

紅灣半島
私人機構參建居屋計劃單位
契約修訂補價

目的

二零零四年二月十七日，立法會房屋事務委員會與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議，會上議員要求當局提供詳細的書面資料，闡釋接納以 8.64 億元為修訂第 11076 號地段契約的議定補價，容許紅灣半島私人機構參建居屋計劃(私人參建)項目的發展商經契約修訂後在公開市場出售有關單位。政府與發展商之間的調解及其後達成的和解協議，須遵守慣常的資料保密條件，不予披露。為了讓議員進一步了解此事，我們取得發展商的同意，允許我們向立法會議員披露有關調解的資料。本文件旨在解釋達致上述 8.64 億元契約修訂補價的理據。

引言

2. 在二零零四年二月十七日會議席上，房屋及規劃地政局局長已就決定如何處理紅灣半島私人參建單位一事，闡述政府在政策上的主要考慮因素。與發展商磋商修訂契約，以容許他們在公開市場出售其有關單位的決定，實不宜將問題抽離來看，而應視之為當局在二零零二年十一月公布的重新定位房屋政策的一部分。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。有鑑於此，政府認為我們應與發展商磋商修訂契約，使房屋委員會(房委會)免除須為私人參建單位提

名買家的責任，並讓發展商在公開市場出售有關單位。政府作出這些決定的理據在下文各段闡述。

政策上首要的考慮因素

3. 二零零二年十一月，政府發表房屋政策聲明，表明政府決意全面撤離市場，停售資助房屋單位。我們把房屋政策重新定位，並推行一系列穩定物業市場的措施。我們特別表明，為配合新政策，政府會終止居者有其屋計劃(居屋)及私人參建計劃。當時，我們已清楚知道需要處理大量剩餘的居屋及私人參建單位，並且公布我們計劃尋求不會損及疲弱的物業市場而又能妥善處理這些單位的方法。就紅灣半島及嘉峰臺私人參建項目的單位而言，政府及房委會曾探討處理這些單位的不同方案是否可行。

4. 我們必須指出的是，紅灣半島及嘉峰臺私人參建項目的批地條款，與居屋發展項目有所不同。發展商擁有該地段的合法業權，也同時擁有賣地章程規定由他們所興建的住宅單位、停車位及商業設施。賣地章程明文規定，房委會須在售賣同意書發出日期起計 20 個月內提名合資格買家，向發展商購買有關單位。假如單位在上述的 20 個月期限屆滿時仍未售出，在發展商作出有效通知後，房委會便需面對以保證價格購買該批單位的責任。

5. 政府曾就如何處理紅灣半島私人參建單位一事，徹底研究一系列不同的方案，其中包括購買有關單位，然後在市場上以公開投標方式把單位出售。政府認為這種處理方式與我們已公布的房屋政策不符，有損政府的公信力。我們已一再強調，表明我們不會干預或參與物業市場。我們必須貫徹執行一套清晰明確的

房屋政策。因此，上述這種處理方法與我們不干預或不參與物業市場的政策背道而馳。同時，我們也擔憂發展商就政府及房委會在土地契約上的權責或會訴諸法律。我們須謹慎處理，以免作出任何可構成違反契約條款的行動。鑑於我們必須推行重新定位的房屋政策，又要避免與政策背道而馳，再加上在處理有關的私人參建單位方面受到契約限制所衍生的合約和其他掣肘，政府認為最切實可行的處理方法，就是與發展商展開磋商，容許他們在繳付契約修訂補價後，在市場出售其有關單位。政府當時是完全知道，要取得發展商同意，問題才可解決，而政府正是在這種情況下得出這個結論。在這種情況下，政府及房委會需要主動提出磋商，以期取得發展商的同意。

6. 其實，我們已在二零零三年一月、三月和十一月，先後三次告知立法會房屋事務委員會，可以採用這個處理方法，與發展商展開磋商，讓發展商可以在公開市場出售有關單位。二零零三年十月，也有議員就此事作出書面提問。我們在答覆提問時已告知立法會，紅灣半島的發展商已入稟法院控告政府，而政府和房委會已與有關的發展商展開磋商，以期修訂契約，讓發展商處理有關單位。

調解理由

7. 二零零三年一月初，政府以相等於土地增值的補價為依據，與發展商展開磋商。可是，由於政府與發展商的立場分歧太大，初步磋商沒有達成結果。雙方就有關單位在公開市場的價值各持己見，而發展商又聲稱房委會無法提名私人參建單位的買

