

大圍站柏傲莊III拆卸重建

混凝土強度未達標 846戶買家將獲補償

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1及第8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，及及時撤換相關工程的監督團隊。

買1500萬單位 補償115萬

柏傲莊III成為本港開埠以來首宗在建中需要拆卸重建的私樓，預計入伙日期延遲約9個月（確實日期將由認可人士核實）。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第八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1座及第8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。

取消或繼續交易也有補償

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1座及第8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。

屋宇署調查 港鐵促跟進

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）柏傲莊III需要拆卸重建，私樓市場屬史無前例。屋宇署昨日表示高度關注事件，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。

港鐵：要求充分考慮買家利益

港鐵公司昨日回應表示，已要求發展商提交詳細徹底調查的報告及作出跟進，以確保相關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。

屋宇署表示知悉項目發展商擬拆卸兩幢大廈受影響樓層的決定，會與有關認可人士及註冊結構工程師跟進拆卸及補救工程細節，確保工程及建築物安全並符合法規要求。署方早於上月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。

7月6日，屋宇署再獲通知，指第8座的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7月7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。署方要求負責該發展項目的認可人士、註冊結構工程師及註冊

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1座及第8座已興建的樓層拆卸重建而非簡單加固，並向受影響買家作出4個承諾：

1. 買家可選擇繼續完成買賣合約、或即時取消成交，無論選擇哪一個方案，均可獲得額外津貼及利息補償；
2. 從2023年6月30日（即原本的關鍵日期）至成交日，以最優惠利率加兩厘（即7%）計算，最多可獲全期利息補償；
3. 提供租金補貼作為額外津貼，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；
4. 若取消交易，可獲租金補貼連利息補償共31萬元；

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。

柏傲莊I及II將再進行覆檢

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事件簿

- 6月18日 柏傲莊註冊結構工程師通知屋宇署第8座7樓至8樓部分鋼筋混凝土支柱的強度低於屋宇署批准圖則的指明等級強度。
- 6月19日 第三輪銷售截票，勁收3.05萬票成「新盤票王」，打破紀錄。
- 6月20日 柏傲莊III開始第三輪銷售，當日最終沽出169伙。
- 7月6日 屋宇署及港鐵獲通知，第8座的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出現類似情況。
- 7月7日 屋宇署派員視察。署方要求負責該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五幢進行額外測試並提交報告。
- 7月8日 發展商宣布，將拆卸第1座及第8座已興建的樓層重建。

柏傲莊III資料

發展商	新世界與港鐵
座數	兩座
單位數目	共892伙
間隔	一房至四房
實用面積	285至1,695平方呎
開售	今年5月27日公布首張價單共182伙，折實平均呎價19,999元，310方呎一房折實入場674.8萬元，其後連番加推，至今累積846伙，佔樓盤總數近95%。當中6月30日招標售出一伙四房雙連天台的特色單位，實用面積1,695平方呎，成交價達7,650萬元，呎價高達4.5萬元，創新界區分層新高呎價。

製表：記者 梁悅琴



●大圍站上蓋項目柏傲莊III兩座結構未達標，為香港史上首次在建中私樓拆卸重建。
香港文匯報記者 攝

拆卸重建部分

柏傲莊III
第1座
第8座

銷監局：跟進售樓書有否誤導

一手住宅物業銷售監管局指，會檢視所有受《條例》規管的一手住宅物業的銷售文件，如發現有傳布虛假或具誤導性資料，會作出跟進調查。

補償計劃內容



*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
#利息補償是假設買家已付款3個月、並按P+2%計

補償夠抵消利息及租金支出



在新世界的方案下，買家可以得到多少補償？以柏傲莊III第8B座8樓A室為例，實用面積797呎，即折實價1,495.28萬元，以現時按揭成數50%計，即貸款額約747.64萬元、貸款期25年、按息2.5厘。由今年7月起至延遲9個月入伙的2024年3月底計算，買

家總供樓利息支出約49.5萬元（其中延遲9個月的按息支出約13.5萬元）。目前，同區大型樓盤二手樓呎租約32元，即此單位月租約25,500元，入伙後9個月租金合計約23萬元。換言之，此單位位於2024年3月底前的按息支出及租金合計72.5萬元，如今發展商提供額外津貼連利息補償共115萬元。

●香港文匯報記者 梁悅琴

部分買家回應

地產代理阿威

會繼續交易 不擔心質素

早前購入第8座的2房單位作換樓自用，並以建築期付款入市。本身居住的科學園單位未賣，今次事件影響不大，只是推遲入住，加上有賠償方案，會繼續完成交易。他不擔心今次事件影響樓宇質素，對香港的建築品質有信心，但就擔心9個月後收樓有可能再推遲。

美聯董事麥世強

買4房戶 料獲180萬賠償

上月以2,340萬元購入柏傲莊III的1A座中層B室4房單位，面積998方呎。他本身有樓住，購入作日後自用，所以不介意延遲9個月收樓，會完成交易，並選擇即供計劃，估計可獲約180萬元賠償。



投資者李先生

賠償對即供買家較有利

購入單位是用作收租，當初選擇用建期付款。今次事件他感愕然，但認為賠償額尚算吸引，料獲得30多萬補償，可補償租金損失。他反而更關心樓盤價值及聲譽，因為負面消息會「跟一世」。但他認為，即供付款在購買時折扣率已較高，但今次仍獲高達100多萬賠償，對建期付款買家不公平。他此前已支付5%訂金，短期內要再支付5%，這方面令他有疑問。

用家吳先生(Kenny)

滿意賠償 不會取消交易

早前斥資近4,000萬元購入柏傲莊III兩個高層的單位，坦言滿意發展商的補償方案，不會取消交易。他有三個認識的業主也表明會繼續持有。「件事幾有良心嘞，佢（發展商）肯拆過再興建無隱瞞。」問到樓盤聲譽，他笑說：「我反而覺得發展商今次聲譽賺了，因為佢肯主動講出嚟，否則之後再修補補我仲驚嘞。有賠償，幾幾個月收樓我又覺得沒什麼關係。」