

立法會

Legislative Council

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會與 規劃地政及工程事務委員會 聯席會議的紀要

日 期：2004年3月8日(星期一)
時 間：下午5時15分
地 點：立法會會議廳

出席委員：房屋事務委員會委員

何俊仁議員 (主席)
陳鑑林議員, JP (副主席)
李卓人議員
李華明議員, JP
* 涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
楊森議員
* 石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
* 陳偉業議員
勞永樂議員, JP
* 黃成智議員
馮檢基議員

規劃地政及工程事務委員會

鄧兆棠議員, JP(主席)
劉炳章議員(副主席)
何鍾泰議員, JP
譚耀宗議員, GBS, JP

(*亦為規劃地政及工程事務委員會委員)

(#亦為房屋事務委員會委員)

缺席委員 : 房屋事務委員會委員

- * 朱幼麟議員, JP
- 吳亮星議員, JP
- 梁耀忠議員
- 黃宏發議員, JP
- 楊耀忠議員, BBS
- 司徒華議員
- * 葉國謙議員, JP

規劃地政及工程事務委員會委員

田北俊議員, GBS, JP
黃容根議員
劉皇發議員, GBS, JP
霍震霆議員, SBS, JP

(*亦為規劃地政及工程事務委員會委員)

出席公職人員 : 房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署副署長(業務發展及建築)
湯永成先生, JP

地政總署署長
劉勵超先生, JP

律政司副民事法律專員
李伯誠先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理法律顧問6
顧建華先生

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

I. 選舉主席

何俊仁議員當選為聯席會議的主席。

II. 紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜

(立法會CB(1)1238/03-04(01) — 政府當局提供
號文件 題為“處理嘉峰
臺私人機構參
建居屋計劃單
位的可行方案”
的資料文件

立法會CB(1)1212/03-04(01) — 政府當局對房
號文件 屋事務委員會
秘書2004年3月
2日要求就一封
匿名信(立法會
CB(1)1212/03-04
(02)號文件)置評
的函件的回覆

立法會CB(1)1212/03-04(02) — 2004年2月23日
號文件 致房屋事務委
員會主席的匿
名信

立法會CB(1)1160/03-04(01) — 政府當局就“紅
號文件 灣半島私人機
構參建居屋計
劃單位：契約修
訂補價”提供的
資料文件

立法會CB(1)1223/03-04號 — 房屋事務委員
文件 會與規劃地政
及工程事務委
員會2004年2月
17日聯席會議
的紀要擬稿

立法會CB(1)990/03-04(01) — 政府當局就九
號文件 龍紅磡灣填海
區九龍內地段
第11076號提供
的批地契約(包
括該地段的一
般出售條件第
25至26條)

經辦人／部門

- 立法會 CB(1)995/03-04(01)——政府當局就九龍紅磡灣填海區九龍內地段第11076號提供的契約修訂文件
號文件
- 立法會 CB(1)1000/03-04(01)——政府當局提供的資料文件
號文件
- 立法會 CB(1)1000/03-04(02)——九龍紅磡灣填海區九龍內地段第11076號的一般出售條件第27條
號文件
- 立法會 CB(1)1000/03-04(03)——何俊仁議員要求政府當局提供的文件及資料一覽表
號文件
- 立法會 LS44/03-04號文件 ——法律事務部就“立法會要求政府當局提交紀錄及文件的權力”擬備的文件
- 立法會 LS46/03-04號文件 ——法律事務部就“九龍內地段第11076號的賣地條款中有關對房屋委員會處理所購單位的限制的觀察”提供的文件
- 立法會 CB(1)1026/03-04(01) ——政府當局就“轉作出租公屋的私人機構參建居屋計劃屋苑”提供的資料文件
號文件
- 立法會 CB(1)1026/03-04(02) ——劉慧卿議員轉交兩個事務委員會的一封匿名信
號文件
- 立法會 CB(1)1026/03-04(03) ——一群前房屋署員工就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜致主席的電郵)
號文件

