



# 柏傲莊III兩幢樓牆身底座混凝土未達標 新世界主動通報拆卸重建

【香港商報訊】記者周健鑫報道：新世界(017)及港鐵(066)合作發展的大圍站柏傲莊III的第一座及第八座的牆身底座混凝土，於強度測試中未達至獲批設計的要求。昨日，新世界主動向港鐵及屋宇署通報，決定將上述兩座已興建的樓層拆卸重建，料需延期交樓約9個月，受影響的住戶涉846戶，成為本港開埠以來首宗在興建中的私樓需要拆走重建、推倒重來。新世界指，將責成承建商徹查事件成因，是否涉及相關工程的人為疏忽或監督責任等，並即時撤換相關工程的監督團隊。

## 新世界作出4大承諾

- 買家自由選擇：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，均可以獲得額外津貼及利息補償；
- 利息補償：從2023年6月30日至成交日，以最優惠利率加兩厘（即7%）計算，最多可獲延期交樓全期的利息補償；
- 額外津貼：以購買樓價1500萬元單位的即供買家為例，額外津貼（連同利息補償）共可獲115萬港元；
- 質素保證：集團會確保柏傲莊III的樓宇質量及安全符合相關法例及法定標準，將委託獨立第三方檢測後才向買家交樓。

柏傲莊III第一及第八座因建造不達標而將拆卸重建，受影響住戶涉846戶。

中通社



### 新世界作出4項承諾

由新世界發展及港鐵合作發展的大圍站上蓋物業項目柏傲莊III，新世界於7月3日收到承建商協盛建築集團匯報，在同日的檢測中，發現其中部分位於第一座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，並於7月6日主動向港鐵及屋宇署通報，新世界決定主動拆卸重建，並向公眾交代事件。新世界就延期交樓向受影響人士致歉，並向受影響的846戶買家作出4大承諾（詳見表）。

據悉，目前該項目地盤現場，柏傲莊III第一座起約25樓，而第八座起約20樓。新世界指，就延期交樓向受影響人士致歉，並向受影響的846戶買家作出4項承諾。

屋宇署就事件表示高度關注，已就事件展開調查，並指根據之前的抗壓測試結果，發現第八座7樓至8樓所用的混凝土強度，「低於屋宇署批准圖則的指明等級強度」。署方表示，昨日確認兩座樓的整體結構都未有明顯危險，會就事件有否違反《建築物條例》展開調查。

新世界續指，為保項目質素，決定把第一座及第八座已興建的樓層拆卸重建，預計入伙日期延遲約9個月，惟確實日期將由認可人士核實。據資料，項目原定預計關鍵日期為2023年6月30日，即現延至約2024年3月底。目前，兩幢大樓的建築進度約為十層。

值得注意的是，今次涉事的承建商為協盛建築集團，亦即是新世界旗下建築部，現時正在負責航天城、元朗臻頤

等項目。事實上，作為香港主要發展商之一的新世界旗下有多個建築部門，除了系內由新創建全資擁有的協興建築外，還有今次涉事的協盛建築，其主要承接新世界旗下的發展項目。據協盛建築網頁顯示，其已完成的項目包括尖沙咀Victoria Dockside、西貢傲濶等。至於仍然正在興建的項目，除了柏傲莊外，還有SKYCITY航天城、元朗臻頤、何文田臻樺、馬頭角臻尚，以及新蒲崗的六合街21號。

### 港鐵要求新世界徹查

港鐵表示，收到新世界通知，確認正在興建的柏傲莊III的兩幢住宅樓宇，部分牆身結構的混凝土在最近的強度測試中未達獲批設計的要求，已要求發展商提交詳細徹底調查的報告及作出跟進，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。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，事件屬非常罕見亦事出突然，買家都感到錯愕，需要向律師了解，暫未

