一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行

大公報
Ta Kung Pao
2020年6月1日 星期一
庚子年閏四月初十日 第41942號
今日出紙二疊七張半 零售每份十元
香港特區政府指定刊登法律性質廣告之有效刊物

美領館250億物業揭秘

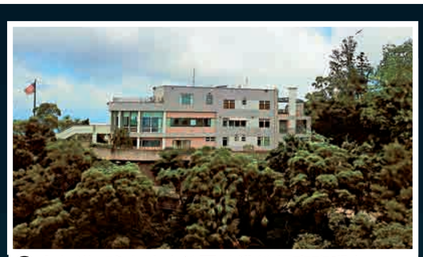
買賣套現時機 切合對華政策走勢

① 花園道26號土地（美國駐港總領事館用地）

- 1950年4月獲批並使用至今，當時新中國成立不久、冷戰揭幕
- 佔地6.17萬呎，港英時獲全港歷來罕見的土地買斷特權，連外交豁免權，變相割地
- 「九七」後修契，買斷條款刪除，美方花4400萬，改為享有香港現存年期最長（即999年）的地契
- 修契後美方亦有權賣出該地兼免稅，如今估值約80億元

持有至今

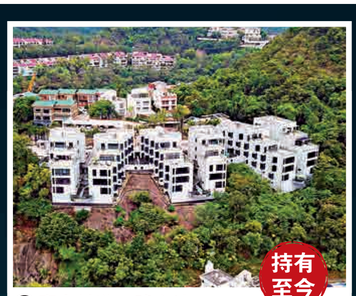
② 白加道3號土地（美國駐港總領事官邸）



- 1956年4月獲批並使用至今
- 佔地5.11萬呎，建有多座低層住宅，僅1樓至少4個單位
- 每個單位建築面積3328至3561呎不等、睡房數各4個
- 如今估值約60億元

持有至今

③ 壽山村道37號土地（美國駐港總領事館員工宿舍）



- 1948年6月花約31.5萬元買入並使用至今，當時解放戰爭已近尾聲
- 建有至少6座3層住宅，每層至少1個單位
- 每個單位建築面積1200至2000呎不等、睡房數2至4個不等
- 如今估值約100億元

持有至今

④ 雲景道43–49號恆景園19B住宅單位

- 1976年循司法途徑充公並持有至今，前業主於1974年花48.5萬元買入
- 前業主是當時代表美國政府在港採購越戰石油的駐南越官員，被指控貪污罪成
- 建築面積1970呎，3睡房連1工人房
- 如今估值約4000萬元

持有至今　用途不明

⑤ 馬己仙峽道1至3號嘉慧園G座1樓全層住宅單位

- 1979年5月花170萬元買入並持有至今
- 當時中英香港問題談判未開始、美國對華戰略未轉暖
- 建築面積3349呎，連1個車位，4睡房連2工人房
- 如今估值約1.7億元

持有至今　用途不明

⑥ 麥當勞道12–14號豪輝閣13個全層住宅單位連天台（美國駐港總領事館員工宿舍）

- 1992年7、8月花約1.06億元買入並持有至今，當時美國對華戰略趨硬
- 13個單位分布在5–8層、10–12層、14–16層、18層、24層、25層，連14個車位
- 以每層建築面積約2265呎計，總面積達2.95萬呎，與100個宿位的安老院樓面面積相若
- 如今估值約6.78億元

持有至今

在港區國安法即將出台之際，美國政府據報計劃秘密出售港島南區壽山村道37號豪宅屋地，含6座美國駐港總領事館員工宿舍。大公報調查發現，20世紀40年代末起，美國政府以「The Government of United States of America」（美國政府）、「The Secretary of State of The United States of America」（美國國務卿）、「The United States of America」（美國）等名義在港購地置業。美方現時在港持有土地物業的總市值，至少高達約250億元，約爲目前美國對港貿易順差額的10%，而且買賣時一概免稅。其中花園道美領館用地更在港英時期，獲全港罕有的買斷特權，令美方大賺幾十億元。

