

# 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

---

第二十一次研訊的逐字紀錄本

日期： 2009年7月22日(星期三)

時間： 上午9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)

吳靄儀議員

梁劉柔芬議員, GBS, JP

劉江華議員, JP

梁國雄議員

何秀蘭議員

潘佩璆議員

譚偉豪議員, JP

### 缺席委員

黃宜弘議員, GBS

湯家驊議員, SC

林大輝議員, BBS, JP

### 證人

*公開研訊*

前任房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長  
梁展文先生

# Legislative Council

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

---

---

Verbatim Transcript of the Twenty-first Hearing  
held on Wednesday, 22 July 2009, at 9:30 am  
in the Chamber of the Legislative Council Building

---

---

### **Members present**

Hon LI Fung-ying, BBS, JP (Chairman)  
Hon LEE Wing-tat (Deputy Chairman)  
Dr Hon Margaret NG  
Hon Mrs Sophie LEUNG LAU Yau-fun, GBS, JP  
Hon LAU Kong-wah, JP  
Hon LEUNG Kwok-hung  
Hon Cyd HO Sau-lan  
Dr Hon PAN Pey-chyou  
Dr Hon Samson TAM Wai-ho, JP

### **Members absent**

Dr Hon Philip WONG Yu-hong, GBS  
Hon Ronny TONG Ka-wah, SC  
Dr Hon LAM Tai-fai, BBS, JP

### **Witness**

#### *Public hearing*

Mr LEUNG Chin-man  
Former Permanent Secretary for Housing, Planning and Lands (Housing)/  
Director of Housing

**主席：**

各位早晨，我們有足夠法定人數，時間又到了，我宣布公開研訊開始。

首先我們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二十一次公開研訊。今天的研訊，是就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜，向有關的證人取證，從而調查梁展文先生在有關事宜中的參與角色，以及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質的利益衝突。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，整個的研訊過程，是必須保持足夠的法定人數，即主席另加3名委員。今天的研訊預計於下午6時30分結束，由於時間比較長，委員會較早前已經同意，研訊於下午12時15分暫停，並於下午2時恢復進行。

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，旁聽今天研訊的公眾人士及傳媒亦應注意，在研訊過程以外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。

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。專責委員會已經將該等文件納入為證據。為方便證人作證，有關文件現已收納於證人文件夾內，供證人參考。

我現在宣布研訊開始。專責委員會將繼續向前任房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長梁展文先生取證。

專責委員會較早前已經同意梁先生由律政司高級政府律師何佩兒女士及房屋署高級政務主任(政策統籌)李湘原先生陪同出席研訊，但根據專責委員會的工作方式及程序，何女士及李先生不可向專責委員會發言。

梁先生，由於你出席5月9日的研訊時已經宣誓，所以今天你會繼續在宣誓下作供。為方便列席的公眾人士跟隨專責委員會的

研訊程序，我們會將你出席7月20日的研訊時提交的證人陳述書，即W39(C)文件，以及補充陳述書，即W40(C)文件，向在場的公眾人士公開。你對你的陳述書還有沒有即時的補充，梁先生？

**前任房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長梁展文先生：**

主席，多謝。剛才你提到最後那一份，是不是我今天早上派的那一份呢？

**主席：**

好的，我們正在準備，稍後就會發給我們在座的議員，以及在席的公眾人士。

**梁展文先生：**

是未派的？

**主席：**

是未派的，因為你到來時才給了我們。

**梁展文先生：**

是，沒錯。

**主席：**

謝謝。

**梁展文先生：**

多謝主席，我沒有補充。

**主席：**

是。

**梁展文先生：**

不過，或者我趁這個機會說一句話。我應主席的要求，我稍後所派的陳述書，是將我原本的文稿內所有的批評字眼都收回，用了中性的語言去講。

主席，你是一個很公平和出色的主席，我非常尊重你，所以我跟隨了你的意思。

**主席：**

好的。我們已經將那份文件……秘書處正在影印給大家。在上次的研訊，梁國雄議員已要求發問，我會先請梁議員提問，其他有意提問的委員亦可以舉手示意。為了善用研訊的時間，請委員的提問盡量精簡及具體，而證人亦須明確及切實回答問題，並且應避免對委員或委員的提問作出評論。我現在先請梁國雄議員提問。

**梁國雄議員：**

多謝主席。早晨，梁先生。

**梁展文先生：**

早晨。

**梁國雄議員：**

其實，在文件T29(C)裏，你有一份在手上，對嗎？

**主席：**

是，梁國雄議員，你可以提問。

**梁國雄議員：**

是……

**梁展文先生：**

是，有了。

**梁國雄議員：**

.....其實，那份文件包含了兩封電郵，一封是孫明揚先生發給你的電郵，一封是你發給孫明揚先生的電郵。在孫明揚先生的電郵中，其實有兩個信息。第一個，是他對那個談判隊伍的稱讚；接着是他給你一個所謂批准，做一個.....跟對方做一個妥協，大概是這樣子吧。其實，你是否認為.....其實，他在稱讚那隊人之後，他是聽了你的意見，然後給予這個批准呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。在孫明揚局長回應我的電郵中，就正正如你所講，他先是說他已詳細看了郭理高先生他們的談判小組的報告書及理據，他是接受，亦稱讚了他們，說他們做得好；接着他亦說，或者我讀出來，好嗎？那裏寫着："I accept in full the recommendations put forward for many of the reasons that you have mentioned in your summing up below."。那即是說，他都是接受了.....完全接受了我提出的理由，然後就接受了這個提議，那裏是很清晰的。

**梁國雄議員：**

是了，換言之，公道地說，第一，他稱讚了那個談判隊伍，接着，他就很明確地說，因為他是看了這份電郵的那些總結，然後批准那個甚麼的，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，是正確的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，中間刪去了一些東西，我當然……現在刪除了，我就沒有辦法知道是甚麼……我沒有辦法知道是甚麼了。其實，在這一封電郵中，他說不需要再回到行政會議，他自己拿主意給你指示，就是說："不如跟它做一個deal，如果在8億6,400萬元的條件之下，就可以跟它做一個deal"，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，是正確的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實那個電郵，因為我那日沒有……我那日沒有問過孫先生，其實那個電郵，是在你發給孫先生後……是已經在11時13分發出，接着在11時30分，孫先生已經批准了，對嗎？其實這是17分鐘的事情，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，是正確的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，我想請教你，究竟……即是在開始的時候，你在這件事之前，你有沒有與孫明揚先生私下談過這個問題，或者與郭理高先生或政府內的其他同事就這個問題開過會呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我記得就沒有。

**梁國雄議員：**

哦，你記得就沒有。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁展文先生：**

即是我不記得，我記得……現在的記憶就是沒有的。

**主席：**

是，梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，郭理高……你在作供的時候說郭理高先生是一個很正直及很剛烈的人，所以，你就不敢或不想違反他的意見。原因是甚麼呢？就是你覺得他是不會……即是你這樣說的時候，郭理高先生會很不開心，是否這個意思？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，不是這個意思。



**梁國雄議員：**

你慢慢講吧。

**梁展文先生：**

這說法的意思是，郭理高先生都是持有一個好的理由的。他的理由就是，在處理這些地契修改、估價方面、補價方面，他是很有經驗的了。他說那麼多年來，可以說，他自己在這方面、在香港，他是最好經驗的了。他又真的是一個專家，我覺得這方面是事實。如果他不接受我的意見，我覺得他有他的理由。基本上，我自己都是……我用英文講，就是 *defer to his professional judgment*，即是他自己的專業判斷，我想還是由他自己去決定吧。而且另外一點就是，我當時事前提出找一位獨立的估價測量師，都是有少許幫助他的意思，讓他不用孤軍作戰，只得他自己。但是他說，其實他都有屬下同事幫助他的，他的同事在這方面都是很有經驗的。故此，我就接受了他的意見，不再在這方面、在這一點方面爭論。

**梁國雄議員：**

是的……

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

……但是，其實有一個階段，就是曾經提出過找3個專業的評估……評估了，然後就作一個平均的……與這個……取得一個價碼與新世界談判。曾經有這一個階段，是否這樣呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，在談判破裂後，我們在……其實在……我記得在3月27日，郭理高先生在一份文件寫給地政總署署長劉勵超。他說可以考慮3個 —— 這個是我記憶所及 —— 考慮用3個獨立的估價測量師

做一個平均數。做了一個平均數後，這個數字一定是雙方都要接納的，即是不容選擇的、有約束性的。在大家同意這個協議上，他就覺得有意思可以談，可以跟它傾，再談判這件事情。到了3月31日，在高級人員會議上，當時的另外一位常秘，就是地政規劃的常秘曾俊華先生，都提出了這個觀點。於是大家說："這樣吧，你問問它，即是由地政署那邊問，新世界對這個提議有怎樣的看法。"他應該在3月31.....sorry，3月.....不是.....不是.....應該是4月11日，郭理高先生就見了梁志堅先生，提出了這個看法，但梁志堅先生不接受。在12日，根據我這裏的電郵紀錄，他又來找我，梁志堅先生說了一些差不多的東西。到此為止，這個.....最後.....他去探討這個方法來繼續談判亦告吹，整件事情就重新再看了。我們的問題.....即是對於我們房屋署的問題是懸而未決，情況就是這樣。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，我並不太知道你們政府的制度。其實，這個談判.....你說.....我們今日在此問了那麼久，談判隊伍究竟是向誰負責呢？你自己在隊伍內是向你自己的局的上司負責，抑或是你整個隊伍向一個.....向政府負責呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，很多謝梁議員這個問題。其實，在上一次聆訊開始的時候，吳靄儀議員也是問這個問題。我很高興能夠再一次.....多講一次那個情況。在02年11月12日，行政會議決定了重開談判，就是由這個.....指定了這個.....政府方面由地政總署負責與發展商談判，我就沒有參與。到了1月、2月的時候，應該.....在這段時間，由1月至3月都在談判，郭理高先生應該在1月至2月這段時間.....在大部分的時間，都是向另外一位常秘匯報，由他那方面指示行事，即郭理高自己的上司，就是常秘曾俊華先生和他的副手曹萬泰先生。

**梁國雄議員：**

嗯。

**梁展文先生：**

在2月26日，曹萬泰先生說"不是喎"，便寫了一張便箋給郭理高先生。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

是否寫給郭理高先生？要先看一看，2月26日，他是第一次寫的。我上次形容他"交波"，他第一次"踢波"，第一腳，就是在2月26日寫給郭理高，在便箋中說："喂！你是房屋署的代理人，不應該跟我.....你應該直接向房屋局常任秘書長負責。"這樣寫給他，其實曹萬泰先生在3月26日都有繼續這樣寫，而3月26日的便箋是寫給誰呢？是寫給湯永成先生，即我的副署長，表示由你們方面，即由房屋科常任秘書長給指示，就那件事給instructions。

在這裏，梁議員，你留意到曹萬泰的便箋，是寫代局長，是局長代行，但他的意思.....因為當時的政府結構，他這樣說是對的。在新的架構之下，有局長，局長以下有常秘，而局長下面很多時候是有兩個常秘的。這兩個常秘是屬於該局的，所以曹萬泰寫的時候，是寫代局長，但其實他所講的是常秘，你看到在便箋上——很簡單，其中一張便箋，剛才提到的3月25日便箋——他說："my side of the House"，其實是說他是那邊的常秘。

故此，他說的是那邊的常秘，說將個"波"交給我們，但其實自從曹萬泰先生這樣寫之後，郭理高先生便將有關文件和匯報等等copy給我。有一次，他更寫了張便箋一併給我，這很明顯是郭理高先生回應這件事。但這件事、這個情況已經到尾聲了，談判的尾聲，即到了3月25日，郭理高先生3月25日的便箋是寫給誰呢？是寫給曹萬泰和我，兩位一起寫，表示大家的差距太遠，談都沒有意思，我提議停止，不要再談了，他就索性寫給我們。所以，在這個轉折期，我並沒有發出便箋或打電話，我不太喜歡說這些"交波"、"接波"的事。既然到了這個階段，我就沒有再理會這個問題。

於是，在3月25日，郭理高先生寫了這張便箋給我和曹萬泰之後，接着其實在實質上，我接手處理這件事。但是，我剛才也說過，其實在3月31日的高級人員會議上，局長仍然囑咐郭理高先生那邊，即地政總署方面，再與對方探討3個獨立估價師一事。到那事告吹之後，在4月12日，梁志堅再見了我一次，之後在下星期4月14日，我們已經發出文件，分析當時要面對的很多問題，面對重新開始，那如何處置呢？那時便正正式式由我接手，重新檢視所有方案。孫明揚局長上次在聆訊中所說的9個方案，就是在那時開始，重新檢視。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

梁先生，你的意思是，在曹萬泰發電郵給湯永成之前，你是沒有參與整件事的，是嗎？包括在行政會議或其他場合，你都是沒有與聞這件事的，是嗎？究竟是怎樣？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

你不參與的意思是甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，其實在02年11月12日的行政會議，都不是我列席的，是我的副署長，應該是鄔滿海先生列席的。

**梁國雄議員：**

是。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁展文先生：**

當時我亦知道是地政總署負責談判，我真的沒有參與。當然，我在自己的書面證供表示，郭理高先生後期亦有把匯報的副本交給我，我便知道有關情況，但應該是在後期了。

**梁國雄議員：**

明白。所謂後期的意思是甚麼？請你盡能力說清楚，為時多久？其實有個階段，你起初說大家慢慢說，第一，你說就算是行政會議，都不是由你去，而是由你的下屬去的。你的下屬回來後，有沒有向你提交報告呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我要問一問我同事那文件的編號是甚麼。

對不起，第一張應該是在T1(C)，T1(C)，是1月13日的。你看到他寫給曹萬泰先生的便箋，他把副本給我，你看看後面，這一張我相信是第一張。是T1(C)。

**梁國雄議員：**

是，是。

**梁展文先生：**

看到嗎？

**梁國雄議員：**

看到，看到。這就是你收到的第一張？

**梁展文先生：**

是，收到的第一張。

**梁國雄議員：**

日子是何時？這個是……

**梁展文先生：**

1月13日，03年1月13日。

**梁國雄議員：**

是，你現在的意思是否想告知本委員會，在1月13日之前，你是完全不知道的？是不是這個意思呢？其實有兩個scenario，我形容給你聽，讓你揀。我不知道這對你是否公平？

第一，有文件為依據的，有人循正常途徑向你匯報，或者你是——我剛才用了一個說法——就是與聞，只是聽到而已，或者是非正式地對你說，我在問兩件事。如果有文件，我很多謝你用文件來證實你在何時是……我問的問題就是，你有沒有與聞？你有沒有在非正式的渠道知道這件事？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，梁議員說我知道這件事，是指談判嗎？

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

談判的內容，是嗎？

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

答案是"沒有"。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

因為我在這裏看文件的時候，其實我的印象都很模糊，不知道第一次正式談判的日子是何時，不很清晰。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁展文先生：**

直至我看過這些文件之後，才看到原來正式的時間應該是1月至3月。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

即是03年，我自己看到，我都是"朦查查"，因為它在11月12日過了行會。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

接着，它應該開始，我常常以為它是在11月開始，地政總署負責這件事，所以我沒有理會。所以，給梁議員的答案就是，我沒有與聞這件事，不知道談判的情況。

**梁國雄議員：**

但是，你講過去行政會議開會的那位不是你，是有一個下屬去開會，對嗎？

**梁展文先生：**

主席，是的。

**梁國雄議員：**

那位下屬就沒有跟你談過這件事？抑或是……

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，行會開完之後，我當然知道行會的決定，就是這麼多，由地政總署進行談判。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是，我想……不是，我的意思是……可能我問得不好，其實我想請問你，在這個行政會議上，你剛才給的口供就是說，你有一個下屬去聽，那麼，那位下屬回來，第一，有沒有向你匯報呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我現在記不到，不過，按照常理是應該有的。

**主席：**

梁國雄議員。



**梁國雄議員：**

哦，按照常理就應該有。第二就是，你的下屬向你匯報固然是官場內的一種負責任的態度，向你講，但有沒有與你同一水平、同一level的官員開過任何聯席會議，或者找過你呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，是沒有的，我記不到有。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你記不到有，是沒有，還是記不到有？不好意思。

**梁展文先生：**

兩樣都是，我相信是沒有，在我的記憶中是沒有。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

第三個問題就是，梁志堅先生有沒有來找你？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

有沒有找過你？

**梁展文先生：**

主席，不記得了，真的不記得。

**梁國雄議員：**

因為梁先生，其實我上次在吳靄儀、我同事吳靄儀議員盤問你的時候，其實我很想"出聲"，不過因為礙於我尊重主席，我不敢"出聲"。其實，這位梁志堅到你的辦公室，其實用一句成語講就是可以自出自入。這點我也很想請教你，因為我到過很多政府部門，我曾到房屋署請願，我是無法進入，我在門口大聲叫、大聲吵，也不能進去。它知道我是議員，還說："梁議員，你要小心一點，不要衝擊啊！"我跟一班災民有一個很特殊的目的去解決，就是要安置人家，這個場景其實我也很想你形容，為何一個地產商可以在一個門衛森嚴的政府部門自出自入呢？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

這個我未必是針對你，這個是令我很震驚，我是一個議員，我監察政府，我有目的去，但被人擋住，派人找警察推開我，但一個地產商就可以去，究竟那個制度是怎樣呢？他send一個電郵給你，抑或是致電給你，還是找專人通知你他今天會找你，抑或他可以就這樣走進去，接着喜歡找哪間房便找哪間房，其實是怎樣的呢？我想請教你，請你形容一下。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。首先，我真的很同情梁議員，我也很明白你的感受；第二點，我真的無法評論，因為當時我的辦事處應該在美利大廈。

**梁國雄議員：**

哦，明白，明白。

**梁展文先生：**

那你問我他怎樣進來，我真的不知道他怎樣進來，總之他來找我。不過，我也很同情，我明白你的感受，我完全認同你的感受。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

梁先生，其實我想請教你的事就是，其實對這個調查也頗關鍵的，因為根據你的形容，他通常是一個人來，其實吳靄儀議員當日問你，我覺得她是合理的，因為"通常"也者，一定超過3次，最少2與1之比，對嗎？即是說，兩次他不帶人來，一次帶人來，這樣都有3次，用得"通常"，用得"通常"的意思，即一般是說其實在很多次不同的情況下，得到一個概念，通常是這樣，不是通常，就是這樣了。其實，我真的想請教你，你當日的意思是否說其實多過兩次，即最少3次，或者由3次向上伸延，而你忘記了多少次，你形容的方法是否這樣呢？通常梁志堅先生是不帶人來的，不如讓你再多講一次，好嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，其實我在上次研訊也講得很清楚了，可能議員認為我這個"通常"是一個Freudian slip，那我解釋了，就是因為我在公事上認識梁志堅先生也好幾年，即有一段時間，他在地產商會擔任主席。當時，即使我在房屋局局長黃星華的時代，我也與他開會的，他那時候也有跟我接觸，反而那時候見他比較多，因為與地產商會，他通常都是一個人，事實是這樣，所以我回答時說通常一個人，就是這樣，因為有這樣的背景、有這樣的歷史存在。

**梁國雄議員：**

哦，是這樣的。

**梁展文先生：**

第二點，回答你的問題就是說，究竟多少次呢？我講了，我相信最低限度是兩次，即你剛才的講法，後者的講法，最低限度兩次，向上延伸多少次，便記不到了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

OK，我明白，你說你與梁志堅先生其實都是.....如果在2003年12月，其實已經是舊相識，因為以前在其他場合見過他，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

因為他是地產商，其實你見他是為了甚麼呢？你以前見他是傾談甚麼呢？我不是要內容，而是你大致上傾談甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

為何會跟他傾談呢？

**梁展文先生：**

主席，我在房屋局，當年房屋局黃星華局長的時代，那時候，我除了負責公營樓宇的政策外，私營樓宇的政策都是由我負責的。就私營樓宇而言，政府與地產界、發展商那方面的對口機構，我們叫做REDA，就是那個地產商會。他長期在地產商會擔任執委會的主席或副主席，他在那裏很活躍的。譬如說，我們談少許吧，譬如它們賣樓的程序要弄清楚、要公平及有透明度等等，它們應該有紀律等等，應該是自律等等，傾談很多這些事情，那時候的接觸是多的，當然是在公事上。

**梁國雄議員：**

哦，我明白，我明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你的意思是，其實梁志堅先生無論……其實見面就有兩個 occasion，一個是我現時在這裏見你，一個是在前廳見你，這裏是公事，外面是私事，沒有人知道。其實你剛才形容的那種情況，你說與梁志堅先生見面，較多是私人見面，抑或是在公事上的見面？舉例是開會，或者一些剪綵的官式儀式，或者是吃飯，抑或有時是兩種，可否講出那個比例呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我也不想講，不需要講比例了，百分之一百全部是公事，沒有私人的聚會，除了我們那時候……講那個時期……

**梁國雄議員：**

是，是。

**梁展文先生：**

……講那個時期，因為我退休之後，我的證供提到我有一次碰到他，他邀約吃飯，便一起吃飯。其他就沒有，完全沒有。你說譬如在某些酒會上碰到，大家站着，其他人也在場，那些會有，那些就數不到，記不到了。

**梁國雄議員：**

明白。

**梁展文先生：**

但是，在我來說，與他沒有私人的聚會。

**梁國雄議員：**

明白。

**梁展文先生：**

喝茶、吃飯那些是完全沒有的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

明白。梁先生，其實你的意思就是說，你作供到現在就是說，在200.....即我們在講的是2003年年底，2003年年底之前，你現在的講法是，你從來沒有與梁志堅先生有私人的來往，在雞尾酒會上，總言之，每次見面都是有第三者在場，即cut it short。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

是，主席，正確的，我的記憶是這樣。

**梁國雄議員：**

OK，明白，很多謝你，因為我也不是太知道.....

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，你是否覺得又很奇怪呢？就是03年之前，你和他沒有任何來往的，對嗎？到了有這件事，梁志堅先生就找你，對嗎？你的形容就是這樣，03年之前，大家止乎禮，即是大家不同的崗

位，因為公事聯絡。現在，這位梁志堅先生最少兩次私闖進入美利大廈，美利大廈，因為我未到過美利大廈，老實說，我記得我去請願，也是在樓下被截住，又是一樣。其實，梁志堅先生是很.....我不知道是不是異乎尋常，因為你對這個字眼很敏感，但不是跟以前一樣，以前你是大家碰杯也害怕，你都是避嫌，或者沒有機會傾談，但一有這件事之後，單是你講已有兩次來到你的寫字樓，是嗎？你的意思是否這樣？是03年12月之後，抑或.....

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。這個問題問得很不清楚，不過我試試，我嘗試回答你。

**梁國雄議員：**

慢慢，你不清楚哪部分？你慢慢答，慢慢答。

**梁展文先生：**

我不知道你問題的意思，問得不清楚。他在03年那個時候，我說最低限度兩次那點，都是公事而已，都不是說私人事情。至於剛才講到.....應該在.....是嗎？在0.....去年是08，07年有一次，我在書面的證供那裏提到，我跟他吃過一次飯，吃過一次午餐，與其他人一起，那一次是"無端端"的；甚至在那一次之前，不知道哪個場合，我不記得了，碰到他，他說："你退休之後，不如找天吃飯吧，找回那些以前跟你在地產商會傾談過、開過會(即他的意思就是那班人)，吃一頓飯吧。"我說："好啊！"那他便約了，那是一個偶然情況之下發生的事。那時候，已經是07年，我已經退休了好幾年，那我.....

**主席：**

不好意思，梁先生，可能要打斷你一會兒，因為梁國雄議員就問，在03年之前，你純粹和梁志堅先生都是在一些公事上，或者在公開場合，亦為了公事而交往和見面，即證明你們也沒甚麼私交，為何在03年底，紅灣事件之後，梁志堅先生就可以在您的辦公室，可以私闖您的辦公室呢？他的問題就是這樣。

**梁國雄議員：**

是的。

**梁展文先生：**

主席，主席……

**主席：**

除非大家平日都交往得很密切的，他才可以這樣做。

**梁國雄議員：**

即你和……

**主席：**

他的問題就是這樣。

**梁展文先生：**

02年底……

**梁國雄議員：**

讓他回答，讓他回答吧，讓他慢慢講。

**梁展文先生：**

主席，你在講的是02年年底，對嗎？

**主席：**

03年，03年的時候。

**梁展文先生：**

03年私闖我的辦公室……

**梁國雄議員：**

其實很簡單，可能我錯，不要緊的，因為我都是很……這件事太過複雜了，慢慢講得清……即我都是希望所有人明白那個實際情



況，如果我錯，你指出就行了。根據你的形容，你和梁志堅先生其實真是一個公事上的交往，如果見到都是因為公事，大家交談的時候，都是講公事。其實你也講過，我們剛才較早之前探討的就是，有兩次他來到你的寫字樓，到底他是……那兩次是發生在何時呢？

**梁展文先生：**

是的。

**梁國雄議員：**

你不如這樣給證供比較好。

**梁展文先生：**

主席，那兩次就是上次吳靄儀議員問我的，就在02年年中，即我上任之後至10月那段時間，那是在講那一次。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

剛才提到03年年底，不是年底，03年年底，他沒甚麼私……沒有去找我的，我只是03年……你看看紀錄，03年3月12日，他來找我嘛。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

那時候，我應該在何文田的房屋總部那裏，房屋署總部那裏。他那次見我，我相信他是預約的，即我那次……為甚麼呢？因為在那裏，他需要找人帶的，不是就這樣可以好像……我覺得美利大廈就寬鬆一點。在那裏，上到去，又要乘升降機，轉來轉去，大家去過便知道，就一定要找人帶，那我估計他應該跟我的秘書約了一個時間上來找我，那一次是03年3月12日。至於你剛才說03年年底，他沒有這種情況，03年年底，我講過我只是跟他通電話而已。

**梁國雄議員：**

是，03年年底……

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

03年年底，跟他通電話，其實你講……因為……很多謝你再講出那個時序，其實你說你見過他兩次，最少兩次，就不記得由2向上，即向更多伸延是多少次。現在，因為你記性都很好，我都發覺，你比我還清醒。

**梁展文先生：**

不算好。

**梁國雄議員：**

其實，你可否記到2加多少呢，大致上？這個……梁先生，首先我不是強求於你，我亦希望你盡力記到，譬如你說let's say是少過10次，或者多過5次，這個是跟我們調查這件事稍有關係的。如果你說"我不記得了"，就是不記得了，因為我真是很希望知道這件事。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我完全明白、理解，梁議員和其他委員都很想知道這件事，但是我很清楚講的就是，我真的記不到。

**梁國雄議員：**

明白。

**梁展文先生：**

我只記到的是，我講過很多次，他的樣子，走進來時的樣子，我還記得他，所以這個人一定找過我。我只能夠講到這件事情，我記到的是這麼多，如果是記得這麼多的時候，我不能夠再自己穿鑿附會去講多少次、多少次。

**梁國雄議員：**

明白，OK。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，根據你自己的記憶，你現在這樣講，就是說其實除了那兩次會面之後，因為你連時間、地……不是，你連地點也記得，一次是美利大廈，一次就是在何文田那裏。

**梁展文先生：**

時間嘛。

**梁國雄議員：**

是的，這兩次你記得吧。

**梁展文先生：**

時間上，我搬了office。

**梁國雄議員：**

明白，明白，明白，我都不知道，所以我在這裏慢慢讓你從口中講出來，我怎會知道呢！所以，第二次已經是2003年10月了，OK？10月那時……

**梁展文先生：**

不是見面。

**梁國雄議員：**

是否2003年的10月啊？

**梁展文先生：**

那次不是見面。

**梁國雄議員：**

那次是通電話？

**梁展文先生：**

是通電話。

**梁國雄議員：**

哦，在2003年10月，你其實在電話中跟他講甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

應該是無事不登三寶殿。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，其實我在上一次作證時，都很詳細講了。

**梁國雄議員：**

如果你講了，就不用講，對嗎？你有沒有補充？你想……

**主席：**

或者你精簡一點回答梁議員的問題。

**梁展文先生：**

我想精簡一點吧。

**梁國雄議員：**

你有沒有補充？

**梁展文先生：**

在2003年10月28日，行會決定了重開談判，立刻重開談判，孫明揚局長吩咐我接觸新世界，所以我便致電給梁志堅先生，談到關於調停上的安排，他又回覆，這樣應該有兩次通電話吧。

**梁國雄議員：**

就是最主要談這件事。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

好了，當行會決定了重開談判，接着郭理高先生是一個地政……不是，郭理高先生是一個很重要的專家，根據你提供的口供，我相信他都可能是的，對嗎？

**梁展文先生：**

不是可能，根本就是。

**梁國雄議員：**

對了，沒錯。其實全香港……如果好像你們這樣去形容，我不知道，就是獨一無二，即很有經驗，經常跟地產商打交道，"拗"地價的。那梁志堅先生致電給你，有沒有提到郭理高這個人呢？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

Let's say就是說："喂，是否找郭理高來啊？"

**梁展文先生：**

我想他在03年.....首先，我想澄清一下，剛才你說，我只是講郭理高先生是一個.....你問我，是一個真真正正的專家，可以說是香港首席的專家，我沒有說他經常跟地產商打交道，我想這個對郭先生.....

