

立法會

調查有關梁展文先生 離職後從事工作的事宜專責委員會

第十四次研訊的逐字紀錄本

日期： 2009年5月26日(星期二)

時間： 下午2時30分

地點： 立法會會議廳

出席委員

李鳳英議員, BBS, JP (主席)

李永達議員(副主席)

梁劉柔芬議員, GBS, JP

黃宜弘議員, GBS

劉江華議員, JP

梁國雄議員

湯家驊議員, SC

何秀蘭議員

林大輝議員, BBS, JP

潘佩璆議員

譚偉豪議員, JP

缺席委員

吳靄儀議員

證人

公開研訊

運輸及房屋局正式向專責委員會提交其提供的文件

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(政策統籌)／

房屋署助理署長(政策統籌)

余泳倫女士

向證人取證

前任房屋署副署長／房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)(2)
鄔滿海先生

Legislative Council

Select Committee to Inquire into Matters Relating to the Post-service Work of Mr LEUNG Chin-man

Verbatim Transcript of the Fourteenth Hearing
held on Tuesday, 26 May 2009, at 2:30 pm
in the Chamber of the Legislative Council Building

Members present

Hon LI Fung-ying, BBS, JP (Chairman)
Hon LEE Wing-tat (Deputy Chairman)
Hon Mrs Sophie LEUNG LAU Yau-fun, GBS, JP
Dr Hon Philip WONG Yu-hong, GBS
Hon LAU Kong-wah, JP
Hon LEUNG Kwok-hung
Hon Ronny TONG Ka-wah, SC
Hon Cyd HO Sau-lan
Dr Hon LAM Tai-fai, BBS, JP
Dr Hon PAN Pey-chyou
Dr Hon Samson TAM Wai-ho, JP

Member absent

Dr Hon Margaret NG

Witnesses

Public hearing

For formal production of documents provided by the Transport and Housing
Bureau to the Select Committee

Ms Kitty YU Wing-lun
Principal Assistant Secretary (Housing) (Policy Support)/Assistant Director
(Policy Support), Housing Department

For taking of evidence from witness

Mr Marco WU Moon-hoi

Former Deputy Director of Housing/Deputy Secretary for Housing (2)
Housing Department

主席：

到了開會的時間，又有足夠的法定人數，現在宣布開會了。

首先歡迎各位出席調查有關梁展文先生離職後從事工作的事宜專責委員會的第十四次公開研訊。今日的研訊，是就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜向有關證人取證，從而調查梁展文先生在有關事宜的參與角色，與梁先生離職後到新世界中國地產有限公司工作，是否有任何潛在或實際利益衝突；而專責委員會在執行其職務時獲立法會授權，根據《立法會(權力及特權)條例》(第382章)第9(2)條行使該條例第9(1)條所賦予的權力。我請委員留意，整個研訊過程必須保持足夠的法定人數，即主席另加3名委員。今日的研訊預計於下午6時30分結束。

我在此特別提出，《立法會(權力及特權)條例》所賦予的特權，只適用於研訊的過程。所有議員，包括非專責委員會委員的議員，都應該避免在研訊過程以外的場合，發表與研訊有關的意見。此外，旁聽今日研訊的公眾人士及傳媒亦應注意，在研訊過程以外的場合披露研訊中提供的證供，將不受《立法會(權力及特權)條例》所保障。因此，如有需要，各位列席人士和傳媒應就他們的法律責任，徵詢法律意見。

我現在宣布研訊開始。

運輸及房屋局曾就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜向專責委員會提交了多份文件，而由於專責委員會所傳召的當時處理有關事宜的官員，除孫明揚局長外，全部已離任或退休，而孫明揚局長現時則為教育局局長，有關證人並不管有由運輸及房屋局提交的文件。故此，專責委員會決定傳召該局的首席助理秘書長(房屋)(政策統籌)／助理署長(政策統籌)余泳倫女士出席今日的研訊，向專責委員會正式提交該局就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜所提交的文件，以便將有關文件納入為專責委員會的證據。

余女士，現在我以專責委員會主席的身份負責為你監誓。你可以選擇以手按聖經，以宗教形式宣誓，或以非宗教形式宣誓。請你站立，並依照放在你面前的誓詞宣誓。余女士。

運輸及房屋局首席助理秘書長(房屋)(政策統籌)／助理署長(政策統籌)余泳倫女士：

本人余泳倫謹以至誠，確實聲明及確認，本人所作之證供，均屬真實及為事實之全部，並無虛言。

主席：

余女士，運輸及房屋局曾向專責委員會提交了多份文件，分別是專責委員會L16及L17、T21至T86、T91至T96、T106至T123、T126至T168及T1(C)至T128(C)。你是否確認上述文件是運輸及房屋局管有而與處理紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的事宜有關的文件？

余泳倫女士：

是的。

主席：

余女士，你現在是否正式向專責委員會出示這些文件作為證據？

余泳倫女士：

是的，主席。

主席：

余女士，你對提交的文件有沒有補充？

余泳倫女士：

沒有補充，謝謝。

主席：

多謝你，余女士。專責委員會察悉，基於T1(C)至T128(C)文件載有敏感資料，你要求專責委員會以保密形式處理該等文件。由於專責委員會認為，有關文件涉及正在調查而公眾確有理由關注的事項，即梁展文先生在紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜上的參與角色，與梁展文先生離職後到新世界中國地產有限公司工作，是否有任何潛在或實際的利益衝突，而上述文件

所載的敏感資料實際上已被塗去，經審慎考慮後，專責委員會決定不答應你的要求。至於你要求不把有關文件向公眾公開及上載立法會的網頁，立法會專責委員會的一貫做法是於研訊階段及發表報告前不公開有關資料。委員會將於稍後階段考慮會否將有關資料納入報告內。

余女士，多謝你出席今天的研訊，向專責委員會正式提交文件。日後，如果專責委員會認為有需要，會再通知你出席研訊。曾經向你發出的傳票仍然有效。現在你可以退席，多謝妳。

現在請下一位證人，前任房屋署副署長／房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)(2)鄔滿海先生。請鄔先生進來。

(秘書處職員邀請證人進入會議廳)

專責委員會較早前已同意鄔先生由律政司高級助理民事法律專員陳佩珊女士陪同出席研訊，但根據專責委員會的《工作方式及程序》，陳女士不可向專責委員會發言。

鄔先生，現在我以專責委員會主席的身份負責為你監誓。你可以選擇以手按聖經，以宗教形式宣誓，或以非宗教形式宣誓。請你站立，並依照放在你面前的誓詞宣誓。

前任房屋署副署長／房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)(2)鄔滿海先生：

我鄔滿海謹以至誠，據實聲明及確認，本人所作之證供，均屬真實及為事實之全部，並無虛言。

主席：

謝謝。鄔先生，你曾於5月7日及14日向專責委員會秘書分別提供一份英文本及中文本的證人陳述書，即專責委員會W28(C)文件。你現在是否正式向專責委員會出示該份陳述書作為證據？

鄔滿海先生：

是。

主席：

專責委員會已同意，為了方便在場的公眾人士和傳媒跟隨研訊的程序，在證人向專責委員會正式出示了他的陳述書後，我們會向在場人士公開該份陳述書。鄔先生，你對你的陳述書有沒有即時補充？

鄔滿海先生：

主席，沒有補充。

主席：

那麼這次研訊，我現在正式開始。我現在請譚偉豪議員提問。

譚偉豪議員：

鄔先生，我看你的證人陳述書裏，第5項中，就說過有一個會議，在2002年8月13日，那是一個督導委員會的會議，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

2002年8月13日……

譚偉豪議員：

是的。

鄔滿海先生：

……是一個房屋用地供應督導委員會的會議。

譚偉豪議員：

是的。

鄔滿海先生：

無錯。

譚偉豪議員：

那麼，根據有一份文件是T43(C)，我就着T43(C)及T44(C)這兩份文件問一些問題。

主席：

鄔先生，有沒有這些文件？

鄔滿海先生：

我現在看看。

主席：

T43及T44(C).....

鄔滿海先生：

T43？

主席：

T43(C)及T44(C)。

譚偉豪議員：

都是在8月13日那個委員會裏應用的。T44(C)就是房屋署預備的一份方案的文件，T43(C)就是當日的會議紀錄。

鄔滿海先生：

是，主席，我看到了。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

好的。我的問題就是，當日的文件應該是由房屋署擬備的，題目就是叫作"處理居屋計劃和私人參建計劃剩餘單位方案"的一份文件，就是給督導委員會在2002年8月13日的會議上討論的。在文件中，房署建議了3個方案，即是有A、B、C這3個方案，而那

份文件後面就說，房屋署建議首先試用C方案，即是說取得發展商同意，進行契約修訂，讓政府可購入單位，然後以公開招標或拍賣方式出售。如果這個方案不成功，才會採用方案A，即說服新世界集團，即那個發展商，在繳付契約補地價之後，公開發售有關的單位。我想問問鄔先生，這份文件——即這份房屋署當時預備供人開會的文件——是誰負責撰寫的呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是，主席。事情已相隔了很久，我亦翻查過部門的相關資料，當中看到這份文件是由一位同事……因為那段時間剛剛是7月1日後，就是所謂局署合併，即房屋局與房屋署合併後，這份文件是由以前任職房屋局的同事準備的。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

哦，即是由房屋委員會的一位同事準備的。

鄔滿海先生：

是房屋局，是，沒錯。

譚偉豪議員：

房屋局內的一位同事，好，謝謝。而你是負責在8月13日會議上介紹這份文件的，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，在會議上，我是負責首先表達了我對這份文件內那些建議的意見。

主席：

譚偉豪議員。

鄔滿海先生：

然後，那個會議就繼續下去……

譚偉豪議員：

是。在鄔先生的證人陳述書中，你談到你介紹了這份文件的幾個方案，最後會議上決定採用A方案。

鄔滿海先生：

是。

譚偉豪議員：

至於在44(C)內，我翻看那份會議紀錄，或者在次序上，我也想問問鄔先生，在第10段即第10行，即44(C)的paragraph 10，DS(H)2應該是鄔先生你本人，是嗎？

鄔滿海先生：

是。

譚偉豪議員：

介紹了不同的方案，並提議採用Option A這個方法來處理。這是不是當時的事實呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是的，主席，是事實來的。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

是，謝謝主席。至於……這是你當天在會議上提議採用第一個選擇，但在文件內，如果我沒有看錯的話，即43(C)文件說有3個……在"WAY FORWARD"那裏就說"We"即我們，這份文件說propose採用Option C；如果不行的時候，才採用Option A。就這一點，為何會有一定的出入呢，鄔先生？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是，主席。其實，譚議員，如果你看過整份文件，你會發覺在第15段的所謂建議，跟整份文件的講法，尤其在它的附件，附件內有一個表，表內亦綜合了那3個方案，即A、B和C那3個方案有甚麼好處、壞處等等，而在這裏，文件本身是建議A方案的。所以看起來，我覺得在第15段，其實它……即是說Option A和Option C那裏，其實是有一點手民之誤，或者在打字的時候，應該調轉了A和C。但是，最要緊的一點，我覺得是在這個討論時，最要緊是在討論的時候，這項建議是很清晰的，就是我表達了我自己的意見之後，在會議上，其他的委員都支持我所提出的意見，亦同意採用Option A，即這個A方案。因為如果你看……

譚偉豪議員：

看到，行了。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

多謝主席。即是說文件內的"WAY FORWARD"真的很混亂，就說試用Option C，如果不行的話，才用Option A；但附件內提議的是採用Option A。所以，這份頗混亂的文件，便帶給委員會在8月13日討論了。

鄔滿海先生：

即就這一點來說……

譚偉豪議員：

是這一點……

鄔滿海先生：

即在第15段……

譚偉豪議員：

這一點是有點兒出入吧。

鄔滿海先生：

是。

譚偉豪議員：

好的，我清楚了，主席。至於在會議的過程中，即等待鄔先生介紹完畢，提議了Option A之後，便有其他委員表達意見了。會議紀錄中說，梁展文先生在會議上亦贊同採用方案A，因為他說所涉及的問題比較少。請問鄔先生，在開會之前，你記不記得有否跟梁展文先生討論過有關的方案呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這一點我真的不記得了，即不記得事前有否跟梁先生傾談過這個方案、這份文件。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

那麼，我想請問鄔先生，你考慮採用A方案，最主要的原因是甚麼呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是，主席。其實，在這份文件中提出的3個方案，我想當時我們考慮主要有3個重要的因素，就是：第一個是對房委會在財政方面的影響有多大呢？其次，第二個因素是，如果採用這個方案之後，對政府的房屋政策或當時穩定樓市的措施那方面，究竟是有一個正面抑或負面的影響呢？還是有幫助呢？這一點亦是考慮的因素。當然，另外第三個因素就是，該發展商——因為發展商是該物業擁有權的擁有者——它可能的取態是怎樣呢？考慮了這3個因素之後，然後我們亦作出一項評估，然後作出一個這樣的決定。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

