

## 調查有關梁展文先生離職後從事工作的事宜專責委員會

### 孫明揚先生的證人供詞

本人孫明揚，於 2002 年 7 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日期間擔任房屋及規劃地政局局長，其間於 2003 年 4 月 1 日至 2007 年 6 月 30 日同時擔任香港房屋委員會（下稱「房委會」）主席。我擬備這份證人供詞時，是首先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五年多之前，這份供詞是我以當時任職房屋及規劃地政局局長兼房委會主席的身分而提供。我曾請求運輸及房屋局（下稱「運房局」）／房屋署給予協助，讓我翻閱有關檔案和記錄，並向我提供有關資料。如政府當局早前已提供與這份供詞有關的文件，我會引用政府當局所訂的文件編號，而不再付上有關文件。

### 2002 年 11 月房屋政策重新定位，並推出一系列相關措施，以穩定物業市場

#### 問 1. 2002 年 11 月為房屋政策重新定位，包括推出一系列相關措施，其背景為何

答 1. 我曾於 2002 年 11 月 13 日的立法會會議上發表有關房屋政策的聲明，解釋房屋政策重新定位的背景（請參閱 ~~FHB-2~~<sup>THB-2</sup> 號文件第 2 至第 6 段）。當時政府關注到經濟不景、公私營房屋均供過於求、本地消費疲弱及負資產個案趨升等問題。由 2000 年起，房委會一直與政府當局緊密合作，採取措施以穩定物業市場，包括：減少出售資助房屋單位的數量；把包括三個私人機構參建居屋計劃（下稱「私人參建計劃」）發展項目在內的逾 28 000 個單位（截至 2002 年 11 月計），改為作租住公屋用途；以及於 2000 年 7 月至 12 月及 2001 年 9 月至 2002 年 6 月兩度暫停出售資助房屋單位。政府相信，公布一套清晰、全面、連貫和持續的房屋政策，以穩定物業市場，令公眾對物業市場重拾信心，實在刻不容緩。重新定位的房屋政策就是在這個背景下制定的，以延續落實當時政務司司長在 2001 年 9 月 3 日和 2002 年 6 月 5 日的兩份聲明中所述的政策取向，以及於 2002 年 6 月 22 日公布的《公營房屋架

構檢討報告書》的建議。當時政務司司長的兩份聲明，以及《公營房屋架構檢討報告書》的相關篇章和行政摘要，載於 T23(c) ~~THB-142~~ 號文件的附件內。

**問 2. 重新定位的房屋政策，包括所推出的一系列相關措施，其目標和詳情為何**

答 2. 正如上文答 1 所闡釋，基於包括上述背景在內的種種因素，政府希望向市場傳達一個明確的信息，就是決定不再擔當物業發展商的角色，並把干預市場的程度減至最低。政府更聲明，在不與私人市場直接競爭的原則下，處置剩餘的居者有其屋計劃（下稱「居屋計劃」）和私人參建計劃單位（請參閱 ~~THB-6~~ 號文件第 7 段）。房屋政策重新定位的目標和詳情的全部內容，已於 2002 年 11 月 13 日我在立法會會議上發表的房屋政策聲明中闡述（請參閱 ~~THB-2~~ 號文件第 12 至第 28 段）。

**問 3. 就制定重新定位的房屋政策和一系列相關措施的事宜，向各方所作的諮詢**

答 3. 正如上文答 1 所闡釋，制定重新定位的房屋政策，是爲了延續落實以前訂立的政策取向。政府根據以往所得資料，制定重新定位的房屋政策，包括一系列相關措施，期間亦考慮了在諮詢業界人士、學者、政黨、房委會、房屋協會，以及關注房屋團體和居民組織的代表後所得的意見。

### **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**

**問 4. 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情況；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 4. (a) 一如所有主要政策，有關停建和停售居屋計劃和私人參建計劃單位的政策，是政府當局經過全面而仔細的審議過程後集體決定制定的，期間所有方案均會經徹底探討，才達成共識。該政策由前房屋及規劃地政局的房屋科負責，納入重新定位的房屋政策內，經當時的行政會議批准。