**梁國雄議員：**

OK，OK，cut了它。

**梁展文先生：**

即是要小心一點。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

第二點就是，在3月11日，他找過郭理高先生，找他談那件事，那他在3月12日來找我 —— 回答你的問題 —— 他一定提到郭理高，提過他的了。

**梁國雄議員：**

是，明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

首先再談談郭理高先生，先再談談郭理高先生，我覺得為了對你公道，我也不想把我講的話放進你的口中，你是沒有講過郭理高先生經常跟地產商打交道。不如我們客觀地講，郭理高先生既然是獨一無二"拗"這些事，客觀上是否他經常跟地產商打交道的

呢？如果不是，跟那些人打交道呢？跟美國總統布殊，抑或跟貝理雅打交道呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。因為我不是郭理高先生，我不可以代他回答你這個問題。

**梁國雄議員：**

OK，明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁展文先生：**

而且憑心而論，甚麼叫做打交道呢？一般的理解都是有私交，很多事情。不過，在這裏，我想不要在這個問題上糾纏了，因為我不可以代答的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

明白。不如這樣講吧，就你的理解而言，郭理高先生的工作範圍，他是地政署的副署長，亦是談判專家。就你的理解而言，公平地說，你在政府不同的部門工作了那麼久，你告訴我郭理高先生是一個專家，其實他日常的業務，他做的工作是否與地產商——代表地政署或者政府——與地產商"拗"這些地價問題、補地價等各樣事情？有沒有這樣的可能呢？主席，你問他。

**主席：**

是，梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我相信不只是可能，而是根本就有，因為他與地產商要"拗"那些補地價的事情。他們有很多公事上的接觸，我相信是的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

這就是我所講的"打交道"，所以不用"拗"，"打交道"的意思是這樣……

**梁展文先生：**

沒有問題。

**梁國雄議員：**

即我不是……因為我不想在郭理高先生不在席上時，我說他有其他。其實他的專業其中就是這樣，所以他是……

**梁展文先生：**

沒錯，沒錯。

**梁國雄議員：**

好了，梁先生在3月11日知道了談判，他在3月12日致電找你。其實……

**梁展文先生：**

不是致電，是直接找我。

**梁國雄議員：**

是，直接找你，OK。3月12日找你，其實當日說些甚麼呢？是說怎樣談判，抑或一個禮貌的拜訪，即是說他將來會見到你，多多包涵，抑或是怎樣呢？



**主席：**

不過，我想這方面有資料要澄清一下，包括梁先生和梁國雄議員剛才都一再提到，在03年4月，梁志堅先生找梁展文先生，而不是3月。

**梁國雄議員：**

OK，OK，不好意思。

**主席：**

兩位可能在一問一答時，將這個時間混淆了，我想澄清一下。

**梁國雄議員：**

不好意思，不好意思。

**梁展文先生：**

大家都姓梁。

**梁國雄議員：**

主席精明，主席精明。

**主席：**

沒有，沒有。時間是03年4月份。

**梁國雄議員：**

其實是……

**梁展文先生：**

是的，我也說錯了。

**梁國雄議員：**

不好意思，梁先生，不好意思，其實即是4月，大家如果即是……to be fair。

**主席：**

我只不過是澄清這項資料。是的，梁先生。

**梁展文先生：**

是的，在03年4月12日，梁志堅先生——根據我這裏的電郵——到來找我，說差不多的東西。我相信所謂差不多的東西，就是梁志堅先生與郭理高先生所說的，我們有意思找3位獨立估價測量師、有約束力的平均地價、一定要雙方接受的，就是關於這樣的構思，我相信他一定到來談這件事。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

即這裏是這樣寫的，其他的東西我便記不起了。

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不好意思，我真的再想請教你。你們那次會面為時多久呢？即究竟是1個小時、兩個小時、15分鐘，或者30分鐘？

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

是，梁先生。

**梁展文先生：**

完全記不起。他在03年4月12日到來找我，我也是靠看電郵才能想起。

**梁國雄議員：**

我明白，我明白。

**梁展文先生：**

你現在問我是幾多分鐘、幾多時間，我真的不能回答你。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不如我幫你記起，好嗎？我幫你記一記，因為其實我都很同情你，如果有人問我，可能我也會記不起。譬如當日是早上抑或是下午？吃午飯前抑或吃午飯後？這樣你便能記起了。

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

即這為甚麼.....梁先生，你不要怪我，為甚麼呢？我受命於選民參加立法會，我一定要調查這件事，我不是針對你。我錯我便會承認；但這是很關鍵的，你談了甚麼？談了多久？我希望大家幫助大家記起來，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。其實我的希望與你一樣，梁議員。我都希望能記起，告訴議員多一些事情。事實上，我是記不起，我在宣誓下作供，我記不起就應該說記不起。

**梁國雄議員：**

OK。

**梁展文先生：**

或者梁議員可以看看文件T49(C)，看到我在4月12日給郭理高先生的一封電郵，副本亦交給曾俊華先生、陳美寶小姐、劉勵超署長、曹萬泰副常任秘書長和湯永成先生——我的副署長，全部都有的。其實我都依照郭理高先生的名單來向他們發送副本。這個電郵是在上午10時56分發出。他是否當天到來找我，我又記不起了。這電郵由我發出，他可能是在當天早上找我，亦可能會否早一天呢？

**梁國雄議員：**

這是4月12日。

**梁展文先生：**

如果看回郭理高先生那封電郵就有趣了，那是4月11日的電郵，給我的那一封電郵。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

梁志堅先生……

**梁國雄議員：**

是4時41分。

**梁展文先生：**

是下午4時41分，是嗎？是否他見完郭理高先生，就走過來這邊找我呢？我真的不知道。我想即一定是在該段時間，我都是推算而已，我真的記不起他究竟是在12日或11日來找我，我都記不起。不過，我的電郵是早上10時56分。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

梁先生，我承認其實這個電郵都頗有趣。譬如郭理高先生發電郵給你說，"S. Leung"應該是梁志堅先生，是不是？沒錯吧。他說"saying more or less the things"，即說回同樣的.....

**梁展文先生：**

大約同樣。

**梁國雄議員：**

.....大約的事情，是不是？大約同樣的事情其實就是你說的話，是不是？我現在想知道他說"more or less the things"，其實他寫了給你，你當然是有所本。"the things"是甚麼？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，那裏的行文是這樣寫，我打電郵時，腦想得比手快，我遺漏了"same"字，我經常有這樣的情形。我看回這裏的文件，我相信那個"more or less the same things"，就是說回那3個獨立估價測量師的方案，但他不接受。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是，"more or less the same things"，其實在這封電郵之前的事情，是郭理高先生和你都知情的。"more or less the same things"，"things"是眾數，即很多樣東西。我知道我自己寫文有時都會錯，more or less the same things between你和郭理高，其實你可否向委員會說這是甚麼？究竟是3個人，即聘請3個人，抑或是整個策略？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我剛才已經答了這個問題，"more or less the same things"，是沒有"more or less the same thing"，即我們寫英文是沒有"more or less the same thing"，一定是寫"more or less the same things"，要放入"s"。

**梁國雄議員：**

是，明白，明白。

**梁展文先生：**

那就不等如說有很多件事情。在這裏是郭理高先生這樣寫個電郵給我說"我跟他說了，他不肯"，我便說"是的，他也來找過我，都是說差不多的東西"，就是這樣了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是，接着下面的一句，他在.....Further to my 03年4月9日的 e-mail, I have spoken to S. Leung，其實這是甚麼？因為他在.....這句說話因為太簡短，你是否看到那張文件下面的.....Confidential 下面的。

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

Further to my.....

**梁展文先生：**

主席，"Further to my 9.4.03 e-mail, I have spoken to Stuart Leung re the idea of their agreeing to be bound to pay and our being bound to accept the average of 3 independent valuers' assessments as the premium. He rejected it."。

**梁國雄議員：**

是了，即是說梁先生就....."He"是梁先生，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

那是梁志堅先生，不是我。

**梁國雄議員：**

是，是，不好意思，我忘記你姓梁。即梁志堅先生，不是你。就這處看，郭理高與梁志堅談過，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

"I have spoken to Stuart Leung"。

**梁展文先生：**

主席，這裏應該是郭理高先生主動與梁先生.....即應該是主動的，郭理高先生找他談的，因為你看回在3月31日的高級人員會議上，局長囑咐了要研究這件事，由地政總署方面負責。我剛才早些時候已解釋過，一直以來都是地政總署負責這輪談判，即第一輪談判是由地政總署，即郭理高先生負責。所以，他便找他談，我相信是這樣。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

好，我明白了，我現在終於明白了。如果郭理高先生是一個全權代表，我現在想先弄清楚整個關鍵。如果郭理高是一個全權代表，即其實你所給的口供，基本上已確定了兩件事，第一，郭理高就是所謂的"專家"，即你們所謂很精於談判，討論地價；第二，就是跟地產商很相熟，熟悉地產商的，最少比你熟悉，即他跟梁志堅先生之間的認識比你跟梁志堅先生之間的認識更深，因為你跟梁志堅先生的認識只是碰杯，沒有份兒談判。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你是否這樣呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，不是沒份兒談判，我在黃星華局長的時候，有跟地產商、商會開會。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

這可否算是談判呢？即我們要求他這樣做、這樣做。

**梁國雄議員：**

哦，這樣。



**梁展文先生：**

這是否算是談判呢？

**梁展文先生：**

明白。

**梁展文先生：**

當然，我不可以評論究竟郭理高先生跟梁志堅先生的接觸較多，還是跟我接觸較多。這我不能評論。我不應該評論，我根據甚麼評論呢？

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是。其實這裏就是我最奇怪的，這位梁志堅先生……郭理高先生自己去找梁志堅先生，這是大家確認的。

**梁展文先生：**

不知道，這個……

**梁國雄議員：**

究竟是否這樣？因為你自己剛才說，就這樣看來，應該是……

**梁展文先生：**

就這樣看來，即是猜想吧。

**梁國雄議員：**

即我們認為是這樣，因為這……

**梁展文先生：**

我只能夠猜想。

**梁國雄議員：**

是的，沒錯。這件事過去後，已沒有辦法重複，即不知道是真或假，只是人們覺得是否這樣而已。如果我和你之間都覺得，似乎是郭理高先生去找梁志堅先生，就是從這個電郵整理出來的脈絡，對嗎？"I have spoken to Stuart Leung"，對嗎？這是郭理高先生自己說的。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。以這樣行文來看，他是否見面也成問題，即郭理高先生方面。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

他說："I have spoken"，但他沒有說是在office裏面見他，他可能只是通電話而已。

**梁國雄議員：**

是，明白。

**梁展文先生：**

但是，我寫的就是說他來見我。我向你確證這一點，"came to see me"，他came to me嘛。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

明白。那麼，即是無論如何也好……

**梁展文先生：**

即我看這處，我覺得他是來找我，他是否真的……came to me 的意思，當時我的意思是否致電給我呢？因為致電給我也可以是 came to me，對嗎？不過，我猜想這裏應該是他來找我。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是，不要緊的，我只是想弄清楚。那麼，郭理高先生已經告訴梁志堅先生，不如找3個獨立的測量師來估價。其實郭理高先生說他已經拒絕了。那麼，梁志堅先生再來找你是為甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

他想怎樣呢？他想游說你，抑或……其實他已經說了。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我記不起內容，他說過甚麼，都是說關於估價的這些事情。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

我已經回答了這個問題，我怎樣猜想呢？你要我去猜他說甚麼，我真的猜不到。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不是，梁先生、梁先生，你這樣說便不太符合事實，我是叫你回憶他跟你說過甚麼。

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

"S. Leung also came to me, saying more or less the same things"，那麼你沒有了"same"，即你的手快過腦，是嗎？

**梁展文先生：**

腦快過手。

**梁國雄議員：**

腦快過手，whatever，是有程度的。你自己也說，郭理高先生給你的電郵是"I have spoken to Stuart Leung"，OK。你也瞭解到其實可能只是電話，現在你便向郭理高發一個電郵，寫着："S. Leung also came to me, saying more or less the same things"。其實是……郭理高先生已經是一位談判高手，他去告訴梁志堅先生，其實他為甚麼要告訴梁志堅先生，我都覺得有點出奇，這點我日後才追問。他告訴他的對手，不如找3個人，但他是沒有你的授權，對嗎？

**梁展文先生：**

局長吩咐他的。

**梁國雄議員：**

局長吩咐他做，即與你無關，你的意思是否這樣，是否這個意思呢？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

他為甚麼要再找你呢？他不是找局長呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

"他"的意思是指誰呢？對不起。

**主席：**

郭理高先生。

**梁國雄議員：**

郭理高先生。你明白嗎？其實這是很奇怪的事情。

**梁展文先生：**

郭理高先生找我？

**梁國雄議員：**

他給一個電郵找你，對嗎？

**梁展文先生：**

哦，是、是。

**梁國雄議員：**

即告訴你"他不肯"，對嗎？

**梁展文先生：**

嗯。

**梁國雄議員：**

如果他是直接由局長……所以，我開始時便問，因為這是一個關鍵，如果郭理高先生是由局長授命的話，他其實可以bypass你，因為是局長授命他的。所以，中間你是有角色扮演的，對嗎？To be fair。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，剛才已說了。在這個階段，其實剛才說1月至3月，是在03年1月，郭理高先生第一次把有關談判情況的便箋副本給我外，到了3月15日他直接寫給我，他已經回應了曹萬泰先生"交波"的事情，他直接寫給我。

事實上，因為談判已陷於破裂邊緣，問題存在於我們方面，對嗎？是我們房屋署。換言之，他在3月31日的高級人員會議上，局長叫Director of Lands —— 地政總署署長 —— 看看這個，大家研究一下這件事情。很明顯是，署長吩咐郭理高先生要去做，郭理高在上次3月25日寫的便箋也寫給我，對嗎？他想到"我跟你解決問題啲，老梁，這個情況，現在他也不肯"。所以，他便寫給我，他是很自然的。我們不是說bypass，他為何要直接寫給局長呢？不會這樣的，他最多是寫給署長，或是寫給當事人，即我幫你辦事，所以便寫給你，他是copy給所有人，你看他……

**梁國雄議員：**

明白。

**梁展文先生：**

……是把副本給所有人的，他很公道的，對嗎？

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

但是，關於你的問題，我們是房屋署的，如果不寫給房屋署長，那麼應寫給誰呢？那麼，這我真的要跟他說話了。

**梁國雄議員：**

明白。

**梁展文先生：**

他是很自然的，對嗎？

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

OK。我明白整個背景了。即是說，自從你所說的，曹萬泰先生"交波"之後，其實郭理高先生作為地政署副署長，他作為一位談判人員，他會把一些他所知道的事情告訴你，對嗎？即你是知道、與聞他怎樣談判、策略是甚麼，是應該知道吧？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，剛才其實我已經回答了梁議員的問題。即直至他把這些副本給我之前，我是不知道他的情況是怎樣，包括甚麼策略等等，我沒有理會這件事，即他們談判便談判，我沒理會，你明白嗎？直至他們破裂的時候，在1月是第一次，之後到03年3月，第一次把這些copy給我，這次是3月25日便直接寫給我，因為曹萬泰先生說："你從CM那裏取instruction，你不要搞我們了。"當時，實際上，我已接了這個"波"。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

即我很憎說那些"接唔接波"的事，事實上是自己的問題，為何自己不處理呢？

**梁國雄議員：**

是，明白。

**梁展文先生：**

那便應該進入這個情況去處理，因為要面對問題。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是。那麼，說回這兩封電郵，郭理高就說梁志堅拒絕了，他便說："I await further instructions. Ends"，這個"instructions"是甚麼呢？即就你所理解的，因為是他給你及其他人的。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，他現在所說的就是，很明顯，他聽曹萬泰先生所說，意思是："我問你CM，你給我instructions，你給我指示"，就是這樣。

**主席：**

梁國雄議員。



**梁國雄議員：**

是，即其實他是跟你說，他"I await further instructions"，是否包括你的instructions，抑或是.....

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

是，主席。因為郭理高先生，他作為地政總署的副署長，他是沒有參加這個.....他不是高級人員會議的成員。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

所以，他說instructions，你們這些老闆，給我指示吧。我相信這句說話.....這樣看下去，包括我、孫明揚和所有他的老闆，你們高級人員的會議商議如何，你給我指示吧。所以，包括我在內，是正確的，當然亦包括局長和他自己的老闆。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

OK。說回頭，你收到這封電郵後，梁志堅便去找你，是嗎？即這件.....

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

答案是不知，答案是不知道，因為這裏的先後次序是不清晰的。

**梁國雄議員：**

你可否記一記呢，阿哥？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我真的記不起，阿哥。

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你現在的口供就是說你自己也記不起這件事？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我不可以發假誓，記不起便說記不起。

**梁國雄議員：**

明白，明白，你不要感覺到不開心，我只是想弄清楚，即你現在還是記不起，是嗎？

**梁展文先生：**

主席，我記不起。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我再向前問一問，因為我覺得這件事頗奇怪，你說梁志堅那天應該是找你的，是嗎？

**梁展文先生：**

"Came to me".....

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

是我自己詮釋他來找我的。

**梁國雄議員：**

是.....

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

"saying more or less the same things"，即其實那天他是見過你的，即你發這個電郵是4時41分。

**梁展文先生：**

不是，我的電郵是.....

**梁國雄議員：**

是郭理高，郭理高，不好意思。

**梁展文先生：**

10時56分。

**梁國雄議員：**

是的。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，未必是那天見了我，這裏"came to me"這些字其實有少許含混，不過我現在.....即我自己也是依賴這個電郵來解釋。"came to me"的意思，我自己解釋應該是來見我，但如果你說打電話有沒有可能，也是有可能的，這句說話不太清晰。無論如何，時序方面，究竟是他先來見我，還是郭理高先找他談，我在這裏不能作論斷，看不到那個.....可能他和.....可能他一早已見過我，接着與郭理高談也不為奇，是嗎？這個可能性也存在，我很客觀地看這份文件，他可能來見我，吵了一段時間，不得要領，然後由郭理高和他傾談，為甚麼呢？因為有少許背景的，因為他提過.....好像郭理高先生所評論的，他想甚麼呢？他想自己委任獨立估價師.....所謂獨立估價師，由他委任，郭先生說由他委任的當然聽他的話，我們不應理會，完全不可以接受這件事，如果是這樣的話也不要再傾談了，差不多是這個意思，我們不接受這做法。3個獨立、有約束性的，他便接受，因為他自己有一套方案的，這位梁志堅先生，但他見我的時候有否提及自己的方案，我就記不起了。

**梁國雄議員：**

哦！

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

即其實……OK，我真的是越講越有興趣。其實，你現在說梁志堅先生曾經提出不如找他的測量師，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

是否這個意思？

**梁展文先生：**

我記得就是……主席，我向同事拿取一份文件，好嗎？

**主席：**

好的。

**梁展文先生：**

主席，我再看一看這份文件。這份文件是T56(C)。

**梁國雄議員：**

不好意思，T幾多？

**梁展文先生：**

T56(C)。

**梁國雄議員：**

謝謝。

**梁展文先生：**

第一份……第二份，第二份的便箋，是郭理高先生給劉勵超先生的，我也是在這裏看到的，事後才看到。

**梁國雄議員：**

郭理高.....

**梁展文先生：**

郭理高先生在3月27日給劉勵超先生的。

**梁國雄議員：**

T56(C)是嗎？

**梁展文先生：**

是T56(C)，第二份的便箋.....不是，這不是便箋，是電郵。

**梁國雄議員：**

是，第二份在哪裏？

**梁展文先生：**

第二份。你看到嗎？

**梁國雄議員：**

是，看到。

**梁展文先生：**

是(b)那段，我也是靠這一段的，否則也記不起，所以剛才說的時候，我也可能說得不太正確。或者我讀出來好嗎？

**梁國雄議員：**

好的，你讀吧。

**梁展文先生：**

"I don't see any point in getting 'independent' surveyors to assess as a basis for further discussion. New World will simply tell their appointed surveyor what they are thinking of. It would be a different matter if we were to appoint 2 or 3 independent surveyors with both ourselves and New World being legally

committed to accepting the average of their findings. I am pretty sure New World wouldn't commit themselves to that or any sort of arbitration. We could test them though."，即是他說的，我也是跟他這裏說的，我相信……我的印象就是，梁志堅他自己是否又有一套呢？這件事我也不肯定。

**梁國雄議員：**

不是，這個……梁先生……

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

這個是郭理高給劉勵超的，是嗎？

**梁展文先生：**

是，沒錯。

**梁國雄議員：**

不是你，是嗎？

**梁展文先生：**

不是我。

**梁國雄議員：**

那麼，郭理高的意見指新世界不會聽政府說找3個人……你只是看這段文字來瞭解，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。這封電郵我現在才看到的，所以我剛才這樣說，我翻看這些文件，即剛才回答你就是說，有可能……或者我記得不清

楚，就是梁志堅先生那方面，可能有一套東西也說不定，我也不知道，我現在翻看文件才知道，這份文件沒有給我的嘛。

**梁國雄議員：**

這份文件顯然是郭理高先生給劉勵超先生，在2003年3月27日發出的，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

嗯。

**梁國雄議員：**

你讀出來的意思是……你剛才讀了這麼一大段，其實都是郭理高先生在那階段向劉勵超先生說的一些事情而已，是嗎？

**梁展文先生：**

是，是。

**梁國雄議員：**

是嗎？而你事後現在記憶……

**梁展文先生：**

不是記憶……

**主席：**

吳靄儀議員。

**吳靄儀議員：**

對不起，主席，我希望梁國雄議員原諒我打攪他。因為其實這份文件很多議員已看過很多次，亦與這位證人講過很多次，當時的情況……大家看到這份文件，雖然是郭理高給劉勵超的，劉勵超後來也有轉發，你看文件上是有轉發給梁展文先生……



**梁展文先生：**

有的，有的。

**吳靄儀議員：**

.....當時有看到，無論他後來記得不記得也好，但是有給他的，而我們在聆訊過程中亦理解到那情況，郭理高說如果照梁志堅般說.....我們的意思，即是如果你找兩位專家來，雙方都受到專家的約束便值得談，但如果你只是找幾位專家來，但卻不受他們約束，那麼傾談又有何意義？那時候這個電郵是這麼一回事。既然電郵寫了出來，主席，大家都可以看到，是否我們真的希望，或者到了聆訊這階段，未必應該再多花時間大家一起解讀郭理高這份文件內的行文是甚麼意思，這樣好嗎？

**主席：**

多謝你的意見。

**吳靄儀議員：**

我只是提出意見給梁國雄議員參考。

**主席：**

多謝你的意見。

**梁國雄議員：**

多謝吳議員。

**梁展文先生：**

很多謝吳議員，因為我也看不到這裏，他是給了我的。

**梁國雄議員：**

甚麼？我聽不到他說甚麼？

**主席：**

各位同事，我想到這裏我們進行研訊已接近兩小時了，我想在此階段.....

**梁國雄議員：**

兩個小時？

**主席：**

.....先小息，是個半小時.....個半小時。我想小息10分鐘，11時我們再繼續。

**梁展文先生：**

好，多謝主席。

**(研訊於上午10時50分暫停)**

**(研訊於上午11時03分恢復進行)**

**主席：**

我宣布我們的研訊繼續。梁先生，你今早給我們的補充陳述，即那兩點有關事實澄清的補充陳述，我們會納入我們的證人文件夾，亦會派給公眾，作為你的陳述書的補充。

**梁展文先生：**

多謝主席。

**主席：**

接着提問的是梁國雄議員。請梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我很有興趣的是，梁志堅先生去找你.....

**主席：**

可以嗎，梁先生？

**梁國雄議員：**

梁先生.....

**梁展文先生：**

未開"咪"而已，以為我沒有聲。

**梁國雄議員：**

我知道了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實你現在都搞不清楚時序，究竟是先找郭理高，抑或先找你。你剛才飲茶，飲了一陣子，記不記得到底誰先誰後，記不記得？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，或者可以看一看這份文件。

**主席：**

或者你直接回答議員的問題吧，梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我記不起了。

**主席：**

是。

**梁展文先生：**

我都是靠看這份文件來作推論。

**主席：**

是，那你……

**梁展文先生：**

在我的書面證供中，我都說他在……我現在讀的是W39(C)，即我的供詞，我回答第8條問題時都說過，在第二句說梁志堅先生來見我，是在03年4月12日那天或之前。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是，好了。我們不要再搞了，其實你都記不起。其實梁志堅先生去找你，那你有秘書嘛，是嗎？你做到這個……雖然你是常秘，你秘書下面都有秘書的，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

即管理接見誰、不接見誰，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我是有秘書的。

**梁國雄議員：**

梁志堅先生來找你，到底是好像我所形容，是直闖，抑或是約見你呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我已經說過，如果梁國雄議員.....我不知道你有否來過房屋署總部11樓？你一向都在門口、大門，未上過來。

**梁國雄議員：**

是，我無法上去的。

**梁展文先生：**

那處要搭"軚"，也要轉"軚"，一定要預約的。所以，我的推論是他一定要向我的秘書預約來見我的，他沒可能自己一個人上來，否則，我想已經被截了很多次。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁展文先生：**

他應該是約見我的。

**梁國雄議員：**

其實當日他是約見你的，或者約其他人而走到你那裏。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，是的，都有這個可能性，都有這個可能性。

**梁國雄議員：**

OK。

**梁展文先生：**

我只能推論而已。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不如你幫幫我們，他來見你時，按照你的形容，是突然出現在你的辦公室門口，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

大致上是這樣，我都覺得很奇怪。

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

是，梁先生。

**梁展文先生：**

這是在02年7月至10月，即下半年，當時我的辦事處主要在美国大廈。我已在證供中說了，腦海有甚麼便說甚麼。

**梁國雄議員：**

明白，明白。

**梁展文先生：**

當時，他可能是約定的，未必是自己走上來的，我記不起了，他可能是通過我的秘書約我的。我只是說，我的腦海印了一個人的樣子，就是這個人了。

**梁國雄議員：**

OK。

**梁展文先生：**

我照說而已。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，現在說下去，問題就越來越清楚了。其實當日，現在憑你的記憶，梁志堅先生必然要闖過一些關卡，所以其實你的秘書是知道這件事的，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，她應該知道。

**梁國雄議員：**

應該知道。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你的秘書當日有沒有通知你，梁志堅先生要找你說甚麼？有沒有對你說？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，一般來說，秘書只是說誰想約見我而已，她不會說內容的。

**梁國雄議員：**

是，明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你在見梁志堅先生時，你的秘書是不在場的，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

你們兩人傾談而已？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，應該是的。

**梁國雄議員：**

明白。這是否你一向的做事方法？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

即是秘書不在場。

**主席：**

梁先生。



**梁展文先生：**

主席，大家都知道，秘書是坐在外面，在我房間的門口的。我見人的時候，秘書是坐在外面聽電話，繼續做自己的工作的。秘書不會進來坐在我開會、見人的地方。有時一個人來見，有時一班人來見，有時兩三個人來見，我不會有特別安排，除非有特別需要；如果不是，我都是自己見，即視乎情況……

**梁國雄議員：**

當日呢？

**梁展文先生：**

……可能我在見人期間，又會叫人上來，大家一起參與，都是會有的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

當日是梁志堅先生通過秘書約見你的，現在已經澄清了，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我相信是這樣，不過我記不起了。以我分析，剛才我也說過，他應該是預約了才上來的；不過，剛才你說了一個可能性，如果他上來開會，那又是另外一個情況，他在開會期間走上來，你是沒有辦法的，是嗎？你在這裏，難道不見人嗎？秘書必會問我："你見不見他？"，那我便見囉。

**梁國雄議員：**

明白。

**梁展文先生：**

這個可能性是存在的，但你問我是否記起，我的答案是"記不起"。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

梁先生，你是常任秘書長，對嗎？孫明揚局長之下就到你了，你是一個常任秘書長。你試想想，有沒有情況是梁志堅先生已因為紅灣而與政府談判得如火如荼的時候，他前來會是做別的事情？你的意思是否想說，他那天前來開會是不可能做別的事情？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我完全沒有記憶。我純粹是梁議員剛才提到有這樣的可能性，我亦承認有這樣的可能性而已。

**梁國雄議員：**

OK。

**梁展文先生：**

不過，他大多是來約見我的。

**梁國雄議員：**

OK，明白。

**梁展文先生：**

我也是估算而已。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

我根本記不起。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

他對你說的大概也是那些事情，你的電郵所寫的是，"more or less the same things"。接着，你就說會在下星期一討論，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

"We will discuss this at the SDM next Monday."，SDM.....在SDM上討論，是嗎？

**主席：**

梁國雄議員現時所說的都是有關T49(C)那份文件的，梁先生。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

好，多謝，多謝主席。是，這裏是我寫給.....這個應該是我內部的電郵.....給湯永成署長，表示我們要在下星期六談談.....你做過.....下個星期.....

**梁國雄議員：**

一。

**梁展文先生：**

.....一，即14日，下個星期一談談。那麼.....

**梁國雄議員：**

是，在SDM。

**梁展文先生：**

我在上次的聆訊中說過，當時我是督促得湯先生頗厲害，要求他做note，諸如此類等等，是要求他辦事的。在這個寫給.....10時56分寫給郭理高先生，而副本亦發送其他人的電郵中，我表示我們會在下星期一的高級人員會議談談這件事。

**梁國雄議員：**

是。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，當日你寫這個電郵的時候，你說會在SDM談，你自己有沒有.....有甚麼主意呢？到底你會在SDM說些甚麼呢？我為何會這樣問呢，梁先生？很明顯，郭理高已向你匯報了一些事情，表示梁志堅是不接受的了。你在寫完這封電郵後，你有沒有打算作一個甚麼決定呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我問一問我同事有關那份文件。

**主席：**

吳靄儀議員。

**吳靄儀議員：**

主席，我有一個建議，因為證人和議員三番四次再看同一堆文件，而我覺得文件是大家都會看的，議員會看，委員會亦會看。

如果問問題的時候，證人的記憶，或在文件之外有別的證供提供，我們當然是樂於聆聽。但是，如果證人告訴我們，他對此事是沒有別的，沒有獨立的記憶，也是要憑文件的行文才看得到的話，我覺得我們就無需花太多時間再重新看一遍我們已看過多次的文件了。主席。

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

多謝你的意見。這裏或許我亦要提醒一下雙方。因為事實上，梁國雄議員問的問題已重複了議員之前已經提問的問題，所以，梁先生亦就有關問題不斷重複及作答。所以，我希望雙方盡量精簡。梁先生。

**梁展文先生：**

對不起，讓我先看看文件。主席……

**主席：**

是，梁先生。

**梁展文先生：**

……對了，我再看4月14日的會議，因為那情況是這樣的，你看到該會議紀錄是很清晰的，就是湯永成先生報告說，該會談已經……該談判已經破裂了。他亦再報告，他不要那3個所謂獨立的補地價評估，於是提供了一份文件，我們便須重新把所有東西看一遍。該文件就是……這一次又再重新……從原地出發，再去看其他東西。於是局長就表示，你們要給予priority，要優先處理這件事情啊！同時，亦要就不同的方案，看看那些法律意見是怎樣等，他亦已囑咐我，而很明顯我同意了繼續做一些文件，看看我們將來應如何處理這件事，情況就是這樣。這個會議顯示，4月14日是我們從談判的一天開始……從談判破裂之後重新出發的一個會議。

**梁國雄議員：**

不，我……

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

.....我不是問此事，我是問他發現.....梁先生發現.....梁展文先生知悉郭理高與梁志堅先生談過，而梁志堅先生已拒絕了。梁志堅先生找他，又再談及同樣的事情，同樣的意思.....其實就是你也知道梁志堅先生已拒絕了，對嗎？即"more or less the same things"。

**梁展文先生：**

主席.....

