



YOUR REF 來函編號： CB(3)/PAC/R41  
OUR REF 本署編號： BD(CR)FIN/12  
FAX 英文傳真： 2840 0451  
TEL 電話： 2626 1200  
www.info.gov.hk/bd

香港中區昃臣道 8 號  
立法會大樓  
政府帳目委員會  
政府帳目委員會秘書  
(經辦人：韓律科女士)

Fax No. : 2537 1204

韓女士：

**審計署署長第 41 號報告書**  
**－ 衡工量值式審計結果**

**第六章：屋宇署為解決違例建築物（違建物）**  
**問題而進行的工作**

貴委員會曾於二零零三年十二月十二日來信要求本署就二零零三年十二月八日舉行的公開聆訊提供額外的資料。現就來函的要求按相同的順序提供下列資料：

- (a) 自本署採取二零零一年所訂策略後的數年間，每年進行清拆違建物特別行動所針對的樓宇數目分別是二零零一年的 1 571 幢、二零零二年的 1 759 幢及二零零三年的 1 000 幢。就進行清拆違建物特別行動所訂的目標：即二零零一年的 900 幢樓宇、二零零二年及以後每年的 1 000 幢樓宇，本署均全部達到。

- (b) 至於樓宇狀況資訊系統所記錄的投訴個案沒有“初步行動日期”的問題，本署會調配額外的資源，以期在二零零四年三月或之前將全部有關資料輸入樓宇狀況資訊系統，並且在二零零四年六月或之前完成所有尚未進行的“初步行動”。
- (c) 就二零零三年的清拆違建物特別行動所簽訂的新一批外判合約所載主要階段工作的經修訂目標完成日期，與就二零零一年的清拆違建物特別行動所簽訂的外判合約所載主要階段工作的原先目標完成日期比較如下：

主要階段	註 1	註 2
	二零零一年的清拆違建物特別行動	二零零三年的清拆違建物特別行動
完成檢視報告	第 15 星期	介乎第 7 至第 17 星期
根據《建築物條例》發出命令	第 19 星期	介乎第 14 至第 29 星期
完成視察報告，以確定有關人士是否已遵從有關命令	第 41 星期	介乎第 34 至第 80 星期
完成最後報告	第 67 星期	介乎第 62 至第 106 星期

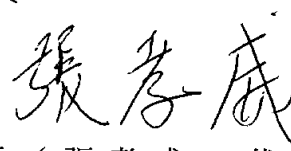
註 1：根據屋宇署就二零零一年的清拆違建物特別行動而制定的行動計劃。

註 2：根據與顧問公司在二零零三年七月制定的計劃。目標完成日期會根據有關個案的複雜程度(例如根據不同的目標樓宇所涉及的違建物性質及估計數目)而有所不同。

在二零零三年清拆違建物特別行動而簽訂的新一批外判合約中，已訂明要求顧問公司聘用具備經驗的員工。就二零零一年及二零零三年清拆違建物特別行動而簽訂的外判合約而言，每幢樓宇的平均合約價格分別是 17,438 元及 17,578 元。由於有許多可能影響合約價格的其他因素(例如市場情況、有關工作的複雜程度及每幢目標樓宇中被確認及將被拆除的違建物數目)，因此很難可以確定，要求聘用具備經驗的員工這項新規定是否導致合約價格提高的原因。

(d) 有關資料載列於附件。

煩請將上述資料轉達貴委員會的成員。



屋宇署署長 (張孝威 代行)

連附件

副本送：房屋及規劃地政局局長 (Attn: Mr Parrish Ng: 2899 2916)

審計署署長

(Attn: Mrs Josephine WF Ng: 2824 2087)

