

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局
香港花園道美利大廈



Housing, Planning and Lands
Bureau
Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/152
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5086
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
立法會房屋事務委員會秘書
(經辦人：梁慶儀女士)

梁女士：

立法會房屋事務委員會
紅灣半島契約修訂

我在二零零四年十二月十日致函給你，付上地政總署與發展商的律師就紅灣半島契約修訂一事往還的 16 封函件副本。湯家驊議員及後去信房屋及規劃地政局局長，就上述往來書信所提及的若干事項要求澄清。現付上湯議員提出的問題和我們的答覆以供議員參考。請代為安排，把這些文件分發給各議員傳閱。

有勞之處，謹致謝忱。

房屋及規劃地政局局長

(林錦平 代行)

二零零五年一月三日

2004年12月14日

湯家驊議員就政府已公開有關紅灣半島修訂契約與發展商之間的往來文件提出的問題

1. (a) 在2004年1月17日前，政府和發展商那一方首先提出要修改地契？
- (b) 當時發展商曾否說明它對紅灣半島的發展意圖？若有的話，向政府那一位官員說明？

2. 在2004年1月17日前，政府及發展商雙方曾否就此事舉行任何會議？若有的話，該等會議的內容及細節為何？

3. (a) 2004年1月17日信函中提及建議刪除的地契特別條款，是否由發展商提出？
- (b) 若答案為「是」，有否任何文件作紀錄，及發展商曾否解釋原因為何？
- (c) 若答案為「否」：
 - (i) 政府建議刪除地契特別條款第8(c)條，原因何在？
 - (ii) 政府建議更改表一及表二內有關停車場的條款，原因何

在？

4. (a) 8億6千4百萬的交易金額，由那一方最先提出？
(b) 該金額如何計算出來？
(c) 2004年1月17日信函所載的交易條款，是否經雙方討價還價後而達成，而非當時首次提出？
5. 2004年1月19日由發展商代表律師發出的信函內容顯示，於2004年1月17日前交易雙方曾就此事作磋商及書信往來。發展商最近已公開宣稱不會反對政府公開所有書信往來，政府為何不公開該等2004年1月17日前的文件及書信往來？
6. 2004年1月20日由發展商代表律師發出的信函提及一封2004年1月15日由地政總署一位 Mr. Robertson 發出的信函。政府為何不公開此信函？
7. (a) 2004年1月31日的信函提及發展商的 Mr. Stewart Leung 與地政總署的 Mr. Robertson 曾作電話談話，並在

該談話中達成某些口頭協議，這些協議的內容及細節為何？

- (b) 發展商於該函要求進一步刪除某些地契條款，包括特別條款第 11(a)及 11(b)條，發展商曾否就此要求給予理由？政府曾否就此向發展商查詢為何需要刪除該等條款？

8. 2004年2月4日的信函內容顯示，發展商曾在此事上直接與“政府及房委會(Government and HA)”聯絡：—

- (a) 曾與發展商直接聯絡的政府及房委會代表是何許人？
(b) 該等通訊的內容及細節為何？

9. 2004年2月11日的信函內容提及到一個「共識及基本重要原則(understanding and fundamental principle)」為「該地段將變作一傳統的私人物業發展地段(the lot ... shall become a conventional private development lot)」：—

- (a) 該「共識」何時達致？由雙方誰人達致？
(b) 信內反覆提及將該地段變作為「傳統的私人物業發展地段

(conventional private development lot/land grants) 的「共識(the understanding)」及「雙方的意向(spirit of the parties)」:-

- (i) 政府是否承認曾與發展商達成此「共識」?
- (ii) 若答案為「否」, 為何政府從未在對此作出反駁?

10. 政府在2004年7月5日的信函中建議發展商申請更改地契:-

- (a) 當時政府是否已認為儘管公眾會強烈反對, 發展商在該地段作「重建(redevelopment)」的方案是可以接受?
- (b) 政府曾否在簽署合約後的任何時間, 就假若發展商可否更改地契的問題及政府的法律地位徵詢法律意見? 若有的話, 於何時徵詢?

