屋宇署
BUILDINGS DEPARTMENT

YOUR REF 來函檔號： CB4/PAC/R64
OUR REF 本署檔號： L/M(4) to BD CR/4-35C
FAX 圖文傳真： 2625 4789
TEL 電話： 26261628
www.bd.gov.hk

以郵寄及
電郵 ahychu@legco.gov.hk 傳遞

香港 中環
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會政府帳目委員會
（經辦人：朱漢儒先生）

朱先生：

立法會政府帳目委員會
考慮審計署署長第六十四號報告第 1 章
《屋宇署對違例建築物採取的執法行動》

謝謝你 2015 年 5 月 27、28 及 29 日的三封來函，來函要求的資料，謹臚列如下：

帳委會 2015 年 5 月 27 日的來函

執行政府對違例建築工程（僭建物）的政策

(a) 政府修訂僭建物政策後在人手、開支及已清拆的「須優先取締」僭建物數目方面的轉變

2. 屋宇署的僭建物修訂執法政策自 2011 年 4 月起生效，為政府的「多管齊下」提升樓宇安全策略的重要一環。該策略包括立法、執法、為業主提供支援和推行宣傳及公眾教育。這些措施相輔相成，充分利用可用資源，促使各相關持份者合力發揮最大的協同效應，以期推動業主盡其責任妥善保養及維修其樓宇、拆除僭建物，以及不進行違例建築工程。

3. 如審計報告第 2.7(a)段及表一中所示，屋宇署自 2010-11 年度起在人手及開支方面逐年增長，以推行多項提升樓宇安全計劃及其他措施，包括實施強制驗樓及驗窗計劃；推出小型工程監管制度；執行針對僭建物、失修樓宇和分間單位的大規模行動；為處理滲水問題的聯合辦公室提供人

12/F-18/F Pioneer Centre, 750 Nathan Road, Mongkok, Kowloon, Hong Kong. 香港九龍旺角彌敦道 750 號始創中心 12 樓至 18 樓

手；加快審批新建樓宇圖則等。本署由 2010-11 至 2014-15 年度的公務員編制、非公務員合約職位數目，以及兩者於各財政年度期末的實際人手情況表列如下：

	公務員編制	3 月 31 日的實際公務員人手	核准的非公務員合約職位數目	3 月 31 日非公務員合約職員數目
2010-11	996	973	807	459
2011-12	1 173	1 144	511	454
2012-13	1 232	1 197	523	443
2013-14	1 322	1 294	528	397
2014-15	1 537	1 513	368	263

4. 屋宇署由 2010-11 至 2014-15 年度於其《管制人員報告》列出的年度財政撥款如下：

	實際財政撥款（百萬元）
2010-11	837.5
2011-12	872.1
2012-13	1,029.8
2013-14	1,106.3
2014-15	1,142.7

5. 上文第 3 及 4 段的人手及財政數字涵蓋整個部門的運作人手和撥款。基於我們在 2015 年 5 月 20 日覆函（~~帳委會文件 GEN 24~~ 附錄 8）第 3 至 6 段所述的原因，例如採用「屋宇統籌主任」模式及調配人手在重大樓宇安全事故後進行專案特別行動，我們無法從上述整體數字分辨出單就修訂執法政策下進行執法行動所投放的資源。

6. 正如《管制人員報告》及審計報告第 2.9 段及表二中所載，由 2008 至 2014 年每年清拆僭建物的數目如下：

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
清拆僭建物的數目	47 593	42 425	25 751	17 879	13 581	14 972	22 866

正如本署 2015 年 5 月 20 日覆函（~~GEN 24~~ 附錄 8）第 13 段所闡述，絕大部分清拆的僭建物屬於「須優先取締」類別，並且是為遵從屋宇署清拆令而清拆的。然而，由於受「樓宇狀況資訊系統」目前的功能所限，屋宇署無法按是否屬於「須優先取締」類別列出每年清拆僭建物的分項數字。隨着歷時約十年針對樓宇外牆僭建物的行動於 2010 年年底結束，由於剩餘的僭建物較難

