

# 立法會

## *Legislative Council*

立法會CB(1)1997/99-00號文件  
(此份會議紀要業經政府當局  
審閱並經主席核正)

檔 號：CB1/PL/HG/1

### 立法會房屋事務委員會 會議紀要

日 期：2000年5月4日(星期四)  
時 間：上午8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  
何俊仁議員  
李卓人議員  
吳亮星議員  
周梁淑怡議員  
夏佳理議員  
陳婉嫻議員  
陳鑑林議員  
梁耀忠議員  
楊 森議員

列席議員：劉江華議員  
鄭家富議員  
羅致光議員

缺席委員：何承天議員  
李華明議員  
涂謹申議員  
黃宏發議員  
司徒華議員

## 出席公職人員：參與議程第IV項的討論

### 拓展署

署長  
黃鴻堅先生

署理新界東拓展處處長  
嘉廉明先生

總工程師(將軍澳)  
吳錦池先生

### 房屋局

署理首席助理局長(工程計劃管理)  
尹萬良先生

署理首席助理局長2  
曾愛蓮女士

### 房屋署

助理署長(申請及居屋)  
鄭耀剛先生

物業管理總經理(西貢及深水埗)  
邢健生先生

總產業測量師(公屋及私人參建居屋)  
陳笑靈女士

高級建築師7  
岑苑樺女士

### 土木工程署

署理助理署長(土力)／九龍及新界  
李永祥先生

### 屋宇署

總結構工程師  
許國鴻先生

### 規劃地政局

首席助理局長  
胡瀚德先生

## **參與議程第V項的討論**

### 房屋局

署理首席助理局長2  
曾愛蓮女士

### 房屋署

助理署長(西部)  
李世祥先生

工程策劃總經理1  
陳立銘先生

## **參與議程第VI項的討論**

### 房屋局

署理首席助理局長2  
曾愛蓮女士

### 房屋署

助理署長(物業管理)  
郭錫鈞先生

物業管理總經理(支援服務)  
鄭有添先生

高級房屋事務經理(重建)  
卓彰德先生

## **應邀出席人士：參與議程第IV項的討論**

### 祥龍興業有限公司

執行董事  
譚國榮先生

署理發展經理  
施德文先生

### 富居物業管理有限公司

副經理  
余耀宗先生

## 參與議程第V項的討論

### 石蔭四、五座居民小組

李渠興小姐

潘美蘭小姐

范錦禪小姐

**列席秘書** : 總主任(1)6  
鄧曾藹琪女士

**列席職員** : 高級主任(1)3  
余麗琮小姐

---

### 經辦人／部門

#### **I. 通過以往會議的紀要**

(立法會CB(1)1262及1467/99-00號文件)

2000年2月17日及3月17日會議的紀要獲確認通過。

#### **II. 自上次會議後發出的參考文件**

2. 議員察悉自上次會議後，政府當局並無發出任何參考文件。

#### **III. 下次會議日期及討論事項**

3. 下次例會訂於2000年6月5日(星期一)下午4時30分舉行。議員同意在主席諮詢副主席後才落實會議的議程。

(會後補註：2000年6月5日的會議議程，其後已加入重建公共屋邨時的分戶政策、修訂各項政府收費、重建北角邨，以及清拆平房區的賠償及清拆安排等討論事項。)

#### IV. 將軍澳屋邨的地基沉降問題

(立法會LS125/99-00及CB(1)1468/99-00(01)號文件)

##### 將軍澳不正常沉降現象的成因

4. 主席記得，上次在1999年12月6日與規劃地政及工程事務委員會舉行聯席會議討論此事時，議員獲悉將軍澳至觀塘的策略性污水排放計劃(“排污計劃”)隧道入水，可能是導致將軍澳市中心(即唐明苑及富康花園所在之處)不正常沉降的因素之一。令他感到失望的是，政府當局提交的參考文件(立法會CB(1)1468/99-00(01)號文件)並無提及建造該條排污隧道所造成的影響。他質疑政府當局是否試圖掩飾渠務署在這方面的責任。為求公正，主席認為有必要進行獨立調查，以找出將軍澳不正常沉降的成因。

