

第 7 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

屋宇署

规划署

公开拍卖土地的管理工作

香港审计署

二零零一年十月十五日

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。

公开拍卖土地的管理工作

目 录

	段数
撮要及主要审计结果	
第1 部分：引言	
背景	1.1
帐目审查	1.2
第2 部分：公开拍卖土地的程序	2.1
背景	2.2 – 2.4
卖地及土地发展计划	2.5 – 2.8
卖地章程	2.9 – 2.12
土地拍卖的程序	2.13 – 2.22
<i>审计署对公开拍卖土地的程序的意见</i>	2.23 – 2.27
<i>审计署对公开拍卖土地的程序的建议</i>	2.28
<i>当局的回应</i>	2.29
第3 部分：落实发展小西湾土地的规划目标	3.1
背景	3.2
规划目标	3.3 – 3.11
<i>审计署对落实发展小西湾土地的规划目标的意见</i>	3.12 – 3.13
<i>审计署对落实发展小西湾土地的规划目标的建议</i>	3.14
<i>当局的回应</i>	3.15 – 3.16
第4 部分：改变小西湾土地的分类	4.1
地盘分类及最高准许地积比率	4.2 – 4.3
小西湾土地在拍卖前的分类	4.4 – 4.6
买家把小西湾土地视作丙类地盘	4.7 – 4.9
屋宇署最初把小西湾土地视作甲类地盘	4.10 – 4.14
买家为使小西湾土地成为丙类地盘而建议铺筑两条内街	4.15 – 4.16
买家再次要求把小西湾土地视作丙类地盘	4.17 – 4.24
建筑事务监督最终同意把小西湾土地视作丙类地盘	4.25 – 4.30
<i>审计署对改变小西湾土地的分类的意见</i>	4.31 – 4.35
<i>审计署对改变小西湾土地的分类的建议</i>	4.36 – 4.37
<i>当局的回应</i>	4.38 – 4.40

目 录 (续)

	段数
第5 部分：小西湾土地的卖地章程内没有指明须设置零售设施泊车位	5.1
卖地章程内设置泊车位的安排	5.2 – 5.4
卖地章程内没有指明须设置零售设施泊车位	5.5 – 5.10
<i>审计署对设置零售设施泊车位的意见</i>	5.11
<i>审计署对设置零售设施泊车位的建议</i>	5.12
<i>当局回应</i>	5.13 – 5.14
附录A：大事年表	
附录B：中文版从略	

公开拍卖土地的管理工作

撮要及主要审计结果

A. **引言** 在香港，政府通常以公开拍卖方式出售土地，因为这个方法既简单又具透明度，而且被认为较有竞争性。在2000-01年度，政府从拍卖土地所得的收益总计84亿元。卖地章程会列明出售土地的条款及条件，其中会包括发展项目、其最低建筑楼面面积和最高建筑楼面面积，以及其他用途规定的条件(第1.1段)。

B. **帐目审查** 审计署最近进行帐目审查，目的是评估公开拍卖土地的管理工作的效益，并确定这项工作是否有可予改善之处(第1.2段)。审查结果撮述于下文C至H段。

C. **土地拍卖的程序需要改善** 根据一九九六年十二月地政总署当时的地政处指示，凡准买家查询的事项涉及某一幅土地的卖地章程的重大歧义时，必须在报章上刊登所给予查询者的回复，并在拍卖时竞投人士出价前公布。该署也应该把所有口头答复一一记录在案。在公开拍卖小西湾土地的个案中，审计署注意到在土地拍卖前地政总署和规划署都接获一些查询，不过，由于规划署并没有类似地政总署的地政处指示的程序，因此该署没有详细记录回复准买家查询的内容，也没有在报章刊登有关回复(第2.23至2.26段)。

D. **政府未能实现发展小西湾土地的规划目标** 政府对发展小西湾土地所定的规划目标，是为该住用发展部分的最高地积比率定为6.5倍。这个目标与于一九九一年获行政会议通过的都会计划选定策略(都会计划)及《香港规划标准与准则》的建议一致。城市规划委员会(城规会)从有关在该幅土地的发展项目上设置公共交通交汇处及公众停车场而递交的申请书中，亦得悉政府的规划目标(即住用发展部分的最高地积比率为6.5倍)。一九九六年六月，该幅土地卖地章程特别条件拟稿的一条条款订明，住用发展部分的总建筑楼面面积不得超过167 700平方米。不过，地区地政会议在一九九六年九月考虑出售该幅土地时，决定删除上述条款。最后，小西湾土地住用发展部分已建成的建筑楼面面积为223 914平方米，相等于8.8倍的地积比率，远远超过都会计划所定6.5倍的水平。政府降低发展密度以“减低”人口密度的规划目标，因而未能实现(第3.3、3.5、3.7、3.8、3.12及3.13段)。

E. **小西湾土地分类的改变令总建筑楼面面积大幅增加** 根据《建筑物(规划)规例》，地盘紧连街道的数目，将决定该地盘的分类(即甲类、乙类或丙类)，而地盘的分类又将决定该处发展项目的最高准许地积比率。就住用建筑物的最高地积比率而言，甲类地盘为8倍，丙类地盘则为10倍。拍卖小西湾土地前，地政总署以该幅

土地属于甲类地盘为厘定其底价的准则。一九九七年四月，即一九九七年三月拍卖该幅土地后一个月内，买家拟以该幅土地属丙类地盘的准则递交建筑图则，但屋宇署认为该幅土地只紧连一条街道，因此属于《建筑物(规划)规例》之下的甲类地盘。一九九七年五月，买家向屋宇署建议，他会铺筑两条内街，连同小西湾道，使该幅土地变成紧连三条街道。届时该幅土地便会成为丙类地盘。屋宇署同意买家的建议(第4.2、4.5、4.7、4.12及4.14至4.16段)。

F. 一九九八年五月，屋宇署又接获买家要求，把小西湾土地在不铺筑两条内街的情况下仍按《建筑物(规划)规例》视作丙类地盘。买家认为，根据《建筑物(规划)规例》的定义，现时接连该幅土地的行人道和游憩用地可被视作街道。一九九八年七月，屋宇署征询律政司的意见。一九九八年十一月，建筑事务监督在考虑律政司的意见后决定“就该幅土地被视作丙类地盘一事批予变通”，条件是须沿东南界线铺筑一条街道。建议获买家接纳(第4.17、4.18及4.20至4.27段)。

G. 鉴于该幅土地由甲类地盘改变为丙类地盘，该发展项目的总建筑楼面面积由226 918平方米增至268 903平方米，增加了41 985平方米。一九九二年十二月的核准小西湾发展大纲图编号D/H22A/2显示，住宅单位数目为1 940个，但现时小西湾土地上的单位数目却超过3 000个。根据地政总署于一九九一年九月的估计，如果在一九九七年三月拍卖小西湾土地前，把上述额外的41 985平方米建筑楼面面积计入厘定底价的数据内，该幅土地的底价会提高约10.18亿元(第3.6、4.27、4.30及4.34段)。

H. **卖地章程内没有指明须设置零售设施泊车位** 一九九七年六月，买家方面的认可人士递交有关在小西湾土地的发展项目内设置零售设施泊车位的建议，并称设置该等零售设施泊车位符合《香港规划标准与准则》内的规定。一九九八年十一月，地政总署接纳认可人士的建议。最后，设置的零售设施泊车位数目为90个，而该等零售设施泊车位所占的面积并不计入建筑楼面面积内。地政总署向买家收取了一笔660万元的审批费用。小西湾土地的卖地章程内并无载明有关设置该等零售设施泊车位的规定。审计署认为，地政总署日后应该在土地的卖地章程内，指明将会设置的所有类型的泊车位，包括《香港规划标准与准则》所规定的零售设施泊车位(第5.5至5.7及5.11段)。

I. **审计署的建议** 审计署提出以下主要建议：

(a) 地政总署署长应：

- (i) 通知所有有关部门(包括规划署)，地政总署的有关地政处指示规定，即准买家在土地拍卖前提出的查询，以及署方的回复，均须予以记录(第2.28(e)段)；及

- (ii) 要求有关部门把所有在土地拍卖前收到关于卖地章程的查询转交地政总署，以便该署在该幅土地的拍卖日期前回复准买家(第2.28(f)段)；
- (b) 为了实现政府降低土地发展密度的规划目标，规划署署长和地政总署署长应确保把最高地积比率 / 建筑楼面面积纳入有关的分区计划大纲图，及 / 或把土地发展项目的最高地积比率 / 建筑楼面面积纳入卖地章程内(第3.14(a)段)；
- (c) 屋宇署署长应：
 - (i) 在土地拍卖前，采取包括征询法律意见在内的行动，澄清和消除在地盘分类方面的不明确地方(例如在《建筑物条例》中与街道定义有关的问题)(第4.36(a)段)；
 - (ii) 迅速采取行动修订《建筑物(规划)规例》，消除与街道定义有关的不明确地方(第4.36(b)段)；及
 - (iii) 尽快就界定街道一词的原则发出《认可人士作业备考》(第4.36(c)段)；
- (d) 地政总署署长在土地拍卖前，应就准备出售的土地的地盘分类，征询建筑事务监督的意见(第4.37段)；及
- (e) 地政总署署长应：
 - (i) 假如认为某幅土地上的发展项目须要设置不同类型的泊车位，包括零售设施泊车位，应在该幅土地的卖地章程内订明这项要求，让准买家在拍卖前可根据更多资料来评估他们的出价(第5.12(a)段)；及
 - (ii) 在土地的卖地章程内清楚载明，政府在决定发展项目的建筑楼面面积时，会否把《香港规划标准与准则》要求设置的泊车位，包括零售设施泊车位的楼面面积计算在内，以免含糊不清(第5.12(b)段)。