被發現及較難進入有關單位視察，而清拆行動有時亦會涉及迫令佔用人遷出，清拆僭建物的數目一如所料由 2011 年起下降。此外，基於當局在公開聆訊時說明的一些因素，包括屋宇署當時的人手情況及工作重點、業主自動清拆僭建物的意願、巡查的難度等，均會令清拆僭建物的數目在各個年度進一步波動。

7. 在此須指出，隨著我們檢討執法政策及把更多僭建物納入「須優先取締」類別以逐步收緊規管，屋宇署會擴大有關執法工作範圍，同時期望業主隨著其僭建物因上述檢討而被納入「須優先取締」類別後，會在屋宇署採取執法或檢控行動前自動清拆其僭建物。當局在無分公眾安全及環境風險程度，把「天台、平台、天井及後巷僭建物」納入「須優先取締」類別時，以及在評估須增撥多少人手及財政資源給屋宇署推行修訂執法政策時，亦同樣把上述因素考慮在內。除非及直至所有業主盡其責任遵守法律，自動清拆僭建物，以及不進行違例建築工程，我們才可根治本港的僭建物問題。因此，屋宇署會持續進行採取執法行動的工作，不能就清拆所有僭建物（包括「天台、平台、天井及後巷僭建物」）訂出任何時間表。

<u>處理公眾舉報</u>

(b) <u>導致 4000 多宗公眾舉報個案於巡查後超過六個月才對「須予以取締」僭建物發出清拆令的原因</u>

8. 屋宇署人員竭力以最快速及具成本效益的方式履行其法定職務。 然而，每宗僭建物個案有其特別的情況及時空背景，對往後本署考慮應採取什麼適切行動會有影響，包括應否及何時予以發出清拆令。首要考慮是公眾安全；其他因素可包括屋宇署本身的執法政策及行動指引、進入單位視察僭建物的難度及按此可取得的資料、僭建物狀況的變化、已編排會對相關樓宇進行的行動、業主在收到勸諭信或警告信時所作的承諾等。因此，每宗個案由初次巡查至發出清拆令之間的時間均有所不同，並不是一個用以衡量屋宇署管理個案及個案嚴重程度的合適指標。審計報告附錄 C 所載屋宇署就處理僭建物公眾舉報的目標時間，旨在就處理簡單及直接的個案提供參考時限，實際時間會視乎工作量及個別個案的複雜程度而有所增減。

9. 審計報告第 3.5 段的數字應根據相關情況理解。屋宇署近年接獲有關僭建物的公眾舉報數目有明顯的增長（即由 2008 年的 25 804 宗上升 59% 至 2014 年的 41 146 宗），這很可能是由於 2010 年馬頭圍塌樓事件令公眾對僭建物的危險及安全風險意識大增。

10. 如上文第 8 段解釋，每宗個案的具體詳情有別，如要按帳委會的要求查明 4 522 個相關公眾舉報中每宗個案為何超逾目標時間才發出清拆令，將需要大量人力及時間，以人手逐一翻查個案檔案中記錄的考慮因素。我們嘗試從同事的執法經驗歸納出以下數個普遍導致超逾目標時間的原因供帳委會參考：

(a) 非緊急的舉報所涉樓宇如已經或將會被納入大規模行動範圍內，則會於有關行動進行時，與同一樓宇內所有「須優先取締」僭建物一併處理，以增效率。上述 4 522 宗有待發出清拆令的公眾舉報中有約 60%是屬於此類別；

(b) 近年發生的重大樓宇安全事故導致屋宇署的工作量突然激增，因而須調整當前工作的優次；

(c) 屋宇署人員需要在不同日子的不同時段多次到訪某些單位（特別是涉及分間單位的舉報），但往往徒勞無功，因為相關業主/物業管理員/佔用人拒絕、質疑或以其他方法不許本署人員進入有關單位就僭建物的狀況進行所需的調查；

(d) 在收到勸諭信後，業主曾表示會自動清拆僭建物但最終不作跟進，又或將單位的業權轉給他人。

11. 就審計報告第 3.5 段中提到的 4 522 宗公眾舉報，屋宇署由 2014 年 10 月至 2015 年 3 月底，已處理當中 474 宗，並會繼續透過調整工作優次，加快跟進有待處理的個案。