(b)及(c) 正如上文答 1 所闡釋，由 2000 年起，政府當局已着手修訂政策並採取措施，以大幅減少興建和出售居屋計劃和私人參建計劃的單位。當時的政務司司長於 2002 年 6 月 5 日發表聲明（~~FHB-142~~<sup>T38(C)</sup> 號文件），明確表示政府有意維持興建和出售居屋計劃和私人參建計劃單位的數量於極低水平。在制訂停建和停售政策時，我們尤其意識到政府實有需要不再擔當物業發展商的角色，並把干預市場的程度減至最低。有關停建和停售居屋計劃和私人參建計劃單位的政策建議，載列於當時的房屋及規劃地政局撰寫的政策委員會文件的擬稿內，交予相關的局和部門傳閱，以蒐集意見。我以當時的房屋及規劃地政局局長身分審批該文件後把文件提交政策委員會，於 2002 年 10 月 24 日討論，並於當日出席該會會議。政策委員會通過該文件後，隨即擬備行政會議備忘錄，並把備忘錄的擬稿交予各局和部門傳閱，以蒐集意見。我審批文件後，將文件提交行政會議於 2002 年 11 月 12 日審議，並於當日出席該會議。該政策獲行政會議通過。

### 就處理紅灣半島發展計劃的方案所進行的討論

問 5. 在以下兩個階段：(a) 於 2002 年 11 月公布重新定位的房屋政策前，以及 (b) 於 2003 年 3 月底終止與紅灣半島發展計劃的發展商談判後，就處理紅灣半島發展計劃的事宜所考慮的各個方案的詳情，包括各方案的利弊和對財政的影響

答 5. (a) 2002 年 6 月 5 日，當時的政務司司長就房屋政策發表聲明，當中提及在 2002 年 7 月至 2003 年 6 月期間居屋計劃／私人參建計劃單位的出售計劃。該名單並沒有包括當時即將落成的紅灣半島發展計劃。根據該計劃的售樓條件，房委會須於售賣同意書日期起計的 20 個月內，提名合資格的買家購買私人參建計劃單位，否則便須以保證價格購買所有住宅單位（請參閱 ~~FHB-1~~<sup>T33</sup> 號文件第 37 頁特別條款第 25 條），因此，政府當局須決定如何處置該發展項目。在 2002 年 11 月前就處理私人參建計劃單位所考慮的方案，已在 2002 年 8 月 13 日提交房屋用地供應督導委員會會議的文件中概述（請參閱 ~~FHB-148~~<sup>T43(C)</sup> 號文件和 ~~FHB-149~~<sup>T44(C)</sup> 號文件所載有關會議記錄的摘錄）。

我們當時確切知道，物業價格和租金持續下跌，製造大量

負資產業主，政府當局急須及時因應情況，提出有效的措施，並同時小心考慮任何作出的決定對私人參建計劃的衝擊。多年來，私人參建計劃曾經協助不少經濟能力較低的市民實現置業夢想。2001年和2002年曾經嘗試處理這兩難局面，但未能取得預期的效果。因此我們終於意識到必須當機立斷，即時終止私人參建計劃。唯是這項舉措，才是保障整體公眾利益的上策。我們知悉，在處理積壓的私人參建計劃單位方面，將會遭遇重大困難，而曾經考慮的方案當中，包括上述當時意屬的方案，沒有一個是全無風險的。

