



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

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)

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

貴委員會於二零零三年十二月十八日的來信收悉。現按來函所列的次序提供下列所需的資料：

- (a) (i) 與執行法定命令有關的目標，並非本署的服務承諾，而是年度管制人員報告所發表的衡量服務表現準則。這些衡量服務表現準則分為兩類，即目標及指標。就現存樓宇在二零零一年、二零零二年及二零零三年所訂的主要衡量服務表現準則載於附件 I。

本署建議為執行尚未履行根據《建築物條例》第 24 條規定所發出的命令而定下額外的服務目標，有關詳情載於附件 II。

- (ii) 本署打算由二零零四年四月一日開始，透過屋宇署網頁向市民提供有關資料，包括有關人士履行根據《建築物條例》第 24 條規定所發出的命令的進展、尚未履行根據《建築物條例》第 24 條規定所發出的命令的案齡分析，以及本署就執行尚未履行的命令而定下的額外服務目標。

- (b) 本署於二零零零年七月成立了積壓個案處理小組，專責執行在一九九六年之前所發出而尚未履行的命令。二零零二年五月，這個專責小組亦承擔執行在二零零零年七月三日前所發出而尚未履行的命令的工作，但有關命令不包括就特別清拆行動等大規模行動而發出的命令，而這些命令現正由其他分區小組跟進。

這個積壓個案處理小組的職責包括甄別個案、進行實地視察、建議及跟進所需的執法行動、與市民會面以解決因執行積壓命令而產生的問題。

隨著有關之積壓命令獲得註銷後，積壓個案處理小組亦會更新在樓宇狀況資訊系統內有關這些已經履行的命令的資料。

至於因投訴而產生的個案(即審計署署長報告書(該報告書)第 4.7 段所提到的事項)，現正由本署的分區小組處理。本署亦正在調配額外的資源以加快有關的工作。

- (c) 隨函附上本署就二零零一年特別清拆行動而向負責這項行動的承建商所提供的文件，以供參閱。
- (d) 該報告書內所講及的「監督費」包括了進行執法工作的費用。我們相信在公開聆訊中所提及的事宜是關於把**執法工作**外判的可行性，藉以減少「監督費」。

《建築物條例》第 2(2)條訂明，「根據本條例向建築事務監督施加的職責及授予的權力，可由獲屋宇署署長一般地或就個別情況授權而在附表 4 中指明的任何政府部門的任何人員執行和行使，該人員並須受建築事務監督的指示所規限。」

私人承建商並不是《建築物條例》內附表 4 所指明的任何部門的公職人員。他不能行使有關法定的權力。如果本署授權予私人承建商進行執法工作，例如發出法定命令及註銷命令，則當局必須修訂法例。這些涉及主體法例的修

訂，需要向立法會呈交一條《建築物條例修訂草案》。但是，這會涉及執行法例之主要政策的改變，所以有需要謹慎地考慮其相關的影響。

- (e) 附件 III 所載的組織架構圖說明參與有關工作的屋宇署人員及組織架構中每個階層的職責。

- (f) 現行檢控程序

按照現行程序，如果根據《建築物條例》第 24 條規定所發出的命令未獲履行，小組組長會把有關檔案轉交高級專業主任，同時亦會建議向有關業主發出信件，警告有關業主，本署會向他採取檢控行動。

小組組長就某一宗個案考慮提出檢控時，應確定已進行足夠的實地視察和翻查記錄，以肯定有關命令所載的資料正確。如有需要，小組組長應建議發出附加命令及/或取代命令。如小組組長已確定有關命令可強制執行而預期有關業主不會自願履行命令，他應建議是否需要檢控有關的違例者。小組組長應透過高級專業主任向總專業主任提出這項建議，並由總專業主任批註建議。

