

富康花園業主委員會的信頭
Letterhead of BEVERLY GARDEN OWNERS' COMMITTEE

敬啓者：

本人乃將軍澳富康花園業主委員會主席，首先多謝立法會議員在本年 11 月 23 日到本屋苑視察居民關心的問題，知悉立法會房屋事務小組在本年 12 月 6 日討論有關將軍澳沉降問題，同時亦會了解將軍澳富康花園最近出現之問題，故本人將本屋苑居民最關心的問題，向你們反映，希望能在會上討論，為我們居民增取合理權益。

- (1) 根據拓展處提供資料，富康花園在 1995 年填海，1996 年頭打樁，1996 年尾開始建樓，1998 年完成，並在同年 6 月入伙，根據拓展處報告，在正常情況下填海所得土地會在頭 5 年沉降 95%，其餘 5%會在未來 15-20 年內完全沉降。如果拓展處資料正確，應該在填海後完成 95%沉降後才開始建樓，但現在填海後不足一年便開展有關工程並建成樓宇，（根據房屋局在 97 年 12 月與臨時立法會房屋事務委員會及交通事務委員聯席會議資料文件一加快進行與房屋有關的填海及基礎設施工程的新安排）（附件二）。樓宇建成後才開始 95%沉降，令居民在入伙後深受沉降影響。包括樓宇出現裂痕、滲水、水管移位、樓宇壽命縮短、公共設施可能受損，這決策上失誤，應該由政府負責及承擔，並不是每個部門互相推捨責任，更無理由要居民承擔。
- (2) 富康花園業主委員會在 11 月剛完成一份問卷調查，發出 3,916 問卷，收回 3,217 份問卷（約 82.1%），結果顯示有 1,619 個單位（約 50.3%）曾出現裂痕、有 1,020 個單位（約 31.7%）曾出現窗台或牆身滲水情況，而且本屋苑出現大量地台凹凸不平、牆身斜、積水、天花滲水等情況，我們想知道，房委會主席多次表示，有問題或不合標準之樓宇，房委會是不會收樓，但出現此大量表面都可察覺之有問題或不合標準之樓宇，房委會都照收，是否在面對立法會或公眾時講一套、面對我們無能力說不之居民做另一套，又或者可能有人從收樓過程中得益，面對這些有問題或不合標準之樓宇亦照單全收，在收回問卷中有 3,059 份（約 95%）認為房委會要負責，如果立法會都未能迫令房委會正確交待及承認行政失誤，本委員會考慮向其他政府部門投訴及作出調查。

- (3) 回售問題，因本屋苑業主與房委會簽約時雙方契約是三年內，居屋可以用原價售回房委會(附件一)，所以居民都認為有所保障而購買居屋，但因樓價下跌，在今年六月房委會單方面毀約，由三年回售期改為兩年，此政策修訂只應對日後購買居屋才有效，無可能對已經簽約之業戶有任何影響，在收回 3,217 份問卷中，有 2,753 份(約 85.6%)不接受此修訂，房委會此做法完全無專重雙方合約精神，房委會附例居然有追溯力，這點連立法會亦瞞騙，真是官字兩個口，又一次事例說明房委會之霸道，我們希望各位議員主持公道，盡快為我們取回應有權益，因為本屋苑只餘下數月之回售期；否則我們必定採取法律行動，尋求公理。
- (4) 正常情況下，居屋結構性保養有五年保養期，但現在政府亦承認有不正常情況出現，這不正常情況完全是政府部門評估失誤引致，現強烈要求房委會承擔此不正常之維修，將保養期延長至雙方滿意，以挽回居民之信心，但房委會多次表示，此乃發展商事件與其無關，但我們由此至終，都只是與房委會接觸，現在出了問題，其便將責任推捨，如果立法會都縱容此不負責之部門政策存在，市民對政府、立法會還有信心嗎？
- (5) 房委會多次回答其售賣富康花園中只扮演中間人角色，有關維修保養等問題是業主與發展商之問題，與房委會無關，詢問作為一名賺錢之中間人，在賣出貨品時是否有責任確保該貨品是物有所值，但好明顯，本屋苑業主是被謀取暴利下之苦主，房委會此種明顯違反免責條款之野蠻政策，詢問立法會是否容許此違法之部門，公然向法律挑戰。
- (6) 根據資料顯示，1997 年房委會已知悉將軍澳富康花園一帶地段已出現不正常沉降，但房委會未有公開這些資料，繼續推出富康花園發售在收回 3,217 份問卷中有 3,129 戶(約 97.26%)不知道會出現不正常沉降，這是否公平，在此我們要求房委會，如富康花園業戶因為不正常沉降理由向房委會售回單位，應享回有綠表或白表資格。

