

香港房屋委員會

房屋委員會議事備忘錄

**紅灣半島
私人機構參建居屋計劃單位**

立法會規劃地政及工程事務委員會和房屋事務委員會即將就標題所述事項舉行聯席會議，有關會議文件夾附於後，供委員參考。

房屋委員會秘書麥靖宇

電話：2761 5003

傳真：2762 1110

副本送：資助房屋小組委員會委員

檔號：HD(BD)B2/17/2/26/9

(業務發展處)

日期：2004年2月16日

紅灣半島

私人機構參建居屋計劃單位

目的

本文件載述房屋委員會（下稱「房委會」）及政府與私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）紅灣半島發展商磋商如何處理有關單位的背景和結果。

背景

私人機構參建居屋計劃

2. 為提供多一種類別的資助自置房屋，政府在 1977 年推出私人參建計劃，邀請私人發展商參與，以補居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）之不足。私人參建計劃和居屋計劃發展項目的不同之處，在於私人參建居屋屋苑的全部業權由發展商而非房委會擁有。

3. 根據私人參建計劃，私人發展商獲邀投標建屋用地，然後在其上興建符合政府所訂規格的單位。一如政府其他賣出的土地，私人參建居屋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，並擁有其根據同一地契興建的住宅單位、停車位及商業設施。立約雙方的責任，已註明在有關建屋用地的賣地章程內。私人參建計劃的賣地章程指明，房委會須在指定期內提名合資格買家，向有關發展商購買單位。假如單位在指定期屆滿時仍未賣出，房委會有責任以保證售買價購買該等單位。

私人參建計劃紅灣半島

4. 紅灣半島這個私人參建計劃項目於 2002 年 11 月建成，內有 2 470 個單位、494 個停車位及商場設施。這些單位的總建築樓面面積約 144 300 平方米，總實用樓面面積為 123 500 平方米。每平方米的保證售價為 15,500 元，全數 2 470 個住宅單位（按實用樓面面積計算）的保證售價總額約為 19.14 億元。

5. 根據有關的私人參建計劃批地條款，房委會須由售賣同意書發出日期（即 2002 年 11 月）起計 20 個月內，提名合資格的買家購買這些單位。

政策上的考慮

6. 自 1997 年起，私人住宅單位供應過多，需求疲弱，令公眾和投資者對樓市失去信心。當時適值私人樓宇供應越趨充足，有意置業人士負擔樓價的能力亦逐漸加強，政府在樓市中擔當的角色，尤其是透過居屋計劃提供資助出售單位這種做法，備受公眾質疑。由於情況轉變，社會上愈來愈多人要求政府及時進行全面檢討，以重整我們的房屋政策和計劃。

7. 政府在 2002 年 11 月公布的房屋政策聲明中，表示會向房委會建議，除出售小量居屋屋苑的未售及回購單位給綠表申請人外，應由 2003 年起無限期停建和停售居屋。政府同時亦建議房委會終止私人參建計劃，並徵求房委會同意由 2003 年起停建和停售居屋計劃單位及私人參建計劃單位。此舉向市場傳遞了一個清晰訊息，就是政府決心不再擔當發展商的角色，以及盡量減少對市場的干預。政府亦在聲明中表示，會以不與私人市場直接競爭的原則，處理剩餘居屋及私人參建居屋單位。房委會於 2002 年 11 月底深入討論有關的政策聲明後，通過停建和停售居屋單位及終止私人參建計劃的建議。

8. 該聲明亦強調必須維持穩定的環境，讓物業市場可以在公平競爭的環境下持續和健康發展。市民普遍認為，該聲明的方向正確，而一套清晰和貫徹一致的房屋政策，對維持市民對物業市場的信心，至為重要。

9. 隨着房屋政策重新定位，政府及房委會考慮到居屋和私人參建居屋在業權方面有別，已探求多個處理剩餘居屋單位和私人參建居屋單位的方案。結果，房委會通過多個處理剩餘居屋單位和私人參建居屋單位的方案，當中包括由政府與紅灣半島和嘉峰臺這兩個私人參建計劃項目的發展商磋商修訂契約，以便發展商可在公開市場出售有關單位。有關事件時序表的詳情，載於附件 A。處理剩餘居屋單位的進度，則載於附件 B。

已探討的方案

10. 鑑於上述的政策目標，政府已多次探求處理私人參建居屋單位的方案。方案之一，是由房委會向發展商購回所有單位。把有關單位作居屋出售是不切實際的，因此舉不但會與我們的政策方向背道而馳，而且會影響曾備受供過於求情況嚴重打擊的物業市場。

11. 正如前文所述，發展商持有該幅土地的合法業權及擁有整個物業。透過其他方法處理該批單位就必須修訂契約，但這樣亦須先取得發展商同意。鑑於這明朗因素，加上發展項目中的商業及停車場設施仍屬發展商所有，相信要取得發展商同意也必須經過持久磋商。無論如何，政府和房委會都必須面對發展商指稱延遲出售有關單位令其收益受損而提出的補償申索。