知買家最終決定。他表示，該行協助促成當中約幾百個單位，公司的法律部、客戶服務部和營業部已組成專案小組，而旗下5000至6000名代理將會一對一協助買家跟進。

### 代理指對新盤銷售影響不大

陳永傑相信，事件雖然會令買家日後買新盤時有所警惕，但相信對未來新盤銷售影響不大，因為市民買樓只看樓市升或跌，而本港有健全的樓花銷售系統，亦有法律保障，新盤銷售受一手住宅物業銷售監管局所監管，相信有足夠的保障。他又指，今次是發展商主動公布，亦是負責任的表現。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥認為，考慮到現時同類單位租金水平，對於打算繼續完成交易的買家，目前賠償方案算合理，但若選擇取消交易，如何賠償就欠缺詳情。他認為，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。

## 本港問題工程重建多涉公屋

【香港商報訊】香港樓宇建造規格及要求很高，過去甚少出現建造問題。香港過往曾因出現建築問題而需重建的項目大多為公營房屋，常見問題包括短樁等。

### 天頌苑修復耗資2.5億

較為轟動的一次建造問題，是房署的居屋項目天頌苑，兩座(L座及K座)於1999年被發現出現傾斜及沉降，後揭發是短樁問題，上蓋工程亦「爛尾」。其後，樓房雖然不用拆卸，但房署需斥資1.5億元為兩幢大廈進行加固地基工程，另需多花1億元進行大型修復工程，方能達到可供出售的水平。由於補救短樁問題的費用相比清拆重建所需的工程費還要昂貴，故此次修補涉資近2.5億元。

同時，房署須賠償訂金和利息開支有關居屋準買家，以及承擔1280個單位延遲出售的損失，加上訴訟費等，共涉資逾6億元，扣除保險公司賠償後，房署最終損失逾4億元。

### 出現建造問題住宅

物業	問題	補救措施	受影響住戶
柏傲莊III(一座和八座)	牆身底座混凝土強度未達標	拆卸重建	846戶
居屋天頌苑(L和K座)	短樁問題、上蓋工程「爛尾」	出資6億進行補救賠償	1280個單位
居屋沙田愉翠苑(D和E座)	短樁問題	重建為一個小花園	無數據
逸環·龍灣	斜坡問題	延遲逾一年交樓	198伙

### 逸環·龍灣險變爛尾樓

同為房署的資助房屋沙田圓洲角，於1999年至2002年期間亦被揭發涉短樁案，主要因承建商偷工減料，房署未有即時發現問題，至樓宇建成後，驗收人員發現沙田愉翠苑D座及E座出現嚴重沉降，勘察後證實該兩幢樓宇短樁嚴重，須全部拆卸，房屋原址其後重建為一個小花園。

近年出現嚴重工程問題的新盤相當罕有，較為嚴重的有內房中治發展的青龍頭逸環·龍灣，於2019年因斜坡問題，未能獲批入伙紙，最終延遲超過一年才陸續交樓，後又因疫情影響資金周轉，期間錄得36宗買家於簽署正式買賣合約後取消交易個案，擱訂率高達45%，險些變成「爛尾樓」。

【香港商報訊】記者陳薇報道：新盤「票王」柏傲莊III第一座及第八座的牆身底座混凝土，於強度測試中未達獲批設計要求，發展商新世界發展決定拆卸重建，預計入伙期延遲約9個月，涉及買家846戶。集團決定向買家提供補償方案。

新世界表示，買家可選擇繼續交易或即時取消，兩者都可獲得利息，以及作為租金補償的額外津貼。在利息補償方面，2023年6月30日至成交日，以最優惠利率加兩厘、即7%計算，買家最多可獲延期交樓全期的利息補償。至於額外津貼，以購買樓價1500萬元單位的即供買家為例，如果繼續完成買賣合約，額外津貼連同利息補償可獲115萬元。

### 買家：重建比修補更「良心」

集團又向買家承諾，為確保完工後的柏傲莊III樓宇質量及安全符合相關法例及法定標準，將委託獨立第三方驗樓，證明樓宇安全後才向買家交樓。新世界將於未來數天安排專人跟進買家事宜，並陸續向柏傲莊III的買家發信。

事件引起網民熱議。有網民表示補償吸引：「網上買呢幢樓嘅人無啦啦就幾多百幾萬，而呢個價位，基本上賣番出去又有得賺」「等如中兩次六合彩」「仲未計依家搞出咁大單嘢，要成幢嘢拆晒再建，肯定政府睇住呢幢樓睇到好實，全部標準都一定係最高，住入去等如住喺最安全嘅嘢」。

