

第 5 章

發展局
屋宇署

屋宇署的小型工程管理工作

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。

《審計署署長第七十九號報告書》
共有 8 章，全部載於審計署網站
(網址：<https://www.aud.gov.hk>)。



審計署網站

香港
金鐘道 66 號
金鐘道政府合署
高座 6 樓
審計署

電話：(852) 2867 3423
傳真：(852) 2824 2087
電郵：enquiry@aud.gov.hk

屋宇署的小型工程管理工作

目 錄

	段數
摘要	
第 1 部分：引言	1.1 – 1.13
審查工作	1.14
鳴謝	1.15
第 2 部分：小型工程呈交文件的處理	2.1
呈交小型工程文件	2.2 – 2.14
審計署的建議	2.15
政府的回應	2.16
審查小型工程呈交文件	2.17 – 2.40
審計署的建議	2.41
政府的回應	2.42
第 3 部分：小型工程訂明註冊承建商的管理	3.1
小型工程訂明註冊承建商	3.2
註冊申請的處理	3.3 – 3.10
審計署的建議	3.11
政府的回應	3.12
提升表現課程和其他培訓課程	3.13 – 3.20
審計署的建議	3.21
政府的回應	3.22
對註冊小型工程承建商進行紀律處分	3.23 – 3.30
審計署的建議	3.31
政府的回應	3.32

	段數
第 4 部分：其他相關事宜	4.1
特定類型違例建築物的檢核計劃	4.2 – 4.8
審計署的建議	4.9
政府的回應	4.10
其他行政事宜	4.11 – 4.16
審計署的建議	4.17
政府的回應	4.18
附錄	頁數
A：屋宇署：組織架構圖（摘要） (2022 年 3 月 31 日)	55

屋宇署的小型工程管理工作

摘要

1. 根據《建築物條例》(第 123 章)的規定，在 2010 年 12 月 31 日之前，所有建築工程(豁免工程除外)在展開前必須事先獲得屋宇署的批准和同意。2010 年 12 月 31 日，受《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)規管的小型工程監管制度全面實施。隨着該制度的設立，樓宇業主可根據簡化規定進行小型工程，而無須在工程展開前事先獲得屋宇署批准和同意。小型工程監管制度旨在方便樓宇業主和住戶循簡化的法定程序，安全和合法地進行小規模和低風險的建築工程，從而提升小型建築工程的質素和香港的樓宇安全。

2. 在小型工程監管制度下，小型工程按規模、複雜程度和安全風險，分為 3 個級別(即第 I、II 和 III 級別，所須的監管程度依次序逐級遞減)。所有小型工程(即第 I、II 和 III 級別小型工程)均須由訂明註冊承建商進行。如工程涉及第 I 級別小型工程，業主應委聘訂明建築專業人士設計和監督該工程的進行。屋宇署負責處理訂明建築專業人士和訂明註冊承建商的註冊申請。審計署最近就屋宇署的小型工程管理工作進行審查。

小型工程呈交文件的處理

3. **逾期呈交若干工程展開通知書和工程完工證明書** 根據《建築物(小型工程)規例》，訂明建築專業人士或訂明註冊承建商最遲須在展開該工程前 7 天(適用於第 I 和 II 級別小型工程)，以及在該工程的完工日期後 14 天內(適用於第 I、II 和 III 級別小型工程)，向屋宇署呈交小型工程文件。在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間，屋宇署小型工程及招牌監管組處理了 138 474 份工程展開通知書和 173 830 份工程完工證明書。審計署留意到，有若干文件逾期呈交：(a) 在 138 474 份工程展開通知書中，有 9 348 份(7%)在工程展開前不足 7 天向屋宇署呈交。在該 9 348 份通知書中，有 2 327 份(25%)的工程展開日期甚至較通知書的呈交日期早 1 天至 1.9 年(平均為 40 天)(即通知書是在工程展開後才呈交的)；及 (b) 在 173 830 份工程完工證明書中，有 4 762 份(3%)在完工後超過 14 天至最長 3.2 年(平均為 51 天)才向屋宇署呈交(第 2.4 及 2.5 段)。

4. **長時間未呈交工程完工證明書** 在 2017 年 1 月至 2021 年 9 月期間，小型工程及招牌監管組處理了 192 161 份第 I 和 II 級別小型工程的工程展開通知書。審計署留意到，截至 2022 年 3 月，有 11 336 份 (6%) 工程展開通知書相應的工程完工證明書仍未接獲 (包括已接獲 3 年以上，但沒有相應工程完工證明書的 3 402 份 (佔 11 336 份的 30%) 通知書)。屋宇署表示，該署在 2018 年 5 月和 2022 年 3 月，分別就 2014 至 2016 年和 2017 至 2019 年期間接獲工程展開通知書而沒有相應工程完工證明書的第 I 和 II 級別小型工程呈交文件進行兩項覆檢，並向所有相關的訂明建築專業人士和訂明註冊承建商發出催辦信。有不同原因導致工程展開通知書沒有相應的工程完工證明書。只有當小型工程呈交文件被屋宇署揀選作審查時，該署才會發現文件逾期呈交。審計署留意到，屋宇署可善用小型工程管理系统 (在 2010 年 6 月推出並在 2020 年 1 月更新的電腦系統，用於記錄呈交文件的資料)，以跟進小型工程呈交文件的情況 (第 2.7 至 2.10 段)。

5. **可鼓勵使用電子方式呈交文件** 2016 年，屋宇署推出電子提交文件系統，以便透過該署網站經網上提交表格。在 2017 年 1 月至 2021 年 12 月期間，在小型工程及招牌監管組每年處理的約 95 000 至 116 000 份小型工程呈交文件中，以電子方式呈交的文件只佔 8% 至 13.7% (第 2.11 及 2.12 段)。

6. **屋宇署未能適時完成部分被揀選的小型工程呈交文件的審查工作** 屋宇署會隨機揀選小型工程呈交文件作審查 (即基本審查和實地審查)。在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間，有 20 828 份小型工程呈交文件被揀選作基本審查，而 2 835 份則被揀選作實地審查。審計署留意到，有部分小型工程呈交文件，屋宇署未能符合在 60 天內完成審查工作的目標時間。截至 2022 年 3 月：(a) 有 15 339 份 (74%) 呈交文件的基本審查已完成，當中除了 372 份沒有基本審查的完成日期外，餘下 14 967 份呈交文件中的 7 405 份 (49%)，屋宇署在揀選日期後超過 60 天至最長 3.2 年 (平均為 215 天) 才完成基本審查。此外，有 5 489 份 (26%) 呈交文件的基本審查仍在進行，當中 4 629 份 (84%) 已被揀選作基本審查超過了 60 天至最長 3.2 年 (平均為 1.3 年)；及 (b) 有 1 561 份 (55%) 呈交文件的實地審查已完成，當中除了 648 份沒有實地審查的完成日期外，餘下 913 份呈交文件中的 463 份 (51%)，屋宇署在揀選日期後超過 60 天至最長 1.9 年 (平均為 191 天) 才完成實地審查。此外，有 1 274 份 (45%) 呈交文件的實地審查仍在進行，當中 1 137 份 (89%) 已被揀選作實地審查超過了 60 天至最長 3.2 年 (平均為 1.4 年) (第 2.17 及 2.22 段)。

7. **屋宇署就小型工程呈交文件作出審查時所發現違規情況的監察工作有可予改善之處** 在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間分別被揀選作基本審查和實地審查的 15 339 份和 1 561 份小型工程呈交文件中，有 566 份 (4%) 和 172 份 (11%) 分別在

摘要

基本審查和實地審查時被發現不妥。審計署留意到，在基本審查和實地審查時被發現有違規情況的呈交文件中，分別有 30 份 (佔 566 份的 5%) 和 79 份 (佔 172 份的 46%) 的跟進行動並沒有現成資料。在這 109 份 (即 30+79 份) 呈交文件中，屋宇署有記錄 60 份呈交文件的審查完成日期。在這 60 份呈交文件中，49 份 (82%) 的審查工作已完成超過 6 個月至最長 3.2 年 (平均為 1.9 年)(第 2.26 段)。

8. **實地視察工作有可予改善之處** 審計署留意到，在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間被揀選並已完成實地審查的 1 561 份小型工程呈交文件中，有 382 份 (24%) 涉及未能進入有關處所。審計署認為，屋宇署宜研究措施，提高被揀選作實地審查的小型工程呈交文件的實地視察成功率 (第 2.29 及 2.31 段)。

9. **勸諭信和警告信** 根據屋宇署的指引，就該署審查時發現有違規情況的小型工程呈交文件而言，該署可按其所訂的目標時間向訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商發出勸諭信。如屋宇署審查時所發現的違規情況未獲或無法糾正，又或如發現任何重大違規情況 (即使該等違規情況最終已獲糾正)，則應按該署所訂的目標時間發出警告信 (第 2.32 段)。審計署留意到下列事宜：

- (a) **部分勸諭信沒有適時發出** 屋宇署就 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間被揀選作審查的 308 份小型工程呈交文件發出了勸諭信 (包括就基本審查和實地審查分別發出的 191 封和 117 封信件)。當中就基本審查發出的 131 封 (69%) 勸諭信和就實地審查發出的 58 封 (50%) 勸諭信，均沒有按屋宇署所訂的目標時間發出 (第 2.33 段)；及
- (b) **部分警告信沒有適時發出** 屋宇署就 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間被揀選作審查的 84 份小型工程呈交文件發出了警告信 (包括就基本審查和實地審查分別發出的 54 封和 30 封信件)。當中就基本審查發出的 36 封 (67%) 警告信和就實地審查發出的 23 封 (77%) 警告信，均沒有按屋宇署所訂的目標時間發出 (第 2.33 段)。

10. **轉介不遵從規定的個案以採取檢控行動** 根據屋宇署的指引，就基本審查而言，不遵從規定的小型工程呈交文件應在揀選日期起計 180 天內轉介該署的法律事務組以採取檢控行動；就實地審查而言，則應在發現違規情況當天起計 180 天內作出轉介。就不遵從規定的小型工程呈交文件採取檢控行動時，某些個案應優先處理，例如涉及重大違規情況等 (第 2.36 段)。審計署留意到下列事宜：

- (a) **部分不遵從規定的小型工程呈交文件沒有適時轉介以採取檢控行動** 在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間轉介法律事務組以採取檢控行動的 24 份

不遵從規定的小型工程呈交文件中，有 11 份 (46%) 在基本審查時發現屬不遵從規定的呈交文件，是在揀選作基本審查當天起計的 211 至 348 天 (平均為 286 天) 後才轉介該組；以及有 3 份 (13%) 在實地審查時發現屬不遵從規定的呈交文件，是在實地審查發現違規情況當天起計的 211 至 289 天 (平均為 237 天) 後才轉介該組 (第 2.38 段)；及

- (b) **部分嚴重違規個案長時間仍未轉介以採取檢控行動** 在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間，屋宇署審查時發現 33 份呈交文件涉及嚴重違規情況。截至 2022 年 8 月，13 份 (40%) 呈交文件尚未轉介法律事務組以採取檢控行動 (包括 6 份被發現有嚴重違規情況超過 1 年的呈交文件) (第 2.38 段)。

11. **可善用小型工程管理系統以處理小型工程呈交文件** 雖然屋宇署在 2020 年 1 月推出經更新的小型工程管理系統，但審計署留意到，在記錄和監察屋宇署的審查工作方面仍有可予改善之處：(a) 屋宇署表示，該署審查工作的進度記錄在小型工程管理系統和試算表內。然而，審計署留意到，有部分呈交文件的審查完成日期沒有記錄在小型工程管理系統或試算表內 (見第 6 段)；及 (b) 部分作監察用途的管理報告 (例如關於屋宇署審查進度和有否適時採取跟進行動等管理資料) 未能經小型工程管理系統編制 (第 2.40 段)。

小型工程訂明註冊承建商的管理

12. **提升表現課程** 在承建商表現提升計劃下，屋宇署發現違規情況而向註冊小型工程承建商發出警告信時，也會對他們的表現予以記分。當註冊小型工程承建商的累積表現記分達 15 分或以上，或註冊小型工程承建商進行小型工程時觸犯《建築物條例》而被定罪或紀律處分，屋宇署會發出通知信，要求這些承建商修讀提升表現課程。如註冊小型工程承建商沒有在通知信發信日期起計的 1.5 個月內呈交出席證明書，屋宇署會再向他們發出催辦信。自 2019 年 12 月實施承建商表現提升計劃起至 2022 年 3 月，有 37 名註冊小型工程承建商被要求修讀提升表現課程 (第 3.13 及 3.14 段)。在這 37 名註冊小型工程承建商中，審計署留意到：

- (a) **向部分註冊小型工程承建商發出通知信需時很長** 屋宇署向這些註冊小型工程承建商發出通知信所需的時間，為他們的表現記分達 15 分或被定罪／紀律處分的日期後 3 至 451 天不等 (平均為 157 天)。就此，屋宇署並沒有就發出通知信訂定任何目標時間 (第 3.14 段)；

- (b) **沒有適時向部分註冊小型工程承建商發出催辦信** 有 29 名註冊小型工程承建商沒有在通知信發信日期起計的 1.5 個月內呈交出席證明書。在這 29 名註冊小型工程承建商中，屋宇署未有向 7 名發出催辦信，另有 9 名是在通知信發信日期後超過 1.5 個月（平均為 53 天）才向其發出催辦信（第 3.14 段）；及
- (c) **提升表現課程的出席率低和部分註冊小型工程承建商在指定期限過後才修讀有關課程** 截至 2022 年 3 月，有 16 名 (43%) 註冊小型工程承建商沒有修讀提升表現課程，並已超過指定期限（即通知信發信日期起計的 3 個月）。在 21 名有修讀提升表現課程的註冊小型工程承建商中，有 4 名 (19%) 沒有在指定期限內修讀課程（第 3.14 段）。

13. **需要盡快進行紀律處分程序** 根據屋宇署的指引，在行政上，紀律處分程序應在發現有關違紀／失責行為當天起計的 12 個月內展開，但有合理原因則除外。在 2017 年 1 月至 2022 年 3 月期間，有 33 宗個案被轉介至法律事務組，以供考慮是否對有關的註冊小型工程承建商進行紀律處分。審計署留意到，有 2 宗個案在超過 2 年後才轉介法律事務組以進行紀律處分程序（第 3.25 至 3.27 段）。

14. **需要善用小型工程管理系统以跟進正進行紀律處分程序的個案的進度** 2020 年 1 月，屋宇署更新其小型工程管理系统，以便就小型工程監管制度下的個案，更有效地跟進其審查工作的進度。審計署留意到，有充足理據轉介法律事務組以進行紀律處分程序的個案，有關資料只會記錄在試算表內。審計署認為，屋宇署需要採取措施，善用資訊科技跟進該等個案的進度，以便監察（第 3.29 及 3.30 段）。

其他相關事宜

15. **特定類型違例建築物的檢核計劃** 截至 2022 年 3 月，屋宇署已實施 3 項與特定類型違例建築物有關的檢核計劃，分別是家居小型工程檢核計劃、招牌檢核計劃和小型適意設施檢核計劃（第 4.2 段）。審計署留意到下列事宜：

- (a) **需要鼓勵更多樓宇業主透過檢核計劃對違例建築物進行檢核** 2011 年 5 月，屋宇署展開全港清點行動，記錄豎設於私人樓宇外牆的違例建築物資料，並找出約 230 萬個懷疑違例建築物，當中約有 170 萬個家居小型工程和 86 400 個招牌在當時或可分別透過家居小型工程檢核計劃

摘要

和招牌檢核計劃進行檢核。審計署留意到，自 3 項檢核計劃推出起至 2022 年 3 月，屋宇署在家居小型工程檢核計劃、招牌檢核計劃和小型適意設施檢核計劃下分別只接獲 248 份、965 份和 21 份申請。雖然小型適意設施檢核計劃是在 2021 年 9 月新實施 (即實施了 7 個月)，但家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃已分別實施超過 11 年和 8 年。審計署認為，屋宇署需要採取措施，鼓勵更多樓宇業主透過相關檢核計劃對違例建築物進行檢核 (第 4.3、4.4 及 4.6 段)；

