

第 1 章

屋宇署

樓宇的渠務問題

香港審計署

二零零五年三月二十二日

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第四十四號報告書》共有八章，全部載於審計署網頁(網址：<http://www.aud.gov.hk/>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210

傳真：(852) 2824 2087

電郵：enquiry@aud.gov.hk

樓宇的渠務問題

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
屋宇署	1.2
爆發嚴重急性呼吸系統綜合症	1.3
帳目審查	1.4 – 1.5
鳴謝	1.6
當局的整體回應	1.7
第 2 部分：渠務修葺令的遵從情況	2.1
屋宇署為確保樓宇排水渠妥善維修所採取的行動	2.2
屋宇署發出的渠務修葺令	2.3 – 2.6
審計署就第 28 條渠務修葺令的遵從情況作出的分析	2.7 – 2.8
<i>審計署的意見</i>	2.9 – 2.10
<i>審計署的建議</i>	2.11
當局的回應	2.12
第 3 部分：在全城清潔計劃下改善樓宇排水系統狀況的工作	3.1
在淘大花園事件報告書發表後加強行動	3.2 – 3.3
排水系統檢查計劃	3.4
完成排水系統檢查計劃的時間表	3.5
實際推行進度與目標的比較	3.6
<i>審計署的意見</i>	3.7 – 3.8
<i>審計署的建議</i>	3.9
當局的回應	3.10
檢查有某種形式大廈管理的樓宇	3.11
<i>審計署的意見</i>	3.12 – 3.14
<i>審計署的建議</i>	3.15
當局的回應	3.16
向有某種形式大廈管理的樓宇發出修葺 / 清拆令	3.17 – 3.19
<i>審計署的意見</i>	3.20 – 3.22
<i>審計署的建議</i>	3.23
當局的回應	3.24
視察沒有任何形式大廈管理的樓宇	3.25 – 3.26
<i>審計署的意見</i>	3.27 – 3.34
<i>審計署的建議</i>	3.35
當局的回應	3.36

目 錄 (續)

	段數
排水系統檢查計劃蒐集的資料	3.37 – 3.38
<i>審計署的建議</i>	3.39
當局的回應	3.40
第 4 部分：向樓宇業主追討費用	4.1
為向業主追討修葺費用而設立的暫支帳	4.2 – 4.3
根據《建築物條例》追討費用	4.4 – 4.6
屋宇署降低暫支帳結餘的工作	4.7 – 4.8
在土地註冊處註冊第 33 條證明書	4.9 – 4.10
法定訴訟時限	4.11
暫支帳內的未清帳款的案齡分析	4.12
<i>審計署的意見</i>	4.13 – 4.21
<i>審計署的建議</i>	4.22
當局的回應	4.23 – 4.24
第 5 部分：就落實全城清潔策劃小組建議向有關各方提交進度報告	5.1
發表全城清潔策劃小組報告	5.2 – 5.3
推行全城清潔策劃小組建議的措施	5.4
當局向立法會內務委員會提交的進度報告	5.5
<i>審計署的意見</i>	5.6 – 5.7
<i>審計署的建議</i>	5.8
當局的回應	5.9

目 錄 (續)

	頁數
附錄	
A : 個案一 : 位於香港第三街的一幢樓宇	47 – 49
B : 個案二 : 位於九龍觀塘的一幢樓宇	50 – 53
C : 個案三 : 位於九龍土瓜灣的一個屋邨	54 – 59
D : 個案四 : 位於香港銅鑼灣道的一幢樓宇	60 – 63
E : 個案五 : 位於元朗元朗安興街的一幢樓宇	64 – 68
F : 個案六 : 位於沙田恒樂里的一幢樓宇	69 – 70
G : 個案七 : 位於銅鑼灣寶靈頓道的一幢樓宇	71 – 73
H : 屋宇署的顧問公司擬備及提交監督工程建議書需時甚久個案的例子	74
I : 全城清潔策劃小組建議的部分第二階段措施推行時間表	75 – 76