二零零三年十二月二十三日

## 屋宇署為解決違例建築物問題而進行的工作-延遲處理五宗個案的理由

### 1. 一般資料

就有關審計署署長報告書第 11 部分所述的個案一至五，下述段落詳述延遲處理的理由，延遲個案之負責人員的職級，以及有關負責人員之上司的職級。

綜觀而言，這些延遲個案可能是由許多共通因素，再加上個別個案本身的獨特環境和特別原因所造成。這些共通因素包括：

- a) 過去幾年，屋宇署要處理的工作量大幅增加，同時亦把工作表現目標大幅提高，例如處理的投訴個案由一九九三年的 8 300 宗增至二零零二年的 15 600 宗。而每年的「拆除違建物及糾正違規之處」的工作表現目標則由二零零一年的 15 000 個提高雙倍

至二零零二年起的 30 000 個。

b) 在處理這五宗個案的期間內，屋宇署推行了多個大型行動，以及發生了多個重要事件，可能阻礙了個別個案的進展，這些包括：

(i) 屋宇署於二零零零年七月進行了大型的內部架構重組。是次重組，使我們在處理現存樓宇的問題時，能夠改善我們的整體工作效率。但是在重組初期，無可避免地對我們的工作造成短暫的影響。

(ii) 屋宇署展開了多項大規模行動，包括：

- 一九九九年九月 - 一九九九年大規模清拆違建物特別行動，涉及目標樓宇 307 幢；
- 二零零零年九月 - 二零零零年大規模清拆違建物特別行動，涉及目標樓宇 404 幢；
- 二零零零年十二月 - 二零零零年屋宇維修統

籌計劃，涉及目標樓宇 150 幢；

- 二零零一年十一月 - 二零零一年大規模清拆違建物特別行動(第一批)，涉及目標樓宇 1 571 幢；
- 二零零一年十二月 - 二零零一年大規模清拆違建物特別行動(第二批)，涉及目標樓宇 1 759 幢；
- 二零零一年十二月 - 二零零一年屋宇維修統籌計劃，涉及目標樓宇 200 幢；
- 二零零二年十二月 - 二零零二年屋宇維修統籌計劃，涉及目標樓宇 200 幢；
- 二零零三年七月 - 二零零三年大規模清拆違建物特別行動，涉及目標樓宇 1 000 幢；
- 二零零三年四月 - 因爆發嚴重急性呼吸系統

綜合症而檢驗了約 18 000 幢樓宇的外牆排水渠；及

- 二零零三年六月 - 進行地區衛生黑點優先清潔行動，涉及後巷 85 條。

屋宇署在推行這些行動時，要在各個重要階段，例如揀選目標樓宇、進行勘測檢驗、發出法定命令和核查業主履行命令的狀況等，投放大量的資源，。

- c) 為實施二零零一年策略，屋宇署取得額外資源，部分資源用作招聘合約或臨時職員。結果，屋宇署於二零零一及二零零二年共招聘了超過 540 名新入職人員，而這批新人員初時需要時間去熟習有關的工作程序，以執行打擊違建物的工作。
- d) 樓宇狀況資訊系統於二零零三年實行之前，我們並沒有一個綜合的程序監察系統，幫助有關的監督人員監察個別個案的跟進行動。

## 2. 個案 1 – 九龍深水埗一幢樓宇的違例建築物

- a) 審計署報告第 11.4 段提及的審計署的意見是：“雖然屋宇署早於一九九九年六月二十二日已經收到地政總署轉介的個案，但直到 609 日後...屋宇署人員才進行實地視察。”

### 延誤原因

在一九九九年四月二十一日召開的組別會議上，總主任指示所有組內的負責人員要將清理涉及構成迫切危險的違例建築物的積壓命令，列為優先處理的工作。

在一九九九年六月至二零零零年六月期間，負責有關個案的人員（首席測量主任）在高級屋宇測量師的監督下，須處理另一個複雜的積壓個案。此個案性質複雜，因而令到負責人員須採取破門入屋的方法及封閉相關單位，才可把有關的違例建築物拆除。除了清理積壓命令外，該名負責人員在同一時期平均每月亦接獲 50 宗有關違例建築物的投訴，並且就投訴個案平均進行了約



20 次視察。

在二零零零年七月三日屋宇署進行內部架構重組後，該名負責人員的職務有所變更，而且該名負責人員必須為兩項大規模行動（即二零零零年九月所推行的二零零零年清拆違例建築物特別行動及二零零零年十二月所推行的二零零零年屋宇維修統籌計劃）的開展工作作好準備。根據二零零零年清拆違例建築物特別行動，該名負責人員主要集中視察 10 幢目標樓宇，並且發出了 158 份法定命令。

- b) 第 11.5 段提及的審計署的意見是：“由實地視察當日起計，完成視察報告所需時間，在... 為 79 日...”