- (b) **部分申請的處理時間頗長** 截至 2022 年 3 月，屋宇署在家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃下接獲而尚在處理的申請，分別有 16 份和 150 份。當中包括 1 份家居小型工程檢核計劃申請 (約在 4 年前接獲) 和 5 份招牌檢核計劃申請 (約在 3 年前接獲) 仍在處理當中 (第 4.7 段)；及
- (c) **部分在招牌檢核計劃下通過檢核的招牌逾期未有重新進行檢核** 在招牌檢核計劃下通過檢核的招牌須每 5 年重新進行檢核一次。截至 2022 年 3 月，通過檢核的招牌中有 234 個到期須重新進行檢核。然而，屋宇署只接獲當中 14 個 (6%) 招牌的重新檢核申請。就其餘 220 個招牌，屋宇署並未採取行動以跟進當中 218 宗 (99%) 個案，而這些個案的檢核有效期已逾期 0.1 至 41.1 個月 (平均為 18.5 個月)(第 4.7 段)。

16. **需要適時更新相關指引** 小型適意設施檢核計劃在 2021 年 9 月 1 日實施。審計署留意到，截至 2022 年 8 月，屋宇署仍未就小型適意設施檢核計劃更新部分指引 (第 4.14 及 4.15 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：

小型工程呈交文件的處理

- (a) 加強監察小型工程呈交文件 (例如透過善用小型工程管理系统)，以找出不符合法定呈交時限的個案，並適時就該等個案採取適當的跟進行動 (第 2.15(a) 段)；

摘要

- (b) 進一步加強向訂明建築專業人士和訂明註冊承建商推廣以電子方式呈交小型工程文件 (第 2.15(c) 段)；
- (c) 加強措施，確保屋宇署適時完成小型工程呈交文件的審查工作，並加強監察就審查時所發現違規情況而採取的跟進行動 (第 2.41(a) 及 (b) 段)；
- (d) 研究措施，提高被揀選作實地審查的小型工程呈交文件的實地視察成功率 (第 2.41(c) 段)；
- (e) 採取措施，確保屋宇署就審查時發現有違規情況的小型工程呈交文件適時發出勸諭信和警告信 (第 2.41(d) 段)；
- (f) 採取措施，確保有充足理據證明不遵從規定的小型工程呈交文件會適時轉介以採取檢控行動 (第 2.41(f) 段)；
- (g) 採取措施，確保有關屋宇署審查工作的資料適時和完整地記錄在小型工程管理系統，並善用小型工程管理系統編制小型工程呈交文件的管理資料，以作監察用途 (第 2.41(g) 及 (h) 段)；

小型工程訂明註冊承建商的管理

- (h) 就承建商表現提升計劃下符合修讀提升表現課程準則的註冊小型工程承建商，考慮訂定向其發出通知信的目標時間，並採取措施，確保適時向其發出催辦信 (第 3.21(a) 及 (b) 段)；
- (i) 研究措施，鼓勵註冊小型工程承建商在指定期限內修讀提升表現課程 (第 3.21(d) 段)；
- (j) 盡快對涉及不當行為的註冊小型工程承建商進行紀律處分程序，並採取措施，善用資訊科技跟進有關個案紀律處分程序的進度，以便監察 (第 3.31(a) 及 (b) 段)；

其他相關事宜

- (k) 採取措施，鼓勵更多樓宇業主透過相關檢核計劃對違例建築物進行檢核，並確保適時處理各項檢核計劃的申請 (第 4.9(a) 及 (b) 段)；
- (l) 就招牌檢核計劃下通過檢核的招牌須重新進行檢核的事宜，採取措施，確保適時跟進到期須重新檢核的招牌 (第 4.9(c) 段)；及
- (m) 採取措施，確保適時更新小型適意設施檢核計劃相關的指引，以加入最新資訊 (第 4.17(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 根據《建築物條例》(第 123 章)的規定，在 2010 年 12 月 31 日之前，所有建築工程(註 1)(豁免工程(註 2)除外)在展開前必須事先獲得屋宇署(註 3)的批准和同意。否則，不論工程規模大小，有關建築物均屬違例建築物，而屋宇署會按當時的政策採取執法行動。

1.3 2010 年 12 月 31 日，受《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)規管的小型工程監管制度全面實施(註 4)。小型工程監管制度為樓宇業主提供另一途徑，以合法、簡單、安全而又方便的形式進行小規模和低風險的建築工程。隨着該制度的設立，樓宇業主可根據簡化規定進行小型工程，而無須在工程展開前事先獲得屋宇署批准和同意。小型工程監管制度旨在方便樓宇業主和住戶循簡化的法定程序，安全和合法地進行小規模和低風險的建築工程，從而提升小型建築工程的質素和香港的樓宇安全。

註 1：屋宇署表示，《建築物條例》規管私人樓宇內的建築工程。

註 2：在 2010 年 12 月 31 日之前，豁免工程包括在建築物內進行而並不涉及該建築物結構的建築工程(排水工程、《建築物條例》訂明的附表所列地區內的土地勘測或地盤平整工程除外)，但有關豁免並不准許豁免工程在違反任何規例的情況下進行。豁免工程的例子包括油漆、室內批灰泥或牆紙工程，以及拆除室內無須具備耐火時效的非承重間隔牆。《建築物條例》也訂明，在任何現有建築物內或為任何現有建築物進行排水工程，在某些條件下(例如不涉及該建築物的結構)可獲豁免。

註 3：根據《建築物條例》，建築事務監督(即屋宇署署長)有權批准建築圖則和同意展開建築工程。為求簡明，本審計報告書稱建築事務監督為屋宇署。

註 4：《建築物(小型工程)規例》的若干條文，例如有關註冊為小型工程承建商的運作程序，以及小型工程的分級制度自 2009 年 12 月 30 日起實施，至於其餘條文則自 2010 年 12 月 31 日起實施。

小型工程的分級分類

1.4 小型工程監管制度現時共涵蓋 187 項屬於小型工程的建築工程 (註 5)。每項小型工程的尺寸、位置和相關規格已在《建築物 (小型工程) 規例》內說明。這些小型工程按規模、複雜程度和安全風險，分為 3 個級別 (即第 I、II 和 III 級別，所須的監管程度依次序逐級遞減)：

- (a) 第 I 級別 (即複雜程度和安全風險為高) 為相對較複雜的小型工程 (共涉及 58 個項目)；
- (b) 第 II 級別 (即複雜程度和安全風險屬中等) 是複雜程度相對較低的小型工程 (共涉及 68 個項目)；及
- (c) 第 III 級別 (即複雜程度和安全風險為低) 主要包括一般的家居和適意設施小型工程 (共涉及 61 個項目)。

1.5 按照業界的工種，每個級別的小型工程再細分為下列 8 個類型 (即 A 至 H 類型——註 6)：

- (a) A 類型：改動及加建工程；
- (b) B 類型：修葺工程；
- (c) C 類型：關乎招牌的工程；
- (d) D 類型：排水工程；
- (e) E 類型：關乎適意設施的工程；
- (f) F 類型：飾面工程；
- (g) G 類型：拆卸工程；及
- (h) H 類型：關乎建築物內的通風系統的工程。

註 5：小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日全面實施時，共涵蓋 118 項小型工程。《建築物 (小型工程) 規例》下的小型工程項目先後於 2012 年 (新增 8 個項目) 和 2020 年 (新增 70 個項目、廢除 9 個項目和修訂 56 個項目) 進行修訂。因此，自 2020 年 9 月 1 日起，小型工程監管制度共涵蓋 187 項小型工程。

註 6：小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日全面實施時，小型工程細分為 7 個類型 (即 A 至 G 類型)。《建築物 (小型工程) 規例》於 2020 年進行修訂，新增了 H 類型。因此，自 2020 年 9 月 1 日起，小型工程細分為 8 個類型。

1.6 屋宇署表示，大部分小型工程項目均與家居小型工程和適意設施有關。常見的小型工程包括下列各項：

- (a) 豎設、改動或拆除自建建築物外牆伸出並用於支承空調機 (例子見照片一)、照明裝置、天線或收發器的支架 (涉及 5 項小型工程)；
- (b) 建造、改動、修葺、拆除或更換窗或玻璃外牆 (涉及 5 項小型工程)；
- (c) 豎設、修葺、改動或拆除地底以上的排水渠 (例子見照片二)(涉及 3 項小型工程)；
- (d) 豎設、改動或拆除自建建築物外牆伸出的晾衣架 (涉及 2 項小型工程)；及
- (e) 在樓宇單位內豎設用磚建造的非承重牆，以及鋪設實心地台以加厚樓宇單位內的樓板 (涉及 6 項小型工程)。

照片一

支承空調機的支架



資料來源：屋宇署的記錄

照片二

地底以上的排水渠



資料來源：屋宇署的記錄

1.7 小型工程監管制度也訂明指定豁免工程 (註 7)，這些工程的複雜程度和安全風險均低於一般小型工程。展開指定豁免工程前無須事先獲得屋宇署批准圖則和書面同意，也無須委任認可人士和註冊承建商進行有關工程。指定豁免工程現時共有 30 個項目 (註 8)。

進行小型工程的規定

1.8 在小型工程監管制度下進行小型工程的規定 (見圖一) 如下：

- (a) 所有小型工程 (即第 I、II 和 III 級別小型工程) 均須由訂明註冊承建商 (註 9) 進行。如工程涉及第 I 級別小型工程，業主應委聘訂明建築專業人士 (註 10) 設計和監督該工程的進行；及
- (b) 訂明建築專業人士或訂明註冊承建商須向屋宇署呈交載列相關小型工程詳細資料的適當文件如下：
 - (i) **工程展開前** 就第 I 和 II 級別小型工程而言，獲委任進行有關小型工程的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商，最遲須在展開該工程前 7 天，向屋宇署呈交各項文件，包括用以確認每名獲委任人的有關委任和工程開展日期的工程展開通知書 (須採用指明表格)、顯示將進行該工程的處所實際狀況的照片，以及該工程的訂明圖則和詳圖；及

註 7：指定豁免工程的例子包括：(a) 挖掘的深度不超過 300 毫米的挖掘工程；及 (b) 於地面豎設實心圍牆，或改動、修葺或拆除地面上的實心圍牆，而該圍牆的高度不超過 1.1 米，以及並非用作防護欄障。指定豁免工程有別於《建築物條例》下的豁免工程 (見第 1.2 段註 2)。

註 8：小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日全面實施時，共涵蓋 15 項指定豁免工程。《建築物 (小型工程) 規例》下的指定豁免工程項目於 2020 年進行修訂 (新增 15 個項目和修訂 8 個項目)。因此，自 2020 年 9 月 1 日起，小型工程監管制度共涵蓋 30 項指定豁免工程。

註 9：訂明註冊承建商指註冊一般建築承建商、可進行特定類別專門工程的註冊專門承建商，以及可進行特定級別／類型／項目小型工程的註冊小型工程承建商。

註 10：訂明建築專業人士指認可人士或註冊檢驗人員，以及 (如適用) 註冊結構工程師和註冊岩土工程師。

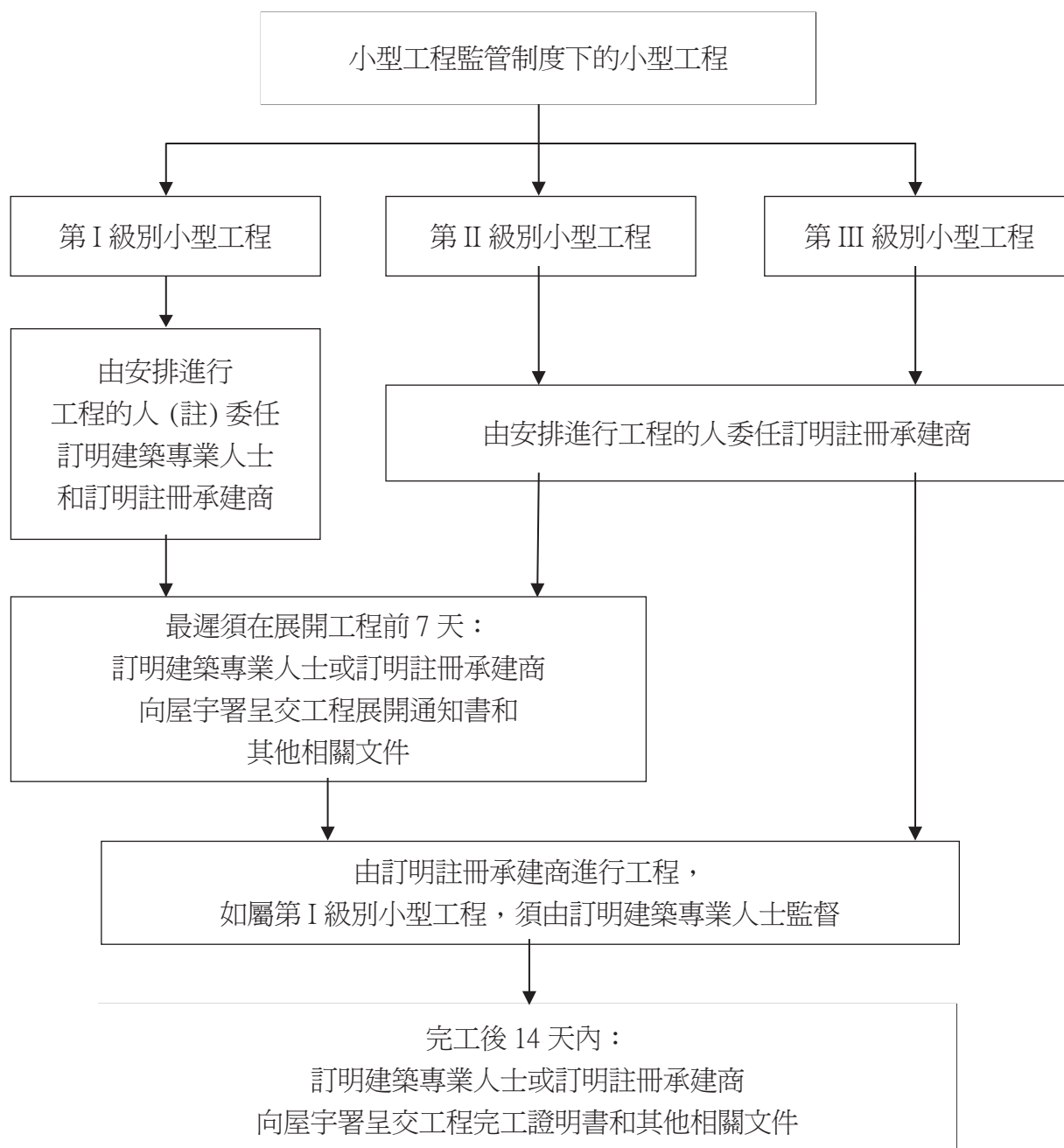
- (ii) **工程完工後** 就第 I、II 和 III 級別小型工程而言，獲委任進行有關小型工程的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商，最遲須在該工程的完工日期後 14 天內，向屋宇署呈交各項文件，包括用以核證該工程已按照《建築物條例》進行的工程完工證明書（須採用指明表格），顯示已完成該工程的照片，以及顯示已完成該工程的圖則或工程描述。

未經屋宇署事先批准和同意，或沒有根據小型工程監管制度的簡化規定而豎設的建築物（屬於《建築物條例》下的豁免工程或《建築物（小型工程）規例》下的指定豁免工程除外），均屬違例建築物，屋宇署可按當時的政策採取執法行動（註 11）。

註 11：屋宇署表示，該署會按其執法政策對違例建築物採取執法行動（包括就對生命或財產構成明顯威脅或迫切危險的違例建築物和新建的違例建築物，優先採取執法行動）。一般而言，屋宇署可發出清拆令（根據《建築物條例》第 24 條或第 24AA 條（如有關違例建築物是在小型工程監管制度下展開的小型工程）），要求在指定期限內移去或改動有關違例建築物。違例建築物如構成對公眾的妨擾，或對生命或財產構成迫切危險，屋宇署可向區域法院申請優先拆卸令（根據《建築物條例》第 24B 條），以移去或改動有關違例建築物。

