

立法會
房屋事務委員會及
規劃地政及工程事務委員會
資料文件

就有關將軍澳不正常沉降的要求的回應

引言

立法會房屋事務委員會與規劃地政及工程事務委員會曾於 2000 年 11 月 27 日舉行聯席會議，會議席上，拓展署、房屋署、渠務署和屋宇署的代表向議員闡釋將軍澳不正常沉降的調查結果¹。

2. 鄭家富議員於席上提交一封函件(見附件 1)，就不正常沉降一事提出 9 項要求。該函件於 2000 年 11 月 28 日轉交工務局局長，要求工務局局長聯絡各有關部門，蒐集他們對函件內第 2 至 8 項要求的回應，並以討論文件的形式回覆。

政府對第 2 至 8 項要求的回應

3. 政府對第 2 至 8 項要求的回應如下：

(a) 第 2 項要求 - 政府為富康花園及唐明苑提供最少二十年結構保養

¹ 1999 年年初，首次接獲將軍澳不正常沉降的報告，拓展署遂調查其成因。調查工作於 2000 年 11 月完成，調查結果顯示，沉降速度已經放緩，而沉降的主要原因是填海區的較深土層出現地下水位大幅下降。地下水位下降唯一的可能解釋，是地下水流進將軍澳市中心以南約 1 公里外一條正在興建的策略性污水排放計劃隧道。在拓展署進行調查期間的同時，有關的政府部門亦為該處的樓宇進行安全評估，證實所有樓宇都是安全的，而地基亦具有足夠的安全度。有關沉降原因和樓宇安全狀況的詳情，已載於立法會參考資料摘要內，並於 2000 年 11 月 21 日送交議員參考。

回應 -

根據有關部門去年發表的評估結果，在將軍澳受不正常沉降影響的範圍內，所有樓宇均屬安全。這項評估已獲得獨立專家確認。特別值得一提的是，我們在富康花園及唐明苑各幢樓宇的監察點完全沒有錄得任何移動的跡象。因此，儘管行人道和道路表面或已受到不正常沉降影響，各幢樓宇卻明顯未受影響，而所有在樓宇內發現的損毀亦一概與不正常沉降無關。我們因此認為無需要因為出現不正常沉降而向富康花園和唐明苑的樓宇作出結構保證或提供結構保養。

不過，為使居民更為安心，有關政府部門將承諾採取下列措施：

- (i) 屋宇署和房屋署(前者負責富康花園,後者負責唐明苑) 會繼續按其一貫的職責範圍，就居民提出可能與樓宇結構完整性有關的損毀投訴進行所需的勘查。
- (ii) 拓展署會繼續監察土地沉降和地下水的情況，直至 2009 年 3 月為止(即 1999 年年初首次報告出現沉降之後的第 10 年)。
- (iii) 屋宇署和房屋署將於 2009 年 3 月，根據由拓展署提供的最新地下水位資料，分別就富康花園和唐明苑各幢樓宇的地基再次進行結構性評估。

我們認為上述措施足以向居民保證其住所安全。此外，還請議員注意，由於富康花園和唐明苑分別屬私人參建居屋計劃和居者有其屋計劃的發展項目，故香港房屋委員會(房委會)就有關屋苑已作出 10 年的結構保證²。

² 房委會提供的 10 年結構保證涵蓋所有私人參建居屋和房委會居屋。根據 10 年保證條款，房委會須負責為樓宇結構進行一切結構維修工程，以維持樓宇結構的穩定性和完整性。不過，這項保證並不包括與樓宇結構穩定性和完整性無關的損毀，例如天花或窗戶滲水、批盞出現裂痕和外部地方及設施的維修工程，以及由房委會無須負責的第三者行為所引致的損毀。就富康花園和唐明苑而言，任何因不正常沉降而引致的損毀均不在房委會的 10 年保證範圍內。

- (b) **第 3 項要求 – 政府應就不正常沉降事件成立維修基金，以便檢驗和維修以往及日後因不正常沉降而對樓宇及屋苑所造成的損毀。**

回應 –

正如前段就第 2 項要求的回應所述，不正常沉降並無對任何樓宇造成損毀，因此無須成立樓宇維修基金。

政府會推行一項為期 10 年的補救工程計劃，以助修補富康花園和唐明苑地面露天地方因不正常沉降而出現的損毀，有關詳情見下文第 4 段。補救工程計劃會由政府出資，但純屬特惠性質，並且對政府在任何現時尚待裁決或日後可能出現的有關法律訴訟上的立場無損。

