

### **雅景臺業主向立法會申訴部申房協二按安排**

我們是一群香港房屋協會（房協）發展的夾心居屋馬鞍山雅景臺業主。現向立法會申訴部提出我們的申訴。

最近房協宣佈對即將入伙的夾心居屋業主提供五年免供免息的二按援助，卻唯獨把雅景臺排拒於外。房協尚未直接向我們解釋原因，只是房協主席鍾瑞明先生透過傳媒表示：

1. 因雅景臺經已全數完成買賣交易，足以表明我們並無上會困難，故毋須房協進一步提供二按協助。
2. 提供二按的措施沒有追溯力，即經已入伙的馬鞍山雅景臺業主不能選擇二按。

我們強烈認為以上理由並不符合實際情況；也有違公平、公正的原則。我們所持理據如下：

金融風暴也同樣無情地打擊到雅景臺的業主。我們很多業主都因而遇到極大的經濟困難。我們全數入伙的主要原因是不能再損失被殺訂的首期及面對臨時再另覓居所的困難；再者，我們大都尊重所簽訂的合約，很多業主都須設法借貸，方能籌足首期，以完成買賣交易。我們所進行的調查亦反映業主們所感受的對斷供的憂慮和沉重的負擔。事實上，經濟衰退並不是在雅景臺入伙至房協宣佈二按的措施的二十多天內發生的；入伙前雅景臺業主也曾不斷向房協請求援

助。因此，說因雅景臺經已全數完成買賣交易便不須進一步提供二按協助是不符合事實的。

此二按援助，除能解除準業主撻訂的危機，更實質的是能舒緩準業主將來供樓的負擔。房協既然願意協助舒緩準業主將來供樓的負擔。房協既然願意協助舒緩準業主將來供樓的負擔，很難明白為什麼卻不願意協助入伙僅二十多天的雅景臺業主。希望房協不是純因為撻訂的威脅才作出此援助，而應審視情理作出決策。否則，試問我們設法完成交易，房協卻藉此把我們接受援助的機會剝奪不是極不公平嗎？

此外，雅景臺業主有理由質疑房協利用操控宣佈方案的時間和不給予方案追溯力，刻意把雅景臺排拒於外。若是如此，房協便是完全有違公平、公正的決策原則。希望議員們能正視箇中實情。

我們再次重申我們強烈認為是次對夾心居屋業主的二按安排不包括雅景臺業主是不公正、不公平的。我們要求房協重新檢討這安排，使我們能得到應得的援助。我們並呼籲立法會議員能對我們的申訴作出積極的關注和回應。

雅景臺業主權益關注組  
一九九八年八月廿五日

香港房屋協會主席  
鍾瑞明先生 台啟

本月七日房協推出“夾屋二按”但雅景臺的業主卻被拒於門外。對於房協厚此薄彼的政策，我們雅景臺的一群業主極為不滿，正式向台端提出強烈抗議，並向台端提出下列聲明：

1. **夾心階層住屋計劃**，是政府委托“房協”推行的一套為照顧一群為社會作出貢獻，而沒有享受社會提供的福利的“夾心人”自置居所。本是一個良好的願望，但台端執行此項政策時對同一發展計劃的屋苑，同一階層的人仕作出不同的對待，是有違公平原則！是政策執行上犯了過失！
2. 自金融風暴至今，由於金融風暴、失業率高企、裁員及減薪潮的湧現，雅景臺業主其實與其他夾屋準業主同樣面對極大的經濟困難。如今，我們有極大部分的業主憂慮沉重的供樓負擔最終會導至斷供。台端又何忍遺棄我們也需要幫助的一群呢？
3. “二按”政策是“夾屋計劃”，準業主因上不到會，而向台端提出“撻訂”要求時，台端為保自己利益，為完成交易，而作出的讓步。但因台端作風謹慎考慮周詳，令到雅景臺完成交易後，此項政策才公諸於世，令我們雅景臺業主無緣享受此項福利，令我們立於無助之地。
4. 我們雅景臺業主和其他夾屋業主一樣，同樣受到經濟低迷的困擾，受到失業的威脅，台端不應在執行政策作出如此不平等的資源分配，引致行政失當，製造社會矛盾！