圖一

在小型工程監管制度下進行小型工程的規定



資料來源：屋宇署的記錄

註：安排進行工程的人負責委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商以進行小型工程、填寫小型工程監管制度下指明表格的相關部分，以及在表格上簽署。該人可以是物業業主、住戶、業主立案法團、物業管理公司等。

小型工程呈交文件的處理

1.9 屋宇署在接獲工程展開通知書（適用於第 I 和 II 級別小型工程）和工程完工證明書（適用於第 I、II 和 III 級別小型工程）等小型工程呈交文件後，經初步核實已提交的資料，便會發出認收信。屋宇署表示，該署會隨機揀選小型工程呈交文件進行審查，以確保擬進行的工程符合法例規定和安全標準。如發現違規情況，該署會要求訂明建築專業人士和訂明註冊承建商作出糾正。視乎有關違規情況的嚴重程度，該署可按《建築物條例》制裁有關訂明建築專業人士和訂明註冊承建商。

小型工程訂明建築專業人士和訂明註冊承建商

1.10 屋宇署表示，該署分別備存合資格執行《建築物條例》下相關法定職務人士的名冊。申請列入名冊的人士必須具備相關資格、經驗和才能，並或須出席根據《建築物條例》組成的相關註冊事務委員會的面試。截至 2022 年 3 月，共有 2 675 名訂明建築專業人士（註 12）和 19 385 名訂明註冊承建商（註 13）具備有效註冊身分（包括續期申請正在處理中的人士）（註 14）。

特定類型違例建築物的檢核計劃

1.11 屋宇署表示，在小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日全面實施之前，屬小型性質的建築工程（豁免工程除外）如在未經屋宇署事先批准和同意下進行，均屬違例。為理順特定類型違例建築物，讓業主可以繼續保留使用，屋宇署引入下列檢核計劃：

- (a) **家居小型工程檢核計劃** 在小型工程監管制度於 2010 年 12 月 31 日全面實施之前，不少家居小型構築物或裝置是在未經屋宇署批准的情況

註 12：該 2 675 名訂明建築專業人士包括 1 546 名認可人士、580 名註冊檢驗人員、444 名註冊結構工程師和 105 名註冊岩土工程師。鑑於訂明建築專業人士屬可進行多種建築工程（包括小型工程和其他工程）的專業人士，是次審查工作的範圍涵蓋由訂明建築專業人士呈交的小型工程呈交文件的處理，但不包括訂明建築專業人士的註冊和管理。

註 13：該 19 385 名訂明註冊承建商包括 17 904 名註冊小型工程承建商、776 名註冊一般建築承建商和 705 名註冊專門承建商。

註 14：訂明建築專業人士或訂明註冊承建商可具備超過一項註冊身分。

下裝設。家居小型工程檢核計劃於 2010 年 12 月 31 日實施，容許為 3 類在 2010 年 12 月 31 日之前已經豎設或建成的違例小型構築物 (涉及 4 項訂明建築物或建築工程——註 15) 進行檢核；

- (b) **招牌檢核計劃** 大部分現存的違例招牌現正由商戶使用，在促進本地的商業活動和香港的繁榮方面有一定的存在價值。招牌檢核計劃 (前稱違例招牌檢核計劃) 於 2013 年 9 月 2 日實施，旨在為招牌擁有人提供選擇，讓他們可保留在 2013 年 9 月 2 日之前已經豎設並符合相關的小型工程訂明技術規格的違例招牌；及
- (c) **小型適意設施檢核計劃** 2021 年 5 月，立法會就修訂《建築物條例》通過決議，把額外 11 類適意設施 (涉及 21 項訂明建築物或建築工程——註 16) 納入符合檢核資格的項目清單內。小型適意設施檢核計劃於 2021 年 9 月 1 日實施，容許為 21 項在 2020 年 9 月 1 日之前 (即有關類別的設施獲指定為小型工程監管制度下的小型工程之前) 已經豎設或建成的違例小型適意設施進行檢核。

屋宇署的負責組別

1.12 屋宇署小型工程及招牌監管組轄下兩個小組 (即小型工程小組和招牌監管小組) 負責小型工程的管理工作 (註 17)。小型工程小組負責處理小型工程監管制度下的小型工程呈交文件 (包括有關招牌的呈交文件——註 18) 和相關跟進行動，以及家居小型工程檢核計劃和小型適意設施檢核計劃的管理工作。屋宇署表示，小型工程小組在 2021 年共處理了 116 454 份小型工程呈交文件。招牌監管小組負責的職務包括管理招牌檢核計劃 (另見註 18)。屋宇署技術事務組轄下註冊小組負責的職務包括處理訂明建築專業人士和訂明註冊承建商的註冊申請。屋宇署截至 2022 年 3 月 31 日的組織架構圖摘要載於附錄 A。

註 15：當中包括用於支承空調機或冷卻水塔並位於地面或平板上的構築物、用於支承空調機的金屬支架、晾衣架，以及小型簷篷。

註 16：例如地面上或建築物屋頂上的實心圍牆、地面上的室外支柱或建築物屋頂上的支柱，以及地面上或建築物屋頂上的花棚。

註 17：屋宇署表示，該署其他部別 (即樓宇部和強制驗樓部) 除了負責其他職務外，在其工作的過程中，也可能會處理小型工程事宜 (例如處理因法定通知、命令和指示而就建築工程呈交的文件)。

註 18：屋宇署表示，在 2021 年 1 月之前，有關招牌的小型工程呈交文件由招牌監管小組負責處理。自 2021 年 1 月起，處理這些文件的工作轉交小型工程小組負責。

引言

1.13 截至 2022 年 3 月，小型工程小組有 38 名人員（包括 21 名專業及技術人員和 17 名支援人員），而該小組在 2021–22 年度的總經常開支為 2,570 萬元。屋宇署表示，未能單就招牌監管小組和註冊小組負責小型工程管理工作的人手提供分項數字。

審查工作

1.14 2021 年 11 月，審計署就屋宇署的小型工程管理工作展開審查。審查工作集中於下列範疇：

- (a) 小型工程呈交文件的處理（第 2 部分）；
- (b) 小型工程訂明註冊承建商的管理（第 3 部分）；及
- (c) 其他相關事宜（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

1.15 在審查工作期間，屋宇署人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：小型工程呈交文件的處理

2.1 本部分探討屋宇署處理小型工程呈交文件的工作。審查工作集中於下列範疇：

- (a) 呈交小型工程文件 (第 2.2 至 2.16 段)；及
- (b) 審查小型工程呈交文件 (第 2.17 至 2.42 段)。

呈交小型工程文件

2.2 在小型工程監管制度下，獲委任進行小型工程的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商須向屋宇署呈交載列相關小型工程詳細資料的適當文件，包括指明表格 (例如工程展開通知書和工程完工證明書) 和其他相關文件 (例如照片和訂明圖則)。

2.3 表一顯示小型工程及招牌監管組 (見第 1.12 段註 18) 在 2017 年 1 月至 2022 年 3 月期間所處理的小型工程呈交文件的數目 (註 19)。

註 19：在小型工程監管制度下，一份小型工程呈交文件或會涉及超過一個小型工程項目。另一方面，一個小型工程項目或會涉及超過一份小型工程呈交文件 (例如就第 I 和 II 級別小型工程呈交的工程展開通知書和工程完工證明書)。

表一

小型工程及招牌監管組
所處理小型工程呈交文件的數目
(2017 年 1 月至 2022 年 3 月)

年份	小型工程呈交文件的數目 (註)
2017	95 085
2018	100 351
2019	98 711
2020	96 934
2021	116 454
2022 (截至 3 月)	22 716

資料來源：屋宇署的記錄

註：每一份小型工程呈交文件指一份向屋宇署呈交的指明表格 (見第 2.3 段註 19)。在招牌監管小組所處理的小型工程呈交文件當中，有少數 (每年約 400 至 800 份) 是涉及就招牌發出的法定通知或命令。這類呈交文件，連同由屋宇署其他部別所處理而涉及法定通知、命令或指示的其他呈交文件 (見第 1.12 段註 17)，並沒有計入上表的數目之中，原因是屋宇署的重點是確保法定通知、命令或指示獲遵從，而有關呈交文件會按該署的既定程序跟進。

2.4 根據《建築物 (小型工程) 規例》，訂明建築專業人士或訂明註冊承建商須在指定期限內向屋宇署呈交小型工程文件 (註 20)，包括：

- (a) 就第 I 和 II 級別小型工程而言，最遲須在展開該工程前 7 天，呈交工程展開通知書和其他相關文件；及
- (b) 就第 I、II 和 III 級別小型工程而言，最遲須在該工程的完工日期後 14 天內，呈交工程完工證明書和其他相關文件。

註 20：根據《建築物 (小型工程) 規例》，任何人無合理辯解而違反呈交小型工程文件的規定，即屬犯罪，一經定罪，可處 50,000 元罰款。

逾期呈交若干工程展開通知書和工程完工證明書

2.5 在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間，小型工程及招牌監管組處理了 138 474 份工程展開通知書 (適用於第 I 和 II 級別小型工程) 和 173 830 份工程完工證明書 (適用於第 I、II 和 III 級別小型工程)。審計署留意到，有若干文件逾期呈交，詳情如下：

- (a) 在 138 474 份工程展開通知書中，有 9 348 份 (7%) 在工程展開前不足 7 天向屋宇署呈交 (即未能符合 7 天前呈交文件的法定規定——見第 2.4(a) 段)。在該 9 348 份通知書中，有 2 327 份 (25%) 的工程展開日期甚至較通知書的呈交日期早 1 天至 1.9 年 (平均為 40 天——註 21)(即通知書是在工程展開後才呈交的)；及
- (b) 在 173 830 份工程完工證明書中，有 4 762 份 (3%) 在完工後超過 14 天至最長 3.2 年 (平均為 51 天——註 22) 才向屋宇署呈交 (即未能符合 14 天內呈交文件的法定規定——見第 2.4(b) 段)。

屋宇署表示，部分小型工程呈交文件可能涉及數據質素問題 (例如明顯的不合理日期或填寫時出現的錯誤)，該署會加強就小型工程呈交文件進行的表格初步甄審 (見第 2.17(a) 段)，務求及早識別有數據質素問題的呈交文件。此外，訂明建築專業人士或訂明註冊承建商可重新呈交工程展開通知書／工程完工證明書，以更正填寫時出現的錯誤或就屋宇署對原本的通知書／證明書提出的意見而提供補充資料。因此，這些重新呈交的通知書／證明書，可能會分別在工程展開前不足 7 天或在工程完工後超過 14 天才呈交。

長時間未呈交工程完工證明書

2.6 根據《建築物 (小型工程) 規例》，就第 I 和 II 級別小型工程而言，工程展開通知書和工程完工證明書須在指定期限內呈交 (見第 2.4 段)。屋宇署表示，如相應的工程完工證明書在向該署呈交工程展開通知書後超過 6 個月仍未呈交，該署便會發信給有關的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商，提醒他們呈交工程完工證明書。屋宇署會在沒有回應的個案當中，隨機揀選 10% 個案作該署的審查 (見第 2.18(b)(i) 段)。

註 21：屋宇署表示，如不包括 8 份工程展開日期較通知書呈交日期早 1 年以上的通知書，平均日數則為 39 天。

註 22：屋宇署表示，如不包括 70 份在工程完工後 1 年以上才向屋宇署呈交的證明書，平均日數則為 46 天。

小型工程呈交文件的處理

2.7 在 2017 年 1 月至 2021 年 9 月期間，小型工程及招牌監管組處理了 192 161 份第 I 和 II 級別小型工程的工程展開通知書。審計署留意到，截至 2022 年 3 月，有 11 336 份 (6%) 工程展開通知書相應的工程完工證明書仍未接獲。有些相應的工程完工證明書在接獲工程展開通知書後一段長時間仍未接獲。舉例而言，就 3 402 份 (佔 11 336 份的 30%) 工程展開通知書，屋宇署在接獲這些通知書後超過 3 年仍未接獲相應的工程完工證明書 (見表二)。

表二

在 2017 年 1 月至 2021 年 9 月期間
接獲的第 I 和 II 級別小型工程的工程展開通知書
但並沒有相應的工程完工證明書
(2022 年 3 月)

由接獲工程展開通知書 至 2022 年 3 月相隔的時間	接獲工程展開通知書 但並沒有相應工程完工 證明書的數目	
1 年或以下	2 413	(21%)
1 年以上至 2 年	2 939	(26%)
2 年以上至 3 年	2 582	(23%)
3 年以上至 4 年	1 709	(15%)
4 年以上至 5 年	1 383	(12%)
5 年以上至 6 年	310	(3%)
總計	11 336	(100%)

資料來源：屋宇署的記錄

2.8 屋宇署表示，該署就第 I 和 II 級別小型工程呈交文件進行了兩項覆檢，以檢視沒有相應工程完工證明書的工程展開通知書，詳情如下：

- (a) 就 2014 至 2016 年期間接獲的工程展開通知書，屋宇署在 2018 年 5 月 (即在接獲有關工程展開通知書後約 2 至 4 年) 進行覆檢，發現有 5 477 份工程展開通知書並沒有相應的工程完工證明書。屋宇署已採取下列跟進行動：

- (i) 2018 年 5 月和 6 月，屋宇署向所有相關的訂明建築專業人士和訂明註冊承建商發出催辦信，以了解詳情；
 - (ii) 2019 年 2 月，屋宇署揀選由若干訂明建築專業人士和訂明註冊承建商呈交的文件作審查 (註 23)，並向呈交了被發現不妥的文件 (例如沒有就已完成工程呈交工程完工證明書) 的訂明建築專業人士和訂明註冊承建商發出勸諭信及／或警告信 (註 24)；及
 - (iii) 截至 2022 年 3 月，在該 5 477 份沒有相應工程完工證明書的工程展開通知書中，屋宇署仍未就 2 685 份 (49%) 通知書接獲相應的工程完工證明書。該署已於 2022 年 6 月和 7 月 (即覆檢後約 4 年) 分批向所有 81 名訂明建築專業人士和 435 名訂明註冊承建商發出催辦信，並會再揀選若干呈交文件作審查；及
- (b) 就 2017 至 2019 年期間接獲的工程展開通知書，屋宇署在 2022 年 3 月 (即在接獲有關工程展開通知書後約 3 至 5 年) 進行覆檢，發現有 5 363 份工程展開通知書並沒有相應的工程完工證明書。該署已於 2022 年 9 月向所有 116 名訂明建築專業人士和 728 名訂明註冊承建商發出催辦信。

2.9 屋宇署表示：

- (a) 有不同原因 (例如工程仍在進行或已經取消，或工程展開通知書已被另一份通知書取代) 導致工程展開通知書沒有相應的工程完工證明書。只有當小型工程呈交文件被屋宇署揀選作審查時，該署才會發現文件逾期呈交；及
- (b) 建築工程的實際施工期或有很大差別，須視乎每一個案的情況、工地的實際狀況、設計變動、佔用人／業主是否分期進行工程，以及其他不可預見的因素 (例如出現合約糾紛) 而定。有關的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商有責任匯報和核證工程已完成。為善用資源，屋宇署找出長時間未有呈交工程完工證明書 (即在接獲工程展開通知書後數年) 的個案，並向有關訂明建築專業人士或訂明註冊承建商跟進，以了解工程的狀況和進度，是合理的做法。

註 23：屋宇署分別揀選了由 5 名訂明建築專業人士和 6 名訂明註冊承建商 (他們是在該署揀選文件作審查時有最多文件尚未呈交) 呈交的 17 份和 772 份文件作審查。

註 24：屋宇署向審查時發現有呈交文件不妥的該 5 名訂明建築專業人士，以及該 6 名訂明註冊承建商 (見第 2.8(a)(ii) 段註 23) 中的其中 2 名，發出勸諭信及／或警告信。