- (b) 與紅灣半島發展計劃的發展商進行的談判，於2003年3月底陷入僵局。房委會已剩餘愈來愈少時間提名買家，或於2004年7月購買所有單位。在考慮如何打破談判僵局時，政府當局重新深入探討在不同階段曾研究的方案，期間亦曾提出一兩個其他方案。政府當局亦按需要就其中一些方案徵詢法律意見。探討的結果再次確認，除了與發展商磋商的原定方案外，其他所有方案若不是不切實際，就是會受到法律挑戰，在法律上站不住腳。2003年7月，發展商向房委會和政府興訟，指控違反售樓條件，申索在保證購買價格以外的損害賠償。當時，房委會財政緊絀，並正處理公屋減租的訴訟（房委會一旦敗訴，財政將大受影響），以及「沙士」流行性疾病引起的問題。因此，基於政策上和法律上的考慮，並使公眾相信政府銳意撤出物業市場，政府當局實有需要盡快處理發展商的申索，並避免房委會或再流失巨額現金。政府當局所考慮的方案及其利弊，載於2004年2月17日及3月8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討論文件（請參閱 ~~THB-6~~<sub>T27</sub> 號文件和 ~~THB-7~~<sub>T28</sub> 號文件）。

**問 6. 參與 (a) 制定處理方案；以及 (b) 討論處理方案的各方。上述各方的角色和參與情況，包括你在過程中擔當的角色和參與情況，以及梁先生在過程中擔當的角色和參與情況**

**答 6.** 房屋用地供應督導委員會於2002年8月13日商議的各項處理方案（~~THB-148~~<sub>143(C)</sub> 號文件），由當時的房屋及規劃地政局房屋科制定。房屋及規劃地政局規劃地政科、財經事務及庫務局和地政總署其後參與草擬同一議題的文件擬稿，以提交政策委員會和及後的行政會議。

政策委員會於 2002 年 9 月 19 日通過該政策委員會文件，而其後的行政會議文件則於 2002 年 11 月 12 日獲行政會議通過。

其後由於與發展商的磋商於 2003 年 3 月底陷入僵局，當時的房屋及規劃地政局首長級高層人員會議在往後的會議上再次討論原先考慮過的所有方案，以及以前未經考慮的一兩個方案。

上述包括在 2002 年 8 月 13 日舉行的房屋用地供應督導委員會會議，以及當時的房屋及規劃地政局所有相關首長級高層人員會議均由我擔任主席。梁展文先生以房屋及規劃地政局常任秘書長（房屋）的身分，出席該督導委員會會議，以及當時房屋及規劃地政局的相關首長級高層人員會議，但沒有出席上述政策委員會會議或行政會議。

**問 7. 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，以及參與決定的各方，特別是梁展文先生在此事擔當的角色和參與情況**

**答 7. 經過於不同階段屢次考慮後，處理紅灣半島發展計劃唯一可行方案是透過與發展商磋商，讓其在支付契約修訂補價後於公開市場出售單位。關於參與作出此決定的各方，請參閱我在上文答 6 的回應。**

至於所考慮的各種因素，詳載於當時的房屋及規劃地政局於 2004 年 2 月擬備，供立法會房屋事務委員會和規劃、地政及工程事務委員會聯席會議於 2004 年 2 月 17 日討論的文件（請參閱 ~~FHB-6~~ 號文件）。

[2]

### **2003 年 12 月前在契約修訂過程（包括商議補價）與紅灣半島發展項目發展商的磋商**

**問 8. 2003 年 12 月前在契約修訂過程與發展商的磋商，包括 (a) 政府談判團的成員，以及其相關角色和參與情況；(b) 你在磋商過程擔當的角色和參與情況；(c) 政府的談判策略和制定策略的各方；以及(d) 政府和發展商分別建議的契約修訂補價款額詳情，包括提出該款額的理據和估價**

答 8. 與發展商的磋商是根據行政會議 2002 年 11 月 12 日的決定展開的。由於雙方未能達成任何協議，磋商至 2003 年 3 月底中止。在 2003 年 3 月之後，政府與發展商並沒有作進一步的磋商，及後於 2003 年 12 月才與發展商進行調解。以下回應乃基於 2002 年 11 月至 2003 年 3 月期間事情的進展提供。