- 完 -

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

房屋及規劃地政局
香港花園道美利大廈



Housing, Planning and Lands
Bureau
Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD/PS 9/2/1/152
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5086
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
花園道3號
萬國寶通銀行大廈601室
立法會議員
湯家驊先生

湯議員：

紅灣半島

謝謝你本年十二月十四日來函，就紅灣半島契約修訂的細節提出一些問題，現按提問的次序，謹覆如下：

問題1：誰啟動有關的契約修訂

- 1(a) 有關的契約修訂由政府提出。紅灣半島是「私人機構參建居屋計劃」（私人參建計劃）發展項目。根據該項計劃，私人發展商獲邀競投建屋用地，投得後須在有關用地上興建符合政府所訂規格的單位。一如政府其他出售的土地，「私人參建計劃」用地的土地業權屬於發展商。發展商持有有關地段的合法業權，並擁有整個發展項目。不過，根據賣地章程，發展商不可在公開市場出售落成的單位，只可以把單位售予由房屋委員會提名的合資格買家。房屋委員會如果在售賣同意書發出日期起計20個月後未能提名買家，便須按賣地章程所載的保證價購買單位。

房屋政策自二零零二年十一月重新定位，而「私人參建計劃」亦隨而終止。房屋委員會遂探討各可行方案，以便處理剩餘「私人參建計劃」單位，當中包括紅灣半島的2470個單位。在詳細考慮各個方案及相關的政策、法律

和合約上的影響後，政府認為最可行的方法，是與有關發展商達成協議，讓發展商在繳付補價後，修訂契約以刪除適用於「私人參建計劃」的條款，然後將單位在公開市場出售。

- 1(b) 基於這樣的背景，政府提出修訂紅灣半島的契約。在與發展商磋商和其後進行調解的過程中，我們的目標始終是刪除適用於「私人參建計劃」單位的銷售限制，讓發展商可以在公開市場出售有關單位。在這過程中，發展商沒有表示有意採用任何與上述處理有關單位方式不同的其他做法。

問題 2：在二零零四年一月十七日前舉行的會議

- 2 政府在二零零二年年尾與發展商展開磋商，但未能達成協議。二零零三年十二月，我們以調解方式與發展商重新展開磋商，而磋商在同年十二月二十三日結束。除此之外，政府並沒有與發展商舉行其他會議，討論紅灣半島事宜。

問題 3：契約修訂的細節

- 3(a) 地政總署署長在致發展商的信函中建議刪除的條款，並非由發展商提出。
- 3(b) 請參閱問題 3(a) 的回覆。
- 3(c)(i) 根據特別條款第 6(c) 條，發展商必須興建指定數目的不同面積單位。刪除這條款是一如法律諮詢及田土轉易處的慣常做法，藉進行修訂之時把已喪失時效的特別條款刪除。在修訂紅灣半島的契約時，整個發展項目（包括住宅單位）已經竣工，因此，上述特別條款所規定的責任亦已經履行。特別條款第 6(c) 條已不再需要和不再適用了。
- 3(c)(ii) 至於修改有關停車位的條款，則由發展商提出，以期根據在修訂時增加的特別條款第 69 條，把設施改建為會所。

問 4：契約修訂補價定為 8.64 億元

- 4(a&b) 8.64 億元的契約修訂補價由發展商建議。發展商把補價定為 8.64 億元的補價預算資料，以及政府的補價預算資料，現隨函附上，以供對照。在調解接近結束時，發展商已清楚表明無意為修訂契約出價多於 8.64 億元。

- 4(c) 二零零四年一月十七日建議書所載有關建議契約修訂的條款及條件，是根據經調解達成的臨時協議，並在獲得政府授權後提出的。

問題 5 和 6：二零零四年一月十七日前的往來書信

- 5 我們在十二月十日向議員所提供的往來書信副本，已說明了是次紅灣半島契約修訂的細節和過程，當中也反映了政府同意和堅決拒絕的事項。二零零四年一月十七日前的書信有部分註明「無損權利和視乎合約及磋商結果而定」或類似字眼。鑑於發展商對房屋委員會和政府的訴訟仍在進行，我們正在研究可否在無損各方利益的前提下公開有關書信。
- 6 請參閱問題 5 的回覆。

