

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)1494/99-00號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會 特別會議紀要

日 期 : 1999年9月27日(星期一)
時 間 : 下午4時30分
地 點 : 立法會會議廳

出席委員 : 李永達議員(主席)
程介南議員(副主席)
朱幼麟議員
何世柱議員
李卓人議員
吳亮星議員
涂謹申議員
陳婉嫻議員
梁耀忠議員
譚耀宗議員

列席議員 : 何鍾泰議員
鄧兆棠議員

缺席委員 : 何承天議員
何俊仁議員
李華明議員
周梁淑怡議員
夏佳理議員
陳鑑林議員
黃宏發議員
楊 森議員
劉江華議員
鄭家富議員
司徒華議員
霍震霆議員

出席公職人員：參與議程第I項的討論

房屋局

首席助理局長(2)
陳佩珊女士

房屋署

署長
苗學禮先生

發展總監
江綽勳先生

編配及銷售總監
劉啟雄先生

總結構工程師(3)
林思尊先生

參與議程第II項的討論

房屋局

首席助理局長
潘婷婷女士

應邀出席人士：參與議程第II項的討論

夾屋準業主權益關注組

鄧孝全先生
林偉熙先生
林建華先生
黃玉冰小姐

夾屋大聯盟

黎金玲女士

香港房屋協會

署理執行總幹事
王麗珍小姐

總監(策劃及發展)
羅浩仁先生

總監(工程)
吳世豪先生

列席秘書 : 總主任(1)2
梁小琴女士

列席職員 : 高級主任(1)3
余麗琮小姐

經辦人／部門

I. 天頌苑樁柱不平均沉降問題
(立法會CB(1)1954/98-99(01)號文件)

房屋署署長代表房屋委員會(下稱“房委會”)就天頌苑買家因該屋苑部分大廈地基不平均沉降程度超出標準而遭遇的種種不便致歉。作為房屋署署長，他為天頌苑所發生的事故負上全責，並強調他就議員提問所發表的任何可能涉及建築業的言論，絕不應視為借辭開脫責任。

事件始末

2. 房屋署署長解釋，天頌苑分三期發展，共有15幢大廈，其中11幢(包括第一期的6幢，即F、G、H、J、K及L座)已在居者有其屋計劃(下稱“居屋計劃”)第二十期甲出售。房委會在要求合約經理興業建築師有限公司(下稱“興業”)證實該6幢大廈在完工後均能符合規格時，發現了天頌苑地基不平均沉降的問題。與此同時，建築承建商亦報告他們在L座大廈安裝升降機時有困難。房屋署(下稱“房署”)於是要求打樁工程承建商建新工程有限公司(下稱“建新”)證明該公司確有遵守地基工程合約，並指示興業進行全面評估，就所需採取的補救措施提出建議，確保該等大廈結構安全，適合居住。房署又委任獨立結構工程顧問公司黃志明建築工程師有限公司(下稱“黃志明”)就全數15幢大廈的整體結構安全進行第三者查核工作，以確保公正不偏。黃志明的結論是，雖然所有15幢大廈現時結構均屬安全，但第一期6幢大廈的地基是否足以應付沉降情況令人關注。除G座外，其餘5幢大廈均錄得不平均沉降的情況，當中L座的不平均沉降比例為1比269，是唯一幢超出房委會樁柱工程合約所容許的1比300標準的大廈。至於其餘4幢大廈，雖然沉降情況至今仍較

預期大，但並未顯示有異常之處。無論如何，顧問公司建議為該5幢大廈進行地基鞏固工程，以確保結構安全。由於鞏固及修復工程需時約12個月始能完成，房委會居者有其屋小組委員會在1999年9月23日會議上通過，該6幢天頌苑大廈的購樓者可撤銷買賣協議。