- (c) **第 4 項要求 – 由於不正常沉降是罕見現象，受影響的屋苑居民應獲特別安排。當局應考慮把唐明苑的回購期延長一年，以便居民有更多時間作出決定。**

回應 –

拓展署的將軍澳不正常沉降調查報告早於去年 11 月公布，唐明苑居民已有足夠時間決定是否在兩年回售期內，以原價把單位售回房委會。就此而言，唐明苑單位的兩年回售期最早會於 2001 年 3 月屆滿。因此，我們認為無必要把期限延長一年。無論如何，《房屋條例》亦無授與房委會任何酌情權把條例附表中原訂的兩年回售期延長。

- (d) **第 5 項要求 – 房屋署應密切監察富康花園發展商的檢驗和維修工作。如發展商推卸責任或蓄意拖延有關工程，則由房屋署接辦。**

回應 –

房屋署已委派一名專責監察工程的測量師，密切監察富康花園發展商在履行其有關屋苑維修的責任上的表現。不過，房屋署並無責任負起賣地章程所指定由發展商承擔的維修保養責任。我們認為，由房屋署負起該

等責任並不恰當。儘管如此，如有需要，房屋署、拓展署和屋宇署會向居民提供協助，排解他們與發展商之間的任何糾紛。

- (e) **第 6 項要求 – 除非富康花園業主委員會及唐明苑業主立案法團已發出書面通知，證明發展商已完成所需負責的檢查及維修項目，否則房屋署不可發還保證金予發展商。**

回應 –

富康花園的發展商必須遵照賣地章程的規定，履行一切有關屋苑維修的責任，才能獲得發還保證金。在發還保證金之前，房屋署會向富康花園業主立案法團查明發展商是否已將保養期內報告的損毀全部修補妥當。

至於唐明苑，由於屬居屋計劃由房委會發展，故批約條款內並無類似的保證金條文。房屋署會督促其承建商就保養期內報告的一切損毀，完成所需的修補工程。

- (f) **第 7 項要求 – 富康花園及唐明苑居民原價售回單位後，可重獲原有的優先綠表、綠表或白表資格。**

回應 –

按照政府的一貫政策，居屋/私人參建居屋的業主如把單位售回，便不能再獲得任何房屋資助，以確保公共房屋資源得以合理分配。富康花園和唐明苑各幢樓宇均證實結構穩固，因此，政府並無理由偏離這項政策。

- (g) **第 8 項要求 – 豁免原價售回單位所需的一切費用，如申請費、把樓宇回復原狀的費用等。**

根據《房屋條例》附表，業主須支付售回居屋/私人參建居屋單位所需的一切費用。因此，房屋署無權准予豁免。

不過，如富康花園業主曾在特別安排³下申請售回單位，並且已獲得房委會接納，但其後又決定撤回申請或不把單位回售，則他們已邀付的 1,200 元行政費，待房屋署就有關安排徵得房委會同意後，可獲退回。

補救工程計劃

4. 鑑於富康花園和唐明苑情況特殊且罕有，政府將會推出一項補救工程計劃，以修補兩個屋苑地面露天地方因將軍澳不正常沉降所出現的損毀。不過，推出補救計劃並不代表政府承認須就該等損毀或任何相關的損失，向任何一方負上法律責任。該計劃純屬特惠安排，目的是確保補救損毀的工程得以盡快完成，使有關居民受惠。計劃的重點如下：

(a) 計劃範圍

這項計劃旨在修補富康花園和唐明苑地面露天地方(包括屋苑所負責的地下設施)因不正常沉降而出現的損毀。計劃並不包括樓宇本身。

(b) 時間

這項計劃為期 10 年，由 1999 年 4 月 1 日(約為首次報告出現不正常沉降的時間)開始，直至 2009 年 3 月 31 日為止。

(c) 如何進行補救工程

政府擬交由工程代理負責勘察、設計及聘請承建商進行補救工程。以富康花園來說，政府會僱用該屋苑的發展商出任工程代理，直至富康花園賣地章程附表所列項目的 5 年保養期期滿為止，屆時應大約為 2004 年 9 月。此後，政府會委託房屋署出任工程代理，直至這項補救工程計劃完