J. 当局的回应 当局大致上同意审计署的建议(第2.29、3.15及3.16、4.38至4.40、5.13及5.14段)。

第 1 部分：引言

背景

1.1 香港土地供应有限，是我们最宝贵的资产之一，因此，政府必须做到地尽其用，务求有效率地运用土地资源。在香港，政府通常以公开拍卖方式出售土地，因为这个方法既简单又具透明度，而且被认为较有竞争性，不容易受人操纵或出现舞弊。土地通常分工业、非工业和住宅用途等几大类别出售，拍卖价理应反映土地的市值。在2000-01年度，政府从拍卖土地所得的收益总计84 亿元。卖地章程会列明出售土地的条款及条件，其中会包括发展项目、其最低建筑楼面面积(注1) 和最高建筑楼面面积，及其他用途规定的条件。

帐目审查

1.2 审计署最近进行帐目审查，目的是：

- (a) 评估公开拍卖土地的管理工作的效益；
- (b) 审查政府在售卖一幅位于小西湾的土地时，有否落实既定的规划目标；及
- (c) 确定公开拍卖土地的管理工作是否有可予改善之处。

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：公开拍卖土地的程序

2.1 本部分审查公开拍卖土地的程序。帐目审查显示，拍卖程序有可予改善之处。

背景

2.2 在香港，土地的发展密度受地积比率限制。地积比率是建筑物的建筑楼面面积与所处土地的面积之比。地积比率限制建筑物可建成的建筑楼面面积。政府管制发展密度的方法，部分依据法定权力，部分则透过行政措施。

2.3 《建筑物条例》(第123章)和《建筑物(规划)规例》订明发展密度的限制，并就执行这些限制作出规定。《建筑物(规划)规例》附表1 开列住用及非住用建筑物的最高准许地积比率。此外，发展密度的限制亦可透过其他措施执行：

- (a) **在分区计划大纲图(注2)上加入法定管制** 根据《城市规划条例》(第131章)的规定，分区计划大纲图上所显示的图例和注释可限制地积比率；
- (b) **在新订或经修订的批地契约上附加条件** 所有批地契约文件均载有契诺或条件，订明土地用途和发展项目类别的限制。如果土地业权人拟作出有别于批地契约文件所批准的用途或发展，则须修订契约条件；及
- (c) **机场高度限制** 为保障飞机进场和起飞的航道安全，当局根据《香港机场(障碍管制)条例》(第301章)实施高度限制。受高度限制规管的地区，已订明在根据该条例第3条所作出的命令的附有图则内。

2.4 规划署制定了一份名为《香港规划标准与准则》(注3)的手册，详述决定各项土地用途和设施的位置、范围和用地要求的准则，并列出了香港不同地区建筑物密度的指引。不过，这份手册并无法定效力，因此，手册所载的指引只能透过在上文第2.3(a)及(b)段所述的情况下才能执行。根据《香港规划标准与准则》，在情况需要和许可时，最高准许地积比率应纳入法定的分区计划大纲图。

注2： 分区计划大纲图是城市规划委员会根据《城市规划条例》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、游憩用地、政府、机构和社区用途，绿化地带，以及其他指定用途。

注3： 《香港规划标准与准则》对进行规划研究、拟备/修订规划图则和审批规划申请很有帮助。

卖地及土地发展计划

2.5 《基本法》订明，香港特别行政区境内土地的管理、使用和发展及土地出租或批予给个人、法人或团体，均由香港特别行政区政府(特区政府)负责。特区政府行政长官已把出租或批予土地和签立这些批地契约或契据的权力，授予地政总署署长。

2.6 地政总署署长每年都会拟备卖地及土地发展计划，提交批地委员会(注4) 审批。卖地及土地发展计划属于向前推展的计划，包含每年的卖地计划和随后四年的土地发展计划。卖地计划列出翌年以拍卖或招标或按申请售卖土地制度(见下文第2.7及2.8段)出售的各幅土地的详细资料。制定土地发展计划的目的是物色可在随后数年批售的土地。

2.7 **申请售卖土地制度** 由1999-2000年度起，政府推行申请售卖土地制度。根据这个制度，每年公布的卖地计划会附载一份供申请售卖土地一览表(即一览表)，列明每幅土地的地段编号、位置、面积、用途、地积比率、最早可供出售日期和所需按金数目等资料。只要有准买家提出申请，这些土地即可推出发售。

2.8 根据申请售卖土地制度，准买家如有意买入一览表上的土地，可在该幅土地已公布的最早可供出售日期前的三个月内，向地政总署提出申请，并注明竞投该幅土地时拟付出的最低购买价。政府如认为申请可以接纳，会要求准买家签订协议书，承诺以最低购买价竞投该幅土地，并缴付按金。地政总署会通知准买家该幅土地的出售日期，并会在宪报公布政府决定以公开拍卖还是公开招标方式出售该幅土地。准买家如投得土地，先前缴交的按金会作为购买价的一部分。如竞投落空，按金会悉数发还。不过，假如准买家的出价低于最低购买价，或并无以最低购买价或更高的价钱竞投，则按金会被没收。

卖地章程

2.9 卖地章程中的卖地详情、一般条件和特别条件会列出批地的有关条款及条件。为确保在符合发展计划的制度下善用土地，卖地章程载有管制土地发展用途和规模的规定。

2.10 土地纳入卖地计划后，地政总署便会负责拟备卖地章程。为确保同类型土地有着一致的条文，地政总署技术资讯部会在谘询该署的法律谘询及田土转易处和其他有关政府部门后，拟备标准卖地章程规范文件。这些标准规范文件是草拟个别土地卖地章程的基础。

注4: 批地委员会于一九九七年十二月成立，由规划地政局局长担任主席，成员包括房屋局局长、库务局局长、工务局局长、运输署署长、地政总署署长、规划署署长和房屋署署长或他们的代表。委员会的职权范围包括：(a) 决定根据五年批地计划批出土地(包括租住公屋用地)的面积；(b) 监察批地事宜；及(c) 为应变需要而设立土地储备。

2.11 管制土地发展的工作由多个政府部门负责，各自的职责范围见下文表一。

表一

管制土地发展的职责范围

职责范围	部门
土地发展的设计形式、布局和高度限制规定	屋宇署 地政总署 规划署
设置泊车位和上落客货车位	运输署 规划署
设置公共交通总站和交通交汇处	规划署 运输署 路政署 建筑署
设置多层公众停车场	运输署 规划署
车辆通道的规定	运输署 路政署
消防人员和器材的通道，以及设置消防装置和设备	消防处

资料来源：地政总署的记录

2.12 在每次土地拍卖前，地政总署都会把建议中的卖地章程的特别条件拟稿送交各有关部门传阅，并请他们就涉及本身职责范围的条款提出意见。该署之后会拟备卖地章程特别条件的修订拟稿。该修订拟稿会送交地区地政会议(注5) 讨论和审批，会议成员可能包括各有关部门的代表。经地区地政会议通过后，卖地章程便可定稿，并可供准买家索取。

土地拍卖的程序

2.13 **宪报公告和报章广告** 土地拍卖会会在卖地日期的四个星期前在宪报公布，并通常会在卖地日期前连续三个星期在主要的中英文报章刊登广告。假如以拍卖或公开投标方式出售重要的或附带复杂条件的土地，广告会于卖地日期前约两至三个月刊登，让准买家有足够时间进行可行性研究。卖地章程和卖地图则亦可在土地拍卖刊宪后于地政总署的网页下载。

2.14 **刊登已给予准买家的回复** 在拍卖日期前，准买家可能不时就某一幅土地的卖地章程提出查询。地政总署认为让负责人员(即有关分区地政处的高级产业测量师或产业测量师) 回答查询是适当的做法。根据该署在一九九九年三月二十二日发出的地政处指示(注6)，若查询的事项涉及某一幅土地的卖地章程的“重大歧义”，则应把给予查询者的回复刊于报章，并在拍卖该幅土地时竞投人士出价前公布。至于简单的查询，则毋须这样做。不过，无论是简单的查询还是涉及重大歧义的查询，负责人员都须要把所有口头答复一一记录在案。

2.15 **底价的厘定** 每次土地拍卖前，地政总署的估价会议都会成立委员会(注7)，厘定土地的市值。这个市值便是拍卖土地时的开价和底价(注8)。

土地拍卖的新程序

2.16 地政总署在一九九七年十二月起实施新的土地拍卖程序。有意竞投人士必须先行登记，才会获准参与政府土地拍卖。

注5：地区地政会议由有关地区的地政总署助理署长担任主席，成员包括负责有关事宜的地政专员、个案负责人员以及其他有关政府部门的代表。地区地政会议的职权范围之一，是在参照整体土地政策和地政处指示后，考虑批地的条款及条件。

注6：一九九九年三月二十二日发出的地政处指示仍然有效，该指示取代了地政总署在一九九六年十二月发出，载有类似规定的地政处指示。

注7：该委员会由地政总署署长或副署长(专业事务)担任主席，成员包括该署助理署长(估价)、拍卖官(属助理署长)、该署估价组的总产业测量师和高级产业测量师。在一九九九年六月前，委员会主席由地政总署副署长(专业事务)担任。

注8：底价是建议政府出售土地的最低售价。

2.17 在拍卖当日，每名竞投人士须于地政总署的登记办事处出示一张按金支票，而这张支票的金额不得少于当日出售的其中一幅土地的规定按金，然后才会获发一个竞投号码牌。每幅土地的规定按金金额(即必须立即缴交的首期付款)，载于其卖地章程内。

2.18 土地拍卖登记办事处的工作人员会为获发竞投号码牌的竞投人士记录下列资料：

- (i) 姓名和身分证号码；
- (ii) 按金支票的详细资料(见上文第2.17段)；
- (iii) 竞投人士所代表的个人姓名或公司名称；及
- (iv) 竞投号码牌的号码。

