



YOUR REF 來函檔號： CB4/PAC/R64

OUR REF 本署檔號：

FAX 圖文傳真： 2625 4789

TEL 電話： 2626 1628

www.bd.gov.hk

傳真：2543 9197

香港中區
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：

政府帳目委員會
考慮審計署署長第六十四號報告書第1章
《屋宇署對違例建築物採取的行動》

就你於2015年5月6日致屋宇署署長的信函，我們現將所需資料臚列如下。

(a) 屋宇署內負責處理違例建築工程(「僭建物」)個案和就現存樓宇推行樓宇安全及維修各個執法範疇的工作的三個分部及一個分組之人手及職責

2. 屋宇署內負責處理僭建物個案及就現存樓宇推行樓宇安全及維修各個執法範疇的工作的三個分部和一個分組之職責載於附件A，其人手及主要服務表現指標則載於附件B。

***委員會秘書附註：有關附件A及B，請分別參閱此報告書的
附錄9及10。**

(b)&(c) 屋宇署專責進行僭建物執法行動的人手及所涉開支分項

3. 如樓宇既有僭建物，又欠缺妥善維修保養，樓宇安全所受的威脅便會倍增。例如正在施工的違例建築工程可導致下面樓層出現裂縫，僭建物亦可能阻礙進行樓宇修葺。我們予以執法的分間

單位，大多涉及僭建物和消防安全及／或結構安全問題。在該等分間單位樓下的單位，或會出現如混凝土剝落或滲水這些已超越僭建物本身的常見失修或衛生問題。僭建物很多時會同時引致其他種類的樓宇安全問題。

4. 基於上述情況，並為免樓宇業主因須與屋宇署不同分部／分組聯絡而產生混亂，本署由2011年起採用「屋宇統籌主任」的模式，個別樓宇所有樓宇安全問題、市民舉報，以及就失修情況及各類僭建物採取執法行動，均由同一隊人員專責處理。在這模式下，同一支隊伍可收集其負責樓宇的所有資料，故能更全面地掌握該樓宇的整體狀況，提升屋宇署日常運作的效率。此外，樓宇業主就其大廈的樓宇安全事宜／投訴，亦只需與屋宇署內單一聯絡點聯絡，更覺方便。發展局已於立法會發展事務委員會2011年6月20日的會議上簡介採用「屋宇統籌主任」模式等事宜（見立法會文件 CB(1)2487/10-11(01) 及帳委會文件 R64/1/INFO5），委員對該模式整體上感到滿意。

5. 此外，屋宇署因應每宗重大樓宇安全事故，主動調配人員開展專責特別行動（例如在2010年馬頭圍樓宇倒塌事故後，巡查超過4 000幢樓齡達50年或以上的樓宇；以及在2011年花園街路邊排檔火災後，進行針對住用分間單位的大規模行動），以找出以前或未預見的樓宇安全風險，並採取適當的跟進行動。此外，屋宇署人員亦可能須奉命處理所屬地區關於樓宇安全問題的緊急事故報告。

6. 由於採用了「屋宇統籌主任」模式，並需不時開展各種專責行動，屋宇署無法單就用於僭建物執法行動的資源提供分項數字或預算。

並無在此隨附

(d) ~~GEN-18 及 GEN-19 文件上各幅照片的拍攝日期~~

並無在此隨附

7. ~~GEN-18 及 GEN-19 文件中各幅照片拍攝日期，現載於隨函附上的修訂版 GEN-18 及 GEN-19 文件中。~~

(e) 不在「2011年清點行動」中將所發現的懷疑僭建物分類為「須優先取締」與否

8. 正如發展局局長在2011年6月8日的立法會會議上口頭回

覆議員提問時解釋，2011 年清點行動旨在提升屋宇署的資料庫，記錄私人樓宇外部僭建物的類型和數目，以供本署對僭建物的執法先後次序及進行大規模行動作出適當安排。2011 年清點行動已經完成，行動報告已提交政府帳目委員會 [帳委會文件 GEN-17] ^{並無在此隨附}。

9. 在 2011 年清點行動後，現存於「樓宇狀況資訊系統」內的資料庫已作出優化，除記錄在勘察報告內的懷疑僭建物類型及數目外，亦貯存在清點行動中拍攝的約共 600 000 張數碼照片記錄，涵蓋 41 000 幢私人樓宇每一外牆及天台立面。這些數據為屋宇署同事提供非常實用的參考資料，對本署日常需處理每年逾 40 000 宗懷疑僭建物舉報個案大有幫助。