小型工程呈交文件的處理

2.10 審計署留意到，屋宇署可善用小型工程管理系统（在 2010 年 6 月推出並在 2020 年 1 月更新的電腦系統，用於記錄呈交文件的資料），以跟進小型工程呈交文件的情況。審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 加強監察小型工程呈交文件（例如透過善用小型工程管理系统），以找出不符合法定呈交時限的個案，尤其是長時間未呈交工程完工證明書的訂明建築專業人士和訂明註冊承建商，並適時就該等個案採取適當的跟進行動（例如發出勸諭信和警告信）；及
- (b) 就該署兩項覆檢中發現工程展開通知書並沒有相應工程完工證明書的個案，適時採取跟進行動（見第 2.8 段）。

可鼓勵使用電子方式呈交文件

2.11 2016 年 6 月，屋宇署推出電子提交文件系統，以便透過該署網站經網上提交表格（包括小型工程監管制度下的指明表格）。屋宇署表示，經網上提交的電子表格有下列內置功能，可即時回應用戶：

- (a) 大部分電子表格均具有驗證功能，在以電子方式呈交該等表格前，按驗證規則檢查輸入的資料，並查核必需填寫的項目是否已填妥，以確保電子表格的資料完整和正確；及
- (b) 部分電子表格具有自動搜尋有關樓宇地址的功能，以幫助用戶更快輸入地址。當用戶輸入街道或屋苑的名稱時，表格便會連接到屋宇署伺服器進行搜尋，而有關地址的其他部分將會自動填妥。

2.12 在 2017 年 1 月至 2021 年 12 月期間，在小型工程及招牌監管組每年處理的約 95 000 至 116 000 份小型工程呈交文件中，以電子方式呈交的文件只佔 8% 至 13.7%（見表三）。由 2022 年 1 至 3 月（電子提交文件系統於 2016 年 6 月推出後超過 5 年），以電子方式呈交的小型工程呈交文件只佔 16.4%。

表三

以電子方式呈交的小型工程呈交文件
(2017 年 1 月至 2022 年 3 月)

年份	以電子方式 呈交的小型工程 呈交文件數目 (a)	小型工程呈交 文件總數 (b)	以電子方式呈交的 百分比 (c) = (a) ÷ (b) × 100%
2017	7 615	95 085	8.0%
2018	11 074	100 351	11.0%
2019	12 071	98 711	12.2%
2020	11 197	96 934	11.6%
2021	15 996	116 454	13.7%
2022 (截至 3 月)	3 732	22 716	16.4%

資料來源：屋宇署的記錄

2.13 屋宇署表示：

- (a) 在處理親身或以郵寄方式遞交的表格時，小型工程小組轄下一支專責隊伍 (註 25) 會把小型工程呈交文件的有關資料輸入小型工程管理系统；
- (b) 該署透過講座、研討會和工作坊，以及向訂明建築專業人士和訂明註冊承建商發出的信件，推廣以電子方式呈交文件；
- (c) 為向公眾推廣使用電子方式呈交文件，屋宇署已在該署網站的電子表格旁並列一系列快速使用指南 (包括系統要求、電子表格的主要特點，以及如何在電子表格附加檔案等)，以利便用戶。電子表格為可輸入資料的檔案格式，方便線上／離線填寫表格和記錄之用；及

註 25：屋宇署表示，截至 2022 年 8 月，負責輸入資料的隊伍有 17 名人員。該隊伍的職務包括把接獲的文件掃描成電腦檔案，並把相關資料輸入至小型工程管理系统。

小型工程呈交文件的處理

- (d) 用戶可使用電腦填寫電子表格和在電子表格附加相關文件(如適用)，以完成網上申請程序。電子表格也備有手機版本，以便用戶透過流動裝置填寫表格的部分資料。

2.14 鑑於以電子方式呈交小型工程文件的比率偏低，屋宇署可進一步加強向訂明建築專業人士和訂明註冊承建商推廣以電子方式呈交小型工程文件。

審計署的建議

2.15 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 加強監察小型工程呈交文件(例如透過善用小型工程管理系统)，以找出不符合法定呈交時限的個案，尤其是長時間未呈交工程完工證明書的訂明建築專業人士和訂明註冊承建商，並適時就該等個案採取適當的跟進行動(例如發出勸諭信和警告信)；
- (b) 就屋宇署兩項覆檢中發現工程展開通知書並沒有相應工程完工證明書的個案，適時採取跟進行動；及
- (c) 進一步加強向訂明建築專業人士和訂明註冊承建商推廣以電子方式呈交小型工程文件。

政府的回應

2.16 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 屋宇署會研究措施，透過善用小型工程管理系统，以加強監察小型工程呈交文件；
- (b) 就屋宇署兩項覆檢中發現工程展開通知書並沒有相應工程完工證明書的個案，已加快跟進行動；及
- (c) 會進一步加強使用電子方式呈交小型工程文件的宣傳工作。最近，有關以電子方式呈交文件的推廣資料已於社交媒體平台上發布。

審查小型工程呈交文件

2.17 在小型工程監管制度下，訂明建築專業人士和訂明註冊承建商獲賦予法律責任，以監督、進行和核證所有小型工程的結構安全。屋宇署表示，在接獲小型工程呈交文件後，該署會進行下列審查：

- (a) **初步甄審** 屋宇署會就小型工程呈交文件進行表格初步甄審，以確保文件齊全，然後在小型工程管理系统記錄有關資料，並發出認收信。屋宇署也會初步核實小型工程呈交文件，以按照該署的註冊記錄，就訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商的註冊狀況加以核實；及
- (b) **審查** 屋宇署表示，為了確保有關工程符合《建築物條例》及其附屬規例的條文，並防止訂明建築專業人士或訂明註冊承建商濫用小型工程監管制度，該署會隨機揀選小型工程呈交文件作審查。屋宇署的審查包括基本審查 (即案頭審查) 和實地審查，詳情如下：
 - (i) **基本審查** 基本審查集中審查程序是否符合《建築物 (小型工程) 規例》的規定，查核事項包括呈交的資料是否齊全和一致，以及呈交文件所載工程是否合法律例規定；及
 - (ii) **實地審查** 實地審查旨在確保呈交文件所載的小型工程符合《建築物條例》及其附屬法例的規定，以及大致與訂明圖則所示相同。屋宇署表示，若干揀選作基本審查的呈交文件或會揀選作實地審查。此外，工程展開前的實地審查是其中一類實地審查，會集中審查第 I 和 II 級別小型工程在展開工程前“7 天呈交通知書”的法定規定 (即審查工程是否在接獲小型工程呈交文件當天起計 7 天內展開——見第 2.4(a) 段)。

2.18 **屋宇署揀選小型工程呈交文件作該署的審查** 根據屋宇署的指引：

- (a) 所有就第 I 和 II 級別小型工程呈交的工程展開通知書，以及就第 III 級別小型工程呈交的工程完工證明書，都會在接獲後由小型工程管理系统隨機揀選作該署的審查。就第 I 和 II 級別小型工程而言，工程展開通知書一經揀選作審查，相應的工程完工證明書也會自動列為審查個案；及
- (b) 屋宇署也會揀選其他小型工程呈交文件作審查，詳情如下：
 - (i) 就第 I 和 II 級別小型工程長時間未呈交的工程完工證明書而言，如訂明建築專業人士或訂明註冊承建商沒有回應屋宇署有關提交

小型工程呈交文件的處理

證明書的催辦信，屋宇署會隨機揀選這些個案的 10% 作審查（見第 2.6 段）；

- (ii) 就第 I 和 II 級別小型工程而言，屋宇署會揀選若干百分率的工程展開通知書作工程展開前的實地審查；及
- (iii) 如有需要（例如接獲公眾舉報或投訴），有關的小型工程呈交文件或會由屋宇署人員揀選作審查。

2.19 屋宇署表示，在 2017 至 2021 年期間，該署每年揀選作審查的小型工程呈交文件有 7 063 至 7 260 份（見表四）。在 2021 年被揀選作審查的 7 207 份小型工程呈交文件中，有 6 383 份 (89%) 是被揀選作基本審查，而 824 份 (11%) 是被揀選作實地審查。

表四

屋宇署揀選作審查的小型工程呈交文件
(2017 至 2021 年)

年份	被揀選的小型工程 呈交文件數目		總計 (註 2) (c) = (a) + (b)
	基本審查 (a)	實地審查 (註 1) (b)	
2017	6 303	957	7 260
2018	6 230	863	7 093
2019	6 250	813	7 063
2020	6 308	837	7 145
2021	6 383	824	7 207

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：數目包括被揀選作工程展開前的實地審查的小型工程呈交文件。

註 2：一份小型工程呈交文件可被揀選作基本審查或同時作基本審查和實地審查。

2.20 **發現違規情況後的跟進行動** 屋宇署表示，就基本審查和實地審查時發現的違規情況，該署可對有關的訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商採取下列行動：

- (a) 發出勸諭信，要求釐清或糾正違規情況；
- (b) 如違規情況未獲或無法糾正（註 26），則發出警告信；及
- (c) 採取檢控及／或紀律行動。

屋宇署未能適時完成部分被揀選的小型工程呈交文件的審查工作

2.21 屋宇署表示，就 2019 年起被揀選作審查的小型工程呈交文件，基本審查和實地審查應在有關文件被揀選作審查的日期起計 60 天內完成。至於工程展開前的實地審查，則應在接獲小型工程呈交文件當天起計 7 天內完成（見第 2.17(b)(ii) 段）。

2.22 屋宇署表示，在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間，該署共揀選了 23 663 份小型工程呈交文件作審查，當中 20 828 份 (88%) 作基本審查，而 2 835 份 (12%) 作實地審查（包括 304 份被揀選作工程展開前的實地審查）。審計署留意到，有部分小型工程呈交文件，屋宇署未能符合在 60 天內（見第 2.21 段）完成審查工作的目標時間，詳情如下：

- (a) **基本審查** 截至 2022 年 3 月，在 20 828 份呈交文件中：
 - (i) **已完成的基本審查** 有 15 339 份 (74%) 呈交文件的基本審查已完成，當中除了 372 份沒有基本審查的完成日期（另見第 2.40(a) 段）外，餘下 14 967 份呈交文件中的 7 405 份 (49%)，屋宇署在揀選日期後超過 60 天至最長 3.2 年（平均為 215 天）才完成基本審查；及
 - (ii) **正在進行的基本審查** 有 5 489 份 (26%) 呈交文件的基本審查仍在進行，當中 4 629 份 (84%) 已被揀選作基本審查超過了 60 天至最長 3.2 年（平均為 1.3 年）；及
- (b) **實地審查** 截至 2022 年 3 月，在 2 835 份呈交文件中：

註 26：屋宇署表示，有些違規情況是無法糾正，例如逾期呈交小型工程文件，以及進行小型工程的訂明註冊承建商未有就有關級別、類型或項目的小型工程註冊。

- (i) **已完成的實地審查** 有 1 561 份 (55%) 呈交文件 (包括 304 份被揀選作工程展開前的實地審查——註 27) 的實地審查已完成，當中除了 648 份沒有實地審查的完成日期 (另見第 2.40(a) 段) 外，餘下 913 份呈交文件中的 463 份 (51%)，屋宇署在揀選日期後超過 60 天至最長 1.9 年 (平均為 191 天) 才完成實地審查；及
- (ii) **正在進行的實地審查** 有 1 274 份 (45%) 呈交文件的實地審查仍在進行，當中 1 137 份 (89%) 已被揀選作實地審查超過了 60 天至最長 3.2 年 (平均為 1.4 年)。

2.23 屋宇署表示：

- (a) 由於 2019 冠狀病毒疫情，屋宇署在 2020 年 2 月初至 2022 年 4 月底期間，曾間歇實施特別工作安排。因此，該署的服務受到一定程度的影響，包括需要有系統和有序地跟進在這段期間接獲的呈交文件；及
- (b) 基本審查和實地審查的進度也受到影響，原因是這些工作有時需要與訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商聯絡，要求補充資料／釐清呈交文件，以及進入私人處所視察。

2.24 屋宇署就小型工程呈交文件進行審查，是為了確保有關工程符合法例規定，並防止小型工程監管制度遭濫用 (見第 2.17(b) 段)。審計署認為，屋宇署需要加強措施，確保適時完成小型工程呈交文件的審查工作。

屋宇署就小型工程呈交文件作出審查時所發現違規情況的監察工作有可予改善之處

2.25 就屋宇署在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間揀選作審查的小型工程呈交文件，截至 2022 年 3 月，屋宇署已完成 15 339 份呈交文件的基本審查 (見第 2.22(a)(i) 段)，以及 1 561 份呈交文件的實地審查 (見第 2.22(b)(i) 段)。這些呈交文件的基本審查和實地審查結果載於表五。

註 27：審計署留意到，在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間被揀選作工程展開前的實地審查的 304 份小型工程呈交文件中，由接獲文件日期起計全數已在 7 天內完成審查工作。

表五

在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間
被屋宇署揀選作審查的小型工程呈交文件的審查結果
(2022 年 3 月)

結果	被揀選的小型工程 呈交文件數目 (註 1) :	
	基本審查	實地審查 (註 2)
妥當	13 689 (89%)	952 (61%)
不妥當 (見第 2.26 段)	566 (4%)	172 (11%)
未能進入處所 (見第 2.29 段)	不適用 (0%)	382 (24%)
撤回的呈交文件 (註 3)	1 084 (7%)	55 (4%)
總計	15 339 (100%)	1 561 (100%)

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：一份小型工程呈交文件可被揀選作基本審查或同時作基本審查和實地審查。

註 2：數目包括被揀選作工程展開前的實地審查的小型工程呈交文件。

註 3：屋宇署表示，如個案被揀選作審查並發現有違規情況，除非確定工程並未展開，否則不會接納撤回相關小型工程呈交文件。

2.26 屋宇署表示，在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間分別被揀選作基本審查和實地審查的 15 339 份和 1 561 份小型工程呈交文件中，有 566 份 (4%) 和 172 份 (11%) 分別在基本審查和實地審查時被發現不妥 (見第 2.25 段表五)。審計署留意到：

- (a) 在基本審查和實地審查時被發現有違規情況的呈交文件中，分別有 30 份 (佔 566 份的 5%) 和 79 份 (佔 172 份的 46%) 的跟進行動並沒有現成資料；及
- (b) 在這 109 份 (即 30+79 份) 呈交文件中：
 - (i) 屋宇署有記錄 60 份呈交文件的審查完成日期。在這 60 份呈交文件中，49 份 (82%) 的審查工作已完成超過 6 個月至最長 3.2 年 (平均為 1.9 年)；及
 - (ii) 屋宇署沒有記錄 (即在小型工程管理系統或試算表內) 49 份呈交文件的審查完成日期 (另見第 2.40(a) 段)。

小型工程呈交文件的處理

2.27 審計署認為，屋宇署需要加強監察就審查小型工程呈交文件時所發現違規情況而採取的跟進行動。

實地視察工作有可予改善之處

2.28 根據屋宇署的指引¹，如就實地審查而進入有關處所時遇到困難：

- (a) 倘若從處所外觀察時，沒有合理理由懷疑有關小型工程不符合《建築物條例》下的結構穩定性、公眾衛生或消防安全標準，屋宇署人員應尋求樓宇業主／佔用人的合作（註 28）。如在一星期內未有接獲業主／佔用人的回應，可以無須進行實地審查；及
- (b) 如有合理理由懷疑有關小型工程不符合《建築物條例》下的結構穩定性、公眾衛生或消防安全標準，屋宇署可根據《建築物條例》申請法庭手令，以進入有關處所視察。

2.29 審計署留意到，在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間被揀選並已完成實地審查的 1 561 份小型工程呈交文件中，有 382 份 (24%) 涉及未能進入有關處所（見第 2.25 段表五）。

2.30 屋宇署表示，就私人處所內進行的小型工程，實地審查時需要進入有關處所。大部分未能進入處所的個案，可能是樓宇業主／佔用人因應 2019 冠狀病毒疫情而拒絕讓該署人員進入其處所。當疫情減退後，樓宇業主／佔用人或會較願意容許該署人員進入處所。

