

報明

2012.02.13 星期一



間有陽光 16°C-21°C

壬辰年正月二十二日 港幣六元正 出紙3疊14張半

左軚車湧英 意外升28%



港聞/A6

雲妮侯斯頓 倒斃酒店浴缸



國際、娛樂/A19、C2

訂閱版

編輯 葉雨舟 美術 劉惠儀 /A1

要聞/港聞/體育/中國/國際

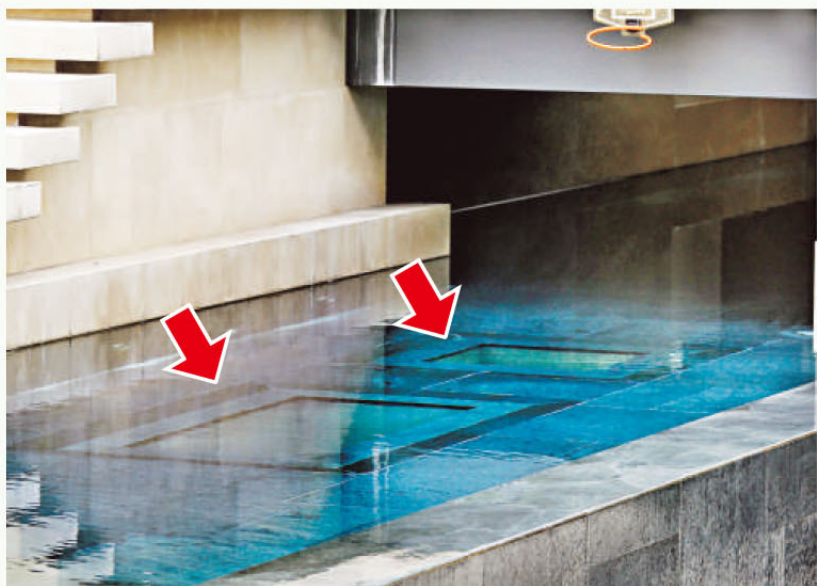
唐英年涉隱瞞僭建

去年書面否認 昨稱「已委專家視察」

約道7號唐宅多項涉嫌僭建物

泳池底兩「玻璃洞」

露天泳池池底，疑挖空了兩個大小不一的「玻璃洞」，小的面積約1米乘1米，大的約1米乘1.5米。兩洞的頂部由玻璃覆蓋，其中一個下方有一塊白色物料。但屋宇署圖則紀錄並無顯示池底有這兩個「玻璃洞」結構，相信屬於僭建。有曾參與大宅工程的人員聲稱，「玻璃洞」下方正是約千平方呎的僭建酒窖。



街上遠距離拍攝

本報在街上遠距離拍攝約道7號屋的泳池，泳池底部懷疑僭建的兩個「玻璃洞」（箭嘴示）清晰可見。有工程師及測量師認為，兩洞應涉及鑿穿泳池底部結構，若沒有人圖則申請，實屬違法。根據屋宇署網上批則紀錄，這兩個改動未曾入則。至於玻璃洞的底部，兩人均質疑別有洞天。



高空俯瞰

本報近日拍得唐宅的高空俯瞰圖，發現唐宅泳池有兩個「玻璃洞」（箭嘴示），有施工者爆料指是僭建酒窖的天窗。（明報記者攝）



嗜酒的唐英年，藏酒量在香港名列前茅，他過去曾聲言政務司長官邸的酒窖規模很小，「只能儲存一兩千支酒」。（資料圖片）

偵查報道

本報接獲不同消息渠道指出，以熱愛紅酒聞名的特首參選人唐英年，於任職財政司長期間，在其九龍塘大宅涉嫌僭建地下酒窖，但唐英年數月前透過公關向本報書面否認有此事，聲稱「無任何地下構築物」。及後有參與唐宅工程的人員，向本報大爆懷疑僭建內幕，同時，本報近日拍得唐宅的高空俯瞰圖，發現唐宅泳池有兩個「玻璃洞」，有測量師及工程師均指出，僅兩個地底「玻璃洞」已涉嫌違例僭建，並質疑洞下別有洞天。

除了泳池底兩個「玻璃洞」外，7號大宅的天台也開鑿了一個玻璃天窗，但這天窗同樣並沒有顯示於圖則上，換言之，單憑外觀，唐家大宅相信最少已有3個懷疑僭建物。 明報記者

豪宅泳池現「玻璃洞」專家疑違例建地庫

本報過去3日先後多次向唐英年公關查詢，要求回應涉嫌僭建及隱瞞的指控，直至昨晚11時，唐營公關終於口述回覆以下內容：「對於約道5A及7號兩物業是否有僭建物的查詢，唐英年競選遊現回覆兩物業均由唐的家族持有，有關人士已委任合資格專業人士全面視察物業有否違規，如有，會盡快採取行動，進行修正。」（詳細查詢過程刊A2）

0.6倍地積比率用盡 沒空間加建

根據屋宇署最新紀錄，唐英年2006年就任財政司長期間，曾透過建築公司呈交一份約道7號大宅的圖則，顯示泳池底是平整的，在地底沒有任何地庫空間。本報翻查政府規劃圖，也顯示約道7號的0.6倍地積比率已經用盡，因此按已批地積比率，是不可能申請再建地庫的。

曾訪唐宅者 證有僭建地下酒窖

不過，本報早前接獲來自建築界，以及曾經拜訪唐宅的消息人士指出，約道唐宅確有僭建地下酒窖。一名建築界人士坦承，年前參與約道7號唐宅工程，當年曾有人要求他於大宅僭建地庫。

去年10月中，本報去函唐英年求證此事，唐透過公關公司書面明確否認有「地庫（cellar）」或「任何地下構築物（any underground structure）」。

但近日再有聲稱曾參與約道7號大宅重建的工程界人士向本報指出，曾進入過大宅的僭建地庫，他們並詳細描述了建築佈局，包括隱蔽的入口、千呎面積等，並指出地庫唯一外露的部分是直通泳池池底的「玻璃洞」（見圖）。本報記者兩度前往約道從高角度拍攝唐宅的最新圖片，為求客觀公正，本報並在不透露該業主身分情況下，向兩名測量界及工程界專家查詢專業意見。

專家：倘無地庫 加建玻璃無意思

測量師學會建築測量組主席何鉅業表示，根據照片，該大宅泳池池底結構被鑿穿成兩個洞，洞的頂部是一塊玻璃。他表示，單憑照片不能百分百確定「玻璃洞」底下是否存在地庫或酒窖，但他補充，「若根據經驗，池底加建玻璃，作用猶如天窗，下方一般會存有空間，否則加建玻璃便無意思了」。

何表示，僅此兩個玻璃洞的深度，已足夠貫穿泳池的底部結構，直達地底泥土，按法例必須向屋宇署入則，否則便屬違法。至於7號大宅的天台，也開了一個疑似天窗，何認為，因為鑿穿了天台的結構，同樣必須向屋宇署入則。然而，根據屋宇署最新的網上資料，以上兩個改動均無任何人則紀錄。

