

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1113/99-00號文件  
(此份會議紀要業經政府當局  
審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

## 立法會房屋事務委員會與 立法會規劃地政及工程事務委員會 聯席會議紀要

日 期：1999年12月6日(星期一)  
時 間：下午4時30分  
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：房屋事務委員會委員

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  
吳亮星議員  
周梁淑怡議員  
\*涂謹申議員  
陳婉嫻議員  
梁耀忠議員  
黃宏發議員  
楊 森議員  
司徒華議員

規劃地政及工程事務委員會委員

何承天議員(主席)  
譚耀宗議員

列席議員：  
何秀蘭議員  
李柱銘議員  
許長青議員  
劉江華議員  
劉慧卿議員  
蔡素玉議員  
鄭家富議員  
羅致光議員

**缺席委員**：房屋事務委員會委員

何俊仁議員  
李卓人議員  
李華明議員  
\*夏佳理議員  
陳鑑林議員

規劃地政及工程事務委員會委員

鄧兆棠議員(副主席)  
何鍾泰議員  
黃容根議員  
劉皇發議員  
霍震霆議員

(\* 亦為規劃地政及工程事務委員會委員)

**出席公職人員：工務局**

副局長(工務政策)  
陳永生先生

總助理局長(計劃管理)  
鄭定寧先生

**拓展署**

署長  
黃鴻堅先生

新界東拓展處處長  
高贊覺先生

新界東拓展處副處長  
嘉廉明先生

**渠務署**

署長  
郭禮莊先生

助理署長／污水處理服務  
林超雄先生

## **土木工程署**

助理署長(土力)／九龍及新界  
賀偉思先生

## **規劃環境地政局**

首席助理局長(屋宇)  
胡瀚德先生

## **地政總署**

署長  
布培先生

## **屋宇署**

署長  
梁展文先生

助理署長／結構工程  
蔡健權先生

總結構工程師  
許國鴻先生

## **房屋局**

首席助理局長(工程計劃管理)  
田漢威先生

首席助理局長(2)  
陳佩珊女士

## **房屋署**

助理署長(東部)  
趙逸寧先生

總建築師(2)  
黃展旦先生

總產業測量師(公屋及私人參建居屋組)  
陳笑靈女士

高級土力工程師(管理)1  
岑慶根先生

## 應邀出席人士：富居物業管理有限公司

副總經理  
余耀宗先生

## 祥龍興業有限公司

總經理  
司徒啟瑞先生

署理發展經理  
施德文先生

**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

## I. 選舉主席

李永達議員應與會議員要求主持聯席會議。

## II. 將軍澳屋苑的地基沉降問題

(立法會CB(1)501/98-99(01)、CB(1)529/99-00(01)、(02)及(03)，以及CB(1)531/99-00號文件)

2. 拓展署署長向議員簡介有關的參考文件(立法會CB(1)501/99-00(01)號文件)，當中載述將軍澳工業邨、將軍澳第86區及將軍澳市中心不正常沉降的最新情況。他表示，香港工業邨公司(下稱“工業邨公司”)現正在拓展署的支援和協助下自行進行調查，以確定不正常沉降的成因和影響。此外，地下鐵路公司(下稱“地鐵公司”)已完成大規模的勘測工作，並已在將軍澳第86區裝置儀器監測土地狀況。至於唐明苑及富康花園所在的將軍澳市中心，拓展署署長表示，受影響區域的沉降速度自1999年8月起已大為減慢。根據紀錄，富康花園的總沉降量由北面的全無沉降至南面的80毫米不等。唐明苑的情況更佳，並無錄得任何沉降。雖然屋宇署的初步評估結果顯示受影響區域內樓宇的結構是安全的，但拓展署及屋宇署仍分別致函發展商和有關的認可人士，要求他們調查不正常沉降對其負責興建的樓宇有何影響。為提高調查工作的透明度，有關屋邨的業主委員會已獲提供土地下陷的資料。拓展署署長向議員保證，待調查工作完成後，拓展署會就不正常沉降的真正成因向有關的事務委員會提交報告。