2.31 屋宇署表示，就被揀選作實地審查的小型工程呈交文件進行實地視察，旨在確保呈交文件所載的工程符合《建築物條例》及其附屬法例的規定，以及大致與訂明圖則所示相同（見第 2.17(b)(ii) 段）。審計署認為，屋宇署宜研究措施，提高被揀選作實地審查的小型工程呈交文件的實地視察成功率。

註 28：根據屋宇署的指引¹，屋宇署人員會把聯絡便條放入信箱內及／或塞進處所大門底下，要求樓宇業主／佔用人聯絡屋宇署。該署人員也應拍照記錄留下聯絡便條的過程。

發出勸諭信和警告信有可予改善之處

2.32 根據屋宇署的指引，就該署審查時發現有違規情況的小型工程呈交文件而言，該署可向訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商發出勸諭信。如屋宇署審查時所發現的違規情況未獲或無法糾正（註 29），又或如發現任何重大違規情況（註 30）（即使該等違規情況最終已獲糾正），則應發出警告信。屋宇署發出這些信件的目标時間（註 31）如下：

- (a) **勸諭信** 就基本審查發出的勸諭信，應在小型工程呈交文件被揀選作審查當天起計 60 天內發出；而就實地審查發出的勸諭信，則應在發現違規情況當天起計 60 天內發出（就屋宇署由 2021 年 4 月起揀選作審查的呈交文件，有關實地審查的目标時間已修訂為 120 天）；及
- (b) **警告信** 就基本審查發出的警告信，應在小型工程呈交文件被揀選作審查當天起計 120 天內發出；而就實地審查發出的警告信，則應在發現違規情況當天起計 60 天內發出（就屋宇署由 2021 年 4 月起揀選作審查的呈交文件，有關實地審查的目标時間已修訂為 120 天）。

2.33 審計署留意到：

- (a) **部分勸諭信沒有適時發出** 屋宇署表示，該署就 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間被揀選作審查的 308 份小型工程呈交文件發出了勸諭信（包括就基本審查和實地審查分別發出的 191 封和 117 封（即 93+24 封）信件——註 32）。審計署留意到，當中就基本審查發出的 131 封（69%）勸諭信和就實地審查發出的 58 封（即 54+4 封）（50%）勸諭信，均沒有按第 2.32(a) 段所述屋宇署所訂的目标時間發出（見表六）；

註 29：屋宇署表示，如違規情況明顯無法糾正，該署可直接發出警告信而無須發出勸諭信。

註 30：根據屋宇署的指引，重大違規情況是指須實地糾正的違規情況或程序上出現無法解決的嚴重違規情況，例如：(a) 已完成的小型工程嚴重違反《建築物條例》下的規例（例如阻塞逃生通道或在工業樓宇內搭建分間單位）；(b) 須獲得事先批准和同意的建築工程但根據簡化規定以小型工程進行；(c) 進行或核證小型工程的訂明註冊承建商未有就有關級別、類型或項目的小型工程註冊；(d) 小型工程會造成或很可能會造成人身傷害或財產損毀；及 (e) 進行的小型工程嚴重偏離訂明圖則。

註 31：屋宇署已於 2021 年 4 月修訂有關目标時間。

註 32：屋宇署表示，該署或會就一份小型工程呈交文件發出超過一封勸諭信。審計署只揀選就每份呈交文件發出的首封勸諭信進行分析。

表六

屋宇署就小型工程呈交文件作出審查後至發出勸諭信所需的時間
(2019 年 1 月至 2022 年 3 月)

屋宇署揀選作 審查的日期	發出勸諭信 的數目	屋宇署發出勸諭信 所需的時間 (註)
基本審查		
2019 年 1 月至 2022 年 3 月	60 (31%)	60 天或以下
	131 (69%)	60 天以上至最長 2.5 年 (平均為 198 天)(即未能符合屋宇署所訂的目標時間)
總計	191 (100%)	
實地審查		
2019 年 1 月至 2021 年 3 月	39 (42%)	60 天或以下
	54 (58%)	60 天以上至最長 2 年 (平均為 199 天)(即未能符合屋宇署所訂的目標時間)
總計	93 (100%)	
2021 年 4 月至 2022 年 3 月	20 (83%)	120 天或以下
	4 (17%)	120 天以上至最長 182 天 (平均為 150 天)(即未能符合屋宇署所訂的目標時間)
總計	24 (100%)	

資料來源：屋宇署的記錄

註：就基本審查發出的勸諭信，屋宇署所需的時間是由小型工程呈交文件被揀選作審查當天起計算；而就實地審查發出的勸諭信，則是由發現違規情況當天起計算。發出勸諭信的目標時間，已由 2021 年 4 月起修訂 (見第 2.32(a) 段)。

- (b) **部分警告信沒有適時發出** 屋宇署表示，該署就 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間被揀選作審查的 84 份小型工程呈交文件發出了警告信 (包括就基本審查和實地審查分別發出的 54 封和 30 封 (即 23+7 封) 信件——註 33)。審計署留意到，當中就基本審查發出的 36 封 (67%) 警告信和

註 33：屋宇署表示，該署或會就一份小型工程呈交文件發出超過一封警告信。審計署只揀選就每份呈交文件發出的首封警告信進行分析。

就實地審查發出的 23 封 (即 20+3 封)(77%) 警告信，均沒有按第 2.32(b) 段所述屋宇署所訂的目標時間發出 (見表七)；及

表七

屋宇署就小型工程呈交文件作出審查後至發出警告信所需的時間
(2019 年 1 月至 2022 年 3 月)

屋宇署揀選作 審查的日期	發出警告信 的數目	屋宇署發出警告信 所需的時間 (註)
基本審查		
2019 年 1 月至 2022 年 3 月	18 (33%)	120 天或以下
	36 (67%)	120 天以上至最長 2 年 (平均為 276 天)(即未能符合屋宇署所訂的目標時間)
總計	54 (100%)	
實地審查		
2019 年 1 月至 2021 年 3 月	3 (13%)	60 天或以下
	20 (87%)	60 天以上至最長 2.4 年 (平均為 294 天)(即未能符合屋宇署所訂的目標時間)
總計	23 (100%)	
2021 年 4 月至 2022 年 3 月	4 (57%)	120 天或以下
	3 (43%)	120 天以上至最長 1 年 (平均為 238 天)(即未能符合屋宇署所訂的目標時間)
總計	7 (100%)	

資料來源：屋宇署的記錄

註：就基本審查發出的警告信，屋宇署所需的時間是由小型工程呈交文件被揀選作審查當天起計算；而就實地審查發出的警告信，則是由發現違規情況當天起計算。發出警告信的目標時間，已由 2021 年 4 月起修訂 (見第 2.32(b) 段)。

- (c) **沒有就發現有重大違規情況的小型工程呈交文件發出警告信** 屋宇署表示，在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間，該署就 146 份發現有懷疑重大違規情況的小型工程呈交文件發出了勸諭信。截至 2022 年 3 月，審計署留意到，有 108 份 (74%) 呈交文件沒有獲發警告信 (註 34)。在回應審計署有關是否需要就這 108 份呈交文件發出警告信的查詢時，屋宇署告知審計署，截至 2022 年 8 月，已就 6 份發現有重大違規情況的呈交文件發出警告信，而在 9 份呈交文件中發現的懷疑違規情況已經解決或釐清，因此無須發出警告信。至於餘下的 93 份呈交文件，該署正就會否發出警告信有系統地覆檢。

2.34 屋宇署表示：

- (a) 小型工程小組通常會與訂明建築專業人士或訂明註冊承建商聯絡，要求他們釐清／解釋在基本審查和實地審查時發現的懷疑違規情況；
- (b) 在發出勸諭信／警告信前，不少違規情況已通過電話或會面，與訂明建築專業人士或訂明註冊承建商溝通而得以釐清或解決；
- (c) 訂明建築專業人士或訂明註冊承建商釐清和解決違規情況的進度，以及署方在取得佔用人／業主同意以進入有關處所視察等方面，都因 2019 冠狀病毒疫情而受到影響；及
- (d) 該署因應 2019 冠狀病毒疫情而間歇實施特別工作安排，而大部分處理時間較長的警告信都涉及在該段期間被揀選作審查的呈交文件。

2.35 審計署認為，屋宇署需要採取措施，確保：

- (a) 就審查時發現有違規情況的小型工程呈交文件適時發出勸諭信和警告信；及
- (b) 就審查時發現有重大違規情況的小型工程呈交文件發出警告信。

可加強轉介不遵從規定的個案以採取檢控行動

2.36 根據屋宇署的指引：

註 34：截至 2022 年 3 月，該 108 份呈交文件各自的最後一封勸諭信已發出超過 1.4 個月至 3.2 年 (平均為 1.7 年)。

- (a) 為確保小型工程監管制度妥善執行，避免制度遭濫用，以及對不遵從建築物法例和樓宇安全要求的行為起重大阻遏作用，不遵從規定的小型工程呈交文件可轉介屋宇署法律事務組（機構事務部轄下）以採取檢控行動；
- (b) 就基本審查而言，不遵從規定的小型工程呈交文件應在揀選日期起計 180 天內轉介法律事務組以採取檢控行動；就實地審查而言，則應在發現違規情況當天起計 180 天內作出轉介；及
- (c) 就不遵從規定的小型工程呈交文件採取檢控行動時，某些個案應優先處理，例如涉及重大違規情況等（見第 2.32 段註 30）。

2.37 屋宇署表示，在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間，有 24 份不遵從規定的小型工程呈交文件轉介法律事務組以採取檢控行動。截至 2022 年 3 月，8 宗被定罪的個案所涉人士被判罰款 3,000 元至 40,500 元不等。

2.38 審計署留意到：

- (a) **部分不遵從規定的小型工程呈交文件沒有適時轉介以採取檢控行動** 在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間轉介法律事務組以採取檢控行動的 24 份不遵從規定的小型工程呈交文件中：
 - (i) 有 11 份 (46%) 在基本審查時發現屬不遵從規定的呈交文件，是在揀選作基本審查當天起計的 211 至 348 天（平均為 286 天）後才轉介法律事務組（即未能符合就基本審查所訂的 180 天目標時間）；及
 - (ii) 有 3 份 (13%) 在實地審查時發現屬不遵從規定的呈交文件，是在實地審查發現違規情況當天起計的 211 至 289 天（平均為 237 天）後才轉介法律事務組（即未能符合就實地審查所訂的 180 天目標時間）；
- (b) **部分嚴重違規個案長時間仍未轉介以採取檢控行動** 在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間，屋宇署審查時發現 33 份呈交文件涉及嚴重違規情況（即導致嚴重違反《建築物條例》下的規例和在簡化規定下出現程序上嚴重違規的情況）。2022 年 9 月，在回應審計署有關就這 33 份呈交文件所採取的跟進行動的查詢時，屋宇署告知審計署：
 - (i) 違反《建築物條例》屬刑事罪行，因此屋宇署應搜集充分證據，然後才採取檢控行動。在某些個案中，搜集充分證據所需的時間超過了 180 天的目標時間；

- (ii) 12 份 (36%) 呈交文件已轉介法律事務組以採取檢控行動 (註 35)；
 - (iii) 5 份 (15%) 呈交文件只涉及輕微違規情況，並已進行糾正工程；
 - (iv) 3 份 (9%) 呈交文件已進行調查，結論是欠缺充分證據以採取檢控行動 (註 36)；及
 - (v) 13 份 (40%) 呈交文件尚未轉介法律事務組以採取檢控行動。截至 2022 年 8 月，這些呈交文件涉及的嚴重違規情況是在 254 天至 1.8 年前被發現，而當中有 6 份呈交文件被發現有嚴重違規情況超過 1 年 (註 37)；及
- (c) **部分個案的檢控行動因時效屆滿而終止** 根據《建築物條例》，檢控可在罪行發生後或屋宇署獲悉該罪行後 12 個月內展開。屋宇署表示，在 2019 年 1 月至 2022 年 3 月期間轉介法律事務組的 24 份不遵從規定的小型工程呈交文件中，有 3 份 (13%) 呈交文件在取得進一步法律意見後，須把發現罪行的時間提早。其時，這 3 份呈交文件的 12 個月法定時效已過，因而須終止相關檢控行動。屋宇署已經向該署人員簡述相關情況，並提醒他們應盡早把個案轉介以採取檢控行動。

2.39 審計署認為，為確保小型工程監管制度妥善執行，以及對不遵從建築物法例和樓宇安全要求的行為起重大阻遏作用 (見第 2.36(a) 段)，屋宇署需要採取措施，確保有充足理據證明不遵從規定的小型工程呈交文件會適時轉介以採取檢控行動，並在法定時限內進行檢控。

可善用小型工程管理系統以處理小型工程呈交文件

2.40 屋宇署表示，在 2020 年 1 月推出經更新的小型工程管理系統後 (見第 2.10 段)，該署能更有效地監察相關跟進行動和小型工程監管制度的成效，並且能更詳盡和準確地記錄基本審查和實地審查的資料。審計署留意到，在記錄和監察屋宇署的審查工作方面，仍有下列可予改善之處：

註 35：屋宇署表示，截至 2022 年 8 月，除採取檢控行動外，也覆檢了該 12 份呈交文件中的其中 4 份，並決定不會就其採取紀律行動。餘下的 8 份呈交文件也正在覆檢，以考慮其後是否採取紀律行動。

註 36：屋宇署表示，截至 2022 年 8 月，這些呈交文件正在覆檢，以考慮是否採取紀律行動。

註 37：屋宇署表示，截至 2022 年 8 月，這 13 份呈交文件正在覆檢，以考慮是否採取檢控和紀律行動。

- (a) **需要提升小型工程管理系統內有關屋宇署審查資料的及時性和完整性** 屋宇署表示，該署審查工作的進度記錄在小型工程管理系統和試算表內。然而，審計署留意到，有部分呈交文件的審查完成日期沒有記錄在小型工程管理系統或試算表內（見第 2.22(a)(i) 及 (b)(i) 及 2.26(b)(ii) 段）。2022 年 1 月，屋宇署告知審計署，部分在 2020 年 1 月推出經更新的小型工程管理系統前的資料未能即時提供，需額外審視每份小型工程呈交文件的個別記錄以取得相關資料。然而，審計署留意到，2020 年或以後被揀選作審查的小型工程呈交文件，部分審查資料也沒有記錄在內（註 38）。審計署認為，屋宇署需要採取措施，確保有關審查工作的資料適時和完整地記錄在小型工程管理系統；及
- (b) **可善用小型工程管理系統編制小型工程呈交文件的管理資料以作監察用途** 審計署留意到：
- (i) 雖然就基本審查和實地審查時發現違規情況而採取跟進行動有不同的期限（見第 2.32 及 2.36(b) 段），但沒有現成資料顯示有關跟進行動（即發出勸諭信和警告信，以及轉介不遵從規定個案以採取檢控行動）源於基本審查或實地審查時發現有違規情況（見第 2.33(a) 及 (b) 及 2.38(a) 段）。因此，需要額外審視個別個案記錄，才可確定小型工程呈交文件有否按指定時限處理；及
- (ii) 部分作監察用途的管理報告未能經小型工程管理系統編制。例子包括關於屋宇署審查進度、有否適時採取跟進行動（例如發出勸諭信和警告信），以及有否適時轉介不遵從規定個案以採取檢控行動等管理資料。屋宇署表示，在發出勸諭信及／或警告信時，相關資料會記錄在試算表內，以作監察用途。審計署認為，屋宇署使用小型工程管理系統記錄所有與小型工程呈交文件相關的資料是可取的做法。

審計署認為，屋宇署需要善用小型工程管理系統編制小型工程呈交文件的管理資料（例如該署審查的進度），以作監察用途。

註 38：根據屋宇署的記錄，在 372 份（見第 2.22(a)(i) 段）和 648 份（見第 2.22(b)(i) 段）分別沒有基本審查和實地審查完成日期的呈交文件中，分別有 131 份（372 份的 35%）和 189 份（648 份的 29%）是在 2020 年或之後被揀選作基本審查和實地審查。

