

紅山塌坡別墅僭建 先噴漿鞏固再徹查

地基外露懸空危危乎 陳國基強調執法必嚴



抗擊世紀雨災

香港上周四、五（7日至8日）的一場世紀黑雨，至少造成60宗山泥傾瀉，而不少富商巨賈聚居的港島大潭豪宅紅山半島亦難以倖免。該豪宅屋苑的70號、72號及74號獨立屋臨海方向斜坡出現大面積山泥傾瀉，部分地基外露懸空，當中72號屋更有即時危險，須於前晚疏散。特區政府發展局局長甯漢豪昨日在跨部門記者會上證實72號屋存在僭建及違契情況，但她指目前首要工作是盡快進行斜坡鞏固工程以確保安全，之後再進一步調查是否因僭建而造成今次事件。政務司司長陳國基則表示關注任何僭建問題，強調政府必會嚴厲執法，追究到底。

◆香港文匯報記者 蕭景源

屋宇署、地政署、土力工程處聯同政府外判工程公司人員，昨早約9時分乘多輛私家車抵達紅山半島，當中有人員手持文件，在門口更亭登記資料後前往受影響的三幢獨立屋巡視。其間有人步下屋前泳池位置，向下察看發生山泥傾瀉的山坡已變得滿目瘡痍，滿布塌下的護土牆、泳池鋁梯、人造草皮、水管等雜物以及大量沙石。目測崩塌面積足有兩個籃球場大，部分樹木更被黃泥衝壓得東歪西倒，支離破碎。

三幢獨立屋的部分地基則外露在懸崖邊，當中72號屋最為嚴重，逾1米的地基已懸空，並沒有泥石支撐，部分石屎組件伸出山坡。70號獨立屋亦露出大幅地基，後花園已幾近消失，只剩下數張太陽椅。

屋宇署前晚首次到場視察後，昨日凌晨表示72號屋有明顯危險，要即時疏散。另兩間則暫無發現明顯危險，但由於毗鄰斜坡有山泥傾瀉，大屋下方的擋土牆部分外露，須進一步視察了解及評估。

僭建物疑增山坡壓力

及至昨晨，72號屋外已有警方設立封鎖線，防止其他人接近。據悉，72號屋事發前已搭有



◆紅山半島山泥傾瀉後，涉事獨立屋被確認為僭建。香港文匯報記者劉友光攝



◆甯漢豪證實紅山半島第72號屋有僭建。香港文匯報記者萬霜靈攝



◆72號屋逾1米的地基已懸空。電視截圖

棚架正進行裝修工程，屋主現時不在香港。工程監察組織「中科監察」主席潘焯鴻昨日在觀看相關圖片後，認為事件可能涉及「人禍」，懷疑有人擅自開墾山坡，建造泳池及地庫等僭建物，以致增加山坡壓力，而崩塌山泥的山坡下有一件塌落的大型石屎組件，相信是擋土牆，並在塌落時壓出一條明顯滑痕。

他指出，受影響的三幢獨立屋要回復安全，須遷原山坡及拆除僭建物以減輕山坡壓力，費用恐要逾千萬元。

甯漢豪昨日在特區政府聯合記者會上，證實72號屋有僭建或違契情況，由於該獨立屋有即時危險，屋宇署前晚已要求當事人撤離；該獨立屋搭了棚，正進行裝修工程，相信內裏的住戶已經撤離。至於另兩幢70號屋和74號屋，則按屋宇署建議將有風險部分如泳池及花園等圍封，防止有人進入。

她表示，獨立屋戶主要自己負責該屋的復修

工程，但其坐落的是政府斜坡，現有山泥傾瀉情況，故地政總署正安排承建商進行復修工程，首階段會用「噴石屎」方法，希望穩固斜坡，爭取盡快在未來數天內完成。

花園涉佔官地 肇因須徹查

問及72號屋花園部分似是佔用了官地，是否影響斜坡承受大雨的能力，導致山泥傾瀉，以及業主是否為此負責，甯漢豪則表示要專業同事檢視再確定，現時未能作出定論，而目前首要工作是盡快進行斜坡鞏固工程以確保安全，稍後再進一步調查包括是否僭建造成今次事件，但強調有關的執管工作隨後必定會展開。

陳國基則強調，政府關注任何僭建問題，因為僭建行為不但影響涉事者，亦危及附近居民的安全，特區政府一定十分重视，重申若有僭建必定會嚴正執法追究到底，至於是否因涉嫌僭建物引致不安全，則需要專業部門研究。

三屋涉掘地僭建一兩層

香港文匯報訊（記者 蕭景源）發生山泥傾瀉的紅山半島，70號、72號及74號獨立屋俱受不同程度影響。屋宇署已明確指出72號屋涉及僭建或違契情況，並有即時危險，須疏散有關佔用人。有傳媒則獲得該三幢獨立屋的圖則，經對比現場圖片後，懷疑均有僭建情況，包括分別涉嫌向下掘地僭建多一兩層，以及涉嫌霸佔官地建花園等。