掌握80年代中英香港問題談判情報的美國政府，亦曾成功在香港前景不明朗時期大舉賣樓、獲利脫身，但回歸前夕又突然掃購大量住宅作員工宿舍。近年亦見美方爲在港武官租屋，惟租約難循公開資料得悉，實際駐港人數據說逾千人。這些土地物業的買賣時機，緊扣着美國對華戰略的走向與其在港活動熱度。這是一個東方之珠被超級大國百般利用和對華滲透的故事。

大公報記者
郝壽 段遠峰（文、資料）
李斯達（資料） 調查組（圖）

調查報道

已賣出

⑦ 甘道11號土地

- 地契最早開始時間爲1886年3月，批出條件與價格不詳
- 1981年11月以4600萬元賣出，當時香港前景未明、美國對華戰略轉暖

用途不明

⑧ 金馬麟山道15號土地

- 1949年2月花18萬元買入，當時解放戰爭已近尾聲
- 1981年12月以2850萬元賣出，當時香港前景未明、美國對華戰略轉暖

用途不明

⑨ 山頂道1號土地

- 1950年4月花約32.2萬元買入，當時新中國成立不久、冷戰揭幕
- 1982年9月以2480萬元賣出，當時香港前景未明、美國對華戰略轉暖

用途不明

⑩ 香島道2號土地

- 1950年7月花40.5萬元買入，當時新中國成立不久、冷戰揭幕
- 1982年5月以500萬元賣出，當時香港前景未明、美國對華戰略轉暖

用途不明

⑪ 淺水灣道32號土地

- 1950年8月花30.5萬元買入，當時新中國成立不久、冷戰揭幕
- 1983年5月以1700萬元賣出，當時香港前景未明、美國對華戰略轉暖

用途不明

冷戰前期

蒐華情報前哨 全球規模最大

據美國駐港總領事館網站資料，美領館設立於1843年、即英國強佔香港島翌年。最初規模有限，僅一名總領事居家辦公，20世紀初則借用雪廠街9號及滙豐總行大廈運作。

史料記載，1949年10月新中國成立後，原美國駐華大使隨國民黨遷往台灣，部分國民黨軍政人員及其眷屬則移居香港，搜集情報兼伺機反攻。

據土地登記資料，1950年4月及1956年4月，美國政府獲港英政府先後批出花園道26號土地、白加道3號土地，分別供美國駐港總領事館及總領事官邸使用至今，分別佔地6.17萬呎及5.11萬呎。美駐港總領事館的工作範疇自此大增，風頭頗勁，令同期設於台北的「大使館」相形失色。

館內設有中情局分站

親國民黨的《華僑日報》1954年10月22日引述美國官方人士提及，按人員編制規模，當時美國駐港總領事館是美駐各地最大領館，其功能除了商貿、簽證，更是冷戰時期「獲悉中國大陸情勢發展之『耳目』」。該館規模亦冠絕各國駐港領館至今。2013年美國中情局前僱員斯諾登證實，美領館內設有中情局分站，在港秘密行事。1955年周恩來專機在香港起飛後被炸、1989年天安門政治風波後動亂分子潛逃的「黃雀行動」，美領館均扮演關鍵角色。

據土地登記資料，美國政府早於1948年6月，花約31.5萬元購入鄰近深水灣的壽臣山鄉郊建屋地段第357號，即壽山村道37號。此時國民黨在大陸節節敗退，美國政府已決定減少對其軍事援助，並開始扶植日本經濟，部署在亞洲圍堵社會主義的戰略。

壽山村宿舍估值高達百億

目前壽山村道建有6座美領館員工宿舍，附近豪宅以密度低、私隱佳著稱。6座美領館宿舍更獨霸一處山丘，享有全海景，須經一條人跡罕至、無標識的斜坡小路才可達正門，向南的後方是無人居住的山頭，翻過山頭即達深水灣海面，相當隱蔽。鄰近佔地面積相若（約9.2萬呎）的39號屋地，建有2座3層共12個單位、逾50年樓齡的住宅，2018年7月以約60億元售出，創下全港最大額私人屋地成交價紀錄。如今壽山村道37號屋地估值高達100億元，較美方買入時升值三萬倍。