審計署的建議

2.41 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 加強措施，確保屋宇署適時完成小型工程呈交文件的審查工作；
- (b) 加強監察就屋宇署審查小型工程呈交文件時所發現違規情況而採取的跟進行動；
- (c) 研究措施，提高被揀選作實地審查的小型工程呈交文件的實地視察成功率；
- (d) 採取措施，確保屋宇署就審查時發現有違規情況的小型工程呈交文件適時發出勸諭信和警告信；
- (e) 採取措施，確保屋宇署就審查時發現有重大違規情況的小型工程呈交文件發出警告信；
- (f) 採取措施，確保有充足理據證明不遵從規定的小型工程呈交文件會適時轉介以採取檢控行動，並在法定時限內進行檢控；
- (g) 採取措施，確保有關屋宇署審查工作的資料適時和完整地記錄在小型工程管理系統；及
- (h) 善用小型工程管理系統編制小型工程呈交文件的管理資料（例如屋宇署審查的進度），以作監察用途。

政府的回應

2.42 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 屋宇署會研究措施，透過善用小型工程管理系統（例如以該系統編制管理資料，取代現時使用試算表的做法，以提升監察審查工作的成效），以加強監察小型工程呈交文件；
- (b) 大部分未能進入處所的個案，可能是樓宇業主／佔用人因應 2019 冠狀病毒疫情而拒絕讓屋宇署人員進入其處所（見第 2.30 段）。此外，屋宇署也會研究措施，以提高得以進入被揀選處所的成功率（例如發信給樓宇業主／處所佔用人或安排進行工程的人，解釋審查的目的是要確保有關工程符合《建築物條例》和樓宇安全要求）；及

- (c) 屋宇署會就把審查結果輸入小型工程管理系統，為該署人員提供更多指引和簡介會。小型工程管理系統內部分重要資料會設定為必需填寫的項目，以確保記錄完整和準確。

第 3 部分：小型工程訂明註冊承建商的管理

3.1 本部分探討屋宇署管理小型工程訂明註冊承建商的工作。審查工作集中於佔訂明註冊承建商大多數的註冊小型工程承建商（見第 3.2 段）的管理，包括下列範疇：

- (a) 註冊申請的處理（第 3.3 至 3.12 段）；
- (b) 提升表現課程和其他培訓課程（第 3.13 至 3.22 段）；及
- (c) 對註冊小型工程承建商進行紀律處分（第 3.23 至 3.32 段）。

小型工程訂明註冊承建商

3.2 在小型工程監管制度下，訂明註冊承建商指註冊一般建築承建商、相關專門工程類別的註冊專門承建商，以及相關小型工程級別／類型／項目的註冊小型工程承建商。截至 2022 年 3 月，訂明註冊承建商有 19 385 名，包括 17 904 名 (92%) 註冊小型工程承建商（佔訂明註冊承建商的大多數）、776 名 (4%) 註冊一般建築承建商，以及 705 名 (4%) 註冊專門承建商（註 39）。他們均受《建築物條例》及其附屬法例規管。

註冊申請的處理

3.3 **註冊小型工程承建商的註冊** 在《建築物（小型工程）規例》下，小型工程的從業員可按其資格和經驗，就相關小型工程的級別、類型或項目提出註冊申請。註冊小型工程承建商包括：

- (a) **註冊小型工程承建商（公司）** 承建商公司（包括法團、獨資企業和合夥經營）可申請註冊為註冊小型工程承建商（公司），並可根據其工作經驗、資格和適任程度，就各級別的一個或多個類型小型工程申請註冊。截至 2022 年 3 月，註冊小型工程承建商（公司）有 9 960 名；及
- (b) **註冊小型工程承建商（個人）** 個別的自僱從業員可根據其資格和經驗，申請註冊為相關第 III 級別小型工程項目（見第 1.4(c) 段）的註冊小型工

註 39：屋宇署表示，註冊一般建築承建商和註冊專門承建商無須另行註冊為註冊小型工程承建商以進行小型工程。

程承建商 (個人)(即自僱工人以個人名義註冊)。截至 2022 年 3 月，註冊小型工程承建商 (個人) 有 7 944 名。

3.4 根據《建築物 (小型工程) 規例》，屋宇署在處理其所接獲的註冊小型工程承建商 (公司) 和註冊小型工程承建商 (個人) 的註冊申請時：

- (a) **轉交小型工程承建商註冊事務委員會 (下稱註冊事務委員會) 考慮的申請** 屋宇署須在接獲有關申請起計的 3 個月內，把申請轉交註冊事務委員會 (註 40) 考慮。此外，屋宇署須在註冊事務委員會舉行會議起計的 3 個月內批准有關申請、批准有關申請的某部分、拒批有關申請，或將有關申請的裁定押後不超過 6 個月；及
- (b) **由屋宇署評審的申請** 屋宇署須在接獲有關申請起計的 3 個月內批准有關申請、批准有關申請的某部分或拒批有關申請。

3.5 根據屋宇署的指引，一般而言：

- (a) **涉及第 I 級別小型工程的註冊小型工程承建商 (公司) 的註冊申請**
 - (i) 這些申請會轉交註冊事務委員會考慮。註冊事務委員會會對申請人進行面試 (註 41)，以確定申請人是否具備所需的資格、經驗和能力；及
 - (ii) 屋宇署應在接獲申請起計的 6 個月內，通知申請人有關申請結果 (即由註冊事務委員會舉行會議起計的 3 個月內，而該會議應在接獲申請起計的 3 個月內舉行)；
- (b) **涉及第 II 和 III 級別小型工程的註冊小型工程承建商 (公司) 或註冊小型工程承建商 (個人) 的註冊申請**
 - (i) 這些申請一般由屋宇署評審 (即不會轉交至註冊事務委員會)；及

註 40：註冊事務委員會是根據《建築物 (小型工程) 規例》成立的法定委員會，負責協助屋宇署考慮與小型工程承建商註冊申請有關的事宜。根據《建築物 (小型工程) 規例》，註冊事務委員會須由 3 人組成，包括 1 名由屋宇署提名並對小型工程有認識和經驗的人、1 名由屋宇署從建築師註冊管理局、工程師註冊管理局或測量師註冊管理局所提名的人之中選取的認可人士或註冊結構工程師，以及 1 名由屋宇署從其認為適合的團體所提名的人之中選取的人。此外，屋宇署會設立註冊事務委員會委員團，以委出註冊事務委員會的成員。截至 2022 年 3 月，註冊事務委員會委員團包括 31 名非官方委員和 1 名當然委員 (即 1 名屋宇署或房屋署的高級專業主任)。

註 41：根據屋宇署的指引，如申請人是一間公司，申請人就申請所提名的獲授權簽署人須代表申請人接受註冊事務委員會面試。視乎情況需要，技術董事也須接受上述面試。

- (ii) 屋宇署應在接獲申請起計的3個月內，通知申請人有關申請結果；
及
- (c) **資料不齊全的申請** 屋宇署會在接獲欠交文件或在呈交所欠項目的到期日(如沒有接獲該等欠交項目)(註42)起計的3個月內，通知申請人有關申請結果。

3.6 **註冊小型工程承建商的註冊續期／重新列入名冊** 根據《建築物(小型工程)規例》，註冊小型工程承建商註冊的有效期為3年，其後可續期，但須視乎屋宇署是否接納。註冊小型工程承建商可在註冊的有效期屆滿前4個月至28天的期間內，向屋宇署提交註冊續期申請。至於已從名冊中除名的人，可於有關註冊有效期屆滿起計的2年內，向屋宇署提出申請，要求重新列入名冊。註冊小型工程承建商就註冊續期／重新列入名冊的申請，一般會由屋宇署評審(註43)。根據屋宇署的指引，該署除非信納申請人已符合相關註冊要求，否則不會批准其註冊續期／重新列入名冊的申請。

處理註冊申請有可予改善之處

3.7 審計署留意到，有關呈交尚欠文件的程序(見第3.5(c)段)，屋宇署沒有在有關資料小冊子內公布，而有關處理資料不齊全的申請的相關期限，該署也沒有在其網站發布的服務承諾中訂明，以供公眾參考。

3.8 在2019年1月至2022年3月期間，屋宇署完成處理合共2 201份申請，當中包括1 059份註冊小型工程承建商(個人)的註冊申請(即由屋宇署評審的註冊申請)和1 142份註冊小型工程承建商(公司)的註冊申請(即989份由屋宇署評審和153份轉交註冊事務委員會考慮的註冊申請)。審計署留意到，該2 201份申請的處理時間(即由申請日期起計至通知結果日期)如下：

- (a) 在2 048份(即1 059+989份)由屋宇署評審的申請當中，有458份(22%)需時超過3至8.7個月(平均約為5個月)處理。屋宇署表示，就這458份申請而言：

註42：屋宇署表示，如接獲的申請尚有文件欠交，該署會在接獲申請起計的3個月內，就欠交資料通過口頭方式或在有需要時發信，要求申請人在3個月內呈交所有欠交項目。

註43：根據屋宇署的指引，申請人須呈交文件，例如定罪／紀律處分記錄(見第3.24段)和修畢提升表現課程的出席證明書(如適用)。

- (i) 227 份申請的申請人在首次提交註冊申請後 42 至 176 天 (平均為 104 天) 呈交所需的補充資料；
 - (ii) 雖然屋宇署已通知有關申請人沒有呈交足夠資料以處理其申請，但有 231 份申請的申請人沒有呈交任何補充資料；及
 - (iii) 由接獲補充資料當天起計，屋宇署需時 1 至 89 天發出申請結果。如沒有接獲任何補充資料，則由呈交補充資料的到期日起計，屋宇署需時 1 至 54 天發出申請結果；及
- (b) 在 153 份轉交註冊事務委員會考慮的申請當中，有 71 份 (46%) 需時超過 6 至 12.5 個月 (平均約為 8 個月) 處理。屋宇署表示，就這 71 份申請而言：
- (i) 44 份申請的申請人在首次提交註冊申請後 90 至 234 天 (平均為 149 天) 呈交補充資料；
 - (ii) 雖然屋宇署已通知有關申請人沒有呈交足夠資料以處理其申請，但有 27 份申請的申請人沒有呈交任何補充資料；及
 - (iii) 接獲補充資料後，由接獲補充資料當天起計，屋宇署需時 44 至 85 天把申請轉交註冊事務委員會，並在註冊事務委員會舉行會議當天後 14 至 81 天發出申請結果。如沒有接獲任何補充資料，則由呈交補充資料的到期日起計，屋宇署需時 1 至 51 天發出申請結果。

3.9 屋宇署表示，全數 2 201 份申請的申請人均在規定期限內 (見第 3.4 及 3.5 段) 獲通知申請結果。部分個案的處理時間較長，是由於有關申請人所呈交的申請資料不齊全。審計署留意到，有 579 份 (26%) 申請的資料不齊全。最終，屋宇署在其後接獲 316 份申請的欠交文件，而當中有 191 份 (60%) 申請的欠交文件是在相關申請日期後超過 3 個月 (平均為 4.2 個月) 才接獲。

3.10 屋宇署表示，部分註冊小型工程承建商的註冊申請的處理時間較長，是由於有關申請人所呈交的申請資料不齊全 (見第 3.9 段)。在很多個案中，有關申請人會要求給予額外時間，讓他們準備補充資料 (例如由申請人以往的僱主／客戶提供的工作證明)。審計署認為，鑑於這類申請佔全部申請的 26%，顯示為數頗多的申請人未必完全了解註冊小型工程承建商的註冊要求。屋宇署可研究措施，進一步加強申請人對註冊小型工程承建商註冊要求 (例如所需資料) 的了解，以期協助他們盡早完成申請程序。

審計署的建議

3.11 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 就資料不齊全的註冊小型工程承建商的註冊申請，更新屋宇署的資料小冊子，加入呈交尚欠文件的程序，並在屋宇署網站發布的服務承諾中加入處理這些申請的相關期限；及
- (b) 研究措施，進一步加強申請人對註冊小型工程承建商註冊要求（例如所需資料）的了解，以期協助他們盡早完成申請程序。

政府的回應

3.12 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會：

- (a) 適當地更新資料小冊子。此外，屋宇署正在更新部門網站內的註冊指引，務求更方便用戶使用，並會考慮加入處理註冊小型工程承建商尚欠文件的註冊申請的服務承諾；及
- (b) 研究措施，進一步加強申請人對註冊小型工程承建商註冊要求的了解。除了更新部門網站內的註冊指引外，屋宇署也會加強宣傳現有的便利措施。

提升表現課程和其他培訓課程

提升表現課程

3.13 **承建商表現提升計劃** 屋宇署表示，為提升註冊小型工程承建商表現，並協助他們更了解建築物法例的要求和目的，該署在 2019 年 12 月透過向註冊小型工程承建商發出的警告信設立了承建商表現提升計劃（註 44）。承建商表現提升計劃的運作如下：

- (a) **表現記分** 屋宇署發現違規情況（例如就小型工程監管制度和強制驗窗計劃下呈交的文件進行審查和實地視察時發現）而向註冊小型工程承建商發出警告信時，也會視乎違規情況的性質和嚴重程度對他們的表現予以記分（由 2 至 7 分不等）；及
- (b) **提升表現課程** 屋宇署表示，該署會發出通知信，要求註冊小型工程承建商（註 45）修讀由認可機構舉辦的提升表現課程（註 46）。根據屋宇署的指引，在下列情況下，註冊小型工程承建商須在通知信發信日期起計的 3 個月內修讀提升表現課程：
 - (i) 註冊小型工程承建商的累積表現記分達 15 分或以上（註 47）。如註冊小型工程承建商於指定期限（即通知信發信日期起計的 3 個月內）圓滿地修畢課程，並向屋宇署呈交出席證明書，可獲扣減 15 分表現記分；或
 - (ii) 註冊小型工程承建商進行小型工程或窗戶訂明檢驗／修葺時觸犯《建築物條例》而被定罪或紀律處分。

註 44：承建商表現提升計劃適用於所有註冊承建商，包括註冊小型工程承建商（他們會在小型工程監管制度和強制驗窗計劃下進行工程）和註冊一般建築承建商。自 2019 年 12 月實施承建商表現提升計劃起至 2022 年 3 月，屋宇署就承建商在小型工程監管制度和強制驗窗計劃下呈交的文件中所發現的違規情況，分別向 184 名註冊小型工程承建商和 10 名註冊一般建築承建商發出了 254 封和 11 封警告信。

註 45：註冊小型工程承建商（公司）應提名一名負責的獲授權簽署人修讀提升表現課程，並向屋宇署呈交出席證明書。

註 46：截至 2022 年 3 月，提升表現課程由一間培訓機構提供，而課程時間為 3 小時。

註 47：屋宇署表示，如註冊小型工程承建商在提交註冊續期／重新列入名冊的申請時，其累積表現記分達 15 分或以上，有關承建商便須出席註冊事務委員會的面試，以處理其申請。在註冊續期／重新列入名冊的申請獲批後，註冊小型工程承建商的表現記分一般會在獲續期／重新列入名冊後的下一個註冊有效期開始時歸零。

如註冊小型工程承建商沒有在通知信發信日期起計的 1.5 個月內呈交出席證明書，屋宇署會再向該承建商發出催辦信。

提升表現課程有可予改善之處

3.14 自 2019 年 12 月實施承建商表現提升計劃起至 2022 年 3 月，有 37 名註冊小型工程承建商被要求修讀提升表現課程，包括 5 名被記 15 至 27 分的註冊小型工程承建商 (即 3 名註冊小型工程承建商 (個人) 和 2 名註冊小型工程承建商 (公司))，以及 32 名在《建築物條例》下被定罪／紀律處分的註冊小型工程承建商 (即 8 名註冊小型工程承建商 (個人) 和 24 名註冊小型工程承建商 (公司))。在這 37 名註冊小型工程承建商中，審計署留意到：