(c) 從個案一汲取的教訓和確保職員遵守屋宇署指引的措施

12. 屋宇署正檢討是否有需要釐清相關指引中關於新建僭建物的核實準則，使其更易理解，以助本署人員在辨識新建僭建物時作出更一致的判斷。

(d) & (e) 應對就「天台、平台、天井及後巷僭建物」尚待處理的公眾舉報和尚未遵從的警告通知的措施和時限

13. 於 2011 年 4 月，當局無分公眾安全及環境風險程度，把「天台、平台、天井及後巷僭建物」一律納入「須優先取締」僭建物類別。由當時至 2014 年年底，屋宇署就約 18 000 個「天台、平台、天井及後巷僭建物」發出清拆令。根據記錄，當中約 11 000 個已清拆。就 2011 年 4 月至 2014 年

10 月接獲關於「天台、平台、天井及後巷僭建物」的 25 313 宗公眾舉報中，截至 2015 年 5 月底，屋宇署處理了 4 088 宗（16%），以及就 2014 年 10 月底未獲遵從的 25 887 張警告通知所涉的「天台、平台、天井及後巷僭建物」，把當中約 20%納入大規模行動。這些跟進工作將會繼續進行。

附錄 8

14. 如本署於 2015 年 5 月 20 日覆函（~~GEN 24~~）第 12 段中重申，雖然大部分高危僭建物已於 2001 至 2011 年間清拆，但問題仍然廣泛和複雜，要屋宇署在指定時限內對本港所有僭建物採取執法行動並不可行。再者，除非所有樓宇業主都充分意識到並履行他們的最終責任，確保其物業沒有僭建物，否則僭建物問題仍無法根治。因此，屋宇署會持續進行採取執法行動的工作，不能就清拆僭建物（包括「天台、平台、天井及後巷僭建物」）訂出時間表。在執法方面，屋宇署雖然不會制訂執行時間表，但會按「風險為本」原則，透過對危險或正在興建的僭建物採取即時執法行動，以及透過跟進公眾舉報及把全幢大廈納入大規模行動，處理其餘的僭建物，有序地對「須優先取締」類別僭建物發出清拆令。

(bb) 為清理積壓的未獲遵從清拆令而延長處理公眾舉報的目標時間

15. 正如上文第 9 段提到，近年公眾舉報僭建物的個案明顯上升，原因可能是馬頭圍塌樓事件令公眾對有關事宜的意識及關注提高。因資源所限，屋宇署須為其工作訂下優次，以期最有效地運用現有資源。過往，因對大量久未遵從清拆令的積壓個案跟進不足而削弱了本署執法行動的阻嚇性。屋宇署遂決定增撥人手清理這些積壓個案。因此，在處理公眾舉報時，一些較不急切的步驟便會有較長的執行時限。但公眾安全為我們的首要考慮，在接獲公眾舉報後進行巡查及將個案分類的時限並不會改變，務求及早識別和跟進需急切處理的個案，不會延誤。之後，負責處理整幢樓宇所有安全問題的「屋宇統籌主任」則可略為彈性地決定在一個整體指標時限內何時發出勸諭信或清拆令等。

(f), (g) & (n)(i)/(iii)/(iv) 優化不獲遵從的警告通知及清拆令交付土地註冊處註冊的安排

16. 儘管不是《建築物條例》下的法定要求，屋宇署一貫的既定做法是將所有清拆令交付土地註冊處註冊。在 147 張尚未交付土地註冊處註冊及 985 張獲發還但尚未再次遞交土地註冊處進行註冊的警告通知中，截至 2015 年 4 月底，分別有 38 及 137 張警告通知已交付或再次遞交土地註冊處進行註冊。換言之，在審計報告第 3.13 段中提到的 25 887 張未獲遵從的警告通知中，只剩 957 張（3.7%）尚未註冊。當中除一些須按現行執法政策以清

拆令取代（例如涉及「天台、平台、天井及後巷僭建物」— 請參閱審計報告第 3.20(a)段）或因物業易手而須重新發出通知外，屋宇署會將其餘的交付或再遞交土地註冊處進行註冊。