12. 我們亦研究過由房委會購回該批單位，轉作租住公屋。不過，該批單位並不適合改作公屋用途。該批單位不僅位置優越，與現有公屋比較，該項目的單位面積太大，而且設施標準遠勝公屋。該批單位約有 60% 是三睡房單位，建築樓面面積達 60 平方米以上。此外，正如前文所述，若採納此方案，地契和賣地章程亦須修改，而這必須先經發展商同意才可進行。

13. 我們特別研究由房委會提名單一買家向發展商購入所有單位，再由該名單一買家在私人市場出售所有單位的可行性。根據我們本身的律師及外間的資深大律師的法律意見，此舉可被視為向一般公眾人士提供房屋，房委會可能因此被質疑僭越其根據《房屋條例》所賦予的權限及權力。此外，這個方案的做法亦不在賣地章程的條文之內，發展商可能會因此提出申索。雖然房委會或可透過修訂契約條文而避免這情況，但事先我們必須得到發展商的同意。除上述的法律後果及契約限制外，該方案因涉及在私人住宅物業市場出售樓宇，可被視為干預市場，與政府重新定位的政策背道而馳。

與發展商磋商

14. 經徹底審議各方案的可行性，我們認為，讓發展商繳付修訂契約補價，讓其在公開市場出售單位合乎房屋政策。因此，政府於 2003 年 1 月開始與發展商進行初步磋商。不過，雙方無法達成協議。政府在磋商中所採取的立場，是修訂契約後會令該地段的價值增加，但雙方無法達成協議，原因是雙方就補價所持的立場歧異太大。雙方在 2003 年 3 月放棄磋商。

發展商向政府及房委會興訟

15. 2003 年 7 月，發展商展開訴訟，控告政府及房委會違反批地條款，並索取損害賠償。根據我們所得的法律意見，如發展商勝訴，房委會不但要向發展商支付保證購買價格，更須按照法庭的裁決作出損害賠償。

16. 由於有關訴訟未決，政府必須重新部署策略。在考慮政策、法律和財政方面的各種因素，以及反覆研究各項方案後，政府認為與發展商平息紛爭，方為上策，因為房委會一旦敗訴，可能要支付 19.14 億元的巨額現金，並須面對發展商申索的損害賠償，但收回的單位卻無法以合理方式處理。地政總署、房屋署及律政司的代表其後組成一支談判小組，與發展商重新展開磋商，務求以調解方式解決問題，達致庭外和解，並議定出修訂契約的合理金額，藉以解除房委會購買單位的合約責任，以及解決有關損害賠償的糾紛。調解過程在香港國際仲裁中心認可的獨立調解人協助下進行，最後雙方就修訂契約的補價達成共識，調解過程遂於 2003 年 12 月結束。

磋商的結果

17. 政府與發展商達成協議，雙方同意修訂賣地章程，讓該 2 470 個單位在公開市場發售。發展商同意，放棄根據有關私人參建計劃的條款，就所持有的 2 470 個單位向房委會收取 19.14 億元保證購買價格。此外，發展商會就修訂契約，使其可在公開市場發售有關單位，向政府繳付 8.64 億元補價。賣地章程在該地段發展的住宅總建築樓面面積限制為 144 300 平方米。契約修訂不會修改這項限制。任何在該幅土地進行的重建計劃，必須按照該地段原先為發展私人參建計劃而批核的總綱發展藍圖進行。

對財政影響的評估

18. 在整個過程中，政府已仔細研究各個方案對財政方面的影響。要避免發展商可能提出的申索要求，房委會本可購買該等私人參建計劃單位。不過，除了上述各項政策和法律方面的考慮因素外，採納這項建議，房委會必須即時支付約 19.14 億元現金。這樣將會嚴重影響房委會極其緊絀的財政狀況。此外，在單位落成後持有該等單位，在當時市況不佳的情況下等候推售單位的時機，還會招致差餉、管理費、維修保養費用等額外開支。

19. 鑑於受到私人參建計劃批地條款的各項限制，加上房委會須在 2004 年 7 月的限期前提名買家，時間相當緊迫，且發展商向政府和房委會提出的訴訟仍在進行，政府認為在這情況下，調解結果已極為理想。如果無法達成協議，政府會少收 8.64 億元，而房委會則須支付 19.14 億元，以及須處理該 2 470 個無法以合理方式處理的單位。

20. 至於發展商就房委會未能提名買家而提出的損害賠償申索，暫無法在調解過程中全面解決。政府及房委會就賠償責任和賠償金額所持的看法，與發展商所持的看法極為不同。我們認為發展商提出的理據並不充分。如有需要，我們會在法院就有關申索提出抗辯。不過，政府及房委會若在訴訟中裁定須支付損害賠償，有關的修訂契約將會為賠償金額定了上限。事涉各方均表示願意就有關申索事宜進行進一步磋商，並會繼續嘗試達成協議，不過，倘若無法達成協議，有關申索將會留待法院作出裁決。

