

## 第 6 章

### 屋宇署

#### 屋宇署為解決違例建築物問題而進行的工作

審計人員包括：

伍梁慧芬女士、秦家寶先生、何柔柔女士  
應國榮先生負責督導是項審計工作

香港審計署  
二零零三年十月十八日

# 屋宇署為解決違例建築物問題而進行的工作

## 目 錄

|                         | 段數          |
|-------------------------|-------------|
| 撮要                      |             |
| 第 1 部分：引言               | 1.1         |
| 屋宇署                     | 1.2 – 1.3   |
| 違例建築物所造成的問題             | 1.4 – 1.5   |
| 二零零一年四月策略               | 1.6 – 1.7   |
| 帳目審查                    | 1.8 – 1.9   |
| 第 2 部分：屋宇署在清拆違例建築物方面的成績 | 2.1         |
| 屋宇署針對違例建築物的行動           | 2.2 – 2.3   |
| 估計屋宇署直至二零零七年所取得的成績      | 2.4 – 2.5   |
| 審計署的建議                  | 2.6         |
| 當局的回應                   | 2.7 – 2.8   |
| 第 3 部分：第 24 條清拆令的履行程度   | 3.1         |
| 審計署就第 24 條清拆令的履行程度作出的分析 | 3.2 – 3.3   |
| 未履行的第 24 條清拆令的案齡分析      | 3.4 – 3.5   |
| 審計署的建議                  | 3.6 – 3.8   |
| 第 4 部分：違例建築物的投訴個案       | 4.1         |
| 處理投訴的程序                 | 4.2         |
| 沒有“初次行動日期”的投訴個案分析       | 4.3 – 4.4   |
| 有“初次行動日期”的投訴個案分析        | 4.5 – 4.6   |
| 審計署的建議                  | 4.7 – 4.8   |
| 第 5 部分：特別清拆行動           | 5.1         |
| 目的及運作模式                 | 5.2 – 5.3   |
| 屋宇署進行特別清拆行動所取得的成績       | 5.4 – 5.6   |
| 外判特別清拆行動的工作計劃           | 5.7         |
| 外判特別清拆行動的進度             | 5.8 – 5.9   |
| 審計署的意見                  | 5.10 – 5.11 |
| 高昂的督導成本                 | 5.12 – 5.14 |
| 審計署的意見                  | 5.15        |
| 審計署的建議                  | 5.16        |
| 當局的回應                   | 5.17        |

## 目 錄 (續)

|                             | 段數          |
|-----------------------------|-------------|
| 第 6 部分：屋宇維修統籌計劃             | 6.1         |
| 目的及運作模式                     | 6.2 – 6.3   |
| 當局對屋宇維修統籌計劃的檢討              | 6.4         |
| 屋宇署推行屋宇維修統籌計劃所取得的成績         | 6.5 – 6.6   |
| 屋宇維修統籌計劃行動的各個階段             | 6.7         |
| 屋宇維修統籌計劃行動的進度               | 6.8 – 6.9   |
| 審計署的意見                      | 6.10 – 6.11 |
| 不及早向已委任認可人士的樓宇發出第 24 條清拆令   | 6.12 – 6.14 |
| 屋宇署採取的措施                    | 6.15        |
| 審計署的意見                      | 6.16        |
| 審計署的建議                      | 6.17        |
| 當局的回應                       | 6.18        |
| 第 7 部分：非法天台搭建物              | 7.1         |
| 政府對清拆非法天台搭建物的政策             | 7.2 – 7.3   |
| 屋宇署拆除非法天台搭建物的進度             | 7.4 – 7.5   |
| 估計直至二零零七年仍未清拆非法天台搭建物的單梯樓宇數目 | 7.6 – 7.9   |
| 屋宇署清拆非法天台搭建物的執法程序           | 7.10        |
| 清拆非法天台搭建物所需時間               | 7.11        |
| 已展開但仍未完成的個案的案齡分析            | 7.12        |
| 清拆非法天台搭建物需要長時間的原因           | 7.13 – 7.14 |
| 審計署的建議                      | 7.15 – 7.16 |
| 第 8 部分：對招牌的管制               | 8.1         |
| 背景                          | 8.2 – 8.4   |
| 公眾諮詢及專責小組的建議                | 8.5 – 8.6   |
| 二零零一年策略                     | 8.7 – 8.8   |
| 把招牌的管制納入建議的小型工程監管制度         | 8.9 – 8.10  |
| 審計署對兩個制度的比較                 | 8.11 – 8.12 |
| 審計署的意見                      | 8.13        |
| 審計署的建議                      | 8.14        |
| 當局的回應                       | 8.15        |
| 拆除 / 修葺招牌的目標數目              | 8.16 – 8.18 |
| 未履行的拆除危險構築物通知書              | 8.19 – 8.20 |
| 審計署的建議                      | 8.21 – 8.22 |

## 目 錄 (續)

|                                                   | 段數           |
|---------------------------------------------------|--------------|
| 第 9 部分：屋宇署的檢控政策和慣常做法                              | 9.1          |
| 屋宇署的檢控政策                                          | 9.2 – 9.3    |
| 屋宇署在檢控方面的慣常做法                                     | 9.4 – 9.5    |
| 屋宇署加強檢控行動的承諾                                      | 9.6          |
| 提出檢控的數目                                           | 9.7          |
| 審計署的意見                                            | 9.8 – 9.10   |
| 審計署的建議                                            | 9.11 – 9.12  |
| 第 10 部分：政府定期合約承建商的清拆行動                            | 10.1         |
| 屋宇署委託政府承建商清拆違例建築物的慣常做法                            | 10.2 – 10.3  |
| 委託政府承建商採取行動執行第 24 條清拆令的事例                         | 10.4 – 10.5  |
| 審計署的建議                                            | 10.6 – 10.7  |
| 第 11 部分：審計署進行的個案研究                                | 11.1         |
| 審計署進行的個案研究結果                                      | 11.2         |
| 審計署的意見                                            | 11.3 – 11.13 |
| 審計署的建議                                            | 11.14        |
| 當局的回應                                             | 11.15        |
| 第 12 部分：當局的整體回應                                   | 12.1 – 12.2  |
| 附錄                                                |              |
| A：二零零一年策略——對違例建築物採取執法行動的修訂政策                      |              |
| B：受清拆行動影響的非法天台搭建物住客獲安置入住租住公屋的資格準則                 |              |
| C：根據《2003 年建築物（修訂）條例草案》有關提交文件和監管方面的規定——新的小型工程監管制度 |              |
| D：新的小型工程監管制度與在二零零一年四月行政會議通過的招牌登記制度的比較             |              |
| E：中文版從略                                           |              |



# 屋宇署為解決違例建築物問題而進行的工作

## 撮要

1. 引言 《建築物條例》訂明除若干豁免管制工程外，所有建築工程均須在施工前獲得屋宇署批准。不過，本港許多樓宇都有違例建築物，使樓宇老化的問題更嚴重，並對樓宇結構和消防安全構成風險。屋宇署在二零零一年估計本港約有 80 萬個違例建築物，包括非法天台搭建物。行政會議在二零零一年四月通過有關樓宇安全及適時維修的綜合策略(二零零一年策略)，其中一個要解決的事項，就是違例建築物問題。審計署發現，雖然屋宇署作出了相當大的努力解決違例建築物問題，但其執法程序卻有可予改善之處(第 1.4、1.6 及 2.3 段)。

## 審計結果

2. 屋宇署在清拆違例建築物方面的成績 根據二零零一年策略，屋宇署預計會在五至七年內清拆 15 萬至 30 萬個違例建築物。審計署估計屋宇署可在二零零一年至二零零七年的七年內拆除 208 550 個違例建築物。雖然這個數目超過屋宇署的預計下限，但卻較清拆 30 萬個違例建築物的預計上限少近三分之一(第 2.5 段)。

3. 未履行的第24條清拆令 屋宇署在發現一個須採取執法行動的違例建築物後，便可根據《建築物條例》第 24 條發出法定命令(第 24 條清拆令)，要求業主清拆該違例建築物。審計署分析了 18 300 項未履行的第 24 條清拆令，結果顯示有 11 500 項(或 62%)已發出超逾 16 個月，其中包括 1 590 項(或 8%)已發出超過七年的命令(第 3.5 段)。

4. 特別清拆行動及屋宇維修統籌計劃 特別清拆行動及屋宇維修統籌計劃是主動的大規模行動，目的是清拆大量違例建築物。審計署審查其中一些行動的進度，發現這些行動的進度較預期落後。審計署亦發現，由於承判商的表現欠佳，屋宇署人員須用很多時間和努力來督導外判的特別清拆行動，以致這些外判行動在符合成本效益方面不及屋宇署自行負責的行動(第 5.5、5.8、5.13、6.5 及 6.8 段)。

5. 非法天台搭建物 單梯樓宇的非法天台搭建物阻塞走火途徑，對住客構成嚴重火警風險。根據二零零一年策略，當局承諾在七年內清拆 4 500 幢單梯樓宇的非法天台搭建物。其後，屋宇署發現更多單梯樓宇建有構成嚴重火警風險的非法天台搭建物，而這些樓宇並不在原來的 4 500 幢單梯樓宇名單之內。這顯示如要達到在二零零七年或之前拆除所有單梯樓宇的非法天台搭建物的目標，該署有需要檢討清拆非法天台搭建物的每年目標 (現時為每年 700 幢樓宇) (第 7.6 至 7.9 段)。

6. 廣告招牌 根據二零零一年策略，當局承諾在 2001-02 立法年度引入招牌登記制度。不過，這制度沒有落實。房屋及規劃地政局在擬訂一個可行的登記制度時遇到困難，並決定將招牌的管制納入新的小型工程監管制度。該小型工程監管制度會否完全達到行政會議在二零零一年四月所通過的登記制度的目的，以確保招牌的結構安全，仍有待觀察 (第 8.7 至 8.13 段)。

7. 屋宇署的檢控政策和慣常做法 屋宇署訂明的目標，是以檢控來發揮有效的阻嚇力，並提高市民對法紀和該署作為執法部門的尊重。不過，存在大量未履行的第 24 條清拆令，顯示許多樓宇業主繼續藐視法紀，把第 24 條清拆令置之不理。審計署發現，雖然屋宇署近年已把其檢控行動增加一倍以上，但結果 (在二零零二年有 476 宗檢控) 仍達不到該署承諾每年提出 2 000 宗檢控的目標。屋宇署有需要採取更多檢控行動，阻嚇不履行命令的業主 (第 9.8 及 9.9 段)。

8. 政府定期合約承建商的清拆行動 委託政府承建商清拆違例建築物是一個執行第 24 條清拆令的有效方法。不過，雖然現存大量未履行的清拆令，政府承建商卻甚少被委託採取行動執行清拆令 (第 10.4 及 10.5 段)。

9. 審計署進行的個案研究 審計署的個案研究顯示，屋宇署在執法程序的各個階段均有出現延誤情況的事例。這顯示須更密切監察屋宇署的執法行動。此外，亦有事例顯示，一些屋宇署初級人員所作出的決定延誤了有效的執法行動。審計署認為，這些重要決定應由較高級人員作出 (第 11.3 至 11.12 段)。

## 審計署的建議

### 10. 屋宇署署長應：

#### 屋宇署的工作成績

- (a) 盡力在二零零七年或之前達到屋宇署清拆 30 萬個違例建築物的預計上限 (第 2.6 段)；

#### 未履行的第 24 條清拆令

- (b) 密切監察該署執行所有未履行的第 24 條清拆令的進度，並要求屋宇署人員定期提交適當的管理資料，以便監察 (第 3.7(a) 及 (d) 段)；

#### 特別清拆行動及屋宇維修統籌計劃

- (c) 密切監察特別清拆行動及屋宇維修統籌計劃的進度，並採取適當行動加快進度 (第 5.16(a) 及 6.17(a) 段)；
- (d) 制定行動計劃，盡快推行措施，以減低屋宇署外判特別清拆行動的高昂督導成本 (第 5.16(c) 段)；

#### 非法天台搭建物

- (e) 就建有構成嚴重火警風險的非法天台搭建物的單梯樓宇，因應新發現這類樓宇的數目，定期 (例如每年) 檢討清拆非法天台搭建物的每年目標 (第 7.15(c) 段)；

#### 屋宇署的檢控政策和慣常做法

- (f) 鑑於現存大量未履行的第 24 條清拆令和屋宇署承諾每年提出 2 000 宗檢控，加強該署的檢控工作 (第 9.11(a) 段)；

#### 政府承建商的清拆行動

- (g) 查明為何很少委託政府承建商採取清拆行動；如有需要，藉委託政府承建商採取行動，加強屋宇署執行第 24 條清拆令的工作 (第 10.6(a) 段)；

### 審計署進行的個案研究

- (h) 確保在執法過程的各個階段均採取積極行動，並規定屋宇署人員就每宗未履行第 24 條清拆令的個案，定下提出檢控及 / 或委託政府承建商採取行動的限期 (第 11.14(a) 及 (b) 段)；及
- (i) 確保決定是由適當高層的人員作出，並為確保一致性，發出清晰的指引，列明在什麼情況下才可接受不採取行動或延遲採取行動的做法 (第 11.14(c) 及 (d) 段)。

11. 房屋及規劃地政局局長應在新的小型工程監管制度實施後進行檢討，以確定該制度是否達到招牌登記制度的目的，並適當地向行政會議匯報結果 (第 8.14 段)。

### 當局的回應

12. 當局整體上同意審計署的建議。

## 第 1 部分：引言

1.1 本部分說明這項審查的背景，並概述其目的及範圍。

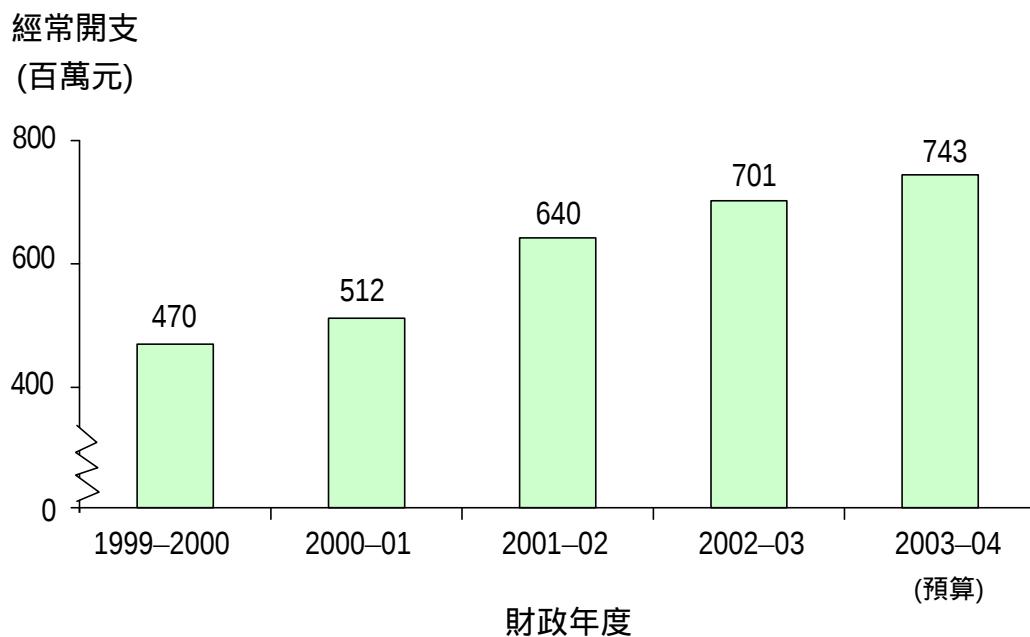
### 屋宇署

1.2 屋宇署的宗旨是推廣樓宇安全、施行建築標準和改善建築發展的質素。屋宇署秉持這個宗旨，執行《建築物條例》(第 123 章) 的規定，藉以為現存及新建樓宇的業主及佔用人提供服務。對於現存樓宇提供的服務包括：減少因違例建築物和廣告招牌所造成的危險和滋擾；推廣適當修葺舊樓及斜坡的意識；考慮和審批改動及加建工程；改善樓宇的消防安全措施；以及就處所是否適合獲發指定商業用途的牌照提供意見。

1.3 截至二零零三年三月三十一日，屋宇署由五個部組成，共有 1 423 名職員 (935 人為公務員，488 人為非公務員合約僱員)。屋宇署在 2003–04 財政年度的經常開支預算為 7.43 億元。圖一載列屋宇署由 1999–2000 至 2003–04 五個財政年度的經常開支。

