

立法會

調查有關梁展文先生 離職後從事工作的事宜專責委員會

第十五次研訊的逐字紀錄本

日期： 2009年5月30日(星期六)
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)
梁劉柔芬議員, GBS, JP
劉江華議員, JP
梁國雄議員
湯家驛議員, SC
何秀蘭議員
林大輝議員, BBS, JP
潘佩璆議員
譚偉豪議員, JP

缺席委員

吳靄儀議員
黃宜弘議員, GBS

證人

公開研訊

前任房屋署副署長(發展及建築)
湯永成先生

Legislative Council

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

Verbatim Transcript of the Fifteen Hearing
held on Saturday, 30 May 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)
Hon Mrs Sophie LEUNG LAU Yau-fun, GBS, JP
Hon LAU Kong-wah, JP
Hon LEUNG Kwok-hung
Hon Ronny TONG Ka-wah, SC
Hon Cyd HO Sau-lan
Dr Hon LAM Tai-fai, BBS, JP
Dr Hon PAN Pey-chyou
Dr Hon Samson TAM Wai-ho, JP

Members absent

Dr Hon Margaret NG
Dr Hon Philip WONG Yu-hong, GBS

Witness

Public hearing

Mr Vincent TONG Wing-shing
Former Deputy Director (Development and Construction)
Housing Department

主席：

各位同事，我們開會了，時間已到，亦夠法定人數了。

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公開會議。今日會議的第一項議程是要通過經修訂的專責委員會的《工作方式及程序》。由於立法會行政管理委員會已在2009年5月21日的會議上，通過有關向證人提供津貼的建議，故此專責委員會已修訂專責委員會的《工作方式及程序》，以納入有關證人津貼的事宜。

專責委員會的《工作方式及程序》的修訂本，載於專責委員會編號L3(修訂本)，主要的修訂載於第20段及附錄II。各委員如對L3(修訂本)這份文件沒有意見，我們便會通過有關的文件。是否可以通過這份文件呢？(委員示意贊成)多謝大家。

接着，我們進入公開研訊部分。首先歡迎各位出席調查有關梁展文先生離職後從事工作的事宜專責委員會的第十五次公開研訊。今日的研訊，是就紅灣半島私人機構參建居屋計劃單位的處理事宜，向有關證人取證，從而調查梁展文先生在有關事宜的參與角色，與梁先生離職後到新世界中國地產有限公司工作，是否有任何潛在或實質的利益衝突。專責委員會在執行其職務時獲立法會授權，根據《立法會(權力及特權)條例》(第382章)第9(2)條行使該條例第9(1)條所賦予的權力。我請委員留意，整個研訊過程必須保持足夠的法定人數，即主席另加3名委員。今日的研訊預計於下午12時30分結束。

我在此特別提出，《立法會(權力及特權)條例》所賦予的特權，只適用於研訊的過程。所有議員，包括非專責委員會的議員，都應該避免在研訊過程以外的場合發表與研訊有關的意見。此外，旁聽今日研訊的公眾人士及傳媒亦應注意，在研訊過程以外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，各位列席的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。有關文件已於5月26日研訊正式提交，並已納入為專責委員會的證據。為方便證人作證及委員發問，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。專責委員會將向前任房屋署副署長(發展及建築)湯永成先生取證。

專責委員會較早前已同意湯先生由律政司副民事法律專員汪佩明女士陪同出席研訊，但根據專責委員會的工作方式及程序，汪女士不可向專責委員會發言。

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

前任房屋署副署長(發展及建築)湯永成先生：

主席，我希望以非宗教形式宣誓。

主席：

是。

湯永成先生：

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

多謝主席。

主席：

謝謝你，湯先生。你曾於5月7日及12日向專責委員會秘書分別提供一份英文本及中文本的證人陳述書，即專責委員會W29(C)文件。你現在是否正式向專責委員會出示該份陳述書作為證據？

湯永成先生：

是，主席。

主席：

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

湯永成先生：

沒有，主席。

主席：

現在我請委員提問問題。為了善用研訊的時間，請委員的提問盡量精簡及具體，而證人亦須明確和切實地回答問題。譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

多謝主席。我想問湯先生，在你的證人陳述書，即我們的文件W29(C)裏面，你說過當你參與紅灣半島的事件，跟進這事件的時候，是3月底左右的時間，當時地政總署與發展商的談判已經停止了。我想問湯先生，關於談判停止的原因，是為甚麼呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

多謝主席。據我所知，當時主要是地政總署的同事與發展商商討補地價的時候，談到地價的價錢無法達成協議，所以就沒有繼續談判下去，而地政總署的同事說，再談的話，機會也不大，所以他們建議終止補地價的談判。當時大約是3月底的時候。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

好的。當時在3月底左右，地政署與發展商終止了談判，而根據文件T49(C)，是一份e-mail，是梁展文先生傳給應該是湯先生你的，當中有12號及.....11、12號的一些紀錄。當時，即在第2段中，梁展文先生.....

主席：

譚偉豪議員，請等等，證人.....

湯永成先生：

可不可以等一等我翻看那份文件.....

譚偉豪議員：

好的，T49(C)，一份e-mail。

湯永成先生：

是，49.....

主席：

49(C)。

譚偉豪議員：

是。

湯永成先生：

見到。

譚偉豪議員：

這份文件是否梁展文先生發送給你的郵件？

湯永成先生：

這份電郵是梁先生發送給我的。你說的是4月12日上午11時21分那份電郵？

譚偉豪議員：

是。我想問一問湯先生關於中間那一段，中間那一段說、曾經引述過說："S. Leung also came to me, saying more or less the things"。這個S. LEUNG是哪一位？

湯永成先生：

這個據我理解應該是梁志堅先生，Stewart LEUNG。

譚偉豪議員：

是，因為在下面應該是講 Stewart LEUNG？

湯永成先生：

是。

譚偉豪議員：

那即是說在那段時間，即4月11日之前，梁展文先生應該見過梁志堅先生的，談論過類似的事情。這應該是事實，對嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

多謝主席。看那個電郵的意思就應該是，因為它說梁先生 send 該電郵給郭理高先生的時候，他都講過梁志堅是見過他。

譚偉豪議員：

而這個電郵的目的是叫湯先生你預備一份文件，在當時的下個星期開會？

湯永成先生：

是。

譚偉豪議員：

請問這份文件是甚麼文件？

湯永成先生：

主席.....

譚偉豪議員：

請問當時你預備的文件是哪一份文件？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我現在翻給大家看看。應該是在4月14日呈給高層首長會議的那份文件，應該是THB26，亦即是你們的……

譚偉豪議員：

T10(C)。

湯永成先生：

幾多？因為……不好意思，我用THB做index的。

譚偉豪議員：

T10(C)這份文件，謝謝。

湯永成先生：

應該是……

譚偉豪議員：

T10(C)。

湯永成先生：

T10(C)？

譚偉豪議員：

是。

湯永成先生：

沒錯，應該是4月14日那份文件。

譚偉豪議員：

OK。這份文件就是梁展文先生叫你去預備給他們開會之用的？

湯永成先生：

是，是。

譚偉豪議員：

我想問一問，在預備這份文件的時候，梁展文先生有否與湯先生你談論過關於他想怎樣寫文件，或者有否談論過他跟梁志堅先生傾談的內容，叫你在預備文件內寫出來？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

是，多謝主席，我想回應一下。一如既往，文件的處理大多是與梁先生談談那個方向性如何，但這些文件其實都是已經討論過的，類似這些，即是說假如我們的談判是不可以繼續的話，有甚麼其他的後備的補充方案呢？這份文件主要是說，我們可否討論一下究竟有多少可以跟進的方法，所以我們擬備了這份文件，等到4月14日的時候便提交高層會議SDM席上討論。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

當時梁展文先生是有份與你討論關於釐定這份文件的一些大概內容？

湯永成先生：

我記不清楚究竟梁先生有否直接參與這份文件的討論，不過一般正常的做法是，部門的文件如要提交高層會議討論的時候，就先由一位跟進的、主責的同事負責起草一些文件。這些文件起

草之後，通常便會交給梁先生，大家談一談是否同意這個方向，或者有甚麼要他批示，然後交到上層發放來準備討論的。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

我又想問一問另一份電郵，是文件T21(C)。

湯永成先生：

21(C)，是。

譚偉豪議員：

是，是郭理高先生……

湯永成先生：

是T嗎？

譚偉豪議員：

T21(C)。

湯永成先生：

21(C)，這份不是……

譚偉豪議員：

後面那份。

湯永成先生：

OK，是。

譚偉豪議員：

這份文件是否郭理高先生發送給你的一份電郵？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

是，多謝主席，應該是的，因為那個抬頭是send給我的。

譚偉豪議員：

他提出來就說容許發展商減少50%的補價金額，以補償它承擔的額外風險。那你有否向梁展文先生匯報這件事呢？

湯永成先生：

有，因為我們也曾討論過這件事。

譚偉豪議員：

當時梁展文先生的意見是怎樣的呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我不記得他即時的反應是怎樣，不過日後我們就知道有一個這樣的想法，是可以用一個這樣的模式去處理補價的。

譚偉豪議員：

剛才湯先生你說在3月底的時候，價錢未能談妥，但由3月至6月之間，就有一個頗大的讓步，因為之前的文件是提到13億至15億的補地價，現在這裏是去到一半，即50%的補價金額。為何在那麼短時間內有如此大的變動呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

是，主席。我的回應就是，由3月至6月那段時間，實際上是有一些事情轉變了，那轉變在於發展商透過律師開始表示準備控告政府和控告房委會，就是索償一些……就着紅灣的那份合約，有一些爭拗，有一些它想提出來索償的，原因是它……detail、詳細的情況，我不便在這裏講，因為仍是涉及一宗訴訟，仍是涉及一宗這樣的官司，但主要是講到房委會遲了提名一些買家購買這批貨，同時亦涉及因為延遲而令發展商損失了一些金錢，所以它提出索償。第一，就是收到索償；第二，我們再回想一件事，就是如果你看整個PSPS，即私人參建計劃，其實那個發展商，它是可以說對於有關風險，即投資的風險並不大的，原因是它最先投標的時候支付了一個價錢，接着它取得一份合約，便興建了某一個數量的單位，譬如好像紅灣的2 400多個單位。當這些單位落成之後，是不愁沒有買家的，因為合約寫明房委會到時候會提名一些買家去購買這批貨。換句話說，只要承建商或發展商做了成本控制和依時依候落成的話，買家是不愁的，它可以坐着收錢便行了。

但是，因為政府受這種種的環境……當時孫先生在02年11月提出了新的房屋政策，就是政府全面退出私人市場，不會再出售居屋、不會再出售或興建私人參建計劃的單位，在這種情況下，政府惟有主動向那個發展商說："喂！你這批貨，我們可否不要啊？或者我們可否不行使合約中的條款呢？"這是政府主動提出來供發展商考慮的。換句話說，如果它肯做的話，我們可以跟它透過補地價的形式，將所有PSPS單位的條款刪去，即是modify它們，令發展商可以不需要把這批貨賣給房委會，而可以在私人市場發售。但在這種情況之下，私人發展商便承受一個風險，它本來可以甚麼也不做，等到某個時候，政府便會提名買家，這樣它就會穩袋那筆……應該是1914，即19億1,400萬元的保證價，賣了這批貨。但現在這樣，政府就說："喂！不如你將這批貨，我們不要了，我們不會提名人去買，房委會亦不會接貨，那你不如在市場上出售吧。"這樣變成如果它接受的話，風險便會增加。所以，地政總署的同事表示："我們過往有些case、有些個案是，在碰到這些情況的時候，都會提供一個折讓、在地價上提供一個折讓，在補價上給予有關發展商的。"所以就有一個這樣的想法、轉變。同時，再加上："喂！有一宗訴訟喎，如果繼續成事的話，真是去到法庭的話，政府可能會有一些預料不到的結果，如果是這樣的時候，不如大家想一想，可否用一個協議的模式再把事情談妥吧！"所以是有一個這樣的轉變。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

主席，我覺得有些奇怪，因為短短兩、三個月的時間……剛才湯先生所說的兩個理由，一個理由就是，如果發展商，不是如果，是當時發展商正式發律師信給政府，已經起了一定的……叫政府為怕麻煩，便作出一定的退讓；再加上分析以往或者有一些例子，但如果以往有例子，有沒有例子是補地價的計算與最後談判有一半折讓，如此大比例的折讓呢？請問湯先生，有沒有這樣的例子？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

多謝主席。詳細的個案資料，我是掌握不到，我是沒有的，因為負責處理土地補地價的談判工作，或者處理這部分的工作，一直以來都是地政總署的同事有這樣的職權去處理，而我們房屋署是沒有這些個案，沒有做過這些工作的。

不過，我想提一提的就是，並非因為對方發了一封律師信，而令政府自亂陣腳說會考慮這些事情，而是鑑於這個情況，因為政府受制於當時的政策，大的政策框框，令我們不得不考慮一樣事情，就是說："喂！那些貨我們是不能接的，接了之後也沒有出路。"意思即是，當時孫先生的新房屋政策講明我們不會干預市場，不做發展商這個角色，而是將自己的資源、將自己的力量集中提供一些土地給發展商，以及我們集中我們的力量去做一些公營房屋那方面的工作，所以變成在這種情況之下，政府仍然都好像最先……譬如正如前幾天鄖先生所講，就是仍然朝着這個方向去做，仍然是用這樣的政策去處理紅灣的。

主席：

譚偉豪議員。

譚偉豪議員：

主席，我都是覺得有些奇怪，因為雖然湯先生剛才說這些資料，即補地價折讓的資料，就未必是你們部門會有的，但要作出一項如此重大的決定，是否當時都應該搜集一些以前的例子，以致當時那個小組，就是談判小組，也能夠有一些理據，這個我覺得還是有點疑惑。