即你考慮了幾個因素，所以鄔先生和梁展文先生都覺得這個是較為適合的方案。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席。我想在會議上，有份出席會議的，當然除了梁先生和我之外，還有孫明揚先生及當時的規劃地政局常任秘書長曾俊華先生，以及地政署署長，他們都在場，我想他們大家都是一致同意這個甲方案的。

譚偉豪議員：

一致同意或者是.....這個我亦想跟進下去，主席。在會議紀錄即44(C)文件的第12段說，當時的副秘書長.....副秘書長指出，如果採納方案A，即說服發展商在繳付修訂補地價之後，可以公開出售這些單位，可能被批評為對新世界集團有偏幫或"favouring"，不知道當時鄔先生你怎樣回應呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是，主席，這一點是的。其實就3個方案來說，都不是十全十美的方案，每個方案都有些問題，所以就是說甲、乙、丙那3個方案，我們都很詳細地討論，亦講過就甲方案而言，其好處是在財務上，它對房委會是最有利的，因為它不需要付出19億元的回購價來買那2 400多個單位；同時，政府亦可以得到補地價那方面的收入，這是甲方案。缺點當然是只可以跟發展商，即換句話說，跟那個業權的擁有人去商討修改地契條款，就是這方面，而其他發展商或公眾未必有份參與，這一點是明白的。但是，我們亦知道，如果業權在發展商手上，任何更改地契都要得到它的同意。而現時來說，其實修改地契而補地價的這類政策或機制，實際上已經是行之已久和行之有效的一個方式，以及地價的評估都是由地政總署一班富有經驗和專業知識的測量師負責，這亦可以保障政府方面的利益。所以，在考慮這些因素後，便用了甲方案。

至於乙方案和丙方案，我相信主要考慮的問題是，乙方案是要房委會花錢購回這些單位，但這並非主要的問題，而主要的問題是，如果房委會當時購回了這些單位後，接着又當作私人樓宇在市場出售，對市場來說，信息就應該比較混淆，而且當時正是樓市非常之弱，亦有很多訴求，表示政府應該如何制訂一些政策來穩定樓市，而且要有清晰和明確的政策。一方面開始減售居屋，另一方面又在公開市場出售這些單位，這些信息對於穩定樓市不但沒有幫助，還會有負面的影響。

至於丙方案，其複雜性就更大了，因為它要求先取得發展商的所謂同意，在契約方面作出一些技術性的修改，然後由房委會購買後，以公開招標或拍賣形式，當作居屋整幢出售，讓買家在

購買後補地價，再修改地契的條款，然後當作私人樓宇出售。這裏有幾方面的不明朗因素，因為一方面要房委會購回，然後再公開拍賣，這時會給市場一個很混亂的信息。接着，購回來後，又要求發展商不可以作居屋出售，但卻要補地價，然後才可以轉為私人樓宇出售，這方面亦有不明朗因素，我們覺得可行性比較不很高。所以，在衡量所有因素後，覺得比較上問題最少的，便是所謂甲方案了，覺得應先行甲方案，但我們亦不認為甲方案一定行得通，因為很大程度上要視乎發展商的取向，所以亦覺得要視乎它有否興趣補地價，前來傾談，但這亦需要有時間的，亦都有時間限制。如果談不合攏，我們或許要考慮其他方案。多謝主席。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

鄔先生剛才說過，他們會考慮，盡量要少麻煩，要一個較可行的方案。我想問鄔先生，當時有否考慮發展商這項因素呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

對不起，我……

譚偉豪議員：

我想問鄔先生，當時考慮A、B、C方案時，有否考慮發展商會否同意，會否很容易妥協，或與你們合作這項因素？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這點也有考慮的。在甲方案中，因為發展商之前也有一些信件給政府，亦表示有興趣，即如果修改地契當作私人樓宇出售，這方面他們亦會考慮的，我們都有考慮這項因素。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

我想問鄔先生，你得悉發展商同意採用方案A，請問你有否親自與發展商傾談這件事呢？在會前。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

在我記憶中，在會前我並沒有，會後才與他傾談過。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

暫時最後一個問題，主席。鄔先生剛才表示文件43(C)有些手民之誤，應該在開會時大家已經得悉，即在提供文件參閱的時候，不知道之後有否更正的紀錄呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

這點我真的記不起了。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

主席，我暫時沒有問題了，謝謝。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

主席，鄔先生，我想跟進剛才譚議員問你的問題，在文件44(C)那裏。我想知道，鄔先生，開門見山，在這紀錄中，是你介紹這份文件的，即T44這份文件，這是否你的主要工作？因為我看到，你的身份是作為in attendance的成員，但你在這個會議上的最主要功能，是否作為一位presenter，即一位來講解T43文件的成員？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，其實這份文件，不是由我作為presenter，問題只是我首先發言，就那3個方案說出我自己的意見，即表示了我的意見，在會議中第一個發言。

梁劉柔芬議員：

或許我不太熟習政府部門的運作，因為按照這份會議紀錄，當時開會的真正成員是前部分所列的人士……

鄔滿海先生：

是的。

梁劉柔芬議員：

鄔先生你自己和鍾麗幗女士等人只是in attendance而已。

鄔滿海先生：

是。

梁劉柔芬議員：

通常在會議中，如果你不是所謂presenter，為何你會這麼快就"跳出來"提出有關這份文件的意見呢？是否通常會是這樣的？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這點真的記不起了，但這亦不是不普遍的。主要來說，如果有份文件提出來，哪位有意見想發言，有時我們自己會舉手，然後表達意見。在此，我想是沒有分先後次序的。

梁劉柔芬議員：

在你的部門，其實會否通常由直接負責的署內"阿頭"先就一份文件發言呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

這樣說吧，在一些情況，尤其是如果問題是由主要負責的同事介紹的，這亦是一個做法。

梁劉柔芬議員：

是，這份文件，按鄔先生剛才向我們介紹，T43(C)這份文件不是你擬備的，是房屋局之下的一位同事擬備的嘛。

鄔滿海先生：

是的。

梁劉柔芬議員：

那位同事是否直屬你的同事呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，他不是直屬我的同事。

梁劉柔芬議員：

那麼，是直屬哪一位？即在T44(C)中所有人，應該直屬或間屬哪一位多些呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

這點……看不到……

梁劉柔芬議員：

看不到？

鄔滿海先生：

你要我現在這樣看，我就要再看看當時，剛剛在局署合併之後的……

梁劉柔芬議員：

層次……

鄔滿海先生：

……才可以回答。

梁劉柔芬議員：

鄔先生，為何我這樣問呢？因為我覺得你有個直接上司出席，但倒轉頭你是第一位提出意見，究竟你與這位撰寫人——擬備文件的人——有甚麼關係？我以為是直屬，否則的話，我就更加有少許疑問：為甚麼你第一位站得這麼前，提出這份文件應該採取甲方案，或如何等等，而且直接、大力支持甲方案？我有這樣的疑問。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我唯一可以說的是，或者我在房屋署工作的時間比較長，尤其是對居屋和私人參建居屋計劃方面的認識比較深入和較多。

梁劉柔芬議員：

OK，好的，我或者轉一轉，我想問一問，在這個會議上，其實你是否記得這個會議大約開了多久？即是時間……因為這裏寫着是在10時開始的，是直至大約甚麼時候呢？你大約記得嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我真的不記得了。

梁劉柔芬議員：

是3個小時、2個小時，還是少於1個小時呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我真的不記得了。

梁劉柔芬議員：

真的不記得，那麼，我想知道，譬如說，在這個會議上，是否由你說了之後，大家便一窩蜂同意了甲方案，還是有一個比較詳細的討論呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

我覺得討論是有的，正如剛才譚議員也有提過，庫務局方面，尤其對收入或對採用甲方案方面也表達了意見。但是，如果我記得，當我說了我自己對甲、乙、丙這3個方案的想法——即我自己的看法時，在我記憶中，其他出席的委員，除了庫務局之外，大致上也是同意我的看法的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

嗯，是這樣的，鄔先生，那麼你很有說服力。我也想問一問，除了你建議……即你提出了一些理由，然後建議甲方案之後，當然你亦發表了一大番說話，在你那一大番說話的分析之後，大家都同意了甲方案，即已經差不多是一窩蜂支持了你建議採用的甲方案，是嗎？

鄔滿海先生：

可以這樣說，我們……我也說過，甲方案是比較上——即與乙和丙相比——就3個方案來比較，是問題最少的一個。如果要推行，可以先試這個甲方案。但是，其實在會議上並沒有說，要否定其他兩個方案，並不是這樣的，也要……在那個時段來說，根本還沒接觸發展商，你也不知道發展商的取態是怎樣的，是嗎？所以在那時候便說，就3個方案作比較，甲方案比較上是問題較少的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

OK。鄔先生，那麼我想……好像是重複，但我想確定一點，便是你作完所有介紹，然後最後你的建議是說……不是你作介紹，即你提出了你的理論、理由之後，然後你表達了你支持以甲方案先作試點，之後大家——除了庫務局有些疑問之外——其他

一般都是同意的，你要……即大家要先試行這個甲方案，是不是這個意思？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，以我的記憶，應該是這樣的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

OK，那麼我想問，梁展文先生在這個會議上，就會議紀錄第11段，他說他同意了甲方案應該是最少問題的一個，但我想問一問鄔先生，你是否記得梁展文先生在這件事情上，在整個探討過程中還說了些甚麼？可否就你的記憶告訴我們呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，事隔那麼久，我真的不記得了。

梁劉柔芬議員：

哦，但是，在會議紀錄裏提及他同意甲方案會是最少問題的一個，你是十分記得他說這一點的，那麼他有沒有說了其他東西呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這方面真的不記得了。

梁劉柔芬議員：

OK。有沒有任何人在這個層次上說，譬如探討或推敲發展商會否同意或會有怎樣的想法呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，在討論這些文件時，當然，我們尚未接觸發展商，所以說，在這3個方案來說，甲方案或者問題比較少，但也知道屆時發展商未必一定會同意，或者商討一定可以成功，這一點我想大家也是明白的。所以，當我們的文件呈交至再上一層——即政策委員會和行政會議，也可以說，這個方案，我們是跟這個……如果發展商是同意商討的話，我們也要有一個時間的限制。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

那麼，鄔先生，第12段提及庫務局的成員有擔心所謂“偏幫”或特別……favouring，即偏幫了發展商，那麼，在那個階段，在這件事上又有多長的討論呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我真的記不起，但我所記得的，是有一些意見提了出來，因為物業的擁有人，即業權擁有人是發展商，談判的對象就是發展商，但是，這是否變成一定對它有特別益處呢？這也要看看我們一向的所謂“修改地契條款而補地價”這個政策，究竟是否一個公平公正的政策呢？所以，在這方面我也有說過，如果用修改地契和補地價這方面的機制，實際上在香港已經實行了一段時間，老實說，到今時今日仍在實行中，亦有一個機制如何評估地價，即是以一個十足地價的基礎來做的。所以，在這方面亦對政

府有一個保障。此外，在第12段也有提及，其實在那段時間——差不多早一點，房屋協會也有一、兩個屋苑，尤其是夾心階層的居屋，因為當時也是停售了，亦是用差不多的方法來讓其修改地契，然後補了地價，然後在私人市場上推出的，而比較上也相當順暢和成功，所以，也覺得可以用這個方式來做。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

明白，明白。是，我想跟進，當討論了好一段時間，覺得"不用怕，好吧，照這樣去做吧，因為我們有一個機制"。但是，有沒有人提過，在實行這個機制時要小心些甚麼，或者要有些甚麼特別的底線要留意，又或者甚麼呢？有沒有討論這方面的細節呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

我想唯一會提及的，便是在時間方面，我們是有20個月時間去提名給發展商買這些居屋單位的，這一點便是我們要考慮的。所以，正因如此，我們跟發展商的商討時間不可以一直拖長，即無了期，我想這一點是大家也明白的。

梁劉柔芬議員：

OK。那麼有沒有提及任何的日子，一定要在某個時間之前達到某些理解，同意走這條路，有沒有提到這一點呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想.....是否當時說還是在會後說，我便不記得，但這一點是有提過的，所以，正正因為有提過，我們在這個談判的過

程中，應該要有一個時間定出來 —— 有一個合理的時間定出來，而這大約是6個月。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

嗯，是的。在第13段提及HD —— 即房屋署，對嗎？

鄔滿海先生：

對的。

梁劉柔芬議員：

會去take the lead，即是會作為跟發展商商討的那個單位。這是否一個通常的做法呢？即這類事宜均由該部門去商討，還是在會上作一個特別的決定呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，實際上，如果梁議員你看看文件最後一句，那裏說得比較清楚。

梁劉柔芬議員：

是的。

鄔滿海先生：

實際上，如果你說補地價，特別是更改地契條款方面的工作，是應該由地政總署來做的。所以，實際上亦講了，如果我們得到行政會議的批准，便會由地政總署來跟進，商討補地價的事宜。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

OK，鄔先生，你可否就這一句稍作解釋，即第13段中間的一句，該句是說"seek approval from ExCo and take the lead in negotiating"，尤其是"take the lead in negotiating with developer for acceptance of Option A"這句，是否表示這一句說是說了，亦已記錄在會議紀錄內，但其實是已被推翻，還是怎樣的？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，並非如此。我想這句話的意思是，在同意之後，我們是需要與發展商方面聯絡，弄清楚他是否.....是否同意申請，申請更改地契條款而去補地價。這方面的所謂商議，就是指該部分，這部分工作的確是由房屋署負責。但是，在他們同意修改地契條款及補地價後，其後的程序應該是由地政總署負責。

梁劉柔芬議員：

這是否其實應該真的是屋宇署的工作，與他們商討.....

