

第 3 章

香港特别行政区政府

基本工程储备基金

政府总部

规划地政局

政府部门

地政总署

契约条件的修订

香港审计署

二零零零年十月十二日

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。

契约条件的修订

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：契约修订程序	2.1
契约修订申请	2.2
契约修订的审批	2.3
评估契约修订补价	2.4–2.10
<i>审计署就契约修订程序提出的意见和建议</i>	<i>2.11–2.13</i>
由一九九九年四月一日起生效的新程序	2.14
<i>审计署对契约修订程序的进一步意见和建议</i>	<i>2.15–2.19</i>
观塘一幅土地的契约修订	2.20–2.21
申请契约修订以放宽观塘土地的建筑物高度限制	2.22–2.23
《建筑物条例》的规定	2.24–2.26
向建筑事务监督递交观塘土地重建计划的建筑图则	2.27–2.28
业权人接纳取消建筑物高度限制的正式建议书	2.29
申请契约修订以获准兴建工业 / 办公楼宇和取消建筑物高度限制	2.30–2.36
业权人没有完成契约修订程序	2.37–2.38
观塘土地上的工业 / 办公楼宇已大致建成	2.39
首次重新申请契约修订	2.40–2.42
业权人接纳经修改的契约修订补价	2.43
建筑事务监督签发入伙纸	2.44–2.45
业权人再度未能继续契约修订程序	2.46
第二次重新申请契约修订	2.47–2.49
业权人签立观塘土地契约修订书	2.50–2.51
<i>审计署对观塘土地契约修订的意见和建议</i>	<i>2.52–2.55</i>
<i>当局的回应</i>	<i>2.56–2.58</i>

目 录 (续)

段数

第 3 部分：服务承诺	3.1
契约修订个案的分类	3.2–3.3
审计署对服务承诺的意见和建议	3.4–3.7
当局的回应	3.8

附录A：大事年表

附录B：中文版从略

契约条件的修订

撮要及主要审计结果

A. 引言 契约是政府与承租人(即土地业权人)订立的合约。契约可载列限制土地用途和发展规模的条款及条件。假如业权人拟作的土地用途或发展,有别于现有契约条件核准的用途和发展,则须修订契约条件。业权人通常须向政府缴付一笔补价,即有关土地在现有契约条件核准发展下与在新契约条件核准发展下的地价差额,以获准契约修订。在 1999-2000 年度,政府从契约修订所得的收入约为56亿元(第1.1段)。

B. 帐目审查 审计署最近进行帐目审查,研究地政总署署长执行契约条件修订工作的效率和效益,以及确定执行契约条件修订的工作是否有改善余地。现将主要审查结果撮述于下文C至H段(第1.3段)。

C. 契约修订程序的改善 在一九九九年四月一日之前,即使业权人接纳地政总署的一份订明补价及契约修订正式基本条款的正式建议书(下称正式建议书),也不会构成具约束力的合约。不过,在六个月的“补价有效期”内,已获接纳的补价金额不会改变,业权人亦毋须缴付任何按金。在这段期间,业权人可选择完成契约修订程序,又或可因应当时的地产市道,要求调减载于已获接纳的正式建议书内的补价。审计署曾随机选取100宗在一九九七至一九九九年期间处理过的契约修订个案进行测试审查,结果发现在五宗个案中,业权人在接纳正式建议书后,要求调减已接纳的补价,并获得允准,补价的减幅总额为3.22亿元(第2.10至2.12段)。

D. 地政总署署长接纳审计署的建议后,公布由一九九九年四月一日起实施新的契约修订程序,以堵塞程序上的漏洞。新程序包括:业权人接纳正式建议书,即表示与政府订立了一份具有约束力的合约;正式建议书获接纳后,地政总署署长会向业权人发出缴款通知书(须于14天内缴付),征收获接纳补价的10%款项作为按金;同时,为期六个月的“补价有效期”也被撤销(第2.13及2.14段)。

E. 审计署署长欢迎地政总署署长迅速实施新的措施,堵塞程序上的漏洞。不过,审计署注意到,契约修订程序仍有改善余地(第2.15段)。

F. 缴付10%作为按金的时限 在现行付款程序下,地政总署署长准许业权人在缴款通知书发出后14天内缴付10%作为按金。不过,倘业权人在14天期限内撤销契约修订安排而并无缴付10%作为按金,政府的利益便得不到充分保障。由于所涉按金数额甚大,审计署认为业权人一旦接纳正式建议书,便应即时缴付有关按金,这项程序与透过公开拍卖或招标出售土地的按金缴付程序一致(第2.16段)。

G. 观塘一幅土地的契约修订 审计署发现，在上文C段提到的五宗个案中(即业权人根据一九九九年四月之前采用的契约修订程序，获调减已接纳的补价的个案)，有一宗为严重延误的个案，有关业权人迟迟未完成契约修订程序。该宗个案涉及一幅位于观塘的工业用地，业权人在一九九三年年底申请契约修订。可是，处理有关申请的整个过程历时逾五年，该幅土地的契约修订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，在业权人缴付契约修订补价及完成契约修订程序之前，观塘土地上的23层高的工业 / 办公楼宇已大致建成。由于这情况属违反该幅土地的契约条件，地政总署署长应采取适当的执行契约条款行动，包括重收土地，以保障政府的利益。此外，在这种情况下，作为建筑事务监督的屋宇署署长也无法提供协助，因为现行的《建筑物条例》(第123章)中并没有任何条文，订明建筑事务监督有权以违反契约条件为理由，暂缓批准建筑图则，或拒绝签发入伙纸(第2.52至2.54段)。

I. 审计署的建议 审计署向地政总署署长提出了以下几项主要建议，包括：

- (a) 应规定业权人在接纳正式建议书后，随即缴付契约修订按金(第2.19(a)段)；
- (b) 应就有关土地上的发展项目在违反契约条件的情况时，即时采取执行契约条款行动(第2.55(a)段)；及
- (c) 作为长远的解决办法，应联同规划地政局局长及屋宇署署长，考虑采取适当行动，包括修订法例，以便授权建筑事务监督暂缓批核违反契约条件的楼宇的建筑图则，以及拒绝为该等楼宇签发入伙纸(第2.55(b)段)。