至於在這個問題上的第二個問題，湯先生說他們會考慮發展商的風險，我覺得政府是否需要站在這個位置去考慮發展商的風險呢？還是更加應該考慮怎樣維護房委會的利益呢？特別是當你釐定了一個這樣的地價時，當時似乎公眾對補地價的金額都有些意見，認為是過低的。不知道湯先生你覺得當時你們這樣的決定，是否在維護房委會的利益呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，情況應該不是這樣的。首先，剛才我也講過，因為其實是政府主動向發展商提出這個要求，要求它透過我們的談判，以補地價的形式把房委會購買這批PSPS單位的合約責任廢除。換句話說，房委會最終不需要承擔這批單位。如果是這樣的話，是我們主動要人家做的，而人家就會考慮："喂！那我買了這批……我不用房委會買我這批貨，我便要自己處理這批貨的了。"在處理這批貨的時候，它就會當作私人樓宇在市場發售，而這實際上是有風險存在的，因為當時大家都知道，在03年的時候，SARS事件已在醞釀當中，至於樓市——如果我沒有記錯的話，應該是03年7月的時候——那個index、那個指數是有史以來最低的。如果我們講1999年是100點的話，03年7月的時候是58點幾而已，這已跌至谷底。然後，一直經過很長時間，到了今時今日，在09年第一季的時候，我看有關數據，都只是回到108點而已。那即是說，當時的市道真真正正是很低……

主席：

或者湯先生你可否比較直接些回答譚偉豪議員的問題，就是當時的談判小組、你們在考慮的時候，有否站在房委會的利益上去作出這個決定呢？有抑或沒有？

湯永成先生：

主席，直接的答案是“有”。

主席：

譚偉豪議員有沒有……

譚偉豪議員：

主席，我暫時沒有問題，謝謝。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

主席，我想請湯先生看看文件T114(C)。T114(C)。

湯永成先生：

T114(C)……

梁劉柔芬議員：

是，應該是一封電郵。

湯永成先生：

是，你講的是10月31日的一份電郵，對嗎？

梁劉柔芬議員：

對，是梁先生寫出來的。

湯永成先生：

由梁先生發出來的，我是其中一個收這份電郵的人。

梁劉柔芬議員：

對。他寫給郭理高先生，而你閣下都是其中一位接收這份文件的。

湯永成先生：

是。

梁劉柔芬議員：

他在上面似乎是以這封電郵，來展開小組商談價錢的過程，是不是？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，這個可以講"是"，但又可以講還有一些跟進工作。

梁劉柔芬議員：

是，對的。

湯永成先生：

這份文件主要define了，即決定了調解小組的權力究竟去到哪裏。即是說，如果我們談判到得出一個銀碼，而這個銀碼是高於某個上限的話，我們就可以做，可以接受了；如果低於這個銀碼，就要向孫先生請示，諸如此類。這define了、決定了我們的權限究竟去到哪裏，方便我們日後談判的時候，知道我們的位置是怎麼樣，以及權力去到哪裏。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

是。多謝你解釋得那麼清楚，但我想看看最後一段，當中提到湯先生你，它是這樣說的："will of course be accountable to me for anything that may affect the interest of the HA"。那即是說，任何會影響到房委會利益的，你都有責任。它當梁先生會等你，看你如何向他作出匯報，是不是這個意思呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，是的，應該是這樣理解。

梁劉柔芬議員：

那湯先生你可否說出就你記憶之中，你有多少次，或者因為甚麼事，而要直接找梁先生傾談關於這件事的呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席。這件事……你講的是談判的時候，我有沒有直接或有多少次機會向梁先生匯報一下？

梁劉柔芬議員：

因為我相信會有很多的，湯先生，但我希望你能夠將一些重要的，即在你記憶之中，你覺得都相當重要的，或者是一些你覺得需要跟我們分享的事情，可否講給我們聽？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

是，主席。在談判期間，我們的調解小組主席差不多在每次談判完畢後，可能是即日或隔日，就向梁先生作出很詳細的匯報。那是透過電郵的形式，知會梁先生談判的進度、有甚麼結果，諸如此類。這裏一共發出了4封電郵，大家可以看看，應該是……我的文件編號就是THB45。

梁劉柔芬議員：

我想我……

湯永成先生：

應該是T27(C)。

梁劉柔芬議員：

嗯，我想這個我們知道了。

湯永成先生：

對，就是這些電郵，是我們調解小組的主席向梁先生作出匯報。至於你問我有沒有向梁先生直接匯報這件事，主席，我可以告訴大家，我覺得調解小組主席的報告已經很詳細，我並無另外再跟梁先生go through有關情況，通常原因大多是我在開完談判小組會議回來後，已經很晚了，我們碰不到面，而第二天那份報告已交到梁先生那裏，該報告亦很清楚交代了當時談判的情況，所以沒有需要特別向他匯報這件事。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

是。如果是這樣，我想問兩個簡單的問題。第一，湯先生你是否覺得郭理高先生作出匯報的那份報告，你已經很詳細、很仔細地全部看過，並且覺得很完善？這是第一點。第二，就是你在參與你們那個調解小組的會議時，你是否都很着力維護你這個角色呢？因為梁展文先生那封電郵上，已經講了你是有這個角色要擔當的。那麼，你如何體現、參與、具體落實這個角色呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

多謝主席。首先要講講談判……調解的目的。調解的目的其實有兩個主要希望達致的結果。第一，是解決補地價的問題；第二，是一併解決索償的問題。而談判補地價的工作，主要落在我們的主席，應該說是調解小組組長郭先生身上，因為他是這方面的專業人士，也是地政署的代表，一直慣於處理這類補地價的事宜，所以他便take the lead，是我們的組長，主力這方面的工作。

另外一部分是涉及索償的問題。剛才我已交代過，索償涉及到房委會可能被人覺得遲了提名，而引致某些損失。我希望做到一個角色，可以就這個索償問題保障房委會的利益，所以，我的工作主要是處理索償那部分的談判。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

如果按照湯先生你剛才所講，會不會是房委會已經覺得自己因為那個索償關係，即在那個問題上，覺得自己已經理虧，所以在這件事上就變得不太積極，或者不太着緊去看這件事呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，房委會是很積極，即是說我們是很積極面對這個索償的問題。雖然我們不承認我們的責任，但對方如果提出索償的話，我們一定要很積極回應的。所以，我們從來不會掉以輕心，不處理它。

梁劉柔芬議員：

對不起，湯先生，我的意思是，會不會是因為自己已經有點理虧，沒有一早準時——最低限度人家對方是這樣指責的——就是沒有準時提供客戶購買這些單位，所以就變成或多或少覺得有點處於"挨打"的角色呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我不覺得我們是一個"挨打"的角色，因為那個談判還是有一些.....不，應該這樣說，因為提名那方面仍有一些時限是可以考慮的，不過，對方提出一項這樣的索償，我們都要作出defence，都要去抗辯，都要做一些準備工作來應付這項索償。

梁劉柔芬議員：

那麼，我.....

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

是，對不起，主席。我想請湯先生看看T115(C)。

湯永成先生：

115(C)，是。

梁劉柔芬議員：

T115(C)就是郭理高先生的一封電郵，他已經很詳細地說了相當多的.....即是在未"開波"之前，未開那個調解小組之前，已經提出相當多的理據，當時這個電郵你都有份收到的。你當時看的時候，如何看他的這些理論呢？這一封電郵呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我也認同郭理高先生所提出的理據、理由，尤其是他關注到我們未必有可能在底線之上達成協議，如果不可以的話，我們應該怎樣做呢？他主要是提出一個這樣的提問。這個是……

主席：

梁劉柔芬議員。

湯永成先生：

……主席，或者我補充一下，這個其實涉及到一個權力的範圍，即是協調小組在哪一個銀碼上，可以作出一個決定。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

那麼，在收到這個電郵之前或之後，你與郭理高先生有否討論過呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

之前我沒有跟他討論過這件事，但是之後，我們明白他的關注，但補地價的那個split 30/70，這個已經由高層決定了。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

是。那麼，在之前、之後又有否與梁展文先生傾談過呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，梁先生是應該知道這個split的ratio，這個比例。

梁劉柔芬議員：

不，我是說這封電郵，即這份115。

湯永成先生：

這封電郵是給梁先生的嘛！梁先生當然知道。

梁劉柔芬議員：

是，但你收到之後，你有否跟梁先生就着他這個理論，即就着郭理高先生所提出的論點，有否傾談過呢？

湯永成先生：

主席，是沒有傾談過的，因為這份文件已經很清楚表達了郭理高先生的意見，而梁先生是從頭到尾知道這個分配的，而授權亦讓談判小組或調解小組可以在某一個銀碼上，可以自己作出決定接受與否，如果低過一個底線的話，便要再到孫先生那裏請示，這一點大家都很清晰的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

湯先生，對不起，我覺得好像你向我們所講的，就好像在T114(C)那份文件，即那個電郵，梁先生說你要維護房委會的利益那個角度，一直到後來，即過後，你聽就已經聽了，但你以後就好像完全指望郭理高先生去處理那件事，你又沒有甚麼接觸點跟梁先生說，你覺得郭理高先生那個電郵已經足夠，或者那麼多個電郵已經足夠，是否這樣的態度呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，應該不是這樣的態度。現在他說的是未曾開始談判的時候，大家弄清楚究竟那個協調小組的權力到哪程度，那個split應該怎樣去執行。郭理高先生就說："我是50/50的，我是提出50/50的，但後來就變了70/30，如果我做不到這個水平的時候，那我怎樣做呢？"他說："請大家告訴我們應該怎樣做吧！"他有一個這樣的請示，而這個請示其實梁先生之前已經提及過，就是如果到了某個水平，你可以作主的了；如果低過的話，你便要回來告訴孫先生。這裏已經很清楚交代了這件事。

至於說我無法在這裏表達我如何維護房委會的利益，因為那情況是去到談判、去到調解的時候，然後正要去處理，為甚麼呢？因為當時如果大家談判到對方索償的時候，我便要站出來defend，為房委會提出一些抗辯，或者提出一些defence，這是說索償那部分。但是，如果談到地價、需要補地價這個範圍，我並非這方面的專業，而我亦沒有這項職權處理這些問題。所以，我們的談判小組是包括有地政署的同事，他可以專責處理補地價的事項；也有房委會即房署的同事，即是我本人，可以就着對方提出索償那方面，跟它爭取一個合理的和解；另外，我們亦有法律的同事，可以處理一些法律上的事宜，因此小組的成員、組成，是有一個分工的作用。然後，整個小組的主席或領導就是郭先生，因為談判那個……怎樣說……那個gravity、那個重力就在補地價那方面，所以便找來郭先生擔任我們小組的領導，其實是有一個職權的。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

OK，但你剛才是包括了……就算在談判過程當中，每一次你自己也沒有需要再去補充，或者改正郭理高先生，或者加多一些郭理高先生的電郵給予梁展文先生，你亦都……

湯永成先生：

主席，我沒有特別再發出我們的電郵，但當郭先生組織他的報告交給梁先生時，我們就有參與，告訴他我們應該這樣、這樣匯報，因為他是我們的領導，他的報告是代表整個協調小組的報告。

梁劉柔芬議員：

OK。那在每一次之後，你自己亦沒有再向梁先生作口頭上的報告或其他？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席。是，除非有一些很特別的情況，譬如是郭先生遺漏了的，那我可能會向梁先生作出補充，否則，我覺得郭先生那份報告已經很詳細的時候，我無須另加特別的報告。同時，如果大家看那份114，梁先生也不會涉及到這些如此技術的細節，怎樣去談判，怎樣去商議地價、補價，這些很技術的事情，他亦沒有興趣知道吧。實際上，我們這份報告都是主要集中在這些技術細節上，怎樣商談補地價，怎樣商談有關索償，這些是很技術性的，而且政策層面的事亦已經落實了，我們已是再低一個層次去處理這些問題。

主席：

梁劉柔芬議員。

梁劉柔芬議員：

OK。我想再多問一個問題，就讓其他同事提問。我想問湯先生，在W29(C)，即你自己的證人陳述書，第4頁那裏……

湯永成先生：

第幾點？

梁劉柔芬議員：

第4頁，第8點。

湯永成先生：

是。

梁劉柔芬議員：

在第8點的答覆那裏，最後那一句，或者你可否……看到嗎？

湯永成先生：

你說的是提問8，是嗎？

梁劉柔芬議員：

是提問8，你的答覆那裏。

湯永成先生：

是，看到，看到。

梁劉柔芬議員：

最後那一句，你說："而在最終向房屋及規劃地政局局長建議接納發展商的提議一事上，梁先生有參與擬定該項建議。"

湯永成先生：

是。

梁劉柔芬議員：

你可否告訴我們，他怎樣參與呢——這一個角色？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

多謝主席。就談判而言，我剛才講過，談判每一次、每一環節完結的時候，郭先生有報告或者談判小組透過郭先生有報告交給梁先生的，每次也是如此。到最後的時候，就是12月23日，當我們最後一次談判有結果的時候，我們發覺對方並無意向將價錢再提升，既然如此，我們覺得談判下去也沒有甚麼進展，然後我們便回來做一份報告交給梁先生，由梁先生將這份報告，再加入他自己的意見，告知孫先生，就是建議接受有關發展商所提出的銀碼，作為解決這件事的方法。

郭先生的報告書很詳細列出一些理由，說明協調小組為何覺得可以接受這個結果，而這份報告就提交了梁先生，因為涉及我剛才提到的權力範圍，以及因為那個銀碼低於我們授權的銀碼，所以要請求孫先生批示。這份報告先交到梁先生那裏，梁先生看過之後再加入他自己的意見，然後一併提交孫先生，請求孫先生接受這個建議。所以，最後一段就是這個意思。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

多謝主席。湯先生，我想問問你，你與梁展文先生共事了多久呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

聽不到最後那一句。

湯家驛議員：

共事了多久？

湯永成先生：

哦，我們直接即比較親密的共事，就是當梁先生在2002年7月調派到房屋署的時候，我們便開始有較多日常公事上的聯繫，他是我們房屋署的署長，在此之前我們很少接觸的。如果簡單回答你的問題，應該是由02年年中開始，我與梁先生有一個緊密的公事上的接觸，直至我在05年年中退休為止，大約是3年時間左右。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

但之前你都認識他的，對嗎？

湯永成先生：

之前只不過是在公事上，譬如偶然在一些會議上碰頭，但是，我與梁先生不可以說得上是深交，或者相當認識，只不過是之前有一些公事上的接觸，並不是與他很相熟的同事或朋友。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

你好像在2000年已經擔任副署長的了，對嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我是.....

