

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)86/08-09號文件

檔號：CB1/PL/PS

公務員及資助機構員工事務委員會 2008年10月27日舉行的特別會議

有關規管前首長級公務員離職後就業的政策 背景資料簡介

目的

本文件旨在載述規管前首長級公務員離職後就業的政策和安排，並簡述議員在以往的立法會會議和公務員及資助機構員工事務委員會(下稱"事務委員會")會議上表達的主要意見及關注。

背景

2. 政府規管公務員離職後就業的政策，旨在確保公務員在離職前休假期間或在離開政府後，不會在政府以外從事某些工作(下稱"外間工作")；這些外間工作可能與其過往的政府服務有實際或潛在利益衝突，或引致公眾有負面看法，令政府尷尬和公務員形象受損。同時，該項政策也力求不會過分約束有關人員在停止政府服務後就業或從事其他工作的權利。然而，政府當局批准多名退休首長級人員在停止實際服務後不久，或在離職前休假期間加入私營企業工作，引起了立法會議員及市民的關注。

先前在立法會會議和事務委員會會議上進行的討論

3. 事務委員會曾在2004年5月17日討論審批退休首長級人員從事外間工作的機制。事務委員會委員質疑有關機制能否有效確保公務員廉潔，特別是防止首長級人員在緊接退休前的一段時間內，在制訂政策及作出決定時偏袒私人財團。事務委員會促請政府當局盡快檢討有關的政策及審批機制，包括禁制期的長短、應否准許退休首長級人員在離職前休假期間就業、應就首長級人員退休後從事的工作施加甚麼限制，以及如何提高機制的透明度。

4. 鑒於公眾廣泛關注政府當局批准前房屋署副署長鍾麗幗女士退休後在香港小輪(集團)有限公司任職一事，鄭志堅議員在2004年12月1日的立法會會議上，就當局批准鍾女士上述就業申請一事提出口頭質

詢。事務委員會其後於2004年12月21日與政府當局討論規管公務員退休後就業的政策，並要求政府當局就鍾麗幗女士的個案進行全面調查。

5. 在2005年2月2日，立法會通過張文光議員就"監管行政長官、問責官員及首長級公務員退休後任職私營機構"動議，經譚耀宗議員修正的議案。獲通過的議案措辭載於**附錄I**。

6. 政府當局先後於2005年3月21日及11月21日，就規管首長級公務員離職後從事外間工作的安排的修訂建議諮詢事務委員會。

首長級公務員離職後就業的現行安排

7. 政府當局在2005年12月公布一套新的安排，該項安排適用於在2006年1月1日或之後停止實際服務或訂立新合約的首長級人員。至於在2006年1月1日之前停止實際服務或訂立合約的首長級人員，在2006年1月1日前訂定的安排繼續適用。離職公務員就業申請諮詢委員會¹(下稱"諮詢委員會")最新一期年報所載的新安排要點，以及審批程序和準則現載於下文各段。

新安排的要點

8. 簡要而言，新安排包括 ——

- (a) 首長級公務員須事先取得公務員事務局局長的批准，才可在離職前休假期間及／或在正式離開政府後的指定管制期內擔任外間工作。就職級相等於首長級薪級表第8點的公務員而言，管制期為3年，其他公務員則為兩年；
- (b) 退休首長級公務員須受最短禁制期約束。禁制期由停止實際政府服務當日起計，其間不得從事外間工作，劃一批准的外間工作除外²。就首長級薪級表第4點以下的公務員而言，最短禁制期為6個月，首長級薪級表第4點或以上的公務員則為12個月；

¹ 諮詢委員會(前稱退休公務員就業申請諮詢委員會)是一個獨立組織，負責就公務員離職後就業的事宜向政府提供意見。諮詢委員會由一名高等法院法官擔任主席，另有4名委員。諮詢委員會每年均向行政長官提交工作報告書。涵蓋2007年1月1日至2007年12月31日的諮詢委員會第19號工作報告書，已於2008年7月送交事務委員會委員參閱。

² 所有首長級公務員一律獲准在離職前休假期間及在管制期內，於指明的非商業機構擔任無薪工作。指明的非商業機構包括(a)慈善、學術或其他主要不涉及商業運作的非牟利機構；(b)非商業性質的區域或國際組織；及(c)中華人民共和國中央機構。

- (c) 首長級公務員通常不得在離職前休假期間擔任全職受薪工作或商業性質的工作(即使離職前休假期超越前述的最短禁制期，也不得擔任這類工作)；
- (d) 離職後從事外間工作的首長級公務員須受劃一的工作限制³規管；及
- (e) 如有需要，諮詢委員會可建議訂定較長的禁制期及／或額外的工作限制，而公務員事務局局長作為審批當局，也可這樣做。

9. 新安排與2006年1月1日前訂定的安排的要點載於**附錄II**。

審批程序

10. 處理首長級公務員從事外間工作的申請涉及以下各個步驟——
- (a) 由申請人所屬部門首長或職系首長及常任秘書長審核；
 - (b) 然後，公務員事務局會把申請，連同有關部門首長或職系首長及常任秘書長的意見，轉交諮詢委員會考慮，並徵詢該委員會的意見；及
 - (c) 有關申請連同諮詢委員會的意見會提交公務員事務局局長，由局長作出決定。

審批準則

11. 諮詢委員會在考慮是否批准外間工作申請時，主要着眼於有關工作會否構成實際或潛在的利益衝突，以及會否引致公眾有負面看法。
12. 具體的考慮因素包括 ——
- (a) 申請人在任職政府期間曾否參與制訂任何政策或作出決定，使本身業務或其準僱主已經或可能因而直接得益或取得某些特殊利益；
 - (b) 申請人曾否在任職政府期間接觸敏感資料，令其本人或其準僱主在不公平的情況下，較競爭對手有利；

