

這是甚麼房屋政策

傳真文件：

致：立法會房屋事務委員會

旺角西海富苑是房委會用公帑制造的「混合業權」屋苑；即「混合帳目」的管理屋苑。以下簡稱(混帳式屋苑)

請問：大業主(房委會)

(一) 在有目的、有背景、有安排情況下推出「混帳式屋苑」是否有考慮在管理上會產生「利益」衝突？是否大業主當初祇是考慮大業主的利益？

(二) 為甚麼在售樓書中要將「屋苑內部分單位/大廈可能作為出租公屋之用」的字句分開書寫？其動機和目的何在？可租可買是否又呃又騙？(詳見附件一)

(三) 房委會明知海富苑的業權份數不合乎法例規定的要求、明知小業主(不夠 10%的業權份數)是沒有自主的權利；大業主明知，房委會祇需派一名代表出席業主大會，便能完全操控業權份數的投票結果；為何仍然認為海富苑的管理完善？

為甚麼要隱瞞這個事實、欺騙海寧閣小業主？

(四) 請教：大業主甚麼是：「一般來說、一般管理事宜、一般日常管理問題，均會保持中立及會盡量保持中立」？

是否還有保持中的標準和原則尚未向小業主聲明？

是否會以此作為制定「混帳式屋苑」管理的新方案，提交立法會討論？

(五) 在 2001 年 11 月 17 日的業主大會上，大業主為甚麼要扼殺小業主依法規定解散管理委員會的權利？(詳見附件二)

房委會是根據甚麼新法例認為：「若管理委員會被解散，法團的運作必定受到嚴重影響」？

請問：大業主的言論；是否可以凌駕香港法例之上？

(六) 2001 年 12 月 8 日我們小業主書面要求約見房委會官員，表達意見、商討解決海富苑存在的問題。(詳見附件三)

爲甚麼大業主(房委會)要拒絕我們小業主的的要求？

大業主何以認爲：現時海富苑的管理完善？

爲何大業主(房委會)可以隱瞞海富苑存在的問題？

是否大業主祇是依法保障大業主的利益？

法律是否能依法保障大業主的利益，是與房委會無關連？

因此，我們小業主再次；強烈要求與房屋署署長直接對話、商討解決海富苑入伙至今仍存在的問題。

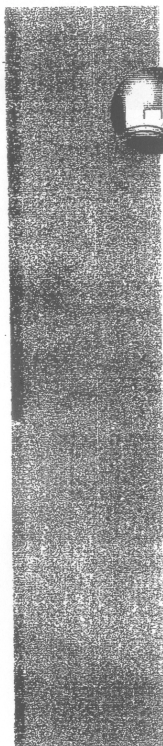
強烈要求還我海寧閣小業主獨立管治權！

僅此 盼望盡快解決海富苑問題！

海寧閣業主關注組

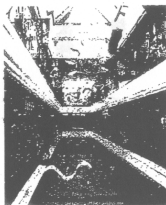
業主代表：何可華

二零零二年四月三日



間隔實用 切合所需

海富苑共建有四座和諧式住宅大廈、一座商場連小型家庭大廈及一座停車場連長者住屋及安老院。今期推出發售的A座和諧式住宅大廈，共提供629個單位。大廈樓高36層，包括三睡房、兩睡房、一睡房及小型單位等多款設計。單位間隔靈活多變，迎合不同家庭所需。



設施完善 優裕盡顯

海富苑將建有一座樓高兩層的海富商場，內有中式酒樓、快餐店、超級市場、乾濕貨街市及各色零售商店，林林總總，一應俱全。居民日常生活所需，不假外求。此外，居民亦可步行往附近的富榮花園購物。

苑內將建有多項設施，包括休憩花園、老人中心、老人日間護理中心、市區單身人士宿舍及日間托兒所等；教育方面，苑內亦設有幼稚園，而屬苑附近將興建中學及小學。

屬苑還將興建兩層高的有蓋停車場，其平台將設有兒童遊樂場、安老院、長者住屋、排球場、羽毛球場、籃球場及休憩花園等；地下及一樓停車場將提供160個私家車泊車位、24個商場私家車泊車位、27個輕型貨車泊車位及14個電單車泊車位。



物業名稱：海富苑
地段：九龍內地段第11141號
發展機構：香港房屋委員會
委任建築師：王董建築師事務所有限公司
總承建商：新昌營造有限公司

買賣合約訂定的樓宇落成日期：2000年4月30日或之前
預計交易完成日期：由樓宇落成日起計一個月內
預計交吉日期：由樓宇落成日起計兩個月內
預計樓宇落成日期：1999年10月31日