香港專業教育學院建造工程系主任陳子明看過泳池相片後，也認為池底的兩個框是「玻璃洞」，若沒有向屋宇署申請便挖建，必屬違規。他相信，該兩塊池底玻璃的作用是採入自然光，因此確實有合理懷疑，玻璃之下是有地庫存在，「若玻璃下方是泥土，採自然光便沒有意思」，而天台的天窗，也同樣有違規僭建之嫌。 【相關新聞刊A2】

天台天窗

天台懷疑鑿了一個天窗，涉及改動天台結構，原應向屋宇署入則申請，否則便屬僭建，但根據屋宇署圖則，天台並無天窗結構。



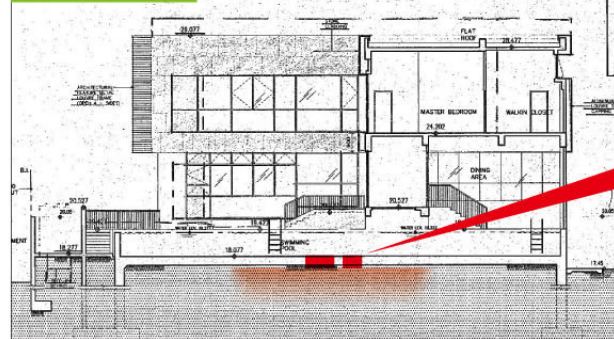
（明報記者攝）

資料來源：香港測量師學會建築測量組主席何鉅業、香港專業教育學院建造工程系主任陳子明

明報製圖



屋署圖則



▲圖為唐英年夫婦持有的九龍塘約道5A（右）及7號（左）大宅，7號屋的泳池及天台，分別有涉嫌僭建的玻璃洞及天窗（紅框示）。（明報記者攝）

涉嫌僭建的玻璃洞位置

◀約道7號屋宇署批准的圖則清晰顯示，泳池底部沒有「玻璃洞」及地庫酒窖等設計。（紅色部分為本報加工）

施工者：樓梯藏暗道 連接千呎酒窖

唐英年家族的約道7號大宅，由購入、施工到入伙，耗時長達4年多，涉及多間工程公司，當中個別參與工程的人員向本報爆料，直認曾進入唐家的神秘酒窖施工，酒窖是建於泳池池底，唯一外露是用作天窗的「玻璃洞」，單憑外觀，外人根本無法想像泳池池底會別有洞天，懷疑僭建了一個逾千呎的大酒窖。

有份參與唐宅工程，但不願透露身分的兩名工程人員向本報聲稱，曾進入約道7號屋地庫大酒窖，並指出其入口處於室內有蓋位置。他們形容，廚房附近有一條樓梯，其中最低的數級梯級可以掀起，就可發現暗道。他們描述，該條暗道樓梯甚狹窄，若兩人同時通過，會顯得頗為勉強，直落到底，便可到達懷疑僭建的酒窖，酒窖裏空間甚寬敞，

面積約1000方呎，不過，絕大部分在前線施工的工人都沒有意會到他們參與違規工程，有一些施工者甚至會到酒窖工地吸煙偷懶。

採單面大玻璃 地面看不到酒窖

這些工程人員形容，地下酒窖其中一端的天花，被鑿出約1米乘1.5米闊天窗，直通向泳池池底，並以加厚的單面大玻璃阻隔池水，酒窖中人可一邊品酒，一邊抬頭觀察泳池中活動，但在地面及使用泳池的人，卻無法看到酒窖。

本報搜尋屋宇署及其他施工紀錄，發現除了包括建築師行外，還有顧問公司、承建商，以及專門負責設計泳池、接駁泵水系統的公司等，都曾參與約道7號的冗長工程，多批隊伍先後進駐唐家大宅。

測量師學會建築測量組主席何鉅業指出，約道7號的泳池底開鑿了兩個大洞，猶如地下室的天窗，根據其經驗，「玻璃洞」底下有可能存在其他空間。由於水壓巨大，池底天窗必須採用至少4厘米厚的特製玻璃。

測量師：玻璃洞如地下室天窗

除了酒窖，工程者又描述了宅內還有其他玻璃結構，比如屋內部分天花也有採取玻璃結構；地下車房內則裝設了電動大轉盤，方便唐英年的座駕掉頭；至於7號屋與5A號屋兩者之間，僅以一扇矮牆分隔。本報記者從高角度拍攝了唐宅的圖片，翻看屋宇署圖則後，發現與爆料者的描述大致相符，顯示爆料人所言是有根據的。

唐宅地庫酒窖 傳媒曾報道

唐英年出名嗜紅酒，過往曾邀請傳媒到其九龍塘大宅訪問，亦毫不吝嗇展示其珍藏佳釀。其實，早年已有傳媒不經意報道，唐英年家中設有大型地下恒溫酒窖，保存他的收藏品。

唐英年在九龍塘約道5A號和7號的兩幢大宅，分別於1996年和2006年入伙。《文匯報》於03年的報道中稱，唐英年位於九龍塘

的豪宅，「家中『地庫』就有一個大型的酒庫」；《經濟日報》在05年刊登的一篇記者採訪手記中寫道：「記得早年訪問唐英年豪宅，他就曾展示家中一排排珍藏紅酒，大宅『地庫』則設有恒溫酒窖存酒。」不過，有關報道沒有明確指出「酒庫」是在約道5A或是7號屋。

唐英年的藏酒量在本港名列前茅，甚至連

家中的酒庫亦無法完全容納唐的佳釀。他在09年接受本報專訪時，曾表示政務司長官邸的酒窖規模很小，「只能儲存一兩千支酒」，可見在他眼中，一兩千瓶紅酒只是小數目。據報道，唐英年為了為愛酒尋找安身之所，除了在荃灣設有一個私人酒庫外，亦租用了壽臣山 Crown Wine Cellars 的地下酒窖。