³ 富康花園的兩年回售期原訂由 2000 年 9 月開始陸續屆滿，但由於有關業主十分憂慮不正常沉降的問題，為使業主有機會參考拓展署的不正常沉降調查報告，房委會在 2000 年 8 月通過一項為富康花園業主而設的特別安排。根據這項安排，業主在最初的兩年回售期內提出回售申請，如獲房委會接納，業主可由接納當天起計的 6 個月內，向房委會覆實是否將單位售回。

結為止。至於唐明苑，在計劃實施的整段期間內都會由房屋署出任工程代理。

(d) 撥款

在富康花園實施這項計劃的費用估計會達到 1200 萬元，至於唐明苑則為 1000 萬元。二者均以現時價格計算，並包括預算償付富康花園和唐明苑發展商過往曾經為不正常沉降為兩苑進行補救工程所支出的費用。這項計劃的支出會由政府負擔，並記入拓展署 7393CL-將軍澳發展計劃第 II 期第 IIIA 階段工程項目內，即富康花園和唐明苑等所在地盤的原來填海項目。拓展署署長已證實該項目的應急款項足以支付這項計劃的費用。我們會決定計劃的細節，並把有關的財務安排通知立法會財務委員會。

(e) 行政安排

我們並會成立行政小組，成員包括有關的政府部門及工程代理。小組須負責監督這項計劃的行政安排，並監察補救工程的進行。至於小組的具體人選以及工作程序，我們會首先徵詢各有關方面對這項建議的意見，然後再作決定。

(f) 諮詢工作

有關部門會就這項補救工程計劃通知西貢區議會，並就推行計劃的細節徵詢富康花園和唐明苑業主立案法團的意見。

(g) 計劃的展開

我們計劃在年底以前完成所有有關程序，以便與富康花園的發展商簽訂協議，並與房屋署一同解決有關行政的安排。至於行政小組，我們亦希望同樣能在年底以前組成，並展開工作。

工務局

2001 年 5 月 30 日



民主黨立法會議員辦事處

SECRETARIAT OF LEGISLATIVE COUNCILLORS OF THE DEMOCRATIC PARTY

香港中區皇后大道中418號立法會大樓
Floor 401-418, Central Government Offices, West Wing, 11 Lee House Street, Central, Hong Kong.
Tel: 2327 2210 Fax: 2327 1488, 2327 4874

香港中區皇后大道中418號立法會大樓
立法會房屋事務委員會及
規劃地政及工程事務委員會
聯席會議主席

主席：

要求政府承擔有關將軍澳不正常沉降責任

政府於本月二十一日公佈將軍澳填海區不正常沉降的調查報告，拓展署署長在記者會上表示，將軍澳不正常沉降的主因與政府的策略性排污計劃工程有關，大量地下水流進填海區外的排污隧道內，署長稱因今次地下水流失是無法預知的，因此不會向居民作出賠償，倘若居民有充份理據的話，則可按正常程序向政府提出索償。

將軍澳兩個受到不正常沉降嚴重影響的屋苑的居民團體，包括富康花園業主委員會及唐明苑業主立案法團均表示，政府在該區進行策略性排污工程而導致不正常沉降的情況出現，作為一個負責任的政府，必須勇敢正視問題，盡快作出補救工作，主動向居民提供協助，而並非要求居民自己負起舉證的責任。今次行政機關在地區層面的工程失誤引起居民權益受損，更要居民與政府對簿公堂，實有失職之嫌。

我們認為居民已為沉降問題飽受困擾，現盼望閣下及兩個委員會能公平審慎地處理我們以下的要求：

- 1) 立法會聘請獨立專家，評估不正常沉降對有關大廈及屋苑的損毀影響，以訂出合理的維修方案及金額；
- 2) 政府為富康花園及唐明苑提供最少二十年結構保養；
- 3) 政府撥款作為不正常沉降問題的維修基金，承擔過去及日後因不正常沉降，而導致任何大廈及屋苑損毀的檢查及維修責任；
- 4) 由於不正常沉降屬罕見情況，故受影響屋苑須特別處理，延長唐明苑原價回售期限一年，容許居民有更多時間作出考慮；