

## 第 7 章 梁展文先生在紅灣半島事件中的角色和參與

7.1 本章載述在2002年停建和停售居屋計劃／私人參建計劃單位之後，政府在處理紅灣半島及嘉峰臺私人參建計劃單位方面的背景資料。本章亦講述梁展文先生在紅灣半島事件中的角色和參與。

### 私人機構參建居屋計劃剩餘單位的處理

#### 私人機構參建居屋計劃

7.2 政府在1976年宣布推行居屋計劃，協助合資格的家庭及公屋租戶以折扣價格購買住宅單位。其後，為補居屋計劃的不足，房委會在1977年宣布推出私人參建計劃，邀請私人發展商競投建屋用地，在該等用地上興建符合政府所訂若干規格的住宅單位。私人參建計劃的屋苑是由發展商擁有，情況有別於居屋計劃的屋苑是由房委會擁有。

7.3 與其他出售的政府土地一樣，私人參建計劃用地的土地業權屬發展商所有。發展商持有有關地段的合法業權，並擁有根據同一地契興建的住宅單位、停車位及商業設施。立約雙方的責任在有關建屋用地的賣地章程中訂明。賣地章程指明房委會須由售賣同意書發出日期起計20個月內，提名合資格的買

家向有關發展商購買住宅單位。若單位在20個月限期結束時仍未售出，房委會有責任以保證買價購買該等單位。

#### 暫停銷售居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃單位

7.4 自1997年年中樓市高峰期過後，本港樓市下跌。隨着隨後數年全球及本地經濟不景氣，市民對私人住宅單位的需求減少。為穩定樓市，令市民及投資者對物業市場重拾信心，政府認為有逼切需要定出清晰、全面及持續的房屋政策，並就出售居屋計劃／私人參建計劃單位制訂有關措施，以解決私人住宅單位供求失衡，以及居屋計劃／私人參建計劃與私人住宅市場之間出現重疊的問題。

7.5 在2000年1月，房委會通過以循序漸進的方式，逐步減少其出售單位的建屋量及把居屋計劃／私人參建計劃單位改作租住公屋。在2001年9月3日，政務司司長宣布暫停銷售居屋計劃／私人參建計劃單位，直至2002年6月底，而在暫停銷售期過後直至2005-2006年度這段期間內，每年出售的單位數目不會超過9 000個。

#### 推行重新定位的房屋政策

7.6 考慮到私人住宅單位供求失衡，以及居屋計劃／私人參建計劃與私人住宅市場之間出現重疊的情況未有改善，政府在進行全面檢討後，於2002年年底推出重新定位的房屋政策。按照該政策的目標，政府不再擔當物業發展商的角色，並把其

干預市場的程度減至最低。在2002年11月13日，房屋及規劃地政局局長在立法會會議上發表聲明，公布以下9項一系列的措施：

- (a) 調整土地供應策略；
- (b) 協調鐵路沿線物業發展項目招標的步伐和時間，  
以及使物業有秩序地推出市場發售；
- (c) 制訂每年可作調整的租住公屋計劃；
- (d) 停建和停售居屋計劃單位；
- (e) 停止推行由房協和房委會與私人發展商共同進行的混合發展項目，以及終止私人參建計劃；
- (f) 靈活推行置業資助貸款計劃；
- (g) 終止在租者置其屋計劃下出售租住公屋單位；
- (h) 放寬租住權管制；及
- (i) 取消私人物業市場的打擊炒賣樓宇措施。

7.7 關於停建和停售居屋計劃／私人參建計劃單位，政府表示會以不與私人市場直接競爭為原則，處理已落成或興建中的居屋計劃／私人參建計劃單位。

7.8 在2002年11月28日，房委會通過停建和停售居屋計劃／私人參建計劃單位的建議，並決定在2006年年底前不會將未售和回購的居屋計劃／私人參建計劃單位推出發售。截至2002年11月，須予處理的剩餘居屋計劃／私人參建計劃單位約有25 000個，其中包括紅灣半島和嘉峰臺這兩個私人參建計劃項目的單位。

### 紅灣半島事件概要

7.9 紅灣半島發展項目的土地契約於1999年10月以5億8,300萬元投標價批予添星發展。添星發展在1999年競投紅灣半島發展項目時，是惠記集團有限公司(下稱"惠記")全資擁有的公司。新世界發展旗下附屬公司新創建在2000年6月向惠記購入添星發展的49%股權，並於2003年7月將其在添星發展的持股量增至50%。在2004年2月，新鴻基地產發展有限公司(下稱"新鴻基地產")向惠記購入添星發展的50%股權。新創建在2000年6月持有惠記16.5%的股權，並於2009年9月將其在惠記的持股量增至26.9%<sup>43</sup>。

---

<sup>43</sup> 有關添星發展股權變動的資料是以鄭家純博士的證供為依據。根據鄭博士的證供，新世界發展在2000年3月持有新創建的57%股權。

7.10 根據政府當局所提交的文件，紅灣半島發展項目共有2 470個單位、494個停車位及商場設施，在1999年10月動工興建，並於2002年落成；實用樓面總面積為123 500平方米，保證買價為每平方米15,500元，全部2 470個住宅單位的保證買價合共為19億1,400萬元。添星發展於2000年3月就該項目申請售賣同意書，同意書在2002年11月批出。房委會提名合資格買家購買有關單位的20個月限期於2004年7月屆滿。基於停建和停售私人參建計劃單位的政策，當局有必要就如何處理該等單位作出決定。

7.11 政府在2002及2003年研究過的處理方案包括：由房委會向發展商購入所有單位，轉作居屋計劃單位或賓館用途，或改作租住公屋；由房委會提名單一買家向發展商購入所有單位，在私人市場推售；徵求發展商同意，以便政府或房委會可透過招標或拍賣方式，在公開市場出售有關單位；或讓發展商在支付契約修訂補價後，將該等單位推出公開市場發售。

7.12 政府認為上述首3項方案並不可行，理由如下：以居屋計劃單位形式出售有關單位的方案，與政策方向背道而馳，並會對物業市場造成不良影響。該等單位與公屋單位比較，不僅面積過大，而且所提供的設施亦高於公屋標準，故不適合改作公屋用途。此外，私人參建計劃項目的發展商持有有關土地的合法業權和擁有整個物業，如要透過提名單一買家購買單位或以招標／拍賣方式出售單位來處理該等單位，或改變該等單位的用途，須在發展商同意下修訂土地契約。基於此項不明朗因

素，以及該發展項目的商業及停車場設施屬發展商所有，政府認為，要取得發展商的同意，相信要經過持久的磋商。依政府的看法，讓發展商在支付契約修訂補價後將單位推出公開市場發售，符合在2002年年底推出的重新定位房屋政策。