湯家驛議員：

是不是2000年？

湯永成先生：

應該如果擔任副署長，就應該是……因為涉及那個posting的名稱，我之前稱為總監，後來梁先生到任後，便開始慢慢陸陸續續把總監這個職稱改為副署長，而副署長這個title——如果我沒有記錯的話——應該是由03年年初開始用這個title。

湯家驛議員：

那麼，他是署長，你是副署長，你們大家的辦公廳是否接近呢？

湯永成先生：

我們在同一層樓，可以這樣說。

湯家驛議員：

即是朝見口，晚見面，可以這樣說嗎？

湯永成先生：

那又未必，因為各自在房間工作。梁先生的辦公廳是在建築物的末端，我們很少去的，除非在公事上需要到他的房間，否則他要經過我們這些副署長的房間，然後才到自己的房間，即是可^以"掂行掂過"，如果無特別需要找我們的話。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

在這件事上，即我們講及的紅灣半島這宗事件上，你們兩位都是需要關注的，對嗎？兩位都需要關注這件事的？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

是，對的，因為梁先生是房屋署署長，又是當時的常任秘書長，故此在職責上，他是要處理這些過剩資助房屋單位的問題，而我是幫梁先生處理這些單位。

湯家驛議員：

你的職責就是協助梁展文先生？

湯永成先生：

我在這事項上協助他，因為我有自己本身的基本工作，我是負責房署興建所有新發展物業的工作。

湯家驛議員：

湯先生，我們現在只是聚焦於紅灣半島這個問題，我不會問你其他問題，除非我提醒你。

湯永成先生：

好。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

在與發展商作出調解的時候，那個專責小組是由 Mr CORRIGALL，即.....郭理高先生負責。但是，一般的運作情況是，郭理高先生每有任何發展，或有任何消息，都需要向梁展文先生匯報的，對嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，這並不一定，因為郭理高先生是地政總署副署長，他有他的署長，就是Director of Lands，即地政總署署長，我估計他很多時候都會向Director of Lands交代一下。

但是，就紅灣這件事而言，郭理高先生很多時候都是直接到我們的SDM那裏匯報，即高層人員會議，由孫先生負責主持的。他很多時候都會在該等會議上匯報一下進度，或者可以聽聽孫先生的指示等。至於梁先生方面，當然在有需要的時候，他亦要告知梁先生他的工作進度如何，他遇到甚麼問題，都要知會一聲梁先生的。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

當然，如果我們看有關文件——稍後我會請你看那些文件的——如果你看那些文件，便會發覺其實差不多絕大多數的重要通信，都有給予梁展文先生，但給予孫明揚先生的，反而沒有那麼多。

主席：

湯先生。

湯家驛議員：

在你記憶當中，這對不對呢？

湯永成先生：

我聽不到你後半部的問題，你說重要的文件，即重要的資料，很多時候都交給梁先生，這個……

主席：

沒有給予孫明揚局長。

湯永成先生：

沒有給予孫明揚先生.....

湯家驛議員：

孫明揚先生所收到的信件比梁展文先生收到的信件為少。

湯永成先生：

這情況也是合理的，因為孫先生要兼顧很多工作，紅灣只是其中一項而已，而專責處理這些過剩單位的工作，便落在梁先生身上，所以，郭理高先生將這些日常的重要文件或一些非決策性的文件，都交給梁先生過目，或者跟梁先生討論。

湯家驛議員：

稍後我會請你看那些文件。不過，我想再問你一個問題，就是郭理高先生與發展商調解的時候，其實最早.....不，應該不是這樣說，不是最早.....其實所涉及的主要問題，是一個法律上的問題，因為政策上的問題，你們差不多在第一次開會時，已經決定了採取3個方案當中的A方案，這樣說對不對？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席。基本上你是說得對的。在政策上已經決定了，我們採用A方案，與發展商討論補價的問題，令它可以向外出售樓宇。郭理高先生其實處理甚麼呢？就是處理補價，究竟我們要對方補多少錢，然後才可以更改地契，或者不用它一定要把那些樓宇賣給房委會，這是補價問題，當然這樣涉及到合約當中的條款需要作出更改。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

其實情況差不多有點像買菜般，你們開一個價，發展商開一個價，但是大家雙方所持的理據，都是一些法律上的爭拗，究竟如果真的要打官司的話，是發展商贏的機會較高，還是政府贏的機會較高。在這個影響、這個考慮的範圍之內，你們便要決定究竟要向發展商賠償多少錢。所以，有關討論是基於一項這樣的原則進行的，對嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

多謝主席。就我所理解，並不是基於法律上的事情有所爭拗，而是基於補地價的計算方法有所爭拗。舉例來說，譬如對方說把這些樓宇……因為現在此類樓宇是用一些PSPS的標準來興建，而不是以私人樓宇的標準來興建，而現在其中一個例子就是，將這些樓宇改善了、提升了之後，究竟賣價是多少呢？因為將來賣樓的價錢會直接影響補地價的數目，所以，問題不在法律上，而在於有關樓宇將來究竟值多少錢，或者需要多少錢對其進行提升工程，或者涉及的風險有多大，要動用多少錢去做marketing，就是這些細節而已，而未至於說我們要打官司，要講法律上的一些條款如何斟酌。我的理解是不在那方面，所講的應該是價錢方面的事而已。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

你現在可以拿起第10冊T那個文件夾。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

我想你首先看看T56。

湯永成先生：

T56。

湯家驛議員：

(C)。

湯永成先生：

(C)，是。

湯家驛議員：

所有都是(C)的了。

湯永成先生：

是，是.....

湯家驛議員：

所有都是看這個文件夾的文件，T56。你會看到這份文件的受書人包括John TSANG，即是曾俊華先生、梁展文先生和你自己本人。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

這裏就講.....首先，Mable CHAN是哪一位？

湯永成先生：

Mable CHAN是孫先生的私人助理。

湯家驛議員：

私人助理？

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

那裏第一句就說 "Steward Leung(梁志堅先生)came to see SHPL yesterday"。SHPL你解釋一下是哪一位。

湯永成先生：

SHPL就是孫先生。

湯家驛議員：

孫明揚先生？

湯永成先生：

孫明揚先生。但你所講的是甚麼？是50(C)？T50(C)？

主席：

56。

湯永成先生：

56，對不起。

主席：

T56(C)。

湯家驛議員：

湯先生，我相信如果我們兩人都看同一份文件，就會容易一些處理我們的問題，如果大家看不同的文件就不行了。

湯永成先生：

OK，看到，看到.....

湯家驛議員：

你再看看T56。

湯永成先生：

是，T56(C)，是由Mable CHAN send給John TSANG.....

湯家驛議員：

John TSANG、梁展文和你自己。

湯永成先生：

.....就是3月27日那封信，對嗎？那個電郵？

湯家驛議員：

是，無錯。當中講及的是對計算補地價的一些 —— 這樣講吧 —— 不同的看法，對嗎？

湯永成先生：

對。

湯家驛議員：

不同的看法。那為甚麼要發送給John TSANG呢？

湯永成先生：

John TSANG當時應該是另一位常秘，因為孫先生當時是房屋.....應該怎樣講.....房屋、規劃、地政，Mr John TSANG是看planning，即規劃，以及地政總署那方面、土地方面。梁先生是PSH，負責看房屋，而孫先生是看這兩部分。所以，這份文件可能給了John TSANG，就是因為他是那方面的常秘。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

收到這份文件之後，你有沒有向梁展文先生講講地產商要求的數目是合理、不合理？有沒有與他談過？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，這份文件其實都是一些舊資料，因為當時他們第一round的談判，都講過這一類的數字，即是譬如將樓宇upgrade了之後，究竟會值多少錢，這些市價的事情已經商討過。這是發展商表達自己方面的意見而已。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

其實他直接找孫明揚局長，是不是有些少告狀的形式呢？

湯永成先生：

這個我就不推測究竟他的意圖是甚麼。

湯家驛議員：

OK。

湯永成先生：

我想很多時候他們都有機會見面吧。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

OK。你可不可以去看49？

湯永成先生：

T49(C) ?

湯家驛議員：

對不起，我會跳來跳去的，因為那些時間不是順時間性的，所以我會叫你跳來跳去。

湯永成先生：

明白，明白。

湯家驛議員：

你記得T56是3月31日的？

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

T49就是4月12日，OK？

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

那是梁展文先生給你的，是不是？

湯永成先生：

是，無錯。

湯家驛議員：

那是給你的。他說他希望收到你的分析便條？

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

那麼，你看下去，受文的還有郭理高先生、John TSANG先生、Mable CHAN。再看下去你就看到，中間那裏就說梁展文先生，S. LEUNG，我想應該是梁展文先生？

湯永成先生：

是 Stewart LEUNG。

湯家驛議員：

對不起，是梁志堅先生。

湯永成先生：

是梁志堅先生。

湯家驛議員：

梁志堅先生 also came to me，即是說他見完孫明揚，也到來找我，講的事項大致相同，我們就會在下個禮拜一討論這些問題。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

接下來，我們先看完這份文件，我再問你問題。

湯永成先生：

好的。

湯家驛議員：

最後那一段就說，除了4月9日那份電郵之外，"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"。從這份文件我們可以看到，最低限度我們可以推測，在那個時間，即是我們剛才所講的03年3月，梁志堅先生向局長告狀之後，他似乎與梁展文先生

曾有一些討論，這些討論並非一些很普通的討論，是關乎某些細節、怎樣計數的討論，而梁展文先生就希望你去幫他。這樣說——我們先停一停——是否合理？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我不明白你最後那一句，就是我怎樣幫他。

湯家驛議員：

因為我們剛才看到那個電郵，當中一共有3段的。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

在第一段那裏，他說 "I look forward to see your analytical note"。

湯永成先生：

他叫我分析那件事，要擬備一些文件，即是一個note。

湯家驛議員：

我的理解就是要你幫他啦。

湯永成先生：

要我幫他擬備這份文件。

湯家驛議員：

即我這樣說是對的？

湯永成先生：

對，對。

湯家驛議員：

那麼，他要你去幫他的時候，你們有沒有坐下討論這個問題？

湯永成先生：

有討論過這份文件，原因就是……或者你想不想我講講……

湯家驛議員：

如果有補充，你補充吧。

湯永成先生：

OK，我想補充一下，講講那個context、那個因由是怎樣。

湯家驛議員：

行。

湯永成先生：

我相信因為當時的時間是3月27日，我剛才也說過，大約在3月底時，第一次的談判開始發覺到觸礁，即大家解決不到。我相信可能是梁志堅先生有機會或者其他情況下見到孫先生，就講講我們的談判主要都是在這方面有些困難，譬如怎樣去評估樓價，剛才我講過樓價是一個很決定性影響我們那個補價的關鍵因素，所以可能就講到這件事情。

剛才你看Mable給John TSANG的那封信，她也講到梁志堅先生提及賣樓價錢那個問題，可能大家在那方面有一個deadlock，可能地政總署同事的要求高於估價，即估計完成upgrading之後，完成翻新工程或提升工程之後，有關樓宇的價值超過梁先生Stewart LEUNG所提出來的價錢也說不定。接着又可能有機會是梁志堅先生見到梁展文先生，又再講這個問題，說談不攏，價錢分歧得很厲害，諸如此類。

梁先生收到的信息就是，這樣即是出現了一個deadlock，他就叫我……有deadlock出現時怎樣處理，有甚麼方法等，所以他就叫我做一份這些分析的文件，而這份文件我們會提交下一次SDM，那個高層人員會議席上討論，究竟我們的way forward，或者究竟我們下一步應該怎樣做。前因後果就是這樣，我的理解亦是這樣。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

當然，我很多謝你向我們提供了很充分的背景，但我希望你的答案盡量精簡，因為我會問你很多問題，你會有機會解釋的。

我們剛才提到的一個日子是3月27日，你的意思是不是在3月27日，你與梁展文先生曾坐下來，就紅灣半島計算補地價的問題傾談過？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我不記得我們是否即日討論這件事情，但如果你看有關文件、下一份文件，在4月14日我們提交SDM討論，那傾談應該是在27日至4月14日這段時間，我們醞釀那份文件的時候都傾談過。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

因為你記得，我剛剛看那份文件就是3月31日的，你記不記得？

湯永成先生：

3月31日？

湯家驛議員：

是，因為剛才我叫你看……

主席：

即剛才講T56(C)那一份。

湯家驛議員：

.....T56那份是3月31日的。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

即你的證供就是說，其實在這份文件之前，梁展文先生已經坐下來與你傾談？

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

那即是梁展文先生在這份文件之前，已經見過梁志堅先生的了？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，如果看回電郵，似乎是.....

