



民主黨立法會議員辦事處
Democratic Party Legislative Councillors' Office

CB(1)2245/11-12(02)

香港中區立法會道一號

立法會綜合大樓9樓910-919室

Room 910-919, 9/F, Legislative Council Complex,

1 Legislative Council Road, Central, Hong Kong

電話 Tel: 2537 2319

傳真 Fax: 2537 4874

香港特別行政區

立法會

立法會發展事務委員會主席

劉秀成議員

劉主席：

要求討論候任行政長官大宅僭建事宜

據報道，港島山頂貝璐道 4 號裕熙園兩間洋房住宅，現為候任行政長官的住宅，被發現有約 110 平方呎的玻璃棚及另一個花棚，均屬違規僭建物，而業主在獲悉傳媒查詢後已安排清拆該玻璃棚。身為專業測量師的候任行政長官曾公開強調他的獨立屋擔保無僭建，其加建的建築物全部有入則，經過申請，通過所需程序，並經專業人士核對，但現時卻發現至少兩個違規僭建物，事件涉及候任行政長官的誠信問題，有否知法犯法？事件亦關乎當局處理高官名人僭建時，是否一視同仁？

就此，本人要求發展事務委員會盡快安排會議，作出討論，並邀請發展局、屋宇署及地政總署官員，以及該物業的業主及其設計師（如他們願意的話）出席會議，提供包括以下的資料，供發展事務委員會討論：-

1. 該物業的原圖則及修改圖則；
2. 當局會否詳細審核有關物業，以了解除經報道的玻璃棚及花棚外，還有沒有其他違規僭建物；
3. 該物業何時作出改動，加建有哪些構築物及涉及多少面積，哪些是有入圖則申請，哪些是沒有而屬於違規僭建物，違規加建的構築物違反了哪些法例；
4. 當局將如何跟進該物業曾被發現有僭建物而現已被清拆，是否拆了就算；
5. 當局會否調查清拆僭建物的工程是否屬小型工程而須受法例規管，若須受法例規管而清拆工程不合法例的話，當局會如何跟進；
6. 該物業的違規僭建物有哪些部分須計入樓面面積內，有否超出該物業可建總樓面面積，如有，當局如何跟進；
7. 該物業業主曾於何時公開表示過其物業沒有僭建物，而他位於赤柱東頭灣道舊居曾被發現有通往花園的走廊屬違規僭建，他是如何確實肯定其現住物業沒有僭建物，為何在政務司司長林瑞麟住宅僭建天台簷蓬及圍欄的先例下，他仍如此有信心認為其加建的花棚及三面密封玻璃棚不屬於僭建？

如有查詢，請致電 25372122，與研究主任鄭慕貞聯絡。

李永達

立法會議員李永達

2012 年 6 月 22 日

附件：相關報道

梁公開道歉 B 屋花棚又涉違規 梁宅再揭僭建

本報獨家偵查揭發候任特首梁振英山頂大宅僭建玻璃棚及火速清拆後，梁振英昨天就事件向公眾致歉，並表明家中若有其他懷疑僭建物，即使只屬灰色地帶，亦會盡快處理。不過，本報發現梁振英大宅內有另一個花棚，形狀與已清拆的玻璃棚相近，顯然是僭建物，但至昨晚仍未清拆。有工程師表示，這個花棚就算沒有密封頂部，但因面積超逾 100 方呎，且頂部和支架結構緊密，也會被視為僭建物。

本報昨晚就發現另一僭建花棚一事，以電郵向候任特首辦查詢，候任特首辦晚上 10 時半回覆：「梁先生會盡快請專業人士到住所，仔細檢查有沒有其他地方僭建，或者有被認為僭建的可能。梁先生會從嚴處理，即使有些地方是屬於『灰色地帶』，都會盡快處理或拆除。」明報記者

昨晚回應：盡快仔細檢查

梁振英位於山頂貝璐道 4 號裕熙園的住宅共有兩個洋房，分別名為 A 屋及 B 屋，A 屋佔地 110 方呎的三邊密封玻璃棚已於前日拆去；不過，B 屋有另一個只是頂部密封的花棚，面積比 A 屋玻璃棚略小，棚頂則種滿植物。根據去年 5 月攝得的圖片，B 屋花棚頂上有玻璃覆蓋，形成一個有蓋建築物。根據該宅的核准圖則，並沒有顯示有任何花棚獲批興建，該花棚有僭建之嫌。

學者：B 屋花棚是僭建物

香港專業教育學院建造工程系主任陳子明看過本報提供的 B 屋花棚圖片後表示，B 屋花棚即使兩旁甚至頂部沒有玻璃，但都會被視為一個「構築物」，須向屋宇署入則申請；倘沒有入則申請而興建，便是僭建物。陳子明說，根據本報提供的圖片，認定 B 屋花棚已是僭建物。因為，屋宇署一般認為，只要是大型金屬簷篷都是僭建物，更何況這是有多支支架的花棚。

一名測量師表示，就算該棚架頂部沒有玻璃，只要棚架頂設有多條緊密的支架，一樣可被視僭建物，因為這棚架可被界定為一種「構築物」。梁振英昨午在政府總部說，就住所僭建玻璃棚向公眾致歉，強調只是「無心之失」，興建玻璃棚時不知道要申請，從沒想過玻璃棚不合法。他又解釋，前日下午火速拆除玻璃棚，是希望盡快符合建築條例，並非隱瞞證據或屍滅。他說，會盡快聘請專業人士檢查他的住所有否其他僭建物，有需要的話會清拆，即使是屬於灰色地帶，亦會盡快處理。

梁否認 屍滅：盡快符建築例發展局長林鄭月娥說，屋宇署收到傳媒查詢後，昨早 11 時入屋視察，證實玻璃棚已拆除，但署方翻查核准圖則，並根據傳媒相片，證實玻璃棚並無獲屋宇署批准興建，初步確認是僭建物。她表示，今次僭建物已被清拆，一般情況下，屋宇署不會檢控業主，但仍會根據視察結果和其他資料，決定下一步行動。