10. 2011 年清點行動的目的並非在於鑒定所發現的懷疑僭建物是否「須優先取締」。相比 2011 年清點行動中顧問公司在所限時間和資源下進行的目測，要確定某些僭建物是否屬「須優先取締」類別，以採取執法或檢控行動，必須進行更精確的量度，以及與屋宇署其他內部記錄（例如經批准的圖則、小型工程提交資料等）作更仔細的比較。以下是一些可供參考的資料：屋宇署的外判顧問公司在恆常大規模行動中為每幢樓宇辨識及確定「須優先取締」僭建物的平均費用約 5,000 元，而 2011 年清點行動供勘察每幢樓宇的費用大約只是 700 元。如要對 2011 年清點行動涵蓋的全部 41 000 幢樓宇進行與恆常大規模行動的精細水平相同的檢驗，務求把所發現的僭建物分為屬「須優先取締」類別與否，所需的時間和費用將非常可觀。我們希望政府帳目委員會能明白及接納，2011 年清點行動是為上文第 8 段所述目的而進行，而非務求得出精細水平足以令屋宇署可行使法定權力採取執法及檢控行動的資料。只有在掌握有關僭建物的非常詳盡及全面資料的基礎上，屋宇署才可行使有關法定權力。

(f) 就 2015 年 3 月在北角發生混凝土板墜落事故

11. 2011 年清點行動的顧問公司如在實地勘察時發現任何具即時危險的情況，需向屋宇署報告以讓本署進行所需的緊急行動。位於北角的肇事樓宇為珠璣大廈，是 2011 年清點行動涵蓋的樓宇。根據顧問公司就該大廈提交的報表，從外面進行目測時並沒有發現該大廈有任何需採取緊急行動的樓宇安全問題。就 2015 年 3 月 11 日於上址發生的事故，其原因仍在調查中。

(g) 自 2011 年起沒有就清拆僭建物數目訂定目標

12. 正如我們在 2011 年 6 月向立法會發展事務委員會提交題為“於《建築物條例》（第 123 章）下對違例建築工程的管制”的文件（立法會文件 CB(1)2487/10-11(01) 及帳委會文件 R64/1/INFO5）所述，政府在 2001 年 4 月至 2011 年 3 月期間，進行為期十年的僭建物清拆計劃。截至 2011 年 3 月底，為期十年的行動中所訂的目標大致上已達成，而大部分高危僭建物都已被清拆。然而，僭建物仍然是一個廣泛而複雜的問題。依靠屋宇署在短時間內對存在於本港的所有僭建物採取即時執法行動並不可行。我們須持續不斷地處理本港的僭建物問題。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，否則僭建物問題會無法根治。為此，我們採用了一套多管齊下的方法，通過立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳和公眾教育，取締僭建物和加強樓宇安全。我們會繼續努力，特別是在執法方面，屋宇署會以風險導向為原則，就「須優先取締」的僭建物發出清拆令，並對正在施工和涉及危險構築物的僭建物採取即時執法行動。至於其餘的僭建物，屋宇署會繼續回應市民舉報及進行大規模行動，逐幢樓宇清拆僭建物。屋宇署亦會繼續按其人手狀況，就其執法行動訂定年度目標和指標。

(h) 分項公布每年被清拆僭建物中屬「須優先取締」類別的數字

13. 屋宇署的一貫做法，是向根據當時執法政策屬「須優先取締」的僭建物發出清拆令（事先或會發出非法定的勸諭信），而對不屬於「須優先取締」類別的僭建物則發出警告通知或非法定的勸諭信。過往統計數字顯示，絕大多數已被清拆的僭建物都曾遭屋宇署發出清拆令¹，屬於「須優先取締」的僭建物。其餘已拆除的僭建物可能屬於以下任何一個類別：

- (i) 接獲警告通知的僭建物，不屬於「須優先取締」類別；
- (ii) 接獲非法定勸諭信的僭建物，屬「須優先取締」類別（因發出清拆令前可能會先發出勸諭信）或不屬該類別者均有可能；以及