主席：

是房屋署。

鄔滿海先生：

房屋署，對。

梁劉柔芬議員：

是，房屋署去商討.....與地產商商討，看看它是否願意接受甲方案。這是否應該正確呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

我想這是正確的。

梁劉柔芬議員：

OK，主席。我想跟進另外一、兩個問題。就是關於.....一個很簡單的問題，就是T107及T112。關於發展商那方面，鄭先生曾發出一封信給當時的政務司司長，接着梁展文先生請鄔先生草擬回覆。我想知道的是，你與梁先生曾就此事進行的討論，以及為何就這封信作覆要拖了3個月之久，是基於甚麼考慮呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

讓我先看看文件。

主席：

T107及T112。

梁劉柔芬議員：

是的。T107是新世界第一方向司長發出的。

鄔滿海先生：

主席。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

看過文件後，那封信.....如果再看那些資料及紀錄，那封信是先向政務司司長發出，然後政務司司長的辦公室把那封信交給部門作回應。就這點來說，再看該文件.....是有交給我草擬回覆的。我亦有交給我的下屬進行草擬，但從文件不能得知其後是在何時交給梁先生。以我個人的看法，作出這些回覆並非十分複雜的問

題，應該是可以很快作出回覆。但可惜的是，我亦有嘗試從部門尋找有關紀錄，但找不着。找不到的是，我是在何時何日回覆梁先生。至於梁先生為何要用這麼長的時間才能就這封信作回覆，我真的是無法回答。

梁劉柔芬議員：

OK。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

或許可否請鄔先生看看T143，當中有幾個日子，不知能否有助你記起，是T143。有一個圓印蓋在那處，我不知道蓋印是出自何處，但所顯示的是2002年7月3日。旁邊又有人寫了一些字，所寫的是8月16日，另外又有一些字寫着8月6日。但就這兩個日子，直至8月最後的一個日子而言，直到發出覆函也要等到10月才發出。

鄔滿海先生：

主席。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

如果再看T143那裏……梁先生是在8月16日交給我，那DS(H)2的職位是我所擔任的職位。我收到後便已差不多即時交給BD/AM，即是我的下屬，是負責編配及銷售的總監，吩咐他要盡快草擬回覆。所以，如果大家都知道此事是如此急切，我不覺得是會隔了這麼長的時間，才把回覆的草擬本交給梁先生。但從這裏便真的不能看到隨後的紀錄了。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

OK，鄔先生你可否看看下面寫給PS(H)那一小段呢？那是誰？即那簽名……所寫的名字是誰？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是AA那兒吧。主席，那個我想是……局長……

梁劉柔芬議員：

局長。

鄔滿海先生：

局長的助理，私人助理。

梁劉柔芬議員：

OK，OK。這裏寫着"AS SHPL"……

鄔滿海先生：

SHPL，即是局長。

梁劉柔芬議員：

即是局長"discussed with you today"，吩咐他擬備一個reply？

鄔滿海先生：

是。

梁劉柔芬議員：

我想問，因為局長也是與梁先生談過後才吩咐去draft，或許談及的內容我們當然不知道。但是，我想重提8月16日那裏，即交給你的時候，又有沒有與你談過呢？該答覆應該……

鄔滿海先生：

主席。

主席：

鄔先生。

梁劉柔芬議員：

那裏寫着 "We spoke"。

鄔滿海先生：

這裏寫着 "We spoke"，我想我應該是曾經與梁先生談過的。

梁劉柔芬議員：

有否談及內文，應如何回覆之類呢？

鄔滿海先生：

隔了這麼久我真的記不起，記不起。

梁劉柔芬議員：

OK，你當時除了你聽了....."We spoke"，即與梁先生，梁展文先生談過後，你都 somehow 要.....你一定要說明.....即向替你草擬回覆的人作出一些指示吧！那麼，你是否記得有甚麼特別指示給他，還是沒有呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

嗯.....

梁劉柔芬議員：

還是只是交給他，叫他照着去想、去"度"？

鄔滿海先生：

不，主席，我認為也是圍繞鄭裕彤先生寫信給政務司司長時所提出的幾個問題要點作出回應。因為，如果信件是提出數個問題，一方面是關於部門會否遲了購買居屋，或許政府是否遲了批出售樓同意書，另外亦有提及他們有興趣……有一、兩個方案，即是可否買……跟政府收購，購回這些樓宇作私人樓宇去發售。有幾個問題需要作出回應。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

OK，主席，這點待其他同事跟進。但我反過來有另一個範圍想向鄔先生提問。鄔先生，你在2002年11月成立的專責小組，題目是有兩個範疇，其中一個包括討論私人參建計劃項目如何處置。其實在會上，即是我看到T25，T25那裏也有一個表，提及究竟討論了些甚麼內容，這是來到立法會房屋事務委員會那部分，是T25。不好意思。

鄔滿海先生：

是，主席，我有這文件。

主席：

是，梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

謝謝鄔先生。因為你在陳述書中說，你這個小組沒有討論到紅灣半島及嘉峰臺的，這個我們明白。我想知道的是，你這個小組有沒有討論類似其他關於私人機構參建居屋計劃的剩餘單位，有沒有其他這類事項呢？

鄔滿海先生：

主席。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是沒有的。

梁劉柔芬議員：

沒有的。

鄔滿海先生：

是，因為……

梁劉柔芬議員：

因為當時拆來拆去也只得那兩項，但那兩項就另作處理，所以你在這個委員會就沒有談及那個大範圍，是嗎？

鄔滿海先生：

主席。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

實際上，在那個時間，剩餘需要處理的是紅灣半島及嘉峰臺……嘉峰臺……這兩個……這兩個是最後的了。但是，剛巧那段時間，即成立了……我擔任主席的那個工作委員……工作小組的時候，因為這兩個……這兩個私人參建的計劃都已經由地政總署那裏正在談補地價的問題。所以在那段時間並沒有談。

梁劉柔芬議員：

OK。

鄔滿海先生：

所以，主要都是在談那些居屋方面的處理。

梁劉柔芬議員：

嗯，OK。鄔先生，即是說你這個小組雖然有兩個題目連在一起，但其實由頭至尾，談來談去，只得第一個題目而已，並沒有觸及這個私人參與計劃那個題目，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是，主席。在我主持會議的時候是的。但是.....會問為何我們的工作範圍要包括這個私人參建居屋呢？因為大家都知道，就是說我們跟發展商商討紅灣半島那裏未必一定成功的.....

梁劉柔芬議員：

哦，OK。

鄔滿海先生：

如果未必成功的時候，就變為過了那6個月.....就變了我們這個工作小組或者需要再重新談過。所以，這一點當時有想過就是說包括在內，但問題是，剛巧當它還在地政總署去商討的時候，我們就沒有討論到。

主席：

梁劉柔芬議員。李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問一下鄔先生，在你們的文件T43(C)那裏提及3個選擇方案——剛才講過了——一個是與發展商討論那個所謂修改地契，讓發展商將那些樓宇在公開市場出售；另一個選擇是C，得到發展商同意後，政府就將這些樓宇以一個投標形式或方法在公開市場售賣。你剛才回答我們同事的問題時，你講的是，其實這兩個選擇，雖然你最終選擇了A，但你說沒有否定其他方案，你是否確定這點？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，因為在那個會議裏討論的時候，是說覺得這個甲方案是一個比較上問題最少，可以先嘗試這個方案。

李永達議員：

嗯。

鄔滿海先生：

大家都覺得，應該來說……就是說嘗試罷了，未必一定會成功的。

李永達議員：

是的。

鄔滿海先生：

如果不成功之後，我想到時都要去……即走回頭，要看畢全部……檢討全部其他那些方案。

李永達議員：

OK。

鄔滿海先生：

即是包括這兩個方案。

李永達議員：

主席。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

我就想問你們房屋署的高層人士在預備其他方案，其實預備了多少東西？因為其中一個方案其實是可以尋找，或者聽一下有沒有其他發展商有興趣，而將這些樓宇，即這些私人參建的樓宇，經過了原業主——即新世界發展——的同意後，改為賣給……或者透過投標賣給其他發展商。

我想問就是，鄔先生，其實你在你處理這件事那幾個月，雖然你的時間是短一些，其實你內部有否討論過，有沒有任何發展商——除了新世界外，即其他發展商——有興趣透過公開投標去落標購買這2 000多個單位呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想即使考慮其他方案也好，好像最初那裏提到，我想我們是說有幾個大的考慮因素，即是說究竟這個方案對當時……大家都知道，當時的樓市是很疲弱，就是說我們做出來的這些方案，一方面跟當時政府的政策是否一致呢？另外是說，對當時那個穩定樓市這方面的措施是否有幫助呢？以及就是說給予公眾、社會的信息是否清晰及不會混淆呢？這些都是要考慮。

剛才李永達議員講的問題，即是說有否考慮到由房委會也好，或者政府也好，將這些單位……不當作居屋，一方面不當作居屋，但另一方面就用作私人市場的樓宇來賣。我想當時大家都覺得這樣對房屋政策，在當時來說，尤其在穩定樓市方面，是有影響的。所以，這裏我們真的要很小心考慮這一點。在當時正正是說，基於這樣的因素，我們覺得甲方案是問題比較少一些，就所以……

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我希望鄔先生可以比較直接回答我的問題，因為你之前提及的東西，你重複了很多次，我都懂那些東西了。其實你.....當你寫這3個選擇的時候，選擇B及C，鄔先生你作為副署長都知道是比較複雜的，即選擇B及C，意思是兩個選擇是政府買回那些居屋，然後當作私人樓宇般賣了出去；選擇C是說它得到發展商同意，即新世界同意，修改地契，將這些樓宇透過投標，或者公開競投賣了它們。這兩個選擇一定是較A複雜，這點我同意。但是，你提出這個建議，我當然假設房委會或房屋署高層，是想過你們可能在最後情況、迫不得已、無可選擇，我講出全部考慮之下都用的嘛，是吧？除非你寫的是，喂，我寫B、C那些是用作"門面"，不是做的。我想你A做不到，就在B、C之間選擇吧。我想問的就是，當你寫B、C的時候，而準備B、C的時間是會長很多及複雜很多。所以我剛才問就是，你們有沒有考.....在這個選.....預備C的時候，即其他發展商有沒有興趣的時候，其實內部有否討論過，有沒有.....真是有發展商有興趣，如果將那些樓宇作公開投標的時候，它有興趣去競投呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，其實這份文件.....正如初初講，是說準備的時候，剛巧就是局署合併中間的時間，但這都不要緊，其實文件的主要重點是說，如果將這些私人參建居屋計劃這些單位，不是當作居屋來賣，而是要變成為私人樓宇來發售的時候，有甚麼方案呢？李永達議員講的是，部門有沒有考慮過其他方案呢？其實是有的。即那些方案與當作私人樓宇來賣就未必一樣，好像說，我們可否用來做.....或轉作公屋呢，都有想過的，或者說最後、最後、最壞的打算，那個發展商沒有興趣了，或者.....這個很難說的，是吧，如果它不看好後市，對當時的市場又不是看得那麼好，或者它自己的資金也不是那麼充足的時候，或者它沒興趣改地契也未定，它要求你.....這個房委會.....你向我買回吧.....用19億元買回，根據合約的條款，我們要這樣做的。如果在買回之後，我們不可以立即用作為居屋，但又會否說日後亦可以用作居屋呢？這些.....圍繞着這些問題，我想我們也有討論過的。

李永達議員：

OK。主席，我問第三個問題，我想問鄔先生很直接的問題，你們房屋署高層，有否聽過有任何發展商——當然是私下，不是公開的——表示過，如果你公開投標的話，它們會考慮，有興趣投這些屋的？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