據2018年美領館致美國國務院的物業維修採購報告，估計壽山村道每座美領館員工宿舍至少3層、每層至少1個單位，每個單位建築面積1200至2000呎不等、睡房數2至4個不等。

物業裝修美方不請港人

綜合該報告及衛星圖片估計，白加道美總領事官邸亦建有多座低層住宅，僅1樓至少4個單位，每個單位建築面積3328至3561呎不等、睡房數各4個。該官邸須經專用斜坡小路到達，惟由大路轉上小路時，已有大鐵閘及崗亭，私隱高、安保強，連用地現估值逾60億元。據了解，美國在港物業全部經過改建，高度設防，裝修物料皆由美國運來香港，裝修人員亦不讓香港人插手。

1975年春末，美國在越南戰場遭遇冷戰最大慘敗，美國國內的反戰運動，不僅沒有偃旗息鼓，反而壯大了左翼力量。美國政府轉而清算「越戰腐敗分子」。

美武官涉貪入獄住宅充公

據《紐約時報》1975年5月報道、美國司法部1976年報、歷史學者恩格爾曼（Larry Engelmann）2010年4月文章等，越戰中任職美國駐南越大使館武官辦公室的西蒙斯（David Craig Simmons），戰後被指控從香港等地為南越軍採購石油期間，貪污美國政府公帑；但西蒙斯反駁，他是南越軍欺詐的犧牲品。

西蒙斯罪成入獄後，他名下寶馬山雲景道43–49號恆景園19B的住宅單位，被美國政府充公。據土地登記資料，美國政府1976年起持有該物業至今，建築面積1970呎，如今估值約4000萬元，較西蒙斯1974年花48.5萬元買入，升值約80倍，但用途不明。

▲冷戰時期，美國軍艦頻繁靠泊香港

中英談判與中美互動

大舉賣樓用完即棄

據土地登記資料，1949年2月及1950年4、7、8月，美國政府共花約121萬元，相繼購入鄉郊建屋地段第423號（即金馬麟山道15號）、鄉郊建屋地段第323號（即山頂道1號，1985年一度由金庸買入）、鄉郊建屋地段第543號（即香島道2號）、鄉郊建屋地段第405號（即淺水灣道32號）。

大舉賣樓大賺約48倍

不過這些物業於1981年12月至1983年5月，即中英香港問題談判的第一階段賣出，總收入達5860萬元，較買入時大賺約48倍，賣出次序巧合地與購入次序完全一致。該時期內，美國政府亦賣出1886年獲港英政府批出的鄉郊建屋地段第524號（即山頂甘道11號），獲利4600萬元。

當時中英談判僵持，香港前景未明朗，股市、樓市、港元齊跌，美國政府出售在港物業，精準把握住獲利套現時機。近年檔案研究發現，這一時期，時任美國駐港總領事李文、時任美國駐華大使恆安石持續向時任美國國務院舒爾茲秘密報告中英談判情報，包括與時任英方談判代表團團長、英國駐華大使柯利達不公開的私下溝通，顯示美方暗中牢牢掌握香港局勢的最新情況。

而此時美方連申在港賣屋行動，更是符合1979年中美建交後，趨向溫和的美國對華戰略。1983年4月，由美國副總統、國務卿、國防部長、中情局局長等高官組成的小組，向時任美國總統里根呈交了一份題為《美中關係：政策及展望》（U.S.—China Relations：Policy and Prospects）的內部報告，提及美方一系列拉攏中國、打擊蘇聯的計劃。

該報告梳理香港問題時指出，美國在港商業利益、香港作為美軍情報崗哨和戰略港口的作用，很可能因香港回歸而喪失，但這些利益和作用並非不能搬到鄰近地方代替，故美方當年沒有應英國政府請求公開介入中英談判及表態支持英方，避免破壞中美關係。

買嘉慧園至今料升100倍

據土地登記資料，直到1979年5月即中英談判尚未開始時，美國政府仍在港置業，花170萬元買入半山馬己仙峽道1至3號嘉慧園G座1樓全層住宅單位，建築面積3349呎，連1個車位，並持有至今，估計升值約100倍。

