

第 11 章

屋宇署
土木工程拓展署

私人斜坡的安全及維修

香港審計署

二零一一年十月二十五日

這項審查工作是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第五十七號報告書》共有 12 章，全部載於審計署網頁 (網址：<http://www.aud.gov.hk>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210

傳真：(852) 2824 2087

電郵：enquiry@aud.gov.hk

私人斜坡的安全及維修

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
背景	1.2 – 1.10
審查工作	1.11
當局的整體回應	1.12 – 1.13
鳴謝	1.14
第 2 部分：推動私人斜坡的維修	2.1
土力工程處加強私人斜坡安全的行動	2.2 – 2.5
私人斜坡的維修調查	2.6
審計署的意見及建議	2.7 – 2.11
當局的回應	2.12
公眾意見調查	2.13 – 2.16
審計署的意見及建議	2.17 – 2.20
當局的回應	2.21
建議的私人斜坡維修審查	2.22 – 2.23
審計署的意見及建議	2.24 – 2.26
當局的回應	2.27 – 2.29
第 3 部分：私人斜坡的安全篩選研究	3.1
防止山泥傾瀉計劃下進行的安全篩選研究	3.2 – 3.3
防治計劃下進行的安全篩選研究	3.4
審計署的意見及建議	3.5 – 3.8
當局的回應	3.9 – 3.10
選取私人斜坡進行安全篩選研究	3.11 – 3.14
審計署的意見及建議	3.15 – 3.18
當局的回應	3.19
進行安全篩選研究的進度	3.20 – 3.23
審計署的意見及建議	3.24 – 3.34
當局的回應	3.35 – 3.37
第 4 部分：危險斜坡修葺令的管理	4.1
管理未獲遵從的危險斜坡修葺令個案	4.2 – 4.7
審計署的意見及建議	4.8 – 4.11
當局的回應	4.12

	段數
對未獲遵從的危險斜坡修葺令個案採取的行動	4.13
審計署的意見及建議	4.14 – 4.20
當局的回應	4.21
對斜坡業主提供協助以符合危險斜坡修葺令規定	4.22 – 4.26
審計署的意見及建議	4.27 – 4.33
當局的回應	4.34 – 4.35
公布獲發危險斜坡修葺令的私人斜坡的資料	4.36
審計署的意見及建議	4.37 – 4.40
當局的回應	4.41
第 5 部分：為私人斜坡業主代辦工程的管理	5.1
完成代辦工程的時限目標	5.2 – 5.4
審計署的意見及建議	5.5 – 5.13
當局的回應	5.14
委聘代辦工程的顧問	5.15
審計署的意見及建議	5.16 – 5.19
當局的回應	5.20
監察顧問的表現	5.21
審計署的意見及建議	5.22 – 5.23
當局的回應	5.24
監察定期合約承建商的表現	5.25
審計署的意見及建議	5.26 – 5.28
當局的回應	5.29
第 6 部分：追討為業主代辦工程的費用	6.1
追討費用	6.2 – 6.3
尚未討回費用的個案	6.4 – 6.6
追討代辦工程費用的行動	6.7 – 6.8
審計署的意見及建議	6.9 – 6.16
當局的回應	6.17
實施分階段追討費用	6.18 – 6.20
審計署的意見及建議	6.21 – 6.23
當局的回應	6.24

	頁數
附錄	
A : 土力工程處的私人斜坡維修調查 (1993-94 至 2009-10 年度)	59

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查的背景，並概述審查目的及範圍。

背景

香港的斜坡安全

1.2 香港多山，陸地面積約有六成是天然山坡。多年來的市區發展，建造了大量人造斜坡。天然斜坡和人造斜坡同樣有發生山泥傾瀉的風險，每年五月至九月雨季期間尤甚。過去 20 年，平均每年有大約 300 宗山泥傾瀉報告。過去三年的山泥傾瀉報告數目如下：二零零八年 863 宗，二零零九年 101 宗，二零一零年 203 宗。大多數山泥傾瀉規模不大，沒有引致人命傷亡和重大的財物損失。

土力工程處的職責

1.3 土力工程處(註 1) 隸屬土木工程拓展署(註 2)，根據發展局的政策指引，負責斜坡的整體安全。土力工程處在香港斜坡安全系統之下推行了下列措施，加強斜坡安全：

- (a) 鞏固不合標準的政府人造斜坡以提升至現行的安全標準；
- (b) 審查所有新斜坡的設計和建造，從而控制不合標準斜坡的數目；
- (c) 推動妥善維修人造斜坡；及
- (d) 在天然山坡實施緩減風險措施。

1.4 在一九七七年至二零一零年期間，土力工程處在防止山泥傾瀉計劃下，對不合標準的斜坡進行了勘測和鞏固工程。土力工程處表示，自二零一零年完成防止山泥傾瀉計劃之後，人造斜坡的山泥傾瀉風險已大幅減至合理的低水平，與山泥傾瀉風險管理的國際認可水平相若。二零一零年四月，土力工程處推行新的長遠防治山泥傾瀉計劃(防治計劃)，控制人造斜坡和天然斜坡的風險。此外，該處又推行宣傳運動和公眾教育工作，推廣斜坡安全及維修。

註 1：土力工程處於一九七七年成立，負責加強斜坡安全。一九九一年，土力工程處的英文名稱由 *Geotechnical Control Office* 改為 *Geotechnical Engineering Office*，中文名稱維持不變。

註 2：二零零四年，當時的土木工程署與拓展署合併成為土木工程拓展署。為求簡明，本報告書稱土木工程署為土木工程拓展署。

斜坡業權及維修責任

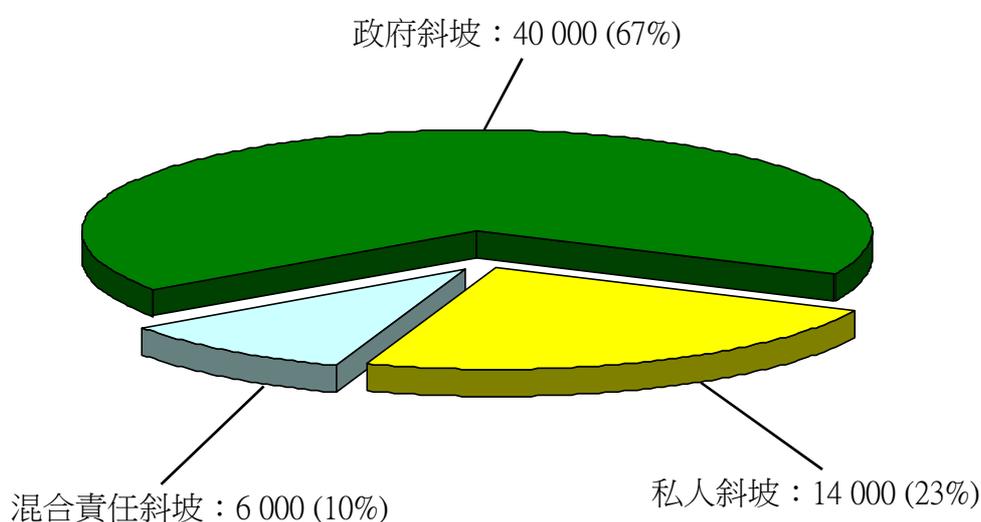
1.5 土力工程處負責管理的斜坡資訊系統，記錄了所有已登記人造斜坡的資料。斜坡資訊系統所載的斜坡資料，全部上載至香港斜坡安全網站。截至二零一一年六月，斜坡資訊系統載有大約 60 000 幅已登記人造斜坡的資料。

1.6 人造斜坡需要定期維修才可以保持穩固。地政總署根據地契條件、建築圖則、地盤平整圖、航攝照片和其他有關文件，負責確定該 60 000 幅人造斜坡的維修責任誰屬。地政總署負責管理的斜坡維修責任資訊系統，載有上述每幅斜坡的維修責任人的資料。地政總署把斜坡維修責任資訊系統所載的斜坡資料，上載至該署網站，方便市民查閱對個別斜坡的維修和安全負責的責任人的資料。

1.7 人造斜坡可按業權和維修責任劃分為政府斜坡、私人斜坡和混合責任斜坡。該 60 000 幅人造斜坡的分布載於圖一。

圖一

60 000 幅人造斜坡
(二零一一年)



資料來源：土力工程處的記錄

政府斜坡及混合責任斜坡的維修

1.8 對於政府斜坡，土力工程處負責評估斜坡的穩固程度，以便進行所需的鞏固工程。政府斜坡視乎所處的位置和相關的設施，由不同的政府部門(包括

房屋署和地政總署) 維修。至於混合責任斜坡，斜坡的一部分由政府擁有，其餘部分則由私人擁有。政府和私人業主各自負責維修所佔的部分。

私人斜坡的維修

1.9 私人斜坡的安全和維修，由斜坡的業主負責。私人斜坡業主負責檢查、維修、修葺及鞏固其地段內的斜坡，以及地契或其他土地業權文件所指明的毗連斜坡。

1.10 土力工程處為私人斜坡進行安全篩選研究。如有表面證據顯示一幅私人斜坡有存在危險或有可能變得危險，土力工程處會建議屋宇署(註3) 根據《建築物條例》(第123章)，向斜坡業主發出危險斜坡修葺令，要求業主勘测並進行所需的工程，解決問題。對於被評估為有即時危險並必須即時採取補救行動的私人斜坡，土力工程處會建議屋宇署進行緊急修葺工程。屋宇署會根據《建築物條例》向業主追討工程費用。對於已向業主發出危險斜坡修葺令的私人斜坡，屋宇署已實施機制，在所需的鞏固工程完成之前，監察斜坡是否安全(見第4.6段)。

審查工作

1.11 二零零二年，審計署審查了斜坡安全和防止山泥傾瀉措施，審查結果載於二零零二年三月發表的《審計署署長第三十八號報告書》第10章。審計署最近進行了另一項斜坡安全審查，探討政府在加強私人斜坡安全和維修方面的措施。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 推動私人斜坡的維修(第2部分)；
- (b) 私人斜坡的安全篩選研究(第3部分)；
- (c) 危險斜坡修葺令的管理(第4部分)；
- (d) 為私人斜坡業主代辦工程的管理(第5部分)；及
- (e) 追討為業主代辦工程的費用(第6部分)。

審計署發現，負責的政府部門有可予改善的地方，並就相關事宜提出多項建議。

註3：根據《建築物條例》(第123章)，建築事務監督(即屋宇署署長)有權發出危險斜坡修葺令。為求簡明，本報告書稱建築事務監督為屋宇署。

當局的整體回應

1.12 發展局局長、屋宇署署長和土木工程拓展署署長歡迎審計署進行審查工作，並同意審計署的建議。他們表示審計報告提供有用的建議，有助他們在促進私人斜坡的安全和妥善維修的工作上，作出進一步改進。

1.13 發展局局長表示，發展局會致力跟進審計署的所有建議，以期提高政府在私人斜坡工作方面的效率及成效。

鳴謝

1.14 在審查工作期間，發展局、屋宇署、土木工程拓展署和地政總署的人員充分合作，審計署謹此致謝。

第2部分：推動私人斜坡的維修

2.1 本部分探討土力工程處在推動妥善維修私人斜坡方面的行動，審查工作集中於以下範疇：

- (a) 私人斜坡的維修調查 (第 2.6 至 2.12 段)；
- (b) 公眾意見調查 (第 2.13 至 2.21 段)；及
- (c) 建議的私人斜坡維修審查 (第 2.22 至 2.29 段)。

土力工程處加強私人斜坡安全的行動

2.2 土力工程處表示，缺乏維修是引發香港多宗山泥傾瀉的主要因素。斜坡沒有適當維修，可能引致山泥傾瀉，造成人命傷亡和財物損失。土力工程處採取以下策略，提高私人斜坡安全：

- (a) 鼓勵私人斜坡業主維修斜坡；
- (b) 透過宣傳運動、公眾教育、公眾資訊服務和社區諮詢服務 (見第 2.5 段)，向斜坡業主提供協助，以便他們維修斜坡；
- (c) 進行私人斜坡安全篩選研究，確定是否有表面證據顯示斜坡有存在危險或有可能變得危險 (見第 3 部分)；及
- (d) 建議屋宇署向被認定為有存在危險或有可能變得危險的私人斜坡的業主，發出危險斜坡修葺令，要求他們勘測和鞏固斜坡 (見第 3 部分和第 4 部分)。

斜坡維修指南

2.3 一九九五年，土力工程處出版《岩土指南》第五冊——《斜坡維修指南》，載列維修人造斜坡的建議良好作業方法，以供政府部門和私人斜坡業主參考。此外，根據《建築物管理條例》(第344章)第44(1)(b)條頒布的《大廈管理及維修工作守則》亦訂明，業主須按照《岩土指南》第五冊的規定維修屬其負責範圍內的斜坡，以確保其狀況良好。《建築物管理條例》第44(2)條訂明，不遵從上述《工作守則》無須負上刑事責任，但在其他民事或刑事法律程序中，不遵從《工作守則》此事本身可能用於確定一些法律責任。

2.4 《岩土指南》第五冊載列建議的作業方法，包括在設計周全和妥善建造的斜坡進行一些必須的維修檢查和維修工程，以維持它們良好的狀況。建議的維修檢查包括：

- (a) **例行維修檢查** 檢查包括以目測檢查排水渠有沒有沙石瓦礫或其他阻塞物，以及斜坡表面有沒有裂縫；例行維修檢查應每年進行一次，負責人員無須接受專業工程訓練；及
- (b) **工程師維修檢查** 檢查應由具備專業資格的岩土工程師每五年進行一次。