## 將軍澳土地沉降的成因

3. 何秀蘭議員表示，在將軍澳出現土地下陷的情況並非罕見，安寧花園就是例子之一。她詢問政府當局有否在考慮填海土地不穩定的性質，並汲取安寧花園的經驗後制訂程序，用以確定是否適宜在填海土地上興建建築物。此外，當局在批准在填海土地興建如地下鐵路支線和策略性污水排放計劃(下稱“排污計劃”)深層隧道等基建項目時，尤其要加倍謹慎，因為該等工程可能會令土地沉降的問題惡化。拓展署署長回答時強調，填海是香港最常採用的關拓土地方法，香港在此方面具有豐富經驗。一般而言，大部分填海土地平均預期會有3米的沉降，但其中90%的沉降在建築施工前應已完成。使用鑽孔灌注樁的樓宇地基在設計時已將剩餘沉降影響計算在內。在完成打樁工程後，拓展署會鑽挖一些探孔，用以確定樁柱的基礎水平，並會設立多個監測點，以確定實際沉降速度與在興建地基階段時所估計的沉降速度是否相符。隨著填海技術不斷進步，現時可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，藉以加快沉降的速度。譚耀宗議員關注到土地沉降對地下喉管的影響，拓展署署長表示可於關鍵性的喉管接駁處安置彈性配件，使喉管可在一定程度上承受由土地沉降引起的相對移動。

4. 主席及劉慧卿議員注意到，現時在填海後一年便會在有關土地上興建樓宇，而以往則需要等待5年時間。兩人關注到，若展開建築工程前未預留充分時間讓土地完成沉降，可能會影響樓宇的結構安全。鑒於土地需求相當殷切，拓展署署長強調，讓填海土地閒置5年以待沉降停止的做法並不可行。此外，只要樓宇的地基在設計上有充分考慮泥土沉降對樁柱產生的下向力所帶來的影響，在填海土地上所建樓宇的結構安全，與樓宇興建時相距填海工程完成時間的長短無關。況且，興建上層結構一般需時3年以上，此段時間應足以讓土地完成沉降。

5. 至於建造由將軍澳至觀塘的排污計劃隧道(下稱“排污隧道”)對將軍澳不正常沉降所造成的影響，渠務署署長解釋，排污計劃第一期的6條污水收集隧道是在離地面或海面85至150米的深度建造，使每條隧道均有不少於30米的基岩覆蓋，避免在挖掘隧道期間因隧道崩塌而可能引致地面下陷的風險。若位於基岩以上的土壤層遇上地下水流失又未獲及時回補，可能會引發泥土凝固以致地面下陷。為控制該類沉降的幅度，並確保在已發展區域上的建築物、構築物、道路或公用設施不受影響，渠務署已嚴格限制挖掘時流入隧道的地下水入水量。此外，署方亦已沿隧道附近地區設立了1 300個監測點，密切監察各個已發展區域地面下陷的情況。迄今並無錄得地面下陷的紀錄。至於在海底或在未經發展區域下鑽挖，而不大可能對地面構築物造成影響的各段隧道，承建商亦須控制地下水的流入量，使隧道工程能安全而有效地進行。

6. 關於將軍澳至觀塘的排污隧道，渠務署署長表示，隧道鑽挖工程以將軍澳為起點，橫越將軍澳灣，然後以觀塘海旁為終點。當隧道鑽挖至將軍澳灣海底時，曾有較多地下水流入隧道內，而該處與錄得不正常沉降的將軍澳市中心相距約一公里。雖然隧道入水可能是導致不正常沉降的因素之一，但不正常沉降的真正成因，仍有待調查工作完成後才可確定，該項調查需時約4個月才可完成。作為預防措施，渠務署已即時採取步驟，堵截地下水流入隧道，並會在有較大量地下水流入隧道的位置提早展開襯砌工程，該項工程將於2000年2月或3月之前完成。