明報獨家



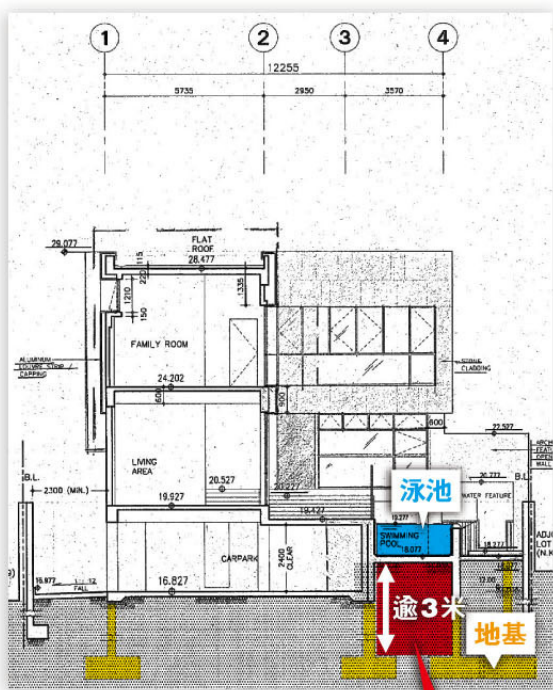
多雲清涼
15°C-19°C

壬辰年正月廿五日
港幣六元正
出紙4疊19張

報明

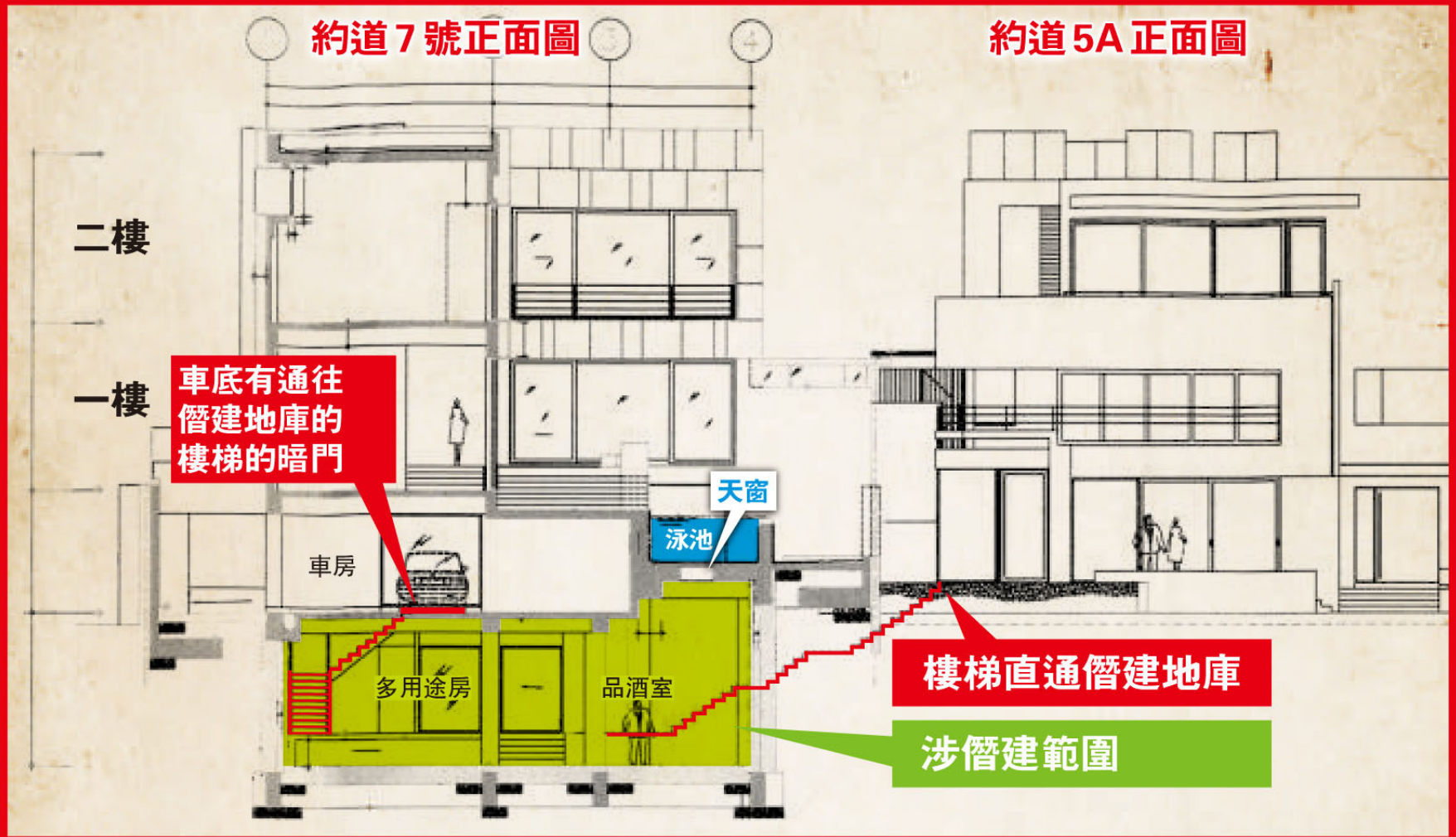
唐宅終極秘圖曝光

屋署06年9月批准圖則



泳池與地基之間高逾3米，疑為方便挖泥作地庫

唐英年九龍塘大宅2007年裝修圖則



車底有通往僭建地庫的樓梯的暗門

樓梯直通僭建地庫
涉僭建範圍

特首參選人唐英年在九龍塘約道7號大宅的裝修圖則曝光，根據本報獨家取得7號屋的2007年裝修圖則，顯示僭建並非早前唐英年所說的「工人掘深咗」，而是一個經過精心設計、面積約2250平方呎的隱密豪華大型地庫。圖則顯示，原來唐英年聲稱自住的5A號屋，有一條秘密通道直達毗鄰的7號屋大地庫。唐英年昨晚公開稱，今日將容許屋宇署入屋檢查。

明報記者

不願披露身分的唐宅工程人員表示，有人預先建成大地庫後，再遮掩兩條通往大地庫的通道，然後瞞過屋宇署檢查，2007年2月取得入伙紙後打開通道，裝修大地庫。

香港專業教育學院建造工程系主任陳子明指出，若有專業人士蓄意遮掩秘道，隱藏僭建物並瞞過檢查，等於欺騙屋宇署，屬違反《建築物條例》，若業主曾指示專業人士這樣做，一樣屬違法。大律師陸偉雄表示，若施工期間興建沒有獲得批准的結構，然後呈交「假圖則」給屋宇署，或違反虛假文書罪；若業主知情，則觸犯串謀詐騙罪。

面積2250呎 兩層秘道通地庫

本報日前獲得一份2007年裝修大地庫的施工圖則，此圖則昨天終獲工程人員確認，顯示唐宅非法地庫面積約為2250方呎。圖則顯示，除了5A屋有一條秘道通往地庫之外，7號屋也有一條通往地庫的秘道，而且十分隱蔽，只能經停車場進入；而該入口長期停泊一部汽車，入口因而被遮掩。

唐英年昨日表示，他委託的專業人士已與屋宇署聯絡，讓屋宇署今日進入約道大宅視察僭建物，若發現與原圖則有出入，會立即清拆。但他聲稱，不記得僭建物何時興建，又拒絕回應工程監工者是否他的太太，只承認當日是由「家人」監工。對於《爽報》昨日引述一幅2003年建築草圖，指7號地底僭建地庫有戲院及日式浴室，唐英年公開指該圖則與事實不符。

唐：不記得僭建物何時興建

不過，根據本報取得的2007年圖則，唐英年的回答似有取巧之嫌，因7號地庫雖無私人戲院及日式浴室，但私人戲院變成多用途房，日式浴室則改為髮廊，大地庫還有酒窖、品酒室、健身房，間隔之多，不似唐英年說的「工人掘深咗」。

屋宇署昨日強調，2007年1月24日，曾派員到上址視察，確認剛建成的房屋並無違法建築圖則後，於2007年2月發出入伙紙。根據圖則，上址應是一幢三層高的洋房，並無儲物用地庫；地面層的建築圖，亦不見任何樓梯通往地底。

不過，本報取得的2007年圖則清楚顯示，泳池底預留兩個方洞，作為日後地庫「品酒室」的天窗。偌大的僭建地庫，樓底高達12呎，同時，單是酒窖面積約400多方呎，是港人一個小家庭居所面積。品酒室面積亦達400方呎，多用途室及健身房分別約300方呎。