J. 当局的回应 当局大致上同意审计署的建议(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，可透过以契约、批地、续期、换地等方式，向政府租用。契约是政府与土地承租人(即土地业权人)订立的合约。契约可载列限制土地用途和发展规模的条款及条件。假如业权人拟作的土地用途或发展，有别于现有契约条件核准的用途和发展，则须修订契约条件。政府的政策是，倘旧有契约条件严格地限制了土地的核准发展，当局便会容许其作出修订，以便进行符合现行城市规划规定的重建计划。一般来说，以拍卖或招标形式出售的土地，在其出售日期起计五年内申请修订契约条件，是不会获得批准的(注1)。业权人通常须向政府缴付一笔补价，即有关土地在现有契约条件核准发展下与在新契约条件核准发展下的地价差额，以获准契约修订(注2)。在1999-2000年度，政府从契约修订所得的收入约为56亿元。

1.2 地政总署署长负责批核契约条件的修订，而批核契约修订的方式如下：

- (a) **契约修订书** 契约修订书的用途，是就个别拥有的土地修订契约条件；
- (b) **不反对通知书** 如某一地段已再拆分为同等不分割份数，每等份均拥有使用及占用个别单位的独有权，而契约修订只涉及其中一个单位，则会以不反对通知书修订契约条件，因为在这种情况下，以一般契约修订书修订契约条件，并不切实可行。不反对通知书只需有关单位的业权人同意便可发出；及
- (c) **换地** 涉及下述任何一种情况的特殊个案，可以换地条件的方式进行契约条件修订：
 - (i) 重新调整地段界线或地段合并；
 - (ii) 订立复杂的土地发展契约条件；及
 - (iii) 复杂的业权或物业转易法律问题。

以契约修订书的方式进行的契约条件修订，可较迅速完成。地政总署会尽量以契约修订书的方式，处理契约修订的申请。

注1： 在特殊情况下，有关地区的地政总署助理署长或土地行政会议可批准售出的土地在五年期内进行契约修订。

注2： 地政总署辖下的分区地政专员如根据获授权力批准小规模契约修订，并认为此小规模契约修订不会令地价上升，则不会征收契约修订补价。

帳目审查

1.3 审计署最近进行帳目审查，目的是：

- (a) 研究地政总署署长执行契约条件修订工作的效率和效益；及
- (b) 确定执行契约条件修订的工作是否有改善余地。

第 2 部份：契约修订程序

2.1 本部分审查地政总署的契约修订程序。帐目审查显示，契约修订程序确有改善的余地。

契约修订申请

2.2 地政总署的分区地政处负责办理契约修订的申请。契约修订一般涉及下述的准备工作：

- (a) **查核土地类别** 分区地政处的产业测量师查核有关的地区设计图(注3)，以确定该幅土地的用途是否有任何会影响契约修订的限制或负担；
- (b) **查核业权** 地政总署的法律谘询及田土转易处会查证业权人提交的业权契约，以确定有关业权人拥有该土地的业权；
- (c) **征询意见** 地政总署会把申请书副本转交其他有关政府部门，以征询意见；
- (d) **新订契约条件的草拟工作** 分区地政处的产业测量师草拟新的契约条件，并将之送交法律谘询及田土转易处审议；及
- (e) **补价评估的准备工作** 分区地政处的产业测量师搜集用作评估补价的资料、进行实地视察及研究可资比较的土地交易记录。

契约修订的审批

2.3 地政总署已在分区地政处成立地区地政会议(注4)，由该会议审批契约修订的申请。为此，分区地政处会提交文件予地区地政会议研究。该文件载列有关土地的详细资料、拟议发展计划的条款及条件、其他政府部门的意见及修订契约条件的拟稿。产业测量师在地区地政会议批准有关申请后，拟备信件，详列有关的临时基本条款及修订契约条件的拟稿，以供业权人接纳。在这阶段，临时基本条款通知书不会订明契约修订补价的评估。假如地区地政会议不批准有关申请，当局便会通知业权人申请被拒的原因。

注3：地区设计图是详细的土地用途图则，其中包括显示土地用途和主要道路系统的分区计划大纲图及发展审批地区图，以及提供更多土地用途资料的发展大纲图及发展蓝图。

注4：地区地政会议由有关地区的地政总署助理署长担任主席，成员包括有关的地政专员、个案负责人员和其他有关政府部门的代表。在复杂的个案中，业权人或会获邀出席地区地政会议，以清楚阐明有关的申请。

评估契约修订补价

评估契约修订补价的原则

2.4 如上文第1.1段所述，修订契约条件通常都要缴付补价。在评估补价所采用的一般原则是，补价须相当于有关土地在现有契约条件核准发展下与在新契约条件核准发展下的地价差额。如果有关地段的价值因修订契约条件而上升，则须缴付补价。评估补价通常采用的方法，是把有关土地在现有条件下发展的地价与新契约条件下发展的地价，直接作出比较。

评估契约修订补价的程序

2.5 分区地政处会在地区地政会议办理契约修订申请期间，展开评估补价的准备工作。并会在业权人接纳临时基本条款通知书后进行评估，然后把评估结果提交地政总署的估价组初步审核。同时，有关业权人会获邀在临时基本条款通知书发出日期起计的两个星期内，提交他认为有助评估补价的资料，例如任何可减免的费用。

2.6 **估价小组委员会** 地政总署估价小组委员会的其中一项职责，是就补价不超逾5,000万元的土地评估补价。小组委员会由该署助理署长(估价)担任主席，成员包括估价组的总产业测量师及高级产业测量师。负责评估契约修订补价的产业测量师亦可能获邀为小组委员会成员。如所评估的契约修订补价超逾5,000万元，小组委员会则可能就有关评估进行初步讨论，然后把个案转介估价会议审批。

2.7 **估价会议** 地政总署估价会议的其中一项工作，是就补价超逾5,000万元的土地评估补价。会议由该署副署长(专业事务)担任主席，成员包括助理署长(估价)和估价组的总产业测量师及高级产业测量师。如有需要，有关分区的助理署长和负责评估契约修订补价的高级产业测量师亦可能获邀为估价会议成员。估价会议亦会审议上诉个案。如属上诉个案，估价会议在适当情况下会由地政总署副署长(一般事务)担任主席。

2.8 **契约修订基本条款的正式建议书** 估价小组委员会或估价会议批准契约修订补价后，当局便会把订明补价及契约修订正式基本条款的正式建议书(下称正式建议书)，以及有关契约修订的法律文件的最后拟稿和相关的图则发给业权人，以待接纳。

