

調查有關梁展文先生離職後從事工作的事宜專責委員會

政府當局因應專責委員會秘書
2009年1月23日函件而提供的資料
(截至2009年2月10日)

運輸及房屋局(下稱「運房局」)的回應:負責調查的專責委員會就紅灣半島發展項目和其他房屋及土地政策提出進一步問題,我們為此於下文列出更多的資料和文件。由於有關問題涵蓋範圍甚廣,牽涉時間頗長,加上涉及大量記錄,因此我們需要一些時間找出和整理相關文件。隨着時間過去,在不同階段有關政策局和部門都經歷過重整,不少在當時處理有關事務的政府人員已經離職,但我們已根據記錄,盡力提供最相關的資料,以協助專責委員會的工作。我們在本文補充了一些未能趕及在上次回覆的時限之前找出的文件,或與先前的問題沒有關連的文件。一俟完成文件檢索,我們便會向專責委員會提供餘下的資料或進一步的文件。如專責委員會有任何進一步問題,我們樂意提供更多資料。

2. 有關紅灣半島發展計劃的資料

文件編號
(除非另有訂明,
否則只備英文本)

- (a) 除已提交專責委員會的資料外,所有其他與紅灣半島發展計劃有關的文件或記錄,例如:梁展文先生與新世界發展有限公司或其附屬公司之間的往來便箋、正式/非正式會議記錄/摘要、檔案錄事/摘要、電郵、傳真、信件、內部溝通及/或交換意見的記錄;梁先生與其上司及其下屬之間的同類資料;以及梁先生與其他決策局/部門之間的同類資料。

運房局的回應:以下為相關文件——

- ^{T107}~~FHB-112~~ 號文件:添星發展有限公司於2002年7月2日致當時的政務司司長的信件; FHB-112 T107
- ~~FHB-113~~ 號文件: ^{T108} ~~FHB-112~~ 號文件第3段所述添星發展有限公司於2002年6月10日致當時的房屋署署長的信件; FHB-113 T108

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

- ~~FHB-114~~ 號文件：繼 ~~FHB-113~~ 號文件後，
Supertime Holdings Ltd 於 2002 年 6 月 17 日
致當時的房屋署署長的信件；
T109 T108 ~~FHB-114~~ T109
- ~~FHB-115~~ 號文件：房屋署編配及銷售總監於
2002 年 6 月 21 日致添星發展有限公司/
Supertime Holdings Ltd 的信件，是 ~~FHB-113~~
號及 ~~FHB-114~~ 號文件的回覆；
T110 T108 ~~FHB-115~~ T110
- ~~FHB-116~~ 號文件：房屋署助理署長（政策統
籌）於 2002 年 9 月 25 日經當時的房屋及規
劃地政局常任秘書長（房屋）（常任秘書長
（房屋））梁展文先生致當時的房屋及規劃
地政局局長的暫用檔案；
T111 ~~FHB-116~~ T111
- ~~FHB-117~~ 號文件：梁展文先生於 2002 年 10
月 3 日代表政務司司長回覆添星發展有限公
司的信件；
T112 ~~FHB-117~~ T112
- ~~FHB-118~~ 號文件：當時的地政總署署長於 2003
年 4 月 1 日致常任秘書長（房屋）的便箋；
T31(c) ~~FHB-118~~ T31(c)
- ~~FHB-119~~ 號文件：在梁先生休假期間，律政司
於 2003 年 8 月 18 日致房屋署註明交常任秘
書長（房屋）的便箋；
T32(c) ~~FHB-119~~ T32(c)
- ~~FHB-120~~ 號文件：在梁先生休假期間，房屋署
助理法律顧問於 2003 年 8 月 25 日致常任秘
書長（房屋）的便箋；
T113 ~~FHB-120~~ T113
- ~~FHB-121~~ 號文件：在梁先生休假期間，房屋署
助理法律顧問於 2003 年 8 月 25 日（下午 4
時 46 分）致房屋署高級建築師（業務發展）
的電郵，以及房屋署高級建築師（業務發展）
於 2003 年 8 月 25 日（下午 4 時 40 分）致常
T114 ~~FHB-121~~ T114

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

任秘書長（房屋）的電郵；

T33(C)

- ~~THB-122~~ 號文件：常任秘書長（房屋）於 2003 年 10 月 22 日致政務司司長的暫用檔案。刪除的資料提述與發展商索償有關而法律程序尚待解決的法律意見。該項資料屬於法律專業保密權的範圍；由於與發展商進行的法律程序尚待裁決，披露該項資料，或會損害政府／房屋委員會（下稱「房委會」）的利益；

~~THB-122~~ T33(C)