5. 拓展署署長回應時強調，政府當局無意向議員或公眾隱瞞任何事。上述參考文件旨在回應議員對將軍澳市中心樓宇安全的關注，亦即上次會議的討論焦點所在。根據屋宇署初步評估所得，在受影響的區域內，並無樓宇或建築地盤因不正常沉降而安全受到威脅。拓展署署長表示，關於建造排污隧道所造成的影響，現時仍有待拓展署完成對將軍澳不正常沉降成因的調查，才能確定。最終調查報告將於2000年年底前發表。至於進行獨立調查事宜，拓展署署長表示未必有此需要，因為為求公正，拓展署除了聘請獨立顧問外，還要求並無參與將軍澳任何建築工程的土木工程署協助找出不正常沉降的成因。當局亦考慮就調查報告結果進行第三者稽核。劉江華議員提出警告謂，排污隧道的建造工程在調查報告發表前應已完成，因此政府當局未必能確定排污計劃與不正常沉降之間的關係。拓展署署長表示，雖然隧道的挖掘工程快將完成，但襯砌工程仍會繼續。

6. 鄭家富議員表示，該報告理應於數月前完成，他質疑延遲發表調查報告的背後理據為何。拓展署署長承認政府當局低估了調查所需時間，而調查時間延長，是由於將軍澳複雜多變的地質狀況所致。為確定造成地面沉降的原因及過程，還有各項原因所造成的沉降幅度，當局有需要鑽取更多鑽孔來裝置儀器，以及抽取更多泥土樣本測試，以搜集實地補充數據。該等補充數據連同現有的數據，會有助拓展署瞭解地質狀況、找出地面沉降的成因，以及預測進一步沉降的幅度及時間。拓展署應可在數月內取得所需資料加以分析，並擬備詳細的報告。

7. 由於在填海土地上展開建築工程前須勘測該處土地以確定其地質狀況，梁耀忠議員不接受政府當局以將軍澳地質複雜作為延遲發表調查報告的託辭。何俊仁議員亦有同感，他表示政府當局應已找出造成將軍澳不正常沉降的部分原因，才能斷定受影響區域內的樓宇及建築地盤均無危險。

8. 拓展署署長澄清，上述的土地勘測工作，並不能探測到基巖層地下水流失等問題，而該問題可能是導致不正常沉降的成因。其他因素例如海洋沉積層厚度不平均、或建築物的地基和其下公用設施周圍的回填料壓得不夠實，以及建造地庫和打樁等涉及排放地下水的建築工作，均可能導致局部不正常沉降。拓展署必須調查可導致將軍澳市中心不正常沉降的所有因素。為此，拓展署鑽取了18組共53個深層鑽孔，深入地底最多達80米，裝置了多種土地勘測儀器，以量度地下水水位及各泥層的沉降情況。從該等步初鑽孔所取得的資料顯示，將軍澳市中心的地質複雜多變，因而有必要作進一步勘測，才能確定造成不正常沉降的原因及過程。鑒於不正常沉降一再發生，將軍澳及天水圍的情況更是明證，梁議員認為政府當局有必要檢討現行的土地勘測制度。拓展署署長向議員保證，當局會為日後的填海工程進行更詳細的土地勘測。

9. 鑒於將軍澳市中心不正常沉降的成因仍未確定，而政府當局已斷定將軍澳市中心的樓宇及建築地盤均屬安全，楊森議員及何俊仁議員認為政府當局有處事草率之嫌。拓展署署長表示，當局是根據大部分受影響地區的地面沉降速度已大大減慢，而且似乎正回復至正常的沉降速度，而得出有關結論。此外，基巖內地下水流失的情況已穩定下來，而若干位置的地下水水位更已開始回升。主席雖察悉將軍澳市中心內約80%的地面沉降監測點只錄得0至2毫米的沉降，但仍關注餘下20%監測點的情況。拓展署署長表示，以富康花園為例，在裝置於該屋邨的20具土地勘測儀器中，只有5具(即20%)錄得20毫米以上的沉降，餘下儀器所錄得的沉降讀數均少於15毫米。沿富康花園南面邊界錄得較大幅度的沉降，可能是由於附近一個發展地盤所進行的打樁、挖掘地庫及泵送地下水等建築工程所致。

10. 陳鑑林議員詢問當局有否在發展將軍澳的初期便採取預防措施，盡量減低沉降幅度。拓展署署長表示，雖然較理想的做法是預留充分時間讓土地完成沉降，然後才展開建築工程，但由於社會對供建造房屋的土地的需求甚殷，因此讓填海土地閒置的做法並不可行。隨著填海技術不斷進步，當局已於海洋沉積土中裝設直立式