問題 7：發展商的進一步要求

- 7(a) 關於發展商代表律師在二零零四年一月三十一日給法律諮詢及田土轉易處的信中提到的電話談話，並不存在我們在該次談話過程中與發展商有任何協議。在二月三日的覆函中，我們明確反駁了有協議的隱意或說法。法律諮詢及田土轉易處在信中清楚指出，政府「不贊成進一步修訂條款，亦不認同有進一步修訂條款的必要」(原文只有英文版本)。
- 7(b) 至於發展商要求進一步修訂條款一事，發展商所提出的唯一解釋，就只有其代表律師在二零零四年一月三十一日和二月十一日給法律諮詢及田土轉易處的信中所提述的。政府認為，無須進行發展商建議的額外條款修訂，也可達到讓發展商在私人市場出售有關單位的目的。在法律諮詢及田土轉易處二零零四年二月十二日給發展商代表律師的信中，已清楚說明這個立場。

問題 8：與發展商的聯絡

- 8(a) 我們在二零零四年二月四日發信，是因為關注到發展商可能會一如先前與 Mr Robertson 接觸的情況，與房屋署及地政總署的人員接觸，而非因為發展商與政府或房屋委員會人員曾直接聯絡。法律諮詢及田土轉易處就此事而發出的信件亦已奏效。
- 8(b) 梁先生與 Mr Robertson 的談話內容，詳載於法律諮詢及田土轉易處二零零四年二月三日的信中。該信的副本早前已奉上。

問題 9：發展商二零零四年二月十一日的信函

- 9(a) 政府與發展商之間的唯一共識，是發展商可以在契約修訂後在私人市場出售紅灣半島的單位。這項共識，從地政總署署長二零零四年一月二十一日致發展商的信函所載的修訂建議已反映出來。發展商在二零零四年一月二十六日接納修訂建議，由是確立了政府與發展商之間具約束力的合約。
- 9(b)(i) 政府或房屋委員會與發展商並沒有達成如二零零四年二月十一日發展商代表律師的信中指稱的所謂「共識」。
- 9(b)(ii) 法律諮詢及田土轉易處在二零零四年二月十二日致發展商代表律師的信中，實際上反駁了任何提出已有共識的隱意或說法，因此，無須繼發信後採取進一步行動。

問題 10：重建

- 10 你的問題假設了政府在二零零四年七月五日的信函是邀請發展商提出契約修訂申請。請你再詳細參閱該函第三段：「假如你的當事人希望進行與總綱發展藍圖和核准的美化環境計劃書不符的重建工作，或……，須向九龍西區地政專員提出申請。」(原文只有英文版本)
- 10(a) 原則上，只要重建計劃符合規劃意向，按一般土地行政政策而言，政府會接受有關契約修訂申請。及後，當局認為假若紅灣半島的發展商申請修改契約以便重建，當局將考慮不接受這樣的修訂建議的可能性。
- 10(b) 政府在二零零四年二月簽訂契約修訂前後，均已徵詢法律意見。

希望上述回覆已澄清你提問的各點。鑑於我們在此討論的往來書信的副本亦已分送其他立法會議員，因此，我們建議把來函連同本局覆函的副本亦送交立法會秘書處，以供各議員參閱。

房屋及規劃地政局局長

(林錦平

代行)

二零零四年十二月三十一日

政府與發展商就紅灣半島契約修訂所作補價預算的比較

	政府	發展商
售樓收益		
2 470 個私人單位	46.93 億元 [每平方呎 3,021 元 (建築樓面面積)]	43.49 億元 [每平方呎 2,800 元 (建築樓面面積)]
減		
私人參建居屋計劃發展商可得的保證價	19.14 億元 [每平方呎 1,232 元 (建築樓面面積)]	19.14 億元 [每平方呎 1,232 元 (建築樓面面積)]
單一發展商一次過買入全部 2 470 個單位可得的大批購買折扣	7.04 億元	7.19 億元
在私人市場公開出售前修飾單位所需的費用	3.63 億元	3.87 億元
停車位改建為會所引致的虧損	0.24 億元	0.36 億元
損失利息金額	2.61 億元	2.79 億元
銷售推廣費用	1.23 億元	1.5 億元
加		
私人參建計劃節省的费用*	6 百萬元	-
補價	13.1 億元 [每平方呎 843 元 (建築樓面面積)]	8.64 億元 [每平方呎 556 元 (建築樓面面積)]

* 因無須提供專為私人參建計劃發展項目而設的銀行擔保和緊急維修基金等而節省的費用。