

第 9 章

發展局
屋宇署

屋宇署對強制驗樓計劃的管理

這項審查工作是根據政府帳目委員會主席在 1998 年 2 月 11 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。

《審計署署長第七十五號報告書》共有 10 章，全部載於審計署網頁 (網址：<https://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

屋宇署對強制驗樓計劃的管理

目 錄

	段數
摘要	
第 1 部分：引言	1.1 – 1.12
審查工作	1.13
鳴謝	1.14
第 2 部分：揀選樓宇以發出法定通知	2.1
在強制驗樓計劃下揀選樓宇以發出法定通知	2.2 – 2.33
審計署的建議	2.34
政府的回應	2.35
推廣自願檢驗樓宇	2.36 – 2.39
審計署的建議	2.40
政府的回應	2.41
第 3 部分：跟進法定通知遵從情況的行動	3.1 – 3.3
針對不遵從法定通知的警告信和	3.4 – 3.14
法定通知在土地註冊處註冊的情況	
審計署的建議	3.15
政府的回應	3.16
檢控行動和代辦工程	3.17 – 3.31
審計署的建議	3.32
政府的回應	3.33

	段數
第 4 部分：監察註冊檢驗人員呈交文件的情況	4.1
審查強制驗樓計劃文件	4.2 – 4.15
審計署的建議	4.16
政府的回應	4.17
備存強制驗樓計劃文件和審查結果的記錄	4.18 – 4.24
審計署的建議	4.25
政府的回應	4.26
附錄	頁數
A：屋宇署：組織架構圖（摘要） (2020 年 3 月 31 日)	53

屋宇署對強制驗樓計劃的管理

摘要

1. 本港的樓宇失修問題存在已久。隨着《建築物條例》(第 123 章)的修訂及附屬法例《建築物(檢驗及修葺)規例》(第 123P 章)於 2011 年通過後，強制驗樓計劃自 2012 年 6 月 30 日起全面實施。強制驗樓計劃是基於“預防勝於治療”的理念，規定業主須為其物業進行定期檢驗和適時維修，從根源處理樓宇失修的問題。在強制驗樓計劃下，《建築物條例》賦權屋宇署可每 10 年向樓齡達 30 年或以上的私人樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，規定業主為其樓宇的公用部分、外牆、伸出物和招牌進行訂明檢驗，並在有需要時進行訂明修葺。截至 2019 年 12 月，強制驗樓計劃涵蓋共 18 066 幢樓宇。截至 2020 年 4 月，在強制驗樓計劃下發出的法定通知合共有 82 177 份(涉及 5 308 幢樓宇)。根據強制驗樓計劃，註冊檢驗人員負責進行訂明檢驗及／或監督註冊承建商的訂明修葺。屋宇署負責確保妥善規管註冊檢驗人員和推行強制驗樓計劃。審計署最近就屋宇署對強制驗樓計劃的管理工作進行審查。

揀選樓宇以發出法定通知

2. **需持續檢討為發出強制驗樓計劃法定通知而揀選樓宇的目標數目並為強制驗樓計劃制訂長遠策略** 屋宇署在其管制人員報告載列一項衡量服務表現的主要準則，即“為進行強制驗樓計劃的訂明檢驗並在有需要時進行訂明修葺而選定的目標樓宇”。關於這項涉及在強制驗樓計劃下揀選目標樓宇的主要衡量服務表現準則：(a) 自 2013 年(即全年推行強制驗樓計劃的第一年)以來，樓宇目標數目由 2014 年的 2 000 幢減至 2019 年的 400 幢(即 2015 年為 650 幢、2016 年為 500 幢、2017 至 2019 年為 400 幢)，而 2020 年的數目則增加至 600 幢；及 (b) 2012 至 2014 年的樓宇實際數目較目標數目為少。2015 至 2019 年的實際數目則等於或超過目標數目。屋宇署表示，自 2012 年推行強制驗樓計劃以來，該署一直監察強制驗樓計劃的進展，並留意到由於推行強制驗樓計劃的工作量龐大，加上收到大量公眾查詢和意見，令其工作進度未能達標。屋宇署已根據積累的經驗調整策略，包括調整工作優次，着重加強所發出的法定通知的遵從情況。因此，2014 年以後的樓宇目標數目逐漸減少。審計署留意到，截至 2019 年 12 月，在強制驗樓計劃涵蓋的 18 066 幢樓宇中，估計約有 12 000 幢樓宇未被揀選以發出法定通知。根據 2020 年每年揀選 600 幢樓宇的目標，選出上述約 12 000 幢樓宇需要約 20 年，更遑論在 2019 年後才涵蓋在強制驗樓計

劃內的樓宇。審計署認為，屋宇署需持續檢討為發出強制驗樓計劃法定通知而揀選樓宇的目標數目，進一步精簡強制驗樓計劃，並為計劃制訂長遠策略，以達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的。審計署亦留意到，屋宇署的管制人員報告並沒有載列上述主要衡量服務表現準則的明確定義（例如，屋宇署表示，這項衡量服務表現準則中的實際數目，是指已揀選供考慮發出法定通知的樓宇數目）。屋宇署宜考慮在管制人員報告中，就這項主要衡量服務表現準則提供較明確的定義，以提高透明度和問責程度（第 2.7 至 2.11 段）。

3. **需持續檢討揀選準則** 為加強透明度和促進社區參與，當局成立選取目標樓宇諮詢委員會（選取樓宇委員會），就強制驗樓計劃的樓宇揀選準則，以及揀選目標樓宇以發出法定通知的事宜，向屋宇署提供意見。選取樓宇委員會在 2017 年 10 月舉行的會議上，同意採納屋宇署修訂揀選準則和樓宇評分制度的建議，以風險為本的方式揀選強制驗樓計劃的目標樓宇，而修訂準則已納入屋宇署的指引。根據樓宇評分制度，樓宇會按 4 項揀選準則（即樓齡、樓宇狀況、樓宇管理和對公眾構成的風險）加以評分，而評分較高（即潛在風險相對較高）的樓宇會被優先揀選。在同一會議上，屋宇署亦告知選取樓宇委員會，只有樓齡達 50 年或以上的私人住用或商住樓宇才會被揀選以發出強制驗樓計劃法定通知（即首要揀選準則）。在 2020 年 8 月 25 日，選取樓宇委員會通過把首要揀選準則修訂為樓齡達 40 年或以上的私人住用或商住樓宇。審計署留意到：(a) 經修訂的首要揀選準則（以及在 2017 年 10 月所採用的前準則）以樓宇類型和樓齡為依歸。然而，根據樓宇評分制度，樓宇類型並非一項揀選準則，而樓齡亦只是 4 項揀選準則之一；(b) 強制驗樓計劃所涵蓋的部分樓宇雖然不符合首要揀選準則（即樓宇類型不符或樓齡低於首要準則的指定樓齡），但獲較高評分或曾涉及樓宇構件墮下事故，同樣可能對公眾安全構成高風險；及 (c) 首要揀選準則（包括之前和現行準則）並沒有納入屋宇署指引內。審計署認為，顧及樓宇評分制度的其他揀選準則，屋宇署需持續檢討採用首要揀選準則以揀選強制驗樓計劃目標樓宇的做法，並需把強制驗樓計劃揀選目標樓宇的所有準則納入其指引內（第 2.2、2.3、2.12 至 2.14 及 2.18 至 2.20 段）。

4. **部分被選取樓宇委員會揀選的樓宇其後被剔除** 在選取樓宇委員會通過提名名單後，屋宇署可因應不同原因（例如樓宇最近完成修葺或正進行修葺，或者已經或將會拆卸），更改獲通過樓宇名單上的部分樓宇。屋宇署表示，該署共剔除了 76 幢在 2017 至 2019 年期間被選取樓宇委員會揀選的樓宇，包括 67 幢有替補名單的樓宇作替代的樓宇和 9 幢沒有替補的樓宇。審計署留意到：(a) 在 2017 年被揀選的樓宇中，屋宇署雖已告知選取樓宇委員會該署其後剔除並安排替補的樓宇數目（即 13 幢）和剔除原因，但沒有告知選取樓宇委員會該署其後剔除但沒有安排替補的樓宇數目（即 6 幢）和剔除原因；及 (b) 被剔除

但有替補的 67 幢樓宇中，包括因為屋宇署的樓宇狀況資訊系統數據出現問題而被錯誤揀選的 7 幢樓宇 (第 2.25 段)。

5. **需妥善備存樓宇修葺評核的記錄** 屋宇署表示，該署在發出強制驗樓計劃法定通知前會進行初步查核，以核實提名名單上的樓宇是否符合強制驗樓計劃的揀選準則。屋宇署的做法是會把最近完成修葺或正進行自願修葺工程的樓宇剔除，前提是屋宇署職員已進行實地視察，證實樓宇狀況良好。然而，審計署留意到，有關做法並沒有納入屋宇署的指引內。審計署亦留意到，在 2019 年進行強制驗樓計劃的樓宇揀選工作時，有 35 幢樓宇的評分高於提名名單內的部分樓宇，但因為最近才完成修葺或正在進行修葺而沒有被列入提名名單。屋宇署表示，該署根據往年進行的初步查核結果，把這 35 幢樓宇由提名名單中剔除。然而，沒有文件記錄顯示屋宇署評核該等樓宇的狀況為良好 (第 2.26 及 2.27 段)。

6. **需加強行動以推廣自願檢驗樓宇** 根據屋宇署的指引：(a) 若樓宇正接受香港房屋協會的自願樓宇評審計劃 (自願評審計劃) 的評審，或在自願評審計劃下獲得滿意的樓宇安全評級認證，而檢驗／修葺工程是在過去 10 年內進行，將不會在強制驗樓計劃下被揀選；及 (b) 若樓宇雖沒有參加自願評審計劃，但已自願完成樓宇檢驗／修葺工作，而屋宇署亦滿意樓宇已遵從與強制驗樓計劃相同的要求，有關樓宇在 10 年內或可不在強制驗樓計劃下被揀選。審計署留意到，由強制驗樓計劃於 2012 年 6 月開始推行至 2020 年 4 月為止，只有少部分強制驗樓計劃所涵蓋的樓宇參與自願檢驗樓宇 (即有 41 幢樓宇正接受自願評審計劃評審或已獲認證，而有 139 幢樓宇則已向屋宇署呈交通知書，表示自願進行訂明檢驗)(第 2.4、2.36、2.37 及 2.39 段)。

跟進法定通知遵從情況的行動

7. **沒有適時發出警告信** 屋宇署表示，樓宇業主／業主立案法團在收到強制驗樓計劃法定通知後，應在法定通知的日期起計 3 個月內委任註冊檢驗人員進行訂明檢驗、6 個月內完成訂明檢驗，以及 12 個月內完成所需的訂明修葺。若樓宇並未成立業主立案法團，屋宇署會給予有關業主額外 3 個月時間，以便他們籌備和安排進行所需的檢驗和修葺工程。法定通知會列明每個階段的指定期限。根據屋宇署的指引，該署應在法定通知所載各階段的指定期限屆滿後 1 個月內，向不遵從強制驗樓計劃法定通知的樓宇業主發出警告信。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，截至 2020 年 4 月，有 24 639 份法定通知不獲遵從，而屋宇署沒有向其中 6 941 份 (28%) 法定通知的業主發出警告信。在這 6 941 份

摘要

法定通知中，幾乎全部 (6 862 份 (99%)) 都超過完成限期 1 個月以上 (即未能達到屋宇署指引中訂明的 1 個月目標期限)。事實上，有部分個案長時間未獲遵從 (例如 621 份通知已超過限期 5 年至 6.5 年)(第 3.2、3.4 及 3.8 段)。

8. **需適時為法定通知在土地註冊處註冊** 根據屋宇署的指引 (於 2018 年 4 月修訂)，該署就樓宇公用部分所送達的強制驗樓計劃法定通知，其認證副本應在有關通知於現場張貼後 1 個月內送交土地註冊處註冊，以便就不遵從法定通知的個案採取執法行動。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，關於在 2018 年 4 月至 2020 年 3 月期間就樓宇公用部分所送達的強制驗樓計劃法定通知在土地註冊處註冊的情況，截至 2020 年 4 月，有 1 406 份法定通知已在土地註冊處註冊，沒有註冊的有 187 份。審計署留意到，樓宇狀況資訊系統只記錄了該 1 406 份通知中 467 份 (33%) 的轉介土地註冊處日期。在該 467 份通知中，有 304 份 (65%) 在送達後超過 1 個月至 11 個月才轉介土地註冊處註冊 (即未能達到屋宇署指引中訂明的 1 個月目標期限)(第 3.11 及 3.12 段)。

9. **樓宇狀況資訊系統的記錄有可予改善之處** 屋宇署在樓宇狀況資訊系統內備存強制驗樓計劃法定通知的資料。審計署留意到：(a) 屋宇署已訂明目標期限，即在法定通知所載各階段的指定期限屆滿後 1 個月內，就不獲遵從的法定通知發出警告信。然而，樓宇狀況資訊系統只記錄最新一封警告信的發出日期；(b) 樓宇狀況資訊系統內就部分不獲遵從的法定通知而發出警告信的記錄未獲適時更新；及 (c) 至於為法定通知在土地註冊處註冊一事，樓宇狀況資訊系統並沒有適時更新部分通知轉介土地註冊處的日期，而部分通知的資料在輸入系統時出現問題 (例如錯誤記錄為就樓宇公用部分送達的通知)(第 3.12 及 3.14 段)。

10. **需繼續加強把不獲遵從的法定通知轉介檢控組** 屋宇署表示，為有效發揮阻遏作用，該署通常會向不遵從強制驗樓計劃法定通知但又沒有合理辯解的個案進行檢控。這些個案會轉介屋宇署法律事務組或快速檢控組 (自 2019 年 1 月起)(通稱檢控組)，由檢控組安排就理據充足的個案向相關的樓宇業主發出傳票。審計署發現，2019 年有 1 071 份不獲遵從的法定通知被轉介檢控組以進行檢控，當中 696 份 (65%) 通知是在法定通知完成限期屆滿後超過 2 年至 6 年，才被轉介檢控組 (第 3.17 及 3.21 段)。

11. **檢控行動有可予改善之處** 根據屋宇署的指引，長時間未獲遵從的個案或嚴重的個案，應立即予以轉介以進行檢控。然而，屋宇署的指引並未闡明哪些個案才算嚴重，應立即予以轉介以進行檢控。此外，根據屋宇署的指引，凡

因沒有遵從強制驗樓計劃法定通知而被法庭定罪的個案，一旦確定業主持續不遵從法定通知但又沒有合理辯解，個案應立即轉介予檢控組以進行第二次檢控。截至 2020 年 4 月，有 430 份不獲遵從的法定通知的涉案人士被定罪。審計署留意到，截至 2020 年 4 月，仍有 130 份 (430 份的 30%) 法定通知不獲遵從，其中 26 份在被告被定罪後超過 1 年至 3.5 年持續不獲遵從。然而，截至 2020 年 4 月，這些個案仍未被轉介以進行第二次檢控 (第 3.24 段)。

監察註冊檢驗人員呈交文件的情況

12. **部分強制驗樓計劃文件沒有適時呈交** 根據《建築物 (檢驗及修葺) 規例》，註冊檢驗人員須在指定期限內，就強制驗樓計劃的訂明檢驗和訂明修葺向屋宇署呈交各項文件。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，審計署留意到：(a) 屋宇署在 2019 年收到 7 408 份由註冊檢驗人員呈交的強制驗樓計劃樓宇檢驗證明書，其中 3 860 份 (52%) 是在樓宇檢驗完成後超過 7 天至 4.5 年 (平均為 56 天) 才收到，並不符合法例的 7 天規定；及 (b) 屋宇署在 2019 年收到 607 份由註冊檢驗人員呈交的強制驗樓計劃樓宇修葺證明書，其中 238 份 (39%) 是在樓宇修葺完成後超過 14 天至 4.5 年 (平均為 162 天) 才收到，並不符合法例的 14 天規定 (第 4.6 段)。

13. **屋宇署需長時間才完成強制驗樓計劃下部分文件的審核工作** 屋宇署表示，為確保檢驗和修葺工程已按照《建築物條例》進行，該署透過相關作業守則和作業備考，發出詳細指引，並會檢查強制驗樓計劃的文件。在完成基本檢查 (例如核實註冊檢驗人員的註冊狀況) 後，屋宇署會揀選部分強制驗樓計劃文件進行審核。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，該署在 2019 年完成了 1 174 份強制驗樓計劃文件的審核工作。審計署發現，屋宇署就當中 213 份 (18%) 文件的審核工作是在接獲文件後超過 1 年至 5 年 (平均為 1.8 年) 才完成。審計署亦留意到，屋宇署沒有在其指引內訂明完成審核強制驗樓計劃文件的目標期限 (第 4.3 及 4.8 至 4.10 段)。