湯家驛議員：

對不起，你正在看哪封電郵呢？你所說的是T49嗎？

湯永成先生：

是T49(C)。

湯家驛議員：

OK。

湯永成先生：

他說梁先生came to see me，那封電郵是4月12日發出，即亦是，梁展文先生一定在4月12日之前曾與Steward LEUNG見面。

湯家驛議員：

我想肯定一個事實，就是你不可以肯定在3月27日，梁展文是否已與梁志堅先生見面？

湯永成先生：

我不肯定。

湯家驛議員：

不肯定，OK。

湯永成先生：

我不肯定。

湯家驛議員：

不要緊。當梁展文先生坐下與你研究這問題時，他有否提及他見過梁志堅先生多少次？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，沒有。我沒有印象他曾說見過多少次，他只是公事上告訴我似乎談不攏，並問我有甚麼方法可以繼續處理這件事。這就是他給我的指示，因而引致4月14日這份文件；再加上有一封電郵給我，叫我做這事……

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

從這封電郵來看，我作為一個外人，我得到的感覺是他最低限度見過梁志堅先生可能不止一次，而梁志堅先生則發出一個信息給梁展文先生，說他怎樣可跟政府達成協議。如果你留意最後那段，他正在說他願意用3個獨立的valuers，應該是……

湯永成先生：

測量師。

湯家驛議員：

測量師，對不起，3個測量師的平均數……

湯永成先生：

是的。

湯家驛議員：

……就會接受了。這個建議就是……我看文件，以前是沒有提及的，亦即說，其實梁展文先生與梁志堅先生在見面期間可能有一個小小的突破，就是大家的距離有機會拉近了。我這樣的理是否合理呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我的理解似乎跟你有少許出入。梁志堅先生可能跟梁展文先生說過聘請數名測量師一同評估土地補價，從中得出平均數值，然後以此作為最終補價，他可能提及這點也說不定。但是，如果你看回4月11日郭理高先生致梁先生的電郵，他就提及曾與梁志堅提到關於他提出找3個independent的測量師去估價這件事。但是，根據那封電郵所載，"he rejected it"，意思是說梁志堅先生已經否決了這件事，即他不贊成找3個測量師估價。所以，這封電

郵是在4月11日那封電郵裏面.....我是在4月11日那份電郵裏面得到這個信息的。

湯家驛議員：

但是，最少我相信你會同意.....似乎.....從這份文件看，梁展文先生與梁志堅先生見面時，最低限度大家都談到一些大家都認為可以再探討的共通點？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我同意你的理解。

湯家驛議員：

多謝你。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

我們現在看看文件T58(C)。T58(C)封面所載的日期雖然是4月14日，但其附件的日期是早一點的。你如果翻去第3頁.....對不起，T58(C)是沒有page頁碼的，沒有分1、2、3的.....你看看4月7日的一份Memo。你看到嗎？

湯永成先生：

看到。

湯家驛議員：

第3頁。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

這份Memo from Director of Lands to Permanent Secretary for Housing, Mr W.S. TONG。

湯永成先生：

亦即是我。

湯家驛議員：

給你的。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

即是給你的。這個就是Director of Lands，即地政署。

湯永成先生：

地政署。

湯家驛議員：

沒錯。

湯永成先生：

郭理高先生寫給我的。

湯家驛議員：

是的。如果你看當中所說，我不讀出來了，當中所說的信息似乎是談不攏，他跟梁志堅怎樣也談不攏。他甚至提到談下去也沒用。你是否同意？

湯永成先生：

我同意。

湯家驛議員：

你同意。所以，如果你看回文件的先後，你會發覺在4月7日，新世界跟地政署談到"死結"，談不攏了；在4月14日之前幾日，可能梁志堅去找梁展文，又似乎"傾掂"。這樣理解對嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，不好意思，我的看法又跟你的看法有一些出入.....

湯家驛議員：

不要緊，我現在就是問你的看法。

湯永成先生：

我的看法是，首先說回郭理高先生在4月7日給我的文件，他主要告訴我他們談不攏，沒辦法再談下去，情況就是這樣，我要求他繼續商談也沒意思。可能這是兩位梁先生見面後，或者孫先生跟梁先生見面後的事也說不定。他們見面的時候就提到梁志堅先生在他的Memo裏.....在Mable的Memo裏.....e-mail裏面提及："我講的價錢是2,800元一呎，但你們的同事覺得2,800元不可以接受"，即是他們已經說談不攏，只不過郭理高先生透過他的信.....Memo正式知會我他們談不攏，並要求我不要叫他繼續商談。我不覺得兩位梁先生坐在一起傾談時就有一些突破，即剛才你說他們兩位就一些事情進行的討論似乎有些事情是"傾掂"。我不認同這點了。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

湯先生，為何我會這樣說呢？就完全是時間性不同的問題。我們看的文件的日期是4月7日，當中似乎提到大家怎樣也談不攏。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

但是，我們接着看回文件T49(C)，即4月12日那封電郵，當中其實提出了一個解決方法。

湯永成先生：

但是，那封電郵沒有提到他何時傾談這件事，他只不過說梁志堅先生came to see me，came就一定是在4月11日前發生的事，但我就不知道他是在4月7日見面，抑或在其他日子見面？

湯家驛議員：

你不覺得很奇怪嗎？如果是在4月7日之前，梁展文先生已與梁志堅先生見面，大家講到一個解決方法，但在4月7日，郭理高就說大家怎樣也談不攏，無法繼續傾談。如情況是這樣，梁展文先生為何要在4月12日給你這份文件，叫你做一個analytical note，叫你分析一下梁志堅先生所提出的是否可行。我覺得這個不合常理，湯先生。

主席：

湯先生。

湯家驛議員：

從時間上來說，是不合常理啊。

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我剛才說的，是我不知道兩位梁先生的討論是否"傾掂數"，因為我沒有印象，以及……

湯家驛議員：

我不是"傾掂數"。湯先生，我是說在4月7日，雙方談不攏，在4月12日……你看到電郵，似乎又有一點轉機，即是說在4月7日之後，梁展文先生與梁志堅先生可能見面不止一次，大家的商談得出一些成果，這就是從文件得出的一個常理看法，我希望你可以向委員會證實或反證這個看法是對，或者是不對；如果不對，你有甚麼理據？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我覺得我不可以認同你的看法。第一，我不知道他們兩個見面之後有沒有"傾掂"任何事情。梁先生在4月12日的Memo中要求我分析形勢。至於為何會導致要擬備這樣的文件呢，是因為大家都知道地政總署跟發展商在那段時間已談不攏了，所以John CORRIGALL，即郭先生在4月7日有一份電郵給我，正式告訴我就這件事進行的討論並無成果，要求我不要再要他繼續傾談這件事。這事情已在3月底發生了。至於兩位梁先生的商談是否真的得出一些成果，我從電郵看不到這點，只不過是梁志堅先生提出："你的同事叫價太高了，我們只能付出2,600至2,800元這個價錢，或許可否考慮找3個surveyor來做一個評估"諸如此類的東西。但當郭理高先生跟進這事的時候，即是找3個independent的測量師去做估價，當這事情提出來的時候，看回那封電郵，郭理高先生就說，梁志堅reject了，不同意這個做法。

湯家驛議員：

哪一封電郵？

湯永成先生：

甚麼？

湯家驛議員：

哪一封電郵？

湯永成先生：

甚麼？

湯家驛議員：

你剛才的答案……

主席：

即你引述的是哪一份文件？哪一封電郵？

湯家驛議員：

哪一份文件？

湯永成先生：

就是你剛才告訴我的那份啊。

湯家驛議員：

但時間性不對啊。

湯永成先生：

那個是後期的嘛。

湯家驛議員：

那個是4月7日，4月7日嘛。

湯永成先生：

這個是4月11日嘛，剛才講的郭理高先生那個就是……

湯家驛議員：

Anyway，湯先生，我給了很足夠的機會讓你解釋的了，我想我們自己會作我們的定論，你可否接着跳往文件T120？

湯永成先生：

多少？

主席：

120。

湯家驛議員：

120。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

Sorry，對不起，不是120.....噢，sorry，是120，對不起，是120，日期是4月28日。

湯永成先生：

120。

主席：

是T120(C)。

湯永成先生：

T120(C)。

湯家驛議員：

T120(C)，4月28日。

湯永成先生：

OK。

湯家驛議員：

這個是開完小組會議，梁志堅.....對不起，總是弄錯了.....梁展文先生寫給你的。

湯永成先生：

是的。

湯家驛議員：

這似乎跟你剛才講的不是這麼吻合，因為這個似乎就……他們覺得都仍然是可行的，繼續去探討，甚至要聽取法律意見，看看究竟有沒有機會可以"講掂數"，對不對？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，這個法律意見……我的理解就是，如果你看回Mable……下一節的……Mable在4月28日發一封電郵給我，叫我跟進法律意見那件事，就這方面，梁先生就說："對了，你快些處理這事啊。"他的電郵的意思就是催促我一定要給最高的priority去處理這件事，他的意思就是這樣而已。而我接着下來，在下面那部分，就是說："詢問法律意見那方面，我們是處理了，那部分是做了。"

湯家驛議員：

湯先生，我們問你的問題主要的目的，就是我們當然看了文件之後有一些看法，我希望你可以幫到我們判斷這些看法是對，還是不對。我們都是從一個常理的角度去看這些文件的。

湯永成先生：

是的。

湯家驛議員：

其實我想告訴你的是，我們看到這些文件，從時序上，可以看到4月7日，談不攏；4月12日，梁展文和梁志堅見面；4月28日，梁展文開完會之後，寫封電郵給你，說道："喂，麻煩你快些去看看這件事可否解決，甚至乎要求去看看法律的意見。"看法律意見，當然是說有機會可以解決到才會看的啦。

湯永成先生：

對的。

湯家驛議員：

如果大家怎麼也談不來，看法律意見有甚麼用呢？對不對？

湯永成先生：

對的。

湯家驛議員：

所以，時序那方面就是：4月7日，談不攏。4月7日之後，談妥了。

主席：

是否這樣，湯先生？

湯家驛議員：

而梁展文先生就希望你盡量、盡快幫他。

湯永成先生：

是的，主席。在4月28日的時候，大家講的主題已經不是剛才講的那3個independent surveyor，又或是估價、部門的估價高、它的估價低、或我們不接受那個估價等問題，而是在說另一樣事情，就是要看回文件中.....4月14日在SDM討論的那份文件，其中有一個option，有一個解決方案，那個方案就是："可否透過一個.....找一個single purchaser，即是找一個單獨一個買家，買了所有那2 400多伙的單位.....由新世界那兒買回來，那就不用房委會去買。"當時所說的是這個方案。4月28日那封電郵都是在說這個方案，它的意思是說："快些尋求法律意見，看一看這個建議是否可行呢。"那時的話題已經是轉移到這一個模式.....

湯家驛議員：

是的，我明白你的意思，湯先生，但那個形勢就是在4月7日，大家覺得談下去也是無謂的了，但4月7日之後就有所轉變，大家會繼續談下去，大家尋求一個解決方法。這說法對不對？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，就這方面……在4月7日之後，或4月14日之後，那個方案是政府內部想的方案。當時還沒有讓梁先生——梁志堅先生——知道這方案。因為當時4月……我剛才說在4月7日或3月底的時候，那個談判——梁志堅先生和地政總署的談判——已經是停頓下來了。停頓下來的時候，暫停了就沒有繼續跟進，然後就想想既然那方面談判不成功，有甚麼辦法去處理這些單位呢？當時，在4月14日的時候，梁先生就說："你做一份分析文件提交上來吧。那方面談判不成功，有甚麼方法處理呢？"我們就提出其中一個辦法，就是說我們可否透過一個單一的人全數買了新世界這批貨，這就不用房委會去買了，但這個做法涉及一些法律問題，所以後來的傾談就說："阿湯，你快些去尋求法律意見，看看這個做法是否行得通。"所以，這是與3月那時停頓的談判無關的，這個是自己department也好，政府內部也好，要想出一些、尋求一些方法，來解決這2 400多個單位的問題。

湯家驥議員：

但是，湯先生，文件給我的感覺就不是這樣，因為文件給我的感覺是，可能是在4月7日是停頓了，可能是覺得無需要再繼續，但之後，梁志堅先生走去見梁展文先生嘛，那我們才會有4月12日那封電郵嘛。

湯永成先生：

是的，是的。

湯家驥議員：

那即是其實沒有停頓的，對嗎？因為梁展文和梁志堅有見面的，那怎會停頓呢？

湯永成先生：

OK，OK，如果你這樣說……

湯家驛議員：

你同意嗎？

湯永成先生：

主席，如果這樣說，我同意吧，即是說在.....

湯家驛議員：

不是我說不說的問題，這個是文件顯示的問題。

湯永成先生：

不，文件顯示他們繼續還有談論.....這點我是同意的，但談論的subject與後來的subject，即你剛才再提醒我.....文件所說的4月28日的subject，就有少許不同。

湯家驛議員：

OK，麻煩你跳去.....

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

麻煩你跳去文件T122(C)。

湯永成先生：

多少？

湯家驛議員：

T122(C)。

主席：

T122(C)。

湯永成先生：

T122(C)。

湯家驛議員：

現在我們去到5月了。4月28日之後，便到5月22日了，就是Simon LEE的.....Simon LEE是誰？

湯永成先生：

Simon LEE當時是我們的助理署長(法律顧問)。

湯家驛議員：

OK，你看到是給Mable CHAN、梁展文，你自己本人也有的。

湯永成先生：

是的。

湯家驛議員：

第一次我看到這間張陳鍾律師行介入了，這個就是新世界的律師行了。

湯永成先生：

明白。

湯家驛議員：

這即是說雙方在.....覺得是有需要去找律師談了，對不對？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席.....

湯家驛議員：

因為剛才我們看那份文件，就是政府開始尋求法律意見，接着你就收到新世界這封律師信了。

湯永成先生：

主席，或許你可否……

主席：

湯先生。

湯永成先生：

……容許我詳細一些交代這個問題呢？

主席：

好的。

湯永成先生：

我剛才說在4月28日的時候，我們是要尋求法律意見，所說的是一個方案，就是透過一個單一買家來買了新世界那2 400多個單位，是由房委會提名這個單一買家來全數購買那些單位，所說的是關乎這事的法律意見。

到了5月22日，Simon LEE提醒我們："Vincent send一個copy給我。這份copy是由CCC send過來的，代表新世界。"那封信或這個事件所說的是索償問題，與單一買家是兩回事。那個索償問題就是對方提及到："這麼久也不提名買我這批貨，那會引致我有損失啊。"這是涉及可能引致索償的問題。所以，這是兩件獨立的事情。

湯家驛議員：

OK。你看看第一段那兒，這封律師信就是寫給特首、孫明揚先生和梁展文先生的，是嗎？對不對？

湯永成先生：

是的，是的。

湯家驛議員：

即是直接寫給.....

主席：

湯先生。

湯家驛議員：

即是特首、孫明揚.....

湯永成先生：

孫明揚先生.....

湯家驛議員：

.....和梁展文.....