³ 首長級公務員須受劃一的限制規管，他們在離職後從事外間工作時，不得：(a)個人直接或間接參與競投任何政府土地、物業、計劃、合約或專營權；(b)擔任或代表任何人擔任任何工作(包括訴訟或游說活動)，而該等工作與其任職政府最後3年期間所涉及的下述職務或接觸過的下述資料有關連：(i)政策制訂或決策工作；(ii) 敏感性資料；(iii)合約或法律事務；(iv)工作或計劃項目；及／或(v)執法或規管職務；或(c)參與任何會令政府尷尬或損害公務員隊伍聲譽的活動。

- (c) 申請人在任職政府期間曾否涉及其準僱主屬參與一方的任何合約或法律事務；
- (d) 擬從事的工作是否與申請人在任職政府期間參與的工作／計劃及／或規管／執法職務有任何關連；
- (e) 申請人從事有關工作會否使公眾懷疑牽涉利益衝突或有其他不恰當之處；及
- (f) 擬從事的工作會否在任何方面令政府尷尬或損害公務員隊伍的聲譽。

13. 諮詢委員會在過去3年(即2005年、2006年及2007年)考慮的申請宗數，連同按申請人背景提供的分項數字載於**附錄III**。

暫停發放退休金

14. 如退休公務員再度獲政府聘用，或受聘於補助機構服務，而該服務乃憲報公告為就暫停發放退休金而言屬公職服務者，則政府當局會暫停向他們支付每月的退休金。這項暫停發放退休金的安排不適用於加入私營企業工作的退休人員。

議員對政策及審批機制的主要意見及關注

15. 議員在2004年5月至2005年11月期間舉行的立法會會議和事務委員會會議上提出的主要意見及關注概述如下 ——

(a) 審批機制的成效

- 鑒於獲批准的退休後就業申請所佔比率相當高，議員質疑現行機制能否有效達到退休後就業政策的目的。政府當局務須訂立適當程序處理這類申請，以確保機制公平公正、保障公眾利益，以及加強公眾對公務員廉潔正直的信心。
- 政府當局應研究如何可改善審批機制，並顧及求取平衡的需要，既要保障公務員在退休後從事業務或工作的個人權利，又要維護公眾利益及滿足市民對公務員廉潔公正的期望。
- 政府當局應提出有效措施提高機制的透明度。舉例而言，不論首長級人員的職級為何，都應公開有關他們從事外間工作的資料，供公眾查閱。
- 倘若批准從事的外間工作其後確實引致公眾有負面的看法，審批當局(包括有關的部門首長／政策局)應就判斷錯誤負責。

(b) 禁制期

- 為確保前首長級公務員在離職後從事的工作不會與以往的政府服務構成利益衝突，政府當局應收緊離職後就業申請的審批准則，把禁制期延長。禁制期應由退休人員離開公務員隊伍當日起計，不應由停止實際服務當日起計。

(c) 為方便審批申請而提供資料

- 為了方便有關的部門首長就退休後就業申請作出建議，公務員事務局應蒐集更多有關該等申請的資料，例如有關公司是否另一商業集團的附屬公司或相聯公司等資料。

(d) 監察已獲批准的個案

- 政府當局應檢視已獲批准的退休後就業個案，並提醒有關的公務員留意批准條款，以及探討如何加強監察已獲批准的個案，確保有關的公務員遵守批准條款。

(e) 暫停發放退休金

- 政府當局應暫停向那些加入私營企業工作的退休人員支付每月的退休金。

近期的關注

16. 公眾廣泛關注到最近一宗個案，就是新世界中國地產有限公司(下稱"新世界中國地產")在2008年8月1日宣布委任梁展文先生(前房屋及規劃地政局常任秘書長和房屋署署長)為該公司的執行董事及副董事總經理。公眾懷疑委任梁先生存在利益衝突，因為新世界中國地產是新世界發展有限公司(下稱"新世界發展")的附屬公司，而新世界發展其中一間附屬公司是參與紅灣半島發展項目的發展商之一，加上梁先生在任職政府期間又曾參與這個項目。(附錄IV就紅灣半島單位的處理事宜提供背景資料)。

17. 吳靄儀議員向事務委員會提供了她在2008年8月7日所發函件的副本。她在函件中述明她對公務員事務局批准梁先生離職後就業一事的關注。該函件已隨立法會CB(1)2259/07-08號文件發出。

18. 行政長官隨後在2008年8月15日就個案發表聲明。根據行政長官的聲明，公務員事務局局長在批准梁先生的申請時，除了施加適用於首長級公務員的一般限制外，亦附加了下述限制 ——

- (a) 梁先生不可參與新世界中國地產任何與香港有關的事務；
- (b) 梁先生不得向新世界中國地產透露任何他在任職政府期間得知的機密或敏感資料；
- (c) 梁先生不得參與任何新世界中國地產與政府的討論；及
- (d) 梁先生獲批的職務僅限於新世界中國地產。

19. 由於公務員事務局在處理梁先生的申請時沒有充分考慮梁先生曾參與處理紅灣半島發展項目的事宜，行政長官因而要求公務員事務局局長就梁先生的申請，以及他曾參與處理紅灣半島發展項目的事宜，重新諮詢相關的政策局，然後把有關資料提交諮詢委員會，並請諮詢委員會就梁先生的申請再提供意見。