斜坡維修的宣傳運動和公眾教育

2.5 土力工程處成立了社區諮詢服務組，就斜坡安全和維修事宜向公眾和私人斜坡業主提供資訊和諮詢服務。社區諮詢服務組曾舉辦下列活動：

- (a) 為私人斜坡業主和涉及維修斜坡的各方，舉辦斜坡安全和維修研討會及講座；
- (b) 提供會見市民服務，解答斜坡安全方面的疑問，並提供相關資料；
- (c) 與收到危險斜坡修葺令的私人斜坡業主或其代表會面，指導他們如何進行所需的斜坡補救工程；及
- (d) 與私人大廈的業主立案法團和互助委員會會面，指導他們如何進行斜坡維修工程。

私人斜坡的維修調查

2.6 土力工程處自一九九三年起，每年均調查私人斜坡的維修狀況，以評估該處斜坡安全宣傳運動的成效。該處每年挑選 60 至大約 300 幅私人斜坡以進行目測檢查，集中查找缺乏維修的跡象。調查發現，35% 至 63% 的私人斜坡的維修狀況屬“表面上可接受”(見附錄 A)。

審計署的意見及建議

私人斜坡維修調查有待改進之處

2.7 審計署的審查發現下列範疇有可改進之處：

- (a) **調查報告涵蓋的調查期** 如附錄 A 顯示，在 1993–94 至 2001–02 年度的九年間，土力工程處在調查報告年度內進行了調查，但在 2002–03 至 2009–10 年度的八年間，調查期和調查報告年度有所出入。例如，在二零一一年二月進行的調查，其結果列入了 2009–10 年度的調查報告，而不是列入 2010–11 年度的調查報告。審計署認

為，土力工程處宜採用一致的做法，把調查結果列入相應調查期的調查報告內；

- (b) **抽樣方法** 調查報告指出，土力工程處從斜坡資訊系統 (見第 1.5 段) 選取斜坡進行調查。審計署注意到，土力工程處採用有文件記錄的抽樣方法，選取斜坡進行調查。不過，調查報告並無交代抽樣方法。審計署認為，土力工程處宜在調查報告中，說明選取具代表性斜坡樣本作調查的抽樣方法；及
- (c) **調查公共屋邨內的斜坡** 審計署注意到，土力工程處曾經選取公共屋邨內的斜坡進行調查。這些斜坡的業主為香港房屋委員會，由房屋署根據《岩土指南》第五冊進行維修。例如，在 2008–09 和 2009–10 年度，分別有 8 幅和 5 幅這類斜坡被選取納入調查之內 (分別佔選定斜坡總數的 13% 和 8%)。審計署認為，不宜選取業主為香港房屋委員會的斜坡進行調查，理由是房屋署已根據《岩土指南》第五冊維修這些斜坡。

評估準則有變

2.8 土力工程處根據預先訂定的準則，釐定私人斜坡維修調查選定的斜坡，是否屬於“表面上可接受”的維修狀況。在 2006–07 年度之前，如斜坡符合下列準則，土力工程處便會把該斜坡分類為屬於“表面上可接受”的維修狀況：

- (a) 斜坡保護面、地面排水系統、地下排水系統和維修通道設施少於 25% 需要進行維修工程；
- (b) 輸水設施並無滲漏跡象；
- (c) 地面鋼筋並無損毀或只有非常輕微的損毀；
- (d) 斜坡並無不穩固的跡象；及
- (e) 無需發信通知業主斜坡有任何損毀之處。

2.9 自 2006–07 年度起，土力工程處更改了評估準則，只以第 2.8(a) 段的一項準則，釐定斜坡的維修狀況。不過，審計署找不到任何文件，記錄更改準則的理據。二零一一年八月，土力工程處告知審計署：

- (a) 調查私人斜坡維修狀況只是小型計劃，以助該處評估斜坡維修宣傳運動的成效；及

- (b) 該處注意到維修狀況屬於“表面上可接受”的斜坡所佔的百分比平穩上升，因此在2006-07年度決定放寬評估準則，以便重新調撥資源處理其他工作。

調查結果的運用

2.10 自2006-07年度起，土力工程處在調查報告所作的結論是，維修調查結果(見附錄A)顯示“政府有關斜坡維修的宣傳運動具有成效”。審計署認為，調查結果可以顯示私人斜坡的維修狀況，但單靠調查結果不足以反映政府斜坡維修宣傳運動的成效。當局可以利用其他方法，例如向斜坡業主進行意見調查(見第2.14段)，更直接評定宣傳運動的成效。

審計署的建議

- 2.11 審計署建議，土木工程拓展署署長日後進行私人斜坡維修調查時應：
- (a) 採取行動，以確保調查結果載於相應調查期的調查報告內；
 - (b) 在調查報告內，說明選取具代表性斜坡樣本作調查的抽樣方法；
 - (c) 避免把屬於香港房屋委員會的斜坡納入調查；
 - (d) 日後如有任何更改私人斜坡維修狀況的釐定準則，以文件記錄更改的理據；及
 - (e) 採取其他適當方法，評估政府推動業主維修斜坡的宣傳運動的成效。

當局的回應

2.12 土木工程拓展署署長同意審計署的建議。

公眾意見調查

2.13 自一九九六年起，土力工程處委聘顧問每年進行公眾意見調查，選出部分市民進行訪問，了解他們對斜坡安全相關問題的認識。在二零一零年的意見調查中，土力工程處發現：

- (a) 77%的受訪者認為本港的斜坡是安全的；
- (b) 85%的受訪者接收過“定期維修斜坡”的信息；
- (c) 65%的受訪者關注本港的斜坡安全問題；及

(d) 79% 的受訪者知道私人物業業主有責任維修自己的斜坡。

2.14 一九九八年和一九九九年，土力工程處抽樣訪問私人斜坡業主，探討他們維修或不維修斜坡的原因。意見調查結果顯示，斜坡業主不維修斜坡的主要原因如下：

- (a) 他們認為自己的斜坡安全，無需檢查及維修；
- (b) 他們不清楚自己是否斜坡業主；
- (c) 斜坡業主與大廈管理公司之間協調不足；
- (d) 業主有財政困難；及
- (e) 無法例規定必須維修斜坡。

2.15 二零零一年三月，當局告知當時的立法會規劃地政及工程事務委員會，土力工程處已於二零零零年完成私人斜坡維修的全面檢討，發現下列維修問題：

- (a) 雖然大部分私人斜坡業主皆關注斜坡安全，但是只有約 40% 至 45% 的私人斜坡的維修狀況完全令人滿意；
- (b) 部分業主不知道有關斜坡位處於其私人地段範圍內，或不知道他們有責任維修這些斜坡；及
- (c) 部分業主沒有主動安排維修斜坡，原因是法例並無規定、大廈管理不善，或業主有財政困難。

2.16 為解決斜坡維修問題，當局告知立法會規劃地政及工程事務委員會：

- (a) 本港並無法例規定私人斜坡業主必須定期勘察和維修斜坡。當局認為業主自發行動是較佳做法，只有在事態嚴重且別無他法時，才會考慮立法規管和提出檢控；
- (b) 大部分斜坡業主都是有責任感的，只是可能缺乏了所需的技術知識或有欠積極；
- (c) 土力工程處會繼續加強斜坡安全的宣傳運動和公眾教育，並繼續通過社區諮詢服務組為市民提供諮詢服務(見第 2.5 段)；
- (d) 當局會透過樓宇安全貸款計劃(見第 4.26 段)，向有財政困難的私人斜坡業主提供資助，讓他們進行斜坡維修工程；及
- (e) 土力工程處計劃展開一項新措施，每年有系統地審查私人斜坡的維修狀況(見第 2.22 段)。

審計署的意見及建議

定期調查私人斜坡業主的意見

2.17 審計署注意到，自土力工程處於一九九八年和一九九九年進行意見調查(見第 2.14 段)，以及於二零零零年進行全面檢討之後(見第 2.15 段)，超過十年都沒有再就斜坡維修事宜調查私人斜坡業主的意見。此外，二零零零年的檢討顯示，只有約 40% 至 45% 的私人斜坡的維修狀況完全令人滿意(見第 2.15(a) 段)。

2.18 二零一一年八月，土木工程拓展署告知審計署：

- (a) 社區諮詢服務組不時與公眾會面，蒐集私人斜坡業主遵從《岩土指南》第五冊規定的程度和維修斜坡時所遇到的困難；及
- (b) 每年的公眾意見調查(見第 2.13 段)亦提供了斜坡安全的概況資料。

2.19 審計署認為，調查私人斜坡業主的意見有助探討私人斜坡業主遵從《岩土指南》第五冊規定的程度，以及他們在妥善維修斜坡方面所遇到的困難。

審計署的建議

2.20 審計署建議，土木工程拓展署署長應考慮就斜坡維修事宜，定期調查私人斜坡業主的意見。

當局的回應

2.21 土木工程拓展署署長同意審計署的建議。

建議的私人斜坡維修審查

2.22 二零零一年一月，土木工程拓展署告知財經事務及庫務局(註 4)，該署計劃每年進行私人斜坡維修審查(見第 2.16(e) 段)，並申請從基本工程儲備基金之下的防止山泥傾瀉計劃整筆撥款中撥出 300 萬元作為經費。維修審查旨在探討私人斜坡業主遵從《岩土指南》第五冊規定的程度。二零零一年三月，當局告知立法會規劃地政及工程事務委員會：

註 4：財經事務及庫務局於二零零二年成立，接管當時的庫務局的決策職務。為求簡明，本報告書稱庫務局為財經事務及庫務局。

- (a) 私人斜坡維修審查的計劃擬每年涵蓋 1 200 幅私人斜坡；
- (b) 土力工程處的目標是在十年內完成審查所有私人斜坡；及
- (c) 如發現維修有問題，會建議私人斜坡業主迅速採取跟進行動。

2.23 二零零一年九月，財經事務及庫務局告知土木工程拓展署撥款申請不獲支持，理由如下：

- (a) 政府如未與私人斜坡業主達成協議或諮詢其意見便進行維修審查，便會在實際上承擔了斜坡的維修責任，並令業主對維修事宜減少重視程度；
- (b) 該措施會促使政府在更大程度上參與私人斜坡的維修；及
- (c) 該措施涉及全新政策範疇，已超越防止山泥傾瀉計劃獲核准的範圍。

二零零一年十月，土木工程拓展署告知財經事務及庫務局，不會推行擬議的措施。

審計署的意見及建議

進行私人斜坡維修審查

2.24 審計署認為，土木工程拓展署應檢視私人斜坡維修審查的成本效益。私人斜坡維修審查可以提供有用資料，讓斜坡業主知悉其斜坡的狀況和維修需要，亦有助土木工程拓展署檢討策略和政策，以加強私人斜坡安全。

2.25 二零一一年八月，土木工程拓展署告知審計署，每年的小型私人斜坡維修調查(見第 2.6 段)和每年的公眾意見調查(見第 2.13 段)，已就私人斜坡的維修狀況，提供若干資料。

審計署的建議

2.26 審計署建議，土木工程拓展署署長應聯同發展局局長，檢視進行私人斜坡維修審查的成本效益。

當局的回應

2.27 土木工程拓展署署長同意審計署的建議。

2.28 發展局局長同意聯同土木工程拓展署署長，檢討進行私人斜坡維修審查的成本效益。

2.29 財經事務及庫務局局長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 財經事務及庫務局計劃根據土木工程拓展署和發展局的檢討結果(見第 2.28 段)，重新考慮有關建議；及
- (b) 成本效益是主要考慮因素之一。財經事務及庫務局需要考慮，建議的斜坡維修審查與防治計劃下的安全篩選研究，兩者的工作會否重疊，尤其是自二零一零年起，當所有高風險私人斜坡均已在防止山泥傾瀉計劃下完成安全篩選研究之後，安全篩選研究的重點已轉為中等風險的私人斜坡(見第 3.3 段和第 3.4 段)。

第3部分：私人斜坡的安全篩選研究

3.1 本部分探討土力工程處和屋宇署在進行私人斜坡安全篩選研究方面的行動，審查工作集中於以下範疇：

- (a) 防治計劃下進行的安全篩選研究 (第 3.4 至 3.10 段)；
- (b) 選取私人斜坡進行安全篩選研究 (第 3.11 至 3.19 段)；及
- (c) 進行安全篩選研究的進度 (第 3.20 至 3.37 段)。

防止山泥傾瀉計劃下進行的安全篩選研究

3.2 自一九七七年成立以來，土力工程處在防止山泥傾瀉計劃 (於二零一零年完結) 下，對一九七七年之前建造的斜坡進行安全篩選研究，以確定是否有表面證據 (見第 1.10 段) 顯示，需要建議屋宇署向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令，要求業主進行勘測和鞏固工程。

3.3 在二零零零年至二零一零年期間，土力工程處在防止山泥傾瀉計劃下每年對大約 300 幅私人斜坡進行安全篩選研究。防止山泥傾瀉計劃已於二零一零年完結，歷年來已經篩選的私人斜坡約有 5 200 幅，並向約 2 500 幅斜坡的業主發出約 3 100 份危險斜坡修葺令。土力工程處表示，在二零一零年，該處已對所有高風險斜坡的安全作出評估，並採取了所需的斜坡改善措施，例如斜坡鞏固工程。