圖一

屋宇署五個財政年度的經常開支  
(1999–2000 年度至 2003–04 年度)



資料來源：管制人員報告

## 違例建築物所造成的問題

1.4 根據《建築物條例》，所有建築工程在施工前，必須先把圖則送交屋宇署審核，獲得批准才可動工（若干豁免管制工程除外），如未經審批，建築工程即屬違例，並受制於屋宇署的執法行動。許多舊的私人樓宇都有違例建築物，特別是外牆。違例建築物會使樓宇老化的問題更加嚴重，並對樓宇結構及消防安全構成風險，而且亦可導致衛生問題及環境滋擾。

1.5 二零零一年，屋宇署估計本港約有 80 萬個違例建築物，包括非法天台搭建物。它們大多建於樓齡介乎 20 至 40 年的樓宇。政府對這些數量龐大的違例建築物非常關注，為公眾安全起見，決定消除這方面的風險。

## 二零零一年四月策略

1.6 二零零零年二月，政府在當時的規劃地政局轄下成立了一個專責小組，制定有關樓宇安全及適時維修的綜合策略（下稱二零零一年策略）。專責小組建議的策略獲行政會議在二零零一年四月通過。有關策略當中包括以下五個解決違例建築物問題的主要措施：

- (a) 修訂執法政策 屋宇署會推行一項修訂執法政策，以擴大執法行動的範圍（註1）。根據這項政策，屋宇署除了清拆對生命或財產構成迫切危險的違例建築物外，也會在某些特定情況下清拆其他的違例建築物，例如該署會清拆在大規模行動的目標樓宇所發現的違例建築物，即使這些違例建築物未必會構成迫切危險。這項政策概述於附錄 A；
- (b) 加強執法行動 屋宇署會繼續進行大規模清拆行動，名為“特別清拆行動”，以期在單一行動中清拆目標樓宇外牆上的所有違例建築物。該署會擴大特別清拆行動的規模，把目標樓宇分別在二零零一年及二零零二年增至 900 幢及 1 000 幢。經推行修訂執法政策和加強執法行動後，預計屋宇署可在五至七年內清拆 15 萬至 30 萬個違例建築物；

---

註 1：根據以往的執法政策，屋宇署把違例建築物分為下列“優先處理”個案及“暫緩處理”個案兩類，以決定採取執法行動或延遲處理：

- (i) 列作“優先處理”類別的項目是對生命或財產構成明顯或迫切危險的違例建築物及大型的新建違例建築物。其他違例建築物則會列作“暫緩處理”類別。屋宇署會就“優先處理”項目採取即時執法行動；及
- (ii) 至於“暫緩處理”項目，屋宇署只會發出勸諭信，勸諭業主清拆違例建築物。

- (c) 屋宇維修統籌試驗計劃 屋宇署會繼續推行自二零零零年十一月展開的屋宇維修統籌試驗計劃。根據這項計劃，屋宇署會協調其他有關部門，協助業主及業主立案法團維修其樓宇；
- (d) 非法天台搭建物 為了消除嚴重火警的風險，屋宇署會加強非法天台搭建物清拆計劃，目標是在七年內全面清拆當時在 4 500 幢單梯樓宇上發現的 12 000 個非法天台搭建物；及
- (e) 對招牌的管制 為了確保公眾安全，政府會在2001-02立法年度引進一個簡單、財政自給的登記制度。新建和現存的招牌均須登記，並須符合因應其對公眾安全的風險而釐定的結構和消防安全規定。

1.7 為推行二零零一年策略(包括上述措施)，屋宇署在 2001-02 年度獲得撥款 1.67 億元，以便增聘人手及支付外判部分工作給私人機構的費用。由 2002-03 年度起，該署在這方面所獲得的年度撥款為 2.05 億元。

#### 帳目審查

1.8 審計署最近進行了一項審查，研究屋宇署為解決違例建築物問題而進行的工作，包括推行二零零一年策略下有關清拆違例建築物工作的情況，並找出是否有可予改善之處。審查的重點如下：

- (a) 屋宇署在清拆違例建築物方面的成績(見第 2 部分)；
- (b) 根據《建築物條例》第 24 條所發出的命令的履行程度(見第 3 部分)；
- (c) 投訴個案(見第 4 部分)；
- (d) 特別清拆行動(見第 5 部分)；
- (e) 屋宇維修統籌計劃(見第 6 部分)；
- (f) 屋宇署為消除非法天台搭建物所構成的火警風險而進行的工作(見第 7 部分)；
- (g) 對招牌的管制(見第 8 部分)；
- (h) 屋宇署的檢控政策及慣常做法(見第 9 部分)；及
- (i) 政府定期合約承建商的清拆行動(見第 10 部分)。

1.9 在進行審查時，審計署查閱屋宇署和房屋及規劃地政局的記錄，並會見有關的人員，期間得到他們的通力合作，審計署深表謝意。

## 第2部分：屋宇署在清拆違例建築物方面的成績

2.1 本部分研究屋宇署近年在清拆違例建築物方面所取得的成績。

### 屋宇署針對違例建築物的行動

2.2 屋宇署針對違例建築物的行動可分為下列兩大類：

- (a) 因應投訴而採取的行動 這些屬非經常性行動，是因應市民日常的投訴和其他政府部門的轉介而進行；及
- (b) 有計劃的清拆行動 這些屬主動的大型行動，包括特別清拆行動、屋宇維修統籌計劃及非法天台搭建物清拆計劃 (見第 1.6(b)、(c) 及 (d) 段)。

2.3 有證據顯示屋宇署曾作出相當大的努力，主要透過大型行動，加強其執法行動：

- (a) 在二零零一年及二零零二年，屋宇署在 3 300 幢樓宇進行特別清拆行動，較該署為這兩年定下的 1 900 幢樓宇的目標高出 75%；及
- (b) 拆除的違例建築物數目大增，在過去三年共有 76 850 個，如表一所示。

表一

#### 拆除的違例建築物數目 (二零零零年至二零零二年)

|            | 2000   | 2001   | 2002   | 總計     |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| 拆除的違例建築物數目 | 18 300 | 20 650 | 37 900 | 76 850 |
| 逐年增幅 (%)   | -      | +13%   | +84%   |        |

資料來源：屋宇署的記錄

估計屋宇署直至二零零七年所取得的成績

2.4 二零零一年策略文件訂明屋宇署會在五至七年內清拆 15 萬至 30 萬個違例建築物 (見第1.6(b) 段)。審計署認為目前正是時候進行中期評估，以確定這個預計數目可否在二零零七年或之前達到。根據屋宇署在二零零一年及二零零二年的工作成績和該署對二零零三年的估計，屋宇署應可在二零零一年至二零零七年的七年內清拆 208 550 個違例建築物。表二載列審計署的估計。

表二

審計署估計在二零零一年至二零零七年  
拆除的違例建築物數目

| 年份                  | 違例建築物數目     |
|---------------------|-------------|
| 2001 (實際)           | 20 650      |
| 2002 (實際)           | 37 900      |
| 2003 至 2007 (五年的估計) | 150 000 (註) |
| 總計                  | 208 550     |

資料來源：屋宇署的記錄及審計署的估計

註：根據2003-04年度的管制人員報告，屋宇署預計在二零零三年會拆除 3 萬個違例建築物。

2.5 如能達到在二零零一年至二零零七年清除 208 550 個違例建築物的估計數字，這個數字將超過屋宇署在二零零一年策略文件所訂明其預計的下限 (即 15 萬個)。不過，卻較清除 30 萬個違例建築物的預計上限少近三分之一 (另見第 1.5 段)。

#### 審計署的建議

2.6 鑑於公眾對違例建築物的關注，審計署建議屋宇署署長應盡力在二零零七年或之前，達到屋宇署清拆 30 萬個違例建築物的預計上限。為達到這個目的，署長應考慮進行更多大型清拆行動，如特別清拆行動。

## 當局的回應

2.7 房屋及規劃地政局局長的整體回應 局長表示，他十分感謝審計署對此課題所作的詳細研究 (見第 12 部分所載當局的回應)。

2.8 屋宇署署長的回應 署長表示歡迎審計署的建議，並會小心研究這些建議對資源所帶來的影響 (另見第 12 部分所載當局的回應)。他亦表示：

- (a) 他歡迎審計署指出屋宇署已付出相當大的努力加強執法行動；及
- (b) 在二零零七年或之前清拆 15 萬至 30 萬個違例建築物的幅度，是根據清拆行動的目標樓宇數目而作出的估計。如第 2.3(a) 段所述，屋宇署在二零零一年及二零零二年的清拆行動目標已分別超過 900 幢及 1 000 幢樓宇。清拆違例建築物總數會視乎在這些樓宇所發現的違例建築物實際數目和業主清拆違例建築物的履行率而定。

### 第3部分：第24條清拆令的履行程度

3.1 屋宇署在發現一個須採取執法行動的違例建築物後，便可根據《建築物條例》第24條發出法定命令(第24條清拆令)，要求業主在一段指定時間內(通常在60日內)清拆該違例建築物。本部分研究第24條清拆令的履行程度。

審計署就第24條清拆令的履行程度作出的分析

3.2 發出第24條清拆令是清拆違例建築物程序的重要一步。在二零零零年至二零零二年的三年內，經屋宇署行動發出的第24條清拆令共76 000項。發出的命令數目由二零零零年的10 700項增至二零零二年的53 100項，增幅幾近四倍。

3.3 為了確定第24條清拆令的履行程度，審計署在二零零三年五月就二零零零年至二零零二年所發出的33 000項第24條清拆令進行分析(註2)，這項分析是根據屋宇署的樓宇狀況資訊系統內的數據作出的(註3)。表三顯示，該33 000項第24條清拆令的整體履行率為57%，由二零零零年發出的命令的履行率74%至二零零二年發出的命令的履行率32%不等。

---

註2：審計署的分析不能包括在這些年度發出的所有76 000項命令，因為在審查期間，屋宇署仍未把二零零二年經外判特別清拆行動發出的大約43 000項命令輸入樓宇狀況資訊系統。

註3：樓宇狀況資訊系統是在二零零二年年中引入的一個主要電腦系統，耗資2,000萬元。該系統的目的是發展一個有關本港所有現存私人樓宇狀況的資料庫，以便提供有效的方法，藉以記錄、處理和檢索關於投訴、轉介個案、勘察計劃、法定命令及施工令的詳細資料。

表三

在二零零零年至二零零二年期間發出的第 24 條清拆令的履行程度  
(截至二零零三年五月的情況)

| 年份   | 發出命令<br>數目           | 履行年份  |       |       |             | 獲履行的命令總數<br>(註)         |       |
|------|----------------------|-------|-------|-------|-------------|-------------------------|-------|
|      |                      | 2000  | 2001  | 2002  | 2003<br>(註) |                         |       |
|      | (a)                  | (b)   | (c)   | (d)   | (e)         | [(b) + (c) + (d) + (e)] |       |
| 2000 | 10 690               | 1 780 | 4 960 | 1 140 | 60          | 7 940                   | (74%) |
| 2001 | 12 240               | —     | 4 420 | 3 040 | 300         | 7 760                   | (63%) |
| 2002 | 10 030               | —     | —     | 2 070 | 1 150       | 3 220                   | (32%) |
| 總計   | 32 960<br>(約 33 000) | 1 780 | 9 380 | 6 250 | 1 510       | 18 920                  | (57%) |

資料來源：屋宇署的樓宇狀況資訊系統

註：直至二零零三年五月七日

### 未履行的第 24 條清拆令的案齡分析

3.4 根據樓宇狀況資訊系統的數據，審計署也曾就在二零零三年一月一日之前發出而截至二零零三年四月底仍未履行的 18 300 項第 24 條清拆令進行案齡分析 (註 4)，以確定這些第 24 條清拆令有多長時間仍未履行。

3.5 表四載列審計署就這 18 300 項未履行的命令，按其發出年份作出分析所得的結果。在這些未履行的命令中，約有 11 500 項命令 (或 62%) 發出超逾 16 個月，當中包括 1 590 項 (或 8%) 發出超過七年的命令。

註 4：截至二零零三年四月底，在二零零三年一月一日之前發出而仍未履行的第 24 條清拆令有 43 500 項。在這些未履行的命令中，有 25 200 項是經外判特別清拆行動發出，而有關數據仍未輸入樓宇狀況資訊系統。因此審計署的分析只涵蓋 18 300 項未履行的命令。

表四

在二零零三年一月一日之前發出而截至二零零三年四月  
仍未履行的第 24 條清拆令

| 第 24 條清拆令發出的年份 |                   |                   |       |       |       |       | 截至 2003 年 4 月<br>仍未履行的命令 |
|----------------|-------------------|-------------------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|
| 1990 及<br>以前   | 1991<br>至<br>1995 | 1996<br>至<br>1998 | 1999  | 2000  | 2001  | 2002  |                          |
| 790            | 800               | 1 150             | 1 510 | 2 750 | 4 490 | 6 840 | 18 330<br>(約 18 300)     |
| 4%             | 4%                | 6%                | 8%    | 15%   | 25%   | 38%   | 100%                     |
| 8%             |                   | 62%               |       |       |       |       |                          |

資料來源：屋宇署的記錄

### 審計署的建議

3.6 第 24 條清拆令屬法定命令，其履行率理應很高。因此，存在着數以千計發出超逾 16 個月而仍未履行的第 24 條清拆令，實屬管理層及公眾非常關注的問題。

3.7 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 密切監察屋宇署執行所有未履行的第 24 條清拆令的進度，特別注意久未履行命令的個案；
- (b) 考慮審計署在第 11.3 至 11.13 段提出的可予改善之處，採取積極行動，以確保所有第 24 條清拆令均可盡快履行；
- (c) 規定屋宇署人員適時把數據輸入樓宇狀況資訊系統，以便在該系統內的數據能經常符合現況；
- (d) 規定屋宇署人員根據樓宇狀況資訊系統的最新數據，定期就第 24 條清拆令的履行情況提交適當的管理資訊，以便屋宇署的管理高層監察。表三及表四正是一些例子，說明應該提交作監察用途的資訊種類；及

- (e) 透過屋宇署的管制人員報告及 / 或網站，向公眾提供有關第 24 條清拆令履行程度的資料，以及未履行命令個案的案齡分析。這樣會提高公眾問責性，並有助部門外的利益相關者 (如立法會) 評估屋宇署的表現。

3.8 當局的回應載於第 12 部分。

## 第4部分：違例建築物的投訴個案

4.1 本部分研究屋宇署處理有關違例建築物的投訴的程序。

### 處理投訴的程序

4.2 屋宇署處理大量由市民投訴，或由其他部門轉介有關違例建築物的個案。所接獲的投訴及轉介個案會被歸入有關的樓宇檔案，然後送交小組主管(高級專業人員)甄審，由小組主管決定投訴應否屬於“明顯／有可能需立即採取取締行動”個案(下文稱為“立即取締個案”)。對於立即取締個案，屋宇署會採取進一步行動，包括下列各項：

- 視察
- 發出勸諭信及／或第24條清拆令
- 視察命令履行情況
- 發出已完成規定事項證明書／未履行命令信

未能履行第24條清拆令可能會被屋宇署檢控，並由政府定期合約承建商(政府承建商)採取清拆行動。

### 沒有“初次行動日期”的投訴個案分析

4.3 根據樓宇狀況資訊系統，屋宇署在二零零一年及二零零二年共接獲37 570宗投訴個案。審計署就該系統的數據分析顯示，截至二零零三年七月，只有31 200宗個案(或83%)在樓宇狀況資訊系統內有“初次行動日期”(如初次甄審日期)的記錄，顯示行動已經展開。餘下的6 370宗個案(或17%)在該系統內並無這類數據記錄，可能由於：

- (a) 並未展開行動；或
- (b) 已展開行動但行動日期並沒有輸入樓宇狀況資訊系統。

4.4 審計署審閱一些以隨機抽樣方式選出的個案檔案，結果顯示上文(b)項可能是主要原因。例如一個在二零零一年十二月十五日收到的投訴，在二零零一年十二月二十日已經過甄審，其後屋宇署派員實地視察，結果發現無需採取進一步行動。不過，“初次行動日期”並沒有輸入樓宇狀況資訊系統。審計署認為屋宇署有需要確保所有投訴個案皆獲處理，而所有採取的行動亦已妥為記錄。

## 有“初次行動日期”的投訴個案分析

4.5 至於 31 200 宗有“初次行動日期”的投訴個案，審計署就相關的樓宇狀況資訊系統數據所作的分析顯示，屋宇署對其中 3 930 宗個案 (或 12%) 所採取的跟進行動可能有延誤。審計署的分析顯示，截至二零零三年七月：