湯永成先生：

梁展文和地政總署。

湯家驛議員：

麻煩你跳回文件T114吧。

湯永成先生：

T114。

主席：

湯家驛議員，我們秘書希望你在講文件的時候，能夠完整講出文件編號，因為逐字紀錄那裏就會清晰點。

湯家驛議員：

對不起，主席，我今天都是完全在談這文件夾內的文件，所以所有文件都是T.....(C)的，我不會跳到其他文件夾的。所以，我現時說的是T114(C)。

主席：

是的，謝謝。

湯家驛議員：

好的，找到了沒有呢？

湯永成先生：

T114(C)，就是梁展文先生10月31日發出的電郵，請問是否這一封呢？

湯家驛議員：

是的，這個是電郵，對嗎？

湯永成先生：

是的，是的。

湯家驛議員：

電郵是發給郭理高先生和你本人……

湯永成先生：

沒錯。

湯家驛議員：

……以及孫明揚先生的。

湯永成先生：

是的。

湯家驛議員：

他說到今天早上的電話，他就說確認孫明揚先生已經同意了以下的事。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

那最後一段就這樣說，我先讀一讀英文："Given that I have completed the first communications with the other side, I will not be taking any part in the negotiation process personally from now on. Vincent Tong will of course be accountable to me for anything that may affect the interest of the HA. Apart from that, I will not be involved in this exercise. Good luck!"。我的理解呢……我希望你可以確認，就是梁展文先生說："到了這個階段，我與對方已完成初步的協商。"對方即是新世界，我相信亦即是梁志堅先生。

湯永成先生：

梁志堅先生，是的。

湯家驛議員：

他說："接下來就不需要我了，便由你湯先生負責跟進，不過，你要繼續向我匯報。"這說法對嗎？

湯永成先生：

對的。

湯家驛議員：

這個便是我剛才所看的一些文件差不多一個段落了。從這個段落來看，梁展文先生在這個階段與梁志堅先生的見面協商，是很可能有不止一次的。

主席：

湯先生。

湯家驛議員：

對不對？

湯永成先生：

主席，我不評論究竟他們是否傾談過很多次，因為.....

湯家驛議員：

他是說："first communications"。

湯永成先生：

這個是.....但我可以就着這份文件表達我的看法，好嗎？

主席：

是。

湯永成先生：

這個時空、時段是指mediation即協調之前的一段時間。

湯家驛議員：

我明白。

湯永成先生：

即是說，mediation就是在12月開始，這個是在10月底。在10月底又如何呢？就是當時我們要告訴對方、告訴新世界，我們準備用協調的方法去商議補價、商議索償這些事。那梁先生當時就說："我已經 completed那個first communication with對方了。"即告知他們："我們有這樣的想法，你同不同意set up一個談判，就用一個mediation —— 仲裁、調解的形式去解決這件事吧！"我的理解就是這樣的communication。即告知對方，我們準備用協調的方法去商議這件事。在之前，由6月.....你剛才說的，由6月至10月這段時間，他們商議了多少次、會面了多少次，這種事我就完全沒法掌握得到了。但是，我看這份10月31日的電郵，那個"first communications"，主要就是在說如何去set up那個mediation。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

我們可否跟着跳回去76.....T76(C)。T76(C)。

湯永成先生：

T76(C)。

湯家驛議員：

是的，對不起，我剛才解釋過，因為這些文件不是順序的。

湯永成先生：

是的，是的。

湯家驛議員：

我們現時去到2004年2月。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

這個會議上，我看到有孫明揚在，有梁展文在，對不起，你是否也在？

湯永成先生：

我也在，我是DD(BD).....

湯家驛議員：

你是哪一個？

湯永成先生：

.....and (C) —— DD(BD & C)，即我是說當時我兼職.....在做兩份職務.....

湯家驛議員：

OK。

湯永成先生：

DD(BD)，以前就由Marco WU處理，我是DD(C)，是負責建築的，我當時是"戴兩頂帽"去處理這件事。

湯家驛議員：

OK。我想問一問內裏所討論的有兩個問題，我想你幫我們的。第一個問題，請你翻到第2頁第5段，中間那裏，第5段中間那裏。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

你有沒有看到有一個reference，即底下有間線的DD of Lands (Specialist)，那裏你有沒有看到？

湯永成先生：

是的，是的。

湯家驛議員：

我想你由那裏開始看。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

"DD of Lands (Specialist) said that given all the constraints, we were unable to reach agreement with the developer on the basis of full modification premium to enable the PSPS project to be disposed as private flats in the open market. PSH remarked that the PSPS flats concerned were not suitable for conversion into PRH in view of the flat size and standard provision."我想你關注這兩句。我的理

解是，第一句就是說地政署……我不知道DD of Lands (Specialist)是甚麼意思？

湯永成先生：

這個就是郭理高先生的職位。

湯家驥議員：

哦，就是郭理高先生的職位。

湯永成先生：

就是郭理高先生，Specialist是專責……

湯家驥議員：

為甚麼叫作Specialist？

湯永成先生：

我不知道他為甚麼叫作Specialist，不過，可能就是專責這個事項的。

湯家驥議員：

OK，Never mind，不要緊。他就說："因為各種限制，其實我們沒有辦法與發展商達成協議，可以令居屋以私人單位在市場出售。"他就給了一句這樣的意見。但是我關注的是下一句，梁展文先生就說："這些這樣的單位其實不適宜轉作PRH，".....PRH即是甚麼？

湯永成先生：

公營房屋，即公共房屋——即是租住單位。

湯家驥議員：

租住單位。".....in view of the flat size and standard provision"，因為單位的大小和內裏的設施，便不適宜轉為這個.....公屋.....

湯永成先生：

公屋，簡單一點說，就是公屋。

湯家驛議員：

公屋。為甚麼他這樣說呢？居屋不是更漂亮更大嗎？

湯永成先生：

對的。

湯家驛議員：

那為甚麼他說不適宜轉為公屋呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我想回應一下。這個……我的理解是——我看這一段的理解是，這些單位——這些PSPS的單位，標準較公屋為高，因為這些是發售的。而且設計、設施都比一般公營房屋的標準為高，這是第一點。第二，單位的面積亦較一般公營房屋的面積大。如果我沒有記錯的話，這一批單位，即這2 400多個在紅灣的單位，大約的面積是60多個平方米，即有很多三房……即有60多per cent的單位是三房即三個睡房一個廳這種設計，有40%左右是兩房一廳，而面積較我們作為公屋設計的單位大。所以要改建為公屋的單位時，這是很困難的……又要拆牆，又要做很多工作，然後才可以把它縮細或更改，但又未必做得到，所以梁先生他這樣說，我看他的意思就是：第一，size太大、標準過高，要轉為公營房屋的時候，那這種房屋比一般的公營房屋是不同了，會引致很多編配的問題，諸如此類的事情。

湯家驛議員：

接着我想你……我稍後會再問你問題，但我想你多看……

主席：

湯家驛議員，請你可否問完這個問題就暫停，然後讓其他同事問完之後，你再問第二輪，或者這樣好嗎？因為差不多有1小時了。

湯家驛議員：

對不起。

主席：

不要緊，我想大家同事輪着問而已。

湯家驛議員：

我不知道今天可不可以完成，因為如果我"切開"了，就.....

主席：

你還有很多個問題的嗎？

湯家驛議員：

我還有大約6份文件想他看的，主席。因為真的要一次過進行，譬如我今天不可以再問，"切開"了，對於我們取證來說，就不是那麼有用。

主席：

那OK，如果其他同事無意見的話，請你繼續。

湯家驛議員：

我不知道有沒有同事急着想問。

主席：

行，你繼續問吧。

湯家驛議員：

那我盡快吧。

主席：

OK。

湯家驛議員：

我還有……我盡量快吧。

主席：

行，行。

湯家驛議員：

其實我就快問完。

主席：

行。

湯家驛議員：

第7段那處，你看不看到那句，第一句寫着："On the amount of modification premium, PSH said that there would be political pressure for the original upset premium to be released."我只是問你一個問題，我看完這份紀要，得到的印象就是，地政總署一直都覺得沒甚麼可談，是談不攏的。但是梁展文先生，就用不同的原因表示想繼續談下去。剛才我指示你看第5段，當中是說："你這樣真是不行的，這個單位是不能做公屋的"，意思即是一定要賣的。而第7段又說有政治壓力，即作這樣的理據，對不對？我看到你點頭，但我們的記錄是不能記錄你點頭的。

主席：

湯先生。

湯永成先生：

不是，我聽到你說的話，但是我不知道我的理解對不對？真是不好意思，我和你所理解的不是很一致。

湯家驛議員：

這是正常的。

湯永成先生：

這份文件的時間是04年2月，當時的調解小組或者調解已經談妥了。這個會議——在2月這個會議——主要是討論一下：“喂！當這件事如果向外界發表的時候，我們應該如何去處理PR的問題”。所以變成有這樣的事情出來，就是說，如果我們要提及為何不可以轉作公營房屋，就是因為這些單位不適宜。另外就說，如果我們講及銀碼的話，便會受到壓力。即是說PR，是關乎交代那方面。

湯家驛議員：

我看到，這個我看到。

湯永成先生：

當時那個結果已經出來了。即是談判已經有結果，而大家也已經commit to這個結果。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

但是我們剛才……即是，對不起，我仍然要回到第5段那處。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

第5段那處，郭理高不是在說“因為種種限制我們無法與發展商達成協議”嗎？

湯永成先生：

是，他是這樣說。

湯家驛議員：

是吧。所以，我問你的問題是很簡單，就是你的……我想知道——因為你是在場，我是不在場。我看這份文件的理解，就是郭理高每次都覺得與發展商談不攏，無辦法達成協議。但梁展文便給一些其他的理由，就是繼續要與發展商談下去。這樣說對不對？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

繼續談下去這個想法是對的，這個印象是對的。

湯家驛議員：

我想問你，在同意補地價方面，你記得最後雙方是在何時達成協議的？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，談到地價的最後版本就是在——如我記憶沒錯的話——應該是在12月23日的協調會議時，是最後……

湯家驛議員：

04年？

湯永成先生：

03年。

主席：

03年。

湯家驛議員：

03年。

湯永成先生：

是03年12月23日，在最後一次協調會議的時候提出來。那很清楚告訴我們，就是對方不願意再提價。就這個數字，我們便回來向梁先生作出匯報和建議。

湯家驛議員：

梁志堅先生？

湯永成先生：

不是，向.....

湯家驛議員：

梁展文先生。

湯永成先生：

向梁展文先生。梁展文先生看完報告後，他亦加入自己的建議，加入他的recommendation，便呈上給孫先生。這應該是在12月27日發生的事情，那孫先生看完後，便認同這個做法。那當時已經有結果，即協調已有結果，就是以這個價錢作為補地價。

湯家驛議員：

之後，我們大家都知道，新世界有一個看法，就是想把紅灣半島拆卸、改建，這個消息你最早是在何時知道的？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我都是看報紙才知道，主席。

湯家驛議員：

哦，你在政府內部不是預先知道嗎？

湯永成先生：

不是的，主席。

湯家驛議員：

你看報紙才知道？

湯永成先生：

我看報紙才知道。因為這件事根本沒有向我們提出一個正式的申請。直到很後期，然後才有一份申請，關乎如何"拆樓"的申請。

湯家驛議員：

很後期？是何時？

湯永成先生：

以我理解應該是04年年中的事。

湯家驛議員：

你說你在看報紙才知道，那是何時的事？

湯永成先生：

看報紙.....

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，看報紙，我不記得是何時？總之是早過年中，可能是4月、5月那段時間。

湯家驛議員：

04年4月。

湯永成先生：

04年，是。

湯家驛議員：

OK。我現在想你看看文件，就是8月的文件。

湯永成先生：

第幾份？

湯家驛議員：

是T87(C)。

湯永成先生：

T87(C)。

湯家驛議員：

這份文件當中有孫明揚先生、梁展文先生，你自己是哪位呀？

湯永成先生：

我都在這裏，DD(DC)。

湯家驛議員：

哦，DD(DC)，OK。

湯永成先生：

是的。

湯家驛議員：

你也在這裏。

湯永成先生：

我轉了 post title。

湯家驛議員：

是的。你看看第1段，它寫着："On Hunghom Peninsula,
AA/SHPL....."對不起，我真的不知這是誰？

湯永成先生：

這個是Mable，Mable CHAN。

湯家驛議員：

哦，Mable CHAN。

湯永成先生：

孫先生的助理。

湯家驛議員：

"AA/SHPL said that the D of Lands" —— 即是地政署 —— "had written to remind the developer that any redevelopment which did not accord with the existing Master Layout Plans and approved landscaping proposals or which was otherwise constrained by the existing lease conditions would require a lease modification. Moreover, it would also need to comply with the existing town planning use."這段即是說，孫明揚先生的助理Mable CHAN提醒地政署，叫地政署提醒發展商，就是說任何重新的發展，如果與Master Layout Plans，即中文是甚麼？

湯永成先生：

那個建築大綱。

湯家驛議員：

大綱圖.....

湯永成先生：

即草圖，我們叫它做大綱。

湯家驛議員：

以及已經獲批准的圖則，就需要補地價。那這一段按你的證供，即已經知道了地產商是有意拆卸紅灣半島，而這個會議就是……你們討論就是說，要地政署提醒發展商："你這樣做是不行的，如果你要改的話，便需要補地價"，這樣說對不對？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我覺得就是，當時政府無錯是知道發展商可能要重建紅灣半島這件事。所以，Mable，即AA——孫先生的助理——提出來，在會議中說："原來地政總署的同事已經寫信，或者已經提醒發展商：'如果你要重建的話，你一定要跟現有的Master Layout Plan做事，以及landscape也要跟着來做，否則，你是涉及到lease modification事宜'。"這是由地政總署發信提醒發展商的。

湯家驛議員：

當時你們有否看地契？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

地契？所謂"當時"，你是說在討論……

湯家驛議員：

紅灣半島的地契。

湯永成先生：

是否在討論這個時段？

湯家驛議員：

你有沒有看過？

湯永成先生：

8月23日這樣東西？

湯家驛議員：

是。

湯永成先生：

地契這東西，在8月23日，我不知道那天有否討論這樣東西。

湯家驛議員：

你自己有否看過？

湯永成先生：

我自己沒有看過那地契。為甚麼呢？因為這些工作是地政總署的同事負責的。

湯家驛議員：

這裏在場的人士當中有沒有律師？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

律師？讓我先看看，這裏好像沒有。

湯家驛議員：

OK。你可否接着跳到文件T90。

湯永成先生：

T90(C)？

湯家驛議員：

T90(C)。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

到了11月，當時在場的有孫明揚、梁展文及你本人。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

是，地政總署好像沒有人，是嗎？

湯永成先生：

地政總署……Thomas TSO可以代替的。

湯家驛議員：

Thomas TSO。

湯永成先生：

他不是來自地政總署，他是常秘，即是Deputy Secretary，即副常秘。

湯家驛議員：

OK。接着，你看看下一頁第4段。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

孫明揚就說雙方要繼續去看看那個……draft PR plan的初稿。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

ETWB是甚麼呢？

湯永成先生：

是環保.....