- (a) **向部分註冊小型工程承建商發出通知信需時很長** 屋宇署向這些註冊小型工程承建商發出通知信所需的時間，為他們的表現記分達 15 分或被定罪／紀律處分的日期後 3 至 451 天不等 (平均為 157 天)。就此，屋宇署並沒有就發出通知信訂定任何目標時間；
- (b) **沒有適時向部分註冊小型工程承建商發出催辦信** 有 29 名註冊小型工程承建商沒有在通知信發信日期起計的 1.5 個月內呈交出席證明書。在這 29 名註冊小型工程承建商中，屋宇署：
 - (i) 未有向 7 名註冊小型工程承建商發出催辦信；及
 - (ii) 已向其餘 22 名註冊小型工程承建商發出催辦信，而當中 9 名 (41%) 是在通知信發信日期後超過 1.5 個月 (由 46 至 69 天不等，平均為 53 天) 才向其發出催辦信。

就此，屋宇署的指引只列明須向累積表現記分達 15 分或以上的註冊小型工程承建商發出催辦信。至於向被定罪／紀律處分的註冊小型工程承建商發出催辦信，則只是屋宇署的慣常做法；及

- (c) **提升表現課程的出席率低和部分註冊小型工程承建商在指定期限過後才修讀有關課程** 截至 2022 年 3 月，有 16 名 (43%) 註冊小型工程承建商沒有修讀提升表現課程，並已超過指定期限 (即通知信發信日期起計的 3 個月)。在 21 名有修讀提升表現課程的註冊小型工程承建商中，有 4 名 (19%) 沒有在指定期限 (即通知信發信日期起計的 3 個月) 內修讀課程 (見第 3.13(b) 段)。

3.15 審計署認為，為提升註冊小型工程承建商的整體表現，並協助他們更了解建築物法例的要求和目的（見第 3.13 段），屋宇署需要：

- (a) 就承建商表現提升計劃下符合修讀提升表現課程準則的註冊小型工程承建商，考慮訂定向其發出通知信的目標時間；
- (b) 就承建商表現提升計劃下符合修讀提升表現課程準則的註冊小型工程承建商，採取措施，確保適時向其發出催辦信；
- (c) 把向被定罪／紀律處分並且沒有在通知信發信日期起計的 1.5 個月內向該署呈交出席證明書的註冊小型工程承建商發出催辦信的慣常做法，納入該署的指引內；及
- (d) 查明註冊小型工程承建商在提升表現課程出席率低的原因，並研究措施，鼓勵他們在指定期限內修讀有關課程。

其他培訓課程

3.16 屋宇署表示，若要註冊為註冊小型工程承建商，申請人或其關鍵人士必須在幾方面令屋宇署信納，包括具有適當資格、經驗和能力。此外，申請人也需要完成一個關於第 III 級別小型工程的認可培訓課程，才可註冊為註冊小型工程承建商（個人）。

3.17 除了提升表現課程（見第 3.13(b) 段）外，截至 2022 年 3 月，還有 3 間外間培訓機構為小型工程承建商（包括註冊小型工程承建商和註冊小型工程承建商的申請人）提供 5 個其他培訓課程（註 48）。屋宇署表示，每個課程各有不同特定目的，註冊小型工程承建商完成這些培訓課程可能是註冊的必要條件或準則之一，又或可獲豁免申請註冊續期／重新列入名冊時的若干要求（註 49）。

註 48：截至 2022 年 3 月，5 個課程各由 1 至 3 間培訓機構提供，而課程時間為 6 至 27 小時不等。

註 49：例子如下：(a) 註冊小型工程承建商（個人）在完成“註冊小型工程承建商（個人）第 III 級別小型工程進修課程”後，可以在申請註冊續期／重新列入名冊時獲豁免提供工作證明；及 (b) 完成“註冊小型工程承建商（個人）第 III 級別小型工程”課程是註冊為第 III 級別小型工程的註冊小型工程承建商（個人）的必要條件之一。

其他培訓課程有可予改善之處

3.18 屋宇署表示，自立法會於 2008 年通過《2008 年建築物 (修訂) 條例》以引入小型工程監管制度起，該署已開始邀請外間培訓機構提交課程建議書，為小型工程承建商開辦培訓課程 (見第 3.17 段)，詳情如下：

- (a) 屋宇署根據其課程大綱審核接獲的課程建議書，並揀選符合其要求的培訓機構；
- (b) 就培訓課程的每班人數、課堂次數和費用與培訓機構接洽，並因應相關法定要求的更新而豐富課程內容；及
- (c) 屋宇署會發信或通過其網站告知小型工程承建商可供修讀的課程和相關課程的內容 (例如培訓機構、課程大綱和培訓時間)，以確保不同機構提供的課程內容一致。小型工程承建商可以根據自己的喜好選擇最合適的課程。

3.19 審計署留意到：

- (a) **揀選培訓機構** 屋宇署自 2008 年起已多次邀請外間培訓機構為小型工程承建商開辦培訓課程。一般而言，除非獲揀選的培訓機構告知屋宇署他們將停止提供有關培訓課程，否則他們會持續提供有關課程。舉例來說，就“註冊小型工程承建商 (個人) 第 III 級別小型工程”課程 (於 2009 年 11 月推出) 而言，4 間培訓機構在屋宇署於 2008 年 11 月進行邀請後獲揀選提供培訓課程。截至 2022 年 3 月，有 2 間培訓機構仍提供該課程，而其餘 2 間則已停止提供該課程 (註 50)。據所能確定的資料，屋宇署沒有文件記錄顯示有關培訓機構停止提供該課程的原因，以及該署有否採取行動和採取了哪些行動以評估是否需要另外邀請培訓機構以取代退出機構；及
- (b) **監察培訓課程** 屋宇署表示：
 - (i) 有關培訓機構均是認可教學機構。屋宇署依靠培訓機構本身的監察制度以確保／監察課程的質素，包括教學筆記的質素和導師資格；

註 50：屋宇署沒有記錄顯示這 2 間培訓機構停止提供有關服務的日期。

- (ii) 如接獲關於培訓課程的投訴，屋宇署可按需要採取適當的跟進行動（註 51）；
- (iii) 就持續提供的培訓課程（例如“註冊小型工程承建商（個人）第 III 級別小型工程”課程），屋宇署沒有定期向培訓機構索取相關資料（例如接獲的申請數目、收生人數、出席率和參與者滿意程度調查的結果）；及
- (iv) 就為切合建築業界須符合有關註冊要求的實際需要而提供，並設有有效期的培訓課程（例如“獲授權簽署人（註冊小型工程承建商（公司））H 類型小型工程補足資格培訓課程”），屋宇署會與培訓機構合作，檢視是否需要延長提供課程的時間，以滿足業界的需求。

3.20 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 記錄培訓機構停止為小型工程承建商提供培訓課程的原因，以及是否需要另外邀請培訓機構以取代退出機構的評估結果，以作規劃和監察用途；
- (b) 考慮向培訓機構索取資料（例如接獲的申請數目、收生人數、出席率和參與者滿意程度調查的結果），以作規劃和監察用途；及
- (c) 持續檢討培訓機構為小型工程承建商提供培訓課程的情況，以期改善培訓課程。

審計署的建議

3.21 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 就承建商表現提升計劃下符合修讀提升表現課程準則的註冊小型工程承建商，考慮訂定向其發出通知信的目標時間；
- (b) 就承建商表現提升計劃下符合修讀提升表現課程準則的註冊小型工程承建商，採取措施，確保適時向其發出催辦信；

註 51：屋宇署表示，自 2008 年引入小型工程監管制度起至 2022 年 3 月，該署沒有就向小型工程承建商提供的培訓課程接獲任何投訴。

- (c) 把向被定罪／紀律處分並且沒有在通知信發信日期起計的 1.5 個月內向屋宇署呈交出席證明書的註冊小型工程承建商發出催辦信的慣常做法，納入該署的指引內；
- (d) 查明註冊小型工程承建商在提升表現課程出席率低的原因，並研究措施，鼓勵他們在指定期限內修讀有關課程；
- (e) 記錄培訓機構停止為小型工程承建商提供培訓課程的原因，以及是否需要另外邀請培訓機構以取代退出機構的評估結果，以作規劃和監察用途；
- (f) 考慮向培訓機構索取資料（例如接獲的申請數目、收生人數、出席率和參與者滿意程度調查的結果），以作規劃和監察用途；及
- (g) 持續檢討培訓機構為小型工程承建商提供培訓課程的情況，以期改善培訓課程。

政府的回應

3.22 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會：

- (a) 就承建商表現提升計劃下符合修讀提升表現課程準則的註冊小型工程承建商，訂定向其發出通知信和催辦信的目標時間，把向有關註冊小型工程承建商發出催辦信的慣常做法，納入屋宇署的指引內；
- (b) 向相關的業界和商會，以及相關註冊小型工程承建商收集意見和建議，以查明註冊小型工程承建商在提升表現課程出席率低的原因，並就所需的跟進行動作出研究；
- (c) 與培訓機構協調，記錄培訓機構停止為小型工程承建商提供培訓課程的原因，以及在適當情況下，評估是否需要另外邀請培訓機構以作替代；
- (d) 考慮定期向培訓機構索取相關資料，以作規劃和監察用途；及
- (e) 與培訓機構聯絡，以訂立機制，持續檢討為小型工程承建商提供培訓課程的情況，以期改善培訓課程。

對註冊小型工程承建商進行紀律處分

3.23 根據《建築物條例》，倘若註冊小型工程承建商被發現涉及任何關於建築工程或街道工程的不當行為（註 52），屋宇署可對其進行紀律處分，並將有關事項通知註冊承建商紀律委員會（下稱紀律委員會——註 53）。

3.24 根據屋宇署的指引，展開紀律處分程序的決定應基於充分的證據和公眾利益的考慮。根據紀律委員會的決定，會發出的命令包括將註冊小型工程承建商的姓名或名稱暫時或永久地從相關名冊中刪除、暫時或永久地禁止核證或進行任何在簡化規定下的小型工程、予以譴責或處以罰款（註 54）。此外，註冊小型工程承建商在申請註冊續期／重新列入名冊時，需要申報並呈交在申請日期前 3 年內的定罪／紀律處分記錄。

3.25 屋宇署表示，在 2017 年 1 月至 2022 年 3 月期間，有 33 宗個案被轉介至法律事務組，以供考慮是否對有關的註冊小型工程承建商進行紀律處分。截至 2022 年 3 月，該署已向 9 名註冊小型工程承建商進行紀律處分程序，而相關的紀律委員會已信納就全部個案提出的指控。最終，2 名 (22%) 註冊小型工程承建商被禁止在指定期間就某些工程進行核證、4 名 (45%) 註冊小型工程承建商被處以罰款和被禁止在指定期間就某些工程進行核證、1 名 (11%) 註冊小型工程承建商被處以罰款，以及 2 名 (22%) 註冊小型工程承建商被處以罰款和在指定期間從小型工程承建商名冊上除名。

需要盡快進行紀律處分程序

3.26 根據屋宇署的指引：

註 52：不當行為的例子包括：(a) 因干犯罪行而被法庭定罪；(b) 疏忽或行為不當；(c) 嚴重偏離監工計劃書；及 (d) 核證違反《建築物條例》的小型工程。

註 53：紀律委員會根據《建築物條例》委出，負責就針對註冊承建商所提出的任何程序進行聆訊和作出裁定。專為就針對註冊小型工程承建商所提出的任何程序進行聆訊和作出裁定而委出的紀律委員會須由 5 人組成，包括：(a) 2 名根據《建築物條例》委出的註冊承建商紀律委員會成員；(b) 2 名根據《建築物條例》委出的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師紀律委員會成員；及 (c) 1 名由屋宇署從其認為適合的團體所提名的人之中選出的人士。註冊承建商紀律委員會成員的任期為 3 年，但可再獲委任。

註 54：屋宇署表示，如有關人士不再名列相關名冊上，便不能對其進行紀律處分。然而，該人的相關資料會交予屋宇署的註冊小組記錄在案。倘若該人其後申請重新列入有關名冊，法律事務組會接獲通報並覆檢個案，以決定應否重新考慮進行紀律處分。

- (a) 展開紀律處分程序的決定應基於充分的證據和公眾利益的考慮。如信納有關事項足以展開紀律處分程序，會把個案轉介至法律事務組；及
- (b) 雖然紀律處分程序不受法定時限所規限，但盡快處理個案是理想的做法（註 55）。在行政上，紀律處分程序應在發現有關違紀／失責行為當天起計的 12 個月內展開，但有合理原因則除外，例如正在等候檢控結果，因而無法遵從這準則。

3.27 審計署留意到，有 2 宗個案在超過 2 年後才轉介法律事務組以進行紀律處分程序（即超過了 12 個月的時限——見第 3.26(b) 段）。有關該 2 宗個案的重點如下：

- (a) **個案 1** 2014 年 12 月，1 名註冊小型工程承建商（承建商 A）就進行第 II 級別的小型工程呈交小型工程呈交文件。然而，屋宇署於 2015 年 1 月進行審查時發現，有關工程實屬第 I 級別的小型工程，而承建商 A 並無資格進行這類工程。2016 年 6 月，承建商 A 被裁定觸犯《建築物條例》所訂罪行。屋宇署表示，承建商 A 當時沒有認罪，並堅稱有關工程不是由他進行。審計署留意到，小型工程小組直至 2019 年 1 月（即承建商 A 被定罪後約 2.5 年）才把有關個案轉介法律事務組，以對承建商 A 進行紀律處分程序。紀律委員會聆訊於 2021 年 8 月舉行，而關於紀律聆訊結果的憲報公告於 2022 年 3 月刊登；及
- (b) **個案 2** 2015 年 5 月，1 名註冊小型工程承建商（承建商 B）就進行第 III 級別的小型工程呈交小型工程呈交文件。然而，屋宇署於 2015 年 6 月和 7 月進行審查時發現，有關工程並非小型工程項目，因此須事先獲得屋宇署批准和同意。2016 年 7 月，承建商 B 被裁定觸犯《建築物條例》所訂罪行。審計署留意到，小型工程小組直至 2018 年 11 月（即承建商 B 被定罪後約 2.3 年）才把有關個案轉介法律事務組，以進行紀律處分程序。截至 2022 年 3 月，紀律處分程序仍在進行。

3.28 根據屋宇署的指引¹，盡快進行紀律處分程序是理想的做法（見第 3.26(b) 段）。審計署認為，屋宇署需要盡快對涉及不當行為的註冊小型工程承建商進行紀律處分程序，包括盡快把個案轉介法律事務組。

註 55：屋宇署表示，延遲展開紀律處分程序或會引致法律後果，在一些極端個案中會讓涉事人以當局濫用程序作為辯護理由，而面臨紀律處分指控的人或會以紀律處分程序的延遲令他們無法搜集證據，因而對他們不利等為辯護理由，尋求將有關程序剔除／擱置。

需要善用小型工程管理系統以跟進正進行紀律處分程序的個案的進度

3.29 2020 年 1 月，屋宇署更新其小型工程管理系統，以便就小型工程監管制度下的個案，更有效地跟進其審查工作的進度，以及監察和檢討小型工程監管制度的運作和成效。屋宇署表示，有關系統在更新後，原先以紙本文件進行的審查工作，會改以系統內的流程進行，使審查工作更具效率。

3.30 審計署留意到，有充足理據轉介法律事務組以進行紀律處分程序的個案，有關資料只會記錄在試算表內。審計署認為，屋宇署需要採取措施，善用資訊科技（例如小型工程管理系統）跟進該等個案的進度，以便監察。

審計署的建議

3.31 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 盡快對涉及不當行為的註冊小型工程承建商進行紀律處分程序，包括盡快把個案轉介法律事務組；及
- (b) 採取措施，善用資訊科技（例如小型工程管理系統）跟進有關個案紀律處分程序的進度，以便監察。

政府的回應

3.32 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示屋宇署會研究措施，透過善用小型工程管理系統（例如編制監察報告），以加強監察小型工程呈交文件。在實際執行上，法律事務組會主動提醒提出個案的組別，待完成檢控行動後便隨即進行紀律處分。