- (a) 在 2 270 宗個案 (或 7%) 中，雖然在超過四個月前已進行個案甄審 (即已展開初次行動)，但是卻未有進行實地視察；及
- (b) 在 1 660 宗個案 (或 5%) 中，雖然在超過四個月前已進行實地視察，但是卻未有發出第 24 條清拆令。

上文 (a) 及 (b) 項的個案，已歸類為立即取締個案，即有需要立即採取執法行動。

4.6 審計署認為屋宇署有需要糾正有關情況。在這方面，審計署就若干久未完成的投訴個案進行研究，結果顯示有某些可予改善之處同時適用於屋宇署的其他行動 (如非法天台搭建物清拆行動及巡查招牌行動)。為免重複，這些意見會連同審計署就投訴個案而進行的兩個研究個案例子 (個案一及個案二) 在第 11 部分一併論述。

## 審計署的建議

4.7 審計署建議屋宇署署長應：

沒有“初次行動日期”的個案

- (a) 查明為何在樓宇狀況資訊系統內沒有“初次行動日期”的記錄，並採取適當的糾正措施；
- (b) 密切監察所有投訴個案，以確保適當地展開行動，並記錄在樓宇狀況資訊系統內；

有“初次行動日期”的個案

- (c) 查明為何在甄審個案後多月仍沒有進行實地視察，或為何在進行實地視察後多月仍沒有發出第 24 條清拆令，並採取適當的糾正措施；及
- (d) 密切監察所有投訴個案，以確保恰當地進行跟進行動 (包括進行實地視察及發出第 24 條清拆令)，並妥為記錄在樓宇狀況資訊系統內。

4.8 當局的回應載於第 12 部分。

## 第 5 部分：特別清拆行動

5.1 本部分研究屋宇署透過進行特別清拆行動所取得的成績。

### 目的及運作模式

5.2 特別清拆行動屬大規模行動，目的主要在於清拆目標樓宇外牆所有具潛在危險的違例建築物。目標樓宇是按照一套甄選準則選出，並包括位於行人流量多的街道的樓宇，以及外牆違例建築物多於某一特定數目的樓宇。一幢樓宇一經列為特別清拆行動的目標，屋宇署便會致力在單一行動中，清拆該樓宇外部所有具潛在危險的違例建築物。自從九龍旺角一幢樓宇的簷篷有混凝土墮下釀成意外後，屋宇署便由一九九九年九月起展開特別清拆行動。

5.3 根據二零零一年策略，屋宇署擴大特別清拆行動的規模，並訂下一個更高的目標，每年在 1 000 幢樓宇進行這些行動 (註 5)。二零零一年年中，屋宇署開始把特別清拆行動外判。自此以後，這些行動的前線工作便由屋宇署委託的特約承判商 (「特別清拆行動承判商」) 擔任，而屋宇署的人員則負責督導工作。直至二零零三年六月，該署共外判了 63 份合約予 26 個特別清拆行動承判商，總值 5,800 萬元，並涵蓋 3 285 幢樓宇。

### 屋宇署進行特別清拆行動所取得的成績

5.4 直至二零零三年六月，屋宇署已展開六次特別清拆行動，包括三次由屋宇署自行負責的行動和三次外判的行動，涵蓋 4 046 幢樓宇。表五載列這些行動的詳情。

---

註5：二零零零年及二零零一年的目標分別為 400 幢及 900 幢樓宇 (另見第 1.6(b) 段)。

表五

六次特別清拆行動的詳情  
(截至二零零三年六月的情況)

| 年份                  | 展開日期        | 目標樓宇<br>數目 | 拆除的違例建築物<br>數目 |
|---------------------|-------------|------------|----------------|
| 自行負責的行動             |             |            |                |
| 1999 年              | 1999 年 9 月  | 307        | 12 570         |
| 2000 年              | 2000 年 9 月  | 405        | 15 720         |
| 2001 年<br>(註)       | 2001 年 6 月  | 49         | 560            |
| 外判的行動               |             |            |                |
| 2001 年 (試驗計劃)       | 2001 年 6 月  | 37         | 1 700          |
| 2001 年 (第一批)        | 2001 年 11 月 | 1 489      | 28 190         |
| 2001 年 (第二批)<br>(註) | 2001 年 12 月 | 1 759      | 14 760         |
|                     |             | 總計         | 4 046          |
|                     |             |            | 73 500         |

資料來源：屋宇署的記錄

註： 二零零二年並無展開特別清拆行動。二零零三年的特別清拆行動涵蓋 1 000 幢樓宇，已於二零零三年七月展開。

5.5 表五顯示，直至二零零三年六月，六次特別清拆行動共清拆了 73 500 個違例建築物。由此可見，與因應投訴而採取的行動相比，特別清拆行動在清拆違例建築物方面更見成效，而且更主動、集中和有力。此外，特別清拆行動由於規模較大而具有經濟效益，因為有關行動是處理整幢樓宇 (而非個別違例建築物)，或一組狀況相似的鄰近樓宇。

5.6 審計署就特別清拆行動進行審查，確定是否有可予進一步改善之處。審查重點在外判的特別清拆行動，因為由二零零一年起，外判已成為主要的特別清拆行動模式。審計署注意到，屋宇署遇到以下問題：

- (a) 計劃延誤 (見第 5.7 至 5.11 段)；及
- (b) 督導成本高昂 (見第 5.12 至 5.15 段)。

## 外判特別清拆行動的工作計劃

5.7 外判特別清拆行動大致包括四個主要階段：即勘察階段、送達命令階段、視察命令履行情況階段和最後階段。屋宇署在特別清拆行動的工作計劃中，概述完成該項行動及各主要階段的擬定時間表。例如，屋宇署的工作計劃預期二零零一年的兩次外判特別清拆行動於二零零一年年底展開，並於二零零三年三月完成（即為期 16 個月）。表六載列在屋宇署工作計劃中四個主要階段的目標完成日期。

表六

屋宇署二零零一年兩次外判特別清拆行動的  
工作計劃及其目標完成日期

| 主要階段                                                                                                              | 目標完成日期          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>勘察階段</b><br><br>承判商向業主發信，通知其樓宇已列入清拆違例建築物行動的範圍。承判商接着會全面勘察該樓宇，以找出違例建築物和外牆及排水渠破損的地方，然後提交勘察報告予屋宇署認可。               | 二零零二年<br>三月三十一日 |
| <b>送達命令階段</b><br><br>在屋宇署批核勘察報告後，承判商會擬備便箋向土地註冊處查核樓宇的業權。待接獲業權的詳細資料後，承判商便會擬備第 24 條清拆令，交由屋宇署人員簽署，然後把有關命令送達業主或業主立案法團。 | 二零零二年<br>四月三十日  |
| <b>視察命令履行情況階段</b><br><br>承判商在第 24 條清拆令的限期屆滿後，即時視察命令履行情況，確定所需工程是否已經完成。然後，便會按照命令履行情況，向屋宇署提交視察命令履行情況報告。              | 二零零二年<br>九月三十日  |
| <b>最後階段</b><br><br>承判商在視察命令履行情況報告獲批核後會繼續提供服務，為期六個月。期滿後，承判商會向屋宇署提交最後報告予以認可，詳列所有尚未完成的事宜。                            | 二零零三年<br>三月三十一日 |

資料來源：屋宇署的記錄

## 外判特別清拆行動的進度

5.8 審計署的分析顯示，二零零一年外判特別清拆行動的進度較預期慢。例如，截至二零零三年六月三十日，即在二零零三年三月目標完成日期後三個月，上述行動所涵蓋的 3 285 幢樓宇的最後報告仍未有一個提交屋宇署。

5.9 為闡明延誤的程度，審計署進一步審查承判商在其中五幢樓宇的工作進度。審計署發現，直至視察命令履行情況階段，五幢樓宇的平均延誤日數為 139 日。表七載列審計署的審查結果。

表七

審計署審查承判商在其中五幢樓宇的工作進度  
(截至二零零三年七月的情況)

| 主要階段         | 屋宇署在<br>工作計劃中<br>所列的預定<br>完成日期 | 實際完成日期<br>(延誤日數)            |                              |                               |                               |                             | 五幢樓宇<br>的平均<br>延誤<br>日數 |
|--------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|              |                                | 樓宇 A                        | 樓宇 B                         | 樓宇 C                          | 樓宇 D                          | 樓宇 E                        |                         |
| 勘察           | 2002 年<br>3 月 31 日             | 2002 年<br>3 月 4 日<br>(+27)  | 2002 年<br>5 月 17 日<br>(-47)  | 2002 年<br>3 月 18 日<br>(+13)   | 2002 年<br>3 月 11 日<br>(+20)   | 2002 年<br>2 月 27 日<br>(+32) | +9                      |
| 送達命令         | 2002 年<br>4 月 30 日             | 2002 年<br>3 月 19 日<br>(+42) | 2002 年<br>9 月 3 日<br>(-126)  | 2002 年<br>12 月 20 日<br>(-234) | 2002 年<br>10 月 16 日<br>(-169) | 2002 年<br>3 月 26 日<br>(+35) | -90                     |
| 視察命令<br>履行情況 | 2002 年<br>9 月 30 日             | 2003 年<br>3 月 7 日<br>(-158) | 2002 年<br>11 月 20 日<br>(-51) | 2003 年<br>3 月 12 日<br>(-163)  | 2003 年<br>3 月 13 日<br>(-164)  | 2003 年<br>3 月 6 日<br>(-157) | -139                    |
| 最後           | 2003 年<br>3 月 31 日             | 未確定                         | 未確定                          | 未確定                           | 未確定                           | 未確定                         | 未確定<br>(註)              |

資料來源：屋宇署的記錄

說明：“-”號表示進度較預期慢的日數(即延誤)，“+”號表示進度較預期快的日數。

註：由於在審查時，承判商尚未完成對該五幢樓宇的最後階段工作，故未能評估總延誤時間。

## 審計署的意見

5.10 延誤會拖延目標樓宇違例建築物的清拆工作。審計署認為屋宇署需要密切監察承判商的表現，並確保承判商加快行動。

5.11 此外，由於工作計劃對屋宇署的資源規劃有所影響，故在實施方面如有任何延誤，也會影響該署的資源調配及其他工作。審計署認為屋宇署有需要審慎評估這方面的延誤對該署其他工作及資源調配的影響，並採取適當行動把延誤的不良影響減至最低。

## 高昂的督導成本

5.12 從屋宇署的記錄中，審計署留意到該署人員對特別清拆行動承判商的表現有以下一些負面意見：

- (a) 部分承判商對樓宇勘察，以及鑑別和記錄樓宇問題方面缺乏經驗；
- (b) 部分承判商對屋宇署的運作並不熟悉；
- (c) 行動初期，部分承判商未能分辨須採取行動和無須採取行動的違例建築物，因此在完成勘察和提交勘察報告方面造成延誤；及
- (d) 承判商提交的部分勘察報告內容並不齊全而且質素欠佳，須發還修改。

5.13 由於承判商表現欠佳，屋宇署人員須花很多時間和功夫處理承判商提交的文件和督導他們的工作，導致外判特別清拆行動的成本大增。在這方面，審計署留意到，屋宇署曾比較自行負責特別清拆行動和外判行動所需的成本。根據屋宇署所作的成本比較，外判行動的每幢大廈平均運作成本為 42,000 元，較屋宇署自行負責行動的每幢大廈平均運作成本 (即 38,000 元) 高 4,000 元 (或 10%)；這主要是由於屋宇署的督導成本高昂，佔每幢樓宇的外判行動運作成本中的 24,000 元 (或 57%)。表八載列屋宇署所作的成本比較。

表八

屋宇署就外判特別清拆行動及  
自行負責行動的成本比較

|               | 外判特別清拆行動<br>(涵蓋 3 285 幢樓宇) |              |        | 屋宇署自行<br>負責行動 |
|---------------|----------------------------|--------------|--------|---------------|
|               | 承判商的<br>成本                 | 屋宇署的<br>督導成本 | 總計     |               |
|               | 元                          | 元            | 元      | 元             |
| 總成本           | 5,800 萬                    | 7,900 萬      | 1.37 億 | 1.24 億 (註)    |
| 每幢樓宇的<br>平均成本 | 18,000                     | 24,000       | 42,000 | 38,000        |

資料來源：屋宇署的記錄

註：假設有關於該 3 285 幢樓宇的行動由屋宇署自行負責而非外判。

5.14 屋宇署曾考慮多項措施，以處理督導成本高昂的問題，當中包括表九載列的措施。

表九

屋宇署為處理外判特別清拆行動的  
高昂督導成本問題而建議的措施

- 訂立規則及發出指引給承判商遵守
- 訂立認可標準，並提供勘察／視察命令履行情況／進度報告的詳盡樣本，供承判商參考
- 向承判商提供更多定期培訓和交流經驗機會，讓他們更了解屋宇署的要求，亦讓他們解釋要達到有關要求的困難
- 在視察命令履行情況階段，擴大承判商的服務範圍，以減少屋宇署人員須執行的跟進工作
- 擬備常見問題，分發予承判商參考

資料來源：屋宇署的記錄

## 審計署的意見

5.15 外判已廣為公共機構採用，以提高成本效益。不過，外判特別清拆行動看來未如屋宇署自行負責行動般符合成本效益，原因似是由於承判商欠缺經驗和技巧，以及督導成本高昂。屋宇署有需要盡快實行適當措施 (包括表九的建議措施)，以改善承判商的表現並減低督導成本。

## 審計署的建議

5.16 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 密切監察承判商的表現，並確保承判商加快行動；
- (b) 審慎評估特別清拆行動的延誤對屋宇署其他工作及其資源調配的影響，並採取適當行動把延誤的不良影響減至最低；
- (c) 盡快制定行動計劃，實行表九的建議措施，以減低高昂的督導成本；
- (d) 定期檢討屋宇署所有外判特別清拆行動的督導成本，確保成本維持於合理水平；及
- (e) 加強評核承判商的表現和執行有關的合約條文 (註 6)，藉此確保特別清拆行動承判商聘請的人員具備所需的資歷、技巧和經驗，為屋宇署提供優質服務。

## 當局的回應

5.17 屋宇署署長大致同意審計署的建議 (另見第 12 部分所載當局的回應)。他亦表示：

- (a) 二零零一年特別清拆行動是屋宇署歷來最大型的外判工作。事後看來，原先就完成各主要階段所定的目標日期可能過於樂觀；及
- (b) 從二零零一年特別清拆行動所汲取的經驗，屋宇署已修訂新一批外判合約的目標完成日期。合約亦規定新的特別清拆行動承判商需聘請對這類工作有足夠經驗的人員執行所需任務。他預期這些措施有助減低督導承判商的成本。

---

註 6：審計署注意到，特別清拆行動的合約訂有條文，容許屋宇署在給予一個月書面通知的情況下，隨時暫停或終止承判商的服務。

## 第6部分：屋宇維修統籌計劃

6.1 本部分研究屋宇署推行屋宇維修統籌計劃所取得的成績。

### 目的及運作模式

6.2 屋宇維修統籌計劃在二零零零年十一月以試驗計劃形式推出，由七個與私人樓宇維修有關的政府部門（註7）負責提供“一站式”服務，其主要目的是提高業主對維修樓宇責任的意識。目標樓宇是按照一套甄選準則選出，包括公用地方呈失修迹象和外牆有大量違例建築物的樓宇。

6.3 屋宇署是計劃的領導部門，負責統籌各部門的工作，協助業主及業主立案法團確定並進行所需的維修工作，改善其樓宇安全，包括清拆危害公眾安全或阻礙所需維修工作的違例建築物。根據二零零一年策略，當局會繼續推行屋宇維修統籌計劃，並評估其成效，研究計劃是否須延長或修訂。

### 當局對屋宇維修統籌計劃的檢討

6.4 二零零二年四月，屋宇署向立法會規劃地政及工程事務委員會匯報該署對首個屋宇維修統籌計劃行動（涵蓋 150 幢樓宇）的檢討結果。屋宇署報告，該署認為屋宇維修統籌計劃比一貫採用的方式，即當局在發現樓宇出現破損問題後，才直接向業主發出命令進行修葺工程，更具成本效益（註8）。