17. 屋宇署已成立由屋宇署署長親自擔任主席，以及屬下相關首長級人員出席的「進度監察委員會」，有系統地加緊監察註冊情況；並會更新「樓宇狀況資訊系統」，以支援對註冊法定文書的監察。屋宇署正與土地註冊處探討可否向屋宇署提供註冊法定文書的電腦數據，以便屋宇署將數據自動上載到「樓宇狀況資訊系統」。

大規模行動及監察顧問公司的表現

(h) & (l)加快完成大規模行動

18. 導致針對「天台、平台、天井及後巷僭建物」的大規模行動（即大規模行動 1－5）延誤完成的原因包括：

(a) **業主/佔用人的不合作態度**：「天台、平台、天井及後巷僭建物」一般須經個人擁有的單位才可進入，而這些單位專供業主/佔用人使用（通常作居住用途）。屋宇署人員及顧問公司的職員在進入天台、平台、天井及後巷有僭建物的處所，以及在執法或迫令佔用人遷出時，經常遇到強烈反抗及敵視。因此，他們須花上時間及精力與業主/佔用人進行談判、輔導，以及只能在所有其他方法不果時，才會向法庭申請入屋手令或封閉令。由於《建築物條例》禁止屋宇署在上訴獲得處理、被撤回或放棄前進行執法（緊急情況除外），如受屈業主/佔用人就屋宇署的行動向相關的法定審裁小組提出上訴，有關行動完成的時間將一步延誤。

(b) **屋宇署及顧問公司的人事變動**：正如上文第 3 段列表所示，自 2010 年起，屋宇署大量非公務員合約職位已轉為公務員編制。 與此同時，近年建築行業興旺，導致屋宇署委聘的顧問公司經常出現人手流動的問題。屋宇署和顧問公司的人事變動在某程度上對大規模行動的進度造成影響；

(c) **對人手需求的估計過於樂觀**：屋宇署原先在估計大規模行動的完成日期時，並沒有應付因處理迫令佔用人遷出個案（例如「天台、平台、天井及後巷僭建物」、分間單位內的違例建築工程）而碰到的困難，以及為處理不可預見的樓宇安全事故而須調撥人手方面的執法經驗。事後看來，有關估計過於樂觀。

19. 屋宇署近年已採取了一系列措施,以優化各項方法、可管理性、內部工具、指引及分工,從而監察顧問公司的表現(請參閱審計報告第 4.17(a)段),加上人手已趨穩定,以及在執行有關工作已有經驗,經檢討大規模行動的推行計劃後,修訂行動的估計完成日期如下:

大規模行動	目標樓宇數目	目標樓宇的主要違規之處	尚未完成行動的目標樓宇數目(截至 2015 年 4 月底)	修訂估計完成日期
1	101	天台、平台、天井及後巷僭建物	60 (59%)	2015 年 12 月
2	300	天台、平台、天井及後巷僭建物	104 (35%)	2016 年 4 月
3	782	天台、平台、天井及後巷僭建物	622 (80%)	2016 年 12 月
4	354	天台、平台、天井及後巷僭建物	305 (86%)	2017 年 4 月
5	600	天台、平台、天井及後巷僭建物	600 (100%)	2017 年 3 月
6	270	天台、平台、天井及後巷僭建物及分間單位內違例建築工程	270 (100%)	2016 年 9 月
7	116	住用及綜合用途樓宇內的分間單位	47 (41%)	2016 年 3 月
8	338	住用及綜合用途樓宇內的分間單位	200 (59%)	2017 年 3 月
9	30	工業樓宇內的分間單位	7 (23%)	2016 年 12 月
10	30	工業樓宇內的分間單位	2 (7%)	2016 年 6 月

(i)&(j)　為防止向顧問公司(尤其是顧問合約 A 及 C)過早作出最後付款而在過往和現時採取的管制措施

20.　屋宇署的標準顧問合約(英文副本於**附錄 A**)內「收費附表(Schedule of Fees)」第 3(A)條及「顧問工作概要(Brief)」第 5.3.21 及 8.2 條指明，收費餘額是於「在協議圓滿完成並在收到發票後,以及署長代表將所有目標樓宇從名單剔除後(on receipt of invoice after the satisfactory completion of the agreement and all target buildings being delisted by the Director's Representative)」才支付，而屋宇署在發出完工證明書以證明顧問公司已根據有關協議圓滿完成所有工作後,才會發放最後付款。 就顧問合約 A(請參閱審計報告註 24)及顧問合約 C，屋宇署承認，基於特殊情況，在合約工作及手續完成前已核准發放最後付款的安排並不理想。在審計報告第 4.7 段提及的三項大規模行動中,所涉的 26 份顧問合約中,只有兩份已經完成。至於餘下的顧問合約，由於尚未發出完工證明書，最後付款尚未發放。作為額外保障，屋宇署已公布新的會計規定，即向屋宇署會計組提出向顧問公司發放最後付款的每項要求，須註明相關完工證明書的日期。