7.13 在2002年11月12日，行政會議通過政府當局與紅灣半島及嘉峰臺發展商進行磋商的建議。政府於2003年1月與紅灣半島發展商展開磋商，但未能就補價達成協議，磋商工作約在2003年3月底暫停。在4月至6月期間，政府重新研究可行的處理方案。在2003年7月，發展商向高等法院提出訴訟<sup>44</sup>，控告政府及房委會違反根據與紅灣半島有關的協議備忘錄所訂的合約條款，並申索損害賠償。房屋及規劃地政局局長於2003年7月28日向行政長官提交錄事，尋求批准與紅灣半島發展商重新展開磋商。在2003年10月28日，政府當局取得行政會議批准，與有關的兩個私人參建計劃項目的發展商進行磋商，以調解方式解決修訂契約問題。政府方面(由地政總署領導)與紅灣半島發展商的調解於2003年12月8日至23日在獨立調解人協助下進行。調解結束時，雙方同意發展商須就修訂契約支付8億6,400萬元補價，以及放棄收取19億1,400萬元保證買價的權利。該次調解並未解決前述高等法院訴訟中發展商提出的損害賠償申索。經修訂的賣地章程由發展商簽署，並獲政府批准後，所涉地段的契約修訂於2004年2月26日完成。

---

<sup>44</sup> 高等法院案件2003年第2761號。

7.14 在2004年11月29日，新創建與新鴻基地產聯合公布拆卸及重建紅灣半島的計劃。該項公布深受公眾關注。發展商於2004年12月10日宣布，經考慮拆卸及重建紅灣半島一事引起了社會各方討論和影響社會的穩定和諧，不會進行原定的拆卸計劃。

### 處理嘉峰臺單位

7.15 嘉峰臺<sup>45</sup>共有2 010個單位、337個停車位及面積達1 880平方米的商場。該屋苑於2003年落成。發展商在2001年9月申請售賣同意書，同意書在2002年10月批出。嘉峰臺單位的實用樓面總面積約為100 058平方米。按實用樓面面積每平方米14,400元的價格計算，全部單位的保證買價約為14億4,100萬元。房委會須在2004年6月前，即由售賣同意書於2002年10月發出當日起計20個月內，提名合資格的買家購買有關單位。

7.16 一如紅灣半島私人參建計劃單位的情況，嘉峰臺的發展商亦持有有關地段及發展項目的合法業權。政府面對類似處理紅灣半島發展項目所遇到的限制，並認為採取磋商方式處理嘉峰臺做法合理。在2003年10月28日，行政會議通過由政府當局透過調解與嘉峰臺發展商進行磋商的建議。房委會資助房屋小組委員會在2004年3月11日的會議上進一步討論嘉峰臺發展

---

<sup>45</sup> 嘉峰臺發展項目的發展商為鋒卓有限公司。當政府在2002年考慮如何處理嘉峰臺私人參建計劃發展項目時，該公司是由周大福企業有限公司、新世界發展和新世界創建有限公司共同擁有。

項目的處理事宜，並同意最佳做法是透過調解與發展商磋商，讓發展商在支付契約修訂補價後於公開市場出售該等單位。資助房屋小組委員會又同意成立一個監察小組，負責監督和監察磋商進度，以及就任何須由房屋及規劃地政局局長決定的擬議解決方案，向局長提供意見。

7.17 在2004年5月，政府透過調解與嘉峰臺發展商展開磋商。調解小組由地政總署領導，並向監察小組作出匯報。政府未能就契約修訂補價與發展商達致共識，雙方無法達成協議。為符合賣地章程條款，資助房屋小組委員會於2004年5月19日決定以保證買價，向發展商全數購入嘉峰臺2 010個住宅單位。房委會在2004年8月購入該等單位。資助房屋小組委員會又同意，政府應與發展商磋商，購買嘉峰臺的非住宅部分。不過，磋商並不成功。在2004年11月18日，房委會決定於2007年將該2 010個單位納入居屋計劃下出售。有關單位已在2007年的剩餘居屋單位銷售計劃第一及二期售出。

7.18 梁展文先生是資助房屋小組委員會的成員，但並非監察小組或調解小組的成員。他曾出席決定房委會應以保證價格購入嘉峰臺所有住宅單位的資助房屋小組委員會會議。孫明揚先生表示，在首長級高層人員會議上及透過調解小組的報告，他和梁先生均不時獲悉有關調解進度的匯報。

## 梁展文先生在紅灣半島事件中的角色和參與

### 重組政策局

7.19 在當局處理紅灣半島私人參建計劃單位之際，政府內部因應2002年7月1日推行了主要官員問責制，重新整合各政策局所負責的政策範疇，其中包括成立一個新的房屋及規劃地政局，由孫明揚先生掌管，擔任房屋及規劃地政局局長。房屋及規劃地政局由新的房屋署<sup>46</sup>和規劃地政科<sup>47</sup>組成。當時，梁展文先生為房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長，協助房屋及規劃地政局局長制訂和推行房屋政策及計劃。曾俊華先生為房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)，協助房屋及規劃地政局局長處理規劃及地政政策範疇的事務。孫先生、梁先生及曾先生在2002年7月1日出任上述有關職位。**附錄12**所載的房屋及規劃地政局組織架構圖，顯示了該局曾參與處理紅灣半島單位的主要官員。

### 制訂紅灣半島單位的處理方案(2002年6月至11月)

#### 發展商對出售紅灣半島的關注

7.20 在2002年6月5日，當時的政務司司長曾蔭權先生宣布，在居屋計劃／私人參建計劃單位的暫停銷售期於2002年

---

<sup>46</sup> 新的房屋署由前房屋局與前房屋署合併組成。政府當局表示，新的房屋署不時稱為"房屋科"。

<sup>47</sup> 規劃地政科監督地政總署、屋宇署、規劃署及土地註冊處等部門。

6月30日屆滿後，當局會在2002年7月至2003年6月期間推出居屋計劃／私人參建計劃單位的出售計劃。就紅灣半島私人參建計劃單位沒有包括在出售計劃內，梁志堅先生於2002年6月10日代表添星發展致函當時的房屋署署長苗學禮先生，表達發展商的關注。該函件指出，延遲出售有關單位會為發展商帶來未預期的額外支出和損失(包括發展商須繳付的差餉和地租，以及該發展項目的商鋪和停車位租金收入的損失)，每年估計達1億6,700萬元。

7.21 在2002年6月27日，新世界發展主席鄭裕彤博士和梁志堅先生就出售紅灣半島單位一事與政務司司長會晤。在該次會晤後，鄭博士於2002年7月2日致函政務司司長，重申發展商的關注，並促請政府從速處理此事。添星發展提出以下兩項方案，供政府考慮：

- (a) 政府可將有關單位轉為私人單位，與發展商聯合推出發售。發展商負責提升該發展項目的工作，以及擔任該等單位的銷售代理。發展商有權收取賣地章程所訂的單位價格。扣減相關開支後的剩餘收益會由政府與發展商攤分；或
- (b) 由發展商以待定價格一次過購入所有單位，這在技術上是指修訂土地契約，讓發展商可在支付協定補價後於公開市場出售單位。

7.22 梁展文先生接獲政務司司長辦公室的指示，就添星發展2002年7月2日的函件作出回覆。梁先生在2002年10月3日回覆添星發展時指出，政府會盡快與發展商就此事尋求一個雙方滿意的解決方法，而他在此事上一直與梁志堅先生保持緊密聯絡。