我們雅景臺一群業主，強烈要求台端對本屋苑一視同仁，在執行政策上公平公正，讓我們雅景臺業主與其他夾屋屋苑業主享有同等待遇，符合公平原則。尊此

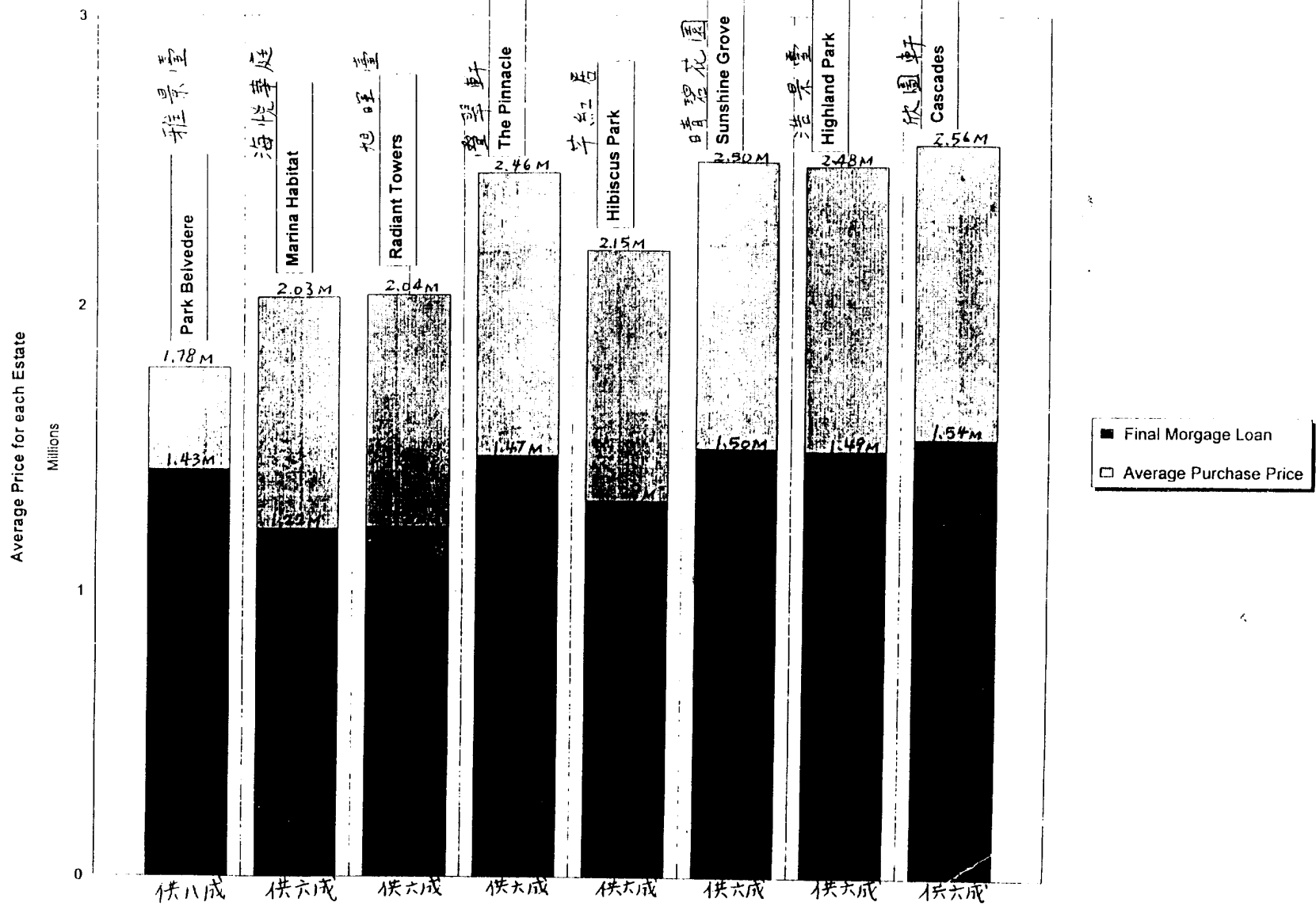
大安

雅景臺業主  
一九九八年八月廿四日

### 雅景臺業主權益關注問卷調查

(1)	金融風暴下，經濟有受到影響的	88.1%
(2)	對目前的經濟環境，憂慮可能被逼斷供的	79.7%
(3)	認為如經濟環境依然惡劣，供樓是構成過於沉重負擔的	96.5%
(4)	認為房協提供的利息補貼不足以舒緩供樓負擔的	94.4%
(5)	認為不應因雅景臺平均售價比其他夾屋為低而不需要利息補貼以外援助的	95.8%
(6)	認為不同意房協解釋稱因雅景臺已全數入而不需要利息補貼以外援助的	100.0%
(7)	認為應該尋求適當途徑，繼續協助雅景臺業主舒緩供樓負擔的	80%
(8)	贊成共同向房協爭取二按或其他舒緩供樓負擔的措施的	97%
(9)	認為各關注團，議員應同樣關注雅景臺業主的處境的	94%
(10)	認為業主應該緊密聯繫並組織起來，在適當時發出呼聲的	94%