#### 延誤原因

在二零零一年二月至二零零一年九月期間，個案的負責人員須同時負責有關列入二零零零年屋宇維修統籌計劃內一幢目標樓宇的工作，並且發出總數合共 39 份清拆令。在同一期間內，他還需要執行了 116 次由投訴所

引起的樓宇巡察，另外還執行了 126 次巡察以確定清拆命令是否已被履行。

- c) 第 11.6 段提及的審計署的意見是：“行動小組在完成視察報告後 140 日，才採取下一個步驟，...其後...直至二零零三年七月五日(即進行是項審查當日)的 646 日內，屋宇署並沒有採取任何實質行動。”

#### 延遲原因

由二零零一年十一月開始，個案的負責人員已先後參與多項大型行動。這些行動包括：

- i) 由二零零一年十一月開始，監督一份二零零一年清拆違例建築物特別行動的外判合約，這份合約包括 54 幢目標樓宇；
- ii) 由二零零一年十二月開始 — 處理列入二零零一年屋宇維修統籌計劃的 2 幢目標樓宇；
- iii) 由二零零二年十二月開始 — 處理列入二零零二

年屋宇維修統籌計劃的 2 幢目標樓宇；

- iv) 二零零三年四月至二零零三年八月 — 爆發嚴重急性呼吸系統綜合症後，檢查 202 幢樓宇外牆的排水管；
- v) 由二零零三年六月開始 — 參與全城清潔策劃小組第一階段清潔環境衛生黑點的工作；
- vi) 由二零零三年七月開始 — 監督一份二零零三年清拆違例建築物特別行動的外判合約，這份合約包括十二幢目標樓宇。

d) 目前情況

負責人員於二零零三年八月三十日再次前往上址視察。有關的違例建築物仍未拆除。屋宇署於二零零三年八月三十日發出清拆令。負責人員於二零零三年十一月十八日前往上址視察以確定有關命令是否已獲履行，不過他發現有關違例建築物已被拆除。

### 3. 個案 2 – 建於新界大埔一幢樓宇的違建物

- a) 正如第 11.4 段所述，審計署的意見是：“屋宇署於二零零零年一月十九日接獲一宗轉介的個案。不過，直到 118 天後，屋宇署人員才完成實地視察……”

#### 延誤原因

有關個案的負責人員（即一名結構工程師）就一封關於個案轉介的便箋於二零零零年二月二十二日（第 34 天）進行了一次實地視察。視察時，他的上司（即一名高級結構工程師）指示他前往另一個地點進行緊急視察。

鑑於該樓宇有很多其他類似的違建物，有關負責人員決定一次過處理所有違建物，並計劃於稍後返回有關樓宇進行全面勘察。由於有關負責人員須處理其他較為緊急的投訴個案，因此這宗個案暫時被擱置。二零零零年五月十六日（進行首次視察後 84 天），有關負責人員繼續對有關違建物及該樓宇其他類似的違建物進行全面的勘察。

- b.) 正如第 11.8 段所述，審計署的意見是：“屋宇署於二零零零年九月二十二日根據第 24 條發出一張命令。不過，直到 245 天後（即於二零零一年五月二十五日），屋宇署才進行完工視察。”

### 延誤原因

屋宇署進行內部架構重組後，有關個案於二零零零年七月三日由另一位負責人員（同樣是一名結構工程師）接手處理，其主管是另一名高級結構工程師。屋宇署於二零零零年九月二十二日根據第 24 條發出一張命令。雖然有關負責人員於二零零零年十二月二十八日依期呈閱有關個案的檔案以便進行視察有關命令的履行狀況，但當時他須處理其他職務，包括：－