T115

- ~~THB-123~~ 號文件：律政司高級政府律師於 2003 年 11 月 7 日（下午 5 時 06 分）致房屋署副署長（業務發展及建築）的電郵、常任秘書長（房屋）於 2003 年 11 月 6 日（15 時 11 分）致高級政府律師的電郵、高級政府律師於 2003 年 11 月 5 日（下午 4 時 16 分）致常任秘書長（房屋）和財經事務及庫務局屬下財經事務科一名人員的電郵，以及高級政府律師於 2003 年 11 月 5 日（15 時 40 分）致房屋署和地政總署人員的電郵。

~~THB-123~~ T115

- (b) 梁展文先生與房屋及規劃地政局局長曾否在 2003 年 4 月至 7 月舉行首長級高層人員會議之前或之後會晤。倘有，請提供詳細資料和相關記錄。

運房局的回應：本局並沒有關乎梁先生曾與當時的房屋及規劃地政局局長在 2003 年 4 月至 7 月舉行首長級高層人員會議之前或之後就紅灣半島事宜會晤的記錄。

- (c) 有關梁展文先生在紅灣半島事件中的角色和參與詳情，包括但不限於以下各點：

- (i) 擬定紅灣半島發展計劃地盤的土地契約條文；

- (ii) 把土地契約批給紅灣半島的發展商；
- (iii) 核准紅灣半島發展計劃的建築圖則或對圖則作出修訂；
- (iv) 制定停建和停售居者有其屋計劃和私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）單位的政策；
- (v) 制定處理紅灣半島私人參建計劃單位的方案（下稱「處理方案」）；
- (vi) 在政府內部、香港房委會和立法會討論各項處理方案；
- (vii) 決定透過與發展商修訂契約，讓其在公開市場出售紅灣半島私人參建計劃單位，作為處理有關單位的方法；
- (viii) 在 2003 年 1 月至 3 月修訂契約過程中與發展商談判磋商，包括制定談判策略、釐定補價和修訂補價金額等；
- (ix) 在 2003 年 4 月至 12 月修訂契約過程中，特別是在由房屋及規劃地政局局長擔任主席的首長級高層人員會議上討論各項處理方案時期，與發展商調解，包括制定與發展商重開談判的策略、釐定補價和修訂補價金額等；
- (x) 於 2003 年 12 月就接受發展商建議的最後補價作出決定；
- (xi) 擬定納入修訂土地契約或從中刪除的條款；以及

- (xii) 發展商擬清拆紅灣半島的計劃，包括梁先生就契約修訂進行磋商和調解期間是否知悉有關計劃，以及與發展商就清拆計劃進行的討論。

運房局的回應：由於涉及大量資料，我們需要更多時間擬備回覆。我們會盡快向專責委員會提供所要求的資料。

- (d) 請就 THB 34 號文件（即 SC 第 T18(C)號文件）提供以下資料：
- (i) 誰為常任秘書長（房屋）擬備 2003 年 6 月 9 日首長級高層人員會議的簡介資料；
 - (ii) 有關簡介資料所載方案分析的文件；
 - (iii) 向常任秘書長（房屋）作出簡介時的討論摘要／記錄。

運房局的回應：2(d)(i)項所述的簡介資料，由陳立銘先生（當時房屋署的總經理／業務發展）擬備。

2(d)(ii)和(iii)項所述的簡介資料，旨在向當時的常任秘書長（房屋）報告紅灣半島的最新情況，以供其出席首長級高層人員會議之用。該簡介資料記述一份當時正在草擬的有關「方案分析」文件的綱要。該「方案分析」文件由首長級高層人員在其於 2003 年 6 月 16 日的會議審議，現列為 ~~T34(C)THB-124~~ 號文件。我們沒有其他記錄或另一個會議或「簡介會」的討論摘要。

~~THB-124 T34(C)~~

~~T34(C)THB-124~~ 號文件中的部分資料已被刪除。第一段第三行及第八段第二行中刪除的資料為提供法

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

律意見的一名資深大律師及一名大律師的姓名，與本研訊的目的無關。至於第八段的其餘部分和附件二，刪除的資料屬於法律專業保密權的範圍；由於與發展商進行的法律程序尚待裁決，披露該等資料或會損害政府／房委會的利益。