¹ 例如在 2014 年被清拆的 22 866 個僭建物中，有 91% 曾接獲清拆令。

(iii) 沒有接獲任何警告通知或勸諭信而由業主自行拆除的僭建物²，屬「須優先取締」或不屬該類別者均有可能。

14. 現時，屋宇署的「樓宇狀況資訊系統」沒有記錄上述第(ii)及(iii)類被拆除僭建物是否屬「須優先取締」類別。因此，本署無法就某年拆除的僭建物數字，按這兩個類別分項列出。因應政府帳目委員會委員的關注，屋宇署已檢討現有安排，並決定在現正進行的系統更新中，在「樓宇狀況資訊系統」加入能夠提供上述分項數字的額外功能。在完成所需工作後，屋宇署會在其網站和《管制人員報告》發布有關分項數字。

(i) 按屬「須優先取締」類別與否分項列出已辨識但尚未拆除的僭建物數字，以及評估僭建物問題的規模和處理所有「須優先取締」僭建物所需的資源

15. 「須優先取締」僭建物的涵蓋範圍取決於當時的執法政策，而有關政策會不時按整體情況需要加以修訂。此外，現時不屬「須優先取締」類別的僭建物，日後可能會隨時間變得危險而成為「須優先取締」的僭建物。另一方面，樓宇業主可能會在屋宇署執法前主動拆除僭建物。例如，一個單位的新業主可能會在入伙前裝修單位時拆除所有僭建物。另一例子是一個住宅屋苑的業主委員會決定藉整個屋苑進行大型翻新工程時拆除所有外牆和公用地方的僭建物。鑑於這些變數，加上僭建物本身的狀況亦時會改變，屋宇署無法按屬「須優先取締」類別與否就已辨識但未拆除僭建物編製分項數字。此外，我們希望指出，屋宇署付出的努力不能單憑發出清拆令和糾正僭建物違規之處的數目去衡量。例如，拆除天台構築物和消除分間單位違規之處，因涉及遷離安排，其難度遠高於拆除鐵閘或冷氣機支架。

16. 如上文第 12 段和政府在 2011 年 6 月向立法會發展事務委員會提交題為“於《建築物條例》（第 123 章）下對違例建築工程的管制”的文件（立法會文件 CB(1)2487/10-11(01) 及帳委會文件 R64/1/INFO5）所述，政府在 2001 年 4 月至 2011 年 3 月期間，進行為期十年的僭建物清拆計劃。截至 2011 年 3 月

² 在 2014 年被清拆的僭建物中，屬第(i)、(ii)及(iii)類的分別約佔總數的 5%、2%及 2%。

底，為期十年的行動中所訂的目標大致上已達成，而大部分高危僭建物已被清拆。然而，僭建物仍然是一個廣泛而複雜的問題。依靠屋宇署在短時間內對存在於本港的所有僭建物採取即時執法行動並不可行。我們須持續不斷地處理本港的僭建物問題。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，否則僭建物問題會無法根治。為此，我們採用了一套多管齊下的方法，通過立法、執法、對業主的支援及協助，以及宣傳和公眾教育，取締僭建物和加強樓宇安全。我們會繼續努力，特別是在執法方面，屋宇署會以風險導向為原則，就「須優先取締」的僭建物發出清拆令，並對正在施工和涉及危險構築物的僭建物採取即時執法行動。至於其餘的僭建物，屋宇署會繼續回應市民舉報及進行大規模行動，逐幢樓宇清拆僭建物。屋宇署亦會繼續按人手狀況，就其執法行動訂定年度目標和指標。

(j) 屋宇署在 2011 至 2014 年間就違規註冊小型工程承建商採取的行動

17. 在小型工程監管制度由 2010 年 12 月 31 日起實施的初期，當局以溝通方式處理註冊專業人士或承建商的輕微違規情況。屋宇署會主動聯絡有關從業員，向他們解釋屋宇署的規定，並了解他們在遵從規定時所遇到的困難，從而協助他們解決問題。

18. 屋宇署如在內部審核個案發現欠妥之處，會致電有關專業人士或承建商，或發出勸諭信，通知他們就其小型工程呈交的文件中有欠妥之處，並要求他們糾正。他們通常會正面回應本署的來電及勸諭信，立即糾正有關欠妥情況。屋宇署亦會在「小型工程監管制度技術委員會」會議及與業界組織進行的特別會議上，探討一些常見欠妥之處，以便得出既獲各方接納，又能符合屋宇署規定的處理方法。屋宇署會透過研討會、簡介會及指引向從業員公布這些切實可行的替代方法。

19. 事實上，由 2011 至 2014 年間，當局採取連串宣傳措施，提高從業員、商會以至公眾對小型工程監管制度呈交文件規格的認識，鼓勵他們多採用這個新設的監管制度，避免違規。這些宣傳措施包括：