- i) 一九九九年清拆違建物特別行動處理 3 幢位於深水埗的目標樓宇；
- ii) 自二零零零年七月三日起，處理有關大埔區內樓宇

的 800 多宗投訴，同時亦須處理多宗積壓的命令；

iii) 二零零零年九月至二零零一年八月－按二零零零年清拆違建物特別行動而對 10 幢目標樓宇進行勘测，其後向這些樓宇發出命令和核查命令的履行狀況；

iv) 二零零零年十二月至二零零二年六月－按二零零零年屋宇維修統籌計劃，處理 3 幢目標樓宇。

由於有關負責人員於該段期間工作量很繁重，因此直到二零零一年五月二十五日才能進行視察有關命令的履行狀況。

#### c.) 目前情況

屋宇署已經就有關違建物的擁有人不履行建築事務監督根據第 24 條所發出的命令而對其提出檢控行動。傳票已於二零零三年十一月十一日發給有關業主。首次聆訊定於二零零三年十二月三十一日進行。

#### 4. 個案三 — 九龍深水埗一幢單梯樓宇的非法天台搭建物

- a) 正如第 11.5 段所述，審計署注意到 “由實地視察當日起計，完成視察報告所需時間為 66 日。”

##### 延誤之原因

在二零零一年三月二十七日至二零零二年八月二十二日期間，負責人員為一位屋宇安全主任。在他離職後，由一位高級測量主任在二零零二年八月二十三日接替他的職位。他們是由一位屋宇測量師及一位高級屋宇測量師負責督導的。

雖然視察報告只記錄了第一次屋宇署視察的日期為二零零一年三月二十七日。實際上，有關負責人員在撰寫視察報告前，共進行了兩次視察。該名負責人員是在二零零一年四月十二日進行第二次視察的。

再者，在執行清拆天台搭建物之行動初期，有關負責人員首先視察若干幢樓宇，之後，才為每幢樓宇撰寫視察

報告。所以，負責人員在視察過後一段時間才能完成撰寫報告。

- b) 正如第 11.7 段所述，審計署注意到“封閉令在二零零一年十一月十六日執行，但檔案記錄顯示其後並無任何行動，直到 73 日後(即二零零二年一月二十八日)，... 在二零零三年四月，有指示發出要求安排進行實地視察。然而，直至二零零三年七月五日，仍然未見進行實地視察的記錄”

#### 延誤之原因

在執行封閉令之後，我們注意到該非法天台搭建物的擁有人仍繼續留宿；而他仍把自己擁有位於五樓的物業租出。他並不符合獲得安置的條件。該業主表示當他的租客搬出後，他便能搬回自己的單位；隨後他願意自行把該非法天台搭建物拆除。由於考慮到業主所面對的困境，所以沒有即時採取執法行動。該負責人員沒有向他的上級報告個案之進展。



上述負責人員在二零零二年八月二十二日辭職後，這個案由另一位同事負責。如是者，他繼續留意事態發展，等待業主行動去解決他的安置問題。在二零零二年十二月三日，他致電業主跟進事情發展，並得悉業主正面對財政困難。稍後於二零零三年四月二十三日，他着令下屬進行一次實地視察；此視察其後於二零零三年七月十八日進行。

拆除非法天台搭建物行動之進展是會受到相關業主所面對之社會、財政及安置困難所影響。在採取執法行動前，負責人員一般是因同情該業主之處境而容讓他們有較長時間去解決他們的安置問題。

c) 現況

業主已於二零零三年十月十三日自行把該非法天台搭建物拆除；而屋宇署亦隨後把第 24 條清拆令註銷。

## 5. 個案四－九龍旺角一幢單梯樓宇的非法天台搭建物

- a) 正如第 11.6 段所述，審計署注意到“*行動小組在完成視察報告後 437 日，才採取下一個步驟。*”