第 4 部分：其他相關事宜

4.1 本部分探討屋宇署有關管理小型工程的其他事宜。審查工作集中於下列範疇：

- (a) 特定類型違例建築物的檢核計劃 (第 4.2 至 4.10 段)；及
- (b) 其他行政事宜 (第 4.11 至 4.18 段)。

特定類型違例建築物的檢核計劃

4.2 屋宇署表示，檢核計劃旨在容許風險較低的設施，在訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商進行安全檢查和所需加固工程後，讓業主繼續使用，以切合樓宇住戶的實際需要，減低業主或住戶尋求修正的負擔，並避免浪費。截至 2022 年 3 月，屋宇署已實施下列 3 項檢核計劃 (見第 1.11 段)：

- (a) **家居小型工程檢核計劃** 小型工程小組 (見第 1.12 段) 於 2010 年 12 月實施家居小型工程檢核計劃。該檢核計劃涵蓋一些在 2010 年 12 月 31 日前已經存在或完成工程的違例家居小型裝置。截至 2022 年 3 月 (即展開該檢核計劃後約 11.3 年)，屋宇署共接獲 248 份申請；
- (b) **招牌檢核計劃** 招牌監管小組 (見第 1.12 段) 於 2013 年 9 月實施招牌檢核計劃。該檢核計劃涵蓋一些在 2013 年 9 月 2 日前已經豎設的違例招牌。截至 2022 年 3 月 (即展開該檢核計劃後約 8.6 年)，屋宇署共接獲 965 份申請；及
- (c) **小型適意設施檢核計劃** 小型工程小組 (見第 1.12 段) 於 2021 年 9 月實施小型適意設施檢核計劃。該檢核計劃涵蓋一些在 2020 年 9 月 1 日前已經存在的違例小型適意設施。截至 2022 年 3 月 (即展開該檢核計劃後 7 個月)，屋宇署共接獲 21 份申請。

表八顯示屋宇署在 2011 年 1 月至 2022 年 3 月期間，在各項檢核計劃下接獲的申請數目。

表八

在各項檢核計劃下接獲的申請數目
(2011 年 1 月至 2022 年 3 月)

年份	申請數目		
	家居小型工程 檢核計劃	招牌檢核 計劃	小型適意設施 檢核計劃
2011	25	不適用 (註 1)	不適用 (註 2)
2012	18		
2013	18	10	
2014	22	166	
2015	43	224	
2016	20	135	
2017	54	110	
2018	14	53	
2019	10	57	
2020	22	92	
2021	2	95	13
2022 (截至 3 月)	—	23	8
總計	248	965	21

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：招牌檢核計劃自 2013 年 9 月 2 日起實施。

註 2：小型適意設施檢核計劃自 2021 年 9 月 1 日起實施。

需要鼓勵更多樓宇業主透過檢核計劃對違例建築物進行檢核

4.3 2011 年 5 月，屋宇署展開全港清點行動，記錄豎設於私人樓宇外牆的違例建築物資料。根據調查結果，有關行動找出約 230 萬個懷疑違例建築物，包括約 180 萬個家居小型工程和 120 000 個招牌。屋宇署表示，在該等 2011 年發現的懷疑

違例建築物中，約有 170 萬個家居小型工程和 86 400 個招牌在當時或可分別透過家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃進行檢核。

4.4 審計署留意到，自 3 項檢核計劃推出起至 2022 年 3 月，屋宇署在家居小型工程檢核計劃、招牌檢核計劃和小型適意設施檢核計劃下分別只接獲 248 份、965 份和 21 份申請（見第 4.2 段）。雖然小型適意設施檢核計劃是在 2021 年 9 月新實施（即實施了 7 個月），但家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃已分別實施超過 11 年和 8 年。在家居小型工程檢核計劃、招牌檢核計劃和小型適意設施檢核計劃下分別接獲的 248 份、965 份和 21 份申請中，屋宇署分別只接納了 148 份（60%）、399 份（41%）和 1 份（5%）申請。

4.5 屋宇署表示，根據署方的評估，部分在 2011 年調查時發現的家居小型工程和招牌（見第 4.3 段）可能已經由擁有人主動拆除，因此屋宇署沒有接獲該等違例建築物的檢核申請。

4.6 審計署認為，屋宇署需要採取措施，鼓勵更多樓宇業主透過相關檢核計劃對違例建築物進行檢核。

各項檢核計劃的推行工作有可予改善之處

4.7 各項檢核計劃的推行工作有下列可予改善之處：

- (a) **部分申請的處理時間頗長** 截至 2022 年 3 月，在家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃下分別接獲的 248 份和 965 份申請中（見第 4.2 段），屋宇署尚在處理 16 份（6%）家居小型工程檢核計劃申請和 150 份（16%）招牌檢核計劃申請，而當中有 1 份（248 份的 0.4%）家居小型工程檢核計劃申請是於 2017 年（即約 4 年前）接獲，有 5 份（965 份的 0.5%）招牌檢核計劃申請是於 2018 年（即約 3 年前）接獲；
- (b) **部分在招牌檢核計劃下通過檢核的招牌逾期未有重新進行檢核** 屋宇署表示，在招牌檢核計劃下通過檢核的招牌須每 5 年重新進行檢核一次。就此，有關招牌的擁有人應對該等通過檢核的招牌進行安全檢查（註 56）或將該等招牌拆除。根據屋宇署的記錄，截至 2022 年 3 月，通過檢核的招牌中有 234 個到期須重新進行檢核。然而，屋宇署只接

註 56：招牌擁有人應委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商對招牌進行檢查、加固（如有需要）和核證其結構安全。

獲當中 14 個 (6%) 招牌的重新檢核申請。就其餘 220 個招牌，審計署留意到，屋宇署：

- (i) 只就其中 2 宗 (1%) 個案採取跟進行動 (即向擁有人發出催辦信)；及
- (ii) 並未採取行動以跟進餘下 218 宗 (99%) 個案，而這些個案的檢核有效期已逾期 0.1 至 41.1 個月 (平均為 18.5 個月)。

另外，有關在招牌檢核計劃下到期須重新進行檢核的招牌，屋宇署沒有就相關跟進行動提供指引 (例如何時向招牌擁有人發出催辦信)；及

- (c) **需要在小型工程管理系统備存招牌檢核計劃的記錄** 家居小型工程檢核計劃和小型適意設施檢核計劃所接獲申請的相關記錄，均備存在小型工程管理系统內，但招牌檢核計劃所接獲申請的相關記錄 (例如屋宇署進行的審查)，屋宇署主要備存在試算表內而沒有使用小型工程管理系统。

4.8 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 採取措施，確保適時處理各項檢核計劃的申請，以及查明長時間未完成處理個案的原因；
- (b) 就招牌檢核計劃下通過檢核的招牌須重新進行檢核的事宜，採取措施，確保適時跟進到期須重新檢核的招牌，並就該等招牌的跟進行動提供指引 (例如何時向招牌擁有人發出催辦信)；及
- (c) 考慮使用小型工程管理系统備存招牌檢核計劃所接獲申請的記錄。

審計署的建議

4.9 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 採取措施，鼓勵更多樓宇業主透過相關檢核計劃對違例建築物進行檢核；
- (b) 採取措施，確保適時處理各項檢核計劃的申請，以及查明長時間未完成處理個案的原因；

其他相關事宜

- (c) 就招牌檢核計劃下通過檢核的招牌須重新進行檢核的事宜，採取措施，確保適時跟進到期須重新檢核的招牌，並就該等招牌的跟進行動提供指引（例如何時向招牌擁有人發出催辦信）；及
- (d) 考慮使用小型工程管理系統備存招牌檢核計劃所接獲申請的記錄。

政府的回應

4.10 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 會進一步加強宣傳，鼓勵透過檢核計劃對違例建築物進行檢核。自小型適意設施檢核計劃實施以來，屋宇署一直有出版／向公眾派發小冊子。屋宇署會考慮在社交媒體平台上發布推廣資料；及
- (b) 屋宇署會研究措施，加強小型工程管理系統內的監察機制（例如編制監察報告），並使用該系統備存招牌檢核計劃所接獲申請的記錄。

其他行政事宜

向公眾提供招牌資料有可予改善之處

4.11 2021 年 5 月和 10 月，屋宇署告知立法會：

- (a) 該署已於 2020 年 9 月委聘顧問，就所有合法或通過檢核的招牌建立資料庫。首批招牌資料在 2021 年第 3 季可供公眾查閱；
- (b) 有關位於中西區合法或通過檢核的招牌的首批資料，已於 2021 年 9 月上載政府的“地理資訊地圖”（註 57），以供該署人員和公眾參閱；及
- (c) 其餘資料會逐步按區上載，並會於 2022 年 9 月完成，而資料庫也會定期更新。不過，屋宇署在 2022 年 9 月告知審計署，由於 2019 冠狀病

註 57：“地理資訊地圖”是地政總署於 2010 年 5 月推出的網上地圖服務，讓公眾可免費和方便地查閱準確的香港地圖，以及各種公共設施和服務的位置和相關資訊。藉着這個高效能並提供更佳用戶體驗的網上系統，政府部門可以向公眾發放最新的地理空間數據。市民可以便捷地透過平板電腦、智能手機等平台瀏覽數碼地圖，以及綜合各項不同的地理空間數據作不同用途。

毒疫情的關係，資料上載的進度受到影響。完成上載工作的目標時間已修訂為 2022 年 11 月。

4.12 審計署留意到，截至 2022 年 3 月，位於 5 個地區 (即中西區、灣仔、油尖旺、東區和深水埗) 合共 4 832 個與小型工程相關的招牌 (即 4 830 個合法招牌和 2 個通過檢核的招牌)，其相關資料已上載“地理資訊地圖”(註 58)。然而，“地理資訊地圖”與屋宇署的記錄並不相符。上述 5 區有 49 個招牌在屋宇署的記錄中顯示為已通過檢核，但“地理資訊地圖”卻未有顯示。屋宇署表示，檢核記錄須經核實才可上載“地理資訊地圖”，而有關記錄正逐步上載。

4.13 審計署認為，屋宇署需要：

- (a) 採取措施，確保上載“地理資訊地圖”的合法或通過檢核招牌的資料準確和完整；及
- (b) 如期把所有合法或通過檢核招牌的資料上載“地理資訊地圖”。

需要適時更新相關指引

4.14 屋宇署表示，隨着小型適意設施檢核計劃在 2021 年 9 月 1 日實施，該署會因應《建築物條例》及其附屬規例的相關修訂，更新小型工程監管制度的相關指引。

4.15 屋宇署表示，自 2021 年 9 月 1 日實施小型適意設施檢核計劃起，已在該署網站提供該檢核計劃的所有相關資料。然而，審計署留意到，截至 2022 年 8 月，屋宇署仍未就小型適意設施檢核計劃更新部分指引 (即《小型工程監管制度之一般指引》和《小型工程監管制度之技術指引》)。

4.16 審計署認為，屋宇署需要採取措施，確保適時更新小型適意設施檢核計劃相關的指引，以加入最新資訊。

註 58：屋宇署表示，截至 2022 年 3 月，除了該 4 832 個與小型工程相關的招牌之外，該 5 區 (即中西區、灣仔、油尖旺、東區和深水埗) 合共 1 139 個招牌在進行建築工程前已獲屋宇署批准和同意 (例如所涉工程不屬小型工程的大型招牌)，而其相關資料也已上載“地理資訊地圖”。

審計署的建議

4.17 審計署建議屋宇署署長應：

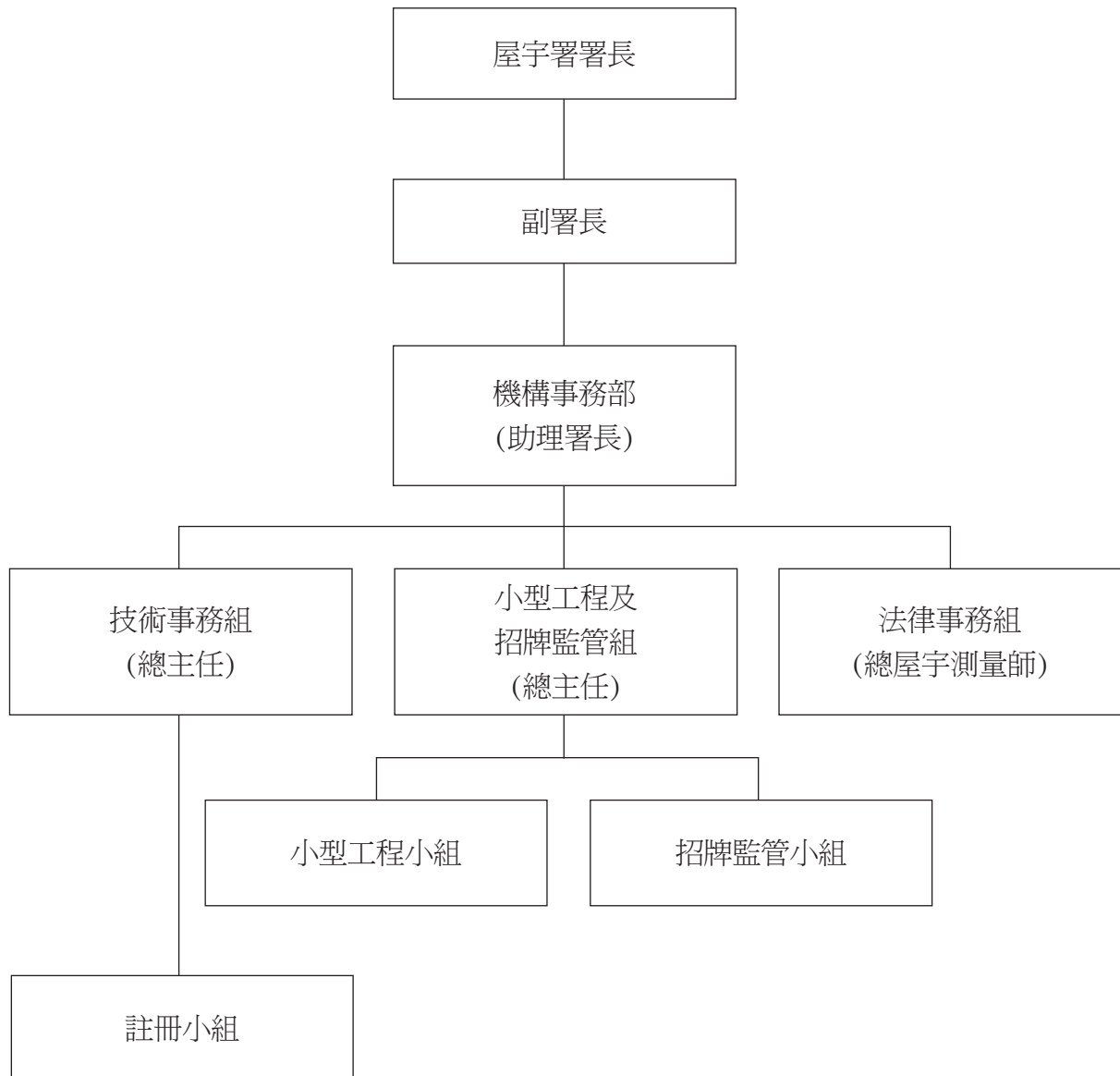
- (a) 採取措施，確保上載“地理資訊地圖”的合法或通過檢核招牌的資料準確和完整；
- (b) 如期把所有合法或通過檢核招牌的資料上載“地理資訊地圖”；及
- (c) 採取措施，確保適時更新小型適意設施檢核計劃相關的指引，以加入最新資訊。

政府的回應

4.18 屋宇署署長同意審計署的建議，並表示：

- (a) 屋宇署會採取措施，確保上載“地理資訊地圖”的合法或通過檢核招牌的資料準確和完整；及
- (b) 由於 2019 冠狀病毒疫情的關係，把所有合法或通過檢核招牌的資料上載“地理資訊地圖”的進度受到影響。屋宇署有信心上載工作可如期在 2022 年 11 月或之前完成。

屋宇署：
組織架構圖 (摘要)
(2022 年 3 月 31 日)



資料來源：屋宇署的記錄