14. **屋宇署需適時跟進在審核時發現的違規情況** 根據屋宇署的指引，對於在審核文件時發現的違規情況，該署會向相關註冊檢驗人員發出催辦信，要求澄清及／或糾正。若註冊檢驗人員在 1 個月內或催辦信中列明的期限內仍沒有正面回應，屋宇署會向相關註冊檢驗人員發出警告信。屋宇署於 2019 年完成審核且結果為不滿意的強制驗樓計劃文件有 76 份，審計署審查了其中 10 份文件檔案，留意到其中 5 份的違規情況在截至 2020 年 4 月時仍未獲糾正，屋宇署已向相關註冊檢驗人員就該署在審核時發現的違規情況發出催辦信。雖然相

摘要

關註冊檢驗人員並沒有在催辦信列明的期限內作出回應(超出期限6至14個月,平均為9個月),但截至2020年4月,屋宇署仍沒有向相關註冊檢驗人員發出警告信,並不符合屋宇署指引的要求(第4.4及4.11段)。

15. **樓宇狀況資訊系統的記錄有不一致之處** 根據屋宇署的指引,在收到委任註冊檢驗人員通知、樓宇檢驗證明書和樓宇修葺證明書(如有需要)後,該署便會視相關強制驗樓計劃法定通知已獲遵從。根據樓宇狀況資訊系統的記錄,截至2020年4月,獲遵從的強制驗樓計劃法定通知共有35 639份。然而,審計署留意到:(a)有4 747份(13%)法定通知,在樓宇狀況資訊系統並沒有收到委任註冊檢驗人員作樓宇檢驗和修葺的記錄; (b)有1 314份(4%)法定通知,在樓宇狀況資訊系統並沒有收到樓宇檢驗證明書的記錄;及(c)有596份(2%)法定通知,在樓宇狀況資訊系統有收到樓宇檢驗證明書的記錄,顯示樓宇須進行修葺,但系統卻沒有收到樓宇修葺證明書的記錄(第4.20段)。

16. **可善用樓宇狀況資訊系統把屋宇署審核結果編彙成管理資料** 審計署留意到,屋宇署沒有定期就其審核強制驗樓計劃文件的結果編彙成管理資料(例如重點介紹或摘要),包括違規情況的性質和嚴重程度,以及就文件內的違規情況所採取的跟進行動(例如發出催辦信及/或警告信)(第4.22段)。

審計署的建議

17. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分,本摘要只列出主要建議。審計署建議屋宇署署長應:

揀選樓宇以發出法定通知

- (a) 持續檢討為發出強制驗樓計劃法定通知而揀選樓宇的目標數目,進一步精簡強制驗樓計劃,並為計劃制訂長遠策略,以達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的(第2.34(a)段);
- (b) 考慮在屋宇署管制人員報告中,就“為進行強制驗樓計劃的訂明檢驗並在有需要時進行訂明修葺而選定的目標樓宇”這項主要衡量服務表現準則提供較明確的定義(第2.34(b)段);
- (c) 顧及樓宇評分制度的其他揀選準則,持續檢討採用首要揀選準則以揀選強制驗樓計劃目標樓宇的做法(第2.34(c)段);

摘要

- (d) 把強制驗樓計劃揀選目標樓宇的所有準則納入屋宇署的指引內 (第 2.34(d) 段)；
- (e) 把所有被選取樓宇委員會揀選但其後被屋宇署剔除的樓宇數目和剔除原因告知委員會 (第 2.34(f) 段)；
- (f) 採取措施，提升樓宇狀況資訊系統的數據準確度，為揀選樓宇以發出強制驗樓計劃法定通知提供準確資料 (第 2.34(g) 段)；
- (g) 在屋宇署的指引中，納入在強制驗樓計劃下揀選樓宇時，剔除最近完成修葺或正進行自願修葺且狀況良好的樓宇的做法 (第 2.34(h) 段)；
- (h) 就因最近完成修葺或正進行修葺而在強制驗樓計劃揀選樓宇時被剔除的樓宇，妥善備存屋宇署的相關評核記錄 (第 2.34(i) 段)；
- (i) 加強行動，以推廣自願檢驗樓宇，並鼓勵業主主動及適時進行所需的樓宇修葺工程 (第 2.40 段)；

跟進法定通知遵從情況的行動

- (j) 密切監察強制驗樓計劃法定通知的遵從情況，並就不遵從的個案採取合適的跟進行動 (例如發出警告信) (第 3.15(a) 段)；
- (k) 加強行動，確保按照屋宇署的指引，把就樓宇公用部分送達的強制驗樓計劃法定通知，適時轉介土地註冊處註冊 (第 3.15(b) 段)；
- (l) 考慮改善樓宇狀況資訊系統，以記錄就不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知發出的所有警告信資料，並採取措施，確保適時更新樓宇狀況資訊系統內已發出警告信的記錄 (第 3.15(c) 段)；
- (m) 加強行動，確保準確和適時更新樓宇狀況資訊系統內有關強制驗樓計劃法定通知在土地註冊處註冊的資料 (第 3.15(d) 段)；
- (n) 繼續加強把不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知轉介檢控組以進行檢控，並探討能否精簡屋宇署的檢控工作 (第 3.32(a) 段)；
- (o) 提供更多指引，以識別不遵從強制驗樓計劃法定通知的嚴重個案，以便立即轉介個案以進行檢控 (第 3.32(b) 段)；
- (p) 密切監察被定罪的不遵從個案，確定有關業主有否遵從強制驗樓計劃法定通知，並轉介持續不遵從的個案，以進行第二次檢控 (第 3.32(c) 段)；

摘要

監察註冊檢驗人員呈交文件的情況

- (q) 採取措施，加強監察註冊檢驗人員呈交強制驗樓計劃文件的情況 (第 4.16(a) 段)；
- (r) 採取措施，致力在切實可行的情況下盡快完成屋宇署對強制驗樓計劃文件的審核工作，考慮訂明完成審核工作的目標期限，以及適時跟進在審核時發現的違規情況 (第 4.16(b) 至 (d) 段)；
- (s) 檢討樓宇狀況資訊系統中，有關收到強制驗樓計劃文件和法定通知遵從情況的記錄保存工作，確保這些記錄準確完整並適時更新 (第 4.25(a) 段)；及
- (t) 善用樓宇狀況資訊系統，定期就屋宇署審核強制驗樓計劃文件的結果編彙成管理資料 (第 4.25(c) 段)。

政府的回應

18. 屋宇署署長同意審計署的建議。

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查目的和範圍。

背景

1.2 本港的樓宇失修問題存在已久。舊樓欠缺妥善維修保養，會對居民和公眾構成威脅。隨着《建築物條例》(第 123 章)的修訂及附屬法例《建築物(檢驗及修葺)規例》(第 123P 章)於 2011 年通過後，強制驗樓計劃自 2012 年 6 月 30 日起全面實施(註 1)。強制驗樓計劃是基於“預防勝於治療”的理念，規定業主須為其物業進行定期檢驗和適時維修，從根源處理樓宇失修的問題。

1.3 在強制驗樓計劃下，《建築物條例》賦權屋宇署(註 2)可每 10 年向樓齡達 30 年或以上的私人樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，規定業主為其樓宇的公用部分、外牆、伸出物和招牌進行訂明檢驗，並在有需要時進行訂明修葺(即通知獲遵從後，在該通知的日期後的 10 年期屆滿前，屋宇署不會就該樓宇的同一部分送達新的通知)。

1.4 在強制驗樓計劃下，檢驗範圍包括下列樓宇構件：

- (a) 外部構件及其他實體構件(例如外牆、晾衣架和招牌)；
- (b) 結構構件(例如柱和樑、樓梯和懸臂式伸出構築物)；
- (c) 消防安全構件(例如逃生途徑、消防和救援進出途徑及耐火結構)；
- (d) 排水系統(例如位於樓宇外牆的排水系統、公用部分的排水系統和地底下的共用排水系統)；及

註 1： 強制驗樓計劃註冊檢驗人員的註冊工作自 2011 年 12 月 30 日展開，而強制驗樓計劃則於 2012 年 6 月 30 日起全面實施。

註 2： 根據《建築物條例》，建築事務監督(即屋宇署署長)有權發出強制驗樓計劃法定通知。為求簡明，本審計報告書稱建築事務監督為屋宇署。

- (e) 找出位於樓宇公用部分、公用部分以外的樓宇外部（例如外牆、天台或平台、與樓宇毗鄰的庭院或斜坡）的僭建物，或在樓宇面向或緊連的任何街道上的僭建物（註 3）。

1.5 樓宇常見需要修葺的情況包括：

- (a) 外牆批盪和飾面脫落（例子見照片一）；
- (b) 欠妥的公共樓梯（例子見照片二）；
- (c) 外牆排水管滲漏或破爛（例子見照片三）；及
- (d) 欠妥的防火門（例子見照片四）。

照片一

外牆批盪和飾面脫落



資料來源：屋宇署的記錄

照片二

欠妥的公共樓梯



資料來源：屋宇署的記錄

註 3：屋宇署表示，強制驗樓計劃的範圍包括找出僭建物並保證其安全。雖然未必需要在強制驗樓階段拆除僭建物，但屋宇署會根據執法政策取締僭建物（包括優先取締對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物和新建的僭建物）。

照片三

外牆排水管滲漏或破爛



資料來源：屋宇署的記錄

照片四

欠妥的防火門



資料來源：屋宇署的記錄

揀選樓宇以發出法定通知

1.6 強制驗樓計劃涵蓋樓齡達 30 年或以上的私人樓宇 (不超過 3 層高的住用樓宇除外)(見第 1.3 段)。屋宇署表示，截至 2019 年 12 月，撇除因不超過 3 層高而未被納入強制驗樓計劃的住用樓宇，香港共有 28 844 幢私人樓宇 (註 4)，包括 18 066 幢樓齡達 30 年或以上的樓宇 (即強制驗樓計劃涵蓋的樓宇——見表一)。

註 4：屋宇署表示，該署是根據其電腦系統 (即樓宇狀況資訊系統——見第 2.25(b) 段註 27) 內的樓宇識別號碼，為強制驗樓計劃計算樓宇數目。例如共用同一逃生途徑的構築物 (例如平台建築的部分)，會被視作一幢樓宇。

表一

私人樓宇數目
(2019 年 12 月)

樓齡 (年)	私人樓宇數目 (註)
9 或以下	2 237
10 至 19	3 303
20 至 29	5 238
30 至 39	5 472
40 至 49	5 246
50 至 59	4 921
60 至 69	1 772
70 或以上	655
總計	28 844

資料來源：屋宇署的記錄

註： 並未計算不超過 3 層高的住用樓宇，因為這些樓宇並未納入強制驗樓計劃內。

1.7 在強制驗樓計劃涵蓋的樓宇中，每年會有一定數量的目標樓宇被揀選以發出法定通知。屋宇署會向被揀選樓宇的業主發出法定通知，做法如下：

- (a) 就樓宇公用部分的構件，如樓宇有成立業主立案法團便會向業主立案法團送達通知，否則會向樓宇的所有業主送達通知；及
- (b) 就個別業主所擁有的構件，包括個別業主專用的私人擁有外牆和伸出物 (例如露台、外廊和招牌 (註 5))，會向有關業主送達通知。

截至 2020 年 4 月，在強制驗樓計劃下發出的法定通知合共有 82 177 份 (涉及 5 308 幢樓宇)。

註 5： 根據《建築物條例》，如有招牌豎設在建築物的某處所上，法定通知會送達：(a)(如該招牌為某人而豎設) 該人；(b)(如不能尋獲該人) 會收取任何租金或其他金錢代價的人；或 (c)(如不能尋獲上文 (a) 及 (b) 項所提述的人) 豎設該招牌的樓宇處所的擁有人。

跟進法定通知遵從情況的行動

1.8 樓宇業主收到強制驗樓計劃法定通知後，須於指定期限內委任註冊檢驗人員（註 6）為樓宇進行訂明檢驗，並在有需要時委任註冊承建商（註 7）進行訂明修葺。強制驗樓計劃的樓宇檢驗和修葺的主要步驟（有關摘要見圖一）如下：

- (a) **委任註冊檢驗人員** 樓宇業主收到強制驗樓計劃法定通知後，須委任註冊檢驗人員，為樓宇的公用部分或個人擁有的構件進行訂明檢驗。註冊檢驗人員須採用指明表格，向屋宇署呈交有關委任註冊檢驗人員的通知（即委任註冊檢驗人員通知）；
- (b) **樓宇檢驗** 註冊檢驗人員會為樓宇公用部分或個人擁有的構件進行訂明檢驗。完成樓宇檢驗後，註冊檢驗人員須採用指明表格，向屋宇署呈交證明書（即樓宇檢驗證明書），證明檢驗工作已經完成，並附上檢驗報告（如有需要進行訂明修葺，則須包括修葺建議）。如樓宇檢驗證明書顯示樓宇公用部分或個人擁有的構件均安全穩妥，無須進行修葺，屋宇署會向業主發出確認信，證明強制驗樓計劃下所發出的法定通知已獲遵從；及
- (c) **樓宇修葺** 如樓宇檢驗證明書顯示有關樓宇需要修葺，業主須委任註冊承建商，在註冊檢驗人員（註 8）監督下，根據檢驗報告內的修葺建議進行訂明修葺。在樓宇修葺完成後，註冊檢驗人員須採用指明表格，向屋宇署呈交證明書（即樓宇修葺證明書），證明修葺已完成，並附上完工報告。此外，註冊檢驗人員亦須申報與進行修葺的註冊承建商沒有業務聯繫。屋宇署在收到完工報告和樓宇修葺證明書後，會向業主發出確認信，證明強制驗樓計劃下所發出的法定通知已獲遵從。

屋宇署表示，該署會抽樣審核註冊檢驗人員所呈交的證明書、檢驗報告和完工報告（見第 1.11(c) 段）。至於被屋宇署揀選進行審核的已呈交文件，該署只有在審核時沒有發現違規情況，或所發現的違規情況已獲糾正後，才會發出確認信。

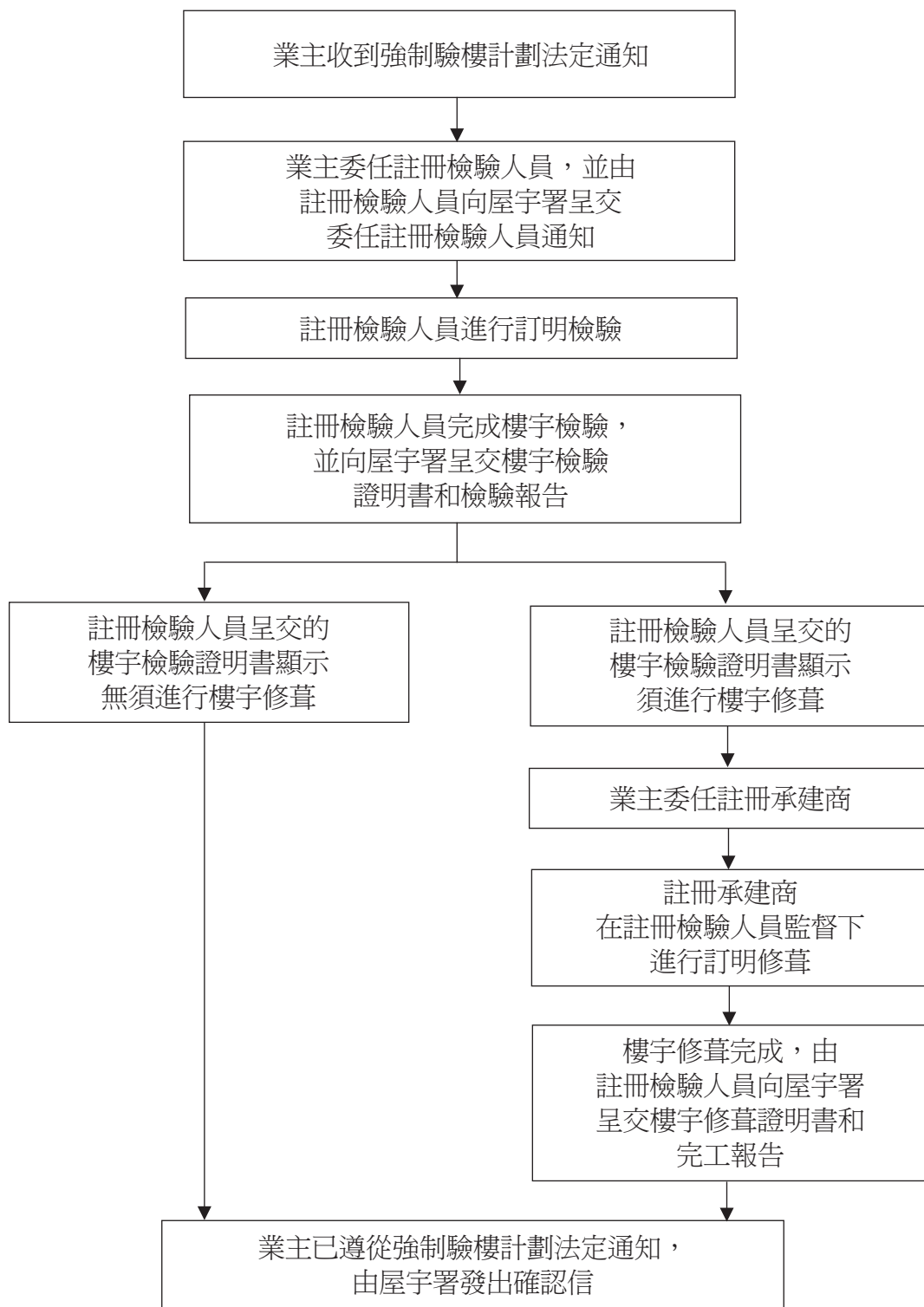
註 6： 註冊檢驗人員須為認可人士、註冊結構工程師或在樓宇建造、修葺和保養方面具備相關工作經驗的註冊建築專業人士，並名列於屋宇署所備存的檢驗人員名冊內。