20. 新世界發展在2008年8月16日宣布，該公司與梁展文先生已同意解除有關的僱傭合約。行政長官在同日回應傳媒查詢時表示，鑒於事態的最新發展，沒有需要重新評估梁先生的申請，但會成立一個專責委員會，研究日後處理公務員離職後就業事宜的最佳方法。在2008年9月30日，行政長官宣布委任首長級公務員離職就業檢討委員會(下稱"檢討委員會")。檢討委員會由主席夏佳理議員和另外10名成員(包括4名立法會議員及公務員事務局局長)組成。檢討委員會將於2009年年中向行政長官提交檢討結果和建議。

須跟進的事宜

21. 委員可跟進處理梁展文先生申請的程序，以及檢討委員會就現行規管首長級公務員在離職後擔任外間工作的政策和安排所進行的檢討。

有關文件

22. 有關文件的一覽表載於**附錄V**，供委員參閱。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年10月23日

**張文光議員就"監管行政長官、問責官員及
首長級公務員退休後任職私營機構"動議，
經譚耀宗議員修正，並在2005年2月2日通過的議案措辭**

"鑒於近年多名首長級公務員退休後獲准任職私營機構，引起社會關注，為了加強防止首長級公務員退休後從事的工作與以往的公職有利益衝突，本會促請政府立即收緊、監管落實和嚴格執行首長級公務員退休後任職私營機構的政策和措施，當中包括：

- (一) 將首長級官員的禁制期一律定為最少一年；
- (二) 禁止首長級官員在退休假期中任職私營機構，避免雙重支薪；
- (三) 查找退休公務員就業申請諮詢委員會工作的漏洞，防止委員會變橡皮圖章，濫批申請；
- (四) 公開首長級公務員退休後獲政府批准任職私營機構的資料；
及
- (五) 密切監察首長級官員獲批任職私營機構後工作性質的變化，
確保其工作與以往的公職沒有利益衝突；

此外，本會亦要求公務員事務局盡快完成鍾麗幗事件的調查及公布有關報告，並促請當局嚴格執行有關政策，對行政長官和問責官員離職或退休後任職私營機構作適切有力的規管，落實行政長官在2005年施政報告中提出'堅決反對官商勾結，徹底杜絕利益輸送'的政策方向，確保行政長官、問責官員及首長級官員離職後所從事的業務或工作，不會與其前任公職有利益衝突或令政府形象受損。"

規管首長級人員在停止政府職務後從事外間工作的
新舊安排要點

舊安排	新安排
1. 規管範圍	
* 已經按可享退休金條款退休，並於二零零六年一月一日前停止政府職務的首長級人員。 * 首長級薪級表第 3 點及以上，並於二零零六年一月一日前與政府訂立其最後合約的合約人員。	* 按可享退休金條款或新長期聘用條款受聘，並已經或將於二零零六年一月一日或之後停止政府職務的首長級人員。 * 按合約條款受聘，並已經或將於二零零六年一月一日或之後與政府訂立新合約／續訂合約的首長級人員。
2. 禁制期（由停止政府職務起計，期間不得擔任外間工作）	
* 按可享退休金條款退休的首長級人員 – 最短禁制期為 6 個月，若無明顯利益衝突則可予以縮短，亦可按個別情況加以延長。 * 首長級薪級表第 3 點或以上合約人員 – 沒有訂明最短禁制期，但當局可視乎個別情況訂定禁制期。	* 適用於按可享退休金條款或新長期聘用條款退休的首長級人員的最短禁制期： - 首長級薪級表第 4 點或以上（或同等薪點） – 12 個月 - 首長級薪級表第 4 點以下（或同等薪點） – 6 個月 * 在有關工作不涉及利益衝突及不大可能引起公眾負面看法的前提下，有關人員如在以下機構（指定機構）擔任僅有名義報酬工作，最短禁制期通常可予縮短或豁免；至於在下述機構從事有薪工作，最短禁制期亦可能予以縮短： (a) 慈善、學術或其他主要不涉及商業運作的非牟利機構； (b) 非商業性質的區域或國際組織；或 (c) 中華人民共和國中央機構。 * 至於其他外間工作（尤以商業性質的工作為然），除非有特別考慮因素，且有關工作不會構成利益衝突或引起公眾負面看法，最短禁制

舊安排	新安排
	期才會予以縮短。 * 當局可根據個別情況延長禁制期，以更全面防止利益衝突或公眾負面看法。 * 就並非即將或並非已經按可享退休金或新長期聘用條款退休的首長級人員而言（例如合約人員及辭職人員），當局沒有訂定最短的禁制期，每宗個案會按個別情況考慮。
3. 離職前休假期間	
* 離職前休假期間擔任受薪的外間工作，不論工作地點是香港或其他地方，均須預先取得批准。	* 有關人員在離職前休假期間擔任外間工作同樣受到禁制期的規定所規管。 * 此外，除非有特別考慮因素，首長級人員均不得在離職前休假期間擔任任何全職受薪或任何商業性質（包括自僱）的工作。在不違反禁制期規定及不涉及雙重身分問題的情況下，有關人員經申請後，一般只可在離職前休假期間，替指定機構擔任兼職或僅有名義報酬的工作。
4. 管制期（由正式離開政府後計算，期間有關人員須事先取得批准才可從事外間工作）	
* 按可享退休金條款退休的首長級人員 - 首長級甲一級政務官（首長級薪級表第 8 點） - 3 年 - 其他人員 - 2 年 * 首長級薪級表第 3 點及以上的合約人員 - 1 年（適用於外間工作範疇與有關人員的政府職務相同且可能構成利益衝突的工作）	* 按可享退休金條款或新長期聘用條款退休的首長級人員： - 首長級薪級表第 8 點或同等薪點 - 3 年 - 首長級薪級表第 8 點以下或同等薪點 - 2 年 * 連續服務滿六年或以上而基於退休以外原因離開政府的首長級人員： - 首長級薪級表第 8 點或同等薪點 - 3 年 - 首長級薪級表第 8 點以下或同等薪點 - 2 年 * 連續服務不足六年而基於退休以外原因離開政府的首長級人員： - 首長級薪級表第 8 點或同等薪點 - 1½ 年 - 首長級薪級表第 8 點以下或同等薪點 - 1 年

