

柏傲莊III 拆卸重建 私樓首宗

石屎強度未達標 延遲入伙9個月買家獲賠

新世界發展昨日主動公布，於上月收3.05萬票成為本港新盤收票王的大圍站上蓋柏傲莊III，兩座(即第一及第八座)的牆身底座混凝土於強度測試中未達獲批設計的要求。新世界表示，該公司已於本月6日主動向港鐵及屋宇署通報，並決定拆卸重建，成為本港開埠以來首宗在建中需拆卸重建的私樓。新世界並承諾會向受影響的846戶買家作出補償，同時責成承建商協盛建築集團徹查事件成因，包括是否涉及相關工程的人為疏忽或監督責任等，及即時撤換相關工程的監督團隊。

柏傲莊III成為本港開埠以來首宗在建中需拆卸重建的私樓，預計入伙日期延遲約9個月(確實日期將由認可人士核實)。

樓價1500萬元單位獲償115萬

新世界表示，受影響的846戶買家，無論選擇繼續完成買賣合約或即時取消成交，均可獲得額外津貼及利息補償，以購買樓價1,500萬元單位的即供買家為例，額外津貼連利息補償可獲115萬元。

新世界表示，於今年6月中收到承建商協盛建築集團的通知，柏傲莊III第8座部分牆身結構的混凝土檢測數據未達要求，經註冊結構工程師評估後確認樓宇結構安全，隨即主動展開全面檢測。

在7月3日，新世界收到承建商協盛建築集團匯報，在同日的檢測中發現第一座及第八座的牆身底座部分混凝土強度未達標，遂於7月6日主動通知港鐵及屋宇署，並確認有關全面測試結果。

新世界強調，是次事件只涉及柏傲莊III正興建中的兩幢樓宇(第一座及第八座)，有關的建造工程已暫停。新世界已責成承建商徹查並即時作出改善，調查承建商是否涉人為疏忽及監管制度失效，並立即撤換相關工程監督團隊，並保留向相關人等或公司追究法律及賠償責任的權利，又全面檢視承建商的匯報機制。

為確保柏傲莊III的樓宇質素及令買家安心，新世界決定將第一座及第八座已興



港鐵大圍站上蓋柏傲莊III興建中兩座樓宇。中新社



柏傲莊III建築地盤現場。中新社

柏傲莊III補償計劃內容

補償安排	繼續完成買賣合約		取消成交
	即供付款	建築期付款	
額外津貼(包括租金補貼及利息補償*)	額外津貼(包括租金補貼及利息補償**)		
樓價1500萬元單位補償額	115萬元	38萬元	31萬元

*若關鍵日期延遲時間比預期的9個月長，補償額將按比例計算

**利息補償以假設買家已付款3個月、並按P+2%計

建的樓層拆卸重建而非簡單加固，並向受影響買家作出補償承諾(見另表)。

新世界會確保完工後的柏傲莊III的樓宇質量及安全符合相關法例及法定標準，並委託獨立第三方驗樓，證明安全才向買家交樓。

新世界於未來數日將安排專人跟進買家事宜，並陸續向柏傲莊III的買家發信詳細解釋有關安排；7月9日起設立查詢熱線(852)3563 7368，解答買家的疑問。

柏傲莊I及II覆檢 至今全達標

新世界強調，早前已完成檢測柏傲莊I及II的建築結構，檢測結果顯示，兩期共5

座樓宇(第2、3、5、6及7座)的結構安全均合乎相關法例及法定標準，有關檢測報告已呈交相關政府部門審閱。為令柏傲莊I及II的買家安心，近日再主動委託獨立第三方機構進行覆檢，至今全部達標。



柏傲莊III兩座樓宇石屎強度未達標。

專家倡接受賠償 消費需細心衡量

「幸好事件在收樓前發生，如果這種事件在收樓之後才發生會嚴重很多。」泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，以今日的賠償方案來說，他認為賠償金額已超過或足夠應付買家的額外租金開支，賠償算是吸引，並建議買家繼續接受完成交易，「因為樓市未來的不確定性更大，在資金氾濫情況下樓價或進一步再升。」

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，除了賠償金額，發展商亦應該提供9個月時間讓買家決定是否繼續交易，為買家提供彈性。新世界發言人表示，會有充足時間給買家考慮。

消費者委員會促請發展商盡快與受影響準業主聯絡，詳細講解賠償細節和重建計劃，特別是重建時間表和如何加強監控措施，讓準業主衡量利弊，作出繼續或取消交易的重要決定，又提醒消費者要檢視買賣合約內的相關條款，並仔細衡量賠償安排是否合理，如有需要應徵詢獨立法律意見。

不滿補償入稟 需力證損失

就柏傲莊III拆卸重建事件，法律界人士昨日對本報表示，新世界的補償方案合理，而倘買家有其他損失，亦可考慮以法律途徑維護權益，但提醒買家在法庭上須提出有力的證據證明其損失。

執業大律師、新民黨立法會議員容海恩表示，相信新世界提出的補償方案已經諮詢過專業的法律團隊，是最能保障買家的做法。如買家因延遲收樓而造成非金錢上的損失，或是不滿意發展商的補償方案，可以尋求法庭的幫助。

上月中接通知 屋宇署正調查

柏傲莊III需拆卸重建，私樓市場屬史無前例。屋宇署昨發新聞稿表示高度關注事件，已就事件展開調查，包括有否違反《建築物條例》，並會視乎調查結果，按《建築物條例》的規定採取適當行動。屋宇署表示，早於上月18日收到柏傲莊III的註冊結構工程師通知，指根據於第8座7樓至8樓部分鋼筋混凝土支柱取樣的抗壓測試結果，發現所用混凝土的強度低於屋宇署批准圖則的指明等級強度，已暫停第8座的相關上蓋建造工程，並作進一步測試。

屋宇署續指，本月6日再接獲通知，

第8座鋼筋混凝土承力牆及第1座部分鋼筋混凝土支柱及承力牆亦出現類似情況，而第1座的相關上蓋建造工程亦因此暫停。屋宇署翌日派員視察，確認第1座及第8座的整體結構並沒有明顯危險。署方要求負責發展項目的認可人士、註冊結構工程師及註冊一般建築承建商提交詳細報告，並須就同一項目其餘5幢已完成上蓋主體結構工程的住宅大廈，進行額外測試並提交報告。

港鐵公司則回應指，於本月6日收到發展商主動通知相關事件，已要求提交詳細徹底調查的報告及作出跟進，以確保樓

宇符合已獲批設計的要求，並充分考慮受影響買家的利益。

另外，建築、測量、都市規劃及園境界立法會議員謝偉銓昨在立法會回應記者提問時表示，會要求政府及發展商徹查事件成因，以及確保將來重新興建和現已建好的第一二期樓宇在安全及質量上均沒問題，同時要避免同類事件再次發生。

對發展商主動公布事件並制訂不同安排供受影響買家選擇，謝偉銓表示歡迎，但認為延遲交樓對部分買家可能造成相當大的影響，希望補償安排會人性化及有彈性。