**梁國雄議員：**

是再談同一.....

**梁展文先生：**

.....主席，是知道的。

**梁國雄議員：**

是的.....

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

我的問題是你有沒有做過任何決定，即會向SDM說些甚麼呢？還是你只是坐在SDM席上，就是這樣坐着聽別人說話呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我寫電郵給郭理高先生那天已是星期五了，我們開會是星期一，那些paper，那些文件研究的那些問題，湯永成先生已經做了，我亦已囑咐他跟進那封e-mail，我剛才讀的那封電郵，說道："喂，你要提交一些文件上去，研究分析一下"，analytical note，分析一下。這份note就是.....有一份文件的，那一份文件就是.....我為免在此再.....

**梁國雄議員：**

不要.....不要讀了.....不要讀了。

**梁展文先生：**

.....是講及不同的方案.....

**梁國雄議員：**

不，我問的是，你現在說你吩咐湯先生去辦事，說道："你又要做點工作了，要提供一些分析、意見給SDM"。我的問題是問你本身，你是一個常秘來的嘛，你自己有沒有主見？即是說你是有還是沒有？還是正如你所說，"喂，現在這樣吧，不如我找湯永成做一份分析意見提交SDM就算了"，你自己有沒有扮演過任何角色呢？

**梁展文先生：**

主席，其實我回答過.....

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

.....在知道有那麼大轉變的時候。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

我說一說，主席，我套用何秀蘭議員的說話，"把我的腦袋打開"，即是open mind。當時，那件事情已經破裂了，我一定要keep open.....即是我要保持一個開放的頭腦，然後看看一切有可能的方案了，甚至在上次聆訊，何秀蘭議員亦找到一個方案，她想到一個新的.....不過，我覺得它根本上是行不通。但是，那時候，我作為常任秘書長，要保持一個開放的頭腦，我就吩咐同事把一切有可能的方案.....或者留意一下湯永成先生提交的文件，那裏寫着的是"contingency plan"，即後備計劃怎麼做呢？既然談判已經破裂了，他已經不接受那3個獨立估價師的方案。所以，在這次第一份提交的文件，他就多個有可能的方案作出估計。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

意思就是你並沒有提供過任何意見，就是吩咐湯永成先生做一些分析性的意見提交SDM，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，沒錯。

**梁國雄議員：**

原因是你覺得應該有一個開放的頭腦，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，沒錯。



**梁國雄議員：**

是了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我們再看T29(C)，這是Michael SUEN寫給你的文件，對嗎？

**梁展文先生：**

看到，主席。

**梁國雄議員：**

其實你在這兩封電郵裏面，孫明揚先生就很清楚地講了，就是他是同意你的推薦，"I accept in full the recommendations put forward for many of the reasons that you have mentioned in your summing up below."。即是說，這一次就不同了，就是你講了很多理據給他。

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

他因為這個理據而接受。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。梁國雄議員或許你看整份文件，在這個電郵，一開始的時候，孫明揚先生已經說："我很仔細看過郭理高先生....."，很仔細的，他說"very carefully"，看過所有的，他就讚賞他們，他說這個"is no mean feat"，即是說，這個成績真是了不起的，亦都是接受了.....接着他就表示他的謝意，向談判小組表示他的謝意，亦

都接受了那些recommendations的提議。當然，就是說，包括了我們那些的理由，即我提供出來的理由，我的理由在我的文稿，在那個電郵那裏便有了。回答梁國雄議員，我絕對不會推卸這個責任，是我到了最後推薦給孫明揚局長的。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

當然，我推薦的基礎就是郭理高先生是在此之前，兩個很詳細的.....尤其就是在這個.....這裏文件都有的了，郭理高先生很詳細的分析，很多頁紙的，我基於那個來做。所以，再一次確認，是我向.....最後向孫明揚局長推薦接受這個如此的協議的。

**梁國雄議員：**

是的，明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，那個電郵.....孫先生的電郵就很清楚，他一直在講，blah, blah, blah, blah, 由第一"I have gone through the report from John Corrigan", 那裏說，其實他講來講去，就是說那個隊伍就不是很容易的，做到這樣的情況，這樣就full stop了。那句已經完了，即是他對郭理高和那個談判隊的評價就完結了，接着才再在另一句講，"I accept in full the recommendations put forward for many of the reasons that you have mentioned in your summing up below."。其實，他是接受你講的recommendations，CORRIGALL是沒辦法跟他推薦的，阿哥，他是不可以越權向孫.....因為他不經過你的時候，你不推薦的時候，郭理高的報告最多就是one of those，那些飛來飛去的e-mail。

這份東西，我為甚麼這麼詳細地問你呢？其實都是一個關鍵的東西，譬如人家對方都說："喂，我不玩的了，你這麼樣，你3個測量師弄個平均值，我不會玩的。"郭理高又說："喂，他們都不會

接受啦。"這是一個關鍵的時候，當日你就沒有做這個 recommendations，你就叫湯永成，就說："喂，你做一些分析報告，拿上去最高層那兒討論。"那個SDM其實都不會拍板，是討論而已。現在你寫這個電郵給Michael SUEN，其實就是最關鍵的，8億6,400萬元deal不deal。當然，我們無謂再爭辯其實中間是可能會因為輸官司減了，那些我們不爭辯了，因為其實已經講了。

這一樣東西你是很關鍵的，在這個局來講，你是向他負責的。在整件事來講，你是關鍵的人，因為已經.....在另一些文件已經確立了，就是你去給指示予談判隊的，你是有全責的，現時這個.....為何有兩個這麼大的分別呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我都不明白梁國雄議員講甚麼分別，剛才我們講的是03年的4月初的時候發生的事情，已經是這件事情發生了超過半年的時間。這大半年，這麼多個月，由那時4月開始，歷史已經發展了很多很多步，包括了我們在SDM，在高級人員那個會議上，一共討論了6份文件，包括了的就是孫明揚局長在5月份的時候給指示，說重開談判；包括了在7月18日，孫明揚局長向特首推薦，說重開談判，特首更加審慎，更加比孫明揚局長.....孫明揚局長比我審慎，特首比孫明揚局長更謹慎，就說不如返回行會，於是同年的10月28日，行會說即刻、立即重開談判，那就做事了。

談判隊伍談論了，文件裏面都顯示了，如梁國雄議員有看文件，便知道我是負責一個全面的統籌，我是代表孫明揚局長給指示予談判小組，這些是正確的。我亦都試過，應該有一次，最低限度有一次，是給過指示予他的，他問我，關於底價的問題，講不講給對方聽，11億5,000萬元，我又給個意見，大家同意說不要講了，如果講了，便會令整件事弄不好了。

對的，我的參與是很深的，沒錯，到了最後，談判隊.....我沒有參與直接的談判、議價那裏，到了最後，郭理高先生給了一個很詳細的報告，做了所有的分析，若果梁國雄議員是有時間，我提議你詳細看看郭理高先生那個分析。

我都是基於他的分析、他的專業意見來給予一個意見出來，當然，亦都加上我自己的理由，我自己的論點。孫明揚先生亦都接受了我的論點，再加上了郭理高先生那個報告而同意了這樣東西。所以，當然，我是有一個關鍵性，我有一個關鍵性的角色。當然，因為我代表.....我是做統籌的，又給予指示的，又代表孫先生的，他亦都是.....交上來的時候，要通過他交給孫先生的，當然，我是一個關鍵的角色，這個是無可置疑的，梁國雄議員，你不用擔心，我完全是認同這個講法。

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員，我讓你問完這個問題之後，我就會轉一轉，給其他議員再問一問。

**梁國雄議員：**

好的，沒有問題。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

整件事，由政府開始，想着25億元、11億元、8億元、8億元之後，如果輸掉官司，可能沒有8億元。在整個過程中，你是在最後那部分扮演最關鍵的角色，就是接受城下之盟。政府為何弄得這麼窩囊呢？我不會在你的口中問的了，因為你都不會答到，為何25億元變為8億元以下。我自己會覺得，你作為這個常秘，是負責統籌，郭理高先生要向你匯報，你知道所有事情，孫明揚先生要聽你的意見做決定，你是關鍵的，在新世界紅灣半島的談判中，是關鍵的人，你承不承認？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，剛才我已經講了，答了這個問題。

**梁國雄議員：**

這個關鍵的人物，在這個涉及這麼多公帑，即香港人的錢，有抑或沒有？用不用"俾"？要"俾"抑或不要"俾"？這麼關鍵的位置裏，你在申請去新世界做事的時候，申請做這份工作時，你是沒有講到，而是用一個.....即我自己覺得就不是很合適的寫法，就是那份工作在哪裏.....誰介紹給你的？你就寫了家庭的朋友類似的東西，我覺得是misleading，即是一個誤導。無論是你有心抑或無意，因為我不是你，我又不是上帝，我覺得是對公眾一個非常大的損失，亦都是侮辱，你有沒有意見？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

唉，主席，關於梁國雄議員的意見，他有權利提他的意見。我自己的看法已經說得很清晰，其實我在第一次的聆訊已經說過，吳靄儀議員和湯家驊議員都是說着同一個論點。我在這個個案內，我的參與是如此深入，我擔當一個重大的角色，我剛才已經說過，用你的語詞是"關鍵的角色"。那麼，應不應避嫌呢？這是第一點。我說過我是不避嫌的。第二點，我沒有做錯事，問心無愧，為甚麼要避嫌呢？這就是我的說法。第二點，你說我誤導，我是完全不認同的。因為，我當天已經說過，我填表時，該表格是具體而微要求我提交的資料，我依足表格去提供。我考慮過寫下紅灣，我去年的.....我在這裏已經說過我對這件事，自己本身都有遲疑的。後來我都沒有寫下，為甚麼呢？兩個理由。第一，我認為應該由政府去研究，由評審當局看看公眾可能產生的疑慮在哪裏，亦對這件事做了一個判斷。第二點，公務員事務局發出有關這方面批核這些申請的通告會發給局長、常秘和署長。我身為一個前常秘申請退休後就業，我看那裏一定會問孫明揚局長的。但是，事實是如果問孫明揚局長，他一定會知道整件事，並提出他的意見。我當時的心情就是這樣，故此，我亦在表格上填寫了新世界的所有資料，它的主要網址等等，新世界發展是母公司，更提供網址，只要"撇一撇"該網址，便可以完全看到鄭家純先生、

梁志堅先生，全部看到。這麼多因素加起來，我覺得我真的不認同你的意見。你有你的意見，你有你的意見，我不同意你的意見說我誤導政府。

**梁國雄議員：**

主席，最後.....

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁國雄議員：**

最後的一個問題，這個問題就是最關鍵的。我聽到梁展文先生說出他的思路，即是.....你讓我說完這個問題。他估計孫明揚先生一定會想起這件事，他又寫了網址叫人"揸"該網頁。關鍵就是我們聽到的是，其實梁志堅先生與他是熟悉的，就算不是私交，都是熟悉的。其實就填表來說，一定不是家庭朋友給你那份工作，一定不是鍾國昌先生，而一定是梁志堅先生或者是鄭家純求才若渴地找你，這才是一個最大的誤導。如果你梁展文先生，如果你寫是梁志堅先生給你這份工作，即一個在新世界內炙手可熱，可以穿堂入室到政府發脾氣，我簡直.....即我看過一些電郵是說他發脾氣，說做不到事情。

嘩，你做了很多東西是想當然，你覺得他一定會查，為甚麼你不向你的同事提一個如此簡單的提示，就是全香港人都認識的地產商，鄭家純和梁志堅。梁志堅被香港人熟悉就是因為他經常坐在這裏被我們問他。這個問題其實真是君子欺人以謊，你就是覺得已寫了其他東西，只是不寫最關鍵，"arising"，即是說怎樣源起，查東西當然由源起方面去查，是不是.....

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

.....所以梁展文先生.....

**主席：**

梁國雄議員，我想你的問題已經很清楚了。

**梁國雄議員：**

不是，我想問你，我問你。不是，這不是意見。

**主席：**

我說你的問題已經很清楚了，讓梁先生回答吧。

**梁國雄議員：**

你覺得用這樣的方法來填寫，是不是一種誤導？我就認為是一個誤導。

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

至於你的心為甚麼會這樣想，是不是誤導，就是你的事。

**主席：**

梁國雄議員，你讓梁先生回答，好不好？你已經問得很清楚。

**潘佩璆議員：**

程序問題。主席，我請求嚴格執行主席的裁決。

**主席：**

梁先生，請你答。

**梁國雄議員：**

不是，我聽不到，阿哥。

**主席：**

梁先生，請你回答。

**梁展文先生：**

主席，我不認同梁議員的意見。

**梁國雄議員：**

人在做，天在看。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

多謝主席。梁先生，我很想問一問，從整個過程，即在你處理紅灣半島的過程中，從一個最根本的問題問起，就是當你處理，即你由4月24日開始接手，即全權處理關於……

**梁展文先生：**

早過，早過。

**潘佩璆議員：**

即那時與新世界談判。當時你的立足點其實在哪裏？你覺得最大的利益應該歸於哪方面？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我想潘議員澄清一下他的問題，最大的利益是說甚麼的利益呢？

**潘佩璆議員：**

即這件事本身來說是牽涉到一些金錢和土地使用。當你處理這件事時，在你心中你覺得，即你最看重的其實是甚麼利益？譬如新世界公司有其利益，香港的普羅市民有一些利益，將來可能準買家亦有一些利益，另外政府亦有一些利益，你……



**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

最大的利益，我認為就是公眾的利益。

**潘佩璆議員：**

好。即是在處理這件事情時，你把公眾利益放在第一位，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，整體來說，如果細節地說，當然是政府和房委會的利益。

**潘佩璆議員：**

好了。

**主席：**

潘佩璆議員

**潘佩璆議員：**

在T29(C)這份電郵內，今日已經其實……過去兩日其實亦都引用了很多次。我不說有關細節，即其實說起就是你其中的一段說話，很多同事都曾引用過。從這段說話中，即你給孫明揚局長的那個電郵的第3段。在當中，我覺得我們看了後，就會有一種感覺，就是第一，你考慮到這樣的做法，即把賠償的問題和修改土地契約這兩件事，把它們分開來處理，就會較容易向公眾交代。第二，你亦說如果不分開處理的話，就無法向公眾解釋。而且，在下面的一段，你都提到你們當然要策劃出一個向公眾展示這件事情的策略。在這幾段說話中，你同不同意你會給人一個印象，就是好像你是站在政府的角度，你是維護政府的面子，多於考慮公眾利益呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

請潘佩璆議員看看我上次在會上提交的一份文件，是回應李永達議員這個問題的文件，當中說得很清楚。當我向孫明揚局長建議接受這項協議時，我是基於郭理高先生的分析和理據，而郭理高先生的分析、理據，都是以他的專業水平來作出判斷。他認為在這情形下，政府所得的協議是最好的。即是說郭理高先生是從公共利益的觀點出發，這就是我的守衛。首先，我接不接受郭理高先生這樣的理據，稱這樣對公眾利益是最好的，這是第一步。走了這步後，我在我的電郵的第2段說after all，我說如果你分開了兩個的……此外，其實把兩個元素分開了，即是協議的補地價及訴訟，關於其他方面的索償的訴訟分開了，after all都另外有一個好處，向公眾解釋比較容易一些。如果連在一起其實都很難解釋。

作為一個常任秘書長，我要清心直說，說我自己心內的說話，我今日都不會撤回我的說話。我應該就這些事情，如何在政治上向公眾解釋這些事情，給予我的意見，以及作出分析，局長可以同意或不同意。我今時今日回頭看，我覺得我也是做得對的。這段文字當然是給孫明揚局長看，不可公開，好了，公開看的時候，當然潘議員說得對，其他人看，或者李永達議員看的時候，就會有一種這樣的感覺，對嗎？但當時寫並不是這樣的意思，這是我的責任，真是很坦白地說，如果你把政府所有這些文件揭露出來，便會發覺我們很多的同事都是做着同一件事，一定做一個分析，你的public presentation是如何呢，即如何向公眾解釋，這是一個很重要的環節。你即使有好的政策、無論是甚麼決定，也會有人批評，一定要找一個較好的方法向公眾解釋，讓公眾能夠明白一點、清晰一點。事實上，關於索償那個問題，遲早也要在法庭上解決，我們從來都不接受它們的觀點，根本上我們有20個月提名的，對嗎？所以，關於索償這點，我不再評論了。其實，我的這個做法並不是一個很特別的做法……

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁展文先生：**

.....我做了數十年政務官，其他同事也是採用這樣的做法。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

主席，是。梁先生，你說你首先第一位考慮的就是公眾利益，但我亦可以提醒你，在同一份電郵中，這是你自己親手寫的，在第1段，即你在電郵那段的第一、第二行說："我們的談判小組，他們已經盡了最大的努力，得到一個公平的協議，是給政府及房委會。"在整段文字中，我亦看不到你提到公眾利益那個問題。我想問問，如果是這樣的時候，我會有.....是否其他人亦有理由懷疑你在整個過程中，可能只是將政府或包括房委會的利益放在第一位，而沒有將公眾的利益放在第一位呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我們寫的行文未必每次都用那個所謂公眾利益，即把 public interest 那個字放進去。正如剛才所講的，我擔任政府公務員，談到公眾利益的時候，具體來說，在我當時的位置，就是政府與房委會的利益，當然啦，一定與此相關，政府與房委會都是為公眾服務。若果政府與房委會能夠得到最好的一個協議，它們有多一點資源去服務社會，幫助有需要的人等等，政府能夠做到的事情，這個我認為是公眾利益了。所以，我沒有寫這個字進去。

**潘佩璆議員：**

我相信其實作為公務員，立足點其實是很重要的，所以我開始時就問梁先生，你在處理這件事的時候，立足點在哪裏呢？你見到在內地，以前很多政府機關都寫明"為人民服務"這幾個字，我想其實就是提醒公務員，當他們行使公權的時候，是要以人民的利益放在第一位。

**梁展文先生：**

完全同意。

**潘佩璆議員：**

好了，在這件事上，或者我們不再爭拗。不過，我想反映一個現實就是，在這些電郵中，我們所看到的是政府的利益走在前頭，公眾利益是絕少提及。當然，梁先生你剛才所講，你說公眾的利益就是政府的利益，但事實上是否這樣呢？我想問問，在你過去這麼多年的公務員經驗裏，公眾的利益是否一定與政府的利益拉在一起呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，多謝潘佩璆、潘議員這個理論，這也是對的，你即是說，視乎你怎樣看政府利益和公眾利益，政府就有庫房，庫房都是公家的錢，所以我想不要在這個問題上爭辯，我不再評論了，我明白潘佩璆議員的意思。多謝。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

是，第二點，我想講講這個談判、這個談判的結果，最後得到的協議價錢是8.64億元，這個.....我們想看回這個數字，對比兩個其他的數字，第一就是新世界發展公司原本提出的那個，即它們的估值是由5.22億元到7.47億元，我們取它較高的那個數字，而政府即Mr CORRIGALL他最初的那個，他第二次修訂後的估價，即3月25日所提出的估價，他提出的是17.5億元。在數字上，我想梁先生你會認同，最後談判的結果其實是相當接近新世界原本提出的價錢，會不會是這樣呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，其實我都很多謝潘議員談這個價錢的問題，或者容許我的這個答案長一點，好嗎？其實，在整個過程中，大家也可以看到，從文件看到，地政署對紅灣半島的十足估價一直在整年內有變化的，它在1月13日的價錢是23億9,400萬元，即2394，直到4月28日的時候，它的估價已經跌到1762了，跌了足足多少億元？跌了很多，SARS那時候剛剛出現。

**潘佩璆議員：**

是。

**梁展文先生：**

接着到7月28日，當孫明揚局長寫給特首的那個便箋時，已經跌到1516了，又多跌兩億元，那已經離開24億元、23億9,000萬元，離開了多少億元？已經離開了8億元，一直這樣跌下去，你看到那個十足數字。直到談判、調解談判的時候，再多跌兩億元，只得1310，只得13億元那個數字，一直這樣跌下去。所以，我在5月的時候，當孫明揚局長決定重開談判，我在其中一個會議上說："喂，你為何重開呢？"我的意思就是說，你那個價錢跌下去，越來越困難的，結果呈交特首，特首說便要到行會，那便等候，由7月等到10月底，10月再開，結果多跌兩億元，又多跌兩億元，情況就是這樣。

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁展文先生：**

這個就是價錢的一個歷史。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

多謝主席。梁先生，你剛才講到這件事，其實正正就是提醒了我們，我們看到新世界公司提出的價錢並沒有那麼大的變化，

甚至最終即"埋單找數"的時候，其實都是相當接近它們原本的價錢；相反來說，政府的估價一直這樣跌下去，實在究竟.....其實我想我們也會有點懷疑，其實政府的估價究竟有多專業呢？我想聽聽梁先生，請你就這點提供一點意見。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，正如我已經第三次講了，我是defer to the professional opinion of the Lands Department or Mr John CORRIGALL for that matter。我想再看一份文件T117(C)，請潘議員看看T117(C)這份文件的第2段。

**主席：**

是，梁先生，請你直接回答潘議員的問題。

**梁展文先生：**

是，在這裏就是說，是郭理高先生在那個談判的中期寫上來的，經過了一天半的談判之後，他便說這個864其實已經是一個....."it is an improvement on the \$700M they offered prior to the mediation"，其實我也跟湯家驊議員就這個數字爭論過，它在那個mediation、調停之前，它們的開價是7億元，不是7億幾元，即我現在返回去，才再記起這份文件，不是剛才講的7.....我那天與湯家驊議員講到，他說7億幾元、747，那個已經是早期，市場跌到那時候，12月底的時候，它自己已經降了，它已經放到7億元，那已經是03年的時候，那個747的數字已經是較早前，因為整年的價格是這樣向下坡走。換句話說，就是經過了一天半，郭理高先生提出\$700M，就是起初未開始談判之前，在他調停談判之前，而\$864M這個已經是改善了，是一個improvement，他做了這麼多。情況便是這樣。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

我想問問梁先生，你看到這個價錢，即是最終落墨那一點，即不論你由政府最……由哪一點開始起計，到最後你所提出的，最後說的11億多元也好，去到這一點的時候，我想我們大多數人都會同意，其實它是比較接近新世界所開的價錢。你會否覺得在這個過程中，新世界公司是應該令香港普羅大眾覺得這個價錢更加滿意呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我很多謝潘議員這個問題，普羅大眾的看法，或者是……在這段時間，很多人說，即所謂"賤賣"，其實這次在我們公開文件之後，\$864M，即8億6,400萬元，如何去達成，過程是很清晰地呈現出來，如何達到這個階段。其實我希望政府，我呼籲政府，將全部文件給公眾看，這便最好。

8億6,400萬元是郭理高先生，寫了很多頁紙，我認為他是香港最好的專家之一。專家都認為是一個"makes perfect sense to accept the developer's offer"，他也認為這是一個最好的協議，在這個情形之下；但是，普羅大眾或傳媒，或者是參與政治的人士，每人都用手指着說是賤價，我們如何去解釋呢？我站在個人來說、來看，當我們判斷一件事情時，不能夠孤立來看的。你問我，你要相信那位專家的意見，還是跟一般人所說，或者跟參與政治的人士般說是賤價，你要我相信誰呢？當一般人說是賤價時，是用甚麼基礎去說呢？只就着數字，只是從表面去看，沒有看整個過程，這個都是……你可以說是政府的責任，為何不透明一些，是嗎？市民便不用亂猜，即市民沒得到所有的資訊；而且又政治化了，事實上是政治化了。那些人已評論是賤價、賤價、賤價，我記得起初讀哲學時，其中有一個概念是"fallacy"，"fallacy of repeated affirmation"。這個重複，我意思即是重複……

**主席：**

梁先生，或許你精簡一點回答議員。

**梁展文先生：**

重複地說一樣事情，不等於是真的，這個情形是一個很壯觀的謬誤來的。這個是回答潘佩璆議員，專家郭理高先生提出的意見，我是尊重的，這個意見、這個價錢是否一個可以接受的價錢？我覺得是訴諸於權威，不是訴諸於對整件事不清楚的市民。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，我都很高興，梁先生你提起關於程序的問題，即是整個過程的問題，其實我接着的一連串問題，都會是有關整個過程。首先，我都肯定一下，梁先生，你在處理這件事的整個過程中，你剛才也說得很清楚，那個時序，由你開始時，即被知會到後來03年4月的時候，便全權處理。我看你的角色，即是對上，你有局長；對下，有這些談判小組或其他部門的人。似乎你的角色就是向上，你會作建議及提交報告；對下，你會要求他們寫報告，你接收他們的報告，以及你發號施令，即是一個……

**梁展文先生：**

給指示。

**潘佩璆議員：**

……這樣的角色，是嗎？這麼樣。我想問你，由重開談判時，組成的談判小組，在這件事上，我想知道你的角色是甚麼。你有沒有權決定究竟由哪一些成員組成該談判小組？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。你說權力，這是較難回答，因為跟對方討論時，很明顯就是，我們有一份文件，在10月30日或31日，我不記得了，就是我們在那時開了一次會，即未曾……即我跟梁志堅先生……就是想說說那個安排是怎樣。



**潘佩璆議員：**

嗯，嗯。

**梁展文先生：**

文件中說到談判小組是包括哪些人，就在那裏說。這是共識，為甚麼？因為你一定要包括誰是領導，領導當然是地政署，是嗎？

**潘佩璆議員：**

嗯。

**梁展文先生：**

另外，這份T133，是T138，沒有(C)的，是T138。這是在何時開會？在10月30日，沒錯，是30日。這裏說，大家同意了共識，在中間那裏說到這個會時，(a)、(b)、(c)那處已經表示，就說由郭理高先生領導，湯永成先生就是代表我們，以及我們還有一位律師，我們的律師；而對方，我記得，好像在我和梁志堅通電話之後，他就說會問問他自己的公司會有甚麼人來。最後，他致電給我，他說由他帶隊，帶兩個人，一個就是他們的in-house lawyer，一個就是outside lawyer，當日他們就……是了，是了，這裏有說到，(b)有說，它那裏是這樣。所以，回答你的問題，並不是權力與否，這是大家的共識。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，你的意思是否即是……我看我的理解有沒有錯？

**梁展文先生：**

是。

**潘佩璆議員：**

你的意思便是，其實在政府方面，談判的代表，即談判小組，基本上是由你決定的，即在政府這一邊。當然，你要跟對方協商，

即談談大約需要甚麼人，但可否說，在這一邊，其實談判小組的成員是由你決定呢？由你"拍板"呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，可以這樣說，談判小組的組成，是大家一起去討論，以及根據實際的情況，都很清晰.....

