

**調查有關梁展文先生離職後從事工作的事宜專責委員會**

**鄔滿海先生的證人陳述書**

本人鄔滿海，於 1996 年 9 月 30 日至 2003 年 3 月 2 日期間擔任房屋署副署長。房屋局與房屋署合併後，我兼任房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)(二) (下稱「副秘書長」(房屋)(二))，任期由 2002 年 7 月 1 日至 2002 年 12 月 31 日。房屋署於 2003 年 1 月 1 日重組架構後，「副秘書長」(房屋)(二)的職位被刪除。我於 2003 年 3 月 3 日離開房屋署，擔任屋宇署署長。於 2005 年 12 月 9 日開始退休前休假。

在擬備這份證人陳述書時，我開列專責委員會提出的問題，然後盡我所知，作出答覆。

由於現時調查的事件發生於逾六年之前，我請求運輸及房屋局(「運房局」)給予協助。該局向我提供有關資料，並容許我翻閱有關檔案和記錄，以便我擬備這陳述書。如政府當局已於早前提供與這份陳述書有關的文件，我會引用政府當局所訂的文件編號，而不再付上有關文件。

停建和停售居者有其屋(下稱「居屋計劃」)和私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)單位的政策

1. 有關制定停建和停售居屋計劃和私人參建計劃單位的政策事宜，包括 (a) 負責各方；(b) 你在制定政策方面的角色和參與；以及 (c) 其他各方包括其他政策局、香港房屋委員會(下稱「房委會」)，以及地產界的意見

答：房屋及規劃地政局轄下的房屋科負責制訂有關居屋計劃和私人參建計劃的政策，而該政策獲行政長官會同行政會議(下稱「行政會議」)通過。

停建和停售居屋和私人參建計劃單位的政策制訂，是於 2002 年 10 月以一份準備呈交政策委員會討論的草擬文件，以傳閱方式讓相關部門提供意見。我以副秘書長(房屋)(二)／房屋署副署長的身分，於當時的房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)(下稱「常任秘書長(房屋)」)／房屋署署長梁展文先生擔任主席主持的內務會議上提出意見和建議，並在擬備文件以提交房屋及規劃地政局局長審定期間提供協助。文件其後於 2002 年 10 月 24 日呈交政策委員會討論。梁先生就此事項出席該會會議。政策委員會完成審議及通過文件後，一份準備呈交行政會議討論的文件透過部門傳閱方式擬備，

並於 2002 年 11 月 5 日及 12 日提交行政會議討論。我陪同梁展文先生出席這兩次會議。

行政會議於 2002 年 11 月 12 日決定房屋政策應重新定位後，房屋及規劃地政局局長於 2002 年 11 月 13 日發表房屋政策聲明( THB 2 號文件 )。房委會其後於 2002 年 11 月 28 日舉行會議，討論並通過房屋及規劃地政局局長發表的房屋政策聲明所述及建議的各項房屋措施，包括由 2003 年起無限期停建和停售居屋計劃單位，以及終止私人參建計劃。

盡我記憶所及，我沒有和地產業界談及此事。

## 2. 在決定推行停建和停售政策時所考慮的因素

答：在 2002 年 11 月 13 日的立法會大會上，房屋及規劃地政局局長發表房屋政策聲明，當中已詳列有關資料 ( THB 2 號文件 )。

根據 2002 年 11 月公布重新定位的房屋政策，制訂剩餘居屋計劃和私人參建計劃單位的處理方案（下稱「處理方案」）

3. 有關制訂處理方案的事宜，包括 (a) 負責各方；(b) 你在制訂方案方面的角色和參與；(c) 各項處理方案的利弊；以及(d) 其他各方包括其他政策局、房委會以及地產界的意見

答：由房屋及規劃地政局局長擔任主席的房屋用地供應督導委員會，於 2002 年 8 月 13 日的會議上討論如何處理最後兩個私人參建計劃項目（即紅灣半島和嘉峰臺）的單位。我以副秘書長（房屋）（二）／房屋署副署長的身分出席該會議，就各處理方案表達意見。房屋用地供應督導委員會同意實行方案 A（即與當時的發展商磋商，透過修訂有關私人參建計劃土地的契約條款，讓發展商可在繳付契約修訂土地補價後，在公開市場出售有關單位。X THB 148 號及 THB 149 號文件）。其後，一份準備呈交政策委員會討論的草擬文件，傳閱給有關部門，徵詢它們的意見。

有關事宜於 2002 年 9 月 12 日和 19 日的政策委員會會議上討論。在 2002 年 9 月 12 日的政策委員會會議上，我協助房屋及規劃地政局局長介紹有關文件。我沒有出席 2002 年 9 月 19 日的會議。政策委