2.9 **补价超过1亿元** 关于契约修订补价超过1亿元的个案，在业权人接纳正式建议书后24小时内，有关方面会把修订详情知会地政总署署长。

审计署就接纳正式建议书的程序进行初步研究

2.10 一九九九年一月，审计署曾就契约修订程序进行初步审查。审计署得悉，当时发出契约修订正式建议书以待业权人接纳的程序如下：

- (a) 业权人须在一个月內接纳已包括补价数额的契约修订基本条款的正式建议书；
- (b) 从正式建议书发出日期起计的六个月内，已获接纳的补价金额不会改变。不过，若有关业权人未能在六个月“补价有效期”终止当日或之前，签立契约修订的法律文件及缴付契约修订补价，则政府有权重新评定补价的数额或撤回有关建议；
- (c) 业权人须缴付行政费(注5)，而所付款项概不退还；
- (d) 业权人如不接纳评定补价，可提出上诉。该类上诉个案会交由政府考虑，惟有关业权人须在到期日或之前缴付行政费。当局会按研究上诉个案当日的情况，重新评定补价，有关数额可增加亦可减少；及
- (e) 地政总署会在正式建议书中通知业权人以下事项：
 - (i) 建议书并非旨在订立任何法律责任；及
 - (ii) 除非令契约修订安排产生法律效力所需的文件已妥为签立，并已向土地注册处注册，否则，政府不会接纳建议书已订立任何法律责任。

审计署就契约修订程序提出的意见和建议

2.11 审计署认为，一九九九年四月之前采用的程序有欠妥善，因为业权人在接纳正式建议书时，并没有与政府订立具约束力的合约。在这情况下，业权人可以选择在六个月的期间内完成契约修订程序，又或如当时的地产市道不景，可选择要求调减补价。一九九九年一月，审计署向地政总署署长指出契约修订程序的漏洞，详情如下：

- (a) 当地产市道畅旺(即在升市)时，业权人会愿意立即缴付已接纳的契约修订补价，以确保有关的契约修订得以落实。不过，当地产市道不景(即在跌市)时，即使业权人已接纳正式建议书，他也可能：
 - (i) 选择不完成契约修订的余下程序，以及拒绝缴付契约修订补价；或
 - (ii) 要求地政总署调减已接纳的补价，尽管补价数额已订明在已接纳的正式建议书内；及
- (b) 由于业权人在接纳正式建议书后，既毋须向政府缴付任何按金，而在整段六个月的“补价有效期”内，补价实际上又已经被“冻结”，以上安排令业权人得益。

注5： 行政费是一项按新契约条件评估的地价所计算出的收费。该项收费按比例调整，旨在弥补地政总署的服务成本，上限为14万元。

2.12 审计署曾随机选取100宗在一九九七至一九九九年期间处理过的契约修订个案进行测试审查，结果发现在五宗个案中，业权人在接纳正式建议书后，要求调减已接纳的补价，并获得允准。补价的减幅总额为3.22亿元(详见下文表一)。

表一

在一九九七至一九九九年期间处理已接纳的补价
而最终获得调减的五宗契约修订个案

	土地位置				
	天后	长沙湾	薄扶林	观塘 (注1)	葵涌
(a) 业权人接纳正式建议书日期	2.6.1997	10.7.1997	21.8.1997	20.11.1997	22.4.1998
(b) 正式建议书订明已接纳的补价金额	2.62亿元	0.38亿元	1.37亿元	0.33亿元	7.85亿元
(c) 就已接纳的补价提出上诉日期	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) 签立契约修订文件日期	7.9.1999	27.7.1998	29.5.1999	28.5.1999	17.7.1998
(e) 最终获接纳的契约修订补价	1.13亿元	0.22亿元	0.69亿元	0.19亿元	7.1亿元
(f) 补价减幅(注2) [(b)-(e)]	1.49 亿元	0.16 亿元	0.68 亿元	0.14 亿元	0.75 亿元
(g) 补价减幅的百分比 (f)/(b)x100%	57%	42%	50%	42%	10%
(h) (a)与(d)相距的时间	两年零三个月	一年	一年零九个月	一年零六个月	两个半月

资料来源：地政总署的记录

注1：关于观塘土地的个案，当局在有关的契约修订程序尚未完成时已签发入伙纸(审计署所提意见载于下文第2.20 至2.55 段)。至于其余四宗个案，当局没有在契约修订程序完成之前签发入伙纸。

注2：五宗个案所涉及的补价减幅共达3.22 亿元。

2.13 为尽早堵塞上文第2.11段所述程序上的漏洞，审计署在一九九九年一月向地政总署署长**建议**：

- (a) 应尽快着手保障政府从契约修订所得的收入，特别是在土地市价可能波动时更应如此；
- (b) 要求业权人在接纳正式建议书后，立即缴付按金；及
- (c) 如认为仍有需要设立补价有效期，则应把六个月的有效期限缩短。

由一九九九年四月一日起生效的新程序

2.14 地政总署署长接纳上文第2.13 段所述审计署的建议，并已就发出契约修订正式建议书征求业权人接纳一事公布新程序。新程序由一九九九年四月一日起生效，详情如下：

- (a) 撤销为时六个月的“补价有效期”；
- (b) 业权人接纳正式建议书，即表示与政府订立了一份具有约束力的合约；
- (c) 正式建议书获接纳后，地政总署署长会向业权人发出缴款通知书(须于14 天内缴付)，征收已接纳补价的10% 款项作为按金；
- (d) 契约修订安排一般会在业权人接纳正式建议书日期起计的三个月之内完成；及
- (e) 倘业权人未能于接纳正式建议书日期起计的三个月之内完成契约修订安排及缴付补价的余额，即属违约，在不损害政府可获的任何补偿的原则下，已缴付的按金会被没收。

有关上述的新程序，地政总署署长于一九九九年三月发出认可人士、测量师及律师作业备考，并于一九九九年四月发出部门技术通告。

审计署对契约修订程序的进一步意见和建议

2.15 正如上文第2.14 段所述，在审计署进行初步审查后，地政总署署长已就接纳正式建议书的事宜公布新的程序。审计署欢迎地政总署署长迅速实施新的措施，堵塞程序上的漏洞。不过，审计署注意到，契约修订程序仍有改善余地。

缴付10%作为按金的时限

2.16 业权人一旦接纳正式建议书，即表示就契约修订与政府订立了一份具约束力的合约。在现行程序下，地政总署准许业权人在缴款通知书发出后14天内缴付10%作为按金(见上文第2.14(c)段)。不过，这种付款程序与透过公开拍卖或招标出售土地的按金缴付程序并不一致。就透过公开拍卖出售土地而言，买家须在签订协议备忘录后立即缴付按金(通常为估计售价的10%至20%)。至于透过招标出售土地，投标者须在递交标书时一并缴付按金(通常为估计售价的10%至20%)。关于契约的修订，倘业权人在14 天期限内撤销契约修订安排而并无缴付10%作为按金，政府的利益便得不到充分保障。由于所涉按金数额甚大，审计署认为业权人一旦接纳正式建议书，便应即时缴付有关按金，以保障政府的利益。