排水管及在填海土地上設置加荷土堤，藉以加快撥作興建道路及上層結構之用的土地的沉降速度。然而，由於該等方法相當費時，所涉成本不菲，因此並無應用於將軍澳其他空地。陳議員不同意政府當局以金錢來衡量公眾利益及樓宇安全。他補充，多年來不平均的土地供應已對建屋造成鉅大壓力，影響到樓宇質素，政府當局應從是次經驗汲取教訓，確保將來土地供應穩定，以防止同類問題再次發生。

### 唐明苑

11. 房屋署高級建築師7表示，房屋署已在唐明苑裝置15個地面沉降指標。由1999年5月開始記錄沉降讀數至2000年4月為止，所量度到的累積地面沉降由9至79毫米不等。為加強監察不正常沉降情況，房屋署已在唐明苑增設28個樓宇監測點。直至2000年4月為止的測量結果顯示，屋邨內沒有出現建築物沉降情況。

12. 然而，吳亮星議員注意到沉降影響到唐明苑若干行人路、道路及外圍地方。房屋署助理署長(申請及居屋)表示，由於行人路及道路下樁柱的設計，並非要深入到座在基巖之上，因此該等地方較易受沉降影響。儘管如此，拓展署署長向議員保證，沉降不會影響交通，亦不會影響在設計上可承受沉降壓力的地下公用設施喉管。公用事業公司亦證實，沉降對其裝置威脅不大。

### 富康花園

13. 屋宇署總結構工程師表示，屋宇署自1999年9月接獲將軍澳出現不正常沉降的報告後，檢驗過富康花園的地基設計，證實註冊結構工程師在設計樓宇的地基時，已考慮到因為地面泥土沉降產生的下向力所造成的影響。建造富康花園全數10幢樓宇的地基所用的鑽孔灌注樁，均鑽進每平方米可承受500噸以上重力的地下巖層，如此一來，樓宇並未受到上述下向力的嚴重影響而仍屬安全。此外，屋宇署已在1999年12月與拓展署安排，在富康花園全數10幢樓宇設置測量監察點，而至今並無錄得任何沉降。為進一步紓解居民的憂慮，當局正考慮在10幢樓宇每一幢的4個角位均記錄沉降讀數。至於地下公用設施方面，屋宇署總結構工程師表示，按有關設計，該等公用設施可承受300至800毫米的相對移動，而由1998年9月起所錄得的累積地面沉降僅200毫米，完全在安全範圍內。倘沉降讀數接近300毫米，屋宇署會加強監察工作。

14. 對於拓展署署長表示沉降情況會持續達20年之久，與沉降會在7年內停止的普遍想法不符，劉江華議員表示關注。他提醒與會各人，富康花園為期一年的一般保養期連同5年的賣地章程附表所列項目的保養期，並不能完全涵蓋歷時20年的不正常沉降所造成的潛在缺陷。鑒於政府當局考慮到天水圍的複雜地質狀況，已答應向該區的居者有其屋計劃(下稱“居屋計劃”)屋苑提供20年結構保證，劉議員認為，既然拓展署已證實將軍澳的地質同樣十分複雜，富康花園亦應獲得同樣保證。拓展署署長回應時表示，他認為把結構問題與沉降問題相提並論，並不恰當。他重申，新填海土地出現地面沉降屬於正常現象，預料會在填海工程完成後持續多年，但速度會逐漸減慢。房屋署助理署長(申請及居屋)補充，房屋委員會(下稱“房委會”)在其2000年1月發表的“優質居所 攜手共建”諮詢文件中，建議為所有新建及現有居屋計劃屋苑提供由落成當日起計，為期10年的結構安全保證。該建議獲得房委會居者有其屋小組委員會通過後，有關保證亦將適用於富康花園。劉議員對政府當局的解釋並不信服。他仍認為既然天水圍及將軍澳的不正常沉降都可歸咎於複雜的地質狀況，當局為天水圍居屋計劃屋苑提供的20年結構保證，便應同樣適用於富康花園。