梁振英僭建事件引來各黨猛轟，泛民指梁振英當日以僭建議題攻擊對手唐英年，但原來他卻同樣犯法，實有欺騙選民之嫌。民主黨立法會議員李永達認為，梁振英是候任特首，住所被揭發有僭建物，涉及公眾利益，「究竟梁振英有否隱瞞事實？屋宇署必須盡快查明真相」。他說，政府不能礙於梁是候任特首便放慢手腳，否則難免令人質疑政府「厚梁薄唐」。

吳靄儀促林鄭盡早調查

公民黨立法會議員吳靄儀認為，雖然僭建物已清拆，但希望林鄭月娥與處理唐英年僭建地牢時的態度一樣，盡快調查事件。

民主黨主席何俊仁對梁振英物業至今仍有僭建物表示感到震驚，「他在選舉時見盡唐英年因僭建受盡屈辱，他無反省，還以此攻擊人，是相當恐怖及無是非觀念。以此心態，怎有足夠誠信當特首？」

對於梁振英解釋僭建是「無心之失」，自由黨主席劉健儀表明對此「難以信服」，認為梁作為問責官員之首，應該反省及檢討，又相信市民對他的信任度已大打折扣。

劉江華：須解釋否則影響施政民建聯劉江華亦稱公眾期望專業人士及高官熟悉法例，政治敏感度亦應較高，若梁不清楚解釋，將對他日後施政構成困難。

梁公開道歉 B 屋花棚又涉違規 梁宅再揭僭建

梁公開道歉 B 屋花棚又涉違規

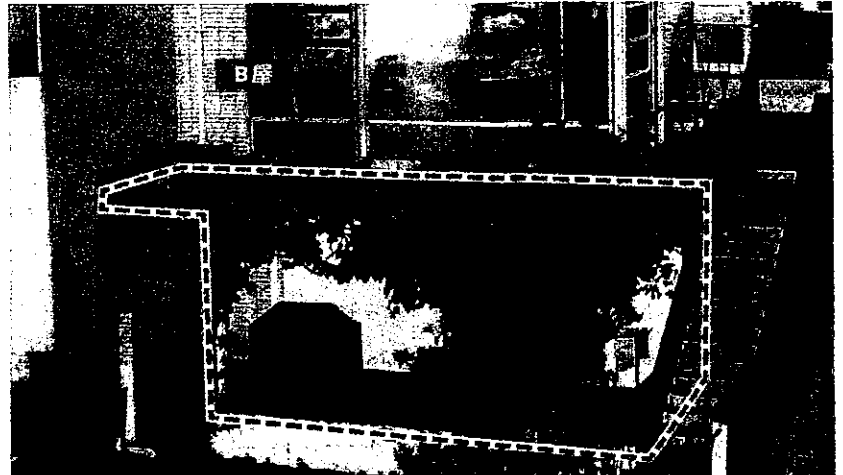
梁宅再揭僭建



本報獨家偵查揭發前任特首梁英山頂大宅僭建玻璃棚及火邊清拆後，梁振英昨天就事件向公眾致歉，並表明案中若有其他懷疑僭建物，即使只屬灰色地帶，亦會盡快處理。不過，本報發現梁振英大宅內有另一個花棚，形狀與已清拆的玻璃棚相近，顯然是僭建物，但至昨晚仍未清拆。有工程師表示，這個花棚就算沒有密封頂部，但因面積超過 100 方呎，且頂部和支架結構緊密，也會被視為僭建物。

本報昨晚就發現另一個僭建花棚一事，以電郵向候任特首辦查詢，候任特首辦晚上 10 時半回覆：「梁先生會盡快請專業人士到住所，仔細檢查有沒有其他地方僭建，或者有被認為僭建的可能。梁先生會從嚴處理，即便有些地方是屬於「灰色地帶」，都會盡快處理或拆除。」

明報記者



昨晚 B 屋花棚未拆 本報記者昨晚到梁英山的山頂大宅拍攝，發現 B 屋的欄杆後玻璃花棚仍未清拆，花棚頂部是玻璃棚，看不出是否仍有玻璃密封。

(明報記者攝)

昨晚回應：盡快仔細檢查

梁振英、梁英山日前連同 4 位和約內的住宅業主，分別為 A 屋及 B 屋，A 屋已逾 110 方呎的，邊界封裝玻璃已完工，但 A 屋有 5 方呎面積是梁振英所付的，而 B 屋 A 屋玻璃面積小，玻璃則由梁振英付。根據去年 5 月攝得的照片，B 屋花棚由有玻璃覆蓋，形成一個有蓋建築物，與梁振英的住宅相連，並設有欄杆，有花棚花架等結構，並有欄杆在邊界。



學者：B 屋花棚是僭建物

香港專業管理學院建築工程系主任廖子明指，本報提供的照片是僭建花棚，B 屋花棚即指梁振英住宅的邊界，但都會被視為僭建。僭建物：一向指在屋宇、土地或地盤，或在他人土地上興建，但並非建築師所設計，即並非建築師所設計，即並非建築師所設計，即並非建築師所設計。

梁振英昨日就山頂住所僭建向公眾致歉，說今次只是無心之失。他又稱，清拆玻璃棚，是屬了無快行台（梁振英稱），否則是毀屍滅迹。梁振英稱：「我對梁振英的僭建感到不安，但對梁振英的僭建感到不安，但對梁振英的僭建感到不安，但對梁振英的僭建感到不安。」

吳儂促促林鄭早調查

公民黨立法會議員吳儂促林鄭，對梁振英的僭建感到不安，但對梁振英的僭建感到不安，但對梁振英的僭建感到不安，但對梁振英的僭建感到不安。

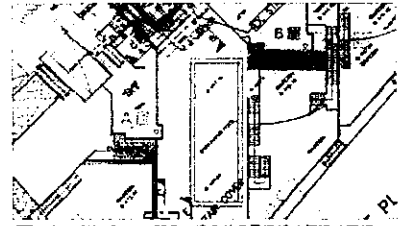
梁否認毀屍滅迹：盡快拆建築物

發展局長林鄭月娥說，梁振英收到傳單後，曾早以時人深察，到實地視察已拆，但各方調查後，梁振英否認，並指梁振英稱，梁振英否認，並指梁振英稱，梁振英否認，並指梁振英稱。