- (a) 發出相關指引，並把指引上載屋宇署網站；
- (b) 在電視、電台、巴士及列車播放政府宣傳短片和聲帶；

- (c) 成立「小型工程監管制度技術委員會」，讓相關業界組織代表以此為平台，探討訂明專業人士及承建商的職責和做法所涉及的技術及執行事宜；
- (d) 為業界及市民舉辦簡介會／研討會（逾110 場簡介會／研討會涉及超過12 300名參加者）；
- (e) 推出小型工程監管制度及當中各項檢核計劃的流動應用程式；
- (f) 處理正式的查詢（逾21 000宗）；以及
- (g) 在2015年3月舉辦「樓宇安全週」，提高公眾對樓宇安全，包括小型工程監管制度的認識（參與者超過13 000名）。

20. 由 2014 年起，屋宇署已針對違規的註冊專業人士及承建商加強執法工作，例如發出約 180 封警告信，以及就約 40 宗無法復原的違規小型工程個案提出檢控。此外，屋宇署會考慮在適當情況下，按《建築物條例》對註冊的違規專業人士及承建商展開紀律程序，以及轉介個案至相關專業團體跟進。

(k) 屋宇署為提高「家居小型工程檢核計劃」及「違例招牌檢核計劃」的參與經已或將會採取的措施

21. 為了提高「家居小型工程檢核計劃」及「違例招牌檢核計劃」的參與，屋宇署採取了下列的宣傳措施：

- (a) 印製簡介上述兩項計劃的手冊及小冊子；
- (b) 把相關指引上載屋宇署網站；
- (c) 在電視、電台、巴士及列車播放政府宣傳短片和聲帶；
- (d) 為業界及市民舉辦簡介會；
- (e) 推出小型工程監管制度及當中各項檢核計劃的流動應用程式；
- (f) 在食肆經營者申領牌照時向他們介紹「違例招牌檢核計劃」；以及
- (g) 在 2015 年 3 月舉辦「樓宇安全週」，提高公眾對樓宇安全，包括檢核計劃的認識（參與者超過 13 000 名）。

在有需要時，屋宇署會繼續進行宣傳工作，推廣上述兩項檢核計劃。

22. 小型工程監管制度實施後，業主可就如何處理其小型僭建物作出選擇：(a) 按小型工程監管制度的簡化程序拆除並重新豎設有關的小型構築物；或 (b) 根據「家居小型工程檢核計劃」或「違例招牌檢核計劃」申請檢核有關構築物。

23. 值得注意的是，屋宇署實施「違例招牌檢核計劃」後，收到與招牌有關的小型工程呈交資料數目由每月約 90 份大幅增至每月平均 380 份。在 2014 年，屋宇署接獲超過 5 000 份涉及招牌的小型工程呈交資料，以及接近 11 000 份有關家居小型工程的呈交資料。這顯示業主或寧願拆除和重新豎設有關構築物，而不選擇申請檢核。

(l) 加強對僭建物的執法行動以提高阻嚇力，令更多違例招牌或進行了家居小型工程的業主按上文(k) 項的檢核計劃提出申請

24. 為鼓勵業主盡快拆除小型僭建物並重新按規豎設，或就有關構築物申請檢核，屋宇署正逐步採取執法行動，先從違例招牌著手。為此，本署在 2014 年 5 月以深水埗福榮街某路段為試點，展開大規模行動，就沒有參與或不合資格參與檢核計劃的違例招牌發出清拆令。

25. 作為妥協安排，屋宇署接受招牌擁有人以檢核有關招牌作為遵從清拆令的其中一種方法。儘管清拆令的遵從情況理想，在上述大規模行動中接獲清拆令的全部招牌當中，只有 16% 按「違例招牌檢核計劃」獲檢核，而更多擁有人選擇拆除並重新按規豎設招牌。這情況再次顯示擁有人寧願拆除並重新豎設招牌，而不選擇申請檢核。在 2015 年，有關大規模行動會擴展至不同地區，涵蓋位於中西區、灣仔區、深水埗區、油尖旺區及九龍城區的五條目標街道。

26. 如有任何查詢，請致電 2626 1628 與本信代行人聯絡。

屋宇署署長

(鄧海坤  代行)

副本送:

發展局局長（經辦人：姚繼卓先生）

傳真:2147 3691

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

2015年5月20日