---

註7：該七個政府部門是屋宇署、民政事務總署、消防處、機電工程署、食物環境衛生署、水務署及環境保護署。

註8：屋宇署又報告：

- (a) 雖然與一貫採用的方式相比，屋宇署人員在推行屋宇維修統籌計劃時，需要花更多時間接見業主和向他們提供支援及意見，但這些額外工作成功地推動更多業主承擔維修樓宇的責任。因此，與接獲屋宇署在日常執法工作中發出的修葺令的業主比較，在此計劃下的業主更願意為樓宇展開修葺工程；
- (b) 屋宇維修統籌計劃令有關樓宇業主覺得有迫切需要展開修葺工程，而許多業主均知道這些工程早應展開；
- (c) 較長遠而言，參與計劃的部門所付出的額外努力，能產生潛移默化的作用，令樓宇業主更加主動定期檢驗和維修樓宇。屋宇署相信，屋宇維修統籌計劃應繼續推行一段較長的時間；及
- (d) 由於試驗計劃的規模較小，屋宇署擬在第二次屋宇維修統籌計劃行動（涵蓋 200 幢樓宇）完結後，進行另一次檢討，藉此更準確地評估其成效。

## 屋宇署推行屋宇維修統籌計劃所取得的成績

6.5 直至二零零三年六月，已有 550 幢樓宇納入屋宇維修統籌計劃，從這些樓宇清拆的違例建築物有 10 330 個。表十載列這些屋宇維修統籌計劃行動的結果。

表十

### 屋宇維修統籌計劃行動的結果 (截至二零零三年六月的情況)

|            | 2000 年<br>計劃   | 2001 年<br>計劃   | 2002 年<br>計劃   | 總計     |
|------------|----------------|----------------|----------------|--------|
| 行動開始日期     | 2000 年<br>11 月 | 2001 年<br>12 月 | 2002 年<br>12 月 |        |
| 涵蓋目標樓宇數目   | 150            | 200            | 200            | 550    |
| 拆除的違例建築物數目 | 8 670          | 1 650          | 10             | 10 330 |

資料來源：屋宇署的記錄

6.6 審計署注意到，屋宇署推行的屋宇維修統籌計劃，在拆除的違例建築物數目及推動樓宇業主承擔維修責任兩方面，均取得正面的成效。不過，屋宇署遇到以下問題：

- (a) 計劃延誤 (見第 6.7 至 6.11 段)；及
- (b) 不及早就違例建築物發出第 24 條清拆令 (見第 6.12 至 6.16 段)。

## 屋宇維修統籌計劃行動的各個階段

6.7 屋宇維修統籌計劃行動包括多個階段，詳情載於表十一：

表十一

屋宇維修統籌計劃行動的各個階段

- 屋宇署發信通知樓宇業主有關屋宇維修統籌計劃的開展。
- 屋宇署協調其他參與計劃的部門到目標樓宇進行初步勘察。
- 屋宇署發勸諭信向樓宇業主提供所需修葺／改善工程的清單。
- 業主／業主立案法團委任認可人士進行改善工程。
- 屋宇署發出有關清拆違例建築物和樓宇修葺工程的法定命令 (若業主沒有表示有意進行清拆及修葺工程)。
- 屋宇署視察有關違例建築物和樓宇修葺工程的命令履行情況。
- 如有需要，屋宇署向樓宇業主採取檢控行動。
- 屋宇署發信通知樓宇業主有關樓宇已從屋宇維修統籌計劃名單除名 (註)。

資料來源：屋宇署的記錄

註：當目標樓宇的改善工程已大致完成，並約有70%的違例建築物已經清拆，屋宇署便會把該幢樓宇從名單除名。

屋宇維修統籌計劃行動的進度

6.8 屋宇署為每次屋宇維修統籌計劃行動訂定工作計劃，列明達到各主要階段的目標日期。然而，審計署留意到，各屋宇維修統籌計劃行動一般均有延誤。以二零零零年屋宇維修統籌計劃行動為例，“除名”階段的目標日期為二零零二年一月一日，但是：

- (a) 截至二零零二年一月一日，在行動中被選定為須改善的 150 幢樓宇，沒有一幢從名單除名；及
- (b) 截至二零零三年一月一日，只有 45 幢樓宇 (即 150 幢樓宇的 30%) 從名單除名。

6.9 審計署審查屋宇署在三幢樓宇的工作進度，以確定三個主要階段的延誤程度。該三個階段分別為委任認可人士、發出法定命令和完成視察命令履行情況。表十二載列的審查結果顯示，屋宇署在每個個案的工作進度都遠遠落後於預期。

表十二

屋宇署在二零零零年屋宇維修統籌計劃內的  
三幢樓宇的工作進度

| 主要階段           | 屋宇署在<br>二零零零年屋宇<br>維修統籌計劃的<br>工作計劃所列<br>目標完成日期 | 實際完成日期<br>(延誤日數)               |                               |                                | 三幢樓宇<br>的平均<br>延誤日數 |
|----------------|------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|                |                                                | 樓宇 F                           | 樓宇 G                          | 樓宇 H                           |                     |
| 委任認可<br>人士     | 2001 年<br>4 月 1 日                              | 2001 年<br>9 月 6 日<br>(- 158)   | 2001 年<br>4 月 18 日<br>(- 17)  | 2001 年<br>6 月 28 日<br>(- 88)   | - 88                |
| 發出第 24<br>條清拆令 | 2001 年<br>6 月 1 日                              | 2001 年<br>11 月 27 日<br>(- 179) | 2003 年<br>4 月 22 日<br>(- 690) | 2001 年<br>11 月 14 日<br>(- 166) | - 345               |
| 視察命令<br>履行情況   | 2001 年<br>12 月 1 日                             | 2002 年<br>10 月 23 日<br>(- 326) | 未完成<br>(註 1)                  | 2002 年<br>10 月 31 日<br>(- 334) | - 330<br>(註 2)      |

資料來源：屋宇署的記錄

說明：“-”號表示進度較預期慢的日數(即延誤)。

註 1：在二零零三年四月二十二日有七項第 24 條清拆令發出。二零零三年五月二十三日，個案負責人員視察七項命令中其中一項命令的履行情況。直至二零零三年七月三十一日，屋宇署尚未視察餘下六項命令的履行情況。

註 2：由於尚未完成視察樓宇 G 的命令履行情況，平均延誤日數僅適用於樓宇 F 及 H。

### 審計署的意見

6.10 就如特別清拆行動一樣，審計署同樣認為屋宇署有需要加快屋宇維修統籌計劃行動的進度，並評估有關延誤對該署其他工作及其資源調配的影響。

6.11 審計署從屋宇署的記錄中注意到，屋宇署人員曾表示關注到屋宇維修統籌計劃行動的時間表過於緊迫，並提議應容許他們有更多時間完成行動。這些

意見值得注意，因為要成功規劃、監察，並落實一個運作方案，通常必先具備一個有實際可行時間表的行動計劃。

不及早向已委任認可人士的樓宇發出第 24 條清拆令

6.12 審計署注意到，導致二零零零年屋宇維修統籌計劃行動進度緩慢的一個常見原因，是該署不及早向已委任認可人士為代表的樓宇業主發出第 24 條清拆令。

6.13 雖然已委任認可人士統籌和監察樓宇修葺工程，但其工作範圍極少包括清除違例建築物(註 9)。結果，很多第 24 條清拆令，是在屋宇署的個案負責人員發現違例建築物並未在樓宇修葺工程中被同步清拆後才發出，但那時已是行動的後期。

6.14 現於下文舉例，以資說明。

- 屋宇署的個案負責人員(聯同其他參與計劃部門的人員)在二零零一年一月十日對有關樓宇進行初步勘察，發現一些須採取行動的違例建築物，但獲委任認可人士的工作範圍並不包括清拆違例建築物。
- 二零零二年四月六日，認可人士通知屋宇署修葺工程已經完成。
- 二零零二年五月二十二日，個案負責人員視察樓宇修葺後的情況，發現有 14 個須採取行動的違例建築物並未在樓宇修葺工程中被同步清除。
- 個案負責人員於二零零二年五月二十八日向業主發出勸諭信。
- 約十一個月後，即二零零三年四月二十二日，屋宇署發出第 24 條清拆令。
- 發出第 24 條清拆令的日期，較屋宇署行動計劃所列的目標日期(即二零零一年六月一日)延遲了 690 日。部分原因是獲委任的認可人士所負責的工作範圍有限，部分則因為即使發現問題後，屋宇署仍延遲發出第 24 條清拆令。

---

註 9：屋宇署內部審核小組於二零零三年七月的審查結果。

### 屋宇署採取的措施

6.15 屋宇署已留意到問題存在。二零零三年五月，在屋宇署署長主持的高級人員會議上，署方決定採取下列措施以解決問題：

- (a) 鼓勵業主委任認可人士同時監察清除違例建築物的工作和樓宇修葺工程；及
- (b) 規定屋宇署的個案負責人員要確定獲委任的認可人士的工作範圍。若工作範圍並不包括清除違例建築物，個案負責人員須安排及早發出第 24 條清拆令，要求清拆違例建築物。

### 審計署的意見

6.16 審計署同意，採取第 6.15 段所述措施有助避免已委任認可人士的樓宇在清拆違例建築物方面出現延誤。屋宇署需要密切監察這些措施的推行情況，以確保能獲得預期效果。

### 審計署的建議

6.17 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 密切監察屋宇維修統籌計劃行動的進度，並採取適當行動加快進度；
- (b) 審慎評估屋宇維修統籌計劃行動的延誤對屋宇署其他工作及其資源調配的影響，並採取適當行動，把延誤帶來的不良影響減至最低；
- (c) 汲取過往的經驗，審慎檢討完成屋宇維修統籌計劃行動所需的時間和資源；
- (d) 為屋宇維修統籌計劃行動日後的行動計劃制定實際可行的目標日期；及
- (e) 就第 6.15 段提及的措施，密切監察其推行情況，以確保能獲得預期效果。

## 當局的回應

6.18 屋宇署署長歡迎審計署的建議 (另見第 12 部分所載當局的回應)。他亦表示：

- (a) 屋宇維修統籌計劃行動的主要目的，是提高業主主動進行所需樓宇維修的意識；及
- (b) 屋宇署因應個別情況給予業主更多時間統籌所需的修葺工作。對個別樓宇而言，展開及完成修葺工作所需的時間，主要取決於業主有否準備組織起來，包括成立業主立案法團。

## 第 7 部分：非法天台搭建物

7.1 本部分探討屋宇署為消除非法天台搭建物構成的火警風險而進行的工作。

### 政府對清拆非法天台搭建物的政策

7.2 政府的政策，是優先處理有潛在火警危險的非法天台搭建物。在單梯樓宇內，天台經常是居民唯一的走火逃生地方。由於非法天台搭建物阻塞走火途徑，故在單梯樓宇內構成嚴重的火警風險。

7.3 根據二零零一年策略，當局承諾在七年內全面清拆4 500 幢單梯樓宇上的 12 000 個非法天台搭建物(見第 1.6(d) 段)。由二零零一年起，屋宇署訂立一個更高的目標，每年拆除 700 幢單梯樓宇上的非法天台搭建物(註 10)。屋宇署的目標，是在二零零七年或之前，拆除所有單梯樓宇的所有非法天台搭建物。

### 屋宇署拆除非法天台搭建物的進度

7.4 審計署發現屋宇署已加強清拆非法天台搭建物的工作。不過，審計署亦發現在二零零一年及二零零二年這兩年，屋宇署並未達到每年拆除 700 幢單梯樓宇上的非法天台搭建物這個目標，詳情載於表十三。

表十三

#### 在二零零一年及二零零二年拆除非法天台搭建物 的單梯樓宇數目

| 年份     | 目標<br>數目<br>(A) | 實際<br>數目<br>(B) | 落後<br>數目<br>(C) | 落後數目的<br>百分比<br>(C/A×100%) |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|
| 2001 年 | 700             | 402             | 298             | 43%                        |
| 2002 年 | 700             | 632             | 68              | 10%                        |
| 總計     | 1 400           | 1 034           | 366             | 26%                        |

資料來源：管制人員報告

註 10：這個更高的目標是二零零一年訂立的。屋宇署在一九九九年開始在單梯樓宇進行清拆非法天台搭建物計劃。一九九九年及二零零零年的目標分別為 100 幢及 300 幢樓宇。

7.5 清拆非法天台搭建物計劃在實施方面若有延誤，會耽擱消除火警危險的工作。為免再有延誤，審計署認為屋宇署需要密切監察該署清拆非法天台搭建物行動的進度，以確保達到每年的清拆目標。

估計直至二零零七年仍未清拆非法天台搭建物的單梯樓宇數目

7.6 每年拆除 700 幢單梯樓宇上的非法天台搭建物這個目標，是在二零零一年訂定的。這是根據當時估計有 4 500 幢單梯樓宇建有非法天台搭建物。其後，屋宇署另外發現 840 幢單梯樓宇因建有非法天台搭建物而沒有足夠的住客逃生地方。這些非法天台搭建物主要是屋宇署人員在附近樓宇為清拆工作進行視察時發現的。另一方面，屋宇署人員亦發現，在原有名單上的 4 500 幢建有非法天台搭建物的單梯樓宇中，約有 250 幢其實有多於一道樓梯。

7.7 屋宇署的記錄顯示，截至二零零三年四月，共有 5 090 幢單梯樓宇列入該署清拆非法天台搭建物計劃 (註 11)。在這 5 090 幢樓宇中，有 1 630 幢樓宇的非法天台搭建物已拆除。至於其餘 3 460 幢樓宇，部分正進行清拆行動，部分則尚未展開。

7.8 審計署的估計顯示，假設屋宇署每年為 700 幢樓宇進行清拆工作，則在上述 3 460 幢樓宇中，有 193 幢的非法天台搭建物直至二零零七年仍未清拆 (註 12)。

7.9 隨着清拆計劃的推展，可能會發現更多單梯樓宇建有構成嚴重火警風險的非法天台搭建物。為確保可達到在二零零七年或之前拆除所有單梯樓宇上的所有非法天台搭建物這個目標，屋宇署清拆非法天台搭建物的每年目標可能需要修訂。

---

註 11：這個數字較原來估計的 4 500 幢樓宇淨增加 590 (即 840 減 250) 幢樓宇 (或 13%)。

註 12：審計署估計直至二零零七年仍未進行清拆工作的樓宇數目：

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 截至二零零三年四月將進行清拆非法天台搭建物工作的樓宇數目 | 3 460        |
| 減去：其非法天台搭建物已列為清拆目標的樓宇數目      |              |
| 二零零三年五月至十二月 (8/12×700)       | 467          |
| 二零零四年至二零零七年，每年 700 幢         | 2 800        |
| 其非法天台搭建物直至二零零七年尚待清拆的樓宇數目     | <u>3 267</u> |
|                              | <u>193</u>   |

## 屋宇署清拆非法天台搭建物的執法程序

7.10 屋宇署清拆非法天台搭建物的執法程序包括下列主要步驟：

- (a) 屋宇署人員進行實地視察，決定有關的非法天台搭建物是否構成“迫切危險”。就消防安全而言，這種情況表示一旦發生火警，該樓宇的住客可能因有關的非法天台搭建物而未能抵達安全地方或在逃生時有較大機會受傷。如非法天台搭建物被視為會構成迫切危險，屋宇署會向業主發出第 24 條清拆令；
- (b) 在送達第 24 條清拆令後，屋宇署會要求房屋署進行調查（稱為凍結人口登記），計算有關非法天台搭建物的住客人數，以便安置（獲安置資格準則見附錄 B）。此外，該署也會把計劃採取的執法行動通知其他有關部門（例如警務處）；
- (c) 業主一般會有一個月時間展開拆卸工程，以及另一個月時間完成工程。若業主不理會第 24 條清拆令，屋宇署會在處所張貼“擬申請封閉令通知書”（通知書）。通知書會列出該署擬向法庭申請封閉令的日期。一般來說，該署會在發出通知書後三個月申請封閉令；
- (d) 通知書一經送達後，房屋署人員便會就安置安排聯絡受影響的住客；及
- (e) 在取得法庭發出的封閉令後，屋宇署和警方便會執行封閉令。屋宇署會安排該署的承建商拆除非法天台搭建物。若安置工作仍在進行，或受影響住客有財政困難，屋宇署可向受影響的住客發出有指定期限的重新進入許可證。

## 清拆非法天台搭建物所需時間

7.11 在二零零零年、二零零一年及二零零二年這三年，屋宇署完成了 1 160 幢單梯樓宇的清拆非法天台搭建物行動。審計署的分析顯示，由首次實地視察當日起計至拆除非法天台搭建物當日，在這些樓宇的清拆行動平均需 303 日完成。表十四顯示，有 364 宗個案（或 31%）在 180 日內完成。不過，在 72 宗個案（即 6%）中，清拆過程需時超過 720 日才告完成。

