

九龍
太子道西 256A 一樓
九龍明愛社區中心轉交

黃小姐：

要求會面商討夾屋準業主面對之問題

本關注組是由超過九百名夾心階層住屋計劃準業主組成的團體，在過往曾經遞交立場書給各行政會議成員。與房協會面及出席臨時立法會房屋事務委員會會議通過議員與房協官員對話商討解決辦法。

本關注組就房協于三月二十日公佈之方案，與 23 間銀行達成共識。根據十足樓價提供八成按揭及利息資助雖然表示歡迎，但即時亦回應房協此項方案並未能徹底紓緩最困難（如失業）準業主之問題。可惜房協又再次〔掩耳盜鈴〕，仿似聽不到我們訴求之聲音一一拒絕了我們建議的方案。

可惜香港經濟近日持續低迷，失業率不斷上升，而入伙期亦日漸逼近，夾屋準業主又再一次要面對由於房屋政策漏洞下所帶來的衝擊。我們正處於〔四面楚歌〕下生活，試問在現今市道下，即使解決了上會問題，有誰確保自己入息供款能力有增沒減呢？若選擇了撻訂，房協根據合約條款是有權追究準業主之法律責任及差價，在負資產之情況下，我們唯有破產乎？！再者，若將來一旦斷供，房協亦有權選擇不購回所出售之單位，那麼銀行在商言商之角度下，又會怎樣追討我們呢？在這重重危機憂慮下，我們這群由始至終處於被動的苦主應如何決擇呢？

本關注組近日爲了爭取及聚集更多準業主之參予及聲音，更馬不停蹄地在工餘時間內到各準屋苑聯絡其他準業主，聽取其苦情及訴求更在六月廿日在民主黨協助下召開了申訴大會，並從當日問卷中得到八成準業主的支持，要求房協提供夾屋樓價四，五，六折讓予選擇。七成支持售價不變，重估物業市值，將來補地價及六成要求房協承諾百分百按揭保證，在夾屋業主斷供時，以原價回購該單位。當日，在來自八個屋苑之準業主即場表決了，若房協不提供任何協助方案，九成準業主將選擇撻訂一途，寧可犧牲三十至四十多萬元，長年累月之積蓄。

因此，本關注組就以上進退兩難之問題，希望能與台端會面商討并交流解決辦法。

此致
業安

啓

夾屋準業主權益關注組 謹

一九九八年七月九日

夾心階層住屋計劃準業主意向問卷

- 聲明：本關注組是由各準業主自發組成之非牟利組織。絕對不會收取任何費用。

日期：_____

- 請選擇三個最切合你需要的方案，並在你的選擇上加上 v 號。

1. 維持市值估價不變，而提供四，五，六折折讓率選擇。
2. 撻訂後不追討差價及法律責任。
3. 維持售價不變，而重估物業之市值價，令將來補地價之比率降低。
4. 房協承諾百份百按揭保證，在夾屋業主斷供按揭時，以原價回購單位，承擔銀行向夾屋業主追討之差價。
5. 提供延遲交樓之選擇，令部份夾屋準業主可有足夠的時間，解決短期經濟上之困難。

其他方案（請註明）：

屋苑名稱： 疊翠軒 悅海華庭 浩景臺
 芊紅居 旭輝臺 欣圖軒
 晴碧花園 雅景台

_____座 _____樓 _____室

姓名（中文）： _____ 姓名（英文）： _____

聯絡電話： _____ 傳真： _____

電郵 E-Mail： _____

<<< 此表格之資料將會用作爭取夾屋業主權益用途 >>>

組織名稱：夾屋準業主權益關注組

聯絡人：楊蔚雯

聯絡電話：9042-7362 / Fax：2364-6304

聯絡地址：九龍太子道 256A 一樓 九龍明愛社區中心

明愛 Fax：2794-3667

- 本關注組是由各夾屋屋苑準業主自發組成之非牟利組織，**絕對不會收取任何費用**。
- 本關注組與〔其他收取費用的夾屋組織〕，並沒有任何關係。

以下是本關注組經詳細統計後所得出的結果：

| | 上會 | 簽訂 | 未決定 / ? | 總數 |
|------|------------|------------|-----------|------------|
| 疊翠軒 | 45 | 404 | 33 | 482 |
| 芊紅居 | 10 | 79 | 4 | 93 |
| 晴碧花園 | 6 | 59 | 0 | 65 |
| | | | | |
| 欣圖軒 | 4 | 17 | 1 | 22 |
| 浩景臺 | 10 | 59 | 3 | 72 |
| | | | | |
| 雅景臺 | 12 | 30 | 32 | 74 |
| 旭輝台 | 5 | 15 | 18 | 38 |
| 悅海華庭 | 25 | 110 | 0 | 135 |
| | 117 | 773 | 91 | 981 |

雅景臺 == 因雅景臺於 15 / July 前要上會，故代表表示無時間確認，有 32 戶尚未能用電話聯絡核實資料。

旭輝台 == 代表因工事繁忙，尚有 18 戶未能用電話聯絡核實資料。

<<< 以上資料最終需要以電話續戶確認才可作準 >>>

申訴團體於 1998 年 6 月 22 日在蘋果日報刊登調查問卷，其後，亦聯絡一些準業主，而獲得此調查結果。

夾屋準業主權益關注組

一九九八年七月十六日

準夾屋業主面對的問題

準夾屋業主面對的問題：

由於近日經濟出現負增長，很多商舖倒閉，公司裁員，有準業主已加入失業大軍加上銀行息率高企，令很多準夾屋業主擔心供款會出現困難。準業主有以下建議紓緩他們供款的困難：

1. 讓業主選擇以較低業權分數購買夾屋單位：

建議：

- 房協參考房委會居屋的做法，在維持樓價不變的情況下，給予夾屋業主選擇佔有單位業權的四、五或六成的權利，紓緩他們現時的經濟負擔。

2. 因經濟困難而撻訂或斷供之處理：

現時房協會將撻訂或斷供之夾屋業主或準業主視為曾擁有物業，他們日後申請資助房屋的資格會因此而受到限制；例如要等五年才可再申請夾屋。

建議：

- 因經濟困難而選擇撻訂或斷供之業主不應被視為曾擁有物業，而對選擇撻訂者則退回部分訂金，並且不向業主追討差價。

3. 釐定夾屋單位市價的準則：

房協參考鄰近的私人屋苑釐定出夾屋單位的市價，並在發出揀樓通知書時通知業主該期夾屋價格的範圍及平均尺價。但業主卻要到揀樓時才知道實際價格，屆時夾屋市值有可能與房協釐定時的市價不同，而準業主可能因為他們選擇之單位價值與他們的預算價格有差別而要重新考慮是否購買。由於我們只是因為在揀樓時才知道價錢，決定撻訂既要損失 10% 樓價、厘印費及律師費，又會被視為曾經擁有物業而要等五年才可再申請夾屋，對我們並不公平。

建議：

- 在維持售價不變的情況下，房協為準夾屋業主進行再估價。

4. 房協對實用面積之釐定標準：

業主發現房協在發揀樓通知書時所顯示的單位面積為建築面積及實用面積，但業主發現實用面積不等同「可用面積」（只量度屋內面積，並不包括牆身）；而一般來說，業主最關心的是「可用面積」。

建議：

- 在售樓說明書中註明上述之單位「可用面積」。

夾屋準業主權益關注組