



二零零四年三月二十五日
討論文書

文書 STDC 41/2004

沙田區議會

房屋署就何淑萍議員將於二零零四年三月二十五日區議會會議上所提的問題而作的答覆

提問：

「錦豐苑及頌安邨自一九九六年落成及相繼入伙後，區內居民一直受牆磚剝落及地陷問題所困擾。

位於馬鞍山九十區的錦豐苑及頌安邨地底有溶洞，整區地面又一直出現沉降問題，需要定期進行地面重鋪及地底渠務勘察。房屋署曾於一九九八年向區內居民承諾負責十年地陷維修保養，並成立一個獨立的專責小組進行跟進。及後，我們同意於當時的沙田區議會轄下成立小組聯同有關方面一同跟進問題。可惜，近日小組在區議會會議中被迫取消。

錦豐苑及頌安邨的走廊及室內牆磚，每年均出現剝落情況。對此，房屋署曾向居民承諾，為居民跟進十二年維修保養。可是，房屋署的維修及修補進度極不理想，進展緩慢，令區內居民極為不滿。去年底，有消息指房屋署將停止維修牆磚剝落。經我們及居民反映後，最後維修服務才得以維持。不過，最近又聽聞房屋署只會選擇性地進行修補，這似乎有違房屋署當初對居民的承諾。

我們現就錦豐苑及頌安邨的地陷和牆磚剝落問題提出下述提問：

- (i) 對錦豐苑及頌安邨的地陷問題，房屋署曾承諾跟進十年維修保養，有關十年的年期是如何計算，及會在何時完結？
- (ii) 由入伙至今，錦豐苑及頌安邨內各座樓宇對出的地面均相繼作出重鋪，有些更由原有的大磚改為細磚。然而，頌群樓對出的地面沉降情況雖然嚴重，但至今卻仍然沒有重鋪地面。最近更有傳聞，謂「不會由地陷小組撥款重鋪」，為何會有這情況出現？房屋署是基於甚麼原則作出施工與否的決定？
- (iii) 房屋署曾於一九九八年向錦豐苑及頌安邨業主及居民承諾成立一個獨立的專責委員會跟進地陷維修及保養事宜。現時，區議會中的小組已被取消，房屋署對日後的跟進措施有甚麼具體建議？
- (iv) 對錦豐苑及頌安邨的牆磚剝落問題，十二年進行維修保養期是怎樣計算，及會在何時完結？
- (v) 房屋署在現階段將如何跟進牆磚剝落問題？請提供跟進進度表。
- (vi) 頌智樓牆磚大幅剝落，房屋署曾承諾以磚換磚方式維修，為何現時房屋署尚未進行工程？
- (vii) 在上次已重鋪的牆磚至今仍未修妥，請問房屋署有何打算？」

房屋署的答覆載於附錄 I

沙田區議會秘書處

STDC 13/70/15 III

二零零四年三月

DC7/STDC 412004

房屋署的答覆

就沙田區議會議員何淑萍女士將於 2004 年 3 月 25 日的沙田區議會會議上的提問答覆如下：

- (i) 對錦豐苑及頌安邨的地陷問題，房屋署曾承諾會跟進十年維修保養、有關十年的年期是如何計算，及會在何時完結？

房委會為令錦豐苑業主放心，於 1998 年承諾承擔在屋苑落成之後十年內在樓宇外的屋苑土地因自然沉降引致損壞而需要的維修工程，包括地下喉管、排水渠、行人區、行車通道、公用地方上的設施等。

錦豐苑各座樓宇的土地自然沉降保證期為：

期數	樓宇名稱	樓宇結構安全保證及土地自然沉降保證屆滿日期
第二期	錦蓉閣 錦菱閣 錦蕙閣	2006 年 11 月 24 日
第四期	錦葵閣 錦萱閣 錦薇閣	2007 年 4 月 7 日
第五期	錦莉閣 錦荷閣 錦蘭閣	2011 年 11 月 14 日

至於頌安邨方面，由於該屋邨是房屋署轄下的物業，與其他屋邨一樣，房屋署會跟進邨內一切需要維修及保養的工程，且沒有年期的限制。

- (ii) 由入伙至今，錦豐苑及頌安邨內各座樓宇對出的地面均相繼作出重鋪，有些更由原有的大磚改為細磚。然而，頌群樓對出的地面沉降情況雖然嚴重，但至今卻仍然沒有重鋪地面。最近更有傳聞，謂「不會由地陷小組撥款重鋪」，為何會有這情況出現？房屋署是基於甚麼原則作出施工與否的決定？
-

對於受沉降影響的地面須要作大幅重鋪地磚時，房屋署都會以細磚來代替原有的大磚，主要是因為細磚在不平的表面上較大磚更為柔軟。頌安邨的重鋪地磚工程大部份已完成，祇剩下頌群樓對出的小部份地面仍未重鋪，這是因為該處的沉降情況比較正常，亦沒有凹凸的位置，所以房屋署認為該處暫時並未需要作重鋪工程。我們會在這兩個星期內商討是否需要重鋪這小部份地方。我們再強調，重鋪地面工程的決定不是在於撥款問題，而是在於有否需要的問題。

- (iii) 房屋署曾於一九九八年向錦豐苑及頌安邨業主及居民承諾成立一個獨立的專責委員會跟進地陷維修及保養事宜。現時，區議會中的小組已被取消，房屋署對日後的跟進措施有甚麼具體建議？
-

於一九九八年，得到沙田區議會發展及房屋委員會議決，成了一個獨立的專責委員會跟進地陷維修及保養事。經這專責小組和房屋署多年來的努力，已解決了絕大部分的地陷問題，餘下的一小撮工程正在逐步完成中。

由於地陷事宜已大體解決，今屆沙田區議會發展及房屋委員會決定把專責小組餘下的工作，交給轄下的公共房屋小組負責和繼續跟進，房屋署也會和公共房屋小組合作，完成未完成的工作。房屋署並會定時向錦豐苑業主立案法團業主委員會交代事情的最新發展，以示對法團的尊重。

- (iv) 對錦豐苑及頌安邨的牆磚剝落問題，十二年進行維修保養期是怎樣計算，及會在何時完結？
-

房屋署把牆磚剝落問題定性為潛伏缺點，通常潛伏缺點可於十二年內向承建商或物料供應商等索賠。所謂的十二年的維修保養期是從樓宇建築完工的日期起惟推算。

- (v) 房屋署在現階段將如何跟進牆磚剝落問題？請提供跟進進度表。

房屋署現時已收集了錦豐苑牆磚剝落的位置，當確定了牆磚剝落不是因其他的原因造成後，便會安排重鋪這些牆磚。進行維修的撥款已獲批准，房屋署現正和承建商決定出維修的方法，工程將於本年三月底展開。

- (vi) 頌智樓牆磚大幅剝落，房屋署曾承諾以磚換磚方式維修，為何現時及

- (vii) 在上次已重鋪的牆磚至今仍未修妥，請問房屋署有何打算？

由於以磚換磚方式的維修工程未必可徹底解決牆磚剝落問題，而且滋擾性極大，所需時間長，所以房屋署工程策劃統籌小組建議用噴漆方式取代以磚換磚方式來進行維修，不但能徹底解決問題，而且滋擾性遠較磚換磚方法低，需時較短。此建議將於本年三月十九日在頌安邨邨管諮詢委員會會議內提出並進行詳細討論。若建議獲得委員會通過，工程可望於本年四月初展開，而若建議未能通過時，工程策劃統籌小組將會另覓方法解決及再作諮詢。