表十四

拆除 1 160 幢樓宇的非法天台搭建物所需時間  
(二零零零年至二零零二年)

| 完成清拆行動<br>所需日數 | 個案數目                |
|----------------|---------------------|
| 少於 180 日       | 364 (31%)           |
| 180 至 359 日    | 482 (42%)           |
| 360 至 539 日    | 147 (13%)           |
| 540 至 720 日    | 95 (8%)             |
| 超過 720 日       | <u>72 (6%)</u>      |
| 總計             | <u><u>1 160</u></u> |

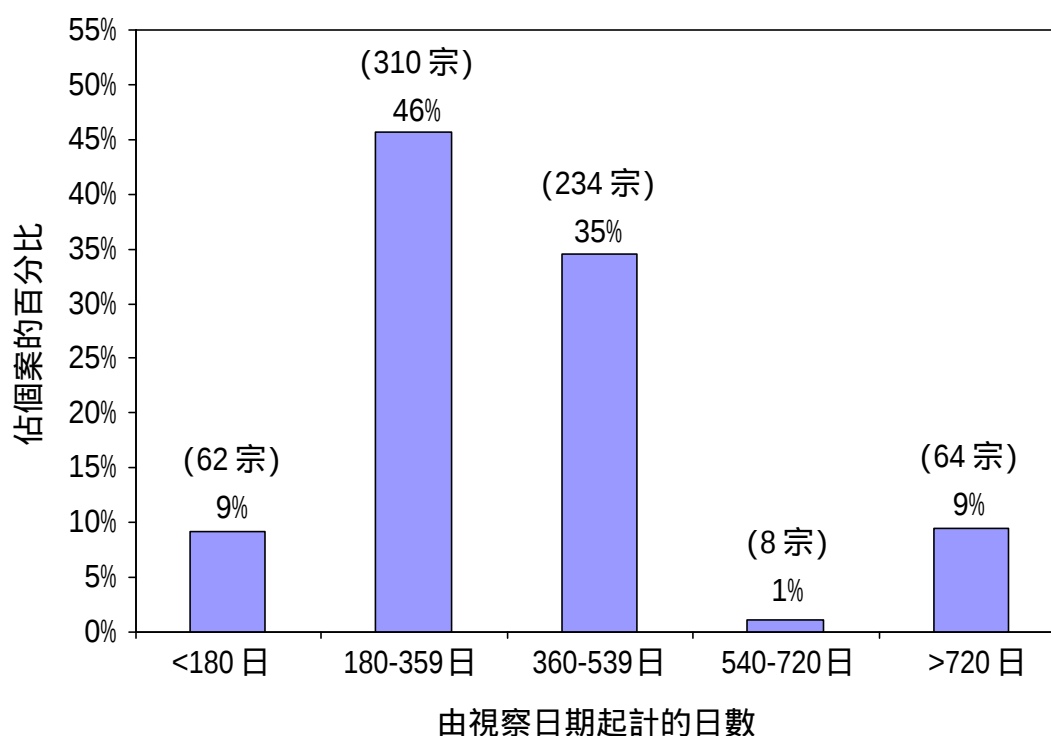
資料來源：屋宇署的記錄

已展開但仍未完成的個案的案齡分析

7.12 有 678 宗清拆非法天台搭建物行動個案在二零零三年一月一日之前已展開，但截至二零零三年四月仍未完成。審計署的分析顯示，由清拆行動開始當日(即首次實地視察)起計至二零零三年四月三十日，這些個案平均歷時 389 日仍未完成。圖二顯示，有 306 宗個案(即 45%)歷時超過 360 日仍未完成，包括 64 宗(即 9%)歷時超過 720 日仍未完成的個案。

圖二

在二零零三年一月一日之前已展開但截至二零零三年四月  
仍未完成的 678 宗非法天台搭建物個案的案齡分析



資料來源：屋宇署的記錄

### 清拆非法天台搭建物需要長時間的原因

7.13 表十四顯示 31% 的非法天台搭建物個案可在 180 日內完成。圖二顯示其他個案在清拆行動展開後一段長時間仍未完成。在回應審計署的查詢時，屋宇署表示：

- (a) 清拆工作需要長時間完成，主要是因為要安排業主及住客遷出(註 13)。在採取行動期間，屋宇署人員須處理受影響業主及住客所提出的各項延遲清拆要求；及
- (b) 經常有需要進行費時的輔導工作，說服業主或住客合作，以及避免在清拆行動進行時出現對峙情況。

註 13：在這方面，審計署留意到由二零零二年十二月起，房屋委員會已放寬因清拆非法天台搭建物而受影響的住客的獲安置資格準則(見附錄 B)，預計此舉會使日後的清拆過程更順利。

7.14 除第 7.13 段所述的原因外，審計署在個案研究中找出一些導致延誤的其他原因和可予改善之處。有關詳情及兩宗實例 (個案三和個案四) 在第 11 部分一併論述。由於非法天台搭建物構成嚴重火警風險，審計署認為屋宇署需要密切監察所有清拆非法天台搭建物個案，尤其是久未完成的個案，並採取積極行動以確保這些個案能盡快完成。

#### 審計署的建議

7.15 審計署建議屋宇署署長應：

##### 每年的清拆目標

- (a) 密切監察屋宇署清拆非法天台搭建物行動的進度，以確保可達到每年的目標；
- (b) 加倍努力，處理二零零一年及二零零二年落後的進度；

##### 找出建有非法天台搭建物的單梯樓宇

- (c) 就建有構成嚴重火警風險的非法天台搭建物的單梯樓宇，因應新發現這類樓宇的數目，定期 (例如每年) 檢討清拆非法天台搭建物的每年目標；
- (d) 考慮是否有需要就全港的單梯樓宇進行一次有系統的調查，以確保可全數找出建有構成嚴重火警風險的非法天台搭建物的單梯樓宇，並把這些樓宇納入清拆非法天台搭建物清拆計劃內；及

##### 久未完成的個案

- (e) 密切監察所有清拆非法天台搭建物個案，尤其是久未完成的個案，並採取積極行動以確保這些個案能盡快完成。

7.16 當局的回應載於第 12 部分。

## 第 8 部分：對招牌的管制

8.1 本部分探討政府為保障公眾安全而對招牌實施的管制。

### 背景

8.2 很多商戶都會使用招牌來宣傳其服務或商品。根據屋宇署的估計，全港現有超過 22 萬個廣告招牌 (註 14)，當中約有 10% 已遭棄置。招牌的數目每年增幅為 3% 左右。

8.3 政府的政策是確保附設在樓宇的招牌不會對安全構成風險，並確保招牌物主承擔維修招牌的責任。同時，政府注意到招牌是香港吸引人的特色之一。

8.4 屋宇署已就建造和維修招牌發出技術指引。屋宇署透過其巡查計劃及在收到市民投訴時，檢驗招牌的安全。在有需要時，該署根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章) 發出法定通知書，即“拆除危險構築物通知書”，要求招牌物主維修或拆除有危險或相當可能構成危險的招牌。此外，在緊急情況下，屋宇署會先將招牌拆除。

### 公眾諮詢及專責小組的建議

8.5 過去多年來，一些立法會議員和不少社會人士 (特別是透過區議會) 一直要求當局加強管制招牌，包括採取措施規定物主承擔應有的責任，以確保招牌安全，並在適當時把招牌拆除。諮詢結果顯示，社會人士普遍贊成法定登記招牌，並設立監管制度，以便易於找出招牌物主，並向物主收回所引致的任何公共開支。

8.6 在二零零零年十二月，專責小組 (參閱第 1.6 段) 在研究海外的慣常做法及早前諮詢的回應後，建議政府應引進一個財政自給的招牌登記制度，以保障公眾安全。有關建議的主要特點綜述如下：

- (a) 招牌的定義 就設計、建造、維修、拆除和登記等事項而言，招牌應按體積劃分為特大型、大型、中型和簡單招牌；
- (b) 招牌物主的定義 根據一般原則，招牌物主應界定為促使或曾促使招牌建造者；可能從招牌或招牌位置得到經濟利益者；或在招牌上宣傳其商品、行業和業務者；

---

註 14：屋宇署並沒有備存獲該署認可的現有招牌的清單，因此無法得知現有招牌當中有多少已獲認可。儘管如此，一般相信現有的招牌大多屬未經認可的招牌。

- (c) 專業人士和承建商的角色 為了引進該招牌登記制度，有關法例應予修訂，以便設立一個新的建築工程類別，即“小型工程”，當中包括招牌工程；為小型工程承建商（包括招牌承建商）設立新的登記名冊；以及按需要核證招牌的安全；
- (d) 招牌登記 特大型、大型及中型招牌須向屋宇署登記，以確保符合結構、位置和消防安全標準（註 15）。簡單招牌則應獲豁免登記；
- (e) 登記費與收回成本的做法 登記費應足以收回這制度的行政成本，並參照有關招牌的體積釐定；
- (f) 過渡安排 在實施招牌承建商註冊工作後一年，展開現有招牌的登記工作。招牌物主應有兩年寬限期，以便遵從有關規定；及
- (g) 執法權力、罪行與罰則 就沒有為須予登記的招牌登記、棄置招牌、沒有在已登記的招牌上展示登記號碼，以及在須予登記而未登記的招牌上展示虛假登記號碼等行為，當局應制定新罪行和具阻嚇力的罰則。

## 二零零一年策略

8.7 引進招牌登記制度是當局二零零一年策略的其中一項建議。在二零零一年四月，當局向行政會議建議：

- (a) 為確保廣告招牌的安全，當局建議在 2001–02 立法年度（見第 1.6(e) 段）引進簡單、財政自給的登記制度。新建和現有的招牌均須登記，並須按其對公眾安全帶來的風險（包括其體積），符合結構和消防安全方面的規定。新建招牌須同時取得樓宇業主的同意，包括直接受影響（例如受招牌強光影響）的業主。屋宇署正與有關方面商討，為不同類別的招牌訂定規格，亦會提醒建築專業人士在設計及興建新的商業或綜合用途樓宇時，於適當位置預留錨固招牌的裝置；及

---

註 15：招牌上必須清楚展示登記號碼。登記新建招牌（登記制度實施後建造）和現有招牌（登記制度實施前建造）時，申請人須提交所需的證明文件，例如安全證明書，以及承諾在招牌不再需要時予以拆除的保證。

- (b) 登記費將足以收回有關的行政成本。當局亦會按登記費訂定一個合理百分比，徵收額外費用，成立基金，用以拆除棄置招牌。現有招牌的物主將會獲得兩年寬限期。未登記的招牌在寬限期屆滿後會被拆除。

8.8 二零零一年四月，行政會議同意當局應落實上文所概述的招牌登記制度建議。

#### 把招牌的管制納入建議的小型工程監管制度

8.9 當局結果並沒有在 2001-02 立法年度引進招牌登記的法例。根據房屋及規劃地政局的記錄，審計署注意到，該局在擬訂一個可行的招牌登記制度的細節上遇到困難，因而決定不繼續這項工作。房屋及規劃地政局在一份二零零二年八月的內部文件中為此列出以下原因：

- (a) 當局已可採取行動，對付那些對樓宇安全構成影響或危害公眾安全的招牌。當局會繼續確保對危險招牌採取迅速行動；
- (b) 當局正建議在《建築物條例》下引進小型工程這個新類別（見第 8.10 段）。該項建議如獲得通過，便會提供較簡單的途徑，令小型工程（包括小型招牌）符合《建築物條例》；及
- (c) 當局關注到，如為所有招牌引入登記制度，商界和社會整體均需為符合制度的規定而付出代價。當局在更深入探討後，認為所需付出的代價未必與所需處理的問題（即希望處理棄置及／或危險的招牌）成比例。

8.10 房屋及規劃地政局認為，招牌基本上是一種建築工程，無須訂立全新的監管制度規管。該局決定把招牌管制納入二零零三年四月向立法會提交的《2003 年建築物（修訂）條例草案》內。該條例草案就小型工程訂定新的監管制度（下稱“新的小型工程監管制度”）。小型工程，包括招牌和其他小型建築工程，將劃分為三個類別，在提交文件和監管方面各有不同規定（見附錄 C）。

#### 審計署對兩個制度的比較

8.11 上述發展情況引起的問題是，新的小型工程監管制度會否達到在二零零一年四月獲行政會議通過的登記制度的原本目的。審計署比較了該兩個制度的主要特點。比較結果顯示，新的小型工程監管制度缺乏登記制度中用以確保招牌安全的大部分主要特點（有關詳情見附錄 D）。舉例來說，它並沒有設法監管現有招牌。除非現有招牌進行小型工程（例如改動工程），否則新的小型工程監管制度將不適用於它們。

8.12 房屋及規劃地政局在回應以上審計結果時，提出下列意見：

- (a) 房屋及規劃地政局對招牌實施管制，基本目的是確保招牌的結構安全。二零零一年四月的行政會議備忘錄已清楚說明，建議實施登記制度，目的是確保廣告招牌的安全(見第 8.7(a) 段)。房屋及規劃地政局並沒有偏離原定的基本目的；
- (b) 新的小型工程監管制度的特點及實施細節確實與建議的招牌登記制度不同，不過，該局認為新的小型工程監管制度無需具備與登記制度一樣或相似的特點，才可確保招牌的安全。要緊的是，建議的目的會否達到，而不是建議的個別特點有否實施；
- (c) 就建議登記制度的基本目的是確保招牌的安全而言，把招牌的管制納入《建築物條例》是達到該目的的一個較實際及有效率的方法。在尋求行政會議通過向立法會提交《2003 年建築物 (修訂) 條例草案》(見第 8.10 段) 時，房屋及規劃地政局已提請行政會議注意，市民對未經屋宇署批准而建造的廣告招牌的結構安全表示關注；及
- (d) 該局的措施並不局限於引進新的小型工程監管制度。就招牌基本上屬建築工程而言，在現有建築監管架構內已有行之有效的機制來處理，而屋宇署已根據該架構採取執法行動對付未獲認可的招牌。

#### 審計署的意見

8.13 審計署注意到房屋及規劃地政局的保證，在把招牌的管制納入新的小型工程監管制度時，該局並沒有偏離招牌登記制度的原定基本目的。不過，由於兩種制度存在很大的差異，究竟新的小型工程監管制度會否全面達到招牌登記制度的原本目的，則有待觀察。

#### 審計署的建議

8.14 審計署建議房屋及規劃地政局局長應：

- (a) 在新的小型工程監管制度實施後(例如在三年的時間內)進行檢討，以確定該新制度是否達到行政會議在二零零一年四月通過的招牌登記制度的目的；及
- (b) 適當地向行政會議匯報實施制度後的檢討結果。

## 當局的回應

8.15 房屋及規劃地政局局長表示，該局樂於檢討新的小型工程監管制度的推行情況。他會適當地向行政會議匯報實施制度後的檢討結果。

## 拆除／修葺招牌的目標數目

8.16 屋宇署現時巡查招牌的行動，重點在於確保招牌不會危害公眾安全。該署進行視察，找出有危險或相當可能構成危險的招牌，並根據《公眾衛生及市政條例》(見第 8.4 段) 予以拆除。

8.17 根據屋宇署的管制人員報告，由二零零零年開始，該署把拆除／修葺招牌的目標數目定為每年 1 200 個。表十五顯示，屋宇署在二零零一年及二零零二年的工作成績超逾這目標達 42%。

表十五

## 在二零零一年及二零零二年拆除／修葺的招牌數目

| 年份   | 拆除／修葺的招牌數目 |              | 超標數目<br>及 (百分率) |
|------|------------|--------------|-----------------|
|      | 目標         | 實際           |                 |
|      | (A)        | (B)          | (C)=(B)-(A)     |
| 2001 | 1 200      | 1 491        | 291 (24%)       |
| 2002 | 1 200      | 1 917        | 717 (60%)       |
| 總計   | 2 400      | 3 408<br>(註) | 1 008 (42%)     |

資料來源：管制人員報告

註： 在這 3 408 個招牌中，棄置招牌佔 1 777 個 (或 52%)。清拆棄置招牌的數目，由二零零一年的 646 個增至二零零二年的 1 131 個，增幅達 75%。

8.18 實際拆除／修葺的招牌數目超逾目標，顯示屋宇署加強了巡查招牌的行動，部分亦反映近期經濟不景以致營商環境欠佳，因此有更多棄置招牌需予拆除。這顯示屋宇署或需就當前的經濟環境檢討其目標，以確保該目標切合目前的需要。