根據《建築物條例》第 40(1B)(b)條的規定，如根據事實進行評估後，發覺被告人肯定能夠提出合理辯解，本署便無確實的把握能使被告人被定罪。因此，如果個案涉及共有業權，提出檢控時會遇到實際困難。在這些情況下，小組組長應向樓宇業主提供實質的協助和意見，讓他們了解如何能充分合作以符合命令的要求及履行《建築物條例》的規定。

如果任可人士根據《建築物條例》第 44(1)條所賦予的權利，對命令提出上訴，建築事務監督一般會受到上訴審裁小組的決定約束。在這些情況下，只有在上訴審裁小組的裁定對建築事務監督有利時，本署才可能會提出檢控。

當總專業主任批註提出檢控的建議後，小組組長會安排把相關資料轉交屋宇署法律組，由該組採取檢控行動。進行審訊期間，有關的視察人員（包括小組組長及其助理）會被傳召作為主要的控方證人。

利用樓宇狀況資訊系統監察尚未履行命令的個案

將來，在樓宇狀況資訊系統的協助下，屋宇署的管理階層都可監察所有延誤履行的命令。在分區的層面，總專業主任及高級專業主任可從樓宇狀況資訊系統取出異常情況報告，以作監察。（這些異常情況報告將包括長期未履行命令而本署仍未提出檢控建議的個案名單。）本署會在由總專業主任出任主席的進度監察小組委員會會議上，討論被無理拖延的個案。此外，本署會在進度監察委員會會議上，將難於解決的個案向最高管理階層作進一步報告。進度監察委員會會監察屋宇署執法工作的整體進展，並會指導如何處理難於解決的個案。

- (g) 請參閱本署於二零零三年十二月二十三日就該報告書第 11 部分所列個案 1 至個案 5 的現況而發出的信件附件。
- (h) 梁展文先生於一九九九年八月二十六日至二零零二年六月三十日出任屋宇署署長(包括首尾兩天)。

請將上述資料轉達貴委員會委員。



署理屋宇署署長張孝威

連附件

副本送： 房屋及規劃地政局局長 — 經辦人：伍靜文先生
審計署署長 — 經辦人：伍梁慧芬女士

二零零四年一月二日

二零零一年、二零零二年及二零零三年有關根據《建築物條例》第 24 條規定所發出之命令的主要衡量服務表現準則

目標	目標			
	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 計劃	
(1) 24 小時緊急服務 處理緊急事務的時間	3 小時	98.7%	98%	100%
(2) 現存樓宇				
(a) 清拆違例建築物的目標樓宇數目	每年 1 000	1 571	1 759	1 000
(b) 屋宇維修統籌計劃所涵蓋的樓宇數目	每年 150	150	200	200
(c) 在天台構築物清拆行動中獲改善的單梯樓宇數目	每年 700	402	632	700
(d) 拆卸/修葺廣告招牌數目	每年 1 200	1 491	1 917	1200

指標	2001			2002			2003		
	(實際)	(實際)	(預算)						
(1) 24 小時緊急服務 處理緊急報告數目	852	836	900						
(2) 現存樓宇									
(a) 處理市民舉報違例建築物個案的數目	13 817	15 555	13 000						
(b) 就違例建築物發出清拆令的數目	13 212	54 010	25 000						
(c) 拆除違例構築物及糾正違規之處的數目	20 647	37 923	30 000						

擬增加的服務目標

以下是截至二零零五年三月三十一日¹止就執行根據《建築物條例》第 24 條規定所發出而尚未履行的命令擬增加的服務目標：

1. 執行於一九九九年或之前發出而尚未履行的積壓命令：
 - (i) 執行²於一九九零年或之前發出的所有命令；
 - (ii) 執行由一九九一至一九九五年發出而尚未履行的所有命令的 **75%**；
 - (iii) 執行由一九九六至一九九八年發出而尚未履行的所有命令的 **50%**；及
 - (iv) 執行於一九九九年發出而尚未履行的所有命令的 **35%**。

