

機密文件

文件編號：SPC 1/2004

香港房屋委員會

策劃小組委員會議事備忘錄

私人機構參建居屋計劃 紅灣半島單位的處置方法

目的

本文件旨在將與發展商添星發展有限公司磋商如何處置私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）紅灣半島單位的結果告知各委員。

背景

2. 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（總建築樓面面積約 144 300 平方米）、494 個泊車位和商場設施。發展商持有有關地段和單位的合法業權，並為泊車位和商場設施的業主。

3. 根據有關的私人參建計劃批地條款，有關單位只可售予由房屋委員會（下稱「房委會」）提名的買家。協議中訂明，房委會須由售賣同意書發出日期（即 2002 年 11 月）起計 20 個月內提名買家，倘在 2004 年 7 月或之前沒有提名買家，則必須以保證價格 19.14 億元購買這些單位。

4. 隨房屋政策改變，房委會於 2002 年 11 月決定無限期停建及停售資助自置居所單位，並終止私人參建計劃，及後政府與房委會多次探求處置私人參建居屋單位的方案。2003 年 3 月 5 日，小組委員會通過多個處置剩餘居屋／私人參建居屋的方案，當中包括與發展商磋商餘下兩個私人參建計劃項目。

方案

5. 方案之一，是由房委會購回該批私人參建居屋單位，然後在公開市場發售，惟此舉受到一定限制：該幅私人參建計劃土地乃發展商所有，任何須要修訂契約的建議，均須事先取得發展商同意，加上發展項目同時建有發展商的商業設施和泊車位，令情況更為複雜。再者，此舉亦有違政府不直接干預物業市場的政策。

6. 另一個方案是由房委會購回該批單位，然後把單位轉作租住公屋（下稱「公屋」）。這個方案同樣有欠理想，因為與現有公屋單位比較，該等單位面積太大，而且設施標準遠較公屋的為佳，並不適合改作公屋用途。

與發展商磋商

7. 由於發展商同時持有該幅土地及有關單位的合法業權，容許發展商在繳付契約修訂補價後在公開市場出售這些單位，是最為合理且務實的處置方法。政府於 2003 年 1 月與發展商展開初步磋商，以免房委會須以保證價格購買這批單位。然而，雙方未能達成任何協議。2003 年 7 月，發展商向政府及房委會興訟，指政府及房委會違反該工程項目的有關批地條款，並申索損害賠償。

8. 經考慮政策上、法律上及財政上的種種因素並重新審議各個方案後，政府決定成立磋商小組，成員包括律政司、地政總署及房屋署的代表，以調解方式與發展商重新展開磋商，希望把問題解決。調解於 2003 年 12 月在一名獲香港國際仲裁中心認可的獨立調解人前完成，雙方於 2004 年 1 月就契約修訂達成正式協議。

磋商的結果

9. 政府與發展商達成協議，同意修訂售樓條件，讓該物業的 2 470 個單位可以在公開市場發售。發展商同意放棄向房委會收取 19.14 億元保證價格，即房委會未能根據有關私人參建計劃的條款，為該 2 470 個單位提名買家所須支付的款項。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。批地條件將該幅土地的私人住宅物業發展限制為約 144 300 平方米，契約修訂不會修改這項限制。

10. 鑑於房委會須在 2004 年 7 月的限期前回購有關單位，時間相當緊迫，加上發展商向政府和房委會提出的訴訟仍在進行，以及受到私人參建計劃批地條款的各項限制，政府認為調解結果已極為理想。如果無法達成協議，政府不但會少收 8.64 億元，而且房委會還須支付 19.14 億元，以及須處置該 2 470 個單位，但這些單位並不適合改作公屋用途。

11. 雙方現時仍在研究如何解決損害賠償爭議所涉及的事宜。政府及房委會若在訴訟中被裁定須支付損害賠償，有關的契約修訂亦已為賠償金額定了上限。

12. 在這項私人參建計劃項目的契約修訂工作完成後，我們會建議就位於牛池灣的僅餘一項私人參建計劃項目展開磋商工作，並會在得出結果後，向小組委員會匯報。

提交參考

13. 本文件提交委員參考。

策劃小組委員會秘書鄭慧敏

電話：2761 7394

傳真：2761 0019

檔號：HD(BD) B2/17/2/26/9

(業務發展處)

日期：2004 年 2 月 9 日