

調查有關梁展文先生離職後從事工作的事宜專責委員會

政府當局就
2009年4月14日專責委員會秘書函件附錄
提供的進一步資料

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

1. SC(2) 第 T19(C)、第 T21(C) 和第 T34(C) 號文件
(政府當局參考文件：THB 35、THB 37 和
THB 124 號文件)

據上述文件顯示，2003年5月20日，新世界發展有限公司（下稱「新世界」）（即紅灣半島發展項目發展商的母公司）委託律師發出損害賠償申索通知書，就香港房屋委員會（下稱「房委會」）於紅灣半島私人機構參建居屋計劃（私人參建計劃）單位的售賣同意書簽發後，遲遲未有提名買家而申索損害賠償。請提供關於政府當局與新世界就該後者申索通知書的往來書函及／或文件。

運輸及房屋局（下稱「運房局」）的回應：以下是相關文件：

- ^{T156} ~~THB-250~~ 號文件 — 發展商律師於 2003 年 5 月 20 日致行政長官、房屋及規劃地政局局長、房屋委員會和地政總署的函件。文件第 23 段所提述的 2002 年 6 月 10 日函件已於 ^{T108} ~~THB-113~~ 號文件提供。
- ^{T157} ~~THB-251~~ 號文件 — 當時的房屋及規劃地政局局長政務助理於 2003 年 6 月 12 日致發展商律師的函件。

^{T156}
~~THB-250~~

^{T108}
~~THB-113~~

^{T157}
~~THB-251~~

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

2. SC(2) 第 T21(C)、第 T51(C) 和第 T106 號文件
(政府當局參考文件：THB 37、THB 164 和
THB 135 號文件)

在 SC(2) 第 T21(C) 號文件中，其附件第 4 段(即郭理高先生於 2003 年 6 月 27 日致湯永成先生的電郵)已經刪除。SC(2) 第 T51(C) 號文件提及郭先生在其 2003 年 6 月 27 日的電郵中表示，政府曾以 50%補價解決一些個案。運輸及房屋局在 SC(2) 第 T106 號文件中指出，SC(2) 第 T21(C) 號文件所附電郵第 4 段提及的兩個先例，均屬以減低 50%地價與發展商修訂契約，涉及的發展項目分別位於九龍九龍城福佬村道和九龍紅磡德豐街。請提供相關發展商名稱，以及這兩宗個案的撮要，包括以下細節：

- (a) 達致減低 50%補價協議所考慮的情況和因素，包括地政總署十足契約修訂補價的評估，以及發展商作出的建議；
- (b) 地政總署曾否透過調解或透過其他方式與發展商就契約修訂補價達成協議；以及
- (c) 此等個案與紅灣半島發展項目的相稱性。

地政總署回覆：

- (a)和(b) 有關第 ^{T21(C)}~~THB37~~ 號文件夾附的電子郵件中第 4 段所述兩宗獲接納 50%土地補價的先例，現綜述如下：

就九龍九龍城福佬村道的發展進行契約修訂

在此個案中，地段業權人於 2000 年就契約條件中有關將事涉土地重新發展成為綜合住宅及商用樓宇連私家及公眾停車場是否必須進行契約修訂的釋義，入稟法院控告地政總署署長。2001 年，該業權人建議就契約修訂繳付 50% 土地補價以和解。在考慮有關政府在法律行動中地位的法律意見及經商討後，政府接納上述業權人和解的建議，此事遂獲得解決。有關的契約修訂補價協議是通過磋商達成的。協議達成時該地段的業權人為 Lucky Hing Shing Estate Company Limited。根據現時地政總署所掌握的資料，並無證據顯示該地段的業權人與紅灣半島發展項目的發展商或其相關的公司有關。