註 7： 在強制驗樓計劃下，獲委任進行所需修葺工程的註冊承建商，須為名列於屋宇署所備存相關承建商名冊內的註冊一般建築承建商或合資格進行修葺工程的註冊小型工程承建商。註冊小型工程承建商只能進行其獲註冊級別、類型和項目的小型工程。

註 8： 業主可委任進行訂明檢驗的註冊檢驗人員或另一名註冊檢驗人員，以監督訂明修葺。

圖一

強制驗樓計劃的樓宇檢驗和修葺的主要步驟



資料來源：屋宇署的記錄

1.9 如業主不遵從強制驗樓計劃法定通知，屋宇署可以向他們發出警告信和進行檢控。屋宇署也可安排顧問和承建商，代業主進行所需檢驗和修葺工程(即代辦工程)，並向業主追討相關費用。

監察註冊檢驗人員呈交文件的情況

1.10 根據強制驗樓計劃，註冊檢驗人員負責進行訂明檢驗及／或監督註冊承建商的訂明修葺(見第 1.8 段)。截至 2020 年 4 月，註冊檢驗人員共有 556 名。

1.11 屋宇署負責確保妥善規管註冊檢驗人員。該署表示會透過各種措施監察註冊檢驗人員，包括：

- (a) 根據《建築物條例》備存檢驗人員名冊和制訂規管機制，並成立檢驗人員註冊委員會，協助屋宇署審核申請註冊的檢驗人員的專業水平；
- (b) 透過發出強制驗樓計劃作業守則和作業備考，為樓宇驗樓和修葺工程的要求和標準提供詳細指引；及
- (c) 抽樣審核註冊檢驗人員所呈交的證明書、檢驗報告和完工報告，以確認訂明檢驗及訂明修葺已按照法例要求和屋宇署的作業守則和作業備考進行。如註冊檢驗人員有任何違規情況，屋宇署可對其進行檢控或紀律處分(註 9)。

屋宇署的負責組別

1.12 屋宇署轄下強制驗樓部的兩個強制驗樓組(見附錄 A 所載截至 2020 年 3 月 31 日的屋宇署組織架構圖摘要)負責推行強制驗樓計劃和另一項計劃(註 10)。截至 2020 年 3 月，兩個強制驗樓組共有 217 名人員(包括 148 名專業和技術人員、35 名支援人員和 34 名非公務員合約僱員)。兩個強制驗樓組在

註 9：註冊承建商如有任何違規情況，屋宇署亦可對其進行檢控或紀律處分。

註 10：除了強制驗樓計劃外，兩個強制驗樓組亦負責推行在 2012 年 6 月 30 日起全面實施的強制驗窗計劃。根據該計劃，屋宇署可每 5 年向樓齡達 10 年或以上的私人樓宇(不超過 3 層高的住用樓宇除外)的業主發出法定通知，規定業主為樓宇的所有窗戶進行訂明檢驗，並在有需要時進行訂明修葺。

引言

2019–20 年度所涉及的經常性開支總額約為 1.64 億元。屋宇署表示未能單就強制驗樓計劃提供分項開支。

審查工作

1.13 2020 年 5 月，審計署就屋宇署對強制驗樓計劃的管理工作展開審查。審查工作主要集中於以下範疇：

- (a) 揀選樓宇以發出法定通知 (第 2 部分)；
- (b) 跟進法定通知遵從情況的行動 (第 3 部分)；及
- (c) 監察註冊檢驗人員呈交文件的情況 (第 4 部分)。

審計署發現在上述範疇有可予改善之處，並就相關事宜提出多項建議。

鳴謝

1.14 審計署進行審查期間，政府鑑於 2019 冠狀病毒疫情，曾實施多項政府僱員特別上班安排及針對性措施，包括在家工作。在疫情下進行審查工作期間，屋宇署人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：揀選樓宇以發出法定通知

2.1 本部分探討屋宇署就強制驗樓計劃下揀選樓宇以發出法定通知 (第 2.2 至 2.35 段)，以及推廣自願檢驗樓宇 (第 2.36 至 2.41 段) 的行動。

在強制驗樓計劃下揀選樓宇以發出法定通知

2.2 強制驗樓計劃涵蓋樓齡達 30 年或以上的私人樓宇 (不超過 3 層高的住用樓宇除外)。在強制驗樓計劃涵蓋的樓宇中，每年會有一定數量的目標樓宇被揀選以發出法定通知。為加強透明度和促進社區參與，當局成立選取目標樓宇諮詢委員會 (選取樓宇委員會)(註 11)，就強制驗樓計劃的樓宇揀選準則，以及揀選目標樓宇以發出法定通知的事宜，向屋宇署提供意見。

2.3 **揀選準則** 屋宇署表示，自 2017 年 10 月起，揀選強制驗樓計劃的目標樓宇以發出法定通知的工作以風險為本的方式進行。屋宇署制定了樓宇評分制度，為強制驗樓計劃涵蓋的所有樓宇排列優先次序。根據樓宇評分制度，樓宇會按揀選準則加以評分，而評分較高 (即潛在風險相對較高) 的樓宇會被優先揀選以發出強制驗樓計劃法定通知。揀選準則如下：

- (a) **樓齡** 會優先揀選樓齡較高的樓宇；
- (b) **樓宇狀況** 會考慮過往 12 個月有關樓宇失修的舉報和所進行的緊急修葺工程，以及尚未獲遵從的修葺／勘測令 (註 12)；
- (c) **樓宇管理** 會優先揀選“三無大廈” (註 13)；
- (d) **對公眾構成的風險** 會優先揀選有懸臂式平板露台或懸臂式平板簷篷的樓宇；及

註 11：選取樓宇委員會的主席為一名屋宇署助理署長，委員包括專業團體 (即香港建築師學會、香港工程師學會、香港測量師學會和香港物業管理公司協會) 會員、香港房屋協會成員和 18 個區議會的議員 (輪流由 6 名議員參與每次會議)。

註 12：若樓宇已變得危險或可變得危險，屋宇署可根據《建築物條例》第 26 條發出修葺令，要求業主進行樓宇修葺工程。若發現樓宇有破舊或欠妥之處，該署可根據《建築物條例》第 26A 條發出勘測令，要求業主為樓宇進行勘測，並呈交補救工程建議。

註 13：“三無大廈”指沒有業主立案法團或任何形式的居民組織，亦沒有聘用物業管理公司負責大廈管理的樓宇。

- (e) **樓宇集群** 若一個地段內的多幢樓宇由各業主共同負責公用部分的樓宇保養和維修，有關樓宇便會構成樓宇集群。若集群中的一幢樓宇被揀選，其餘樓宇不論評分高低，亦會一併被揀選。

2.4 不會被揀選的樓宇 根據屋宇署的指引：

- (a) 若樓宇被送達強制驗樓計劃法定通知並已遵從該通知，則不會在該通知發出日期起計 10 年內，就該樓宇的同一部分送達新的通知；
- (b) 若樓宇正接受香港房屋協會的自願樓宇評審計劃（自願評審計劃——註 14）的評審，或在自願評審計劃下獲得滿意的樓宇安全評級認證，而檢驗／修葺工程是在過去 10 年內進行，將不會在強制驗樓計劃下被揀選；及
- (c) 若樓宇雖沒有參加自願評審計劃，但已自願按《建築物條例》的規定完成樓宇檢驗／修葺工程，而屋宇署亦滿意樓宇已遵從與強制驗樓計劃相同的要求，有關樓宇在 10 年內或可不在強制驗樓計劃下被揀選。

需持續檢討為發出強制驗樓計劃法定通知而揀選樓宇的目標數目 並為強制驗樓計劃制訂長遠策略

2.5 2008 年 5 月，發展局向立法會發展事務委員會提供強制驗樓計劃建議的資料，表示在強制驗樓計劃下每年會有 2 000 幢私人樓宇被選定須進行樓宇檢驗。2012 年 6 月，強制驗樓計劃全面實施（見第 1.2 段）。

2.6 2013 年 11 月，強制驗樓計劃在推行滿 1 年後，發展局告知立法會發展事務委員會，屋宇署：

- (a) 在達到發出強制驗樓計劃法定通知的預期進度上遇到很大困難（例如為實施有關計劃所涉及工作量的估算有偏差、收到大量公眾查詢，以及為受影響目標樓宇和屋苑的業主特別安排現場簡介會的要求）。因此認為有需要下調就強制驗樓計劃訂定的全年目標樓宇數目；及

註 14：為鼓勵樓宇業主主動妥善管理和保養其樓宇，香港房屋協會於 2012 年 7 月推出自願評審計劃。凡有樓宇管理的私人住用樓宇及商住樓宇，均合資格參加，一旦獲自願評審計劃認證，屋宇署會認可有關樓宇在 10 年內符合強制驗樓計劃的要求。

- (b) 會根據運作經驗，修訂強制驗樓計劃的目標。

2.7 屋宇署在其管制人員報告載列一項衡量服務表現的主要準則，即“為進行強制驗樓計劃的訂明檢驗並在有需要時進行訂明修葺而選定的目標樓宇”，並匯報該準則每年的目標、計劃和實際數目。屋宇署表示：

- (a) 目標和計劃數目是指將會揀選供考慮發出法定通知的樓宇數目；
及
- (b) 實際數目是指已揀選供考慮發出法定通知的樓宇數目。該數字反映屋宇署在管制人員報告截止匯報時所得的資料，並可能會按之後取得的最新資料（例如為被揀選樓宇進行的初步查核——見第2.26(a)段）作出改動。因此，被揀選和發出法定通知的樓宇實際數目，或會與屋宇署管制人員報告所匯報的實際數目不同。

表二載列屋宇署管制人員報告所載在2012年（強制驗樓計劃於2012年6月全面實施）至2020年期間的數目。

揀選樓宇以發出法定通知

表二

屋宇署管制人員報告所載為發出
強制驗樓計劃法定通知而揀選的樓宇數目
(2012 至 2020 年)

年份	將會揀選供考慮 發出法定通知的樓宇 目標數目	已揀選供考慮 發出法定通知的樓宇 實際數目 (註 1)
2012	2 000 (計劃：1 500 — 註 2)	949 (註 3)
2013	2 000	1 576
2014	2 000 (計劃：1 000 — 註 2)	1 018
2015	650	650
2016	500	500
2017	400	436
2018	400	427
2019	400	403
2020	600	尚未公布 (註 4)

資料來源：屋宇署管制人員報告

註 1：屋宇署表示：(a) 截至 2020 年 8 月，向 2019 年揀選的 403 幢目標樓宇發出法定通知的工作仍在進行；及 (b) 由於各種原因 (例如樓宇已拆卸、將會拆卸、最近完成修葺或正進行修葺——見第 2.25(b) 段)，在 2012 至 2018 年期間被揀選和發出法定通知的樓宇實際總數為 5 308 幢，較屋宇署管制人員報告所載的總數 5 556 幢為少。近年，這方面的差異均少於 5%，例如在 2016 至 2018 年期間被揀選和發出法定通知的樓宇實際數目分別為 476 幢、430 幢和 424 幢，而管制人員報告所載的數字則分別為 500 幢、436 幢和 427 幢，兩組數字的差異分別為 4.8%、1.4% 和 0.7%。

註 2：屋宇署在其管制人員報告中，載列將會揀選供考慮發出強制驗樓計劃法定通知的樓宇目標和計劃數目。除 2012 和 2014 年外，這兩個數目在其他年份 (即 2013 年和 2015 至 2020 年) 均相同。根據管制人員報告，2012 和 2014 年的計劃數目較目標數目為少，原因如下：(a) 2012 年的計劃數目為 1 500 幢，目標數目則為 2 000 幢，這是因為當時預期強制驗樓計劃的全面實施會在 2012 年第二季展開；及 (b) 2014 年的計劃數目為 1 000 幢，目標數目則為 2 000 幢，這是因為計劃在推行時遇到很大困難 (見第 2.6(a) 段)。

註 3：強制驗樓計劃在 2012 年 6 月 30 日開始全面實施。

註 4：屋宇署表示，選取樓宇委員會在 2020 年 8 月 25 日通過在 2020 年揀選 600 幢目標樓宇和另外 300 幢替補樓宇 (以供在有需要時替代被揀選的目標樓宇)，以發出強制驗樓計劃法定通知。

2.8 如表二所示，關於這項涉及在強制驗樓計劃下揀選目標樓宇的主要衡量服務表現準則（見第 2.7 段）：

- (a) 由於各種原因（見第 2.7 段表二的註 2），2012（強制驗樓計劃在 2012 年 6 月起全面實施）和 2014 年的樓宇計劃數目（分別為 1 500 幢和 1 000 幢）較 2 000 幢的目標數目為少；
- (b) 自 2013 年（即全年推行強制驗樓計劃的第一年）以來，樓宇目標數目由 2014 年的 2 000 幢減至 2019 年的 400 幢（即 2015 年為 650 幢、2016 年為 500 幢、2017 至 2019 年為 400 幢），而 2020 年的數目則增加至 600 幢；及
- (c) 2012 和 2013 年的樓宇實際數目較目標和計劃數目為少。2014 年的實際數目較目標數目為少，但較計劃數目為多。2015 至 2019 年的實際數目等於或超過目標數目（與計劃數目相同）。

2.9 2020 年 8 月和 9 月，屋宇署告知審計署：

- (a) 自 2012 年推行強制驗樓計劃以來，屋宇署一直監察強制驗樓計劃的進展，並留意到由於推行強制驗樓計劃的工作量龐大，加上收到大量公眾查詢和意見，令其工作進度未能達標。屋宇署已根據積累的經驗調整策略，包括調整工作優次，着重加強所發出的法定通知的遵從情況。因此，2014 年以後的樓宇目標數目逐漸減少；
- (b) 因應樓宇的目標數目有所調整，以及善用可動用的資源，屋宇署以風險為本的方式揀選目標樓宇。根據樓宇評分制度，評分較高（即潛在風險相對較高）的樓宇會被揀選推行強制驗樓計劃；
- (c) 屋宇署通過各種公眾教育活動，鼓勵樓宇業主自願進行所需的檢驗和修葺工程，確保樓宇保養良好和安全；
- (d) 屋宇署會根據推行強制驗樓計劃所需人手、實際運作經驗、市場情況、持份者和社區人士的意見，以及為業主提供的支援計劃，每年檢討樓宇的目標數目；及
- (e) 屋宇署會進一步精簡強制驗樓計劃，以加快計劃的推行步伐，並會檢討業主遵從法定通知的進展，以制訂強制驗樓計劃的長遠策略。