舊安排	新安排
5. 審核準則	
* 主要考慮因素是有關工作會否構成實際或潛在利益衝突及公眾的看法。	* 主要考慮因素是有關工作會否構成實際或潛在利益衝突及公眾的看法。 * 具體考慮準則包括： (a) 申請人在任職政府期間曾否參與制訂任何政策或決策，使其本身業務或其準僱主已經或可能因而直接得益或取得某些特殊利益； (b) 申請人曾否在任職政府期間接觸敏感資料，令其本人或準僱主在不公平的情況下，較其競爭對手有利； (c) 申請人在任職政府期間曾否涉及其準僱主屬參與一方的任何合約或法律事務； (d) 擬從事的工作是否與申請人任職政府期間參與的工作／計劃，和／或規管／執法職務有任何關連； (e) 申請人從事有關工作會否使公眾懷疑牽涉利益衝突或有其他不恰當之處；以及 (f) 擬從事的工作會否在任何方面令政府尷尬或損害公務員隊伍的聲譽。
6. 工作範圍方面的限制	
* 當局可視乎個別情況限制申請人擔任指定的工作。	* 在所有獲准的外間工作個案中，有關人員不得： (a) 個人直接或間接參與競投任何政府土地、物業、計劃、合約或專營權； (b) 擔任或代表任何人擔任工作(包括訴訟或游說活動)，而該等工作與其任職政府最後三年期間所涉及的下述職務或接觸過的下述資料有關連： (i) 政策制訂或決策工作； (ii) 敏感性資料； (iii) 合約或法律事務； (iv) 工作或計劃項目；及／或

舊安排	新安排
	(v) 執法或規管職務；或 (c) 參與任何會令政府尷尬或損害公務員隊伍聲譽的活動。 * 當局可視乎個別情況，就工作範圍訂定額外限制。
7. 一律批准	
* 以前並無一律批准的規定。 (但在新安排下，一律批准的條文已延伸至適用於受舊安排規管的人員。)	* 有關人員一律獲准由停止政府職務至其管制期屆滿的整段期間內，替指定機構擔任無償工作。

(資料來源：《離職公務員就業申請諮詢委員會第 19 號工作報告書》的附件 B)

諮詢委員會考慮的前首長級人員離職後就業申請
(2005年1月1日至2007年12月31日)

時期	申請宗數				申請人背景						
	處理	建議批准	建議不批准	申請人數目 (註)	年齡				薪級表(首長級薪級表)		
					50歲以下	50至54歲	55至59歲	60歲或以上	第1及2點	第3及4點	第5點或以上
2005年 1月1日至 12月31日	93	92	1	56	3	9	30	14	34	11	11
2006年 1月1日至 12月31日	64	63	1	40	4	5	22	9	16	12	12
2007年 1月1日至 12月31日	55	55	0	37	3	2	18	14	16	9	12

註：一名申請人可提出多於一份申請。

(資料來源：離職公務員就業申請諮詢委員會第17、18及19號工作報告書)

房屋事務委員會
紅灣半島單位的處理事宜
背景資料

目的

本文件旨在提供有關紅灣半島單位處理事宜引起的爭議的詳細資料。

背景

2. 紅灣半島是根據私人機構參建居屋計劃(下稱"私人參建計劃")^註發展的屋苑，其發展商為添星發展有限公司(下稱"發展商")，是由新鴻基地產有限公司及新創建集團有限公司(新世界發展有限公司的附屬機構)組成並平均擁有的集團。該發展項目的實用樓面總面積為123 500平方米，共興建2 470個單位、494個停車位及商場設施。有關的土地契約於1999年9月24日以5億8,300萬元投標價批予發展商。全部2 470個住宅單位的保證買價總額約為19億1,400萬元。根據批地條款，房屋委員會(下稱"房委會")須由售賣同意書發出日期(即2002年11月)起計20個月內，提名合資格的買家購買有關單位。

3. 隨着政府就房屋政策重新定位，私人參建計劃亦由2002年11月起停建停售，政府須因此探討多個如何處理剩餘私人參建計劃單位的方案。就紅灣半島私人參建計劃的單位而言，政府認為最切實可行的做法，是與有關發展商達成協議，讓發展商在繳付補價後，修訂契約以刪除適用於私人參建計劃的條款，然後在公開市場出售單位。有鑒於此，政府遂於2003年1月與發展商展開修訂契約磋商。有關修訂契約程序的詳情，可參閱載於**附件I**的紅灣半島私人參建計劃單位相關事件時序表。

4. 政府於2004年2月9日公布與發展商達成的修訂契約協議(下稱"修訂協議")。發展商同意放棄向房委會收取保證買價的權利，並就修

^註 在私人機構參建居屋計劃(下稱"私人參建計劃")下，私人發展商獲邀競投建屋用地，然後在此類土地上興建符合政府所訂若干規格的住宅單位。雖然私人參建計劃用地的土地業權屬發展商所有，但根據私人參建計劃的賣地章程，發展商只可把單位售予由房屋委員會(下稱"房委會")提名的合資格買家。假如單位在指定期限屆滿時仍未賣出，房委會有責任以保證買價購買該等單位。