第 1 部分：引言

1.1 本部分說明這項審查的背景，並概述其目的及範圍。

屋宇署

1.2 屋宇署的宗旨是推廣樓宇安全、施行標準和改善建築發展的質素。屋宇署秉持這個宗旨，執行《建築物條例》(第123章 註1)的規定，藉以為現存及新建私人樓宇的業主及佔用人提供服務。對於現存樓宇提供的服務包括：推廣適當修葺和保養樓宇的意識，以及減少通常因違例建築物或排水系統狀況欠佳所造成的危險和滋擾(註2)。為執行《建築物條例》的規定，屋宇署獲授權向違規者發出法定命令，規定他們修葺破損 / 糾正不符合規定之處和清拆違例建築物。

爆發嚴重急性呼吸系統綜合症

1.3 嚴重急性呼吸系統綜合症(沙士)在二零零三年年初爆發，令市民更關注忽略維修保養樓宇可能造成的嚴重後果。有關淘大花園的調查報告特別指出環境因素引致該疫症蔓延，令市民非常關注樓宇排水系統的狀況。為減輕市民的憂慮，屋宇署在二零零三年四月展開視察計劃，檢查全港所有私人樓宇的外牆排水渠(排水系統檢查計劃)。該計劃最終納入全城清潔計劃(註3)。

帳目審查

1.4 二零零三年，審計署審查了屋宇署為解決現存樓宇違例建築物問題而進行的工作，並把結果載列於二零零三年十月發表的《審計署署長第四十一號報告書》。鑑於排水系統狀況欠佳對環境衛生的影響，審計署又審查了屋宇署為解決樓宇排水系統問題而進行的工作，集中探討以下範疇：

- (a) 渠務修葺令的遵從情況(見第2部分)；
- (b) 在全城清潔計劃下改善樓宇排水系統狀況的工作(見第3部分)；

註1：《建築物條例》只規管私人樓宇，不適用於公共屋邨和屬於政府的樓宇。

註2：排水系統包括處置有關樓宇所有污水和地面水的地面喉管、地下排水渠和渠道。排水系統有別於受《水務設施條例》(第102章)規管的供水水管系統，後者包括為樓宇供應食水和消防用水的水管和裝置。

註3：全城清潔策劃小組是在二零零三年五月按行政長官指示成立的專責小組，其使命是制訂和推廣一套可持續和跨界別的方案，以改善香港的環境衛生。小組由政務司司長出任主席，成員包括屋宇署署長等多個政府部門和決策局的代表。該小組已在二零零三年八月三十一日解散。

- (c) 向樓宇業主追討費用 (見第 4 部分)；及
- (d) 就落實全城清潔策劃小組建議向有關各方提交進度報告 (見第 5 部分)。

1.5 沙士爆發後，屋宇署已積極加強有關的執法行動。審計署讚佩屋宇署人員能在短時間內完成排水系統檢查計劃。不過，審計署的審查顯示，在多個範疇尚有可改善之處。審查結果和建議，旨在改善全港私人樓宇排水系統的狀況。

鳴謝

1.6 在帳目審查期間，屋宇署人員充分合作，審計署謹此致謝。

當局的整體回應

1.7 屋宇署署長歡迎審計署的意見，並感謝該署在第 1.5 段讚揚屋宇署人員的工作。屋宇署署長接納審計署就改善屋宇署的執法行動和追討費用程序提出的建議。他又向審計署保證，儘管面對種種困難，屋宇署仍會致力減低現存樓宇破損排水系統構成的衛生風險，並銳意引入改善措施，以解決樓宇的排水系統問題，並向沒有遵從修葺令的業主追討代為進行工程的費用。

第2部分：渠務修葺令的遵從情況

2.1 本部分探討屋宇署所發出渠務修葺令的遵從程度。

屋宇署為確保樓宇排水渠妥善維修所採取的行動

2.2 屋宇署從多個途徑找出有排水渠破損的樓宇，包括：

- 跟進市民、傳媒的投訴，以及政府其他部門的轉介（註4）；
- 在目標樓宇主動進行有計劃的大型行動，目的是改善樓宇的安全和狀況；及
- 由外判承建商在選定的地區定期進行有計劃的巡查，以找出任何違例建築物的建造活動，以及樓宇外牆和外部公用地方明顯的破損，包括破損的排水渠。