直接由發展商向我們說，主席，是沒有的。但是，我想當時在傳媒方面，報紙也略有報道一些關於這方面的資料，這裏我想我也有看過。

李永達議員：

主席，或者請鄔先生看看文件T53(C)。

主席：

T53(C)。李永達議員。

李永達議員：

鄔先生，你看到嗎？T53(C)。

鄔滿海先生：

T53(C)，是的，看到。

李永達議員：

鄔先生，其實，這份文件第一段是這樣寫的："SHPL"——這位應該是孫明揚了——"noted that some property developers had recently indicated their interest in buying the PSPS projects through open auction/tender for subsequent resale in the private market."這份文件是03年1月20日的時候，一位高級房屋署首長級同事的會議紀錄，當時你仍然是副署長，對嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，沒錯。

李永達議員：

那麼，這次會議你有否參與呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

對不起。

李永達議員：

這次會議你有否參與，這個紀錄的會議？

鄔滿海先生：

我有參與的，主席。

李永達議員：

鄔先生，我不大明白，你回答我數次，我給你幾次機會回答，其實，孫明揚很明顯表示，他已經知道有些發展商表示有興趣，可能會買回這些東西的。我想問鄔先生的問題，其實，你們有沒有嚴肅討論及預備這項所謂選擇呢？因為當你選擇A、B、C時，你正進行這項，我自己……我理解的，但B、C那兩項的選擇，我看文件，除了孫明揚在這裏說有些發展商有興趣外，其實，你的其他同事我不覺得有很多工作做過，預備A選擇不出現的時候，B、C便怎麼做。你可否說一說，這段寫出來時，是孫先生說的一段話，或其實你討論過，有哪些地產商表示有興趣呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，李議員說的是首長級高層人員的會議，該次會議的日子，是2003年1月20日的會議，當時，我想紅灣半島及嘉峰臺已經由地政總署與發展商商討補地價的問題了，即大家看事情的發展先後次序，決定讓發展商補地價更改地契，該決定已經先在8月份的會議討論，之後行政會議批准時應已是11月的事了。在11月後，如果我沒有記錯應該約是11月尾，由地政總署與發展商開始商議補地價。所以，或許李議員可以看到，到了最後，那DD(BD)便是我本人了，就有提到地政總署已經在商議中，不過，在商議中大家相差的銀碼很大，這處或許也相當難傾。如果你說這個.....

李永達議員：

嗯，明白。主席，其實我正是想問你最後那個問題，因為，我當然沒有參與這個會議，你之前的一份文件提到有3個選擇，接着，你大概在02年年底，地價談判便商討開始，其實，看回文件，在商討開始時，其實價錢相差很遠的，大家都知道，我們政府要求差不多20幾億元，另一邊只得8億元，說得俗一點是"大纜也扯不埋"。因此，這個會議其實你也說，其實是有很大困難的。我正是想問，其實你們高層人員傾談時，當然，談判前線人員是地政署，我是知道的，你們孫明揚和其他高級的同事在有需要時，向它提供指示。你們其實有沒有商討過，談判的策略是需要你們可能採取孫明揚的說法，試圖向外找一找其他人傾談有沒有興趣，令對方即新世界不可以單單知道，它是唯一會談判或討論的所謂團體或人士，否則，你會否覺得，你們自己一直走到談判桌上，但沒有預備過其他選擇，那麼，會否讓人很容易知道你的底牌，覺得你們是沒有其他選擇預備的，我為甚麼這樣問你呢？因為如果你們真是會進行你們的文件所說的B、C的選擇時，你把這項討論攤開給其他發展商時，這些資料、這個消息很容易被其他人知道，那麼，新世界便不會覺得它是唯一一個會考慮的對象。我想問你們開會時有否討論這些策略呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，其實我早前都有說過，其實與新世界發展商議補地價時，我們有一個時間限制，已定下了，所以，李議員剛才說會否，即覺得是否一定要與它談得合攏，我們沒有其他選擇呢？其實，我覺得在那種情況下是不會的，因為我們有6個月時間左右商議，即由11月起計6個月，為甚麼呢？大家都知道，我們有20個月的提名期，這方面……

主席：

我想這方面，鄔先生，不好意思，我想要截一截，這處已經很清楚，或許我重複一次李永達議員的問題是，在談判策略上，在同一時間，你們有否作出兩手的準備？

李永達議員：

主席了得。

主席：

一手是與新世界傾談，另一手是要做一些假象好或真象好，又與其他有興趣的發展商傾談，即在同一期間，在策略上你們有否採取兩手的準備？

李永達議員：

多謝主席，你的問題很清楚。

鄔滿海先生：

主席，是沒有的。主席，我參與……

李永達議員：

主席，我想問一下……

鄔滿海先生：

……我參與的那裏是沒有的。

李永達議員：

鄔先生，我想問，如果你真的完全沒有，大家知道，你是負責房屋工作那麼久，我也跟了房屋政策很久，地產商的圈子是非常小的，意思是說，你有沒有除了新世界之外與其他發展商提出一如主席所說，其他探討賣樓的可能性，你一踏出房屋署與人商議，消息可能在下午或翌日便會知道。那麼我不大明白，當你在T43(C)的文件表示，你的選擇有3個，而我亦提過鄔先生，其實你提出B、C的兩個選擇，是需要更多時間準備，但我參閱文件，除了孫明揚說那一次之外，其實，你們高層裏面，其實在這個問題上面沒有做過任何事情，即是說，好像鄔先生所講，其實你沒有兩手準備，所以我想問的問題是，如果對方，談判對手新世界知道你們沒有兩手準備，你由始至終也要跟它談判，那麼它的地價，付的價錢當然會很低，"企"得很"硬"，所以由始至終，它都沒有怎麼改地價，政府的地價由20多億元一直調低，逐步調低至近8億元，才完成交易。所以，我想多問鄔先生一次，既然你們的文件寫得那麼清楚是有3個選擇，為何作為高層你不討論，或者你不建議你的同事或上司，其實你們也要有兩手準備，以及要為B、C的選擇作出任何的工作預備呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，所謂兩手準備，正正就是說，我們在定出跟發展商傾談補地價是有時間限制的，即是說，如果我們在6個月的時間內談不成，我們還有時間作其他的考慮。現在你是說，我們在跟發展商傾談補地價的同時，會否考慮其他的方案呢？我只可以回答，就我自己來說，我並沒有傾談過這個問題。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問在這個討論裏，梁展文先生有沒有提過任何關於選擇B和選擇C，即所謂兩手準備方案的討論呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這方面我記不起了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

或者可否這樣說，當然，事隔這麼久，已大約有7年……6、7年之久，要你記得全部是很困難的，但你有否任何記憶，如果有些人有很強的意見，或者他提出來要大家辯論的，在你的記憶中，梁先生有否就選擇B、選擇C，即所謂兩手準備的選擇，在會議上提出來討論呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我真的記不起。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，是否應該這樣說，如果沒有很多強烈的意見，差不多意思是，除了文件中所說孫明揚提過一次外，並沒有任何高層人員，包括梁展文先生，提過B、C的選擇是否應該準備，以及怎樣準備的呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我最初說，其實李永達議員說的B、C選擇那份文件，是8月份的，02年8月份，而你剛才提及孫先生所說的那份文件，是03年1月份。

李永達議員：

我當然知道。

鄔滿海先生：

即相差了幾近半年的時間。

李永達議員：

是，我知道。

鄔滿海先生：

在討論08年.....在02年8月份的文件中說，在3個方案中，先試甲方案，是沒有否定任何其他方案的。換句話說，當時大家也知道，是需要定一個時間限制來談判，即定了時間，是我們還有一個合理和足夠的時間空間考慮其他的方案，所以，並不可以說我們沒有考慮其他方案，就算那次會議結束後，正如我剛才所說，我們其他方案也是有考慮的，即是否需要用作公屋呢？或者發展商真的可以不買了，那麼你也要跟它買回，買回後，也是一個方案，或者，買回後會否要等一段時間，當然那些時間變相對房委會加重了負擔，日後才可以當作居屋售賣，這也是一個方案。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問鄔先生，因為你離職的時間比較早，即在房屋署是03年3月.....

鄔滿海先生：

3日。

李永達議員：

3月3日？

鄔滿海先生：

是。

李永達議員：

那麼，我想問，直至你離開前，即由1月的高級職員會議至你離開期間，一直也有資料向你匯報談判進展的，是不是？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，匯報資料……我想，如果我翻查那些紀錄……一些備忘錄是有兩份的，即一份是1月，另一份好像是2月……

李永達議員：

是的。

鄔滿海先生：

之後我便已經離開了房屋署。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

OK。主席，我想問鄔先生，在你離開房屋署之前，你感覺這個談判是否容易呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，因為看回地政總署給我們的資料，談判是挺困難的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

所以，主席，我想問的是，當你離開房屋署副署長的職位前，你也知道這個談判由開始至你離職時.....不是，是調職的時候，也是那麼困難的，其實你們高層有沒有任何一次會議，包括正式你參與的那次會議，或者私下討論，是討論過你們有沒有心理準備是要選擇除了跟新世界談判以外的其他考慮呢？有沒有提出來討論過呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，在我的記憶中是沒有的。

李永達議員：

那麼我想問為甚麼沒有呢？

主席：

鄔先生。

李永達議員：

我的意思是，既然由02年.....其實我看文件，你不回答我也知道，其實由02年3月開始談判，直至你走之前的三、四個月，大家根本是談不攏的，那麼，既然在月底或3月初你離開時，你作為副署長，也是曾經參與討論的，為何你不會建議孫明揚或梁展文，應該準備另一個選擇，否則可能之後也是談不攏的，為何沒有這個建議呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，因為等於……就算最初決定談判的時間，在行政會議上也知道我們是給予6個月時間來商談補地價，在傾談補地價的過程中，就當時來說也還沒過的，而會否可以早一、兩個月或遲一、兩個月傾談，是一個問題，但最重要的問題是，我們也會有足夠時間來考慮，就算談不攏，接下來的方案應該怎樣做，我想主要是這樣的，因為在那段時間地政總署仍然在傾談。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我問最後一點，因為地政總署的同事是談判最前線的同事，其實給予指示的那一位應該便是孫明揚先生，以及可能間中梁先生也會提供一些意見。我想問，到了最後，你離開崗位時，就你的記憶所及，是否整個談判其實也是單一的方向，一直也是朝着新世界傾談？談不妥的話，最後你知道它找了仲裁人來做，即你們的想法一直也是從這個角度來想，直至做完6個月，6個月不行，你們才找另一個選擇，即B、C的選擇，是不是這樣想的？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我首先想澄清一點，剛才李議員說，在談判的過程中，孫先生或梁先生是會給予一些指示地政總署來談判的，這一點跟我自己的理解是不同的，因為商討補地價方面的工作是由地政總署有關職員來做的，這是比較專業和很特別的一項工作。在這方面，我自己的理解是，我不會干預，尤其是在談判及如何釐定補地價……一個合理的補地價的數目，我想我自己也不會干預這件事，我亦不覺得梁先生或孫先生會在那個階段干預這方面的談判。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

有關梁先生方面有沒有參與，我現在不問你，我遲些才問梁先生。我只想問一點，真是最後一點。我剛才問的那一點已很清楚，便是你們房屋署高層人員一直的策略，是先跟新世界傾談6個月，真的談不攏，才考慮B和C，或者不是的，一直跟新世界傾談，傾談了6個月也不行，便採取其他也是跟新世界傾談的方法，即包括現時結果便是找仲裁人的方法，其實當時你是怎麼想的？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想當時是定了一個時間限制，是由地政總署傾談的，傾談後如果真的沒有結果，回來後我們便要再討論其他方案。

李永達議員：

主席，我沒有其他問題。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

多謝主席。主席，我想問問證人，我想弄清楚人物的關係。不知道證人可否翻到T44(C)那份文件呢？那是關於他參與的會議，2002年8月13日那次會議。

鄔先生，你找到了嗎？

鄔滿海先生：

有的，有的。

湯家驊議員：

這次會議你有份參與的？

鄔滿海先生：

是的。

湯家驊議員：

在第11段那處，就說常任秘書長同意，即是Option A是最無問題，那位常任秘書長當時就是梁展文先生？

鄔滿海先生：

是。

湯家驊議員：

多謝你。接着是DS(H)2，即是你，是嗎？

鄔滿海先生：

是的。

湯家驊議員：

你就說發展商表示有興趣修改地契，那麼當然，意思即是說發展商表示有興趣，是希望透過修改地契而將那個公屋，以私人發展商的名義發售，對不對？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是居屋。

湯家驊議員：

對不起，是。以私人發展商的名義發售，對不對？

鄔滿海先生：

即是以那個發展商？無錯。

湯家驊議員：

是。那麼，你說你知道發展商有興趣，是你個人與發展商聯絡得悉這資料，還是你如何知道它有興趣？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，主要都是看回早前說的，鄭裕彤先生……