揀選樓宇以發出法定通知

2.10 審計署留意到，截至 2019 年 12 月，在強制驗樓計劃涵蓋的 18 066 幢樓宇中，估計約有 12 000 幢樓宇未被揀選以發出法定通知 (註 15)。根據 2020 年每年揀選 600 幢樓宇的目標，選出上述約 12 000 幢樓宇需要約 20 年 (註 16)，更遑論在 2019 年後才涵蓋在強制驗樓計劃內的樓宇 (註 17)。由於強制驗樓計劃是基於“預防勝於治療”的理念，規定業主須為其物業進行定期檢驗和適時維修，從根源處理樓宇失修的問題 (見第 1.2 段)，審計署認為，屋宇署需顧及推行強制驗樓計劃的所有相關因素 (例如運作經驗和樓宇業主的遵從情況)，持續檢討為發出強制驗樓計劃法定通知而揀選樓宇的目標數目，進一步精簡強制驗樓計劃，並為計劃制訂長遠策略，以達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的。

2.11 審計署亦留意到，屋宇署的管制人員報告並沒有載列“為進行強制驗樓計劃的訂明檢驗並在有需要時進行訂明修葺而選定的目標樓宇”這項主要衡量服務表現準則的明確定義 (見第 2.7 段)。屋宇署宜考慮在管制人員報告中，就這項主要衡量服務表現準則提供較明確的定義，以提高透明度和問責程度。

需持續檢討揀選準則

2.12 在 2017 年 10 月舉行的選取樓宇委員會會議上，屋宇署告知選取樓宇委員會：

- (a) 鑑於最近有私人樓宇的部分露台倒塌，屋宇署審視了強制驗樓計劃揀選目標樓宇的準則，認為應以風險為本的方式揀選目標樓宇，優先揀選潛在風險相對較高的樓宇進行強制驗樓，藉此有效運用資源，保障公眾和樓宇安全；及
- (b) 部分現行的揀選準則與安全風險沒有直接關係，或未能有效反映樓宇的實際狀況，應予剔除 (註 18)。因此，屋宇署建議修訂揀選

註 15：約 12 000 幢樓宇這個計算結果，源於強制驗樓計劃涵蓋的樓宇數目 (18 066 幢) 與在 2012 至 2019 年期間被揀選的目標樓宇數目 (5 959 幢) (見第 2.7 段表二) 的相減結果。

註 16：由於只有少部分強制驗樓計劃所涵蓋的樓宇參與自願檢驗樓宇 (見第 2.37 段)，故對為期 20 年的估算影響輕微。

註 17：舉例來說，在 2020、2021 和 2022 年分別會有 572 幢、668 幢和 504 幢樓宇的樓齡踏入 30 年，這些樓宇會被涵蓋在強制驗樓計劃內。

註 18：屋宇署表示，部分現行的揀選準則 (例如樓宇的一般維修記錄和僭建物數目) 與安全風險沒有直接關係，或未能有效反映樓宇的實際狀況，因此建議剔除。

準則 (包括剔除部分準則) 和樓宇評分制度，以風險為本的方式揀選樓宇。

2.13 選取樓宇委員會同意採納屋宇署修訂揀選準則和樓宇評分制度的建議，而修訂準則已納入屋宇署的指引。根據樓宇評分制度，樓宇會按以下 4 項揀選準則加以評分：

- (a) 樓齡；
- (b) 樓宇狀況；
- (c) 樓宇管理；及
- (d) 對公眾構成的風險。

2.14 在 2017 年 10 月的同一個會議上，屋宇署亦告知選取樓宇委員會，只有樓齡達 50 年或以上的私人住用或商住樓宇才會被揀選以發出強制驗樓計劃法定通知。最終，選取樓宇委員會通過樓宇提名名單 (只包括樓齡達 50 年或以上的私人住用或商住樓宇)。然而，審計署留意到，這項首要揀選準則並沒有納入屋宇署的指引內。審計署審查了這項根據樓宇類型和樓齡制定的首要揀選準則的運用情況，結果載於第 2.15 至 2.20 段。

2.15 **部分樓宇雖不符合首要揀選準則但獲較高評分** 在 2019 年為強制驗樓計劃揀選樓宇時，屋宇署根據樓宇評分制度為 9 994 幢樓宇評分 (下稱獲評分樓宇名單——另見第 2.22 段)。2019 年 8 月，屋宇署告知選取樓宇委員會：

- (a) 有 2 986 幢樓齡達 50 年或以上的私人住用或商住樓宇，合資格進行強制驗樓計劃；及
- (b) 首 400 幢樓宇被提名為強制驗樓計劃的目標樓宇，其後的 200 幢樓宇會預留作替補之用 (註 19)(即提名名單共有 600 幢樓宇)。

最終，選取樓宇委員會通過揀選提名名單所載的 600 幢樓宇 (見上文 (b) 項)，以發出強制驗樓計劃法定通知。

註 19：屋宇署表示，該署自 2015 年起提名替補樓宇，在有需要時替代強制驗樓計劃下被揀選的目標樓宇。

揀選樓宇以發出法定通知

2.16 審計署留意到，在獲評分樓宇名單的 9 994 幢樓宇中，有 404 幢的評分較部分在呈交予選取樓宇委員會的提名名單內的樓宇為高 (註 20)。然而，因為這些樓宇不符合首要揀選準則 (即樓齡達 50 年或以上的私人住用或商住樓宇)，所以未被納入提名名單。該 404 幢樓宇的詳情如下：

- (a) 176 幢為私人住用或商住樓宇，樓齡介乎 30 至 49 年 (即樓齡在 50 年以下)(註 21)(其中 75 幢的樓齡介乎 30 至 39 年 (即樓齡在 40 年以下))；及
- (b) 228 幢為非住用或非商住的私人樓宇 (例如工業或商業樓宇)，樓齡 30 年或以上 (部分屬戰前樓宇)(註 22)。

2.17 **不符合首要揀選準則的私人樓宇涉及樓宇構件墮下事故** 審計署留意到，多年來私人樓宇不時發生樓宇構件 (例如混凝土) 墮下事故。屋宇署表示，在 2017 年 1 月至 2020 年 6 月期間，強制驗樓計劃所涵蓋的樓宇共發生 435 宗樓宇構件墮下事故 (註 23)。在該 435 宗事故中：

符合首要揀選準則

- (a) 有 208 宗 (48%) 事故涉及私人住用或商住樓宇，事發時涉事樓宇的樓齡約 50 年或以上 (部分屬戰前樓宇)；

不符合首要揀選準則

- (b) 有 173 宗 (40%) 事故涉及私人住用或商住樓宇，事發時涉事樓宇的樓齡介乎約 30 至 49 年 (即樓齡在 50 年以下)(其中 60 幢的樓齡在事發時介乎 30 至 39 年 (即樓齡在 40 年以下))；及

註 20：提名名單內共有 600 幢樓宇 (評分介乎 10 至 75 分)，部分樓宇因屬樓宇集群的一部分，故不論評分均被一併揀選 (見第 2.3(e) 段)。除了這些因屬樓宇集群而被揀選的樓宇外，其他樓宇的評分介乎 25 至 75 分。

註 21：該 176 幢私人住用或商住樓宇的樓齡介乎 30 至 49 年，而且評分較部分提名名單內的樓宇為高，當中：(a) 有 147 幢的評分較提名名單內首 400 幢樓宇中部分樓宇的評分為高；及 (b) 有 29 幢樓宇的評分較提名名單內 200 幢替補樓宇中部分樓宇的評分為高。

註 22：該 228 幢非住用或非商住私人樓宇的樓齡為 30 年或以上，而且評分較部分提名名單內的樓宇為高，當中：(a) 有 160 幢的評分較提名名單內首 400 幢樓宇中部分樓宇的評分為高；及 (b) 有 68 幢樓宇的評分較提名名單內 200 幢替補樓宇中部分樓宇的評分為高。

註 23：屋宇署表示，沒有備存私人樓宇發生樓宇構件墮下事故導致的傷亡數字。

- (c) 有 54 宗 (12%) 事故涉及非住用或非商住的私人樓宇 (例如工業或商業樓宇)，事發時涉事樓宇的樓齡約 30 年或以上 (部分屬戰前樓宇)。

在 435 宗事故中，有 227 宗 (52%——見上文 (b) 和 (c) 項) 涉及樓宇構件墮下事故的樓宇並不符合首要揀選準則。因此，屋宇署呈交予選取樓宇委員會的目標樓宇提名名單不會包括這些樓宇。

2.18 2020 年 9 月和 10 月，屋宇署告知審計署：

- (a) 較新的樓宇通常管理和保養較佳，為了善用現有資源和遵循及時保養舊樓的政府政策，屋宇署於 2017 年採用以風險為本的方式。在揀選強制驗樓計劃的目標樓宇時，會集中揀選樓齡達 50 年或以上的私人住用或商住樓宇，因為這些樓宇構成的潛在樓宇安全風險相對較高，而業主在樓宇保養和維修方面的協調稍遜。參與強制驗樓計劃能令這些業主更明白他們有責任適時保養樓宇，防患未然。2017 年，選取樓宇委員會討論並通過採用以風險為本的方式和首要揀選準則；
- (b) 已檢討首要揀選準則。2020 年 8 月 25 日，選取樓宇委員會通過把首要揀選準則修訂為樓齡達 40 年或以上的私人住用或商住樓宇。經修訂的準則用作揀選 2020 年的目標樓宇 (見第 2.7 段表二的註 4)；及
- (c) 至於其他不符合首要揀選準則的樓宇，屋宇署會按《建築物條例》發出勘測或修葺令 (見第 2.3(b) 段的註 12)，繼續跟進其不妥善之處，以確保樓宇安全。除跟進由市民舉報的樓宇不妥善之處外，屋宇署亦主動進行大規模行動，就僭建物和失修或欠妥的樓宇採取執法行動。如在樓宇外部發現明顯的欠妥之處，屋宇署會考慮發出修葺令指令業主進行修葺，或就對公眾構成迫切危險的情況安排緊急修葺工程。

2.19 縱然強制驗樓計劃揀選目標樓宇的首要揀選準則已於 2020 年 8 月 25 日修訂 (見第 2.18(b) 段)，但經修訂的準則仍然以樓宇類型和樓齡 (即樓齡達 40 年或以上的私人住用或商住樓宇) 為依歸。審計署留意到：

揀選樓宇以發出法定通知

- (a) 根據樓宇評分制度，樓宇類型並非一項揀選準則，而樓齡亦只是 4 項揀選準則之一（見第 2.13 段）。在其他 3 項準則中，樓宇狀況是一項重要準則，其最高分數 (60 分) 較樓齡的分數 (20 分) 為高；
- (b) 強制驗樓計劃所涵蓋的部分樓宇雖然不符合首要揀選準則（即樓宇類型不符（例如工業樓宇），或樓齡低於首要準則的指定樓齡），但獲較高評分或曾涉及樓宇構件墮下事故（見第 2.16 和 2.17 段 (b) 及 (c) 項），同樣可能對公眾安全構成高風險；及
- (c) 首要揀選準則（包括在 2017 年 10 月起採用的前準則（見第 2.14 段）和在 2020 年 8 月起採用的現行準則）並沒有納入屋宇署指引內。

2.20 審計署認為，顧及樓宇評分制度的其他揀選準則（例如樓宇狀況），屋宇署需持續檢討採用首要揀選準則以揀選強制驗樓計劃目標樓宇的做法，以達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的。屋宇署亦需把強制驗樓計劃揀選目標樓宇的所有準則納入其指引內。

強制驗樓計劃所涵蓋的部分樓宇沒有根據樓宇評分制度評分

2.21 2019 年 5 月，就一位立法會議員查詢選取樓宇委員會在揀選強制驗樓計劃的目標樓宇時，會否把過往曾進行訂明檢驗和修葺的樓宇排在較後的優次位置，屋宇署告知立法會發展事務委員會和民政事務委員會：

- (a) 選取樓宇委員會每年會在考慮各項因素後，以風險為本的方式揀選強制驗樓計劃的目標樓宇；及
- (b) 所有樓宇（包括已完成強制驗樓計劃的樓宇）會被評分，以便為強制驗樓計劃訂定行動的優次。

屋宇署表示，為強制驗樓計劃涵蓋的所有樓宇評分，是為了建立資料庫，以作檢討用途。

2.22 審計署留意到，在 2019 年為強制驗樓計劃揀選樓宇時，屋宇署是根據截至 2018 年 12 月的私人樓宇名單排列樓宇優先次序。截至 2018 年 12 月，強制驗樓計劃涵蓋的樓宇共有 17 508 幢，但只有 9 994 幢 (57%) 獲屋宇署根據樓宇評分制度評分，其餘 7 514 幢 (即 17 508 幢 – 9 994 幢) 則未獲評分。

2.23 2020年9月，屋宇署告知審計署，沒有為7 514幢樓宇評分(見第2.22段)的主要原因，是當中樓宇大多已在過去10年在強制驗樓計劃下被揀選(見第2.4(a)段)。

2.24 審計署認為，屋宇署需採取措施，確保強制驗樓計劃涵蓋的所有樓宇均按需要，根據樓宇評分制度獲得評分，以作檢討用途。

部分被選取樓宇委員會揀選的樓宇其後被剔除

2.25 在選取樓宇委員會通過提名名單後，屋宇署可因應不同原因(見下文(b)項)，更改獲通過樓宇名單上的部分樓宇。屋宇署表示，該署共剔除了76幢在2017至2019年期間被選取樓宇委員會揀選的樓宇，包括67幢有替補名單的樓宇作替代的樓宇和9幢沒有替補的樓宇(註24)。審計署留意到以下事項：

- (a) **沒有告知選取樓宇委員會部分被揀選的樓宇其後被剔除** 在2017年被揀選的樓宇(註25)中，屋宇署雖已告知選取樓宇委員會該署其後剔除並安排替補的樓宇數目(即13幢)和剔除原因，但沒有告知選取樓宇委員會該署其後剔除但沒有安排替補的樓宇數目(即6幢)和剔除原因。審計署認為，屋宇署需把所有被選取樓宇委員會揀選但其後被該署剔除的樓宇數目和剔除原因告知委員會，包括被剔除但沒有安排替補的樓宇；及

註24：在67幢被剔除但有替補的樓宇中，有13幢、34幢和20幢分別在2017、2018和2019年被揀選。在9幢被剔除而沒有替補的樓宇中，有6幢和3幢分別在2017和2018年被揀選。

註25：屋宇署表示，關於在2018年被揀選的樓宇，該署已就其後剔除的所有樓宇告知選取樓宇委員會(即在2019年8月告知委員會有關被剔除但有替補的34幢樓宇，以及在2020年8月告知委員會有關被剔除但沒有替補的3幢樓宇)。

- (b) **需提升屋宇署電腦系統的數據準確度** 對於在 2017 至 2019 年期間被揀選，而其後被剔除但有替補的 67 幢樓宇，屋宇署表示，剔除這些樓宇的其中一個原因 (註 26)，是因為該署的電腦系統 (即樓宇狀況資訊系統——註 27) 數據出現問題，導致 7 幢樓宇被錯誤揀選。例如，在樓宇狀況資訊系統內有關樓宇狀況的舉報宗數較實際為多。審計署認為，屋宇署需採取措施，提升樓宇狀況資訊系統的數據準確度，為揀選樓宇以發出強制驗樓計劃法定通知提供準確資料。

需妥善備存樓宇修葺評核的記錄

2.26 屋宇署表示：

- (a) 選取樓宇委員會在通過提名名單後，屋宇署在發出強制驗樓計劃法定通知前會進行初步查核，包括就樓宇狀況資訊系統的記錄進行案頭研究和實地視察樓宇的情況 (例如樓宇是否已拆卸、將會拆卸、最近完成修葺或正進行修葺)。初步查核的目的，是要核實提名名單上的樓宇是否符合強制驗樓計劃的揀選準則，並查找樓宇狀況資訊系統數據可能出現的問題 (見第 2.25(b) 段)。此外，屋宇署亦會參考過往的初步查核記錄，從呈交給選取樓宇委員會審批的提名名單中，刪除先前已被剔除的樓宇；及
- (b) 為了減少對業主造成滋擾，屋宇署的做法是會把最近完成修葺或正進行自願修葺工程的樓宇剔除，前提是屋宇署職員已進行實地視察，證實樓宇狀況良好。