### Comparison between Estates



## 香港房屋協會的信頭

Our Reference FL／Legco Sec—PB／pt／671

Your Reference CP／C617／98

### 傳真及郵遞

香港中區皇后大道中八號

立法會大樓

立法會秘書處

余天寶女士

（傳真號碼：2521 7518）

余女士：

有關 貴處於一九九八年八月二十六日來函本會執行總幹事，就房屋協會（房協）夾心階層住屋計劃（夾屋）屋苑馬鞍山雅景臺業主提出的問題，要求房協提供所需資料，現謹覆如下：

鑒於近期社會經濟出現轉變，房協為減輕夾屋買家的負擔，已經為買家提供三年樓宇按揭利息資助，並主動聯絡多間銀行及財務機構，令買家獲得最高達樓價八成的樓宇按揭，同時，更進一步提供「五年免息免供第二按揭」的選擇，希望紓減買家的供樓負擔，令他們能夠完成買賣，達成置業心願。

房協曾經就第二按揭貸款計劃諮詢政府意見，而諮詢工作於八月七日完成後，房協已經即時安排向外公布最新安排。在第二按揭貸款安排正式公布後，房協分別向將於九月及十月入伙的悅海華庭和芊紅居的買家，發放有關資料。日後，當其他已推出的夾屋發展項目陸續入伙時，買家亦將會同樣獲得有關資料。

## 香港房屋協會的信頭

當雅景臺入伙時，買家已經在房協的擔保下，取得最高達樓價八成的樓宇按揭，並獲提供三年的樓宇按揭利息資助，然而，最近業主進一步希望房協提供第二按揭貸款讓他們作選擇。可是，對於業主的的要求，房協未能接納，原因如下：

- 甲) 雅景臺於一九九八年五月五日獲發入伙紙，而鑒於物業已經落成並可入伙，房協於六月二十九日向買家發出入伙通知書。當時，有關第二按揭貸款的實行及其中細則尚在研究階段，當整個方案落實後，雅景臺的買家已經入伙，故在此情況下，房協未能為買家提供此項選擇。
- 乙) 第二按揭貸款計劃的目的，是協助真正有困難的買家完成買賣。然而，當房協翻查雅景臺買家的按揭資料時，發現不少買家所採用的樓宇按揭貸款均低於八成，而按揭貸款的還款期亦短於二十年。由此可見，買家的負擔能力良好。

<u>按揭貸款</u>	<u>所佔買家百分比</u>
50%以下	7%
50%—60%	6%
60%—70%	13%
70%—80%	74%

<u>按揭貸款還款年期</u>	<u>所佔買家百分比</u>
10年以下	9%
10—15年	25%
15—20年	66%

上述統計數字清楚顯示，買家在完成買賣時並無迫切困難。同時，雅景臺推出時的平均售價為每平方呎 2348 元，較現時的同區樓價仍然低百分之三十。

## 香港房屋協會的信頭

此外，根據房協的資料，在八百八十二個已經發售的雅景臺單位中，百分之九十七的買家已經入伙。目前，只有約五百六十名業主需要申請三年樓宇按揭利息資助。至於其餘二十名買家，亦只是基於個人理由而未有完成買賣。

- 丙) 當房協在五月份正式推出三年利息資助計劃後，雅景臺成為首個受惠的屋苑。然而，第二按揭貸款計劃在八月份推出時，雅景臺的買家已經順利入伙，假如因應買家的要求向他們提供第二按揭貸款，便會造成一個不良的先例，對過往購買夾屋並已入伙的業主不公。

房協非常明白雅景臺業主的感受，可是，一切與他們有關的財務安排，均是經過執行委員會討論和通過，故房協實未能接納業主現在的要求。

總監（物業策劃及發展）  
羅浩仁  
謹啓

一九九八年八月三十一日