2.19 在拍卖过程中，只有举起竞投号码牌的人士的出价方会获接纳为有效。投得土地的人士可以用其他人或公司的名义填写和签署合约备忘录。

2.20 **出售土地受底价限制** 出售土地须受机密的底价限制，政府亦有权把土地收回，不予出售。拍卖的土地通常会售予出价最高的竞投人士。本身为地政总署助理署长的拍卖官可以全权主持竞投过程，如认为出现了任何不寻常的情况，可以把土地收回，不予出售。拍卖官可以拒绝接纳任何出价，而在任何一次出价时，竞投人士加添的金额亦不得少于拍卖官所指定的数目。如有争议，不论是牵涉两名或更多竞投人士，或是出现其他情况，拍卖官均可酌情决定如何解决争议。他可以重新拍卖土地，亦可以收回土地不予拍卖。

2.21 在拍卖官击槌之后，土地便视作已售出。投得土地的买家之后会签署合约备忘录及附载于卖地章程的卖地图则，并须立即向拍卖官缴交卖地章程订明的按金金额。买家必须在签定合约备忘录日期的28天内，一笔过向政府缴交拍卖价的余额。

2.22 审计署曾抽查一些土地拍卖的个案，以确定当局有没有依循上文第2.13至2.21段所述的程序拍卖土地，结果发现在其中三宗个案中，土地拍卖的程序可予改善。该三宗个案的详情如下：

土地位置	出售日期	拍卖价
小西湾	一九九七年三月二十五日	118.20 亿元
鸭脷洲	一九九七年九月十五日	1.05 亿元
筲箕湾	二零零零年二月二十九日	1.70 亿元

审计署对公开拍卖土地的程序的意见

地政总署给准买家的回复

2.23 如上文第2.14段所述，根据一九九六年十二月地政总署当时的地政处指示(见上文第2.14段注6)，凡准买家查询的事项涉及卖地章程的重大歧义时，必须在报章上刊登所给予查询者的回复，并在拍卖该幅土地时竞投人士出价前公布。该署负责人员也应该把所有口头答复一一记录在案。

2.24 在审查该三宗个案时，审计署注意到：

- (a) 在小西湾土地的个案中，地政总署在拍卖日期前收到一封日期为一九九七年三月一日的来信，查询卖地章程指明的住用泊车位和上落客货车位是否“不计入”建筑楼面面积内。地政总署回复查询人，指出如果地政总署署长信纳该等泊车位和上落客货车位纯粹用作停泊车辆和上落客货，则这些地方可以不计入建筑楼面面积内。这项查询和地政总署的回复，均有记录存档。不过，审计署找不到地政总署在报章上刊登回复的记录。档案中也没有文件显示地政总署在土地拍卖前有否收到任何口头查询；
- (b) 在鸭脷洲土地的个案中，档案中没有文件显示地政总署在土地拍卖前有否收到任何准买家的书面或口头查询；及
- (c) 在筲箕湾土地的个案中，档案中也没有文件显示地政总署在土地拍卖前有否收到任何书面或口头查询。在二零零零年二月二十九日土地拍卖当日，拍卖厅大堂展示了该幅土地的最高地积比率。根据地政总署的资料，在拍卖厅入口展示出售土地的详细资料，是一九九七年十二月起实施的新拍卖安排。然而，审计署发现，直至二零零一年七月，这项安排并没有纳入相关的地政处指示。

其他部门给准买家的回复

2.25 准买家也可能向其他政府部门，例如规划署，查询与公开拍卖土地有关的事宜。在小西湾土地的个案中，准买家从卖地章程夹附的说明书得悉，城市规划委员会(城规会)根据《城市规划条例》第16条(注9)，批准设置公共交通交汇处和公众停车场，因此该幅土地须受此规划许可的条件规限。审计署留意到，准买家曾就小西湾土地向规划署查询：

注9：《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规会提出。

- (a) 该幅土地的分类；
- (b) 该幅土地的住用建筑楼面面积和发展密度；
- (c) 规划申请书的详情，包括发展项目的建筑楼面面积，以及公共交通交汇处和停车场的布局设计；及
- (d) 根据《城市规划条例》第 16 条批予的规划许可中有关该幅土地的条件，包括最高建筑楼面面积和毗邻土地的用途。

2.26 规划署把所有这些查询收录在该署的查询记录(注10)。不过，根据审计署查证所得，规划署没有详细记录回复这些查询的内容。审计署注意到，有数项查询是要澄清有关该幅土地发展项目的基本资料，例如该幅土地的分类和最高建筑楼面面积。根据审计署查证所得，并无任何证据显示规划署曾把给予准买家的回复通知地政总署。在这种情况下，地政总署不会知道规划署所给予的回复是否涉及卖地章程的重大歧义。规划署就上述查询所作的回复也没有在报章刊登，因为该署没有类似地政总署的地政处指示(见上文第2.14 段)的程序。

2.27 就上文第2.22段提及的鸭脷洲和筲箕湾土地拍卖个案，审计署亦审查了规划署备存的查询记录。审计署未能在档案中找到任何文件，显示规划署在土地拍卖前有否收到任何准买家的书面或口头查询。

审计署对公开拍卖土地的程序的建议

2.28 审计署**建议**，凡公开拍卖土地，地政总署署长应：

- (a) 确保所有在土地拍卖前从准买家收到的查询，包括口头查询，以及所给予的回复，均备有完整记录；
- (b) 如在土地拍卖前没有收到查询，应在档案中注明；
- (c) 如准买家在土地拍卖前提出的查询涉及卖地章程的重大歧义，应确保在报章上刊登所给予的回复；
- (d) 如决定毋须在报章上刊登在土地拍卖前给予查询者的回复，应在档案中注明原因；
- (e) 通知所有有关部门(包括规划署)，地政总署的有关地政处指示规定，即准买家在土地拍卖前提出的查询，以及署方的回复，均须予以记录；

注10：根据规划手册(规划署供专业规划师内部参考的文件)，规划署应该要求亲临该署办事处的查询人填写查询记录，提供个人资料和说明查询的问题。

- (f) 要求有关部门把所有在土地拍卖前收到关于卖地章程的查询转交地政总署，以便该署在该幅土地的拍卖日期前回复准买家；及
- (g) 在拍卖厅入口展示拟拍卖土地的最高地积比率和其他有关资料这项新安排，应纳入地政处指示。

当局回应

2.29 地政总署署长同意审计署在上文第2.28段就公开拍卖土地的程序所作出的建议。他表示：

- (a) 如发现卖地章程有重大歧义，地政总署会在报章刊登必须作出的卖地章程修订；及
- (b) 地政总署人员不宜回答任何涉及诠释卖地章程的查询。准买家应谘询自己的法律顾问或认可人士(注11)。这项程序亦应适用于其他部门。不过，他打算就此事征询业界意见，然后才作最后决定。

注11：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。

第 3 部分：落实发展小西湾土地的规划目标

3.1 本部分审查一幅位于香港柴湾小西湾的土地(下称小西湾土地)的发展，有否落实既定的规划目标。该幅土地在一九九七年三月以公开拍卖方式出售，而其住用发展部分未能实现最高地积比率6.5 倍的规划目标。帐目审查显示，当中有可予改善之处。

背景

3.2 小西湾土地包括在1996-97 年度卖地计划中，在一九九七年三月以公开拍卖方式出售，售价为118.2 亿元。该幅土地面积约为25 592 平方米，位于小西湾新填海区，从鲤鱼门航道通往市区的主要入口眺望此处，甚为显眼。下文图一显示该幅土地的位置。

图一

小西湾土地位置图



说明：  小西湾土地(位于小西湾新填海区)

资料来源：规划署的记录

规划目标

3.3 一九九一年，行政会议通过都会计划选定策略(都会计划)。都会计划旨在提供规划大纲，作为土地用途、运输及环境规划的策略方针，以便在顾及资源供应和市场情况的规限下重建都会区。都会计划提出的建议之一，是降低新发展区(例如西九龙填海区)的发展密度，从而“减低”区内的人口密度。为了实现既定目标，都会计划建议降低新发展区的发展密度至下列水平：

- 住宅用地的最高地积比率定为6.5倍；
- 工业用地的最高地积比率定为8倍；及
- 商业用地的最高地积比率定为12倍。

3.4 一九九六年五月，规划署署长通知地政总署港岛东区地政专员，根据都会计划及《香港规划标准与准则》的建议，小西湾土地的住用发展部分的最高地积比率应为**6.5**倍，可兴建约**1 940**个单位。

3.5 一九九六年六月，港岛东区地政专员发出小西湾土地卖地章程特别条件的拟稿，征询有关政府部门的意见。拟稿建议该幅土地住用发展部分的总建筑楼面面积不得超过167 700平方米(注12)。

3.6 一九九六年七月，规划署港岛规划专员在考虑过小西湾土地卖地章程特别条件的拟稿后，通知港岛东区地政专员：

- (a) 根据前规划环境地政局局长在一九九二年十二月采纳的核准小西湾发展大纲图编号D/H22A/2的说明书：
 - (i) 小西湾土地发展项目可兴建**1 940**个单位(见上文第3.4段)并容纳最多**5 210**名居民；及
 - (ii) 从鲤鱼门航道通往市区的主要入口眺望该幅土地，甚为显眼，因此，其发展规模和外貌，例如建筑物高度，必须恰当；及
- (b) 根据一九九三年九月二十四日的柴湾分区计划大纲草图编号S/H20/6的说明书，该幅土地上应建有公共交通交汇处和公众停车场；而根据草图的注释，兴建这些设施须经城规会给予规划许可。

3.7 一九九六年九月前，地政总署提交地区地政会议成员传阅的小西湾土地卖地章程特别条件拟稿第10(b)(i)条订明，为实现规划目标，该幅土地的住用发展部分的总建筑楼面面积不得超过167 700平方米(即最高地积比率为6.5倍)。