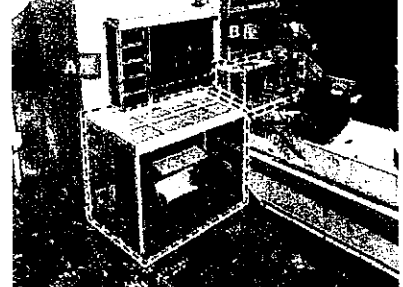


2011 年花棚有玻璃 梁振英去年 5 月曾在沙欄樓建的花棚，向傳媒講述花棚好，可見花棚是固定結構，頂部有密密的支架及大玻璃。

(明報記者攝)



圖則無批建物 藍色：梁宅前日已清拆的欄杆玻璃棚 紅色：梁宅仍未清拆的欄杆玻璃花棚



2010 年 1 月的圖片顯示，梁振英位於山頂相連的兩層洋房，兩層都有欄杆玻璃棚，僭建的 A 屋玻璃棚（藍標示），前日已清拆，B 屋的花棚（紅標示）現時工程師質疑因為僭建物。

僭建被踢爆狡辯又穿崩 梁振英呢人

【本報訊】候任特首梁振英公然欺騙廣大市民！他競選時多次保證位於山頂貝璐道 4 號的裕熙園大宅經專業人士反覆檢查絕無僭建，卻被踢爆豪宅原來僭建了一間約 110 方呎、三面圍封的玻璃屋。位高權重的梁振英視法律如無物，被政黨批評誠信破產。記者：譚靜雯、林偉聰、張岳弢

僭建事件曝光後，梁振英火速「毀屍滅」清拆僭建物。他昨辯稱只是無心之失，「唔知道要申請，唔涉及隱瞞」。立法會議員指，梁振英身為資深測量師，無理由不知道自己住所有僭建物，他已經誠信破產，政府必須徹查到底。

圖則顯示無建構物

梁振英於 2000 年以 6,600 萬元購入山頂貝璐道兩座洋房，樓面面積約 4,000 平方呎，並附有近萬呎花園。

梁振英同年向屋宇署遞交的圖則清楚顯示獨立屋面向花園的平台上沒有任何建構物，即是說約 110 方呎的玻璃屋是遷入後才加建的，而且從未向屋宇署申請，明顯屬僭建物。候任特首辦解釋，該結構原本是一個木花棚，後因白蟻蛀蝕嚴重，幾年前才改建成「金屬加玻璃的簡單結構」。

身為資深測量師、且多年來參與制訂政府政策的梁振英，被踢爆僭建後，昨公開道歉，但辯稱只是無心之失，「呢間唔係玻璃屋，只係玻璃篷，唔係密封，我起玻璃篷時唔知道要申請，唔涉及隱瞞，只係種瓜菜」。僭建被踢爆後，他前日早上即派人在幾小時內清拆僭建物，「想盡快符合建築物條例，唔係話要點樣隱瞞證據，或者毀屍滅」。

「無心之失」圖開脫

梁振英夫婦在 2000 年 7 月以公司名義買入裕熙園相連獨立屋後，為方便來往兩間屋，透過自己公司戴德梁行，在同年 8 月至 11 月先後向屋宇署入則，申請加建屋後通道的玻璃上蓋及屋外樓梯的上蓋。他亦曾向傳媒提到加建屋外車位上蓋時，特別聘請顧問公司向政府部門申請，可見他對同類加建工程的程序相當了解，「不知道要申請」之說難以令人信服。

身兼立法會房屋事務委員會主席的民主黨李永達批評，梁振英擁有超過 30 年的專業測量師經驗，無理由不知道家中有沒有僭建。李永達認為梁振英只是狡辯，

又質疑梁振英在事件曝光後馬上清拆僭建「係咪想毀屍滅」。

李永達已準備了幾招狙擊梁振英，會先要求發展事務委員會召開特別會議討論，也會於7月4日在立法會上提出口頭質詢，並要求梁振英為僭建補地價。他亦會促請屋宇署馬上徹查梁振英豪宅僭建物。

議員不滿毀屍滅

立法會議員湯家驊批評梁振英毫無誠信：「簡直無法想像，舊年爆發僭建風暴，所有問責官員要睇自己屋企有冇僭建，佢身為行會召集人應該都知要睇。佢仲係專業人士，今年選舉佢又用僭建攻擊對手，令對手選唔到，佢應該心知肚明呢樣係違法！」工黨主席李卓人指，梁振英被踢爆事件後道歉，明顯是講大話，「身為專業測量師，梁振英點可以話係無心之失！根本充滿謊言。」李卓人更批評梁振英心虛，指其做法如湖南政府處理李旺陽事件般，「馬上毀屍滅，令人無法追查」。

梁振英僭建時序

2000年7月：買入山頂裕熙園相連獨立屋

2000年8至11月：先後向屋宇署入則申請加建玻璃通道上蓋及樓梯上蓋，但不包括玻璃屋

數年前：拆走原有木棚，改建三邊密封的玻璃屋

2011年5月：被盛傳參選特首時，向傳媒保證家中無僭建

2012年3月：唐英年被揭僭建民望急跌，梁振英當選特首

前日中午：《明報》表示為梁宅僭建向候任特首辦查詢及要求實地視察，候特辦指或可安排昨日視察

前日下午：迅速派人拆走僭建物

昨日：報章報道僭建事件，梁振英辯稱是無心之失，向公眾致歉

資料來源：《蘋果》資料室

談僭建嚴人寬己

去年 5 月否認山頂大宅有僭建

- 冇冇怕，買樓時已請過兩位律師和一位建築師反覆檢查過樓則，擔保獨立屋絕無僭建；有關建築物全部經過申請，通過所需程序。

傳媒今年 2 月踢爆唐英年僭建地庫後

- 「誠信是重要！」

3 月特首選舉論壇

- 向唐英年發炮：「你去到新界就話有『所謂』僭建，唔通新界有另外 建築物條例？」

- 「你僭建唔係單純僭建問題，你係公開向市民講大話、隱瞞！」

資料來源：《蘋果》資料室

山頂大屋揭發僭建 CY 先自爆後登基？

在競選特首時口口聲聲話屋企無僭建 梁振英 (CY)，友好報章昨日竟然獨家踢爆佢山頂間豪宅有僭建物，政界嘖嘖稱奇，有人仲估，會唔會係 CY 玩自爆呢？

Kelly 八卦，但唔識政治，但同姐妹飲茶講起，有姐妹就覺得呢單爆料奇奇怪怪，因為揭露消息的報紙一向同 CY 好合拍，佢上到台，多少都同佢呢張「梁粉報」力捧有關，早幾日 CY 仲特別接受該報專訪，力 Sell 上台後的新政，而且昨日 CY 豪宅有僭建單料未出街，僭建就被快手拆，又有無咁快反應呀？

