

屋宇署的小型工程管理工作

審計署就屋宇署管理小型工程的工作進行審查。

2. 龍漢標議員申報，他是代表地產及建造界功能界別的立法會議員，該界別內的承建商或曾進行小型工程。

3. 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的批准和同意。所有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有關小型工程的進行。

4. 委員會知悉審計署長第七十九號報告書(“該審計報告”)所載的以下審查結果：

小型工程呈交文件的處理

— 審計署審查了屋宇署在2019年1月至2022年3月期間處理的138 474份工程展開通知書(適用於第I和II級別小型工程)，發現：

- (a) 有9 348份(7%)通知書在工程展開前不足7天向屋宇署呈交；¹及
- (b) 在該9 348份不符合7天法定規定的通知書中，有2 327份(25%)的工程展開日期較通知書的呈交日期早1天至1.9年(即通知書在工程展開後才呈交)；

¹ 根據第123N章，就第I和II級別小型工程而言，訂明建築專業人士或註冊承建商須在工程展開前不少於7天，向屋宇署呈交工程展開通知書。

屋宇署的小型工程管理工作

- 審計署審查了屋宇署在2019年1月至2022年3月期間處理的173 830份工程完工證明書，發現有4 762份(3%)證明書在工程完工後超過14天至最長3.2年才向屋宇署呈交；²
- 在2017年1月至2021年12月期間，在屋宇署每年處理的約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³只佔8%至13.7%；
- 屋宇署隨機揀選小型工程呈交文件作基本審查和實地審查。關於屋宇署就2019年1月至2022年3月期間揀選的小型工程呈交文件所作的審查：
 - (a) 屋宇署完成15 339份呈交文件的基本審查和1 561份呈交文件的實地審查；
 - (b) 有部分呈交文件，屋宇署未能符合在60天內完成基本審查和實地審查的目標時間，最長時間為揀選日期後3.2年；
 - (c) 在發現有違規情況的呈交文件中，有109份的跟進行動並沒有現成資料；及
 - (d) 屋宇署沒有適時發出189封勸諭信和59封警告信；⁴

² 根據第123N章，就第I、II和III級別小型工程而言，訂明建築專業人士或註冊承建商須在工程的完工日期後14天內，向屋宇署呈交工程完工證明書。

³ 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)。

⁴ 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)，則應發出警告信。

屋宇署的小型工程管理工作

- 在2019年1月至2022年3月期間轉介屋宇署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：
 - (a) 有11份(46%)在基本審查時發現的呈交文件，未能符合在揀選日期起計180天內轉介的目標時間；
 - (b) 有3份(13%)在實地審查時發現的呈交文件，未能符合在發現違規情況日期起計180天內轉介的目標時間；及
 - (c) 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，而其時，12個月的法定時效⁵已過，因而須終止相關檢控行動；
- 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，當中13份(40%)尚未轉介法律事務組以採取檢控行動，以及：
 - (a) 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；及
 - (b) 屋宇署表示，截至2022年8月，這些呈交文件仍在覆檢，以考慮是否採取檢控行動和紀律處分；

⁵ 根據第123章，檢控可在罪行發生後或屋宇署獲悉罪行後12個月內展開。

小型工程訂明註冊承建商的管理

- 自2019年12月實施承建商表現提升計劃⁶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：
 - (a) 屋宇署向部分符合修讀課程準則的註冊小型工程承建商發出通知信所需的時間甚長；
 - (b) 屋宇署未有向7名及未有適時向9名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的註冊小型工程承建商發出催辦信；及
 - (c) 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，並已超過修讀課程的指定期限(即通知信發信日期起計的3個月)；
- 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採取紀律處分。審計署留意到，當中有2宗個案在超過兩年後才轉介該組；⁷

⁶ 設立承建商表現提升計劃，是為了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。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，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。屋宇署會發出通知信，要求註冊小型工程承建商修讀由認可機構舉辦的提升表現課程。

⁷ 根據屋宇署的指引，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，而在行政上，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。

其他相關事宜

- 一 家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃⁸已分別實施超過11年和8年，但截至2022年3月，屋宇署在該兩個計劃下分別只接獲248份和965份申請；及
- 一 截至2022年3月，屋宇署仍在處理6份約在3至4年前接獲的家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃申請。

5. 委員會並無就此事舉行公開聆訊，但要求政府當局就小型工程呈交文件的處理及訂明註冊承建商的管理作出書面回應。**屋宇署署長**的回覆載於附錄16。

6. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實審計署各項建議的進展。

⁸ 這兩項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。