地政總署：諮詢法律意見

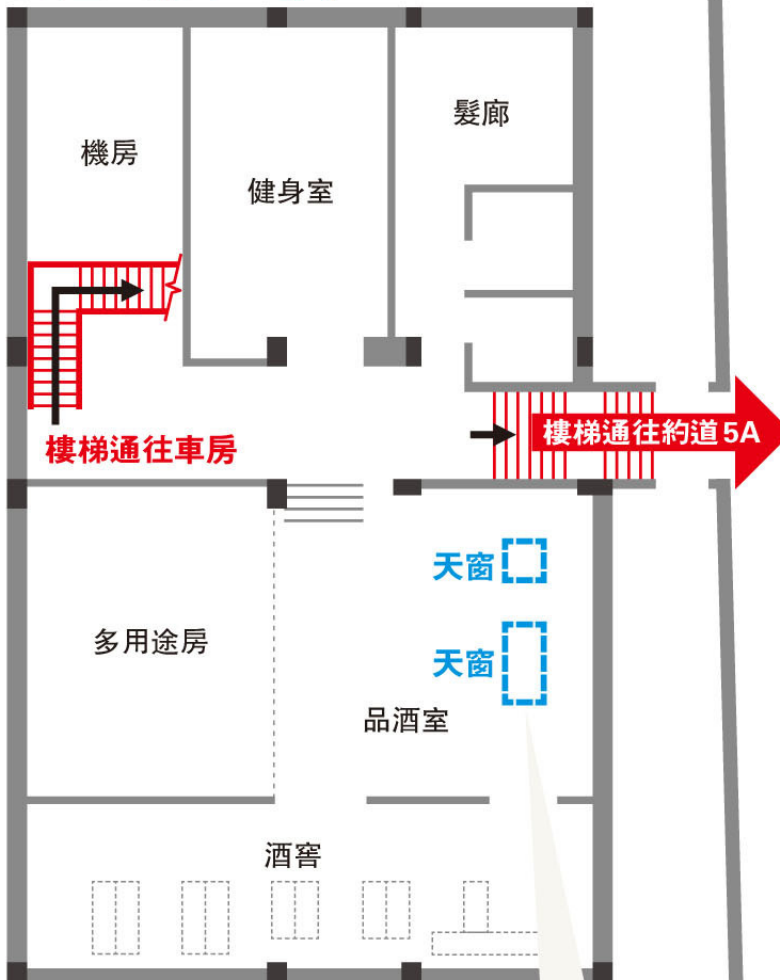
由於約道7號屋已用盡0.6倍的地積比率，不可能再建地庫，是次有人僭建大地庫2250方呎，按約道目前每呎最新成交價3萬元計算，有人變相免費取得一個價值近7000萬元的大地庫。

對於有人涉嫌僭建地庫後，超過法定地積比率及沒有補地價，地政總署發言人表示，屬下的九龍東地政處會研究，包括諮詢法律意見。

立法會議員涂謹申日前表示，若有證人挺身指證有人故意欺騙屋宇署，以騙取入伙紙，則串謀詐騙罪可能成立。

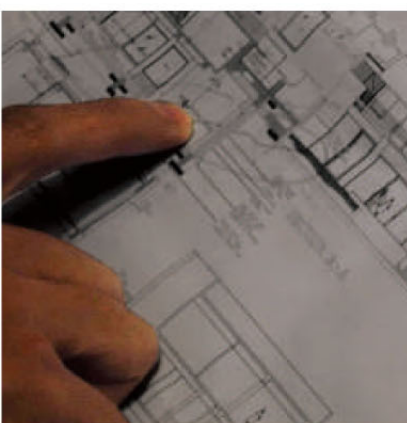
【相關新聞刊A2】

約道7號平面圖



樓梯通往車房

樓梯通往約道5A



有參與唐宅約道7號的工程人員，向本報提供一份圖則，指出僭建大地庫的所在位置。

(明報記者攝)



本報於唐英年約道7號大宅上空拍到泳池底的兩個玻璃天窗，與本報取得的大宅地庫圖則吻合。(資料圖片)

工程人員踢爆：有人涉騙屋署

唐宅工程人員向本報大爆真相，指有專業人士瞞取屋宇署入伙紙後，於2007年涉嫌將僭建圖則發給各間承建商，然後再分發給多間工程公司，替僭建地庫做各項裝修工程。

裝修外判多間公司

該名不願透露身分的工程人員說：「他們會很醒目的在非法圖則中，完全不落自己公司名稱，最誇張的版本，竟然在一張紙上，同時印着交給屋宇署的版本和印着僭建的版本，給施工隊參考。」

唐英年對何時挖地庫一直諱莫如深，但這工程人員踢爆說：「入伙前就挖深了很多，無可能做好才挖，否則樓宇一定倒塌，挖完之後，再用紙皮石或木板封堵通道（掩飾）。」至於泳池的兩個大洞，可能是有人在泳池放滿水，或用帆布蓋住，或放一些工具遮住泳池底的天窗。屋宇署人員只要一疏忽，就會看不出來，等到屋宇署人員走後，才整開封堵物，入地庫裝修。

該工程人員表示，唐英年太太是出面監工者，不時到地盤巡視，也主持多間工程公司的聯席會議，「許多工人本不認得她是唐英年太太，又說她不過只是一個女人，在後面力主興建的或另有他人，她可能只是替罪羔羊。」

唐太巡地盤主持會議

該工程人員表示，漫長的重建期間，不少工人落地庫吸煙，地上滿是煙蒂，「工人從停車場的活動樓梯進入地庫，泳池的天窗已經存在」。他指擁有專業人士否認知情，「荒天下之大謬」。

為何《爽報》昨日報道的2003年僭建草圖，與這份2007年的裝修圖有這麼多出入？「因為不斷修改，改了多次，建築師曾發給地盤承建商，很多公司和人員都收到。這件事情不可能隱瞞」。他說，很多知情者都對唐英年的僭建看不過眼，「你做這麼大的官，僭建竟然可以這麼誇張」。明報記者

唐英年辯解三大疑點

- | | 唐英年版本 | 裝修圖則及工程人員版本 |
|---|---|---|
| 1 | 唐英年早前回應記者質詢，否認5A號屋有地下酒窖 | 本報獲得的裝修圖則顯示，雖然地庫並非位於5A號屋地底，但5A號屋有樓梯可直達7號屋地底的大型地庫，該地庫有酒窖等設施。唐否認5A號有地下酒窖，有隱瞞之嫌 |
| 2 | 唐英年辯稱，7號屋車房後面的地下只是「挖深咗」 | 根據本報獲得的地庫圖則，7號屋地庫面積達2250平方呎，明顯非「挖深咗」；圖則亦顯示，地庫設有酒窖、品酒室、髮廊、健身房、多用途室等，絕非如唐英年所言，只是「雜物房」 |
| 3 | 唐英年昨稱，不確定何時興建地庫，「但我相信一定是獲批入伙紙之後，因為如果取得入伙紙之前建造，一定不會獲批」 | 曾參與7號屋工程的人員指出，地庫於2007年獲發入伙紙前已建成，並質疑當時有人做手腳，利用紙皮石或木板等，遮蓋地下室通道，以求取得入伙紙，之後再裝修 |