選舉期間無爆料

記得三月競選特首 時候，「梁粉報」圖文並茂踢爆唐英年個「地下行宮」，但點解過 特首選舉成兩個幾月，先查出 CY 豪宅有個僭建玻璃棚，唔通露天僭建玻璃棚難查過地下行宮？抑或係有人刻意係呢個時間引爆炸彈？

「梁粉報」係當日特首競選期間，出動埋「吊雞車」，日以繼夜，夜以繼日，查出唐英年個「地下行宮」，跟住又出晒圖紙，話僭建早有預謀，令唐英年倒瀉籬蟹，民望大跌。Kelly 身邊唔少政界朋友每日不約而同問 同一個問題，若然同一時間 CY 間豪宅都被揭有僭建，形勢會唔會唔同呢？姐妹話，以外人眼光睇，偵查「地下行宮」要出動咁多人力物力，查玻璃棚 資源點都比「地下行宮」少啦。

唐英年當日被揭有僭建，被人話知法犯法，CY 係專業人士，當日發聲明話「確認」無僭建，?家雖然道歉，但反對派唔知肯唔肯放過佢呢？

政治新聞經常會引起各種猜測，無論點估都好，直至昨晚當事人對點樣搵到呢單新聞一直未有回應，答案可能永遠係一個謎。而家選舉有 結果，CY 做 皇帝，引爆埋個炸彈，就可以係胡總來前同七一登基前拆 個計時炸彈，可以安枕無憂啦。發展局局長林鄭月娥就話，因為搭建物已拆除，所以屋宇署唔會檢控啲！

梁振英山頂豪宅僭建 認「無心之失」即拆議員轟存心欺騙

尚有 10 天便正式就任行政長官的梁振英，被本報揭發其山頂豪宅僭建了一個面積約 110 平方呎的三邊密封玻璃棚。候任特首辦昨晚回覆本報稱，梁振英承認將原來的木花棚「改建為金屬加玻璃結構」，並沒有入則申請，並歸咎這屬「無心之失」，無意違例，並已於昨午清拆僭建玻璃棚。去年 5 月，梁振英曾向傳媒公開表示，諮詢過兩名專業人士，「確認」山頂大宅沒有僭建物。有立法會議員炮轟，身為測量師的梁振英，無可能不知悉大宅有僭建物，指他是存心欺騙公眾。明報記者

曾宣稱「確認」無僭建

本報翻查 1999 年底地政總署的高空圖片，即梁振英簽約購買山頂貝璐道 4 號裕熙園兩間洋房前一個月，發現洋房並沒有僭建玻璃棚或木花棚，到了 2011 年的高空圖片，則顯示僭建玻璃棚已存在（見圖），反映僭建物是在梁購入大宅後才加建。事實上，候任特首辦昨晚的回覆也承認是梁改建的，原因是玻璃棚前身為一個木花棚，梁購入該物業時已經存在，終因白蟻蛀蝕嚴重，幾年前被改建為一金屬加玻璃的結構。

本報昨日向屋宇署查詢有否巡視過梁宅，以及有否發現任何僭建物，直至截稿前仍未獲回覆。

「通風非密封不計地積比」候任特首辦指上述玻璃棚並非密封，故不用計算入地積比率，換言之，即毋須補地價；不過，香港大學房地產及建設系助理教授姚松炎指出，舉凡任何有上蓋的建築物，必須計入地積比率中，不能因建築物並非密封，而毋須計算地積比率。

本報翻查屋宇署紀錄，梁宅的地積比率幾近用盡，最多只剩大約 1.5 方呎，僭建 110 方呎面積，即變相有欺瞞補地價之嫌，以山頂豪宅呎價動輒數萬元計算，涉款可能高達數百萬元。

香港專業教育學院建造工程系主任陳子明說，由於屋苑已經用盡地積比率，而這類建築物面積，必須計入地積比率內，所以就算向屋宇署申請興建，也無法獲批，業主須先向城規會申請放寬地積比率，否則，這個僭建物除違反《建築物條例》外，也違反《城市規劃條例》。

香港大學土木工程系副教授蘇啓亮說，玻璃棚從客廳延伸，增加了樓面面積，

「業主肯定 數」。

學者：無關通風有蓋即僭建候任特首辦的回覆，稱梁只會在通道上加建「玻璃蓋」，「並非密封」，又稱這只是一個「簡單結構」，梁「相信家中並無僭建物」，否則不會在該玻璃篷前多次接受媒體採訪（全文見右圖），接近候任辦人士又形容該篷多處通風；不過，姚松炎稱，從未聽過「通風就不是僭建」這種說法，只是業主自行演繹法例。姚解釋，該玻璃棚屬於「建築物以外的建築工程」，倘若沒有向屋宇署入則申請興建，則無論玻璃棚通風與否，均屬僭建。蘇啓亮也指出，判斷搭建物是否僭建，跟通風與否無關。

另外，根據政府現行的執法政策，由於該搭建物位於獲批建築物外，故不論風險多少，抑或是否新建，都屬於政府「須優先取締」的僭建物。屋宇署會要求業主拆除，否則會將物業「釘契」。

梁振英 2000 年以 6600 萬元購入上址兩座洋房，與家人居住至今，市值約達 5 億元。兩洋房合共樓面面積約 4000 方呎，並附連約近 1 萬方呎的花園空地，還有一個面積約 1000 方呎的泳池，於山頂豪宅而言，屬於極為罕有。