7. 劉慧卿議員詢問，若將軍澳的不正常沉降是興建排污隧道所致，政府當局須負甚麼責任。拓展署署長回答時重申，目前調查仍未有結果，不正常沉降的真正成因尚待確定。不過，日後如證實排污隧道是導致不正常沉降的因素之一，根據《污水隧道(法定地役權)條例》，政府將有法律責任補償因興建排污隧道而蒙受土地或其上任何財產的損失或損害的人。何承天議員、陳鑑林議員及劉江華議員詢問政府當局在甚麼情況下會未能找出不正常沉降的真正成因。拓展署署長表示，由於現今科技已可偵測地質的各種改變，他有信心可找出不正常沉降的成因。

8. 關於不正常沉降的定義，拓展署署長解釋，這是指沉降幅度超逾土力工程師所訂的預計沉降幅度。何承天議員詢問填海土地的可接受沉降幅度為何，拓展署署長認為，由於沉降幅度須視乎海床海洋沉積土的特性，實難以定出有關標準。至於購地者是否知悉填海土地可能出現沉降，地政總署署長證實，在出售填海土地的地段時，政府當局會在契約條件中列明一項條文，說明購地者是知悉該地段位於新近填海所得土地，而該幅土地可能會出現正常的剩餘沉降。但如果出現不正常的沉降，購地者可能有理由向政府提出交涉。拓展署署長向議員保證，若有不正常沉降的情況出現，政府當局會提醒有關發展商，以便他們可在設計樓宇地基時將有關問題計算在內。

9. 為協助議員了解問題，與會議員要求法律事務部參考海外地方的經驗，研究填海土地的售地規約，以確定在出現不正常沉降時，政府當局與購地者各自須承擔的風險。

### 將軍澳第86區

10. 吳亮星議員特別關注將軍澳第86區的不正常沉降問題，因為地鐵公司會在該處興建將軍澳支線的車廠及車站。拓展署署長表示，雖然將軍澳第86區的建築工程尚未展開，但地鐵公司已在設計地基時顧及該區的沉降幅度和地下水位的詳細紀錄。此外，在徵得地鐵公司的同意下，該等紀錄已提供予其他發展商及承建商參考。但吳亮星議員表示，除非將軍澳第86區的情況對將軍澳的不正常沉降幅度有指標作用，否則，地鐵公司所提供的紀錄未必有用。他指出，與其他將興建高樓大廈的受影響區域不同，將軍澳第86區只擬用作興建以低層建築物為主的車廠及車站。拓展署署長表示，雖然將軍澳第86區的沉降幅度不及將軍澳市中心的嚴重，但兩者均出現相同程度的地下水流

失。此外，由於地鐵公司打算在車廠上蓋興建上層建築物，該處的地基設計會對其他發展商有參考價值。

### 將軍澳市中心

11. 楊森議員表示，除不正常沉降外，富康花園的業主亦關注到他們單位內出現的混凝土裂縫會否影響樓宇的結構安全。朱幼麟議員認為，政府當局應就富康花園相對於其他樓宇的安全狀況發表聲明，以紓解業主的疑慮。總結構工程師回應時就富康花園的地基工程作出解釋。他表示，富康花園全數10幢大廈的地基都是採用鑽孔灌注樁方式建造的。該等樁柱都是鑽進每平方米可承受500噸重力的地下岩層，以確保樓宇不會受到因地面泥土沉降造成的下向力影響。屋宇署署長補充，自1999年9月接獲將軍澳出現不正常沉降的報告後，屋宇署已於富康花園進行實地視察，證實無跡象顯示土地沉降對樓宇造成損害，所有樓宇在結構上均屬安全。他向議員保證，屋宇署會繼續監察將軍澳不正常沉降的發展，並會與各有關方面保持聯繫，以期解決問題。至於在樓宇單位內發現的混凝土裂縫，拓展署署長澄清，該等裂縫並非由不正常沉降引起，亦不會危害樓宇的結構。