湯家驊議員：

Sorry，對不起……

鄔滿海先生：

……寫給政務司司長那封信，那裏有提過這一點。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

對不起……

鄔滿海先生：

即是鄭裕彤先生，他是寫給政……

湯家驊議員：

即是你看那些文件，就不是你自己有聯絡的？

鄔滿海先生：

我沒有，我沒有與他聯絡。

湯家驊議員：

除了在文件之外，有沒有其他人對你說過發展商會有興趣去透過補地價，修改地契而以私人發展商名義出售呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，在我記憶中，是沒有的。

湯家驊議員：

沒有人對你說過？

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

那你繼續看這份會議紀錄，剛才同事問過你關於第12段，而在第13段那裏就說，即是屋宇署，HD即是屋宇署，是嗎？

鄔滿海先生：

房屋署。

湯家驊議員：

房屋署。

鄔滿海先生：

是。

湯家驊議員：

對不起，是房屋署。房屋署就會帶頭與發展商去商議，用Option A去處理紅灣半島。對的，是嗎？

鄔滿海先生：

是的。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，或者我就此再講講，剛才我也解釋過少許。我想整段第13段，應該是這樣看——就是說，如果我們同意用Option A，即是A方案，房屋署便會先與發展商接觸，看看它是否真的有興趣透過修改地契去補地價，然後將這些居屋變成私人樓宇發售。因為如果補地價都是有個過程的，即是有個程序的。如果它同意，正式填寫遞交申請，然後才展開補地價的過程。

湯家驊議員：

以我理解，就是說由房屋署負責這件事情，不過屋宇署負責細節的討論，這樣說對不對？

鄔滿海先生：

主席，不是……

主席：

地政署。

湯家驊議員：

地政署，對不起。地政署……Lands Department，地政署。

鄔滿海先生：

地政總署。

湯家驊議員：

地政總署，是的。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想不是這樣的意思，而是分開兩個不同的期，即 stages，第一期就是，先由房屋署與發展商接觸，弄清楚它是否真的有興趣去申請補地價。如果是有的話，它真的遞交了申請去補地價的時候，第二步的工夫，就是由地政總署去做。

湯家驊議員：

即是細節的……

鄔滿海先生：

不是細節。這個是大家兩個不同的分工。

湯家驊議員：

不同的分工？

鄔滿海先生：

是，即是房屋署是第一期，地政總署是第二期。

湯家驊議員：

但是，我不知道你有否看過一些這處之後的文件，差不多所有的文件，地政署與發展商的討論都有向房屋署匯報。這個與你所理解的一樣，是嗎？

主席：

鄔先生。

湯家驊議員：

差不多所有的進展都有向房屋署匯報。

鄔滿海先生：

我想這樣說，即是說它有不時匯報進展。那我想這點亦都是合理的，因為我想它亦都知道談判的時限是6個月。

湯家驊議員：

鄔先生，我在這裏不會問你合理或不合理？這是一個意見，我只是想澄清事實。事實就是，在整個過程之中，地政署在與發展商的重要談判階段，都有向房屋署匯報。這件事情和你的理解是吻合的？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

你說是否任何的階段呢，我就不是很清楚，即是它都有講……

湯家驊議員：

主要的階段。

鄔滿海先生：

它有匯報那個進展。

湯家驊議員：

主要的階段，對嗎？

鄔滿海先生：

是，即是主要的談判進展。

湯家驊議員：

即是和你的理解是吻合的？

鄔滿海先生：

就主要進展而言，是的。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

我想你看看一封信，可能你未看過的。不過，如果你可以幫到我們的話就最好了，幫不到也沒甚麼辦法。你可否翻到第114頁。

鄔滿海先生：

114。

主席：

哪份文件？湯家驊議員。

湯家驊議員：

114。

主席：

T114？

湯家驊議員：

是，在這個文件夾內。

主席：

T114(C)，是嗎？

湯家驊議員：

是，沒錯，在同一個文件夾的。這份文件並沒有給你，就是梁先生給了很多。我想問一問你，Vincent TONG是否即是湯永成？

鄔滿海先生：

是，沒錯。

湯家驊議員：

那你看最後那段，他就說他在第一階段完成了與對方的接觸，他便說"我不會繼續參與商討的過程了"。首先我想問你就是，他說的"對方"，應該就是發展商啦？對不對？

主席：

鄔先生，是否這樣理解？

鄔滿海先生：

對不起，主席。因為這份文件是03年10月.....

湯家驊議員：

是。

鄔滿海先生：

我在3月的時候已經離開了。

湯家驊議員：

我明白，所以我剛才開始問你的時候，我便說你可能會不知道的。但我問你的意思，鄔先生，就是大家都是在政府工作.....

鄔滿海先生：

是。

湯家驊議員：

可能你沒有看過這份文件，但會不會在其他地方聽到或者得到一些消息，與這份文件裏所說的有關，可以幫我們去理解這份文件。這是我問題的主旨。

鄔滿海先生：

嗯。是，OK。現在清楚。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

多謝主席。這裏……梁先生所說的"first communications with the other side"，這一點在我……即是說我在房屋署任職的時候，並沒有這資料，亦都無這個理解。因為當時是自從11月之後，就是由地政總署接手去商討補地價。我想大家的理解就是，補地價的談判工作純粹是由地政總署負責的。在房屋署，我看不到我們在談判過程中有甚麼角色扮演。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

你可不可以告訴我們，在何時之後，你是完全與這件事無接觸？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

我是離開了房屋署，就是在3月3日，我應該做到……

湯家驊議員：

03年……

鄔滿海先生：

3月2日，3月……

湯家驊議員：

03年3月之後，便完全無接觸了？

鄔滿海先生：

沒有。

湯家驊議員：

有甚麼事都聽不到？

鄔滿海先生：

這個是很自然的，因為那時我已經去了屋宇署，在自己的職位上亦不會接觸到紅灣半島。

主席：

湯家驊議員。

湯家驊議員：

好的，謝謝你。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，我仍然是想問T44(C)那處。鄔先生講過其實補地價，即出售這類物業，都是很正常的，過往也有做過，剛才你就是這樣說法。

鄔滿海先生：

嗯。

劉江華議員：

在房屋署的範圍下，過往有沒有試過？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

房屋署……主席，如果在這麼短的時間，在我記憶之中，是沒有的，在這麼短時間內回答你這個問題。

劉江華議員：

你所指的很普遍，其實不是在房屋署內很普遍？

鄔滿海先生：

不普遍，不普遍的。

劉江華議員：

在政府內就很普遍？

鄔滿海先生：

政府和現在就算是地產界，可以這樣說。

劉江華議員：

在地產界，但我們講的是地產界與政府的關係，如果你說是很普遍的，但又不是經常在房屋署發生，我的問題是：是否在房屋署以外的部門也是很普遍呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這點我真的答不到了，尤其是說補地價，因為補地價的主要運作是，業權的擁有者有一張地契，而地契的條款，無論是它的用途或其他項目，如要修改的話，他須向地政總署提出申請。即使批准了，可以修改了，那還要看須否補地價，即要視乎會否因為修改而導致土地增值了，就是說這個程序而已。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

你剛才所講的情況，是業權擁有人可能主動提出這些項目，或者主動提出補價，政府可能看看價錢是否合理，然後再作談判，這是很正常的，而且經常會遇到的情況。但是，現在的情況可能

倒轉了，就是政府首先覺得可能要用這方法來做，而這種做法在政府內是否普遍？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，或許我這樣回答劉江華議員的問題：其實，我們用甲方案，即補地價方法，按我們當時的理解，是依足地政總署一向處理這類申請的做法，所以我剛才回答湯家驊議員的問題時指出，是分開兩個程序的。第一個是要問清楚發展商有否興趣補地價，這不是說我們一定要強迫它，或者我們一定要求它補地價，否則便不可以，不是這個意思的。即是說，它是否有興趣做，如果有的話，便要依照補地價的程序來做。

劉江華議員：

在這次會議中，庫務局謝曼怡女士曾經提出忠告，使用"cautioned"這個字眼，表示這做法可能會令發展商得益，即"favouring"。你可否再講一講當時她的理據，為甚麼她認為——因為這裏只有一行字，但她說的應該不只一行字吧——她有甚麼理據表示，這樣的做法、這樣的方案可能會令發展商得益？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，根據我的記憶，因為事情已發生了很久，我想她擔心的一點正正是，如果談判的對象只有一位，就是發展商，這樣做法會否……她並不是說，這樣做法會否對它有特別的好處，即favouring的意思，因為並不是公開招標或公開談判。所以，在會議中，我們亦澄清了一點，就是如果要修改地契的話，一定要與業權擁有者商討，但最重要一點，當時亦有傾過的，就是我們是否有一個機制來釐定補地價，而定出來的補地價是合理的，而且能夠反映市價的。這一點，就要看看地政總署的現有補地價政策，這方面我剛才已說過，不想再重複了。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，這裏還提到過往政府有一個先例，就是出售予房協，是嗎？

鄔滿海先生：

是。

劉江華議員：

即與房協有轆轤？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

這裏所講的先例是，剛剛在那段時期，政府宣布停售所有夾心階層居屋，而在停售後，房協當時有幾個項目在興建中，還未出售，所以亦是差不多以這個形式補地價，因為它不是補十足的市價來興建夾心階層居屋的，只支付一半的市價而已，故須修改地契，以及補額外的地價給政府，使它可以當作私人樓宇發售。這是近似紅灣半島的情況，所以當時在會議上以此作為例子。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，我想問鄔先生，房屋協會與私人地產商在性質上是否有分別？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想他們的角色當然不同，因為地產商要發展私人住宅，而房協則是非牟利機構，但補地價的形式和程序，我想基本上是大致相同的，亦有參考價值。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，我想問另一個問題，是關於鍾國昌先生的。鍾國昌先生在03年4月1日出任房委會委員，而你之前已離開了，在3月3日……

鄔滿海先生：

是的。

劉江華議員：

不過，之前你是否也有傾過他的委任過程？你有否參與過？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，或者先講講房委會委員的委任程序。委任的生效日期通常是4月1日，亦可以說分開兩類：一類是我們的房委會委員，另一類是小組委員，是有兩類的。通常在年初，大約1月的時候，我們的秘書處會做一些分析，看看會否有些委員要離任，或者有新的位置須要填補，然後就問一問有關的總監、副署長等，會否有些人選是他們可以建議的，當然包括署長吧。另外，我們亦會問問民政事務署，尤其是我們的範圍包括社會和社區方面，會否有些領袖或適合的人選可以給我們參考。我們多數在1月時拿取這些資料，然後由部門總監、副署長及署長一起商討。商討之後，大約在3月左右，會先處理房委會委員的委任，因為這需要特首批准，而現在亦要局長認可後才可呈上。在小組委員方面，則要由

房委會委員批准。我們多數以文件傳閱方式作出批准，亦應在3月底前做妥這些工夫。

關於劉江華議員問我的問題，即最後一次委任，以我記憶所及，我在最初期即1月左右的時候是有參與其事，有談論哪些空缺可以作出填補。但那一年比較特別的地方是，我們剛好要進行一些精簡工作，即是減少小組委員的數目，例如取消了居屋小組，將它併入資助房屋小組，以及取消了人力資源小組。所以，另外一個需要考慮的問題是，當減少了委員的數目時，應如何安排那些委員？而我的參與亦到此為止。以我記憶所及，那時鍾律師的名字尚未出現。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

如果他在4月1日上任，你在3月3日已經離開了房屋署。

鄔滿海先生：

是的。

劉江華議員：

在你3月3日離開房屋署當日，鍾國昌先生的名字從來未有出現過？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，以我記憶所及，我沒有印象。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

換言之，鍾國昌先生的委任可能是在3月3日至4月1日期間發生，我的理解有沒有錯誤？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，有這個可能。

劉江華議員：

有這個可能。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

在你離開當天，其實是否應該已完全解決了……你曾說已經解決了房委會的名單，對嗎？在你離開當天解決了房委會的新委員名單，但卻尚未解決小組委員的名單。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，讓我在這裏補充一下。我們的部門在1月1日曾進行重組，經過重組之後，實際上的委員委任工作並不是由我負責，而是由鍾小姐負責。我剛才所說在我離任之前，對於委任鍾先生一事並沒有印象，是指我自己並沒有參與其事，但會不會在部門內有另外一些其他討論，這個我是真的不知道。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，我不大明白這一點。鄔先生，你已經是副署長職級的人員。

