

## 資料便覽

有關紅灣半島事件的報導摘要  
(輯錄自1999年9月25日至2007年12月24日期間的報導)

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要

| 日期及資料來源              | 重點   |
|----------------------|--|
| 25/9/1999<br>蘋果日報    | 紅磡灣填海區私人參建居屋計劃，地政總署昨日宣布由惠記集團以 5.83 億元投得。   |
| 16/6/2000<br>大公報     | 新世界發展旗下的新世界創建(下稱新創建)宣布入股惠記集團，在交易完成後，新創建即將取得位於紅磡和葵盛兩個私人參與居屋計劃百分之 49 股權。   |
| 3/9/2001<br>政府新聞公報   | 政務司司長曾蔭權宣布，政府將會暫停發售居屋，直至 2002 年 6 月底為止。此外，從恢復出售居屋至 2005-2006 年度為止，每年推售不超過 9 000 個居屋單位。   |
| 5/9/2001<br>東方日報     | 政府暫停售賣居屋 10 個月，現正考慮對策，處理 1 萬 2 千 個已落成或即將落成的單位。政府初步擬定兩個方案，包括轉為出租公屋或整幢出售。當中一些私人參建居屋，由於位置較佳及用料較好，可整幢售予發展機構，其中最矚目的項目是位於紅磡的紅灣半島，預料會有發展商爭奪。                  |
| 13/11/2002<br>政府新聞公報 | 房屋及規劃地政局局長孫明揚今日在立法會會議上就房屋政策發表聲明，表示政府將會由 2003 年起無限期停售居屋，同時停建居屋。至於已落成和興建中的居屋單位，則會在不與私人市場直接競爭的原則下，改作其他居住用途。政府並會終止私人參建居屋計劃。                                |
| 6/12/2002<br>大公報     | 地政總署於 11 月已發出紅灣半島的預售樓花同意書。   |
| 8/1/2003<br>太陽報      | 據消息人士指出，政府有意出售私人參建居屋紅磡紅灣半島及牛池灣嘉峰臺合共 4 480 個居屋單位予發展商新世界發展，並曾試探發展商的意向。新世界發展對此表示興趣，但仍需視乎政府的價錢及條款。此外，由於將居屋轉作私樓出售，當中牽涉不少技術性問題，例如補地價及條文的修改，故若落實進行，亦不會是短期內的事。 |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源           | 重點  |
|-------------------|---|
| 21/1/2003<br>星島日報 | 近日各大發展商先後表態，有意購入政府空置的優質居屋單位，如紅磡紅灣半島，作私樓出售。發展商並表示應以招標或拍賣方式出售。  |
| 22/1/2003<br>明報   | <p>房屋及規劃地政局局長孫明揚 1 月 21 日表示，政府將會與兩個私人參建居屋紅磡紅灣半島及牛池灣嘉峰臺的發展商新世界發展商討，容許他們補地價後將屋苑單位出售。他並希望在 1 年內可完成有關安排。</p> <p>對於有多個發展商爭取購入紅灣半島，孫明揚澄清紅灣半島及嘉峰臺的業權是發展商新世界發展所擁有，發展商擁有購買單位的優先權。孫明揚更重申，政府將會收取合理補地價金額，並確保不會賤賣居屋。</p> |
| 23/1/2003<br>星島日報 | <p>新世界發展於 1 月 22 日表示，該集團擬向政府回購紅磡紅灣半島及牛池灣嘉峰臺兩個私人參建居屋項目，並稱業權歸新世界發展所有，故該公司有優先回購權並無不妥。</p> <p>新世界發展營業及市務部高級經理透露，政府與新世界發展簽訂的標書中，指房屋委員會於預售樓花同意書批出後，20 個月內須向發展商回購。不過，由於預售樓花同意書批出至今僅 3 個月左右，故房屋委員會尚有一段時間處理該批居屋。</p> |