**潘佩璆議員：**

對不起，梁先生？

**梁展文先生：**

所以答案就是說，在這樣的意義之下，因為由我這裏，這個會是由我做主席的。

**潘佩璆議員：**

嗯。

**梁展文先生：**

是我給指示的，那你可以這樣說，是我決定。

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁展文先生：**

我回答了你的問題。

**潘佩璆議員：**

即你是參照部門同事的一些意見然後決定的？

**梁展文先生：**

沒錯，沒錯。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

是。我想問一問，當你組成談判小組時，有否考慮到小組成員參與這個商業談判的經驗呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，因為我們在03年第一輪談判都是由郭理高先生領導的，所以我覺得順理成章，應該是由郭理高先生繼續領導。我便沒有考慮他們有否一個所謂商業談判的經驗、知識，而且我並不是很清楚甚麼是商業談判。譬如說郭理高先生，他都是經常與發展商討論那些補地價的問題，這算不算是商業談判呢？我是公務員，我不認識，也不知道是否算是商業談判。但是，這樣說，根本上是順理成章，第一次談判由他負責、由他領隊；這次便再叫郭理高先生領隊，所以我沒有再考慮剛才潘議員所講的因素。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，我所以提出這一點，原因其實是因為——我相信梁先生你也明白——在一些談判當中，其實技巧是相當重要的，談判的策略，策略和技巧兩方面，其實都相當重要。所以，其實我不是太清楚，譬如郭理高先生和談判小組裏的其他成員，究竟梁先生你知不知道，究竟在他們的工作中，有多少時間會參與一些這樣的談判呢？即是爭取一個數值、政府代表公眾與私人企業之間達成的一個價錢。究竟有多少這種場合，他們要做這些工作呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，郭理高先生就這一方面跟私人機構談判的經驗，是非常豐富的；不過，策略這方面，是由談判小組決定，我沒有特別要求他們採取甚麼策略，按照我理解都是大家拿價錢出來研究，你看到在過程中，他們是用黃埔新邨，即附近的樓宇來比較，大家客觀地比較。行會亦很清晰地指示我們找一名調解員，那便找來一名調解員，我亦要求調解員應有測量師、估價的背景，但很可惜，在國際調解中心的名單上沒有一名這樣的調解員，其他事情我不再重複了。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

我亦想問梁先生，當你組成這個談判小組時，有否考慮這個小組需要甚麼支援？有否主動詢問小組的成員需要甚麼支援，以及提供足夠的支援和訓練？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，關於這個問題，其實我也談過。談過甚麼呢？就是郭理高先生並不是孤軍作戰的，他有同事，幾個人支持，向他提供協助，例如計數等等。我上次聆訊時也說過，在席上我提出找一名獨立的估價測量師幫手，是獨立的。我的意思是，第一，雖然郭理高先生——這只是我的意思，郭理高先生不同意的——雖然你有經驗，但多一名獨立估價師在旁，便可以幫助你，告知對方，"不要說是我講的，你問問獨立估價師吧，他也是這樣說的"，對嗎？這加強我們的——你可以說是一個策略——即加強我們的說服力。"你亂說一個數字，不要說我們的數字錯，你問這位，問這位先生吧"。但是，郭理高先生卻不接受這點，他說他的同事根本有齊全的資料，可以處理的，他們經驗豐富。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

對了，就是這一點。首先我要求你澄清，梁先生，你說郭理高先生有些同事給他支援，幫他計數，這是指他部門內的同事，而不是小組內的同事，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，是的，沒錯。

**潘佩璆議員：**

第二點，你提到獨立估價師這件事，其實上次我問郭理高先生，即在提問的時候，我正正問了他這個問題，所以，他的答覆與你所說的一樣。不過，我想問一問，你最後選擇不再堅持，我想知道在組成這個談判小組時，或者讓小組決定有何支援時，你有否決定權？換言之，如果郭理高先生選擇不需要，而你和你其他的同事則認為，不是的，這是必需的，你可否堅持一定要有一名獨立的估價師呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這個問題這樣回答吧：你可否堅持？我可以堅持要他讓步的，只是行不行而已。大家忘記了一點，就是上次是由他領隊的，他是專家，他只是地政署做我的代表，正如吳靄儀所講，是我的agent(代理)，他有全權處理估價這問題，即價錢，我是完全不干涉他的，完全不會影響，亦不應該影響他。在此情形下，如果我要堅持的話，沒甚麼的，大家爭論而已，因為他不是我的下屬，問題是，他過來幫助我而已，他過來幫你進行談判，代你去談判，而你有一個問題解決不了，我幫你談判，你要得到我的

專業意見，你又說會尊重我們，但又要這樣那樣。他也有他的理由，不要理他的理由是對還是錯，他也有理由堅持他的立場。

**主席：**

潘佩璆……

**梁展文先生：**

故此，歷史發生了，我不再堅持。你可以堅持的，大家吵架也可以的。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

多謝主席。梁先生，這個問題我覺得有需要澄清一下。就權力架構來說，梁先生你當時如果堅持的話，是否可以照你的意思來做呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我無法回答一個假設的問題，正如我所說，郭理高先生是一個……即我對他是有好感的，他很惡的，但他正直。他所說的話……其實我以前與他也不只一次交手，他是一個正直的人，我很尊重他的意見，經驗最豐富的是他，在我們整個政府內。故此，我後來沒有堅持，我也說尊重他的意見，我在發給Mr PAYNE, Gregory PAYNE的電郵中說，這件事我全權交回談判小組處理，讓他們自己討論，我交回給他們的。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

好，我們或者再問一問談判過程的一些事情。梁先生也說得很清楚，你選擇不干預談判的過程。我亦想問一問，在權力上，你覺得如果你要作出干預，可否做得到呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我根本沒有想過要干預他的談判，所以不存在有否這個權力的問題。我不覺得有這樣的權力，因為這是他的專業。他的專業隊伍過來幫忙談判，我怎可以干涉他呢？在這樣的意義下，我覺得是沒有權力的。

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁展文先生：**

何況我認為這是不應該的，我自己不應該這樣做。

**潘佩璆議員：**

好，你的意思是，當時他們等於以secondment的形式過來你那裏，幫你做這件事，你沒有直接統屬的權力，是否這樣說呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這便好像他們那方面派了一個鐵甲軍團過來幫我打仗，我就教他們用甚麼槍、甚麼炮、甚麼火箭。我是不應該這樣做的，我覺得我沒有權這樣做。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

我也想說，我的意思不是你應該這樣做，而是我想弄清楚究竟那個過程是怎樣。如果你說你有這樣的權力，但你不用，這是一回事，但你根本沒有這個權力，又是另一回事，我想弄清楚而已。

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

梁先生，你澄清一下。

**梁展文先生：**

我根本沒有這個權力。

**潘佩璆議員：**

好，這樣很清楚了。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

你另外表示，在談判的過程中，我記得我看到Mr CORRIGALL表示決定將新世界要求賠償這件事，以及修改地契，令它可以售賣，即把這兩件事分開處理。我想問這是Mr CORRIGALL自己的決定，還是你所作的決定呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

多謝潘議員這問題。答案很簡單，是郭理高先生的提議，他的理由在他的兩封電郵中已解釋得很清楚，我不再重複了。



**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

意思是否他向你提議，而你亦接受他的意見？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，沒錯的。

**潘佩璆議員：**

好的。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

還是要回到T29(C)這封電郵，雖然很多同事也提過這封電郵，因為有幾點我希望沒有重複其他同事的提問。T29(C)也反覆出現過的，很多同事也問過。你在這裏，即電郵第1段最後一句說，你覺得很驚奇，發展商會願意走到這一步，換言之，它能夠做到這點。你說為何你會覺得如此驚奇呢？因為你說，新世界公司知道，其實政府無意買入這些單位；第二，亦知道房委會沒有辦法在規定日期前提交買家名單，因此，房委會要面對很明顯和嚴重的法律挑戰。我將之翻譯為中文，如果有甚麼不準確，或者梁先生你可以講一講。你所指的意思，是否新世界公司可能會因為房委會不提供買家名單，而控告房委會毀約？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

答案是"對的"，即它看到我們.....它會控告我們，你的意思是這樣嗎？

**潘佩璆議員：**

是的。

**梁展文先生：**

其實它也發出了 writ，那時候正控告我們，已發出了，它在7月27日發出了。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

好，你亦提到，他們如何處置這批樓，完全是在他們的掌握之中，即是 at their mercy，你有提過這句說話。好了，這裏我有幾個疑問，就是，第一，梁先生，你為何認為新世界發展知道政府無意購入這些樓呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我們在"孫九招"宣布之後，我們經過了好幾次.....第一，好幾次向外宣布，包括來到立法會的小組提到.....提到政府跟發展商磋商修改地契這件事。第二點，就是在"孫九招"之下，我們已經停止，即停建居屋等等。就這兩點，我在上次的聆訊中已說過，私人參建居屋有5個，其中3個已經轉為居屋.....轉為.....

**主席：**

公屋。

**梁展文先生：**

.....公屋，公共租賃房屋。另外，餘下的這兩個，我已經說過，我們會找另外的方法處置，亦向立法會匯報過我們會跟它商談，而實際上，當時已談過一次。換言之，房委會或政府，都不打算由房委會再根據這個合約來提名買家向它購買單位，這點已很清晰。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，我不是很認同這點，因為我看到，其實我們都看過很多文件，政府內部其實是有很多討論，是關於如何處理這些PSPS計劃之下、建好了但未賣的居屋。這些在政府內部亦有很多討論，而在重開談判之前，亦談論怎樣怎樣、哪個可行、哪個不可行。但我的理解是，這些.....方法和討論，是政府內部的討論，應該當時未公布給公眾知道。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我剛才說大家眾所周知，即當時大家都知道，在公眾領域裏面，大家都知道我們房委會是不打算提名，已經跟它談判，亦已經公開，交了很多文件來，交文件來這裏，就是這樣。其他的方案，當然它是不知道的，那些是我們內部討論的方案。

**潘佩璆議員：**

是。

**梁展文先生：**

我在4月至6月的時候，我們一共出了.....即我的部門一共出了.....我的同事一共出了6份文件研究各種方案，這9個方案，9個可能的方案。這些當然是我們自己的事，它是不知道的。但是，

它知道一件事，它知道你的政策，知道政策就是：我們不會再……  
即我們不會再賣居屋，不會再建，即停建、停售居屋。

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁展文先生：**

它知道這事。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

是，梁先生，你說得對，因為這個"孫九招"，其實當時社會是普遍知道的，亦令政府的房屋政策更加清晰，亦表明政府退出私人樓房市場。

**梁展文先生：**

嗯。

**潘佩璆議員：**

只不過，對於如何處理這些剩餘的PSPS樓宇，其實當時應該是屬於政府內部的討論。沒錯，政府可能說日後不再建。但是，對於……或是對於這些——即紅灣這些樓，政府是屬意如何處理？但是，對於政府是否會購回呢，當時應該沒有一個正式的公布，這始終只是作為一個可能性來談，即人人都知道政府可能買、可能不買。但是，在你的郵件裏面，我有一個印象，就是你認為新世界公司當時其實已經知道了政府這張底牌。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

因為……即是……你說甚麼底牌呢？我不太清楚，潘議員，你說政府甚麼底牌呢？它知道我們的底牌？

**潘佩璆議員：**

對。

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁展文先生：**

對不起，主席，我想加一句說話。我們已經跟它重開談判，對嗎？第二次重開談判。既然重開談判，基本上，你坐在談判桌上，它已經知道你不願買回。否則，又怎會談判呢？

**潘佩璆議員：**

嗯，梁先生。

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁展文先生：**

當然，這個談判破裂，我們還有其他方法。但是，這個事實就是，你跟它重開談判，已差不多是告訴對方，盡可能我都不願買回。而且拖了很久。以前私人參建的居屋，當單位建成後不久——不會很久時間，數個月內便會提名。但是，這個拖了這麼久，即在02年11月出了一個consent，直到現在，超過1年都沒有提名。這已很清晰了，而且你又跟它重開談判，對嗎？

**潘佩璆議員：**

嗯，梁先生，我其實都想澄清這點。

**梁展文先生：**

是的。

**潘佩璆議員：**

就是關於你所提到的第二點，即房委會無法在規定的日期前提名買家。因為我不太知道時序是怎樣，我只是看到一些資料，

似乎時序應該是，第一，應該由政府發出這個Occupation Permit開始，即一些樓宇建成了.....Occupation Permit開始。然後，在3個月之內，按照慣例，就會批出這個Consent to Sell。然後，根據協議，在Consent to Sell發出之後的20個月之內，房委會就要提名買家，對嗎？我所看到的時序就是這樣。

**梁展文先生：**

正確。

**潘佩璆議員：**

但是，我無法將這3個時間放入日曆裏面。你可否告訴我，其實在紅灣半島這個計劃，這3個日期應該是哪幾個日子呢？

**梁展文先生：**

哦，好的。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

我看看我的資料。其實這些日程表.....其實我們向立法會的joint panel——有兩個，即房屋和地政規劃這兩個小組，都交過一份文件，裏面有齊這些時序的，潘議員。

**潘佩璆議員：**

是，因為文件多，我無法找到，不好意思。

**梁展文先生：**

是，我找到。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

這份在哪裏呢？對不起，我問問……，這個THB 6，不是6就是7。應該是6，你找這份文件給我。對不起，主席，我刻意讓大家都聽到我是問他文件，不是說其他的事。

**主席：**

好的。

**梁展文先生：**

T77，T77，應該是T77，看看是不是。因為這個表全都在這裏。可以嗎？Angela，你找到嗎？即是這一份，其實我這裏也有這份文件。T27，T27的附件裏面有齊全部，附件A即Annex A裏面有齊這個日程表，11月……02年11月20日批出Consent。

**潘佩璆議員：**

嗯。

**梁展文先生：**

Occupation Permit，即俗稱的"入伙紙"，是02年8月6日，建成了。

**主席：**

好，潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

02年8月建成。如果我們加上3個月……即加上23個月，就是04年7月，對嗎？

**梁展文先生：**

哦，你說11月，11月開始。

**潘佩璆議員：**

是的，是的。

**梁展文先生：**

由Consent開始計。

**潘佩璆議員：**

是，是的。即應該去到04年的.....

**梁展文先生：**

7月。

**潘佩璆議員：**

7月之前，其實房委會都有權提名買家的，對嗎？

**梁展文先生：**

沒錯。

**潘佩璆議員：**

而這個談判進行的時間，即重開談判之後，是在03年的後半部，即去到12月左右。

**梁展文先生：**

不是，是在12月8日開始。

**潘佩璆議員：**

12月8日開始。好了，即距離提名買家的期限還有半年，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**潘佩璆議員：**

半年有多的時間？

**主席：**

梁先生。



**梁展文先生：**

是，主席，時間是的。

**潘佩璆議員：**

所以，我覺得有些驚奇，就是梁先生你在這裏，下一個這樣的結論，即你說其實新世界已經知道房委會無辦法提名買家，雖然還有大半年的時間，但你認為它已經知道。第二，你認為房委會已經知道政府不會買回這些樓宇，雖則政府內部進行了種種的討論……我不大記得了，好像大約到7、8月還在討論那幾個方案的可行性。

**梁展文先生：**

不是，是到6月。

**潘佩璆議員：**

即使是這樣，我相信這個結果都無需告知新世界，是不是？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

沒有需要。

**潘佩璆議員：**

所以，我覺得就你所說，即新世界在談判時，是知道政府這些……我所說的底牌，這些真真正正的底牌。你自己心中有一個，政府最高層有一個決定，就是該策略應該是怎樣的，大政策是怎樣的，以及能否做到，其實這些都是底牌。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，剛才潘議員其實提出了幾個問題，或者我試圖回答他的問題。第一點是距離半年，但如果潘議員看看郭理高先生的分析，他寫得很清晰，就是發展商執著一點，指我們延遲了提名，以致他們須支付很多本來不需要支付的費用，他們有損失。他們說出很多損失，因為涉及訴訟，我就不說了。所以，他說有一個point，可能.....我們不接受的那點，將來由法庭裁定。但有一點須注意，就是時間越久，索償額就越大。若有協議，就劃一條底線。他是這樣說的，這份文件已經公開，我想我可以這樣說。郭理高先生說若有協議，最低限度可以先止血，即先劃上一條線。到這裏，主席，我想停一停，我要求與律政司說兩句話。

**主席：**

好。

(停了一會)

**主席：**

或者這樣吧，反正潘議員未問完問題，而現在已是12時24分，不如我在此宣布先行休會，在下午2時準時續會，繼續進行公開研訊。

我現在宣布暫時休會，並在下午2時準時續會，多謝大家。

**(研訊於下午12時24分暫停)**

**(研訊於下午2時02分恢復進行)**

**主席：**

我們的研訊現時繼續。剛才在休會之前，梁先生需要回答潘議員提出的問題，即是梁先生如何知悉新世界會知道，房委會不會向它買回那些單位，而政府亦不會提名買家。梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我想潘議員看看文件T25，T25。

**主席：**

或許梁先生你一邊回答潘議員的問題，潘議員或許可以跟得到。

**梁展文先生：**

其實就是T25和.....這個是3月.....03年3月，以及T26.....就是03年10月，這兩次我們是向立法會的房屋.....房屋的小組委員會提供那些文件。大家可以看到，在T25第6(a)段，已經交代清楚是.....以及在T26的.....另外T26就是10月，03年10月——同樣是交給立法會的文件——第5(a)段。這兩段交代清楚了，就是剛才所說的，即政府不打算買回來，而是跟發展商商討，磋商修改地契，讓它可以在公開市場出售單位。而且我在上午已提過，根本上你跟它開始談判，已經更加.....第二次了，重開談判了，那就很清晰，政府的intention，即那個意思、意向都是不會買回的。所以，我便說它是知道的，它應該知道的。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，我瞭解過你所指的，在2003年11月3日，即立法會房屋事務委員會的.....你所指的就是這一份文件，即T25就是那時.....

**梁展文先生：**

以及T26都是。

**潘佩璆議員：**

.....會議上tabled的文件，對嗎？我有沒有記錯？

**梁展文先生：**

T25和T26都是。

**潘佩璆議員：**

T25和T26都是，對嗎？

**梁展文先生：**

一份是3月，一份是10月。

**潘佩璆議員：**

你剛才提起的時候，其實我剛剛利用吃飯的時間，再翻閱過這些文件，一些立法會給我們，關於紅灣半島的文件。這些文件……我的理解就是，在公眾的領域，是可以知道的一些資料，亦包括一些當時——即是在2003年12月底之前——一些報章的報道，那方面我再翻查。事實上，從這些資料，亦包括我剛才很粗略的看了T25這份文件，我的感覺就是，政府的意向是清楚的，即是說，你要跟發展商商談，由它去出售這些單位，這個意向是清楚的。但是，在這個階段來說，在公眾的領域，從來都沒有知悉，政府是不會購買這些單位，或是房委會是不會提名買家。我所說的就是，會不會做的問題，不是那個意向的問題。意向我相信大家都清晰的了，我不知道梁先生你有沒有一些其他的證據可以提出來？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，現時我們的文件就是這樣顯示了。

**潘佩璆議員：**

是的。

**梁展文先生：**

事實上，我們這兩份文件這樣提及的時候，it follows，即是說是不會買回。至於政府會不會用其他的方法呢，當然這裏就沒有披露過，即是說會怎樣怎樣……其他的方案，包括買回來、提名一個單一買家、房委會買回來作其他用途，我們在一些方案裏談論過的，這些是沒有“出過街”的，這些是正確的。但是，在社會上

收了這份文件、立法會進行討論等的時候，已經是很清晰，政府第一個的目標就是跟發展商磋商、修改地契、賣給它，由它補地價之後在市場出售，這已經等如說政府最低限度在這兩個時候——在03年3月和03年10月，都是沒有意思買回來。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，或者我想請你留意一下這份T25文件，即是你剛才提的這份文件。

**梁展文先生：**

是的。

**潘佩璆議員：**

第2頁最後那裏，是關於丙類單位，我所理解的丙類單位，其實就是指紅灣半島。

**梁展文先生：**

哪一段？丙類單位。

**潘佩璆議員：**

丙類單位，即是第2頁最後兩行，以及接着第3頁所說的。那裏說得很清楚："我們會根據下列大綱，綜合採納多個處理方案"，其中.....接着下面(a)、(b)、(c)、(d)、(e)，其實當中很多項都可能牽涉到.....

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

是的，是的。

**潘佩璆議員：**

其實當中很多項都可能牽涉到政府是取得紅灣半島的業權的，是不是？我所理解的，即當中有很多種可能性都是會這樣做。

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

你的理解不是很準確，潘議員。

**潘佩璆議員：**

是的。

**梁展文先生：**

你看到這份文件，當時的情況就是，我們有超過1萬間的居屋單位和5個私人參建居屋。我們每一次向立法會提及的時候，都是分開這兩類來說的。當然，這兩類是不同形式，其實都是居屋。但是，我們說的時候，大家看到的，潘議員你看到的，(a)是專講私人參建的，(b)、(c).....即接着下面那些(b)、(c)、(d)，是關乎那些私人參建居屋以外的居屋，是關於那些稱為overhang HOS，即那些剩餘的居屋。當時我們亦都.....大家也在政府談過，我們委派了鄔滿海副署長專責研究一下如何處理這些剩餘居屋，包括(b)、(c)、(d)那些東西，用作旅館、用作政府宿舍.....很多東西，甚至何秀蘭提過.....何秀蘭議員提過，市建局也可以買一些，有些人喜愛樓換樓的嘛，我記得那時我跟市建局談論過，說："喂，我有部分賣給你，你也可以跟我處理這些overhang HOS。"是有想過的，這些就是處理HOS——即這些居屋，這些居屋我們有業權的，業權在我們這邊，那麼我賣給市建局都可以的。

當然，在這些方案裏，其實有些都是不可行的，除了用作政府宿舍是可以的，但譬如作旅館用途等方案，我想指出的是，在法律上來說，房委會在法例上是不可以營運旅舍的，這裏也是要想方法的。無論如何，(b)、(c)、(d)就是關乎那些剩餘居屋，(a)

才是關乎紅灣半島和嘉峰臺這些私人參建居屋，是有區別的。潘議員，如果你把下面那些方案都放在(a)那裏，你的講法就是這樣，這裏可能有少許不清楚的地方。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

是，梁先生，我相信一般人看過這段文字的時候，會得到一個印象就是，這些都是屬於丙類的私人參建居屋單位，即丙類的這些居屋單位。沒錯，你每一段都舉出一、兩個屋苑適用於那個條件的，但我相信很多人、公眾人士看過這段文字的時候，會得到一個印象就是，這些方案大致適用於丙類的居屋單位，我相信一般人會有這個印象。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，多謝潘議員這個問題。我現在不再講那些.....我沒有再去詳細看，即在那個會議紀錄，應該有一個小組，立法會的那個小組委員會開會討論的，在解釋的時候是應該講得很清晰的。如果你就這樣看，便說不清晰，但我覺得提交立法會議員討論的時候，大家、我們的局長、解釋等等，是很清晰的，是分開兩組的，(b).....即丙類這裏。你看到(a)那裏是"修訂兩個私人參建居屋屋苑的契約"，(a)那裏是專講那兩個PSPS，(b)開始談其他那些。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

另外，在同一次的會議，即房屋事務委員會的會議紀錄中，即11月3日，亦提到政府的政策在2006年之前，即2006年之後就不再出售居屋的。如果我沒有記錯，當時的會議紀錄.....

**梁展文先生：**

2006年？

**潘佩璆議員：**

是，即這項政策……在會上是這樣講。

**主席：**

潘佩璆議員，可否指出是哪一份文件？

**潘佩璆議員：**

因為我剛才找到，但現在我又未必可以立刻找得到。

**主席：**

不要緊，或者你再將你的問題表達。

**梁展文先生：**

我在找文件……潘議員，是哪一段呢？

**潘佩璆議員：**

在那個會議，你找到那個會議紀錄嗎？

**梁展文先生：**

T39，是嗎？

**潘佩璆議員：**

我都要先看看……39……因為我剛才翻到那兒。

**梁展文先生：**

是，哪一段？

**潘佩璆議員：**

是，沒錯，沒錯。



**主席：**

是。

**潘佩璆議員：**

這個紀錄的第4頁。

**梁展文先生：**

第4頁。

**潘佩璆議員：**

在第4頁，第6段這裏說："政府當局曾答應提供書面資料，說明在2006年底前停止出售未售及回購的居屋單位"，我的理解是，即使根據政府當時的政策，其實出售居屋最後的日子，其實都是去到2006年年底，我的理解有沒有錯呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，如果我的記憶是可靠的話，即是說我們還有一些剩餘居屋，你用很多方法去處理它們，做這個.....當時我們又找市建局，又跟那個宿舍.....又跟大學談談可否用作一個宿舍，用很多方法去想。但是，你用怎樣的方法也好，單位超過將近1萬間，你說轉做公屋單位，正如何秀蘭議員所講的，其實轉了很多，之前已經轉了3萬多間，轉到"傻"了，即這些太貴。譬如你把紅灣轉過去，每一間公屋的價錢變了超過100萬元，普通公屋是20、30萬元而已。所以，結論是始終你也有一些要放出市場，當時說先等到06年，06年之前不要放了，即衝擊市場嘛，而且太接近新的那個"孫九招"，對清拆的清晰性、穩定性及一次性，都可能會有所影響的。故此，當時的想法、看法就是，先等到06年，06年才考慮慢慢分批出售，這個意思就是如此，這個也是用來處理那些剩餘居屋單位，那裏有超過1萬間，現在紅灣半島是在這1萬多間以外，還是私人參建的居屋。我已經講過有5個，只剩下嘉峰臺和紅灣半島。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，我之所以提起這段會議紀錄，原因是在於這個是公眾可以知道的事情，而公眾可以知道的就是，政府至少到2006年年底，之後政府可能會再售居屋，是嗎？

**梁展文先生：**

嗯。

**潘佩璆議員：**

這個我的理解沒有錯。所以，若果是這樣，我仍然看不明白，為何你會認為新世界發展公司在談判的過程，即我在講12月時的談判過程，它會那麼肯定知道政府是不會再……是不會買回這些居屋單位，或者是提名買家。我想這個本身來說，我覺得是比較難以理解的，你講得很肯定的，但在公眾的領域，我們看不到有很清楚的信息說，政府鐵定是不會這樣做。

**主席：**

梁先生，可否補充一下？

**梁展文先生：**

主席，我的印象又不是這樣啊。我覺得政府當時在03年解釋得很清楚，因為反覆幾次、不同的場合、到立法會開會去解釋的，把這些私人參建居屋分開一類來處理，其他那1萬個居屋單位，那些是不需要提名的，那些直接可以……因為業權在我們這邊，除非你買回來。換句話說，每一次都是說，我們是不要，這些與發展商……這兩個嘉峰臺和紅灣半島，都是與發展商商討出售，已經是全部公布出來，我覺得是很清晰的。我不知道潘議員為何會覺得是不清晰，即對公眾人士來說？

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

是了，我想講的就是，因為在談判過程的時候，雙方本身的底牌是甚麼，是不應該輕易向談判的對方透露的，因為你透露了你預設的一些條件，其實就等於不用談判，即不用打了，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我明白潘議員所講的，即那個策略的問題。但是，你那件事已經是過了1年的轉折，又有第一輪談判，有那麼多公眾的討論，又到立法會等等，現在又重開談判，這部分如果潘議員叫它做底牌，也不是底牌了，根本上是面牌，根本都是面……都不是……價錢可以說是底牌，自己心目中，譬如行會所定的底線，這些是底牌了。所以，我記得我都有一次是……我不記得哪份文件，我也叫同事 **only on the need to know basis**，即你不可以講出去，這個是非常、非常敏感的。如果我們那個數字讓人知道，我們就處於弱勢的了，這個才是真正的底牌。若你問我，潘議員所講的那個是面牌。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

我相信是面牌，抑或是底牌，我相信聽的人自然會有一個判斷，因為我想一個很簡單的常識就是，當談判進行的時候，有關的策略及己方對於政策、方針等等，這些其實都是非常重要的一些資料、一些資料。

**梁展文先生：**

主席……

**潘佩璆議員：**

而且，我覺得在公眾的領域，剛才我們看過那些文件本身來說，都沒有一個很清楚，就是說必須這樣去做。我想問一問梁先

生，你除了根據這些表面的資料之外，即估計新世界發展公司的負責人是已經知道政府不會購買這些PSPS的單位、這些紅灣半島的單位，以及知道房委會不會提名買家，除了從這些表面的跡象可以猜到之外，你覺得它們有沒有從其他途徑得到確實的資料，知道政府的這項政策呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我不知道它有沒有其他途徑，不過在當時來說，那個情形是很清晰的，即那個面牌對我來說，對我們整班同事來說，都是很清晰。潘議員提出這個問題，我都是第一次聽，即是說不清晰，我們覺得這件事情真的很清晰。

**潘佩璆議員：**

或者，梁先生，你自己本人有沒有跟新世界發展公司的負責人親自講及政府這方面的政策呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，答案是"沒有"的。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

好。或者梁先生，按照你的判斷，在你所.....即你部門的其他同事，有沒有人會直接將這個政策、這兩個政策告知新世界發展公司的負責人呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我不覺得有，即我不知道有啊。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

好。從梁先生你剛才所講的，我也想提供一個意見，你覺得剛才我們所討論的這個政策問題，即政府對於丙類居屋，特別是紅灣和嘉峰臺這兩個居屋的處理政策，應不應該算是機密資料？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，那個處理政策不是機密資料，我們在03年3月，剛才說T25、T26這兩份文件全都交出來了，資料全都交出來了，談到那個處理方法，已經全部講出來，是公開的資料，那個不是機密資料，就政策而言。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

是。我所指的意思是，在這麼多種不同的可能性之中，只有一個可能性這個事實，即這個政策，這個算不算是一個……應不應該列為一個機密資料呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，既然這個政策已經公開了，那便是公開資料，不是機密資料；至於其他方案，我們沒有公開出去，那些便是機密資料。但當然，我不記得了，那個提名單一買家有沒有在街外講過，我就不記得了。我們曾經在第一輪談判破裂之後，我們很積極研究提名單一買家去買，我自己甚至提議不如可否修改那條例，為何當時會有這個想法——單一買家呢？正如李永達議員、又正如聆訊所講的，我們想你買一個單位跟你買2 000多個單位是一樣的，提名一個，那如果他買了之後，那個買家買了之後，他便手持那些單位，他如果要重售，便向我們補價而已，對嗎？那筆數是一樣，對嗎？所以，我們很有興趣研究這個方案，但在法律上是否行得通呢？那時候，你見到我們在4月、5月、6月一直的討論中，一方面討論這件事，不斷反覆研究那些不同的方案之外，也不斷尋求法律意見，直到最後，我們在外面找……對不起，我們找外面的大律師向我們提供一個意見，那個意見是很清晰，就說此路不通，法律上會被人挑戰。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，你講得很對……

**梁展文先生：**

好像這裏也講過，好像後來也在這裏講過出來。

**潘佩璆議員：**

是，梁先生，你講得很對，我們看這些文件的時候也知道當時是有反覆的討論，但我想問你，若果你現在回頭看，若果這個結論，即其他全都是不實際的，只有一個可行的方案這件事是在談判未進行之前，或者談判進行之間，被新世界發展公司知道、知悉這個情況的時候，你覺得這對於談判得出來的結果，亦即結果更改土地使用，即業權那個賠償，會否產生實質的影響呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，如果你問我，現在只是一個意見而已，即作個評估而已，我覺得未必有特別的影響，為甚麼呢？正如郭理高先生也寫過文件，他說發展商的第一個要求是先以保證價19億元替它全部購入，即先提名、先付錢；接着，你拖延我這麼久，我控告你，賠償那筆損失，這個它很願意——正如郭理高先生所講的——根本上，發展商很願意接受這個方案，那便不談，你補地價給我……支付全部保證價給我，我再向你追究索償，它很樂意接受這方案，其實它由始至終也很接受這方案。所以，你說其他方案是沒有意思，譬如你剛才說把單位全部買回這個方案，剛才潘議員所講的那些談判策略，我想到根據潘議員這個構思，你可否在談判之前，"放汽球"，說我們根本上想全部買回來，是嗎？去恐嚇對方，即先"拋"它，對嗎？先"拋個浪"，是否有這樣的策略呢？可能你是對的也說不定，但它沒甚麼，可以這樣說："好的，你便全部買回，你把19億多元給我，接着我便控告你，要你賠償。"它會接受的。我的意思是，即使採用潘議員剛才的構思，你問我的意見，我今時今日看，亦嚇不到它，亦嚇不到它的。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

我們轉另一方面來看，你今次經過紅灣這件事情，由你處理，我想你提供一些意見，你覺得政府整體來說，在處理這件事上，你覺得做得怎樣？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我們是經過……當時是經過很詳細的考慮，大家為了這些方案"扯頭髮"，問這個、想這樣、想那樣，研究了很多東西，真

的你再問我，政府內部已盡了全力。另外一點，為甚麼呢？有政策存在，有"孫九招"存在，是嗎？有些事情，我就不能做，因為是違反政策的，為甚麼呢？當時的房屋政策就是，一定要保持一個穩定性，因為當時樓市很弱，正在下瀉，要穩定樓市，所以我們"孫九招"的整個目標就是穩定樓市，以及退出市場，政府退出市場。在退出市場的時候，"孫九招"這個大政策已經說明我們不能賣樓，即買回來又自己賣樓那些事情，我們不能立刻做，否則，我們當時有一種說法就是"自毀長城"，政策剛剛推出，接着你又違背那政策，所以是有些掣肘存在，有很多掣肘存在。我們的內部同事等等，大家不斷討論，那時候真的——正如郭理高先生所講的——很frustrated，大家也很有挫敗感。我回頭看，要我檢討的話，我唯一可以提供一個意見，我覺得是透明度的問題，即應該盡量開放的，又或者讓一些第三者的人士參與其中，目睹整個過程，因為這些實在太過敏感，即我回頭看，開放、透明度是不足夠的，很明顯，透明度不足的時候，便會有很多置疑、很多猜疑、很多猜想。在這幾次研訊也可以看到，這些是可以理解的，因為看不到的東西，必定會有所疑慮的了。所以，如果你問我，我覺得那個開放程度，應該盡量開放多一些，把消息發放出去，這樣會很有幫助。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