家，導致他們要付出額外成本，蒙受損失，此事孰是孰非，也是雙方在立場上的另一大分歧。磋商基本上毫無進展。

8. 隨着時間過去，房委會須最遲在二零零四年七月提名買家或購回全部單位的期限，日益逼近。二零零三年七月，發展商展開訴訟，控告房委會和政府違反批地條款，並索取損害賠償。根據法律意見，假如發展商勝訴，房委會不但要支付保證購買價格，更須按法庭的裁決作出損害賠償。政府再次研究各個方案，並考慮適當的對策。在考慮許多因素（包括訴訟風險和費用，以及在二零零三年年初與發展商進行的磋商陷入僵局）後，政府決定透過調解，設法解決此事，理由如下：

- (a) 以調解方式平息紛爭，是商界慣常的做法，這方法尤其適用於當雙方的立場存在重大分歧；
- (b) 調解的可取之處是它的成本遠遠低於持久的高等法院法律程序；
- (c) 調解被公認為有助解決紛爭的程序，與訴訟比較，更具時間及成本效益；
- (d) 單單解決訴訟並不能解決處理有關單位的問題。

調解

9. 在香港國際仲裁中心認可的獨立調解人協助下，調解過程在二零零三年十二月八日至二十三日進行及完成。在調解過程中，磋商補價問題已花了整整四天。發展商表示願意付出 8.64 億

元作為補價。發展商並表示 8.64 億元是根據其估價所得。就此，政府已向發展商表示這絕不是一項估價。

調解依據

10. 我們仔細衡量過接受以 8.64 億元作為和解款額的利弊。這項契約修訂是由政府向有關的發展商主動提出的，與慣常的契約修訂不同。在政府方面來說，此舉是絕不常見的：在一般情況下，如果修訂補價無法議定，政府日後取得補價的機會仍然存在。但紅灣半島的情況卻與一般發展商要求修訂契約有所不同。再者，我們亦考慮到發展商在市場出售有關單位所面對的市場情況。總的而言，我們認為將契約修訂補價議定為 8.64 億元有以下優點：

- (a) 房委會無須以約 19.14 億元購買該發展項目的 2 470 單位；
- (b) 假使房委會須負上法律責任，有關協議可以立即就發展商聲稱因房委會無法提名買家而蒙受損失一事可索償的時間設定上限；
- (c) 政府可以收取 8.64 億元補價。

11. 否則，房委會便須繳付 19.14 億元，並須購回 2 470 個由於上述政策上的首要考慮因素而無法以合理方式處理的單位。政府將不會收到分文的補價，因而少收發展商願意支付的 8.64 億元。政府和房委會將會合共“損失” 27.78 億元（繳付 19.14 億元及沒有收取 8.64 億元補價），但假使修訂契約，便可避免有這樣

的損失。如果沒有有關修訂所設定的“時限”，則任何發展商成功申索所得的損害賠償，都會繼續累算下去。

12. 在衡量上述各點後，政府認為，在種種情況下，以 8.64 億元補價與發展商解決契約修訂，是一個合理的調解結果。

13. 關於發展商聲稱房委會未能及時提名買家，令他蒙受損失，因而提出損害賠償申索的訴訟目前還處於早期階段。責任誰屬的問題尚未有定論，遑論發展商若證明違約情況屬實而有權獲得的損害賠償數額。然而，事涉各方均表示願意就有關申索事宜進一步磋商，並會繼續設法達成協議。倘若雙方最終無法達成協議，有關申索便會留待法院裁決。

14. 議員曾要求當局提供調解期間有關討論補價事宜的詳細資料。這些資料載於附件。

房屋及規劃地政局

二零零四年二月

在香港國際仲裁中心認可的獨立調解人協助下，調解過程在二零零三年十二月八日至二十三日間進行，並終告完成。調解期間，雙方在調解人在場的情況下，仔細研究對方提出的數字資料。雙方在改善工程完成後單位的估計售價、發展商的利潤／大批購買折扣、市場推銷成本、改善工程成本及完成改善工程後的售樓時間等項目上存有分歧。發展商強烈質疑我們的立場。他們尤其極力爭辯的，是認為給予更大的利潤／大批購買折扣實屬恰當，因為他們日後須在公開市場推售的單位為數不少，而且鑑於當時的物業市道，他們認為單位的估計售價應該較低。

經過多輪詳細意見交流後，考慮到為 2 470 個經提昇了品質的私人參建單位一併估值，根本上存在不少困難，我們建議以 13.1 億元補價為和解依據。補價是以單位的估計售價為實用面積每平方米 38,000 元(即建築面積每平方呎 3,021 元)，大批購買折扣／利潤為 15%作為根據而計算出來的。發展商拒絕接受我們的建議，並提出把修訂補價訂為 8.64 億元的反建議。據我們所了解，發展商釐訂這個款額參考了多項因素，包括單位的售價為實用面積每平方米 35,218 元(即建築面積每平方呎 2,800 元)，利潤幅度則為 20%。雙方曾進一步深入徹底地進行討論，發展商維持其立場不變。