| 17/2/2003<br>星島日報 | 房屋及規劃地政局局長孫明揚表示，已就兩個私人參建居屋，向有關的發展商提出補地價的金額，以便屋苑轉為私人樓宇發售。孫明揚強調，政府提出的補地價金額是按照市價而定，現有待發展商回應。   |
| 25/7/2003<br>太陽報  | <p>政府與發展商就紅灣半島的補地價安排，已磋商逾 8 個月之久，但仍未有定案。</p> <p>就紅灣半島事件，新世界發展證實該集團剛正式向政府發出律師信，要求房屋委員會履行責任，並坦言與政府就補地價的磋商仍有距離，不排除若未能在限期前與政府達成協議，會控告政府違約。</p>  |
| 5/2/2004<br>明報    | 新鴻基地產以 5.93 億元向惠記購入紅灣半島的一半股權。而政府昨晚亦證實，已同紅灣半島的發展商於去年底就項目的補地價達成初步協議。  |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源             | 重點  |
|---------------------|---|
| 7/2/2004<br>星島日報    | <p>發展商可能重建紅灣半島的消息曝光之後，有立法會議員促請政府將物業收回再公開競投。但據房屋及規劃地政局常任秘書長梁展文表示，收回的做法會有困難，因為該項目並非百分百住宅項目，發展商擁有非住宅部分例如商場，他們有權不把物業售予政府。</p>   |
| 9/2/2004<br>政府新聞公報  | <p>政府 2 月 9 日宣布，與紅灣半島的發展商就修訂售樓條件達成協議，發展商同意放棄要求房屋委員會因未能提名買家而須以 19 億 1 千 4 百萬元購買該批居屋單位，並且會向政府繳付 8 億 6 千 4 百萬元的土地補價以修改契約將單位在公開市場推售。</p> <p>房屋及規劃地政局發言人說：「當局仔細考慮各有關政策、法律及財政因素，並反覆研究各種處理方案，政府決主派出一支由律政司、地政總署及房屋署人員組成的談判小組，與發展商重新展開商談，希望透過調停解決有關問題。調解過程在香港國際仲裁中心認可調解人的協助下進行，於 2003 年 12 月結束，並在 2004 年 1 月達成正式協議。」</p> <p>有關項目位於紅磡灣填海區，單位總數 2 470 個，另有 494 個泊車位和相關商業設施。整個項目於 2002 年 11 月落成。</p> <p>批地條款限制在該地段的私人住宅發展不可超逾 144 300 平方米，是次修訂不會更改這項限制。</p> |
| 10/2/2004<br>政府新聞公報 | <p>房屋及規劃地政局局長孫明揚表示，根據合約規定，紅灣半島居屋部分在 20 個月內，如果不能安排買家購買，政府需要賠償 19 億元。現時的協議是政府不用賠償 19 億元外，再連同約 9 億元的補地價，發展商向政府一共付出近 30 億元。</p> <p>孫明揚更指出，紅灣半島是一個私人參建的居屋項目，業權是屬於發展商的。而整個發展項目包括住宅及非住宅部分如停車場及商場。合約說明如果政府購回，只可以購回住宅部分，至於非住宅部分，則要跟發展商商量，因此不存在着政府可以自動將這個樓盤推出拍賣。</p> <p>孫明揚亦表示，過去一年當政府與發展商協商時，地產市況低沉，當時的市價不是現今大家所期望得到的市價。</p>   |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源   | 重點   |
|---|--|
| <p>10/2/2004(續)<br/>大公報</p> <p>香港經濟日報</p>       | <p>房屋及規劃地政局發言人強調，出售紅灣半島業權不是賤賣土地。政府是於去年 9 至 11 月，參考區內樓宇的市價作出估值。當時區內紅磡黃埔花園的樓價，平均每呎約為 2,800 元，而政府當時的估值為呎價 2,300 元，但發展商拒絕繳付這個價錢。發言人更指出，政府難以估計樓市的發展。</p> <p>紅灣半島居屋轉私樓的補地價協議中，發展商將項目的樓面呎價，由原來估值的每平方呎 2,300 元，大幅壓低至只有 1,800 元。有測量師認為，即使扣除大手買入的折讓，有關呎價仍較目前樓價低近兩成。不過，另有測量師認為，倘計及發展權與建築費、補地價，加上宣傳費及發展商利潤等，每平方呎售價約 3,200 元，與同區市價相若。</p>   |
