

立法會

Legislative Council

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜

背景資料簡介

目的

本文件旨在提供紅灣半島私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)單位處理事宜的背景資料，以及綜述委員就此事表達的意見。

紅灣半島私人參建計劃項目

2. 私人參建計劃是政府在1977年推出的一種資助自置房屋，其目的是邀請私人發展商參與，以補居者有其屋計劃(“居屋計劃”)的不足。和居屋計劃單位不同，根據私人參建計劃發展的屋苑由發展商而非房屋委員會(“房委會”)擁有。根據私人參建計劃，私人發展商獲邀競投建屋用地，然後在此類用地上興建符合政府所訂若干規格的住宅單位。一如所出售的其他政府土地，私人參建計劃用地的土地業權屬發展商所有。發展商持有有關地段的合法業權，並擁有根據同一地契興建的住宅單位、停車位及商業設施。立約雙方的責任已在有關建屋用地的賣地章程內訂明。根據私人參建計劃的賣地章程，房委會須在指定期限內提名合資格買家向有關發展商購買單位，假如單位在指定期限屆滿時仍未賣出，房委會有責任以保證買價購買該等單位。

3. 紅灣半島共有2 470個單位、494個停車位及商場設施。有關的土地契約於1999年9月24日以5億8,300萬元投標價批予發展商，而住宅單位則於2002年11月建成。實用樓面總面積為123 500平方米，保證買價為每平方米15,500元，全部2 470個住宅單位的保證買價總額則約為19億1,400萬元。根據批地條款，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有關單位。

4. 政府於2002年11月決定由2003年起無限期停建及停售居屋計劃／私人參建計劃單位，以解決私人住宅單位供求失衡的問題，以及恢復市民和投資者對物業市場的信心。關於政府此項決定的詳細資料，載於題為“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(03)號文件)。紅灣半島

是按照停建及停售居屋計劃和私人參建計劃單位的決定，而需要處理的兩個私人參建計劃項目之一。

處理方案

5. 在作出由2003年起停建及停售居屋計劃和私人參建計劃單位的決定後，政府曾探討處理紅灣半島私人參建計劃單位的可行方案。據政府當局所述，當局曾就數個方案進行研究。方案之一是由房委會向發展商購入所有單位，然後以居屋計劃單位的方式將之出售。此方案並未獲得採用，因為政府當局認為此舉與政策方向背道而馳，而且會對物業市場造成不良影響。此外，由於發展商持有該幅土地的合法業權，當局如未有事先取得發展商的同意，將不可能處理該等單位及改變其用途。

6. 政府當局曾經探討的另一方案是由房委會購入紅灣半島私人參建計劃單位，然後將之改為租住公屋。此方案未有獲得採納，理由是當局認為該批單位並不適合改作租住公屋用途，因為與現有租住公屋單位比較之下，該批單位不僅面積過大，而且所提供設施的標準亦遠較公屋優勝。

7. 政府當局亦曾研究可否由房委會提名單一買家向發展商購入所有單位，然後由該名單一買家在私人市場出售該等單位。根據政府律師及外間資深大律師所提供的法律意見，此做法可被視為向一般市民提供房屋，房委會可因此被質疑以超越其根據《房屋條例》(第273章)所獲賦予權限及權力的方式行事。此方案亦超出賣地章程所訂條款，發展商可能會就此提出質疑。

就處理安排與發展商磋商

8. 政府當局於2003年1月開始與發展商進行磋商，讓發展商在繳付修訂契約補價後在公開市場出售該等單位。由於雙方就補價所持立場存在重大分歧，磋商工作在2003年3月中止。發展商於2003年7月展開訴訟，控告政府當局及房委會違反批地條款，並索取損害賠償。

9. 經研究各項政策、法律及財政方面的考慮因素及不同方案，政府當局決定以調解方式與發展商重新展開磋商。談判小組由地政總署、房屋署及律政司的代表組成。調解過程於2003年12月結束，雙方在香港國際仲裁中心認可的獨立調解人協助下，就修訂契約補價達成協議。

10. 政府於2004年2月9日宣布與發展商添星發展有限公司達成協議，雙方同意修訂賣地章程，以便在公開市場出售該2 470個單位。發展商同意放棄向房委會收取19億1,400萬元保證買價的權利，並就修訂契約向政府支付8億6,400萬元補價。賣地章程就該地段的發展訂定了住

宅總建築樓面面積為144 300平方米的限制，任何重建計劃均須按照原先為該地段進行私人參建計劃發展項目而核准的總綱發展藍圖進行。

委員的關注事項

11. 磋商結果公布後，房屋事務委員會連同規劃地政及工程事務委員會先後舉行了兩次特別聯席會議，討論有關事宜。不少委員對政府當局就處理紅灣半島私人參建計劃項目單位而與發展商達成的協議深表關注，委員的主要關注事項如下：

- (a) 政府當局與發展商閉門進行磋商，殊不恰當。該等單位大可透過公開競投或拍賣的方式出售，以便其他發展商有機會參與其事。政府採取的做法只對有關的發展商有利，但卻犧牲了公眾利益；
- (b) 協議修訂有關的賣地章程，以便在公開市場出售該2 470個單位的做法，與政府當局聲明停建及停售居屋計劃和私人參建計劃單位的房屋政策背道而馳；
- (c) 協定的8億6,400萬元補價款額實屬過低，尤其是物業市場正逐漸復甦；及
- (d) 該項協議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。