注12： 此处反映了该幅土地上的住用发展部分的地积比率为6.5倍。

3.8 **有关住用部分的最高建筑楼面面积的限制从卖地章程中删除** 一九九六年九月二十七日举行的地区地政会议，考虑以公开拍卖方式出售小西湾土地，并审议卖地的基本条款和卖地章程特别条件拟稿。根据地政总署的会议记录，规划署代表曾指出“基于紧急车辆通道的问题，住用部分的最高建筑楼面面积未必能够达到6.5倍的地积比率”。他又表示对于删除住用部分最高建筑楼面面积的限制，并根据《建筑物(规划)规例》以管制其最高建筑楼面面积，并无异议。地区地政会议通过以公开拍卖方式出售该幅土地，并通过卖地的基本条款和特别条件。此外，又同意删除特别条件拟稿第10(b)(i)条，该条件订明住用发展部分的总建筑楼面面积不得超过167 700平方米(见上文第3.7段)。

3.9 审计署曾向规划署查询上文第3.8段所述事宜，并在二零零一年八月收到回复。规划署解释，在一九九六年九月二十七日的地区地政会议上，与会成员怀疑特别条件拟稿所定的住用部分最高地积比率6.5倍能否达到，有成员建议删除拟稿中的第10(b)(i)条有关住用部分最高建筑楼面面积的条件。规划署的代表也有同感，因此不反对从卖地章程删除住用部分的最高地积比率的规定，好让准买家尽量采用灵活的设计。

3.10 **运输署向城规会提交的申请所订明的发展规模** 柴湾分区计划大纲草图编号S/H20/6订明，如要在小西湾土地发展项目上兴建公共交通交汇处和公众停车场，必须取得城规会的规划许可(见上文第3.6(b)段)。根据运输署在一九九六年八月向城规会递交的申请，清楚订明该幅土地的建议住用发展部分的总建筑楼面面积为172 250平方米。当时估计该幅土地的面积约为26 500平方米。依此计算，住用发展部分的地积比率是6.5倍(即172 250平方米÷26 500平方米)。

3.11 一九九七年二月，小西湾土地的准买家从卖地章程说明书中获悉，城规会已于一九九六年十一月七日根据《城市规划条例》第16条批予规划许可。此外，亦得悉地政总署港岛东区地政处和规划署港岛规划处备存了向城规会递交的申请书副本，可供参阅。

审计署对落实发展小西湾土地的规划目标的意见

3.12 政府对发展小西湾土地所定的规划目标，是为该住用发展部分的最高地积比率定为6.5倍，建成住宅单位约1 940个，人口最多为5 210人(见上文第3.4及3.6段)。这个目标与都会计划及《香港规划标准与准则》的建议一致。城规会从当局递交的兴建公共交通交汇处及公众停车场规划许可申请书中得悉，政府对该幅土地所定的规划目标，即住用发展部分的最高地积比率为6.5倍。其实，按照地积比率6.5倍计算的住用发展部分最高建筑楼面面积，原本已订明在该幅土地的卖地章程特别条件拟稿内，但在最后的核准卖地章程定稿中，却没有条款订明最高建筑楼面面积，或其地积比率。

3.13 如上文第2.4及3.3段所述，都会计划及《香港规划标准与准则》并无法定效力，政府必须在分区计划大纲图或卖地章程中加入有关条文，方可实现规划目标。由于在一九九三年九月二十四日生效的柴湾分区计划大纲草图编号S/H20/6并无订明小西湾土地的

地积比率，因此政府无法透过分区计划大纲图施加管制，把该幅土地的住用发展部分的地积比率限于6.5倍。如要落实发展该幅土地的规划目标，政府必须在卖地章程定稿中规定住用发展部分的最高地积比率为6.5倍，或订明其最高建筑楼面面积。最后，小西湾土地上已建成发展项目住用建筑楼面面积为**223 914**平方米，相等于**8.819**倍的地积比率（注13），远远超过都会计划所定**6.5**倍的水平（见上文第3.4段）。政府降低发展密度以“减低”人口密度的规划目标，因而未能实现。

审计署对落实发展小西湾土地的规划目标的建议

3.14 审计署建议规划署署长和地政总署署长应：

- (a) 为了实现政府降低土地发展密度的规划目标，应确保：
 - (i) 把最高地积比率 / 建筑楼面面积纳入有关的分区计划大纲图；及 / 或
 - (ii) 把土地发展项目的最高地积比率 / 建筑楼面面积纳入卖地章程内；及
- (b) 假如认为某幅土地的最高地积比率 / 建筑楼面面积不宜纳入分区计划大纲图，或不宜在该幅土地的卖地章程内表明其发展项目的最高地积比率 / 建筑楼面面积，便应仔细复核有关理据并予以详尽记录。

当局的回应

3.15 地政总署署长大致上同意审计署在上文第3.14段所述的建议。他表示不反对在分区计划大纲图中，把获准许发展项目内已有共识的发展密度限制，订明为低于《建筑物（规划）规例》所批准的水平。

3.16 规划署署长同意审计署在上文第3.14段所述的建议。他表示，即使准许的地积比率 / 建筑楼面面积并无纳入分区计划大纲图，这方面的规定仍可纳入有关的契约文件内（例如卖地章程）。

注13： 这个比率是小西湾土地实际住用建筑楼面面积(223 914平方米) 与该幅土地的面积(25 592平方米) 减去买家在东南界线所铺筑街道的面积(201 平方米) 后所得面积之比(见下文第4.4段图二)：
 $223\,914 \text{ 平方米} \div (25\,592 \text{ 平方米} - 201 \text{ 平方米}) = 8.819$

第 4 部分：改变小西湾土地的分类

4.1 小西湾土地地盘面积约为25 592 平方米，于一九九七年三月公开拍卖中以118.2 亿元售出，卖出价远高于地政总署评估后厘定的63 亿元底价。该幅土地售出后在地盘分类上有所改变，令有关土地发展项目的总建筑楼面面积由原来的226 918 平方米增至268 903 平方米，大幅增加了41 985 平方米(注14)。本部分旨在审查该幅土地售出后在地盘分类上的改变。帐目审查显示，当中有可予改善之处。

地盘分类及最高准许地积比率

4.2 《建筑物(规划)规例》第2 条列出三类地盘的定义，该规例附表1 则指明这三类地盘的住用及非住用建筑物的最高准许地积比率，见下文表二：

表二

地盘分类及最高准许地积比率

地盘分类	定义及最高准许地积比率
甲类地盘	指并非乙类地盘，亦非丙类地盘，而紧连一条不少于4.5 米阔的街道或紧连多于一条该类街道的地盘。住用建筑物的最高准许地积比率为8 倍，而非住用建筑物的则为15 倍。
乙类地盘	指紧连两条不少于4.5 米阔的街道的街角地盘。该街角地盘除非有最少40%的地盘界线紧连两条街道，否则不能视作紧连两条街道。住用建筑物的最高准许地积比率为9 倍，非住用建筑物的则为15 倍。
丙类地盘	指紧连三条不少于4.5 米阔的街道的街角地盘。该街角地盘除非有最少60% 的地盘界线紧连三条街道，否则不能视作紧连三条街道。住用建筑物的最高准许地积比率为10 倍，非住用建筑物的则为15 倍。

资料来源：《建筑物(规划)规例》

注14：与地政总署评估底价时假设的建筑楼面面积相比，实际住用发展部分的建筑楼面面积由179 382 平方米增至223 914 平方米；而商业发展部分的建筑楼面面积，则由47 536 平方米减至44 989 平方米。净增总建筑楼面面积为41 985平方米。

4.3 《建筑物条例》中街道的定义 根据《建筑物条例》第2条，街道包括任何坊、短巷或巷、公路、里、道路、道路桥、行人路或通道(不论是否能穿过的)，或其任何部分。根据《建筑物(规划)规例》第2(1)条，街道包括任何行人路、私家街道及公众街道。

小西湾土地在拍卖前的分类

4.4 小西湾土地位于小西湾新填海区，连接其西面界线的是于一九九四年十月拨给前市政总署兴建的小西湾运动场。在小西湾发展大纲图上，毗连小西湾土地东北界线的土地已指定作散步长廊之用，而毗连其东南界线的土地则已指定为地区游憩用地(见下文图二)。根据一九九三年九月二十四日柴湾分区计划大纲草图编号S/H20/6的说明书，小西湾土地已拨作私人住宅发展项目之用，而该个发展项目的低层部分将设有公共交通交汇处和公众停车场。该份说明书载明，有关方面会透过契约条件实施适当的规划和发展管制。

图二

小西湾土地平面图



- 说明：
-  建议沿土地西北界线铺筑的街道曾被纳入一九九八年三月十三日获批准的建筑图则内，但最终没有铺筑
 -  买家建议沿土地西北界线铺筑的街道曾被纳入一九九八年三月十三日获批准的建筑图则及二零零一年二月七日获批准的**最新**建筑图则内，并已由买家铺筑
 -  小西湾运动场的围栏
 -  地盘界线

资料来源：屋宇署及规划署的记录

4.5 **小西湾土地的拍卖底价评估** 一九九七年三月，地政总署估价会议辖下的委员会以该幅土地属于甲类地盘为考虑准则，批准把底价定为63亿元。根据《建筑物(规划)规例》，甲类地盘住用部分的最高准许地积比率是8倍，而非住用部分的则是15倍(见上文第4.2段表二)。因此，当局在估计该幅土地的底价时，是假设该幅土地发展项目的住用建筑楼面面积为179 382平方米，而非住用部分的则为47 536平方米。

4.6 **公众就小西湾土地提出的查询** 如上文第2.25及2.26段所述，在拍卖小西湾土地前，规划署曾收到若干有关该幅土地的分类、住用部分的建筑楼面面积及发展密度的查询。规划署没有详细记录答复这些查询的内容。这些有关地盘分类及最高建筑楼面面积等资料的查询，似乎反映出公众并不明确肯定该幅土地最大的发展潜力。

买家把小西湾土地视作丙类地盘

4.7 一九九七年四月十八日(即一九九七年三月二十五日拍卖后一个月内)，买家与屋宇署开会讨论小西湾土地的发展潜力。其后，买家在一九九七年四月二十二日通知屋宇署，他正按该幅土地属《建筑物(规划)规例》之下丙类地盘的准则(见上文第4.2段)，为该幅土地拟备建筑图则。买家认为该幅土地属于丙类地盘，为支持其观点，他提供了以下资料：