#### 討論紅灣半島單位的處理事宜

7.23 在2002年8月13日由房屋及規劃地政局局長擔任主席的房屋用地供應督導委員會會議上，討論了紅灣半島及嘉峰臺項目單位的處理事宜。督導委員會的成員包括：房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長、房屋及規劃地政局常任秘書長(規劃及地政)、地政總署署長，以及財經事務及庫務局副秘書長(庫務)(3)。當時的房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)(2)鄒滿海先生出席了該次會議，介紹房屋署擬備的討論文件所載紅灣半島及嘉峰臺私人參建計劃單位的3項處理方案，詳情如下：

- (a) 方案A —— 游說發展商就私人參建計劃用地提出契約修訂，收取十足市值補價，而發展商可在支付土地補價後，於公開市場出售有關單位；
- (b) 方案B —— 政府以預定價格向發展商回購私人參建計劃單位，待一段時間後轉為私人單位發售；或

(c) 方案C——徵求發展商同意提出契約修訂，讓政府以招標或拍賣方式，將所有已落成的單位推出公開市場銷售。

7.24 該文件指出方案A所產生的問題最少，並會即時為政府帶來收入，以及避免與發展商可能發生合約糾紛。根據督導委員會2002年8月13日會議紀錄的節錄，鄔滿海先生建議採納方案A。財經事務及庫務局副秘書長(庫務)(3)作出提醒，指該方案或會被批評為偏袒新世界。與會人士知悉政府或房委會曾把單位售予房協，亦知悉容許發展商透過補地價方式修改地契條款的做法頗為普遍。與會人士同意採納該方案。與會人士又同意由房屋署尋求行政會議批准，並負責牽頭與發展商商議，建議發展商接納有關方案，然後由地政總署跟進與發展商就契約修訂及補價進行磋商的事宜。其後，行政會議在2002年11月12日會議上通過有關建議，並設定6個月的磋商限期，即到2003年5月中政府當局須完成磋商。

#### 政府與紅灣半島發展商進行磋商(2002年12月至2003年3月)

##### 就契約修訂補價所作的磋商

7.25 在2002年11月27日，梁志堅先生代表發展商就紅灣半島發展項目向地政總署提交正式的契約修訂申請。梁先生指出有關單位已經落成，而發展商在私人市場推售單位之前，需先對單位進行大規模的改善工程。地政總署在2002年12月6日回

覆梁先生時表明，擬議修訂應達到的目標，是修改／刪除所有包括在賣地章程的"私人參建計劃特有條款及條件"，以便有關單位可在私人市場出售。

7.26 根據地政總署在2003年2月7日致添星發展的函件，地政總署打算向政府建議進行擬議的契約修訂，當中包含一套基本條款，以及下述條件：添星發展同意放棄就其因紅灣半島發展項目按政府當前的房屋政策轉作私人發展項目所須承擔的任何損失、損害、費用和開支，向政府、地政總署署長及房委會索償的權利。添星發展在2003年2月20日回覆地政總署，表示若政府與發展商能協定一個令雙方滿意的補價款額，當中應把添星發展向政府、地政總署署長及房委會提出的索償額計算在內，則添星發展原則上接納地政總署在其函件中建議的契約修訂條款。添星發展亦表示，雖然他們同意就擬議的契約修訂與政府展開磋商，但該公司保留因單位延遲出售蒙受損失及損害而向政府索償的權利。

7.27 地政總署在2003年1月與發展商就補價展開磋商。談判小組由當時的地政總署副署長(專業事務)郭理高先生領導，郭理高先生是地政總署內有權批准5,000萬元以上補價款額的審批人員。郭理高先生告知專責委員會，是他主動提出領導談判小組，並認為自己是合適人選。他知道發展商會派出"重量級人物"作為代表，而他不想其小組成員有任何被威嚇的感覺。

7.28 發展商由梁志堅先生代表進行磋商。地政總署評估所得的補價款額為23億9,400萬元左右，並在磋商開始時向發展商提出25億元的補價款額。地政總署所採取的做法，是收取有關地段因修訂契約以致市值上升的十足款額，亦即穩健的做法。契約修訂補價款額是由地政總署估價組的專業人員計算出來的。所考慮的因素包括：附近地區相類單位的成交價格、發展商為使出售的私人參建計劃單位達到私人市場標準而對單位進行改善工程所招致的費用，以及鑑於該發展項目的單位數目眾多而給予發展商的大批購買折扣。

7.29 在2003年2月25日，郭理高先生向當時的房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)1曹萬泰先生發出便箋(副本送交梁展文先生)，指出發展商只願意接受6億至7億元的補價款額。郭理高先生亦指出，考慮到發展商聲稱所須承擔的市場推銷費用，以及讓其享有較大的大批購買折扣(15%)，地政總署有理由提出一個款額較低(相對於25億元)的補價，即19億5,000萬元。然而，郭理高先生認為，雙方提出的補價款額差距甚大，若發展商與政府在行政會議所定期限內(即到2003年5月中)未能達成協議，政府可能需要考慮按照契約條件向發展商購入有關單位，並安排以招標或拍賣方式在公開市場出售單位。

7.30 曹萬泰先生於2003年2月26日回覆郭理高先生時表示，地政總署是作為房屋署的代理，與紅灣半島項目發展商磋

商補價，郭理高先生應向梁展文先生作出匯報及尋求指示，並把文件副本送交規劃地政科。

7.31 根據政府當局所提交的文件，發展商在2003年3月13日提出將補價款額定於5億2,200萬至7億4,700萬元之間的反建議。根據鄭家純博士的證供，該補價款額是根據每平方呎2,600元至2,800元不等的售價計算，當中參照鄰近物業當時的市值，並計及因私人參建計劃單位的布局／設計未如理想及該等單位的不足之處而給予發展商的折扣。

#### 磋商暫停

7.32 郭理高先生於2003年3月25日向曹萬泰先生及梁展文先生匯報發展商就補價款額提出反建議一事。郭理高先生認為，鑑於樓市進一步轉弱，以及因有關單位的設計和布局較為遜色而應讓發展商享有稍大的折扣，加上對單位進行改善工程所需的時間會稍長，在此情況下有理由將補價款額進一步下調至17億5,000萬元。郭理高先生認為這個數字仍遠高於發展商所作的最新評估，與發展商達成協議的機會不大。他建議停止磋商，並提議考慮按照契約條件購入有關單位，然後安排推出公開市場發售。他亦指出，發展商承認雙方提出的補價款額有差距並建議探討以其他方法解決此事。曹萬泰先生於2003年3月26日作出回覆時重申，郭理高先生應向梁展文先生尋求指示，以及繼續知會規劃地政科關於此事的最新發展。

7.33 房屋及規劃地政局局長政務助理陳美寶女士於2003年3月27日發給梁展文先生和其他人士的電子郵件顯示，梁志堅先生曾在2003年3月26日前往與孫明揚先生會晤，討論紅灣半島的處理事宜。根據該電子郵件所述，梁志堅先生向政府提出數項方案，包括：(a)由地政總署重新評估補價款額，與發展商再作討論；(b)發展商與地政總署各自委聘獨立測量師評估補價款額，並以其平均款額作為進一步討論的基礎；及(c)政府以保證價格回購所有單位，在公開市場推出發售，並向發展商發還對單位進行改善工程的費用及其他行政費用。他亦提到，發展商會考慮對政府採取法律行動，作為最後的解決方法。