鄔滿海先生：

是的。

劉江華議員：

如果有一些名單正在進行醞釀、批核、傾談，你作為副署長亦應會參與其中。

鄔滿海先生：

是的。

劉江華議員：

為何你唯獨指出可能鍾國昌先生這個名字，首先在你的任內沒有聽過，對嗎？

鄔滿海先生：

是的。

劉江華議員：

其次，為何你會說自己可能未有參與其中，而是由另一位鍾小姐參與其事？你所說的是否鍾麗幗小姐？

鄔滿海先生：

因為……讓我這樣說吧，劉江華議員說得對，過往尤其是已達到副署長職級的話，應該一定會參與其中。今次我自己在3月3日已經離任，是在3月3日離任，那麼會不會在離任前有一些會議是我沒有參與的，這個我是真的不知道。但是如果你問我，由1月開始直至我離任那一段時間，以我記憶所及，曾有參與談論這些問題的會議只有一、兩次。

劉江華議員：

但都沒有出現鍾國昌這個名字？

鄔滿海先生：

沒有。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

鄔先生，你沒有回答我的問題。首先，你說很同意我的說法，作為副署長其實應會參與這一類工作。但是，你又似乎不能解釋在3月3日之前，你從來沒有聽過鍾國昌這個名字。

鄔滿海先生：

是的。

劉江華議員：

但他又可以在4月1日已經上任，獲得委任了。你是否認為這個過程很奇怪？還是有特殊情況可以作出處理？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想只可以這樣解釋，我的離任日期是3月3日，在3月3日至4月1日那一段期間，會不會部門另外有再作談論，或者加入了一些新名字或新名單進行討論，這方面我真的不知道。

劉江華議員：

好的。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

鄔先生，我想問在討論這些名字的時候，當部門之間進行內部討論時，你可能會有一些提名，其他人亦有提名，大家各自提出後，會不會有一些會議紀錄將大家所講的記下？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，如果根據我的記憶，正式的會議紀錄未必有，但是在作出修改之後的名單，即是經過討論之後的新名單，應該是會有一個紀錄的。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

即是說紀錄之中只會有一些名字被記錄下來，但誰人提名了誰，或當中的原因何在，則沒有紀錄？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

這樣說吧，如果是最初第一次邀請那些總監或副署長作出提名時，我想很多時都是用Memo，亦即備忘錄的形式回覆秘書處。如果要看紀錄，我想那兒或許會有一些紀錄。即是譬如負責物業管理的總監或編配銷售的總監，尤其當他覺得在與他有關的小組或大會中，有些委員的名字是適合的或有些人選是適合的，他會把名字寫下交出去，亦即先交給秘書處。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

秘書處只是負責收集。

鄔滿海先生：

是啊。

劉江華議員：

我所說的是當然會有一個決定的機制。

鄔滿海先生：

是啊，是啊。

劉江華議員：

或是作出決定的會議。那個決定的會議由誰人負責？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

如果……即是說最近這一次，對嗎？最後這一次。

劉江華議員：

你離開之前……對，即最後這一次。

鄔滿海先生：

離開之前的這一次應該是由鍾小姐的部門負責，至於是否需要由她親身處理，我則不大清楚。

劉江華議員：

那麼據你所理解，其實你在房署和政府都已服務多時，對嗎？你經常都會面對很多提名，要委任這人、委任那人。按照你的經驗，無論由誰人主持會議，在這麼多提名之下通常都會有一些差額，一定會有選擇這一人、不選擇那一人的過程，對嗎？進行這個過程的會議，是否應該有一個會議紀錄，記錄與會人士提出的

意見、選擇了這一人、不選擇那一人、理由是甚麼，又或者說這方面的紀錄是必須儲存下來的，而不是純粹只有最後一個結果，得出一大疊名單，當中的過程則不會記錄下來。兩者之間哪一個才是事實？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，在我的記憶中，真的應該沒有一個很詳細的會議紀錄。就一個名單完成討論之後，如果名單有更改，那麼在經過修改之後的名單，通常亦都是以……Minute應該怎麼說？即是以一個檔案……

劉江華議員：

會議紀要。

鄔滿海先生：

是以那種形式，但不是以會議紀錄的形式記下。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

原來如此。我還想問鄔先生的是，鍾國昌先生有一間律師行，名叫張陳鍾律師行。在處理新世界與政府的轆轤時，他曾向房署發出律師信。你有沒有看過這封律師信？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，以我記憶所及，我沒有看過。

劉江華議員：

你沒有看過？

鄔滿海先生：

沒有。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

嗯，但你是否知道有這樣一件事，即是發展商可能透過那一間律師行與政府進行商談？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

你說……主席，是否講紅灣半島？

劉江華議員：

是，講紅灣半島，沒錯。

鄔滿海先生：

紅灣半島，都應該未有、未有，因為剛剛那段時間，地政總署還在傾談補地價的事。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

主席，我還想問問鄔先生，你已退休數年吧。

鄔滿海先生：

是的。

劉江華議員：

在退休之後，你有否在做其他的工作呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

我主要都是義務工作。

劉江華議員：

義務工作。

鄔滿海先生：

我現時是房屋協會的副主席，其他亦有做……拔萃女書院現在有一項重建計劃，即中學、小學那裏，我擔任其顧問即工程顧問，這是義務的；另外，我亦是香港地產行政師學會的會長，這又是一個專業會長，即專業學會的會長，亦是義務的；另外亦有參加一些專業團體。

劉江華議員：

即沒有受薪的工作？

鄔滿海先生：

沒有受薪的。

劉江華議員：

鄔先生，你參與了房屋事務那麼久，同時你亦是工程方面的，那你離開的時候，有沒有一些私人公司或私人發展商曾向你招手呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

這些都有的，有的，但我想都……即到頭來，我並無take up。

劉江華議員：

沒有take up。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

鄔先生，我們委員會現時聽到社會上有兩種聲音，即譬如說你有一些同事，無論過往也好、你也好、將來也好，他一直在政府參與房屋、地產那類工作的時候，當他退休之後，有一種意見就是說不能夠審批，或者不可以讓他們在這方面的界別做事，因為其利益、潛在利益可能會很大；另外的一種講法就是說，只要審批到，只要沒有利益衝突，便可以批准了。你認為應該是哪一種比較合理呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，其實我想這又是談到公眾觀感的問題，事實上這個問題，我自己覺得都頗……即怎樣說呢？都頗複雜的。就公眾觀感而言，我覺得大部分公務員或退休公務員他們自己本身或多或少都會考慮的，但難處在於不同的公務員他們自己都有不同的尺度，有的鬆、有的緊，但我覺得這並不要緊的，最要緊的是公務員事務局那裏去把關，是一把尺，而那把尺是一把合乎社會期望的尺去量度。所以在這方面，對個別的退休公務員亦有一個程序，就算他自己看得太鬆，但也過不到公務員事務局；但如果他自己看得比公務員事務局更加緊的話，我也認識一些這樣的朋友，他都沒想過再重新去做工，這些亦是另外一個講法。

主席：

劉江華議員。

劉江華議員：

好，夠了，多謝。

主席：

各位同事，到此我想我們小息一會，10分鐘左右，在35分再下來，繼續我們的研訊，現在先小息一會兒。謝謝大家。

(研訊於下午4時25分暫停)

(研訊於下午4時35分恢復進行)

主席：

現在繼續我們的聆訊。接着提問的是梁國雄議員，請梁國雄議員。

梁國雄議員：

多謝主席，鄔先生你好。你剛才提到有些地產商也向你招手，對嗎？哪些地產商向你招手呢？你是否方便透露？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

在很早期……

梁國雄議員：

不要緊，你可隨意舉例，你作為一個公務員，可能你在職的時候叫你跳槽，或者你在職時對你說："你退休後，我想請你工作"。你可否讓我們明白有哪些地產商會找你工作呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

在很早期，差不多退休的時候，九鐵也曾與我接觸過。

梁國雄議員：

聽不到。

主席：

九鐵，九鐵。

梁國雄議員：

九鐵，OK。

鄔滿海先生：

九鐵，不可以看作是十足的地產商，但它有與我接觸過。但是，因為需要等一段時間，太長了，所以它不等我了。第二間是從事物業管理的，是信和物業管理公司，但從事物業管理涉及很多政府的投標等，覺得要做好這份工，尤其是我覺得這方面並不是很適合做，所以便沒有做。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

是否只有這兩間？

鄔滿海先生：

其他有些是很初步的，我認為不值一提。

梁國雄議員：

不是的，我相信你會如實說出資料，因為這對我們是很有用處的，有哪些地產商曾找過你，其實是有用處的，當然如果你覺得是……

鄔滿海先生：

這樣說吧，梁議員，實際上地產商就不是很多，另外有跟我接觸的是市區重建局，基本上是這些。

梁國雄議員：

但那些不是地產商來的，只是與地產商有關的。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

例如和記、新世界就沒有嗎？

鄔滿海先生：

沒有。

梁國雄議員：

原來如此，謝謝，因為我很有興趣知道。其實，換句話說，沒甚麼地產商找你，與地產有關而已，明白。我想請教你，剛才你回答我的同事的時候，其實推薦某人加入房委會的小組，例如商業……

鄔滿海先生：

商業樓宇。

梁國雄議員：

商業樓宇小組，通常的程序是否有人推薦便可？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，不可以這樣說，因為要視乎有多少個空缺，加上我們亦要考慮人選是否合適，以及這位人士要替代另一位已經離任的

委員，其背景如何等，因為小組委員會也好，委員會也好，通常都希望有一個平衡的組合，讓多些不同界別的人士加入。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

換句話說，通常由律師替代律師，大致上是否如此？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

基本上如此，但不一定真的是一等如一這樣做，要視乎他們是否適合。

梁國雄議員：

明白，明白。這些推薦通常採用甚麼程序？是叫人推薦，或者有一大群人是推薦人，抑或是怎樣推薦？推薦是由何而來的呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是，主席，我剛才約略解釋過，差不多在年初時，即在1月初的時候，房委會秘書處會發出文件，要求有關的署長、副署長及總監提出合適人選；另外，我們亦都會問民政事務局有沒有合適人選讓我們參考。搜集了這些資料之後，部門的高級管理層就要坐在一起傾，希望能夠達成共識，說明例如A君比較合適，或者B君不太合適，或者他適合加入哪個小組等。經討論後，如果有一份名單出來——通常不會討論一次便可以解決問題的，曾經試過討論兩、三次，亦都有些情況，在以前局署還未合併的時候——我們須將名單呈交房屋局。現在，如果名單最後還未完成的話，局長當然是需要知道的。

梁國雄議員：

哦，是這樣的。話說回來，鍾國昌先生獲得委任，你其實是否知悉這事呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，正如剛才所說，在我的印象中，當時名單上並沒有鍾國昌先生的名字的。

主席：

梁國雄議員。

鄔滿海先生：

因為我是較早離開房屋署的。

梁國雄議員：

鍾國昌先生獲得委任這事，你是不知情的？

鄔滿海先生：

我不知道。

梁國雄議員：

OK，明白。我想請教你，你曾否出席討論有關如何作出委任的會議？有沒有？

鄔滿海先生：

有。

主席：

鄔先生。

梁國雄議員：

通常是推薦人說話，抑或是怎樣的？推薦人可以不在場嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

有關會議主要先由部門的署長、副署長及總監坐在一起商討，交換意見，然後訂出名單。

梁國雄議員：

哦，是這樣的。你以前曾參加會議，事後有沒有獲提供一份紀錄過目？

主席：

鄔先生。

梁國雄議員：

即是那些……

鄔滿海先生：

就我記憶所及，沒有一份正式的會議紀錄。只會把名單拿出來討論，之後如有任何修改，便會發出一份新的修改名單，然後有沒有需要再討論，抑或可以拍板，或者把這份名單提交房屋局局長認可，做法便是這樣。

梁國雄議員：

OK。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

你剛才說會發出通知，讓署長、副署長及總監推薦人選。他們是否須解釋為何推薦某人，在制度上？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，通常的做法是，總監在推薦時，在很多情況下都會同時提交一份簡單的履歷給委員會考慮，即CV。

梁國雄議員：

即是CV。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

如果"內舉不避親"是一個壞的制度，推薦人是否須說明他與獲推薦人的關係？譬如他的太太、學生或者朋友，用不用這樣寫？用不用這樣做？

主席：

鄔先生。

梁國雄議員：

以你所知。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這方面，我想如果是公務員，差不多都知道這些規矩了。我想，一定要說明關係這點，就好像是沒有的。但是，你推

薦某位人士的時候，是否需要申報利益，以及與他的關係等，我覺得是推薦人自己需要留意的問題。

梁國雄議員：

是，明白。有沒有一份form要填寫呢？沒有表格填寫的？

鄔滿海先生：

他通常是用一張備忘錄，以備忘錄的形式回覆我們的秘書處。

梁國雄議員：

哦。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

秘書處會問一問，而他就會用一張類似Memo的東西回答，是不是？

鄔滿海先生：

他把這些所謂提名交回秘書處，由秘書處作總結，然後做一個表、一份名單，交給會議討論。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