- (a) 一份经签署的小西湾土地卖地章程，附连一份显示该幅土地的图则；
- (b) 已采纳并注明日期为一九九二年十二月八日的小西湾发展大纲图(编号D/H22A/2)；
- (c) 一九九三年九月二十四日分区计划大纲草图编号S/H20/6连同说明书；及
- (d) 多帧显示有关土地、其西面的小西湾运动场、散步长廊、连接散步长廊的行人道及拟建码头的照片。

4.8 买家亦向屋宇署提出下列几项要点：

- (a) 鉴于小西湾土地的卖地章程并无指明可建的最高建筑楼面面积，该处的发展项目将受《建筑物条例》之下的规例监管；
- (b) 分区计划大纲草图编号S/H20/6把有关土地划为住宅(甲类)地带(注15)。根据附连的说明书，该处会划为私人住宅发展项目之用，并设有公共交通交汇处和公众停车场。该说明书又订明，当局会透过契约条件适当地实施规划及发展管制。然而，卖地章程并无指明最高建筑楼面面积；

注15: 在住宅(甲类)地带内，楼宇最低三层(包括单层或多层地库)有当然权利获准划作商业用途。

- (c) 有关的发展大纲图特别指出，紧连该幅土地东面及北面界线的游憩用地已拨作为散步长廊；及
- (d) 小西湾土地的西面是刚竣工的小西湾运动场。该幅运动场土地是政府拨给市政总署的永久政府拨地，条件是只能兴建小西湾运动场而不能作其他用途。小西湾运动场竣工图则显示，紧连小西湾土地的是一条最少阔十米的疏散人群行人道。

4.9 **买家征询地政总署署长意见** 一九九七年四月二十九日，买家通知地政总署署长，在参考分区计划大纲草图编号S/H20/6的说明书及其他图则后，他正为计算地积比率一事准备向屋宇署递交文件，以确定小西湾土地在《建筑物(规划)规例》之下的分类。地政总署署长说，他不反对买家上述的建议，原因是该幅土地的卖地章程并无对此作明文规定，而且所有关乎《建筑物条例》的事项都属于建筑事务监督(注16)的职权范围。一九九七年五月一日，地政总署署长把给予买家的回复通知屋宇署署长。

屋宇署最初把小西湾土地视作甲类地盘

4.10 一九九七年四月三十日，屋宇署在收到买家一九九七年四月二十二日的来信后，请地政总署及规划署就小西湾土地的分类和毗邻土地的用途给予意见。屋宇署同时请市政总署就下列事项提出意见：

- (a) 公众有没有小西湾土地和小西湾运动场之间的地带(以下简称行人道)的通行权；
- (b) 市政总署会否反对把该段行人道视作街道；及
- (c) 买家提出铺筑楼梯连接小西湾土地与毗邻的小西湾运动场的建议可否接纳。

4.11 一九九七年五月五日，地政总署的港岛东区地政专员在回应屋宇署的查询时指出：

- (a) 毗邻的小西湾运动场是政府于一九九四年十月拨予市政总署的永久拨地。除了一般的机场高度限制及小西湾运动场简图所显示的车辆通道和紧急通道出入口外，该运动场的发展蓝图并不受其他发展条件限制；及
- (b) 邻接该幅土地东北界线的土地已指定为散步长廊，而邻接其东南界线的土地则在一九九二年十二月八日的小西湾发展大纲图上指定为地区游憩用地。市政总署当时已提出永久拨地申请。

注16： 根据《建筑物条例》，建筑事务监督指屋宇署署长。

4.12 **屋宇署屋宇小组委员会把小西湾土地视作甲类地盘** 一九九七年五月六日，屋宇署的屋宇小组委员会(注17)讨论小西湾土地的地盘分类。该委员会认为：

- (a) 现时位于小西湾运动场土地内的十米阔行人道不能视作街道；
- (b) 小西湾土地东北及东面界线的政府土地，在分区计划大纲草图编号S/H20/6上已被划为游憩用地而非街道；及
- (c) 小西湾土地东北界线的政府土地在发展大纲图上显示为散步长廊，惟发展大纲图并非法定文件。

屋宇小组委员会在考虑上述各点后，总结小西湾土地只紧连一条街道，因此属于《建筑物(规划)规例》之下的甲类地盘。鉴于该幅土地的重要性，该委员会亦同意把他们的决定转交建筑事务监督批准。

4.13 **市政总署反对把行人道视为街道** 一九九七年五月十三日，市政总署在回复上文第4.10段所载的屋宇署查询时指出：

- (a) 市政总署反对把行人道视为街道，因为该行人道为小西湾运动场的一部分，并主要作疏散人群之用；
- (b) 公众并无该行人道上的通行权；及
- (c) 买家提出铺筑楼梯的建议不可接纳，因为这项安排会引起市政总署用地的通行权问题。

4.14 一九九七年五月十四日，屋宇署与买家开会讨论小西湾土地的分类问题。屋宇署告知买家，根据现有的资料和谘询其他政府部门后，屋宇署认为该幅土地属甲类地盘。为了提供由住宅大厦通往街外的出口路线，屋宇署同意需要铺筑内街。屋宇署又同意，作逃生用途的内街如符合《建筑物(规划)规例》的准则，在地盘分类方面亦可当作街道。

买家为使小西湾土地成为丙类地盘而建议铺筑两条内街

4.15 买家在一九九七年五月十四日与屋宇署举行会议后，同日就会上所谈事项致函该署。买家建议在该幅土地上铺筑两条**4.5**米阔的内街：一条沿西北界线伸展，另一条沿部分东北界线铺筑。届时该幅土地便会变成街角地盘，紧连三条街道(即两条拟建的内街和小西湾道——见上文第**4.4**段图二)。**60%**地盘界线会紧连这三条街道。这么，该幅土地

注17: 建筑事务监督成立屋宇小组委员会，提供途径让有关各方讨论建筑物发展项目的建议。其职责范围包括：(i) 考虑建筑物发展项目的建议；及(ii) 提出建议中值得注意、惹起争议和最主要的问题来讨论。屋宇小组委员会的主席由屋宇署助理署长(拓展)担任，成员包括屋宇署、规划署及地政总署的代表。

便符合《建筑物(规划)规例》第2(1)及2(2)(b)条有关丙类地盘的定义(见上文第4.2段)。屋宇署获告知,根据《建筑物(规划)规例》,拟建内街的面积不会计入建筑楼面面积和上盖面积之内。买家征求屋宇署原则上批准,以便绘制将递交的建筑图则。

4.16 **屋宇署接纳买家在小西湾土地上铺筑两条内街的建议** 一九九七年五月二十日,屋宇小组委员会讨论买家的建议。研究过土地的平面图后,该委员会同意该幅土地属丙类地盘。委员会委员又提议,拟建的4.5米阔内街宜设在该幅土地的西北和东南界线上。此外,委员会主席建议委员在出席地区地政会议时,对于“契约条款没有提供建筑楼面面积限制”的土地,应指明其分类。一九九七年五月二十三日,屋宇署告知买家该署对建议并无异议(见上文第4.15段)。

买家再次要求把小西湾土地视作丙类地盘

4.17 一九九八年五月,屋宇署接获买家要求,在不铺筑两条4.5米阔内街的情况下,考虑根据《建筑物(规划)规例》把小西湾土地视作丙类地盘(见上文第4.15段)。买家表示,根据他取得的法律意见,小西湾土地属丙类地盘。

4.18 买家所提要求的主要理据如下:

- (a) 按照小西湾土地卖地章程的特别条件,该处的发展项目应符合《建筑物条例》及根据该条例而制定的规例/修订法例各方面的规定。上述卖地章程并无订明可建的最高建筑楼面面积,因此有关发展项目应受《建筑物条例》之下的规例管制;
- (b) 根据分区计划大纲草图编号S/H20/6的说明书,该幅土地被划作私人住宅发展项目之用,低层部分并设有公共交通交汇处和公众停车场。说明书更载明,当局会透过契约条件,实施适当的规划及发展管制;
- (c) 卖地章程并无订明任何最高建筑楼面面积;
- (d) 买家知悉市政总署会把位于土地东面和北面界线的游憩用地美化为散步长廊;
- (e) 政府已把新落成的小西湾运动场所在土地拨给市政总署,但条件是有关土地只能兴建小西湾运动场而不能作其他用途。有关的竣工图则清楚显示,紧连该幅土地的是一条疏散人群行人道(最少十米阔);及
- (f) 该幅土地两边的游憩用地会被视为街道,因为拟作的用途(即通道)已包括在《建筑物条例》和《建筑物(规划)规例》有关“街道”一词的定义内。

4.19 **规划署及地政总署的意见** 一九九八年六月一日，为回复买家的要求，屋宇署请规划署、地政总署及市政总署确定他们先前就有关问题提出的意见是否仍然适用。规划署在一九九八年六月三日回应：

- (a) 小西湾土地已被划作住宅(甲类)用途。分区计划大纲草图编号S/H20/6的说明书及注释，以及有关的发展大纲图均没有指明该幅土地的地盘分类和地积比率限制。因此，该幅土地的任何发展限制均应符合契约条款、《建筑物条例》和根据该条例制定的规例 / 修订法例；及
- (b) 与该处道路设计和发展密度有关的地盘分类事宜，属《建筑物条例》规管范围，应由屋宇署处理。

地政总署没有提出特别的意见。市政总署则表示该署先前的意见仍然适用，再没有其他意见。

4.20 **屋宇署征询律政司的意见** 一九九八年六月二十四日，屋宇署就下述问题征询律政司的意见：

- (a) 为作地盘分类，可否把小西湾运动场土地内的疏散人群行人道视为《建筑物(规划)规例》内所指的街道；及
- (b) 紧连该幅土地东北和东南界线的游憩用地，可否视为《建筑物(规划)规例》内所指的街道。

