

房署帶頭否定「攤分比率契諾」 業主被迫承擔全部維修責任

根據穗禾苑的建築公司「巴馬丹拿」所提供的建築圖則，本苑以**一整體興建**，住宅部分及商業部分的公共地方是不可分割，因此契諾亦清楚註明本苑公共地方維修費用的「攤分比率」，各持分者須按照該「攤分比率」攤分公共地方的維修及保養費用（住宅部分 50.8% 及商業部分 49.2%）。

自 2001 年房署將屋苑管理權移交至穗禾苑業主立法法團後，就被「單方面」通知上述的攤分比率「不存在」；但 2005 年房委會將旗下物業出售予領展所簽署的「買賣協議」中有 23 個居屋屋苑列出相關條款（包括本苑在內），但房署自本苑成立法團後就將相關維修責任直接推給居民獨自承擔；在出售商場及停車場物業時更沒有盡作為公契執行人的基本責任，監管和督導新買家遵守契諾保障小業主，結果本苑小業主被迫獨力承受餘段所有公共地方的維修保養費用，至今問題仍未解決。

斜坡維修無攤分 小業主被迫肩負全責

1997 年法團尚未成立前，房屋署新界東總房屋事務經理馬緒源曾於信件中表示，穗禾苑範圍內的斜坡維修保養費用會以房委會（49.2%）及住宅管理基金（50.8%）分擔。此「攤分比率」其後於 1998 年房署與啟勝管理服務有限公司簽訂的管理服務合約及 2006 年房委會與領展的買賣協議中清楚註明，更寫上「攤分比率」契諾乃**永續及具有法律效力**；在 2000 年的準法團會議上，房署代表曾指出「開邨時以一整體來發展，當時沒有將住宅及商場分割，而穗禾苑地段分別有住宅、車場及商場物業，房屋署會按照 50.8%及 49.2%的份數攤分斜坡或公共地方維修費用」。

本苑成立法團後，房署除了直接推翻及否定上述所提的「攤分比率」外，在毫無法律基礎下，直接將 7 幅座落於餘段的斜坡的維修責任推予法團。縱使過往法團曾提出質疑，但房署依然不理會，法團只有承擔餘段內所有斜坡的維修保養費用，否則全苑居民需負更大的責任。如今將要就部份斜坡進行維修，而作為執行人的房署未有執行契諾條款，協助法團處理及解決事件，更與新業主一同拒絕按照攤分比率分擔相關費用，令法團造成極度困擾。

分割商場建築物 偏財團害居民

法團翻查 1977 年的建築圖則發現，在設計興建本苑時，商場的兩部升降機及行人天橋已同時存在，當中兩部升降機更顯示是商場建築的一部份，而其供電設備亦設置在商場內，同時行人天橋的照明設施供電一直由商場提供。

但是在 1978 年劃分商業部份及餘段時，不知什麼原因商場的兩部升降機被劃入餘段內，因此房署職員便藉此指兩部升降機及通往二期的行人天橋屬於法團負責，至此居民就要承擔兩部升降機的維修保養責任。商場的升降機至今從未進行過更新工程，經常出現故障，對使用者尤其是長者造成嚴重不便。

於前年與房署會面時，房署代表更稱兩部升降機是「獨立建築物」，並位於餘段範圍，所以與商業部份無關，而興建相關建築物只是便利居民前往巴士總站。

其後於 2015 年，房署因收到運房局 - 獨立審查組的維修令，主動維修通往二期的行人天橋的一半，餘下部分 (穗禾苑一期車路以上部分) 至今並未維修。現時，該部分已日久失修，天花牆身用灰剝落及嚴重滲水，對居民的安全造成影響，橋底亦多處出現石矢剝落，擔心會擊中途經該路段的車輛，更令人感到擔憂的是**相關責任誰屬至今仍無法確認**。

二千多萬供水喉工程 居民被迫多付一千多萬

2013 年進行造價逾 2,300 萬元的地底供水喉管更換工程，縱使各個持分者都有攤分工程費用，但居民以最「蝕底」的「用水量」方式來釐定支付比例；但根據當年房委會及領匯雙方所簽署的「協議」，涉及公共地方的維修及保養就需要按契諾攤分，而當時法團就工程多次聯絡房署及領匯，但兩方都無提出有關「協議」仍然有效，導致居民無故多付約千萬元工程費。

居民無故補助停車場 車場業主懶理不想煩

穗禾苑內有三個停車場，每個停車場的消防供水系統由開邨至今，都由旁邊兩座住宅負責提供（合共六座住宅大廈），而停車場要進行消防系統測試或檢查亦要住宅配合，縱使之後出售了停車場也好，相關系統依然由住宅供應，但居民在成立法團後從未收取過相關費用。

法團在領展再出售穗禾商場及停車場後，已同新業主會面，當時已經提出有關問題，但至今仍不能就消防系統的維修保養責任取得共識，甚至新業主不理會由法團所提出按「契諾」攤分系統的維修保養費用。

公契欠保障 車位憂拆售

現時穗禾苑有三個多層停車場總共有 980 個車位，縱使公契註明停車場至少要為居民提供 700 個車位，但亦難以保障居民利益，假若業主拆售車位圖利，居民最終除承受加租之苦外，亦未能確保屋苑居民優先享用車位的權利；假若分拆出售車位後，相關業權更加分散，在公共地方的維修保養上有可能會變得更複雜。此外，新業主已將原來兩層月租車位改為浮動車位，有不少居民投訴曾被在旁的車輛弄花，但事後卻無法跟進及追究賠償，此情況對居民造成很大影響。

屋苑地界不清不楚 居民地方一同被出售

1978 年的平邊契約圖則註明商場鄰近街市的上落貨位置，屬於法團擁有，但翻查《買賣協議》的圖則，發現上述地方「被消失」，由住宅部分變為商場部分，有關安排從未經過任何業主大會表決，反映房署當時草率出售物業時並沒有清晰劃分地界，結果將住宅部分一同出售予領展使用，損害居民利益。

此外，法團翻查文件才發現吳多泰幼稚園由八零年代開始已佔用住宅部份，但過往租金竟全數由房署收取，直至 2012 年房署才知會法團，已與領展、幼稚園商議有關場地租金為每月 2000 元；原來過往三十多年屋苑範圍「被外借」，更諷刺的是法團作為該地的業權人竟一直無權參與租金商議事宜；此外，上述曾提及的商場兩部升降機亦是建於餘段部份，可見地界問題從開始已不清楚，在房署交給法團時，更用一個個「大話」，將其失責推得一乾二淨，最終承擔後果的只是居民。

因此，本法團要求房署：

1. 快履行其契諾執行人的責任，督促及監察商場業主及其後買家按 49.2% 及 50.8% 的「攤比率」分攤餘段內所有斜坡及其他公共設施的保養及維修費用；
2. 助法團釐清屋苑範圍及其他保養維修責任；
3. 助法團向領展及其後買家討回過往多付的公共地方與設施保養維修費用；
4. 保本苑居民能優先使用停車場的權利，並定期監察停車場的使用情況，避免被用作其他途，違反公契條款。