梁先生，如果單從PSPS這些未售賣的樓宇來說，你覺得……我們也看過很多各種不同的處理方案可以考慮，你覺得是否真的只得一個方法呢？是否真的沒有第二個方法呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，如果你鑒於所有……你要即是……我剛才講過那些束縛、那些限制，在這樣的情形之下，我們當時的結論也是這個結論，你現在再問我，我覺得也是實行這個結論，也是實行這個結論的。



**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

是，多謝主席。梁先生，至於跟發展商談判這個過程，你覺得有沒有甚麼可以做得更加好呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，在研訊的較早時候，我亦指出在04年2月有一個會議，我曾提出會有政治壓力，要我們開放，講出原來的開價，即講出來的時候，當時我講出來之後，地政署署長就有保留，他有他的理由。其實，我的意思就是說，在開頭時將全部資料公開，我覺得是有好處的，即一開頭的時候，整個過程，我們今日看的文件，可以拿出來講的都應該拿出來講，即把它們公開，郭理高先生的文章、他的分析、論據全部提供出來，將那個過程寫得詳細一點，我相信是會有幫助。當然，我現在是事後孔明、事後孔明，如果你問我的意見，我只能夠提供一個事後孔明的意見。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

多謝主席。梁先生，自我反省及自我批評，都不是容易的事；不過，我都希望你或許可以幫助我們，就處理紅灣半島這件事，你覺得現時過後回顧，你有甚麼可以更維護得到公眾的利益呢？即現時過後回顧。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我覺得當時盡了自己的能力，我亦在我的電郵內是知無不言、言無不盡，我不會考慮到文件日後會被人看到便會怎樣、怎樣，不會的。我寫給局長，便把全部所想到的東西告訴他，我不會考慮日後被人公開，又會向我置疑這樣、置疑那樣，為甚麼這樣說，引起了李永達議員的誤會等，我沒有考慮這些事情的。自己這樣看，便照樣說，率直地全部告訴局長，由他自行作判斷，因為這些文件在當時全部是機密的，不是拿出來公開看的，對嗎？

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

最後一個範疇，不過，我都有幾個問題提問。在這件事上，我想在紅灣事件上，正如你本人所說，你都介入很深的。其實，你參與這件事的重大決策，亦提供了很重要的意見，是否可以這樣說？你的意見及你參與的決策，其實可以說是影響處理這件事的結果，即方式與結果，對嗎？這種說法你覺得是否公道呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，公道。

**潘佩璆議員：**

好。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

那麼從這件事，便帶回在你退休後申請在新世界工作，我很同意你所說，即是申請表已經盡量如實填寫，但我覺得從另一角度來看，你的申請獲得批准，你覺得這件事是否合理呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我不想置評這件事了，審批當局都來過研訊，審批當局對這些意見也說過了，我作為申請人，我覺得不應該再評論政府在這件事的處理方法。很老實說……

**主席：**

潘佩璆議員。

**梁展文先生：**

……過去40年，我40年來在政府服務，在甚麼情況下，我都明白政府的困難，所以無論如何，我覺得我是不適當評論政府在這件事上的處理結果，這事由議員及社會自行判斷。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

從另一個角度來看，你覺得公眾質疑這項批准是否合理，你覺得在這件事本身來說，可否理解呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我剛才說，便已經說了，即如果看到這些情況，有所疑慮，雖然我是批評不應該說"賤價"，並非用眾人的意見便是真理，要專家及權威的意見才知道這個價格是否合理。因此，我的看法是……怎麼？你的問題是甚麼，潘議員？

**潘佩璆議員：**

我的問題是這樣，你剛才說了不想評論政府的做法。

**梁展文先生：**

是的，是的。

**潘佩璆議員：**

我就想問對於公眾來說，因為今次是公眾……

**梁展文先生：**

好的，好的……

**潘佩璆議員：**

……你是否想我繼續說完？

**梁展文先生：**

不用了，我明白你的問題了。

**潘佩璆議員：**

是的，是的。

**梁展文先生：**

我自己岔開了，忘記你的問題。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，不好意思。我在上次的研訊也說，我是不避嫌，我參與這件事情很深入，但我沒有偏幫到新世界、沒有偏幫地產商，我是沒做錯事，問心無愧，為甚麼我要避嫌呢？我自己的信念及自己的性格也是，我不避嫌的。當然，如果我不避嫌的話，我自己要承擔一切的後果。如果社會上，我不評論別人的置疑，人家的置疑是合理與不合理，這是由別人判斷，不是由我判斷，我的判斷有何意思，任由人家來看；為自己做出的事或說的話而負責、擔當及面對。所以，我說即使有很大的置疑、很大的風波，我完全沒有問題，我欣然接受。

**主席：**

潘佩璆議員。

**潘佩璆議員：**

我問完了，多謝主席。

**主席：**

好，李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我首先想談談嘉峰臺的問題，因為餘下的私人參建居屋，除了紅灣半島外，嘉峰臺是另一由房委會和政府正處理的情況。關於這方面的內部文件是很少，所以，我要問問梁先生，因為其實根據你們提供立法會的資料，你們初期都是.....例如T10這份文件，請你看看。

**梁展文先生：**

T10？

**李永達議員：**

沒有(C)的，T10而已。

**梁展文先生：**

沒有(C)的，OK。

**李永達議員：**

這份文件是孫局長在立法會的一篇發言稿全文，內容是解釋.....我想是房屋政策，其中一段提到，即第3段是說政府在處理紅灣半島及嘉峰臺時必須充分考慮當時的樓市事宜，其實，嘉峰臺也要處理的，但他在第4段說："政府在處理嘉峰臺時亦須顧及紅灣半島相似的考慮因素。我們在諮詢房委會及立法會的意見後，沿用了與處理紅灣半島相同的方法來處理嘉峰臺，即容許發展商在繳付經磋商協定的修訂契約補價後，可將該物業公開發售。然而，我們最終無法與發展商達成協議"。換句話說，其實房

委會和政府初期都用紅灣半島的方法，即正如孫局長所說，兩方面就所謂修訂契約傾談補地價，情況是否這樣呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

對不起，我剛剛在看文件，主席。我想請李議員說說該問題。

**李永達議員：**

我問題的意思是，第一步，如果照行文所寫，意思是否房委會及政府當局當時處理嘉峰臺，都是由找新世界發展傾談修訂契約，以及談判該個所謂補地價的價錢開始呢？

**梁展文先生：**

是的，主席，是的。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

梁先生，你可以對我們說說，當時……因為我們沒有文件，你可否大概記得，當時政府要它補的地價與發展商的開價是多少呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我真的不知道了。

**主席：**

李永達議員。

**梁展文先生：**

這處好像李議員所說，這些文件沒有……即我自己返回房屋署看文件，也看不到這個資料，所以我自己也不知道、說不到。

**李永達議員：**

OK。

**梁展文先生：**

我是否看漏了？

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

我就沒有甚麼看漏，不過，我不知道你有沒有……

**梁展文先生：**

是說我而已。

**李永達議員：**

我想問的是，因為有關的文件太少，所以我想問，當時負責談判嘉峰臺的地政署同事是哪一位？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，是郭理高先生。

**李永達議員：**

當時，他是否要好像處理紅灣般間中向你匯報，向你聽取一些建議？有沒有這種情況？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，以我記憶所及，他不是向我匯報的，我在書面供詞裏，應該是回答第20題，對嗎？當時我也說過的，他是向房屋委員會屬下的資助房屋小組委員會所成立的一個監察小組……他是向該監察小組匯報的。我在這處說得很清晰的，我不再重複，為了節省時間。

**主席：**

是的，李永達議員。

**李永達議員：**

OK。梁先生，你沒有參與這個監察小組嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我不是監察小組的成員。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

OK。我不知道你最後的決定，因為你最後沒有與發展商達成協議，我想問這個所謂監察小組，它就這一點是否必須向房委會大會或向房屋署高層，包括你在內，在他們決定最後不能達成協議的過程向你們知會或匯報呢？

**主席：**

梁先生。



**梁展文先生：**

主席，以我理解，或者記憶所及，監察小組自己做了一個意見，便是向其所屬的房屋委員會屬下的資助房屋小組委員會提議，而資助房屋小組委員會，就是它決定的，它的決定是，好了，談不攏便自行買回。這個資助房屋小組委員會，我是成員之一，在那個意見之下我是有參與的，我是成員之一，但都是……當時的會議是考慮監察小組所提交的提議。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。我知道了，因為你是署長，你是資助房屋小組委員會的成員，你是否在最後的決定過程中，其實你是有出席該會議的？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我有出席那會議。

**李永達議員：**

好，那談判……

**梁展文先生：**

即我沒有……對不起，我沒有check過那些紀錄，不過我應該有出席這個會議。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

我瞭解情況了。在那次會議，我不記得是否04年的……大約是6、7月，7、8月的時間，談不到……

**梁展文先生：**

早一點.....

**李永達議員：**

再早一點。那時，你感覺到那過程，在資助房屋小組委員會，有否向資助房屋小組委員會交代地政署與對面發展商談判時談不攏，即談不出結果.....他們是否有一個很大的金額差距？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我想應該是有很大差距，應該有很大差距。

**李永達議員：**

OK。

**主席：**

李永達議員。

**梁展文先生：**

數字我不記得了，因為我自己今次看文件沒有詳細看嘉峰臺，所以我現在說不出那數字。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

你是否有印象，其實地政署在這次"企得很硬"，即它沒有如紅灣般由17億元慢慢跌、跌、跌.....即談、談、談到8億元，你的感覺.....雖然你說你記不起那數字，但大體上，根本大家一開出那價錢，大家也不動，最後由於差距很大，不能找到一個中間或接近談得合攏的數字，是否這情況？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，因為我沒有看那些文件，我也不知道……我亦沒有參加那……與上一次不同，與紅灣半島不同，我是負責全面統籌，要向我匯報，故此我對嘉峰臺的理解少很多很多。照我看來，那差距是很大的，你說甚至地政總署當時用的策略是否以十足價與他們傾談呢？而不是以50/50呢？你現在問我，我也不記得了。不過，我相信那差距是非常大，大至也無需怎樣傾談了，差不多是這情況。正如我剛才所說，這個發展商，以這兩項計劃來說，其實它經常也提出一個立場的。它說，第一件事，你向我們全部買回吧，你用保證價全部買下吧！它也不能夠不接受這一點，對嗎？所以它的立場是這樣的。大家這麼大距離時，我相信就是……所以嘉峰臺最後由房委會買回。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

OK。主席，大概的印象是，大家都有類似紅灣半島開始談判的過程，不過，大家的價錢有很大的分歧；這麼大分歧，似乎沒有甚麼印象那價錢大家有走向中間的情況，所以談不攏，我想……

**梁展文先生：**

那時樓市好似有一個小陽春。

**李永達議員：**

我不知道。我想問梁先生一個情況，為何當時第二次談判，那個所謂匯報的制度，或者由你監督或統籌這制度不同了？因為第一次你有很深入的參與，你的證供表示你是有統籌角色，甚至是重大角色；但第二次在嘉峰臺的情況，為何不沿用由你作為房屋署署長監督地政署署長或地政署的代表進行談判這做法呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我記得當時，這件事出來之後，因為由始至終也是由政府處理的。當時是這樣的情況，我們局署合併後，我的角色是雙重的，即我的身份是雙重身份，一方面是房屋常秘，作為房屋常秘，政策要向政府負責，對嗎？另一方面又是房屋署署長，是房委會的Chief Executive，即CEO，要向它負責。當時轉了由孫明揚局長當房委會主席，這處便出現了含混，究竟我們處理這問題時，從一個角度去看，是政府的問題，是一個政策，對嗎？即如何處理補地價等問題，是政府與它磋商，地政署是政府方面的，地政署不是房委會的。另一方面，又是房委會的事情，變了……又是房委會的事情，兩方面也可以。

我們在紅灣半島事件上，大家也看到文件，是由政府作主流的，一直與地政署傾談，孫局長又委派我負責這件事，監督這件事等等。當時我們發生一個問題，便是處理房委會的事，很多事情好像不告訴它知道。故此，紅灣事件完結後，我們進行檢討。你留意到，我記得當時宣布發paper時，發出paper予立法會時，我最記得的，同一日，一份發給房委會，另一份發給立法會，我說不如大家一起吧，即等量齊觀，兩份paper平衡地發出去。這方面事實上是出現了問題，即在改組之後，在我們局署合併後，出現了這問題。故此，我記得有一次，我向房委會委員匯報，大家也覺得：“我們的參與不足啊，梁先生，即署長”。他們也有這樣的看法。故此，我們後來乾脆由他們……第三次這樣的談判，每次不同形式，這次轉變了，不好了，由房委會的監督小組來做。當然，我想事實是有因素的，因為當時也有很多評論，評論這個價錢太便宜，還用到“賤賣”這個字眼，當時亦有政治敏感度存在。我相信這因素當時亦有考慮。不如這樣了，不要由政府自己處理了，交回給房委會，由房委會……正如剛才我說的一樣，即有第三者監督，於是轉變了方法，由房委會監督，組成一個monitoring group，由一個督導小組來監督這件事。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，所以我想問的是，梁先生你有否覺得這次監督制度或匯報制度的改變，一個原因是房委會內部有些委員覺得他們被蒙在鼓裡，因為整個談判過程，他們差不多到最後才知道結果的。第二，公眾給政府和房委會施很大壓力，說你們在紅灣半島一事中是賤賣居屋，所以令到……從某角度說是給你削權，或是把監督或匯報制度改變，這方面在內部討論時，是否你們考慮過的因素？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，除了……我又不覺得是削權，轉一個形式而已，在這樣事情的情況下，轉了形式也是很自然的事。基本上，李永達議員你的描述也是正確的。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

OK。主席，我想問，在整個私人參建居屋中，一般的制度，如果不發生紅灣半島和嘉峰臺事件之前，一般所謂正式的運作是，房委會只須用所謂的保證價格，即我們稱為 **guaranteed price**，以保證價格購回這些單位，然後提名那些居屋的擁有人遷入已經可以……

**梁展文先生：**

不是，不是的。

**李永達議員：**

情況是怎樣？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

我想稍作修正，我們是提名他們購買，我們不是購回才再轉售給買家。

**李永達議員：**

即你提名那些人，如果最後任何事情也做不到，就是保證價格……

**梁展文先生：**

……是的，即意思是如提名不到，我們房委會便要支付。

**李永達議員：**

這方面我明白。在這次商討後，大家價錢談不攏，房委會與政府有一個很清楚和很勇敢的決定，便是以保證價格買回這2 000多個單位，即大約14億多元，然後把它放低，即丟空，然後在06年分批出售。其實這做法與紅灣半島很不同，紅灣半島你是談判，"磨爛蓆"般不斷談、談、談，直至不行了，然後想調解，然後以一個很低的價錢，以公眾所評論的"賤價"出售予發展商。這次不論地政署也好，房委會也好，都"企得好硬"。價錢出來後，大家價錢很闊，拉不近，繼續談，談不攏，便不談。不談之後，是的，根據協議，我付14億元給你，買了回來，"乾手淨腳"，丟空大約兩年，06年開始計劃如何分批出售。其實，我想問的問題就是，梁先生，其實你看到就算用這個所謂保證價買回單位，都頗"乾手淨腳"的，沒甚麼特別後遺症的東西會出現，不會讓人覺得你賤賣，又不會給人質疑你與地……你或其他的同事，不只是你，與地產商有甚麼可能性的潛在利益衝突這些東西。丟空兩年之後，又沒有人投訴，另外再放出發售，雖然發售的時候，市況又不是說很順利，都售出了一大批，其實完全沒甚麼發生過的。

我想問的就是，為甚麼02年底、03年初，當你作為署長的時候，不是用這個方法同時處理紅灣半島的情況？當然我不是想事後孔明，因為我……如果我作為房委會委員，我就會建議用保證價買回來，丟空幾年，就把它處理了。為甚麼那時在這個問題上，不用這個方法？而你事後下一個屋苑，嘉峰臺，其實是成功的，是完全沒有人質疑過所有政府的行為的。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我現在去評論這件事，都是事後孔明。正如孫明揚局長所講，當時那個情況是有很多因素、很多限制，又要考慮房委會那個財政狀況，因為我們停建居屋之後，錢就是不斷的花、不斷的花，每年都用超過100億元來建公屋；兼且那宗官司，我們計算過，如果我們輸掉官司，亦都是對財政有很大的影響。還有就是領匯那邊，亦都是開始去研究，一直做的時候，仍然都是有一個……即是將來才發生的事。這個財政的因素，亦都是考慮得到的。

第二點就是政策的因素又要考慮的。既然剛剛說停建了，你又買回那麼多的居屋在手上，怎麼辦呢？又不要忘記當時我已經……除了這5個PSPS之外，我們還有超過1萬個所謂overhang HOS的居屋單位。之前我們亦都賣了……轉了足有3萬……超過3萬間的居屋單位來做租賃房屋。

故此，鑒於這麼多的因素，我們就走上了這一條路。其實在2003年……02年底一直到03年，其實是一個很frustrating的process，即我都認為是。好像李永達議員所說，都很有道理，即不如索性……但又不是這樣子，歷史又不可以走回頭……索性……那時都簡單地去做的事情，反而又沒有甚麼事。故此，我說的就是，鑒於種種的因素，整個政府，下至我的下屬，上至行會，結果都是走上這條路，這樣去處理。究竟是走正確了，走對了，留待歷史去判斷了。我又覺得是對的，李永達議員你說得對，嘉峰臺那邊又沒有事，所以這樣才令人惆悵了。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，因為嘉峰臺這件事跟紅灣，其實相隔一年的時間都沒有，後來梁先生你所講的因素，當然是有一些影響的；財政、樓市有少許變化，但在我看的資料中，所謂那個variation，那個變化是很輕微的，正如我看文件，房委會的估算，03、04年有deficit

幾十億元，到04、05年立刻變回盈餘100億元。我想我不用跟你cross check，你看回文件就行了。

**梁展文先生：**

不用看了，我自己知道。

**李永達議員：**

我的記性不差，我看完文件之後，即是你所講的因素，其實不是一個很重大的因素，是一個很微調的因素。唯一.....就是一個政策選取的傾向，所以我不覺得這個是事後孔明，是決策人本身在揀選政策時揀選了哪一個。我只是談嘉峰臺，政策准許你以保證價買回，丟空數年，再拿出市場出售，現在完全沒有事。而且我也計算過，其實房委會在嘉峰臺那邊賺了足有十多億元，亦都沒甚麼事，亦都沒有人批評。當然這個就是.....我不想再問，因為你已經講了你的意見，我自己覺得這是一個政策上的選取。

**梁展文先生：**

沒錯。

**李永達議員：**

主席，我想問另一個、另一組的問題，因為上一次有些問題問過那些證人，我就遺漏了一些事情還未問。我就想問一點，就是關於你和鍾國昌先生那個關係。因為我有一次問鍾先生的時候，他就給我們講過一些資料，關於你和他那個關係，他的講法——大概是這樣講，他的意思就是認識了這麼多年，其實你和他偶爾都有吃飯，你和他的關係就沒有甚麼秘密的，他亦都在作供的時候說，他律師樓裏的同事，甚至他那些所謂的partners，即合夥人，其實都知道梁先生你和他熟識的。我甚至問過鍾先生："你覺不覺得，其實地產商都可能知道你兩人的關係呢？"他都說這個可能性是不排除的。

我想問梁先生，你認識鍾先生這麼長的時間，鍾先生亦都不覺得你兩人的關係是有甚麼特別秘密，你覺得其實在你的所謂建築.....即我所認識的建築和地產界中，對於你和鍾先生認識這一點，你覺得是不是一個差不多是大家都知道的資料，或者公開的資料呢？



**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我從未將地產界的人士，跟我和鍾國昌先生的關係，拉上任何的聯想。這麼多年，我都是對他……我都不會把這兩件事，說他和地產界那邊的人熟識等的事情，我沒有想過這件事，完全沒有將這兩件事拉在一起看。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我不是拉在一起，我想問事實而已，因為這一些問題，我不只是問你，鍾國昌先生上來立法會時，我都問過同樣的事。他回答我時是說：第一，對於他和你的朋友關係，他律師事務所是認識的，知道的，他的夥伴……當然，因為鍾國昌先生亦都有他地產界的朋友，包括他現在……他做生意和其他他有接生意的那些朋友，我問過他的問題就是，他覺得建築地產界的朋友知不知道鍾國昌是認識梁展文這一點的，他回答……他不是回答得很確實，他只是說這個可能性是不排除的，因為他和你出外吃飯，或者他的合夥人知道，會不會講出去，他是不知道的。我只是問你的就是，你覺得鍾國昌認識你這一點，在律師也好、建築界也好，或者是發展商這些界別也好，這個資料是否都算很公開的呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。他們那個……剛才那些界別的人士知不知道，我就不知道了，但正如你所講，鍾國昌先生所講，我們又不是有甚麼秘密可言，我們大家有交往，有人知道也並不出奇。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。那我想問一樣事情，當然你以前也講過，你們很少談公事，但我想問一下梁先生一點，就是你知不知道，當你做屋宇署署長的時候即在99年，鍾國昌先生就接了新世界第一宗生意，即做這個愛蝶灣的……

**梁展文先生：**

愛蝶灣是嗎？

**李永達議員：**

……愛蝶灣私人參建居屋的銷售，而最重要的一點就是，其實鍾國昌先生的律師行並不是房委會的所謂名單上的律師行，我想你認識，不用我解釋了，這個叫listed solicitors' firm。

**梁展文先生：**

明白。

**李永達議員：**

即新世界是透過很迂迴的方法，聘請到鍾先生做這宗生意的，你知不知道這個資料？你知不知道？

**梁展文先生：**

主席……

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

……完全不知道，直至這一次的研訊，當那些資料陸續披露時，我才知道。

**李永達議員：**

OK。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我想再問多一些資料。當你在03年開始考慮或商討委任鍾國昌先生擔任房委會商業小組委員會的成員時，在差不多同一時間的03年1月，新世界的"話事人"，我想應該是鄭家純先生或梁志堅先生，亦開始找鍾國昌處理他們可能會跟政府或房委會打的這宗有關紅灣半島的官司，雙方的接觸便開始了。當時你是否知道這情況？

**梁展文先生：**

你說的是……

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。你說的是1月，對嗎？是03年1月嗎？

**李永達議員：**

如果我沒有記錯，你大概是在1、2月開始跟鍾國昌先生商談委任問題。

**梁展文先生：**

2、3月……

**李永達議員：**

對，2、3月……

**梁展文先生：**

……應該是2、3月。

**李永達議員：**

.....而新世界亦是在當年的03年1月至3月之間開始考慮委任律師事務所控告房委會，你是否知道這情況？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我記得上次有另一位委員問我，說鍾國昌先生的律師行好像是在3月接辦那宗生意，是嗎？是03年3月，對嗎？

**李永達議員：**

嗯。

**梁展文先生：**

那我也是聽到聆訊內容才知道這些資料。究竟是他接辦那宗官司，替新世界服務一事在先，還是我跟他說，邀請他考慮加入商業小組委員會，兩者孰先孰後，我並不知道，因為我不知道他那一邊發生的事情。所以我的答案就是，李議員，我並不知道。

**李永達議員：**

OK。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，那我再問多一點。當03年在整宗官司.....不對，在整個所謂紅灣半島地價的"先談判，後調解"程序完成之後，新世界集團在04年4月首次委任鍾國昌先生擔任它屬下兩間公司，包括利福國際公司及新巴的非執行董事，這一點你是否知道？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，完全不知道，直至研訊公開了這些資料後我才知道。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

那當然，新世界接着在08年邀請你入職。主席，我想問一個問題，不過，前言要說得長一點，希望梁先生能給我一些時間，讓我把問題說出來。那個時序是在99年，你擔任屋宇署署長，鍾國昌先生從新世界那兒接辦了第一宗生意。其實，鍾先生並不在房委會負責居屋的律師行名單上，這是第一個情況。

第二個情況是在02、03年，尤其是03年年初，你開始擔任房屋署署長。你在02、03年開始擔任房屋署署長時獨力，你是獨力推薦鍾國昌出任房委會商業小組的成員。在當年的3月，新世界開始委任鍾國昌處理關於紅灣半島官司的工作，而鍾國昌的律師行其實並非新世界所聘用的最大規模兼一直有委任的律師行。到了04年4月，當整個調解過程完結後，鍾國昌先生第一次獲新世界委任為屬下兩間公司即利福和新巴的非執行董事。到了08年，新世界考慮聘請梁先生你擔任新世界中國的副董事總經理。

主席，我很難作出甚麼結論，不過我想問梁先生，當你在這個時序中，發現有這麼多如此特別、這麼奇怪又這麼巧合的情況出現時，你覺得這些巧合是否很難以令人置信？在這數年間，有這麼多巧合的情況陸續地先後發生。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

你的問題是甚麼？這些巧合……李議員，可否重複你的問題？

**李永達議員：**

我的問題就是，當我說出這些從99年至08年所發生，關於新世界、鍾國昌和你的所有事情，當中實在有很多巧合。我想問的

是這些如此巧合的事情，先後在數年間清清楚楚地發生，是否會令人覺得很難以置信或令公眾有很大質疑？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我又……很難評論這一點。剛才李議員所說的都是事實，那麼事實便是事實。至於公眾人士或第三者看到此事時作出任何聯想，我是無法評論的，所以我無法回答你這個問題。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我想問最後一組問題，因為在上一次研訊中，梁先生與我出現少許辯論，不過在辯論過程中大家都很客氣。關於所謂整體談判的做法，即是global settlement的所謂第二個元素，訴訟會不會賠錢的問題。上次你回答說這其實是假設性的，不應該討論太多。我想請梁先生看一看文件T27。

**梁展文先生：**

有沒有(C)？

**主席：**

沒有。

**李永達議員：**

T，T。

**主席：**

T27。

**李永達議員：**

飲茶那個T。

**主席：**

找到了沒有，梁先生？

**梁展文先生：**

是，有了，謝謝。

**主席：**

是，李永達議員。

**李永達議員：**

梁先生，請你看一看那份文件，應該是政府就私人參建居屋計劃的情況，向立法會房屋及規劃地政兩個事務委員會的聯席會議提交的文件。讓我讀出當中的數段給你聽一聽，第一段是第15段。梁先生，看到沒有？第15段第二行指出，"根據我們所得的法律意見，如發展商勝訴，房委會不但要向發展商支付保證購買價格，更須按照法庭的裁決作出損害賠償。"這是第一段。

第二段是文件的第16段，第16段第三行如此寫道，在第二行："政府認為與發展商平息紛爭，方為上策，因為房委會一旦敗訴，可能要支付19.14億元的巨額現金，並須面對發展商申索的損害賠償，但收回的單位卻無法以合理方式處理。"

接着是第19段，第19段第二行這樣寫："時間相當緊迫，且發展商向政府和房委會提出的訴訟仍在進行，政府認為在這情況下，調解結果已極為理想。如果無法達成協議，政府會少收8.64億元，而房委會則須支付19.14億元，以及須處理該2 470個無法以合理方式處理的單位。"這是第三個因素。

第四個在文件第20段，它這樣說："至於發展商就房委會未能提名買家而提出的損害賠償申索，暫無法在調解過程中全面解決。政府及房委會就賠償責任和賠償金額所持的看法，與發展商所持的看法極為不同。"

主席，我想這份文件是梁先生所屬的政策局在04年2月寫的。我引述這4、5段文字的目的，只是想告訴梁先生，不是李永達強調訴訟會導致被索償金錢，以及索償訴訟輸掉之後會涉及多少錢的問題，而是你的文件教我說出這問題。所以，你上次談起來有些動氣，我其實不大明白。我相信這份文件既然是由局方發出，你應該有份參與審閱，**proofreading**。當你要說服立法會房屋事務委員會及規劃地政事務委員會通過你的建議，接受8億6,400萬是最好的調解結果時，你曾三番四次、五次強調，訴訟迫在眉睫，我們有機會輸掉訴訟，一旦敗訴便要賠很多錢。到了我上次問你的時候，你卻說我們不應該強調這些不可知的可能性。梁先生，我只是引述你的文件而已，看看你有甚麼回應。

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這份文件當然是由房屋局在當時撰寫的。當然，我也有涉及其中，亦有經局長審閱後才批出來的。正如上次研訊提到在我的文書內……我在書面證供、補充證供內說到，政府把這兩個因素說出來，亦有指出涉及索償要求的訴訟是懸而未決的，我是這樣說的。剛才李議員讀出的文件所顯示的，以及我的書面陳述也是這樣說。我要加上一點，如果我們在宣布時，說出了一個數字，我們剛才沒有說出數字，如果說出一個數字的話，亦即如果要繳付索償的話，而如果是多少錢的話，我們就只能取回6億元。我在書面陳述提到，如果這樣說的話，就真的是誤導公眾了。無論如何，我有兩點要說，第一，我在電郵內沒有向局長提出不說這個因素，不向外公布這個元素，即是說索償、訴訟的因素，我是有說的。我沒有提出這樣的提議，而事實上政府是有說的。我的書面陳述就是這個意思。

但是，如果從這樣的意思、這樣的情況，根據這個事實，而推論到我是意圖隱瞞事實、誤導公眾，那會不會是超出了事實範圍所容許我們應該說的呢？



**主席：**

李永達議員。

**梁展文先生：**

其實我的論點就是這樣而已。

**李永達議員：**

主席，其實我沒有甚麼補充。第一，我是按事實提出問題；第二，我都是引述你局方的文件，包括這一份，以及關於訴訟可能帶來可能損失的價錢那份討論文件而已。

主席，我已把局方的東西全說出來，我只是按這些資料提問而已，我沒有進一步補充，多謝。

**主席：**

何秀蘭議員。

**梁展文先生：**

主席，可不可以給我一分鐘？我要去一去洗手間。

**主席：**

可以，沒有問題，好的，好的。

**梁展文先生：**

多謝你。

**主席：**

不如這樣，我們休會吧。暫時休會10分鐘，10分鐘後，即在3時20分過一點，我們再續會。

**(研訊於下午3時13分暫停)**

**(研訊於下午3時35分恢復進行)**

**主席：**

我現在正式宣布我們的研訊繼續。接着要提問的是何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

多謝主席。我想梁展文先生翻到T120(C)，很快的，在星期一的聆訊中，我曾就着梁展文先生給湯永成先生的電郵提出質詢。當時，梁先生說為何他發出這個電郵呢？即這麼着緊，甚至用大楷寫，是希望湯永成先生着緊研究政府自己購回紅灣或找一個單一買家這個方案，為何這麼"肉緊"呢？是因為湯永成先生對政策不熟悉，所以，他就要很緊密地跟他的工作，監督他，作為他的上司，這就是我上次理解。然後，我想梁先生翻到T58(C)這份文件，這份文件是曹萬泰先生寫給湯永成先生的一張內部Memo。

**主席：**

這裏有很多頁，可否請何秀蘭議員指出是哪頁？

**何秀蘭議員：**

是T58(C)的.....