有驟雨 27°C-31°C

壬辰年五月初三日 港幣六元正 出紙3疊18張

報明

六四天安門 中文Siri「認不出」

香港首例 造假新股退款10億

國際/A23

經濟/B1

要聞/港聞/體育/馬經/中國/國際

編輯 葉雨舟 美術 王丙言 /A1

梁振英山頂豪宅僭建

認「無心之失」即拆 議員轟存心欺騙



速拆僭建

▲候任特首辦昨晚突然表示已清拆梁宅僭建的玻璃棚後，記者立刻趕往現場拍攝，發現僭建玻璃棚（紅框示）已徹底拆掉。（明報記者攝）

去年圖片

◀2011年5月8日未正式宣布參選前，梁振英曾在山頂大屋接待傳媒，並在三邊密封僭建的玻璃棚前，講解自己的種種心得。棚內可見有吊椅及有門通向大廳。（明報記者攝）



僭建玻璃棚

候任特首梁振英曾強調其山頂裕照園大宅沒有僭建物，但多名專家分析本報提供的圖片後一致認為，梁宅的玻璃棚（紅框示）屬違規建築物。梁振英昨聲稱「屬無心之失」，「決定立刻拆除該結構」。（明報記者攝）



直通花園

梁振英山頂大宅的僭建玻璃棚（紅框示）面積約110平方呎，下方是一個加高了兩呎半的地台，設有5級樓梯通往花園。（明報記者攝）

候任特首辦 回應《明報》查詢全文

有關結構的前身為一木花棚，梁先生於2000年買入該物業時已經存在。因為白蟻蛀蝕嚴重，幾年前改建為一金屬加玻璃的簡單結構，本質為一建在花園的玻璃篷，並非密封，沒有增加要計算入地積比例的面積。前身的木花棚和改建的金屬加玻璃結構均沒有入則，屋宇署人員亦沒有到該物業視察。

昨晚（周二）接獲貴報查詢，梁先生今早（周三）經諮詢專業意見後，決定立即拆除該結構，下午已清拆完畢。

梁先生無意違反《建築物條例》。他在買入該物業後，只曾在通道上加建玻璃蓋，當時亦主動向屋宇署申請並獲批准，故他相信家中並無僭建物，否則不會在該玻璃篷前及家中其他地方多次接受媒體採訪。

此事實屬無心之失，梁先生亦即時作出回應。

候任行政長官辦公室

偵查報道

尚有10天便正式就任行政長官的梁振英，被本報揭發其山頂豪宅僭建了一個面積約110平方呎的三邊密封玻璃棚。候任特首辦昨晚回覆本報稱，梁振英承認將原來的木花棚「改建為金屬加玻璃結構」，並沒有入則申請，並歸咎這屬「無心之失」，無意違例，並已於昨午清拆僭建玻璃棚。

去年5月，梁振英曾向傳媒公開表示，諮詢過兩名專業人士，「確認」山頂大宅沒有僭建物。有立法會議員炮轟，身為測量師的梁振英，無可能不知悉大宅有僭建物，指他是存心欺騙公眾。明報記者

曾宣稱「確認」無僭建

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

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

「通風非密封 不計地積比」

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

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

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

香港大學土木工程系副教授蘇啓亮說，玻璃棚從客廳延伸，增加了樓面面積，「業主肯定着數咗」。

學者：無關通風 有蓋即僭建

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

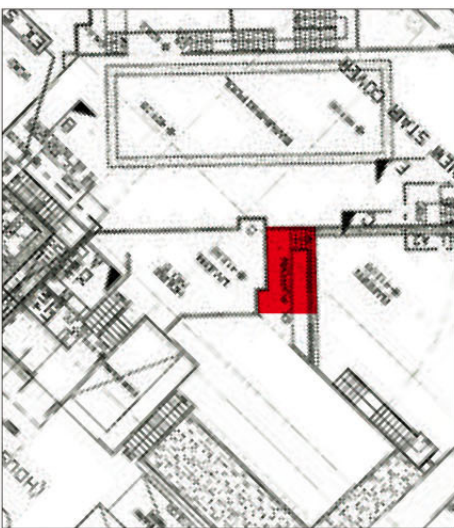
另外，根據政府現行的執法政策，由於該搭建物位於獲批准建築物外，故不論風險多少，抑或是否新建，都屬於政府「須優先取締」的僭建物。屋宇署會要求業主拆除，否則會將物業「釘契」。

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

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

【相關新聞刊A3】

地署高空圖證購入前無僭建



圖則無批建物

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



1999年無棚

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



2011年有棚

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

邊說安排記者檢視 邊火速清拆

本報記者近日就「梁宅僭建」的偵查報道取得突破進展後，梁振英一方的反應出奇迅速，火快於昨午清拆掉僭建玻璃棚。

明報半年前追查 攝得俯瞰圖突破

候任特首梁振英去年5月曾公開宣稱，諮詢過專業人士後，發現其山頂大宅並無違規建築物。《明報》半年前已開始調查大宅是否一如梁振英所言，並無僭建物，且特別針對通道的玻璃簷篷，以及平台的一個水池。記者及後發現，玻璃簷篷已向

屋宇署入則興建，並無違規。另有專家則認為，水池也無僭建嫌疑。

直至上週中，本報調查取得明顯進展，發現梁宅其中一個玻璃棚有違規僭建之嫌；及至本周一，本報拍攝到梁宅的俯瞰圖，經多名學者分析後，一致判斷玻璃棚屬違規僭建物，本報遂預定於昨日下午向梁振英發出提問。

本報昨日正式發出電郵提問前，中午已先致電候任特首辦公關主任，表明發現有僭建物，要求參觀梁宅及實地察看玻璃

棚，公關表示，難於昨日安排察看，或許能安排今天或稍後察看。誰知記者尚在處理提交問題及冀盼實地察看之際，逾百呎的僭建物已經火速清拆掉。

晚上拍梁宅被阻「梁太很緊張」

本報記者昨晚獲悉玻璃棚已經清拆，連忙趕上山頂察看梁宅的最新狀況，並嘗試進入毗鄰屋苑「龍庭」再拍攝梁宅俯瞰圖，卻被該屋苑保安員驅趕，對方又指「梁太很緊張」。



3建制倒戈
改組打尖轟下來

港聞/A4



田家炳
盡捐20億工廈資產

港聞/A5



博士倫大眼仔
疑甩色

港聞/A6

海南設三沙市
護南海主權

中國/A20

2012.06.22 星期五
編輯 楊泳森 美術 王丙言

要聞/明報 A2

梁公開道歉 B屋花棚又涉違規

梁宅再揭僭建

偵查報道

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

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

昨晚回應：盡快仔細檢查

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

學者：B屋花棚是僭建物

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

一名測量師表示，就算該棚架頂部沒有玻璃，只要棚架頂設有多條緊密的支架，一樣可被視為僭建物，因為這棚架可被界定為一種「構築物」。

梁振英昨午在政府總部說，就住所僭建玻璃棚向公眾致歉，強調只是「無心之失」，興建玻璃棚時不知道要申請，從沒想過玻璃棚不合法。他又解釋，前日下午火速拆除玻璃棚，是希望盡快符合建築條例，並非隱瞞證據或毀屍滅迹。他說，會盡快聘請專業人士檢查他的住所有否其他僭建物，有需要的話會清拆，即使是屬於灰色地帶，亦會盡快處理。