此宣傳書提供的資料是根據印製宣傳書當日的最新核准圖則編寫而成。有關資料與該處最新核准圖則相符，但圖則可能於日後有所更改。



致：海富苑業主立案法團第一屆管理委員會主席及全體委員

我們是海寧閣的註冊業主，現隨函附上海寧閣超過百份之五的業主簽名(見附件)，故請第一屆管理委員會根據建築物管理條例附表 3 第 1(2)款的規定，在接獲本函後十四天內決定召開業主大會的日期、時間及地點，討論及表決以下指明的議案。現將業主大會的議程茲列如下：

- (1) 解散現屆管理委員會
- (2) 選出新一屆管理委員會
- (3) 議決由管理委員會，檢討現時之管理費，並在適當時候召開業主大會通過新的管理費方案

隨函附上我們具名的簽署的信件供閣下核實之用。

如閣下有任何查詢，請聯絡我們的召集人何可華先生
或黃惠玲小姐。

正聯絡人：何可華

副聯絡人：黃惠玲

二〇〇一年八月十六日

(附件三)

致：劉啓雄先生

首先，請讓我們海寧閣的居屋業主實話實說，對於十二月六日的會面結果，表示非常不滿意！

因此，我們居屋業主期望與閣下有再次會面的機會，是有誠意的會面，是討論承認問題、解決問題的會面。

為解決房署高官真不知和假不知的(海寧閣居屋業主息息相關的切身利益)問題？希望劉生作為房署高官能認真關注、正視“混合式”海富苑入伙至今屯積的管理問題？希望房署商官透過與業主之間的直接溝通機會，互相加強了解，認真研究，能盡快提出切實、可行的解決海富苑公屋與居屋混合式管理上的問題？

僅此 求助 為盼！

海寧閣居屋業主 室代表
 聯繫人：馬惠連 女士
 業主簽署：

二零零一年十二月八日

致：房屋署總監劉啓雄 先生

P · 1

我們海富苑海寧閣居屋業主要求直接與閣下約見對話，解決海寧閣業主入伙至今所發生的大、小問題？為達到直接解決問題之效果，業主希望有關人仕出席。

選擇約見時間、日期

- (1) 二零零二年一月九日 上午九時正 (約三小時)
- (2) 二零零二年一月十日 下午二時正 (約三小時)
- (3) 二零零二年一月十日 晚上七時正 (約三小時)

約見地點

海富苑海泰閣房屋署 (屋苑辦事處) 會議室。

要求討論議題

- (1) 要求房屋署提供解決(混合式屋苑)管理問題的具體性方案？！
- (2) 請房屋署高官書面明確解答：既是大業主身份、又是管理公司的「專業監管」人身份、又是公屋政策的執行者身份，在海富苑(混合式屋苑)管理上，房屋署如何平衡利益衝突？！
- (3) 要求解答十一月十七日業主大會，房署是根據甚麼準則及規定，參與投票？房屋署是否制訂部門問責機制？

轉下頁....

....接上頁 P · 2

- (4) 要求閣下：聽取和解答，海富苑海寧閣居屋業主對(混合式屋苑)管理問題的意見和要求。

請房署及閣下提出切實、可行的解決問題方案？

希望閣下盡快安排時間，商討以上問題？

僅此 求助！

海寧閣註冊業主啓

二零零一年十二月八日

備註： 邀請參與人仕馮檢基先生及秘書
及油尖旺民政事務處人仕出席；
副本送海寧閣業主及有關人仕
聯係電話： 何先生

(附件三)

香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

本函檔號： HD(A&M)AMU 11/4/126

圖文傳真：(852) 2768 8140

Our Ref

電話： 2762 1438

九龍海富苑
海寧閣 室
何可華先生

Tel

日期：

Date

何先生：

有關海富苑的管理問題

多謝你 12 月 8 日給編配及銷售總監劉啓雄先生的信，該信現已交由本人回覆。

在 12 月 6 日的會議上，房署已解釋有關海富苑的管理模式大致上與租置計劃的屋苑相同，而屋苑的住戶同時由業主及租戶組成。在管理方面，管業公司已盡責將屋苑事務處理妥當。現時海富苑的管理完善，至於財政方面，截至本年十月底，海富苑未經核實的帳目盈餘有九百餘萬，可以稱財政健全。

關於分治問題，在會上房署已解釋房署法律顧問的意見，而馮檢基議員亦表示會同其法律顧問研究有關問題。

房署作為一個政府部門，在任何問題上都必須嚴守法律。房署歡迎業主們反映改善管理的意見。由於現階段雙方仍在跟進處理有關 12 月 6 日會議所討論的問題，因此不宜再定下次開會日期。

當然如馮議員或業主們有合乎法律條文的新方案，房署樂意再次與你們討論。

房屋署物業代管股/
高級房屋事務經理

陳應輝

副本送： 房屋署編配及銷售總監
2001 年 12 月 21 日

香港房屋委員會 Hong Kong Housing Authority

物業代管事務股，愛民商場二樓 F39 號 A

Agency Management Unit, F39A, 1/F., Oi Man Commercial Complex, Oi Man Estate, Kowloon.