7.34 根據2003年3月24日首長級高層人員會議紀錄的節錄<sup>48</sup>，孫明揚先生要求梁展文先生就房委會提名單一買家購買紅灣半島及嘉峰臺發展項目的所有單位是否可行做法，徵詢內部法律意見。在2003年3月31日首長級高層人員會議上，孫先生察悉有關的內部法律意見，他表示無意採納該方案，並要求地政總署根據最新的補價評估，繼續與紅灣半島發展商磋商。他亦同意地政總署就可否委聘3名獨立測量師分別評估補價款額，以當中的平均數作為對雙方具約束力的協定補價，徵詢發展商的意見。

---

<sup>48</sup> 與首長級高層人員會議的討論有關的證供，是以相關的首長級高層人員會議紀錄的節錄為根據。

磋商暫停後政府與紅灣半島發展商在2003年4月至11月期間的接觸溝通，以及政府重新研究處理方案

政府與發展商在2003年4月所作的接觸溝通

7.35 在2003年4月4日，當時的房屋署副署長(業務發展及建築)湯永成先生向曹萬泰先生發出便箋，表示與紅灣半島發展商進行的磋商必須繼續由規劃地政科領導，以達成令人滿意的協議。郭理高先生在2003年4月7日發給湯先生的便箋中重申其看法，認為即使進一步與發展商磋商也沒有成果。曹萬泰先生於2003年4月8日回覆湯先生時表示：

"你們[房屋署]的一貫意向，是把有關單位全部售予發展商，並向發展商收取補價。地政總署一直作為你們與發展商磋商補價的代理。規劃地政科在這項磋商工作上不宜向地政總署作出指示。此事完全不涉及任何土地政策……磋商似乎已陷入僵局。地政總署現正等待進一步指示，以決定下一步怎樣做。"

7.36 據郭理高先生所述，他在2003年4月初曾接觸梁志堅先生，就建議委聘3名獨立測量師評估補價款額，以所得數字的平均數作為對雙方具約束力的協定補價，確定梁志堅先生對建議的看法。梁志堅先生不接納該建議。郭理高先生於2003年4月11日透過電郵向梁展文先生作出匯報，並表示地政總署等

待梁展文先生就未來路向作進一步指示。梁展文先生告知專責委員會，梁志堅先生亦曾大概在那段時間前往與他會面，傾談其不接納郭理高先生的建議一事。

7.37 梁志堅先生告知專責委員會，發展商認為郭理高先生的建議不能接受，因為3名獨立測量師估算出來的補價對發展商來說未必可以接受，又或未必負擔得起，發展商並非必然接受該補價款額。梁先生表示，發展商深切關注應如何解決有關問題，他當時與政府的高級官員會晤商討此事是恰當的。

#### 重新研究處理紅灣半島單位的方案

7.38 隨着磋商陷於停滯不前，房屋及規劃地政局需探討以其他方法，處理紅灣半島私人參建計劃單位。房屋署與其他部門合作擬備了多份文件，在2003年4月至6月連串首長級高層人員會議上進行討論，其中考慮了下列方案：

- (a) 繼續與發展商磋商，以期縮窄雙方在補價款額上的差距，同時聘請獨立測量師進行評估，定出一個合理和雙方均可接受的款額，而當中可能導致作出若干合理讓步；
- (b) 提名單一買家向發展商全數購入有關單位；或
- (c) 在20個月限期屆滿時，由房委會以19億1,400萬元保證價格將全部單位買下，然後以服務式住宅、

賓館或"時光共享"住宿服務用途出售或出租，或將該等單位改作租住公屋。

7.39 有關文件分析了繼續與紅灣半島發展商磋商的優點，並指出其他方案涉及的種種問題，例如：難以免除對獲提名買家轉售有關單位的限制；將有關單位改作服務式住宅、賓館或"時光共享"住宿服務用途，會有一定的複雜性；以及預計取得的補價款額將會較低。文件的最後結論是，與發展商的磋商破裂，會令政府蒙受重大的財政損失。

7.40 至於提名單一買家向發展商全數購入有關單位的方案，在2003年3月31日的首長級高層人員會議上曾考慮就方案所取得的內部法律意見。在2003年4月28日首長級高層人員會議上，與會人士重新研究該方案。梁展文先生認為可考慮將《房屋條例》對轉售單位的限制撤銷，以便單一買家作出轉售安排。孫明揚先生認為需要盡快確定單一買家方案在法律上是否可行。按照會議席上商定的安排，政府就單一買家方案的可行性，向外尋求法律意見。

7.41 在2003年5月12日及19日的兩次首長級高層人員會議，再就提名單一買家的方案進行討論。根據一份為2003年5月12日首長級高層人員會議準備的文件，在該方案下無須修訂契約，《房屋條例》對單一買家進一步讓與權的限制，可透過行政措施處理；以及在同一地段內的停車場及商業設施，連同初期管理權，仍一併屬發展商所有。另一方面，文件指出方

案涉及多項對其可行性或有影響的問題，包括：(a)由於具限制性的私人參建計劃條款仍然存在，按照方案出售的單位的合法業權不及其他私人物業；(b)其他發展商對方案在法律上及行政上是否切實可行，可能會有疑慮，加上物業規模龐大，這不但會增加風險，亦會使單位價格下跌；及(c)地政總署對解決《房屋條例》施加讓與權限制的擬議安排在法律上的可行性，持保留態度。

7.42 在2003年5月20日，張陳鍾律師行(即發展商的代表律師)致函行政長官、孫明揚先生、梁展文先生及劉勵超先生(當時的地政總署署長)，表示打算就當局延遲提名買家購買紅灣半島私人參建計劃單位所帶來的損害、額外費用和損失，向政府及房委會提出每年約1億6,700萬元的補償申索。

7.43 根據政府內部律師及外間資深大律師的意見，提名單一買家購入紅灣半島私人參建計劃單位的方案，可視為向普羅大眾提供住屋，在此情況下，房委會可能會被質疑僭越其根據《房屋條例》獲賦予的權限和權力。此外，該方案的做法亦不在有關賣地章程的條款範圍內，發展商或會因此而提出申索。孫明揚先生在2003年5月26日首長級高層人員會議上表示，鑑於就單一買家方案取得的法律意見，以及時間上的限制，最佳做法是盡快與發展商達成協議。地政總署估計，若與發展商重新展開磋商，可將修訂補價款額下調至14億元。

## 恢復與發展商磋商

7.44 在2003年6月9日首長級高層人員會議上，房屋署提出以下3項方案以供考慮：

- (a) 繼續與發展商就補價款額進行磋商，以期盡早達成協議；
- (b) 徵求發展商同意修訂契約，使房委會不再參與其中，而政府可透過公開招標將有關單位售予單一買家；或
- (c) 由房委會以保證價格購入所有單位，並研究不同的處理方案。