梁否認毀屍滅迹：盡快符建築例

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

梁振英僭建事件引來各黨猛轟，泛



梁振英昨日就山頂住所僭建向公眾致歉，說今次只是無心之失。他又稱，清拆玻璃棚，是為了盡快符合《建築物條例》，否認是毀屍滅迹。（李紹昌攝）

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

吳靄儀促林鄭盡早調查

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

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

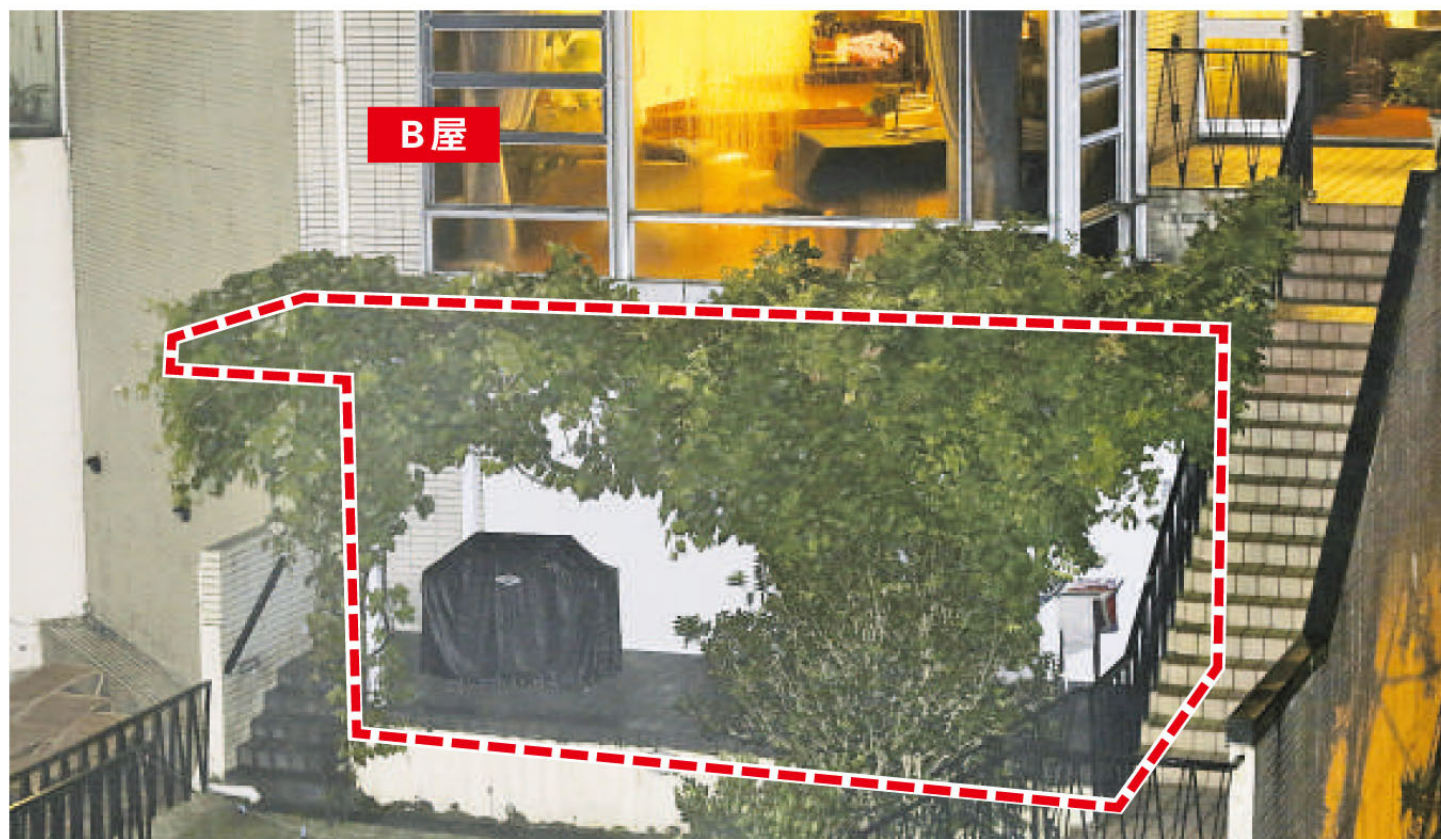
對於梁振英解釋僭建是「無心之失」，自由黨主席劉健儀表明對此「難以信服」，認為梁作為問責官員之首，應該反省及檢討，又相信市民對他的信任度已大打折扣。

劉江華：須解釋否則影響施政

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

林健鋒：拆僭建物前須先申請

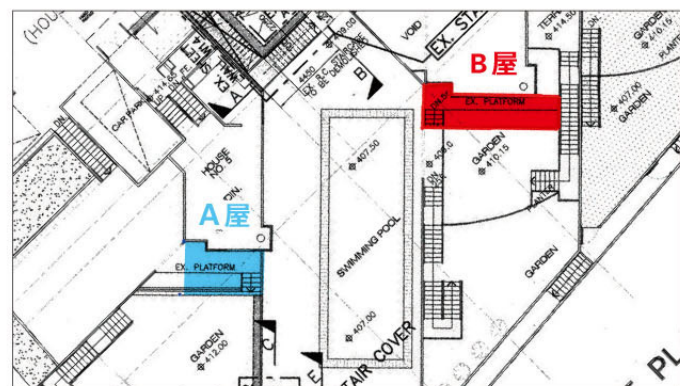
被視為「唐營」的立法會議員林健鋒認為，政府必須一視同仁處理所有僭建個案。他說，梁振英身為候任特首，有必要向公眾詳細交代事件。對於梁振英火速清拆僭建物，林表示，據他了解，拆除僭建物前須先向有關當局申請；但他之後又稱自己不是專業人士，不能夠評論。



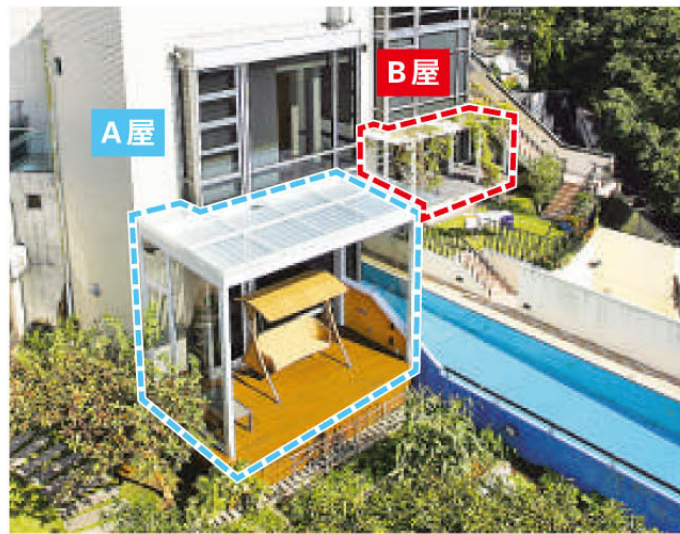
昨晚B屋花棚未拆 本報記者昨晚到梁振英的山頂大宅拍攝，發現B屋的懷疑僭建花棚仍未清拆，花棚頂部長滿植物，看不清楚是否仍有玻璃密封。（明報記者攝）