此外，最近兩年，屋宇署在全城清潔計劃下進行排水系統檢查計劃，結果發現許多樓宇都有排水系統的問題。

屋宇署發出的渠務修葺令

2.3 排水渠破損可能令未經處理的污水排出露天的地方，引致臭味、水質污染、地面濕滑、蟲鼠為患、蚊蟲滋生等環境衛生問題，或其他衛生和環境風險。《建築物條例》第28條（註5）授權屋宇署在發現現存樓宇的排水渠欠妥、不足夠或不合衛生時，可向有關樓宇的業主送達命令（第28條渠務修葺令），規定他們在指定期限內進行修葺工程。有關期限由兩個月至六個月不等。

2.4 樓宇業主接到屋宇署發出的渠務修葺令，須委聘合資格的承建商，在指定期限內按需要修葺或更換破損的排水渠，否則屋宇署會採取進一步的執法行動。圖一載列屋宇署執行第28條渠務修葺令的程序。

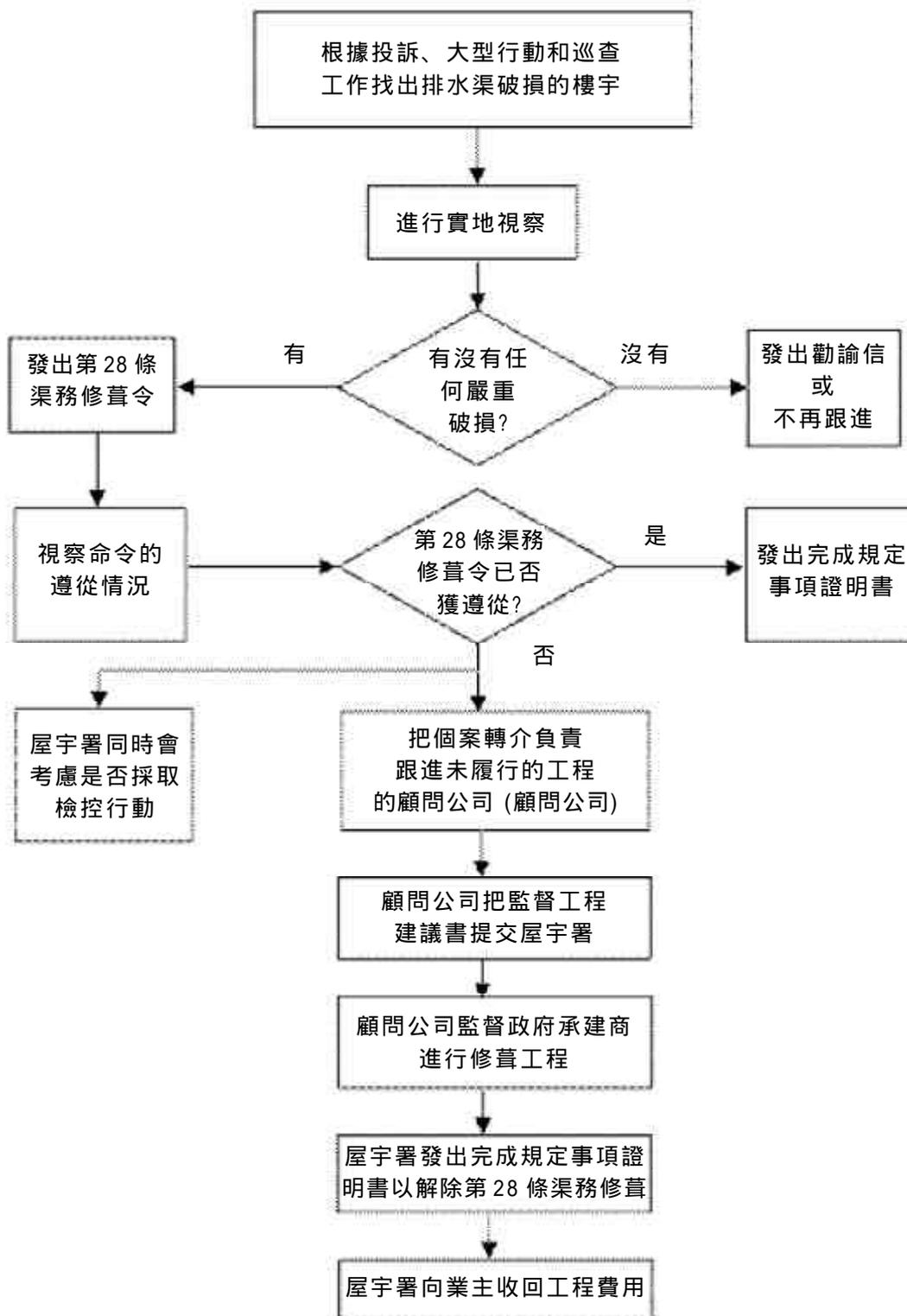
註4：所收到的渠務投訴由二零零二年的600宗，急升至二零零三年的2 200多宗。