訂契約向政府支付8億6,400萬元補價。

對修訂協議的關注事項

5. 修訂協議(特別是協定的補價款額)引起公眾極大關注。為此，房屋事務委員會連同規劃地政及工程事務委員會先後於2004年2月17日及3月8日舉行了兩次特別聯席會議，討論修訂協議。委員不信納修訂協議是唯一可行方案，並指出根據秘書處法律事務部的意見(立法會LS46/03-04號文件第4及5段)，賣地章程並無限制房委會不得購入紅灣半島住宅單位，並在稍後階段出售或出租該等單位。假如房委會曾欲一併處理該等住宅單位和仍由發展商持有的非住宅部分發展，房委會應可申請法庭命令，以便根據《分劃條例》(第352章)出售整項物業發展。另一可供選擇的方法，是房委會可以取得現金付款為代價，把所有的住宅單位退回政府，並讓政府與發展商進行交涉。委員又在會上提出下列關注事項：

- (a) 政府當局與發展商閉門進行磋商，殊不恰當。該等單位大可透過公開競投或拍賣的方式出售，以便其他發展商有機會參與其事。政府採取的做法只對有關的發展商有利，但卻犧牲了公眾利益；
- (b) 協定的8億6,400萬元補價款額實屬過低，尤其是物業市場正逐漸復甦；
- (c) 修訂協議未能一次過解決整個事件，因為發展商索取損害賠償的訴訟仍然待決；及
- (d) 修訂協議與政府當局聲明停建及停售居者有其屋計劃和私人參建計劃單位的房屋政策背道而馳。

6. 因應委員所提出的質疑，政府當局以機密文件的方式提供與紅灣半島私人參建計劃項目處理方案有關的法律意見，供委員查閱；另外亦取得發展商的同意，披露地政總署就修訂契約補價估價的磋商及調解事宜擬備的估價報告。政府當局所提供有關就補價款額所作討論的詳細資料載於**附件II**。

簽訂修訂協議後的發展

7. 發展商於2004年11月29日公布計劃拆卸紅灣半島，並重建成豪宅項目。是項公布令公眾深切關注此舉可能引起的問題，包括對環境造成的影響，以及政府收取的補價款額過低，令發展商有機會謀取暴利。有鑒於此，房屋事務委員會於2004年12月6日舉行會議，討論拆卸紅灣半島的計劃，會上當時的房屋及規劃地政局局長在其發表的序辭(載於**附件III**)中作出多項澄清。他特別澄清，政府當局並未接獲發展商就重建或修訂契約提出的任何申請。

8. 儘管房屋及規劃地政局局長已作出澄清，委員仍在會議席上提出下列關注事項：

- (a) 在雙方磋商修訂契約時，政府當局是否知悉發展商可能會拆卸及重建紅灣半島私人參建計劃的單位。若政府當局知情，為何未有在修訂協議內加入相關的限制條款；
- (b) 政府當局可否及會否阻止發展商拆卸紅灣半島單位，尤其是契約特別條件第11(a)條和契約一般條件第7條是否一如政府當局所稱，即使在修訂契約時刪除原有地契所訂若干條款，例如有關單位設計規格及單位數目和面積的規定後，仍能有效防止在紅灣半島用地上進行重建。一名委員認為，刪除該等條款似乎是特意為了方便發展商重建項目；及
- (c) 政府當局可據以就重建紅灣半島要求發展商支付額外補價的法律依據是否穩當。若然，支付額外補價的規定在阻止進行重建方面能否發揮任何功效。

9. 房屋事務委員會亦要求政府當局公開所有與紅灣半島單位處理事宜有關的資料，特別是政府當局與發展商的來往書信，以及討論此事宜的內部會議文件和紀要。鑒於政府當局不願意提供所索取的資料，事務委員會通過一項議案，建議立法會成立專責委員會調查政府出售紅灣半島事件，該項議案的措辭載於**附件IV**。事務委員會又同意向內務委員會提出成立專責委員會的建議，以供考慮。

10. 其後，政府當局在2004年12月9日的函件中表示，當局會按照《公開資料守則》的指引及原則提供所索取的資料。經諮詢事務委員會大多數委員後，當時的主席於內務委員會2004年12月10日的會議上作出口頭簡報，表示事務委員會將於接獲政府當局提供的進一步資料後，決定下一步行動。隨後，委員要求提供的資料分批送交委員參閱(詳列於**附件V**)。於2004年12月，發展商公布不會進行拆卸紅灣半島單位的計劃。

政府官員在處理紅灣半島單位一事所擔當的角色

11. 有傳媒於2004年報道指，當時的房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)梁展文先生負責領導隊伍與發展商就修訂契約補價一事進行磋商，在磋商過程中，梁先生可能已知悉發展商拆卸紅灣半島單位的計劃。不過，就有關紅灣半島單位處理事宜的決定，特別是在刪除原有地契所訂若干條款方面，房屋及規劃地政局局長聲明，作為問責制度下的政策局局長，是他負責就其政策範疇內的事宜作出決定。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年10月23日

與紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的
處理事宜有關的事件時序表

日期	事件
1999年9月24日	紅灣半島私人機構參建居屋計劃(下稱"私人參建計劃")的發展商(下稱"發展商")以5億8,300萬元投標價獲批土地契約
1999年10月22日	發展商動工興建紅灣半島
2001年9月3日	政務司司長宣布暫停銷售居者有其屋計劃(下稱"居屋計劃")及私人參建計劃單位，直至2002年6月底
2002年8月6日	建築工程完成
2002年11月13日	房屋及規劃地政局局長在立法會會議席上發表有關房屋政策的聲明，宣布停建和停售居屋計劃及私人參建計劃單位
2002年11月15日	房屋事務委員會討論有關房屋政策的聲明
2002年11月20日	地政總署向發展商簽發售賣同意書，房屋委員會(下稱"房委會")提名買家購買已建成紅灣半島私人參建計劃單位的20個月指定期限隨即展開
2003年1月14日	房屋事務委員會聽取房屋及規劃地政局局長作出的政策簡報
2003年3月18日	房屋事務委員會討論居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位的處理事宜
2003年1月至3月	政府當局與發展商就修訂契約一事進行初步磋商
2003年3月6日	房委會策劃小組委員會通過居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位的處理安排，並知悉政府正在與發展商進行磋商
2003年3月底	政府和發展商停止磋商，因雙方未能就所遇到的分歧達成任何協議
2003年7月25日	發展商發出傳訊令狀展開訴訟，控告政府當局及房委會違反批地條款，並索取損害賠償