當中72號屋的圖則顯示，除泳池外共有四層，泳池本應在最低一層，但根據現場拍攝的圖片發現，該屋或向下再僭建多一層，並將泳

池下移。至於毗鄰的第74號屋，圖則與72號屋一樣，但最新圖片所見亦疑向下僭建多兩層。至於70號屋則是另一款圖則，只有三層，泳池設於獨立屋邊緣，但新拍攝的圖片顯示對落有草坪、圍欄等涉嫌在官地僭建的構築物，並已塌下山坡。

72號屋曾被「釘契」5年

翻查資料，72號屋曾於2001年因僭建被「釘契」，直至2006年才解除，目前屋主為前投資銀行黑石集團的高層。至於70號及74號屋則

並沒有「釘契」紀錄，但根據2009年的衛星圖可見，70號屋已有疑佔用官地的花園存在，即可能已佔用官地長達14年。

發展局局長甯漢豪昨日在特區政府聯合記者會上表示，現時初步知道，有關違規事宜也是涉及72號屋，至於70號及74號屋是否存在違規情況，她目前尚未掌握相關情況，須繼續調查。

被問及特區政府是否難於巡查這些豪宅，未能有效打擊僭建及非法佔用官地問題，以及過去有否主動巡查相關地點，甯漢豪回應表示，政府是用「風險為本」的方法巡查，認為這樣比較有效以及集中資源。

18號，為南區最大型的低密度豪宅屋苑，共分4期，於1990年至1992年建成，提供約244伙分層單位及246座洋房，每伙建築面積約1,300至3,000平方呎，發展商為信和集團、華懋集團及丹楓控股（亞證地產前身）。

據美聯物業成交資料顯示，紅山半島分層單位最新成交為四期5座7樓A室，3房間隔，實用面積1,575平方呎，今年6月16日連車位成交，成交價4,470萬元，實用呎價28,381元。至於獨立屋，最新成交為二期松柏徑H134號屋，面積2,795平方呎，四房連花園，今年4月3日賣出，成交價9,000萬元，呎價32,550元。

屋苑料受波及 按揭或被收緊

香港文匯報訊（記者 莊程敏）泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚昨日接受香港文匯報訪問時指出，其實獨立屋涉僭建或霸佔官地等問題並不鮮見，現在已有無人機的幫助，但執法需時。經過紅山半島這次事件後，地政總署及屋宇署都會更緊張，加強執法，不再像以往般通常接到投訴才去調查。相信政府會統一性執法，例如發出警告信等，周邊的獨立屋亦會同樣被檢查，預計之後紅山半島某些地段會被銀

行收緊按揭成數，有機會因此影響其樓價。他建議，之後有興趣購買獨立屋的買家都要小心這方面的問題，「雖然獨立屋之所以價錢這麼高，都預計可能有圖則上沒有的面積，但相信經過紅山半島事件後，需知道僭建等問題亦隨時會被揭發，不要以為無人知。」

二千八呎屋值9000萬

紅山半島位於香港島大潭白筆山的白筆山道

工程師籲速做緊急工程護坡



◆土力工程處處長陳健碩。資料圖片

香港文匯報訊（記者 文森）紅山半島72號獨立屋地基下山泥大幅傾瀉，地基外露，更懷疑涉及僭建等違規情況。土力工程處處長、工程師學會前會長陳健碩昨日在接受傳媒訪問時，根據相關圖片分析道，由於雨季未過，因此在情況許可下首要展開緊急工程，避免再有大量水源冲刷山坡面，令情況惡化。他認為，可先了解地下水渠或輸水管有否破裂，以便及早阻截水源；至於地面的水源則可透過圍封沙包阻擋，或以臨時水渠將水帶走。如果情況許可，可透過蓋帆布和噴漿工程，保護目前已塌下的坡面。

陳健碩提醒市民，即使已停雨，但由於雨水已滲入山體，尤其若見到山坡有黃泥水流出，會有潛在山泥傾瀉風險，應遠離斜坡，「若斜坡高10米，市民應與斜坡保持至少10米距離，免受傷害；亦應避免行走護土牆和山坡腳，駕駛人士暫時避免走山路。」對於是否應一併疏散鄰近的住戶，他指一般而言應先疏散山泥傾瀉地點附近住戶，並相信屋宇署會有專業判斷。

料切斷排水口 令雨水冲刷斜坡

結構工程師倪學仁分析指出，涉事屋宇搭起棚架，正進行裝修工程，估計是由於裝修期間切斷了排水口，令暴雨期間雨水無法經渠管排走，雨水只能不斷向下流，繼而冲刷斜坡引致崩塌，連帶兩旁坡體塌下。他根據現場圖片所見，懷疑事件成因不單因為大雨，認為獨立屋底層露出的結構或是僭建物而非地基，「露出的部分，大部分應是違規建築物，僭建的是地庫。由於地庫比外面路面排水管的排水更低，變了水進去後未必有機會出來，只能向下排放，引致山坡出現冲刷現象。」

他認為業主需為事件負責，稍後要為斜坡勘測，再向屋宇署提交鞏固方案並展開工程，「若涉及違規，所有的僭建建築都需要移除，並還原至圖則要求。」

註冊岩土工程師嚴建平亦指出，大量雨水滲入泥土是山泥傾瀉的主因，惟紅山半島上面有樓宇擋住雨水，水分不會直接滲入山體，但有不牽涉到挖掘則要經調查研究才知道。