你剛才說，那人如果想講清楚自己與獲推薦的人的關係，通常就用一張Memo告知秘書處，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

我剛才說，他推薦的時候，就用一張Memo，通常亦會夾附一份獲推薦人士的履歷，而在某些情況下，如即時沒有這份履歷，亦可要求他遲一步再提供。

梁國雄議員：

換言之，秘書處應該有一些來往文件——秘書處問那人或那人給秘書處——應該有這些紀錄的，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

應該有的，即有關的Memo之類。

梁國雄議員：

明白，謝謝你，我還有少許事情需要問。我想再請教你，你剛才回答我們同事的時候，表示其實為何要先用方案A，因為還有些時間，大約還有半年，如果方案A不行，便會用其他方案，是嗎？你是這樣回答的。我想請教你，為何不是其他方案先行呢？到底當時你們為何決定順序地採用方案A，而不是讓其他方案先行？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，並不是說一定要順序的，其實文件中有提到，我們在會議裏討論了方案甲、乙、丙，然後基本上考慮3個主要因素：一個是對樓市的影響，即是政策方面是否一致和是否清晰，能否令到樓市穩定等因素；第二是它對房委會的財政有何影響；另外，第三點是，究竟發展商對這方面的反應如何，或者它的取態是怎樣，或者對它的影響又有多大。所以，其實文件是列出方案A、B、C這樣，我們覺得問題比較最少的是A方案，於是同意先行這方案。

梁國雄議員：

哦。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

我明白了，到底是誰提議這樣做？即是先行A方案，你記不記得？

鄔滿海先生：

主席。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

翻看會議紀錄，是我本人先提出這個意見的。

梁國雄議員：

哦。

鄔滿海先生：

我提出這個意見，因為我覺得在這3個方案中，我的意見是A方案比較上問題最少。

梁國雄議員：

明白。你在答辯第4條最後一段答稱："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劃項目(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"。意思就是，其實你們還未開工，便已經"搞掂"了。

鄔滿海先生：

不是。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這是時間的先後問題而已，因為這個專責小組是在02年11月局長宣布俗稱"孫九招"之後才成立的，而在成立的時候，差不多同一時間，紅灣半島以及嘉峰臺.....它們已經決定了要跟發展商談修改地契，以及去補地價這個問題了，然後就能夠等到它將那些樓宇轉為私人樓宇去賣。所以在我擔任主席的專責小組，因為要考慮剩餘的居屋或私人參建居屋的那些單位，究竟如何去處理呢？在當時.....變了這兩個項目暫時剔出，暫不去處理，先看其他那些屋苑、其他居屋，應怎樣能夠將那些剩餘單位合理一點去處理呢？

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

是，喲，你說專責小組展開工作，意思是說，政府其實已經決定了，所以你的那個小組就不用處理紅灣半島及嘉峰臺的問題了，是嗎？意思是這樣，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，是，我剛才都解釋過，就是說因為當時剛巧仍在談判期之間，所以我們未去處理那個問題，即未去考慮那個問題；但是，如果它的談判是不成功的時候，我想這個專責小組也要考慮或看看私人參建這兩個項目應該如何處理。

梁國雄議員：

啊，明白。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

那麼，我想請教你，就你所知，新世界這間公司有沒有就這個問題接觸過房署呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想問清楚，你講接觸是怎樣……

梁國雄議員：

在政府已經決定了之前……你講政府已經決定要最後兩個私人參建項目，即紅灣半島和嘉峰臺……之前有沒有接觸？

鄔滿海先生：

我明白。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，事實上，早期……剛才亦提到鄭裕彤先生，他有封信當時寫給政務司司長，亦是講有關紅灣半島和嘉峰臺那件事情的，在當時，亦可以當作是一個接觸，那裏也曾提及一些建議、有一些它的想法這樣，那裏亦可算是一種接觸。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

就你所知，其實我有興趣知道的就是，梁展文先生有否就這些問題表示過意見呢？當你提出了你的方案的時候。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，在會議上，梁先生有表示過意見的。當我講出了，即是說在那3個方案中，我自己的看法應該是甲方案比較上是問題最少，以及可以先推行，他是同意我的看法的。

梁國雄議員：

那時應該是2002年10月，是嗎？

鄔滿海先生：

8月份。

梁國雄議員：

8月份，OK，8月份。你的答辯說，在2002年10月份你要呈交一份文件的，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

對不起，是在哪一.....在說哪個題目呢？

主席：

梁國雄議員，你可否說你引述那份文件的.....

梁國雄議員：

鄔先生提供的證人陳述書的第一個答案。

鄔滿海先生：

哦，第一？

梁國雄議員：

是，"我以副秘書長....."blah blah blah blah blah那裏。

主席：

應該是你的陳述書答問題的第.....

梁國雄議員：

第2段開始，是吧。

主席：

答第一條問題。

梁國雄議員：

是的。

主席：

應該是第2頁，文件的第2頁。

梁國雄議員：

是。

主席：

看見了嗎？

鄔滿海先生：

哦，主席，這裏說的不是講紅灣半島的問題了。

梁國雄議員：

是。

鄔滿海先生：

這裏講的是停售居屋的政策那個問題，是嗎？

梁國雄議員：

是，是。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

是，梁先生曾經在……你交那份文件的時候，梁先生是就此事出席過該會議，是嗎？

主席：

鄔先生。

梁國雄議員：

你寫了在這裏。梁先生即是梁展文先生啦，他是擔任主席的嘛，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

哦，這裏是說去釐定房屋政策，尤其是有關停售居屋的政策方面，最初的演變是這樣的，首先是部門的高層人員開了一個……幾次吧，那些叫集思會，就是由梁先生他以秘書長身份主持，是我們部門裏面的一些集思會，主要是探索一下房屋政策的新路向應該怎樣走呢，包括如何減少對於私人房屋市場的那些干預，如何令有需要的家庭可以繼續提供到住屋的幫助，一切的那些房屋政策的一個檢討。然後，接着經過幾次的商討後，然後亦與局長開過會議談這個問題。最後局長定案了，即包括停售居屋這樣，包括停售居屋呢，然後就由我們的策略規劃主任草擬這份文件，先呈上給政策委員會，跟着亦呈上給行政會議，然後通過了之後，就由局長正式宣布……是在11月13日。

梁國雄議員：

明白，知道。我想請教你一樣東西，梁先生是房屋署署長，他在你們那些集思會裏，他是有份的，是嗎？

鄔滿海先生：

他主持的。

梁國雄議員：

他主持，即是說整個政策的演變，他很清楚，即是整個怎樣構思、大致的結果，他是知道的，他主持那些集思會嘛。

鄔滿海先生：

哦，是的。

梁國雄議員：

那時間是……據你指出，那些集思會是應該在2002年10月之前，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

是，沒錯。

梁國雄議員：

集思會期間大約是何時呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，大約是8月左右吧。

梁國雄議員：

哦，你等一等，由2002年8月開始。

鄔滿海先生：

是。

梁國雄議員：

直至10月之前，你們有很多次集思會，是嗎？

鄔滿海先生：

不，集思會我想是幾次而已。

梁國雄議員：

幾次。

鄔滿海先生：

幾次之後，部門亦整理好，將那些意見收集好之後，就由我們部門那個叫做策略規劃股，即策略規劃的……

梁國雄議員：

明白。

鄔滿海先生：

……那個主任綜合意見之後，就草擬一份文件，然後最後就交由局長考慮。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

明白。其實，就我聽你講，其實梁展文先生是由頭至尾都跟得很貼，因為他是署長，以及他是集思會的主持嘛。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，當然，他亦是常任秘書長。

梁國雄議員：

是了，他是對整個過程很清楚的。

鄔滿海先生：

是。

梁國雄議員：

明白。所以，其實是說，他是已經完全知道那個結果了，即是說你們的小組提出過甚麼意見，然後他才在10月24日主持那次會議通過一些事項。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，讓我先看看。主席，其實10月24日那個是政策委員會，那個不是由梁先生主持的會議，這個也是政府裏面一個很高層的會議。

梁國雄議員：

是的，是的。

鄔滿海先生：

它是由政務司司長主持的。

梁國雄議員：

明白。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

即梁先生開了一個很高層的會議，他有出席那個……審議了那份東西。

鄔滿海先生：

是的。

梁國雄議員：

我想請教你一點就是，梁先生知道了這件事情後，他是否知道如果要實行這些計劃，那大約的方向，譬如會用A方法，即譬如用你的方法，他是否知道？即在醞釀的過程中。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想第一個問題所說的那件事，並非關乎處理紅灣半島，而是說一個比較宏觀的政策。

梁國雄議員：

明白。

鄔滿海先生：

就是有關"孫九招"，主要說"孫九招"。

梁國雄議員：

是"孫九招"。

鄔滿海先生：

所以，我想那個會議也沒有討論到紅灣半島或嘉峰臺的細節問題。

梁國雄議員：

但是，根據你的口述，現在眾所周知的事實是，所有人都知道其實只有兩個類似的項目，即是說紅磡灣和嘉峰臺才會出現這樣的問題，其他的沒有……因為私人參與的居屋只有這兩個。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，就當時來說，剩下來最後要處理的便是這兩個，實際上如果要研究或討論如何處理這兩個計劃時，已經是在8月份，即在房屋用地督導委員會上討論了，那並非由於"孫九招"引發的，因為其實"孫九招"在11月才公布，而在8月時，實際上，那是跟之前政務司司長也有兩次有關……

梁國雄議員：

停售。

鄔滿海先生：

……那些停售居屋，或減售居屋的聲明有關的，因為他最後那一次……他先後有兩次，即政務司司長，一次是在2001年有一個聲明，接着是2002年6月也有一個聲明；該聲明亦已清楚說明，以後每年可以出售的居屋包括私人參建居屋的單位不能超過9 000個。

梁國雄議員：

明白。

鄔滿海先生：

這裏有一個問題一定要處理，便是部門，即房委會，會面對很多居屋的單位包括私人參建的單位……

梁國雄議員：

"滯"了賣不出。

鄔滿海先生：

.....是賣不出的，因為那時間要減售，於是便是說，如何處理這些單位呢？

梁國雄議員：

是的，所以我想請教你的便是時序的問題，政府有一貫的政策，即有一項政策已經on the way，即是說要改變居屋的政策，政務司司長在6月公布了一個statement，已經做了.....即situation一定emerge，即是有些東西是在手上，所以，其實當日紅灣半島和甚麼臺？

主席：

嘉峰臺。

鄔滿海先生：

嘉峰。

梁國雄議員：

甚麼臺？

鄔滿海先生：

嘉峰臺。

梁國雄議員：

嘉峰臺，不好意思，是嘉峰臺。其實如果以梁展文先生所處的官職來說，他應該要考慮這一點，那麼你在8月至10月間討論那份所謂政策性文件時，他是應該會知悉到這兩幢屋苑是要處理的，是嗎？即這兩個project是要處理的。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，實際上，那是差不多同步進行的，或者梁議員看看文件，文件中也可看到，提交上行政會議的那個日期，其實兩個大的政策，包括紅灣半島和嘉峰臺這兩個要處理的問題，差不多是在那段時間提交上去。

梁國雄議員：

是，我也同意你的說法，所以我的問題就是，其實以梁展文先生一位如此核心的官員，他既是常秘亦是署長，其實他應該在腦裏已經知道這兩件事情是一定要解決的，即在醞釀的過程中，因為兩者是同步的，只差後來是怎樣解決而已，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這是對的。

梁國雄議員：

所以，換言之，他跟你一樣，也有考慮這個問題的。

主席：

鄔先生。

梁國雄議員：

因為……對不起，主席，不好意思，因為那件事情很複雜，我要解釋給他知道。你為何要提出這個建議呢？你bear in mind的，便是你覺得要解決這些問題，你作為公務員便說，其實可以這樣，先試A，試6個月，如果不行，便試B、C、D。同樣的說，梁展文先生也可能會這樣想的，是嗎？他作為一個如此重要的人。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，應該可以這樣理解的。

梁國雄議員：

即是說，他跟你一樣，是有足夠的資料、資訊是知道要處理該兩件事情的，只不過在會議上是由你提出來，然後他附和而已，是不是？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我想大家參與的會議，也是看看各方面提供的意見……

梁國雄議員：

不是，我只是說事實而已，其實我沒有褒貶的，我不是說梁先生較差、你較好，但是，*in fact*，即事實是由你提出來，然後梁先生說好的、好的、好的，大家覺得……

鄔滿海先生：

即是他同意了。

梁國雄議員：

是的，換言之，反過來說，如果梁先生提出來，你也會同意的，是嗎？是不是這樣的意思？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，是對的，對的。