柏傲莊III第八座高層的大手買家Kenny向本港傳媒表示，雖然拆卸重建會推遲入伙日期，但這個做法比修補工程更加徹底，而且更有「良心」，使買家更安心。他非常滿意發展商的補償方案，認為這是一個願意承擔責任的舉動，所以會繼續完成交易。

## 時評

# 復蘇基礎不牢 須增風險管控

港股昨大瀉逾800點，不單連跌8日，且迫近年內最低以至250天線。科網股乃跌市重災區，恒生科技指數自2月高位計累挫約三成之多，有分析指是內地加強對互聯網企業監管所致。惟環顧世界，同日歐股也急跌2%，美股開市同樣跌幅顯著，反映跌市背後還有別的原因，其中美國國債更因資金湧入而令10年期息跌至1.25厘。事實上，由疫下全球經濟復蘇根基仍不穩，到各地貨幣政策正處十字路口，皆大大增添了資本市場的不確定性，投資者須加強風險管控。

新冠疫情去年肆虐全球，各地紛紛擴大財幣雙策，來應對衰退威脅；今年上半年，隨着疫情回順、政策效果發酵，GDP已見明顯反彈，失業問題

亦有所紓緩，但與此同時，在史無前例、比金融海嘯時更寬鬆的貨幣政策下，資產價格被大幅推高，不論是加密虛擬貨幣，抑或是科網股領頭的股市，以至各地樓價等，都被認為泡沫風險愈來愈嚴重。於此基礎上，市況出現調整實屬正常，毫不意外。

問題是，今次跌市是否僅屬調整？變種病毒猶在多地擴散，無疑為應對疫情帶來新挑戰。除東京奧運可能淪為播毒溫床，歐國盃賽事更恐已大舉播毒。舉辦賽事並容許大量球迷入場的英國，正因疫情惡化而鎊匯急瀉，從5月疫情有望受控時兌美元的1.42高位，跌至最新的1.37左右。即使如此，當地非但沒收緊防疫要求，首相約翰遜還強調會如期於十日後全面解封，包括撤「口令」等社交距離限制，還籲民眾學習與病毒共存云云。在條件尚不

充分之下，貿然重啟經濟結果恐怕適得其反，資金已用腳步作出選擇。若然變種病毒再次令疫情失控，全球經濟或將重墜衰退深淵。

有見及此，央行幣策進退維谷。美國經濟數據整體向好，通脹升至偏高的5%，早前市場便揣測美聯儲會否提早收水甚而加息，局方點陣圖亦透露加息步伐較原先預期快，最新會議紀錄並指多名委員認為須提早縮減資產購買計劃。然鑒於變種病毒風險增加，當地疫情有回升迹象，美聯儲的幣策到底何去何從？歐央行昨公布策略評估結果，把通脹目標由原來的接近但不超過2%，改為將2%定義為中期及對稱的目標，即更強調容許通脹處於目標以上水平，意味局方預期寬鬆幣策將維持更長時間。

內地亦有類似動向，國常會日前指將會適時下調

存款準備金率，強調堅持在不搞「大水漫灌」的基礎上，進一步加強金融對實體經濟，尤其是中小微企業的支持，促進綜合融資成本穩中有降。市場解讀為，人行將於短期內降準。可見，雖然環球經濟似已走出疫情低谷，不過政策當局的研判仍趨審慎，認為目前尚未到達收緊幣策的時機。值得注意的是，中國和歐洲最新通脹分別為1.3%和1.9%，故有條件容許放寬幣策；但美國通脹壓力則嚴峻得多，且當地已累積不輕的資產泡沫風險。

疫情反覆，加之地緣政治等因素，皆令環球經濟及政策走向變得複雜。自去年開展的牛市，是否完結了？今年將步入熊市，還是只稍作調整？沒人能預知。無論如何，投資者宜審慎而為，時刻做好風險管理方為王道。

香港商報評論員 李哲