此致

立法會房屋事務小組

有勞之處，不勝銘感！

1999 年 11 月 29 日

吳錦耀

富康花園業主委員會主席

富康花園業主委員會的信頭
Letterhead of BEVERLY GARDEN OWNERS' COMMITTEE

富康花園業主委員會致各業戶
有關富康花園建築質素，沉降及回售予房屋委員會問卷調查

發出 3,916 份問卷調查

收回 3,217 份（約 82.2%）

1. 貴戶有否出現裂縫？

有 1,619 份（約 50.3%）

沒有 1,423 份（約 44.2%）

2. 貴戶有否出現雨水由外牆或窗戶滲入室內？

有 1,020 份（約 31.7%）

沒有 2,094 份（約 65%）

3. 你對於富康花園之樓宇質素是否滿意？

不滿意 1,516 份（約 47.1%）

非常不滿意 875 份（約 27.2%）

滿意 71 份（約 2.2%）

非常滿意 5 份（約 0.16%）

可以接受 757 份（約 23.5%）

4. 你購買富康花園單位時，是否知道此地區是在 1995 年完成填海工程及富康花園是在 1996 年開始動工興建的？

不知道 3,157 份（約 97.2%）

知道 74 份（約 2.3%）

5. 有資料顯示房委會在發售富康花園時已知道當時已出現不正常沉降，但仍把樓宇推出發售及沒有把沉降資料公佈，你是否覺得房委會有心瞞騙？

是 3,129 份 (約 97.3%)

否 35 份 (約 1%)

6. 房委會單方面更改單位回售年期 (由三年改為兩年)，你是否接受？

接受 324 份 (約 10.1%)

不接受 2,753 份 (約 85.6%)

其它意見 209 份 (約 6.5%)

7. 如房委會對現時在富康花園出現的問題作出解決行動，你會要求房委會作出何種承諾及行動？ (可選擇多項)

要求房委會承諾維修，將一般性保養及結構性保養延長，但本人不會作出回售選擇， 1,238 份 (約 38.5%)

原價售回房委會之期限延長至五年，令業主有多些時間觀察沉降情況及考慮，

2,255 份 (約 70.1%)

在售回房委會時，恢復選擇回售業主白表／綠表資格，並可申請首次置業貸款。

2,544 份 (約 79.1%)

原價售回房委會及向業主賠償所有損失

2,460 份 (約 74.8%)。

原價售回房委會後，單位業主可以租住該單位至另覓新居或最高三個月長。

1,612 份 (約 50.1%)

8. 因現時出現不正常沉降，可能引致公共設施損毀、裂縫及樓宇結構等問題，你認為那個機構需要負責？ (可選擇多項)

拓展署 1,673 份 (約 52%)

屋宇署 1,817 份 (約 56.5%)

房屋委員會 3,059 份 (約 95%)

發展商 2,502 份 (約 77.8%)

9. 房委會解釋其在富康花園，只是中介人，強調現時不正常沉降、保養及維修等事項與其無關，你是否接受其解釋？

接受 25 份 (約 0.8%)

不接受 3,167 份 (約 98.4%)