7.45 在2003年6月9日首長級高層人員會議上，梁展文先生提出意見，認為若房委會最終要在市場出售有關單位，上文(c)項所述的方案可能被視為與停建和停售居屋計劃及私人參建計劃單位的政策背道而馳。孫明揚先生指示要擬備文件，說明各項方案可能造成的影響，供其與行政長官進行討論。

7.46 為2003年6月16日首長級高層人員會議擬備的文件建議恢復與發展商磋商，有關磋商應採取新策略以期達致商業和解，包括議定一個公平的土地補價，以修訂土地契約，從而解除房委會的責任，讓發展商可在公開市場出售有關單位。據該文件所載，地政總署認為，為確保實際上有機會達成和解，在

評估契約修訂補價時需偏離穩健的做法。該文件亦建議，政府可採取有彈性的方式，評估發展商所須承擔的額外費用和大批購買的折扣額，以期達成和解。

7.47 在2003年6月16日首長級高層人員會議上，孫明揚先生指出，可行方案是盡早恢復與發展商磋商，以期達成商業和解。梁展文先生表示，應小心處理此事，以免引起對政府／房委會偏袒發展商的批評。他亦指出，在決定擬議未來路向時，政府當局可能需要進一步徵詢行政會議的意見。孫先生又提到，政府有需要制訂公關策略以處理此事。

7.48 郭理高先生在2003年6月27日向湯永成先生發出的電子郵件中表示，由於是政府尋求修改紅灣半島發展項目的相關契約，而發展商一直預期會根據私人參建計劃全部一般條款行事及不想有任何改變，所以政府要發展商承擔因修訂契約而導致市值增加的十足數額，似乎並不合理。他認為，政府若與發展商分擔有關地段市值增加的數額，向其收取50%補價("按比例50/50攤分的建議")，並非不合理。他提到地政總署過往亦曾以50%補價解決了數宗個案。在該等個案中，對於政府可否要求契約修訂存有疑問，而其中至少有一宗個案曾在行政會議上討論。根據郭理高先生向專責委員會出示的文件，過往地政總署曾決定就3宗個案接受50%補價，認為這做法勝過訴諸法庭，因為訴訟存在風險，隨時無法收取補價，亦可能要支付訴費。該等個案分別位於九龍城福佬村道、紅磡德豐街，以及一項位於荃灣大屋圍的擬議重建計劃。

7.49 湯永成先生在2003年6月30日首長級高層人員會議上介紹按比例50/50攤分的建議。梁展文先生以公眾利益為理由，建議政府應盡早與發展商重新展開磋商。他提到政府有需要處理公眾觀感，讓公眾覺得政府與發展商完成了一項公平交易，並需制訂一套適當的公關策略以作支持。他又認為，鑑於行政會議在2002年11月作出的決定，沒有需要進一步徵詢行政會議的意見。孫明揚先生表示，他會根據行政會議先前的決定對此事作進一步審視，並會向行政長官匯報所建議的未來路向。

7.50 發展商在2003年7月25日發出令狀，就其因當局延遲提名買家購買紅灣半島發展項目單位而蒙受的損失，向房委會及政府提出損害賠償申索。梁志堅先生告知專責委員會，政府未有回應發展商於2003年3月就補價提出的反建議，而在2003年2月／3月又爆發嚴重急性呼吸系統綜合症，令樓市進一步下挫，發展商急於收回該發展項目所招致的全部開支款項。當取得法律意見後，發展商在2003年7月向政府及房委會發出傳訊令狀。

7.51 在2003年7月28日，孫明揚先生向行政長官提交錄事，就處理紅灣半島及嘉峰臺私人參建計劃項目的路向尋求指示。孫先生在該錄事中指出，就紅灣半島發展項目的契約修訂而言，政府提出的補價與發展商所表明的補價款額有巨大差距。他亦提及政府所研究的方案，包括提名單一買家購入單位，以及由房委會以保證價格購回單位，而紅灣半島發展商已對政府及房委會提出訴訟。孫先生就紅灣半島發展項目提出兩

項方案：(a)與發展商重新展開磋商；或(b)修訂契約條件以取消私人參建計劃的限制，並由發展商對單位進行改善工程及將單位出售，再收回保證價格及相關費用，而政府則會收回房委會本應可從提名買家購買私人參建計劃單位所賺取的銷售收益，以及攤分任何銷售收益的盈餘。孫先生建議採納方案(a)，以及在收取50%補價的基礎上與發展商尋求和解。

7.52 在2003年10月初，行政長官指示將此事提交行政會議討論。行政會議在2003年10月28日的會議上批准政府當局藉調解方式，就紅灣半島及嘉峰臺發展項目與發展商進行磋商以盡快尋求和解，並讓發展商在支付協定補價後，把該等單位推出公開市場發售。在紅灣半島發展項目方面，行政會議決定授權政府當局以11億5,000萬元解決此事件，就包括契約修訂補價、發展商指稱的損害賠償和保證價格在內的所有相關問題，達致全面和解；若有關款項低於上述數額，則由房屋及規劃地政局局長作出批准。根據郭理高先生在2003年11月24日發送給梁展文先生的電子郵件，11億5,000萬元是按照財經事務及庫務局堅持的計算基礎得出的，即以當時評估的十足市值補價由發展商與政府按比例70/30攤分，而不是以地政總署提出的按比例50/50攤分計算。

### 與發展商調解的準備工作

7.53 在2003年10月30日，梁展文先生主持在律政司辦公室舉行的會議，出席該次會議的人士包括郭理高先生、湯永成

先生和其他人員。梁先生在會議中表示，調解範圍涵蓋與紅灣半島發展項目有關的事宜，而是項調解的委託人為獲行政會議授權的房屋及規劃地政局局長。政府的調解小組會由郭理高先生領導，並由地政總署、房委會／房屋署和律政司的代表組成<sup>49</sup>。梁先生作為房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長，會代表房屋及規劃地政局局長行事，向調解小組作出指示。根據梁志堅先生的證供，他領導代表發展商的隊伍進行調解。

7.54 在2003年10月31日，梁展文先生向郭理高先生發出電子郵件，告知他房屋及規劃地政局局長已同意，調解小組在調解人的協助下可釐定和解款額；若小組打算以低於11億5,000萬元的款額達成和解，則應將此事交由房屋及規劃地政局局長決定。梁先生亦表明：

"鑑於我已完成與對方的首輪接觸溝通，我從此將不再親身參與磋商過程。如有任何事情可能影響到房委會的利益，湯永成先生當然

---

<sup>49</sup> 政府調解小組的成員包括 ——

- (a) 地政總署： 郭理高先生(副署長(專業事務))、羅弼信先生(助理署長／法律事務(九龍及田土轉易))、顧碧素女士(高級產業測量師／估價3)；
- (b) 房委會／房屋署： 湯永成先生(副署長(業務發展及建築))、陳笑靈女士(總產業測量師(私人參建居屋及租置計劃))、陳立銘先生(總經理／業務發展)、林靜芬女士(助理法律顧問)、全國偉先生(高級財務經理／業務管理及支援(2))；及
- (c) 律政司： 彭格禮先生(高級政府律師)、周偉雄先生(政府律師)。