日期	事件
2003年8月至10月	政府再次考慮各個可行的處理方案，並決定透過調解形式與發展商再作磋商
2003年10月9日	梁耀忠議員就停建和停售居屋計劃及私人參建計劃單位所引起的問題，在立法會會議席上提出質詢。立法會得悉發展商已發出令狀，控告政府及房委會
2003年11月3日	房屋事務委員會討論居屋計劃／私人參建計劃剩餘單位處理事宜的最新進展
2003年12月8日至12月23日	地政總署、房屋署及律政司的代表在獨立調解人協助下，與發展商進行調解
2004年1月26日	政府與發展商就修訂契約一事達成初步協議，讓發展商可在公開市場出售紅灣半島私人參建計劃單位
2004年2月	完成契約修訂程序
2004年2月9日	公布修訂契約的協議
2004年2月17日	房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會討論紅灣半島私人參建計劃單位的處理事宜
2004年3月8日	房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會進一步討論紅灣半島私人參建計劃單位的處理事宜
2004年11月17日	蔡素玉議員就紅灣半島及嘉峰臺私人參建計劃單位的處理事宜，在立法會會議席上提出質詢。
2004年11月29日	發展商公布其拆卸及重建紅灣半島私人參建計劃項目單位的計劃。
2004年12月6日	房屋事務委員會討論紅灣半島私人參建計劃單位的處理事宜，並通過一項議案，建議成立專責委員會調查政府出售紅灣半島事件。
2004年12月9日	政府當局在2004年12月9日的函件中確切表示，當局會按照《公開資料守則》的指引及原則提供委員於2004年12月6日會議上索取的資料。
2004年12月10日	房屋事務委員會主席於內務委員會會議上作出簡短的口頭報告，表示事務委員會將於接獲政府當局提供的進一步資料後決定下一步行動。

日期	事件
2004年12月10日	發展商宣布取消其拆卸紅灣半島單位的計劃。
2005年2月23日	湯家驊議員就政府審批紅灣半島修訂契約申請的事宜，在立法會會議席上提出質詢。政府告知立法會，迄今為止，當局並未接獲就此提出的任何申請。
2005年7月6日	湯家驊議員就紅灣半島的裝修工程，在立法會會議席上提出質詢。
2005年10月19日	湯家驊議員就紅灣半島的改動工程，在立法會會議席上提出質詢。

**政府當局所提供有關就
紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位
修訂契約補價款額所作討論的詳細資料**

在香港國際仲裁中心認可的獨立調解人協助下，調解過程在2003年12月8日至12月23日之間進行，並終告完成。在調解過程中，政府和紅灣半島的發展商(下稱"發展商")在調解人在場的情況下，仔細研究對方提出的數字資料。雙方在改善工程完成後單位的估計售價、發展商的利潤／大批購買折扣、市場推銷成本、改善工程成本及完成改善工程後的售樓時間等項目上存在分歧。發展商強烈質疑政府當局的立場。發展商尤其極力爭辯的一點，是給予更大的利潤／大批購買折扣實屬恰當的做法，因為日後須在公開市場推售的單位為數不少，而且鑒於當時的物業市道，發展商認為單位的估計售價應較低。

2. 經過數輪詳細意見交流後，考慮到為2 470個品質已作出提升的私人機構參建居屋計劃單位一併作出估值，存在不少根本上的困難，政府當局建議以13億1,000萬元補價作為和解依據。補價款額是以單位的估計售價為實用面積每平方米38,000元(即建築面積每平方呎3,021元)，大批購買折扣／利潤則為15%作為根據而計算出來。發展商拒絕接受當局的建議，並提出把修訂契約補價訂為8億6,400萬元的反建議。據政府當局所瞭解，發展商釐定此款額時參考了多項因素，包括單位的售價為實用面積每平方米35,218元(即建築面積每平方呎2,800元)，利潤幅度則為20%。儘管雙方曾進一步深入徹底地進行討論，但發展商的立場維持不變。

房屋及規劃地政局局長
出席立法會房屋事務委員會的

發言全文

主席、各位議員：

在 2002 年十一月，政府鑑於當時疲弱的樓市和房屋供求嚴重失衡的情況，為回應社會的訴求，發表了房屋政策聲明，為政府的房屋政策重新定位，同時提出九項措施穩定樓市，其中兩項措施為停建及停售居者有其屋計劃，以及終止私人機構參建居屋計劃。及後房屋委員會作出配合，於 2003 年決定停止興建及出售居屋單位，並且終止私人機構參建居屋計劃。同時，在 2003 年年底，因應政府的深化房屋政策的聲明，通過於 2006 年年底前不會以資助形式推售回購或未能發售的居屋單位。就有關課題，政府已先後十次向立法會房屋事務委員會匯報。今天我想就處理有關“居