4.21 **律政司的意见** 一九九八年七月十七日，律政司答复如下：

- (a) 行人道在性质上看来与行人路或通道类似，并符合“街道”的定义。“街道”的定义并不只局限于公用街道，也包括私家街道。关于行人道位于小西湾运动场内这一点，对情况并无影响；
- (b) 游憩用地 / 散步长廊如平整完成，可通往海旁和拟建的码头，如阔度不少于4.5米，将符合“街道”的定义。屋宇署应视乎有关土地的现况，决定可否把该处视作符合《建筑物(规划)规例》内就地盘分类而下的街道定义。由于游憩用地 / 散步长廊尚未平整，而平整计划既未定案，亦可能有所改变，因此上述游憩用地 / 散步长廊并非街道；及
- (c) 基于上文(a)及(b)项所述理由，小西湾土地并非如买家所称属丙类地盘。

4.22 一九九八年七月二十日，屋宇署再次征询律政司的意见。屋宇署指出：

- (a) 假如把行人道视作街道，该幅土地会变成乙类地盘，并根据《建筑物(规划)规例》享有较高的地积比率；及

(b) 根据永久拨地的做法，是容许市政总署日后改变小西湾运动场土地内的设计。如设计有改变，（用以疏散人群的）行人道的位置或会有变。屋宇署所关注的问题是：

- (i) 建筑事务监督无权阻止市政总署日后拆去该行人道。如果行人道被拆，该幅土地会被划回甲类地盘，以致该处的发展可能超出准许地积比率；及
- (ii) 根据《建筑物(规划)规例》，小西湾土地上拟建的建筑物可沿运动场与该幅土地共有的界线兴建，而窗户则面对行人道。理论上，市政总署日后可以在行人道上搭建建筑物，那便会遮挡该幅土地上面向行人道的建筑物的所有窗户。

4.23 一九九八年七月二十一日，律政司答复如下：

- (a) 建筑事务监督应视乎行人道的现况来决定它是否街道；
- (b) 他们看不出上文第4.22(b)段屋宇署提出的两项意见与这问题有何关连；及
- (c) 行人道符合《建筑物条例》和《建筑物(规划)规例》内街道一词的定义。

4.24 **屋宇署再次向律政司征询意见** 一九九八年七月三十一日，屋宇署要求律政司根据之前一宗有关《建筑物条例》内“街道”定义的法庭判决，复核小西湾土地的个案。律政司答复时指出，在决定某幅土地是否符合《建筑物条例》和《建筑物(规划)规例》内街道一词的定义时，建筑事务监督应考虑有关个案当时的实况，而不是日后可能出现的发展情况。假如公众或私人在该幅土地已享有通行权，则这点会是有关的事实，必须予以考虑。一九九八年九月二十五日，在取得市政总署有关该行人道用途的补充资料后，律政司告知屋宇署，看来公众享有该行人道的通行权，而就《建筑物(规划)规例》而言，该行人道属于街道。

建筑事务监督最终同意把小西湾土地视作丙类地盘

4.25 建筑事务监督会议(注18)于一九九八年十一月十日举行，讨论小西湾土地的分类问题。在考虑个案背景和获提供的资料后，建筑事务监督会议提出下列论点和意见：

- (a) 在考虑疏散人群行人道就《建筑物(规划)规例》而言可否视为街道时，须考虑该处会否永久用作行人道；

注18: 建筑事务监督会议为建筑事务监督提供途径，让他在《建筑物条例》执行上出现一些需要其个人指示的事项时，作出决定或提供意见。该等事项包括(a) 屋宇小组委员会的决定；(b) 就建筑事务监督的决定向上诉审裁处正式提出的上诉；及(c) 就屋宇署助理署长和副署长的决定提出上诉或要求复核。建筑事务监督会议主席为屋宇署署长，成员包括屋宇署副署长、助理署长(支援)、助理署长(个案负责人) 和另一名助理署长。

- (b) 该行人道位于已拨给市政总署并已发展为小西湾运动场的土地上。由于运动场和行人道由市政总署管理，所以在未经所需程序和未得到前市政局的同意下，该署不能单方面改变有关土地的用途。因此，该行人道的用途日后也不太可能更改；及
- (c) 虽然毗连有关地段东北界线和部分东南界线的地带已被划作游憩用地，但仍未平整和拨出，因此不能肯定该范围最终会否用作散步长廊。

4.26 建筑事务监督会议在考虑上述各点后，向建筑事务监督提议并获他同意，在下述情况下根据《建筑物条例》“就该幅土地被视作丙类地盘一事批予变通”：

- (a) 须沿东南界线铺筑一条街道（即获批准的 4.5 米阔紧急车辆通道）（见上文第4.16段）；及
- (b) 街道所占面积不计入该幅土地的面积内。

买家在一九九八年十一月二十四日获告知建筑事务监督的决定。

4.27 买家得悉有关决定后，同意在该幅土地的东南界线铺筑一条街道，并且不会将街道所占面积计入该幅土地的面积内。买家后来递交一批把小西湾土地视作丙类地盘的建筑图则。一九九九年七月三十一日，建筑事务监督批准该些建筑图则。其后建筑图则亦曾作多次修改。二零零一年二月七日，建筑事务监督批准最新的建筑图则。鉴于该幅土地由甲类地盘改变为丙类地盘，该处发展项目的总建筑楼面面积由 226 918 平方米增至 268 903 平方米，增加了 41 985 平方米(见上文第4.1段注14)。

建筑楼面面积因土地划作丙类地盘后增加

4.28 由于地盘分类的改变，上述建筑图则采用了《建筑物(规划)规例》内有关丙类地盘的规定，即住用部分的最高准许地积比率为10倍，非住用部分的则为15倍。根据二零零一年二月七日获批准的最新建筑图则，发展项目建成后的总建筑楼面面积共 268 903平方米，分别由下列两部分组成：

- 住用部分的建筑楼面面积为223 914平方米，即地积比率为8.819倍；及
- 非住用部分的建筑楼面面积为44 989平方米，即地积比率为1.772倍(注19)。

建筑事务监督于二零零一年四月十一日为小西湾土地新落成的楼宇签发入伙纸。

注19: 这是小西湾土地非住用部分实际建筑楼面面积(44 989平方米) 与该幅土地的面积(25 592平方米) 在减去买家于土地东南界线所铺筑街道的面积(201 平方米) 后所得面积之比(见上文第4.4 段图二)：

$$44\ 989\ \text{平方米} \div (25\ 592\ \text{平方米} - 201\ \text{平方米}) = 1.772$$

4.29 地政总署(于该幅土地在一九九七年三月售出前)厘定底价时采用的建筑楼面面积和地积比率,跟建筑事务监督批准的建筑图则上所示的有关数字的比较,载于下文表三。从表三可见,该幅土地由甲类改变为丙类后,有关的建筑楼面面积增加了41 985平方米(见上文第4.27段)。

表三

小西湾土地建筑楼面面积和地积比率
在地盘分类改变前后的比较

地盘分类	地政总署在 一九九七年三月 厘定底价时采用 的发展项目的数据	建筑事务监督在 二零零一年二月七日 (注3)批准的建筑图则上 所示的发展项目的数据
	甲类	丙类
由买家铺筑街道的数目	—	1
住用部分建筑楼面面积	179 382 平方米	223 914 平方米
非住用部分建筑楼面 面积(注1)	47 536 平方米	44 989 平方米
总建筑楼面面积	226 918 平方米	268 903 平方米
住用部分地积比率	7.009 (注2)	8.819
非住用部分地积比率	1.857	1.772

资料来源：屋宇署和地政总署的记录

注1：根据一九九三年九月二十四日柴湾分区计划大纲草图编号S/H20/6的注释,楼宇最低三层(包括多层地库)有当然权利获准划作商业用途。

注2：地政总署在一九九七年三月厘定底价时,卖地章程内并没有载明最高建筑楼面面积的条款。规划署署长在一九九六年五月提出地积比率为6.5倍的限制(见上文第3.4段)并没有被采用,因此,地政总署在评估时假设住用发展部分的地积比率为7.009倍。

注3：这是经批准最新建筑图则的日期。

4.30 小西湾土地分类的改变，使建筑楼面面积增加了**41 985**平方米(见上文第**4.27**段)，可能构成重大的财政影响。根据地政总署于二零零一年九月的估计，如果在一九九七年三月土地拍卖前，把上述的额外建筑楼面面积计入厘定底价的数据内，小西湾土地的底价会由**63**亿元提高至**73.18**亿元(注20)，增加的金額达**10.18**亿元。

审计署对改变小西湾土地的分类的意见

4.31 根据《建筑物(规划)规例》，地盘分类将决定其准许地积比率，而准许地积比率又将决定土地的发展潜力(即总建筑楼面面积)和价值。土地的发展潜力越大，准买家在公开拍卖中的出价便越高。因此，在土地拍卖中，地盘分类是标示土地发展潜力的一项重要资料。

4.32 根据《建筑物(规划)规例》，地盘分类(即甲类、乙类或丙类)取决于与土地紧连的街道数目。关于小西湾土地，各方对其紧连的街道数目和地盘分类意见不一。如上文第4.5段所述，地政总署把该幅土地列为甲类地盘，并在拍卖前按这个分类厘定底价。而且在拍卖举行日期之前，准买家亦曾查询该幅土地的分类、住用部分的建筑楼面面积和发展密度(见上文第4.6段)。