會向我交代。除此以外，我不會參與今次的  
磋商工作。"

7.55 關於與發展商的"首輪接觸溝通"，梁展文先生回應專責委員會時表示，他可能曾在2003年10月28日及29日致電梁志堅先生多於一次，告知其有關的調解安排和政府調解小組的成員組合。他向梁志堅先生指出，他不會參與契約修訂補價的實際磋商，並請梁志堅先生在調解期間不要接觸或致電給他。據梁志堅先生所述，他在調解期間沒有就紅灣半島發展項目的處理事宜與梁展文先生作任何正式或非正式討論。

7.56 在2003年11月5日，張陳鍾律師行代表發展商致函律政司，提出以7億元作為補價款額的建議，供政府考慮。在2003年11月12日，律政司回覆張陳鍾律師行時表示，政府是根據所獲授權透過調解與發展商解決有關爭議，而調解工作會在全面和解的基礎上進行(即就契約修訂補價及因紅灣半島發展項目而產生的所有須予解決的問題達成和解)。

7.57 調解小組在2003年11月10日發出電子郵件，就所推薦的調解人，以及委聘一名估價師出任調解人顧問的建議，徵詢梁展文先生的意見。梁先生於2003年11月11日回覆時表示，他會將該等事項完全交由調解小組決定。他不想參與調解過程，除非調解小組認為有必要把和解款額下調至低於11億5,000萬元的底線，這樣便需由房屋及規劃地政局局長作出決定，而局長會與他商討此事。

政府與發展商就處理紅灣半島發展項目所作的調解(2003年12月)

調解過程

7.58 在一名認可的獨立調解人協助下，調解工作於2003年12月8日展開，至2003年12月23日結束。在調解過程中，郭理高先生以電郵方式向梁展文先生提交報告，匯報調解工作進度、與會人士曾討論的補價評估的各項元素，以及討論所得的結果。郭理高先生亦將報告副本送交地政總署署長。

7.59 郭理高先生在2003年12月10日發送給梁展文先生的電子郵件中匯報，發展商提出把補價款額修訂為8億6,400萬元，以及雙方未有觸及損害賠償問題。他徵求梁先生同意，於下次調解會議上向發展商提出，雖然其補價款額遠低於調解小組評估所得的數額，調解小組願意着手探討發展商的出價分項，看看款額是否可以調高，然後商討損害賠償問題。調解小組認為，要發展商大幅提高出價款額，以及提出支付相等於或高出行政會議批准數額以達致全面和解，機會相當渺茫。郭理高先生認為，如要達成和解，幾乎肯定要尋求房屋及規劃地政局局長的授權。郭理高先生在2003年12月13日作出另一報告，向梁展文先生表示發展商所提出的8億6,400萬元補價的分項存在不一致之處。地政總署認為有關數字應為9億5,550萬元，而發展商拒絕調高款額。另一方面，發展商指出在訴訟中申索的損害賠償款額為2億5,000萬元左右。郭理高先生指出，將

9億5,550萬元減去2億5,000萬元所得的數字，與發展商在2003年11月初展開調解前所建議的7億元相近。

7.60 在2003年12月18日，郭理高先生向梁展文先生發出電子郵件(副本送交陳美寶女士)。郭理高先生指出，由於發展商申索巨額損害賠償，調解小組徵詢發展商是否願意以8億6,400萬元補價款額進行契約修訂，遲一步再就損害賠償問題進行磋商或透過訴訟解決。他亦指出，發展商提出2億6,400萬元的修訂損害賠償款額。此外，郭理高先生表示，政府有理由接受8億6,400萬元補價款額。他解釋，若就政府最新的評估補價稍作修訂(即因應發展商所提出的因素，包括單位延遲出售、單位進行改善工程所需費用及市場推銷費用，政府略作讓步而對評估補價稍作調整)，上述8億6,400萬元的補價款額會與該經修訂的評估補價的50%相若。他進一步指出，孫明揚先生曾在其向行政長官提交的錄事中接納了補價按比例50/50攤分的做法。郭理高先生表示，由於以低於11億5,000萬元的款額達成和解，須經房屋及規劃地政局局長授權，他徵求梁展文先生同意，在此基礎上繼續進行調解。郭理高先生亦提出意見，認為政府在沒有就損害賠償達成協議的情況下解決契約修訂補價，會有以下好處：

(a) 房委會可免支付19億1,400萬元購入所有單位，而單位繼續受私人參建計劃條件所規限，有關條件未經發展商同意不得撤銷；

- (b) 可就發展商聲稱因房委會未有提名買家購買單位而蒙受損失的索償，設定計算賠償的時間上限；
- (c) 政府可取得8億6,400萬元的契約修訂補價；及
- (d) 損害賠償問題可由法庭作客觀評估。

7.61 在2003年12月24日，郭理高先生以電郵方式向梁展文先生報告有關情況(其電子郵件副本亦送交陳美寶女士)。他匯報稱，發展商同意以補價8億6,400萬元進行契約修訂。至於發展商的損害賠償申索，郭理高先生指出，要就此事達成協議，存在若干根本的困難，包括政府／房委會必須假定發展商已確立政府／房委會有違約情況。他透過梁先生尋求房屋及規劃地政局局長批准以補價8億6,400萬元解決契約修訂，而不包括發展商的損害賠償。他亦重申其2003年12月18日電子郵件所載他對政府採取這做法有何好處的意見。鑑於與發展商達成的協議並非"全面和解"，郭理高先生提出關於是否需要取得行政會議批准的問題。

7.62 梁展文先生在2003年12月27日上午11時13分向孫明揚先生發出電子郵件(隨附郭理高先生2003年12月24日的電子郵件)，提議孫先生接納郭理高先生的建議，即接受發展商提出以補價8億6,400萬元進行契約修訂。梁先生表示：

"我認為我們的談判小組[調解小組]已盡最大努力，為政府及房委會爭取公平的交易。顯

而易見，而且在某程度上可幸的是，發展商對補價款額的看法(即按比例50/50攤分)，一開始便與郭理高的看法非常接近或幾乎一樣；不要忘記，房委會如在單位建成後未能提名買家，將會在法律上受到明確和嚴重的質疑，而且發展商知道我們並不想購入這項物業，而處理該物業完全由他們作主。事實上，對於發展商願意去到這個地步，我感到相當詫異。"

他又認為：

"現時這個補價款額是站得住腳的。事實上，若我們達成一個全面和解款額，即從補價當中減去一大筆損害賠償額，則補價款額便會難看得多。在此情況下，我們將永遠無法向公眾解釋有關的兩部分[補價和損害賠償申索]，而補價款額較低，會惹來外間對此事的大肆批評。"

7.63 梁展文先生告知專責委員會，就郭理高先生所作的建議提出分析和看法，是他作為房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)／房屋署署長的責任。至於以補價8億6,400萬元達成和解是否須由行政會議批准，梁展文先生向專責委員會表示，他在2003年12月27日的電子郵件中已向孫明揚先生指出，不論在