地政总署署长的参与

2.17 如上文第2.3、2.6及2.7段所述，地政总署署长并非地区地政会议、估价小组委员会或估价会议的成员。如果涉及的契约修订补价超逾1亿元，有关方面便会在业权人接纳正式建议书后，把该项契约修订安排告知地政总署署长(见上文第2.9段)。上文第2.14(b)段亦已载述，根据新的程序，业权人一俟接纳正式建议书，即表示与政府订立了一份具有约束力的合约。不过，地政总署署长假如不同意契约修订的任何条款或评定的补价，也无法在那个时候作出修改。这种情况实在有欠妥善，尤其是在涉及重要原则或巨额评定补价时更甚。审计署认为，凡涉及重要原则或巨额补价时，估价会议主席应考虑在向业权人发出正式建议书以待接纳前，把详情告知地政总署署长。

2.18 审计署注意到，在一宗涉及西九龙一幅土地的契约修订个案中，地政总署署长主持了二零零零年一月举行的估价会议，以评估补价。该次会议通过有关土地的契约修订补价为24亿元。审计署对地政总署署长亲自参与处理该宗个案表示欢迎。不过，根据地政总署评估契约修订补价的程序(见上文第2.5至2.9段)，估价会议主席毋须在特殊情况下考虑邀请地政总署署长亲自参加会议。审计署认为，如估价会议主席在特殊情况下须考虑邀请地政总署署长亲自参加估价会议，则可加强地政总署对批核补价的管理机制。此外，主席对于是否邀请地政总署署长参加估价会议的考虑因素及决定，应在估价会议的会议记录中注明。

2.19 审计署建议地政总署署长应：

- (a) 规定业权人在接纳正式建议书后，随即缴付契约修订按金；及
- (b) 在有关程序内订立一项规定，订明如契约修订个案涉及重要原则或巨额补价，估价会议主席应：
 - (i) 在向业权人发出正式建议书前，通知地政总署署长有关契约修订所涉及的重要原则、评定的补价和契约修订的条款；
 - (ii) 记录在案说明为何向业权人发出正式建议书之前，不把评定的补价以及有关契约修订的条款通知地政总署署长的理由；
 - (iii) 邀请地政总署署长亲自出席估价会议，参与批核契约修订补价的工作；及
 - (iv) 记录在案说明为何不邀请地政总署署长亲自参加估价会议，参与批核契约修订补价的理由。

观塘一幅土地的契约修订

2.20 在表一(见上文第2.12 段) 所列的五宗契约修订个案中, 帐目审查显示一宗严重延误的个案, 由此可见, 一九九九年四月之前沿用的程序, 存在一些不理想的情况。该宗个案涉及一幅位于观塘的工业用地。在该个案中, 在契约修订程序完成和业权人缴付契约修订补价之前约16个月, 建筑工程已经竣工和业权人已获发入伙纸。有关详情载于下文第2.21 至2.55 段。

2.21 一九六二年, 政府以公开拍卖方式出售一幅位于观塘的土地(下称观塘土地)。根据观塘土地的契约条件, 该幅土地只限作工业用途, 而土地上的所有搭建物, 均不得高于香港主水平基准(注6) 之上51.82米。一九六五年, 该幅土地上兴建了一幢十层高的工厂大厦。下文图一显示该幅土地的位置。

图一

观塘土地的位置



资料来源: 地政总署的记录

注6: 指香港所有土地测量参考的水平。

申请契约修订以放宽观塘土地的建筑物高度限制

2.22 一九九三年，观塘土地业权人的代理人(下称代理人) 就该幅土地一个重建项目向地政总署署长申请修订建筑物高度限制。代理人要求作出契约修订，准许把建筑物的高度限制由契约所订明的在香港主水平基准之上51.82米增至86.9米。

2.23 一九九四年一月，地政总署署长开始处理观塘土地的契约修订。整个处理过程历时逾五年，契约修订程序在一九九九年五月才告完成。处理程序需时多年，原因是根据一九九九年四月一日之前的契约修订程序，正式建议书并不是具有约束力的合约，业权人毋须在接纳正式建议书之后随即缴付按金。业权人可拒绝办妥契约修订及随后毋须缴付契约修订补价，而政府对业权人不会施加任何惩罚。在物业市道不景时(例如跌市)，业权人会认为以下情况在财政上对业权人本身更为有利：

- (a) 为拒绝办妥契约修订，而不缴付契约修订补价；及
- (b) 虽然已接纳正式建议书中所订明的补价，但仍要求减低补价(详见上文第2.11 至2.13段)。

观塘土地契约修订的主要事项，撮述于下文表二：

表二

观塘土地契约修订的主要事项

正式建议书 日期	契约修订 评定补价 (百万元)	接纳正式 建议书日期	业权人拒绝 签立契约 修订书日期	业权人拒绝 的理由
(a) 作出修订以取消高度限制				
1.11.1994	15	30.11.1994	2.3.1995	业权人建议将土地用途由“工业”改为“工业 / 办公楼宇”
(b) 作出修订以准许有关土地作工业 / 办公楼宇发展以及取消高度限制				
19.4.1996	32	26.4.1996	16.9.1996	财政理由
21.10.1997	33	20.11.1997	24.3.1998	财政困难
21.12.1998	19	19.1.1999	不适用(注)	不适用

资料来源：地政总署的记录

注：一九九九年四月，业权人缴付契约修订补价1,900 万元。一九九九年五月，业权人签立契约修订书。

一九九三年十月，业权人申请修订契约，以取消建筑物高度限制。一九九五年三月，业权人再度申请修订契约，以便进行一项工业 / 办公楼宇发展(注7)。不过，由于业权人并没有在一九九六年九月缴付已接纳的3,200 万元补价，地政总署遂把该份契约修订申请视作已撤销。其后，业权人分别在一九九七年一月及一九九八年四月两度提出申请契约修订。一九九七年十二月，重建计划的新楼宇在原址落成。一九九七年十二月二十四日(即在缴付补价和完成契约修订程序之前约16 个月)，建筑事务监督(注8) 为该幢新落成楼宇发出入伙纸。业权人则迟至一九九九年四月才缴付已调减的1,900 万元契约修订补价。一九九九年五月，业权人签立契约修订书并完成契约修订程序。