屋及私人參建居屋計劃剩餘單位”這課題向大家強調以下

四點：

2. 第一，自房屋政策聲明公布以來，樓市在過去兩年逐步穩定發展，根據差餉及物業估價署以及香港金融管理局資料顯示，自 2002 年 11 月至今，樓價回升了 28%，整體房屋資產回升了 5540 億元，負資產的數目由 78,000 個下降至 25,000 個，這顯示重新定位的房屋政策逐見成效，得到廣大市民的認同，符合社會整體利益。政府在為房屋政策重新定位的同時，已清楚指出要處理如何善後剩餘居屋及兩個剩餘的私人參建居屋計劃，即紅灣半島及嘉峰臺。

3. 第二，政府在處理紅灣半島及嘉峰臺時必須充份考慮到對當時疲弱及供應嚴重失衡的樓市的影響減到最低，並要維持房屋政策的連貫性及公信力。在處理紅灣半島期間正

值樓市低迷，政府和房屋委員會經考慮對樓市的影響，並顧及各項與房屋政策、法律和財政相關的因素後，認為最平衡公眾利益的處理方法，就是與發展商進行修改土地契約，容許發展商在繳付經磋商協定的修訂契約補價後，可將有關物業在公開市場發售。政府與發展商最終就紅灣半島的修訂契約達成協議。我們亦先後於今年二月及三月向立法會作詳細匯報。

4. 第三，政府在處理嘉峰臺時，亦須顧及紅灣半島相似的考慮因素。我們在諮詢房屋委員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，可將有關物業在公開市場發售。然而，我們最終無法與發展商達成協議。其後，房屋委員會決定根據賣地章程訂明的保證售價向發展商購回全部單位。儘管私人物業市場近月已漸趨穩定，但礙於市場仍存在一定數量的貨尾尚待消化。為免影響復蘇不久的樓市，房屋委員會轄下的資助房屋小組委員會最近決定將嘉

峰臺留待於 2007 年才透過居屋計劃發售，並將於 2006 年下半年就有關細節進行研究。

5. 第四，至於從未發售的居屋發展項目，我們已處理了 7,200 個包括把 4,300 個單位售予政府用作紀律部隊宿舍，2,900 個改作出租公屋。我們會繼續研究處理餘下 3,000 個剩餘居屋單位的可行方案。

6. 最後，發展商近日宣布拆卸紅灣半島的計劃，再次引起社會關注。政府到目前為止仍未收到發展商的重建計劃或修訂地契申請，但會密切注視有關發展，並充分明白市民大眾及環保團體關注拆卸和重建工程對環境所帶來的影響。回顧年初，政府與發展商進行修改土地契約的目的是容許發展商可將其單位在市場作公開發售。現時當市民信心回穩和置業意慾增加之際，發展商沒有把這批現貨單位推出市場發售給市民，反而將簇新的樓宇拆卸，希望發展商會因應市民表達的意見作出正面回應。

7. 就李永達議員 12 月 3 日致函立法會秘書處，提問有關發展商如打算重建紅灣半島而涉及更改發展大綱及補

地價的政策，正如我們以往曾向外界解釋，根據有關之土地契約，若該地段重建時，發展商在未獲得到地政總署署長批准前，不得興建總綱發展藍圖或已獲批核的景觀設計計劃上沒有載列的任何建築物或搭建物。如重建項目與總綱發展藍圖和已獲批核的景觀設計計劃不一致，發展商須向地政總署署長申請批准修訂土地契約。地政總署曾去信發展商的代表律師，提醒發展商上述規定。

8. 鑒於發展商近日公佈有意拆卸紅灣半島作重建後社會反響和部份人士的訴求，我們再次確定早前所得的初步法律意見，我們有兩個主要論據 —

- (1) 契約特別條件第(11)(a)條規定，該地段不得進行任何與批地條件、總綱發展藍圖及已獲批核的景觀設計計劃不一致的發展項目或重建項目。
- (2) 契約一般條件第 7 條規定，買家須根據核准建築圖則，保存所有樓宇，而不得對樓宇進行任何更改或修改工程。該條款訂明，有關地段的

樓宇如果拆卸重建，必須符合以下兩個的其中一個條件。第一，新的樓宇必須是與現有的建築物的同類型樓宇而重建後的建築樓面面積不少於現有的建築樓面面積；或者第二，新樓宇的類型及價值的建議須先得地政總署署長的批准。換而言之，如重建項目中的樓宇，與現有樓宇並不屬於同一類型，根據一般條件第 7(b)條規定，買家須向地政總署署長申請批准。

9. 換句話說，地政總署署長作為批租人(即合約的另一方)有權決定是否同意批准修訂地契的申請。我留意昨天報導有立法會議員表示，政府與紅灣半島發展商簽署補價條文時，刪除原本地契中的多項條文，例如刪除大廈外牆及大堂用料、樓宇單位數目及面積大小等的規定，顯示政府清楚發展商意圖重建屋苑。我鄭重聲明，有關說法嚴重混淆視聽。我看不出這項指控的理據何在。在年初時政府與發展商就修訂契約的協議，目的是讓發展商在補價後將其單位推出公開市場發售，以及容許發展商在與總綱發展藍圖及已獲批核的景觀設計計劃一致

的大前提下有適量的彈性，將現有單位質素和內部間隔，以及一些設施提升，以便在私人市場出售。刪除這些條文的用意，是容許發展商將這些私人參建居屋作有限度的改裝，而非容許重建。

10. 發展商若要拆卸，在未得到政府的批准，只能根據現有的總綱發展藍圖重新建造一次。我已請地政總署和律政司的同事就上述條款進一步仔細研究有關署長的權力範圍，以考慮如何處理發展商日後呈交的重建申請。

11. 另一方面，除上述考慮外，地政總署會按照土地契約的條款來評定有關計劃是否涉及土地契約和相關的總綱發展藍圖和景觀設計計劃的改動，如須作任何改動會否批准，以及如果批准申請的話，將按照一貫的土地政策來考慮土地價值是否有所增加，如有的話，則會按照所增加的價值收取補地價。這是一向行之已久的做法。

12. 多謝大家。

在2004年12月6日房屋事務委員會的會議上通過的議案

「本事務委員會建議立法會成立專責委員會調查政府出售紅灣半島事件。」

**Motion passed at the meeting of the Panel on Housing
on 6 December 2004**

(Translation)

"That this Panel recommends that the Legislative Council set up a select committee to inquire into the Government's sale of Hunghom Peninsula."

