



沙田區議會
發展及房屋委員會

蕭顯航先生的提問

“近年政府致力改善九肚山和火炭區住宅的排污設施，包括鋪設公共污水渠、增設污水井等，讓區內住宅可連接至最近的公共污水渠。本人曾於二零一二年七月十九日的沙田區議會會議上，向渠務署陳志超署長反映駿景園的污水渠問題，指污水需經由一條距離屋苑範圍長達 600 米的污水渠排往公共設施，駿景園居民即使依法繳付排污費，也無法享用上述公共福利，並需承擔污水渠高昂的維修費，甚至出現駿景園居民代他人繳交維修費的情況，既不公平亦不合理！”

涉事的 600 米污水渠遠離駿景園總綱發展藍圖 (Master Layout Plan) 上的屋苑範圍，而公契並無清晰列明污水渠由駿景園居民負責維修，加上該污水渠同時處理香港鐵路有限公司 (港鐵) 車廠、御龍山等的污水，沒理由要求駿景園居民獨力承擔維修費。

事件同時顯示政府失職，沒有承擔為駿景園居民提供基本渠務設施的責任。《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》訂明：

“(1) 如任何建築物設有為排送髒水而設的排水渠及私家污水渠，而在該建築物所位處地段的界線的 30 米範圍內的適當水平及位置，設有為排送髒水而設的公共污水渠，則該等排水渠及私家污水渠須接駁至該公共污水渠。(1976 年第 294 號法律公告)

(2) 如沒有該等公共污水渠，建築事務監督可藉書面命令規定任何建築物的擁有人設置化糞池、污水池或其他經批准的

設施。(1980年第361號法律公告)”

不過，現時渠務署並無在駿景園附近設置專用污水井，令人質疑當年政府因九廣鐵路公司屬政府擁有，而以駿景園下的車廠污水渠充當公共污水渠。

本人認為政府有責任為駿景園提供排污設施，因此要求政府在駿景園附近設置污水井，讓駿景園的污水直接經由污水井排送至最近的公共污水渠，而不需經由逾600米長的污水渠排送至公共污水渠，同時釐清該條逾600米長的污水渠的業權和維修責任，並由港鐵或政府負責。

本人就上述駿景園排污問題提問如下：

- (a) 本人曾於二零一二年七月十九日的沙田區議會會議上，要求渠務署陳志超署長解決駿景園污水渠問題，署方一直未有正式的跟進行動，漠視居民訴求，原因為何？
- (b) 現時駿景園的污水需經由一條遠離屋苑範圍，長達600米的污水渠排走。政府當初為何不為駿景園設置獨立污水井收集屋苑污水，讓駿景園居民像其他屋苑市民般享用政府的排污設施？政府當初將駿景園的涉事渠管充當公共污水渠，沙田區是否有其他屋苑在30米以外範圍才設有污水收集井？若有，原因為何？若否，為何只有駿景園出現問題？
- (c) 根據渠務署和地政總署的記錄，上述污水渠由誰擁有？維修責任誰屬？除了處理駿景園的污水外，有否處理其他物業的污水？若有，請詳列涉及的住宅或物業的戶數和污水量，並交代根據公契，所涉及的業戶需否分擔維修費。
- (d) 根據總綱發展藍圖，涉事的污水渠及污水渠損毀位置是否在駿景園的範圍內？若是，請於圖中指出污水渠

和損毀喉管的位置。港鐵是否有理據證明駿景園業主有責任維修污水渠？為何港鐵可在沒有理據的情況下，要求駿景園居民支付天價污水渠維修費？港鐵此舉是否違法？若擔任駿景園公契經理人的港鐵職員在事件中有利益衝突，有否違反專業守則或法例？

- (e) 政府在施政報告中提及“以人為本”的口號，當局為何不履行為鐵路上蓋居民提供基本衛生設施的責任，為駿景園設置獨立的污水收集井，以及收回上述污水渠的擁有權或將該污水渠交由港鐵負責？”

渠務署的回覆

提問(a)：

就有關駿景園污水渠問題，渠務署曾多次與蕭議員及駿景園的管理公司商討和會面，並已向蕭議員解釋由於該污水渠是為駿景園發展項目之內部污水排放系統，因此應由業權擁有人負責維修。

提問(b)：

駿景園的污水排放系統是由發展商委托認可人士設計，並根據建築物條例提交予屋宇署審批，渠務署亦有在審批過程中提供專業意見供屋宇署參考。由於該屋苑是位於何東樓範圍內，而發展商當時建議把屋苑內部污水排放系統接敷到接近何東樓之公共污水渠，渠務署因此對該建議並沒有異議。該污水渠是為駿景園而設之內部污水排放系統，並位於私人土地範圍內，因此應由業權擁有人負責維修。有關安排並不涉及政府有以涉事渠管充當公共排污渠。

基於區內不同的環境因素，例如地形和發展計劃先後等，公共污水設施未必一定能夠鋪設至每個屋苑。以九肚山九肚徑鄰近部份屋苑為例，由於沒有接敷到公共污水系統，屋苑需要建設污水處理設施自行處理污水。另外，在沙田嶺的湖景花園，現時屋苑污水是經由一條業權擁有人負責建做及維修的污水渠，經悠安街排出至公共污水系統。

一般而言，批地條款都會清楚列明有關發展地段是否有可供接駁之公共污水設施。事實上，駿景園的內部污水排放系統是有連接到政府的排污設施。

提問(c)：

根據渠務署記錄，上述的污水渠並非由渠務署擁有及負責維修。

提問(e)：

駿景園居民可委托認可人士根據建築物條例提交接敷到公共污水系統之新設計予屋宇署審批。至於有關收回該污水渠的擁有權或將污水渠交給港鐵負責之問題，則並非渠務署職權範圍。

沙田地政處的回覆

提問(d)：

駿景園坐落於沙田市地段第 411 號，根據地契條款，地段業主須自費建造及維修排水渠及渠道(無論在地界內或政府土地上)以連接至最近的河道、集水井、渠道或雨水渠。

地契中關於總綱圖(Master Plan)的規定目的是確保該發展項目的性質和佈局為政府接受，當中包括地段內各項發展的位置、用途、高度、發展期數等主要發展內容，而污水設施的安排並不包括在內。

至於私人地段業主間就維修費用的分擔安排，屬於私人協商或糾紛，沙田地政處不便評論。

香港鐵路有限公司(港鐵)的回覆

提問(b)至(d)：

港鐵一直致力提供優質的物業管理服務，駿景園物業管理有限公司為港鐵之附屬公司。作為屋苑經理人，駿景園物業管理有限公司根據大廈公契，授權代理人“啟勝管理服務有限公司”負責屋苑的管理事務。

委員所指的污水渠設施，乃屋苑住戶排污的污水總渠，經港鐵車廠範圍接駁政府沙井。根據相關維修協議文件，港鐵車廠會

共同負責有關污水渠維修費用，駿景園物業管理有限公司亦於去年開始與業主委員會作出溝通，而維修工程金額需於招標後才可確定。作為屋苑經理人，駿景園物業管理有限公司一直根據屋苑大廈公契條文，以公平、公正及合理的原則處理及跟進駿景園的有關維修責任。

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/30

二零一五年八月