(m)　就屋宇署委聘的顧問公司於進行大規模行動時向業主推銷其專業服務出的投訴

21.　屋宇署未曾收到任何投訴,指本署所委聘的顧問公司在某目標樓宇內辨識僭建物後向同一樓宇的業主推銷其專業服務。

(k)　於網站公布在大規模行動中發現的分間單位數目、百分比及位置

22.　分間單位不一定涉及違例建築工程或備受公眾關注的分租予多名租客的情況。相關的大規模行動的目標是處理普遍與分間單位相關的僭建物。屋宇署會考慮在其網站公布針對分間單位的大規模行動的相關統計數字。

委員會秘書附註：有關附錄 A 的附件 2(即收費附表)及 3(即顧問工作摘要)，請分別參閱此報告書的附錄 11 及 12。附錄 A 的附件 1 並無在此隨附。

(n)(ii) & (y) *為處理就「須優先取締」僭建物的尚未遵從的清拆令而引入的定額罰款制度及「強制驗窗計劃」下定額罰款制度的逾期罰款*

23. 由於僭建物的位置、大小、類型等均有所不同，若針對僭建物引入定額罰款制度，須予仔細考慮。相關考慮因素包括但不限於：

(a) 定額罰款制度一般用於打擊輕微罪行(如亂拋垃圾、違例吸煙)，此外，在向違例者提出任何檢控前，必須先安排向他們發出定額罰款通知書。 這或會局限了屋宇署現時對僭建物進行執法的選項，特別是就對公眾安全構成即時風險的個案而言；及

(b) 業主因保留某些僭建物而得到的經濟價值及拆除僭建物的費用，將視乎僭建物的位置、大小、種類等而有不同。對所有僭建物訂定具足夠阻嚇作用的定額罰款水平實有困難。

24. 「強制驗窗計劃」自 2012 年 6 月起推行定額罰款制度。在累積更多經驗後，我們會檢討該制度的成效，並考慮應否將其擴大至其他執法範疇，包括針對違例建築工程方面。

25. 至於「強制驗窗計劃」逾期定額罰款，自計劃在 2012 年 6 月全面實施後，至今共發出了 442 張定額罰款通知書。截至 2015 年 4 月底，當中 107 張逾期尚未繳清，涉及金額共 160,500 元。如沒有就責任提出爭議的大廈業主未能在指定限期內繳清定額罰款，屋宇署可申請法庭命令，着令業主付清逾期金額，而不遵從法庭命令者可處監禁。

(o) 處理清拆令的目標

26. 於 2014 年 3 月，屋宇署就過往發出並須於 2015 年 3 月 31 日前處理的清拆令訂出下列目標百分比:

清拆令發出的年份	須於 2015 年 3 月 31 日前處理的命令百分比
2007 或以前	100%
2008	80%
2009	75%
2010	55%
2011	40%
2012	35%
2013	20%

截至 2015 年 3 月 31 日，有關處理在 2010 至 2013 年發出的清拆令的目標已達（詳情請參閱**附錄** B 及屋宇署網站）。本署現正就 2010 至 2014 年發出的清拆令，擬定須於 2016 年 3 月 31 日前處理的目標百分比。