2. 主席請委員注意以下在會前發出的文件 ——
- (a) 2004年2月23日致他本人的一封匿名信(立法會CB(1)1212/03-04(02)號文件)，當中聲稱曾有發展商致函房屋及規劃地政局，建議以拍賣方式出售紅灣半島私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)單位(“紅灣單位”)；及
 - (b) 政府當局對房屋事務委員會秘書2004年3月2日要求就上文第2(a)段所述匿名信置評的函件的回覆(立法會CB(1)1212/03-04(01)號文件)。
3. 主席亦請委員注意以下在會上提交的文件 ——
- (a) 政府當局提供、題為“處理嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的可行方案”的資料文件的中文本(立法會CB(1)1238/03-04(01)號文件)；及
 - (b) 政府當局2004年3月8日的來函，當中夾附了政府與有關發展商就紅灣單位契約修訂補價所作估計的補充對照表。
- (會後補註：上述文件已於2004年3月9日隨立法會CB(1)1248/03-04號文件送交委員參閱。)

契約修訂補價的金額

4. 房屋及規劃地政局局長及房屋署副署長(業務發展及建築)向委員簡介對照表的內容。房屋署副署長(業務發展及建築)回應主席時解釋，在“發展商一次過買入全部2 470個單位可得的大批購買折扣”項下的金額，是有關發展商售出所有單位的估計利潤。
5. 李卓人議員及主席提述該對照表時，詢問政府就磋商的補價範圍所作的估價為何。李議員亦詢問，既然政府當局以13.1億元為底線，為何接受8.64億元作為補價。
6. 房屋署副署長(業務發展及建築)回答時表示，政府在磋商開始時曾開價17億及15億元以作測試。房屋及規劃地政局局長接着解釋，雖然就部分假設而言，例如估計售價、發展商利潤、大批購買折扣等，政府當局與發展商仍有相當大的分歧，但當局的底線是根據市場數據以科學方法計算出來的。房屋及規劃地政局局長表示，

政府當局在決定接受8.64億元作為和解款額時，已衡量過文件(立法會CB(1)1160/03-04(01)號文件)第10和11段所闡述的利與弊。特別一提的是，當局已充分考慮當時及其後可能延續的不穩市況，以及有需要維護政府當局終止居者有其屋(“居屋”)計劃及私人參建計劃，從而穩定樓市這個重新定位的房屋政策。

7. 李卓人議員不表信服。他深切關注到，政府當局竟為了維護其重新定位的房屋政策而輕易接受一個較其估價底線少了多達4億元的補價。房屋及規劃地政局局長強調，有關的補價是政府當局與發展商在香港國際仲裁中心認可的獨立調解人的協助下，透過正式調解過程議定的。房屋署副署長(業務發展及建築)請委員參閱有關契約修訂補價的文件(立法會CB(1)1160/03-04(01)號文件)附件所載的調解詳情。他解釋，政府與發展商對補價的估計並不一致，主要因為雙方對紅灣單位在改善工程完成後的售價有不同估計。發展商強烈質疑政府當局的立場。就紅灣單位的估計售價而言，發展商的估價(建築面積每平方呎2,800元)較當局的估價(建築面積每平方呎3,021元)為低。鑒於紅灣項目涉及的實用樓面面積為1 550 000平方呎，雙方單單在估計售價方面的分歧，已導致雙方對補價所作的估價相差超過3.4億元，加上在改善工程費用、市場推銷成本及大批購買折扣方面的估計差額，累積差額因而超過4億元。

8. 陳偉業議員指出，不少先前在地政總署工作的退休政府官員現時正為大型發展商工作，或透過提供顧問服務間接為該等發展商工作。他認為此種現象並不可取，並強調公務員行事持正的重要性。他對在紅灣項目的磋商中側重發展商利益的做法深表關注。他認為議定的補價低得可悲，導致損失公帑。他要求政府當局解釋為何作出如此差勁的交易。他亦質疑政府就售價所作的估計為何只是建築面積每平方呎3,021元。

9. 房屋及規劃地政局局長回應時強調，政府當局經考慮2004年2月17日兩個事務委員會聯席會議上提出的、在法律、合約和財政上的考慮因素後，決定接納以8.64億元作為議定補價。他亦指出，該項決定可免除房屋委員會(“房委會”)在現時財政緊絀的情況下須以約19.14億元購買紅灣單位的責任。平息與發展商的紛爭是解決此事的最佳方法。他在解釋政府就售價作出的估計時指出，若與私人住宅單位相比，紅灣單位這些私人參建計劃單位的設施標準較低。因此，紅灣單位的售價無法與同區私人住宅單位的售價看齊。