| <p>11/2/2004<br/>新報</p> <p>成報</p> <p>香港經濟日報</p> | <p>紅灣半島的補地價交易引起公眾嘩然，房屋及規劃地政局局長孫明揚於 2 月 10 日否認賤賣資產。持有紅灣半島業權的發展商新世界發展及新鴻基地產均指出，紅灣半島補價並非偏低，並能反映該區住宅市價。而目前他們並未決定是否拆卸重建紅灣半島為豪宅。</p> <p>新鴻基地產發言人就紅灣半島補地價的批評作出澄清，指集團發展紅灣半島的總成本合共 19.72 億元，即每呎約 2,550 元，當中尚未計算利息開支及日後提升樓宇質素的工程費。</p> <p>房屋及規劃地政局常任秘書長梁展文指出，不考慮單方面將項目公開招標，以及購回維持作居屋推售，是考慮到守法及房屋政策一致性的問題。他說：「沒理由可以自行改契，政府也要守法。但高價回購轉作公屋亦不適合，而以居屋形式出售，一方面會引起市場競爭問題，以市價出售又違反房屋委員會一貫出售資助房屋的原則。」</p> |
| <p>12/2/2004<br/>成報</p>                         | <p>就紅灣半島補地價爭議，有電台節目主持人引述消息人士披露，地政總署專業人士曾提出向發展商收取 16 億至 20 億元補地價，遠高於政府談判小組收取的 8 億多元。不過，房屋及規劃地政局發言人對於有關數據不予置評。</p>   |
| <p>14/2/2004<br/>香港經濟日報</p>                     | <p>房屋署副署長湯永成表示，不同意外界指「賤賣」紅灣半島的指控。他解釋，無論佈局、設施、用料及質素等，居屋和私人屋苑也有一定的距離。紅灣半島六成單位的面積只有 600 平方呎左右，同區豪宅單位的面積大多逾 800 至 1 000 平方呎，兩者不應直接比較。</p>  |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源             | 重點  |
|---------------------|---|
| 17/2/2004<br>政府新聞公報 | <p>房屋及規劃地政局局長孫明揚今日出席立法會房屋事務委員會與規劃地政及工程事務委員會聯席會議時強調，政府就紅灣半島的決定是經過深思熟慮。在維護房屋政策的完整性這大前提下，政府已小心研究過政策、法律、契約限制及財政 4 方面的考慮。</p> <p>孫明揚指出，紅灣半島的批地條款有別於一般居屋發展，發展商擁有單位的合法業權，地契亦規定有關單位只可售予由房屋委員會提名的買家。在房屋政策的大前提和法律的限制下，只有透過與發展商協商，才可以解除房屋委員會在協議下所需履行的責任。</p> <p>與發展商的協商正值去年年初至年中樓市非常低迷的時候，協商過程非常艱巨，雙方經過多月仍未能達成協議，最終要透過香港國際仲裁中心認可的獨立調解人協助下進行調解，雙方才於去年 12 月就修訂契約的補償達成共識。</p> <p>孫明揚並表示，日後任何在該幅土地進行的重建計劃，必須按照該地段原有居屋發展藍圖下的設計和樓面面積進行，任何改變該總設計藍圖或其規格、設計、建造、造型等，必須得到政府同意；如果要修改契約，通常要進行補地價。所以，若發展商要重建紅灣半島，必須與政府再作磋商進行補地價。</p> |
| 18/2/2004<br>明報     | <p>孫明揚承認，去年樓市疲弱，加上發展商於去年 7 月控告政府，而且又未能與發展商達成其他協議，政府在維持不賣居屋的政策下，只能以賣斷形式處理紅灣半島，而並沒考慮回購等其他方法。</p>  |
| 1/3/2004<br>大公報     | <p>政府在提交予立法會的文件中透露，當局曾向新世界發展索價 13 億 1 千萬元，該估價是以建築面積每平方呎 3,021 元計算，加上大批購買享有一成半折扣而得來，不過卻被新世界發展拒絕，並提出反建議的 8 億 6 千 4 百萬元。</p>   |