2003年10月提交行政會議的文件中所定的"底線"為何，孫先生已獲授權就補價作出決定，而行政會議唯一施加的條件是，有關磋商應在調解人的協助下進行。因此，梁先生認為沒有需要再尋求行政會議批准，並告知孫先生他作為房屋及規劃地政局局長，有權作出有關決定。

7.64 孫明揚先生在同一天上午11時30分回覆梁展文先生的電子郵件。孫先生告知專責委員會，他在審閱了郭理高先生提交的報告後，考慮到梁先生在其電子郵件中提述的理由，他完全接納所提出的建議。關於政府當局是否需要再次向行政會議徵詢意見，孫先生認為，他獲行政會議授權完成交易，並決定接受發展商提出為數8億6,400萬元的補價。至於為何孫先生在收到電子郵件後短短17分鐘內便作出決定，他向專責委員會解釋，他知悉政府與發展商所作調解的進展情況，因為郭理高先生就最後兩次調解會議所寫報告的副本，均有送交他的政務助理陳美寶女士。

7.65 據政府當局指出，政府所接納的8億6,400萬元補價，是調解所得的結果，而非根據補價由發展商與政府按比例50/50或70/30攤分的做法而得出的。孫明揚先生在研訊中回應專責委員會時表示，當政府決定與添星發展重新展開磋商時，經考慮雙方所提補價款額的巨大差距後，便決定進行調解，以期達成商業和解。根據這方法，雙方均要作出讓步，協定一個彼此同意的數額。

7.66 在2004年1月26日，政府與發展商就紅灣半島發展項目的契約修訂達成初步協議，對賣地章程作出修訂<sup>50</sup>，讓有關單位可在公開市場發售，而發展商則同意放棄向房委會收取19億1,400萬元保證買價的權利，以及支付為數8億6,400萬元的契約修訂補價。紅灣半島發展項目契約修訂的各項細節，載於地政總署署長於2004年1月21日向張陳鍾律師行發出的建議書。整個契約修訂過程在2004年2月26日完成。

7.67 擬訂經修訂土地契約的條款，是地政總署職權範圍內的工作。郭理高先生表示，此事由地政總署高層人員處理，他沒有參與其中；其他部門包括房屋署、運輸署、建築署及規劃署，亦獲邀提供意見。梁展文先生也向專責委員會表示，他沒有參與此事。

#### 契約修訂補價議定為8億6,400萬元

7.68 關於發展商提出補價8億6,400萬元，梁志堅先生回應專責委員會時表示，當發展商與政府的調解開始時，發展商曾將其出價由2003年11月初的7億元調整至9億元。該9億元的補價款額，是考慮到鄰近住宅單位的市值及市場趨勢、2002年11月至2003年12月在紅灣半島發展項目附近的地區物業買賣的交易情況，以及紅灣半島屬私人參建計劃發展項目的缺點。

---

<sup>50</sup> 特別條件第11(a)及11(b)條與"發展或重建的限制"有關的規定維持不變。根據第11(a)條，"要發展或重建該地段或當中任何部分，必須按照此等條件、總綱發展藍圖和核准美化環境計劃書進行；凡總綱發展藍圖和核准美化環境計劃書中沒有顯示的建築物或構築物，均不得在該地段上或該地段範圍內搭建、建造或保留"。第11(b)(i)條規定，"任何已經或將會建於專供作私人住宅用途的地段上的建築物，其總建築樓面面積不得超逾144 300平方米"。

梁先生指出在修訂契約後會有100個停車位改建為會所，而每個停車位估計值36萬元，從9億元減去停車位損失總值3,600萬元，便得出8億6,400萬元。

7.69 在2009年11月17日公開研訊中，鄭家純博士回應專責委員會時表示，發展商在私人市場推售海濱南岸<sup>51</sup>單位，所得利潤或有20億至30億元左右。他表示該利潤與8億6,400萬元補價無關。發展商不可能在2003年便預見到將來在2008年及2009年出售單位所能賺取的利潤。他表示在2003年年底進行調解時，發展商事實上認為所提出的8億6,400萬元補價款額偏高，這正是新創建在2004年年初不向惠記購入添星發展其餘50%的股權的主要原因。鄭博士表示，發展商願意提出8億6,400萬元這個補價，是想從速解決事情，以及在單位出售後盡快收回該項目的投資成本。他指出，發展商已動用了近20億元進行該項目，為免再有耽延，以及為收回已付出的開支款項，接納政府修訂地契的建議在商業上屬明智之舉。

7.70 在2009年7月20日研訊席上，專責委員會詢問梁展文先生，鑑於從8億6,400萬元減去紅灣半島訴訟的估計損害賠償額2億5,000萬元後，得出的補價款額為6億元，而此數額對發展商而言相當有利，他是否同意孫明揚先生在2009年7月14日研訊中所說，指公眾有理由懷疑梁先生受聘於新世界中國地產涉及延後利益回報。梁展文先生告知專責委員會，他向孫先生所作的建議是根據郭理高先生的分析和建議提出的，依郭理高

---

<sup>51</sup> 請參閱第5.15段的註17。

先生之見，"接受發展商的出價，是非常合情合理的"。他認為郭理高先生的建議合理，並贊同郭理高先生的見解，就是從公眾利益的角度而言，這是在當時情況下所能達成的最佳協議。梁先生又認為，將契約修訂補價與發展商在紅灣半島訴訟中提出的損害賠償申索分開處理，會較容易向公眾解釋；若說在減去2億5,000萬元的估計損害賠償款額後，實際收取到的補價是6億元，他認為會有誤導成分，因為發展商提出的損害賠償申索是一宗尚待審理的訴訟，仍有待法庭裁定。梁先生亦表示，他不會對孫先生的個人看法加以評論，並重申在補價事宜上，他一直做到不偏不倚，沒有不按正常程序辦事，而且問心無愧。梁先生承認他在紅灣半島事件中曾有深入的參與，但認為這並不表示他在此事上有任何犯錯的地方。

7.71 專責委員會詢問鄭家純博士，發展商是否一開始便有意全數購入紅灣半島私人參建計劃單位以推出私人市場發售，心知這樣可為發展商賺得最多的利潤。鄭博士回應時指出，除了全數購入方案外，發展商亦曾提出其他處理紅灣半島單位的方案供政府考慮，包括將單位轉為私人單位，與政府聯手推出發售，以及由政府以保證價格購回單位。鄭博士表示，政府回購方案已在賣地章程內訂明，因此在梁志堅先生於2002年7月2日致政務司司長的函件中，只提述了發展商全數購入方案和聯合出售方案。鄭博士又表示，他明白到，既然政府已公布停建和停售居屋計劃及私人參建計劃單位的政策，要政府採納回購方案會有困難。

7.72 關於聯合出售方案，鄭博士和梁志堅先生均告知專責委員會，發展商認為這個方案對政府較為有利，因為政府需做的工夫是最少的。對於政府不接受該方案，梁志堅先生當時的印象是，政府擔心公眾或會產生一種官商勾結的感覺。至於政府回購方案，梁志堅先生表示，政府從來沒有向發展商表示不會購回紅灣半島私人參建計劃單位。他不認同梁展文先生在2003年12月27日發送給孫明揚先生的電子郵件中所述，指發展商知道政府並不想購入該等私人參建計劃單位。據梁志堅先生瞭解，政府有權購回單位，並可透過各種方式進行回購。