10. 關於陳議員指不少先前在地政總署工作的人員為發展商工作一事，地政總署署長澄清，並沒有地政總署的前任官員參與有關磋商工作。此外，根據既定程序，先前在地政總署工作並屬某些職級的人員如擬從事任何與地政總署職權範圍有關的工作，必須徵求房屋及規劃地政局、地政總署及公務員事務局的批准。

11. 陳偉業議員仍然認為，現時確實有不少先前在地政總署工作的人員直接或間接為發展商工作。他認為，雖然紅灣單位的設施標準較低，但有關發展商仍可把紅灣單位當作私人單位，並以市價出售。雖然有需要向發展商作出補償或可能進行訴訟，但為保障公眾利益，他促請政府撤銷與發展商達成的協議。主席亦指出，政府估計的13.1億元補價應已計及改善工程費用、市場推銷成本和估計利潤。基於此點，當局理應堅持本身估計的補價。

12. 律政司副民事法律專員就可否撤銷協議一事回答陳議員時強調，政府當局有需要履行協議。他表示，有關發展商已根據協議支付議定的補價。陳議員表示，以往亦有政府不履行承諾的先例。

透過拍賣在公開市場出售紅灣單位

13. 部分委員相信，如透過拍賣出售紅灣項目，政府將能取得更好的價錢。就此，李卓人議員注意到，政府當局在上文第2(b)段所述的回覆中，只澄清房屋及規劃地政局並無收到任何發展商建議透過拍賣在公開市場出售紅灣單位的“來信”。他要求政府當局確證房屋及規劃地政局有否接獲任何此類建議。房屋及規劃地政局局長表示，類似的建議可能曾在非正式的場合以非正式的方式提出。然而，從未有發展商提出透過拍賣出價購買紅灣單位，並承諾承擔可能引起的法律後果。

14. 李卓人議員質疑，即使拍賣建議是以非正式的方法提出的，政府當局也沒有理由不予以跟進。房屋及規劃地政局局長澄清，政府當局曾探討各種處理紅灣單位的方案。當局經考慮政策及法律上的各個因素後，已否決拍賣方案。

15. 黃成智議員認為，拍賣是較佳的方案。他要求閱覽政府當局就拍賣方案進行商議的會議紀要(如有的話)，藉此了解當局曾否承受任何壓力，以致須透過調解而非拍賣出售紅灣單位。房屋及規劃地政局局長回答時，請委員參閱2004年2月17日會議的文件(立法會CB(1)1000/03-04(01)號文件)，以了解政策和法律上的相關考慮因素，以及曾探討的各個方案及該等方案的限制。

16. 就此，主席詢問是否因政府當局須按行政會議的決定處理紅灣項目而不考慮拍賣方案。房屋及規劃地政局局長回答時解釋，雖然他不能披露行政會議如何商議此事，但整個政府已就如何處理紅灣單位達成共識。有關決定並非由他一人作出，而他亦無因處理方案而承受任何壓力。

就處理紅灣單位的方案達成協議的方式

17. 馮檢基議員不滿議定的補價金額及政府當局就處理紅灣單位的方案與發展商達成協議的方式。依他之見，當局犯了下列兩個錯誤——

- (a) 政府當局讓自己受政策、法律和合約上各個考慮因素束縛，把自己局限於數個選擇，並令自己在磋商過程中處於下風。當局即使面對犧牲公眾利益的後果，仍未能靈活調整其房屋政策，以便採取更妥善的處理方案；及
- (b) 在磋商過程中公開披露關於處理紅灣項目的所有限制，在策略上既不可取，亦不明智。

18. 馮檢基議員質疑導致上述錯誤的成因為何，並認為有關的政府部門應承擔責任。主席贊同馮議員的意見，並表示不論犯錯的原因為何，超過4億元的公帑已因而失去。他補充馮議員在上文第17(a)段提出的各點時，亦對政府當局聲稱購回方案在法律、合約和財政上涉及的考慮因素抱持以下疑問——