《建筑物条例》的规定

2.24 根据《建筑物条例》(第123 章) 第14 条，任何人未事先获得建筑事务监督下述的批准及同意，不得展开或进行任何建筑工程或街道工程：

- (a) 对按规例向他呈交的文件(例如建筑图则) 的书面批准；及
- (b) 对经批准的图则所显示的建筑工程或街道工程的展开的书面同意。

2.25 建筑事务监督须整理各有关政府部门(例如地政总署、消防处和规划署) 就发展建议提出的意见。根据屋宇署现正生效的认可人士及注册结构工程师作业备考第30 号，建筑事务监督会尽一切努力，确保各部门之间达成共识。倘有关意见涉及受《建筑物条例》规管的事宜，建筑事务监督会依据他为执行建筑物和建筑工程的环境、卫生和安全标准而采取的政策和程序，作出仲裁和决定。至于其他一切涉及非受《建筑物条例》规管事宜的意见，认可人士可直接与有关的政府部门联络。《建筑物条例》第16(1) 条载列建筑事务监督可拒绝就建筑图则给予批准的理由。不过，建筑事务监督不可因为契约条件未获遵从而拒绝就建筑图则给予批准。

2.26 建筑事务监督处理了所收到的建筑图则后，便会向认可人士及业权人发出批准或不予批准通知书，并在通知书内载述政府其他部门对建筑图则的意见。如有部门对《建筑物条例》规管范围内各基本事项(例如密度、安全、卫生及消防安全) 持有异议，则会在通知书内列明，作为不予批准的理据。

注7： 就工业 / 办公楼宇发展而言，任何建筑物或其任何部分除了用作(a) 工业或仓库用途或以上两种用途；(b) 附属于及直接与工业(或仓库)经营有关的办公室；或(c) 上述(a) 及(b) 部的用途外，不得用作其他用途。

注8： 根据《建筑物条例》，建筑事务监督指屋宇署署长。

向建筑事务监督递交观塘土地重建计划的建筑图则

2.27 一九九三年九月，代表业权人的建筑师(下称认可人士——注9) 要求建筑事务监督批准观塘土地重建计划的建筑图则。同月，屋宇署把上述建筑图则交予地政总署九龙东区地政专员审议。一九九三年十二月，九龙东区地政专员告知建筑事务监督，该等图则不能接纳，原因是拟议的建筑物高度超出契约准许的高度。

2.28 一九九四年一月，建筑事务监督通知认可人士，他已接纳观塘土地的建筑图则。建筑事务监督在给予批准上述建筑图则时，已提醒认可人士必须负责确保完全遵守《建筑物条例》的规定。建筑事务监督表示，该项批准不得当作赋予任何土地业权，或免除任何契约或特许的任何条款。一九九四年三月，建筑事务监督告知认可人士，九龙东区地政专员认为，从契约的角度来看，不能接纳有关图则，原因是拟议的最高建筑物高度会超出契约准许的高度。

业权人接纳取消建筑物高度限制的正式建议书

2.29 一九九四年十一月一日，九龙东区地政专员向代理人发出正式建议书，取消建筑物的高度限制，并把契约修订补价定为1,500 万元。一九九四年十一月三十日，代理人告知九龙东区地政专员，他获业权人指示，接纳该正式建议书。

申请契约修订以获准兴建工业 / 办公楼宇和取消建筑物高度限制

2.30 **更改契约修订** 一九九五年三月，由于物业市道转变，代理人通知九龙东区地政专员，业权人拟把该幅土地由工业发展用途改为工业 / 办公楼宇发展用途。代理人通知九龙东区地政专员，城市规划委员会已在一九九四年六月根据《城市规划条例》(第131 章) 第16 条(注10)，批准更改该幅土地的用途。九龙东区地政专员遂继续处理代理人经修改的契约修订申请。

经修改的契约修订申请获得批准

2.31 一九九五年六月，地区地政会议批准契约修订，以便进行工业 / 办公楼宇重建计划，以及取消建筑物高度限制。一九九五年十月，估价小组委员会通过经修改的契约修订补价为3,700 万元。

注9： 认可人士指姓名列于根据《建筑物条例》第3(1) 条而备存的认可人士名册内的建筑师、工程师或测量师。

注10： 《城市规划条例》第16 条订明，凡草图或核准图规定就任何目的批给许可，对批给该等许可的申请须向城市规划委员会提出。

2.32 对评定补价提出上诉 一九九五年十二月，代理人通知九龙东区地政专员，除补价外，业权人原则上接纳拟议契约修订的基本条款。代理人要求重估契约修订补价。经考虑代理人的上诉后，估价会议通过把补价修订为3,200万元。一九九六年四月，代理人代表业权人接纳经修订的补价。

2.33 批准经修订的建筑图则 一九九五年五月，认可人士向建筑事务监督提交经修订的建筑图则，以征求批准。不过，九龙东区地政专员拒绝接纳用作工业 / 办公楼宇发展的建筑图则，因为拟议的工业 / 办公楼宇发展违反了契约规定的用途。一九九五年八月，认可人士再次提交经修订的建筑图则。一九九五年九月，九龙东区地政专员告知业权人，有关图则不获批准，理由是认可人士并无提交发展概略表(注11)，以显示工程对契约条件的符合程度。可是，在一九九五年九月底，建筑事务监督批准了用作工业 / 办公楼宇发展用途的建筑图则。建筑事务监督亦通知认可人士，该项批准不得视为免除任何契约的任何条款。

2.34 九龙东区地政专员不接纳经修订的重建建筑图则 在一九九六至一九九八年期间(即九龙东区地政专员审议观塘土地契约修订建议期间)，建筑事务监督把认可人士提交的修订建筑图则转交九龙东区地政专员审阅，以便提供意见。在一九九七年六月及一九九八年三月，九龙东区地政专员：

- (a) 通知认可人士及代理人，由于建议的契约修订仍未签立，实无法查核建筑图则；及
- (b) 提醒认可人士及代理人，根据现行的契约条件，“建筑图则必须根据契约事先得到批准，才可在该地段展开有关建筑工程。假如违反这项规定，政府可能采取执行契约条款行动，以及重收该地段。”

就建筑工程的展开批出同意书

2.35 一九九六年二月，建筑事务监督批出同意书，同意有关的认可人士展开和进行建筑、渠务及上盖工程。建筑事务监督提醒认可人士注意《建筑物条例》第14(2) 条的规定(见下文第2.36 段)。建筑事务监督表明，认可人士在展开有关工程之前，必须确保该等工程不会违反任何法例的条文或任何监管当局的规定或任何契约或特许的条款或条件。一九九六年五月，认可人士通知建筑事务监督，表示建筑工程会在一九九六年六月展开。一九九七年三月，新楼宇的建筑工程已大致完成(详见下文第2.39 段)。