7.73 對於專責委員會問及政府在進行補價磋商時，是否處於不利處境和沒有議價籌碼，郭理高先生回應時答稱，他認為情況確實如此。

7.74 專責委員會詢問政府當局為何不以2004年年中處理嘉峰臺發展項目時所採用的做法，即以回購方案處理紅灣半島個案。孫明揚先生作證時表示，在政府考慮如何處理紅灣半島發展項目時，房委會正面臨嚴重的財政困難，主要是因為當時有兩宗尚待法庭裁決的案件，分別關於房委會延遲檢討公屋租金的決定，以及領匯基金的上市。若房委會在該兩宗法庭案件中敗訴，對房委會的財政狀況會構成嚴重影響。孫先生表示，當時所作的最壞打算是，房委會會瀕臨破產邊緣，因此未能以保證價格購回紅灣半島發展項目的單位。根據房委會2003年年初的財政展望，2005-2006年度現金結餘推算為54億9,100萬元的赤字，孫先生指出房委會的財政展望在2004年年初已大為改

善。修訂推算顯示，把預期領匯基金上市所帶來的現金收入計算在內，將有盈餘149億8,500萬元。

#### 發展商拆卸及重建紅灣半島發展項目的計劃

7.75 鄭家純博士作證時表示，與政府進行的補價磋商結束後，新鴻基地產於2004年2月購入惠記所持有的添星發展50%股權。據梁志堅先生所述，當時是新鴻基地產建議重建紅灣半島發展項目，新創建對建議沒有異議。新鴻基地產成為添星發展的股東後，便接手出任該發展項目的項目經理，負責就重建計劃與政府溝通。根據新鴻基地產應專責委員會要求所提供的資料，重建紅灣半島發展項目是新鴻基地產考慮的其中一項方案，務求達到為其在項目投資取得最大財政回報的整體目標。新鴻基地產在購入添星發展的50%股權後，便擔任該項目的項目經理。該項目進行重建的決定，是新鴻基地產及新創建在重建計劃於2004年11月29日公布前不久作出的。

7.76 至於建議重建紅灣半島發展項目的原因，鄭家純博士告知專責委員會，這是一項商業決定。他指出該發展項目屬私人參建計劃項目，在私人物業市場欠缺吸引力。為使該發展項目在市場上具競爭力和吸引力而進行內部及外部改善工程的費用，數額與重建所需的成本差不多。鄭博士表示發展商認為重建該項目會較合理，而從商業角度來說，亦是更值得採取的做法。他又認為政府沒有理由限制紅灣半島發展項目的重建計劃。鄭博士明白到，就該重建計劃而言，發展商或須支付補價

以作契約修訂。他指出由於重建計劃引起公眾關注，發展商其後將該計劃取消，以保持社會和諧。

7.77 關於政府何時知悉發展商計劃重建紅灣半島，孫明揚先生及郭理高先生作證時表示，地政總署在2004年1月31日及2004年2月11日收到張陳鍾律師行的來函，要求進一步修訂賣地章程(其中包括刪除特別條件第11(a)條，當中規定發展及重建工程，須按照核准總綱發展藍圖和核准美化環境計劃書進行)。孫先生表示，雖然上述函件沒有透露要求作進一步修訂的原因，但地政總署認為，提出該建議是為方便進行重建。依地政總署的看法，發展商所建議的進一步修訂，對於達至讓其可在私人市場出售單位的目的並無需要。故此，地政總署在2004年2月12日致函張陳鍾律師行，表示不接納有關要求。

7.78 梁志堅先生向專責委員會解釋，發展商在2003年紅灣半島發展項目的契約修訂中建議作出的修訂，主要是為了把這個私人參建計劃發展項目轉作私人房屋發展項目，以推出公開市場發售。鄭家純博士告知專責委員會，在與政府所作的補價磋商於2003年12月結束後，發展商發現土地契約的條款及條件應作進一步修訂，以便在私人市場出售有關單位可更有彈性。自地政總署表示不接納該建議後，發展商已不再堅持此事，並於2004年2月簽署經修訂的土地契約。

7.79 鑑於有報道指紅灣半島可能會被拆卸，環境保護署署長在2004年3月3日致函新世界發展及新鴻基地產，要求兩間公

司避免拆卸紅灣半島。在新鴻基地產2004年3月16日的回覆中，該公司指出其正在與紅灣半島項目的合夥人就進行項目的可能方案作出商討，而拆卸是考慮中的方案之一。

7.80 在2004年4月至11月期間舉行的多次首長級高層人員會議上，曾討論紅灣半島發展項目可能重建一事。在2004年7月5日，地政總署致函張陳鍾律師行，重申該署不接納發展商於2004年1月提出進一步修訂賣地章程，以便有關地段可進行重建的要求。當新創建與新鴻基地產於2004年11月29日就拆卸及重建紅灣半島的計劃作出聯合公布後，地政總署在2004年12月7日又致函張陳鍾律師行，指出如要重建有關地段，必須符合賣地章程的特別條件第11(a)條才可進行，而根據一般條件第7(b)條的規定，在完成拆卸後須先取得地政總署署長的同意，方可展開建造工程。在2004年12月10日，新創建與新鴻基地產聯合宣布取消重建計劃。發展商於2005年11月申請修訂契約，以便在紅灣半島進行大型改善工程。其後發展商提交一項規模較小的改善工程建議。政府與發展商在2007年11月就此項建議的契約修訂達成協議，補價議定為3,699萬元。

7.81 孫明揚先生作證時表示，重建紅灣半島發展項目的建議，以及發展商其後進行的改建及加建工程等事項，是房屋科職權範圍以外的事。屋宇署及地政總署有參與這方面的工作，以確保發展商遵守所有法定要求和契約條件。他表示並無預期、亦不知道梁展文先生除了以首長級高層人員會議成員的身份在有關會議上聽取進度外，還會在有關事宜上有任何參與。

梁展文先生亦告知專責委員會，他沒有參與政府內部就發展商計劃重建紅灣半島的相關事宜進行的討論，也不曾與發展商討論此事。郭理高先生作證時表示，由於政府與發展商就發展商的重建計劃進行的討論，主要涉及法律事宜(基本上是關於根據賣地章程，重建計劃須按照總綱發展藍圖進行的規定，會否對重建造成限制)，他甚少參與其中。他表示，他的同事羅弼信先生曾與梁志堅先生談過有關事宜。

7.82 上文所述的事件經過和事態發展，顯示梁展文先生在紅灣半島事件中的角色及參與。為確定梁先生在紅灣半島事件中的角色及參與，是否與他離職後加入新世界中國地產工作有任何關連，以致可能產生利益衝突，專責委員會認為有需要進一步研究梁展文先生與另一些相關證人的關係，以及梁先生本人就其在紅灣半島事件中的角色和參與及他受聘於新世界中國地產所作的證供。該等事宜在本報告第8章會詳加探討。