1989年東歐劇變，美方憂慮中國發展壯大，會繼蘇聯之後挑戰美國的世界霸主地位，於是針對中國的連串制裁、施壓，以「民主」「人權」為名接踵而至，中美關係急轉直下。作為美國盟友的英國及歐洲多國，亦加入制裁。

回歸前夕

突掃購住宅明撤暗留

據去年解密的英國外交部檔案，1990年英方便尋求當時的歐共體對中國放寬制裁，以打破中英談判的僵局，並為英商謀取優惠，惟中方在原則問題上拒絕讓步。美英其後聯手打出「組合拳」，企圖利用香港爭取利益。

據土地登記資料，1992年7月1日及8月3日，美國國務院共斥資約1.06億元，打包式掃購半山麥當勞道12–14號豪輝閣的5–8層、10–12層、14–16層、18層、24層、25層共13個全層住宅單位連天台，以及14個車位。美方持有該處豪宅物業至今，據悉同樣用作美領館員工宿舍。

按銀行估價，僅計13個豪輝閣全層住宅單位，今日市值已達約6.78億元，較買入時大賺近7倍。以每層住宅建築面積2265呎計，美領館在此坐擁約2.95萬呎住宅面積，與社會福利署正規劃在新界白石角興建、可供100個宿位的安老院舍總樓面面積相若。

美支持彭定康強推政改

1992年7月9日，因選舉落敗而失落內閣要職的英國保守黨主席彭定康，空降香港出任末代港督。

急需「政績」證明自己的彭定康，與缺乏對華談判籌碼的英國政府一拍即合，旋即於10月打着「民主選舉」旗號，在未與中方商討之下，單方面推出臭名昭著的「1995年政改方案」，違反基本法、中英聯合聲明及中英協議，導致1997年立法局未能如期過渡，卻成功糾集起了香港回歸後的反對派勢力。在此之前，美國國會亦曾多次敦促英國政府實行立法局「直選」。

1992年8月至10月，《美國—香港政策法》極速完成參眾兩院及總統簽署三道立法程序。按該法案，「九七」後美方夥同反對派自行演繹香港的高度自治狀況，從而決定美方是否給予香港有別於中國內地的「單獨關稅區」地位，為美國政府干預回歸後的香港事務提供「法律基礎」。

炮製「香港關係法」謀干預

近年亦有報道引用機密文件等揭發，受美國政府資助的美國國家民主基金會（NED），1994年起以旗下國際事務民主協會（NDI）等名義，資助反對派組織職工盟、香港人權觀察等多年，插手2014年「佔中」；中國外交部去年已制裁NED、NDI，批評其在修例風波中表現惡劣。而1993年成立、由美領館撥款及派員任職董事局的港美中心，亦以「學術交流」之名參與設計香港八所大學的通識課程至今。

據去年解密的英國外交部檔案，此時美英在香港問題上的合作，遠較80年代美國政府大舉賣出在港物業、準備放棄香港時密切。美方對香港事務態度進取、頻頻主動插手，不斷向英方表達對香港局勢的關注及意見；反而英方對華立場漸趨務實，並出於維護日後利益的考慮，游說美方在訂立《美國—香港政策法》方面「減辣」，但主導權顯然在美方手中。

美國國務院轄下專門記錄外交動態的刊物《國務》（State）在1992年8、9月號中記載，作為國務院高官的時任副助理國務卿托爾森（Jerome Tolson），當年親自與時任美國駐港總領事威廉思會面，商討「美領館公寓群輝閣」情況，以及「美領事辦公樓」的改建設計。

橫跨「九七」特權

美差點在港割佔「飛地」

回顧歷史可見，美國政府在港買賣土地物業的時間點，與其對港投入的活動熱度契合，這種熱度又緊扣美國對華戰略走向。而美國外交體系中，駐港總領館規模比其他的領館大，且地位超然——該館直屬美國國務院。華盛頓對港投入之多寡，儼然是美國對華戰略的重要選項。

縱使在戰術層面，美國政府在港買入土地物業的地理位置分布，亦引人遐想。衛星地圖顯示，這些可循公開資料找到、直接以美國政府名義買入的土地物業，皆緊貼香港島北岸的花園道美領館、香港島南端的壽臣山美領館員工宿舍，此兩點所連成的一直線間，並非隨意、鬆散分布，均屬低人口密度的豪宅，是最方便保安設防的地區。