### 未履行的拆除危險構築物通知書

8.19 根據樓宇狀況資訊系統所載的資料，截至二零零三年五月，未履行的拆除危險構築物通知書的個案約有 1 000 宗，其中超逾一年未履行的個案有 540 宗 (即 54%)。不過，屋宇署人員告知審計署，根據他們的人手記錄，未獲履行的個案只有 52 宗。

8.20 審計署認為，屋宇署有需要查明造成樓宇狀況資訊系統與人手記錄差異的原因，以及為何有若干拆除危險構築物通知書的個案久未履行。審計署已進行個案研究，就屋宇署對未履行拆除危險構築物通知書的個案所採取的跟進行動，發覺有可予改善之處。審計署的意見以及列舉例子 (個案五) 在第11部分論述。

### 審計署的建議

8.21 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 因應當前的經濟環境及其對棄置招牌數目的影響，定期檢討每年拆除 / 修葺招牌的目標數目；
- (b) 就未履行拆除危險構築物通知書的個案數目，確定樓宇狀況資訊系統和人手記錄出現重大差異的原因，並採取相應的糾正行動；及
- (c) 找出久未履行拆除危險構築物通知書的個案，並確定為何這些個案長期未獲履行。

8.22 當局的回應載於第 12 部分。

## 第9部分：屋宇署的檢控政策和慣常做法

9.1 本部分研究屋宇署在檢控違反《建築物條例》罪行 (包括有關違例建築物的罪行) 方面的政策和慣常做法。

### 屋宇署的檢控政策

9.2 任何人士如無合理辯解而沒有履行根據《建築物條例》發出的命令，即屬違法，一經定罪，可處罰款及監禁 (註 16)。檢控違法者是屋宇署執法責任重要的一環。

9.3 屋宇署的部門檢控政策載於該署在一九九五年二月發給員工的指引內。根據該指引：

- (a) 檢控政策的目的是追求公義，維護公眾利益，發揮有效的阻嚇力，以及提高市民對法紀和該署作為執法部門的尊重；
- (b) 屋宇署的目標是在適當的情況下提出檢控。因此，凡有人觸犯法例，便應受到檢控。不過，由於屋宇署的資源有限，檢控時或須考慮優先次序。下列情況的違法者，署方應該最先檢控：
  - 重犯同一罪行兩次或以上者；
  - 正在興建中的違例建築物；
  - 違例建築物的規模特大，違法者公然罔顧法紀或公眾安全；
  - 不履行法定命令；
  - 建築工程偏離核准圖則太遠；或
  - 進行建築工程時罔顧安全或工程可引致倒塌；及
- (c) 上文 (b) 項所述情況並不按重要程度排列次序。所有屬於這些情況的個案，一經發現，屋宇署應即採取行動。

---

註 16：見《建築物條例》(第 123 章) 第 IV 部 — 罪行。

### 屋宇署在檢控方面的慣常做法

9.4 屬於第 9.3(b) 段所述情況而應該最先採取檢控行動的個案很多。以第 24 條清拆令為例，在二零零三年一月一日之前發出但截至二零零三年四月仍未獲履行的清拆令，就有 43 500 項。根據屋宇署的檢控政策，這些都是應該最先檢控的個案。不過，實際上，在這些個案中，署方只對少數採取檢控行動；而每一個屋宇署的個案負責人員均可行使酌情權，決定是否建議對個別個案採取檢控行動。

9.5 如建議採取檢控行動，該項建議須經一名首長級職級（首長級薪級表第 1 點）人員核准，然後才轉交屋宇署的法律組進行檢控。不過，如無建議採取檢控行動，則沒有程序規定有關人員須把個案呈交一名首長級職級人員，以徵求他的同意，亦無須提出不採取檢控行動的理據。

### 屋宇署加強檢控行動的承諾

9.6 屋宇署的高級管理層認同檢控是確保法定命令獲得履行的有效方法，並有意加強執法，處理未履行清拆令的個案。屋宇署的高級人員曾在不同場合承諾加強檢控行動。例如：

- (a) 在二零零零年三月的新聞發布會上，屋宇署署長表示該署已決定檢控那些不履行法定命令的業主。他又表示，屋宇署準備把檢控數目提高十倍以上，由一九九九年的 200 宗增至二零零零年的 2 200 宗。該署亦曾在二零零零年四月和二零零一年一月的立法會事務委員會會議作出類似承諾，把檢控數目提高十倍到 2 000 宗；及
- (b) 屋宇署署長在二零零一年七月重申該署不會容忍違例建築物，並會對這類個案一律提出檢控，以保障公眾利益和確保樓宇安全。

### 提出檢控的數目

9.7 根據屋宇署的統計數字，提出檢控的數目已由一九九九年的 215 宗增至二零零零年的 248 宗。在二零零二年，數目再增至 476 宗，較一九九九年的數目增加 121%。表十六載列有關詳情。

表十六

在一九九九年至二零零三年期間 (直至二零零三年六月三十日)  
提出檢控的數目

|                          | 年份   |      |      |      |                   |
|--------------------------|------|------|------|------|-------------------|
|                          | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003<br>(1 至 6 月) |
| 提出檢控<br>的數目<br>(註 1 及 2) | 215  | 248  | 392  | 476  | 202               |
| 逐年增幅 (%)                 | 不適用  | +15% | +58% | +21% | 不適用               |

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：傳票送達後，便視為已提出檢控。

註 2：這些檢控個案大部分屬於未獲履行的第 24 條清拆令。其他個案佔總數不足 3%。

### 審計署的意見

9.8 屋宇署的承諾沒有兌現 屋宇署在二零零二年提出檢控的數目較一九九九年高出一倍以上。不過，這個結果較屋宇署署長多次作出每年 2 000 宗檢控的承諾相去甚遠。再者，從二零零三年首六個月的表現來看 (即 202 宗檢控)，該署或許不能維持在二零零二年所達到的表現水平 (即 476 宗檢控)。這樣會擴大該署的承諾與其實際工作成績的差距。

9.9 有需要加強檢控工作 屋宇署訂明的目標是以檢控來發揮有效的阻嚇力，並提高市民對法紀和該署作為執法部門的尊重 (見第 9.3(a) 段)。不過，截至二零零三年四月，約有 43 500 項在二零零三年一月一日之前發出的第 24 條清拆令仍未獲履行，其中 11 500 項清拆令 (即 26%) 已最少超逾 16 個月仍未獲履行。這些數字顯示許多業主繼續藐視法紀，把第 24 條清拆令置之不理，這與屋宇署的目標相違。審計署認為，屋宇署須採取更多檢控行動，以阻嚇不履行清拆令的業主。

9.10 不展開檢控行動的可能原因 根據屋宇署的記錄，審計署注意到提出檢控數目不多的一個可能原因，就是個案負責人員不願展開檢控行動。雖然個案負責人員普遍明白檢控對不履行清拆令者有阻嚇作用，但很多人員卻擔心採取

檢控行動會加重其工作量 (註 17)，因為他們認為現有工作量已超過其可應付的限度。審計署認為，這些屋宇署人員的憂慮必須盡早釋除，因為加強檢控工作，如持之以恆，可發揮更有效的阻嚇作用，減少不履行清拆令的個案，從而減省屋宇署為不履行清拆令個案而需進行的跟進工作。

#### 審計署的建議

##### 9.11 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 因應現存大量未履行的第 24 條清拆令和屋宇署每年提出 2 000 宗檢控的承諾，加強屋宇署的檢控工作；及
- (b) 即時採取行動，釋除個案負責人員對展開檢控行動的憂慮。這應包括不時重新評估他們的個案量，以便確定他們能夠應付採取檢控行動所帶來的額外工作。

##### 9.12 當局的回應載於第 12 部分。

---

註 17：在內部處理方面，屋宇署按複雜程度和性質，把檢控個案分為例行與非例行個案。有關未履行第24條清拆令的個案不太複雜，一般歸類為例行個案。雖然如此，檢控行動仍會為個案負責人員帶來額外工作，例如覆核有關的第24條清拆令的有效性、再次進行實地視察和出庭作證等。

## 第10部分：政府定期合約承建商的清拆行動

10.1 本部分研究委託政府定期合約承建商(政府承建商)清拆違例建築物的事宜。

### 屋宇署委託政府承建商清拆違例建築物的慣常做法

10.2 《建築物條例》第24條規定，如第24條清拆令不獲履行，屋宇署可清拆該違例建築物，工程的費用可向業主追討。根據屋宇署委託政府承建商的指引，如違例建築物可能對人命構成危險或滋擾公眾安寧，以及可能有損公眾利益或任何第三方的利益，便應委託政府承建商拆卸該違例建築物。

10.3 在二零零一年四月一次立法會會議席上，屋宇署署長回應一名立法會議員的提問時承認，雖然該署曾委託政府承建商清拆對公眾安全構成嚴重危險的違例建築物，但由於所需的行政費用高昂，故只有在必需的情況下才會採用這個方法。

### 委託政府承建商採取行動執行第24條清拆令的事例

10.4 委託政府承建商清拆違例建築物是一個執行第24條清拆令的有效方法。不過，審計署發現委託政府承建商採取行動執行第24條清拆令的例子很少。舉例來說，在2002-03財政年度，只有28個違例建築物(包括26個非法天台搭建物)是因有關清拆令未獲履行而被政府承建商清拆的。

10.5 由於現存大量未獲履行的第24條清拆令(見第9.9段)，因此，對為何甚少委託政府承建商採取行動執行有關命令的情況產生疑問，亦屬合理。在這方面，審計署注意到屋宇署部分個案負責人員不願展開檢控行動，是因為擔心要承擔所帶來的額外工作。審計署認為，不願委託政府承建商採取行動，也可能是基於相同的原因(註18)。

### 審計署的建議

10.6 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 查明為何甚少委託政府承建商採取行動執行第24條清拆令；如有需要，應藉委託政府承建商採取行動，加強屋宇署執行命令的工作；及

---

註18：額外工作包括擬備施工令、監察承建商的工作和追討費用。

- (b) 因應未履行的第 24 條清拆令的數量及屋宇署其他行動 (如檢控行動) 的成效，定期檢討是否有需要更多委託政府承建商採取行動。

10.7 當局的回應載於第 12 部分。

## 第 11 部分：審計署進行的個案研究

11.1 本部分載述審計署就屋宇署清拆違例建築物所採取的執法程序而進行的個案研究。

### 審計署進行的個案研究結果

11.2 如第 4、7 及 8 部分所述，審計署曾就屋宇署各類行動進行若干個案研究。例子載於下文，以資說明：

- (a) 個案一及二是關於對違例建築物的投訴 (參閱第 4 部分)；
- (b) 個案三及四是關於清拆非法天台搭建物 (參閱第 7 部分)；及
- (c) 個案五是關於一個棄置的招牌 (參閱第 8 部分)。

個案研究結果顯示，屋宇署的執法程序有可予改善之處。

## 個案一

## 在九龍深水埗一幢樓宇的違例建築物

| 項目  | 日期         | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                                      |
|-----|------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) | 22.6.1999  | —                    | 地政總署通知屋宇署，九龍深水埗一條後巷有大規模的外懸搭建物。地政總署請屋宇署確定搭建物是否已獲批准；如未經批准，請屋宇署發出第 24 條清拆令，下令拆除搭建物。                          |
| (b) | 29.6.2000  | 373                  | 地政總署向屋宇署發出催辦便箋，詢問有關進展。                                                                                    |
| (c) | 3.1.2001   | 561                  | 屋宇署收到由食物環境衛生署轉介有關同一搭建物的個案。                                                                                |
| (d) | 20.2.2001  | 609                  | 屋宇署派出一小組進行實地視察。                                                                                           |
| (e) | 10.5.2001  | 688                  | 小組完成視察報告。報告建議就違例建築物採取立即取締行動（“立即取締行動”的定義見第 4.2 段）；小組主管同意該項建議。行動會包括發出勸諭信，然後發出第 24 條清拆令。                     |
| (f) | 27.9.2001  | 828                  | (i) 屋宇署向土地註冊處索取該處所的業權詳情。<br><br>(ii) 同日，屋宇署發出勸諭信，要求該處所的業主／住客盡早清拆違例建築物。（勸諭信通常沒有註明業主／住客姓名，因此可以在取得業權詳情之前發出。） |
| (g) | 10.10.2001 | 841                  | 屋宇署收到土地註冊處提供的業權詳情。                                                                                        |
| (h) | 24.12.2001 | 916                  | 地政總署提醒屋宇署，上一份便箋（見上文 (a) 項）所述的違例建築物仍然存在。                                                                   |

| 項目                                                                                                                         | 日期       | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (i)                                                                                                                        | 1.2.2002 | 955                  | 屋宇署告知地政總署，屋宇署人員已視察該違例建築物，並會建議發出第 24 條清拆令，要求採取糾正措施。                                                             |
| (j)                                                                                                                        | 5.7.2003 | 1 474                | 審計署審閱個案檔案時發現，(i) 項事件發生後，直至二零零三年七月五日，事情並無進展，而第 24 條清拆令仍未發出。審計署人員在二零零三年七月二十六日進行實地視察，發現該違例建築物仍然存在。見審計署人員當日拍攝的照片一。 |
| <p>審計署的意見：</p> <p>屋宇署為清拆該違例建築物而採取的跟進行動進度緩慢，截至二零零三年七月五日 (即在最初收到投訴後 1 474 日)，仍未發出第 24 條清拆令。審計署的進一步意見在第 11.3 至 11.13 段載述。</p> |          |                      |                                                                                                                |

資料來源：屋宇署的記錄及審計署視察所得

照片一

九龍深水埗一幢樓宇的違例建築物



資料來源：審計署人員在二零零三年七月二十六日拍攝的照片

## 個案二

## 新界大埔一幢樓宇的違例建築物

| 項目  | 日期        | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                               |
|-----|-----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) | 19.1.2000 | —                    | 行動小組收到屋宇署另一小組轉介的個案，關於在大埔一幢樓宇一樓的違例建築物。                                                              |
| (b) | 22.2.2000 | 34                   | 行動小組進行實地視察。                                                                                        |
| (c) | 16.5.2000 | 118                  | 行動小組再次進行實地視察。                                                                                      |
| (d) | 17.5.2000 | 119                  | 行動小組完成實地視察報告。報告建議發出第 24 條清拆令。                                                                      |
| (e) | 29.5.2000 | 131                  | (i) 屋宇署去信勸諭該處所的業主 / 住客 (沒有註明姓名)，立即採取行動，清拆該違例建築物和把處所恢復原狀，以符合核准建築圖則。<br><br>(ii) 同日，屋宇署向土地註冊處索取業權詳情。 |
| (f) | 8.6.2000  | 141                  | 屋宇署收到土地註冊處提供的業權詳情。                                                                                 |
| (g) | 22.9.2000 | 247                  | 屋宇署發出第 24 條清拆令，要求業主最遲在二零零零年十月二十二日展開清拆工程，並最遲在二零零零年十一月二十一日完成工程。                                      |
| (h) | 25.5.2001 | 492                  | 行動小組視察命令履行情況，發現第 24 條清拆令仍未獲履行。                                                                     |
| (i) | 12.7.2001 | 540                  | 行動小組完成視察命令履行情況報告，建議發出新的第 24 條清拆令取代原先的清拆令，以更正一處打字錯誤。                                                |
| (j) | 24.8.2001 | 583                  | 屋宇署向業主發出新的第 24 條清拆令，取代原先的清拆令。新的清拆令規定業主立即展開清拆工程，並在 21 日內完成工程。                                       |

| 項目                                                                                                                       | 日期        | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (k)                                                                                                                      | 15.8.2003 | 1 304                | <p>審計署審閱個案檔案時發現：</p> <p>(i) 截至二零零三年八月十五日，該第 24 條清拆令仍未獲履行。新的清拆令在二零零一年八月二十四日發出後，行動小組沒有就該違例建築物採取任何實質行動；及</p> <p>(ii) 另一方面，該幢樓宇成為在二零零二年一月展開的特別清拆行動的目標。在完成是項審查時（即二零零三年八月十五日），該特別清拆行動仍在進行。至於有關的違例建築物，當局在進行特別清拆行動時，於二零零三年一月十四日發出另一第 24 條清拆令。截至二零零三年八月十五日，該清拆令仍未獲履行。</p> <p>審計署人員在二零零三年八月十九日進行實地視察，發現有關違例建築物仍然存在。見審計署人員拍攝的照片二。</p> |
| <p>審計署的意見：</p> <p>屋宇署為清拆該違例建築物而採取的跟進行動進度緩慢。截至二零零三年八月十五日（即在最初收到投訴後 1 304 日），該違例建築物仍未被清拆。審計署的進一步意見在第 11.3 至 11.13 段載述。</p> |           |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