4.33 从下列情况来看，小西湾土地在拍卖完毕后，其地盘分类仍未明确：

- (a) 一九九七年四月，买家把该幅土地视作丙类地盘(见上文第4.7至4.9段)，但屋宇署最初却判断该处并非丙类地盘(见上文第4.12段)；
- (b) 买家其后向屋宇署提出会在该幅土地上铺筑两条内街，使地盘分类可以由甲类改变为丙类。屋宇署同意这项建议(见上文第4.15及4.16段)；
- (c) 一九九八年五月，买家要求屋宇署重新考虑把该幅土地在没有铺筑上述两条内街的情况下仍视作丙类地盘。买家认为，根据《建筑物条例》和《建筑物(规划)规例》所载的定义，与土地毗连的小西湾运动场内现有的行人道和另一幅毗连的游憩用地应可被视作街道(见上文第4.17及4.18段)；及
- (d) 屋宇署谘询律政司的意见后，同意“就该幅土地被视作丙类地盘一事批予变通”，条件是必须沿该幅土地东南界线铺筑一条4.5米阔的紧急车辆通道，而位于该幅土地西北界线的小西湾运动场内的行人道，则可被视为街道(见上文第4.20至4.26段)。

注20：地政总署表示，73.18亿元只是一项粗略估计，用作说明有关情况。

4.34 从上文第4.33段所见，买家和有关政府部门对街道的定义意见不一，以致对小西湾土地的分类有歧见。审计署认为：

- (a) 政府无法实现在都会计划中订立的“减低”人口密度规划目标（如第3部分所述）。小西湾发展大纲图编号D/H22A/2显示住宅单位数目为1 940个，但现时该幅土地上的单位数目却超过3 000个（见上文第3.6(a)段）。此外，尽管分区计划大纲草图编号S/H20/6的说明书曾载明有关方面会透过契约条件实施适当的规划和发展管制（见上文第4.4段），但小西湾土地的卖地章程并无注明地盘分类和最高建筑楼面面积。最后，由于地盘分类在拍卖后由甲类改变为丙类，该处发展项目的总建筑楼面面积亦由原来的 226 918平方米增至 268 903 平方米，增加了41 985平方米（见上文第4.27段）；
- (b) 该幅土地发展项目的最高准许地积比率和最高建筑楼面面积是准买家在拍卖前必会考虑的重要资料；
- (c) 小西湾土地毗邻土地上的行人道和游憩用地可否根据《建筑物条例》和《建筑物(规划)规例》被视作街道一事，会影响该幅土地的分类，因此应在拍卖前就予以澄清；及
- (d) 如把增加了的建筑楼面面积考虑在内，小西湾土地的底价应调高10.18亿元（见上文第4.30段）。

4.35 审计署注意到，屋宇署并无就发展商在其土地范围内铺筑街道的事宜发出明确指引。二零零一年六月，审计署请屋宇署署长注视街道一词在《建筑物(规划)规例》内有不同释义的问题。屋宇署署长回复时表示，虽然该规例对街道一词的定义并不是无所不包，而是可以有不同的诠释，但多个先例已阐明这个定义，而建筑界专业人士整体来说亦清楚其适用范围。尽管如此，屋宇署署长表示为澄清上述情况，会考虑尽快修订该规例，并会发出一份《认可人士作业备考》，阐释界定街道一词的原则和在私人土地上铺筑街道的问题。

审计署对改变小西湾土地的分类的建议

4.36 审计署建议屋宇署署长应：

- (a) 在土地拍卖前，采取包括征询法律意见在内的行动，澄清和消除在地盘分类方面的不明确地方（例如在《建筑物条例》中与街道定义有关的问题）；
- (b) 迅速采取行动修订《建筑物(规划)规例》，消除与街道定义有关的不明确地方；
- (c) 尽快就界定街道一词的原则发出《认可人士作业备考》；

- (d) 在《认可人士作业备考》中，清楚说明建筑事务监督在哪些情况下，会接纳在土地上铺筑内街，从而提高地盘分类；及
- (e) 在完成土地发展项目后，查证买家 / 发展商实际有否在该幅土地上建成为提高地盘分类而承诺铺筑的内街。

4.37 审计署亦建议地政总署署长在土地拍卖前，应就准备出售的土地的地盘分类，征询建筑事务监督的意见。

当局回应

4.38 屋宇署署长同意审计署在上文第4.36段所述的建议，并表示：

- (a) 他会尽快征询建筑界专业人员和业内人士的意见，然后修订《建筑物(规划)规例》对街道的定义，并发出《认可人士作业备考》，说明界定街道的原则，以及为地盘分类而铺筑内街的可能性及有关的规定；
- (b) 建筑事务监督在裁定土地就某发展项目建议下的分类前，必须先收到由发展商递交的拟议发展项目的建筑图则，并且获得所有与地盘分类有关的资料，包括发展商递交的具体建筑工程建议书。在卖地时，如果发现当时的情况所带来的影响不明确，或可能影响地盘分类的现有资料不明确，他会在不妨碍建筑事务监督其后作出决定的情况下，尽量予以澄清。这是因为影响着地盘分类的情况，包括发展商的具体建议，在土地出售后或会有所改变；及
- (c) 屋宇署的一贯做法是，在建筑物发展工程竣工后，并在建筑事务监督发出入伙纸前，查证为地盘分类而获准铺筑的内街建成与否。

4.39 地政总署署长同意审计署的建议，日后评估土地底价时，他会在土地拍卖前联络建筑事务监督，澄清准备出售的土地的地盘分类(见上文第4.37段)。

4.40 库务局局长从收入保障的角度考虑，支持审计署在上文第4.36及4.37段所述的建议，因为地盘分类是反映土地发展潜力的重要资料，更直接影响地价。土地发展潜力越大，准买家在公开拍卖中的出价便越高。

第 5 部分：小西湾土地的卖地章程内没有指明须设置零售设施泊车位

5.1 本部分审查小西湾土地发展项目中设置额外泊车位(零售设施泊车位)的安排，而该幅土地的卖地章程内并没有这方面的规定。审计署认为新发展项目中设置泊车位的安排有可予改善之处。

卖地章程内设置泊车位的安排

5.2 小西湾土地卖地章程的特别条件第36(a)条载明，买家必须在公众停车场内兴建不少于336个私家车车位。为免产生疑问，该项特别条件更载明，该公众停车场所占的面积应计入该幅土地上将兴建建筑物的建筑楼面面积内。

5.3 至于其他泊车设施，特别条件第37条载明应该设定位置作私人汽车泊车用途，比率为每四个住宅单位设一个泊车位(即属住用停车场)。根据最新获批准的建筑图则，该幅土地将兴建3 098个住宅单位，因此应设置的住用泊车位应为775个。

5.4 特别条件第37条并没有明确载述住用停车场的建筑楼面面积会否计算入整个项目的建筑楼面面积内。一九九七年三月，该幅土地拍卖前，买家向地政总署递交书面查询，问及根据特别条件第37条设置的住用泊车位会否计算入建筑楼面面积内。地政总署表示，若地政总署署长信纳有关的楼层面积纯粹是为了供汽车停泊而兴建，该处的住用泊车位便可不计入建筑楼面面积内(见上文第2.24(a)段)。

卖地章程内没有指明须设置零售设施泊车位

5.5 除了公众停车场和住用停车场外，小西湾土地的卖地章程内并无规定须设置其他类别的泊车位。一九九七年六月二十五日，该幅土地发展项目的认可人士依据卖地章程特别条件第3(a)条的规定，向地政总署署长递交拟建发展项目的总纲发展蓝图，以供审批。根据附于总纲发展蓝图的发展概略表(注21)，认可人士建议除了公众停车场和住用停车场外，会另外设置103个私家泊车位，称为零售设施泊车位。不过，卖地章程并无规定须设置这些零售设施泊车位。该名认可人士在发展概略表内指出，设置零售设施泊车位符合《香港规划标准与准则》内的规定，即每200平方米零售设施地方的建筑楼面面积须设置至少一个零售设施泊车位。

注21：根据地政总署发出的地政总署作业备考编号APSRSE 1/94，认可人士递交文件时须一并递交发展概略表，说明符合契约条件规定的程度。

5.6 **地政总署的批准** 一九九八年十一月五日，地政总署的屋宇小组委员会III (注22) 开会讨论由买家递交的总纲发展蓝图。屋宇小组委员会III 认为总纲发展蓝图可以接纳，不过须受下列条件规限：

- (a) 蓝图须分开标示住用停车场和零售设施泊车位；
- (b) 平台的建议外貌应先获得地政总署署长批准；及
- (c) 应为设置零售设施泊车位缴交审批费用。

地政总署在一九九八年十一月把上述决定通知该名认可人士。

5.7 认可人士在一九九九年一月通知地政总署，为配合最新获批准的建筑图则中经修订的零售设施建筑楼面面积，建议的零售设施泊车位的数目将由103个减至90个。一九九九年六月，地政总署总产业测量师(估价)要求港岛东区地政专员确定该90个零售设施泊车位：

- (a) 并不是契约所界定的公众停车场的一部分；
- (b) 其所占面积并不计入建筑楼面面积内；及
- (c) 可以个别出售。

5.8 港岛东区地政专员回复，确定该90个零售设施泊车位是根据《香港规划标准与准则》的规定而设置的，并不属于契约所界定的公众停车场的一部分。至于这些零售设施泊车位所占面积是否应计入建筑楼面面积内的问题，港岛东区地政专员称地政总署署长不必行使酌情权把这些泊车位的面积豁免计入建筑楼面面积内(注23)。除了一般的“符合规定前的转让限制”外，没有其他有关出售这些泊车位的限制。

注22: 屋宇小组委员会III 的主席由地政总署副署长(专业事务)担任，成员包括建筑署一名助理署长、屋宇署助理署长(拓展)、路政署一名助理署长、运输署交通工程部总工程师、规划署技术秘书及地政总署高级产业测量师(建筑图则)。委员会的职权范围是审议建筑图则、总纲发展蓝图及日常的建筑事宜。

