

## 紅灣事件政府犯五錯\_曾淵滄

曾淵滄

發展商重建這批新蓋好的大樓，的確是浪費，但卻是絕對的合法。我們絕對不能因所謂公眾利益、環保及各種各樣的動機來逼發展商放棄拆卸計劃，如果發展商真的在政府的壓力之下放棄拆卸計劃，香港就完蛋了。政府應該公開承認，過去的確是犯了五項錯誤，現在政府所應該做的是嚴格執行環保條例，務使發展商在拆卸樓宇時對環境的損害達到最低程度。同時，政府可以透過法院要求發展商多補地價，因為政府原先批出的土地用途是蓋廉價樓，現在改為貴價樓，也許是應該多補地價。最後，該不該多補地價，就由法院來判決吧！

地產發展商決定拆卸剛落成一年，仍沒有人搬進去住的紅灣半島，重建為豪宅。好好的新樓被拆掉，很自然地會引起環保分子極力反對。不但環保分子反對，連負責環保的局長廖秀冬也公開反對，使到這個問題更加複雜化。

### 貴重地皮上建居屋是錯

這個事件牽涉好幾個問題，因此我們應該從最早開始的時候談起。

首先是房委會決定在紅磡這幅高價值的填海地建居屋，這是第一個錯，應該說是一切錯誤的元兇。

房委會財政獨立，以賣居屋的錢來津貼公屋。為了賺更多的錢，房委會向地政署要求撥給越來越昂貴的土地，昂貴的土地建成的居屋也可以賺到更多的錢，在昂貴的土地上建廉價居屋又可以得到買不起豪宅的基層市民的掌聲，一舉兩得，何樂而不為？

也因為房委會決定在豪宅區建居屋，才會埋下今日建好的居屋被發展商拆掉的事件。當然，地政署批准撥出一幅這麼好的地段給房委會，是幫兇，是第二個錯誤

地政署的官員，是一群完全不懂經濟學原理的官員。他們不懂，一幅土地之所以昂貴，原因之一，是這幅土地上住的全是有錢人，如果在有錢人區建廉價居屋，這個地區的地價樓價就會大跌，地價跌對政府賣地收入產生極大的打擊。

第三個錯誤，當然就是「八萬五」計劃，「八萬五」使到香港樓價大跌，政府收入出了問題，財政出現赤字。



沒寫明「不得拆卸」是錯

樓價大跌之後，政府宣布停止建造及出售居屋，這是正確的決定。但是，如何處理像紅灣半島這類與私人發展商合作的居屋？

其實，比較理想的做法是政府向發展商買回這個發展計劃，付給發展商已經投入的金錢損失。同時，政府應該盡量壓低這筆錢，若發展商不願意接受，則交給法庭去仲裁，由法院判決的賠償額應該是香港公眾最容易接受的做法。

但是，政府沒有這麼做，相反地，把整個發展計劃賣給發展商，價格的釐定則完全黑箱作業。最後公布的價格，免不了招致公眾、傳媒、政客的質疑，認為政府是賤賣資產給發展商，個別政客更懷疑有關官員是否收受利益，這是第四個錯誤。

發展商買了這些在昂貴土地上建成的廉價居屋，爲了得到最大的利潤，很自然地會把這些簡陋的居屋拆掉，改建豪宅。香港是個資本主義社會，在商言商，發展商的決定沒有錯，政府在談判過程中也應該預知發展商一定會拆樓重建，如果政府的確考慮到環保的角度，在談判過程就可以加上「不得拆卸」的條件。但政府沒有這麼做，這是第五個錯誤。

在政府連犯五個錯誤之後，現在發展商終於決定拆卸這些居屋，廖秀冬局長竟然站出來公開反對。這可能是第六個錯誤，廖局長應該時時刻刻記得，她是局長，是行政會議的成員，將紅灣半島售賣給發展商的決定是在行政會議上通過的，身爲行政會議成員是不能公開站出來反對的，這違反了行政會議的操守，更使到事件火上添油。在這個弱勢，一錯再錯的政府上踩多一腳，廖局長的動機真是一個謎。

可以要求多補地價

香港是個法治的地方，今日香港還能在國際競爭上佔有一席之地，法治是一個很重要的基礎，發展商重建這批新蓋好的大樓，的確是浪費，但卻是絕對的合法。廖局長也好，一般香港民眾也好，都必須尊重發展商的私有產權，我們絕對不能因所謂公眾利益、環保及各種各樣的政治動機來逼發展商放棄拆卸計劃，如果發展商真的在政府的壓力之下放棄拆卸計劃，香港就完蛋了。從此，全世界的資本家、投資者就不再相信香港的法制，香港的法制基礎一旦失去，香港只會淪爲一個不像樣的中國城市之一。

紅灣半島事件，政府已經錯了五次，我不希望有第六次的錯誤，而且這個錯將會是影響最深遠的錯。政府應該怎麼做？我認爲，政府應該公開承認，過去的確是犯了五項錯誤，現在政府所應該做的是嚴格執行環保條例，務使發展商在拆卸樓



宇時對環境的損害達到最低程度。同時，爲了平息公眾對政府賤賣資產的懷疑，政府可以透過法院要求發展商多補地價，因爲政府原先批出的土地用途是蓋廉價樓，現在改爲貴價樓，也許是應該多補地價。最後，該不該多補地價，就由法院來判決吧。

〔本文已刊於 2004 年 12 月 6 日之大公報〕