**政府當局為跟進2004年12月6日房屋事務委員會會議
而提供的額外資料一覽表**

- (a) 16封地政總署與紅灣半島發展商(下稱"發展商")的代表律師之間的往來書信副本。該等書信是在2004年1月17日至12月7日修訂契約期間及其後的有關通信，內容涵蓋是次契約修訂的細節，並反映政府及房屋委員會(下稱"房委會")在2003年12月與發展商達致的調解結果(立法會CB(1)469/04-05號文件)；
- (b) 政府當局於2004年12月13日發出的函件，內容有關紅灣半島契約修訂造成的環境影響的評估(立法會CB(1)488/04-05號文件)；
- (c) 政府當局於2004年12月14日發出的函件，內容有關紅灣半島私人參建計劃項目處理方案的法律意見(立法會CB(1)513/04-05號文件)；
- (d) 有關紅灣半島項目的估價報告及補價預算(立法會CB(1)522/04-05(01)號文件)；
- (e) 政府當局於2004年12月14日發出的函件，當中提供了有關政府與發展商就修訂契約達成的合約協議的資料(立法會CB(1)522/04-05(02)號文件)；
- (f) 政府當局於2004年12月22日發出的函件，內容有關政府當局與其他發展商之間有關紅灣半島的往來書信(立法會CB(1)587/04-05號文件)；
- (g) 應湯家驊議員的要求，當局就上文(a)項所述往來書信所提及有關紅灣半島修訂契約的若干事項作出澄清(立法會CB(1)636/04-05號文件)；及
- (h) 在2004年1月17日之前政府就修訂契約的詳細條款及條件，以及發展商對政府和房委會的申索，與發展商之間的書信(立法會CB(1)651/04-05號文件)。

規管前首長級公務員離職後就業的政策

有關文件一覽表 (截至2008年10月23日的情況)

會議日期	委員會	文件
2004年5月17日	公務員及資助機構員工事務委員會(下稱"事務委員會")	政府當局的文件：公務員退休後就業的政策 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/ps/papers/ps0517cb1-1786-3c.pdf
2004年5月17日	事務委員會	會議紀要(第4至27段) http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/ps/minutes/ps040517.pdf
2004年12月1日	立法會	鄭志堅議員就退休高級公務員在私營機構任職的事宜提出質詢。(議事錄"第5頁") http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm1201ti-translate-c.pdf
2004年12月21日	事務委員會	政府當局2004年12月14日有關公務員退休後就業政策的文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ps/papers/pscb1-473-2c.pdf
2004年12月21日	事務委員會	會議紀要(第3至33段) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ps/minutes/ps041221.pdf
2005年3月21日	事務委員會	政府當局的文件：有關前房屋署副署長／房屋局副局長鍾麗幗女士退休後就業事宜 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ps/papers/ps0321cb1-1095-1c.pdf

會議日期	委員會	文件
2005年3月21日	事務委員會	政府當局的文件：檢討規管前首長級公務員離職後就業的政策 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ps/papers/ps0321cb1-1112-5c.pdf
2005年3月21日	事務委員會	會議紀要(第38至84段) http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/ps/minutes/ps050321.pdf
2005年11月21日	事務委員會	政府當局的文件：規管首長級公務員在停止政府職務後從事外間工作的安排 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/ps/papers/ps1121cb1-295-3c.pdf
2005年11月21日	事務委員會	立法會秘書處擬備的背景資料簡介：檢討規管前首長級公務員離職後就業的政策 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/ps/papers/ps1121cb1-295-4c.pdf
2005年11月21日	事務委員會	會議紀要(第9至40段) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/ps/minutes/ps051121.pdf
—	事務委員會	《離職公務員就業申請諮詢委員會第17號工作報告書》(2005年1月1日至2005年12月31日) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/ps/papers/pscb1-2150-c.pdf
—	事務委員會	《離職公務員就業申請諮詢委員會第18號工作報告書》(2006年1月1日至2006年12月31日) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/ps/papers/pscb1-2452-1-c.pdf

會議日期	委員會	文件
—	事務委員會	《離職公務員就業申請諮詢委員會第19號工作報告書》(2007年1月1日至2007年12月31日) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/ps/papers/pscb1-2115-1-c.pdf
—	事務委員會	吳靄儀議員對前房屋及規劃地政局常任秘書長梁展文先生在退休後擔任的工作表達關注的函件(只備英文本) http://www.legco.gov.hk/yr07-08/english/panels/ps/papers/pscb1-2259-1-e.pdf
—	—	2008年8月15日的新聞公報:公務員事務局局長就梁展文事件向行政長官提交報告
—	—	有關處理梁展文先生離職後申請在新世界中國地產有限公司工作的報告
—	—	2008年8月15日的新聞公報:行政長官辦公室發表聲明
—	—	2008年8月15日的新聞公報:運輸及房屋局房屋科聲明
—	—	2008年8月16日的新聞公報:行政長官到訪香港奧運馬術比賽場地(沙田)後的談話內容