- (a) 關於當局聲稱法律上的考慮因素，購回方案是否確實會涉及修訂契約，實成疑問。同樣令人質疑的是，若由房委會提名單一買家向發展商購入所有紅灣單位，房委會便會被視為向一般公眾人士提供房屋，並可能因此被質疑僭越《房屋條例》(第283章)賦予的權限及權力。這是因為房委會一旦向發展商購回紅灣項目的土地業權，便可把有關土地交還政府，這樣一來，紅灣項目就不再是私人參建計劃或房委會項目，亦無須受私人參建計劃或房委會的限制；
- (b) 至於合約上的考慮因素，有關的賣地章程已訂明，如單位在指定期屆滿時仍未賣

出，房委會有責任以保證售價購買該等單位；及

- (c) 關於財政上的考慮因素，雖然要購回紅灣單位，可能需支付19.14億元的巨額現金，但房委會應有能力支付這筆開支。即使房委會有財政困難，政府也可尋求立法會批准所需的撥款。基於有需要保障公眾利益，立法會會支持有關的撥款建議。

19. 房屋及規劃地政局局長回應時強調，評估和解協議時，有需要充分考慮有關的時間表和當時的情況。他重申有需要考慮當時情況下一切涉及法律、合約和財政的因素。政府當局亦曾在多個場合向立法會匯報向發展商提出磋商，讓其在公開市場出售紅灣單位的做法。他又指出，對和解協議作出評估時不應以近日物業價格急升的情況為背景。就當時的情況而言，有關和解協議是可以達致的最佳協議。

20. 楊森議員對和解協議及達成協議的方法感到失望。依他之見，此種邁向金權主義的發展並不健康。在金權主義下，大公司獲得許多方便和優勢，甚至較立法會議員更有權力和更有影響力。儘管地政總署有許多專業人員，但發展商仍可以低得可悲的補價與政府達成和解。他把紅灣項目與數碼港及西九龍文娛藝術區兩個項目相比，並認為這些正是活現金權主義的例子，在香港這類國際城市，實不應容許這種情況出現。鑒於各類服務因財政赤字而縮減，民主黨更加認為有關交易不可接受，並對此深表遺憾。為釋除公眾的疑慮，他促請政府當局提供下列資料——

政府當局

- (a) 有關各個處理紅灣單位的方案的法律意見；及
- (b) 地政總署就有關磋商和調解工作編製的估價報告和資料。

21. 房屋及規劃地政局局長回應時強調不宜將協議抽離來看，反之，應視之為當局在2002年11月公布並經重新定位的房屋政策的一部分。當時的物業市場波動不穩，備受住宅樓宇單位供求嚴重失衡和負資產問題困擾。市民普遍要求政府不再擔當發展商的角色，並盡量減少對市場的干預。有鑒於此，政府認為應與發展商磋商修訂契約，從而免除房委會提名買家購買紅灣單位的責任，並讓發展商在公開市場出售有關單位。在2002年11月至2003年年初期間，物業市場處於低迷時期。物業價

格在2003年大部分時間均持續下跌。跌勢更因2003年3月爆發嚴重急性呼吸系統綜合症而加劇。政府認為有需要向市場發出明確信息，表明政府決心落實和鞏固重新定位的房屋政策。市場近期復甦，正顯示重新定位的房屋政策確實有助物業市場健康發展，以致物業市場在過去數月有改善跡象。房屋及規劃地政局局長又強調，在進行磋商期間，無人可能預知物業市場會如此迅速地復甦。

22. 楊森議員並不信服。他認為政府當局與發展商達成協議，修訂有關的賣地章程，讓紅灣單位可以在公開市場出售，只會令供應量增加，無助解決單位供求失衡的問題。為確保房屋政策貫徹一致，政府當局反而應採取某個天水圍項目的做法，把紅灣單位轉為租住公屋。房屋及規劃地政局局長回應時解釋，當局並無採納這個方案，因為就位置、面積和設施標準而言，紅灣單位並不適合改為租住公屋。該批紅灣單位中約有60%屬3睡房單位，建築樓面面積達60平方米以上。把該等單位改為租住公屋，將對租金水平和租金與入息比例中位數造成重大影響。

23. 關於楊森議員在上文第20(a)段要求的資料，房屋及規劃地政局局長表示，政府的慣常做法是不會全面披露所得的任何法律意見。然而，政府當局為2004年2月17日會議提供的文件(立法會CB(1)1000/03-04(01)號文件)，已對法律上須考慮的因素作出解釋。至於在上文第20(b)段要求的資料，他解釋，鑒於調解過程是在資料保密的基礎上進行的，有關過程必須保密，因此詳情不能披露。

