

立法會房屋事務委員會資料文件

一九九九年九月二十七日特別會議

天水圍第31區第一期樁柱不平均沉降情況超出標準

目的

本文件就天水圍第31區第一期第1座(即天頌苑L座)地基工程不平均沉降情況超出標準一事，以及就房屋署隨後進行的調查，向議員作出簡報。天水圍第31區第一期大廈位置的詳細藍圖展示於附件甲。

背景

2. 天水圍第31區第一期工程的詳情如下 —

大廈數目	: 6座
居屋計劃期數／座數／單位數目	: 第二十期甲／天頌苑第F、G、H、J、K及L座／1,920個單位
合約經理	: 興業建築師有限公司
打樁工程承建商	: 建新工程有限公司
打樁工程合約期	: 一九九六年九月至一九九七年七月
建築承建商	: 耀榮建築有限公司
建築合約期	: 一九九七年七月至一九九九年十月(預計竣工日期)
居屋計劃第二十期甲買賣協議	: 二零零零年三月(預計完成日期)

3. 一九九九年八月二十七日，天水圍第31區第一期的合約經理興業建築師有限公司(興業)向當局呈報，表示在評估沉降監察記錄後，發現第L座附翼2和4的樁柱不平均沉降情況超出標準。該公司亦在報告內建議增加監察第L座沉降情況的次數，並在第L座附近進行額外的地盤勘測。

4. 一九九九年八月二十七日，當局要求打樁工程承建商建新工程

有限公司(建新)證明該公司有遵守地基合約工程，並指示興業進行全面評估，以及建議所需採取的補救措施，以確保這些大廈結構安全，適合居住。

5. 同時，房屋署委任了獨立結構工程顧問公司黃志明建築工程師有限公司(黃志明)，就大廈的整體結構安全，進行第三者的查核工作。雖然第3段所述的問題只在其中一座出現，但調查範圍已擴大至包括該屋苑內所有15座大廈。

6. 有問題的大廈，連同其他10座大廈(A至K座)已在居屋計劃第二十期甲下出售。另外兩座(M和N座)已在可租可買計劃第一期下出售，其餘兩座(O和P座)則會在即將推出的居屋計劃第二十一期甲下發售。

由合約經理進行調查

7. 興業已設定多項調查措施，以期找出問題成因，檢定樓宇的結構安全，並建議進行所需的補救工程。

8. 興業已委聘奧雅納工程顧問為其獨立顧問，負責審查打樁記錄、打樁工程設計和沉降計算資料。

9. 建新在回應興業的查問時，確稱樁柱是依照打樁記錄圖則安裝的。興業亦已遂其所願，邀請建新擔任調查工作的見證人。

10. 有關人員已開始挖掘另外十個鑽孔，以期在第L座和K座的附近範圍取得更多岩土資料。由一九九九年八月底起，第L座和K座的沉降監察次數已增至每兩周一次。此外，自九月初開始，全部六座的外牆和電梯槽已着手進行垂直性測試。有關人員亦已揀選了第L座兩條樁柱進行樁柱完整性測試，以核實樁柱的實際長度。有關的測試工作仍在進行中。

11. 在一九九九年九月十八日，興業根據所得的調查結果提交有關第L座結構安全的報告。該份報告的重點列述如下 —

(a) 沉降情況分析

住戶全部入伙後，整體樁柱不平均沉降比例預計不會超過地基工程合約所訂的1比300標準。第L座附翼2及附翼4某些位置的樁柱不平均沉降最高比例預計達至1比211，超出樁柱工程合約所訂的1比300標準。

(b) 在電梯槽的影響

第L座第3及4號電梯無法安裝，原因是有關的結構與平衡錘之間沒有足夠空隙。要解決安裝問題，可考慮使用較薄的平衡錘和較細小的配件。

(c) 樁柱不平均沉降的可能成因

- (i) 無法預料的地質情況 — 可能是土質疏鬆層的範圍或深度出乎意料，與打樁工程承建商原先採用的數據大有出入所致。
- (ii) 樁柱的長度問題。

(d) 初步的鞏固工程建議

- (i) 在現有樁柱的周邊擴大樁帽，並加裝樁柱至地底所需的地基材料上。
- (ii) 增加現時因樁柱不平均沉降而承受過大壓力的樁柱的厚度。
- (iii) 在樁柱不平均沉降最高比例超出可接受標準的樁帽上，附加重量達總負荷量1.25倍的邊載。