2011年花棚有玻璃 梁振英去年5月曾在涉嫌僭建的花棚底，向傳媒講述種花嗜好，可見花棚是固定結構，頂部有密集的支架及大玻璃。（明報記者攝）



圖則無批建物 藍色：梁宅前日已清拆的僭建玻璃棚 紅色：梁宅仍未清拆的懷疑僭建花棚



2010年1月的圖片顯示，梁振英位於山頂相連的兩間洋房，兩間都有棚架建築物，僭建的A屋玻璃棚（藍框示），前日已清拆掉，B屋的花棚（紅框示）現被工程師質疑同為僭建物。

議員：若二度知法犯法 誠信更差

梁振英雖火速拆去山頂裕熙園大宅A屋的僭建玻璃棚，本報昨入夜後再發現大宅B屋有懷疑僭建花棚，立法會房屋事務委員會主席李永達批評，梁振英昨公開表示「從嚴處理」僭建問題，不走「灰色地帶」，同日即被發現再有懷疑僭建物，若是如此，「屬二度知法犯法，誠信更大問題」。

李永達：應用對唐同一標準

李永達表示，屋宇署巡視僭建墨守成

規，往往只檢查傳媒揭發的部分，不敢主動視察或向屋主提問是否存在其他僭建問題，「梁振英除了應該請獨立人士作全屋徹底檢查，不能再火速毀屍滅迹，而是讓屋宇署入內判定後，再向公眾交代」。他說，當日唐英年地宮被發現僭建後，梁營核心成員劉夢熊曾到唐宅外派發單張，要求屋主開誠布公，讓傳媒入內徹底檢查，「現在梁振英僭建，也應該用同一套標準」。

城市大學專業進修學院學術統籌宋立功

表示，今次是梁振英自參選特首以來首次向公眾道歉。他說，梁在當選前怕影響選情，不輕易認錯，例如在西九漏報事件中堅稱自己無錯，千方百計解釋；但現在已經當選特首，心態上也放鬆了，「而且今次僭建是事實，他必須承認」。

學者：定影響公眾信任

宋穎說，梁振英迅速清拆僭建物，反映他一貫「快、狠、準」的處事方法，但今次事件定影響公眾對梁的信任。

唐太歐遊 拒評梁僭建

前政務司長唐英年在競選特首期間，被揭發九龍塘住所僭建2250呎地牢，民怨急瀉，最終在特首選舉中落敗。如今梁振英亦被發現住所有僭建物，本報昨致電唐英年太太郭好淺，她知悉梁振英被揭發僭建後說：「我現在在歐洲旅行，這些事不講了，我以後都不講這麼多了。回港後再談吧。」之後便匆匆掛線。本報昨日亦曾致電唐英年，但電話未能接通。

傳媒湧至 警員大宅外把守

本報昨日揭發梁振英裕熙園洋房僭建玻璃棚後，多家傳媒紛紛前往梁宅對上的山路俯瞰拍攝，發現僭建玻璃棚已經清除，剩下一個木製地台，外牆留下明顯的拆卸痕迹。

昨入夜後，「梁營」多名成員，包括劉夢熊、湯恩佳等，先後乘車進入梁宅，但

各人否認梁振英召集特別會議，強調只是早前約好到梁宅晚飯。

「梁營」聚餐 否認開特別會議

梁宅昨日氣氛雖然平靜，實是內地外張。隔鄰豪宅「龍庭」的保安員，前晚曾透露僭建事件令「梁太非常緊張」，致使

他們也要加強保安。至昨晨，這些保安員一度阻止記者在公眾地方的花槽石壁上拍攝，甚至強行將本報攝影記者推走。警方其後派出軍裝警員前往梁宅正門把守維持秩序，不過，候任特首梁振英至昨晚深夜截稿前，仍未步出大宅接受苦候多時的記者的提問。



陽光驟雨 28°C-32°C

壬辰年五月初九日 港幣六元正 出紙5疊25張

報明

支聯「六四專車」追蹤胡總 A8



李國能函黃仁龍 表揚護法治

港聞/A3



鄧國斌：特首應 注重慳錢

港聞/A4

《JUMP》隨報附送

編輯 楊泳森 美術 王丙言

僭建醜聞

要聞/港聞/中國/國際/A1

圖片證收樓時無花棚

天眼揭梁辦失實

梁振英收樓後 15 月圖片見花棚

資料來源：地政總署高空圖片



無棚

1999年 11月3日 梁振英購買大宅前 1 個月 物業仍由發展商持有。5 號屋前沒有木花棚，只有灰色平台



無棚

2000年 9月16日 梁振英收樓後 3 個月 仍沒有木花棚，5 號屋前只有灰色平台



有棚

2001年 9月27日 梁振英收樓後 15 個月 5 號屋前出現白色花棚。小圖為 02 年 1 月照片，花棚清晰可見

偵查報道

本報翻查政府高空拍攝圖片，揭發梁振英辦公室就僭建事件回覆傳媒查詢的內容失實。本報上周三揭露梁振英山頂大宅僭建玻璃棚，向候任特首辦查詢時，候任辦書面回覆表示，玻璃棚「前身為一木花棚，梁先生於 2000 年買入該物業時已經存在」；不過，政府拍攝的高空圖片顯示，梁振英買入大宅前 1 個月和收樓後 3 個月，大宅根本沒有「木花棚」。換言之，上手並無留下「僭建木花棚」給梁振英。立法會議員李永達表示，根據此一發現，若梁振英沒有合理解釋，「便是講大話，誠信破產」（見另稿）。明報記者

另一張政府高空圖片顯示，梁振英在收樓 15 個月後、即 2001 年 9 月，該僭建木花棚才出現，反映梁振英或家人可能在買入大宅後，自行僭建木花棚；及後，當木花棚被白蟻蛀蝕而拆掉，再僭建另一玻璃棚。根據現行條例，沒有向屋宇署入則審批的大型構建物如大花棚等，均屬違規構建物。

連日稱只涉疏忽

連日來，候任特首辦主管羅冠英、梁振英競選辦主席張震遠，以及立法會主席曾鈺成均認為梁是次僭建頂多只涉疏忽，並無涉及誠信。行政會議成員鄭耀棠昨天也表示，不感到梁振英有誠信問題，梁只是犯了非常嚴重的疏忽，希望他能夠汲取教訓。

然而，本報是次發現帶出一個嚴重指控，就是候任特首辦的書面回覆與事實不符，令人關注梁振英是否說謊，試圖把僭建責任推給上手

住客（把大宅留作自住的发展商）。在北京出席回歸紀念活動的梁振英今日中午會從北京返港，本報昨天電郵候任特首辦，查詢其上周三的回覆為何不符事實，但直至本報昨晚截稿前，候任辦尚未回覆。

