

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)592/04-05號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議紀要

日 期：2004年12月6日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
李永達議員(副主席)
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
馮檢基議員, JP
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員
張學明議員, SBS, JP
劉秀成議員, SBS, JP
鄭經翰議員

列席議員：田北俊議員, GBS, JP
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP
李柱銘議員, SC, JP
吳靄儀議員
張文光議員
劉健儀議員, GBS, JP
劉慧卿議員, JP
蔡素玉議員
余若薇議員, SC, JP
郭家麒議員
湯家驊議員, SC

出席公職人員：參與議程第IV項的討論

房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1
曹萬泰先生, JP

房屋署副署長(策略)
譚榮邦先生, JP

房屋署副署長(發展及建築)
湯永成先生, JP

房屋署助理署長(法律事務)
王國興先生

房屋署總建築師
陳立銘先生

環境運輸及工務局首席助理秘書長(環境)2
黃珍妮女士

環境保護署助理署長(廢物設施)
陳英儂博士

地政總署署長
劉勵超先生, JP

地政總署助理署長(法律事務／田土轉易)
羅弼信先生, JP

律政司副民事法律專員
李伯誠先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
梁慶儀小姐

列席職員 : 助理秘書長1
吳文華女士

助理法律顧問6
顧建華先生

高級議會秘書(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

經辦人／部門

I. 通過會議紀要

(立法會CB(1)353/04-05號文件 —— 2004年11月1日會議的紀要)

2004年11月1日會議的紀要獲得確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

(立法會CB(1)259/04-05(01)號文件 —— 秘書處申訴部將一羣關注荃葵青區特別調遷計劃的居民在2004年11月1日與立法會議員舉行的會議上就重建舊公共租住屋邨的進度提出的關注事項轉交事務委員會處理的便箋

立法會CB(1)282/04-05(01)號文件 —— 第一標準薪級公務員評議會(職方)於2004年11月18日致公務員事務局局長有關“2004至05年度公務員公共房屋配額”的函件

立法會CB(1)283/04-05(01)號文件——政府當局就舊區租客大聯盟對租客權益的關注(立法會CB(1)55/04-05(01)號文件)作出的回應

立法會CB(1)284/04-05(01)號文件——房屋及規劃地政局於2004年11月19日就有關提供發布私人住宅一手市場的供應統計數字的文件的來函)

2. 委員察悉自事務委員會2004年11月1日上次每月例會後發出的上述資料文件。

III. 下次會議的討論事項

(立法會CB(1)350/04-05(01)號文件——待議事項一覽表

立法會CB(1)387/04-05(01)號文件——跟進行動一覽表)

3. 關於將會在“居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜”的議程第IV項進行討論，有關紅灣半島私人機構參建居屋計劃(下稱“私人參建計劃”)單位的處理事宜，鑒於公眾對此事深表關注，以及因而可能須作出深入的討論，委員同意把有關“採辦公共屋邨的服務”的議程第V項，押後至2005年1月3日舉行的下次例會進行討論。他們亦同意在1月份會議上討論房屋委員會(下稱“房委會”)在分拆出售其零售和停車場設施後的財政狀況。

IV. 居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜

(立法會CB(1)350/04-05(02)號文件——政府當局提交的資料文件

立法會CB(1)350/04-05(03)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理事宜”的背景資料簡介

立法會CB(1)350/04-05(04)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介

立法會CB(1)350/04-05(05)號文件 —— 立法會秘書處擬備有關“嘉峰臺私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜”的背景資料簡介)

4. 委員察悉下列於會議席上提交的文件 ——

- (a) 李永達議員於2004年12月3日致事務委員會的函件，當中要求政府當局就發展商不按照總綱發展藍圖重建紅灣半島所須支付的補價，提供有關的書面資料；及
- (b) 黃竹坑邨關心調遷家庭小組於2004年12月3日就居者有其屋計劃(下稱“居屋計劃”)及私人參建計劃剩餘單位的處理事宜提交的意見書。