- (e) 除 2003 年 6 月 9 日的首長級高層人員會議外，有否為常任秘書長（房屋）就 2003 年 4 月 14 日至 7 月 28 日期間舉行的其他首長級高層人員會議擬備簡介資料？如有，請提供有關的簡介資料，以及向常任秘書長（房屋）作出簡介時的討論摘要／記錄。
- (f) 除 THB 27 號、THB 29 號、THB 31 號、THB 32 號、THB 33 號、THB 35 號、THB 36 號、THB 38 號及 THB 39 號文件（即有關首長級高層人員會議記錄摘要的 SC 第 T11(C)號、第 T13(C)號、第 T15(C)號、第 T16(C)號、第 T17(C)號、第 T19(C)號、第 T20(C)號、第 T22(C)號和第 T23(C)號文件）外，是否還有其他關於紅灣半島發展計劃的首長級高層人員會議記錄及／或討論文件。如有，請提供詳情以及相關的文件和記錄。

運房局的回應：有，我們還有有關 2(e)和(f)項的文件，但由於涉及大量資料，我們需要更多時間擬備回應。我們會盡快向專責委員會提供所要求的資料。

- (g) THB 43（即 SC 第 T25(C)號文件）顯示，梁展文先生「不願參與談判過程，但小組認為有需要掌握事情的底蘊，以便向房屋及規劃地政局局長匯報個案的參考資料（局長會就有關事宜諮詢本人）」。假如梁先生不掌握個案的最新資料，請說明他如何能夠向局長提供意見。

運房局的回應：記錄顯示，負責人員不時以電郵

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

方式以及在首長級高層人員會議上向梁先生匯報談判進展。因此，看來梁先生應知悉相關進展。如專責委員會認為有需要，當局樂意將有關查詢轉達梁先生，請他作進一步回覆。

- (h) 有關條文規定，房委會必須於指定時限內提名合資格的買家向發展商購買單位（就紅灣半島而言，指定時限為售賣同意書發出日期起計 20 個月），而且如有關單位於指定時限屆滿後尚未售出，房委會必須以保證價格回購單位。請說明上述條文是否同樣適用於其他私人參建計劃土地契約的標準條文。

運房局的回應：對，這些都是標準條文。

- (i) 政府當局提交的文件（例如 THB 16 號、THB 18 號、THB 20 號、THB 28 號、THB 37 號及 THB 41 號文件 [即 SC2 第 T1(C)號、第 T3(C)號、第 T5(C)號、第 T12(C)號、第 T21(C)號及第 T24(C)號文件]）所載計算補價的分項數字，以及釐定補價金額的理據，同時亦請列舉與發展商修訂契約後土地補價下調 50% 的先例。

地政總署和運房局的回應：釐定補價金額的主要項目明細表載於 ~~THB-125~~^{T128(C)} 號文件。這些數字不時變更，以反映市場情況不斷轉變和用於估算所得的最新資料。

~~THB-125~~ T128(C)
(中英文本)

T21(C)
~~THB-37~~ 號文件夾附便箋第 4 段提及補價減幅為 50% 的案例如下：

- 九龍九龍城福佬村道一個發展項目在 2002 年 6 月的契約修訂（有關業主就契約條款的釋義，向政府興訟）。
- 九龍紅磡德豐街一個發展項目在 2002 年 7 月

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

的契約修訂，涉及修訂樓面總面積定義的條款，以豁免把幕牆計入樓面總面積(有關業主就是否有必要修訂契約以豁免把幕牆計入樓面總面積，向政府興訟)。

- (j) 新世界發展有限公司就建議契約修訂補價發出的書信，連同發展商提供的有關分項數字和理據。

地政總署和運房局的回應：相關書信載於：

- ~~THB-133~~ ^{T117} 號文件：添星發展有限公司於 2002 年 12 月 20 日致地政總署的信件； ~~THB-133~~ T117
- ~~THB-134~~ ^{T35(c)} 號文件：載有添星發展有限公司於 2003 年 2 月 20 日致地政總署的信件的便箋； ~~THB-134~~ T35(c)
- ~~THB-126~~ ^{T118} 號文件：添星發展有限公司於 2003 年 3 月 13 日致地政總署的信件。 ~~THB-126~~ T118

- (k) 地政總署與紅灣半島發展商就修訂契約和商議補價進行正式與非正式會議的記錄／摘要，以及交換意見的記錄，包括 THB 18 號文件所載於 2003 年 1 月 16 日和 20 日及 2 月 13 日的會議記錄（即 SC(2)第 T3(C)號文件）。

地政總署的回應：地政總署提供的記錄載於 ~~THB-127~~ ^{T119} 號文件（地政總署高級產業測量師／估價 3 於 2003 年 2 月 11 日致地政總署副署長（專業事務）的暫用檔案、地政總署高級產業測量師／估價 3 於 2003 年 2 月 17 日的檔案紀要、地政總署高級產業測量師／估價 3 於 2003 年 2 月 17 日致地政總署副署長（專業事務）的暫用檔案、地政總署高級產業測量師／估價 3 於 2003 年 3 月 12 日的檔案紀要，以及地政總署高級產業測量師／估價 3 於 2003 年 3 月 24 日致地政總署副署 ~~THB-127~~ T119