防治計劃下進行的安全篩選研究

3.4 二零零七年十一月，當局向立法會發展事務委員會 (註 5) 提交文件，表示會推行防治計劃，以銜接將於二零一零年完成的防止山泥傾瀉計劃。據文件所載，防治計劃會採取較務實和具成本效益的方法，以識別並處理有潛在中等風險問題的人造斜坡。如文件所述，防治計劃每年的目標如下：

- (a) 鞏固 150 幅政府人造斜坡；
- (b) 為 100 幅私人人造斜坡進行安全篩選研究；及
- (c) 為 30 幅天然山坡進行風險緩減工程。

註 5：自二零零七年十月起，立法會發展事務委員會接管當時的規劃地政及工程事務委員會的職能。

審計署的意見及建議

立法會文件所載的資料

3.5 防治計劃於二零一零年推行，以銜接防止山泥傾瀉計劃。不過，在二零零七年十一月提交立法會發展事務委員會介紹防治計劃的文件中，只列出該計劃每年的目標(見第3.4段)，卻沒有列出防止山泥傾瀉計劃每年的目標(即每年鞏固250幅政府人造斜坡，以及為300幅私人人造斜坡進行安全篩選研究)，以供委員參閱。

3.6 二零一一年八月和九月，發展局和土木工程拓展署告知審計署：

- (a) 防止山泥傾瀉計劃與防治計劃的涵蓋範圍各有不同，因此前者的每年目標與後者的每年目標關係不大。防止山泥傾瀉計劃的每年目標已向外廣為公布，包括載於管制人員報告及施政綱領；
- (b) 防止山泥傾瀉計劃處理若干高風險的人造斜坡，而防治計劃則處理主要由中等風險斜坡和天然山坡構成的餘下山泥傾瀉風險；
- (c) 訂定防治計劃的目標時，考慮到因斜坡狀況逐漸變差，及發展項目靠近山坡，或會增加山泥傾瀉的風險，而防止山泥傾瀉計劃的目標則不涉及這方面的考慮因素；及
- (d) 發展局提交立法會的文件，向來都力求提供相關資料。

3.7 審計署認為，如在二零零七年十一月提交立法會發展事務委員會的文件中，加入防止山泥傾瀉計劃每年目標的資料，當有助委員會委員參考。

審計署的建議

3.8 審計署建議，日後就推行新計劃向立法會提交文件時，土木工程拓展署署長應聯同發展局局長，盡量提供更多先前相關計劃的有關資料。

當局的回應

3.9 土木工程拓展署署長同意審計署的建議。

3.10 發展局局長原則上接納審計署的建議，並表示發展局會致力確保土木工程拓展署日後就推行新計劃向立法會提交文件時，會提供更多先前相關計劃的有關資料。

選取私人斜坡進行安全篩選研究

3.11 在防止山泥傾瀉計劃和防治計劃下，土力工程處採用以風險為本的準則，根據每幅斜坡的優先次序評分，選取私人斜坡進行安全篩選研究。期間所考慮的因素如下：

- (a) 斜坡崩塌的機會率；及
- (b) 斜坡崩塌的後果。

土力工程處根據分配予以上因素的一系列數值，計算每一個斜坡的優先次序評分。評分屬 1.5 分 (分界評分) 或以上的斜坡會分類為高優先次序斜坡。

3.12 自二零零零年起，土力工程處採用以地段為單位的方式，選取斜坡進行安全篩選研究。根據這個方式，假如某幅私人斜坡因優先次序評分較高而獲選進行安全篩選研究，該幅斜坡所在地段之內或與該地段相關的其他私人斜坡亦會納入一同進行安全篩選研究。土力工程處表示，這個方式有以下好處：

- (a) 如有需要，可同時就某地段內的所有私人斜坡向斜坡業主發出危險斜坡修葺令，以盡量減少對業主造成的不便；及
- (b) 可減省找出負責維修斜坡的業主的行政工作。

3.13 土力工程處委聘顧問為私人斜坡進行安全篩選研究。在每份顧問合約中，該處均會向顧問提供獲最高優先次序評分私人斜坡 (指定斜坡) 的清單。根據以地段為單位的方式，顧問會尋找鄰近地方的其他斜坡 (關連斜坡)，包括與各幅指定斜坡位處同一地段的其他斜坡。之後，顧問會就評分最高的指定斜坡及關連斜坡進行安全篩選研究。篩選斜坡的數目因應顧問合約註明進行安全篩選研究的斜坡數目上限而定。

3.14 土力工程處表示，獲選進行安全篩選研究的指定斜坡及關連斜坡均應為高優先次序斜坡，因為：

- (a) 在防止山泥傾瀉計劃下，獲選斜坡所獲的優先次序評分一般應高於分界評分 (見第 3.11 段)，而這些斜坡應在二零一零年或之前已獲處理；及
- (b) 在防治計劃下，獲選的斜坡應會在未來十年接受篩選。

審計署的意見及建議

以地段為單位方式的成效

3.15 二零一一年八月，土木工程拓展署告知審計署：

- (a) 土力工程處沒有就獲選納入安全篩選研究的指定斜坡與關連斜坡的比例編製統計數據；
- (b) 每份安全篩選研究顧問合約選取的關連斜坡數目和比例，均不預設上限；及
- (c) 沒有獲選進行安全篩選研究的斜坡，會回撥入系統內餘下尚未獲篩選的斜坡之中，待日後採取行動。

3.16 在二零零六年七月至二零一零年三月期間，有三份安全篩選研究的顧問合約(涉及650幅私人斜坡)，在防止山泥傾瀉計劃下展開和完成。審計署審查該三份合約後，發現在獲選進行研究的斜坡之中，關連斜坡所佔比例甚高，而且很多這些斜坡的優先次序評分都低於分界評分(見表一)。

表一

獲選進行安全篩選研究的斜坡
(二零零六年七月至二零一零年三月)

顧問合約	指定斜坡 (a) (幅)	關連斜坡			總計 (e)=(a)+(d) (幅)
		優先次序評分 ≥ 分界評分 (b) (幅)	優先次序評分 < 分界評分 (c) (幅)	小計 (d)=(b)+(c) (幅)	
A	80	74	46	120	200
B	83	77	40	117	200
C	42	96	112	208	250
總計	205	247	198	445	650

資料來源：審計署對土力工程處記錄的分析

3.17 雖然以地段為單位的方式或會方便私人斜坡業主和提高土力工程處的效率(見第3.12段)，但如表一所示：

- (a) 在獲選進行安全篩選研究的650幅斜坡之中，有445幅(68%)屬於關連斜坡；及
- (b) 在該445幅關連斜坡之中，有198幅(44%)的優先次序評分低於分界評分。

審計署認為，土力工程處應評估採用以地段為單位的選取方式的成效。

審計署的建議

3.18 審計署建議，鑑於在近期的安全篩選研究顧問合約中，優先次序評分偏低的關連斜坡所佔比例甚高，土木工程拓展署署長應檢討採用以地段為單位的方式選取私人斜坡作安全篩選研究的成效。

當局的回應

3.19 土木工程拓展署署長同意審計署的建議。

進行安全篩選研究的進度

3.20 就選取作安全篩選研究的私人斜坡，顧問會編撰兩份報告。其一為安全篩選研究報告，評估斜坡是否穩固(以航攝照片等現有資料的案頭研究和實地視察為基礎)；其二為維修責任檢討報告，藉分析地契文件和所蒐集得的證據，找出負責維修斜坡的人士。

3.21 如有私人斜坡需要進行勘測和改善工程，土力工程處會把維修責任檢討報告轉交地政總署和屋宇署，以徵詢意見。土力工程處會考慮地政總署和屋宇署的意見，修改維修責任檢討報告。之後，土力工程處會建議屋宇署向業主發出危險斜坡修葺令。實地視察時，如發現斜坡有即時危險，土力工程處會建議屋宇署安排該署的定期合約承建商進行緊急維修工程。

3.22 二零一一年八月，土木工程拓展署告知審計署：

- (a) 在二零零六年之前，土力工程處會根據安全篩選研究報告的結果，建議屋宇署發出危險斜坡修葺令，而地政總署則負責確定斜坡維修責任誰屬。自二零零六年起，為加快確定斜坡維修責任誰屬，土力工程處會擬備維修責任檢討報告，記錄維修責任誰屬，並在報告加入背景及相關佐證資料；

- (b) 在這個過程中，土力工程處會把維修責任檢討報告交予屋宇署和地政總署審閱，並徵詢意見(見第3.21段)。屋宇署或會要求土力工程處安排地段界線測量，以確定斜坡的業權。進行測量後，土力工程處會尋求地政總署確認測量結果。在一些個案中，屋宇署和地政總署可能需就地契文件的詮釋徵詢法律意見，這個過程通常需時甚久。如斜坡還涉及違例建築工程，則需待違例建築清拆後，才可建議發出危險斜坡修葺令；及
- (c) 土力工程處要待上述(a)和(b)段所述的程序完成後，才可建議屋宇署發出危險斜坡修葺令。

3.23 表二顯示在二零零五年至二零一零年期間經篩選的私人斜坡數目、向屋宇署發出危險斜坡修葺令建議的數目，以及屋宇署發出危險斜坡修葺令的數目。

表二

私人斜坡的安全篩選研究
(二零零五年至二零一零年)

年份	經篩選的斜坡 (幅)	向屋宇署發出 危險斜坡修葺令建議 (註 1) (項)	屋宇署發出的 危險斜坡修葺令 (註 2) (份)
2005	311	184	168
2006	310	114	144
2007	301	95	140
2008	305	94	140
2009	312	67	141
2010	155	67	140
總計	1 694	621	873

資料來源：土力工程處和屋宇署的記錄

註 1： 一幅斜坡可能由多名業主共同擁有，因此可能涉及超過一項由土力工程處提出的危險斜坡修葺令建議。此外，土力工程處在某一年建議屋宇署發出危險斜坡修葺令，所涉斜坡可能是在較早年份進行篩選的。

註 2： 某年發出的危險斜坡修葺令，可能涉及土力工程處在較早年份提出的建議。

審計署的意見及建議

土力工程處提出的危險斜坡修葺令建議

3.24 審計署注意到，土力工程處並無訂立時限目標，規定在接獲顧問提交的安全篩選研究報告之後，於既定時限內，建議屋宇署向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令。審計署的審查發現，在二零零五年至二零一零年期間，平均所需時間為 15 個月。

3.25 截至二零一一年六月，在1 694幅已篩選的私人斜坡之中(見第3.23段表二)，土力工程處正處理114幅私人斜坡，以便建議屋宇署發出危險斜坡修葺令。審計署注意到，在該114宗個案中，有47宗(41%)涉及兩年至四年多前(即在二零零六年至二零零八年期間)接獲的安全篩選研究報告(二零零六年4宗、二零零七年25宗，以及二零零八年18宗)。

3.26 二零一一年八月，土木工程拓展署告知審計署：

- (a) 設定時限目標有實際困難，因為所需採取的行動大都不在土力工程處的控制範圍內，包括應屋宇署要求進行地段界線測量、由地政總署檢視斜坡的維修責任，以及由屋宇署和地政總署徵詢法律意見等；
- (b) 土力工程處一直定期監察第3.25段所述的47宗個案的進度；及
- (c) 該署同意土力工程處、屋宇署和地政總署應探討這個問題，研究採取持續的改善措施，加速行動。

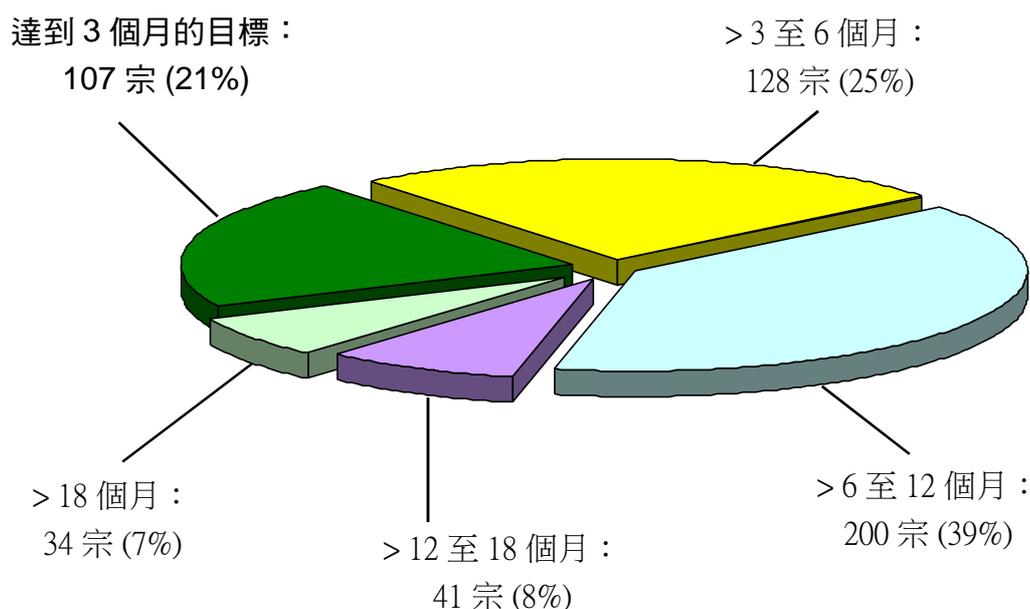
3.27 審計署關注到，為向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令，土力工程處、屋宇署和地政總署在確定斜坡維修責任的工作上費時甚久。土力工程處需要聯同屋宇署和地政總署檢討費時甚久的原因，並需加快行動，就拖延很久的個案建議屋宇署發出修葺令。