3. 房屋署署長補充，房委會已成立一個有5名成員的調查小組(下稱“調查小組”)，就此事件的責任問題進行調查。調查小組成員包括4名房委會委員及一名獨立成員，其職責範圍包括調查事件的成因及責任問題、提出申訴的渠道，以及提交建議以防止同類事件發生。調查小組會在3個月內向房委會主席提交報告。在調查得出結果前，興業或其分判工程顧問如入標競投房委會工程，均不會獲得考慮。同時，房署已特別指示署內工程經理及承辦合約的工程經理就所有建築工程進行垂直性測試，加強對工程項目的監督及覆核以往的紀錄。此外，房委會會與建築業代表會晤，以期改變建築業的工作文化。上次有關此事的會議是在1999年9月4日舉行，與會者就改善建造業的架構、僱傭模式，以及房委會的採購政策等提出了多項建議。當局希望可在短期內得出有用的結論。

房署的監管角色

4. 李卓人議員表示，鑒於房署在監管公共屋邨建築工程方面一向紀錄欠佳，發生天頌苑事件並不令人感到意外。但他認為，L座不平均沉降的問題在地基工程完成兩年後才發現，實令人無法接受。他質疑房署在打樁工程進行期間有否履行其監管職責。譚耀宗議員對此事亦同樣表示關注，並注意到雖然房署所有承建商均須取得國際標準化組織的認證資格，但不合規格的建築工程仍司空見慣。他質疑房署用以確保公營房屋單位質素的現行制度是否有效，尤其是現時仍在進行建築工程的地盤多達140個。

5. 房屋署署長解釋房署在管理工程顧問及承建商方面的職責。他指出，由於房署的人手只可應付相等於每年興建35 000個房屋單位的設計及管理工作，若興建的單位超逾該數量，房署便須將未能吸納的工程管理工作外判予私人建築顧問公司。由於房署最近正處於建屋高峰期，在今年年底前須有60 000個單位落成，並須在往後完成90 000個單位，房署無可避免要將大量工程外判予私人工程顧問。該等工程顧問與房署本身的工程策劃經理一樣，須遵照相同的程序守則，執行包括檢查建築方法、建築標準、監察施工進度及確保工程符合建築規格等職責。房屋署發展總監補充，該等工程顧問須按月就各項工程提交進度報告，而作為日常專業及合約職責的一部

分，他們若發現任何違規情況，便須隨時向房署匯報。房署及工程顧問會每兩個月會舉行一次聯絡會議，並在會上研究該等報告。房屋署署長強調，該等工程顧問既然是按其專業能力受聘，要房署額外調配人手監督他們，實於理不合。但鑒於發生了天頌苑事件，房署會加強現有顧問管理股的監督工作。

6. 鑒於房屋署署長表示有必要加強顧問管理股的工作，梁耀忠議員對房署監管機制的成效仍感關注。房屋署署長回答時承認，在過去一年，房署由於建築業內出現了不當行為而遇到莫大困難。這些不當行為包括承建商採用不合標準的混凝土及預製組件裝嵌工程不合規格。廉政公署(下稱“廉署”)現時仍在調查一宗打樁工程承建商賄賂實驗室測試人員的案件。他向議員保證，房署會在調查工作中與廉署緊密合作。房屋署發展總監同意房署在監管工作上仍有改善的餘地。就此，房署已成立一個獨立稽核小組，負責在地盤及工程顧問的辦事處進行稽核，以便更瞭解工程顧問的工作情況。

7. 梁耀忠議員認為政府當局是將其責任推卸予建築業。陳婉嫻議員對此亦同樣表示關注，並詢問房署作為政府的房屋代理，可如何確保公共房屋單位的質素，避免平田商場及安寧花園事件再度發生。房屋署署長重申，他作為房屋署的署長，有責任確保房委會出售或出租的單位既安全又符合標準。但期望房委會重複已外判予顧問公司的監督工作卻不合理，尤其是根據專業及商業操守，房署的承建商有責任確保所有單位均符合規格。他強調，房委會不會接受不合標準的單位，亦不會容忍任何人試圖從房委會中取利。