| 9/3/2004<br>信報財經新聞  | <p>據政府提交予立法會的文件中顯示，政府與發展商分別出價 13 億 1 千萬元及 8 億 6 千 4 百萬元作為契約修訂補價的條件。</p> <p>房屋署副署長湯永成指出，政府曾開價 17 億元、15 億元等數目，直至 13 億 1 千萬元的底線，雙方在多輪談判後仍然無法達成協議。最後於去年 12 月在香港國際仲裁中心獨立調解人的調解下，政府最後接受發展商提出的 8 億 6 千萬元。</p>  |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源                     | 重點  |
|-----------------------------|---|
| 20/3/2004<br>香港經濟日報         | 就傳媒報導紅灣半島發展商之一的新世界發展有意將樓宇拆卸重建，房屋及規劃地政局局長孫明揚表示，至現時尚未收到發展商計劃重建的申請，至於是否要補地價，政府會按照契約辦事。但他亦強調，相信社會不會支持拆卸重建紅灣半島。  |
| 1/4/2004<br>香港經濟日報          | <p>擁有紅灣半島一半股權的新鴻基地產高層昨日表示，正研究是否將該屋苑拆卸重建、更改部分圖則、或是維持現狀，最快今年年底才有決定。</p> <p>另一方面，港府向立法會進一步交代紅灣半島估值的資料，指評估屋苑建築面積平均呎價為 3,021 元，是參考同區半島豪庭及黃埔花園第 4 和 9 期的成交價。</p>  |
| 6/7/2004<br>星島日報            | 房屋委員會決定斥資 14.4 億元購回牛池灣私人參建居屋嘉峰臺 2 000 個住宅單位，但對於屋苑餘下的商場和停車場，政府卻表示並不是非買不可。有立法會議員指出，這番說話與當局在處理紅灣半島時的說法明顯有所不同，並斥責當日沒有好好考慮清楚法律觀點，導致被發展商壓價，以至要「賤賣」紅灣半島。   |
| 17/11/2004<br>星島日報          | 房屋及規劃地政局局長孫明揚昨日表示，政府關注發展商計劃拆卸紅灣半島的事件。不過他強調，紅灣半島的業權完全屬於發展商，政府不能隨意加入任何禁止清拆或重建的規定。他亦指在修改契約時沒有加入有關規定並非遺漏。   |
| 30/11/2004<br>文匯報<br><br>明報 | <p>發展商新創建及新鴻基地產昨日公布拆卸紅灣半島的計劃，預期明年 6 月動工，需時 9 至 10 個月，整個重建項目需時 3 至 4 年。發展商表示，已制訂環保拆樓計劃，將拆樓帶來的環保和滋擾問題減至最低，並將構思知會政府有關當局。</p> <p>政府發言人昨晚發表聲明，指發展商將全新建築物拆卸有違環保原則，造成浪費。不過，因發展商擁有該幅土地的合法業權，是否進行拆卸實屬發展商決定。</p> <p>對於發展商決定拆卸紅灣半島，環保團體及教育界均表示憤怒失望，斥責發展商漠視社會責任，並質疑政府有行政失當之嫌。</p> |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源                                     | 重點  |
|---|---|
| <p>1/12/2004<br/>星島日報</p> <p>明報</p>         | <p>有消息人士透露，一直處理紅灣半島補地價問題的房屋及規劃地政局常任秘書長梁展文，在商討補地價過程中，已知悉發展商有拆卸紅灣半島的意圖。但梁展文拒對此說法作出回應。</p> <p>發展商拆卸紅灣半島重建豪宅，公眾非常關注會否涉及補地價。政府消息人士指出，就算發展商重建紅灣時不涉及多建樓面或加大單位面積，但重建後土地價值提升令樓價收益增加，政府也可以要求發展商補地價。另政府亦作好心理準備為此和發展商對簿公堂。</p>  |
| <p>2/12/2004<br/>成報</p>                     | <p>泛民主派有意要求立法會引用權力及特權條例，設立專責委員會徹查紅灣半島事件，包括由出售至拆卸，過程中是否涉及施政失當。</p>   |