15. 鑒於地基不正常沉降影響到富康花園的樓價，而該屋苑的回購期在有關將軍澳沉降情況的調查報告發表前便告屆滿，鄭家富議員及劉江華議員認為房委會應延長富康花園的回購期，讓業主可在確定將軍澳沉降的成因後，才決定是否將單位售回予房委會。房屋署助理署長(申請及居屋)表示，有關單位兩年回購期的條文，是根據《房屋條例》所訂對居屋及私人機構參建居屋計劃(“私人參建計劃”)單位業主實施轉售限制的規定之一，目的是遏止投機活動，而不是為業主提供價格保證，亦不是訂明房委會的回購責任。《房屋條例》最近經修訂後，居屋及私人參建計劃單位的回購期已由3年縮短至兩年。此轉變旨在鼓勵更多居屋及私人參建計劃單位業主將單位在二手市場出售予現有公屋租戶，以便騰出更多租住公屋單位，供重新編配予真正有需要的人。在兩年回購期內，業主如擬出售其單位，必須首先將單位按原來買價售回給房委會。倘房委會拒絕購回該單位，業主可在繳付補價後在市場上公開出售其單位。對新回購條件的任何修訂，必須循立法途徑進行。何俊仁議員雖然明白因個別事件而修訂《房屋條例》的做法未必恰當，因為此舉會影響到其他居屋及私人參建計劃屋苑，然而，他認為房委會可與富康花園業主訂立合約，延長其回購期。房屋署助理署長(申請及居屋)回應時表示須就此事徵詢律政司的意見。



16. 關於修正工程，總產業測量師(公屋及私人參建居屋)表示富康花園屬於私人參建計劃屋苑，而賣地章程規定，有關的發展商有責任在一年的一般保養期及一般保養期屆滿後的5年賣地章程附表所列項目的保養期內，修妥期間可能出現的各項建築缺陷。主席詢問業主是否有責任在一般保養期及賣地章程附表所列項目的保養期屆滿後，修妥不正常沉降所造成的潛在缺陷。總產業測量師(公屋及私人參建居屋)回應時表示，由於發展商已自行委聘顧問定期為富康花園進行沉降測量，因此在現階段便下定論實言之過早。據富康花園的屋邨管理公司表示，地面沉降所造成的缺陷，包括凹陷的鋪路磚、破裂的排水管及圍牆、行人路、停車場入口、路面及沙井上的裂縫，均已全部修妥。她向議員保證，房屋署會確保發展商在賣地章程附表所列項目的保養期內，修妥該附表所列的各項缺陷。然而，不屬於附表所列項目範圍內的損毀項目，則須由業主負責修正。

17. 為使議員更瞭解在涉及不正常沉降的情況下，發展商與業主之間的風險承擔問題，助理法律顧問1向議員扼述由她擬備題為“將軍澳屋苑的地基沉降問題”的文件(立法會LS125/99-00號文件)內容，該文件已送交議員。她表示，受沉降影響的人如可證明某人對其負有謹慎責任而該人違反了此責任，可就該人的疏忽侵權行為申索損害賠償。此外，如可證明除填海工程外，還有其他政府必須負責的因素導致出現不正常沉降，他們亦可向政府提出申索。然而，由於賣地章程所載的特定條文只適用於新填海工程的“剩餘沉降”，而不適用於不正常沉降的情況，因此發展商在為期一年的一般保養期及5年的賣地章程附表所列項目的保養期內，有責任修妥不正常沉降所造成的缺陷一事是可以爭辯的。

#### 未來路向

18. 在綜合事務委員會委員的意見後，陳鑑林議員、劉江華議員及鄭家富議員動議下述議案：

“立法會房屋事務委員會促請政府當局：

- 提供20年結構保證予將軍澳居屋及私人參建計劃屋苑並將其樓宇保養期延長至10年；
- 延展將軍澳的居屋及私人參建計劃屋苑的回購期由原來的兩年至3年；
- 於2000年5月31日前，提交有關將軍澳沉降問題的中期調查報告；及

- 檢討並改善現時的填海政策及方法，以防止沉降問題再次出現。”

議案獲全體與會議員一致通過。主席指示將議案轉達政府當局。

(會後補註：事務委員會已於2000年5月5日就議案致函政府當局。政府當局就議案作出的回應已隨立法會CB(1)1724及1737/99-00號文件送交議員。)

19. 與此同時，事務委員會亦要求政府當局提供：
- 就將軍澳市中心各地面沉降監測點的沉降情況提供最新監測結果，並就該等監測點的沉降情況每兩個月提交一次報告；及
  - 就富康花園、唐明苑、尚德邨、廣明苑、寶明苑及其他受影響屋邨的地面沉降情況提交報告。

## V. 石蔭邨重建計劃第二期

與石蔭邨四、五座居民小組會晤  
(立法會CB(1)1468/99-00(02)及(03)號文件)