2.36 《建筑物条例》第14(2)条订明，批准任何建筑图则或同意任何建筑工程的展开，均不得当作：

注11：根据地政总署署长发给所有认可人士的指引，在提交一般建筑图则时，必须与发展概略表(以显示工程对契约条件的符合程度) 一并附上，否则有关当局会毋须审阅而拒绝接纳图则。

- (a) 赋予任何土地业权；
- (b) 免除任何租契或特许的任何条款；或
- (c) 豁免受本条例或任何其他成文法则的任何条文的规限，或准许违反任何该等条文。

业权人没有完成契约修订程序

2.37 一九九六年九月，代理人告知九龙东区地政专员，基于业权人不能预料的财政因素，业权人无法在补价有效期之前签立契约修订书。九龙东区地政专员通知业权人，由于业权人并无缴付补价和签立契约修订书，因此有关取消建筑物高度限制及将土地改作工业 / 办公楼宇发展的契约修订申请，已被视作撤销。

2.38 一九九七年一月，代理人请求当局按照先前建议书的相同条款及条件，就拟议的契约修订再次发出建议书。

观塘土地上的工业 / 办公楼宇已大致建成

2.39 一九九七年三月，九龙东区地政处人员就该宗契约修订申请进行一次实地视察时，发现该幅观塘土地上一幢23层高的工业 / 办公楼宇建筑工程已经大致完成。一九九七年四月，九龙东区地政专员通知代理人，由于业权人在契约修订尚在审议期间，未经他事先批准即兴建该幢楼宇，因此他保留权利，采取适当的执行契约条款行动。九龙东区地政专员指出，业权人如不遵守契约条件的规定，政府可能会重收有关土地。根据《政府土地权（重收及转归补救）条例》(第126章) 第4条：

- (a) 每当土地的政府租契内的任何契诺遭违反，以致有需要由政府对有关的土地强制执行重收权，一份重收文书的注册摘要，在由获行政长官授权签署此等文书的任何公职人员签署后，可在土地注册处注册；及
- (b) 该注册摘要一经注册，其内所描述的兼且重收权已产生的土地立即当作已由政府重收，而该等土地亦藉此完全重新转归政府，犹如该土地的政府租契已终止一样。

首次重新申请契约修订

2.40 根据地政总署署长在一九九七年一月沿用的契约修订程序，在原有的契约修订申请撤回后12个月内，重新递交的申请通常不获接纳(注12)。不过，地政总署助理署长(估价)可按个别情况，酌情接纳重新递交的申请。

注12： 该项12个月限期的规定已由一九九七年十二月起撤销。

2.41 一九九七年四月，九龙东区地政专员把代理人再次提出的契约修订申请交给助理署长(估价) 批准。九龙东区地政专员表示，假如契约修订没有完成，便须采取执行契约条款行动。总产业测量师(估价) 亦表示，“假如选择采取执行契约条款行动，会令九龙东区地政专员所面对的资源问题日趋严重”。

2.42 助理署长(估价) 同意接纳就观塘土地再次提出的契约修订申请。他表示，由于该发展项目已进入后期施工阶段，假如停止相关的契约修订程序，会产生大量有关执行契约条款行动的工作。他预期就再次提出申请而评定的补价，不会低于先前商定的数额。

业权人接纳经修改的契约修订补价

2.43 一九九七年十月，九龙东区地政专员通知观塘土地的业权人，当局会批准修订有关契约，以取消建筑物高度的限制，以及准许该幅土地用作工业 / 办公楼宇发展，契约修订补价为 3,300 万元。上文第 2.10(e) 段曾提到，建议书并非旨在订立任何法律责任。一九九七年十一月，业权人接纳正式建议书的基本条款，契约修订补价为 3,300 万元。

建筑事务监督签发入伙纸

2.44 正当地政总署署长仍在审批观塘土地的契约修订申请时，建筑事务监督于一九九七年十二月二十四日根据《建筑物条例》为该幢 23 层高的新建筑物签发了入伙纸，原因是建筑事务监督不能以业权人不遵守契约条件为理由，拒绝签发入伙纸(见下文第2.45 段)。一九九八年一月，建筑事务监督把该幢新建筑物的入伙纸副本送交九龙东区地政专员参阅。

2.45 根据《建筑物条例》第21(6) 条，建筑事务监督可在以下情况拒绝发出临时占用许可证或占用许可证(入伙纸)：

- (a) 建筑工程的任何部分在违反《建筑物条例》任何条文的情况下进行；
- (b) 根据《建筑物条例》就建筑物所紧连或临向的任何新私家街道或通路，或就藉以通往建筑物的任何新私家街道或通路而规定须进行的任何街道工程，仍未完成；
- (c) 建筑物设有升降通道，但尚未在该升降通道内装置升降机；除非已对该升降通道作出防护，达到令建筑事务监督满意的程度，则属例外；
- (d) 许可证申请人没有向建筑事务监督交出由消防处处长发出的证明书，证明消防处处长信纳该等图则所显示的消防装置及设备已予装设，并处于有效操作和令人满意的状况；

- (e) 规例规定须将供水接驳至建筑物作任何用途，而建筑事务监督并不信纳已将供水接驳至该建筑物作每项用途；及
- (f) 建筑事务监督认为任何表现检讨没有述明或列出理由证明建筑工程在建造期间曾受充分检查与监察，或建筑工程所根据的岩土设计假定均属真确。

不过，《建筑物条例》第21(6) 条并无包括不遵从契约条款的情况。

业权人再度未能继续契约修订程序

2.46 一九九八年二月，地政总署署长向代理人发出契约修订书，以供观塘土地的业权人签立。不过，代理人在一九九八年三月通知九龙东区地政专员，业权人无法签立契约修订书。代理人要求政府降低补价，理由是业权人在筹集资金缴付补价方面遇到困难。九龙东区地政专员在回复代理人时表示，拟议的契约修订已视作经由业权人撤回，倘业权人希望再度进行契约修订，便须重新提出申请。

第二次重新申请契约修订

2.47 一九九八年四月，代理人要求九龙东区地政专员按照相同的条款及条件(补价额除外)，就拟议的契约修订再次发出建议书。鉴于工业 / 办公楼宇当时的市况极为不景，而银行对涉及高昂补价的楼宇贷款又持审慎态度，业权人亦要求当局减低补价。

2.48 **重新提出的申请获迅速处理** 一九九八年五月，九龙东区地政专员通知代理人，如政府有关部门没有异议，而地政总署署长亦给予批准，当局便会在一九九八年十月或之前向观塘土地的业权人发出基本条款建议书。九龙东区地政专员又表示，尽管建筑事务监督已于一九九七年十二月就该幢已落成的工业 / 办公楼宇发出入伙纸，但他仍未接纳有关的建筑图则，因此他保留权利，以便采取适当的执行契约条款行动。