### 延誤之原因

負責人員為一位屋宇安全主任。他是由一位屋宇測量師及一位高級屋宇測量師負責督導的。

在二零零零年十月二十七日進行了第一次視察後，當局於二零零零年十一月十一日於土地註冊處取得有關業主之資料。基於此業主資料，有關負責人員注意到一份與部份天台業權有關之遺囑正待註冊，故此不能確定天台之業權。有關負責人員此時不能繼續進行下一步之工作。

再者，於二零零一年期間，有關負責人員由於需要達到該年度清拆非法天台搭建物之指標而忙於其他工作，例如，就需要向大量非法天台搭建物採取執法行動而進行的實地視察、發出第 24 條清拆令及執行封閉令，因此沒

有跟進此個案。在此期間，他共發出了 90 份第 24 條清拆令予 42 幢目標樓宇及清拆了 37 幢目標樓宇上的非法天台搭建物。

- b) 正如第 11.7 段所述，審計署注意到“封閉令在二零零二年八月二十八日執行。在二零零三年七月，有關的非法天台搭建物仍然存在。在這段其間，屋宇署只會對該非法天台搭建物進行一次實地視察。”

#### 延誤之原因

租客聲稱他需要得到安置，但他並沒有向房屋署尋求協助，並由二零零二年八月起留在大陸。由於租客把他的私人物品留在該非法天台搭建物內，有關負責人員決定暫時不採取即時行動。他並沒有徵詢上司對此事之意見。

#### c) 現況

業主已於二零零三年十一月二十七日自行把該非法天台搭建物拆除；而屋宇署亦隨後把第 24 條清拆令註銷。

## 6. 個案五 - 九龍彌敦道一個棄置的招牌

- a) 正如第 11.8 段所述，審計署注意到 “屋宇署在二零零一年三月十三日發出拆除危險構築物通知書。直到審計署在二零零三年七月三十一日進行是項審查時（即在發出通知書後 870 日）屋宇署仍未採取任何實質行動，拆除該棄置招牌。”

### 延誤之原因

有關負責人員為一位結構工程師。他是由一位高級結構工程師負責督導的。

根據內部指引－分區勘察招牌與加強清拆棄置招牌參考文件指出:-

“為達致成本效益，同事應妥善計劃清拆行動及發出施工令使同時包含鄰近之若干個，如四至五個，棄置招牌。”

由於有關之棄置招牌沒有對公眾構成即時危險，而清拆行動會牽涉到臨時封閉部份之彌敦道，有關負責人員推遲有關之清拆行動，以待與鄰近之其他棄置招牌一併清拆之機會。

於二零零一年八月，有關負責人員在為二零零一年特別清拆行動選擇目標樓宇而進行之初步勘察時，發現在同一幢樓宇有其它棄置招牌。他決定把這些棄置招牌之詳細勘察包括於由顧問負責進行之二零零一年外判特別清拆行動中。

在執行二零零一年特別清拆行動後，顧問被委派負責有關樓宇的特別清拆行動。該顧問於二零零二年一月七日提交了該幢樓宇之全面勘察報告。所提交之報告並沒有把有關之樓宇的棄置招牌之詳細資料包含在其中。於二零零二年三月五日，屋宇署把有關這些棄置招牌之評語轉達給顧問。稍後顧問於二零零三年三月十一日提交了符合規定視察報告，但仍然沒有把有關之棄置招牌的詳細情況包含在其中。於二零零三年三月十七日，屋宇署

把有關這些棄置招牌之評語轉達給顧問。其後有關負責人員忙於處理由嚴重急性呼吸系統綜合症引發之大量緊急工作。這些工作包括嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間協助業主及檢查大廈之室外排水管，以及參予第一期清拆環境衛生黑點之行動。故此有關負責人員未有緊貼跟進個案之進展。

b) 現況

在九月，顧問提交了這些棄置招牌的詳細情況。屋宇署已於二零零三年九月五日因應各餘下之棄置招牌發出了拆除危險構築物通知。屋宇署並在二零零三年九月二十二日向政府承建商發出指令，將那些棄置招牌一次過全部拆除。個案中之招牌已隨後於二零零三年十一月九日被拆除。