就九龍紅磡德豐街的發展修訂契約中有關樓面總面積的定義條款，藉以免除把幕牆面積計入樓面總面積

在此個案中，地段業權人不同意地政總署認為必須修訂契約，才能免除把幕牆面積計入樓面總面積內。他們並不接納地政總署就契約修訂提出的土地補價建議，並於 2001 年就契約修訂的需要入稟法院控告政府。2002 年，業權人就契約修訂提出土地補價建議。在考慮有關政府在法律行動中地位的法律意見和其他因素後，地政總署決定拒絕該補價金額的建議和反建議就契約修訂的土地補價的金額（相等於已評估市值地價的 50%）。有關的契約修訂補價協議是通過磋商達成的。協議達成時該地段

的業權人為 *Elbe Office Investments Limited*, *Rhine Office Investments Limited* 和 *Hutchison Hotel Hong Kong Limited*。根據地政總署所掌握的資料，並無證據顯示該地段的業權人與紅灣半島發展項目的發展商或其相關的公司有關。

(c) 兩宗先例與紅灣半島個案的關聯性：

兩宗先例說明地政總署曾在特殊情況下，按已增加的土地價值的 50% 徵收土地補價。在這兩宗個案中，政府不一定能夠要求進行契約修訂。

3. SC(2) 第 T65(C) 和第 T67(C) 號文件 (政府當局參考文件：THB 180 和 THB 182 號文件)

據 SC(2) 第 T65(C) 號文件顯示，在 2003 年 10 月 13 日首長級高層人員會議上，地政總署提議按照以往先例，以 50% 補價與紅灣半島發展項目的發展商就契約修訂達成和解。財經事務及庫務局以重大收入影響為理由反對該建議，並提議以仲裁解決該個案。該文件第 6 段所載的部分法律意見已經刪除。SC(2) 第 T67(C) 號文件包含 2003 年 10 月 20 日首長級高層人員會議記錄摘要，顯示財經事務及庫務局提出的最新建議為尋求發展商同意，以第三者調解方式解決該個案。請告知／提供：

(a) 財經事務及庫務局提議以仲裁解決該個案
惟有有關建議未有跟進的原因；以及

(b) 上文 (a) 項的原因是否包括從 SC(2)

第 T67(C) 號文件刪除的法律意見；假如包括在內，該等法律意見的撮要。

運房局的回應：由於土地契約沒有就仲裁訂定條文，故未有跟進以仲裁解決該個案的建議。已刪除的法律意見為“*there was no provision in the contract for arbitration. He advised that we should seek to settle the case by way of third party mediation.*”。

4. SC(2)第 T13 (立法會文件第 CB(1)469/04-05(01) 號)和第 T67 號文件(政府當局參考文件: THB 76 號)

在 SC(2)第 T13 號文件中，房屋及規劃地政局告知立法會房屋事務委員會：「2004 年 1 月 31 日和 2004 年 2 月 11 日函件初步顯示發展商可能考慮重建該地段(紅灣半島)。」2004 年 7 月 5 日，地政總署致函發展商的律師，提醒發展商，任何不符合總綱發展藍圖和已獲核准的美化環境計劃書的重建項目，必須修訂契約(見 SC(2)第 T67 號文件(政府當局參考文件: THB 76 號))。請告知為何地政總署要等到 2004 年 7 月 5 日才致函發展商，提醒其須注意上述規定。

地政總署的回應：發展商的律師在 2004 年 1 月 31 日及 2004 年 2 月 11 日發信(見 ^{T55} ~~THB-64~~ 號和 ^{T59} ~~THB-68~~ 號文件)，要求作出超逾正式協議所針對的範疇，為賣地條件進行進一步修訂，但信內並無透露要求作進一步修訂的理由。該等進一步的修訂尤其是包括了刪除在發展或重新發展時須遵從獲核准總綱發展藍圖及已核准的美化環境計劃書的特別條款。地政總署認為無需因應發展商提議的進一步修訂以達致藉修訂賣地條件