24. 楊森議員及主席回應時指出政府曾有全面披露所得法律意見的先例，披露中國全國人民代表大會對《基本法》的解釋便是一例。楊議員又表明，若政府當局拒絕提供所要求的資料，他可在兩個事務委員會支持的情況下動議議案，要求立法會授權兩個事務委員會行使《立法會(權力及特權)條例》(第382章)第9條所賦予的權力，要求政府當局出示有關資料。

25. 劉炳章議員認為，政府當局處理此事的方法並無問題，問題的癥結在於議定的補價是否貼近市價。為澄清此事，他同意當局應提供上文第20(b)段所要求的資料。

26. 石禮謙議員亦表示，鑒於房屋及規劃地政局局長負責政策事宜，他在處理紅灣項目時應遵守所訂明的房屋政策。問題在於他未能議定一個令公眾滿意的補價。因此，他促請政府當局答允楊森議員的要求，提供

有關的估價資料，表明議定的補價是妥為商定的。

27. 房屋及規劃地政局局長回應時答允考慮委員的要求。關於楊森議員建議動議議案，請求立法會授權事務委員會行使第382章第9條所賦予的權力，要求政府當局出示有關資料一事，主席要求委員就楊議員的建議提出初步意見。他及李華明議員、陳偉業議員和黃成智議員支持楊議員的建議。

嘉峰臺

28. 房屋及規劃地政局局長就處理嘉峰臺單位的方案回答黃成智議員時證實，政策上首要考慮的因素，以及其他適用於紅灣項目的限制同樣適用於嘉峰臺項目，並會限制政府當局解決問題的彈性。然而，考慮到社會各界人士就紅灣單位處理辦法所表達的意見，以及不斷轉變的物業市場情況，政府當局現正檢討題為“處理嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的可行方案”的文件(立法會CB(1)1238/03-04(01)號文件)所描述的四個方案，包括拍賣方案，但須作進一步研究。

29. 劉炳章議員表明，假如沒有其他可行方案，他不會反對當局以處理紅灣單位的同一方法處理嘉峰臺單位。然而，他促請地政總署在磋商補價時更密切留意市場動向。他亦詢問，政府當局如決定以大約14.41億元購回嘉峰臺單位，會否向立法會作出匯報。房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)回答時報告，政府當局曾於2004年3月6日與房委會委員舉行非正式會議，以討論有關的可行方案。出席的房委會委員認為應訂立向房委會及公眾匯報磋商進展的機制、議定的補價應該是市價，以及政府當局在磋商中應立場堅定。如在2004年6月達成和解的機會不大，政府當局就不應排除購回嘉峰臺單位的可能。這樣應可讓當局的談判小組處事時有更大彈性。房委會委員亦曾建議一名房委會委員以觀察員的身份加入談判小組。他強調，這些都是部分房委會委員非正式地提出的意見，他歡迎立法會議員提出意見及建議。

30. 關於上文第17段所指、政府當局在處理紅灣項目時看來犯了的錯誤，馮檢基議員提醒當局在處理嘉峰臺項目時不要重蹈覆轍。同樣，主席亦促請政府當局注意他在上文第18段闡述的意見，並以更靈活的方法處理嘉峰臺項目。他又指出，委員雖可能原則上支持重新定位的房屋政策，但卻未必支持一成不變，為求緊守政策而不惜犧牲公眾利益。房屋及規劃地政局局長回答時向委員保證，隨着物業市場復甦，政府當局更有能力和信心在與房委會緊密協商後，就嘉峰臺達成一個令人滿意

的協議。

31. 就此，陳偉業議員籲請政府當局在處理嘉峰臺項目時，須確保有透明度和有公平競爭的環境，以保障公眾利益。他又指出，當局停售居屋和私人參建計劃單位，因而犧牲了租住公屋住戶的利益，因為他們透過遷往該等單位改善居住環境的機會已被奪去。因此，他建議政府當局考慮把嘉峰臺單位賣給租住公屋住戶，或把該等單位用作重置受市區重建影響的家庭。

III. 其他事項

32. 議事完畢，會議於下午6時45分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年4月30日