- (a) 地政總署與發展商就建議契約修訂條款，包括契約修訂所須支付的補價數額進行磋商。
- (b) 我沒有參與與發展商的磋商。我從處理有關事宜的人員向我提交的報告中得悉磋商的進展。
- (c) 正如上文答 8(a) 解釋，地政總署負責磋商，務求就建議契約修訂和相關補價達成協議。由於唯一的行動是談判，而且地政總署具有代表政府就契約修訂補價談判的豐富經驗，因此由地政總署負責自行談判是適合的。
- (d) 我主要從進行談判的地政總署提交相關報告中提供的數字，知悉契約修訂補價的數額。2003 年 3 月底談判破裂時，政府最後所提出的數額和發展商所回應的價位，載於 2003 年 4 月 14 日首長級高層人員會議備忘錄（請參閱 T58(cc) ~~FHB-173~~ 號及 ~~FHB-174~~ 號文件）。有關建議契約修訂補價的數額，我交由地政總署作出專業判斷。

問 9. 有關在 2003 年 3 月底終止與發展商磋商，並在 2003 年 10 月與發展商重新談判，作出上述決定的各方，包括你擔當的角色和參與情況；以及作出上述兩項決定時的考慮因素

答 9. 2003 年 3 月底，由於地政總署和發展商評定的數額相距甚遠，繼續磋商顯然也於事無補，因為不會得出任何結果。根據地政總署在 2003 年 3 月 25 日便箋(請參閱 ~~FHB-20~~ 號文件)中的建議，談判當時可算是已經中止。我和首長級高層人員會議其他成員得悉並接受此事態的發展。其後的首長級高層人員會議着手重新檢視所有先前的方案，並探討一兩個新方案，以期認定未來路向。以下文件為 2003 年 3 月至 10 月期間首長級高層人員會議文件和會議記錄，詳述此等方案：  
~~FHB-26~~ 號、~~FHB-172~~ 號、~~FHB-173~~ 號、~~FHB-174~~ 號、~~FHB-27~~ 號、~~FHB-28~~ 號、~~FHB-175~~ 號、~~FHB-29~~ 號、~~FHB-30~~ 號、~~FHB-31~~ 號、~~FHB-32~~ 號、~~FHB-176~~ 號、~~FHB-33~~ 號、~~FHB-34~~ 號、~~FHB-35~~ 號、~~FHB-124~~ 號、~~FHB-36~~ 號、~~FHB-37~~ 號、~~FHB-38~~ 號、~~FHB-177~~

<sup>T23(c)</sup> 號、~~FHB-39~~ 號、<sup>T63(c)</sup> ~~FHB-178~~ 號、<sup>T64(c)</sup> ~~FHB-179~~ 號、<sup>T65(c)</sup> ~~FHB-180~~ 號、<sup>T66(c)</sup> ~~FHB-181~~ 號、<sup>T67(c)</sup> ~~FHB-182~~ 號、<sup>T68(c)</sup> ~~FHB-183~~ 號和 <sup>T69(c)</sup> ~~FHB-184~~ 號文件。

我們在摸索未來路向時，回顧幾項基本事實，以及適用於此個案的現行政策，從而審視當時的情勢 —

- (a) 紅灣半島為私人參建計劃的項目；
- (b) 據售樓條件所訂，房委會須在售賣同意書發出日期起計 20 個月內提名買家；
- (c) 儘管有上文 (b) 項的規定，政策上已決定，透過尋求房委會同意終止私人參建計劃；
- (d) 未能與發展商就契約修訂補價談判達成協議，讓單位在不需依從私人參建計劃的原有售賣條款，而可於公開市場出售；
- (e) 必須在上文 (b) 項提及的 20 個月期限之內訂出解決辦法，否則房委會須以售樓條件內的保證價格，購買所有單位；
- (f) 倘若事態依上文 (e) 項發展下去，則須訂出一些此等單位可作的用途。