然而，審計署留意到，上文 (b) 項的做法並沒有納入屋宇署的指引內。審計署認為屋宇署需將有關做法納入其指引。

註 26：其他原因包括樓宇：(a) 最近完成修葺或正進行修葺；(b) 已經或將會拆卸；及 (c) 所屬的樓宇集群 (見第 2.3(e) 段) 中有樓宇被剔除。

註 27：樓宇狀況資訊系統是一個電腦系統，用作記錄、處理和檢索市民舉報、已計劃的勘察工作、法定命令、施工令和委聘顧問的詳細資料。在揀選樓宇以發出強制驗樓計劃法定通知時，屋宇署會檢索樓宇狀況資訊系統內有關強制驗樓計劃所涵蓋的樓宇數據 (例如接獲的市民舉報宗數和尚未遵從的修葺或勘測令數目)，以作分析。

2.27 審計署留意到，在2019年進行強制驗樓計劃的樓宇揀選工作時，有35幢樓宇的評分高於提名名單內的部分樓宇，但因為最近才完成修葺或正在進行修葺而沒有被列入提名名單。2020年9月，屋宇署告知審計署，該署根據往年進行的初步查核結果，把這35幢樓宇由提名名單中剔除。然而，沒有文件記錄顯示屋宇署評核該等樓宇的狀況為良好（見第2.26(b)段）。審計署認為，屋宇署需妥善備存相關評核記錄。

需加強監察顧問有關發出法定通知的工作

2.28 屋宇署表示，為善用資源和提升成本效益，該署把發出強制驗樓計劃法定通知的若干行政工作外判給顧問。根據屋宇署的指引，該署應監察顧問的工作表現，確保顧問嚴格遵守已核准的計劃和時間表，以適時完成獲委派的工作和達成工作目標。若顧問的表現欠佳，屋宇署可向顧問發出警告信和表現欠佳報告（註28）。

2.29 為了2018年被揀選的樓宇發出強制驗樓計劃法定通知，屋宇署委聘了顧問（顧問A），負責在12個月合約期內（由2018年10月17日至2019年10月16日）進行工作（註29）。顧問A須進行以下4項工作：

- (a) **呈交案頭研究報告** 顧問A須進行案頭研究和實地視察，並完成案頭研究報告，找出所有須發出強制驗樓計劃法定通知的項目和通知應送達何人；
- (b) **擬備通知** 在屋宇署通過案頭研究報告後，顧問A須擬備法定通知（註30）和隨文函件，供屋宇署加簽；
- (c) **送達通知** 在屋宇署簽署法定通知後，顧問A須把通知（包括隨文函件和單張）送達業主，並在樓宇的當眼位置張貼通知；及

註28：在合約期內，屋宇署會向顧問發出季度表現評核報告，並在合約完成後發出最後表現評核報告。該署可在發出警告信後，向顧問發出表現欠佳報告。若顧問在同一份顧問合約下連續收到兩個和三個表現欠佳報告，會被暫時禁止競投同一類別的屋宇署顧問工作，禁止期分別為至少3個月和至少12個月。

註29：該份顧問合約的金額約為200萬元，是為強制驗樓計劃和強制驗窗計劃下同時被揀選的400幢樓宇發出法定通知。

註30：屋宇署表示：(a) 在2018年之前，屋宇署在送達強制驗樓計劃法定通知前，會向樓宇業主發出預先知會函件，提示他們的樓宇已在強制驗樓計劃下被揀選，讓他們有充分時間做好準備和預先籌備；及(b) 自2018年起，屋宇署不再向被揀選樓宇的業主發出預先知會函件，而是直接發出法定通知。

- (d) **更新樓宇狀況資訊系統記錄** 在法定通知發出後，顧問 A 須更新樓宇狀況資訊系統內已送達法定通知的資料 (註 31)，並把通知掃描並上載到樓宇狀況資訊系統內。

2.30 審計署留意到，原定合約完成日期為 2019 年 10 月 (見第 2.29 段)，然而顧問 A 在 2020 年 6 月才完成所有工作 (即較原定合約完成日期延遲約 8 個月) (註 32)。最後，屋宇署只分別於 2019 年 5 月和 2020 年 5 月就延遲向顧問 A 發出警告信和催辦信。

2.31 2020 年 9 月和 10 月，屋宇署告知審計署：

- (a) 除每月進度報告外，屋宇署亦有向顧問 A 發出電郵和催辦信，以監察其工作進度。鑑於擬備和送達通知出現延遲，該署在 2019 年 5 月向顧問 A 發出警告信。其後，顧問 A 的工作表現有所改善，並於 2019 年 6 月初開始陸續發出法定通知，相關工作最終在 2019 年 12 月完成，較 2019 年 8 月的目標完成日期遲約 4 個月；及
- (b) 其餘工作 (即把通知掃描和上載至樓宇狀況資訊系統) 是這類顧問合約的新項目，並不影響強制驗樓計劃的實施和合約下計劃的重要進展。顧問 A 花了不少時間才與屋宇署資訊科技組解決在初期遇到的問題。此外，由顧問 A 掃描和上載至樓宇狀況資訊系統的法定通知電子版，均須由屋宇署核實。由於過去數月爆發 2019 冠狀病毒疫情和實施特別上班安排，其餘工作最終在 2020 年 6 月完成；屋宇署亦已在 2020 年 5 月向顧問 A 發出催辦信，敦促對方糾正樓宇狀況資訊系統下掃描記錄的問題。

2.32 審計署認為，屋宇署需加強行動，以監察顧問有關發出強制驗樓計劃法定通知的工作。

註 31：為提高透明度，屋宇署已把強制驗樓計劃法定通知的發出和其遵從情況的資料上載至該署網站和流動應用程式，以供市民查閱。

註 32：4 項工作 (見第 2.29 段) 各有不同的目標完成日期，例如：(a) 送達法定通知的工作 (見第 2.29(c) 段) 在 2019 年 12 月完成 (即較 2019 年 8 月這目標完成日期遲約 4 個月)；及 (b) 上載掃描版法定通知至樓宇狀況資訊系統的工作 (見第 2.29(d) 段) 在 2020 年 6 月完成 (即較 2019 年 9 月這目標完成日期遲約 9 個月)。

匯報強制驗樓計劃資料的準確程度有可予改善之處

2.33 2019年5月，發展局告知立法會發展事務委員會和民政事務委員會，截至2018年為止，共有5 556幢樓宇獲發強制驗樓計劃法定通知。然而，審計署留意到實際數目應為5 308幢。2020年9月，屋宇署告知審計署，該署匯報了管制人員報告所載的數目（即指已揀選供考慮發出法定通知的樓宇實際數目——見第2.7段表二的註1(b)），實屬無心之失。審計署認為，屋宇署需提高匯報強制驗樓計劃資料的準確程度。

審計署的建議

2.34 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 顧及推行強制驗樓計劃的所有相關因素（例如運作經驗和樓宇業主的遵從情況），持續檢討為發出強制驗樓計劃法定通知而揀選樓宇的目標數目，進一步精簡強制驗樓計劃，並為計劃制訂長遠策略，以達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的；
- (b) 考慮在屋宇署管制人員報告中，就“為進行強制驗樓計劃的訂明檢驗並在有需要時進行訂明修葺而選定的目標樓宇”這項主要衡量服務表現準則提供較明確的定義，以提高透明度和問責程度；
- (c) 顧及樓宇評分制度的其他揀選準則（例如樓宇狀況），持續檢討採用首要揀選準則以揀選強制驗樓計劃目標樓宇的做法，以達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的；
- (d) 把強制驗樓計劃揀選目標樓宇的所有準則納入屋宇署的指引內；
- (e) 採取措施，確保強制驗樓計劃涵蓋的所有樓宇均按需要，根據樓宇評分制度獲得評分，以作檢討用途；
- (f) 把所有被選取樓宇委員會揀選但其後被屋宇署剔除的樓宇數目和剔除原因告知委員會，包括被剔除但沒有安排替補的樓宇；
- (g) 採取措施，提升樓宇狀況資訊系統的數據準確度，為揀選樓宇以發出強制驗樓計劃法定通知提供準確資料；
- (h) 在屋宇署的指引中，納入在強制驗樓計劃下揀選樓宇時，剔除最近完成修葺或正進行自願修葺且狀況良好的樓宇的做法；

揀選樓宇以發出法定通知

- (i) 就因最近完成修葺或正進行修葺而在強制驗樓計劃揀選樓宇時被剔除的樓宇，妥善備存屋宇署的相關評核記錄；
- (j) 加強行動，以監察顧問有關發出強制驗樓計劃法定通知的工作；及
- (k) 提高匯報強制驗樓計劃資料的準確程度。

政府的回應

2.35 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 為了達到強制驗樓計劃處理樓宇失修問題的目的，以及因應所得的運作經驗及持份者和社區人士的意見，屋宇署會繼續定期檢討強制驗樓計劃的推行情況，包括樓宇評分制度的揀選準則、目標樓宇數目、精簡強制驗樓計劃程序、加強樓宇狀況資訊系統以確保相關記錄準確、更新內部指引，以及加強監察顧問的工作；
- (b) 自 2019 年起，屋宇署已向選取樓宇委員會匯報所有被揀選但其後被剔除的樓宇數目和剔除原因，包括被剔除但沒有安排替補的樓宇；及
- (c) 自 2020 年 9 月起，就因最近完成修葺或正進行修葺而在強制驗樓計劃揀選樓宇時被剔除的樓宇，屋宇署已妥善備存相關評核記錄。

推廣自願檢驗樓宇

2.36 屋宇署表示，在收到該署的法定通知前，樓宇業主可按強制驗樓計劃的標準和程序，自行為其樓宇安排檢驗和修葺。根據屋宇署的指引：

- (a) 若樓宇正接受自願評審計劃的評審，或在自願評審計劃下獲得滿意的樓宇安全評級認證，而檢驗／修葺工程是在過去 10 年內進行，將不會在強制驗樓計劃下被揀選（見第 2.4(b) 段）；及
- (b) 若樓宇雖沒有參加自願評審計劃，但已自願按《建築物條例》的規定完成樓宇檢驗／修葺工程，而屋宇署亦滿意樓宇已遵從與強制驗樓計劃相同的要求，有關樓宇在 10 年內或可不在強制驗樓計劃下被揀選（見第 2.4(c) 段）。

需加強行動以推廣自願檢驗樓宇

2.37 屋宇署表示，由強制驗樓計劃於 2012 年 6 月開始推行至 2020 年 4 月，在強制驗樓計劃所涵蓋的樓宇當中：

- (a) 有 41 幢樓宇正接受自願評審計劃評審或已獲認證；及
- (b) 有 139 幢樓宇已向屋宇署呈交通知書，表示自願進行訂明檢驗。

2.38 在 2020 年 6 月至 9 月期間，屋宇署告知審計署，該署：

- (a) 已舉辦各種公眾教育和宣傳活動，以推廣強制驗樓計劃，例如在電視和電台播放宣傳短片／聲帶、每季出版樓宇安全通訊、每年舉辦樓宇安全周和樓宇安全網上研討會，旨在令市民更了解定期保養樓宇的重要，從而促使更多人主動及適時進行所需的樓宇修葺工程；及
- (b) 一直積極參與由各界（例如專業團體、物業管理公司和其他政府部門）定期舉辦的地區簡介活動或講座，藉此進一步推廣強制驗樓計劃。

2.39 審計署認為，鑑於只有少部分強制驗樓計劃所涵蓋的樓宇參與自願檢驗樓宇，屋宇署需進一步推廣自願檢驗樓宇。

審計署的建議

2.40 審計署建議屋宇署署長應加強行動，以推廣自願檢驗樓宇，並鼓勵業主主動及適時進行所需的樓宇修葺工程。

政府的回應

2.41 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署：

- (a) 已於 2020 年 9 月推出新一輪宣傳工作，推廣由業主定期自願進行樓宇檢驗和修葺工程，包括在電視、電台和社交媒體播放宣傳短片／聲帶，以及在公共交通工具登廣告；及
- (b) 會繼續舉辦宣傳活動，推廣由業主定期自願進行樓宇檢驗和修葺工程，並鼓勵業主主動及適時進行所需的樓宇修葺工程。

第 3 部分：跟進法定通知遵從情況的行動

3.1 本部分探討屋宇署跟進強制驗樓計劃法定通知遵從情況的行動。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 針對不遵從法定通知的警告信和法定通知在土地註冊處註冊的情況 (第 3.4 至 3.16 段)；及
- (b) 檢控行動和代辦工程 (第 3.17 至 3.33 段)。

3.2 **法定通知的管理** 屋宇署表示，樓宇業主／業主立案法團在收到強制驗樓計劃法定通知後，應在法定通知的日期起計：

- (a) 3 個月內委任註冊檢驗人員進行訂明檢驗；
- (b) 6 個月內完成訂明檢驗；及
- (c) 12 個月內完成所需的訂明修葺。

若樓宇並未成立業主立案法團，屋宇署會給予有關業主額外 3 個月時間，以便他們籌備和安排進行所需的檢驗和修葺工程。法定通知會列明每個階段的指定期限。屋宇署亦可按業主要求，在合理據支持下批准延長期限。

3.3 若樓宇已完成訂明檢驗和所需的訂明修葺，而屋宇署亦已收到註冊檢驗人員按規定呈交的證明書和報告，該署會向樓宇業主發出確認信 (副本送交註冊檢驗人員)，證明強制驗樓計劃下所發出的法定通知已獲遵從。註冊檢驗人員呈交的文件若被屋宇署揀選進行審核，該署只有在審核時沒有發現違規情況，或所發現的違規情況已獲糾正後，才會發出確認信 (見第 1.8 段)。

針對不遵從法定通知的警告信和 法定通知在土地註冊處註冊的情況

3.4 針對不遵從強制驗樓計劃法定通知的情況，屋宇署在其指引中訂明在樓宇檢驗和修葺各個階段發出警告信的目標期限。根據屋宇署的指引，該署應在法定通知所載各階段的指定期限屆滿後 1 個月內，向不遵從法定通知的樓宇業主發出警告信，包括：

- (a) 沒有委任註冊檢驗人員展開訂明檢驗；

跟進法定通知遵從情況的行動

- (b) 沒有呈交樓宇檢驗證明書或檢驗報告；及
- (c) 沒有呈交樓宇修葺證明書或完工報告。

若屬上文 (b) 和 (c) 項的情況，警告信的副本亦應送交獲委任的註冊檢驗人員。在發出警告信後，若不遵從的情況持續且沒有合理辯解，屋宇署應對有關業主採取檢控行動。在特殊情況下，該署亦可安排顧問和承建商進行所需的檢驗和修葺工程。

3.5 截至 2020 年 4 月，屋宇署合共發出 82 177 份強制驗樓計劃法定通知 (見表三)。

表三

發出的強制驗樓計劃法定通知數目 (2013 年 1 月至 2020 年 4 月)

年份	法定通知數目
2013 (註)	14 785
2014	18 027
2015	11 674
2016	5 527
2017	12 491
2018	11 009
2019	8 605
2020 (截至 4 月)	59
總計	82 177

資料來源：屋宇署的記錄

註：強制驗樓計劃於 2012 年 6 月起全面實施，首批法定通知於 2013 年 1 月發出。

沒有適時發出警告信

3.6 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，截至 2020 年 4 月 30 日，發出的強制驗樓計劃法定通知有 82 177 份，當中：

- (a) 12 585 份 (15%) 法定通知已被撤回或取代 (註 33)；
- (b) 9 314 份 (11%) 法定通知仍未到期 (即完成限期 (註 34) 為 2020 年 4 月 30 日之後) 且仍未獲遵從；及
- (c) 在其餘 60 278 份 (74%) 法定通知中，35 639 份 (60 278 份的 59%) 已獲遵從，而 24 639 份 (60 278 份的 41%) 則不獲遵從 (見表四)。

表四

強制驗樓計劃法定通知的遵從情況
(2020 年 4 月 30 日)

構件	法定通知數目		
	已獲遵從 (註) (a)	不獲遵從 (註) (b)	總計 (c)=(a)+(b)
位於公用部分	955 (19%)	4 191 (81%)	5 146 (100%)
由個別業主擁有	34 684 (63%)	20 448 (37%)	55 132 (100%)
整體	35 639 (59%)	24 639 (41%)	60 278 (100%)

資料來源：屋宇署的記錄

註：已獲遵從的法定通知，包括完成限期為 2020 年 4 月 30 日之後 (即在本表截算當日仍未到期) 但已獲遵從的通知，而不獲遵從的法定通知則指完成限期為 2020 年 4 月 30 日或之前但不獲遵從的通知。