(會後補註：上述文件載於2004年12月7日送交委員參閱的立法會CB(1)424/04-05(05)及(06)號文件。)

5. 房屋及規劃地政局局長就紅灣半島單位的處理事宜發表序辭。關於上文第4(a)段，房屋及規劃地政局局長表示，政府當局並未接獲紅灣半島發展商就重建或修訂契約提出的任何申請。他希望發展商會對社會人士表達的關注作出正面回應。

(會後補註：上述序辭的全文已於會議席上提交，並載於2004年12月7日送交委員參閱的立法會CB(1)424/04-05(01)號文件。)

6. 應涂謹申議員和主席的要求，政府當局已提供有關地段的賣地章程及紅灣半島發展項目的總綱發展藍圖，供事務委員會參考。

(會後補註：上述文件已於會議席上提交，並載於2004年12月7日送交委員參閱的立法會CB(1)424/04-05(03)及(04)號文件。)

與發展商進行磋商時的重建可能性

7. 劉慧卿議員質疑政府當局在2004年2月17日會議上向事務委員會簡報有關事宜時，是否知悉發展商可能會在紅灣半島用地上進行重建。她要求政府當局告知為何未有在修訂契約協議(下稱“修訂協議”)內加入任何條款，以便就發展商重建紅灣半島作出限制。郭家麒議員贊同她的意見。

8. 房屋及規劃地政局局長回應時解釋，調解過程於2003年12月結束，而發展商則在契約修訂已落實為具約束力的合約後，才於2004年2月首次提出有可能進行拆卸及重建。政府當局在進行磋商期間及磋商工作結束時，均不知道發展商有任何重建紅灣半島的意圖。待當局透過傳媒報道得悉發展商有此意圖時，雙方已就契約修訂的條款及條件達成協定，再無可能在修訂協議中進一步加入禁止進行重建的條款。鑒於公眾對此感到關注，政府當局已向發展商解釋地政總署署長可據以行使酌情權，藉以批准或否決重建申請的法律依據，以及政府當局如何詮釋地政總署署長擁有該項酌情權的法律依據。儘管發展商對有關的法律情況可能會有不同的詮釋，但政府當局相信其法律觀點是穩當的。

9. 劉慧卿議員請政府當局參閱和紅灣半島單位處理事宜有關的事件時序表，並指出當局是於2004年1月26日與發展商就修訂契約一事達成初步協議。關於她所提出有關政府當局當時是否知悉發展商可能會拆卸有關單位，以及當時是否已來不及就進行重建施加限制的查詢，房屋及規劃地政局局長回應時答允作出查證，並以書面向事務委員會作出匯報。然而，他重申有關的調解過程是在2003年12月結束。

政府當局

(會後補註：關於何時落實契約修訂的資料已於2004年12月10日提交事務委員會，並載於2004年12月10日送交委員參閱的立法會CB(1)469/04-05(01)號文件。)

10. 在此方面，李永達議員憶述在政府當局與發展商達成初步協議前，他與數名議員曾與政府當局會面，並提請當局注意發展商拆卸紅灣半島單位的可能性。他要求政府當局明確交代其在與發展商進行磋商時是否知悉發展商有意拆卸該等單位，以及當局有否採取行動防止發生此種情況。房屋及規劃地政局局長回應時指出，在處理契約修訂時並未出現和進行拆卸有關的關注。待發展商表示有可能進行重建時，雙方已就契約修訂的條款及條件達成協定，政府當局不能在修訂協議中加入額外條款。

(會後補註：房屋及規劃地政局局長在2004年2月9日宣布完成契約修訂工作後，於2004年2月11日與李永達議員及另外數名議員會面。政府與發展商則於2004年1月26日按照2004年1月21日建議書所開列的條款及條件，就修訂有關地段的賣地章程訂立具約束力的合約。)