8. 程介南議員認為應重罰違章承建商，以收阻嚇之效。陳婉嫻議員亦認為，除了將違章承建商列入黑名單外，房委會亦應對有關的承建商提出訴訟。房屋署署長回答時向議員保證，房委會不會姑息試圖從房委會中取利的人。房委會會根據調查小組的調查結果，向有關職員或承建商採取所需的紀律處分及法律行動。但房屋署署長強調，長遠來說，提高建築質素的最終解決方法是改變建築業的文化。首先，房委會正著手檢討其採購政策，將現行按表現評分的制度與選擇招標的程序掛鉤，讓表現良好的工程顧問及承建商有較多機會取得合約。為加強質素控制，房委會建議將已通過技能測試的地盤工人的百分比由現時35%提高至50至60%。房委會亦會成立一個稽核小組，審核由房署本身及工程顧問管理的工程項目。為解決多重外判所引起的問題，房委會會與香港建造商會緊密合作，聯手制訂一套新的外判制度。至於房委會轄下樓宇免受《建築物條例》規管的問

題，房屋署署長解釋，給予該項豁免是基於房署有足夠專業能力確保樓宇單位的質素。但他同意，待房署與各相關部門作進一步討論後，或有需要檢討有關做法。

天頌苑地基不平均沉降的原因

9. 關於L座地基不平均沉降的原因，房屋署署長表示，由於調查小組仍在調查此事，他不宜就此置評。他向議員保證，待調查工作完成後，定會向市民公開調查小組的報告。李卓人議員認為政府當局不應以該報告為藉口，因為房署現時應已知悉L座地基沉降的真正成因。房屋署署長回答時強調，他無意向議員或市民隱瞞任何資料，但他關注的是，他若就該事置評，會妨礙房委會擬採取的法律行動。然而，他指出黃志明在翻查L座的有關紀錄後已找出兩處值得關注的地方。第一，L座部分樁柱在紀錄上的長度未符合靜力方程式的要求。第二，建新在地基沉降計算中，未有採用房委會所聘用的土質勘察承建商在兩個探土孔所取得的資料。當局相信，假如地基沉降的計算當時是以該兩探土孔的資料為基準，現時錄得的樁柱深度便不會獲接納。黃志明認為，該問題可有兩個解釋。其一是出現在土質勘探中未有探測到的地質情況，例如軟土層；其二是有關紀錄未能顯示地盤中樁柱的真正詳情。但房屋署署長重申，由於事件仍在調查中，他不宜就該兩項建議的解釋置評。

10. 何鍾泰議員詢問，既然工務工程及私人發展工程均不准使用大同樁，為何在天水圍各個公屋地盤(包括天頌苑的地地盤)仍使用該類樁柱。他詢問房署有否查驗採用同類樁柱的所有其他地盤。房屋署署長證實，房署已查核全數123份地基合約工程，所得結論是，就技術角度而言，該等工程並無問題。總結構工程師(3)補充，大同樁是建築事務監督批准使用的一種預應力混凝土管樁。大同樁自80年代中期引入本港以來，一直有用於房委會的房屋工程，並經證實效果良好。但何議員提出告誡謂，若放置大同樁的位置不當，便會令計算沉降的基準有誤。他依然認為，房署應停止在公共房屋工程使用大同樁，與其他工務工程的做法一樣。總結構工程師(3)向議員保證，房署對使用大同樁的地基有指定的設計及建築規定。如發現有例如礫石等的地下障礙物，房署會要求打樁承建商採用預先鑽孔法，確保大同樁可達至必需到達的地層。房署會隨意抽取樁柱樣本進行負荷測試及樁柱完整性測試，以驗證樁柱長度及支持上層結構的能力。