未來路向

牛池灣私人參建計劃項目嘉峰臺

21. 嘉峰臺是私人參建計劃最後一個項目。上述一切限制對之仍然有效，因而限制了我們解決問題的彈性。不過，物業市況近來有所改善。考慮到公眾就處理私人參建計劃紅灣半島單位的方法所提出的意見，政府會參照物業市場的最新情況，再次考慮整個處理方式。政府稍後會向房屋事務委員會匯報事件的重要發展，以及與有關發展商磋商（如有的話）的結果。

房屋及規劃地政局

2004年2月

紅灣半島
事件時序表

日期	重要事件
1999 年 9 月 24 日	發展商以 5.83 億元投標價獲批土地契約。
1999 年 10 月 22 日	發展商動工興建紅灣半島。
2001 年 12 月 6 日	地政總署與發展商修訂土地契約內有關行人道的條款。
2002 年 8 月 6 日	建築工程完成。屋宇署簽發入住許可證（入伙紙）。
2002 年 11 月 13 日	房屋及規劃地政局局長發表有關房屋政策的聲明，宣布停建和停售居屋，以及終止私人參建計劃等措施。
2002 年 11 月	政府研究紅灣半島的各種處理安排，並且同意與發展商進行磋商，以便發展商支付議定的補價後，在私人物業市場出售有關單位。
2002 年 11 月 20 日	地政總署向發展商簽發售賣同意書，房委會提名買家購買落成私人參建居屋單位的 20 個月指定限期隨即生效。
2002 年 11 月 21 日	地政總署簽發遵行規定證明書（滿意紙）。
2002 年 11 月 28 日	房委會同意停建和停售居屋／私人參建居屋單位。
2003 年 1 月 14 日	在立法會房屋事務委員會的會議上，房屋及規劃地政局局長告知議員，政府正在與私人參建計劃的發展商進行磋商，藉以擬訂修訂契約的細節，讓發展商可在公開市場出售有關單位。

日期	重要事件
2003 年 1 月至 3 月	政府與發展商進行初步磋商。
2003 年 1 月 23 日	房委會委員舉行集思會，研究處理剩餘居屋／私人參建居屋單位的可行方案。
2003 年 3 月 6 日	房委會策劃小組委員會通過處理剩餘居屋／私人參建居屋單位的安排，並知悉政府正在與發展商進行磋商。
2003 年 3 月 18 日	在立法會房屋事務委員會的會議上，議員得悉政府正與紅灣半島及嘉峰臺這兩個私人參建計劃屋苑的發展商磋商修訂契約，以便發展商可在公開市場出售有關單位。
2003 年 3 月底	政府和發展商因未能解決分歧而停止磋商。
2003 年 7 月 25 日	發展商發出傳訊令狀，向政府興訟。
2003 年 8 月至 10 月	政府再次考慮各個可行的處理方案，並決定透過調解形式與發展商再作磋商。
2003 年 11 月 3 日	在立法會房屋事務委員會的會議上，議員知悉處理剩餘居屋／私人參建居屋單位的最新進展。
2003 年 12 月 8 日至 23 日	地政總署、房屋署及律政司的代表在香港國際仲裁中心認可的獨立調解人協助下，與發展商進行調解。
2004 年 1 月 26 日	政府與發展商就修訂契約一事達成初步協議。
2004 年 2 月	完成契約修訂。

剩餘居屋單位的處理

我們曾於 2003 年 3 月及 11 月，就 7 個未售居屋計劃項目的約 10 000 個剩餘居屋單位的處理方法，徵詢委員的意見。有關居屋計劃項目的名單載於夾附列表。在 11 月的會議上，委員通過動議，促請政府考慮盡快把剩餘居屋單位（私人參建居屋單位及將改為部門宿舍及旅館的單位除外）轉作租住公屋。我們支持委員的建議。我們現正尋求房委會批准，先把約 3 000 個剩餘居屋單位轉為租住公屋。我們現正探尋哪些單位適合作此用途。

與此同時，我們亦正積極研究其他處理方案。關於把部分單位改作旅館或類似用途的建議，我們於 2003 年 10 月邀請各界人士提交興趣表達書，其後收到 8 份建議書。在評審該等建議書後，我們發現大部分表達興趣者均為小型企業，既缺乏經營旅館的專業知識及經驗，部分的財政實力更是成疑。我們會在結束此項工作前，進一步諮詢業內人士的意見。至於把大約 4 300 個單位改作紀律人員宿舍，以取代現有宿舍的建議，我們現時仍在與有關的政府決策局及部門商討詳細的行政及財政安排。在討論中雖然發現有財政安排及技術等問題，但我們對這些問題能夠順利解決持樂觀態度。

我們會朝上述方向加緊跟進有關工作，並會知會委員最新的工作進度。

已落成或施工中的未售居屋計劃項目

未售居屋計劃項目	單位數目	情況
瓊軒苑 (牛池灣)	344	已落成
油美苑 (油塘)	3 872	已落成
高翔苑 (油塘)	2 800	已落成
葵涌第七期	800	已落成
東濤苑 (愛秩序灣)	1 216	已落成
葵蓉苑 (葵涌)	512	預定於 2004 年 3 月落成
藍田第六期	720	預定於 2004 年 4 月落成
合計 :	10 264	