重建條款

11. 余若薇議員懷疑契約特別條件第11(a)條和契約一般條件第7條是否一如房屋及規劃地政局局長所稱，能有效防止在紅灣半島用地上進行重建。根據她就該兩項條文所作的詮釋，只要發展商把該片土地作房屋用途，並確保總建築樓面面積不會超逾原來的發展項目，發展商即可在該用地上興建豪宅。她促請政府當局在發展商申請拆卸有關單位之前，主動與發展商澄清有關的法律問題。此做法可避免出現訴訟。湯家驊議員、馮檢基議員、梁耀忠議員、石禮謙議員和張文光議員贊同她的意見。湯議員尤其認為，在修訂契約中刪除原有地契所訂的若干條款，例如有關單位設計的規格及單位數目和面積的規定，似乎是為了方便發展商重建有關單位。張學明議員表示，發展商可能會利用無意之間在修訂協議中留下的漏洞謀求進行重建。

12. 房屋及規劃地政局局長回應時解釋，當局純粹基於技術理由刪除原有地契所訂的該等條款。他繼而作出闡釋，表示按照政府當局所得的法律意見，契約特別條件第11(a)條規定，紅灣半島用地不得進行任何與批地條件、總綱發展藍圖及已核准景觀設計計劃不一致的發展或重建。此外，根據契約一般條件第7條的規定，發展

商亦須按照核准建築圖則保存有關樓宇，而不得進行任何更改或修改工程。如要將有關樓宇拆卸，將須符合下述兩項條件的其中之一——

- (a) 新建的樓宇必須是現有樓宇的同類型建築物，其建築樓面面積並不少於現有的建築樓面面積；或
- (b) 新建的樓宇必須是地政總署署長核准類型及價值的樓宇。

13. 房屋及規劃地政局局長進一步解釋，政府當局在處理發展商提出的任何重建申請時會按照有關地契的條款行事，並會評估該項重建申請有否涉及對總綱發展藍圖及已核准景觀設計計劃所作出的更改。只要不影響整體發展藍圖，當局會容許作出輕微的改動。然而，重大改動如縮減所建大廈的數目將不會獲得批准，意即發展商倘擬更改大廈數目、大廈座向或高度、工程項目的建築樓面面積或大廈所屬類別，必須事先獲得地政總署的核准。如樓宇高度超出有關分區計劃大綱圖的高度限制，更須獲得城市規劃委員會的批准。

14. 劉慧卿議員表示，屬前綫的議員對於紅灣半島事件的最新發展感到遺憾，她並表示希望紅灣半島單位不會被拆卸。對於郭家麒議員所提有關政府當局計劃採取何種措施防止發展商拆卸紅灣半島單位的查詢，房屋及規劃地政局局長回應時表示，當局會視乎發展商的下一步行動而決定採取何種措施。至於劉議員詢問地政總署署長在何種情況下會拒絕接納重建紅灣半島的申請，房屋及規劃地政局局長解釋，當局須按照每宗申請的個別情況作出考慮。除非已得知有關申請的詳情，否則將難以指明在何種情況下會或不會批准該項申請。

15. 涂謹申議員認為，政府如認為拆卸紅灣半島單位並非可取之舉，便應清楚表明其立場。王國興議員及李華明議員對其意見均表贊同。王議員亦特別指出和拆卸計劃的環境影響有關的關注。李議員則提述部分行政會議成員對拆卸計劃表示關注。

16. 房屋及規劃地政局局長回應時重申上文第12段所述各點。他指出，在看待紅灣半島事件的最新發展時，應從物業市場及本港經濟復甦的角度出發。他強調政府當局有必要以合情合理的方式，審慎處理公眾對現時事態發展的關注。鑒於是次事件對香港商譽及法治所造成的影響，政府當局不應對現時的事態發展有任何預設立場。

17. 涂謹申議員詢問，按照政府所得的法律意見，地政總署署長可否因應公眾對此事的深切關注而行使權力，拒絕接納有關的重建申請。梁國雄議員贊同他的意見，並表示房屋及規劃地政局局長應向行政長官建議購回紅灣半島發展項目。劉秀成議員亦詢問屋宇署署長可否拒絕批准發展商的拆卸申請，藉以防止發展商拆卸紅灣半島單位。