~~THB-64~~ T55
~~THB-68~~ T59

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

讓發展商在私人市場出售紅灣半島的住宅單位此雙方的共同目的，因此於 2004 年 2 月 12 日致函(見 ^{T62} ~~THB-74~~ 號文件)發展商律師拒絕其要求。其後，有見於傳媒報導發展商建議重新發展該地段，地政總署於 2004 年 7 月 5 日再次致函發展商的律師(第 ^{T67} ~~THB-76~~ 號文件)，提醒他們任何不符合總綱發展藍圖及已核准的美化環境計劃書的重新發展，必須進行契約修訂。

^{T62}
~~THB-74~~

^{T67}
~~THB-76~~

5. SC(2) 第 T128 號文件 (政府當局參考文件：
THB 139 號)

在 SC(2) 第 T128 號文件 2(c)(ii) 項，運房局表示梁展文先生於 1997 年 9 月 25 日至 1999 年 8 月 25 日期間出任房屋局副局長(一)。

梁先生於 1998 年 1 月 20 日以署理房屋局局長身分，主持私人參建計劃投標委員會會議，以考慮紅灣半島發展項目用地的第二次招標，而該次會議同意就該幅用地重新招標。在第三次招標過程中，私人參建計劃投標委員會於 1999 年 7 月 27 日會議上，同意把標書批予添星發展有限公司。請告知主持 1999 年 7 月 27 日私人參建計劃投標委員會會議的官員姓名和職稱。

運房局的回應：考慮第三次招標的私人參建計劃投標委員會會議於 1999 年 9 月 17 日(而非 ^{T128} ~~THB-139~~ 號文件所載 1999 年 7 月 27 日，該所載資料為文書之誤)舉行。該次投標委員會的主席為黃星華先生。黃先生當時以房屋局局長的身分主持會議。

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

6. SC(2) 第 T49(C) 號文件 (政府當局參考文件：
THB 162 號)

就 SC(2) 第 T49(C) 號文件而言，請提供郭理高先生於 2003 年 4 月 11 日致梁展文先生電郵中提及 2003 年 4 月 9 日的電郵，內容關於如何處置紅灣半島發展項目。

運房局的回應：2003 年 4 月 9 日電郵乃地政總署提供，載於 ^{T158}~~FHB-252~~ 號文件。^{T158(C)}~~FHB-173~~ 號文件第二頁中所載註明日期為 2003 年 4 月 10 日 (11:11 時) 的電郵載有相同的內容。

T158
~~THB-252~~
~~THB-173~~
T158(C)

7. SC(2) 第 T112(C) 號文件 (政府當局參考文件：
THB 227 號)

據 SC(2) 第 T112(C) 號文件顯示，地政總署署長曾與梁志堅先生就重建紅灣半島發展項目會晤。請告知／提供：

- (a) 就拆除間隔牆和固定裝置及／或任何其他改建工程修訂契約而向紅灣半島發展商收取補價的原因；
- (b) 就上文 (a) 項而言，該發展商有否支付補價，以及所付補價金額為何；以及
- (c) 與上文 (a)、(b) 兩項相關的文件和記錄。

地政總署的回應：

- (a)和(c) 地政總署的立場是，發展商任何不包括在 2004 年 2 月契約修訂內的改建及加

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

建工程建議，必須再次進行契約修訂，
並須繳付補價。隨文附上以下的相關記
錄：

- ^{T159}~~FHB-253~~ 號文件 — 2005 年 3 月
11 日地政總署致發展商的律師的
函件； ^{T159}~~FHB-253~~
- ^{T160}~~FHB-254~~ 號文件 — 2005 年 3 月
24 日發展商的律師致地政總署的
函件； ^{T160}~~FHB-254~~
- ^{T161}~~FHB-255~~ 號文件 — 2005 年 5 月
18 日地政總署致發展商的律師的
函件； ^{T161}~~FHB-255~~
- ^{T162}~~FHB-256~~ 號文件 — 2005 年 6 月
27 日發展商的律師致地政總署的
函件； ^{T162}~~FHB-256~~
- ^{T163}~~FHB-257~~ 號文件 — 2005 年 7 月
23 日當時的地政總署署長致當時
的副署長(一般事務)及當時的副署
長(專業事務)的電郵，該郵件副本
同時分送其他人等； ^{T163}~~FHB-257~~
- ^{T164}~~FHB-258~~ 號文件 — 2005 年 7 月
18 日地政總署致發展商的律師的
函件；及 ^{T164}~~FHB-258~~
- ^{T165}~~FHB-259~~ 號文件 — 2005 年 8 月
9 日地政總署致發展商的律師的函
件。 ^{T165}~~FHB-259~~