發出危險斜坡修葺令

3.28 根據屋宇署的內部指引，危險斜坡修葺令應在接獲土力工程處建議的日期起計三個月內發出。直至二零一一年六月三十日，屋宇署就土力工程處在二零零五年至二零一零年期間提出的621項修葺令建議(見第3.23段表二)，已向私人斜坡業主發出510份修葺令。審計署對發出上述修葺令所需的時間進行分析，結果載於圖二。

圖二

在 510 宗個案中
由接獲土力工程處建議至發出危險斜坡修葺令所需的時間
(二零零五年一月至二零一一年六月)



資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

3.29 如圖二所示，在已發出的 510 份危險斜坡修葺令之中，有 403 (128+200+41+34) 份 (79%) 在接獲土力工程處的建議超過三個月之後才發出。審計署的分析亦顯示，屋宇署接獲土力工程處建議後，平均需時約 7.4 個月才發出修葺令。

3.30 截至二零一一年六月，在土力工程處的 621 個危險斜坡修葺令建議之中 (見第 3.23 段表二)，屋宇署正評估是否需要就 23 宗個案發出修葺令。審計署注意到，在該 23 宗個案中，有 10 宗 (43%) 涉及一年至三年多前 (即在二零零七年至二零零九年期間)，從土力工程處接獲的危險斜坡修葺令建議 (二零零七年 2 宗、二零零八年 3 宗，以及二零零九年 5 宗)。

3.31 二零一一年九月，屋宇署告知審計署：

- (a) 屋宇署在接獲土力工程處的建議後，需時甚久才發出危險斜坡修葺令的主要原因是：

- (i) 個案有複雜的技術問題，屋宇署需要聯絡土力工程處或其他政府部門釐清情況 (例如就斜坡或地段界線徵詢土力工程處和地政總署的意見)；及
- (ii) 需要與地政總署釐清斜坡的維修責任誰屬；及
- (b) 屋宇署根據《建築物條例》行使法定權力發出危險斜坡修葺令，因此上述程序實屬必要。屋宇署有責任確保修葺令的事項及內容正確無誤，在法律上穩妥，以及無不清晰之處。

3.32 審計署認為，屋宇署需要檢討為何未能在接獲土力工程處建議後三個月的時限目標內發出危險斜坡修葺令，以期制定和推行改善措施。屋宇署亦需就拖延很久的個案，加快行動向私人斜坡業主發出修葺令。

審計署的建議

3.33 審計署建議，土木工程拓展署署長應：

- (a) 聯同地政總署署長和屋宇署署長檢討在確定斜坡維修責任時，費時甚久的原因，以期制定和推行改善措施；
- (b) 加快行動，就拖延很久的個案建議屋宇署署長發出危險斜坡修葺令；及
- (c) 考慮訂定時限目標，規定在接獲顧問提交的安全篩選研究報告之後，於既定時限內，建議屋宇署署長向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令。

3.34 審計署亦建議，屋宇署署長應：

- (a) 檢討為何在接獲土力工程處建議之後，費時甚久 (遠超過三個月的時限目標) 才發出危險斜坡修葺令，以期制定和推行改善措施；及
- (b) 加快行動，就拖延很久的個案，向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令。

當局的回應

3.35 土木工程拓展署署長同意第 3.33 段的審計署建議。

3.36 屋宇署署長同意第 3.34 段的審計署建議，並表示：

- (a) 屋宇署會聯同其他相關部門一起檢討，根據現有情況及可用資源，訂定發出危險斜坡修葺令較切合實際的時限目標；及
- (b) 屋宇署支持第 3.33(a) 段的審計署建議，計劃參與檢討工作。

3.37 地政總署署長表示地政總署會聯同土木工程拓展署，一起檢討在確定斜坡維修責任時，費時甚久的原因。

第4部分：危險斜坡修葺令的管理

4.1 本部分探討屋宇署管理危險斜坡修葺令的行動，以及政府對私人斜坡業主遵從危險斜坡修葺令所提供的協助。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 管理未獲遵從的危險斜坡修葺令個案 (第 4.2 至 4.12 段)；
- (b) 對未獲遵從的危險斜坡修葺令個案採取的行動 (第 4.13 至 4.21 段)；
- (c) 對斜坡業主提供協助以符合危險斜坡修葺令規定 (第 4.22 至 4.35 段)；及
- (d) 公布獲發危險斜坡修葺令的私人斜坡的資料 (第 4.36 至 4.41 段)。

管理未獲遵從的危險斜坡修葺令個案

4.2 私人斜坡業主收到危險斜坡修葺令之後，須勘測斜坡並提交斜坡工程建議書予屋宇署審批。根據修葺令所指定，屋宇署會給予私人斜坡業主 **2 個月** 時間委聘負責勘測的認可人士 (註 6)，以及另外 **5 個月** 進行勘測和提交工程建議書予屋宇署審批。工程建議書獲批後，私人斜坡業主須按建議書進行工程。如符合某些條件，業主經申請後可獲准延長完工時間。

4.3 《建築物條例》規定，收到危險斜坡修葺令的私人斜坡業主，可在修葺令發出日期起計 21 天內，向上訴審裁小組 (註 7) 提出上訴。在這情況下，在審裁小組作出裁決前，修葺令不用如期執行。

對不遵從危險斜坡修葺令的執法行動

4.4 如私人斜坡業主沒有在危險斜坡修葺令所指定的日期 (見第 4.2 段——**指定日期**) 或之前進行所需的工作，屋宇署可根據《建築物條例》的規定進行勘測及任何後續工程，**即代業主辦理的工程 (代辦工程)**，並向業主追討工程費用及監督費用 (見第 5 和第 6 部分)。

註 6： 認可人士指名列於根據《建築物條例》第 3 條備存的認可人士名冊上的人士。

註 7： 上訴審裁小組由一名主席及不少於兩名成員組成，就屋宇署行使根據《建築物條例》賦予該署的酌情決定權所作的決定 (包括發出危險斜坡修葺令的決定) 提出的上訴，進行聆訊和作出裁決。

4.5 《建築物條例》訂明，任何人沒有合理理由而不遵從危險斜坡修葺令的規定，可被檢控。違例者一經定罪，最高可處罰款 50,000 元和監禁一年，而修葺令不獲遵從的情況持續的每一天，最高可另處罰款 5,000 元。在二零零一年至二零一零年期間，屋宇署共就 91 份修葺令提出檢控，當中有 17 名私人斜坡業主被定罪。

監察獲發危險斜坡修葺令的私人斜坡的安全

4.6 私人斜坡業主聘用的認可人士，或屋宇署委聘進行代辦工程的顧問，須監察獲發危險斜坡修葺令的斜坡的狀況，並告知屋宇署斜坡有沒有即時危險的跡象。有一些獲發修葺令的私人斜坡未有認可人士或代辦工程的顧問處理，屋宇署會委聘顧問監察這些斜坡是否安全。這些個案包括業主已提出上訴的個案、等候委聘認可人士的個案和正在進行檢控的個案。顧問會每六個月檢查和評估每幅未獲處理的斜坡的狀況，並向屋宇署報告，直至斜坡獲認可人士或負責代辦工程的顧問處理為止。

危險斜坡修葺令監察委員會

4.7 二零零六年二月，屋宇署成立危險斜坡修葺令監察委員會，以監察修葺令未獲遵從個案的工作進度，並解決拖延很久的複雜個案。委員會由屋宇署副署長擔任主席，每三個月開會一次。委員會就處理未獲遵從的修葺令個案訂立目標，例如在某個指定目標年份前，完成處理某個百分比的長期未獲遵從個案。

審計署的意見及建議

公布案齡分析和工作表現目標

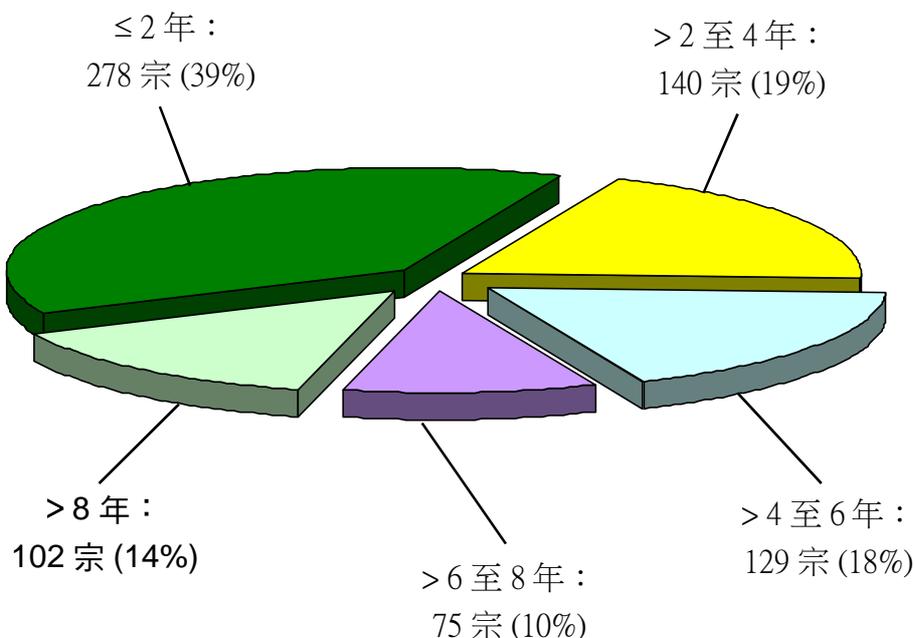
4.8 在二零零一年至二零一零年這十年期間，屋宇署共發出 1 648 份危險斜坡修葺令，當中 939 份 (57%) 已獲解除或取消 (註 8)。截至二零一一年三月三十一日，有 724 份未獲遵從的危險斜坡修葺令已經超過完成有關工作的指定日期 (見第 4.4 段) 而仍未獲解除。該 724 宗未獲遵從修葺令個案的案齡分析 (由指定日期起計) 載於圖三。

註 8：危險斜坡修葺令可基於以下原因而取消：

- (a) 因進行重建，斜坡業主已經無需勘測斜坡；及
- (b) 屋宇署向並非負責維修斜坡的人士發出修葺令。

圖三

724宗未獲遵從的危險斜坡修葺令個案的案齡分析
(二零一一年三月三十一日)



資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

4.9 審計署注意到，除了危險斜坡修葺令，屋宇署亦發出其他涉及樓宇安全的法定命令，包括：

- (a) 根據《建築物條例》第 24 條發出，關於清拆違例建築物的命令；及
- (b) 根據《建築物條例》第 28 條發出，關於勘測和修葺建築物排水設施的命令。

4.10 對於上文第 4.9(a) 和 (b) 段提及的命令，屋宇署在該署網站公布處理未獲遵從命令所訂下的表現目標 (註 9) 和實際表現成果，並公布未獲遵從個案的案齡分析。不過，危險斜坡修葺令的相關資料並沒有公布。為加強向公眾問責，屋宇署需要考慮公布未獲遵從的危險斜坡修葺令的相關資料。

註 9：有關根據《建築物條例》第 24 條發出的命令 (見第 4.9(a) 段)，2011-12 年度的目標之一，是在二零一二年三月或之前，處理所有在二零零七年或之前發出但未獲遵從的命令。對於根據《建築物條例》第 28 條發出的命令，屋宇署亦訂立了類似的目標。

審計署的建議

4.11 審計署建議，屋宇署署長應：

- (a) 加快行動，處理長期未獲遵從的危險斜坡修葺令個案，務求個案得以盡早處理；
- (b) 公布處理未獲遵從危險斜坡修葺令個案的工作目標和實際表現；及
- (c) 公布未獲遵從危險斜坡修葺令個案的案齡分析。

當局的回應

4.12 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 對於第 4.11(a) 段的審計署建議，屋宇署會根據可用資源，加快行動盡快處理長期未獲遵從的個案。危險斜坡修葺令監察委員會 (見第 4.7 段) 會積極監察個案進度；及
- (b) 對於第 4.11(b) 和 (c) 段的審計署建議，屋宇署正安排整理數據，編訂所需資料，務求在二零一二年第一季或之前公布有關資料。

對未獲遵從的危險斜坡修葺令個案採取的行動

4.13 截至二零一一年三月三十一日，有 724 宗未獲遵從的危險斜坡修葺令個案已經超過完成有關工作的指定日期 (見第 4.8 段)，就這些個案所採取行動的進展載於表三。

表三

未獲遵從的危險斜坡修葺令個案的進展
(二零一一年三月三十一日)

進展	宗數
業主正採取的行動	
(a) 業主提出上訴	26
(b) 尚待委聘認可人士	139
(c) 擬備勘測／補救工程建議書	212
(d) 進行補救工程	166
小計	543
屋宇署正採取的執法行動	
(e) 採取檢控行動	58
(f) 進行代辦工程	123
小計	181
合計	724