資料來源：屋宇署的記錄及審計署視察所得

照片二

新界大埔一幢樓宇的違例建築物



資料來源：審計署人員在二零零三年八月十九日拍攝的照片

### 個案三

#### 九龍深水埗一幢單梯樓宇的非法天台搭建物

| 項目  | 日期         | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                                                                                        |
|-----|------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) | 27.3.2001  | —                    | 行動小組視察有關的單梯樓宇，發現該幢樓宇的非法天台搭建物被上蓋和實心牆完全地蓋着。                                                                                                                   |
| (b) | 30.3.2001  | 3                    | 屋宇署向土地註冊處索取業權詳情。                                                                                                                                            |
| (c) | 20.4.2001  | 24                   | 屋宇署收到土地註冊處提供的業權詳情。                                                                                                                                          |
| (d) | 1.6.2001   | 66                   | 行動小組完成視察報告，評定該非法天台搭建物構成“迫切危險”(“迫切危險”的定義見第 7.10(a) 段)。報告建議發出第 24 條清拆令，下令拆除該非法天台搭建物。                                                                          |
| (e) | 13.7.2001  | 108                  | 屋宇署向業主發出第 24 條清拆令，要求業主在 30 日內展開拆卸工程，並在 60 日內完成工程。                                                                                                           |
| (f) | 14.8.2001  | 140                  | 行動小組就有關的非法天台搭建物進行命令履行情況視察。由於業主沒有履行命令，小組在該處張貼擬申請封閉令通知書(見第 7.10(c) 段)，並把擬採取的執法行動通知各政府部門(例如警務處及房屋署)。根據該通知書，屋宇署擬於二零零一年十一月十六日向法庭申請封閉令，以期可以在不危害住客或公眾安全的情況下進行拆卸工程。 |
| (g) | 16.11.2001 | 234                  | 行動小組在二零零一年十一月六日進行視察，確定該非法天台搭建物仍然存在，然後在二零零一年十一月十六日執行封閉令。其後，屋宇署向業主發出有效期為 28 日(即直至二零零一年十二月十三日)的重新進入許可證。                                                        |

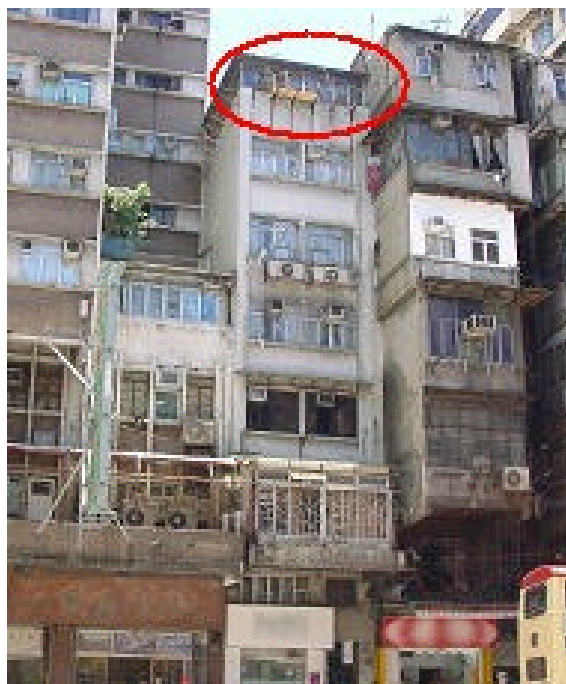
| 項目  | 日期        | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (h) | 28.1.2002 | 307                  | <p>(i) 根據一名屋宇安全主任在二零零二年一月二十八日撰寫的檔案紀要，他曾與非法天台搭建物的自住業主通電話。該自住業主也是天台下一層的業主，告知該名人員，他已要求住於該層的租客遷出，讓他遷進該處及拆卸非法天台搭建物。不過，自住業主未能提出進行拆卸工程的確實日期。</p> <p>(ii) 該名屋宇安全主任在檔案紀要中表示會稍等一段時間 (至農曆新年後)，看看自住業主有否拆除非法天台搭建物。(農曆新年假期在二零零二年二月十四日結束。)</p> <p>(註：在屋宇署的架構下，屋宇安全主任屬於較低的職級。)</p> |
| (i) | 3.12.2002 | 616                  | <p>(i) 自 (h) 項事件發生後，事情並無進展。根據另一段檔案紀要，到了二零零二年十二月三日，一名高級測量主任才致電非法天台搭建物的自住業主跟進此事。該名人員得悉自住業主有財政困難，而天台下一層的物業仍然由他的租客佔用。該名人員建議自住業主向社會福利署求助。</p> <p>(ii) 該名人員在檔案紀要中表示會在農曆新年後檢討這宗個案。(農曆新年假期在二零零三年二月三日結束。)</p> <p>(註：在屋宇署的架構下，高級測量主任亦屬於較低的職級。)</p>                           |
| (j) | 23.4.2003 | 757                  | 該名高級測量主任指派一名測量主任安排一次實地視察。                                                                                                                                                                                                                                          |

| 項目                                                                                                                                                                | 日期       | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (k)                                                                                                                                                               | 5.7.2003 | 830                  | 審計署審閱個案檔案，發現 (j) 項事件發生後，截至二零零三年七月五日，事情並無進展。審計署人員在二零零三年七月二十二日進行實地視察，發現非法天台搭建物仍然存在。見審計署人員拍攝的照片三。 |
| <p>審計署的意見：</p> <p>屋宇署為清拆該非法天台搭建物而採取的跟進行動進度緩慢。截至二零零三年七月五日 (即在屋宇署展開清拆行動後 830 日)，該非法天台搭建物仍然存在，繼續對該幢樓宇的住客構成嚴重的火警風險。此外，採取清拆行動的日期仍未確定。審計署的進一步意見在第 11.3 至 11.13 段載述。</p> |          |                      |                                                                                                |

資料來源：屋宇署的記錄及審計署視察所得

照片三

九龍深水埗一幢單梯樓宇的非法天台搭建物



資料來源：審計署人員在二零零三年七月二十二日拍攝的照片

## 個案四

## 九龍旺角一幢單梯樓宇的非法天台搭建物

| 項目  | 日期         | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                                             |
|-----|------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) | 27.10.2000 | —                    | 行動小組視察有關的單梯樓宇，發現該非法天台搭建物有 2.5 米高的金屬圍籬，並有實心外牆及上蓋。                                                                 |
| (b) | 31.10.2000 | 4                    | 屋宇署向土地註冊處索取業權詳情。                                                                                                 |
| (c) | 11.11.2000 | 15                   | 屋宇署收到土地註冊處提供的業權詳情。                                                                                               |
| (d) | 14.11.2000 | 18                   | 行動小組完成視察報告，評定該非法天台搭建物構成“迫切危險”。報告建議發出第 24 條清拆令，下令拆卸非法天台搭建物。報告也建議，如業主不履行第 24 條清拆令，當局應申請封閉令和委託政府承建商採取行動（見第 10.2 段）。 |
| (e) | 25.1.2002  | 455                  | 屋宇署再次向土地註冊處索取業權詳情。                                                                                               |
| (f) | 5.3.2002   | 494                  | 屋宇署收到土地註冊處提供的業權詳情。                                                                                               |
| (g) | 13.3.2002  | 502                  | 另一行動小組到有關樓宇進行另一次視察。他們的視察結果與之前的行動小組的相同。                                                                           |
| (h) | 19.3.2002  | 508                  | 行動小組完成視察報告，再次評定該非法天台搭建物構成“迫切危險”。一如上一份視察報告（見上文 (d) 項），行動小組建議發出第 24 條清拆令，而假如業主不履行第 24 條清拆令，當局應申請封閉令和委託政府承建商採取行動。   |
| (i) | 25.4.2002  | 545                  | 屋宇署向業主發出第 24 條清拆令，要求業主在 30 日內展開拆卸工程，並在 60 日內完成工程。                                                                |

| 項目  | 日期         | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                                                                                                               |
|-----|------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (j) | 27.5.2002  | 577                  | 行動小組就非法天台搭建物視察命令履行情況。由於該業主尚未履行命令，小組在該處張貼擬申請封閉令通知書，並把擬採取的執法行動知會各政府部門（例如警務處及房屋署）。根據該通知書，屋宇署擬於二零零二年八月二十八日向法庭申請封閉令。                                                                    |
| (k) | 28.8.2002  | 670                  | <p>(i) 房屋署通知屋宇署，在三個受影響的家庭之中，有一個已自願遷離非法天台搭建物。另外兩個家庭沒有向房屋署申請安置。</p> <p>(ii) 行動小組在二零零二年八月十四日進行視察，確定該非法天台搭建物仍然存在，然後在二零零二年八月二十八日執行封閉令。其後，屋宇署向一些住客發出有效期為一個月（即直至二零零二年九月二十七日）的重新進入許可證。</p> |
| (l) | 10.10.2002 | 713                  | 房屋署告知屋宇署，該署沒有收到任何與該非法天台搭建物有關的安置申請，因此該署不會採取進一步的行動。                                                                                                                                  |
| (m) | 5.12.2002  | 769                  | 根據一名屋宇安全主任在二零零二年十二月五日撰寫的檔案紀要，他當日曾致電處理安置事宜的房屋署人員。該名房屋署人員告訴他，該非法天台搭建物的一名受影響的住客由於一名家人患病，自二零零二年八月開始一直留在內地。                                                                             |
| (n) | 3.7.2003   | 979                  | (i) 自 (m) 項事件發生後，事情並無進展。根據另一段檔案紀要，直到二零零三年七月三日，該名屋宇安全主任才再次致電該名房屋署人員跟進此事。該名房屋署人員告訴他，有關的住客仍然留在內地照顧家人。                                                                                 |

| 項目                                                                                                                                                                | 日期        | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (o)                                                                                                                                                               | 10.7.2003 | 986                  | <p>(ii) 同日，該名屋宇安全主任視察該非法天台搭建物，發現內有一些個人物品。沒有證據顯示該名住客不會在短期內回港。</p> <p>(iii) 該名人員在檔案紀要中表示會繼續留意事態發展，並已在該處所留下聯絡便條，要求該名住客在返港後致電給他。</p> <p>(註：在屋宇署的架構下，屋宇安全主任屬於較低的職級。)</p> <p>審計署審閱個案檔案，發現情況仍然與上文 (n) 項所述的一樣。審計署人員在二零零三年八月二十日進行實地視察，但由於天台入口被鎖上，因此未能進入天台。見審計署人員拍攝的照片四。</p> <p>除了該非法天台搭建物是否仍然存在這問題外，單單是天台入口被鎖上這一點，已對該幢樓宇的住客構成嚴重的火警風險。</p> |
| <p>審計署的意見：</p> <p>屋宇署為拆除該非法天台搭建物而採取的跟進行動進度緩慢。截至二零零三年七月三日 (即在屋宇署展開清拆行動後 979 日)，該非法天台搭建物仍然存在，繼續對該幢樓宇的住客構成嚴重的火警風險。此外，採取清拆行動的日期仍未確定。審計署的進一步意見在第 11.3 至 11.13 段載述。</p> |           |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

資料來源：屋宇署的記錄及審計署視察所得

照片四

九龍旺角一幢單梯樓宇被鎖上的天台入口



屋宇署在二零零二年八月二十八日在現場張貼的封閉令

資料來源：審計署人員在二零零三年八月二十日拍攝的照片

## 個案五

## 九龍彌敦道一個棄置的招牌

| 項目                                                                                                                                        | 日期        | 與事件 (a)<br>相距的<br>日數 | 主要事件                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a)                                                                                                                                       | 8.3.2001  | —                    | 屋宇署行動小組實地視察懸掛在彌敦道一幢樓宇外牆上的招牌，發現該招牌已遭棄置。                                                             |
| (b)                                                                                                                                       | 9.3.2001  | 1                    | 行動小組完成危險招牌視察報告。報告建議發出拆除危險構築物通知書 (見第 8.4 段)。                                                        |
| (c)                                                                                                                                       | 13.3.2001 | 5                    | 屋宇署向招牌物主發出拆除危險構築物通知書，理由是該招牌相當可能會構成危險。該通知書規定招牌物主在發出日期起計 14 日內拆除招牌，否則屋宇署可代為拆除，然後向他追討有關費用。            |
| (d)                                                                                                                                       | 4.7.2002  | 483                  | 自 (c) 項事件發生後，事情並無進展。直到二零零二年七月四日，另一名屋宇署人員接到一名市民就該招牌提出的查詢。該名人員把個案轉介行動小組跟進，並告知行動小組，該幢樓宇的管理處證實該招牌已遭棄置。 |
| (e)                                                                                                                                       | 31.7.2003 | 875                  | 審計署審閱個案檔案，發現 (d) 項事件發生後，事情並無進展。審計署人員在二零零三年七月三十一日進行實地視察，發現該招牌仍然存在。見審計署人員在現場拍攝的照片五。                  |
| <p>審計署的意見：</p> <p>屋宇署為拆除該招牌而採取的跟進行動進度緩慢。截至二零零三年七月三十一日 (即在屋宇署進行實地視察並確定招牌已遭棄置和相當可能會構成危險後 875 日)，該棄置招牌仍然存在。審計署的進一步意見在第 11.3 至 11.13 段載述。</p> |           |                      |                                                                                                    |

資料來源：屋宇署的記錄及審計署視察所得

照片五

九龍彌敦道一個棄置的招牌



資料來源：審計署人員在二零零三年七月三十一日拍攝的照片

## 審計署的意見

11.3 整體意見 清拆違例建築物的執法行動一經展開，便應全力和迅速進行，因為任何延誤都會使違例建築物所構成的風險的存在時間延長。然而，正如上文所述的個案研究顯示，出現延誤的情況屢見不鮮。第 11.4 至 11.13 段重點載述審計署的主要意見。

11.4 進行實地視察方面的延誤 實地視察是關鍵性的步驟，屋宇署藉此確定投訴是否成立，以及決定是否須採取執法行動。進行實地視察方面出現延誤會妨礙其後的所有步驟。

- 在個案一，審計署發現屋宇署人員在進行實地視察方面有延誤。雖然屋宇署早於一九九九年六月二十二日已經收到地政總署轉介的個案，但直到 609 日後，即二零零一年二月二十日，屋宇署人員才進行實地視察。在這段期間，屋宇署曾在二零零零年六月二十九日收到地政總署的催辦便箋，並且在二零零一年一月三日接到由食物環境衛生署轉介有關同一違例建築物的個案（見個案一 (a) 至 (d) 項）。
- 在個案二，轉介個案於二零零零年一月十九日收到，但直到 118 日後，即二零零零年五月十六日，屋宇署人員才完成實地視察（見個案二 (a) 至 (c) 項）。

11.5 完成視察報告方面的延誤 視察報告是一份重要文件，載述實地視察的結果，用來決定日後採取的進一步行動。因此，審計署預期這些報告會在實地視察後盡快完成。

- 在個案一及三，審計署發現屋宇署行動小組完成視察報告需時甚久。由實地視察當日起計，完成視察報告所需時間，在個案一為 79 日（見個案一 (e) 項），而在個案三則為 66 日（見個案三 (d) 項）。

11.6 根據視察報告採取跟進行動方面的延誤 審計署預期，在有關人員呈交和處理視察報告後，屋宇署便會盡快採取跟進行動。然而，審計署進行個案研究時發現這方面出現延誤。

- 在個案一，行動小組在完成視察報告後 140 日，才採取下一個步驟（見個案一 (f) 項），向土地註冊處索取業權詳情。其後即使報告建議應發出第 24 條清拆令，但直至二零零三年七月五日（即進行是項審查當日）的 646 日內，屋宇署並沒有採取任何實質行動（見個案一 (g) 至 (j) 項）。

- 在個案四，行動小組在完成視察報告後 437 日，才採取下一個步驟 (見個案四 (e) 項)。由於這個延誤，屋宇署較早時進行的視察看來白費功夫。結果，該署須再次進行視察 (見個案四 (g) 項)，才可發出第 24 條清拆令。

11.7 執行封閉令後跟進行動不足 審計署預期，屋宇署在執行單梯樓宇非法天台搭建物的封閉令後，會盡快採取行動，拆除有關的搭建物，否則，一旦發生火警，有關的樓宇便不會有足夠的地方讓住客逃生。然而，在個案三及個案四，審計署發現屋宇署跟進行動不足。