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

(b)和(c) 發展商於 2005 年 11 月提出契約修訂申請，以便進行大型改善工程，包括拆除間隔牆以合併住宅單位等。不過，雙方未有就基本條款達成協議，而發展商亦於 2006 年 1 月決定收回該項建議。其後，發展商放棄合併住宅單位的構思，並再提交一項規模小得多的改善工程建議。雙方就此項建議的契約修訂達成協議，補價金額為 3,699 萬元。隨文付上 (THB-260 號文件) 日期為 2007 年 11 月 13 日的相關修訂書。

T166
THB-260

8. SC(2) 第 T24(C) 和第 T115(C) 號文件(政府當局參考文件：THB 41 和 THB 246 號文件)

在 SC(2) 第 T24(C) 號文件，即房屋及規劃地政局局長呈行政長官的 2003 年 7 月 28 日暫用檔案，局長建議地政總署應與紅灣半島發展商重開談判，並基於 2003 年 7 月十足地價 15.16 億元的 50% 補價，尋求與他們和解。據 SC(2) 第 T115(C) 號文件顯示，行政會議批准的 11.5 億元和解數額，經扣減發展商額外成本申索 1.67 億元，以及把補價 18.12 億元按比例 70/30 攤分計算出來的。請告知：

- (a) 評定補價金額 18.12 億元的基礎；
- (b) 向行政會議建議補價按比例 70/30 攤分，而非按比例 50/50 攤分的和解方案的原因；以及
- (c) 儘管行政會議決定以 11.50 億元（按比例 70/30 攤分計算）和解，其後在調解中改回按比例 50/50 攤分的原因。

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

運房局、財經事務及庫務局和地政總署的回應：

(a) 當局是以修訂契約後有關地段的價值會有所增加為基礎，評估出 18.12 億元的補價數字。

(b) 建議按比例 70/30 攤分補價作為和解方案的原因，已在當時的財經事務及庫務局助理秘書長(庫務)於 2003 年 11 月 20 日(上午 9 時 26 分)致當時的地政總署副署長(專業事務)的電郵闡述；副本已提交當時的財經事務及庫務局副秘書長。該電郵載於 ~~THB-246~~ 號文件送呈專責委員會。
T115(C)
~~THB-246~~
T115(C)

(c) 根據調解小組和當時的房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)的建議，當時的房屋及規劃地政局局長決定接納發展商提出為數 8.64 億元的契約修訂補價建議。相關文件及接納建議的理據載於第 ~~THB-47~~ 號文件。當局是以調解結果，而非以五五分割為基礎接納該補價數字。地政總署在 2003 年 12 月 24 日致當時的房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)的電郵(夾附於第 THB 47 號文件)內所作的分析，只指出在各項評估下，8.64 億元的補價建議所佔的百分比。
T29(C)
~~THB-47~~

9. SC(2) 第 T116(C) 和第 T117(C) 號文件 (政府當局參考文件：THB 247 和 THB 248 號)

據 SC(2) 第 T116(C) 號文件顯示，羅弼信先生於 2003 年 11 月 25 日發電郵給梁展文先生，敦促梁先生「取得所需的授權，以便根據調解結果所同意的賠償額，按比例 50/50 攤分，與新世界和解。」

