

有關富康花園業主委員會向房屋委員會提出的問題

Q1. 請問房屋委員會和房屋署在富康花園之角色為何？

A1. 富康花園是發展商祥龍興業有限公司（其士國際集團有限公司附屬機構）按私人機構參建居屋計劃向政府標投建屋地盤興建的屋苑。發展商擁有該土地的業權及須依照賣地章程內的各項規定，負責設計、建築工程和日後屋苑的管理。依照賣地章程之條款，房屋委員會(簡稱房委會)負責提名符合資格購買居屋人士，以房委會訂定的價格，向發展商購買所發展的住宅物業及辦理樓宇買賣手續。而有關工作由房屋署負責執行。屋苑內的車位及商業設施，發展商可自由租售。不過，私家車泊位只准轉讓予居屋單位業主。

Q2. 請問房屋委員會和房屋署在售賣富康花園所得之盈利有多少？

A2. 在富康花園發展項目中，房委會所獲得的賣樓收益約港幣 30 億。

Q3. 房屋署代表多次回答，房屋署在售賣富康花園中只扮演中間人角色，請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，但明顯地富康花園業主是被謀取暴利下之苦主。我們堅決要求，如發展商未能履行保養及維修責任，房屋委員會和房屋署要承擔保養及維修富康花園的責任。

A3. 富康花園是按私人機構參建居屋計劃興建的屋苑。此計劃與其他私人發展的安排一樣，發展商須依照賣地章程內的各項規定，負責設計、建築工程和日後屋苑的管理、保養及維修等工作。基於房委會之角色是提名買家予發展商出售居屋單位及提供按揭擔保予銀行承造居屋按揭，房委會/房屋署並無職責承擔發展商的保養及維修責任。

Q4. 由於有很多明顯建築缺陷尚未能維修妥當或被察覺，我們堅決要求發展商延長一般保養期（D.L.P.）半年。

A4. 根據發展商所提供的資料，雖然富康花園的一年保養期已在一九九九年九月屆滿，但業主於保養期內所呈報的維修事項，發展商仍然會跟進。

依照富康花園賣地章程，當為期一年之一般保養期（D.L.P）結束後，發展商需要承擔額外五年的賣地章程附表所列項目的保養期（S.D.L.P）。

Q5.我們堅決要求凍結發展商的建築保證金，在未得到富康花園業主委員會同意前，不能發還予發展商。

A5.富康花園賣地章程訂明發展商的維修保養責任及保證金之發放原則和規定。發展商必須完成保養期內的修補工作，並得到有關認可人士及監察測量師確認下，房屋署才會發還保證金予發展商。

Q6.我們希望房屋委員會能作出承擔，以挽回本屋苑業主對房委會之信心，令市民覺得向房委會買屋是物有所值；在正常情況下，結構性保養和潛在問題有五至十二年保養期，但現在政府亦承認有不正常情況出現；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。

A6.房委會並無職責承擔發展商之維修保養責任。然而房委會將與業主、發展商、管業公司及其他有關團體聯絡，務求解決有關問題。

Q7.我們堅決要求在回售問題尊重合約精神，因簽約時雙方契約是三年內可以用原價售回房委會，但在今年六月房委會單方面毀約，由三年回售期改為兩年，完全無尊重合約精神，我們要取回應有權益。同時，基於不正常情況，我們要求回售樓宇時可得回原有白表/綠表/優先綠表資格。

A7. 一直以來，房委會保留不購回居屋/私人參建計劃業主所售單位的權利。所有居屋/私人參建計劃轉讓契均清楚載明，這方面須受《房屋條例》附表所載的條款、契諾及條件，以及就附表而作出的任何其他修訂規管。居屋/私人參建計劃申請表格及《房屋條例》附表第1(a)(ii)及4(b)(i)條亦有清楚載明。因此，新的購回條款適用於所有居屋及私人參建計劃的買賣合約及轉讓契，而不論它們是在一九九九年六月《房屋條例》附表經立法修訂之前，抑或之後訂立的。

一般情況下，居屋業主若把單位出售後，便不能再申請其他房屋資助計劃。

Q8.最後，請貴署以書面澄清貴署是否在 **1998 年 8 月** 已知悉將軍澳區有不正常沉降？

A8.在 1998 年 8 月，房委會並未知悉將軍澳區有不正常沉降出現。

房屋署
一九九九年十二月