18. 房屋及規劃地政局局長回應時強調，無論採取任何行動均必須依法行事，並須符合有關的土地契約及合約條款。儘管政府具有他在序辭中闡述的權力，但當局必須以審慎合理的方式行使此等權力。任何和重建申請有關的決定，均必須因應當時的情況及申請的詳情而作出。他不能在現階段就會否拒絕接納重建申請作出任何承諾。至於購回該發展項目的建議，房屋及規劃地政局局長表示，收回私人財產的工作必須按照《收回土地條例》(第124章)的規定進行。該條例規定，只有在為了具有充分理據支持的公共用途時，才可收回土地。他同時強調，公職人員在援用拒絕接納拆卸樓宇的申請的酌情權時必須審慎行事。

19. 關於王國興議員就發展商可否興建面積較大的單位所提出的查詢，房屋及規劃地政局局長回應時解釋，倘發展商擬興建規格有別於原有房屋的單位，將須取得地政總署署長的同意。如地政總署署長表示同意而該重建項目又會提高有關土地的價值，發展商將須支付與升值後地價相稱的額外補價。

20. 楊森議員扼要重述屬民主黨的議員關注到，政府當局就紅灣半島發展項目的修訂契約補價與發展商進行磋商時側重發展商的利益。涂謹申議員對他的意見表示贊同。楊議員指出，支付額外補價的規定對阻止進行拆卸及重建並無多大作用，他並對可持續發展委員會無力阻止發展商為爭取最高利潤而罔顧環境影響一事表示遺憾。既然該委員會無法履行其維持可持續發展的使命，當局還不如將之解散。房屋及規劃地政局局長回應時強調，政府當局從沒有就修訂契約與發展商達成任何秘密交易。他相信發展商會充分考慮公眾的關注，以負責任的方式決定日後的路向。他同時強調，可持續發展委員會在確保各個範疇的可持續發展方面擔當了不可或缺的角色。紅灣半島事件是一宗獨立事件。楊森議員不信納此說法。他認為儘管擁有所需資源，但發展商在決定採取某些行動時竟可完全罔顧其環境影響，此情況實在相當危險。

21. 余若薇議員及石禮謙議員詢問，政府當局有何法律依據，可就重建紅灣半島要求發展商支付額外補價。余議員認為，倘發展商只要求更改總綱發展藍圖而非賣地章程，便無需支付額外補價。房屋及規劃地政局局長回應時重申，如重建紅灣半島會提高有關用地的價值，當局即會按照既定土地政策收取額外補價。在此方面，律政司副民事法律專員補充，一如有關錦繡花園的一個先例所顯示，政府具有充分的法律依據，可就重建項目收取額外補價。

22. 田北俊議員表示，屬自由黨的議員關注到紅灣半島事件所造成的環境影響，以及在處理事件的過程中可能犧牲了公帑的收入而向發展商輸送利益。他就地政總署署長如何釐定重建項目的額外補價款額提出查詢，房屋及規劃地政局局長回應時表示，如有關用地被重建為豪宅地段，當局會以私人參建計劃單位與豪華住宅單位之間的差價，作為計算補價款額的基礎。物業價格的市場波幅將不會納入為考慮因素。

23. 經察悉當局就地政總署署長審批重建申請及要求支付額外補價的權力所作出的上述解釋，王國興議員、余若薇議員及梁家傑議員均認為，鑒於發展商已公布其拆卸紅灣半島單位的計劃，政府當局應向發展商清楚闡釋其立場及其對有關合約條款的詮釋。房屋及規劃地政局局長回應時表示，政府當局已就此致函發展商，但發展商未有作出回覆。儘管如此，政府當局會繼續與發展商交換意見。

24. 周梁淑怡議員指出，政府當局已在事務委員會2004年2月17日會議上表明，任何重建紅灣半島的計劃，均須按照把該地段發展成為私人參建計劃發展項目的已核准總綱發展藍圖進行，且須以一般申請程序處理及支付補價。她強調確保政府政策貫徹一致性的重要性，並表示是否批准對總綱發展藍圖作出改動，將須按照既定準則決定。關於她就契約一般條件第7條使用的“類型”一詞的定義所提出的查詢，房屋及規劃地政局局長回答時指出，倘重建有關大廈，新建樓宇必須屬住宅性質。然而，即使重建計劃能符合有關樓宇“類型”的規定，如發展項目的價值將有所提高，發展商仍須支付額外補價。