2. 執行於二零零零年及此後發出的命令：
 - (i) 執行於二零零零年發出的所有命令的 **80%**；
 - (ii) 執行於二零零一年發出的所有命令的 **75%**；
 - (iii) 執行於二零零二年發出的所有命令的 **52%**；及
 - (iv) 執行於二零零三年發出的所有命令的 **40%**。

¹ 在二零零五年三月三十一日以後，執行積壓個案的目標尚未有定案，這是由於屋宇署還未得悉在該日後的財政撥款數目。

² 「執行」有關命令是指業主自願履行命令、由屋宇署提出檢控行動或採取其他執法行動，例如由政府承建商清拆違例建築物。

向執行二零零一年清拆違例建築物特別行動的顧問公司所提供的文件樣本

- (a) 二零零一年清拆違例建築物特別行動的合約簡介；
一份目標樓宇的核准建築圖則及列出在該目標樓宇範圍內尚未被履行的法定命令名單(並不包括在本樣本內)；
- (b) 一份列出會被執法行動取締的違例建築物綜合名單；
- (c) 一份勘測報告樣本、統計表樣本、把從土地註冊處取得的記錄翻譯成中文地址的標準格式樣本；
- (d) 一份發給業主的勸諭信樣本(雙語)，連同一份由環境保護署發出的有關處理石棉物料的小冊子；
- (e) 根據《建築物條例》第 24, 26, 26A 及 28 條及《公眾衛生及市政條例》第 105 條的規定所發出的命令/通知樣本，連同在合約期間內有效的隨文信件及附件；
- (f) 一份包含整套標準信件(中、英文)，包括在合約期間內有效並由屋宇署發出證明業主已履行有關命令的信件；
- (g) 一份上訴通知樣本；
- (h) 一份《清拆常見的違例建築工程及進行一般外牆維修的指引》；
- (i) 一份樓宇業主須知 - 聘任認可人士及註冊承建商；
- (j) 一份《樓宇安全貸款計劃簡介》；
- (k) 一份最新版的《樓宇勘測、評審及修葺手冊》；
- (l) 由署長代表按個別情況向顧問公司提供其他由建築事務監督發出有關樓宇修葺和維修及清拆違例建築物的資料或手冊。