- 在個案三，封閉令在二零零一年十一月十六日執行，但檔案記錄顯示其後並無任何行動，直到 73 日後 (即二零零二年一月二十八日) 才有一名人員為了此事致電非法天台搭建物的自住業主。屋宇署在二零零二年採取的行動不多。在二零零三年四月，有指示發出要求安排進行實地視察。然而，直至二零零三年七月五日 (即 73 日後，也就是審計署最後一次審閱該個案檔案時)，仍然未見進行實地視察的記錄 (見個案三 (g) 至 (k) 項)。
- 在個案四，封閉令在二零零二年八月二十八日執行。在二零零三年七月，有關的非法天台搭建物仍然存在。在這段其間，屋宇署只曾對該非法天台搭建物進行一次實地視察和二次電話查詢有關受影響住戶的下落 (見個案四 (k) 至 (n) 項)。

11.8 發出第 24 條清拆令 / 拆除危險構築物通知書後跟進行動不足 第 24 條清拆令和拆除危險構築物通知書都是執法文書。審計署預期，這些文書一經發出，屋宇署便會適時跟進，進行視察，確保這些文書獲得履行。

- 在個案二，審計署發現屋宇署在二零零零年九月二十二日發出第 24 條清拆令，但直到 245 日後，即二零零一年五月二十五日，才視察命令履行情況 (見個案二 (g) 及 (h) 項)。
- 在個案五，屋宇署在二零零一年三月十三日發出拆除危險構築物通知書。直至審計署在二零零三年七月三十一日進行是項審查時 (即在發出通知書後 870 日)，屋宇署仍未採取任何實質行動，拆除該棄置招牌 (見個案五 (c) 至 (e) 項)。

11.9 沒有就拆除非法天台搭建物或違例建築物定下限期 在上述五宗個案中，有四宗涉及第 24 條清拆令；或者正如個案五 (與一個棄置的招牌有關)，涉及拆除危險構築物通知書。這些命令 / 通知書的期限早已屆滿。審計署注意

到，截至二零零三年七月，當局仍沒有就提出檢控及／或委託政府承建商採取行動定下限期。由於沒有期限，審計署關注到這些個案可能會繼續拖延下去。

11.10 一些重要決定由職級不夠高的人員作出 審計署在進行個案研究時注意到，重要決定有時由屋宇署的初級人員作出。

- 在個案三，一名屋宇安全主任（屬技術職系人員）在二零零二年一月二十八日與非法天台搭建物的自住業主通電話後，決定“稍等一段時間”，才採取進一步的行動，結果過了 309 日，仍未採取任何行動（見個案三 (h) 項及 (i) 項）。
- 在個案三，一名高級測量主任（同樣屬技術職系人員）在二零零二年十二月三日決定待農曆新年假期過後才檢討該宗個案，結果過了 141 日，仍未採取任何行動（見個案三 (i) 項及 (j) 項）。
- 在個案四，一名屋宇安全主任在二零零三年七月三日從房屋署人員口中得悉非法天台搭建物的一名受影響的住客仍留在內地，並且在看見該搭建物內有些個人物品後，決定繼續留意事態發展，並在該處所留下聯絡便條，要求該住客在返港後聯絡屋宇署（見個案四 (n) 項）。由於該名人員沒有在檔案中註明何時會再檢討該宗個案，審計署認為這等於批准無限期延長清拆時限。

11.11 有需要檢討作出決定的階層 審計署認為，第 11.10 段所述的決定，等同於延遲採取有效的執法行動，例如提出檢控及／或委託政府承建商採取行動。對單梯樓宇的住客來說，這些決定可帶來嚴重後果，因為他們受到嚴重火警風險威脅的時間會因此延長。審計署對於該等重要決定由在屋宇署架構下較初級的技術職系行動人員作出表示關注。相反地，審計署注意到其他行動上的決定（特別是須採取強硬行動的決定），則由職級高得多的人員作出。舉例來說，發出第 24 條清拆令的決定須由高級專業人員作出，而採取檢控行動的決定則須由一名首長級（首長級薪級表第一點）人員作出。審計署認為，不採取行動或延遲採取行動的決定與採取行動的決定同樣重要，應交由職級較高的人員作出。

11.12 有需要制定指引以助作出決定 屋宇署人員在進行清拆行動時，經常遇到某些情況，需要判斷是否有理由不採取行動或延遲採取行動。假如沒有清晰的指引，將難免令人質疑他們在某宗個案中所作的判斷是否合理，以及不同人員在處理類似個案時所作的判斷是否一致。個案四便是一個事例，由於該非法天台搭建物的一名住客到了內地，有關行動因而延遲（見第 11.10 段）。審計署認為這個決定並非不容置疑。面對個案四的情況，若委派另一名屋宇署人員處理此個案，他或會合理地決定採取迅速行動清拆該非法天台搭建物，因為延遲行動可能會危及該幢樓宇住客的安全。

11.13 有需要多加利用資訊科技 從闡述的個案，審計署注意到屋宇署可以多加利用資訊科技，提高在以下方面的運作效率：

- (a) 從土地註冊處取得業權詳情 審計署注意到，屋宇署多以便箋向土地註冊處索取業權詳情。從闡述的個案，這個過程平均需時 19 日才完成。這顯示可多加利用資訊科技，以加快搜尋的過程。可予考慮的方案包括利用土地註冊處的直接查冊服務 (註 19) 及在樓宇狀況資訊系統與土地註冊處電腦系統之間設立界面，以盡量減少以人手處理業權資料的需要；及
- (b) 提高實地視察的效率 屋宇署的視察報告以人手擬備。這是擬備報告需時甚久的原因之一 (見第 11.5 段)。這顯示可多加使用流動電腦設備 (例如個人數碼助理和數碼相機)，以提高屋宇署人員的工作效率。

#### 審計署的建議

11.14 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 密切監察屋宇署執法的過程，確保在各個階段均採取積極行動，跟進尚未完成的違例建築物個案 (見第 11.3 至 11.8 段)；
- (b) 規定屋宇署人員就每宗未履行第 24 條清拆令的個案，定下提出檢控及 / 或委託政府承建商採取行動的限期。如在限期屆滿後仍未展開行動，須向適當高層的屋宇署人員提出理據，請求批准 (見第 11.9 段)；
- (c) 審慎檢討屋宇署現時作出決定的階層是否適當，以確保作出決定的階層的高低與決定的重要性和影響相稱 (見第 11.11 段)；
- (d) 發出清晰的指引，列明在什麼情況下才可接受不採取行動或延遲採取行動的做法，讓所有屋宇署人員知所適從，並確保他們的決定具一致性 (見第 11.12 段)；

---

註 19：土地註冊處的直接查冊服務讓用戶遙距聯機索取已轉換成影像的土地文件。在審查期間，審計署注意到屋宇署雖然已是土地註冊處直接查冊服務的用戶，但屋宇署仍多以紙張便箋向土地註冊處索取業權詳情。

- (e) 在制定指引時，充分顧及所有相關者的利益，特別是市民，因其安全有賴屋宇署是否適時採取行動清拆違例建築物 (見第 11.12 段)；
- (f) 與土地註冊處處長商議，研究如何可以多加利用資訊科技，加快搜尋業主資料的過程 (見第 11.13(a) 段)；及
- (g) 為執行戶外視察職務的屋宇署人員提供流動電腦設備 (例如個人數碼助理及數碼相機)，以提高他們的工作效率 (見第 11.13(b) 段)。

#### 當局的回應

11.15 見第 12 部分所載當局的回應。有關第 11.14(f) 段所載的審計署建議，土地註冊處處長亦表示：

- (a) 土地註冊處及屋宇署已不時討論加快確定業權資料的過程和更全面利用直接查冊服務的方法；及
- (b) 土地註冊處正研發一個綜合註冊資訊系統，該系統在明年年初啟用後會大大改善查閱業權資料的工作。土地註冊處歡迎可進一步加快該處向屋宇署提供業權資料的建議。

## 第 12 部分：當局的整體回應

### 12.1 房屋及規劃地政局局長表示：

- (a) 他十分多謝審計署對這個課題所作的詳細研究。他向審計署保證，當局會盡量以符合成本效益的方式全力解決違例建築物問題。他必定會非常小心研究審計署的建議，以期更有效地達致該目標；
- (b) 就現行監察制度需要改善的地方，房屋及規劃地政局會制定更為嚴格的程序，以確保督導和管理工作的完善；及
- (c) 他與審計署同樣希望加強屋宇署的執法行動。然而，在釐定工作成效目標時，房屋及規劃地政局有需要顧及可供運用的資源。

### 12.2 屋宇署署長歡迎審計署就如何改善屋宇署執法行動而提出的建議。他亦表示：

- (a) 屋宇署致力減低違例建築物所造成的危險及禍害。因此，他會非常小心研究審計署的建議，以便屋宇署能以符合成本效益的方式達致其目標。他亦會審慎評估有關建議 (包括提高屋宇署在提供服務方面的目標的建議)，對屋宇署現時的能力和資源帶來的影響；及
- (b) 與此同時，他很希望改善屋宇署為解決違例建築物問題而進行的工作。為此，屋宇署正更新樓宇狀況資訊系統內所有關於第 24 條清拆令和跟進投訴行動的記錄。為免延誤執法行動，屋宇署最近已設立制度，在運作和管理層面密切監察跟進行動的進度。屋宇署亦會因應可供運用的資源及首先清拆對安全構成高風險的違例建築物的需要，作出特別安排，清理手頭上積壓的未履行的第 24 條清拆令。

二零零一年策略 —— 對違例建築物採取執法行動的修訂政策

對違例建築物採取執法行動的修訂政策會着重重新訂定執法行動的優先次序及擴大行動範圍。資源會集中於清拆：

- (a) 對生命或財產構成明顯或迫切危險的違例建築物；
- (b) 新建的違例建築物，不論主體樓宇的落成日期；
- (c) 位於樓宇內外、平台、天台、天井或後巷而被建築事務監督列為會構成嚴重危險或對環境造成滋擾的違例建築物 (包括違例地盤平整工程)；
- (d) 個別大型違例建築物；
- (e) 個別樓宇內外滿布的違例建築物；
- (f) 大規模行動或維修計劃所涉及的個別或一組目標樓宇的違例建築物；及
- (g) 在採用環保設計並獲建築事務監督批准豁免計入建築樓面面積的樓宇部分 (例如露台、空中花園或平台花園) 的違例改建或違例工程。

受清拆行動影響的非法天台搭建物住客  
獲安置入住租住公屋的資格準則

政府的政策，是確保沒有人會因清拆非法天台搭建物以致無家可歸。受影響的非法天台搭建物住客如有真正需要入住資助居所，可按照下列資格準則獲安置入住租住公屋：

- (a) 居住的非法天台搭建物在一九八二年之前蓋建。這項準則旨在遏止非法天台搭建物激增。
- (b) 受影響住客符合所需的居住年期規定。直至最近，受影響住客須於一九八二年或之前在有關的非法天台搭建物居住才符合規定。二零零二年十二月十九日，房屋委員會批准放寬這項規定。根據新安排，在屋宇署送達法定命令當日前，已於有關搭建物內居住兩年或以上的家庭，均會被視作已申請租住公屋並在公屋輪候冊輪候兩年，這些家庭會在清拆計劃展開後獲安置入住租住公屋。居住年期少於兩年但需要安置的受影響住戶，會獲安置入住中轉房屋，然後再在公屋輪候冊輪候租住公屋。
- (c) 這些非法天台搭建物住客的入息和資產符合公屋輪候冊的規定限額。
- (d) 最少半數家庭成員已在香港住滿七年。兒童的父母如其中一人已在香港住滿七年，該兒童也會被視作已在香港住滿七年。

2. 訂立上述準則是必要的，以防再有新的非法天台搭建物蓋建，並確保資助租住房屋只提供予有真正需要的人士。未符合上述準則的家庭可優先申請置業資助貸款計劃或獲安置入住中轉房屋，以解決其臨時住屋需要。此外，一人或二人家庭可選擇現金津貼代替安置。有特殊的個人或健康需要的家庭，包括長者家庭，在社會福利署的推薦下可獲得體恤安置。

資料來源：立法會文件

附錄 C  
(參閱第 8.10 段)

根據《2003 年建築物 (修訂) 條例草案》  
有關提交文件和監管方面的規定  
—— 新的小型工程監管制度

|                                | 建築工程<br>(不包括<br>小型工程) | —— — — — — 小型工程 —— — — — — |                |                         |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|-------------------------|
|                                |                       | 第 I 類別                     | 第 II 類別<br>(註) | 第 III 類別                |
| 在施工前須獲屋宇署<br>批核圖則和批准施工         | ✓                     | ✗                          | ✗              | ✗                       |
| 由認可人士和<br>註冊結構工程師<br>設計、監督和核證  | ✓                     | ✓                          | ✗              | ✗                       |
| 在施工前向屋宇署<br>提交圖則和文件，<br>以便記錄在案 | 不適用                   | ✓                          | ✓              | ✗                       |
| 在完工後向屋宇署<br>提交竣工圖則和<br>竣工證明書   | ✓                     | ✓                          | ✓              | ✓<br>(違例建築物的<br>清拆工程除外) |

資料來源：立法會文件

說明：✓ 規定

✗ 沒有規定

註：《2003 年建築物 (修訂) 條例草案》規定，屋宇署可在考慮工程的性質、規模、複雜程度、結構影響及很可能招致的風險後，在憲報刊登的公告指明不同類型的小型工程。指明的小型工程可分為三個不同的類別，即第 I 類別、第 II 類別及第 III 類別。就以招牌為例，第 I、II、III 類別小型工程是指豎設或改動具有不同大小展示範圍的招牌。

新的小型工程監管制度與在二零零一年四月  
行政會議通過的招牌登記制度的比較

| 項目  | 招牌登記制度的主要特點                                                                                                                                                                                            | 新的小型工程<br>監管制度<br>有沒有這個特點？                         |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| (a) | 根據體積界定招牌的定義，並因應體積訂定不同的規定                                                                                                                                                                               | 有                                                  |
| (b) | 招牌物主的定義                                                                                                                                                                                                | 有<br>(註 1)                                         |
| (c) | 引進新的建築工程類別，即“小型工程”，以涵蓋招牌工程和設立小型工程承建商的新名冊，以包括招牌承建商                                                                                                                                                      | 有                                                  |
| (d) | 規定申請人在登記新建招牌時須提交下列文件各一份：<br><br>(i) 符合安全規定證明書，涵蓋招牌的結構、位置和消防 (包括電力) 安全；<br><br>(ii) 有關招牌維修安排的說明；<br><br>(iii) 就誰人促使建造該招牌的聲明，以及由該名人士作出的承諾，保證在不需要時拆除該招牌；<br><br>(iv) 為招牌購買公眾責任保險的單據；及<br><br>(v) 樓宇業主的同意書 | 有<br>(註 2)<br><br>沒有<br><br>沒有<br><br>沒有<br><br>沒有 |
| (e) | 規定申請人在登記現有招牌時須提交下列文件：<br><br>(i) 特大招牌及其他須註冊的招牌分別須由建築專業人士及註冊招牌承建商就招牌的結構、位置和消防 (包括電力) 安全進行的一般評核；及<br><br>(ii) 上文 (d)(ii) 至 (iv) 項所述的同類文件                                                                 | 沒有<br><br><br><br>沒有                               |

附錄 D  
二之二  
(參閱第 8.11 段)

| 項目  | 招牌登記制度的主要特點                                                          | 新的小型工程<br>監管制度<br>有沒有這個特點？ |
|-----|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| (f) | 給予招牌物主兩年寬限期遵守有關規定，在寬限期屆滿後，拆除仍未登記的現有招牌                                | 沒有                         |
| (g) | 就沒有為須予登記的招牌登記、棄置招牌、沒有在招牌上展示登記號碼、在未登記而須予登記的招牌上展示虛假登記號碼等行為，制定新罪行，以有效執法 | 沒有                         |
| (h) | 就招牌的建造和維修發出技術指引，並闡述其他政府部門對招牌的規定                                      | 有<br>(註 3)                 |
| (i) | 招牌的登記須每三年續期一次，以確保物主一直遵守有關規定                                          | 沒有                         |

資料來源：立法會文件

註 1：《2003 年建築物 (修訂) 條例草案》(見報告第 8.10 段) 界定應向誰人送達要求拆除違例招牌的法定命令。

註 2：新的小型工程監管制度在某程度上已處理了這方面的問題。屋宇署會規定所有類別的小型工程必須在完成後提交竣工圖則和竣工證明書 (包括有關工程結構安全的證明書)。

註 3：該條例草案訂立一項新規例，就伸出街道上的招牌訂明規定。屋宇署亦計劃就招牌的建造和維修發出新的技術指引。