25. 王國興議員及湯家驊議員促請政府當局公開所有和紅灣半島單位處理事宜有關的資料，以釋除公眾疑慮。湯議員特別表示，有關資料應包括政府當局與發展商的來往書信，以及討論紅灣半島單位處理事宜的內部會議文件和紀要，以便議員可確定發展商在進行磋商時

有否表明任何拆卸有關單位的意願，以及政府當局有否考慮此舉對環境造成的影響。

26. 房屋及規劃地政局局長回應時認為，雖然有必要維持透明度，但在決定是否披露所要求的資料時必須以十分審慎的態度行事。他特別指出披露未成熟的內部商議的內容的影響，並表示當局會按照《公開資料守則》所訂的指引及原則，考慮湯家驊議員所提出的要求。在此方面，湯家驊議員認為當局可以閉門會議方式披露有關資料。

問責

27. 湯家驊議員促請政府當局注意公眾對下述事項的關注：當局是否具有拒絕接納重建申請的法律權力，以及當局一旦無法阻止發展商進行拆卸，誰人應為此負責。梁耀忠議員認為，倘發展商最終可將單位拆卸，某些政府官員在處理紅灣半島事件時便可能曾有疏忽職守之處。蔡素玉議員、梁國雄議員及張文光議員對他的意見表示贊同。對於房屋及規劃地政局局長對紅灣半島事件現時的发展，以及發展商未有就他的函件作出回應一事毫無惋惜之意，張議員尤其表示遺憾。他認為房屋及規劃地政局局長和房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)應就磋商過程作出檢討，並從所犯錯誤中汲取教訓。蔡議員申報利益，表明本身是可持續發展委員會的成員。她亦指出修訂協議與政府提倡的可持續發展概念背道而馳。

28. 房屋及規劃地政局局長回應時重申，政府當局在進行磋商時並不知道發展商有任何拆卸紅灣半島單位的意圖，因此並不存在疏忽職守的問題。他同時解釋，致發展商的函件只是用以提醒對方注意有關條文，發展商未必一定需要作出回覆。至於汲取教訓的問題，他指出事後看來，政府當局處理紅灣半島單位處理事宜的方式或有可作改善之處。

29. 陳偉業議員詢問，房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)在作出有關紅灣半島單位處理事宜的決定，特別是在刪除原有地契所訂若干條款方面，有否擔當任何角色。房屋及規劃地政局局長回應時表示，作為問責制度下的政策局局長，是他負責就其政策範疇內的事宜作出決定。

其他看法及意見

30. 鄭經翰議員認為，為了讓發展商在公開市場出售紅灣半島單位而就修訂契約協定的8億6,400萬元補價

款額實屬過低，尤其是有關款額是在物業市場正在逐漸復甦時所協定。此外，該項協議亦未能一次過解決整個事件，因為發展商索取損害賠償的訴訟仍然待決。他查詢有關訴訟現時的情況，以及當局未能透過調解解決所有索償要求的原因何在。房屋及規劃地政局局長回答時表示，有關訴訟涉及發展商聲稱因為房委會未能及時提名買家，而就其所擁有的相關零售和停車場設施的收入損失申索的損害賠償。

31. 梁耀忠議員指出，歸根結底，紅灣半島事件中各種有欠理想的事態發展，包括一旦拆卸有關單位時所造成的環境影響，均由當局暫停銷售居屋計劃及私人參建計劃單位引起。按照他的意見，暫停銷售單位之舉導致問題叢生，當局實應取消該做法。陳婉嫻議員認為，倘不能阻止發展商拆卸該等單位，當局便應修訂有關法例。房屋及規劃地政局局長察悉他們的意見。