註 33：屋宇署表示，法定通知可能會被撤回 (例如有關處所的伸出物已被移除) 或被新通知取代 (例如有關處所的業權有變)。

註 34：完成限期指法定通知所載完成訂明修葺的指定限期，或屋宇署批准延長的日期 (以較遲者為準)。

跟進法定通知遵從情況的行動

3.7 審計署對不獲遵從的 24 639 份法定通知 (見第 3.6(c) 段) 進行了案齡分析，發現截至 2020 年 4 月 30 日，有 13 063 份 (53%) 法定通知在完成限期屆滿後超過 3 年至 6.5 年仍不獲遵從 (見表五)。

表五

不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知案齡分析 (2020 年 4 月 30 日)

相隔時間 (註)	不獲遵從的法定通知數目		
	位於公用部分 (a)	由個別業主擁有 (b)	整體 (c)=(a)+(b)
1 年或以下	954 (23%)	4 607 (23%)	5 561 (23%)
1 年以上至 3 年	1 236 (29%)	4 779 (23%)	6 015 (24%)
3 年以上至 5 年	1 288 (31%)	6 689 (33%)	7 977 (32%)
5 年以上至 6.5 年	713 (17%)	4 373 (21%)	5 086 (21%)
總計	4 191 (100%)	20 448 (100%)	24 639 (100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：相隔時間是指由法定通知所載完成限期至 2020 年 4 月 30 日。

3.8 針對不獲遵從的法定通知，屋宇署會向有關業主發出警告信。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，截至 2020 年 4 月 30 日，有 24 639 份法定通知不獲遵從，屋宇署已向當中 17 698 份 (72%) 法定通知的業主發出警告信 (註 35)，但沒有

註 35：根據屋宇署的指引，該署應在法定通知所載各階段的指定期限屆滿後 1 個月內，向不遵從通知的樓宇業主發出警告信 (見第 3.4 段)。審計署無法確定該署有沒有按時就這 17 698 份不獲遵從的法定通知發出警告信，因為樓宇狀況資訊系統只記錄了最新一封警告信的發出日期，之前發出警告信的日期 (如有的話) 會被覆寫 (審計署就樓宇狀況資訊系統記錄的審查結果，另見第 3.14(a) 段)。

向其餘 6 941 份 (28%) 法定通知的業主發出警告信。在這 6 941 份法定通知中，幾乎全部 (6 862 份 (99%)) 都超過完成限期 1 個月以上 (見表六)，未能達到屋宇署指引中訂明在 1 個月內發出警告信的目標期限 (見第 3.4 段)。事實上，有部分個案長時間未獲遵從 (例如 621 份通知已超過限期 5 年至 6.5 年)。

表六

**強制驗樓計劃法定通知不獲遵從
而沒有向業主發出警告信
(2020 年 4 月 30 日)**

相隔時間 (註)	不獲遵從而沒有發出警告信的法定通知數目	
1 個月或以下	79	(1%)
1 個月以上至 1 年	2 249	(32%)
1 年以上至 3 年	1 934	(28%)
3 年以上至 5 年	2 058	(30%)
5 年以上至 6.5 年	621	(9%)
總計	6 941	(100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：相隔時間是指由法定通知所載完成限期至 2020 年 4 月 30 日。

3.9 2020 年 9 月和 10 月，屋宇署告知審計署：

- (a) 對不獲遵從的法定通知發出警告信一事，屋宇署會優先處理沒有委任註冊檢驗人員的個案；及
- (b) 儘管因 2019 冠狀病毒疫情和實施特別上班安排，令發出警告信的進度大受影響，屋宇署在 2020 年 5 月 1 日至 9 月 4 日期間，仍就 2 517 份不獲遵從的法定通知發出警告信。此外，該署亦發現，已在 2020 年 4 月 30 日或之前就 112 份通知發出警告信，但沒有更新樓宇狀況資訊系統的記錄。因此，截至 2020 年 9 月 4 日，不獲遵從而沒有發出警告信的法定通知數目，由 6 941 份減至 4 312 (即 6 941-2 517-112) 份。

跟進法定通知遵從情況的行動

3.10 審計署留意到，部分法定通知長時間未獲遵從（見第 3.7 段），而且屋宇署沒有就部分不獲遵從的法定通知向業主發出警告信（見第 3.8 段）。審計署認為，屋宇署需密切監察強制驗樓計劃法定通知的遵從情況，並就不遵從的個案採取合適的跟進行動（例如發出警告信）（審計署就不獲遵從法定通知的檢控行動和代辦工程的審查結果，另見第 3.21 至 3.31 段）。

需適時為法定通知在土地註冊處註冊

3.11 根據屋宇署的指引（於 2018 年 4 月修訂），該署就樓宇公用部分所送達的強制驗樓計劃法定通知，其認證副本應在有關通知於現場張貼後 1 個月內送交土地註冊處註冊，以便就不遵從法定通知的個案採取執法行動。至於送達個別業主的法定通知，除非發現通知不獲遵從而且需要進行代辦工程，否則無須送交土地註冊處註冊。

3.12 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，關於在 2018 年 4 月至 2020 年 3 月期間就樓宇公用部分所送達的強制驗樓計劃法定通知在土地註冊處註冊的情況，截至 2020 年 4 月，有 1 406 份通知已在土地註冊處註冊，沒有註冊的有 187 份。審計署留意到，部分法定通知沒有適時被轉介至土地註冊處註冊，詳情如下：

- (a) 在該 1 406 份已在土地註冊處註冊的法定通知當中，由於樓宇狀況資訊系統只記錄了其中 467 份（1 406 份的 33%）的轉介土地註冊處日期，因此審計署只能審查該 467 份通知。審計署發現有 304 份（467 份的 65%）通知在送達後超過 1 個月至 11 個月才轉介土地註冊處註冊（即未能達到屋宇署指引中訂明於 1 個月內轉介土地註冊處的目標期限（見第 3.11 段））；及
- (b) 至於該 187 份沒有在土地註冊處註冊的法定通知，屋宇署於 2020 年 8 月至 10 月告知審計署：
 - (i) 有 57 份（31%）法定通知已轉介土地註冊處註冊（其中 11 份通知於 2020 年 4 月或之前轉介土地註冊處，46 份則於 2020 年 6 月和 7 月轉介）；
 - (ii) 有 51 份（27%）法定通知已於土地註冊處註冊，但截至 2020 年 4 月，樓宇狀況資訊系統的記錄尚未更新（相關記錄已於 2020 年 9 月更新）；

- (iii) 有 14 份 (7%) 法定通知的資料在輸入樓宇狀況資訊系統時出現問題 (例如就樓宇伸出物送達的通知，在樓宇狀況資訊系統中被錯誤記錄為就樓宇公用部分送達的通知)，因此無須在土地註冊處註冊 (相關的樓宇狀況資訊系統記錄已於 2020 年 10 月更正)；及
- (iv) 其餘 65 份 (35%) 法定通知因各種理由無須在土地註冊處註冊 (例如有關通知將會被撤回或取代)。

3.13 審計署認為，屋宇署需加強行動，確保按照其指引，把就樓宇公用部分送達的強制驗樓計劃法定通知，適時轉介土地註冊處註冊。

樓宇狀況資訊系統的記錄有可予改善之處

3.14 屋宇署在樓宇狀況資訊系統內備存強制驗樓計劃法定通知的資料。審計署留意到樓宇狀況資訊系統的記錄有可予改善之處，詳情如下：

- (a) **需考慮改善樓宇狀況資訊系統以記錄已發出的所有警告信資料，並適時更新有關記錄** 屋宇署已在其指引中訂明目標期限，即在法定通知所載各階段的指定期限屆滿後 1 個月內，就不獲遵從的法定通知發出警告信 (見第 3.4 段)。至於樓宇狀況資訊系統內已發出的警告信記錄，屋宇署在 2020 年 6 月和 10 月告知審計署：
 - (i) 樓宇狀況資訊系統只記錄最新一封警告信的發出日期 (即若先前曾發出警告信，樓宇狀況資訊系統內的相關記錄會被覆寫)；及
 - (ii) 就 112 份不獲遵從的法定通知而發出的警告信，樓宇狀況資訊系統內的有關記錄未獲適時更新 (見第 3.9(b) 段)。

審計署認為，屋宇署需考慮改善樓宇狀況資訊系統，以記錄就不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知發出的所有警告信資料，並採取措施，確保適時更新樓宇狀況資訊系統內已發出警告信的記錄；及

- (b) **需改善法定通知在土地註冊處註冊的記錄備存工作** 審計署留意到，截至 2020 年 4 月，在已於土地註冊處註冊的 1 406 份法定通知中 (見第 3.12(a) 段)，有 939 份 (67%) 轉介土地註冊處的日期並沒有在樓宇狀況資訊系統中更新。此外，樓宇狀況資訊系統的記

錄沒有適時更新，而部分法定通知的資料在輸入樓宇狀況資訊系統時出現問題（見第 3.12(b)(ii) 及 (iii) 段）。審計署認為，屋宇署需加強行動，確保準確和適時更新樓宇狀況資訊系統內有關強制驗樓計劃法定通知在土地註冊處註冊的資料。

審計署的建議

3.15 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 密切監察強制驗樓計劃法定通知的遵從情況，並就不遵從的個案採取合適的跟進行動（例如發出警告信）；
- (b) 加強行動，確保按照屋宇署的指引，把就樓宇公用部分送達的強制驗樓計劃法定通知，適時轉介土地註冊處註冊；
- (c) 考慮改善樓宇狀況資訊系統，以記錄就不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知發出的所有警告信資料，並採取措施，確保適時更新樓宇狀況資訊系統內已發出警告信的記錄；及
- (d) 加強行動，確保準確和適時更新樓宇狀況資訊系統內有關強制驗樓計劃法定通知在土地註冊處註冊的資料。

政府的回應

3.16 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 屋宇署的進度監察委員會會繼續監察強制驗樓計劃法定通知的遵從情況，而組別進度監察會議有定期監察跟進行動的進展；及
- (b) 將會改善樓宇狀況資訊系統，確保適時把樓宇公用部分送達的強制驗樓計劃法定通知轉介土地註冊處註冊、適時發出警告信，以及適時而準確地更新系統內有關法定通知在土地註冊處註冊的資料。

檢控行動和代辦工程

3.17 **檢控行動** 屋宇署表示，為有效發揮阻遏作用，令樓宇業主更尊重法紀，加強他們為物業進行定期維修的責任感，該署通常會向不遵從強制驗樓計劃法定通知但又沒有合理辯解的個案進行檢控。這些個案會轉介屋宇署法律事務組（隸屬機構事務部）或快速檢控組（自 2019 年 1 月起——註 36）（通稱檢控組），由檢控組安排就理據充足的個案向相關的樓宇業主發出傳票。根據屋宇署指引，該署在檢控不遵從強制驗樓計劃法定通知的業主前，應先向他們發出警告信。該署在進行檢控時應考慮以下因素：

- (a) 長時間未獲遵從的個案或嚴重的個案，應立即予以轉介以進行檢控；
- (b) 應按照不獲遵從的法定通知的發出次序進行檢控；
- (c) 就個別業主擁有的樓宇構件送達而不獲遵從的法定通知，應優先進行檢控；及
- (d) 就樓宇公用部分送達而不獲遵從的法定通知，只應在有證據證明業主立案法團或樓宇共同擁有人並未積極安排訂明檢驗和訂明修葺時，才考慮檢控他們。

3.18 根據《建築物條例》，不遵從強制驗樓計劃法定通知但又沒有合理辯解的人可被檢控，一經定罪，可處罰款 5 萬元和監禁 1 年，若法庭信納有關不獲遵從的情況持續，可另處每天罰款 5,000 元。截至 2020 年 4 月，已有 2 049 份不獲遵從的法定通知被轉介至檢控組，以進行檢控，當中 1 162 份不獲遵從的法定通知的違規人士已遭屋宇署檢控（註 37），其中 430 份的涉案人士被裁定罪名成立，每名被定罪人士的罰款由 800 元至 31,700 元不等，當中沒有人被判監禁。

3.19 **代辦工程** 若強制驗樓計劃法定通知不獲遵從，屋宇署可安排其顧問或承建商進行所需的檢驗和修葺工程，再向業主追討相關工程的費用和監督費，以及不多於費用 20% 的附加費。根據屋宇署的指引，該署在考慮安排代辦工

註 36：在 2019 年 1 月，屋宇署在強制驗樓組內設立快速檢控組（由法律事務組抽調人手），以加快檢控不遵從強制驗樓計劃法定通知的個案。在 2019 年 1 月以前，不獲遵從的法定通知會轉介到屋宇署的法律事務組，以進行檢控。

註 37：截至 2020 年 4 月，有 2 049 份不獲遵從的法定通知被轉介至檢控組，其中 1 162 份 (57%) 的違規人士遭檢控，649 份 (32%) 交回個案主任以作進一步跟進，其餘 238 份 (11%) 的個案則仍在研究中。

跟進法定通知遵從情況的行動

程前，會先對不遵從法定通知的違規人士進行檢控，但在某些特殊情況下（例如有合理辯解、樓宇業主已去世或公司清盤），該署會在提出檢控前或檢控進行期間進行代辦工程。

3.20 屋宇署表示，截至 2020 年 4 月，該署已為 384 宗個案（涉及 551 份不獲遵從的法定通知）安排代辦工程，進行強制驗樓計劃所需的檢驗和修葺，預計總費用約 4,350 萬元。

需繼續加強把不獲遵從的法定通知轉介檢控組

3.21 2019 年，有 1 071 份不獲遵從的法定通知被轉介檢控組以進行檢控。審計署進行案齡分析，發現當中 696 份 (65%) 通知是在法定通知完成限期屆滿後超過 2 年至 6 年，才被轉介檢控組（見表七）。

表七

在 2019 年轉介檢控組的 不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知

相隔時間 (註)	轉介檢控組以進行檢控的 不獲遵從法定通知數目	
2 年或以下	375	(35%)
2 年以上至 4 年	319	(30%)
4 年以上至 6 年	377	(35%)
總計	1 071	(100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：相隔時間是指由法定通知所載完成限期至轉介檢控組以進行檢控的日期。

3.22 2020 年 9 月和 10 月，屋宇署告知審計署：

- (a) 由於強制驗樓計劃是個全新而且複雜的計劃，加上在實施初期，社會對該計劃缺乏認識，因此屋宇署集中資源，為樓宇業主提供技術和財政支援，讓業主和從業員有更多時間了解計劃，明白他

們的責任和義務，並做好準備達到相關要求。在 2012 至 2015 年，屋宇署主要進行強制驗樓計劃的推廣和公眾教育工作，鼓勵樓宇業主主動合作，遵從法定通知，而在這個階段檢控不遵從通知的業主，未必能有效促使他們履行強制驗樓計劃下的法定責任。因此，屋宇署沒有優先就不獲遵從的法定通知提出檢控；及

- (b) 屋宇署在經過多年宣傳，考慮持份者和社區人士的意見，以及累積所得的運作經驗後，自 2016 年起加強檢控不遵從強制驗樓計劃法定通知的業主。另外，快速檢控組已於 2019 年年初成立，以精簡和加快就不遵從法定通知所採取的檢控行動。然而，每年可進行的檢控數目始終遠低於未獲遵從的通知數目。檢控只是鼓勵業主遵從法定通知的其中一個方法，透過加強檢控行動，樓宇業主會更願意主動遵從法定通知。

3.23 審計署認為，屋宇署需繼續加強把不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知轉介檢控組以進行檢控，並探討能否精簡其檢控工作。

檢控行動有可予改善之處

3.24 截至 2020 年 4 月，共有 24 639 份強制驗樓計劃法定通知不獲遵從，包括一些長時間未獲遵從的個案（見第 3.7 段）。然而，截至 2020 年 4 月，在不獲遵從的法定通知中，只有 2 049 份已轉介檢控組以進行檢控（見第 3.18 段）。審計署留意到以下範疇有可予改善之處：

- (a) **可提供更多指引以找出嚴重個案** 根據屋宇署的指引，長時間未獲遵從的個案或嚴重的個案，應立即予以轉介以進行檢控（見第 3.17(a) 段）。然而，屋宇署的指引並未闡明哪些個案才算嚴重，應立即予以轉介以進行檢控。鑑於不獲遵從的法定通知為數眾多，且有部分屬長時間未獲遵從（見第 3.7 段），審計署認為屋宇署可提供更多指引（連例子），以識別不遵從強制驗樓計劃法定通知的嚴重個案，以便立即轉介個案以進行檢控；
- (b) **需轉介持續不獲遵從個案以進行第二次檢控** 根據屋宇署的指引，沒有遵從強制驗樓計劃法定通知的樓宇業主一經法庭定罪，該署會向業主發出警告信，要求立即遵從法定通知行事，不得再作拖延。一旦確定業主持續不遵從法定通知但又沒有合理辯解，個案應立即轉介予檢控組以進行第二次檢控。截至 2020 年 4 月，有