| <p>5/12/2004<br/>新報</p> <p>成報</p> <p>明報</p> | <p>紅灣半島的發展商決定拆卸屋苑重建後，有立法會議員發現，政府與發展商簽署補地價條文時，刪除此地契中的多項有關居屋規格的條文，顯示政府清楚發展商意圖重建屋苑。不過，負責統籌談判的房屋規劃地政局常任秘書長梁展文堅稱，政府與地產發展商在出售紅灣半島談判過程中，並不知道對方有拆卸重建為私樓的意向。梁展文表示，地契沒有規定不可重建，而根據他的了解，發展商要重建，是須要補地價。</p> <p>針對有立法會議員質疑紅灣半島多項地契條文被刪除一事，政府發聲明澄清，此舉只是方便發展商將用料改裝，以便將這些單位在私人市場出售。</p> <p>在紅灣半島的補地價談判，於政府一方擔當統籌的房屋及規劃地政局常任秘書長梁展文辯稱，刪除條文是為了讓發展商將該些居屋單位改裝或翻新，以便在私人市場推售。</p> <p>梁展文指自己雖被房屋及規劃地政局局長孫明揚指派去統籌與發展商的談判，但他實際是做初期統籌，而並沒有參與談判的過程。他說政府的談判隊伍是由地政總署、房屋署及律政司的同事組成，所有事宜均由談判隊伍負責。</p> <p>新創建主席鄭家純透過發言人表示，去年與政府商討紅灣半島的補地價時，樓市仍未復蘇，公司對項目處理未有定案，而當時並沒有計劃將樓宇拆卸。發言人補充，與政府商討修訂地契物業數目及單位面積等限制，只是希望增加改建彈性，並非當初已考慮重建紅灣半島。</p> |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源  | 重點   |
|--|--|
| <p>7/12/2004<br/>大公報</p> <p>香港經濟日報</p> <p>政府新聞公報</p> | <p>房屋及規劃地政局局長孫明揚昨日出席立法會房屋事務委員會會議時形容，紅灣半島是一件獨立的「不幸事件」，他承認當局的處理手法有欠周密，但政府官員在事件中沒有犯上大錯。</p> <p>有議員問及，代表政府與發展商談判的房屋及規劃地政局常任秘書長梁展文將責任推到房屋署及地政總署身上時，孫明揚回應說，政府內部有不同分工，所有決定都是他的個人決定，他會負起責任。</p> <p>房屋及規劃地政局局長孫明揚昨日表示，紅灣半島發展商拆卸及改建屋苑，由於涉及修改原來規劃及設計，均須獲地政總署署長批准，若然因此令地皮增值，更須向港府繳付補地價，而收取金額水平會以居屋轉為私樓的質素計算。</p> <p>立法會房屋事務委員會昨日通過動議，初步通過立法會成立專責委員會，調查紅灣半島事件中可有官員失職。</p> <p>政府今日去信紅灣半島發展商，提醒他們該地段的賣地條款。政府發言人說：「根據賣地條款，地政總署署長有權決定是否同意或批准擬議重建的項目，以及是否同意任何需要作出的契約修訂。」</p> <p>他指出：「根據賣地條款特別條件第(11)(a)條，除非該地段的重建項目是依據總綱發展藍圖，否則重建不得進行。任何重建計劃亦必須符合賣地條款的其他特別條件。此外，根據賣地條款一般條件第(7)(b)條，在進行重建前，必須先取得地政總署署長的同意，而重建樓宇的類型及價值，亦有可能須得到地政總署署長的批准。」</p> <p>政府促請發展商正面回應社會對其重建計劃所提出的關注，並且不能假設地政總署署長會批准或同意其計劃，或同意有關的契約修訂。</p> |
| <p>9/12/2004<br/>香港經濟日報</p>                          | <p>港府在立法會議員壓力下，答應在得到發展商同意後，並在合乎「公開資料守則」下，把與發展商磋商的來往信件和會議紀錄，提交立法會。而新創建和新鴻基地產已發表聲明，不反對港府提交有關文件。</p> <p>各大政黨也已同意，暫不會提出成立調查紅灣半島事件的專責委員會。</p>   |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源                               | 重點   |