11. 鑒於建新是受調查的一方，吳亮星議員詢問房署為何邀請該公司證明其有遵守地基工程合約，以及見證調查過程。總結構工程師(3)解釋，由於建新須就地基

出現的任何問題向房委會作出賠償，因此當局給予其機會證明地基工程設計及施工符合打樁工程合約的規定。他補充，由於就樁柱實際長度進行的完整性測試可能對地基造成影響，故邀請建新與黃志明一起在場見證整個測試過程，以確保測試公正不偏。

補救工程

12. 關於各項建議補救工程的效用，房屋署署長表示，黃志明擬備的初步報告已於1999年9月23日提交房委會的建築小組委員會。房委會雖然滿意調查結果所顯示該6幢天頌苑大廈的結構均屬安全，但亦決定再研究黃志明提出的各項建議，尤其是關於鞏固工程的方法。為此，房署已邀請香港大學土木工程系提供第三者意見。房委會會考慮其收集的所有意見，然後才就各項補救工程進行招標。房屋署署長向議員保證，在證實該等大廈完全安全之前，房委會不會將該等大廈推出重售。

13. 何世柱議員關注到，若情況惡化，有關的補救工程可能需時超過12個月才能完成。房屋署署長回答時重申，興業及黃志明均證實該6幢天頌苑大廈結構安全，只須進行鞏固工程以防出現進一步的不平均沉降。黃志明亦同意，進行鞏固工程是可行的，所需時間約為12個月。但房屋署署長指出，由於需要時間驗證擬採用的方法及為各項合約招標，故需要多3個月的時間。至於按何基準計算鞏固工程的顧問費用，房屋署發展總監表示，房署會按所完成工程的實際規模作為支付費用的基準。鄧兆棠議員表示，應由審計署署長審核為數1.2億元的補救工程費用，以確保合乎成本效益。

為購樓者作出的特別安排

14. 房屋署編配及銷售總監表示，房委會已定出一套特別方案，以照顧受影響的購樓者的不同需要。他們可選擇撤銷買賣協議或等候樓宇落成。選擇撤銷買賣協議而另購居屋計劃單位者可獲全數退還訂金連利息，利率為最優惠利率加兩厘，利息由買賣協議簽訂當日起計，至訂金退還予購樓者的日期為止。他們並可優先選購第二十一期乙居屋計劃的另一個單位。購樓者倘維持原來的購樓決定而等待樓宇落成，房委會會按買賣協議的條款及條件，承擔因樓宇延遲落成而須支付的利息。至於撤銷買賣協議後不擬另購其他單位者，若他們是輪候公屋登記冊上的申請人，他們的公屋申請可即時恢復。租住公屋的現有租戶及臨時房屋區、中轉房屋或平房區的持證住戶，一律可保留其未交回的單位。至於須遷出原居單位的清拆戶或重建戶，房署會視乎他們的資格，另行編配租住公屋單位或中轉房屋單位。房委會將

於1999年9月底發信通知購樓者有關方案的內容及安排，並會隨信附上撤銷買賣協議的申請表格。購樓者須於1999年10月底前交回有關表格。

15. 譚耀宗議員詢問，房委會會否考慮准許有迫切住屋需要的天頌苑購樓者購買居屋第二十一期甲而非第二十一期乙的單位。房屋署編配及銷售總監回答時提醒與會者，若天頌苑的購樓者可優先選購第二十一期甲的單位，便會對30 000個居屋計劃單位申請人不公平。此外，天頌苑購樓者須交回選擇方案表格的日期剛好在第二十一期乙部分落成單位的出售期間，因此，他們將有更多單位選擇。

16. 鑒於天頌苑事件已損害了市民對居屋計劃單位的信心，陳婉嫻議員認為，房委會應准許所有在第二十期甲居屋計劃中選購天頌苑單位的人士撤銷買賣協議。房屋署編配及銷售總監回應時重申，根據黃志明的報告，天頌苑除有5幢大廈需要進行鞏固工程外，其餘10幢大廈的結構在各方面均合乎標準。因此，要房委會准許該10幢大廈的購樓者撤銷買賣協議，並不恰當。他補充，為消除天頌苑購樓者的疑慮，房委會已答允承擔該6幢天頌苑大廈未來10年地基沉降所涉及的維修責任。