長 (專業事務) 的暫用檔案。)

- (l) 請說明 THB 37 號文件 (即 SC(2)第 T21(C)號文件) 所載導致地政總署就修訂契約補價達成最新意見的情況，以及為何第 T21(C)號文件所述地政總署的意見，與 THB 18 號文件 (即 SC(2)第 T3(C)號文件) 和 THB 20 號文件 (即 SC(2)第 T5(C)號文件) 所述的意見，以及 2003 年 4 月 14 日首長級高層人員會議 (THB 27 號文件和 THB 28 號文件 [即 SC(2)第 T11(C)及第 T12(C)號文件]) 所表示的意見，基本上並不相同。

地政總署的回應：在 ^{T3(C)} ~~THB-18~~ 號、^{T5(C)} ~~THB-20~~ 號及 ^{T12(C)} ~~THB-28~~ 號文件中，地政總署對有關補價的意見，是以補價相等於土地的增值為依據。然而，有一點要注意的，是這個案與一般契約修訂的情況並不相同。政府與房委會在此個案中處於下風，因為發展商可辯稱，是純粹政府主動要求更改合約而令他們承擔因此帶來的額外風險，而發展商寧可按原訂計劃完成合約；此外，政府與房委會因未能履行其合約責任，已導致他們蒙受所聲稱的損失，他們不應為協助處理該批單位而付出代價。容許發展商減低補價金額，可視作對其須承擔額外風險的補償，這正是 ~~THB-37~~ 號文件中建議的談判底線。^{T21(C)}

- (m) 請就 THB 37 號文件 (即 SC(2)第 T21(C)號文件) 所夾附日期為 2003 年 6 月 27 日的電郵提供資料，以說明新世界發展有限公司「不欲轉變」，並只「希望收取保證價格，以及來自其商業設施和停車場的收益」。

地政總署的回應：該等資料看來是有關人員對發展商立場的評估。我們未能找到其他相關資料。

- (n) 請就 THB 40 號文件 (即 SC(2)第 T38 號文件)

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

所載由助理署長（法律顧問）於 2003 年 7 月 26 日發給副署長（建築）的便箋（夾附紅灣半島發展商發出的傳訊令狀），提供下列資料：

- (i) 房委會及律政司司長作為訴訟的第一及第二被告人所提交的抗辯書；

運房局的回應：現提供下列文件：

- T120
~~FHB-128~~ 號文件——原告人（添星發展有限公司）於 2005 年 8 月 5 日提交經修訂的索償書。 FHB-128 T120
- T121
~~FHB-129~~ 號文件——第一被告人（房委會）於 2005 年 10 月 14 日提交經修訂的抗辯書。 FHB-129 T121
- T122
~~FHB-130~~ 號文件——第二被告人（由律政司司長代表政府）於 2005 年 10 月 14 日提交經修訂的抗辯書。 FHB-130 T122

這些文件涉及正聽候判決而仍未了結的訴訟，受尚在審理法則規限。懇請專責委員會避免提及訴訟各方的勝訴機會，以免可能影響訴訟的判決。

- (ii) 助理署長（法律顧問）與副署長（建築）就傳訊令狀進行討論的相關文件／記錄；

運房局的回應：記錄中並無助理署長（法律顧問）與副署長（建築）就傳訊令狀進行討論的相關文件／記錄。大約在該期間，助理署長（法律顧問）於 2003 年 8 月 1 日（下午 5 時 29 分）發出一通電郵（~~FHB-131~~^{T36(cc)} 號文件）給副署長（建築），夾附有關案件的勝訴機會和評估的法律意見摘要，有關資料屬於法律專業保密權的範圍；由於與發展商進行的法律程序尚待裁決，披露該項資料或會損害政府／房委會的利益。

~~FHB-131~~ T36(cc)

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

(iii) 在發展商送達索償書後，各局／部門進行內部及聯席討論的有關會議記錄／其他記錄。

運房局的回應：由於涉及大量資料，我們需要更多時間擬備回應。我們會盡快向專責委員會提供所要求的資料。

(o) 添星發展有限公司（即紅灣半島發展商）的擁有權，以及該公司擁有權變更的詳情。

運房局的回應：有關添星發展有限公司擁有權及董事的變更，表列於 ~~FHB-132~~ 號文件。

~~FHB-132~~ T123
(中英文本)

T123

註：

「機密」文件以淺灰色陰影及粗體標示。