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

2003年12月10日，郭理高先生告知梁先生：
「...新世界大幅提高出價的機會甚為渺茫；至於提議整筆款項，金額相等於或超逾行政會議所批准11.5億元作為和解的機會幾近於零。換句話說，如需達成和解，我們差不多肯定要請房屋及規劃地政局局長授權。」(見SC(2)第T117(C)號文件)。請提交梁先生回覆這兩個電郵的文本，以及一切關於此事的其他文件或通訊記錄，例如梁先生與地政總署之間、梁先生與上司和下屬之間，以及梁先生與其他決策局／部門之間的備忘錄、會議記錄／正式／非正式會議紀要、檔案錄事／摘要、電郵和圖文傳傳。

運房局的回應：據檔案記錄顯示，梁先生並無回覆所提及的兩個電郵。至於認定為與此事相關的文件，已於日前各批運房局的回應文件中提交專責委員會。

10. SC(2)第T47(C)、第T51(C)、第T55(C)、第T57(C)、第T58(C)和第T128號文件(政府當局參考文件：THB 153、THB 164、THB 170、THB 172、THB 173和THB 139號文件)

SC(2)第T47(C)、第T51(C)、第T55(C)、第T57(C)和第T58(C)號文件的某些資料已經刪除。運房局在SC(2)第T128號文件指出，刪除的是法律意見，涉及房委會提名單一買家處理紅灣半島發展項目的所有私人參建計劃單位的可行性。請提供(a)有關法律意見的撮要，以便專責委員會調查；(b)政府因應有關法律意見作出的決定及／或行動；並說明(c)在作出決定及／或行動時，有否依循或採納有關法律意見，以及依循或採納有關意見的程度。

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

運房局的回應：請參閱對下文第 12 項的回應。

11. SC(2) 第 T65(C) 和第 T128 號文件 (政府當局參考文件：THB 180 和 THB 139 號文件)

SC(2) 第 T65(C) 號文件某些資料已經刪除。運房局在 SC(2) 第 T128 號文件指出，刪除的資料為關於與紅灣半島發展項目的發展商和解紛爭的可行法律途徑評估的法律意見。請提供 (a) 有關法律意見的撮要，以便專責委員會調查；(b) 政府因應有關法律意見作出的決定及／或行動；並說明 (c) 在作出決定及／或行動時，有否依循或採納有關法律意見，以及依循或採納有關意見的程度。

運房局的回應：請參閱對下文第 12 項的回應。

12. SC(2) 第 T154 和第 T116(C) 號文件 (政府當局參考文件：THB 244 和 THB 247 號)

SC(2) 第 T116(C) 號文件有些資料已經刪除。運房局指出 (見 SC(2) 第 T154 號文件)，刪除的資料包含法律意見，關乎政府將與發展商進行的訴訟在法律上的優勢。請提供 (a) 有關法律意見的撮要，以便專責委員會調查；(b) 政府因應有關法律意見作出的決定及／或行動；並說明 (c) 在作出決定及／或行動時，有否依循或採取有關法律意見，以及依循或採納有關意見的程度。

運房局的回應：就上文第 10 至第 12 項的法律意見撮要的要求，已在 ~~THB-261~~^{T167} 號文件中提供。我們一方面已竭力提供盡多關於已刪除的法律意見，另一方面避免洩露相關資料，以免可能損害政府和房委會在有待發展商提出的法律訴訟中

T167
~~THB-261~~
(中英文本)

文件編號
(除非另有訂明，
否則只備英文本)

的利益。當時的房屋及規劃地政局為立法會房屋事務委員會、規劃地政及工程事務委員會聯席會議擬備的文件中，已解釋政府對大部分問題所持的立場(見^{T27}~~FHB-6~~號文件第10至第13段和^{T28}~~FHB-7~~號文件第3至第8段)。

T27
~~FHB-6~~
~~FHB-7~~
T28

註：

以淺灰色陰影及粗體標示的文件編號定級為「機密文件」。
以底線顯示的文件編號為原先所提交者。

運輸及房屋局
2009年5月