2.49 由于政府有关部门并无提出反对，九龙东区地政专员于一九九八年七月批准业权人就观塘土地重新提出的契约修订申请，理由是拟议的契约修订已于一九九五年六月经地区地政会议审议批准(见上文第2.31 段)。

业权人签立观塘土地契约修订书

2.50 **估价小组委员会通过补价评估** 一九九八年十一月，估价小组委员会通过观塘土地经修改的契约修订补价为 1,900 万元。估价小组委员会建议，由于观塘土地上的建筑工程已经竣工，因此，如业权人不接纳契约修订补价，九龙东区地政专员应采取执行契约条款行动。

2.51 一九九八年十二月，九龙东区地政专员向业权人发出正式建议书，表示可批准修订契约，以取消观塘土地的建筑物高度限制和准许在该幅土地上兴建工业 / 办公楼宇，

但业权人须缴付1,900 万元补价。一九九九年一月，业权人接纳正式建议书。一九九九年四月，业权人缴付1,900 万元补价，并在同年五月二十八日签立契约修订书。一九九九年七月，地政总署署长就观塘土地发出完成规定事项证明书(注13)。

审计署对观塘土地契约修订的意见和建议

2.52 一九九七年三月，在业权人缴付契约修订补价及完成契约修订程序之前，观塘土地上的 23 层高工业 / 办公楼宇已大致建成。这情况违反了该幅土地的契约条件。一九九七年十二月，即在业权人缴付补价和完成契约修订程序之前约16 个月，建筑事务监督已为观塘土地上的新楼宇签发入伙纸。审计署认为此举并不妥当。

在完成契约修订程序前签发入伙纸及批核建筑图则

2.53 当观塘土地上的新楼宇建成时，该楼宇的业权人显然并无遵守契约条件(见上文第2.52 段)。不过，根据《建筑物条例》的规定，不遵守契约条件并不构成拒绝签发入伙纸的有效理由(见上文第2.45 段)，因此建筑事务监督必须为观塘土地的工业 / 办公楼宇签发入伙纸。另外，尽管地政总署署长曾多番拒绝接纳观塘土地的建筑图则(见上文第2.28 、2.33 及2.34 段)，但建筑事务监督仍根据《建筑物条例》的规定批核有关图则(见上文第2.28 及2.33 段)。审计署认为此举并不妥当。规划地政局局长、地政总署署长和屋宇署署长应考虑修订有关法例，以便授权建筑事务监督暂缓批核违反契约条件的楼宇的建筑图则，以及拒绝为该等楼宇签发入伙纸。

地政总署署长采取的执行契约条款行动

2.54 观塘土地的契约订明，如有违反或不履行该契约任何契诺或条件的情况，政府可依法重收土地。一九九八年三月，业权人通知九龙东区地政专员，表示无法签立契约修订书及缴付契约修订补价。九龙东区地政专员接纳业权人的要求，并通知他，拟议的契约修订已被视作撤销。由于楼宇已大致建成，而这情况又明显属违反契约条件，地政总署署长应采取适当的执行契约条款行动，包括重收土地，以保障政府的利益。

2.55 审计署建议地政总署署长应：

- (a) 就有关土地上的发展项目在违反契约条件的情况时，即时采取执行契约条款行动；及
- (b) 作为长远的解决办法，联同规划地政局局长及屋宇署署长，考虑采取适当行动，包括修订法例，以便授权建筑事务监督暂缓批核违反契约条件的楼宇的建筑图则，以及拒绝为该等楼宇签发入伙纸。

注13： 地政总署署长发出完成规定事项证明书，以透过这项行政措施，确认注册业权人已遵行契约的一般及特别条件所规定的责任。

当局的回应

2.56 地政总署署长表示：

- (a) 他接纳审计署的建议，业权人在接纳正式建议书后，必须立即缴付契约修订按金。他会修订地政总署以固定形式公函发出的正式建议书；
- (b) 他同意审计署的建议，地政总署应在有关程序中包括一项规定，如契约修订个案涉及重要原则或巨额补价，估价会议的主席应：
 - (i) 在向业权人发出正式建议书以供接纳前，通知地政总署署长契约修订所涉及的重要原则、评定补价及有关条款。他已发出指示，规定估价会议的所有决定均须提交他审阅，以便他能及早鉴定涉及重要原则或巨额补价的个案；或
 - (ii) 邀请地政总署署长亲自出席估价会议，参与批核契约修订补价的工作。他会指示就补价较高的个案须交由他提供指引，但除上诉个案外，他不打算主持审议这些个案的会议，因为一旦由他主持会议，则申请人便没有上诉的渠道；
- (c) 他同意审计署的建议，即对于涉及重要原则或巨额补价的契约修订个案，估价会议主席应把以下事项记录在案：
 - (i) 为何向业权人发出正式建议书之前，不把评定补价以及有关契约修订条款通知地政总署署长；及
 - (ii) 为何不邀请地政总署署长亲自出席估价会议，参加批核契约修订补价的工作；
- (d) 他同意审计署的建议，即在遇有土地上的发展项目违反契约条件的情况时，应即时采取执行契约条款行动。每宗个案必须按个别情况考虑，如有其他选择(例如契约修订)，则不应重收土地；及
- (e) 他同意审计署的建议，即应联同规划地政局局长及屋宇署署长考虑采取适当行动，以便授权建筑事务监督暂缓批核违反契约条件的楼宇的建筑图则，以及拒绝为该等楼宇签发入伙纸。

2.57 规划地政局局长及屋宇署署长表示支持地政总署署长在上文第 2.56 段所提出的意见。对于审计署在上文第2.55(b) 段的建议，他们表示正就此寻求法律意见。由于只有藉修改《建筑物条例》才可落实审计署的建议，他们必须确保有关建议在法律上并无抵触，例如符合《建筑物条例》的宗旨。

2.58 库务局局长表示，她支持审计署的建议，规定业权人在接纳正式建议书后随即缴付契约修订按金(参阅上文第2.19(a)段)。

第3部分：服务承诺

3.1 本部分审查有关处理契约修订个案的服务承诺。帐目审查显示，在这方面仍有改善余地。

契约修订个案的分类

3.2 地政总署把契约修订个案分为简单及复杂两类，但该署并无公布个案分类的原则。一九九九年，该署完成大约190宗契约修订个案，详见下文表三：

表三

地政总署在一九九九年完成的契约修订个案

	复杂个案	简单个案	总计
个案数目	132 (69%)	58 (31%)	190 (100%)
平均所需时间(由申请至签立)	501天	250天	

资料来源：地政总署的记录

3.3 地政总署在服务承诺小册子内刊载为公众提供各类服务所需的指标时间。这些小册子存放于各分区地政处，供市民索阅。该署已公布有关处理简单个案的工作指标，详情如下：