資料來源：屋宇署的記錄

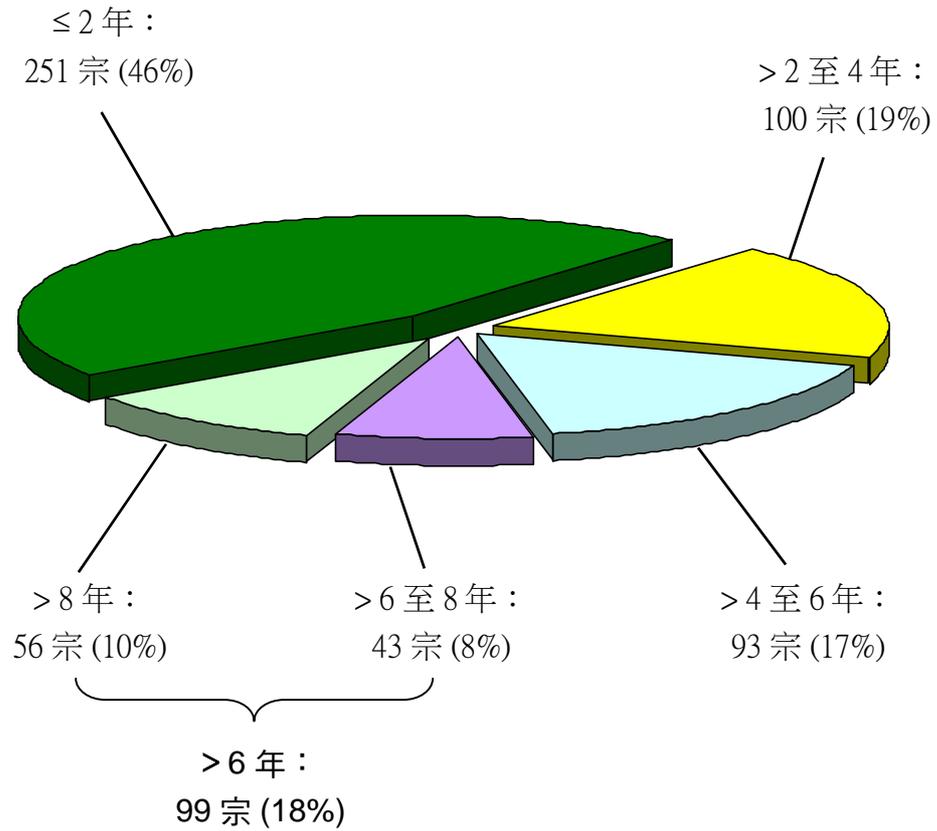
審計署的意見及建議

採取執法行動的時間

4.14 截至二零一一年三月三十一日，已經超過完成有關工作的指定日期而未獲遵從的危險斜坡修葺令個案共有 724 宗，當中 543 宗 (75%) 的斜坡業主正採取行動，例如提出上訴或進行所需工程，至於餘下的 181 宗 (25%)，屋宇署正採取執法行動。圖四和圖五分別顯示這兩類個案的案齡分析 (由修葺令指定日期起計)。

圖四

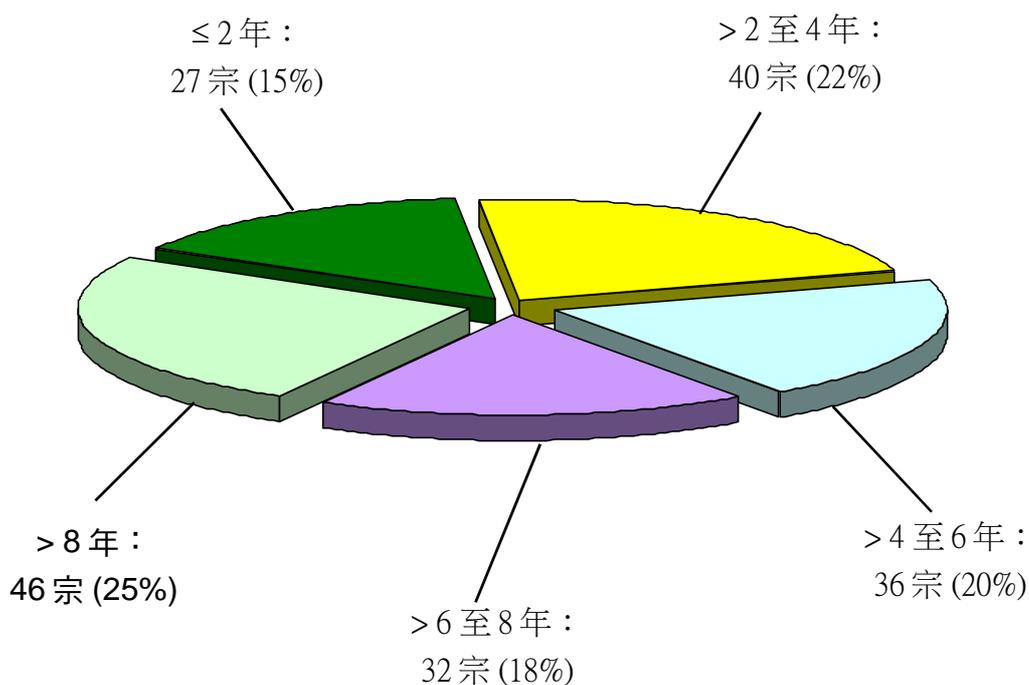
斜坡業主正採取行動的
543宗危險斜坡修葺令個案案齡分析
(二零一一年三月三十一日)



資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

圖五

屋宇署正採取執法行動的
181宗危險斜坡修葺令個案案齡分析
(二零一一年三月三十一日)



資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

4.15 截至二零一一年三月三十一日，在斜坡業主正採取行動的 543 宗未獲完全遵從的危險斜坡修葺令個案中，有 99 宗 (18%) 已超過指定日期六年而未獲完全遵從 (見圖四)。個案一和個案二是其中兩個例子。

個案一

大嶼山長期未獲遵從的危險斜坡修葺令個案

1. 二零零五年二月，屋宇署向一名斜坡業主發出危險斜坡修葺令。
2. 屋宇署在二零零五年四月二十五日、十二月二十八日和二零零六年二月一日，就業主未有委聘認可人士，向業主發出警告信。
3. 由二零零六年五月起，屋宇署人員曾多次聯絡聲稱有財政困難的業主。
4. 二零一零年十月，屋宇署考慮代業主辦理所需工程，但隨後未有作出決定。
5. 直至二零一一年八月，斜坡業主仍未委聘認可人士進行工程。

審計署的意見

6. 危險斜坡修葺令發出六年後，斜坡業主仍未委聘認可人士進行工程。

屋宇署的回應

7. 二零一一年九月，屋宇署告知審計署：
 - (a) 斜坡業主為鄉郊地區的祖堂(代表一羣同宗人士持有土地的傳統組織)，因此該個案屬個別的複雜個案；及
 - (b) 由於業主未有遵從危險斜坡修葺令，屋宇署會採取執法行動。

資料來源：屋宇署的記錄

個案二

香港島長期未獲遵從的危險斜坡修葺令個案

1. 一九九七年九月，屋宇署向某私家地段範圍內的私人斜坡部分的業主發出危險斜坡修葺令。
2. 一九九八年九月，認可人士向屋宇署提交補救工程建議。
3. 一九九八年十一月，土力工程處發現，位於地段界線以外的其餘斜坡部分，亦可能屬該業主負責維修的範圍。因此，土力工程處要求屋宇署考慮擴大危險斜坡修葺令的涵蓋範圍至整幅斜坡。
4. 二零零二年三月，屋宇署要求地政總署檢視位於地段範圍以外的其餘斜坡部分的維修責任誰屬。地政總署後來發現，該部分由路政署負責維修。
5. 二零零七年一月，業主委聘新的認可人士。
6. 二零零七年五月，屋宇署批准認可人士在二零零七年二月提交的補救工程建議書。
7. 二零零九年八月，業主委聘另一名認可人士，並通知屋宇署稍後會提交工程建議書修訂本，供屋宇署審批。
8. 直至二零一一年八月，認可人士仍未向屋宇署提交工程建議書修訂本，而斜坡補救工程仍未展開。

審計署的意見

9. 直至二零一一年八月，即危險斜坡修葺令發出14年後，斜坡補救工程仍未展開。

屋宇署的回應

10. 二零一一年九月，屋宇署告知審計署：
 - (a) 這是一宗複雜的個案，因為該業主就其他私人斜坡亦涉及另外兩份修葺令；及
 - (b) 屋宇署剛要求業主根據二零零七年五月獲批的建議書（見上文第6段）展開斜坡補救工程。

資料來源：屋宇署的記錄

4.16 如私人斜坡業主沒有遵從危險斜坡修葺令的規定，屋宇署可採取下列執法行動：

- (a) 根據《建築物條例》檢控業主；或
- (b) 代業主辦理工程，並向業主追討工程費用。

4.17 審計署的審查發現，截至二零一一年三月三十一日：

- (a) 在 58 宗危險斜坡修葺令未獲遵從並已向斜坡業主作出檢控的個案中(見第 4.13 段表三 (e) 項)，其中只有 38 宗個案的資料可供審計署進行審查。在該 38 宗個案中的 12 宗 (32%)，屋宇署在修葺令發出後**超過四年**才提出檢控；及
- (b) 在 123 宗危險斜坡修葺令未獲遵從而代辦工程正進行的個案中(見第 4.13 段表三 (f) 項)，其中只有 56 宗個案的資料可供審計署進行審查。在該 56 宗個案中的 10 宗 (18%)，屋宇署在修葺令發出後**超過六年**才展開代辦工程。

4.18 二零一一年七月，屋宇署告知審計署：

- (a) 該署要花時間尋覓、聯絡、游說及／或協助業主自願遵從危險斜坡修葺令；及
- (b) 該署或會檢控不遵從修葺令的業主。如檢控失敗，才會考慮進行代辦工程。

4.19 由於部分斜坡業主費時甚久才符合危險斜坡修葺令的規定，屋宇署需要就拖延很久的個案，考慮早日提出檢控或進行代辦工程。審計署注意到，屋宇署的內部指引沒有清晰指明在發出危險斜坡修葺令之後，提出檢控和進行代辦工程的時限和情況。

審計署的建議

4.20 審計署**建議**，屋宇署署長應：

- (a) 就拖延很久的危險斜坡修葺令個案，考慮早日提出檢控或進行代辦工程；及
- (b) 檢討屋宇署的內部指引，以便清晰指明在發出危險斜坡修葺令之後，提出檢控和進行代辦工程的時限和情況。

當局的回應

4.21 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 進行代辦工程，需要相當的時間、專業意見和人手。鑑於工作量繁重，屋宇署需要審慎考慮第 4.20(a) 段的審計署建議對資源方面的影響。不過，屋宇署會設法盡量善用其可用資源，在可能的範圍內採取執法行動；及
- (b) 屋宇署會顧及資源方面的影響，檢討內部指引，以期進一步改善工作。

對斜坡業主提供協助以符合危險斜坡修葺令規定

4.22 二零一零年二月，當局回應一名立法會議員的提問時表示，斜坡業主不遵從危險斜坡修葺令，主要原因是某些私人斜坡業主沒有能力自行安排修葺工程或有財政困難。

4.23 土力工程處設立了社區諮詢服務組 (見第 2.5 段)，向私人斜坡業主提供協助和指導，以便進行斜坡維修和鞏固工程。社區諮詢服務組聯同民政事務總署，就斜坡安全和維修向私人斜坡業主和私人樓宇的業主立案法團提供下列服務：

- (a) 舉辦座談會和講座；及
- (b) 就進行斜坡維修工程提供面對面諮詢服務。

對於沒有業主立案法團的私人樓宇，民政事務總署鼓勵和協助業主成立業主立案法團，以便處理樓宇管理事宜，包括斜坡維修 (如果斜坡構成樓宇業主共同擁有的土地的一部分)。

4.24 土力工程處已發布下列有關危險斜坡修葺令的刊物。這些刊物可於社區諮詢服務組、土木工程拓展署圖書館和各區民政事務處索取，亦可從土木工程拓展署網站和香港斜坡安全網站 (見第 1.5 段) 下載：

- (a) 《接獲危險斜坡修葺令時應怎樣處理》；
- (b) 《處理“危險斜坡修葺令”簡易指南》；及
- (c) 《土力工程處參考便覽第 01/2009 號：危險斜坡修葺令》。

4.25 此外，屋宇署會在發出危險斜坡修葺令的函件中說明，私人斜坡業主如需建議或協助，可聯絡社區諮詢服務組。該組會另行去信 (信中註明 24 小時熱線電話號碼) 私人斜坡業主，並夾附資料套，通知業主可隨時致電該組求助。

屋宇署提供的資助

4.26 由二零零一年七月起，屋宇署透過改善樓宇安全綜合貸款計劃(綜合貸款計劃——註10)，向希望獲得資助的私人樓宇個別業主提供貸款，用以進行改善樓宇及／或私人斜坡安全的工程，每個居所單位的貸款上限為100萬元。申請人如有財政困難可申請免息貸款，但須接受經濟狀況審查；如申請低息貸款，則無須接受審查。

