

茵翠豪庭業主

鄧兆棠先生與各委員會委員台鑒：

來函莽要鄧兆棠先生與各委員會委員，拯救一群無辜及不幸的小業主（爛尾樓花茵翠豪庭），全港市民周知董先生由從政開始，已致力為小市民尋求“安樂居所”，建立繁榮安定的美好香港，亦是所有香港市民之夢想！

茵翠豪庭是香港首次發生“大型”樓花爛尾事件，我們不敢質疑預售樓花的制度是否有問題，房屋局長孫明揚先生，以及富商李嘉誠先生亦在傳媒上公開表示預售制度是健全的，但事情的確發生，不知從何追究。期望各委員會委員當務之急是如何協助我們苦業主得以完滿解決。

茵翠豪庭被第一債權之代表安永企業財務有限公司接管至今，毫無落實進展，業權何時交還小業主及正確收樓日期，像無了期地等……等……！

我們二百多戶苦業主，大多是升斗小市民，部份甚至憑一生的積蓄才能買到茵翠單位。我們根本無法想像到，在香港這健全的法制下，當發展商爛尾後小業主是毫無保障。

我們苦業主除業權外，亦非常關心樓宇品質。因為樓盤現已被接管，當收樓時品質出現問題時，應向誰追討？此問題曾多次向安永企業財務有限公司提出，但安永沒有正面回應，只說承建商尚欠三至四千萬才可完成整個建造工程。至於品質不會保證，同時明示小業主收樓時不要期望過高，不要要求兌現發展商在臨時買賣合約上白紙黑字上列明的承諾，當中包括厘印費、律師費等等，簡直荒天下之大謬！

承建商可以收取建造費，但又不須承擔建築責任？當承建商承判此工程時，應已清楚例書（SPECIFICATION）內所指的品質要求，不可能錢照收而持貨不對辦的態度，違反權利與義務及專業精神。另外，第一債權人中國銀行又可將餘下單位（約百多個）賣去減少損失。而苦業主就要不斷供樓，「業權不知何時有，隨時收爛樓」公理何在！

各委員會委員，經我們苦業主商討後，相信第一債權人中國銀行並不想小業主踢契，以免造成更大損失，因此業權問題最終得以解決。不過品質方面，承建商中國海外建築有限公司，因沒有專業人仕監管下又不須向任何人負責，情況為之不妙。我們苦業主現斗膽要求各委員會委員可否安排專責小組，監管樓花業權及樓宇質數，協助我們一群苦業主渡過難關。

就因上述爛尾樓（茵翠）情況，我們一群苦業主已到了“求助無門”，又不知何時才得到我們的安樂居所，懇請各委員會委員主持公道，為民解困。

以下有幾個問題, 請各委員為我們提出解答:

- 1) 政府如何控制樓宇質素? 當小業主收樓時發現”貨不對辦”時, 可怎樣作出投訴? 向誰投訴?
- 2) 如何知道土地是否屬於”發展項目”之內? 會否公佈給買家知道?
- 3) 臨時買賣合約是否構成合約的一部份? 臨時買賣合約和正式買賣合約內的條款是否並存?
- 4) 當小業主買了樓宇之後, 發現屋苑部份的面積(或設施), 並不是屬於”發展項目”之內, 應怎樣申訴?
- 5) 發展商、建築商、建築師及律師, ”同出一系”的情況”並不罕見”, 這樣的「一條龍」式經營, 在制度上是否存在著“利益衝突”呢? 政府是否需要成立一個小組, 去負責監督“買賣樓花款項”的運作, 以防止更多像我們的“苦主”之出現?

敬祝 金安!

茵翠豪庭苦業主敬上
二零零三年六月十八日