- (a) 地政总署收到申请书后，会在三个星期内回复，述明负责处理该个案的人员；
- (b) 地政总署接到申请后，会在24个星期内发出建议书，列明基本条款，或会发出否决该项申请的通知书；及
- (c) 地政总署在收到建议接纳书后，会在12个星期内发出法律文件，供业权人签立(注14)。

地政总署并没有公布有关处理复杂个案的工作指标。地政总署署长在回应审计署最近的查询时表示，该署正在检讨其服务承诺。该署打算不再提及简单或复杂个案，而会以一套类似处理简单个案的服务承诺取而代之。

注14：经修订的契约修订程序于一九九九年四月一日开始生效后(见上文第2.14(d)段)，在当局接获业权人接纳正式建议书当日起计三个月内，业权人必须签立契约修订的法律文件及缴付契约修订补价。

审计署对服务承诺的意见和建议

发出基本条款建议书

3.4 根据契约修订程序，在地区地政会议批核契约修订后，有关的产业测量师便会发出函件，详列临时基本条款和经修订的契约条件拟稿，供业权人接纳(见上文第2.3 段)。在契约修订补价稍后获估价小组委员会或估价会议批准后，正式建议书会列明评定的补价及正式基本条款，供业权人接纳(见上文第2.8 段)。不过，地政总署就发出基本条款建议书所订的工作指标，没有清楚述明基本条款是指临时基本条款还是正式基本条款。如能清楚述明，则会有助了解有关的工作指标。

履行服务承诺的报告制度

3.5 目前，地政总署要求各分区地政处每季均须提交契约修订个案的报表，以汇编有关履行服务承诺的统计数字。这项工作由人手处理，十分费时。地政总署设有一个名为个案监察系统的电脑化资讯管理系统，用以汇编定期及特别的统计报告，供管理层参考。该署的简单及复杂的契约修订个案资料，均输入该个案监察系统内。审计署认为，地政总署应充分利用该系统，以便在汇编有关处理契约修订个案的履行服务承诺的统计数字时，更有效率。

3.6 地政总署署长在回应审计署最近就上述事宜的查询时表示，该署将于二零零零年年底设计新的个案监察系统，而审计署的建议是会被采纳成为新系统的设计之一。新系统将于二零零一年年底投入服务，届时会有助地政总署汇编有关履行服务承诺的统计数字。

3.7 审计署建议地政总署署长应：

- (a) 在地政总署就有关发出基本条款建议书所订的工作指标内，清楚述明该等基本条款是指临时基本条款还是正式基本条款；及
- (b) 在个案监察系统于二零零一年年底开始运作后，充分利用该系统。他应特别密切留意如何提高该系统的效能，确保新系统能有效协助地政总署汇编有关履行契约修订个案服务承诺的统计数字。

当局的回应

3.8 地政总署署长同意审计署的建议，他说：

- (a) 他会发出一套新的地政总署工作指标。新指标由二零零零年十月一日起生效，并会清楚说明该等指标是关乎临时基本条款还是正式基本条款；及
- (b) 新的个案监察系统能协助地政总署汇编有关履行契约修订个案服务承诺的统计数字。

大事年表

日期	主要事项
一九九三年十月	观塘土地业权人的代理人向九龙东区地政专员申请契约修订，以放宽该幅土地的建筑物高度限制。
一九九四年十一月	业权人接纳九龙东区地政专员的正式建议书，他须缴付1,500万元的契约修订补价，以取消上述土地的建筑物高度限制。
一九九五年三月	代理人通知九龙东区地政专员，业权人决定办理该幅土地的契约修订，以便兴建工业 / 办公楼宇。
一九九五年六月	地区地政会议批准修订观塘土地的契约，以取消该幅土地的建筑物高度限制，并让业权人可在土地上兴建工业 / 办公楼宇。
一九九五年十一月	九龙东区地政专员向业权人发出正式建议书，而评定的补价为3,700万元。
一九九五年十二月	代理人通知九龙东区地政专员，除评定的补价外，业权人原则上接纳契约修订的基本条款。
一九九六年二月	建筑事务监督向业权人发出同意书，准许他在该幅土地上展开建筑工程。
一九九六年四月	代理人提出上诉后，估价会议通过把有关补价修订为3,200 万元，地政总署总产业测量师(估价) 亦就此向业权人发出建议书。业权人接纳该项修订补价建议。
一九九六年九月	代理人通知九龙东区地政专员，基于财政理由，业权人无法在补价有效期之前签立契约修订书。
一九九六年十月	九龙东区地政专员通知业权人，拟议的契约修订已被视作撤销。
一九九七年一月	代理人要求九龙东区地政专员按照一九九五年十一月所发建议书的相同条款及条件，就上述拟议契约修订重新发出建议书。业权人要求把契约修订补价定于较优惠的水平。
一九九七年三月	九龙东区地政处人员在一次实地视察中，发现观塘土地一幢23层高的工业 / 办公楼宇已大致建成。

一九九七年四月	九龙东区地政专员通知代理人，如业权人未能遵守该幅土地的契约条件，政府可能采取执行契约条款行动，重收该土地。
一九九七年十月	九龙东区地政专员向业权人发出正式建议书，评定的补价为3,300万元。
一九九七年十一月	业权人接纳正式建议书，补价为3,300万元。
一九九七年十二月	建筑事务监督就观塘土地上所建的工业 / 办公楼宇向业权人发出入伙纸。
一九九八年三月	代理人要求九龙东区地政专员修订补价。业权人在地产市道暴跌后，因筹集资金有困难，以致未能签立契约修订书。九龙东区地政专员表示，拟议契约修订已被视作撤销。
一九九八年四月	代理人要求九龙东区地政专员按照一九九七年十月所发建议书的相同条款和条件(补价除外)，就拟议契约修订重新发出建议书。
一九九八年十二月	九龙东区地政专员向业权人发出正式建议书，评定的补价为1,900万元。
一九九九年一月	代理人通知九龙东区地政专员，业权人已接纳正式建议书，补价为1,900万元。
一九九九年四月	业权人缴付1,900万元契约修订补价。
一九九九年五月	业权人签立契约修订书。
一九九九年七月	地政总署署长向业权人发出完成规定事项证明书，确认观塘土地的业权人已遵行经契约修订书修改和修订的契约条件所规定的责任。