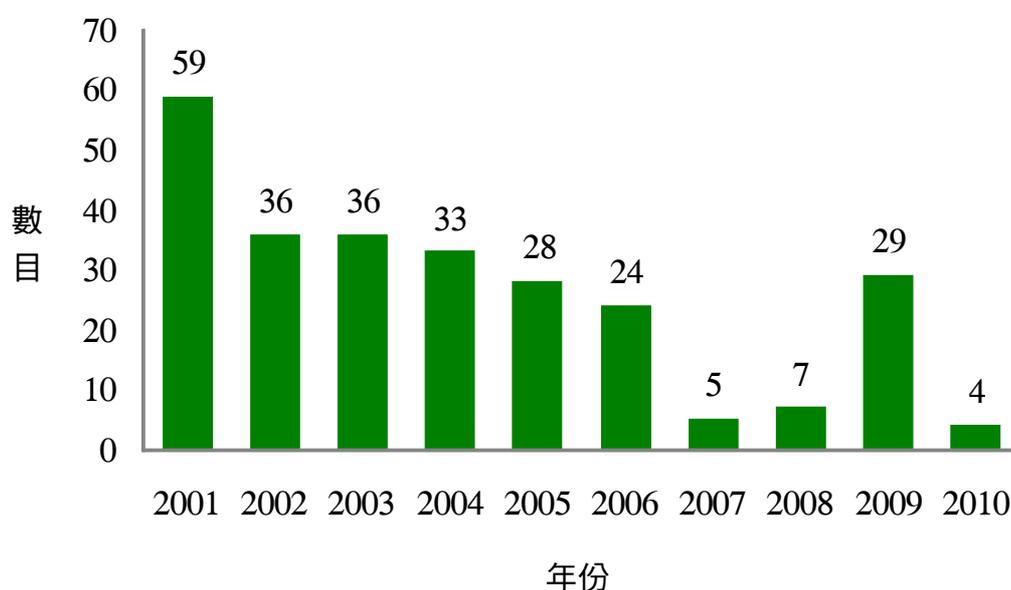
審計署的意見及建議

社區諮詢服務組的諮詢服務

4.27 在二零零一年至二零一零年期間，接獲危險斜坡修葺令並向社區諮詢服務組求助的斜坡業主的數目載於圖六。

圖六

向社區諮詢服務組求助的斜坡業主
(二零零一年至二零一零年)



資料來源：土力工程處的記錄

註10：二零零一年四月，立法會財務委員會批准為數7億元的財政承擔，設立綜合貸款計劃。

4.28 如圖六所示，接獲危險斜坡修葺令並向社區諮詢服務組求助的個案數目，由二零零一年的 59 宗，減至二零零九年的 29 宗和二零一零年的 4 宗。土力工程處需要檢討個案數目大減的原因，以期制定和推行改善措施。土力工程處亦需要考慮加強宣傳社區諮詢服務組所提供的服務。

貸款計劃的成效

4.29 在 2001-02 至 2010-11 年度的十年間，因危險斜坡修葺令而就斜坡工程向綜合貸款計劃申請貸款的個案有 11 宗。有 2 宗申請其後由申請人撤回，餘下 9 宗獲得批准，所涉貸款總額為 410,419 元 (個別個案的貸款額由 2,986 元至 15 萬元不等)。

4.30 二零一一年七月和九月，屋宇署告知審計署：

- (a) 綜合貸款計劃已推行十年，公眾應已熟知計劃的涵蓋範圍；
- (b) 由區議會和業主立案法團舉辦的座談會和工作坊數目眾多，屋宇署未必每次都能派員介紹綜合貸款計劃；
- (c) 綜合貸款計劃以需求為主導，大廈業主可自行考量並決定是否向該計劃申請貸款。屋宇署並不知道部分業主不向該計劃申請貸款的原因；
- (d) 自樓宇維修綜合支援計劃 (註 11) 於二零一一年四月一日推行後，大廈業主傾向選擇向該計劃申請津貼；及
- (e) 屋宇署向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令時，會通知業主有關綜合貸款計劃和新設的樓宇維修綜合支援計劃，及有關計劃會向有意進行斜坡補救工程的業主提供資助。

4.31 過去十年來，因危險斜坡修葺令而就斜坡工程申請貸款的個案平均每年只有一宗，屋宇署需要檢討申請率偏低的原因，以期制定和推行改善措施。屋宇署亦需要考慮加強宣傳綜合貸款計劃。

註 11：樓宇維修綜合支援計劃由香港房屋協會和市區重建局撥款推行和管理，為樓宇業主提供津貼和貸款，在樓宇公用地方進行工程，包括斜坡維修工程。樓宇業主可同時從樓宇維修綜合支援計劃和綜合貸款計劃 (見第 4.26 段) 中獲得資助。

審計署的建議

- 4.32 審計署建議，土木工程拓展署署長應：
- (a) 檢討向社區諮詢服務組尋求協助的斜坡業主數目大減的原因，以期制定和推行改善措施；及
 - (b) 考慮加強宣傳社區諮詢服務組所提供的服務。
- 4.33 審計署亦建議，屋宇署署長應：
- (a) 檢討因危險斜坡修葺令而就斜坡工程向綜合貸款計劃申請貸款的比率偏低的原因，以期制定和推行改善措施；及
 - (b) 考慮加強宣傳綜合貸款計劃下可用作斜坡工程的貸款。

當局的回應

- 4.34 土木工程拓展署署長同意第 4.32 段的審計署建議。
- 4.35 屋宇署署長同意第 4.33 段的審計署建議，並表示：
- (a) 屋宇署可進一步加強宣傳。由二零一一年九月起，屋宇署在發出危險斜坡修葺令時，會夾附介紹綜合貸款計劃和樓宇維修綜合支援計劃的單張；及
 - (b) 屋宇署會密切監察上述新措施的成效。

公布獲發危險斜坡修葺令的私人斜坡的資料

- 4.36 屋宇署發出危險斜坡修葺令之後，會於相關私人斜坡的顯眼位置張貼山泥傾瀉警告標誌（見照片一），以提醒附近居民和公眾留意潛在的山泥傾瀉危險。

照片一

在獲發危險斜坡修葺令的私人斜坡張貼山泥傾瀉警告標誌



資料來源：屋宇署的記錄

審計署的意見及建議

公布獲發危險斜坡修葺令的私人斜坡清單

4.37 土力工程處除了為私人斜坡進行安全篩選外，亦會勘測政府斜坡和進行所需的鞏固工程。該處在香港斜坡安全網頁公布正進行或快將進行鞏固工程的不合標準政府斜坡清單。

4.38 審計署注意到，向斜坡業主發出的危險斜坡修葺令的詳情，會於土地註冊處註冊，可供公眾查閱。此外，屋宇署向斜坡業主發出修葺令之後，會在該些斜坡張貼山泥傾瀉警告標誌（見照片一）。不過，屋宇署並沒有以類似處理政府斜坡的做法，公布這類私人斜坡的清單。

4.39 二零一一年九月，屋宇署告知審計署，公布獲發危險斜坡修葺令的私人斜坡清單，存在法律和私隱問題，而屋宇署在互聯網上公布這些資料前，須徵求有關業主的同意。

審計署的建議

4.40 審計署建議，屋宇署署長應就是否公布業主獲發危險斜坡修葺令的私人斜坡清單，探討其可行性。

當局的回應

4.41 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會考慮所有相關因素，探討在有需要時向公眾提供更多資料的最佳方法。

第5部分：為私人斜坡業主代辦工程的管理

5.1 本部分探討屋宇署在私人斜坡進行的代辦工程的管理。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 完成代辦工程的時限目標 (第 5.2 至 5.14 段)；
- (b) 委聘代辦工程的顧問 (第 5.15 至 5.20 段)；
- (c) 監察顧問的表現 (第 5.21 至 5.24 段)；及
- (d) 監察定期合約承建商的表現 (第 5.25 至 5.29 段)。

完成代辦工程的時限目標

5.2 屋宇署在評估土力工程處的建議後，會因應情況向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令，要求展開勘測和進行工程，解決有存在危險 (或有可能變得危險) 的情況 (見第 1.10 段)。根據修葺令所指定，私人斜坡業主須在 **7 個月內** 委聘顧問 (即認可人士——見第 4.2 段) 勘測斜坡，完成改善工程的設計，以及提交工程建議書 (註明預計的完成時間) 供屋宇署審批。該 7 個月時間包括：

- (a) 在 2 個月內委聘顧問；及
- (b) 在 5 個月內完成設計並提交工程建議書。

5.3 根據《建築物條例》第 27A 條和第 33 條，斜坡業主如不遵從危險斜坡修葺令，屋宇署可為私人斜坡進行代辦工程，並向業主追討工程費用及監督費用。屋宇署為私人斜坡進行代辦工程時會採取以下行動：

- (a) 就該署擬議進行的代辦工程行動，發信通知斜坡業主；
- (b) 以招標方式委聘工程顧問，進行勘測斜坡和擬備斜坡工程的詳細設計；
- (c) 指示顧問進行施工前安排 (例如擬備工地監工計劃書和相關施工令)；及
- (d) 向定期合約承建商發出施工令，在顧問的監督下 (根據核准設計) 進行斜坡工程。

5.4 屋宇署定下目標，私人斜坡的代辦工程應在 **44 個月內** 完成，工程不同階段的時限目標如下：

- (a) 屋宇署應在 **5 個月** 內委聘代辦工程的顧問；

- (b) 顧問應在 20 個月內完成設計工作 (註 12)；
- (c) 顧問應在 2 個月內完成施工前安排(見第 5.3(c) 段)；及
- (d) 定期合約承建商應在 17 個月內完成斜坡改善工程。

審計署的意見及建議

斜坡業主與屋宇署的不同時限目標

5.5 審計署的審查發現，規定斜坡業主完成委聘顧問及設計工作的時間，遠少於屋宇署為私人斜坡進行代辦工程時，就完成同類工作所設定的時限目標 (見表四)。

表四

為斜坡業主與屋宇署訂定的時限目標

工程階段	時限目標	
	由斜坡業主進行的工程 (註) (月)	屋宇署進行的代辦工程 (月)
委聘顧問	2	5
完成設計工作	5	20

資料來源：屋宇署的記錄

註：因應個別情況，不同的危險斜坡修葺令所規定的施工前安排及斜坡改善工程的完成時間會有所不同。

5.6 二零一一年九月，屋宇署告知審計署，危險斜坡修葺令所定的限期緊迫，旨在促使斜坡業主早日遵從修葺令。如業主或業主委聘的認可人士提出合理理據，在不影響修葺令的原則下，屋宇署會考慮延長遵從修葺令的限期。

註 12：根據屋宇署指引，如代辦工程涉及進入附近處所或政府土地，或在上述範圍內進行工程，屋宇署或會准許延長工程時限，以便與受影響業主或相關政府部門達成正式協議。

5.7 審計署認為，屋宇署需要檢討為斜坡業主與該署所訂定不同時限目標的理由，以期制定和推行改善措施。

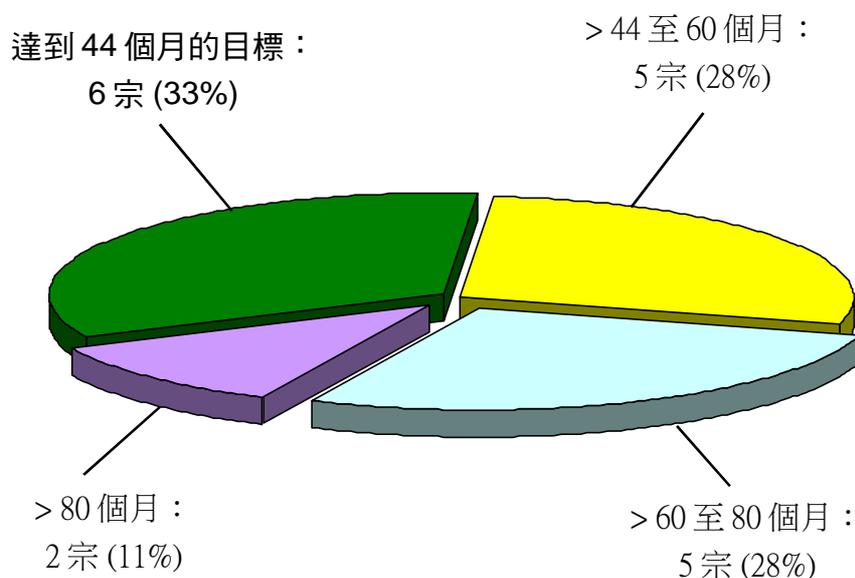
代辦工程逾期完成

5.8 在二零零零年一月至二零一一年三月期間，屋宇署就 71 宗代辦工程個案批出 48 份顧問合約。直至二零一一年三月，其中 18 宗代辦工程個案已完成，其餘 53 宗個案的工程仍在進行中。

5.9 審計署的審查發現，在 18 宗已完成的代辦工程個案中，有 12 宗 (67%) 的工程完成時間 (見圖七) 超出 44 個月的目標 (見第 5.4 段)。

圖七

18 宗代辦工程個案的完成時間
(二零零零年一月至二零一一年三月)



資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

5.10 審計署的審查亦發現，截至二零一一年三月，在 53 宗代辦工程仍在進行的個案中 (見第 5.8 段)，有 26 宗 (49%) 已超出 44 個月的目標，逾期介乎 1 至 76 個月。由於這些個案的工程仍在進行，完成工程實際所需的時間仍有待分曉。

5.11 二零一一年九月，屋宇署告知審計署：

- (a) 在執行代辦工程時遇到很多未能預料的困難和問題；及
- (b) 代辦工程的規劃和進度由屋宇署的內部會議密切監察。

5.12 審計署認為，屋宇署需要加強監控代辦工程的執行情況，確保工程盡可能在屋宇署所定的時限目標內完成。

審計署的建議

5.13 審計署建議，屋宇署署長應：

- (a) 檢討私人斜坡業主與屋宇署就斜坡改善工程在委聘顧問和完成設計工作方面的時限目標的差距；及
- (b) 加強監控代辦工程的執行情況，確保工程盡可能在屋宇署所定的時限目標內完成。

當局的回應

5.14 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會：

- (a) 徵詢土力工程處的意見，進行第 5.13(a) 段所建議的檢討，尤其是現時就促使斜坡業主遵從危險斜坡修葺令方面所訂策略的成效；及
- (b) 繼續跟進代辦工程的執行情況，密切監察工程進度。