富康花園買樓須知

附件一

地契要點

地段編號：將軍澳地段第50號，第55區

用途限制：私人機構參建居屋計劃——作非工業用（貨倉、酒店及戲院除外）

許可用途：住宅大樓——第一至三座

1樓至39樓：住宅

第四至十座

1樓至40樓：住宅

綜合大樓——地下：商舖、停車場

1樓：商舖、停車場

2樓至6樓：停車場

天台：乒乓球枱、羽毛球場、康樂設施

年期：地契年期至2047年6月30日

地租：該地租金直至1997年6月30日止（若徵收）為每年壹元，但由該日期後則其年租按該地當時應課差餉估值百分之三徵收，而業主將要分擔該地租之一部分。

註：地契內訂明有各項加諸買家之財務責任，買家應向其律師或專業顧問查詢有關詳情。

地段權益

將物業或物業的任何權益脫手之前，買家須促使透過物業轉讓、出售、按揭、承租或以其他方式獲得有關權益的任何人士，向政府作出有同等效力及約束力的承諾。

業權轉讓或出租限制

一、買家若在獲房屋委員會提名後未能按照發展機構的指示辦妥買賣手續，有關提名即會取消，而房屋委員會有權從其已所繳付的提名費中保留一筆數額相等於有關單位樓價百分之五的款項。買家不得將單位轉讓予其他人士或機構。

二、買家若在轉讓契據生效後轉讓或出租其單位，將須按照房屋條例的規定辦理：

- ★
- (1)(a) 在首次售出自（註一）起計的三年內，買家須按照購買該單位時房屋委員會所指定的原來定價，扣除認可按揭中一切未清還的債項及其他認可的應扣除款額，把單位轉讓予房屋委員會或其提名人。
 - (b) 如房屋委員會或其提名人不願意接納此項轉讓，買家可先繳付補價，然後將單位自行轉讓或出租。這補價款項是根據屆時該單位並無轉讓限制的十足市值，按照該單位首次轉讓契據或最近一次由房委會售予購樓人士的轉讓契據（適用於重售單位）中所訂明的十足市值與當時購入價的差額，依比例計算。
 - (2)(a) 由首次售出自起計第四年起，買家可把該單位轉讓予房屋委員會或其提名人，售價則以當時房屋委員會出售的其他居屋單位樓價作比較計算，然後扣除認可按揭中一切未清還的債項及其他認可的應扣除款額。
 - (b) 如房屋委員會或其提名人不願意接納此項轉讓，買家可根據上文分段(1)(b)的計算方法，先繳付補價，然後將單位自行轉讓或出租。
 - (c) 由首次售出自起計第四年起，買家亦可把該單位在「居屋／私人參建居屋計劃單位第二市場」（註二）轉售予公屋住戶及有資格獲配公屋單位的準公屋住戶，而毋須繳付補價。
 - (3)(a) 在該單位首次售出自起計的十年屆滿後，買家可選擇按上文分段(2)(c)將單位在居屋第二市場轉售。
 - (b) 同時，買家亦可根據上文分段(1)(b)的計算方法，先繳付補價，然後把單位在公開市場自行轉讓或出租。

臨時立法會房屋事務委員會
及交通事務委員會
聯席會議資料文件

加快進行與房屋有關的填海及
基礎設施工程的新安排

目的

本文件說明為縮短與房屋有關的填海及基礎設施工程¹的程序而作出的新安排。

目前情況

2. 為配合本港人口及就業人數的增長預測，全港發展策略檢討已物色了多個策略性發展區，當中大部分是透過填海而來的。目前須經過長時間的籌備，在完成規劃及發展程序後，才能備妥這些填海用地及基礎設施，以便進行房屋發展。

3. 籌備時間主要是受到下列條例的法定程序影響：

- (a) 城市規劃條例：根據此條例，任何載於分區計劃大綱圖的土地用途建議，均須刊登憲報；並連同公眾提出的反對，交由行政長官會同行政會議審議及批准；以及
- (b) 前濱及海床（填海）條例：根據此條例，任何建議的填海工程均須刊登憲報；並連同公眾提出的反對，交由行政長官會同行政會議審議及批准。

¹ 「與房屋有關的工程」指涉及填海、地盤平整、渠務、污水、公用設施、基本車輛通道的工程，以及房屋局局長認為是房屋發展所需（且已列入房屋局的公營及私營房屋用地監察清單內）的其他基礎設施。