(e) 結構安全

在完成有關地基及結構的進一步調查前，就結構安全問題發表意見，實屬言之過早。

由獨立的結構工程顧問進行調查

12. 當局已委聘黃志明對打樁工程記錄進行獨立審查，並檢查有關樓宇的整體結構安全。

13. 黃志明會查核結構／土力工程師對問題成因的評估、樁柱沉降不平均情況和樓宇的結構安全，並會進行其他調查工作，包括監察樓宇樁柱的沉降，以及進行垂直性檢查、地面勘查、化驗室測試和實地測試等。

14. 黃志明會評估實地測試結果、就樓宇的結構安全提供意見，以及就應進行哪些符合《建築物(建造)規例》的鞏固工程提出建議。

15. 黃志明報告書的摘要詳載於附件乙。

為購樓者所作的特別安排

16. 據初步估計，鞏固及修復工程連招標差不多需要15個月時間才能完成。房委會居者有其屋小組委員會在一九九九年九月廿三日的會議通過提供天頌苑第一期6座大廈(第F、G、H、J、K、L座)購樓者3個選擇，以適合他們個別情況的需要。

方案A：撤銷買賣協議及另購居屋單位

連利息退還訂金

17. 准許購樓者撤銷買賣協議，並獲連利息退還全數訂金，利率為最優惠利率加兩釐，利息由買賣協議簽訂當日起計算，至訂金退還予購樓者的日期為止。我們將於今年9月底前向所有購樓者派發撤銷買賣協議的申請表格，並要求他們在10月底前把表格交回。至於退還訂金方面，購樓者最早會在11月獲發退款。第二十一期乙的揀樓時間預計會於2000年1月左右，購樓者可利用退款繳付新購單位的訂金。

選購居屋計劃第二十一期乙的單位

18. 選擇撤銷買賣協議的購樓者將享有購買第二十一期乙居屋單位的最優先權，該期可出售的9,400個單位包括天水圍天富苑(3,200個單位)，將軍澳寶康花園(3,200個單位)及新蒲崗采頤花園(3,000個單位)，而揀樓次序則與他們當初購買第二十期甲居屋單位時的次序相同。同樣位於天水圍並與天頌苑設計相同的天富苑第二期，定於2000年9月落成，其10座大廈可供有關購樓者選購，適用於他們的售價為以下兩者其中較低者：

(a) 天富苑第二期推售時的售價；或

(b) 天頌苑的原來售價，即實用面積每平方米15,100元，這是大部分購樓者根據彈性扣減安排的選擇。

方案B：等候樓宇落成

19. 購樓者倘維持原來的購樓決定，等候樓宇落成，則房委會須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。利息由原定落成日期的翌日開始計算，直至完工證明書的簽發日期為止(估計在2000年12月左右)。

價格保證

20. 鞏固及修復工程預計在2000年12月完成，該6座大廈將於2000年年中再度推出發售。如果單位的重售價低於實用面積每平方米15,100元的原來售價，房委會將會向有關購樓者發還差價。

樓宇狀況保證

21. 為了緩減購樓者的憂慮，房委會將於鞏固工程完竣後，提供有關大廈的結構安全保證。為此，房委會須在隨後的10年，就有關的5座大廈承擔因樁柱沉降不均而引致的維修責任。雖然G座並不須要進行鞏固工程，但為了減輕有關購樓者的憂慮，房委會亦會為該座提供保證。

方案C：撤銷買賣協議及其他住屋安排

22. 若買方於撤銷買賣協議後，不擬改買別的單位，而買方又是公屋輪候冊申請人的話，其公屋申請即可恢復，並可按正常程序獲得配屋。

23. 公共租住房屋的租戶及臨時房屋區、中轉房屋或平房區的持證住戶，一律可繼續保留其尚未交回的單位。當然，他們將來仍可購買居屋或申請自置居所貸款計劃。至於清拆戶及重建戶，署方會視乎他們的資格，另行編配公共租住房屋單位或中轉房屋單位。

新聞發佈

24. 為了讓公眾更清楚明白整件事情及使天頌苑第1期購樓者瞭解他們可獲得的特別安排，我們已發出兩則新聞稿，詳情載於附件丙。

房屋署

一九九九年九月廿四日

(C:/DATA.OLD/AS(SD)2/Panel/TinChung1c.Doc)