員會同意請求行政會議批准與紅灣半島和嘉峰臺的發展商進行磋商，讓他們在支付契約修訂補價後，於私人市場出售該等單位。有關事宜經政策委員會通過後，於 2002 年 11 月 12 日提交行政會議討論。我與地政總署一名助理署長一同出席行政會議就該事項舉行的會議。行政會議同意與紅灣半島和嘉峰臺的發展商進行磋商，讓他們在繳付議定的土地補價後，可在私人物業市場公開出售該等單位。行政會議亦知悉，如在合理時間內（大約六個月）仍未能與發展商達成協議，房委會將要嚴格遵守賣地章程的規定行事，即在發出出售同意書的日期起計 20 個月的期限屆滿時，購買該等單位。

有關各項處理方案的利弊，詳載於 2004 年 2 月 17 日立法會房屋事務委員會與規劃地政及工程事務委員會聯席會議的文件  
(T27)  
(CB(1)1000/03-04(01)號文件) (THB 6 號文件)。

房委會於 2003 年 1 月 23 日舉行集思會，討論處理剩餘居屋計劃／  
(T6CC)  
私人參建計劃單位的各項可行方案 (THB 21 號文件)。

根據我的記憶，當時有數名房地產投資者表示有意把剩餘的居屋計劃單位用作旅館／服務式住宅。在制定剩餘居屋計劃單位的處理方案時，這些建議已納入考慮之列。

剩餘居屋計劃單位的各項處理方案，載於房委會轄下的策劃小組委員會的 SPC 15/2003 號文件 ( **THB 23 號文件** )。該文件於 2003 年 3 月 5 日發出。雖然我已於 2003 年 3 月 3 日調往屋宇署，但該文件載述的建議，基本上總結有關專責小組於 2002 年 11 月 20 日至 2003 年 2 月 25 日期間所作的討論，我在期間擔任該專責小組的主席。

政策委員會於 2003 年 2 月 27 日獲告知有關處理剩餘居屋計劃／私人參建計劃單位的工作進展。

4. **有關專責小組 ( 即你以房屋署副署長 / 副秘書長 ( 房屋 ) (二) 的身分擔任主席的專責小組 ) 的工作和組成，以及該專責小組就處理紅灣半島私人參建計劃單位一事的討論**

答：研究更改剩餘居屋計劃和私人參建計劃單位用途專責小組 ( 下稱「專責小組」 )，是 2002 年 11 月政府把資助房屋政策重新定位後，由房屋署成立的一個專責工作小組。專責小組由我以副秘書長 ( 房屋 ) (二) / 房屋署副署長的身分擔任主席，成員包括職責涉及處理過剩的居屋計劃和私人參建計劃單位的數名房屋署人員。

專責小組的職權範圍如下：

- (i) 研究所有方案，透過更改剩餘居屋計劃／私人參建計劃單位的用途，務求以不與私人市場直接競爭的原則下處理該類單位；
- (ii) 評估所有方案的可行性和影響；
- (iii) 就剩餘居屋計劃／私人參建計劃單位的處理方法，與有關方面進行討論；以及
- (iv) 向房屋及規劃地政局常任秘書長（房屋）作出建議。

在專責小組展開工作之前，政府已決定與最後兩個私人參建計項目（即紅灣半島和嘉峰臺）的發展商磋商，透過修訂有關土地的契約條款，讓他們在支付議定的補價後，於私人物業市場出售該等單位。因此，由我擔任主席的專責小組，在會議上並沒有討論該等單位的處理方法。

我於 2002 年 11 月 20 日至 2003 年 2 月 25 日擔任專責小組主席，期間舉行了六次會議。

5. 政策委員會、房屋用地供應督導委員會、房屋及規劃地政局，以及首長級高層人員會議，就私人參建計劃單位的處理方案所作的討論，有關資料包括你在會議所擔當的角色和參與情況

答：由房屋及規劃地政局局長擔任主席的房屋用地供應督導委員會，於2002年8月13日的會議上討論如何處理私人參建計劃單位。我以副秘書長（房屋）(二)／房屋署副署長的身分出席該會議，就各處理方案表達意見。房屋用地供應督導委員會同意實行方案A（即與當時的發展商磋商，透過修訂有關私人參建計劃土地的契約條款，讓發展商可在繳付契約修訂土地補價後，在公開市場出售有關單位（T43(C)及T44(C)）位。（THB 148 號及 THB 149 號文件）。

該議題經房屋用地供應督導委員會討論後，於2002年9月12日和19日的政策委員會會議上討論。

在2002年9月12日的政策委員會會議上，我以副秘書長(房屋)(二)／房屋署副署長身分，協助房屋及規劃地政局局長介紹有關文件。我沒有出席2002年9月19日的會議。政策委員會同意實行上述方案，與最後兩個私人參建計劃項目的發展商，就刪除契約限制的修訂進行磋商，讓發展商在支付契約修訂補價後，於公開市場出售該