調查小組

17. 鄧兆棠議員對調查小組的獨立性表示關注，因為調查小組5名成員中有4名是房委會委員。他認為應委任更多獨立人士加入調查小組，以確保調查小組公正持平。房屋署署長申報本身亦為房委會的當然委員。根據他的經驗，房委會所有委員，無論個別或集體行事時均非常獨立。他向議員保證，調查小組成員在討論政策事宜或調查與該事件有關的任何問題時，會對房署大力施壓。鄧議員對政府當局的回應並不信服。他表示，近期連串事件已損害了房委會的聲譽，政府應研究將房委會重組或解散，以期挽回市民對政府的信心。

結論

18. 主席對議員關注的問題亦有同感，認為房署應檢討現行監察制度，並應嚴懲違章承建商，以遏止粗製濫造的建築工程。他表示，待調查小組在3個月後發表報告後，事務委員會會跟進該事。為方便日後進行討論，事務委員會要求政府當局提供資料，說明私人發展商及房委會聘用的承建商因建築工程質素未合乎標準而須負上的刑事責任。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)124/99-00號文件送交議員參閱。)

II. 夾心階層住屋計劃單位的建築質素及在颱風森姆吹襲過後的修補工程

與夾屋準業主權益關注組及夾屋大聯盟舉行會議
(立法會CB(1)1915/98-99(01)及(02)號文件)

19. 黎金玲女士對夾心階層住屋計劃(下稱“夾屋計劃”)單位建築質素差劣深表關注，而有關問題在近期颱風吹襲過後益見嚴重。就此，黎女士強烈要求房屋協會(下稱“房協”)將夾屋計劃單位的“樓宇保養期”延長，並從速跟進業主提出的建築保養及維修事宜。

20. 林偉熙先生代表浩景臺的業主表示，他們的單位在近期颱風吹襲期間出現嚴重的滲水問題。他認為，房協除應將樓宇保養期延長一年外，亦應賠償業主因單位滲水而招致裝修費用上的損失。房協應研究成立一個獨立的調查小組，研究滲水問題責任誰屬。

21. 疊翠軒的業主代表林建華先生對房協未能履行承諾，在3個星期內將業主呈報的所有不妥之處修好表示失望。他因此促請房協：

- 盡快完成各項修補工程；
- 重新確認其所作承諾，無限期承擔疊翠軒的維修責任；
- 賠償業主因延期進行修補工程而招致的損失；及
- 懲處有關的負責人員。

22. 黃玉冰小姐代表欣圖軒的業主表示，他們在颱風吹襲期間亦有滲水問題。為徹底解決問題，黃小姐認為房協應重新維修各幢大廈的外牆，並應對所有水管、冷氣機位及電梯槽進行水力測試，以防再出現滲水問題。此外，作為負責的發展商，房協應無限期承擔欣圖軒的維修責任。

與政府當局舉行會議
(立法會CB(1)1915/98-99(02)及(03)號文件)

23. 在討論開始之前，房協署理執行總幹事先對各團體代表提出的若干事項作出回應。在建築質素方面，房協署理執行總幹事強調，房協非常重視夾屋計劃單位的質素，並會確保該等單位符合規定的標準。但她同意，建築工人的工藝水平仍有改善的餘地。關於滲水問題，房協署理執行總幹事承認，香港今年夏季受到幾個強烈熱帶風暴吹襲，颱風帶來連場暴雨及烈風，導致部分夾屋單位出現滲水情況。房協會確保有關的承建商會進行修補工程。在樓宇保養期方面，房協署理執行總幹事解釋，根據一般程序，業主在收樓時，會由獨立的屋宇測量師陪同檢驗樓宇。假如業主認為單位內有欠妥之處需要修妥，有關的獨立屋宇測量師會協助他們填寫“樓宇驗收表格”，然後將該表格送交總承建商作出所需的跟進。房協除會處理在樓宇保養期間出現的問題外，亦會指示總承建商修補屬其負責範圍但在保養期過後才出現的問題。疊翠軒的修補工程出現延誤，是由於需要等候適當的物料。關於賠償問題，房協署理執行總幹事表示，在各屋苑入伙時，房協已為樓宇的公眾地方及原有裝置購買綜合保險。業主如發現樓宇裝置有損壞，可通知管理處將損壞情況向保險公司呈報，以便作賠償評估。