被問為何不符事實 梁辦截稿前未覆

根據土地註冊處紀錄，梁振英的山頂裕熙園相連洋房（4 號屋和 5 號屋），是梁振英與妻子以公司名義於 1999 年 12 月 14 日簽署合約購入，當時梁付了訂金，合約訂明大宅是以簽約時「現狀」買賣，即賣方（發展商）不應於簽約後再對大宅作任何改動。梁並於 2000 年 6 月 14 日付清尾數並收樓。

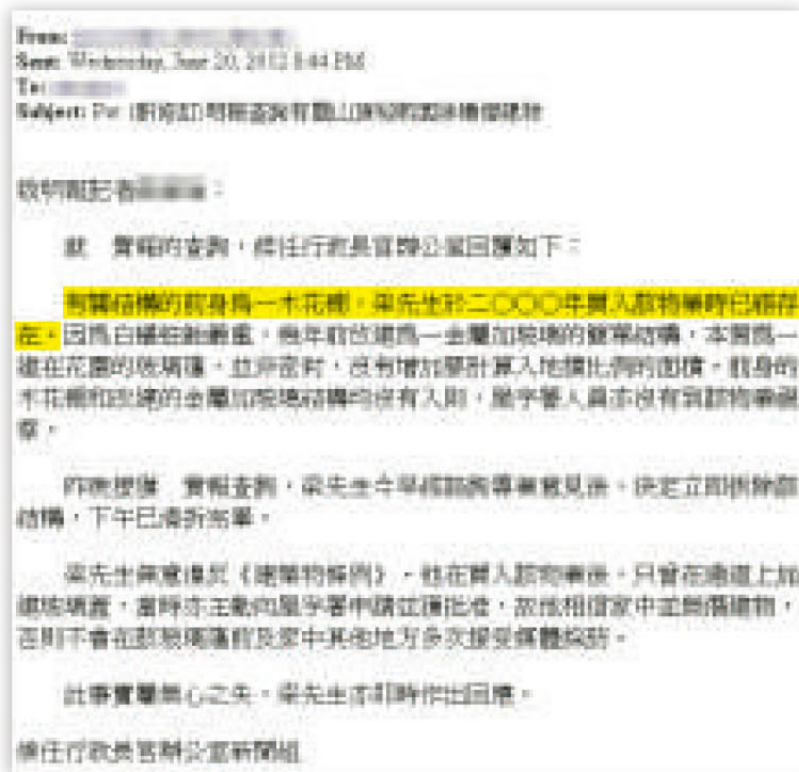
本報昨天取得數張由地政總署拍攝的高空照片，第一張攝於 1999 年 11 月 3 日，即梁振英簽約買入大宅前約 1 個月，大宅 5 號屋前沒有任何木花棚，顯示上手住客在該位置並沒有僭建。第二張攝於 2000 年 9 月中，即梁收樓後 3 個月，顯示 5 號屋前仍是一個灰色平台，沒有任何僭建物。這兩張圖片證明，上手住客根本沒有留下什麼木花棚。

第三張政府高空圖片攝於 2001 年 9 月，即梁振英收樓 15 個月後，圖片顯示 5 號屋前的灰色平台不見了，取而代之的是一個形似木花棚的白色構建物，顯示在介乎 2000 年 9 月至 2001 年 9 月的一年期間，梁宅僭建了木花棚，由於這段時期物業屬梁振英所有，梁要承擔僭建責任。

當本報上周三查詢候任辦梁宅是否僭建玻璃棚時，候任辦書面回覆本報，白紙黑字寫明：「有關結構（玻璃棚）的前身為一木花棚，梁先生於 2000 年買入該物業時已經存在。因為白蟻蛀蝕嚴重，幾年前改建為一金屬加玻璃的簡單結構，本質為一建在花園的玻璃蓬，並非密封……」

候任辦上述說法，暗示梁振英僭建玻璃棚，似乎是「歷史遺留下來問題的延續」，有試圖減輕本身僭建責任之嫌，誰知政府的高空圖片有如天眼，映照出僭建的真相。

【相關新聞刊 A2】



上週三回覆不符事實

候任特首辦公室上周三書面回覆本報查詢：「有關結構（僭建玻璃棚）的前身為一木花棚，梁先生於 2000 年買入該物業時已經存在。因為白蟻蛀蝕嚴重，幾年前改建為一金屬加玻璃的簡單結構，本質為一建在花園的玻璃蓬，並非密封……」

議員：倘無合理解釋 誠信破產

候任特首梁振英被揭發山頂大宅僭建後，堅稱事件不涉及誠信問題；然而，梁振英上周三（20 日）回覆本報時聲稱玻璃棚的前身「木花棚」並非由他興建，但地政總署高空圖片顯示，木花棚在他購入大宅後才出現。有立法會議員直斥梁振英誠信破產，必須向公眾交代。有學者亦認為，梁振英在過去數天一直堅守誠信這條底線，但現在連底線也失守，勢將影響其施政威信。

李永達斥圖誘過他人

民主黨立法會議員李永達說，高空圖片證明木花棚是由梁振英或其家人興建，梁當日的回覆明顯與事實不符，「如果没有合理解釋，就

是講大話，絕對是誠信破產」。李永達批評，梁當日聲稱木花棚是上手留下來，是企圖誤導市民，誘過他人，「講到好似不關我事」。他稱，梁如果是在購入大宅後才興建木花棚，沒有可能記錯。

李永達說，誠信較僭建問題更嚴重，批評梁振英達不到做特首的基本要求，「人無信而不立，何況你是候任特首？現在市民對你的誠信有千百個問號，你將來施政只會舉步維艱」。他批評，梁連日來的回應是詞詞狡辯，隱瞞事實，認為梁必須向公眾清楚交代事件。



上京

候任特首梁振英昨晨搭機赴北京，出席今日舉行的香港特區成立 15 年成就展開幕禮。梁將於今日中午返港。

學者：勢損施政威信

鄭宇碩說，所有政治人物回應醜聞時，都會盡量避免給予公眾負面印象，但回覆必須建基於事實。

他稱事件涉及嚴重誠信問題，必定影響梁振英日後施政，「市民對政府首長的誠信要求很高，你作為候任特首，如果誠信受到質疑，市民如何相信你會兌現選舉時作出的承諾？」

地署高空照可作呈堂證據

地政總署每年於不同時間，以配置特製相機的飛機，在本港上空拍攝超過 1 萬張高空照片，廣泛應用於製圖、土地行政和發展、土木工程項目、環境監測、保安行動，以及飛機失事調查等，亦獲採納為歷史檔案和法庭呈堂證據，權威十足。

同時，屋宇署定期靠這些高空照片調查各區

是否有僭建物。截至 2010 年底，地政總署備存的高空照片約有 25 萬張。這類高空照片屬公開資料，可供公眾購買，一般購買高解像照片，需時 10 個工作天處理。

本報是次購買的高解像照片，經放大約 64 倍，始發現僭建木花棚在梁振英收樓後才出現。