

書面質詢

石排灣居雅大廈是經濟房屋，入伙僅五年，其中尚未分配出售的約四百個單位，因其廚房和洗手間牆磚及地磚出現脫落及損毀問題，建設辦應房屋局的要求，就這批單位的牆磚及地磚開展翻新工程進行公開招標。雖然未知悉其損壞程度，但近四百個單位全都出現牆磚及地磚損毀而須翻新重造的情況，顯見情況非比尋常。

當然，即使市民未能內進這些單位了解其損壞程度，但屬同一大廈的其他業主，其實亦面對同一問題。曾有居雅大廈居民指出，他們除了面對廚房牆磚剝落，地磚鬆脫外，部份單位也曾出現牆身鋼筋鏽蝕，內部水管破裂等情況。甚至僅五年時間，已出現外牆磁磚大面積脫落情況，隨時可能危害到其他路過居民的安全。若因此而引致人命傷亡，可能全幢大廈要共同負起相關的賠償責任。問題是，若這種水管爆裂、磁磚脫落是出現在一些幾十年樓齡的樓宇，相信小業主都無話可說。但卻出現在一幢僅幾年樓齡的全新樓宇，這種非因使用不當而出現的問題，是否就該由這些還在供樓的小業主負責呢？

事實上，這種情況並非居雅大廈獨有，二零一二年建成的一系列公共房屋，包括經屋及社屋，樓宇質量都存在種種問題。社屋的大業主是政府，樓宇質量差而須維修，公帑而已。但若涉及經屋，一旦保固期過後，所有問題便須由小業主來負責。這令人深感不平。曾有湖畔大廈的一個單位的小業主，被投訴其單位牆內水管懷疑破裂而產生滲漏，需要其出資維修。他極度不忿，認為牆內水管滲漏非因其不當使用引起，沒有理由要他負擔維修費用。結果有關問題便一直拖着未能解決。這種現象不單直接影響到樓宇的正常使用，更容易引發居民之間的矛盾。

如今，政府面對居雅這四百個未分配單位進行維修，卻漠視同樣存在工程質量問題，同樣會出現廚房洗手間牆磚剝落，地磚鬆脫等問題的已出售經屋。連根本從未使用的空置單位亦出現嚴重破損而須翻新重修，那些已分配並使用了一段日子的經屋，可能情況會比之空置房子更惡劣。但當局對之卻不聞不問，這公平嗎？而且，牆磚剝落，地磚鬆脫都還是可見的，那些牆內鋼筋鏽蝕，水管破裂或渠道爆裂，都是看不到的。而政府現時只做看得到部份的翻新維修，而對看不到的部份可能出現的問題卻漠然視之，難道就是一個負責任政府的應有舉措嗎？

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、 特區政府針對居雅大廈內未分配出售單位的廚房及洗手間的牆磚、地磚損壞問題開展翻新工程的公開招標，但對其他面對同樣情況的已出售單位，包括居雅大廈的或其他同期建造的經屋房屋樓宇，則因保固期已過而將維修責任全部推給小業主，這並不合理。任合何一個肯承擔責任愛護羽毛的商人，若所建樓宇使用幾年之後便出此大規模損壞問題，定當積極補救以保商譽。但政府不是商人，不在乎商譽，是否即使所售樓宇質量不佳亦可對有關問題置諸不理？
- 二、 特區政府就居雅大廈內未分配單位的廚房及洗手間的牆磚、地磚損壞問題開展翻新工程，是因為這些損毀是可見的。而那些牆內鋼筋鏽蝕，水管破裂或渠道爆裂，屬看不到的，政府是否就不管了？
- 三、 特區政府就居雅大廈內未分配單位的廚房及洗手間的牆磚、地磚損壞問題開展翻新工程，按十五份標書內容所見，有關工程由六個半月至十個月不等，那就是說，要解決問題消除隱患，最快也要六個半月時間，那就意味着二零一三年那批經屋申請者，在五年後的今天，要獲分配居雅大廈的經屋單位，還必須再多等六個半月或十個月，才能獲安排上樓。這六個半月還要繼續捱貴租，繼續承擔昂貴的住屋費用。這對不少經屋房屋的購買者無疑是一個困擾之極的問題，當局對此有何應對之策？

立法議員 區錦新

2018年9月28日