競選特首期間，梁振英的對手唐英年被揭發僭建「地下行宮」，聲望大跌，最終落敗。【相關新聞刊 A3】

李永達：即日拆僭建圖毀屍滅跡

梁振英去年 5 月在其山頂獨立屋設宴招待傳媒時，曾公開表示其大宅的所有建築物都有向屋宇署入則，並曾找過兩名專業人士檢查，但本報揭發梁宅僭建玻璃棚。民主黨立法會議員李永達炮轟梁振英存心欺騙公眾，誠信有問題。

梁當測量師定知僭建

李永達批評，梁振英辯稱今次是無心之失，難以說服公眾，「梁振英本身是專業測量師，怎可能不知道那個玻璃棚是僭建？」李永達說，梁的回覆始終不肯正面承認玻璃棚屬僭建，做法不負責任，企圖隱瞞事實，「如果你請專業人士檢查過，認為不是僭建物，那麼你為何要拆？」李永達又質疑，梁振英在接獲傳媒查詢後，即日拆除僭建物，是企圖 屍滅 ，不欲其他傳媒在翌日拍攝，減低事件對他的負面影響。

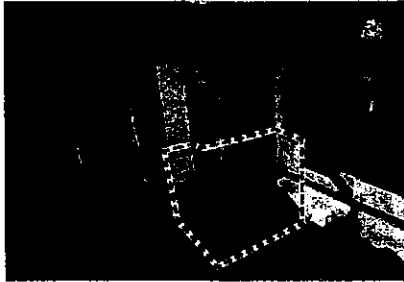
質疑誠信有問題

李永達直斥梁振英去年表示家中沒有僭建物，明顯是說謊，令人質疑其誠信，「就算你當時真的不清楚（玻璃棚）是否屬僭建，亦應該找認可人士檢查，或者自動投案，直接問屋宇署（玻璃棚）是否合法。他是測量師，一定知道這些程序」。李永達又批評，去年接連有議員和高官被揭發僭建，梁振英當時身為行政會議召集人，卻一直沒有處理大宅的僭建物，是嚴重疏忽，難獲原諒。

梁振英山頂豪宅僭建 認「無心之失」即拆 議員轟存心欺騙

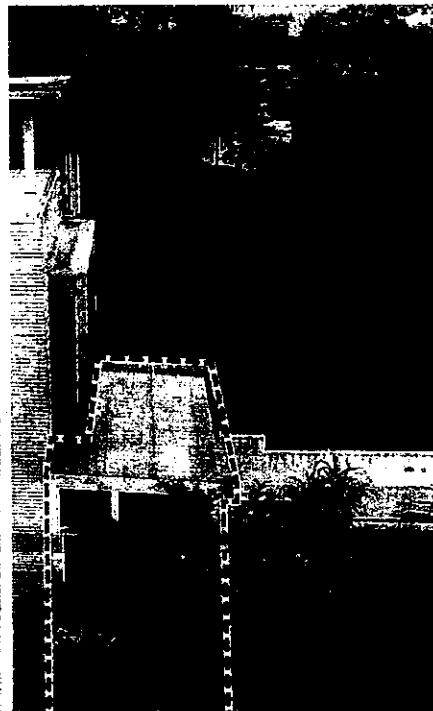
梁振英山頂豪宅僭建

認「無心之失」即拆 議員轟存心欺騙



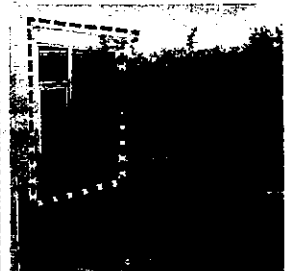
速拆僭建
▲前任特首梁振英昨日表示已清拆山頂豪宅僭建的玻璃磚牆，記者立即趕往現場拍攝，發現玻璃磚牆（紅框示）已崩裂損壞。（明報記者攝）

去年圖片
▲2011年5月8日梁正式宣佈參選前，梁振英曾上山頂大宅進行修繕，並在三邊圍封起玻璃磚牆，保護自己的履歷心得，牆內可見有幕僚及有門牌與大廳。（明報記者攝）



僭建玻璃磚

前任特首梁振英曾於山頂豪宅大宅沒有圍牆，但多名專家分析本報提供的圖片與一般豪宅，豪宅的玻璃磚（紅框示）圍起更顯高，梁振英作何稱「無心之失」，「決定立刻拆除圍牆」。（明報記者攝）



直逼花園

梁振英山頂大宅的圍牆玻璃磚（紅框示）圍起的圖片與一般豪宅，豪宅的玻璃磚（紅框示）圍起更顯高，梁振英作何稱「無心之失」，「決定立刻拆除圍牆」。（明報記者攝）



備有10天正式就任行政長官的梁振英，被本報揭發其山頂豪宅僭建了一個面積約110平方米的三邊密封玻璃磚。前任特首梁振英曾承認，梁振英承認將原來的木花欄「改建為金屬玻璃結構」，並沒有入則申請，並稱僭建是「無心之失」。無懼違例，他已於昨午清拆圍牆玻璃磚。

去年5月，梁振英曾向傳媒公開表示，諮詢兩名專業人士，「確認」山頂大宅沒有圍牆物，有立法會議員炮轟，身為酒樓廚的梁振英，誰可能不知悉大宅有圍牆物，指他是存心欺騙公眾。

實查稱「確認」無僭建

本報發表1999年施政報告時的高空照片，即把梁振英的山頂豪宅圍牆4條格於風雨四圍作一個圓形，發現洋面並沒有圍牆或木花欄，到了2011年的高空照片，則顯示圍牆玻璃磚已存在（見圖）。反映僭建物是在梁振英大宅才加建，事實上，前任特首梁振英的回應也承認是僭建物，原因是梁振英原身為一棟木花欄，梁振英大宅物業時已存在，梁振英自稱杜絕僭建，幾年前的修改住宅一交圍牆玻璃磚的圍牆。