梁國雄議員：

明白，即是說，梁先生其實也有想過這些事情的，OK。你沒有甚麼時間接觸地產商，那麼，梁先生有沒有接觸地產商呢？你是否知道呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這方面我不知道。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

喲，我有一份文件，是說……我不知道放在哪裏，是Steward LEUNG的，是，在這裏。在2003年3月27日……

主席：

梁國雄議員，請你先說說該份文件是哪一份文件，好嗎？

梁國雄議員：

T56(C)。

主席：

T56(C)。是，請你繼續，梁國雄議員。

梁國雄議員：

看不看到？

鄔滿海先生：

是，看到。

梁國雄議員：

開首第一句，有一位名叫Steward LEUNG的朋友，找那位SHPL，應該是局長，是嗎？

鄔滿海先生：

是局長。

梁國雄議員：

他很沒禮貌，"He started by grumbling over the bureaucracy and processing the CC" —— 我不知道是甚麼 —— "for 葵涌高盛臺 which was just completed on 26 March"。公道地說，這位梁先生，我不知道他是甚麼人，他可以直接走去找局長，我不知道有沒有預約，我所看到的是就這樣前往找局長，接着一開首便嘮嘮叨叨地說，你這個葵涌高盛臺搞成這樣，如果是一個這樣的人……我經常見不到局長的，我找局長是找不到的，無論怎樣預約也約不到他，我想見他很多次的了，想找他談有關公屋是否加租的問題。這位Steward LEUNG，你有沒有印象呢？這位仁兄如此神通廣大，直接前去找局長，接着教訓局長。

鄔滿海先生：

他是梁志堅先生。

梁國雄議員：

哦，原來是梁志堅先生。OK，明白。另外一份文件，是T49(C)。

鄔滿海先生：

是。

主席：

請繼續，梁國雄議員。

梁國雄議員：

你是否看到？T49(C)。T49(C)，你是否看到？

鄔滿海先生：

是，看到。

梁國雄議員：

那裏有一個名叫"S. Leung also came to me, saying more or less the things."我不知道他說甚麼。"We will discuss this at the SDM next Monday. CM"。SDM是甚麼？以你官場的認識。

鄔滿海先生：

這個就是在我們房屋規劃地政局下面一個.....即一個差不多都是常務會議，是一個叫做.....我們叫做首長級的高層人員會議。

主席：

梁國雄議員。

鄔滿海先生：

就是由一個局長.....

梁國雄議員：

哦，SD.....SD.....SDM就是首長級的高層會議。

鄔滿海先生：

Senior Directorate Meeting。

梁國雄議員：

哦，是這樣的。我就不太懂得解釋這一句子，不過叫你解釋亦是不應該的。它就說"S. Leung"，你有否接.....即你猜不猜到"S. Leung"是誰？"S. Leung"是.....

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，如果我就這樣看文件的上文下理，應該一併看下面那個email……即那個……那裏是Mr CORRIGALL寫給梁先生的，是嗎？

梁國雄議員：

是。

鄔滿海先生：

他在那裏講得很清楚，就是說"I have spoken to Stuart Leung"，"Stuart Leung"——以我的認識——就是梁志堅先生。

梁國雄議員：

哦，這樣他有兩個名字。

鄔滿海先生：

他都不是有兩個名字，他即是……

梁國雄議員：

通的，那個名字，即Stewart跟那個……

鄔滿海先生：

哦，對不起，對不起，中文名就是梁志堅先生。

梁國雄議員：

明白，多謝你。因為我不太熟悉他，其實這個講法，我自己覺得，梁志堅先生可謂神通廣大，第一就是去找郭理高，那郭理高便立即去寫一封電郵給那位叫做CM LEUNG的人，CM LEUNG是甚麼人？你能否確認得到呢？

主席：

鄔先生。

梁國雄議員：

按上文下理。

鄔滿海先生：

主席，以我的理解，這位就是梁展文先生。

梁國雄議員：

哦，是這樣的。公道地說，我給你看的第一份文件，就是03年3月27日，我特別敏感，因為那天是我的生日。接着在4月12日，這位S. LEUNG又穿堂入室，先找郭理高，郭理高就招架不住，不是、不是，郭理高就覺得茲事體大，便立即再寫一封電郵給梁展文，這個做法是否尋常呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我很難就這樣看幾個這些電郵，就回答到這個問題，尤其我不是在這件事當中的一個人員。

梁國雄議員：

那時候，已經離開了，是嗎？

鄔滿海先生：

我已經不在房屋署。

梁國雄議員：

是的，你在3月3日離開了。

鄔滿海先生：

但我覺得，如果你說他們當時在談紅灣半島的補價，我想郭理高先生就是那位負責商討的地政署人員。

梁國雄議員：

不如我想多請教你一點，鄔先生。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

郭理高是在地政署做事的，是嗎？就你的認識，是嗎？

鄔滿海先生：

是，主席，對的。

梁國雄議員：

是。在地政署借一個人去"講數"，這是否一般的做法呢？譬如房屋署跟某個單位、某間公司或某個團體"講數"，即講有關地價的問題，借一個人過來是否尋常的做法呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我的理解不是這樣的。郭理高先生是地政署的一個官員，他沒有離開過地政署、地政總署。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

是，但你房屋署.....你房屋署正在跟新世界商談嘛。

鄔滿海先生：

哦，主席.....

梁國雄議員：

喲，你其實……其實你怨我愚鈍，因為我是想弄清楚那個事實。這個房屋署本身可能有人，可能有人懂得這些事情。我想請教你的問題就是，我知道他是公務員，公務員只是服務一個政府而已。我想講一樣事情就是，這個房屋署去借一個地政署的人過來，代表它們講……即與對方講有關地價的問題，是否尋常的呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我的理解是，如果你講到要修改地契條款而引致要商討補地價，這方面是地政總署的責任。那我覺得不應該發生調過來房屋署，根本房屋署都沒有這個法定權力去傾談，即根本這個法定權力是在地政總署那裏，所以我對這一點，我……

梁國雄議員：

哦，明白，多謝你更正我的講法。其實，用你的講法就是說，每逢是談這些事情的時候，可能地政署才是那個對口的單位，是嗎？

鄔滿海先生：

是，對的。

梁國雄議員：

但那件事 occur，即那件事發生就是因為房屋署與新世界中間，因為停售居屋而產生了中間的談判，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我們要這樣去看，因為它現在要修改地契條款，正正就是因為它要興建私人參建的居屋單位，是以一個賣地的形式，而在賣地的條款中，就規定了發展商要興建這樣的居屋單位……

梁國雄議員：

明白。

鄔滿海先生：

.....那面積有多大？多少個單位？

梁國雄議員：

知道了。

鄔滿海先生：

然後就要.....然後就.....以及計算售價方面都有限制的。但如果要修改這些條款、這些條文，這些條款都是一個地契的問題。

梁國雄議員：

明白。

鄔滿海先生：

所以，處理都是要地政總署來處理的。

梁國雄議員：

我想再請教你一樣事情，我多謝你的那個意見。

鄔滿海先生：

不用客氣。

梁國雄議員：

你就告訴我.....其實我很客氣的。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

很多謝你，很多謝你的指教。其實公道地說，梁展文先生這個級數的人，即他又是署長，又是常秘，其實他應該對這件事情負責及有所理解的，是嗎？對郭理高先生的談判策略及他的想法。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我只可以講我自己的理解吧。

梁國雄議員：

請你講。

鄔滿海先生：

我的理解就是，在有關補地價這一方面的談判，我想房屋署的職員或人員是沒有一個角色在此，因為這是要根據他們自己本身有否授權去做這項工作呢？亦要根據它自己的法定權力，即在補地價這方面，都要根據地政總署自己有的法定權力，以及授權給有關的職員進行這個商討的。

梁國雄議員：

明白。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

中間是……這是新的事物來的。我想請教你一件事，我明白你所講的事情，就是說每逢是有關更改那個……

鄔滿海先生：

地契。

梁國雄議員：

.....土地的合約時，政府就會由地政署來做的，OK，我明白了。但現在，整件事就是房屋署與發展商之間有一些糾紛，或者有一些關於契約的問題，OK，我想請教你兩個問題：第一就是，你說過房屋署是無獨立的角色，即是說其實議價的事是由地政署根據它們的權力及它們的知識、根據它們的權限去做，這一點我是明白的。

鄔滿海先生：

是。

梁國雄議員：

但問題就是，房屋署的高官中間是否會知道這件事的呢？因為他畢竟是代表房屋署的，譬如郭理高先生說："喂！這幅地其實補5億元就行了"，那他都要告訴孫明揚局長的，是嗎？他不可能不講的，因為那些錢是房委會、房委會的，是嗎？雖然我知道是"荷包即是兜肚，兜肚即是荷包"。我想請教你，中間的關係是否這樣呢？他是要與孫明揚或孫明揚的夥計，包括你——如果你在這裏工作——或者梁展文先生在內，是要匯報的，或者開會的，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，郭理高先生是有匯報那個進展的。

梁國雄議員：

哦，是這樣的。

鄔滿海先生：

即談判的進展。

梁國雄議員：

是定期匯報的，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

如果我還在房屋署的時候，我記得就是收過兩次，即又是用這些備忘錄。

梁國雄議員：

明白。我再想請教你一個問題就是，談判有對手的，那對手是甚麼，你們會否講的呢？即與孖士打律師行在爭拗，那孖士打律師行是甚麼，會匯報啦，孖士打律師行派了哪位律師，都會講一講吧，會不會呢？即你的對手就是律師行。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我不是太明白，你是說談補地價那方面？補地價又……這個我理解未必一定是律師行的，因為或者是一些測量師行也說不定的。

梁國雄議員：

是，明白。

鄔滿海先生：

因為講到物業的估值問題，當然又要看看它是否涉及法律上，即地契在法律上的問題啦。

梁國雄議員：

是，明白。

鄔滿海先生：

所以，這一點我都答不到。

梁國雄議員：

鄔先生，我明白，我不是叫……

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

因為你已經在3月3日離職，我當然不能夠強求於你，你已經到了別的地方。我想請教你的就是，在一般程序上，如果到如此高的層次，兩個部門去處理一個問題，就是關於房屋和地契的問題，如果在匯報的過程中通常會否說出所有的問題，譬如對哪一間律師行、律師行派出哪位律師，或者對哪一間測量行、測量行的哪位測量師、他有甚麼意見等等，會否這樣講的呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我覺得未必需要。

梁國雄議員：

明白。

鄔滿海先生：

因為我想主要都是或者匯報一下進展，是嗎？

梁國雄議員：

哦，明白。你自己有否參與過這一類談判呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我就……因為我沒有在地政總署做事。

梁國雄議員：

你現在是在房協工作的。

鄔滿海先生：

但房協不是談這些補地價的問題。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

我最後……主席，我知道我很"長氣"。我最後的問題就是，如果郭理高先生或其他政府人員去講有關談判過程中對手的意見，以及他們是誰，並非不尋常的事？即是有機會涉及的。

主席：

鄔先生。

梁國雄議員：

即你們不是絕對禁止講這些事情的，講不講就任由你的。

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，或者再聽清楚你的問題，不好意思。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

其實很簡單，鄔先生，很簡單，當我們討論某件事的時候，我們一定有時、空、地這些概念，你、我、他的概念，當政府與任何團體，包括測量行、律師行、九巴等等，它都會講九巴派誰來，或者這間律師行派誰來，或者測量師行派誰來……

鄔滿海先生：

是，明白，明白。

梁國雄議員：

……他很"叻"喎，他不"叻"啊，就這樣。在我的……因為我不是官，我未做過官，我想請教你，當官如此長時間，會否講這些事情，或者會否匯報的呢？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，我覺得如果說談判進展，這個郭理高先生是有講到的，但如果你說是否一定一併提及其談判對手，即測量師行是哪一間，或者律師行是哪一間，我又覺得不一定需要。

梁國雄議員：

如果有的話，應該留在記錄內，是嗎？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

即看看郭理高先生會否講出來，但我覺得他沒需要講這些資料出來，讓其他人知道。

主席：

梁國雄議員。

梁國雄議員：

我最後一個問題，就你所知，好像這類談判，好像郭理高先生，他是否需要保持一個完整的file放在政府的archive內——所有的東西？

主席：

鄔先生。

鄔滿海先生：

主席，這個問題我真的答不到了，尤其這是另外一個部門的事務。

梁國雄議員：

明白，多謝你，很多謝你的指教。

鄔滿海先生：

不用客氣。

主席：

各位同事，如果大家沒有其他問題跟進的話，我們今天向鄔先生索取證供的研訊就到此為止，日後如果專責委員會認為有需要，會再通知鄔先生出席我們的研訊。專責委員會向你發出的傳票仍然有效，現在你可以退席，多謝你。

鄔滿海先生：

多謝主席。

主席：

各位同事，我們往C室繼續進行閉門會議。

(研訊於下午5時25分結束)