一共接获七份标书。
一九九八年六月	库务局局长根据中央投标委员会的建议，批准接纳买家 C 的标书，投标价为4,680万元。
一九九八年七月	买家C清缴投标价余额。
一九九八年七月	九龙东区地政专员要求买家A支付原来投标价与重售投标价之间的差额和有关的利息。

附录 A
二之二
(参阅第 2.3 段)

- 一九九八年八月 由于买家 A 在本港的资产只有名义股本而并无任何房地物业，法律谘询及田土转易处怀疑即使对买家 A 提出诉讼，也会一无所得。
- 一九九八年十一月 律政司认为，一般来说，对只有名义股本而无任何房地物业或其他财产的新成立空壳公司提出诉讼，可能并不合算。
- 一九九八年十一月 法律谘询及田土转易处表示，买家 A 的母公司从未提供任何形式的公司担保或保证。
- 一九九九年二月 土地行政会议通过，政府不会采取法律行动向买家 A 追讨违约金。

大事年表

日期	主要事项
鸭脷洲土地	
一九九六年八月	地区地政会议批准招标出售鸭脷洲土地以供发展私人参建计划。
一九九七年八月	当局一共接获五份有关鸭脷洲土地的标书。
一九九七年十月	私人参建计划投标委员会同意接纳买家B 出价最高的标书，投标价为3.51亿元。
一九九七年十一月	买家 B 建议修订买卖该幅土地的卖地章程内的一般条件第3条，让买家可选择出售有关单位或本地贷款利率回复正常水平后才支付投标价余额。
一九九七年十一月	地政总署署长通知买家B该公司已中标，投标价为3.51亿元。
一九九七年十一月	地政总署署长通知买家 B，批地及支付投标价余额的期限将押后一个月，条件是买家B须支付较最优惠贷款利率高2%的利息。
一九九七年十二月	地政总署署长通知买家 B，最迟须在一九九八年一月十九日清缴投标价余额，并须在一九九七年十二月十八日或之前支付该笔款项的利息。
一九九八年一月	地政总署署长通知买家 B，由于该公司未能在期限届满前缴付投标价余额，这项买卖已被取消，而已付的按金和利息则被没收。
一九九八年一月	私人参建计划投标委员会同意再次招标出售该幅土地。
一九九八年二月	廉政公署建议地政总署署长考虑订立标准规定：买家如属附属公司，须要求其母公司以书面担保其可按时完成有关的发展计划。
一九九八年三月	法律谘询及田土转易处 (总部) 认为，政府虽可起诉买家B，但由于该公司并无资产，有关的判决将无法强制执行。
一九九八年五月	土地行政会议同意，政府无法有效地对买家B采取任何法律行动。

附录 B
二之二
(参阅第 2.3 段)

- 一九九九年一月 地政总署署长要求库务局局长批准放弃对买家B追讨损失。
- 一九九九年四月 律政司认为，一般来说，对只有名义股本而无任何房地产业或其他财产的新成立空壳公司提出诉讼，可能并不合算。
- 一九九九年四月 库务局局长批准放弃追讨损失。

售卖九龙湾土地的卖地章程内的一般条件第3条

一般条件第3条如下：

- “—— 倘买方未能缴付上述地价余额，政府可强制执行或取消这项买卖；
- 倘取消买卖，违约的买方随标书提交作为按金及其投标地价的部分缴款的款项，将全数没收，归于政府；
- 政府有权可自由在其认为适当的时候和地点，以其认为适当的方式将该地段再次出售。再次出售或试图再次出售该地段所引致的所有损失及开支，均须由违约的买方补足并缴付，而政府可作为违约金追讨。这些损失及开支包括：
- (i) 上述地价余额的利息，按年利率相等于最优惠贷款利率加2厘(下称“协定利率”)计算，收取利息期由该余额须缴付的最后日期起计，至再次出售后清缴地价余额当日(并包括该日)为止；
- (ii) 再次出售的卖价比先前卖价的任何不足之数；及
- (iii) 任何该等不足之数的利息，按协定利率计算，收取利息期由再次出售后清缴地价余额的日期起计，至清缴不足之数当日(并包括该日)为止；及
- 倘再次出售的卖价有任何增加，多出之数得归政府所有。”

大事年表

日期	主要事项
马鞍山土地	
一九六九年九月	行政会议获知会，为纾缓酒店不足的问题和促进旅游业的发展，建筑事务监督将为真正兴建的酒店计划提供地库优惠。
一九九五年八月	政务司司长委员会赞成有关方面的建议，指定两幅专供发展酒店的用地以测试市场反应。
一九九六年六月	规划及土地发展委员会同意把马鞍山土地改划作酒店用途。
一九九七年八月	地政总署署长促请规划署署长慎重考虑把马鞍山土地改划作住宅而非酒店发展用途。
一九九七年九月	规划署署长表示，由于该幅土地将用于兴建酒店是众所周知的事，上述建议将会受到公众抨击。
一九九七年九月	在行政会议辖下的土地及工务小组委员会会议席上，成员对把该幅土地划作酒店用途的建议是否可行及适当，表示有所保留。不过，成员同意，如有更充分的理由支持建议的区划，便应通过有关的分区计划大纲草图。
一九九七年十月	在规划署及香港旅游协会提交进一步资料后，马鞍山分区计划大纲草图获行政长官会同行政会议通过。
一九九七年十一月	城市规划委员会批准地政总署的要求，容许建议的酒店发展计划可包括商业用途的设施。
一九九七年十二月	规划环境地政局局长同意以招标形式出售马鞍山土地。
一九九八年二月	当局在截标当日共收到两份有关马鞍山土地的标书。
一九九八年二月	地政总署署长建议当局不要接纳有关标书。由于旅游业的前景转趋暗淡，市场情绪低落，他建议把该幅土地改划作住宅用途。
一九九八年二月	规划署署长不赞成地政总署署长所提出把土地由酒店更改为住宅用途的建议。

附录 D
二之二
(参阅第 3.2 段)

- 一九九八年二月 规划环境地政局局长决定，地政总署署长应把标书提交中央投标委员会。
- 一九九八年三月 中央投标委员会表示，该幅土地的用途不应由委员会决定。委员会建议采纳买家E的标书，投标价为1.2亿元。
- 一九九八年三月 地政总署署长通知买家E该公司已中标。
- 一九九八年三月 马鞍山土地的卖地章程签署，土地所有权已交予承批人。

审计署顾问估计
马鞍山土地作住宅发展用途的市值

一般资料

地盘面积	8 000 平方米	地盘类别	丙类
可建上盖面积	30.00%	建议楼层数目	13 层
可享地积比率	5 倍	利率	10.25%
最高建筑物高度	44.1米	发展商的利润	20.00%
最大建筑楼面面积	40 000 平方米	专业费用	6.00%
发展期	36 个月	销售成本	1.00%

截至一九九八年二月六日的估值

发展建议

用途	建筑楼面面积 (平方米)	停车位 (数目)	单位价值	整体发展价值
住宅	29 100	—	59,000 元/平方米	17.169 亿元
私家车停车位	—	265	500,000 元/个	<u>1.325 亿元</u>
整体发展价值				18.494 亿元
减：发展成本				<u>6.206 亿元</u>

地价及有关成本余值

地价		1.0		
地价利息	发展期(36个月)内 10.25%	0.3401		
发展商的利润	地价与利息的20%	0.2680		
			<u>1.6081</u>	
地价余值(12.288亿元÷ 1.6081)				7.64 亿元