湯家驛議員：

環保，"would be asked to provide their views on....."

湯永成先生：

環保、工務方面。

湯家驛議員：

".....the environmental issues arising from the developer's plan to demolish the existing buildings for redevelopment"。作為一個外人，我看到這個紀錄就非常奇怪。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

即你說在04年年中，地產商已經說要拆卸，你們上次開會時也討論過這個問題，就說它需要補地價的。現在我們來到11月時，政府就說要看看環保的問題，是不是到那個時候，政府假設是同意地產商拆卸紅灣半島呢？

主席：

湯先生。

湯家驛議員：

否則，為何要看環保問題呢？

湯永成先生：

主席，我的理解就是，當時政府是沒有這個假設讓它拆卸紅灣半島。

湯家驛議員：

湯先生，那麼我便不明白了，當然，如果你可以回答得到便最好。如果答不到，我便可能要問其他官員。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

可不可以拆掉紅灣半島，是視乎地契是否准許？

湯永成先生：

是，對的。

湯家驛議員：

你們原先……我剛才問你8月那紀要時，似乎你們，你們即政府覺得不可以，要改便要補錢。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

但是，到了11月，我看中間是沒有文件，我找不到其他文件。突然間孫明揚便表示，要看看環保的問題，為何不跟地產商說："喂，你不能拆卸，否則，你要補很多錢"。

主席：

有沒有補充，湯先生？

湯永成先生：

我想稍作補充，在8月的時候，地政總署的同事已經發出一封信提醒發展商："喂，如果你要拆掉的話，你要依照.....你重建是不可以超越現在批准的Master Layout Plan"，此事已經很確實告訴它："喂，如果你要重建的話，你要依照這個Master Layout Plan來興建。"到這個會議在11月——04年11月1日這個會議是說，我們有甚麼公關對策來處理這個問題，如果它堅持繼續拆卸的話，那麼，這些環保方面的東西如何處理呢？我們從環保的角度可不可以說一些呢？就是這個意思，但不是暗示說政府同意地產商是.....

湯家驥議員：

對不起，我完全不明白。

湯永成先生：

嗯。

湯家驥議員：

如果地契不容許它拆卸的時候，政府為何不即時公布："你不可以拆卸"，為何要旁敲側擊地說，要看看環保的問題等，為何不公開說不可以拆卸呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

當時該發展商.....我的理解就是，發展商沒有正式申請拆卸，它只是說出來，即可能政府覺得它沒有正式申請，我便不需要公開表態。所以，便沒有作出一個你剛才所說的，我要正式知會發展商你不可以拆卸。

湯家驥議員：

好了，那麼我們翻到文件T95(C)。

湯永成先生：

多少？

湯家驛議員：

T95(C)。

主席：

是T95(C)。

湯永成先生：

T95(C)，是的。

湯家驛議員：

11月29日。

湯永成先生：

是的。

湯家驛議員：

現在便說地產商會宣布了。

湯永成先生：

嗯。

湯家驛議員：

你看到嗎？

湯永成先生：

看到，看到。

湯家驛議員：

"The meeting noted that the developers would hold a press conference later that day to announce their demolition plan for Hung Hom Peninsula."剛才你解釋，你說它沒有申請，不知它會不會拆卸，現在到了11月29日，它說明會拆卸。為何你們開會沒有說要公開駁斥它，表明："喂，你不可以拆卸，地契不容許你拆卸"，為何要放地產商一馬呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

是，主席，這個我不知應不應該用我們"放它一馬"這字眼來表達這事。如果你看回這文件的話，這會議上的這班人只是察覺到，發展商準備召開一個新聞發布會，說拆卸紅灣這事。接着，地政總署署長便說，如果發展商要拆卸的話，他們應該要 submit 一份拆樓計劃書，以及一份重建計劃書，還要申請 application for lease modification，如果需要的話，即是說當時的情況……據我理解，它還未提交那個 demolition plan，還未提交 redevelopment 的計劃，它只不過是……我只從文字來看……with due respect，我看文字，它只是說今天下午發展商可能會召開一個記者招待會談論這事，即我的理解就是這樣。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

湯先生，為何我不明白，就是……我再說回頭，你剛才跟我們說，在03年12月跟地產商"講掂數"補地價。

湯永成先生：

是的。

湯家驛議員：

由它去出賣、出售，它已經答應了，達成了一個協議。但是，之後它竟然說要拆卸，政府是有權不批准的。

湯永成先生：

對的，對的。

湯家驛議員：

即使以多少錢補地價，政府都可以說，我就是不批。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

對不對？

湯永成先生：

對。

湯家驛議員：

那麼，為何政府不採取這個態度呢？你已經跟它"講掂數"，它說要把這幢樓以私人單位出售，"講掂數"後它又說我不賣，我要重建。為何政府不說："你不可以……因為地契的問題你不可以重建"，要求它按原先的協議把單位出售，為何不這樣做呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，是，我都認同你這個看法。但是，可能當時政府考慮的是，它沒有正式申請，它從到頭尾只是說，說要重建、說要拆卸，但它根本沒有提出申請。

湯家驛議員：

你說可能，抑或你不知道呢？

湯永成先生：

因為我不知道……是，對，你說得對，因為這些工作並非我的工作範圍，這些工作是地政總署的同事處理。因為當涉及到地契的改變，新批出的地契等工作，是跟房署或房委會無關。

房委會在整個事件裏面，只不過是，當樓宇落成——紅灣落成的時候，在一個時段之下，房委會有責任，有一個合約上的責任，要作出一些提名人去購買這些單位。

至於地契的改動，或是補價後所做的事，則已經與房委會無關。所以，當時我只是坐在這個會議上，我知道這些事，以及我看了那文件後，我的演繹就是這樣。

主席：

湯家驛議員。

湯家驛議員：

請你翻到96.....文件T96(C)。我們現在來到12月6日，出席的有孫明揚、梁展文和你本人，對嗎？

湯永成先生：

對的。

湯家驛議員：

接着，到第2段，那裏寫着："Members noted that the above subject would be deliberated at the LegCo Housing Panel meeting to be held on 6 December" —— 即當天，"Members also noted the press coverage on"，我們分開來說....."the allegations of Hon Ronny Tong and Hon Audrey EU" —— 這就是我本人和余若薇議員 —— "that the deletion of some technical requirements contained in the original land lease when the Hung Hom Peninsula was disposed of was an act to remove restrictions that would otherwise have been in place to prevent possible re-development by the developers"。這個紀要所記錄的就是，有很多傳媒的報道關乎湯家驛即我自己本人和余若薇議員發表了一些意見，就是說其實如果容許這個發展商拆卸紅灣半島，是有違地契裏面的限制，對嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席.....

湯家驛議員：

大致上是這樣，對嗎？

湯永成先生：

是的，是的。

湯家驛議員：

嗯，我所關注的是下一段(b)，那裏寫着："PSH's explanation that the technical requirements were removed to allow developers more flexibility in refurbishing the units for sale as private flats in the open market and that the Government had no knowledge about the developers' intention to demolish and redevelop the building blocks at the time of negotiation." PSH即是梁展文先生。

湯永成先生：

梁展文先生，沒錯。

湯家驛議員：

我想問清楚你，究竟當時梁展文先生，是不是主張容許發展商去拆卸紅灣半島？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

你是說……主席，你是說他在會議內有沒有明確，即是……

湯家驛議員：

先說會議吧。

湯永成先生：

在會議方面，我沒有這樣的印象。

湯家驛議員：

他有沒有在會議外，你覺得他有這樣的立場？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我沒有聽過，主席。

湯家驛議員：

沒有聽過。但他現在在這裏他的解釋就是，有些限制是你們刪除了，容許發展商重新裝修。

湯永成先生：

是。

湯家驛議員：

但是，政府當時是不知道發展商要拆卸紅灣半島。我奇怪的就是，為甚麼他解釋說政府當時不知道，為甚麼由他去解釋呢？

主席：

湯先生。

湯家驛議員：

好像有點兒"此地無銀三百兩"，是不是？

主席：

湯先生，有沒有補充？

湯永成先生：

我沒有補充。這是你的看法，我沒有這樣的感覺，我感覺不到這點。

湯家驛議員：

因為當時有很多人參與和新世界調解的。

湯永成先生：

是，沒錯，對的。

湯家驛議員：

那麼，為甚麼由他去解釋，說"其實不知喎，不知道它要拆喎"？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

這個我也不理解，主席。

湯家驛議員：

在會議之後，其實政府從來也沒有公開表示拆卸紅灣半島是有違地契的限制的，對不對？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我沒有這樣的感覺，因為這工作.....

湯家驛議員：

政府從來沒有宣布，這不是感覺與否的問題，是事實的問題。

湯永成先生：

我不知道這個.....應該這樣說，我沒有這樣的knowledge，因為這份工作是地政總署的同事去處理的。

湯家驛議員：

而最終是由地產商自己收回拆卸的意圖，政府從來沒有說你不行，對不對？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我不知道，這個問題或者問一問地政總署的同事會更好，因為是由他們處理這一批地契的改動等工作。

湯家驛議員：

在後期，梁展文先生有沒有與你在會議之外討論過紅灣半島的問題？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

沒有。

湯家驛議員：

多謝主席。

主席：

好，各位同事，我想到這裏先小息5分鐘，好不好？然後回來繼續。示意要提問的議員，舉了手的有兩位，就是李永達議員和潘佩璆議員。還有劉江華議員，先是何秀蘭議員，是嗎？不好意思，我看不到，然後是劉江華議員。大家先小息5分鐘。

(研訊於上午11時28分暫停)

(研訊於上午11時40分恢復進行)

主席：

各位同事，現在繼續我們的研訊。接着要提問的是我們的副主席，李永達議員。

李永達議員：

多謝主席。我先問一個很資料性的問題。湯先生，你記不記得紅灣半島這個私人參建居屋計劃，在投標的時候，第一個投標公司是給了多少錢？出的投標價是多少？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

沒有印象，主席。

李永達議員：

沒有印象，OK。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席。我想問的是，那個談判的補地價，大概就是在02年底到03年3月，地政署和新世界談判的，大概是否就是這樣？大約這段時間……即第一輪，第一個phase的時候。

湯永成先生：

第一輪的談判，據我理解是在02年底或是03年初開始，直至3月底左右，已經感覺到是談不攏了，然後在4月初就正式知會我們……即房署那邊的同事，說談不攏了。但是，我們在接觸中，知道在3月27日左右的時候，就已經有一些deadlock的現象出現了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

湯先生，那個資料大家都很同意，其實由02年底到03年初，就是第一階段的談判。我想湯先生雖然你沒有做過地政署同事，

但你一般知道發展的談判是……如何說呢？我們用的字眼就"擠到最盡"或"拿到最盡"……一般都是這樣，對嗎？你同不同意這個講法？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

凡是談判都是各為其主，都是好像在討價還價，這個現象是有的。

李永達議員：

所以，其實你也知道對方的談判策略當然是拿個最好的價錢、讓自己能賺到最多錢的價錢，你是否同意？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我也認同這個看法。

李永達議員：

我為甚麼會問這事呢？你的資料顯示，其實地政署一開始的時候，他們是差不多覺得談判好像撞在一幅牆上一樣，大家的差距太大，初期就是20億元和7億、8億元，後來跌了少許都是17億、18億元和8億元之間的差距。情況是不是這樣？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，是類似這樣，即所說的是17億元和747……這個數字我是很易記的……是747。

李永達議員：

那你算一算，20億元、17億元和7.....

湯永成先生：

不是20億元，是17億元。

李永達議員：

17億元和7億元的差距，有差不多10億元的分別的，對嗎？這個大家一直都知道的，所以這一筆錢.....如果演化為一個所謂錢的數字.....其實可以是很大的利潤，你同不同意？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

這個我覺得是未必能作準的，正如剛才你所說，談判的時候當然盡量爭取自己最佳的條件，但如果是談判不成功，這些數字都不能代表些甚麼。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

你記得其實17億元就是地政總署第一次的full modification premium，即完全修改地積、地契的補地價數字，而新世界這邊都是7億、8億元的，一直大家也不肯讓步。好了，你剛才都看回資料，其實去到談判的第一階段尾，梁志堅先生是曾經兩次見過房屋署或房屋委員會的高層的，一次是見孫明揚先生，就是3月27日，你記不記得？

湯永成先生：

是的。

李永達議員：

記得吧。另一次就應該是梁展文那封電郵，即是在4月11日發出的電郵，就是他曾經見過梁志堅。應該說，在4月大概10日左右或之前左右，梁展文是見過梁志堅的，對嗎？你應該確認這兩項資料吧。

湯永成先生：

剛才我都確認了，因為湯議員都提問過這個問題。

李永達議員：

當然，那個會面你並沒有參與。但我想，按照常理，他們不會只是喝茶吧。大家都很忙碌，他們不會只是喝茶和聊天的。那你覺得他們應該都是談論紅灣半島的事嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

看回那封電郵所說的內容，所談的都是涉及紅灣的事情。

李永達議員：

那你同不同意梁志堅先生作為談判的一方，其實他的行為是很特別的？因為在地政角度，在政府角度，你們把所有談判都交給地政署同事去做，所以你們在第一階段並沒有干預他們出甚麼價、價錢用不用降低等，你們完全沒有說過甚麼。但是，談判的另一方——梁志堅——他是有份參與談判的，即是跟地政署談判。但到談判中途，他在3月底就覺得大家都是像"火星撞地球"，就開始找孫明揚和梁展文談。我想，所談的都是補地價談不攏或數字問題。你覺得他是否在影響你們的所謂高層，希望在補地價方面能夠多些接近新世界那個價錢的水平呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，如果看回那幾份電郵，我看不到你剛才所得到的印象，就是梁志堅是想影響他們去調較價錢或諸如此類的事情。我的理解或是我的印象，就是梁先生去見這兩位同事，主要就是告訴他們那個談判有問題，大家觸礁了，價錢又談不攏，可否考慮用3個獨立的測量師去評估呢。他所說的是這些事，但就沒有說一定要用這個價來買或是甚麼的，我就看不到有這樣的印象。

而事後，梁先生亦發了一封電郵給我，說道："好像大家都談不攏啊，好不好做一份文件，做一份分析文件，然後拿上去SDM裏討論呢？"當時情況就是這樣。剛才湯議員亦提過一份文件，就是由郭理高先生send給我的電郵，就是他說："你繼續叫我跟人家談也沒用，大家都談不攏了，不如算了吧。"或類似這個意思，所提及的都是3月底、4月這一段時間。

李永達議員：

主席。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

或許湯先生可否看回T56(C)這份文件？

湯永成先生：

多少？

李永達議員：

T56(C)。

湯永成先生：

T56(C)，是的。

李永達議員：

湯先生，你看到了吧？你看看那個紀錄，即這份文件的第二頁。那個是Mable CHAN，即孫先生的.....