24. 主席詢問有多少個單位在颱風吹襲期間出現滲水問題。房協署理執行總幹事表示，在颱風森姆及約克吹襲過後，浩景臺、疊翠軒及欣圖閣分別約有50%、70%及25%的已入伙住戶投訴有滲水問題。經檢查有關單位後，房協發覺雨水主要是透過窗戶及冷氣機的散熱網滲入屋內。主席詢問該等屋苑的滲水問題是否因為冷氣機的設計不佳所致。房協總監(工程)答稱不是，因為同類型的冷氣機在香港有很多住戶採用，其性能亦令人滿意。他補充，在颱風期間出現滲水問題並非罕見，因為雨水受烈風帶動，可透過冷氣機身滲入屋內。位於高處的樓宇(例如浩景臺)由於四面受風，滲水問題會更為明顯。

25. 李卓人議員認為滲水問題是結構上而非設計上的問題。房協署理執行總幹事澄清，屋宇署在核實所有夾屋計劃單位的結構安全後才簽發入伙紙。滲水問題可能是安裝冷氣機的工藝不佳所致。就此，房協已加派工人逐一前往受影響的單位作出視察及改善，並已針對滲水原因為該等單位進行適當的修補工程。至於房協可如何確保修補工程的質素，房協署理執行總幹事表示，在颱風森姆吹襲後進行的修補工程已在颱風約克吹襲期間經歷考驗。大部分工程證實效果良好，但小部分須再作改善。房協會確保有關的承建商會修妥該等仍有問題之處。但吳亮星議員認為，修補工程的成效應以投訴人的滿意程度來加以衡量。就此，事務委員會要求房協提供

資料，說明其處理投訴的程序及就修補工程作出的服務承諾。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)208/99-00號文件送交議員參閱。)

結論

26. 何世柱議員雖同意不少住宅(包括豪宅)在颱風吹襲期間均會出現滲水問題，但他詢問房協在最後驗收夾屋計劃屋苑前有否對所有窗戶進行水力測試。房協總監(工程)證實，現行法例規定必須進行該項測試。不過，在測試中使用的風力實難與颱風約克每小時148公里的風速相提並論。

27. 鑒於其他屋苑(包括與浩景臺處於相若高度的翠瑤苑)並無滲水報告，林偉熙先生對房協的解釋並不信服。他對房協在浩景臺的設計上未能顧及經由冷氣機滲水的問題表示失望。他又指出，從事修補工程的工人並無使用安全帶。林建華先生不滿意疊翠軒的工程建築師否認疊翠軒外牆有滲水問題。房協署理執行總幹事答允與有關的承建商聯絡，確保在夾屋計劃地盤屋苑工作的所有工人在工作時均會佩帶安全帶。

28. 為使議員更瞭解有關問題，事務委員會要求政府當局：

- 提供翠瑤苑及浩景臺出現滲水問題的單位的數目，以資比較；
- 提供實質數據，顯示在颱風森姆吹襲過後進行的補救工程的成效，並證實在颱風約克吹襲期間接獲的有關投訴是否有所減少；及
- 就夾屋計劃各屋苑業主提交的意見書作出回應。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)208/99-00號文件送交議員參閱。)

III. 其他事項

29. 議事完畢，會議於下午6時50分結束。

立法會秘書處
2000年5月2日