總括來說，從政策層面來看，由於房委會在政府的要求下已終止發售私人參建計劃下的資助房屋單位，所以政府必須考慮，如何在最符合公眾利益的原則下，盡量遵照適用於房委會和政府的售樓條件規定來行事。此乃我們當時所要面對的挑戰。

有鑑於上述背景，首長級高層人員會議於 2003 年 4 月 28 日考慮 <sup>T12(c)</sup> ~~FHB-28~~ 號文件所載原先考慮過的一些方案。首長級高層人員會議亦於 2003 年 6 月 16 日進一步考慮 <sup>T24(c)</sup> ~~FHB-124~~ 號文件所載以前考慮過的方案，以及第 9 至第 15 段提出的新策略、建議和未來路向。

2003 年 7 月 28 日，我向行政長官提交錄事，尋求批准與發展商重開談判（請參閱 <sup>T24(c)</sup> ~~FHB-41~~ 號文件）。

此事其後於 2003 年 10 月 28 日提交行政會議討論。行政會議同意讓當局重新展開談判，以調解方式嘗試與發展商達成和解，讓發展商可於私人住宅物業市場出售單位。

**問 10. 由 2003 年 3 月底終止談判後至 2003 年 12 月開始與發展商進行調解前，政府與發展商就如何處理紅灣半島發展項目的討論（如有的話）**

答 10. 就我所知，談判在 2003 年 3 月底停頓後，除(i)當時地政總署副署長(專業事務)郭理高先生在約 2003 年 4 月 11 日曾為解決僵局而就委任三名獨立測量師的建議接觸梁志堅先生(但為梁志堅先生所拒絕);及(ii)梁志堅在其後不久告知梁展文先生發展商拒絕了委任三名獨立測量師的提議外（請參閱 T49(c)FHB-162），房委會／政府與發展商沒有進行任何會談。此外，政府、房委會和發展商各自的代表律師曾為有關的法律及調解程序作準備而互相接觸。

**問 11. 與發展商重新談判，以及將發展商應繳的契約修訂補價減低 50% 的建議，包括 (a) 提議減低契約修訂補價 50% 的負責各方，以及 (b) 參與作出減低契約修訂補價 50% 的建議的各方和其中的考慮因素**

答 11. (a) 地政總署是基於這是政府尋求更改合約，而非發展商尋求更改合約的事實，而作出減低修訂補價 50% 的建議的。地政總署由於過往曾就契約修訂個案以 50% 補價達成和解，因此認為 50% 補價應成為本個案和解的合理基礎（請參閱 ~~FHB-37~~ 號、~~FHB-38~~ 號和 ~~FHB-164~~ 號文件）。  
T21(c) T22(c) T51(c)

(b) 我在 2003 年 7 月 28 日的錄事中，向行政長官提出該建議（請參閱 ~~FHB-41~~ 號文件）。錄事第 7 段說明了作出減低契約修訂補價 50% 的建議所考慮的因素。  
T34(c)

**問 12. 梁展文先生在第 8 至第 11 項上的角色和參與情況，以及你在過程中與梁先生的溝通**

答 12. 時任房屋及規劃地政局常任秘書長（房屋）的梁先生，以房屋及規劃地政局房屋科首長的身分，輔助我的工作。我是當時房屋及規劃地政局首長級高層人員會議的主席，而梁先生是該會議的成員。我不時就房屋政策範疇的不同事宜與梁先生會晤。



據我所知，梁志堅先生曾約在 2003 年 4 月 12 日告知梁展文先生發展商拒絕了地政總署委任三名獨立測量師的提議。而在 2003 年 10 月底，梁展文先生曾與發展商聯繫，以期建立調解機制，但他並非政府調解小組的成員。

### 首長級高層人員會議和房屋及規劃地政局會議的討論

問 13. 首長級高層人員會議和房屋及規劃地政局會議曾討論關於 (a) 紅灣半島發展項目的處理方案；(b) 在修訂契約過程中與發展商磋商的事宜（包括商討補價）；以及 (c) 在 2003 年 12 月就處理紅灣半島發展項目（包括商討補價）和發展商申索損害賠償進行的調解

