

書面質詢

澳門凡公共工程，必然具備三大特點，一是超時，二是超支，三是質量差。這已幾乎成了澳門的風土病。對超時超支，明擺着，人人喊打。但對質量差，公眾未必有此感受。事實上，這些公共建築物，即使出現質量差而引致種種問題，使用的相關部門可以動用大量公帑去不斷進行維修、保養，以解決建築硬件質量上的先天不足。

而公共房屋作為公共工程，當然也不會例外。公共房屋中，社會房屋只是租出，業權仍屬房屋局，遇上甩磚爆喉，等閑事矣，政府安排專業人士維修，政府付鈔，乜事都無。可是，經濟房屋就並不如此「簡單」了。

本澳的經濟房屋由於存在禁售期及各種使用上的限制，小業主其實並未擁有物業的全部所有權和處分權，但畢竟名義上這個經屋單位還是屬於經屋購買者。因此當樓出售了以後，各個單位以至整幢大廈的維修保養責任就落到小業主或預約買受人身上。而房屋的質量差的惡果，就須由小業主或預約買受人自行承受。

早前曾傳出有紙芯牆之說，但據房屋局稱並未能確定那個單位出現這個情況，但牆磚脫落、門關不上，涼台去水不佳造成反灌入屋等等情況卻是比比皆是。但這些都是表面問題，處理上亦較容易，最要命的可能是埋藏在牆裏的問題。有多位居雅大廈的小業主，已投訴出現滲水問題，原因是水管爆裂。有小業主曾按房屋局的維修處理指引告知管理處，要求代轉承建商盡快予以修復。過去，承建商還會即時採取行動進行維修，但隨着時間推移，小業主開始被告知大廈的建築保養期已過，所以承建商已無責任進行維修。

投訴人對如此回覆深感不安，才入住不久，連屋契也未做，承建商已無須為一些明顯屬建築質量的問題負責，水管爆裂只是質差只是其中一個表徵，相信整幢建築的質量問題會陸續有來。到時承建商不須負責，即所有責任落在小業主身上。事實上，大廈落成及使用僅三年光景，內牆的水管就開始爆裂，這是不能接受。

若屬使用不當的問題，責在小業主。但藏在牆壁內的水管，一定不會是使用不當。一般來說，符合規格和質量的水管，使用十年至十五年絕無問題，何以這些經屋的水管竟三年就開始爆裂？若屬質量問題，那怕是法定的保養期已過，承建商都不可能完全置身事外。

為此，本人向行政當局提出書面質詢：

- 一、公共工程質量差雖然已成澳門的風土病，但經濟房屋不同於一般的公共工程，建成後是售予合資格的申請者。若其質量差，將可能須經濟房屋的小業主承擔相關風險及招致經濟上的損失。行政當局到底對經濟房屋的質量如何有效控制，以確保其質量？
- 二、對樓宇設施，若是因使用者的使用不當，使用者自當承擔責任。但藏在牆壁內的水管，不論其爆裂還是淤塞，都一定不存在使用不當的問題。一般來說，符合規格和質量的水管，使用十年以上絕無問題，何以這些經屋的水管竟三年就開始爆裂？到底是安裝問題還是水管質素太差的問題？當局會否開展調查及追究責任？
- 三、對經屋一類的公共工程，其保修期有否在批給合約中有額外規定？現時保修期是多少？是否過了保修期，即使明顯是建築質量問題，承建商都可完全置身事外？

立法議員 區錦新

二零一六年三月二十四日