委聘代辦工程的顧問

5.15 一九九六年，屋宇署委聘兩間定期合約顧問公司設計和監督私人斜坡的代辦工程，每份合約為期三年。在該三年內，屋宇署私人斜坡的代辦工程，一律交由該兩間顧問公司處理。屋宇署在一九九九年檢討這項安排。之後，屋宇署在二零零零年至二零零六年就每宗代辦工程個案委聘一間顧問公司。由二零零七年開始，為提高效率，屋宇署採用新的安排，每份顧問合約會包含兩宗或以上代辦工程個案。

審計署的意見及建議

委聘顧問

5.16 審計署的審查發現，截至二零一一年三月，屋宇署正就15宗代辦工程個案委聘顧問。在這15宗個案中，有9宗(60%)已超出在五個月之內委聘顧問的目標(見第5.4(a)段)，逾期介乎1至14個月。由於這些個案的委聘顧問工作尚在進行，完成委聘工作實際所需的時間仍有待分曉。

5.17 審計署注意到，截至二零一一年三月，就上述9宗超出五個月目標的個案中，屋宇署正為其中的5宗安排把兩宗或以上的個案納入同一份顧問合約(見第5.15段)。審計署認為，以這個安排委聘顧問，可能是導致委聘工作逾期完成的原因。個案三便是一例。

個案三 —— 代辦工程 A

委聘顧問耗時過久

1. 二零零九年九月，屋宇署通知大嶼山一幅私人斜坡的業主，該署決定進行代辦工程(代辦工程 A)。
2. 二零一零年一月，屋宇署嘗試委聘一間顧問公司一併處理代辦工程 A 和另一項代辦工程，但失敗告終。
3. 二零一零年五月，屋宇署為相同目的再次嘗試委聘顧問。
4. 二零一一年九月，屋宇署委聘了一間顧問公司，一併處理代辦工程 A 和另一項代辦工程。

審計署的意見

5. 屋宇署在通知業主決定進行代辦工程 A 之後兩年才委聘顧問，時間遠遠超過原定五個月的目標。

屋宇署的回應

6. 二零一一年九月，屋宇署告知審計署，由於該署需優先處理其他較緊急的個案，因此本個案只屬個別事件。

資料來源：屋宇署的記錄

5.18 二零一一年九月，屋宇署告知審計署：

- (a) 以同一份顧問合約處理兩項或以上代辦工程，實有其可取之處，例如可以吸引大型顧問公司競投顧問合約、節省行政時間和開支，以及可同時處理更多危險斜坡修葺令的個案；及
- (b) 如屋宇署放棄以同一份顧問合約處理兩項或以上代辦工程的做法，則須為每項工程安排一份顧問合約。這樣會增加行政工作(包括招標和合約管理)，既欠缺效率，亦不符合成本效益，結果或會進一步延長委聘顧問所需的時間。

審計署的建議

5.19 審計署建議，屋宇署署長應加快行動委聘顧問以處理代辦工程，盡可能達到該署所定在五個月內委聘顧問的目標。

當局的回應

5.20 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會因應可用的資源，檢討委聘顧問的安排。

監察顧問的表現

5.21 屋宇署實施顧問表現管理制度，監察負責代辦工程的顧問的表現，這與其他工務部門實施的制度相若。在該制度下，屋宇署會根據一系列因素，評核每個顧問的表現。屋宇署亦制定了以下指引，監察負責代辦工程的顧問的表現：

- (a) 與顧問每月舉行會議，監察工程進度；
- (b) 就顧問的表現，每季撰寫表現報告；
- (c) 如工程進度延誤超過一個月，向顧問發出催辦信；
- (d) 如工程進度再延誤一個月，向顧問發出警告信；
- (e) 如顧問在收到警告信後沒有改善工作表現，向其發出表現欠佳報告；
- (f) 向顧問連續兩次發出表現欠佳報告後，暫停該顧問競投新顧問合約的資格最少三個月；及
- (g) 如向顧問連續三次發出表現欠佳報告，延長暫停投標資格期間至最少 12 個月。

審計署的意見及建議

監控顧問的表現

5.22 在二零零零年一月至二零一一年三月期間，屋宇署就 71 宗代辦工程個案批出 48 份顧問合約。審計署選取了 5 份顧問合約 (10%) 進行審查，發現屋宇署的監察指引 (見第 5.21 段) 未獲完全遵從。審計署的發現包括：

- (a) **沒有每月舉行會議** 在該5份顧問合約中，屋宇署只按需要與顧問舉行會議，並無遵從每月舉行會議的指引 (見第 5.21(a) 段)；
- (b) **沒有發出警告信** 雖然屋宇署曾就 3 份顧問合約向顧問發出催辦信，但是即使工程再延誤一個月，該署並沒有向顧問發出警告信 (見第 5.21(d) 段)；及
- (c) **沒有發出表現欠佳報告** 關於上文 (b) 段所述的3份顧問合約，雖然顧問一再延誤工程，但是屋宇署沒有向其發出表現欠佳報告 (見第 5.21(e) 段)。

個案四的例子顯示，即使顧問需時甚久才完成施工前安排，屋宇署並沒有向顧問發出警告信或向其發出表現欠佳報告。

個案四 —— 代辦工程 B

監察顧問的表現

1. 二零零七年十月，屋宇署批准顧問就跑馬地兩幅私人斜坡的代辦工程(代辦工程 B)所提交的詳細設計報告，並要求顧問就斜坡工程提交所需文件，包括品質手冊、施工令擬稿和工程費用預算草案。
2. 二零零七年十一月，斜坡業主通知屋宇署，他們十分關注工程的進度。
3. 二零零七年十一月至二零零八年八月，屋宇署向顧問共發出七封催辦信，要求依時提交所需文件。
4. 二零零八年九月，顧問向屋宇署提交全部所需文件。
5. 二零零八年十月，屋宇署就斜坡工程向定期合約承建商發出施工令。

審計署的意見

6. 顧問花了 11 個月的時間才交齊所需的文件，以致施工前安排用了一年時間才可以落實，時間遠遠超過原定兩個月的時限目標 (見第 5.4(c) 段)。
7. 即使顧問延遲落實施工前安排，屋宇署並沒有向顧問發出警告信或向其發出表現欠佳報告，做法有違該署的監察指引 (見第 5.21(d) 和 (e) 段)。

屋宇署的回應

8. 二零一一年九月，屋宇署告知審計署：
 - (a) 在二零零七年十月至二零零八年十月的施工前安排期間，屋宇署要求顧問先完成多項工作，才發出施工令；
 - (b) 當發現工程延誤超過一個月，屋宇署已不時發出催辦信；及
 - (c) 該顧問大致上回應了催辦信，能夠逐一提交所需資料，因此該署沒有正式向顧問發出警告信。

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的建議

5.23 審計署建議，屋宇署署長應採取措施，確保屋宇署就監察顧問表現的指引得到遵從。

當局的回應

5.24 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會加強合約管理措施，及檢視現行程序是否尚有可改善之處。

監察定期合約承建商的表現

5.25 屋宇署實施承建商表現管理制度，監察負責代辦工程的定期合約承建商的表現，這與其他工務部門實施的制度相若。在該制度下，屋宇署會根據一系列因素，評核每名承建商的表現。與監察顧問表現的指引類似，屋宇署亦制定了以下指引，監察負責每個代辦工程施工令的定期合約承建商的表現：

- (a) 屋宇署、定期合約承建商與顧問每兩個月開會一次，監察工程進度；
- (b) 施工期間，就定期合約承建商的表現每季撰寫表現報告；
- (c) 如定期合約承建商引致工程延誤，向承建商發出催辦信；
- (d) 如定期合約承建商在收到催辦信後沒有改善工作表現，向承建商發出警告信；
- (e) 如定期合約承建商在收到警告信後沒有改善工作表現，向其發出表現欠佳報告；
- (f) 向定期合約承建商連續兩次發出表現欠佳報告後，暫停該承建商競投新工程合約的資格最少三個月；
- (g) 屋宇署的個案負責人員每兩個月進行實地視察一次；及
- (h) 個案負責人員進行實地審查最少一次。

審計署的意見及建議

監控定期合約承建商的表現

5.26 在二零零零年一月至二零一一年三月期間，屋宇署的定期合約承建商完成了 18 宗代辦工程個案(見第 5.8 段)。審計署的審查發現，屋宇署監察定期合約承建商的指引(見第 5.25 段)未獲完全遵從。審計署的發現包括：

- (a) **撰寫表現報告的次數** 在 18 宗已完成的代辦工程個案中，屋宇署為其中 2 宗個案 (11%) 的定期合約承建商所撰寫的表現報告相隔的時間超過三個月，做法有違屋宇署所定每季撰寫表現報告的指引(見第 5.25(b) 段)；
- (b) **發出表現欠佳報告** 審計署注意到，有一項施工令指明工程須在 11 個月內完成，但定期合約承建商(承建商 A)卻花了 20 個月才完成工程。施工期間，斜坡業主多次投訴工程進度緩慢。工程顧問向承建商 A 先後發出八封催辦信，屋宇署亦曾發出一封警告信。不過，在整個工程期內，承建商 A 仍獲評為表現令人滿意，做法有違屋宇署的指引(見第 5.25(e) 段)；及
- (c) **實地視察和實地審查** 在 18 宗已完成的代辦工程個案中，審計署未能找到任何文件(例如實地視察報告)，顯示曾進行規定的實地視察(見第 5.25(g) 段)。審計署亦注意到，有 4 宗個案(佔上述 18 宗的 22%)並未有進行實地審查(見第 5.25(h) 段)。

5.27 二零一一年九月，屋宇署告知審計署：

- (a) 承建商 A 的工程進度因施工期間遇到困難而導致延誤；及
- (b) 屋宇署在發出警告信後，承建商 A 已積極回應以改善工程進度。因此，該署沒有向其發出表現欠佳報告。

審計署的建議

5.28 審計署建議，屋宇署署長應採取措施，確保屋宇署就監察定期合約承建商表現的指引得到遵從。

當局的回應

5.29 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 屋宇署近期實施了多項措施，確保依時就所有正在進行的施工令撰寫表現報告；及
- (b) 屋宇署會確保按時進行指引所規定的實地視察和實地審查。此外，屋宇署的顧問會密切監察代辦工程的進度和質素。

第6部分：追討為業主代辦工程的費用

6.1 本部分探討屋宇署向私人斜坡業主追討代辦工程費用的行動，審查工作集中於以下範疇：

- (a) 追討代辦工程費用的行動 (第 6.7 至 6.17 段)；及
- (b) 實施分階段追討費用 (第 6.18 至 6.24 段)。

追討費用

6.2 根據《建築物條例》第 27A 條和第 33 條，如斜坡業主不遵從危險斜坡修葺令，屋宇署可在該私人斜坡進行代辦工程 (註 13)，然後向業主追討工程費用及監督費用。

6.3 代辦工程完成後，屋宇署會採取以下行動向私人斜坡業主追討費用：

- (a) 確定代辦工程的帳目，然後向斜坡業主發出繳款通知書 (註 14)；
- (b) 如斜坡業主未有準時按繳款通知書付清費用，屋宇署會根據《建築物條例》第 33 條向業主發出證明書 (第 33 條證明書)，並在土地註冊處註冊這份證明書，對物業的業權構成第一押記。根據這項法定押記，屋宇署可出售或出租物業，以清繳代辦工程的欠交費用；及
- (c) 把合適的個案轉介律政司採取法律行動，例如發信予斜坡業主的債務人和承按銀行。

尚未討回費用的個案

6.4 屋宇署設有電腦資訊系統，記錄代辦工程的費用資料 (包括顧問和定期合約承建商的費用)、工程完成時間、向斜坡業主發出繳款通知書追討費用的資料，以及其他已採取的追討費用行動。

註 13：對於需要緊急維修的私人斜坡 (例如在發生山泥傾瀉之後)，屋宇署亦可進行代辦工程，然後向斜坡業主追討費用。

註 14：如私人斜坡有多名業主，費用會相應分攤，屋宇署會向每名業主各自發出繳款通知書。

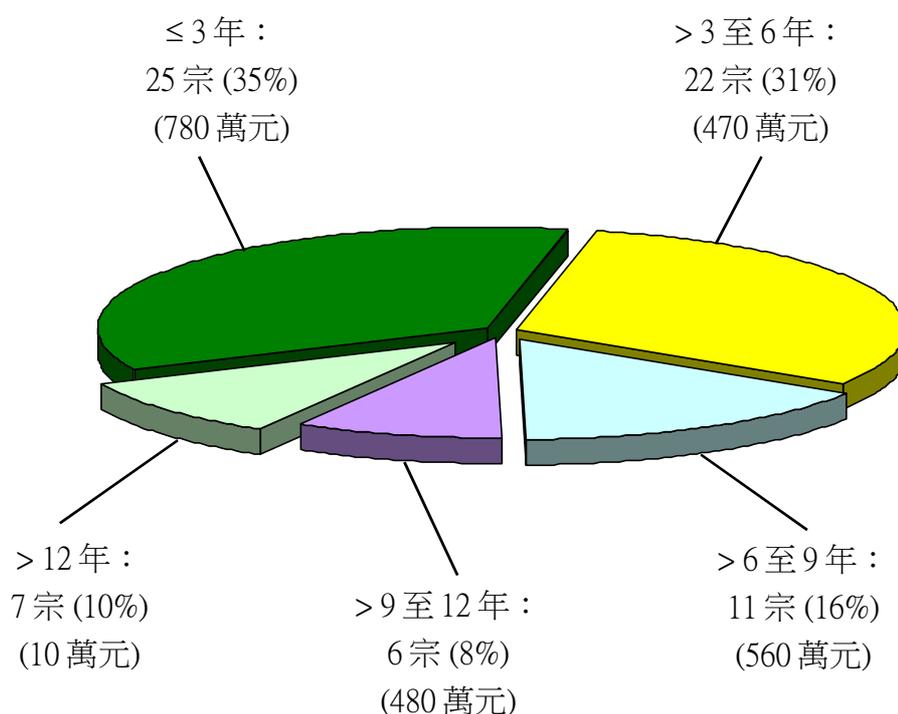
6.5 審計署的審查發現，截至二零一一年三月三十一日：

- (a) 有 71 宗代辦工程個案已經完成 (包括 34 宗緊急工程)，但尚未完全繳清費用。這些個案的費用總額為 4,100 萬元，其中 2,300 萬元 (56%) 仍有待向斜坡業主討回；及
- (b) 有 44 宗代辦工程個案仍在進行，累積費用為 1,100 萬元，待工程完成後便會向斜坡業主追討。