430 份不獲遵從的法定通知的涉案人士被定罪。審計署留意到，截至 2020 年 4 月，仍有 130 份 (430 份的 30%) 法定通知不獲遵從，其中 26 份在被告被定罪後超過 1 年至 3.5 年持續不獲遵從。然而，截至 2020 年 4 月，這些個案仍未被轉介以進行第二次檢控。在 2020 年 8 月，屋宇署告知審計署，該署會按個別情況轉介嚴重個案以進行第二次檢控。審計署認為，為有效發揮阻遏作用，屋宇署需密切監察被定罪的不遵從個案，確定有關業主有否遵從強制驗樓計劃法定通知，並轉介持續不遵從的個案，以進行第二次檢控。

處理導致個案由檢控組退回個案主任的情況有可予改善之處

3.25 屋宇署表示，為查證個案是否適合進行檢控，個案主任會把不遵從強制驗樓計劃法定通知的個案轉介檢控組，檢控組在收到個案後會進行篩選和詳細研究。如有仍未解決的事宜 (見第 3.26 段 (a) 至 (f) 項的例子)，檢控組會把個案退回個案主任，以作進一步跟進。當所有事宜均已解決，檢控工作可以繼續進行。

3.26 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，截至 2020 年 4 月，有 2 049 份不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知被轉介檢控組以進行檢控，其中 649 份 (32%) 由檢控組退回個案主任作進一步跟進。屋宇署表示，該 649 份法定通知涉及 967 宗個案 (註 38)。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，個案被退回個案主任的原因如下：

- (a) 得悉新資料 (403 宗 (42%))。屋宇署表示，典型例子包括在傳票發出前已委任註冊檢驗人員，以及該署仍未回應樓宇業主的查詢和要求 (例如要求延長期限)；
- (b) 個案主任仍未回覆檢控組的查詢 (9 宗 (1%))；
- (c) 法定通知本身或送達時出現問題 (57 宗 (6%))。屋宇署表示，典型例子包括中英文版本部分資料不一致，以及通知張貼在錯誤的地方；
- (d) 相關樓宇構件 (例如伸出物) 在傳票發出前已被拆除 (153 宗 (15%))；

註 38：屋宇署表示，若樓宇或處所有多個業主，一份不獲遵從的法定通知或會涉及超過一宗檢控個案。

- (e) 在發出傳票前業權有變或被告已去世 (95 宗 (10%))；及
- (f) 其他理由 (250 宗 (26%))。屋宇署表示，典型例子包括樓宇業主就該署的決定提出上訴，以及他們在遵從法定通知時遇到明顯和確實的困難。

3.27 審計署留意到，有 2 049 份不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知已轉介檢控組進行檢控，其中 649 份 (32%) 由檢控組退回個案主任作進一步跟進 (見第 3.26 段)。審計署亦留意到部分個案被退回，是因為個案主任仍未回覆樓宇業主和檢控組的查詢，以及法定通知本身或送達時出現問題 (見第 3.26(a) 至 (c) 段)。審計署認為，屋宇署需採取措施，處理導致個案由檢控組退回個案主任的問題 (例如適時回覆樓宇業主和檢控組的查詢)，以便進行檢控。

需適時採取行動追討代辦工程費用

3.28 屋宇署表示，該署自 2016 年起就強制驗樓計劃進行所需的檢驗和修葺代辦工程。截至 2020 年 4 月，已為 384 宗個案 (涉及 551 份法定通知) 安排代辦工程，預計總費用約為 4,350 萬元。

3.29 根據屋宇署的指引¹，該署應在代辦工程完成後 6 個月內向樓宇業主發出繳款通知書，而樓宇業主則應於 14 天內繳付有關款項。截至 2020 年 4 月，在 384 宗代辦工程中，有 14 宗已經完成 (其餘 370 宗仍在進行)。在該 14 宗個案中，已就 8 宗發出繳款通知書 (其餘 6 宗在截至 2020 年 4 月，仍未到發出繳款通知書的限期)。至於已發出繳款通知書的 8 宗個案，審計署留意到：

- (a) 雖然屋宇署已在 6 個月的目標期限內向 6 宗個案發出繳款通知書，但其餘 2 宗的通知書卻在代辦工程完成後分別 7 個月和 9 個月才發出 (即未能達到屋宇署指引中訂明在 6 個月內發出繳款通知書的目標期限)；及
- (b) 截至 2020 年 4 月，有 5 宗個案 (包括上文 (a) 項提及的 2 宗遲發繳款通知書的個案) 的繳款通知書已逾期約 7 至 19 個月仍未清繳 (涉及的金額合共約 270 萬元)。

3.30 2020 年 9 月，屋宇署告知審計署，該署已於 2020 年 6 月提升樓宇狀況資訊系統，以便監察追討費用的工作，包括適時發出繳款通知書。

3.31 審計署認為，屋宇署需採取措施（例如利用提升後的樓宇狀況資訊系統監察功能），確保在進行強制驗樓計劃所需的檢驗和修葺代辦工程後，於該署指引所規定的期限內，向樓宇業主發出繳款通知書，並採取行動跟進仍未清繳的繳款通知書。

審計署的建議

3.32 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 繼續加強把不獲遵從的強制驗樓計劃法定通知轉介檢控組以進行檢控，並探討能否精簡屋宇署的檢控工作；
- (b) 提供更多指引（連例子），以識別不遵從強制驗樓計劃法定通知的嚴重個案，以便立即轉介個案以進行檢控；
- (c) 密切監察被定罪的不遵從個案，確定有關業主有否遵從強制驗樓計劃法定通知，並轉介持續不遵從的個案，以進行第二次檢控；
- (d) 採取措施，處理導致個案由檢控組退回個案主任的問題（例如適時回覆樓宇業主和檢控組的查詢），以便進行檢控；及
- (e) 採取措施（例如利用提升後的樓宇狀況資訊系統監察功能），確保在進行強制驗樓計劃所需的檢驗和修葺代辦工程後，於屋宇署指引所規定的期限內，向樓宇業主發出繳款通知書，並採取行動跟進仍未清繳的繳款通知書。

政府的回應

3.33 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署：

- (a) 會繼續透過檢控來加強執法行動，促使業主自願遵從強制驗樓計劃法定通知，並研究各項措施，精簡該署的檢控工作，尤其是嚴重個案和持續不遵從的個案；及
- (b) 已於 2020 年 6 月提升樓宇狀況資訊系統，以密切監察追討代辦工程費用的工作。

第 4 部分：監察註冊檢驗人員呈交文件的情況

4.1 本部分探討屋宇署監察註冊檢驗人員呈交強制驗樓計劃文件的情況。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 審查強制驗樓計劃文件 (第 4.2 至 4.17 段)；及
- (b) 備存強制驗樓計劃文件和審查結果的記錄 (第 4.18 至 4.26 段)。

審查強制驗樓計劃文件

4.2 **強制驗樓計劃文件** 根據強制驗樓計劃，業主在收到強制驗樓計劃法定通知後，須在指定期限內委任註冊檢驗人員，並完成訂明檢驗和所需的訂明修葺 (見第 3.2 段)。註冊檢驗人員負責進行訂明檢驗及／或監督訂明修葺 (註 39)。屋宇署根據《建築物條例》備存檢驗人員名冊 (註 40) 和制訂規管機制，以監察強制驗樓計劃下的註冊檢驗人員。根據《建築物 (檢驗及修葺) 規例》，註冊檢驗人員須向屋宇署呈交下列文件：

- (a) 於獲委任日期後 7 天內呈交委任註冊檢驗人員通知；
- (b) 在對樓宇進行的訂明檢驗完成後 7 天內，呈交樓宇檢驗證明書和檢驗報告；及
- (c) 如監督修葺工程，在對樓宇進行的訂明修葺完成後 14 天內，呈交樓宇修葺證明書和完工報告。

4.3 **屋宇署審核強制驗樓計劃文件的程序** 屋宇署表示，為確保檢驗和修葺工程已按照《建築物條例》進行，該署透過相關作業守則和作業備考，發出詳細指引，並會檢查強制驗樓計劃的文件。根據屋宇署的指引，在接獲註冊檢驗人員呈交的強制驗樓計劃文件後，該署文書職系人員會對文件進行基本檢查 (例如按照檢驗人員名冊內的記錄核實註冊檢驗人員的註冊狀況)。在完成基本檢查後，屋宇署會揀選部分強制驗樓計劃文件進行審核，程序如下：

- (a) **屋宇署揀選強制驗樓計劃文件進行審核** 屋宇署會揀選 10% 的樓宇檢驗證明書進行審核 (見第 4.13 段)。若屋宇署所揀選的樓宇檢

註 39：註冊承建商負責在註冊檢驗人員的監督下進行所需糾正和修葺工程。

註 40：技術事務組 (隸屬機構事務部) 的註冊小組負責處理註冊檢驗人員的申請和註冊工作。

驗證明書顯示該樓宇須進行修葺，相關的樓宇修葺證明書在接獲後亦會被審核；

- (b) **文件審核** 屋宇署會對被揀選的文件進行文件審核，以核實是否符合《建築物條例》、作業守則和作業備考涵蓋的範圍和規定；
- (c) **實地審核** 屋宇署亦會就被揀選的文件進行實地審核，以查核已呈交的報告有否如實記錄樓宇的實際狀況。屋宇署人員會先去信樓宇業主，通知他們其處所已被揀選作實地審核，再安排實地視察，詳情如下：
 - (i) 若收到樓宇業主的回覆，須在兩個星期內安排到有關處所實地視察；
 - (ii) 若在兩個星期後仍未收到樓宇業主的回覆，屋宇署人員應在隨後兩個星期內到訪有關處所，若無法進入處所，則應留下聯絡便條，要求安排進入處所視察；及
 - (iii) 若在送達聯絡便條兩個星期後仍未收到樓宇業主的回覆，或業主拒絕屋宇署人員進入處所，實地視察便會取消；及
- (d) **備存記錄** 文件審核和實地審核的結果會以標準清單加以記錄（以滿意、不滿意或取消（實地審核）來顯示），再備存於相關的文件檔案內。屋宇署亦會在樓宇狀況資訊系統記錄審核的結果。

4.4 **發現違規情況後採取的跟進行動** 根據屋宇署的指引，對於在審核註冊檢驗人員呈交的強制驗樓計劃文件時發現的違規情況，該署會採取下列跟進行動（註 41）：

- (a) 如屬輕微且不會構成危險的違規情況（例如在進行修葺時遺漏某些樓宇缺損，但這些缺損不太可能導致有人受傷或財物受損），或所呈交的文件有遺漏或不清晰的地方，屋宇署會向相關註冊檢驗人員發出催辦信，要求澄清及／或糾正。若註冊檢驗人員在 1 個月內或催辦信中列明的期限內仍沒有正面回應，屋宇署會向相關註冊檢驗人員發出警告信；
- (b) 若審核過程中發現註冊檢驗人員沒有履行職責或遵守《建築物條例》的規定（例如沒有親自進行訂明檢驗、沒有妥善監督訂明修葺，

註 41：屋宇署表示，若註冊檢驗承建商違規，該署可能會採取適當的跟進行動（例如發出催辦信或警告信，以及進行檢控或採取紀律行動）。

以及沒有確保有關樓宇屬安全)，屋宇署會進行調查和收集證據，以便根據《建築物條例》對有關註冊檢驗人員進行檢控或採取紀律行動（註 42）。如證據不足，無法對有關註冊檢驗人員進行檢控或採取紀律行動，便會在徵詢檢控組的意見後，向有關註冊檢驗人員發出警告信；及

- (c) 屋宇署會備存一份監察名單，載列被發警告信的註冊檢驗人員和被定罪的註冊檢驗人員，以密切監察他們的表現，並於隨後一季在一般抽樣審核（見第 4.3(a) 段）以外，再根據監察名單，在所載的註冊檢驗人員所呈交的文件中，各隨機揀選一份指定文件作進一步審核。

4.5 屋宇署亦會收到市民就強制驗樓計劃下表現欠佳的註冊檢驗人員的舉報。在接獲舉報後，屋宇署會按第 4.4 段所述的做法，對所發現的違規情況進行調查和採取跟進行動。屋宇署表示，由強制驗樓計劃於 2012 年 6 月開始實施至 2020 年 4 月，共有 5 宗調查涉及強制驗樓計劃註冊檢驗人員違規和作出不當行為的個案，其中 1 宗證明屬實並已進行檢控，而相關註冊檢驗人員因沒有妥善監督訂明修葺而被定罪，被處罰款 3,000 元。

部分強制驗樓計劃文件沒有適時呈交

4.6 根據《建築物（檢驗及修葺）規例》，註冊檢驗人員須在指定期限內，就強制驗樓計劃的訂明檢驗和訂明修葺向屋宇署呈交各項文件（見第 4.2 段）。然而，根據樓宇狀況資訊系統的記錄，審計署留意到，有註冊檢驗人員沒有適時呈交部分文件（審計署就樓宇狀況資訊系統記錄的審查結果，另見第 4.20 和 4.21 段），詳情如下：

- (a) **進行樓宇檢驗後呈交的文件** 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，屋宇署在 2019 年收到 7 408 份由註冊檢驗人員呈交的強制驗樓計劃樓宇檢驗證明書。審計署發現，其中 3 860 份 (52%) 是在樓宇檢驗完成後超過 7 天至 4.5 年（平均為 56 天）才收到（見表八），並不符合法例的 7 天規定（見第 4.2(b) 段）；

註 42：根據《建築物條例》，在強制驗樓計劃下就所犯罪行的罰則包括：若註冊檢驗人員沒有親自進行訂明檢驗或妥善監督訂明修葺，一經定罪，可處罰款 25 萬元。若註冊檢驗人員沒有確保樓宇屬安全或已變得安全，一經定罪，可處罰款 100 萬元和監禁 3 年。

表八

進行樓宇檢驗後呈交的強制驗樓計劃文件
(2019 年)

相隔時間 (註)	樓宇檢驗證明書數目	
7 天或以下	3 548	(48%)
7 天以上至 1 個月	2 468	(33%)
1 個月以上至 6 個月	1 091	(14%)
6 個月以上至 1 年	219	(3%)
1 年以上至 2 年	63	(1%)
2 年以上至 4.5 年	19	(1%)
總計	7 408	(100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：相隔時間是指由樓宇檢驗完成日期至屋宇署收到註冊檢驗人員呈交樓宇檢驗證明書的日期。

- (b) **進行樓宇修葺工程後呈交的文件** 根據樓宇狀況資訊系統的記錄，屋宇署在 2019 年收到 607 份由註冊檢驗人員呈交的強制驗樓計劃樓宇修葺證明書。審計署發現，其中 238 份 (39%) 是在樓宇修葺完成後超過 14 天至 4.5 年 (平均為 162 天) 才收到 (見表九)，並不符合法例的 14 天規定 (見第 4.2(c) 段)；及

表九

進行樓宇修葺工程後呈交的強制驗樓計劃文件
(2019 年)

相隔時間 (註)	樓宇修葺證明書數目	
14 天或以下	369	(61%)
14 天以上至 1 個月	68	(11%)
1 個月以上至 6 個月	119	(20%)
6 個月以上至 1 年	20	(3%)
1 年以上至 2 年	19	(3%)
2 年以上至 4.5 年	12	(2%)
總計	607	(100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：相隔時間是指由樓宇修葺完成日期至屋宇署收到註冊檢驗人員呈交樓宇修葺證明書的日期。

- (c) **委任註冊檢驗人員通知** 在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員須按法定要求，於獲委任日期後 7 天內向屋宇署呈交委任註冊檢驗人員通知（見第 4.2(a) 段）。然而，屋宇署並沒有在樓宇狀況資訊系統備存註冊檢驗人員的獲委任日期，因此無法就此進行分析（審計署就樓宇狀況資訊系統記錄的審查結果，另見第 4.24 段）。

4.7 審計署認為，屋宇署需採取措施，加強監察註冊檢驗人員呈交強制驗樓計劃文件的情況（例如就未能按法定期限呈交的強制驗樓計劃文件發出催辦信或警告信）。

屋宇署需長時間才完成強制驗樓計劃下部分文件的審核工作

4.8 屋宇署的樓宇狀況資訊系統備存了審核強制驗樓計劃文件的結果（見第 4.3(d) 段）。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，該署在 2019 年完成了 1 174 份強制驗樓計劃文件的審核工作，結果如下：