答 13. 首長級高層人員會議和房屋及規劃地政局其他會議上供參閱的相關會議記錄摘要、文件和資料，分別載於 ~~THB-26~~<sup>T23(C)</sup> 號至 ~~THB-39~~<sup>T53(C)</sup> 號和 ~~THB-167~~<sup>T113(C)</sup> 號至 ~~THB-228~~<sup>T113(C)</sup> 號文件。這些會議是為商議政策上的事宜，而非討論執行上的細節而召開的，因為執行方面屬於相關部門的職權範圍。需要注意的事項主要透過匯報供與會各方作參考和備悉。由於涉及土地補價評估事宜須依靠專業評估，首長級高層人員會議的成員均認同應交由專家處理。

問 14. 決定以調解方式與發展商在 2003 年 12 月磋商處理紅灣半島發展項目涉及的各方和考慮因素，包括你的角色和參與情況

答 14. 當時的房屋及規劃地政局房屋科建議與發展商重開談判，以調解方式磋商處理紅灣半島發展項目。該建議獲得行政會議批准。

當時我是房屋及規劃地政局的首長，相關行政會議備忘錄經我審批後提交行政會議於 2003 年 10 月 28 日討論。我亦以行政會議成員身分出席該次行政會議。

### 發展商於 2003 年 7 月就紅灣半島發展項目對房委會和政府提出的訴訟

問 15. 紅灣半島發展項目的發展商於 2003 年 7 月提出訴訟，對處理該發展項目的影響（如有），包括與發展商重開談判和調低

## 契約修訂補價的決定

答 15. 鑑於紅灣半島發展項目已落成並空置，政府當局認為此事不宜懸而未決過久。不論發展商興訟與否，此事應在合理時間內妥為解決。自政府當局與發展商的談判於 2003 年 3 月中止以來，政府當局一直設法打破僵局，惟考慮過的所有方案均存在種種問題。其間，發展商於 2003 年 5 月 20 日向政府當局發出訴訟前的函件（請參閱 ~~FHB-250~~<sup>T156</sup> 號文件），並於 2003 年 7 月正式對房委會和政府提出訴訟（請參閱 ~~FHB-40~~<sup>T38</sup> 號文件的附件），指稱違反售樓條件，並申索損害賠償。訴訟讓政府當局專注尋求一個滿意的方案以解決此事。

## 在 2003 年 12 月與發展商就處理紅灣半島發展項目（包括商討補價）和其申索損害賠償而進行的調解

問 16. 政府的調解策略（包括政府建議的契約修訂和契約修訂補價詳情）與制定策略的各方

答 16. 經行政會議於 2003 年 10 月 28 日批准後，政府透過調解與發展商重開談判，讓其在繳付契約修訂補價後，在私人住宅物業市場出售該等單位。倘若和解金額相等或高於行政會議核准的底線數額，將由調解小組（在調解人協助下）決定。假如該小組擬以低於行政會議核准的底線數額達成和解，此事應按行政會議的決定交由我決定。我沒有參與調解過程，僅留意相關部門匯報調解的進展。

問 17. 調解小組的詳情，包括 (a) 小組的組成；(b) 決定小組成員名單的相關各方；以及 (c) 調解小組的統屬關係

答 17. (a) 調解小組由當時的地政總署副署長（一般事務）郭理高先生為首，成員包括房委會／房屋署、地政總署和律政司的代表。

(b) 調解小組的成員來自相關部門，我容許相關部門自行決定人選。

(c) 倘若和解金額相等或高於行政會議核准的底線數額，將由調解小組（在調解人協助下）決定。假如該小組擬以低於

行政會議核准的底線數額達成和解，此事應按行政會議的決定交由我決定。

**問 18. 提出補價 8.64 億元的一方，以及在決定與發展商協定這個補價數字時所考慮的因素**

答 18. 我雖然沒有參與調解過程，但得悉契約修訂補價 8.64 億元是發展商在調解期間提出的。至於決定與發展商協定這個補價數字時所考慮的因素，詳載於 2004 年 3 月 8 日提交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討論文件（請參閱 ~~FHB-7~~<sup>T28</sup> 號文件）。