6.6 圖八顯示該 71 宗已完成個案的案齡分析。

圖八

71 宗已完成但尚未完全繳清費用的代辦工程個案
案齡分析
(二零一一年三月三十一日)



資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

追討代辦工程費用的行動

追討費用行動的時限目標

6.7 屋宇署就追討費用行動定有下列時限目標：

- (a) 在代辦工程完成後 6 個月 向斜坡業主發出繳款通知書；及
- (b) 在發出繳款通知書後 4 個月 在土地註冊處註冊第 33 條證明書。

追討費用行動的時效期

6.8 屋宇署追討代辦工程費用的行動，受下列法定時效期所規限：

- (a) 根據《時效條例》(第 347 章)的規定，追討費用的訴訟，必須在代辦工程完成日期起計 6 年內提出；及
- (b) 關於發出第 33 條證明書和在土地註冊處註冊該證明書方面，《時效條例》訂明，追討藉物業的押記而獲得保證的本金的任何訴訟，必須在註冊日期起計 12 年內提出。

審計署的意見及建議

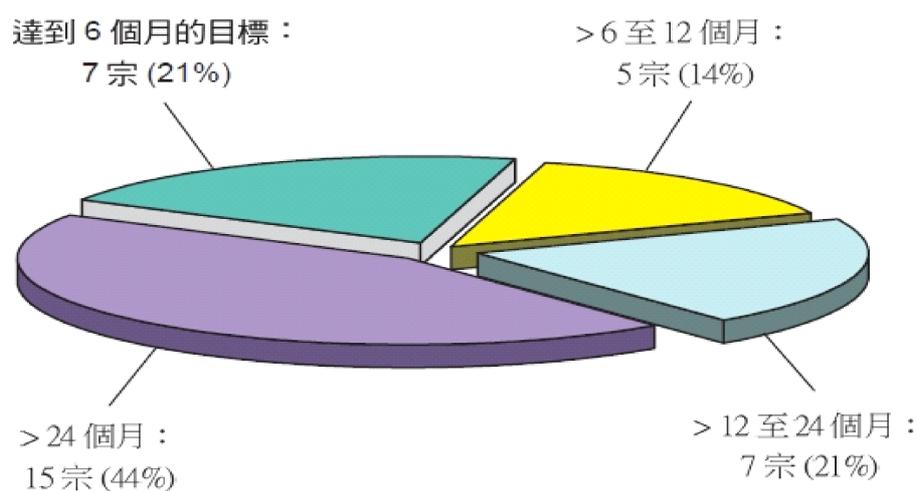
追討費用行動的時限目標

6.9 截至二零一一年三月三十一日，在上述 71 宗已完成但尚未完全繳清費用的代辦工程個案中(見第 6.5 段)，有 34 宗 (48%) 已發出繳款通知書，並註冊第 33 條證明書。

6.10 **發出繳款通知書** 審計署的審查發現，在上述 34 宗代辦工程個案(見第 6.9 段)中，有 27 宗 (79%) 的繳款通知書在工程完成逾六個月後才發出，未能達到屋宇署的目標(見第 6.7(a) 段)。圖九顯示已發出繳款通知書個案的案齡分析。

圖九

在工程完成後發出繳款通知書的 34 宗個案案齡分析
(二零一一年三月三十一日)

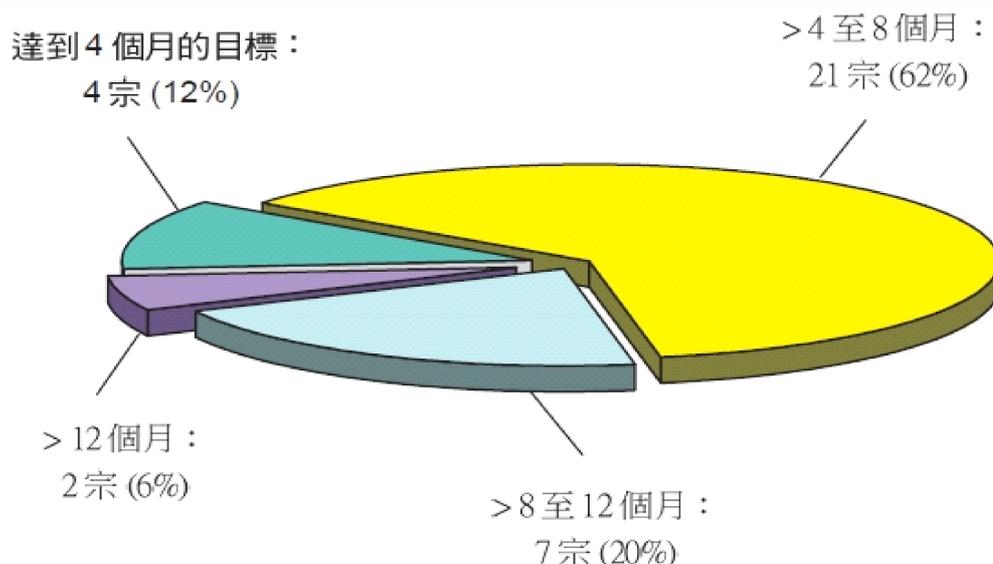


資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

6.11 **註冊第 33 條證明書** 審計署的審查發現，在該 34 宗代辦工程個案中，有 30 宗 (88%) 的第 33 條證明書在繳款通知書發出逾四個月後才註冊，未能達到屋宇署的目標 (見第 6.7(b) 段)。圖十顯示第 33 條證明書註冊個案的案齡分析。

圖十

註冊第 33 條證明書的 34 宗個案所費時間的
案齡分析
(二零一一年三月三十一日)



資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

6.12 二零一一年九月，屋宇署告知審計署：

- (a) 代辦工程的進度受屋宇署內部會議密切監察；
- (b) 有些個案需要較長時間才可發出繳款通知書，可能是由於需時處理決算帳目，澄清業權資料和分攤費用；及
- (c) 繳款通知書發出後，有些業主或會就他們所須支付的工程費用提出查詢。為免出現糾紛，屋宇署會在註冊第 33 條證明書前，盡力回答所有查詢。

6.13 根據《建築物條例》第 33(9) 條的規定，如物業的真誠購買人在代辦工程完成後，但在第 33 條證明書註冊前，已取得物業的權益，並把該權益予以註冊，則藉註冊第 33 條證明書而構成的第一押記對該購買人無效，亦不會使該購買人負上法律責任。因此，屋宇署需要加快行動，發出繳款通知書和註冊第 33 條證明書。

6.14 個案五的例子說明追討費用需時甚久。

個案五

追討費用出現延誤

1. 二零零一年八月，屋宇署向跑馬地一幅私人斜坡的 13 名共同業主，各自發出危險斜坡修葺令。
2. 二零零二年五月，屋宇署決定進行代辦工程。
3. 二零零八年六月，代辦工程完成。同月稍後時間，其中一名業主(業主 A)把涉及危險斜坡修葺令的物業，售賣給另一人(業主 B)。
4. 二零零八年六月至二零一一年三月，屋宇署與負責代辦工程的顧問釐清涉及的地段界線，之後把工程費用分攤至每名業主。
5. 二零一一年四月，屋宇署向 13 名共同業主(包括業主 B)發出繳款通知書，追討總數 130 萬元的代辦工程費用。
6. 直至二零一一年八月，有四份繳款通知書(包括向業主 B 發出的繳款通知書)仍未付清，所涉款項合共 110 萬元，而屋宇署仍未向業主發出第 33 條證明書。

審計署的意見

7. 工程完成後，屋宇署需時近三年(二零零八年六月至二零一一年四月)才發出繳款通知書，超出六個月的時限目標(見第 6.7(a) 段)。

屋宇署的回應

8. 二零一一年九月，屋宇署告知審計署，本個案涉及 13 名共同業主，在分攤費用方面有很多複雜之處。

資料來源：屋宇署和土地註冊處的記錄

6.15 根據屋宇署的記錄，代辦工程完成後，很多個案在發出繳款通知書方面出現延誤，是由於承建商和顧問呈交工程的決算帳目需時甚久。屋宇署規定定期合約承建商須於工程完成後 2 個月內，呈交決算帳目。負責代辦工程的顧問會查核決算帳目，供屋宇署核證。屋宇署內部定有目標，決算帳目須在工程完成後 3 個月內核證。屋宇署需要採取措施，確保決算帳目準時向該署呈交，以便及早發出繳款通知書。

審計署的建議

- 6.16 審計署建議，屋宇署署長應採取措施確保：
- (a) 屋宇署所定的目標，即在工程完成後六個月內發出繳款通知書，以及在發出繳款通知書後四個月內在土地註冊處註冊第 33 條證明書，能夠達到；及
 - (b) 承建商和顧問準時向屋宇署呈交代辦工程的決算帳目，以便及早向斜坡業主發出繳款通知書。

當局的回應

- 6.17 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會採取措施，加快追討費用。

實施分階段追討費用

二零零五年的審查工作

6.18 二零零五年，審計署曾就樓宇的渠務問題進行審查，包括審查屋宇署向物業業主追討各類代辦工程(包括斜坡修葺工程)費用的工作。審查結果載於二零零五年三月發表的《審計署署長第四十四號報告書》第 1 章。

6.19 審計署在二零零五年的審查工作中建議，屋宇署應考慮分階段追討代辦斜坡工程所涉及的費用。屋宇署當時的回應是，該署已在二零零五年二月初，實施分階段追討代辦斜坡工程費用的安排。

6.20 根據分階段追討費用的安排，屋宇署會在設計和施工兩個階段追討代辦斜坡工程的費用。屋宇署會在設計工作完成後發出繳款通知書，務求在建造工程完成前及早討回相關費用。

審計署的意見及建議

分階段追討費用的安排

6.21 審計署的審查發現，在二零零五年二月(新安排實施日期)至二零一一年八月這六年期間，屋宇署只在二零零五年六月就一宗個案採用分階段追討費用的安排，所涉款項為 90 萬元。期間，屋宇署沒有採用上述安排，追討另外 46 宗個案的設計費用。審計署亦注意到，屋宇署沒有就分階段追討費用一事制訂詳盡指引。

6.22 二零一一年八月和九月，屋宇署告知審計署，該署未有廣泛採用上述安排分階段追討代辦工程的費用，理由如下：

- (a) 設計工作的費用遠低於建造工程的費用；
- (b) 多數代辦工程個案的施工期不長；
- (c) 分階段追討費用可能會令斜坡業主感到混淆和不便；及
- (d) 屋宇署的人手有限，如一筆過追討代辦工程的費用，可減輕該署的行政負擔。

審計署的建議

6.23 審計署建議，屋宇署署長應就私人斜坡的代辦工程，制訂採用分階段追討費用安排的詳盡指引。

當局的回應

6.24 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會檢討分階段追討費用安排的內部指引，以優化追討費用的程序。

附錄 A

(參閱第 2.6、2.7(a)及 2.10 段)

土力工程處的私人斜坡維修調查
(1993–94 至 2009–10 年度)

調查報告 年度	調查期	納入調查 的斜坡 (a) (幅)	維修狀況屬 “表面上可接受”的斜坡	
			(b) (幅)	$(c) = \frac{(b)}{(a)} \times 100\%$ (百分率)
1993–94	1993 年 11 月至 12 月	63	22	35%
1994–95	1994 年 12 月至 1995 年 1 月	61	24	39%
1995–96	1995 年 11 月至 12 月	60	27	45%
1996–97	1996 年 11 月至 12 月	100	41	41%
1997–98	1997 年 12 月至 1998 年 2 月	200	85	43%
1998–99	1998 年 12 月至 1999 年 3 月	297	122	41%
1999–00	1999 年 12 月至 2000 年 3 月	300	125	42%
2000–01	2000 年 12 月至 2001 年 2 月	300	129	43%
2001–02	2001 年 11 月至 2002 年 2 月	314	136	43%
2002–03	2003 年 11 月至 12 月	60	25	42%
2003–04	2004 年 11 月至 2005 年 3 月	60	28	47%
2004–05	2006 年 1 月至 2 月	60	29	48%
2005–06	2007 年 2 月	60	30	50%
2006–07	2008 年 3 月	60	31	52%
2007–08	2009 年 2 月	60	33	55%
2008–09	2010 年 2 月至 3 月	60	37	62%
2009–10	2011 年 2 月	60	38	63%

資料來源：土力工程處的記錄