議案

32. 涂謹申議員認為應成立專責委員會調查紅灣半島事件，並動議下述議案：

“本事務委員會建議立法會成立專責委員會調查政府出售紅灣半島事件。”

33. 涂謹申議員就其議案作出簡介時，特別指出在2004年2月17日會議上就紅灣半島單位處理方法提出的關注。經考慮政府當局所提供的資料後，他認為和出售紅灣半島單位的情況及條款有關的眾多問題始終未有獲得解答。他建議成立專責委員會調查政府出售紅灣半島的事宜。他尤其認為有需要查究 ——

- (a) 政府當局曾否考慮發展商有可能重建紅灣半島的問題；
- (b) 政府當局的用意只是讓發展商有較大彈性，將單位整修而非進行重建，為何並未在法律文件中反映出來；及
- (c) 是誰負責就處理紅灣半島項目的方法作出決定。

34. 涂謹申議員提出的議案獲得楊森議員附議。陳偉業議員認為應舉行多一次會議，以便事務委員會進行詳細的討論，然後才就議案作出決定。然而，梁國雄議員認為有需要在是次會議上處理該項議案。鄭經翰議員贊同他的意見。

35. 劉秀成議員申報利益，表明本身是房委會的成員，並表示他會放棄就所提議案進行表決。然而，他促請政府當局因應委員的要求提供更多資料。張宇人議員亦申報利益，表明本身是房委會的成員，但他認為並無需要為此放棄表決，因為他認為並不存在任何利益衝突的情況。

36. 馮檢基議員、梁國雄議員及鄭經翰議員對上述議案表示支持。他們認為有必要成立專責委員會，行使該委員會根據《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所賦予的權力，要求政府當局交出所有相關文件。

37. 梁家傑議員亦表示支持上述議案，但他認為政府當局應在立法會決定是否委任專責委員會之前，提交進一步資料以澄清委員關注的問題。

38. 周梁淑怡議員表示，屬自由黨的議員認為並無需要成立專責委員會。她認為由於政府當局並無隱瞞資料，且已答應考慮委員索取進一步資料的要求，此事可由事務委員會作進一步跟進。

39. 石禮謙議員申報利益，表明本身是新創建集團有限公司(有關發展商之一)的獨立非執行董事，並表示會放棄表決。他表示，鑒於政府當局已答應考慮提供進一步資料以澄清委員的疑慮，屬泛聯盟的議員認為沒有需要成立專責委員會。

40. 主席表示，屬民主建港聯盟(下稱“民建聯”)的議員認為，在現階段並無充分理據支持上述議案。待政府當局提供進一步資料後，民建聯會在內務委員會及立法會研究有關事宜時作出決定。他籲請政府當局更樂意提供進一步的資料。在此方面，他建議並獲委員同意，委員倘擬索取有關紅灣半島項目的資料，應以書面將其要求送交秘書處。秘書處繼而會向政府當局轉達委員的要求，以供考慮。

(會後補註：邀請委員以書面提出其索取資料要求的通告，已於2004年12月7日隨立法會CB(1)431/04-05號文件發出。)

41. 有關議案付諸表決。結果有12名委員投贊成票，3名委員投反對票。該項議案獲得通過。

(會後補註：正式通知政府當局上述議案獲得通過的函件，已於2004年12月7日發出。該項議案

的措辭(立法會CB(1)424/04-05(02)號文件)亦已於2004年12月7日送交委員參閱。)

42. 事務委員會同意向內務委員會提出成立專責委員會的建議，以供考慮。

(會後補註：政府當局在2004年12月9日函件中表示，當局會按照《公開資料守則》的指引及原則提供委員索取的資料。經諮詢事務委員會大多數委員後，主席於內務委員會2004年12月10日會議上作出簡短的口頭報告，並表示事務委員會將於接獲政府當局提供的進一步資料後始決定下一步的行動。有關此事的通告已於2004年12月9日隨立法會CB(1)450/04-05號文件送交委員。)

V. 其他事項

43. 議事完畢，會議於下午5時結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月31日