本報昨日向梁振英查詢有否發現過豪宅，以及有否發現任何僭建物，直至梁振英仍未覆函。

「通風非密封 不計地積比」

前任特首梁振英上述僭建並非密封，故不用計算地積比率，換言之，即毋須核對地積；不過，香港大學建築及建築學院教授陳振賢指出，但凡任何有上蓋的建築物，必須計入地積比率中，未扣以建築物並非密封，尚必須計入地積比率。

本報記者從梁振英的紀錄，梁振英的地積比率接近兩倍，最多只有大約1.5倍，而110平方米的圍牆，比梁振英的圍牆地積之數，以山頂豪宅與梁振英的圍牆計算，亦約可達兩倍數。

香港專業教育學院建築工程系主任陳子明說，由於僭建已用圍牆地積比率，則這圍牆建築物，必須計入地積比率內，所以計算向梁振英申請時，也應該把地積比率先向政府申請批准地積比率，若

則，這圍牆的用途反《建築物條例》外，也違反《城市規劃條例》。

香港大學土木工程系副教授張亮說，玻璃磚圍牆並非密封，增加了圍牆面積，「業主肯定有欺騙」。

學者：無關通風 有意即僭建

前任特首梁振英的回應，因為只會在通風上加強「玻璃磚」，並非密封；又稱這只是一個「玻璃磚圍牆」，梁「相信家中等則僭建物」，否則不會在該玻璃磚多次接受傳媒採訪（全文見右欄），接近前任特首人士又形容這多處通風；不過，張亮笑稱，從未聽過「地積比不足僭建」這種說法，只是業主自行演譯法律，說解釋，該玻璃磚屬於「建築物以外的建築工程」，倘若沒有向梁振英申請僭建，其無論該圍牆圍牆與否，均屬僭建。張亮也指出，判斷僭建物是否僭建，應視風與否而定。

另外，根據政府現行的執法政策，由於該處位於綠化區建築物外，故不論風雨多少，抑或是否香港，都屬於政府「風能吹吹的」的建築物，梁振英曾向梁振英申請，合則會將物業「訂買」。

梁振英2009年以6600萬元購入上述兩座洋房，與家人居住至今，市值約達5億元，兩座房合共樓面面積約4000呎，並附連約近1萬呎的花園空地，還有一個面積約1000呎的泳池，於山頂豪宅內，屬於極罕有。

梁振英特許期間，梁振英的對手梁英年被揭發僭建「地下行宮」，梁英年大敗，最終落敗。

【本報記者攝A3】

地署高空圖證購入前無僭建

圖則無批建物

根據屋宇署圖則，梁振英大宅平台位置（紅色範圍），並無任何獲批建築物，但多年來該處卻僭建了一個違例玻璃棚。

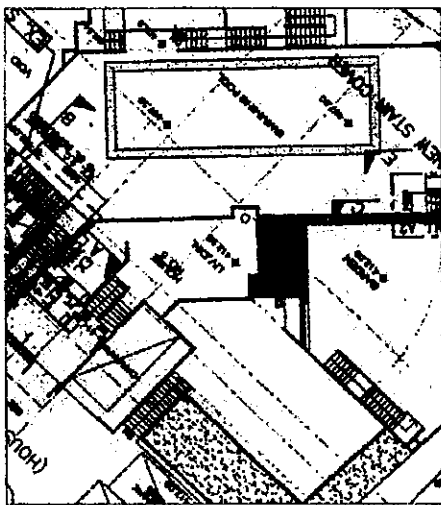
1999 年無棚

1999 年11 月，即梁振英簽約購入山頂大宅前一個月，地政總署高空圖片顯示洋房外並沒有僭建玻璃棚或木花棚。

2011 年有棚

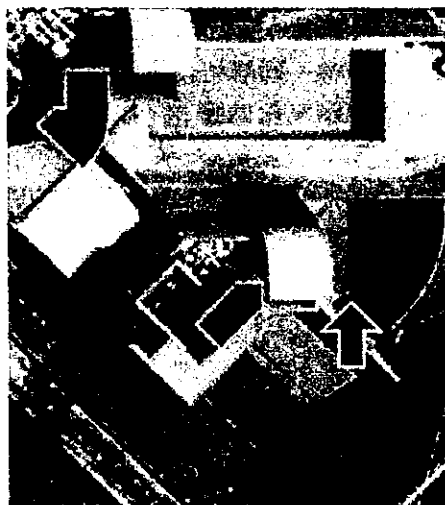
2011 年7 月地政總署高空圖片顯示，梁振英山頂大宅一洋房外有一個面積110 方呎的僭建玻璃棚。

地署高空圖證購入前無僭建



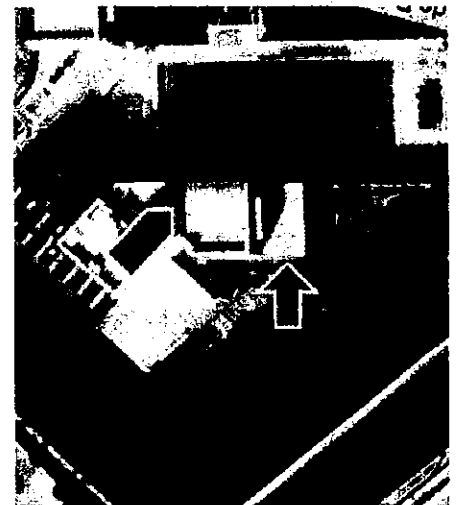
圖則無批建物

根據屋宇署圖則，梁振英大宅平台位置（紅色範圍），並無任何獲批建築物，但多年來該處卻僭建了一個違例玻璃棚。



1999年無棚

1999年11月，即梁振英簽約購入山頂大宅前一個月，地政總署高空圖片顯示洋房外並沒有僭建玻璃棚或木花棚。



2011年有棚

2011年7月地政總署高空圖片顯示，梁振英山頂大宅一洋房外有一個面積110方呎的僭建玻璃棚。

議員促唐完整交代

特首參選人梁振英昨日沒有特別評論唐英年僭建事件，只說相信唐英年會處理好這件事。立法會民主黨議員李永達表示，若唐英年在僭建時正出任高官，則屬嚴重問題，因為高官應有很高的守法標準；而兩屋是相連單位，如唐說其中一單位由家族持有，質疑他是否為了卸責而分開業權。多名立法會議員均要求唐英年完整交代，並要求屋宇署盡快處理。