20. 應主席之請，李渠興小姐扼述石蔭邨四、五座居民小組提交的請願書中的重點。她認為房屋署應：
- 委聘獨立顧問工程師檢驗石蔭邨重建計劃第二期所採用的混凝土、水泥及鋼筋，以確保樓宇結構符合安全標準，並公開有關的檢驗報告；
  - 無限期承擔因使用不合規格的建築材料所造成的各項缺陷(包括廚房、浴室內的瓷磚剝落、門窗滲水、浴室漏水及水管生鏽等)而須進行修正工程的責任；及
  - 若擬將該重建計劃的樓宇日後根據租者置其屋計劃出售，為採用不合規格的建築材料所引起的問題提供30年結構保證。

與政府當局舉行會議  
(立法會CB(1)1468/99-00(04)號文件)

21. 房屋署助理署長(西部)就獨立檢驗事宜表示，現時負責覆查石蔭邨重建計劃第二期所採用的混凝土及鋼筋的所有測試報告及驗收紀錄的顧問工程師，事實上是獨立的顧問公司，並非受僱於房屋署。此外，上述測試是由獨立的物料測試中心負責，確保測試工作公正持平。鑒於被廉政公署(下稱“廉署”)拘捕的16人中，有兩人是該顧問公司的僱員，主席對該顧問公司的獨立性表示懷疑。為紓解居民的疑慮，他贊成居民小組的建議，要求房屋署就樓宇的結構安全委聘第三者稽核。房屋署工程策劃總經理1表示，鑒於廉署仍在調查有關案件，他不能就上述拘捕行動作出評論。然而，他指出顧問工程師在覆查以往的測試報告及驗收紀錄後，已證實並無發現任何影響樓宇結構安全的問題。為進一步確保此等樓宇的質素及結構安全，房屋署亦已委派內部獨立調查小組，評估並核實工程的質素及結構是否完整。

22. 在修正工程方面，李卓人議員認為規定住戶須在入伙後24小時內就單位內的缺陷向房屋署報告，實於理不合。他指出，一些潛在缺陷如滲漏等，必須經過一段時間才能發現。主席亦對此問題亦表關注，並質疑房屋署對住戶施加24小時限期的理據何在，特別是在賣地章程內已訂明承建商必須在保養期內修妥各項缺陷。梁耀忠議員對此亦有同感，並認為住戶未必清楚一般缺陷與潛在缺陷有何分別。房屋署工程策劃總經理1回應時表示，規定租戶在入伙時列出單位內所有即時可見的缺陷，僅屬行政安排，以便承建商採取所需的跟進行動。住戶大可於稍後階段才報告李議員所提的潛在缺陷。

23. 李議員質疑，有關涉嫌不合規格事項是否一如政府當局所聲稱的，僅屬輕微問題。房屋署工程策劃總經理1表示，早在廉政公署採取行動前，房屋署在例行審查中已發現違規事項。該等事項包括使用不合規格的外牆不銹鋼鋼板、已禁用的半乾濕英泥沙地台、不合規格的混凝土、模板及扎鐵工序問題。部分缺陷的修補工作已在建築階段完成。其他如更換不合規格的外牆不銹鋼鋼板等修補工程，則因為需從外國輸入所需物料而有所延誤。他向議員保證，房屋署會按照現行政策，規定承建商必須在最後驗收樓宇前修妥所有缺陷。至於房屋署會否修補因不合規格事項所造成的缺陷，房屋署助理署長(西部)表示，由於石蔭邨第二期屬於租住屋邨，因此，在屋邨的保養期屆滿後，其保養事宜將一如其他屋邨，交由房屋署負責。應議員要求，政府當局答允列出房屋署會進行的修葺工程的種類。

24. 關於為石蔭邨提供30年結構保證的建議，房屋署助理署長(西部)認為並不可行，原因是即使在正常磨損的情況下，所有樓宇經過一段時間後也需要維修。

25. 李渠興小姐表示，按以往經驗，房屋署儘管訂有完善的檢驗程序，但仍未能履行其監管責任。因此，她認為房屋署須承諾修補所有不合規格的建築工程所造成的缺陷。在作出總結前，議員要求政府當局就第20段所載居民小組的要求作出回應。

(會後補註：政府當局的回應已隨立法會CB(1)1759/99-00號文件送交議員。)

#### **VI. 在重建時的分戶政策**

(立法會CB(1)1468/99-00(05)號文件)

26. 由於時間所限，議員同意押後至2000年6月5日的下次例會上才討論此議題。

#### **VII. 其他事項**

27. 議事完畢，會議於上午11時結束。

立法會秘書處  
2000年8月14日