***委員會秘書附註：文件樣本並無在此隨附。**

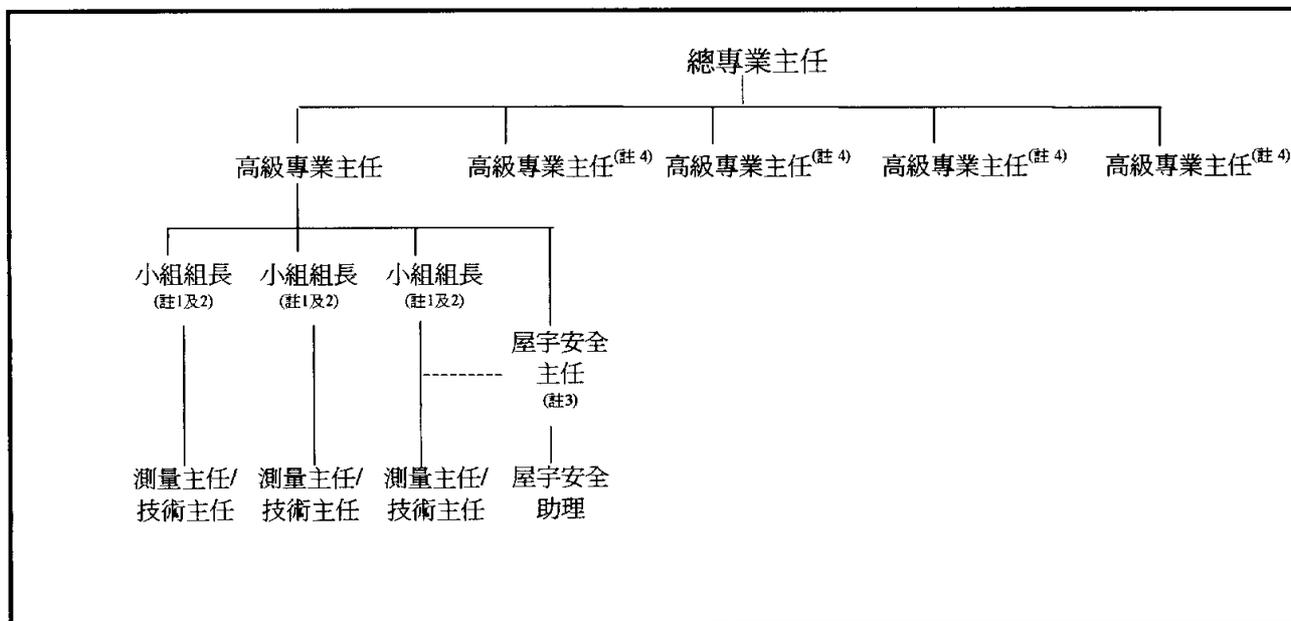
有關負責監督外判特別清拆行動的屋宇署人員的組織架構及職務

1. 外判特別清拆行動的管理工作交由屋宇署樓宇部轄下的 6 個分區小組負責。每組負責管理就二零零一年的清拆違建物特別行動所簽訂的 10 或 11 份合約，以及就二零零三年的清拆違建物特別行動所簽訂的 5 份合約。
2. 整體來說，每組的總專業主任執行合約上訂明有關作為署長(屋宇署支援部助理署長)代表所需履行的職務，包括核實繳付予承建商的費用；批註承建商的表現報告；覆檢上訴個案；以及處理難於解決的個案。他下設 5 個高級專業主任的職位，而後者負責執行合約的日常運作。
3. 高級專業主任負責監督工作進度及承建商的表現。他的工作包括批註承建商所提交的報告；簽署承建商擬備的命令、通知和信件；簽署其下屬擬備有關查詢及投訴的信件；處理上訴個案、出席與上訴個案有關的聆訊和會議；並會在有需要時親自處理若干投訴及出席一些會議。他下設 2 至 3 名小組組長的職位，而後者可由專業主任、首席技術主任或首席測量主任擔任。
4. 小組組長負責大部分的聯絡工作，例如與業主、其他政府部門及屋宇署其他組別聯絡，以便對目標樓宇採取同步的執法行動。此外，小組組長亦負責查核承建商所提交的報告及文件；處理與運作有關的投訴及查詢；處理貸款申請；並就執法行動（包括採取檢控行動或委聘政府承建商代為進行工程）提出建議。自二零零三年十一月起，小組組長亦負責簽署根據《建築物條例》第 24 條的規定發出的命令及有關的完成規定事項證明書。
5. 小組組長下設一名測量主任或技術主任。測量主任/技術主任負責為承建商檢索核准圖則和文件等資料。他負責安排查核業權的工作；處理公眾查詢；整理數據及撰寫現況報告；審查由顧問公司所擬備的報告、命令及信件的事實準確度；統籌承建商的日常工作，並與他們保持聯絡；進行實地審查；以及履行小組組長所指派的其它行政工作。

6. 按照每個組別的組織架構，屋宇安全主任可隸屬於小組組長，或直接隸屬於高級專業主任，以便擔任管理承建商的工作。一般來說，屋宇安全主任的經驗較小組組長的為淺，而其下設有屋宇安全助理，後者的工作性質與測量主任或技術主任相近。

7. 至於分區小組內負責監督外判特別清拆行動的屋宇署人員，其組織架構圖載於本附件的附錄。

分區小組內負責監督外判特別渣拆行動的
屋宇署人員的組織架構



註：

1. 小組組長一職可由專業主任、首席技術主任或首席測量主任擔任。
2. 高級專業主任下設2或3名小組組長。
3. 按照每個組別的組織架構，屋宇安全主任可隸屬於小組組長，或直接隸屬高級專業主任。
4. 由於各高級專業主任所率領的小組架構類似，因此本圖表不會逐一列出每個組織架構，以避免重複。