

房屋及規劃地政局局長
出席立法會房屋事務委員會的

發言全文

主席、各位議員：

在 2002 年十一月，政府鑑於當時疲弱的樓市和房屋供求嚴重失衡的情況，為回應社會的訴求，發表了房屋政策聲明，為政府的房屋政策重新定位，同時提出九項措施穩定樓市，其中兩項措施為停建及停售居者有其屋計劃，以及終止私人機構參建居屋計劃。及後房屋委員會作出配合，於 2003 年決定停止興建及出售居屋單位，並且終止私人機構參建居屋計劃。同時，在 2003 年年底，因應政府的深化房屋政策的聲明，通過於 2006 年年底前不會以資助形式推售回購或未能發售的居屋單位。就有關課題，政府已先後十次向立法會房屋事務委員會匯報。今天我想就處理有關“居

屋及私人參建居屋計劃剩餘單位” 這課題向大家強調以下

四點：

2. 第一，自房屋政策聲明公布以來，樓市在過去兩年逐步穩定發展，根據差餉及物業估價署以及香港金融管理局資料顯示，自 2002 年 11 月至今，樓價回升了 28%，整體房屋資產回升了 5540 億元，負資產的數目由 78,000 個下降至 25,000 個，這顯示重新定位的房屋政策逐見成效，得到廣大市民的認同，符合社會整體利益。政府在為房屋政策重新定位的同時，已清楚指出要處理如何善後剩餘居屋及兩個剩餘的私人參建居屋計劃，即紅灣半島及嘉峰臺。

3. 第二，政府在處理紅灣半島及嘉峰臺時必須充份考慮到對當時疲弱及供應嚴重失衡的樓市的影響減到最低，並要維持房屋政策的連貫性及公信力。在處理紅灣半島期間正

值樓市低迷，政府和房屋委員會經考慮對樓市的影響，並顧及各項與房屋政策、法律和財政相關的因素後，認為最平衡公眾利益的處理方法，就是與發展商進行修改土地契約，容許發展商在繳付經磋商協定的修訂契約補價後，可將有關物業在公開市場發售。政府與發展商最終就紅灣半島的修訂契約達成協議。我們亦先後於今年二月及三月向立法會作詳細匯報。

4. 第三，政府在處理嘉峰臺時，亦須顧及紅灣半島相似的考慮因素。我們在諮詢房屋委員會及立法會的意見後，沿用了與處理紅灣半島相同的方法來處理嘉峰臺，即容許發展商在繳付經磋商協定的修訂契約補價後，可將有關物業在公開市場發售。然而，我們最終無法與發展商達成協議。其後，房屋委員會決定根據賣地章程訂明的保證售價向發展商購回全部單位。儘管私人物業市場近月已漸趨穩定，但礙於市場仍存在一定數量的貨尾尚待消化。為免影響復蘇不久的樓市，房屋委員會轄下的資助房屋小組委員會最近決定將嘉

峰臺留待於 2007 年才透過居屋計劃發售，並將於 2006 年下半年就有關細節進行研究。

5. 第四，至於從未發售的居屋發展項目，我們已處理了 7,200 個包括把 4,300 個單位售予政府用作紀律部隊宿舍，2,900 個改作出租公屋。我們會繼續研究處理餘下 3,000 個剩餘居屋單位的可行方案。

6. 最後，發展商近日宣布拆卸紅灣半島的計劃，再次引起社會關注。政府到目前為止仍未收到發展商的重建計劃或修訂地契申請，但會密切注視有關發展，並充分明白市民大眾及環保團體關注拆卸和重建工程對環境所帶來的影響。回顧年初，政府與發展商進行修改土地契約的目的是容許發展商可將其單位在市場作公開發售。現時當市民信心回穩和置業意慾增加之際，發展商沒有把這批現貨單位推出市場發售給市民，反而將簇新的樓宇拆卸，希望發展商會因應市民表達的意見作出正面回應。

7. 就李永達議員 12 月 3 日致函立法會秘書處，提問有關發展商如打算重建紅灣半島而涉及更改發展大綱及補

地價的政策，正如我們以往曾向外界解釋，根據有關之土地契約，若該地段重建時，發展商在未獲得到地政總署署長批准前，不得興建總綱發展藍圖或已獲批核的景觀設計計劃上沒有載列的任何建築物或搭建物。如重建項目與總綱發展藍圖和已獲批核的景觀設計計劃不一致，發展商須向地政總署署長申請批准修訂土地契約。地政總署曾去信發展商的代表律師，提醒發展商上述規定。

8. 鑒於發展商近日公佈有意拆卸紅灣半島作重建後社會反響和部份人士的訴求，我們再次確定早前所得的初步法律意見，我們有兩個主要論據 —

- (1) 契約特別條件第(11)(a)條規定，該地段不得進行任何與批地條件、總綱發展藍圖及已獲批核的景觀設計計劃不一致的發展項目或重建項目。
- (2) 契約一般條件第 7 條規定，買家須根據核准建築圖則，保存所有樓宇，而不得對樓宇進行任何更改或修改工程。該條款訂明，有關地段的

樓宇如果拆卸重建，必須符合以下兩個的其中一個條件。第一，新的樓宇必須是與現有的建築物的同類型樓宇而重建後的建築樓面面積不少於現有的建築樓面面積；或者第二，新樓宇的類型及價值的建議須先得地政總署署長的批准。換而言之，如重建項目中的樓宇，與現有樓宇並不屬於同一類型，根據一般條件第 7(b)條規定，買家須向地政總署署長申請批准。

9. 換句話說，地政總署署長作為批租人(即合約的另一方)有權決定是否同意批准修訂地契的申請。我留意昨天報導有立法會議員表示，政府與紅灣半島發展商簽署補價條文時，刪除原本地契中的多項條文，例如刪除大廈外牆及大堂用料、樓宇單位數目及面積大小等的規定，顯示政府清楚發展商意圖重建屋苑。我鄭重聲明，有關說法嚴重混淆視聽。我看不出這項指控的理據何在。在年初時政府與發展商就修訂契約的協議，目的是讓發展商在補價後將其單位推出公開市場發售，以及容許發展商在與總綱發展藍圖及已獲批核的景觀設計計劃一致

的大前提下有適量的彈性，將現有單位質素和內部間隔，以及一些設施提升，以便在私人市場出售。刪除這些條文的用意，是容許發展商將這些私人參建居屋作有限度的改裝，而非容許重建。

10. 發展商若要拆卸，在未得到政府的批准，只能根據現有的總綱發展藍圖重新建造一次。我已請地政總署和律政司的同事就上述條款進一步仔細研究有關署長的權力範圍，以考慮如何處理發展商日後呈交的重建申請。

11. 另一方面，除上述考慮外，地政總署會按照土地契約的條款來評定有關計劃是否涉及土地契約和相關的總綱發展藍圖和景觀設計計劃的改動，如須作任何改動會否批准，以及如果批准申請的話，將按照一貫的土地政策來考慮土地價值是否有所增加，如有的話，則會按照所增加的價值收取補地價。這是一向行之已久的做法。

12. 多謝大家。