委員會秘書附註：有關附錄 B，請參閱此報告書的附錄 13。

*(p) & (q)*再次檢控、以日計及定額一次性罰款

27. 於 2010 至 2014 年，在關於未獲遵從清拆令的 8 370 宗定罪個案中，

- 273 宗曾遭檢控超過一次；及
- 3 842 宗獲判處一次性罰款，餘下的 4 528 宗個案則額外判處按違規期間每日計算的罰款。

(r) & (s) 檢控政策及優次，以及九龍塘約道 5A 及 7 號的個案

28. ~~帳委會 GEN 10 號資料~~*附錄 14*包含兩份文件：(1)《<屋宇署手冊>指引 5.8：有關迅速和嚴厲地採取行動的檢控政策》(即審計報告第 5.25 段提及的指引)；以及 (2)《有關就不遵從法定命令優先提出檢控的指引》。前者訂明提出檢控的門檻，即須符合當中九項條件中任何一項；後者則列出在決定優先提出檢控時須考慮的情況。這兩份文件皆不適用於上述個案，而該個案並不涉及不獲遵從的法定命令。

29. 對於僭建物，屋宇署的執法政策及立場一向都是要求業主盡快糾正違規之處。除非有資料顯示根據《建築物條例》註冊的人士懷疑曾參與搭建僭建物或明知而向屋宇署提交虛假陳述文件等，否則屋宇署一般不會因有人違反該條例而展開刑事調查工作。

(w) & (x)清拆僭建物：檢控、財政支援及其他鼓勵遵從命令的誘因

30. 收到法庭傳票的業主如仍未清拆其僭建物，法庭可因違規情況繼續而按日計另判罰款。屋宇署亦可考慮再次檢控該等業主；並在僭建物構成即時危險或公眾滋擾等時，安排拆卸或按需要向法庭申請封閉令。

31. 屋宇署及其伙伴機構推行多個財政支援計劃，以協助業主進行維修及保養工程，包括清拆僭建物。這些計劃包括：

(a) 由市區重建局及香港房屋協會[1]共同推行的「樓宇維修綜合支援計劃」為有需要的業主提供一站式服務，包括資助（以補助金及貸款的方式）籌組業主立案法團和進行公用地方及個別單位的維修工程，以及提供技術支援；

(b) 由香港房屋協會推行的「長者維修自住物業津貼計劃」，為有需要的自住物業長者業主提供資助，每名最多可獲四萬元，以便長者維修居所，確保樓宇安全；以及

(c) 由屋宇署推行的「樓宇安全貸款計劃」為需要資助的私人樓宇業主提供貸款，以進行維修保養工程，修復或改善其樓宇及/或私人斜坡的安全狀況。每個單位可獲批貸款額上限為一百萬元。

我們認為上述計劃目前足以應付業主在清拆僭建物方面的需要。

(t) & (u)進行違規代辦工程的「經廣泛報道」及「高度政治化」條件；以及追討逾期繳款

32. 基於所涉的資源及工作量，屋宇署只會在非常特殊情況下才會罕有地就不遵從清拆令的個案進行代辦工程。「經廣泛報道」及「高度政治化」的個案，是指一些可能構成即時威脅以致影響大量業主/住戶的利益及福祉的個案，而且在情況變得複雜前這些業主/住戶不大可能就進行糾正工程達成共識。這些個案均會由屋宇署的首長級人員親自處理，而他們須確定根據本署相關指引，屋宇署應為這些個案安排代辦糾正工程。

[1] 由 2015 年 7 月 1 日開始，市區重建局會擴展服務，即會接收和處理全港所有「樓宇維修綜合支援計劃」的新申請。

33. 截至 2015 年 5 月底，2009 至 2013 年間完成的代辦工程所涉的逾期款項合共 832 萬元，涉及 90 宗個案。屋宇署追討該等逾期款項的行動流程載於《樓宇部手冊》第 IV 部第 5 條第 3 號指引附錄 A（~~GEN 12~~ 附錄 15）。由屋宇署署長擔任主席及有其他屋宇署高級人員出席的「追討費用監察委員會」，每半年召開會議，密切監察追討費用所有主要行動的進展。類似的追討費用監察會議每季亦會在有關的組別召開。