湯永成先生：

是3月27日那份電郵嗎？

李永達議員：

是的，是這封電郵。

湯永成先生：

OK。

李永達議員：

Mable CHAN send這封電郵給梁展文、曾俊華和你。其實第一段剛才湯家驛都提過了，就是昨天梁志堅先生見了孫明揚，他開始的時候就grumbling.....我想即是不斷的吵，如果用中文說，就是咆哮，"over the bureaucracy in processing the CC for 高盛臺 which was just completed on 26 March."即是來的時候就很吵，因為高盛臺那個CC——那個類似入伙紙——又未批給他。"As for the PSPS site in Hung Hom"，他提到紅磡紅灣半島，就說那個和地政總署的討論，在這幾個月有一個很大的big gap，即很大的價錢差距。地政署和他們有很大的差距。他就接着提交了一份文件，一個copy是給孫明揚的，內容關於他在3月13日寫了封信給郭理高，當中提及他們如何計算那個補地價和計算.....梁志堅先生計算.....是他計算的.....說將來這個樓賣多少錢。他說大概將來只是賣2,600元到2,800元一呎，是嗎？是否這樣寫？

湯永成先生：

是的。

李永達議員：

湯先生，你看到這裏怎樣寫嗎？

湯永成先生：

或許現在到我.....主席，是否想我回應？

李永達議員：

不是，你不用辯論，我想看看你.....

湯永成先生：

不是，我不是辯論，我是回應你所說的這事。

主席：

是的。

李永達議員：

你說吧。

湯永成先生：

他那封信涉及幾個賣價，就是由2,600元一直到2,800元不等。由這幾個賣價就計算出他認為他應該補的地價的amount。

李永達議員：

是的。我們所說的沒有不同。我們看回這段，他說："孫先生，我給你一封信，這封信是我在3月13日給郭理高的，我們梁志堅".....我是代表梁志堅說的....."我們這邊以地價來計算，其實都是7億元、8億元左右，為何呢？因為我們計那個售價，大概是2,600元到2,800元，都是這個幅度的"。

湯永成先生：

對的。

李永達議員：

接着，你看下一段，很特別的。它的寫法就是"noting the big difference in the premium levels, he proposes several options"。接着，就說看到這麼大的分別，"he"，我想這兒是指梁志堅吧。

湯永成先生：

是的。

李永達議員：

他建議了幾個選擇，第一個就是 "Lands Department to re-assess the premium level for further discussions with New World"，即是叫地政署重新評估那個地價水平，令到大家可以再談……與新世界再談。是否這樣？

我想問你的第一點，就是……其實梁先生都知道那個地價本身的討論，是地政總署署長最後負責的，只是派郭理高進行。你是否覺得很奇怪，為何他要找孫明揚，叫他建議地政署重新估計地價呢？你覺得是為何呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，他真正的用意我無法揣測得到，不過，他想見孫先生只是想表達："喂！可否用這個形式再計算清楚，再談過呢"，即是這樣的意思而已，我不知道……這處字裏行間是否暗示了甚麼？我真的掌握不到。即只不過是說："喂！可否把價錢減低6億元，然後再談過呢？看看單位的情況是如何，然後再談"，即他叫地政的同事看看這些單位，實地去看看，然後作出評估，再與它商談。

主席：

李永達議員。

湯永成先生：

便有個數字拋了出來，就是0.6 billion，即是6億元，就說："你看完之後，可能會修訂。"那意思就是這樣。

李永達議員：

是，湯先生，那其實是否最後——在3月尾、4月初——談判其實停止了近一兩個月，我記得大概有……

湯永成先生：

停止了很多個月……

李永達議員：

很多個月。

湯永成先生：

……因為當第一輪的談判不成功，觸了礁，那整件事便一直沒有繼續談，已經沒有談，雖然我們叫他們再想想，看看可否因應市場環境，重新評估地價、補價事宜。但真真正正坐下來接觸——在我印象中——好像停止了。

李永達議員：

湯先生，我想問，你瞭解對方當然是想取得最好的價錢。那你這邊的談判，第一，他們除了在談判桌上"企硬"，沒有改變過，一直都是17億元。那接着他來見孫明揚，接着再見梁展文，然後在5月20日，你們已經收到張陳鍾的律師信，是嗎？

湯永成先生：

無錯。

李永達議員：

你記得在5月20日收到張陳鍾的信件，說："我們現在開始控告你們房委會"。你記得這個事實嗎？

湯永成先生：

是的，是的。

李永達議員：

那你覺得其實人家是否很有策略地步步進逼呢？即是他在談判上"企硬"，接着見你們兩位高層，又叫你們不如重新評估地價，地價如此高，接着你們好像不為所動，便在5月20日發封律師信給你"歎"，就說："我們現在控告你"。那你覺得他們對你們有很大的壓力，一直進逼你們？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，這個是否他的策略？我也不方便揣測，他有他的想法，他喜歡怎樣做，便可以怎樣做。不過，在時間上，就是5月的時候，他們真的發了一封律師信給我們，提醒我們："喂！你都要考慮這件事——就是提名人這個問題——就已經……即好像沒談過……沒考慮過，你們房署，即是房委會無做過任何事情喎。那其實我已經在損失，每月、每年都在蝕。"即是他的意思是要提醒我們："喂！你要考慮這件事，我準備控告你，如果無一個……"。

李永達議員：

是，這個我知道。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問，那邊其實……你看回那些文件和部署，是做得非常好的。可能地產商習慣做地價談判啦，而所涉及的是金錢來的，有十幾億元，其實最後說的售價可能不止，稍後才問。那麼，它們就很有步驟，我剛才說的那3個階段。但你們這邊有做過甚麼呢？我想問，即我感覺就是，它們是步步進逼，但你們在收到第一個階段——地政總署說談不成功，那你們當然要暫停一輪啦。接着人家見你的高層，那你便知道了，接着在4、5月，你們做過甚麼呢？在房屋署的高層……即高層那幾個同事，尤其是你和梁展文有做過甚麼，或者在腦海中勾劃過甚麼來面對這些排山倒海的進攻和壓力呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我們也察覺到第一輪的談判是沒有進展。那再加上有這批電郵來來往往的時候，其實顯示了一件事，就是說，談判再繼續下去也沒有用，不如內部，即政府內部考慮："喂！那有甚麼解決的方法？不談……即不繼續談判，你還有甚麼方法會處理它呢？"

李永達議員：

嗯。

湯永成先生：

那當時便是在這樣的環境之下，我們開始去想我們有甚麼應變的方法，有甚麼下一着可以把單位的問題，即紅灣這個問題解決。所以，衍生出來就是梁先生說："阿湯，你去看一看這件事，做一份分析文件。"那個結果在4月14日，我們有一份文件呈交SDM討論，而在那份文件中，便帶出一個想法，就是說，single purchaser這東西，即單一提名人購買全部單位是否可行？便得出這個概念，主要是說："既然談不攏，或者繼續談也沒有意思的時候，不如用這個方法，可否處理得到？找一個單一的提名人購買全部二千幾個單位。那便解決了提名的問題"。所以那個方案便走出來。但是這個方案走出來的時候，大家也討論過，說："嘩！可能會涉及很多法律的問題"，所以接下來，便衍生了就說："尋求法律意見啦，去看看這個方案究竟可否行得通？"那事態就是過了一段時間，我們都是在這方面繼續進行，尋求法律意見，重新評估形勢，便一直做這事情。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我想問的問題就是，你們被人進攻了3次，接着你們在內部作討論。其實你有否感覺到，在這個談判中，地產商其實在過程中是感覺不到甚麼壓力的？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

地產商感覺不到甚麼壓力？

李永達議員：

我覺得是你們……即我看文件，你們有很大壓力，因為你有提名的deadline即最後日期嘛。

湯永成先生：

是。

李永達議員：

以及它控告你嘛。

湯永成先生：

是。

李永達議員：

但在談判過程中，你有否感覺到新世界那邊有壓力呢？

湯永成先生：

新世界感不感到它……

李永達議員：

你有否感覺它有壓力呢？你作為高層。

湯永成先生：

我有否感覺到對方受到我們的壓力，是這樣的意思嗎？

主席：

是。

湯永成先生：

這個因為我沒有直接參與談判，我不知道它有否受到我們同事給它的壓力？

李永達議員：

但我想問的是，其實你們在這個談判——你剛才說得很好——即是談判大家取得最好的價錢。湯先生，我假設你為了納稅人，那些錢是納稅人的。

湯永成先生：

是。

李永達議員：

你當然要取得最好的價錢。但你們一直以來有沒有出過招數呢？即有沒有出過一些招數，你們覺得，令對方覺得："喂！我不是讓你按着打的，我都有一些方法，我有些所謂其他選擇，有些alternative是可以不找你新世界的，我可以找別人的時候"，那便變成它也要乖乖坐下，不要把價錢"企"得如此硬喎。你們有沒有出過這些招數呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我們是有想過那些招數。

李永達議員：

你想過，但有沒有出過呢？

湯永成先生：

出過的意思是甚麼？即是提出來告訴它，我們會這樣做，是嗎？

李永達議員：

類似啦。

湯永成先生：

我們沒有，我們只是正醞釀一些這樣的想法，直至到如果認為成熟之後，然後提出來。用這個模式看它是否同意我們的處理，譬如假定而已，如果我們single purchaser的概念是行得通的話，那便拿去與它談："不只是你買的，我們也可找另一個人全部購買"，即這些東西，我們當時正在研究，在醞釀一些這樣的想法。

李永達議員：

不是，主席，我想問的就是.....

主席：

李永達議員。

李永達議員：

你們一直以來就只是進行一個努力思考的過程。我看文件，任何這些建議，你都未曾拿出來談過，包括向地產商暗示："嗰！我並不只是找你，我這邊還可以找別的人談，甚至找別人談的時候，價錢可能未必少過這一個"。但如果我看資料，或者湯先生你可證實，其實你沒有出過任何的招數，向地產商明示或暗示，其實你可以有別的選擇，就是找其他人談的，是嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

我們認為那些方案未考慮成熟的時候，便沒有知會對方，這是對的。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，其實是否成熟，視乎你怎樣看而已。但就談判價錢來說，一方面是看實力，第二個其實有時是互相試探對方的底線，甚至"鬥嚇"而已。現在我看的文件，你真的沒有提過這件事。不過我不再重複問了，我想問多一件事就是，你剛才回答我們同事的問題，就說：我們有很多限制，因為我們要根據法例要有提名人及因為孫明揚先生推出的所謂政策文件，所謂"孫九招"。但你們高層，尤其是你和梁展文，因為你們是在房屋署負責最深入的兩位同事，因為我看文件，孫明揚是很少收到文件和電郵的。因為正如你所說，他有很多其他工作做嘛，梁展文和你是最多。我亦相信你們是在這個問題上思考最多的兩位同事。

好了，其實你有否向孫明揚或者其他政府人員說過，如果我們把"孫九招"來一個特別處理，一個特別安排，就是不包括紅灣半島及高盛臺的，那你房屋署的管理階層便很自由了，而這個自由令你不需要綁手綁腳……嗙！你知道你被人綁手綁腳嘛。嗙！我就要在20個月內提名購買居屋，我又有"孫九招"綁着雙手。接着還有20個月綁着雙腳，不能動。那你現在說："既然是談判，綁手綁腳，照談吧"。那麼，你與梁展文應該就……我覺得你們兩位應該是很聰明的嘛。但我從文件得知，你從來沒有想到，說："我可否跳出這個框——就叫孫明揚考慮——局長，可否給予我們一個自由度，這個'孫九招'甚麼也包括，只是不包括這兩個最後的PSPS，令到我有最大自由度與發展商談判。"我看資料，其實你沒有想過，對嗎？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

並不是說沒有想過，主席。我們是討論過這些事……在SDM中討論那些option的時候，我們都考慮過這件事。譬如其中有一個option，在買回來後……最壞的打算，轉作為公屋吧，行不行呢？又或是買回來後，將用途改變，不作為PSPS來繼續出售，將它的用途改變，譬如說guesthouse、service apartment，或者轉作一些timeshare accommodation。這一類型的東西，都是說，如果我們談不攏，接回那批貨之後，我們可以有甚麼用途呢？當然，這個……你剛才說得很對，李永達……李議員，就是說，"孫九招"公布後，

那已經將PSPS——或者居屋，這一個產品……product，已經不會在房屋署裏面再繼續提供的了，或者在房委會裏面繼續提供，那這個已經向外公布了，而政府又言之鑿鑿，就說我們不再扮演一個發展商的角色，我們亦不會參與市場運作，我們完全退出。所以當時我想他們的考慮就是，既然政府說得這麼實實在在，這些樓無謂再買回來，即使買回來，作為最後一個解決方法，都是將它的用途改變，都不會再重新推出。這個是我們仍然到最後都考慮在內的一個方案。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，文件我全看了，我當然知道你說的是甚麼。我是說，即使你所說的A、B、C那3個方案，你記不記得？那個所謂guesthouse，即那個所謂類似酒店那些形式，或者一個叫做……