議員指涉誠信沒資格做特首

民主黨署任主席劉慧卿及工黨主席李卓人更指出，唐英年去年否認有僭建，現在被揭發才承認，涉及誠信問題，認為唐沒有資格做特首。但自由黨主席劉健儀認為唐英年應詳細解釋事件，又稱唐道歉已是承擔責任的表現。

工聯會民建聯料不影響提名

至於事件會否影響未提名的選委取態，工聯會立法會議員黃國健昨表示，對僭建事件仍未消化，暫時看不到事件對工聯會提名取態有什麼影響。民建聯黨團召集人葉國謙說，不認為近期的醜聞會影響民建聯選委對提名及投票的取態，因為人總有疏忽，最重要看是政綱和理念。

建築、測量及都市規劃界議員劉秀成表示，若屋宇署未曾發出過警告信或清拆令，唐英年有可能不知道有僭建。立法會工程界議員何鍾泰稱，過去從未聽見有人在泳池底下建酒窖，形容唐英年家中的僭建工程在界內屬罕見，「他真的幾有想像力」。

另外，對於梁振英在 2000 年被揭發其赤柱東頭灣道舊屋室內外均有僭建，梁振英競選辦表示，當年已在一周內清拆了僭建物。

山頂屋宴傳媒 梁振英：泳池已入則

近日傳媒連番揭發議員的丁屋有僭建、霸佔官地之嫌，盛傳有意參選下屆特首的行政會議召集人梁振英，昨日在其山頂獨立屋設宴款待傳媒，被問到擁有泳池及大花園的獨立屋有否僭建時，行事謹慎的他說，家中所有建築物都有入則，並找過兩名律師確保符合法例。

全港數以萬計的丁屋中，不少有僭建之嫌，當年屬基本法諮詢委員會秘書長的梁振英說，原居民的歷史背景遠至晚清時代，當時新界原居民擁有的地用途無限制，起草《基本法》時，便特別考慮到他們過去擁有的權益，故第 40 條訂明「新界原居民的合法傳統權益受香港特別行政區的保護」，丁屋問題背景複雜亦由此而起。

內地孕婦問題應在入境把關除丁屋問題外，梁振英亦談及內地人來港產子的问题，他認為政府應從入境政策入手，因這不單影響本地孕婦，更牽連整個人口政策，「小孩在港出世後，便離開香港，但他可享有香港人的福利，到 6 年後有多少小孩來港讀小一，根本無法估計，沒有數據可看到」。

帶記者「遊花園」不談選特首除大談時事，梁振英昨日帶記者參觀花園，看他耕田的成果，他的植物種類繁多，如銀杏、楊桃、火龍果等，又向記者介紹他處理廚餘的電器。但對於明年特首選舉這敏感議題，梁振英笑而不談，任由記者自行討論，未有多發一言。

山頂屋宴傳媒 梁振英: 泳池已入則

近日傳媒連番揭發議員的丁屋有僭建、霸佔官地之嫌，盛傳有意參選下屆特首的行政會議召集人梁振英，昨日在其山頂獨立屋設宴款待傳媒，被問到擁有泳池及大花園的獨立屋有否僭建時，行事謹慎的他說，家中所有建築物都有入則，並找過兩名律師確保符合法例。

全港數以萬計的丁屋中，不少有僭建之嫌，當年屬基本法諮詢委員會秘書長的梁振英說，原居民的歷史背景遠至晚清時代，當時新界原居民擁有的地用途無限制，起草《基本法》時，便特別考慮到他們過去擁有的權益，故第40條訂明「新界原居民的合法傳統權益受香港特別行政區的保護」，丁屋問題背景複雜亦由此而起。

內地孕婦問題應在入境把關除丁屋問題外，梁振英亦談及內地人來港產子問題，他認為政府應從入境政策入手，因這不單影響本地孕婦，更牽連整個人口政策，「小孩在港出世後，便離開香港，但他可享有香港人的福利，到6年後有多少小孩來港讀小一，根本無法估計，沒有數據可看到」。

帶記者「遊花園」不談選特首除大談時事，梁振英昨日帶記者參觀花園，看他耕田的成果，他的植物種類繁多，如銀杏、楊桃、火龍果等，又向記者介紹他處理廚餘的電器。但對於明年特首選舉這敏感議題，梁振英笑而不談，任由記者自行討論，未有多發一言。

山頂屋宴傳媒 梁振英: 泳池已入則

近日傳媒連番揭發議員的丁屋有僭建、霸佔官地之嫌，盛傳有意參選下屆特首的行政會議召集人梁振英，昨日在其山頂獨立屋設宴款待傳媒，被問到擁有泳池及大花園的獨立屋有否僭建時，行事謹慎的他說，家中所有建築物都有入則，並找過兩名律師確保符合法例。

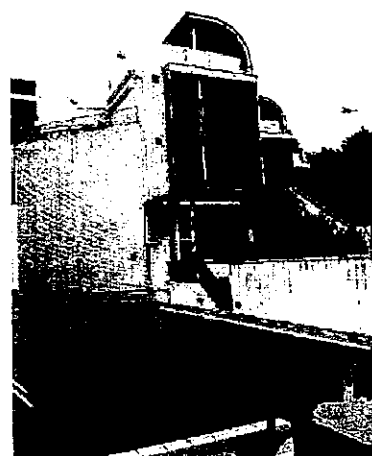
全港數以萬計的丁屋中，不少有僭建之嫌，當年屬基本法諮詢委員會秘書長的梁振英說，原居民的歷史背景遠至晚清時代，當時新界原居民擁有的地用途無限制，起草《基本法》時，便特別考慮到他們過去擁有的權益，故第40條訂明「新界原居民的合法傳統權益受香港特別行政區的保護」，丁屋問題背景複雜亦由此而起。