**主席：**

第4頁。

**何秀蘭議員：**

第4頁。那裏第1段，這份文件是2003年4月8日的，是由PSPL即曹萬泰先生給PSH，但是給湯永成先生的，但沒有把副本給梁展文先生。這裏他說，這件事應該由PSH這邊跟地政署做的。但是，他也說了一句："All along, it is your intention to sell all the flats to the developers and charge a premium on the latter"。我想問梁展文先生，這裏所說，一直以來，都是受文者(即湯永成先生)的intention —— intention可如何翻譯呢？即意圖，把紅灣的樓宇全部賣給發展商。我想問梁展文先生，這個意圖是否單指湯永成先生的個人選擇 —— 即既然梁展文先生這麼緊密地監督湯先生工作，一如上一份文件T120(C)般，這麼快便提醒湯先生留意一些

事、做好一些事的時候，這個意圖，究竟是湯先生的個人意圖，還是與梁先生一樣持有這個意見呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這份便箋是由一個Bureau，由PLB寫給另一個常秘，Planning and Lands Bureau，即規劃及地政……不是Bureau，sorry，是Branch(科)。局之下有兩個科：一個是房屋科，即是Housing Branch，但後來我不稱為Housing Branch，我索性稱它為Housing Department，單單更改名稱也花了一段時間，不過因為不想再轉，所以便稱為Housing Department。其實有兩個Branch，有兩個科，局之下有兩個科：一個科叫房屋科，另一個科叫規劃及地政科。每個科都有一位常秘，房屋科的常秘是我，而規劃地政科的常秘就是曾俊華先生。這兩個科都是負責政策的。

由於我們房屋署在局署合併的時候，把科和署合併起來，變成我的副署長——湯永成先生——都要做科要做的工作。科要做甚麼呢？就是做政策的。換言之，他由這個科寫給我們房屋科的時候，是說你們的政策的。所以，他這樣寫："it is your intention to sell all the flats to the developers and charge a premium on the latter"。這在公事上表明，你們的科的意向，即你們那邊的意向，是賣給地產商，用一個補地價的方法。這裏其實不是一個意向，多於一個意向，因為我們的科已在02年11月12日到行政會議提交這個問題，而行會決定、指示了跟發展商談判，以修改地契的方法容許發展商補價，把單位在私人市場上售賣，這是一個政策。

所以，再嚴格一點說，他應該寫："it is your policy or it is the Government's policy"。他用"your"，是指你這邊，是你這邊的政策，對嗎？不是我這邊的政策，我可以派人幫你，做你的代理傾地價及補價等的事宜，但這是你的政策。這亦是曹萬泰先生將這個"波"交回給我們的一個理據。這是你的科的政策，對嗎？這個政策是行政會議的決定，它決定了政策之後，便正正式式有一個政策。所以，在"your intention"中，這個"your"並不是指我、湯永成先生，又或是我們兩人，而是你的科那邊的intention，即你的科那邊的policy，而the policy has been set by the Executive Council，是做這件事。所以，這句話的意思是這樣解釋。

何議員，希望你明白政府的架構和行文，不是個人化地說成是湯永成先生、誰人、誰人等，不是這樣的。其實，嚴格來說，他是寫給PSH，是PSPL寫給PSH，即一個常秘寫給另一個常秘。不過，處理的人是湯永成先生，並沒有來到我這裏而已。一個科寫給另一個科，說是你們的政策，你們的intention，你們都是這樣賣的。03年4月8日至去年行政會議在11月12日定出政策以來，一向都是你們的政策、你們的意向，是用補地價的方式來賣給它，讓它在市場把單位發售。這句說話應該這樣理解，不應該把它個人化來理解。

**何秀蘭議員：**

主席。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

當然，行政架構有其架構，亦有人在。架構裏面有一些工作規限了人，但人的想法都會影響架構。我相信這點，我們及後可以作出判斷。但是，這份文件是03年4月8日寫的，在3月25、26日的時候，其實郭理高先生已經說不能繼續談下去，會拉倒的。

所以，即使先前行政會議曾經考慮把這些樓宇全部賣給發展商的時候，其實它還有很多方案，我們上次聽到孫明揚局長說有9個方案，全部數出來。但是，在這裏，當曹萬泰先生寫給你的科，表示"All along"，一直以來，都是受文者這邊的意向去把單位全部出售的時候，你當時有沒有想過要撰寫一份文件釐清這件事，還是任由這份文件這樣寫算了呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。何議員，我想你的理解，還有一點問題，也許我幫手講清楚。第一點，行政會議在02年11月12日定出一個政策，until and unless，直至或除非再返回行政會議定出另一政策，否則，這個政

策仍然有效，這是第一點。第二點，執行這個政策的時候，地政署方面，郭理高先生進行談判，談判到3月底，在3月25日，他寫了一張便箋給各人，表示無法再談，崩潰了，你想想吧，你自己再想想吧。他無法執行這政策，談判破裂了，這個事實並不改變這個政策，這個政策仍然存在。

何秀蘭議員可以看看3月31日高級行政人員會議，孫明揚局長很清晰地表示要繼續談判。你看看這份文件，是3月30日的，或者我拿這份文件給你看，這是T57(C)。這份57(C)我剛才讀過，也許我再讀一次："SHPL" —— 即孫先生 —— "said that there was no intention to pursue this option at the moment" —— 先不要理會這裏 —— "LandsD should continue its negotiations with the developers concerned on the basis of their latest assessment of land premium"。孫明揚局長在這會議上已經很清晰作出指示，表示繼續談判。這是孫明揚局長的指示，不是其他人的指示，但加入了一個新的元素。新的元素是甚麼呢？大家再看下去，就是："PSPL" —— 即曾俊華先生 —— "suggested, and SHPL agreed, that if necessary, LandsD should sound out the developers on the possibility of commissioning three independent surveyors to assess the premium levels, the average of which would be binding on both parties as the agreed premium for the necessary lease modifications"。很清晰了，當時的常秘曾俊華先生提出，用3個獨立的估價測量師做一個評估，得出一個平均數，對雙方有約束。為何用這個基礎呢？這裏是最後一次，在這個談判，孫局長認同、同意這個做法。

所以，湯永成先生便在4月4日，是否4月4日呢？應該是4月4日給郭理高先生的一份便箋說，我假定你繼續談，其實他是根據剛才所述會議上局長的指示說的。所以，這個情況很清晰。換言之，孫明揚局長指示，用一個新的元素，用這個方法，再與它傾談。於是，郭理高先生便在4月11日問梁志堅先生，你是否接受、願意呢？但他不接受，於是便對了，我便叫湯永成先生撰寫文件，在4月14日接着的星期四我們已談單一買家了，不再商談這個，而開始研究一個新的路向。

但是，研究新路向歸研究新路向，行政會議定下的政策仍然並無改變，正如我剛才所說，除非直至行會改變政策，否則政策仍然存在。但是，在落實這個政策的時候遇到困難，即第一輪談判，一直到3月25日破裂了，談不攏，再多試一次，用曾俊華(即

當時的常秘)的意見，用3個獨立估價師，但他們都不願意接受。換言之，即是行人止步，即那條路已經走完了，已經行不通了。於是我在4月14日重新檢視過所有可能的方案，尤其是我剛才提到的提名單一買家。其實如果法律上是可行的話，我覺得.....即你現在再問我，我覺得仍然是一個很好的方法。當然，亦有其問題存在，是要克服的。當時我們就很認真地研究這個提名。這亦是我們次次都會討論的，問了很多次法律意見，關於單一買家這個方法。終於到了取得外面資深大律師的意見，到了那個時候，我們才放棄。大家可從那些高級人員會議中看到，終於到5月中時，孫先生就.....即孫局長投降，認為都是行不通了，都是要走向這條路。

**主席：**

我想已經重複了，講了很多次了。何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

是的，主席，我相信可能大家都想着這個聆訊都快要結束，所以盡量希望多說一些話。其實我問的是很簡單，這"your intention"，究竟是湯永成先生的想法，抑或是梁展文先生與湯先生大家共同的想法，甚至梁先生因為很緊密地督導湯先生工作，這其實是梁先生自己的想法更多一些呢？但是，梁先生剛才其實想闡釋的都很清楚了，即他對intention這個字的解釋。接着，主席.....

**梁展文先生：**

主席，可不可以.....

**主席：**

是，怎樣，梁先生？

**梁展文先生：**

我想澄清，我覺得短的答案很多時是誤導和很片面的，所以我"長氣"了少許，我都承認。

**主席：**

明白的，不過已經有些重複了，我想盡量大家都精簡一些。

**梁展文先生：**

是的，我都不想重複。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

主席，接下來我想看文件T66(C)。

**主席：**

T66(C)。

**何秀蘭議員：**

是。這是一位官員為梁先生準備的資料，我想確認一下準備這份文件的官員……

**梁展文先生：**

幾時？

**何秀蘭議員：**

慢慢，找到後請示意。

**梁展文先生：**

對不起。在哪裏？謝謝。是，可以了，對不起。

**主席：**

找到了，是嗎？

**梁展文先生：**

嗯、嗯。

**主席：**

是03年10月20日。何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

就是一個官員準備……幫梁先生準備開10月20日會議的一些資料。我想確認一下在下面這裏寫着由DD(BD)準備的，這位是不是湯永成先生？

**梁展文先生：**

是，無錯，何議員。

**何秀蘭議員：**

其實大家一起工作時，既然梁先生上次都說他是很需要緊密地看着湯先生工作，因為他對政策不太熟悉。其實做這份文件時，是你兩位大家討論完，口頭傾完，就請湯先生去草擬，然後有第二位CEO、CSU去整理一些行文，抑或是湯先生自己寫給你的呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，何議員提到有沒有甚麼要再商談的，我就記不起了。那麼，通常來說，這些brief，我們叫做brief，都是同事自己去做，無需事先我與他談過才可以做，又找第二個人再寫，不會的。因為我們的工作很緊密，即時間是很緊迫的。我們開會之前，他們有時，或者我要求他們做一個brief給我，那他們便會自己去做。當然，他做brief時，亦會根據他自己的理解，如果該段時間曾與我談過，他都會根據這些意思來說的，這是很自然的，但並不等如我與他談後便要寫一個brief給我，如果與他談完，就不用寫brief給我了，不用了，已經全在我的腦海中了。通常來說都沒有談的，都是他自己去做，有他本人的意思，有大家的意思，都寫在裏面，不一而足。

**主席：**

何秀蘭議員。



**何秀蘭議員：**

但是都是基於一個大家一直合作以來對那個議題的理解，即我估計都不會是一邊談時，你有強烈反對的，他都會寫下去的，因為始終那份資料是寫給你去開會，而不是他自己用來開會，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，未必一定的，即我自己是較為開放的，湯永成先生在10月時已經完全習慣了，他會自己做。難道我每次都提醒他要親身做、做得詳細一些？不是這樣的。我在4月份提醒了他一次後，他已經親力親為，我已經接受了他這點，即我對他是滿意的，讓他自己去做。所以後來那麼多份的文件，我都覺得他是OK的。所以你問我是不是完全跟足我的意思，如果我的同事完全跟足我的意思辦事，那他的表現就差了。

**主席：**

何秀蘭議員。

**梁展文先生：**

所以.....但討論則會有。

**何秀蘭議員：**

是，主席。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

這裏想問梁先生他自己的看法。在這份文書內最後的一句說，我們的底線是地價不應低於房委會賣這些私人參建居屋時可以取得的金額。他用了"我們的底線"，這個"our baseline"究竟是湯

先生自己的底線，還是湯先生與你一起合作後，大家談出來的底線呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我記不起和他傾過底線一事。我看回這份文件，已記不起細節了，看回這份文件，看起來，你問我，我估計而已，我估計這是他的講法，是湯永成先生的講法，或是他的想法。如果你今天問我，我就覺得未必同意這句說話。我退回給它，它又以市價出售，我又當以PSPS賺錢，好像不是很通，是嗎？因為它給我們補價後，我們的目標.....目光就放在.....如果售賣這個私人參建居屋所賺到的.....我們房委會賺到的錢，它就拿出去賺"街外"市價的錢，似乎並不吻合。所以，我們是沒有討論這事的。

**主席：**

何秀蘭議員。

**梁展文先生：**

我們亦都從來沒有用這個bid裏的baseline作為標準。

**主席：**

何秀蘭議員。

**梁展文先生：**

所以，我覺得在記憶中，我從來沒有認同這條baseline。

**何秀蘭議員：**

多謝主席。確實是的，我亦多謝梁展文先生，他自己都指出這點，因為如果是以私人參建居屋的形式出售的話，是有一個補貼的，對將來的業主是有一個補貼。

**梁展文先生：**

對的，對的。

**何秀蘭議員：**

如果這是底線的話，就是將給居民的補貼來補貼地產商。

**梁展文先生：**

絕對正確。

**何秀蘭議員：**

這是完全錯的。

**梁展文先生：**

何秀蘭分析得很好，對的。

**何秀蘭議員：**

但是，主席，在這份文書中，去到後面真是10月20日的會議紀錄，我們亦看不到有清晰反對這個說法的紀錄。很可能我們得到的資料就只是一張紙，即這份10月20日的會議紀錄。我想問梁先生，既然你很反對這個想法，第一，在10月20日，我恐怕你都不會提出來啦，如果你不同意的話，但是，你作為上司有沒有告知湯先生，他這樣看法是不對的？

**主席：**

梁先生。

**何秀蘭議員：**

還是仍要繼續督導呢？如果抱着這個立場去做的話。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這份brief只是給我看的。他如此看法，都無法"上到水面"，在會議上沒有提出來，都不用拿出來了，依照我的看法，這裏根本沒有講他的意見，我亦沒有提到。

回答何議員的問題，就是有沒有跟他傾這事呢？我記不起有沒有跟他傾談了。他們很多時提出的觀點，是不成立的，如覺得是無效的話，一是跟他傾談，我記不起有沒有跟他傾談，有跟他傾談也不出奇，但是，我記不起了。另外一種情形是，根本上不想理他，沒有理會他，他有他講，他說用baseline來計算，這些是一個狹隘的——容許我講——狹隘的部門觀點。你還是房屋署……我們只是出售私人參建居屋而已，拿回自己的私人參建居屋不就可以了，這些是一個狹隘的部門觀點。制訂政策的時候——如果我和湯先生講的時候——我會告訴他，制訂政策的時候，應該好像何秀蘭議員所講，做這樣的分析，沒理由把補貼轉去給它的，絕對無可能，絕對不可以發生的事情，那個分析是錯的。不過，我記不起了。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

是的，主席。湯先生因為及後有參與談判的過程，是有繼續參與的，我想問梁先生，其實他見到這個如此不合理的提述的時候，是否應該發出一份很正式的文書，或用一個很正式的程序告知湯先生，他這項估計、自己的想法，是不能夠抱有的？如果不是，便會損害公眾利益。

**主席：**

梁先生。

**何秀蘭議員：**

是否應該正式做回這個程序呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我們的同事通常都有不同的意見的，好像較早時，何秀蘭議員提出不如買回來給市建局，這根本上都不能入圍成為可行的方案，難道我又——如果有同事這樣向我提出的時候——

我又發出一張便箋給他，表明他這個提議是行不通的，甚麼、甚麼，怎樣、怎樣？唉，如果我這樣做，我就真的無法妥善處理自己的工作。告訴他這是行不通的，這樣就算了，不會再向他發出文書。怎會呢？都做到"駝駝拎"，怎會還向他發出文書，表明這樣是行不通的？我的同事所講的很多東西，我們都不接受的，那我不就要天天向他們發出文書，對嗎？實際上不是這樣的。

**主席：**

何秀蘭議員。

**梁展文先生：**

如果是行不通的，我就講給他聽，對嗎？

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

是。如果沒有一個正式程序，亦記不起有沒有傾談的話，實在是否比較太鬆動，而沒有想起防止湯先生在將來參與調解的時候，抱着一條這麼低的底線呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，湯永成先生並非地政專家，亦非對地價熟悉的人，他以前做建築的，負責建築方面，應該是則師，我記不起了。他是工程師而已，並非估價師，完全沒有談判地價的經驗。他參加那個談判小組，純粹是房署需有一個代表才行，我們要照顧房委會的利益，房委會的委員對我們有這樣的期望的。湯先生要向我負責，我曾寫過，說明湯先生要向我負責，即 **accountable to me**，當房委會的利益受到.....即有問題的時候。所以，他不是參加地價談判，而談判地價的正式權威和決定人，是郭理高先生。

**主席：**

何秀蘭議員。

**何秀蘭議員：**

是，主席。當然，我認為梁展文先生作為湯先生的上司，看到他有一個這麼不合理的想法，一條這麼低的底線，是應該很正式地告知他，但是，這個是大家不同的判斷。我今天的提問完畢，謝謝主席。

**梁展文先生：**

幸好湯先生不是你的下屬。

**主席：**

接着是李永達議員。

**李永達議員：**

我問回一個補充問題。在下午開始的時候，我向梁先生問過關於嘉峰臺的資料，當時講了一些意見，就是如果嘉峰臺的處理方式，即房委會以保證價格買回來，丟空幾年，再拿出去，政策是延續、清楚、簡單、利落的，其實沒甚麼事發生的。如果用這個方式處理紅灣半島，是沒甚麼事情會發生的。似乎梁先生覺得這都是一個方法。當然，梁先生剛才講這是事後孔明，我就說不是。其實，這是政策的選擇，每一個人選擇的時候都會做的。當然，我都同意，在02年年中、年底，當行政會議決定了不將居屋拿出市場售賣的時候，房委會本身的限制是較以前為多的，因為這個大政策已經制訂了。

我想問的問題是，在03年3月談判碰壁，大家大纜也扯不上了，到4、5、6月，其實房委會開了很多次高級首長級會議，其實那個階段是所謂去explore，去發掘有沒有其他選擇。有些去做市建局那些，很快就沒有人討論了；有些就做guesthouse，做甚麼宿舍，甚至是給國內旅客，做那些甚麼time sharing guesthouse，即是甚麼時間分享……

**梁展文先生：**

是的。

**李永達議員：**

.....即有很多種提議都講過了。

**梁展文先生：**

提過，提過。

**李永達議員：**

好了，但最後，如果我看文件，孫先生上次講都有8個至10個的，但去到大約6月中的時候，6月9日，其實就剩下3個是你們想得最嚴肅的。我希望梁先生看一看T19(C)。

**梁展文先生：**

6月3日。

**李永達議員：**

T19(C)。

**梁展文先生：**

6月9日嗎？

**李永達議員：**

6月9日。

**梁展文先生：**

6月9日，不是6月3日。

**主席：**

是的。

**李永達議員：**

6月9日會議，是。看到嗎，梁先生？

**梁展文先生：**

對，看到。

**主席：**

找到了。

**李永達議員：**

為何我不談那些呢？那些已經是在4、5月傾談時，那9個方法有些已經是 —— 我用個簡單的字 —— 就是"foul"了出來，即不考慮的了。

**梁展文先生：**

是的。

**李永達議員：**

剩下來的3個，就是你們文件寫的，就是第8段，講到就是"DD(BD) and (C)"，即這個是湯永成。

**梁展文先生：**

是的。

**李永達議員：**

他說："in the light of the latest legal advice" —— 即最新的意見 —— "there were three options available to dispose of the PSPS site at Hung Hom Bay"。現在剩下3個方案，就最後的法律意見來講，第(i)個是"continuing to negotiate with NWDL the amount of premium with a view to reaching an agreement early"，即繼續跟新世界談判，希望大家有個地價想出來。

**梁展文先生：**

Yes。



**李永達議員：**

第(ii)個是"securing NWDL's agreement to modify the terms of the Conditions of Sale such that the HA's involvement is removed and the Government is enabled to sell the flats to a buyer through open tender"，即尋求新世界同意，修改售賣條件，令房委會將來可以透過可能公開拍賣找到買家。

第(iii)個是"HA taking up all the flats from NWDL at the guaranteed price and exploring different options to dispose of the flats"。第(iii)個是房委會購回所有單位，當然是要付錢的，支付保證價格，以及發掘一下有沒有其他選擇去處理這些單位。其實，這3個建議都已經通過法律意見，因為不過法律意見的，都已foul了。如果我看錯，希望梁先生指正我。

**梁展文先生：**

好的。

**李永達議員：**

第8段說："DD(BD) and (C) said that in the light of the latest legal advice there were three options available"，即法律顧問全部看過了，不行的就已掉棄，剩下這3個是可以考慮的。我這個閱讀方式有沒有錯？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這個閱讀方式是沒錯的，但湯永成先生的意見對不對，則是另一個問題。

**李永達議員：**

我先不講對不對，我講法律的問題有沒有錯，其實這3個都無法律問題的。

**梁展文先生：**

主席……

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

對不起，對不起，打斷你。

**李永達議員：**

嗯。

**梁展文先生：**

其實，第(iii)個的說法是很籠統的，我在今天較早時提過，如果買回來做guesthouse，舉例來說，即做賓館，就法律意見而言其實是不行的。為何不行呢？根據《房屋條例》，房委會不可以經營guesthouse，不能從事這種行業。

**李永達議員：**

我不是討論這點，梁先生，你無須擔心。

**梁展文先生：**

第(iii)點是包含很廣的。

**李永達議員：**

我知道。

**梁展文先生：**

而且，內裏有些沙石，就法律觀點來說。不是好像李議員所說，假定了沒有法律問題，其實是有的。

**李永達議員：**

我知道。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

我為何提出這一點呢？其實第(iii)點在嘉峰臺的演變，是沿用舊有政策的做法，即以保證價格買回來，丟空數年才放出去。這個在法律意見應是沒有的，而在實際上，隔了1年之後是做得到的，很簡單，做完，買了，給了保證價格，丟空數年放出去。賣了些樓，現時也沒有.....可能人們只記得紅灣半島，而忘記了嘉峰臺，因為沒有人質疑嘉峰臺的方法，亦沒有人說是賤賣，亦沒有人覺得房委會有事，政府有事。好了，我為何提出這點呢？梁先生，我同意，行政會議向你施加了一些限制，你們面對的問題，便是在3月底碰壁之後，就尋求方法如何走前一步，the way forward。所以，中間有些選擇仍是很fluid，很游動性，即未定的。

**梁展文先生：**

是的。

**李永達議員：**

換句話說，局長和你是很有影響力的，當然，他如果最終要改變行政會議的決定，便要再回去了。但是，我想問——因為中間這段是你自己寫的，你說："PSH"——即後一段的第1、2、3、4，第5行——"said that option (iii) might be viewed as contrary to the Housing Policy Statement on cessation of sale of HOS units if the HA would eventually have to dispose of the flats in the market"，你說如果選擇第(iii)個時，便似乎與我們房屋政策的聲明有抵觸，因為我們要把樓宇賣出市場。其實，梁先生，你有提出意見的，我不一定批評你一定是錯的。我想問，第(iii)個選擇，就我所閱讀，其實不單只是你說的方法的。

**梁展文先生：**

對的。

**李永達議員：**

第(iii)個選擇是，有幾個選擇都是行的，如果以我.....

**梁展文先生：**

我剛才也說了。

**李永達議員：**

.....對房屋政策的些微認識的話，你所說的是，它與房屋政策有衝突，因為你以這個價格全買回來 —— 我不知道要多少錢，可能是20億元或多少 —— 然後在公開市場出售。但是，我則不明白，你作為署長，為何不考慮使用第(iii)個是可行的？如果我以保證價買回來，好像嘉峰臺般擱置一段時間，這樣做便行。如此，我就不明白，為何你說一點，而不說其他選擇的可能性呢？我想問你，你為何在那個階段，不覺得嘉峰臺這個方法是一個viable option，是一個可以討論及可以生存的選擇呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

唉！主席，到了那個階段，根本上說買回來這個方案已經放棄了，開始的時候已經不打算以保證價買回來。根本上，這個option、方案好像湯永成先生在他的研訊中說過，他說這個是"last resort"，是最後的，如果沒有便揀這個，即全部也是找來搞的，都是全部買回來。換句話說，當時大家的假定和共識都是不行這條路的。我明白你的問題，在今時今日，李議員你的分析也很對。嘉峰臺又沒有問題，為何當時不考慮？但是，當時的情況，這個正如湯永成先生所說，這個本來已有，如果行這條路也無須搞到這麼迂迴，又行政會議，又想其他方案，現時我們又在這裏"扯頭髮"，看其他方案。

第二點，你要明白，這些高級署長級人員會議，這只是撮要而已，不是寫到那麼詳細的。我也認同，在第(iii)項中，其實有很多options的，不只一個，我在這裏剛好有這樣寫法而已。其實，我說在第(iii)項中，如果在市場售賣，便與自己的政策有衝突、有矛盾了。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

我想問的是，你看行文，他寫的第(iii)段："HA taking up all the flats from NWDL at the guaranteed price"。其實，梁先生，如果用 guaranteed price，保證價格，只得一個政策的選擇是有 guaranteed price 這個元素的，就是用舊的方式。

**梁展文先生：**

是的。

**李永達議員：**

以前所謂PSPS私人參建居屋，我對你有保證價格，我付了錢的話，便收回單位，發展商新世界便不能"搞"我，因為我已支付全數款項。

**梁展文先生：**

是的。

**李永達議員：**

你下面說的其實不是說這事，因為你說的那段，是不可以保證價格做的……

**梁展文先生：**

是的，不過，是另一事項，我想說的是……對不起，我打斷了你。

**李永達議員：**

所以，我無論如何也要問，就是你今天說是事後孔明，我現時說是政策上的選擇，正因為你不願意選擇一個已經有的舊路，而這條舊路是有好處的。如果重售嘉峰臺，我記得是無須去行政會議的，對嗎？又無須去行政會議，因此，我看了所有文件，怎樣想也不明白，嘉峰臺的做法，支付保證價格，乾手淨腳，把它丟空兩三年又沒有人"嘈"你，賣出去又沒有人"嘈"你，做完又沒有人"嘈"你，又無須"嘮嘈"要返回行政會議。

**梁展文先生：**

哈哈……

**李永達議員：**

你硬不用這些簡單利落的普通方法，就要——當然，你說那時你的選擇很有限——你就要找一個方法，又要真的為時很久，接着又要返回行政長官那裏尋求新的指示，進行調解。所以，我想問最後一個問題，梁先生，其實你覺得，你作為一位這麼資深的政務官，以及處理房屋政策也有一段時間——你曾擔任副局長，在黃星華時代，我覺得這不是事後孔明，而是政策的選擇——你覺得你自己的政策選擇其實是否做錯了呢？多謝主席。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，政策的選擇，並非由我選擇的，但我有份參與提供意見，大家一起傾談的，因為其實當時的同事，現時仍在任，全部人也在任，有沒有人好像有一種說法是，誰主張這樣、那樣。其實，在我的舊同事前局長孫明揚先生、湯永成先生的證供可以看到，現時陳美寶小姐也在任，發生甚麼事情，各人都知道，而並非兩派主張。其實，大家都在積極討論，這處想想，那處又想想，事實上，孫局長都說得對，大家便在一起想，所以都不是說是我們的選擇的。當時，我們是一個羣體這樣去討論，當時在02年的11月已經走上了那條路……即是跟它談判，我們就是走了這條這樣的路。

另外一點就是，剩餘居屋那方面，還有1萬多個單位在手，那你再多買2,000多個……鄔滿海先生在工作的那個小組，是去看怎樣處理這些足有1萬多個的居屋單位，他已經做到傻乎乎。那我們又找……又再買來給他。所以，這個是開始……李永達議員說得對，在最開始的時候，已經選擇了一個政策選擇，說這兩個不如退回給地產商，因為業權after all都是在它那邊，業權不在我們這邊。那些剩餘居屋，業權在我們這邊的，我們都要搞定它們，都要處理好，慢慢來吧，到了最後都在市場上售賣，最多等一些時

間，拖久一點，待市場穩定了點，樓房市場穩定點才賣出去。但是，這些是它那個……這兩個……5個PSPS，有3個已經轉做了這個……去到盡了……轉做公屋。正如我所講，這些轉做公屋很貴的，譬如把紅灣轉做公屋……

**李永達議員：**

梁先生，或者你重複了很多次……

**梁展文先生：**

我講簡短一點吧。即是說：是的，是一個政策的選擇，但這個選擇是一個大家集體的選擇，亦都是行會的選擇。多謝主席。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席。當然，你說這個是集體選擇，如果我們問證人孫明揚先生，他就說其實紅灣半島在他在任的時候，只佔他很少的時間，這是孫局長說的，因為他那時有很多宗大事"騎"在他身上。我不知道梁先生你是否又說……跟我們講，你在你任內，紅灣不是你"帶"的——因為，似乎就是……我看過了所有文件，其實孫明揚參與的程度是非常之低的，比湯永成還要低，坦白說。我不覺得我講錯……

**梁展文先生：**

哎……

**李永達議員：**

……你先讓我講……

**梁展文先生：**

好，好。

**李永達議員：**

……我們一定會讓你回答。

**梁展文先生：**

好，好，好。

**李永達議員：**

看他行文、討論那個政策、選擇的過程之中，孫明揚其實是全看過大家的討論，然後作出一個最後決定——他有份決定，我不是說他沒有。但參與程度及參與討論的程度，其實他不算高，特別是在寫很多東西的時候。換句話說，其實兩位先生——就是你及湯永成最多。那湯永成是你的下屬，所以，我就不明白，為甚麼梁先生你常常覺得這個是一個集體決定。當然你在討論的時候，又有副署長、又有其他甚麼助理署長列席、又有其他人，但那些人根本不是你的職級嘛。其實你就是一個……是這個問題的一個總的統籌和領導。我的分析其實……那個政策選擇的錯誤，就源自你身上，就是因為你不肯revisit，再看看所謂我們用保證價格把單位買回來，丟空幾年，拿出去賣這個方法，是否一個……我剛才形容所謂一個viable，是一個可以的選擇，而後來證明是可以選擇得到，是做到的。你同不同意我這個分析？