12. 鄭家富議員對於富康花園建築工藝水平差劣，發展商又遲遲未進行修補工程表示不滿。他詢問房屋委員會(下稱“房委會”)對此事的責任。房屋署助理署長(東部)解釋，富康花園是由祥龍興業有限公司(下稱“祥龍興業”)興建的私人機構參建居屋計劃(下稱“私人參建計劃”)屋苑。根據私人參建計劃，祥龍興業透過公開投標向政府投得該地，並負責屋苑的工程設計、建造及其後的管理工作。按照售樓條款，祥龍興業須負責修妥在為期一年的樓宇保養期內出現的問題，並須負責修妥樓宇保養期屆滿後5年內才出現的問題。他強調房委會無須就祥龍興業的保養維修責任負責。

13. 主席詢問哪個政府部門負責私人參建計劃單位的質素。屋宇署助理署長(東部)表示，根據現行安排，認可人士須提交樓宇圖則予屋宇署審批，而屋宇署則負責簽發入伙紙。但屋宇署署長強調，屋宇署著重的是樓宇結構安全，而非樓宇的建築工藝水平。何承天議員認為，政府當局有必要澄清哪一方須為富康花園單位的質素負責。屋宇署助理署長(東部)解釋，房委會的責任只限於提名符合資格的申請人按房委會釐定的價格向發展商購買單位。

14. 關於修補工程，祥龍興業的司徒啟瑞先生表示，儘管富康花園的樓宇保養期已於1999年9月屆滿，但該公司仍要求承建商跟進及修妥在1999年11月前呈報的問題。至於房委會會否負責維修富康花園因不正常沉降所引起的問題，房屋局首席助理局長(2)表示，根據售樓條款，祥龍興業須在為期一年的樓宇保養期屆滿後5年內負責修妥因土地沉降所引起的問題、故障及損壞。祥龍興業如不履行責任，房署會與該公司商討。

15. 陳婉嫻議員注意到，儘管政府當局已作出保證，但富康花園的業主仍十分關注樓宇的結構安全。陳議員促請房委會為富康花園的業主提供無限期維修保養或以原價購回單位的保證，以消除業主的疑慮。房屋局首席助理局長(2)重申，祥龍興業有法律責任修妥因土地沉降引起的問題。至於以原價購回單位的保證，房屋局首席助理局長(2)指出，在《房屋條例》近期作出修訂後，購回居屋計劃及私人參建居屋計劃單位的期限已由3年減為兩年。是項改變旨在鼓勵更多居屋計劃及私人參建居屋計劃單位的業主將單位出售，讓現有的租住公屋（“公屋”）住戶在二手市場選購，以期騰出更多公屋單位供重新編配予有真正需要的人士。至於將軍澳的不正常沉降情況如果持續惡化，房委會會否考慮給予富康花園的業主另一次機會購買其他資助自置居所單位，房屋局首席助理局長(2)表示，在一般情況下，居屋計劃及私人參建居屋計劃單位的業主在出售其單位後，便不得再申請資助房屋福利，以確保公共房屋資源得以合理分配。但她察悉議員建議在不正常沉降的成因有定論後，研究可否給予富康花園的業主另一次購樓機會。

#### 日後工作

16. 鑒於將軍澳的不正常沉降影響深遠，議員同意待調查報告發表後再就此事進行討論。在此期間，當值議員會與政府當局、業主及管理公司跟進富康花園維修工作的進展，並會向兩個事務委員會匯報事情的新發展。

### **III. 其他事項**

17. 議事完畢，會議於下午6時05分結束。

立法會秘書處

2000年3月6日