|---------------------------------------|--|
| <p>11/12/2004<br/>蘋果日報</p> <p>太陽報</p> | <p>房屋及規劃地政局昨日公開多封今年與紅灣半島發展商代表律師就修改契約條款的信件，當中有資料顯示發展商今年 1 月 31 日及 2 月 11 日兩次提出刪除不能重建紅灣的條文，均遭當局反對，而今年 7 月 5 日，地政總署就發展商向傳媒透露有意重建紅灣半島去信對方，提醒發展商不能違反契約重建紅灣。</p> <p>發展商新創建及新鴻基地產昨日以不願意見到社會紛爭為理由，宣布不拆卸紅灣半島，並且會重新研究改裝樓宇質素才出售物業。房屋及規劃地政局局長孫明揚歡迎發展商的決定，認為這符合政府和發展商修改土地契約協議的原則。</p> |
| <p>5/1/2005<br/>成報</p>                | <p>房屋及規劃地政局在提交立法會的文件中稱，政府在 2002 年年底與發展商展開磋商，但未能達成協議，至 2003 年 12 月，雙方再以調解方式重新展開磋商，至同年的 12 月 23 日結束。除此以外，政府並沒有就紅灣半島的事宜，與發展商舉行其他會議，而在調解接近結束時，發展商已表明無意付出多於 8.64 億元的補地價。房屋及規劃地政局強調，政府和發展商並無任何秘密協議或共識，而唯一的共識，是發展商可以在契約修訂後，在私人市場出售紅灣的單位。</p>                                    |
| <p>24/2/2005<br/>成報</p>               | <p>有立法會議員指 2004 年 2 月報章已報道發展商有意拆卸紅灣半島，但政府一直沒有公開澄清會否批准拆卸的意向。房屋及規劃地政局局長孫明揚回應指，發展商一直沒正式向政府提出修訂契約進行重建，再者根據契約也不可這樣做，及至去年 7 月有報道指發展商有意拆卸，當局遂去信發展商，提醒他們早前與政府簽定的協議。他說，政府至今從未接獲發展商提出修訂契約進行重建的申請，故不存在政府會否批准有關申請的問題。</p>  |
| <p>20/10/2005<br/>信報財經新聞</p>          | <p>發展商計劃在紅灣半島進行多項改裝及加建工程，9 月底已獲建築事務監督批准。有立法會議員關注發展商更改地契後有沒有補地價，房屋及規劃地政局局長孫明揚昨天表示，地政總署在收到及批准發展商修改土地契約申請後，將評估發展商須補付多少地價。</p> <p>孫明揚指出，雖然自 2005 年 3 月起，地政總署曾多次以書面及口頭的方式，提醒發展商須向政府申請更改地契及補付地價，但截至目前為止，地政總署未有收到有關申請。</p>  |

表 —— 有關紅灣半島事件的報導摘要(續)

| 日期及資料來源            | 重點   |
|--------------------|--|
| 30/3/2006<br>星島日報  | 紅灣半島發展商證實，因項目補地價問題與政府談不攏，已放棄改建及加大單位面積的計劃，並會維持以中小型單位形式推售。                                 |
| 1/8/2006<br>香港經濟日報 | 新創建和新鴻基地產就紅灣半島的補地價問題一直與政府爭持不下。但發展商近日就項目支付補地價的態度略為軟化，發展商指若紅灣半島涉及輕微改動，而涉及補地價不高，會願意支付有關補地價。 |
| 24/12/2007<br>明報   | 紅灣半島已改名為海濱南岸，並於上周以平均呎價逾 7,000 元開售。   |

資料研究及圖書館服務部  
2008 年 12 月 22 日  
電話：2869 9343

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究及圖書館服務部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。