**主席：**

梁先生，有沒有補充？

**梁展文先生：**

主席，事實就是，當時我們的政策選擇是不走這條路。當然，局長……孫局長有很多事情去辦，可能他可放在這事上的時間是有限，每一次都是看我們那些提交上行政會議的文件，大家討論完後，這樣去做一個決定。實際上，這個參與時間，湯永成先生及我來說，當然是多了……當然是多了，這是我們在working level要做事，這個是肯定的。你說要我問責，是否我要負起很大的責任？我直截了當回答李議員，我當然是有很大的責任了。我從來沒有推卸責任，我accountable，為甚麼不accountable呢？我是Permanent Secretary。但是，我的意思是說，我們去做……作為一個常秘，我們把所有的方案分析出來，把利弊分析出來，解釋了出來，給局長作一個選擇，大家討論。如果你對我這一次的做法有所批評的時候，這是你的自由，由你自己決定去看吧，每人都有自己的看法。從我來說，我們那段時間我盡了一切的力量，將所有的方案提出來去討論等等，我是不會有所保留，我自己心中所想的意見，



我完全告訴孫先生，有保留的時候，我有保留。我覺得是……舉一個例子，譬如我認為……你小心一點啊這樣。其實，自從謝曼怡女士在02年8月那一次開會，說這一個……要小心一點啊，別讓人覺得我偏幫地產商。到了整個03年，只得一次有人提出這樣的忠告、警告。我看回那一次，是我。我看到那一樣，便講那一樣，就這麼簡單而已。如果是有甚麼批評的時候……自己做得怎樣，那我負責；我做得怎樣，由別人去判斷，不是由我判斷。多謝。

**主席：**

李永達議員。

**李永達議員：**

主席，我再沒有進一步問題。

**主席：**

各位同事……

**梁展文先生：**

主席……

**主席：**

是……

**梁展文先生：**

……呃，還有……

**主席：**

是，梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我想可不可以……

**主席：**

你是否有事情要問？

**梁國雄議員：**

我是有事情要問，但我想先去廁所。

**主席：**

那麼……

**梁國雄議員：**

可不可以休會3分鐘？因為我真的……

**主席：**

你快點兒去，因為梁先生……我剛才看到他好像有東西再補充，是嗎？

**梁國雄議員：**

你是否要補充？

**主席：**

如果……

**梁國雄議員：**

我先上廁所……

**梁展文先生：**

我想……梁議員不知是否知道，我已經向主席解釋，我去廁所的原因。

**主席：**

不是，現在是他想去。

**梁展文先生：**

哦，你想去。

**梁國雄議員：**

你想不想去？

**梁展文先生：**

那你去吧，我……

**主席：**

他想問，但他現在想去……

**梁展文先生：**

你忍不忍得住？你忍得住的話，我講兩句而已。

**梁國雄議員：**

你講，你講吧。

**梁展文先生：**

講完這兩句，便不用休會，好嗎？

**梁國雄議員：**

好，好，你講吧。

**梁展文先生：**

都忍了那麼久……

**梁國雄議員：**

你講，你講。

**主席：**

那這樣吧，快一點，我們先休會5分鐘。

**梁展文先生：**

好，5分鐘，好。

**主席：**

不是，他說他想去。

**梁國雄議員：**

我去廁所。

**主席：**

快點。

**梁展文先生：**

我不離開。

*(研訊於下午4時15分暫停)*

*(研訊於下午4時18分恢復進行)*

**主席：**

好，我們的研訊繼續。要提問的梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

在你的公務員生涯中，你曾經作出很多次重要的決定，有些人非議，有些沒有被人非議。我記得在嘉亨灣事件中，你曾經因作一些裁決而引起很大的風波。你當時是尋求過其他人的意見的，對嗎？包括在政府以外的意見，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。你是否指法律意見？

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

即關於我那個司法覆核的？

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

當然，我有找律師。

**梁國雄議員：**

是。在那件事上 —— 當然，今日不是主要談論這件事 —— 其實你是非常謹慎，因為你是俗語所謂"一個人戴兩頂帽"，這是制度上的問題，不關你事。你很細心地尋求一項意見，當時你的想法是怎樣的呢？就是要尋求一項獨立的意見，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，不是的……

**梁國雄議員：**

你說吧！

**梁展文先生：**

根本上，我的意見我很清晰。由第一日開始，我完全知道自己在做甚麼。

**梁國雄議員：**

明白。

**梁展文先生：**

我戴兩頂帽，作為一個公務員，我是屋宇署署長；在法律之下，當我們行使權力時，我是Building Authority。我對雙方都要公

平的，是兩件事情。甚至我在.....我多講一句，我作為Building Authority的時候作出一個決定，會reflect到、反映到我作為屋宇署署長做錯事也好，我也照做。批評我啦，錯！但是，我在執法時一定要"揸正來做"，不可以說："喂，我這樣決定的時候，就反映我早前所講的說話、所做的事情是不對的，因為這樣便要自己遷就一下，我不會這樣做的。"所以，我很清楚自己在做甚麼。是我找大律師，後來要補回.....由事務律師找他，為我進行那個司法覆核。我自己清楚自己的看法是怎樣的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁展文先生：**

不是說問過他："好不好啊？"不是的，我自己.....

**梁國雄議員：**

那你找律師幹甚麼？

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實當日你找律師是幹甚麼呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我要提交文件給高等法院進行司法覆核嘛，那些文件，我們稱之為"affidavit"，對吧？那些是大律師才可以做的，我不可以做的。

**梁國雄議員：**

嗯，是這樣。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我看得到的，你自己做事……你現在強調、一直在這個聆訊中說你是會……你認為應該做的事，你便會做，你不會顧慮太多其他事情的，對嗎？你一直也是這樣說，對嗎？OK？我想請教你，在整個聆訊中，似乎所有人都同意，就是這個行政會議作出的決定，即"孫九招"，令到在紅灣半島的談判中，政府方面很為難，即是處境很差，是否這個意思？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我們處理紅灣半島，當然那個大框框就是"孫九招"。當時我們的意見——包括我自己也是——我們當時的房屋政策失着的地方，就是我們缺乏了一致性、穩定性和清晰性，當時我稱之為3C。我們一定出政策，便盡可能不要自己有矛盾、自己打自己的政策。既然採取一項退出市場，以市場為主導的房屋政策，便要真真正正將主導放在市場上，情況就是這樣。換句話說，你說得對，"孫九招"對我們是一個很大的限制。

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

"孫九招"對你們有很大限制，其實在當時來說，你有否向孫明揚先生講過，這項政策的朝令夕改，其實令你們很艱難？有沒有這樣向他講過？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這不是朝令夕改。我反而覺得，要是你問我，這才是清清楚楚的一項房屋政策定了出來……

**梁國雄議員：**

我的意思是，董建華突然決定要退出居屋和居屋的市場，即他不會再興建，亦不會再售賣居屋這項政策，它是改變了的，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這項政策是"孫九招"的一部分，整個"孫九招"是針對當時的樓房市場，香港可以說是進入一個極差極差的狀態。我還記得，當時的通縮簡直是旋轉式地向下去。接着，禍不單行，還發生了SARS，使整個市場向下、向下，整個崩下去。剛才我看那些、我引述那些地政署對紅灣半島所作的估價數字，已看得到當年的情況是怎樣，跌得很厲害，超過10萬名負資產人士，民怨載道、社會很多怨氣。所以，那政策就是……剛剛就是避免梁議員你所講的——不要朝令夕改，定了"孫九招"，便盡量按照"孫九招"去做，按照新的房屋政策，房屋政策既然重新定位之後，便按照該政策去做。當然，我對這項政策的釐定是有參與，即回到李永達議員所說的，要我負責……我負責，我有參與，我有負責，不過我不敢居功，說那些決定即紅灣半島等事情，是由我作出決定。我有參與那過程、有提議等等。我為我所做的事完全負責，但不是說由我去定出那政策，亦不是朝令夕改。

**主席：**

梁國雄議員。



**梁國雄議員：**

你是誤解了我的問題。這個全面退出居屋市場，無論興建抑或售賣，是一個重大的政策轉變。在轉變了之後，當然是一項很清晰的政策，讓你照着行事。但在未有該政策之前，政府並無告訴整個社會將會停賣居屋或停建居屋的，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，其實有少許背景的。那次，就是在我未上任之時，因為樓房市場急瀉直下的情況，其實政務司司長在02年那個.....或者我看看資料.....在02年9月，sorry，在01年9月，他已經宣布停售9個月的了，說一直等到.....直到停售居屋和私人參建的居屋，停售9個月，這已是01年9月他做的事，已經說過了。

第二點是，接着00年.....早些時候在00年，其實房委會已把1萬6,000個居屋單位轉作公屋。換句話說，已有了先兆。到02年，政務司司長在6月時宣布有一個report名為"Review of the Institutional Framework for Public Housing"，即檢討、檢視整個公共房屋的制度、架構，有一份報告書發表出來。這包括重組房委會等等，就說："好了，上一次01年9月的停售，我們在7月反彈便重開"。那次終於出售了第24期的居屋，在這段時間就開始變了.....

**梁國雄議員：**

不是，那麼你.....

**梁展文先生：**

不是突然.....即是說，不是突然的，已經有很多檢討、政策、停售居屋，一直演變出來，但市道是這個情況，所以有一項新的政策定出來。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

無論怎樣說也好，這是一個……

**梁展文先生：**

不是突如其來的。

**梁國雄議員：**

……無論你怎樣說，它停售過一段日子，它在政策上、議事時說過一些事情……其實，政府表示不會再興建和售賣居屋，是一項很清楚的政策，即它是會宣布一個階段性的嘛。以前你都是guess而已，9個月不賣，那將來賣不賣，是不知道的嘛，對嗎？

**梁展文先生：**

沒錯……

**梁國雄議員：**

你說來說去，其實也是一個階段性的轉變，即是說，是一個有分水嶺的轉變，對嗎？

**梁展文先生：**

主席，正確的。

**梁國雄議員：**

就是了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

在這個背景底下，你們現在所有人都覺得這個是你們跟地產商談判的一個……即處境比較差的一個根源，因為政府已經向人"攤牌"，表明一定會是這樣的，對嗎？

**梁展文先生：**

對。

**梁國雄議員：**

對吧，你承認，OK。其實我想瞭解的就是，政府實際上是否有政策去善後的呢？即是當時怎樣做，有沒有呢？因為你是常秘嘛，你有沒有受過這個指示呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，"孫九招"宣布了之後，這樣便要落實。"孫九招"是一項重大政策，對嗎？

**梁國雄議員：**

對。

**梁展文先生：**

在它落實的時候，都有一些較低層次的政策，正如李永達議員所解釋，其實他解釋得很清楚的，當時我們選擇了這兩個嘉峰臺和紅灣半島的私人參建居屋計劃，用這個方法來處理。其他那萬多個剩下來的自建居屋，便用一系列的方法來處理。這是當時我們政策的選擇。這個政策當然是低層次、較"孫九招"的政策低層次，而執行該等新政策，也要返回行會，譬如紅灣半島，也要返回行會詢問它，這樣做好不好呢等等。這些是要跟進，跟進的政策。

**梁國雄議員：**

是。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

現在這個紅灣半島當中有一個爭論，就是曾經有一個階段，新世界發展說可能會拆卸紅灣半島，對嗎？重新改建，對嗎？出現過這個狀況的，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，梁議員是否在說2004年的事情？

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

對。

**梁國雄議員：**

為何它可以這樣做呢？是否它根據合約可以這樣做，即是將其拆卸？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這些是地契的條款問題，我並不是那方面的專家。當那個協議達成之後，我們房委會在這件事上已再沒有任何角色。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

在地契，地契那裏可能就……

**梁展文先生：**

我沒有這樣的角色，我沒有這樣的角色。

**梁國雄議員：**

.....對了，它不准裝修，即應該不可以改動那外牆的嘛，但後來發覺原來它可以改動那外牆，即裝修那外牆，藉裝修外牆之名，可以大幅改建，甚至等於將它拆卸。其實，為何會出現這種情況呢？以前的居屋是不可以這樣的。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，在04年，調解談判已經完結，已經達成協議，它已經補回地價，那屋苑是屬於它的了。它可以.....有關地契已修訂了，修訂了之後，它想如何處理、發展樓宇的時候，這是完全脫離了我的範圍。這方面是由地政署，即另外那一科，即曾俊華先生領導那個科的同事去看的。我在那個回答、我遞交的書面證供裏已說過，在房屋及規劃地政科.....局的那個會議上，我都有列席，但我沒有參與。

**梁國雄議員：**

即你沒有參與到地契上容許新世界發展公司裝修外牆，將它拆卸，你是沒有參與其事？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。沒錯，我是沒有參與，所以，我無法評論你剛才提出的問題。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

但是，你有沒有給予意見，即可不可以讓它這樣做？你當時是完全沒有參與，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，是沒有給予意見，不過，大家也記得這件事的。在04年12月有一些傳言，說我事先知道它會拆卸，於是我便出來解釋。我出來解釋的時候，我記得在一次會議上，討論應如何解釋，那次我便有參與討論。那次，我記得第一次局長問我的時候，我第一個反應就是說："這件事與我無關"，即與剛才我的答案一樣，因為已經是完全脫離了房屋的範圍，這是地政的工作。

**梁國雄議員：**

OK，明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

從這件事來說，其實當政府與新世界發展做買賣，即是做一個deal的時候，它是沒有考慮到會發生將來的時候，是否這個意思？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。你說新世界自己沒有考慮？

**梁國雄議員：**

政府。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

政府考慮甚麼？

**梁國雄議員：**

即是有機會被人拆卸。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，那時的市場是這樣，即樓市是這樣，我和我的同事發夢也沒有想過。那麼多座，你叫它怎樣拆卸？所以，當時我們完全沒有想過。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

哦，明白了，即其實意思……我對這件事也很有興趣，不過，我見我們在這裏，便問一問你。其實當日你們用8億6,000多萬元去“甩手”，還未包括可能日後輸掉官司，要賠償給人家……腦海中從來沒有想過會發生？

**梁展文先生：**

沒想過。

**梁國雄議員：**

OK，行。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，或者我講講一份文件，2月十幾號，有一次應該是房屋及規劃地政局的HPLB的會議……這份文件也有交給委員會的。是，2月16日，這份是T177(C)，對嗎？177(C)。

**主席：**

77，還是甚麼？是否77……

**梁展文先生：**

對不起，T77(C)。

**梁國雄議員：**

我知道，77(C)，即是那一份，講吧。

**梁展文先生：**

你看看第3段，最後那一段。

**梁國雄議員：**

不好意思，第幾段？

**梁展文先生：**

第3段。

**梁國雄議員：**

OK。

**梁展文先生：**

即在那頁後面。

**梁國雄議員：**

是。



**梁展文先生：**

那時.....在前面這裏都有說，對嗎？"D of Lands said that Lands D had received a request from the developer for removing the restrictions on Master Layout Plan (MLP) and GFA," —— GFA即是樓面 —— ".....possibly to pave way for redevelopment. The meeting agreed that if asked, we should deploy the line that the existing development was bound by the prescribed MLP and GFA and any deviation would require lease modification and involve possibly a modification premium."。這一次.....翻看紀錄，這個2月16日是第一次.....

**梁國雄議員：**

對。

**梁展文先生：**

.....地政署署長說："有一些這樣的要求，它們會不會想考慮重建呢？"。這份文件就很清晰地向委員會交代這點。

**梁國雄議員：**

是。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

就是了。你在場的嘛，對嗎？

**梁展文先生：**

我在這個會議。

**梁國雄議員：**

那你說了甚麼？

**梁展文先生：**

沒有說話。

**梁國雄議員：**

只是聽？

**梁展文先生：**

只是聽。

**梁國雄議員：**

OK。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

他就說已呈上去LegCo。

**梁展文先生：**

甚麼？

**梁國雄議員：**

他說："The meeting also agreed that SHPL, PSH, D of Lands, DLO(CL) and AD/LA would attend the LegCo meeting."，即是說你都會去開會……

**梁展文先生：**

不，那裏……主席，對不起。

**梁國雄議員：**

……前來立法會開會，是嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，那時宣布嘛，即那次開會，立法會那個會議，就是我們交文件嘛，就是那份文件交了上來，那全人類都要去開會的了。那次會議並不是談這件事。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

嗯。那在其他場合，你有沒有再.....

**梁展文先生：**

我已經提過，主席，就是提過到12月時，它出來解釋，即政府解釋那件事的時候，我記得有一個會議，大家討論如何向公眾解釋，我也跟大家一起提出一些意見，是有一次這樣的會議舉行的，那次我曾發言。除此之外，我記不起自己.....翻看紀錄也好，我都沒有說過話。

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

你的意思就是說，你從來.....即自從這一次，你剛才說在2004年2月16日之後，你是從來沒有在政府的內部會議，或者包括在行政會議上講過關於這件事的，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這完全在我的職權範圍之外，所以，我並沒有提出過意見。

**梁國雄議員：**

OK。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

因為你們有時會開那些甚麼高層……有一個高層甚麼署長會議，也可能會討論這些事情，因為我們向政府索取資料，政府未必會全部提供予我們，我想問一問而已。那你有沒有出席過那些會議呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，那些會議我有出席的，因為很多時候，孫局長喜歡將兩個科的所有人員齊集一起進行討論，整班人都坐在那裏，那我便坐在那裏。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

在討論對面科的事情時，我只有聽的份兒，我哪有……

**梁國雄議員：**

你沒有提出意見的，OK？

**梁展文先生：**

我沒有提出意見。

**梁國雄議員：**

你現在在這裏只提供證據就好了。OK，行。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我現在想再請教你一件事。其實，在我看整個過程中，孫局長是剛履新不久的，關於這些談判，也就是說，孫局長擔任局長是履新不久的，對嗎？他不是好像你般自己很明白整件事，而是靠你向他匯報，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我們每星期都有一個高級……署長級會議的，其實所有文件也可看到，文件都是我做的，不僅是我匯報，對嗎？各人有各人匯報，關於自己所負責的事宜，便由自己匯報。當然，我有很大程度的參與，那些文件也是由我部門發出的。

**梁國雄議員：**

是。其實你在文件當中最後建議孫局長……就是我今早向你引述的文件那裏，孫局長用了十多分鐘，便同意了你的 recommendation，即你的推薦。你有否感覺到很奇怪呢，他那麼快便應承你？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我不覺得……我記不起當時有甚麼感覺了。他指示我，我便這樣……

**梁國雄議員：**

是否因為你……

**梁展文先生：**

……可能因為我在那個發給他的電郵裏面……T29吧？

**主席：**

T29(C)。

**梁展文先生：**

T29(C)那裏最後一句說話，我已經講了，"如果你覺得有需要，我們是很樂意大家討論的"。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

那他便作決定了，所以我對這些沒有評論。

**梁國雄議員：**

不，因為你在說服孫局長的時候用了一個字，吳靄儀議員曾經跟你爭辯，究竟是否"amazingly"？即"amaze"這個字怎樣翻譯，也搞了很久。你在看……

**梁展文先生：**

湯家驊議員。

**梁國雄議員：**

對了，對了。你提交報告，向孫局長recommend的時候，你是用了這個字，普通人也覺得這個字意即"很神奇"，或者"意想不到"，你說地產商這樣做.....

**梁展文先生：**

不是"神奇"，我說過了。

**梁國雄議員：**

是。所以我問你.....其實我現在是問你，你是否覺得這件事.....

**梁展文先生：**

相當意外。

**梁國雄議員：**

對了，對了。

**梁展文先生：**

相當意外。

**梁國雄議員：**

你怎樣譯也可以，你好像詞典般有十多種譯法也是一樣的.....

**梁展文先生：**

不是的，"神奇"是"wonderful"。

**主席：**

我想這不是辯論的場合吧。

**梁國雄議員：**

梁先生怎樣說也可以的，有的是時間。

**梁展文先生：**

對不起。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

很簡單，你在推薦……你要明白，你是一位常秘，你那份寫給孫先生的文件，其實是很關鍵性的。其實就是，郭理高先生將有關文件給他看，又給你看，接着你總其成——他說是不是sum up嘛——你使用了一個這樣的字眼，所以我才會問你的。你是否覺得孫先生那麼快回答你，令你覺得很amazed呢？其實這是合理的。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我說過了，我不再評論這個問題。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我向你指出，其實在我問你的時候，你說過很多次，就是其實孫局長是看過郭理高先生的文件，實際上這點孫局長一開始便承認了，對嗎？他看過他所有文件，但關鍵是你那個推薦的理由，令他最後"扑搥"的，是否這樣？

**主席：**

梁先生。



**梁展文先生：**

主席，在這個個案中，下面的談判小組組長郭理高先生有詳細的論述、分析、論斷和論據，並且有很清晰、很強的提議，表明是perfect sense，完全合理接受這個協議。所以，這裏我作為常秘，說出了我自己的真正看法，這裏的電郵亦很清晰，我是支持他的建議，於是我建議孫明揚局長接受，而孫明揚局長也是接受了。我們3個人的過程便是這樣，所以我沒有其他補充了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

其實，為甚麼我要.....大家都是反覆提問呢？其實，這是今次聆訊的一個關鍵，就是你閣下在這件事上有沒有責任。這個責任.....即孫先生採納你的建議，你經常說是郭理高先生的工作做得太好，所以孫先生便信任郭理高，抑或是信任你呢？因為這個.....

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

梁議員，其實我在去年8月16日發表的聲明已經說得很清楚。在政府方面，孫明揚局長他是局長，是政治委任的，我當時怎樣說？我的聲明，也是我的書面證供，我說："作為政府內部最高級的公務員，我要為所有的行政工作負上全部責任"。我今天再說，我是負上行政上全部的責任，雖然那個決定不是由我作出，雖然是我去推介那個決定，我亦說明了我的理由，解釋為何我推介那個提議。所以，簡單回答梁國雄議員，在政府方面，所有的行政責任由我負責，我負上責任。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

嗯，你現在聲稱要負上這個責任，我當然很安慰。其實，如果是這樣的話，剛才我們很多議員問你，其他的options你有沒有考慮到，你是否負這個責任呢？譬如找3個獨立的測計師綁着……一個捆綁式的，你沒有採納到，你是否負這個責任呢？因為郭理高是——你先聽我說，這裏真的存在問題，大家不要笑，問下去便可問出來——因為郭理高……你跟他說的時候，你的說法很清楚，就是郭理高已經是專家，這是第一點；第二，郭理高的性格很剛烈、很直率，所以再用那3個測計師捆綁提出來，是一定不行的。我想請教你……

**主席：**

梁國雄議員，不好意思，打斷你的話，這個問題你混淆了，因為就那3個測量師的獨立審計來說，就不是……而是由政府這方面提出來，但對方是不同意的；另外你說的應該就是郭理高先生在最後談判的過程當中，梁先生曾經提出是否應在外面找一個獨立的測計師協助他……

**梁國雄議員：**

對了，對了。

**主席：**

……但郭理高先生不同意，跟這3個是兩碼子的事，所以我想……

**梁國雄議員：**

不，郭理高有一個階段，剛才說的，就是如果他再跟他們爭辯那些錢和那3個人，他便會索性退出談判，不可取嘛，對嗎？

**主席：**

梁先生，我希望你精簡地回答梁議員的問題。

**梁展文先生：**

郭理高先生在03年4月11日跟梁志堅先生傾談的時候，梁志堅先生已經不接受他的提議，即是說3個獨立的估價師作出的束縛性、約束性的一個平均估價，雙方才會接受。

**梁國雄議員：**

那郭理高先生便說，已經不能再談了，然後就變成一個deadlock，接下來，郭理高先生.....你曾經提出不如找一個人協助他，但郭理高先生說沒有這個需要。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

我想你最好詳細地看看文件，你剛才所說的下一部分，正如主席所說，後來我提出找一位獨立的估價師協助郭理高先生進行調解，那已經是調解了，是另一個歷史階段，發生於03年10月30日.....

**梁國雄議員：**

是，我就是指那件事。

**梁展文先生：**

.....跟現在說的3個獨立估價師、對方不接受的這件事情，是03年4月初的事情，是第一次會談尾聲的事情.....

**梁國雄議員：**

明白，明白。

**梁展文先生：**

.....所以，主席說是兩碼子的事情。

**梁國雄議員：**

是，我知道，我現在知道是兩碼子的事了，你不用再向我解釋了。

**主席：**

是，梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我現在就是問第二次，那就是當郭理高先生說"喂，我不會……(即你說他臉也紅了)不會接受這件事"的時候，你說覺得你是不好意思，或者是如果你熟識他那個人，你知道他是不會接受這些事情的，所以你便作罷，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我提議之後，因為他不同意，所以我就沒有在會議上再提了，就是那麼多。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

為何你不堅持這件事呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席。似乎坐在你旁邊的何秀蘭議員已經問過我，我亦很詳細地回答了，或者我簡單作答吧，因為郭理高先生事實上是一個……你可以說在這方面真是 —— 英文叫做"arguably the best

expert in Hong Kong"。你可以說他是香港這方面的最大、最高的權威，這個是一個事.....我覺得我接受的，對嗎？

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

明白。我不認識郭理高的，我又不知道他脾氣是否很剛烈，又不知道他是否會"反檯"，在你作為一個.....你說你今天會為所有行政的錯失負全責，如果你當日跟郭理高說："不好意思，即使你是借調過來的，你說你自己是專家，你性格很剛烈，擲杯子，我也不會理會你的，我一定會找一個人來這樣做。"你覺得這樣做，究竟是你錯還是郭理高錯呢？

**主席：**

梁先生。

**梁國雄議員：**

如果郭理高作為一個談判的專家來說，他說不做事就不做，那麼，你在那裏做甚麼的呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，郭理高先生 —— 我今天其實在研訊上已經講過 —— 他不是我的下屬，他只是來協助我，領導那個談判小組跟對方談補地價的數字而已，就這方面來說他不是要聽命於我，這個已經屬於他的專業範圍，你明白嗎？他不是聽命於我，亦不是我的下屬，所以我怎可以有權.....我根本上無權可以在這方面指令他的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不，你是誤解了我的問題。第一，他當然不是你的下屬，但你是全權負責這件事的，對嗎？你是 *in the position* 去 *make decision*，你何須理會郭理高怎樣想呢？即等於我今日不會考慮你有何感受，我照問一樣而已。

**梁展文先生：**

你的問題是甚麼？

**梁國雄議員：**

意思就是，你說要負全責，當郭理高作為一個政府的僱員，其實他縱有天大本事，都是政府的僱員，他是政府支薪的，他是否全香港最有本事的人根本也成疑……

**主席：**

梁國雄議員，你精簡地提出你的問題，好嗎？你不要加入那麼多你個人的評論，否則便會很長，你索性直接問證人，你想他講甚麼。

**梁國雄議員：**

主席，因為他回答時也答得很長，他常常說他是天下無敵的，他性格很猛烈的，又不是他的下屬，那我當然要指出，其實梁先生所講的並非全部是事實。第一，他是否天下無敵，是沒有人知道的；第二，他不是你的下屬，人人都知道的；第三，你在那個談判裏，你是負全責的，亦是大家知道的。那你有甚麼理由說"郭理高先生不贊成這樣做，我無能為力"？這個講法我就很難接受了。

**主席：**

有甚麼補充，梁先生？

**梁展文先生：**

我簡單回答吧。我負全責，但我的權限都有一個界限的，不是無限的嘛。到了已經超乎我的權限時，我也無能為力的。我無權可以指示郭理高先生，就他的專業範圍那方面應怎樣做。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不，這是另外一個問題。郭理高先生相比你和我來說，在商議地價那方面，當然是比我們有本事一萬倍啦。但是，你作為一個行政官員，你應該是根據那個行事，即你如何保障最佳的公眾利益，你要令那件事情做得到才行。如果你是在任何.....即現在過了那麼多年之後，你說"我負全責"，而當時並無這樣做的時候，你負責又有甚麼意思呢？

**主席：**

有沒有補充，梁先生？

**梁展文先生：**

主席，我真的沒有補充，我已經答了他的問題。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我再想請教你一件事，就是當日你可不可以拒絕郭理高"反檯"呢？你形容得很生動的，你說："除非你未見過郭理高，你見過郭理高的話，他是很剛直、性格很猛烈的人，他又是其中一個專才，所以如果要找一個這樣的人，我是做不到的。"其實，你今天回想，會否覺得這個決定是草率了呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，就這個問題，我已回答了全部我應該講、我想講的事情，我再沒有評論，再沒有補充。

**梁國雄議員：**

你是否承認如果不這樣做的時候，其實是一個失職呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我已經講了，就這個問題，我再沒有補充。

**梁國雄議員：**

為何不是失職呢？

**梁展文先生：**

主席……

**主席：**

梁先生，你可不可以再清晰回答，就是說在職權的範圍內，你可否直接找那個專業的測量師，直接坐在談判小組裏，在職權範圍內，當日你可否這樣做呢？

**梁展文先生：**

主席，是，主席，多謝你提出如此清晰的問題。我的看法是，在我的職權範圍內，我沒有這樣的權力。

**梁國雄議員：**

為甚麼？

**梁展文先生：**

我有我的判斷吧。

**梁國雄議員：**

梁先生，你這個判斷，我當然尊重你，但究竟你是根據甚麼作出這個判斷呢？是因為有些實務守則限制着你，抑或是職權限制着你，抑或……很簡單地說，如果未問過孫先生，你是不可以這



樣做的，或者是你的實務守則內，是不容許你這樣做的？你要回答這點嘛。

**主席：**

梁先生，有沒有補充？就這個職權的範圍，有沒有補充？

**梁展文先生：**

好，主席，職權問題。孫先生叫我做全部統籌，統籌不包括郭理高先生在他的專業範圍那裏，強加在他身上，要他怎樣做、怎樣做。在這樣的情況下，我講過很多次了，我是defer to他的professional opinion，這點是很清晰的。

**梁國雄議員：**

主席，其實這個就是.....