**問 19. 結束契約修訂談判而沒有就發展商申索的損害賠償達成和解的原因**

答 19. 結束契約修訂談判而沒有就發展商申索的損害賠償達成和解的原因，已在 2004 年 3 月 8 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討論文件內說明（請參閱 ~~FHB-7~~<sup>T28</sup> 號文件）。

**問 20. 梁展文先生在第 16 至第 18 項上的角色和參與情況，以及你在過程中與梁先生的溝通**

答 20. 梁展文先生曾向梁志堅先生表示有意邀請發展商以調解方式解決此事（請參閱 ~~FHB-165~~<sup>T31</sup> 號文件），並就調解權限徵求我的同意。梁展文先生沒有參與實際的調解過程，但曾考慮郭理高先生的報告，並附加自己的評語和建議，請我批准以發展商所提出契約修訂補價金額 8.64 億元結束調解（請參閱 ~~FHB-47~~<sup>T29(C)</sup> 號文件）。

### **發展商計劃重新發展紅灣半島**

**問 21. 政府開始意識到發展商計劃重新發展紅灣半島的時間，以及所採取的跟進行動**

答 21. 據 2004 年 1 月 31 日和 2004 年 2 月 11 日的函件（請參閱 ~~FHB-64~~<sup>T55</sup> 號和 ~~FHB-68~~<sup>T59</sup> 號文件），發展商的律師要求進一步修訂售樓條件，而該要求超越為讓發展商在私人市場出售紅灣半島住宅單位而所需的修訂範圍。雖然兩封函件均無披露要

求進一步修訂的理由，但地政總署認為該建議旨在方便重新發展，故此在 2004 年 2 月 12 日致函發展商律師（請參閱 T62 ~~FHB-71~~ 號文件），拒絕其要求。當時的地政總署署長在 2004 年 2 月 16 日首長級高層人員會議上報告此事，與會者同意該發展項目受訂明的總綱發展藍圖和樓面總面積約束，而任何變動均須修訂契約，並可能再要繳付地價（請參閱 ~~FHB-192~~ T17(c) 號文件）。

**問 22. 房屋及規劃地政局會議和首長級高層人員會議上討論發展商計劃重新發展紅灣半島的事宜**

答 22. 首長級高層人員會議（包括房屋及規劃地政局會議）不時討論發展商計劃重新發展紅灣半島的事宜。相關的會議記錄摘要／簡報載於 ~~FHB-200~~ T85(c) 號至 ~~FHB-211~~ T96(c) 號文件。

**問 23. 政府與發展商就重新發展計劃所進行的討論(如有)，包括 (a) 參與討論的各方；(b) 討論問題的細節，包括發展商為重新發展繳付契約修訂補價的需要；以及 (c) 你參與討論(如有)的角色和情況**

答 23. 我並無參與政府與發展商任何為後者重新發展計劃有關的討論。

我從 2004 年 2 月 16 日首長級高層人員會議得知（請參閱 T17(c) ~~FHB-192~~ 號文件），地政總署收到發展商要求解除總綱發展藍圖和樓面總面積方面的限制，此舉可能為重新發展鋪路。我亦知道地政總署在 2004 年 2 月 12 日覆函發展商的律師拒絕該項請求（請參閱 ~~FHB-71~~ T62 號文件）。在 2004 年 8 月 23 日首長級高層人員會議上（請參閱 ~~FHB-202~~ T87(c) 號文件），我得悉：

