

# 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)。

## 摘要

---

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統 (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1561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

## 摘要

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)；

## 摘要

---

- (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統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。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統)，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。