等單位。

該議題經政策委員會通過後，於 2002 年 11 月 12 日提交行政會議討論。我與地政總署一名助理署長一同出席行政會議就該事項舉行的會議。行政會議同意與紅灣半島和嘉峰臺的發展商進行磋商，讓他們在繳付議定的補價後，可在私人物業市場出售該等單位。行政會議亦知悉，如在合理時間內（大約六個月）仍未能與發展商達成協議，房委會將要嚴格遵守賣地章程的規定行事，即在發出售賣同意書的日期起計 20 個月的期限屆滿時，購買該等單位。

盡我記憶所及，在我出席的房屋及規劃地政局的會議或首長級高層人員會議上，沒有討論過紅灣半島及嘉峰臺私人參建計劃單位的處理方案。

6. **關於透過與發展商磋商，讓其在支付契約修訂補價後於公開市場出售有關單位，從而處理紅灣半島私人參建計劃單位，在作出此項決定時所考慮的各種因素**

答：有關透過與發展商磋商，讓其在支付契約修訂補價後於公開市場出售有關單位，從而處理紅灣半島私人參建計劃單位，在作出此項決

定前，亦考慮過其他的方案，包括：

- (a) 由房委會以保證價格從發展商購入所有單位，然後把單位作居屋出售；
- (b) 由房委會以保證價格從發展商購入所有單位，然後在取得發展商同意下，修訂契約條款，讓有關單位得以在公開市場發售；  
以及
- (c) 由房委會以保證價格從發展商購入所有單位，然後把單位改為公共出租房屋。

政府詳細考慮各方案的可行性後，認為讓發展商在支付契約修訂補價後於公開市場出售有關單位，問題最少，亦可配合重新定位的房屋政策。

按照此方案，房委會無須購入有關私人參建計劃單位，故此不必即時支付任何款額，亦可盡量減少發展商就房委會未能提名買家而導致的損失而可能提出的任何申索。此外，政府會因契約修訂補價得到即時收入，亦不會因該批單位落成後積存未售而承擔額外費用。

7. 2002 年 11 月重新定位的房屋政策公布後，前房屋署署長梁展文先生在決定如何處理紅灣半島私人參建計劃單位方面所擔當的角色

答：由房屋及規劃地政局局長擔任主席的房屋用地供應督導委員會，於 2002 年 8 月 13 日的會議上討論如何處理私人參建計劃單位。梁先生以委員身分出席會議，支持透過與發展商談判來處理紅灣半島單位的方案，讓發展商在支付契約修訂補價後，於公開市場出售該等單位。

其後，有關事宜於 2002 年 9 月 12 日和 19 日的政策委員會會議上討論，相關文件送交有關的部門傳閱，以徵求它們的意見。身為常任秘書長（房屋）兼房屋署署長的梁展文先生，在當時的房屋及規劃地政局局長審批之前審閱上述文件；他沒有出席該兩次會議。此議題隨後於 2002 年 11 月 12 日提交行政會議討論，梁先生再次在房屋及規劃地政局局長審批之前審閱相關文件；他沒有出席行政會議就此事項所舉行的會議。

**在修訂契約過程中與紅灣半島的發展商磋商**

8. 在修訂契約過程中與紅灣半島發展項目的發展商磋商方面，你擔當的角色和參與情況

答： 依據行政會議 2002 年 11 月 12 日的決定，地政總署就擬議修訂契約條款（包括修訂契約所須支付的補價）與發展商磋商。在修訂契約過程中，我沒有參與和發展商磋商。

9. 在修訂契約過程中與紅灣半島的發展商磋商方面，梁展文先生擔當的角色和參與情況

答： 我於 2003 年 3 月 3 日離開房屋署。在房屋署任期內，我並沒有察覺梁先生曾參與在修訂契約過程中，與紅灣半島的發展商磋商。

10. 政府的策略和負責制訂磋商策略的各方人士

答： 除就此議題參與房屋用地供應督導委員會、政策委員會和行政會議的工作之外，我沒有參與制訂政府的磋商策略，亦不知哪些人士曾參與制訂該策略。

**11. 首長級高層人員會議就釐定補價和修訂補價數額進行討論**

答： 在任職房屋署期間，我沒有參與首長級高層人員會議中就釐定補價和修訂補價數額所作的討論。

**與涉及紅灣半島發展項目的各方溝通**

**12. (a) 你和發展商之間、(b) 你和發展商母公司之間，以及 (c) 你和梁展文先生之間就如何處理紅灣半島發展項目私人參建計劃單位的正式與非正式討論記錄，包括但不限於電郵、圖文傳真、通信、口頭溝通的記錄或紀要、會議記錄，以及非正式會晤的記錄**

答： 我於 2003 年 3 月調任屋宇署後，沒有接觸關於處理紅灣半島發展項目私人參建計劃單位的正式或非正式討論記錄。我亦沒有自行備存任何相關記錄。

擬備這份陳述書期間，為回應專責委員會的提問，我有機會翻閱運房局提交專責委員會的資料。我認為，與我有關的事情，相關記錄已提交專責委員會。