(i) 鑑於新聞媒體報導此事，地政總署曾去信提醒發展商，凡不符合當時總綱發展藍圖和已獲核准的美化環境計劃書，或在其他方面受到當時批地條款限制的重新發展項目，均須修訂契約；以及

(ii) 此外，任何重新發展項目亦須切合當時的城市規劃用途。

**問 24. 政府依據發展商在 2004 年 12 月 10 日宣布取消紅灣半島重新發展計劃，對紅灣半島建築圖則採取跟進行動，包括討論應**

**就更改建築圖則所支付的補價，讓發展商進行改建和加建工程**

答 24. 我從多次首長級高層人員會議（包括房屋及規劃地政局會議）得知，屋宇署和地政總署均負責確保在進行改建與加建工程期間，發展商會遵從所有法定要求和批地條款（請參閱 ~~T102~~ 217 號至 ~~T113~~ 228 號文件）。

**問 25. 梁展文先生在第 22 至第 24 項所擔當的角色和參與情況，以及你在過程中與梁先生的溝通**

答 25. 紅灣半島的重新發展、改建和加建工程的建議，在當時房屋及規劃地政局轄下房屋科的職權範圍之外。梁展文先生除以首長級高層人員會議成員的身分在該會上獲悉進度外，我並無預期亦不知道他會在這些事情上有任何參與。

**就如何與發展商調解以處理嘉峰臺發展項目，以及房委會決定向發展商悉數購入嘉峰臺的住宅單位**

**問 26. 政府的調解策略，包括 (a) 參與制定策略的各方；(b) 政府和發展商建議的契約修訂補價；以及 (c) 房委會在調解時的財政狀況**

答 26. 政府經行政會議批准之後，着手透過調解與嘉峰臺發展項目的發展商談判，讓發展商在繳付契約修訂補價之後，可在私人住宅物業市場出售單位。除在首長級高層人員會議上得悉調解進度之外，我並無參與調解過程。我身為當時的房委會主席，知道 2004 年進行調解時房委會的財政狀況。總括來說，房委會 2004 年年初的財政展望在計算預期拆售所帶來的現金收入之後，與 2003 年年初相比已大為改善—就 2005/06 年度現金結餘而言，2003 年年初推算的數字為 54.91 億元的赤字，2004 年年初的修訂推算則回復為 149.85 億元的盈餘。請參閱 ~~T32~~ ~~T33~~ ~~T11~~ 號和 ~~T33~~ ~~T12~~ 號文件。

**問 27. 房委會決定向發展商悉數購入嘉峰臺住宅單位的考慮因素**

答 27. 關於決定悉數購入嘉峰臺住宅單位的考慮因素，已於 2004 年 3 月 8 日立法會房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會聯席會議（請參閱 ~~T30~~ ~~T9~~ 號文件），以及 2004 年 7 月 5

日立法會房屋事務委員會會議（請參閱 ~~FHB-10~~ 號文件）上解釋。  
T31

**問 28. 2004 年 5 月決定購回嘉峰臺私人參建計劃單位，而 2003 年年底決定不購回紅灣半島私人參建計劃單位，兩者的決定不同，理由何在**

答 28. 適用於紅灣半島項目的整體政策考慮以至法律限制，同樣適用於嘉峰臺項目。不過，政府無法與嘉峰臺發展商就契約修訂補價達成協議。細節請參閱 ~~FHB-9~~ 號和 ~~FHB-10~~ 號文件。  
T30 T31

**問 29. 梁展文先生在第 26 至第 27 項所擔當的角色和參與情況，以及你在過程中與梁先生的溝通**

答 29. 正如我在前文所述，除在首長級高層人員會議上及透過調解小組的報告得悉調解進度之外，我並無參與調解過程。以我理解，梁展文先生雖身為房屋及規劃地政局房屋科首長，但他並非以地政總署為首的調解小組的成員。在首長級高層人員會議上及透過調解小組的報告，我和梁先生不時備悉調解進度的匯報。

**孫明揚**

**2009 年 6 月 26 日**