注23: 二零零一年七月，地政总署在回复审计署的查询时表示不必给予豁免，因为卖地章程内没有指明最高建筑楼面面积。

5.9 一九九九年七月，地政总署估价小组委员会(注24)决定，买家应就设置该90个零售设施泊车位一事缴交660万元审批费用和10万元行政费。据地政总署所说，须要缴交审批费用是因为平台的结构外貌有所修订。该笔审批费用，是在考虑土地的价值因设置零售设施泊车位而提升后厘定的，亦即是批准设置该90个零售设施泊车位之前和之后的估计土地市值之间的差距。一九九九年七月三十日，买家接纳上述建议并缴交了审批费用和行政费。

5.10 一九九九年十月，地政总署在回复买家律师的询问时表示，契约并没有限制买家转让、出售或出租该90个零售设施泊车位。一九九九年十二月，地政总署法律谘询及田土转易处通知买家的律师，说零售设施泊车位和住用停车场应分开标明。除了供小西湾土地商业单位的占用者或其真正的访客和获邀到访者的领有牌照汽车停泊外，零售设施泊车位不应用作其他用途。

审计署对设置零售设施泊车位的意见

5.11 除了按照小西湾土地卖地章程规定设置的公共交通交汇处、公众停车场(见上文第3.10段)及住用停车场外，审计署注意到地政总署亦批准买家在该幅土地发展项目中额外设置90个零售设施泊车位，并且向买家收取了一笔660万元的审批费用(见上文第5.9段)。小西湾土地的卖地章程内并无载明有关设置该等零售设施泊车位的规定。二零零一年六月，审计署向地政总署查询有关豁免该90个零售设施泊车位所占面积计入建筑楼面面积内的根据和理据。地政总署答复，由于契约条件内并无最高建筑楼面面积限制，因此他不必考虑该90个额外零售设施泊车位面积豁免计入建筑楼面面积内的问题。为求清晰，审计署认为地政总署日后应该在土地的卖地章程内，指明有关的发展项目内将会设置的所有类型的泊车位，包括《香港规划标准与准则》所规定的零售设施泊车位。

审计署对设置零售设施泊车位的建议

5.12 审计署建议地政总署署长应：

- (a) 假如认为某幅土地上的发展项目须要设置不同类型的泊车位，包括零售设施泊车位，应在该幅土地的卖地章程内订明这项要求，让准买家在拍卖前可根据更多资料来评估他们的出价；
- (b) 在土地的卖地章程内清楚载明，政府在决定发展项目的建筑楼面面积时，会否把《香港规划标准与准则》要求设置的泊车位，包括零售设施泊车位的楼面面积计算在内，以免含糊不清；及

注24：估价小组委员会负责不超过5,000万元的地价评估。该委员会由地政总署助理署长(估价)担任主席，成员包括总产业测量师(估价)、高级产业测量师(估价)(秘书)及负责评估有关地价的产业测量师。

- (c) 为日后的类似个案提供指引，在地政总署的地政处指示内，说明在哪些情况下，会批准在发展项目内设置额外泊车位，以及收取相关审批费用的根据。

当局的回应

5.13 地政总署署长同意审计署在上文第5.12段提出有关设置零售设施泊车位的建议，并表示：

- (a) 他会以各有关部门就设置泊车位而提出的意见为依据。如果他们认为确有需要设置不同类型的泊车位，则会在卖地章程内加入强制规定，载明须设置的最少泊车位数量；
- (b) 设置不同类型的泊车位的的要求如非强制规定，则不会在卖地章程内提及。如果发展商在售地后主动提出设置该等设施的建議，当局会在谘询各有关部门的意见后，视乎当时的情况和个别事件的实况作仔细考虑；
- (c) 如果强制规定已经订明，而卖地章程内亦载明最高建筑楼面面积，则有关方面在决定发展项目的建筑楼面面积时，会把设置零售设施泊车位的楼面面积计算在内；及
- (d) 他会检讨目前的指示，按照审计署的建议作出必要的修订。

5.14 运输署署长表示，在卖地章程内指明设置泊车位的比率，会较指明泊车位数量的做法更为恰当。

大事年表

日期	主要事项
一九九一年九月	行政会议通过都会计划选定策略。
一九九六年五月	规划署署长通知港岛东区地政专员，根据都会计划及《香港规划标准与准则》的建议，小西湾土地住用发展部分的最高地积比率应为6.5倍，可兴建约1 940个单位。
一九九六年六月	港岛东区地政专员传阅小西湾土地卖地章程特别条件的拟稿，征询有关政府部门的意见。
一九九六年七月	规划署港岛规划专员表示，根据核准小西湾发展大纲图编号D/H22A/2的说明书，小西湾土地的建议发展项目，最多容纳5 210名居民及兴建1 940个单位。此外，根据柴湾分区计划大纲草图编号S/H20/6的说明书，如要在该幅土地上兴建公共交通交汇处和公众停车场，必须取得城规会的规划许可。
一九九六年八月	运输署就小西湾土地的发展项目中兴建公共交通交汇处和公众停车场，向城规会申请规划许可。
一九九六年九月	地区地政会议考虑以公开拍卖方式出售小西湾土地，并审议卖地的基本条款和特别条件拟稿。
一九九六年九月	根据地政总署的会议记录，规划署的代表曾指出，基于会上讨论过的紧急车辆通道问题，住用部分的最高建筑楼面面积未必能够达到6.5倍的地积比率。他不反对删除住用部分最高建筑楼面面积的限制，并根据《建筑物(规划)规例》以管制其最高建筑楼面面积。
一九九六年九月	地区地政会议通过以公开拍卖方式出售小西湾土地，并通过卖地的基本条款和特别条件。此外，又同意删除订明私人住宅部分的最高总建筑楼面面积的条款。
一九九六年十一月	城规会根据《城市规划条例》第16条，就兴建公共交通交汇处和公众停车场批予规划许可。

- 一九九七年三月 地政总署接获关于住用泊车位所占面积是否计算入建筑楼面面积内的书面查询。地政总署在回复中确定，若地政总署署长信纳有关面积纯粹是为了供汽车停泊而兴建，该处的住用泊车位所占面积便可不计入建筑楼面面积内。
- 一九九七年三月 地政总署估价会议辖下的委员会以小西湾土地属于甲类地盘为考虑准则，批准把底价定为63 亿元。该幅土地住用发展部分的建筑楼面面积为179 382平方米，而非住用部分则为47 536平方米。
- 一九九七年三月 小西湾土地在公开拍卖中以118.2 亿元售出，卖出价远高于地政总署厘定的63亿元底价。
- 一九九七年四月 小西湾土地的买家与屋宇署开会讨论小西湾土地的发展项目。买家通知屋宇署，有关的建筑图则会按该幅土地属《建筑物(规划)规例》之下丙类地盘的准则拟备。
- 一九九七年四月 买家通知地政总署署长，他正为计算地积比率一事准备向屋宇署递交文件，以确定该幅土地在《建筑物(规划)规例》之下的分类。
- 一九九七年四月 地政总署署长说不反对买家的建议，因为有关的卖地章程对此并无明文规定。
- 一九九七年五月 屋宇署的屋宇小组委员会讨论小西湾土地的分类，并同意该幅土地只紧连一条街道，因此属于《建筑物(规划)规例》之下的甲类地盘。
- 一九九七年五月 买家致函屋宇署，建议在该幅土地上铺筑两条4.5 米阔的内街：一条沿西北界线伸展，另一条沿部分东北界线铺筑。届时，该幅土地便会紧连三条街道(即两条拟建的内街和小西湾道)。这样，60%地盘界线会紧连这三条街道使该幅土地变成街角地盘。
- 一九九七年五月 屋宇小组委员会同意小西湾土地属丙类地盘。
- 一九九七年六月 有关的认可人士向地政总署递交小西湾土地上拟建发展项目的总纲发展蓝图，并在附连的发展概略表内注明会设置103个零售设施泊车位。

- 一九九八年五月 买家向屋宇署要求在不必铺筑两条4.5 米阔内街的情况下，根据《建筑物(规划) 规例》把小西湾土地视作丙类地盘。
- 一九九八年六月 屋宇署就小西湾土地在《建筑物(规划) 规例》下的分类问题征询律政司的意见。
- 一九九八年七月 律政司向屋宇署表示，建筑事务监督应视乎行人道的现况决定它是否街道，从而决定有关的行人道是否符合《建筑物条例》和《建筑物(规划) 规例》内街道一词的定义。
- 一九九八年十一月 屋宇小组委员会III 认为由买家递交的总纲发展蓝图可以接纳，但住用停车场和零售设施泊车位须在图上分开标示；平台的建议外貌应先获得地政总署署长批准；并应为设置零售设施泊车位缴交审批费用。
- 一九九八年十一月 建筑事务监督同意根据《建筑物条例》“就该幅土地被视作丙类地盘一事批予变通”，但须沿东南界线铺筑一条街道，即获批准的4.5 米阔紧急车辆通道，而这条街道的面积不计入该幅土地的面积内。
- 一九九八年十一月 买家获告知建筑事务监督的决定。
- 一九九九年一月 认可人士通知地政总署，为配合最新获批准的建筑图则中经修订的零售设施建筑楼面面积，建议的零售设施泊车位的数目会由103 个减至90 个。
- 一九九九年六月 港岛东区地政专员确定该90个零售设施泊车位是根据《香港规划标准与准则》的规定而设置的，并不属于契约所界定的公众停车场的一部分。
- 一九九九年七月 地政总署估价小组委员会决定，买家应就设置该90 个零售设施泊车位一事缴交660 万元审批费用和10 万元行政费。
- 一九九九年七月 买家接纳上述建议并缴交了审批费用和行政费。
- 一九九九年十月 港岛东区地政专员回复买家律师，称契约并没有限制转让、出售或出租该90 个零售设施泊车位。

- 二零零一年二月 建筑事务监督批准小西湾土地发展项目的建筑图则。根据最新获批准的建筑图则,该处住用发展部分的建筑楼面面积为 223 914 平方米,而非住用部分的则为 44 989 平方米。
- 二零零一年四月 建筑事务监督在二零零一年四月十一日为小西湾土地新落成的建筑物签发入伙纸。