湯永成先生：

是，是，賓館那種形式。

李永達議員：

……嗯，中途你們發覺還是不太行……在法律上和價錢那方面。但是，我剛才問的問題就是，既然這即是最後兩個PSPS，你和梁展文先生為何不考慮這一點，希望孫明揚也知道，再有那個政策的規定，而不給一個exception，給這兩個一個特別安排的話，其實你們很難想到有甚麼選擇，令到自己在談判中處於一個下風——其實你是處於極下風，看完所有文件後我覺得，說得俗些是做"鵠鶴"，在極下風中也算有點活動空間。我剛才說就是……被20個月綁着雙腳，"孫九招"綁着雙手，其實我看你也不用談判了。湯先生你最後知道的是，最後的價格，也與發展商的差不多，只是8億元左右。其實他就是寸步不讓，分毫也沒有蝕。你由17億元便一路減到去這裏，其實，你們真的沒有，結果都是用發展商最初的價錢來完成這筆交易。所以，我問的就是，你們真的沒有想過要孫明揚……提示他，不要對這兩個居屋有那麼多限制，令你們可以對這個談判有較多的自由度。除了你說你那個Option A、

B、C，那個我是知道的，那個不是問題。為甚麼你不提醒孫明揚去做這件事呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，這個就……我們也說過了，政府的策略——政府的政策是已經公布了，不想貿然去作改動。即這邊廂說了我完全退出市場，不再參與；那邊廂卻說我繼續把這一批單位都賣出去吧！那這個就變成……我想當時高層的考慮就是這件事了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

湯先生，其實你也是高層。我想問，這個決定，最少令納稅人在補地價中……如果地政署所說的第一次估價是正確的話——其實我覺得它是低估了，我待會兒再跟你討論——就是都最起碼少了10億元……17億元與8億元……即這裏是少9億元。我轉為問你另一個問題。湯先生，你知道最後這個樓盤即紅灣半島推出發售，是在08年3月開始第一次發售，你知道這個樓盤第一次發售的時候，呎價是多少錢呢？

湯永成先生：

我不知道，我不清楚。

李永達議員：

呎價是9,000至1萬元。

湯永成先生：

嗯。

李永達議員：

梁志堅先生交給孫明揚的文件，即見面時所說，估計最多是2,600至2,800元，最高是2,800元。現在發售價最貴的時候，是9,000至1萬元。即使這一陣子經濟低迷，上一輪他們所謂的"劈價"四成，你知道價錢下跌了多少呢？

湯永成先生：

不知道。

李永達議員：

不知道。它跌至最多為5,000至6,000元一呎。有人計算過，就這樣的價錢分別——這個樓盤的淨收益大概是有50億元之多。你自己有沒有看到這段新聞？

湯永成先生：

我沒有留意這段新聞，因為當時我都不在其位，在08年的時候我已經退休了。對這些事件，我也不感興趣。

李永達議員：

湯先生，我當然希望你感興趣，因為你有份決定策略，雖然你不是參與談判地價。

湯永成先生：

是的。

李永達議員：

那策略是你有份決定的。譬如說，是否繼續商談、是否停止商談，或者要不要向孫明揚說給你一個方便，即free你的hand，即你的手，方便點去商談。現時的資料就是，最後的呎價最高時達1萬元一呎，最低在這幾個月也有5,000至6,000元一呎。你現在回頭看，你覺得梁志堅這樣對孫明揚說，是否"嚇"他呢？他說最高只有2,800元一呎。

湯永成先生：

主席。

主席：

湯先生。

湯永成先生：

就這個我可以有點回應。當時，就是在說03年SARS期間，大家都知道市況是怎樣。而之前為甚麼會有"孫九招"呢？亦是由於市況的問題，市況逆轉得很厲害，市面上很多樓宇，供應太多，價錢就不斷滑落。剛才我也說過，如果以99年作為機制的話，在03年時的數據只得58點多，即下跌了四成多以上。如果再與97年相比，這就下跌得更厲害了。這是當時面對的情況，大家都無法預料樓市會作出V形反彈，即在幾個月後或幾年之後，由一個很低的水平升上去。如果再看當時談判那段期間，黃埔新邨——這個我也是從地政總署的同事取得的數據，就是在發售的呎價也是2,600多元一呎，那些樓房是私人樓宇，黃埔新邨較接近紅磡比較旺盛的地方，售價也只是這個水平。當然，這是在當時的環境，是這樣的價錢。再加上，後來經過發展後，紅灣那裏大事裝修，投入很多成本，諸如此類，那它upgrading的價錢，並不是它當時談判補價的費用。可能是很多倍也說不定，這個我不清楚。但是，如果以當時來看，價錢大約是——紅磡灣的售價是2,000多元一呎——2,600、2,700元。隔鄰一個好一點的半島豪庭也只是3,000多元一呎，再好一點的海怡，也只是4,000元左右。這個水平是當時的價錢，以後——當然發生了的事，大家都知道，原來樓市V形反彈得很厲害，這件事是我們當時可能預料不到的結果。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，就是這個預料不到，令你們不但得不到最高的地價，連地政署初期說的地價也得不到。當然，價錢有很多變化是大家都知道的，但我想問你一個問題，湯先生，關於梁展文先生的角色，你看到梁先生在兩個階段有向孫先生提出一些建議，我想recap，看你是否記得。第一階段是，當你們.....地政署是負責談判的，本來就以一個full market value，即十足市值，要17億元。後來談判至3月底也不行，那便有些內部討論。後來地政署提出用一

個50/50的分帳形式，因為這是政府主動提出談判的，所以我們不應向他要求百分之一百的地價，只要50吧。

湯永成先生：

是的。

李永達議員：

我想.....第一個資料就是，有同事問過就是，他就講過一些例子，但我怎樣翻查文件都找不到有哪些例子是50/50的。其實你有沒有問過，當地政署把這個所謂的專業判斷，即收足百分之一百地價，但談不攏了，它就自我合理化，self justified，不如50/50吧！接着寫一句，就說其實以前有一些precedent cases，有些先例，但我怎樣翻查也不覺得有，其實你有沒有問過它有哪些例子是這樣的呢？

湯永成先生：

我掌握不到有甚麼先例，不過他提及有兩個例子，一個是以50/50的方式解決，另一個是以談判的方法處理。如果你想瞭解多一些資料，這個問題最好是問郭理高先生，因為他所提到的例子是在他的部門發生，是他處理的例子，並不是房屋署處理的例子。他只是告訴我們，他們以前曾處理這些問題，他們取得很高層的同意，然後這樣處理的。這些就是他給我們的資料了。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，為何我要問你呢？因為那個地政署的同事其實是由孫明揚及梁展文.....under他們進行談判的。他這次很特別，因為他並不是完全向地政署負責，亦向你們房屋委員會.....因為這些事情是房屋委員會的資產。所以，我就想問，為何你們給我的印象是相對輕率的，就是你們沒有查問那些先例是甚麼。我真的不能在文件找到有哪些先例是以50/50攤分地價的方法處理？我所問的是為何你不查問呢？雖然那是他們的專業判斷，但你可問他索取資料，要求他向你提供該兩個例子。作為房屋署副署長、作為房屋

署署長，或者房屋局局長，你們可以查問哪些例子是以50/50的方式處理，以及那些例子的情況跟這情況是否相同呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，就這方面而言，我們相信我們這位同事，因為首先，郭理高先生是地政總署副署長，就補地價的談判來說，我相信他的經驗遠較我豐富，比我遠勝。他告訴我、告訴房屋署有兩個這樣的例子，難道我還要求他向我提供這些例子。我覺得沒有這個需要，我相信這位同事。此外，你問到房委會是否要主導處理這些談判？首先要明白的是，現在所說的是補地價，土地不是房委會批出來的，而是地政總署……是政府透過地政總署批出這些合約。第二，就補地價達成協議後，那筆錢不是歸房委會的，而是歸政府的。至於房委會的責任，就是在樓宇落成時，負責提名買家購買這些單位。根據合約，房委會的責任就是提名買家。如果房委會沒有提名買家，房委會在時限屆滿後便要購買這批貨，這就是房委會的責任。至於資產，落成的那些物業又不是政府、又不是房委會，而是發展商的，發展商建成後就……

李永達議員：

這點我明白。我主要想問的是，當然你說你相信郭理高先生的評估，但我不明白，第一次評估是17億元，你相信他；第二次評估是以50/50的方式處理，你又信他。我當然不是說你代郭理高先生做判斷，但你最少要問他，為何他在02年11月底向房屋署說17億元，現在變成50/50的做法。為甚麼初期他又不提出50/50的做法？據我的觀察，你們沒有理由不向他查問。他說採用50/50的做法，你就同意採用50/50的做法。

主席：

湯先生，有沒有補充？

湯永成先生：

是，主席。我要補充的是，50/50的做法不是我一個人作主的，高層會議經討論後，都覺得可以用這個辦法解決這件事。至於這

個解決辦法，後來有基本的轉變。我想李議員看了那些文件，都知道到了第二輪談判，已轉為以commercial settlement的concept處理，就是將補地價及索償bundle，即綑綁在一起處理，變為純粹是商業的談判，並不是基於補地價這麼簡單的一件事，而是性質轉了，變了用商業的settlement方法處理。

主席：

李永達議員。

李永達議員：

主席，我最後一兩個問題。就50/50的做法，你與梁展文先生同意這做法，然後建議孫明揚先生考慮採用這個新的地價分配形式繼續新的考慮方案，你及梁先生都曾同意這個建議？

湯永成先生：

正確的理解應該是，郭理高先生將這個方案提交SDM討論……

李永達議員：

然後大家是同意的。

湯永成先生：

大家是同意的，包括我是同意的。

李永達議員：

直至03年12月23日，那個所謂商業的談判或調解完成，而梁展文先生其後就會寫一份文件給孫先生，告訴他已完全談判。他recommend，他建議孫先生接納談判的最後金額，是否這樣？

湯永成先生：

是。

李永達議員：

我想問的是，你覺得梁先生在整個談判過程中擔任甚麼角色呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，梁先生並沒有在整個談判過程中出現。

李永達議員：

這點我知道，他沒有參與談判過程。

湯永成先生：

他沒有參與談判過程。但在背後，他是瞭解這事情的，因為正如我剛才所說，每一次談判完畢，小組都會向他作出報告，他是瞭解整件事情的，而最後也是他向孫先生作出建議，決定買這批物業……不是買，而是接受這個價錢的補價而解決這批物業。這是他向孫先生作出的建議，他認同小組的建議，然後加上他自己的意見，都是贊成買這一批……不是買，而是接受這個價錢的補價而解決這批物業。在這個過程中，他其實知道這件事，並參與作出決定。

李永達議員：

湯先生，或者我逐點問你，很簡單、很短的。第一，在這個談判過程中，真正進行談判的是地政署，你同意了。

湯永成先生：

地政署、我，我有參與其中，即你所說的是第二輪調解談判。

李永達議員：

即由地政署這個最專業的部門負責。

湯永成先生：

是。

李永達議員：

你是否同意，就整個補地價策略而言，參與最深的，我不是指價錢，而是指整個策略，是你和梁展文先生呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

地政總署都有參與。

李永達議員：

地政總署都有，好了。梁先生是否亦有最少兩次的參與情況，一次是50/50的分配，另一次是12月27日建議孫明揚先生接受最後的談判結果，其實他有推薦那個決定的，是嗎——在這兩點上？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

最後接受864那個價錢，梁先生有推薦的……有份參與推薦接受這個……

李永達議員：

所以可否這樣說，梁先生的角色並不只集合所有部門進行討論，而他自己沒有意見。其實他最少有兩次重大機會表達很清楚的意見，一次是50/50的分配，如你推薦，他反對，我想孫明揚也收不到這個消息。如果他不同意12月23日或27日最後談判得出的金額，即8億多元，孫明揚亦未必一定會採納那個決定。所以，我的意思是，他不單止安排部門同事一起討論，其實他本身是有意見的，他曾參與談判當中的一些重要階段，他曾提供意見，以及曾推薦某些決定，是否這樣？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

他是常秘，他亦是房屋署署長，他當然有權提供一些意見，有參與討論，提供一些意見。

李永達議員：

OK。

湯永成先生：

此外，我想作出更正，50/50是最先提出的方案，但最後採取的是70/30的分配比例。

李永達議員：

但你沒有不同意，梁先生其實是同意50/50這項初期的建議的？

湯永成先生：

可以.....

李永達議員：

我知道最後採取了70/30的分配比例，但我想確定50/50這個建議是梁先生和你都同意的？

湯永成先生：

在SDM討論的時候曾談論這件事，孫先生亦有在場，孫先生亦同意這個處理方法。

李永達議員：

OK，我想問最後一點，就是湯先生是否同意，梁展文先生在紅灣半島談判補地價時，其實不單擔當統籌角色，即他不單統籌，他不單統籌，而是有份參與某些決定，以及某些階段的重要決定，而這些決定如果沒有他的推薦，孫明揚其實是未必會考慮的，你是否同意呢？

主席：

湯先生。

湯永成先生：

主席，我未必覺得沒有梁先生的意見、推薦，孫先生會作出另外一種選擇，這個就不知孫先生有何看法。他亦會全盤考慮我們所提出的意見、梁先生的意見，然後作出一個決定。你剛才說，如果梁先生的決定或建議是不同的話，那孫先生的看法如何。這點我真的不知道了。

李永達議員：

OK，我沒有進一步的問題。

主席：

潘佩璆議員。

潘佩璆議員：

我要取消我的詢問，因為第一，剩餘的時間不足夠；第二，就是下一節我不可能準時在2時回來，所以我想我取消我的詢問。

主席：

如果是這樣，各位同事認為問不完便不準備提問，我們就要在此暫告一段落了。

湯先生，由於我們的研訊尚未完結，所以請你在6月2日下午兩點半再出席我們的研訊，繼續向委員會作證。很多謝你出席今日的研訊。在此亦重申一次，委員會向你發出的傳票是繼續有效的。多謝你。

湯永成先生：

OK。

主席：

各位同事，我們今日的研訊到此告一段落，請大家前往C房繼續閉門會議。

(研訊於下午12時21分結束)