監察註冊檢驗人員呈交文件的情況

- (a) 有 76 份 (6%) 的文件審核及／或實地審核結果為不滿意；
- (b) 有 717 份 (61%) 的文件審核結果為滿意，但是由於樓宇業主拒絕或沒有回應，因此取消實地審核 (見第 4.3(c)(iii) 段)；及
- (c) 有 381 份 (33%) 的文件審核和實地審核結果均為滿意。

4.9 對於屋宇署在 2019 年完成審核的 1 174 份強制驗樓計劃文件，審計署發現，屋宇署就當中 213 份 (18%) 文件的審核工作是在接獲文件後超過 1 年至 5 年 (平均為 1.8 年) 才完成 (見表十)。

表十

屋宇署在 2019 年完成的強制驗樓計劃文件審核工作

完成審核所需時間 (註)	完成審核的文件數目	
6 個月或以下	757	(65%)
6 個月以上至 1 年	204	(17%)
1 年以上至 2 年	163	(14%)
2 年以上至 4 年	43	(3%)
4 年以上至 5 年	7	(1%)
總計	1 174	(100%)

資料來源：審計署對屋宇署記錄的分析

註：所需時間是指由收到文件的日期至完成審核的日期。

4.10 審計署認為，屋宇署及時完成審核，有助及早發現和糾正違規情況。屋宇署需採取措施，致力在切實可行的情況下盡快完成強制驗樓計劃文件的審核工作。審計署亦留意到，屋宇署沒有在其指引內訂明完成審核強制驗樓計劃文件的目標期限。審計署認為，屋宇署需考慮訂明完成其審核工作的目標期限。

屋宇署需適時跟進在審核時發現的違規情況

4.11 屋宇署於 2019 年完成審核且結果為不滿意的強制驗樓計劃文件有 76 份 (見第 4.8(a) 段)，審計署審查了其中 10 份文件檔案，留意到有 4 份文件的違規情況在 2020 年 4 月或之前已獲糾正，其餘 6 份的違規情況在截至 2020 年 4 月時仍未獲糾正，情況如下：

- (a) 其中 5 份文件，屋宇署已向相關註冊檢驗人員就該署在審核時發現的違規情況發出催辦信。雖然相關註冊檢驗人員並沒有在催辦信列明的期限內作出回應 (超出期限 6 至 14 個月，平均為 9 個月)，但截至 2020 年 4 月，屋宇署仍沒有向相關註冊檢驗人員發出警告信，並不符合屋宇署指引的要求 (見第 4.4(a) 段)；及
- (b) 餘下的 1 份文件，根據文件檔案，其審核結果為滿意，也沒有發現任何違規情況。然而，在樓宇狀況資訊系統中，有關審核結果被錯誤記錄為不滿意 (審計署就樓宇狀況資訊系統記錄的審查結果，另見第 4.22 段)。

4.12 審計署認為，屋宇署需按照其指引⁴³，適時跟進在審核強制驗樓計劃文件時發現的違規情況 (包括向相關註冊檢驗人員發出催辦信或警告信)。審計署亦留意到，屋宇署沒有就審核強制驗樓計劃文件時發現的違規情況，在其指引內訂明發出催辦信的目標期限。審計署認為，屋宇署需考慮訂明該目標期限。

需持續檢討新措施能否有效提升實地審核的成功率

4.13 屋宇署會就被揀選進行審核的強制驗樓計劃文件，進行文件審核和實地審核 (見第 4.3(b) 和 (c) 段)。根據屋宇署的指引 (最近在 2019 年 8 月修訂)：

- (a) 10% 的強制驗樓計劃樓宇檢驗證明書會被揀選以作審核，以達致在所有呈交的樓宇檢驗證明書中，有 2.5% 成功完成審核 (即完成文件審核和實地審核——註 43)；及
- (b) 每年均會檢討 10% 的抽樣比率，以確保成功率達 2.5%。

註 43：屋宇署表示，於 2019 年 8 月引入 2.5% 成功率並將其納入該署的指引內，以反映實地審核的真實情況 (2017 和 2018 年的實際成功率為 2.5%)。

4.14 屋宇署表示，會對所有被揀選作審核的文件進行文件審核，但實地審核則可能因為樓宇業主拒絕或不作回應而取消（見第 4.3(c)(iii) 段）。只有在屋宇署人員成功進入處所並作出視察，實地審核才算完成。

4.15 審計署留意到，屋宇署人員於辦公時間內就強制驗樓計劃文件進行實地審核。屋宇署表示，無法進入被揀選處所的其中一個主要原因，是由於業主／佔用人在辦公時間內未能配合。為了提升實地審核的成功率，屋宇署自 2020 年 9 月起委聘顧問，在辦公和非辦公時間內就強制驗樓計劃的文件進行實地審核。審計署認為，屋宇署需持續檢討這項措施能否有效提升實地審核的成功率。

審計署的建議

4.16 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 採取措施，加強監察註冊檢驗人員呈交強制驗樓計劃文件的情況（例如就未能按法定期限呈交的強制驗樓計劃文件發出催辦信或警告信）；
- (b) 採取措施，致力在切實可行的情況下盡快完成屋宇署對強制驗樓計劃文件的審核工作；
- (c) 考慮訂明完成屋宇署審核強制驗樓計劃文件的目標期限；
- (d) 按照屋宇署的指引，適時跟進在審核強制驗樓計劃文件時發現的違規情況（包括向相關的註冊檢驗人員發出催辦信或警告信）；
- (e) 考慮訂明就審核強制驗樓計劃文件時發現的違規情況發出催辦信的目標期限；及
- (f) 持續檢討委聘顧問在辦公和非辦公時間內就強制驗樓計劃的文件進行實地審核能否有效提升實地審核的成功率。

政府的回應

4.17 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 屋宇署的組別進度監察會議有定期監察該署的審核進度；
- (b) 會更新相關的內部指引，把完成屋宇署審核和就審核時發現的違規情況發出催辦信的目標期限納入其中；
- (c) 會提升樓宇狀況資訊系統，以監察註冊檢驗人員呈交強制驗樓計劃文件和屋宇署向相關註冊檢驗人員發出催辦信和警告信的情況；及
- (d) 屋宇署已於 2020 年 9 月委聘顧問在辦公和非辦公時間進行實地審核，並會於稍後檢討這項安排的成效。

備存強制驗樓計劃文件和審查結果的記錄

4.18 根據強制驗樓計劃，註冊檢驗人員須在樓宇檢驗和修葺的不同階段，向屋宇署呈交各項文件（見第 4.2 段）。該署會在樓宇狀況資訊系統備存收到委任註冊檢驗人員通知、樓宇檢驗證明書和樓宇修葺證明書的記錄。屋宇署亦會備存就註冊檢驗人員所呈交文件的審核結果（見第 4.3(d) 段）。屋宇署表示，該系統的目的包括：

- (a) 提供一個有效方法，以記錄、處理和檢索法定通知和命令的詳細資料；
- (b) 適時提供法定通知和命令的處理情況的最新資料，以便進行內部監察和處理查詢；及
- (c) 提供查詢和匯報統計數字的設施，方便運作和規劃用途。

4.19 屋宇署表示，為提高透明度，已把強制驗樓計劃法定通知的發出和遵從情況的資料上載至該署的網站和流動應用程式，以供市民查閱。根據屋宇署的指引，由於強制驗樓計劃法定通知的相關資料，會直接由樓宇狀況資訊系統轉移到該署的網站和流動應用程式，因此在樓宇狀況資訊系統備存準確完整並適時更新的資料，極為重要。

樓宇狀況資訊系統的記錄有不一致之處

4.20 根據強制驗樓計劃，註冊檢驗人員須向屋宇署呈交各項文件。根據屋宇署的指引，在收到委任註冊檢驗人員通知、樓宇檢驗證明書和樓宇修葺證明書(如有需要)後，該署便會視相關強制驗樓計劃法定通知已獲遵從。根據樓宇狀況資訊系統的記錄，截至2020年4月，獲遵從的強制驗樓計劃法定通知共有35 639份(見第3.6(c)段)。然而，審計署留意到，就部分這些法定通知，在樓宇狀況資訊系統並沒有收到部分所要求呈交的文件記錄，詳情如下：

- (a) 有4 747份(13%)法定通知，在樓宇狀況資訊系統並沒有收到委任註冊檢驗人員作樓宇檢驗和修葺的通知的記錄(註44)；
- (b) 有1 314份(4%)法定通知，在樓宇狀況資訊系統並沒有收到樓宇檢驗證明書的記錄；及
- (c) 有596份(2%)法定通知，在樓宇狀況資訊系統有收到樓宇檢驗證明書的記錄，顯示樓宇須進行修葺，但系統卻沒有收到樓宇修葺證明書的記錄。

4.21 鑑於樓宇狀況資訊系統的目的，是要適時提供法定通知處理情況的最新資料，以便進行內部監察和匯報(見第4.18段)，而且法定通知的遵從情況會直接由樓宇狀況資訊系統上載至屋宇署的網站和流動應用程式，以供市民查閱(見第4.19段)，審計署認為，屋宇署需檢討樓宇狀況資訊系統中，有關收到強制驗樓計劃文件和法定通知遵從情況的記錄保存工作(包括第4.20段所載，審計署在樓宇狀況資訊系統記錄中發現的不一致之處)，確保這些記錄準確完整並適時更新。

需確保樓宇狀況資訊系統準確記錄屋宇署審核強制驗樓計劃文件的結果，以及可善用該系統把審核結果編彙成管理資料

4.22 審計署留意到，樓宇狀況資訊系統並沒有準確記錄屋宇署審核強制驗樓計劃文件的結果(審計署審查了10份文件，當中有1份文件出現這種情況——見第4.11(b)段)。審計署亦留意到，屋宇署沒有定期就其審核強制驗樓計劃文件的結果編彙成管理資料(例如重點介紹或摘要)，包括：

註44：在4 747份法定通知中：(a)有638份在樓宇狀況資訊系統並沒有收到樓宇檢驗證明書的記錄(見第4.20(b)段)；及(b)有68份在樓宇狀況資訊系統沒有收到所需樓宇修葺證明書的記錄(見第4.20(c)段)。

- (a) 違規情況的性質和嚴重程度；及
- (b) 就文件的違規情況所採取的跟進行動（例如發出催辦信及／或警告信）。

4.23 審計署認為，屋宇署需採取措施，確保該署把強制驗樓計劃文件的審核結果準確記錄在樓宇狀況資訊系統。此外，屋宇署亦需善用樓宇狀況資訊系統，定期就其審核強制驗樓計劃文件的結果編彙成管理資料（例如重點簡介或摘要），以便監察強制驗樓計劃的運作和成效。

可提升樓宇狀況資訊系統以備存註冊檢驗人員的委任日期

4.24 審計署留意到，雖然按法定要求，註冊檢驗人員須於獲委任日期後 7 天內向屋宇署呈交委任註冊檢驗人員通知，但由於樓宇狀況資訊系統並沒有記錄該資料的欄目，故屋宇署並沒有備存註冊檢驗人員獲委任日期的資料（見第 4.6(c) 段）。審計署認為，屋宇署需考慮提升樓宇狀況資訊系統，備存相關資料，以便監察呈交委任註冊檢驗人員通知的法定期限要求的遵從情況。

審計署的建議

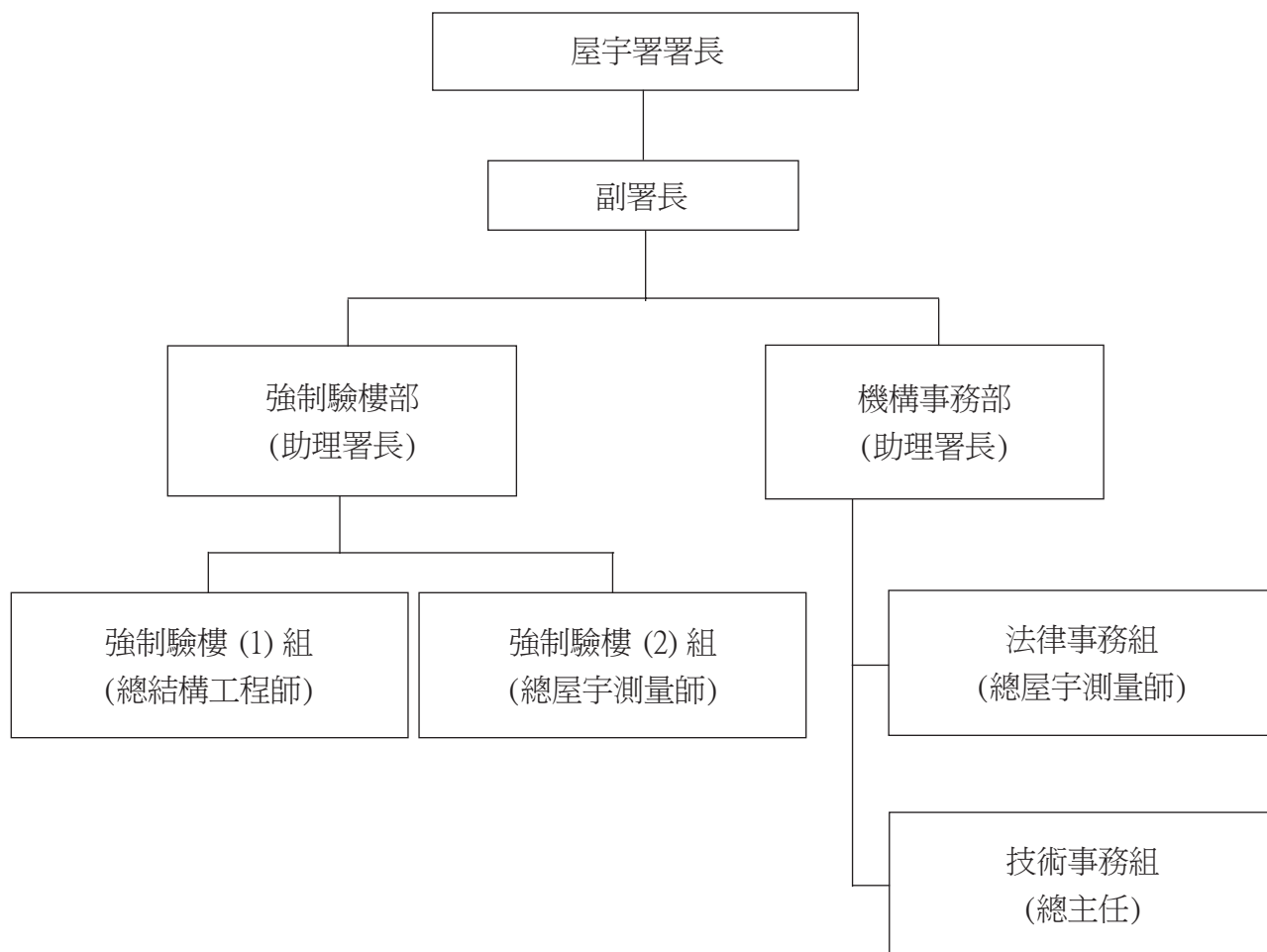
4.25 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 檢討樓宇狀況資訊系統中，有關收到強制驗樓計劃文件和法定通知遵從情況的記錄保存工作（包括第 4.20 段所載，審計署在樓宇狀況資訊系統記錄中發現的不一致之處），確保這些記錄準確完整並適時更新；
- (b) 採取措施，確保屋宇署把強制驗樓計劃文件的審核結果準確記錄在樓宇狀況資訊系統；
- (c) 善用樓宇狀況資訊系統，定期就屋宇署審核強制驗樓計劃文件的結果編彙成管理資料（例如重點簡介或摘要），以便監察強制驗樓計劃的運作和成效；及
- (d) 考慮提升樓宇狀況資訊系統，備存註冊檢驗人員委任日期的資料，以便監察呈交委任註冊檢驗人員通知的法定期限要求的遵從情況。

政府的回應

4.26 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示會提升樓宇狀況資訊系統，以確保妥善記錄強制驗樓計劃文件的重要資料，包括註冊檢驗人員的委任日期、收到委任註冊檢驗人員通知和樓宇檢驗／修葺證明書的日期和該署的審核結果。

屋宇署：
組織架構圖 (摘要)
(2020 年 3 月 31 日)



資料來源：屋宇署的記錄