4. 現時，我們會在拓展署或其他部門²完成綜合規劃及工程研究後，才同時進行這些條例所規定的法定城市規劃及填海程序。我們會於完成法定程序後，才展開詳細的工程設計工作。此外，根據現行的招標程序，當局在完成設計及將工程提升為甲級後，才招標進行有關工程³。因此，由完成綜合研究至展開填海工程，可能需時 54 個月。這個情況會妨礙政府實施每年興建不少於 85,000 個單位，以滿足市民的住屋需求的承諾。

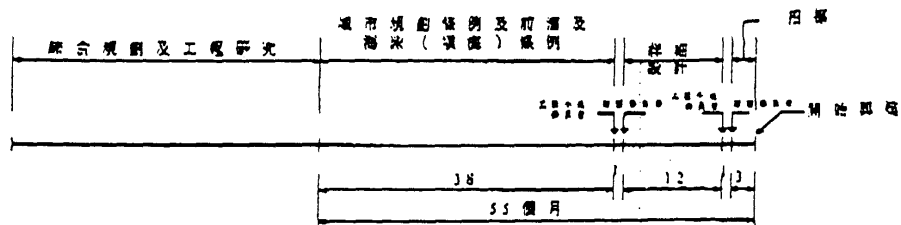
新措施

5. 為加快進行與房屋有關的計劃，我們打算：

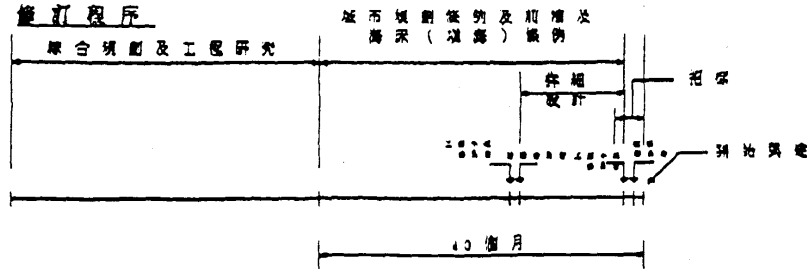
- (a) 將與房屋有關的填海工程及基礎設施的詳細設計工作，以及城市規劃條例及前濱及海床（填海）條例的法定程序同步進行；以及
- (b) 在將工程提升為甲級的同時，招標進行填海及基礎設施工程。

6. 現行及經修訂的程序，如下圖所示：

現行程序



修訂程序



² 特別包括土木工程署。在進行涉及填海某些工程方面，該署扮演重要角色。

³ 這個情況適用於所有工程，不論有關工程是在填海區，抑或是在其他用地進行。

影響

(a) 法定程序及詳細設計工作同步進行

7. 將法定程序，以及與房屋有關的填海及基礎設施的詳細設計工作同步進行，則在完成法定程序前，政府可撥款，或(如工程龐大)向工務小組委員會及財務委員會申請撥款聘請顧問進行詳細的設計及地盤勘测工作。但可能會出現以下的憂慮：由於未經行政長官會同行政會議批准，最後可能會因工作中止而損失開支。不過，由於有關工程的主要內容經已確定，而且在完成綜合規劃及工程研究時，應已廣泛徵詢公眾意見，故此可將根據法定程序提出的反對所導致的修訂納入詳細的設計內。

8. 經修訂的程序可將填海用地的房屋發展計劃提前 12 個月展開。

(b) 在將工程提升為甲級的同時，進行招標工作

9. 根據現行程序，工務部門會在財務委員會通過撥款後才進行招標。為加快進行與房屋有關的工程，政府將會准許在將工程提升為甲級的同時，招標進行與房屋有關的工程，從而在填海區及其他用地進行的整個建屋過程中，節省三個月的時間。政府不會因此而需要承擔工程開支，原因是工程合約會在財務委員會通過所需撥款後才批出。

未來路向

10. 總括來說，上述措施可將填海用地及其他用地的整個建屋程序所需的時間分別縮短 15 個月及至少 3 個月，大大有助落實行政長官所定的建屋目標。

房屋局

一九九七年十二月