12. 因應委員就當局接納協定補價款額的理據所提出的質疑及他們提出的要求，政府當局向兩個事務委員會提供地政總署就磋商及調解事宜擬備的估價報告。政府當局亦取得發展商的同意，披露和是項調解有關的資料，包括發展商就修訂契約補價所作出的估計。政府當局所提供有關就補價款額所作討論的詳細資料載於**附錄I**。

13. 由於部分委員對於政府以磋商及調解方式解決有關事宜的做法不表信納，並因應委員提出的要求，政府當局以機密文件的方式提供和紅灣半島私人參建計劃項目處理方案有關的法律意見，供委員查閱。

14. 相關事件的時序表及相關文件連同其超文本連結的一覽表，分別載於**附錄II及III**。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

**政府當局所提供有關就
修訂契約補價款額所作討論的詳細資料**

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2003年12月8日至12月23日之間進行，並終告完成。在調解過程中，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在分歧。發展商強烈質疑政府當局的立場。發展商尤其極力爭辯的一點，是給予更大的利潤／大批購買折扣實屬恰當的做法，因為日後須在公開市場推售的單位為數不少，而且鑒於當時的物業市道，發展商認為單位的估計售價應較低。

經過數輪詳細意見交流後，考慮到為2 470個品質已作出提升的私人參建計劃單位一併作出估值，存在不少根本上的困難，當局建議以13億1,000萬元補價作為和解依據。補價款額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／利潤則為15%作為根據而計算出來。發展商拒絕接受當局的建議，並提出把修訂契約補價訂為8億6,400萬元的反建議。據當局所瞭解，發展商釐訂此款額時參考了多項因素，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%。儘管雙方曾進一步深入地進行討論，但發展商的立場維持不變。

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

**和紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的
處理事宜有關的事件時序表**

日期	事件
1999年9月24日	發展商以5億8,300萬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9月3日	政務司司長發表有關房屋事宜的聲明，宣布暫停銷售居屋計劃及私人參建計劃單位，直至2002年6月底
2002年8月6日	建築工程完成
2002年11月13日	房屋及規劃地政局局長在立法會會議席上發表有關房屋政策的聲明，宣布停建和停售居屋計劃及私人參建計劃單位
2002年11月15日	房屋事務委員會討論有關房屋政策的聲明
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已建成私人參建計劃單位的20個月指定期限隨即展開
2003年1月14日	房屋事務委員會聽取房屋及規劃地政局局長作出的政策簡報
2003年3月18日	房屋事務委員會討論居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位的處理事宜
2003年1月至3月	政府當局與發展商進行初步磋商
2003年3月6日	房委會策劃小組委員會通過居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位的處理安排，並知悉政府正在與發展商進行磋商
2003年3月底	政府和發展商停止磋商，因雙方未能就所遇到的分歧達成任何協議
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

日期	事件
2003年10月9日	梁耀忠議員就停建和停售居屋計劃及私人參建計劃單位所引起的問題，在立法會會議席上提出一項質詢。立法會得悉發展商已發出令狀，控告政府及房委會
2003年11月3日	房屋事務委員會討論居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位處理事宜的最新進展
2003年12月8日至12月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	完成契約修訂程序
2004年2月17日	房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會討論紅灣半島私人參建計劃單位的處理事宜
2004年3月8日	房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會進一步討論紅灣半島私人參建計劃單位的處理事宜

立法會秘書處
議會事務部1
2004年12月2日

紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2001年9月10日	關於房屋事宜的聲明 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/cs-c.pdf 立法會CB(1)251/01-02號文件附錄II http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/251ce-a.pdf 立法會CB(1)1983/00-01(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/papers/a1983c01.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/hg/minutes/hg010910.pdf
立法會會議	2002年11月13日	立法會議事錄 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/counmtg/hansard/cm1113ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會 和規劃地政及工 程事務委員會	2002年11月15日	立法會CB(1)301/02-03(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hgplw1115cb1-301-1-c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hgpl1115.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2003年1月6日	立法會 CB(1)591/02-03(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0106cb1-591-3-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030106.pdf)
房屋事務委員會	2003年1月14日	立法會 CB(1)704/02-03(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0114cb1-704-1-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030114.pdf)
房屋事務委員會	2003年3月18日	立法會 CB(1)1129/02-03(04)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/papers/hg0318cb1-1129-4-c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030318.pdf)
房屋事務委員會	2003年11月3日	立法會 CB(1)190/03-04(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1103cb1-190-3c.pdf) 會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg031103.pdf)

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會 和規劃地政及工 程事務委員會	2004年2月17日	<p>立法會 CB(1)990/03-04(01)號文件(只有英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/english/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-990-1e-scan.pdf)</p> <p>立法會 CB(1)995/03-04(01)號文件(只有英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/english/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-995-1e-scan.pdf)</p> <p>立法會 CB(1)1000/03-04(01)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-1000-1c.pdf)</p> <p>立法會 CB(1)1000/03-04(02)號文件(只有英文本) (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/english/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-1000-2e-scan.pdf)</p> <p>立法會 CB(1)1000/03-04(03)號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-1000-3c.pdf)</p> <p>立法會 LS44/03-04 號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217ls-44-c.pdf)</p> <p>立法會 LS46/03-04 號文件 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217ls-46-c.pdf)</p> <p>會議紀要 (http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hgpl0217.pdf)</p>

立法會／委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會 和規劃地政及工 程事務委員會	2004年3月8日	立法會 CB(1)1160/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0217cb1-1160-1c.pdf 立法會 CB(1)1212/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0308cb1-1212-1c.pdf 立法會 CB(1)1238/03-04(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hgplw0308cb1-1238-1c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hgpl0308.pdf

立法會秘書處
 議會事務部1
 2004年12月2日