按《印花稅條例》第43條、《領事關係條例》附表等法例，外交領事、國際組織的處所在買賣及租賃時，均免繳印花稅。據土地登記資料，美國國務院1992年買入半山豪輝閣13個全層住宅單位時，就獲免稅優惠，按當年稅率，避稅約300萬元；美國政府1979年購入的半山嘉慧園全層豪宅時，同樣不見印花稅紀錄。至於美方歷年在港免印花稅的物業買賣總數量，尚待查證。

不同於大多外國駐港領館連館址只能以高昂市價租用寫字樓的小部分單位，美國政府在港不僅擁有大面積的獨立領館建築，而且享有一項全港歷來罕有的特權。按1950年港英政府批出的花園道美領館地契，美國政府在150年地契期限內，有權買斷該土地的永久業權。現時香港僅中環聖約翰座堂具永久土地業權，該特例源於19世紀英王贈與聖公會。

1997年1月香港回歸前夕，美國政府曾啟動美領館地契中的買斷特權條款。若當時成事，加上外交豁免權，相當於「九七」後在港的一塊中國領土遭變相割佔。該交易協商回歸前未完成，後來特區政府與美方談妥修改地契，刪除特權條款，條件是把可買斷地契改為只在港英早期常見的999年期限，即美方仍享用香港現存年期最長的土地。美方為此只支付4400萬港元，而近年該土地市值估計高達約80億港元，修契後美國政府有權出售兼免稅。

▲美國駐港領事館在美國總統特朗普揚言制裁香港之後，傳出急售物業的消息

▼美國中情局前僱員斯諾登證實美駐港領館內設有中情局分站

未完待續……

美實際駐港人數多到得人驚

現時相略整理的公開資料中，暫不見「九七」後美國政府直接以官方名義在港購地置業的紀錄，但這並不代表其在港活動熱度的降低。美國國務院近日回應出售壽山村道37號屋地時，表明會繼續投資在港物業，加強美國政府在港的存在。而壽山村道37號的出售條件之一，正是維持目前美領館員工宿舍的用途。

2014年7月，毗鄰豪輝閣美領館員工宿舍的另一半山豪宅愛都大廈，發生離奇的港女醉酒墮樓慘案，一名駐守美領館的海軍陸戰隊軍官涉事，今外界得悉美國政府在港亦租屋供領館人員居住。但由於租約難經公開資料找到，外界無法知悉美國官方實際駐港人數。同年，前保安局局長李少光踢爆，回歸前美領館有約600名員工，回歸後卻多達逾千人，而且美方情報人員在港的活動，不只是公開所知的反恐。美領館發言人之後稱，該館只有140名美國員工及180名香港員工；但李少光再指出，這只是「表面數字」。一般相信，美領館加上外圍人員，美在港「強力人員」數量得人驚。

2013年6月，時任英國駐港總領事吳若蘭被《每日郵報》踢爆，在港高價租住司徒拔道一豪宅作官邸，引起非議。據土地登記資料，該豪宅當時由英資太古集團持有。若以外商名下物業為外國政府駐港人員安排住所，外界更難掌握外國官方駐港的確實人數。觀察家指出，這些人數的變動一直都與外國勢力干預香港內部事務和滲透中國內地有關。

1997年，英帝國主義的餘暉看似在香港徐徐落下，但《星期日泰晤士報》當年4月記錄下一番忙碌的景象：此時仍能在港自由活動的英國國家安全部門軍情六處、政府通信總部，與美國情報人員一同對港部署監聽站、情報網及通信衛星。隨着近年美國對華戰略轉硬，當年斯諾登出走後，揶揄美駐港總領館內中情局人員的話語今天依然生動貼切——「我相信，他們將會很忙。」

報料熱線 9729 8297
newstakung@takungpao.com.hk
大公網 大公微信 PDF電子報

今天本港天氣預測 有幾陣驟雨 28℃–32℃

督印：大公報（香港）有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288轉 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764
承印：三友印務有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2–3樓