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

為何我要這樣問呢？我知道你都很不耐煩，這裏的人也很不耐煩。

**梁展文先生：**

沒問題，沒問題。

**梁國雄議員：**

那個問題就是，當有一個人，他是專業的人，他是一個好像權威這樣的東西，但我們所講的是由25億元降到8億元，再由8億元可能進一步降下去啊。如果在這種情況之下，你是一個孫先生已經授權你去統籌所有事情的人，你是直接向他負責的時候，如果在合理的情況之下，找一個專家在這裏協助他，如果郭理高先生是拒絕的話，為何你容許他拒絕呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這個理由，我已經在剛才的時候，在今日的研訊上，很多次的答案當中已經講過，我覺得不需要再重複了。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我問了他，他說……其實他有很多個答案，第一就是……

**主席：**

事實上，梁國雄議員，這個問題，我們的同事在這一、兩天都已經不斷的重複了，或者……

**梁國雄議員：**

不，因為他問的層次不同，他……

**主席：**

都是一樣，那個問題是一樣，他亦已經講了，就是說……當然，梁先生講了他的職權之外，他亦說就郭先生而言，他很尊重他的專業權威。

**梁展文先生：**

沒錯。

**主席：**

可能因為……應該由梁先生回答吧，他是尊重他的專業權威，所以他又不堅持。我不知道會否是造成這樣的結果，梁先生？

**梁展文先生：**

主席，主席複述我的說話是很正確的。

**梁國雄議員：**

這個就是你的判斷了，你的答覆有兩個層次，我聽到的就是，第一是你無權這樣做，第二就不是無權，而是你的判斷，對嗎？講說話是要清清楚楚的嘛。你有沒有權呢？你現在是有權的，對嗎？你答一次吧，你是不是有權可以這樣做呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我已經回答了，我認為自己沒有這樣的權限，我亦尊重……

**梁國雄議員：**

為甚麼？

**梁展文先生：**

我認為是沒有就沒有，他不是我的下屬，他只是過來協助我而已，你怎可以……他的專業、他如何去做，我要強加在他身上呢？那還不是很清晰的理由？

**梁國雄議員：**

這個不是強加在他身上，你現在……

**主席：**

梁國雄議員，是，你提出你的問題，你提出你的問題吧。

**梁國雄議員：**

主席，如果是這樣，再問我問不到，因為是靠對答來辨真假……

**主席：**

不，梁國雄議員，我覺得大家不是進行一個辯論，是一問一答……

**梁國雄議員：**

我想請教梁展文先生……不是辯論，我這個是問題。

**主席：**

我知道你這個是問題，所以我希望你的問題會清晰一點。

**梁國雄議員：**

我想請教你，為何找一個其他專業的人……你當然不是叫我去的嘛，你叫另外一個專業的人去協助他的時候，為何會損害他的權威？為何會令公眾的利益反而不受到保障？我想請教你這件事。

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

是，梁先生。

**梁展文先生：**

主席。我基本上沒有講過剛才你所講的那兩句說話，那兩句說話是你自己講的。

**梁國雄議員：**

是的，我就是引你講。

**梁展文先生：**

我已經……讓我講講啊，搞清楚……

**梁國雄議員：**

我引你講出來……

**梁展文先生：**

……我每講一個字、每講一句，很清晰的。

**主席：**

我希望雙方不要辯論，好嗎？很清晰、很精簡地一問一答就好了。

**梁國雄議員：**

是。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

我講了，講了很多次，我認為我沒有這樣的權責、權力，可以強迫郭理高先生接受這件事，這是第一點。第二點是，以我的判斷，郭理高所說的道理，亦有一個相當好的道理，事實上，他在這方面是香港一個領導性的權威，arguably是香港最好的expert、最好的專家，就這方面來說。第三點是，我們政務官一般來說都是defer to the professional opinion的，即professional的事宜，我們一定是尊重那個professional的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

主席，其實他真的沒有聽到我說甚麼。我問，如果你去找另外一個人，都是專業的，你不會找我的；如果你尊重專業的話，那即是不會只尊重一個專業，郭理高的師弟也是專業的，即使他是師弟，他也是一位專業人士，協助郭理高監察協調工作，為何是不應該呢？第一，你說無權，這是錯的。其實，你的正確說法是，"即使有權，我也不覺得自己有權利這樣做"。你有權的嘛，這點肯定是對的。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我說無權，梁議員則說有權，那我們就是……大家同意還是不同意呢？就這方面，大家同意……

**梁國雄議員：**

那不如、不如……很簡單，我不如讓你說，你為何是無權？

**主席：**

梁先生，有沒有補充？

**梁展文先生：**

主席，我沒有補充，其實剛才我已經說了。

**梁國雄議員：**

不，我真的聽不到……

**主席：**

梁國雄……

**梁國雄議員：**

……他為何無權呢？究竟是他的assignment向他表明他是無權，在任何時候都不可以忤逆郭理高的意見……他是否有一個delegation，就是在授權時說，這位郭理高無論說甚麼你也不可以反對，這是第一。不可以亂說的嘛！是否有一個實務守則規定他不可以這樣做呢？若非如此，即是他有權啦，對吧？堂堂一個這樣的聆訊，你任由他在這裏說無權，我請教了他……

**主席：**

梁國雄議員……

**梁國雄議員：**

……我請教了他5次，為何他的權力受到限制，是不可以……

**主席：**

梁國雄議員，我只能覺得，證人是在宣誓之下作供，他一定將他所瞭解及知道的事實真相向委員會提出。另一方面，我覺得我們今天的公開研訊是有逐字紀錄的，亦有公眾一起聽證，最後的判斷，我覺得公道自在人心，我們亦很難……我或你將一些我們想要證人如何說的事情，或者希望他如何回答，而希望他按照我們的意願或能夠滿足到我們的要求來回答，我覺得你可以提出有關問題……

**梁國雄議員：**

不是，我沒有……主席，你是……

**主席：**

……我明白，你可以提出你的問題。

**梁國雄議員：**

我不是提出了嗎？

**主席：**

證人如何回答，我們很難……

**梁國雄議員：**

他說，很簡單……

**主席：**

……你問10次，他也是這樣回答……

**梁國雄議員：**

不是，第一……

**主席：**

……我們便應該備有一個記錄……

**梁國雄議員：**

.....因為太籠統了，有沒有權.....我問他，是否當他獲得授權時，孫明揚先生曾告訴他，他不可以忤逆郭理高的意見，這是一個原因，他又沒有說。第二，是否在實務守則中，他不可以這樣做？他說他無權，一定是有.....因為當時他是在當官的，他說他有權，固然要有理由；他說他無權，固然都要有理由的。我問他，他說沒有補充，那是甚麼意思呢？究竟是他聽不明白我問甚麼，還是他對那個問題沒有意見呢？老實說，我也不想丟臉，我是有所本而問的，是否孫先生曾告訴他："郭理高說的話你不可以忤逆他"。他在講兩件事，他有沒有權力.....

**主席：**

給證人一個機會回答，好嗎？

梁先生，請你回答梁議員的問題，就是說，就這個他剛才提出的問題，是你問過孫明揚局長，而孫明揚局長沒有這樣授權予你，還是純粹你個人覺得自己沒有這項職權？

**梁展文先生：**

主席，孫局長是叫我統籌，叫我負責這件事，並沒有說到這些細節的。至於我是否沒有這樣的權力，我為何要defer to郭理高先生的professional opinion、一個專業意見呢，這是我的判斷。

**梁國雄議員：**

所以你說無權，顯然不是真的，你是有權而覺得不應該這樣用的嘛，對嗎？你拗來拗去，就覺得我好像很無理取鬧。那我現在問你，你究竟是有權，還是無權？抑或有灰色地帶，是有權和無權也可以，你要回答的嘛！你一句就說無權.....

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我很清晰告訴你，我的判斷是我沒有這樣的權力。



**梁國雄議員：**

為甚麼呢？

**梁展文先生：**

我在宣誓之下向你們作供的，我的看法如何，我所知道的事實，我的看法、我的判斷，我剛才已經告訴你。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

你可以同意，你可以不同意。

**梁國雄議員：**

不，我同意你的。

**主席：**

行了，他回答了便行。

**梁國雄議員：**

不，我同意……

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

……不，主席，其實整個問題簡單不過，即使我同意你是無權，那我再問你為甚麼是無權，我有甚麼干犯你呢？你自己說一件事，我問你的理由是甚麼，你則說："喂，我不會把理由告訴你的"。那究竟是我麻煩，還是你麻煩呢？

**主席：**

梁先生，有沒有補充？

**梁展文先生：**

主席，我不評論他……答不到他的問題，即他麻煩還是我麻煩。我只是告訴他，因為他是由另一個部門調過來協助我工作，他是一位專業人士，在專業範圍內，我永遠也是defer to，即尊重他們的……郭先生的意見。他只是過來協助我們，我已經說過，所以亦不是我的下屬，故此，基於這些理由，我認為自己是無權強迫他接受我的意見的。

**梁國雄議員：**

即意思是你有權力，但你不運用……你是有權力安排一位獨立人士給他，但你就認為不應該這樣做而已，不是你無權嘛。

**梁展文先生：**

主席，我剛剛說了我認為無權，他又說我……梁議員又說我有權，那麼，我怎樣回答他的問題呢？

**梁國雄議員：**

為甚麼……

**主席：**

但會否是這樣呢，梁先生？以我的理解，因為孫局長已經授權你全權統籌這個談判小組，儘管郭理高先生是一個專業的權威，亦是在這個小組內，但他也要按你的命令或按你的指令工作，或者就某些決定來說，他都要聽從你的命令行事，所以，如果從職權上，你是有權要求郭理高先生，只不過你尊重你的權威，而沒有運用你這項權力。可不可以這樣理解？

**梁展文先生：**

主席，因為我沒有與孫先生再……因為他再沒有一個指令很清晰說明我要怎樣做、細緻的權限在哪裏，若遇到這種情況，我只能自己作一個判斷，我有沒有這樣的權力呢？我剛才已說過，基於我剛才所說的理由，我認為自己無權。當然，這是一個point of debate，即是大家的判斷會有不同也說不定。不過，我自己的判斷是，我覺得自己是無權在專業範圍內，強加一些意見在他身上，

我亦覺得是不應……當時我的決定是，我不打算再進一步跟進這件事，這是事實。

至於……或者我們不要再爭拗有權還是無權這件事了，我已經說出我自己的意見。多謝。

(梁國雄議員擬發言)

**主席：**

不好意思，梁國雄議員，要打斷你一下，因為何秀蘭議員舉了手，不知道是規程問題還是甚麼，我想先聽她的意見。

**何秀蘭議員：**

主席，不是規程問題，我希望幫忙補充一些資料而已，因為這個問題是我在上次帶出的。

**主席：**

嗯。

**何秀蘭議員：**

我當天看到，Mr Greg PAYNE是律政署一位律師，發了一個電郵給梁展文先生，向他建議聘請一位獨立的測計師協助進行調解。很明顯，Mr Greg PAYNE覺得權力是在梁展文先生那裏，因此才發這個電郵給他，而不是給郭理高先生。我們亦看到梁展文先生的回覆，就是沒有贊成一個合理的建議，這是我們在文件上看到的，事實就是這樣。當日梁展文先生回覆Mr Greg PAYNE的電郵，並沒有他今天向我們所作的解說那樣詳盡；而在上一節聆訊，即星期一的聆訊中，梁先生亦說，是的，會議紀錄內，即文書裏面，也沒有記錄他在星期一向我們提出的看法。就是這些資料了，謝謝主席。

**主席：**

好。梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

所以，其實整個問題是怎樣的呢？當中的源起是甚麼呢？你今天在這裏說的，就是所有責任你都會負的，你身為一位公務員，在整件事中作為公務員之首，你需要負責。我就想舉一個那麼小的例子，你說負責有甚麼意思呢？律政署的同事告訴你，你最好這樣做，那你便用你的專業判斷，判斷不需要這樣做。那麼，究竟律政署那位先生是不是專業人士呢？就坐在你隔鄰罷了，那些政府律師。他是不是專業人士呢？一個部門叫你："喂，你這樣做會較好啊"，你卻說："我何須聽你的專業意見，我聽另一個人的專業意見，那人就叫郭理高"。這是適當的行事嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，或者我不再與梁議員辯論了，我想簡單回答他的問題。剛才我說了我對這件事的判斷和做法。何秀蘭議員亦引出一些文件來問我，就是Mr PAYNE問過我，我說由談判小組自行決定。我為所有這些說話、我作出的判斷、我作出的決定，我的判斷，包括我不再強迫郭理高，這些所有的做法，負上全部責任。

**梁國雄議員：**

是的。

**梁展文先生：**

那你滿意吧？

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是的，不，我不是滿不.....

**梁展文先生：**

你說我不負責任嘛，那我現在告訴你我全部負責.....

**梁國雄議員：**

不是，不是……

**主席：**

梁先生，你答了便可。

**梁國雄議員：**

梁先生……

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

……你已經聲明了很多次說你負全責，我只是指出你在運用權力時如此草率，現在說負責任是太遲，你明白嗎？因為整件事……你無須反駁我，你慢慢說也可以，我很尊重你，你先聽完整個邏輯。律政署是政府部門，律政署的律師是專業人士，他叫你："喂，最好這樣啊"。你聽了之後，你有權的，你就說："我不會聽你說，因為我尊重郭理高的專業"。那麼，律政署那位先生的專業地位便不是了。所以，其實從這件事可見，你所謂負責——到今天當然要負責——但當時這樣做是不是一個負責任的做法……

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我完全不認同他剛才所說這是一個草率的做法、是一個不負責任的做法。我很清晰解釋了我的理由，我並不認同剛才梁議員的說法。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我再問你一次吧，其實萬事都是講道理而已，你經常叫我看文件，我馬上認錯，因為搞錯了那些時序……我跟你是不同的。現在很簡單，我再問你一次，你不認為找一個又是專業……即聽一個專業人士，即那個律政署的律師、那個官員的意見，去找又是一個專業人士，來幫助一個你認為天下無敵的專業人士，沒有這樣做，你覺得這不是草率嗎？你不是草率嗎？天知道郭理高是不是高手啊！天知道郭理高會不會有其他事情去想啊！我們叫你去執法，叫你去執法，就是在common sense之下，多一個check and balance，就好過少一個check and balance。否則，你何須向其他人負責？何須開那些高級署長會議？不如全部由你一個人做完便可。

**主席：**

梁國雄議員，問完了吧？梁先生，有沒有補充？

**梁展文先生：**

主席，我又不明白剛才梁議員所講，說有律政署的同事就這件事情向我提過意見。我看過紀錄，律政署沒有就這件事……就當時來說，並無專業的律師向我提出任何意見。故此，我覺得梁議員的提問我也不知道怎樣回答，根本沒有這樣的基礎。我已經重複了我的答案，我想我剛才所講的說話，有些少我自己覺得……

**梁國雄議員：**

那麼，律政署給你的那項意見，你當作甚麼意見呢？當作一個無須……

**梁展文先生：**

律政署……你意思即是說，這個Mr PAYNE問我，是不是？

**梁國雄議員：**

是的。

**梁展文先生：**

問我這樣好不好。

**梁國雄議員：**

那麼，你當它是甚麼意見呢？當它不是意見，抑或是意見呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

他是問我，他不是給我意見。其實看這裏，他說："請你把你的建議給我"，他叫我向他提出我的建議，就說找一個.....其實他這個有點不同的，這是找一個估價師去幫助那個調解員。你看看他最後那一句說話。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

其實他向我和向郭理高說的是有分別的。

**梁國雄議員：**

明白。

**梁展文先生：**

我說這件事由你們自己決定吧。

**梁國雄議員：**

嗯，明白。

**梁展文先生：**

草率？怎會草率呢？我自己的判斷是很清晰的，我尊重那個專業的判斷嘛。我尊重那個專業判斷都是草率？我想找出那個紀錄，孫明揚局長他同樣是尊重這個專業意見，我不會說孫明揚局長是草率的。

**主席：**

好，回答了。梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

接下來，其實我都是集中問梁展文先生，你在發電郵給孫先生時，我曾問你是否覺得很出乎意料，因為他10多分鐘便已經給了你一個電郵，就說："行了，我全部聽過你所說的sum up，又聽過你所說的理據，我已決定.....我準備批准這個deal"。其實，我問你是否覺得很驚訝，或者怎樣解釋也好，其實我是有理由的，因為當你推薦這個時，你用了一個相同的字眼，即是說地產商做到這樣，都可謂"令我驚訝了"。其實這不是一個常用的字眼，意即求之不得之類，內部知道怎樣翻譯的了，是不是？你不覺得這個是很強烈的推薦嗎？你是否認為這個是很強烈的推薦呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，或者我不用其他的言詞來形容我這個推薦，事實我是用過一句說話，就是"rather amazing"，相當驚訝、相當意外。你說是否用強烈的推薦呢，我這裏沒有寫"強烈推薦"的，我沒有這兩個字的。這兩個字"強烈推薦"是別人加上而已，但事實就是我說過"it's rather amazing that....."。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

不，這個字是孫明揚加給你的，"recommendations"，你不要說我加給你的，是他看完覺得那個是recommendation。現在不是我put你，是他說你，在電郵內說.....

**梁展文先生：**

說我甚麼？說我甚麼？



**梁國雄議員：**

.....那些recommendations，阿哥。

**梁展文先生：**

主席.....

**梁國雄議員：**

你現在做了一件事，別人說那是recommendations，你沒有用那個字，都是的了。你用不用"畫公仔畫到出腸"啊？你是recommend那樣東西嘛，你還在說！

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我在早些時候已經說了我有recommendations。

**梁國雄議員：**

就是了。

**梁展文先生：**

郭理高先生，我不就說了嗎？所以我又不知道你說甚麼。

**梁國雄議員：**

那你剛才說你沒有recommend.....

**梁展文先生：**

郭理高先生有呈交那個提議，我亦有提議給孫先生。

**梁國雄議員：**

是了。

**梁展文先生：**

不就是事實嗎？孫先生還說，他接受那些recommendations.....

**梁國雄議員：**

是了。

**梁展文先生：**

.....看完之後。這個電郵便說得很清晰了，我都說過了，我都不知道.....我不大清楚梁議員在想甚麼。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

因為你說你自己沒有講到.....

**梁展文先生：**

主席，我要求上洗手間，對不起。

**主席：**

好的。我們休會5分鐘。

**(研訊於下午5時18分暫停)**

**(研訊於下午5時27分恢復進行)**

**主席：**

現在又宣布我們的研訊繼續。梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

梁先生，其實我知道有些問題已有人問過你，不過我再多問一次而已。在你發給孫先生的電郵中，有一段你說.....你告訴孫先生"我們是永遠都不能向公眾解釋"那一段，對嗎？你看到嗎？

**梁展文先生：**

看到，看到。

**梁國雄議員：**

你是一個常秘，你覺得這樣講這一番說話是否合適呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，如果我不認為合適的話，我就不會講了。

**梁國雄議員：**

是，我就認為是不合適了。其實很簡單，如果不是本會要調查你的事，即調查你離職那件事，這些文件是不見天日的，對嗎？即是永遠也不會讓公眾看到，或者讓我們看到，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，正確的。

**梁國雄議員：**

是了。其實你就在教導你的上司，要怎樣將公眾的一些疑慮……有機會出現的疑慮減免，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我提議梁國雄議員看看我在上一次研訊，因應這方面所提交的書面補充資料、書面證供。那個其實李永達議員已經聚焦過，給予一種意見，我亦解釋了有關回應。將兩個因素即補價

和該訴訟對方索償的問題分開，這樣的處理是郭理高先生呈上來的建議。我是支持這項建議，根據郭理高先生的論據來支持這項建議，是最符合公眾利益，是完全合理、可以接受的一個協議。

我在這裏、這一段加上一個理由，我說after all，其實分開了這兩個元素也有好處的，就是向公眾解釋會比較容易一些，這是第一點。第二點，如此坦白地向上司作出分析，這是作為一個常務秘書長應有的責任。第三就是，梁議員，如果把政府所有文件、內部文件全部公開，我想你會發覺、看到我們一些.....我相信我們所有同事，人人都是提出自己坦白、直率、真正的意見，拿出來好看與否是另一個問題，但都是照樣告訴局長，由局長作出判斷的。

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

即意思就是，如果你是對公眾講，你就不會這樣講了？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，在內部作出分析是一件事情，我們向公眾解釋，是將真相說出來，譬如我們的文件，剛才我講過，剛才提到的那兩份文件，全部理由我們都說得清清楚楚的。那兩個元素分開了，那宗索償訴訟懸而未決，不知道賠償是多少，這些我們全部向公眾交代，這些是應該向公眾交代，但我們內部討論的.....大家這樣講的時候，這些資料當然我們是不會交出來、不需要交出來的，因為是我們內部自己的分析而已，對嗎？

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我覺得……我自己看完這一段的感覺，其實就是為你們那個談判、那個deal粉飾，我得到的印象就是這樣，是為它粉飾，令公眾覺得已經收到8億幾了，而不知道那8億幾可能日後官司輸了會扣除的，即並非一個全面的妥協，意思就是新世界還可以索償的。我覺得……我不知道、我沒有怎樣看過政府的文件，你說大部分政府文件都是這樣，我便很多謝你，原來政府是這樣的，我又知多一點了。我想請教你，就是你會不會對公眾也會講這段說話呢？你會不會呢？譬如有一天你召開記者招待會，你跟他說，其實是這樣的……

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，梁國雄議員，我已說過，內部的分析歸內部的分析，向公眾交代是另一件事情。當然，向公眾交代，是應該將全部的情況向公眾交代。就該個案來說，那個索償的訴訟仍然懸而未決，既然索償是懸而未決，那即是我們可能會贏官司，亦可能會輸官司，輸官司的話，當然要賠償啦。其實李永達議員較早時候亦說得很對，在我們的文件當中也有提到這一點。如果贏官司，我們便沒事；如果輸官司，當然，常理告訴我們，輸官司當然要賠償，要賠償的時候，便會減，那條數會一直出數，一直有支出。那有甚麼隱瞞公眾呢？根本上沒有。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

明白。即意思是，你寫給孫明揚這封電郵，就是建議孫明揚用這個方法，將它分開來解釋，將它分開了，然後便告訴公眾：

"我們已經與他達成一個deal，是8億6,000萬元"，其餘的事情就不會說，例如會輸官司、會輸多少錢，那些不用說。是否這個意思？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我請梁議員認真看一看我給李永達……

**主席：**

你回答便可……

**梁展文先生：**

我已答了……

**主席：**

……答問題便可……

**梁展文先生：**

我不就回答了嗎？那裏已經很清晰，你看看那份文件……

**梁國雄議員：**

不，我現在問你，你……

**梁展文先生：**

那個提議不是我提出的。我是說……剛才已經說了，那麼我再重複，是郭理高先生提出來的提議，我便說，英文叫做after all，都有一個額外的好處的，解釋的時候，兩個元素分開解釋比較容易解釋。我不就回答了嗎？

**梁國雄議員：**

不是，我看不到郭理高……

**梁展文先生：**

那問題是你重複再問……

**梁國雄議員：**

……很簡單，梁先生，電郵就只有一封放在我桌前，我不理其他……我現在是問你，再看這封電郵，你經常說支持郭理高，但在我看來，我便不會……如果我是你，很坦白說，我便不會這樣做。很直率地說，就是我認為是這樣做。你經常說你支持郭理高，你覺得這樣是負責任的嗎？

**梁展文先生：**

主席……

**梁國雄議員：**

你的意思是否即是說，即使錯了，都是因為你支持郭理高而錯呢？是否這樣？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，不是這個意思，我已經說了，郭理高先生有他的recommend……有他的提議，我都有一個提議向局長推薦，我已說了，我都有recommendation。我的recommendation就是向孫先生提議接受郭理高先生那個提議、那個協議嘛。

**梁國雄議員：**

是。

**梁展文先生：**

我有做提議，為何沒有提議呢？

**梁國雄議員：**

是了……

**梁展文先生：**

我不打算將那個……我又不想居功，說這個決定是我做的，我亦不想將責任推到郭理高身上。我作為常秘，當然有我的建議，有我的立場，很清晰在電郵中說了我推薦，我認為就有關協議而言，他的分析是正確的，我亦推薦這個協議，叫孫先生接受。這還不清楚？

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

是，我聽到他說甚麼。所以，這是否你獨立的……這封電郵是你獨立的推薦，對嗎？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，這封電郵是連同郭理高先生的報告書一起的。在那個意義之下，這是一份獨立自足的文件，交給孫局長的。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

明白。所以，包括將那個……我剛才引述的那段說話，都是你的獨立意見，對嗎？

**主席：**

梁先生。



**梁展文先生：**

主席，我的意見就是我的意見，就是我獨立的意見。我這項意見、這份文書、這個電郵是夾附了郭理高先生的分析一併交上去，那些分析我不懂的，是郭理高先生提出來的論據。

換言之，我知道梁議員是說，這是我自己要負上的責任，不可以推卸給郭理高先生的。我不就說了嗎？我會負上責任的，我不會推卸給郭理高先生！不過，我考慮的因素是甚麼呢？就是郭理高先生的分析，這樣而已。我不能無緣無故說我支持一個協議的，對嗎？

**主席：**

已經很清楚了，梁先生。梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我想請教你一點，其實你們當日處理的問題，是香港人的款項。8億6,400萬元與10億6,400萬元與2億6,400萬元，是很大的差距，我舉例罷了。我向你指出.....我現在向你指出，就是你當日處理的是一個很嚴重的問題，是關乎究竟地產商多付款項還是少付款項。如果你要問責的話，很明顯便應該從金額方面來看，就是如果應該收到9億元的，而只收到8億6,400萬元，從這個角度來考慮，你是否認為如此呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，梁議員，我們這裏有了郭理高先生的詳細分析和論據，以及有關提議。我又不是屬於地產.....不熟悉補價等事項，我亦說過，我不參與、亦不干預地價的談判。我憑甚麼理據去提出"不是八億六啊，不如9億啦"？談判已經到了最後階段，郭理高先生一直與對方談判，到最後他有一個這樣的提議呈交上來。那麼，我有甚麼理據呢？如果你是我的話，你有甚麼理據說"不是八億六啊，應該是9億，或者九億六"呢？

**梁國雄議員：**

明白。那麼，你是否贊成，如果有其他人協助郭理高，或者是……因為你和我都一樣而已，應該你比我有本事一點吧，就是都不是那個專業的。如果在那個範圍的專業人士提出一些意見，作為一個check and balance，去counter郭理高可能考慮不到的事情，你覺得是否應該呢？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，我已經在證供當中說過，我不知道郭理高先生是否記得，無論如何，就是在03年10月30日的會議上，我曾提出這項意見。我的用意是，多一個獨立估價師的意見，可能對郭理高先生有所幫助，就是跟對方談判的時候，郭理高先生可以說："喂，不單是我的判斷、專業判斷，這位獨立的估價師也有一個判斷啊"。這是用來加強郭理高先生的談判能力。但是，郭理高先生指出，根本上他很熟悉這些事項，所有資料亦完全掌握，同時亦有他部門內在這方面很有經驗的同事協助他，所以他認為不需要這樣，"我已經有足夠權威跟他傾談的了"。

**梁國雄議員：**

明白，那麼我……

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

既然你……

**梁展文先生：**

我接受他的意見。

**梁國雄議員：**

不，既然你回答，你認為郭理高先生無需其他人協助他，都能得出一項比其他人協助他更加公正的意見，那我無話可說。不過，我想請教你一個很簡單的諺語問題，就是"三個臭皮匠勝過一個諸葛亮"，你小時候也讀過的，對嗎？你有沒有讀過這句諺語？

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

主席，讀過，這句說話未必真。

**梁國雄議員：**

明白，但有可能是真的，對嗎？

**梁展文先生：**

主席，任何事情也可能是真，在未證實可能是真之前，我們不知道它是真還是假，可能100個臭皮匠都不及半個諸葛亮也說不定。

**梁國雄議員：**

明白。

**主席：**

梁國雄議員。

**梁國雄議員：**

我沒有甚麼特別要說了，我很多謝梁展文先生講了一番如此有智慧的說話，就是其他人協助.....請專業人士協助郭理高先生談判或作出一個制衡、幫助是.....沒有幫助的。

**梁展文先生：**

主席，我從來沒有意思去制衡郭理高先生，我是協助他。

**主席：**

各位委員，我們示意要提問的已經問完了……

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

我想……對不起，主席。李永達議員在早前研訊的時候問了我一個問題，他問我有何感受。

**李永達議員：**

我沒有問過。

**梁展文先生：**

有。

**李永達議員：**

對不起，我沒有問這個問題。

**主席：**

梁先生，在這個機會及在此時候，我覺得不要再講感受了，我覺得……

**梁展文先生：**

主席，我清楚記得是李議員提過那件事，可否容許我又講講我的感受……

**主席：**

我覺得……

**李永達議員：**

主席，我要程序……證人想說甚麼，你可以問主席，你不要找我，我沒有問過這個感受問題，我由今日，由第一次問到現在，也沒有問過證人關於感受的事情，你想講便自己講。

**主席：**

因為時間的問題，在這裏，很抱歉，我不可以讓每個人去講感受了，特別……

**梁展文先生：**

OK。

**主席：**

吳靄儀議員。

**吳靄儀議員：**

他已經對每一個問題都表示了他很多的感受，特別是對我們個別議員的感受，亦已說了很多，如果重複便無謂了。

**主席：**

所以，我已經說了，我不會讓大家再去講感受了。

**梁展文先生：**

主席。

**主席：**

梁先生。

**梁展文先生：**

我有一份我的證人書面供詞，是講我的感受的，我可否提交呢？

**主席：**

嗯……我覺得你可以……是，吳靄儀議員。

**吳靄儀議員：**

我真是覺得，如果這個聆訊是要結束的話，我們真的不可以用這樣的方法，因為我們每次也是請證人將他所有的書面意見提出來，而他回答問題時，亦有充分意見回答，所以，如果他再有甚麼書面的東西，請他給予委員會時間，請他現在就呈交予我們，如果我們認為有必要的話，我們便再次展開聆訊，去談論他書面陳述書的內容。我實在覺得，這樣的做法不是一個很有紀律的做法。

**主席：**

梁先生，如果作為你陳述書的補充，你可以交予我們委員會，讓我們委員會作為一個證供或證據，夾附於我們的文件夾內，但如果純粹是感受，我希望你不要再怎樣了，因為我們今日向你索取證供的研訊已經——我剛才宣布了——是到此為止了。當然，日後如果我們專責委員會認為有需要，我們會通知梁先生你出席我們的研訊，向你發出的傳票是仍然有效的，亦多謝你出席今日的研訊。

**梁展文先生：**

多謝。

**主席：**

多謝各位。請委員移步往C室，繼續進行我們的閉門會議。

**(研訊於下午5時44分結束)**