內地孕婦問題 應在入境把關

除丁屋問題外，梁振英亦談及內地人來港產子問題，他認為政府應從入境政策入手，因這不單影響本地孕婦，更牽連整個人口政策，「小孩在港出世後，便



梁振英昨在家設宴款待傳媒，他向大家介紹花園的植物，又說還間住了11年的獨立屋，是由建築師嚴迅奇設計，強調並無僭建。



梁振英位於山頂的獨立屋設有泳池及花園，他稱所有設施已入則，無僭建問題。

離開香港，但他可享有香港人的福利，到6年後有多少小孩來港讀小一，根本無法估計，沒有數據可看到」。

帶記者「遊花園」不談選特首

除大談時事，梁振英昨日帶記

者參觀花園，看他耕田的成果，他的植物種類繁多，如銀杏、楊桃、火龍果等，又向記者介紹他處理廚餘的電器。但對於明年特首選舉這敏感議題，梁振英笑而不談，任由記者自行討論，未有多發一言。

內地孕婦來產子 涉未來教育福利 梁振英：人口政策受忽視

行政會議召集人梁振英表示，本港鮮有人提及人口政策，像內地孕婦來港產子不只是影響本地孕婦資源問題，而是涉及在港出生子女教育及福利的長遠問題，政府也未能掌握有關數據，所以在今年中進行人口普查取得人口分布數據後將加以深究，但毋須透過修改《基本法》來阻止，可透過邊境執法人員加強堵截。梁振英昨與傳媒會晤時再提及對內地孕婦來港產子問題，指即使本港發展醫療產業，但當孕婦或其夫都不是香港居民，影響港人利益時，來港產子便不能作醫療產業看待，因涉及嬰孩出生後或留港居住、讀書和教育，那便是面對 13.7 億人口內地人湧港產子，涉及承受能力的問題，但特區政府未能掌握有關子女數字，因無從估計，現時鮮有人提及人口政策，笑指這個議題可能「無票」，未能吸引立法會議員質詢。

不贊成向私院徵收稅項

政府統計處今年 6 月 30 日至 8 月 2 日，將進行 10 年一度的人口普查。梁振英表示，待完成調查取得數據後，他將會用一個月時間研究分析人口分布和收入數據，對人口政策制訂很重要。

要減低內地孕婦對本港醫療體系的影響，梁不贊成從私立醫院方面徵收稅項，但認為院方之所有獲得政府低價批地，是為了本地人使用，暗指非讓私院賺錢。他認為，不必透過修改《基本法》24 條限制內地人所生子女的永久居民權益，因那是《基本法》所定，他建議透過邊境執法人員加強堵截，甚至收緊至懷孕兩三個月的內地孕婦都不能入境。

笑稱將住屋寫入「政綱」

談到上周賣地再以高價成交，梁稱，那是供求問題，但可透過復建居屋紓緩。對於大學生剛畢業便申請公屋，他認為可證明住屋是本港一大問題，還即場了解傳媒最關心的議題，結果都是住屋問題最受關注，笑稱要一起寫「政綱」。

近期政界人士屢被揭發所住丁屋有僭建，居於山頂大宅的梁振英稱，遷入時已聘請兩名律師，以及測量師核對過沒有僭建。他指不是為新界人講話，但新界土地有其歷史背景，是 1898 年滿清租借新界和九龍予英國，新界土地在當年是不限用途，故中英談判到撰寫《基本法》都要保障新界人權益，這是丁屋的背景。他又表示，聽聞原居民也有人願意賣斷丁屋，或涉及補償要求。

行政會議召集人梁振英(CY)談論環保相信大家也聽得多,他自己又如何實踐環保生活呢?最直接的方法,便是從他的大宅和家庭生活做起。

日花半小時「務農」

CY 在十一年前搬入現居的山頂獨立屋,整個大宅都是充滿了簡約田園味道。CY 在自家庭園種植蔬果,當中芒果、龍眼、番石榴、羅馬生菜、薄荷葉、洋 樣樣齊, CY 還說,會摘下園中的桑子,即食或加蜜糖自製桑子漿,非常鮮甜。

振英哥真的很投入大宅的「務農」生活,一談起便滔滔不絕、手舞足蹈。他表示,每天晚上都會花半小時耕種,然後有半小時游泳時間,而且不論打風落雨、炎夏寒冬都十年如一日,他說這樣既可減壓,又可 keepfit。

設容器雨水循環再用

除了綠色活動外,屋內設施亦隱藏玄機。園林內有一部小型廚餘處理風乾器,可利用熱力風化廚餘變化肥,另有一綠色大膠桶,只須將廚餘放進,加上一些化學材料,便可自製化肥,供庭園植物施肥。另外, CY 正打算在大宅雨水渠的盡頭,改作盛載雨水的容器,令雨水也可循環再用。

近來議員的村屋、丁屋僭建問題成爲焦點, CY 就話自己無有怕,因爲他在買樓時已請過兩位律師和一位建築師反覆檢查過樓則,擔保獨立屋絕無僭建。

謹小慎微

僭建問題成爲政圈熱門話題，早前行政會議召集人梁振英(CY)邀請前 記者到訪家居(見圖)，有人見到他所住獨立屋，室外有加建物，於是問起有無申請。CY 鄭重強調，有關建築全部經過申請，通過所需程序。有人說，從 CY 處理加建物，可以反映他謹小慎微的性格。

公職人員僭建，近日鬧得沸沸湯湯，政治人物當然知道要小心回應傳媒。不過，聽一位傳媒中人說，早年曾到訪 CY 家居，他家住山頂一個屋苑最後排的單位，故此可以利用屋外空間泊車。爲免汽車日曬雨淋，他加建了金屬和玻璃的上蓋，時款之餘又有實用價值，傳媒人見到就大讚地盡其用，CY 聽到後，用其一貫微笑的神態，詳細解釋山頂風大，他起這個上蓋樁柱要深種地下幾十呎，保證颱風吹襲時有足夠的支持力，所以花了以十萬元計的費用請了顧問公司，才得到政府部門審批，花的工夫可不少。

傳媒人聽了，心想不過隨口問問，自己又沒有獨立屋，實在沒有必要詳細知道興建過程。後來他細想，CY 可能是怕他懷疑加建物は違規僭建，直接解釋又有點唐突，於是婉轉地由頭說一次加建過程，這樣肯定不會產生誤會，總好過含糊其詞，萬一被人錯誤報道，事後才作澄清。

《星島日報》總編輯