支援執法行動的資訊系統

(v) *優化「樓宇狀況資訊系統」*

34. 經考慮審計署的建議，正在進行的「樓宇狀況資訊系統」更新計劃會包括提升以下功能：

(a) 記錄各項大規模行動的指標日期，以及編制管理報告書以供監察大規模行動的進度，當中包含每幢目標樓宇的資料；

(b) 編制特定的管理報告書，顯示每次大規模行動向個別目標樓宇發出清拆令及所發現「須優先取締」僭建物的數目；以及

(c) 與土地註冊處探討可否把關於清拆令註冊事宜的電腦數據提供予屋宇署，以便將數據自動上載到「樓宇狀況資訊系統」。

其他

(z) 預防檔案誤放

35. 屋宇署十分重視良好的檔案管理工作。 為確保檔案獲妥善處理和存放，本署增設了以下措施：

(a) 除了目前以條碼系統追蹤檔案在署內不同組別間的去向之外，屋宇署正試用射頻識別技術，自動識別和追蹤檔案；以及

(b) 定期傳閱內部便箋，提醒屋宇署全體人員妥善處理檔案。

(aa)更新屋宇署指引

36. 屋宇署不時按需要檢討部門所有的行動指引。鑒於審計報告的各項建議，屋宇署會在 2015 年年底前檢討相關指引（~~GEN 5 至 GEN 12~~ *並無在此隨附*），並按需要作出修訂。

(cc)回應審計報告及公開聆訊提問的改善措施摘要

37. 因應審計報告和委員會於公開聆訊的提問，屋宇署已經或將會採取改善措施，有關措施撮錄於**附錄 C**。

帳委會 2015 年 5 月 28 日的來函

處理涉及結構或較大消防安全問題而清拆令尚未獲遵從的僭建物

38. 截至 2015 年 3 月，涉及結構或較大消防安全問題的僭建物而未遵從的清拆令數目減少至 6 835 張，當中 1 782 張涉及結構問題，4 971 張涉及消防安全問題，以及 82 張兩者皆是。確定業主履行法定命令的巡查工作正盡快展開，以進一步評估 1 864 宗涉及結構問題的僭建物個案的安全情況。如有需要，亦會提出檢控及/或安排代辦工程。屋宇署已透過其「進度監察委員會」，加緊監察涉及結構或較大消防安全問題的僭建物而尚未遵從的清拆令。

帳委會 2015 年 5 月 29 日的來函

現行規管新界僭建物的政策及執行計劃，以及與規管市區樓宇的有何分別

39. 新界豁免管制屋宇的歷史悠長，其規管架構一直以來與規管市區樓宇的有所不同。特別是，新界豁免管制屋宇如符合《建築物條例（新界適用）條例》訂明的規格，可獲豁免受《建築物條例》及其附屬規例的指定條款管制。經考慮現行管制新界豁免管制屋宇的監管制度、實際在地執行情況、各方的意見，以及過往在市區取締僭建物的經驗及策略，政府於 2011 年宣布對新界豁免管制屋宇僭建物的加強執法策略。發展局於 2011 年 6 月 28 日向立法會發展事務委員會簡介上述由 2012 年 4 月起實施的加強執法策略(CB(1) 2530/10-11(05))。

****委員會秘書附註：有關附錄 C，請參閱此報告書的附錄 16。***

40. 扼要來說，這個加強執法策略按照以下原則制訂: 確保樓宇和公眾安全、依法辦事、分類規管和按序處理。那些對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；以及為控制問題蔓延對正在施工或新建的僭建物，以及違例情況嚴重並構成較高潛在風險的僭建物，屋宇署會優先處理。至於其他違例情況相對較輕和潛在風險較低的僭建物，屋宇署已推行一項申報計劃，蒐集有助評估風險和制定後續執法計劃的數據及統計數字。截至 2015 年 5 月底，屋宇署已根據僭建物申報計劃接納了約 12 000 份申報表格。於首輪執法階段，相關的僭建物除非變得有迫切危險，否則可以暫時保留。

41. 希望以上資料有助帳委會加深理解本署的執法工作，以助編寫委員會報告。屋宇署歡迎帳委會給予意見和提出建議，讓我們能夠提升僭建物執法工作的成效和效率。如有任何疑問，請致電 2626 1628 與本信代行人聯絡。

屋宇署署長

（鄧海坤 代行）

2015 年 6 月 15 日

副本抄送：

發展局局長（經辦人：姚繼卓 先生）	傳真：2899 2916
財經事務及庫務局局長（經辦人：蔡梅芬 女士）	傳真：2147 5239
審計署署長（經辦人：黃德榮 先生, JP）	傳真：2583 9063