註5：《建築物條例》第28(3)條訂明“凡建築事務監督認為任何樓宇的排水渠或污水渠不足夠或處於欠妥或不衛生的狀況，他可藉向該樓宇的業主送達的書面命令，規定在命令所指明的期限之內

- (a) 進行命令所指明的排水工程；
- (b) 委任一名認可人士進行如此指明的關於該樓宇的排水渠或污水渠的勘測；及
- (c) 將根據勘測結果所提出的進行排水工程以補救不足夠或欠妥或不衛生的狀況的建議，呈交建築事務監督批准”。

圖一

執行第 28 條渠務修葺令的程序



資料來源：屋宇署的記錄

2.5 自二零零三年五月起，屋宇署採取“絕不容忍”的態度來處理嚴重危害環境衛生的排水系統問題。遇有緊急或情況明顯惡劣的個案，該署會首先安排政府承建商進行必需的修葺工程，再向有關的業主收回費用。自二零零三年七月起，屋宇署亦委聘了一間顧問公司，負責監督所有因為未遵從修葺／清拆令(根據《建築物條例》第24、26及28條發出)而須要進行的工程，包括安排政府承建商進行修葺工程(註6)。自二零零三年十一月起，屋宇署採取的部門政策是，把所有未履行的工程外判給顧問公司跟進，並在非常特殊的情況(例如極為緊急的個案)才直接監督修葺／清拆工程。

2.6 屋宇署在進行檢查期間經常發現，樓宇排水渠破損和其他欠妥之處是因樓宇缺乏妥善保養及修葺所致。在這情況下，屋宇署除了根據《建築物條例》第28條發出命令外，亦會根據該條例第24條發出清拆令及第26條發出修葺令(第24條清拆令及第26條樓宇修葺令)(註7)。

審計署就第28條渠務修葺令的遵從情況作出的分析

2.7 發出第28條渠務修葺令，是改善樓宇排水系統狀況的重要一步。二零零三年之前，屋宇署每年發出的第28條渠務修葺令均少於220份，但在二零零三年發出的命令則因沙土爆發而急升至約2000份。二零零四年發出的命令有785份。

2.8 二零零零年年初至二零零四年年底的五年內，屋宇署發出的第28條渠務修葺令合共3396份。審計署就該等命令作出的分析顯示，截至二零零五年一月十一日：

- (a) 屋宇署已處理在二零零零至零四年間所發出的第28條渠務修葺令的其中1855份(即55%)。有關詳情載於表一：

註6：根據屋宇署與顧問公司簽訂的合約，後者負責按每項委託，就未遵從的命令進行必需的勘测、工程設計及／或監督。監督工程的工作外判後，屋宇署人員便可集中處理核心職務(即執法工作)。當局亦預期顧問公司可更迅速處理未遵從命令的個案。

註7：根據《建築物條例》第24條，屋宇署獲授權向發現違例建築物的物業的登記業主送達清拆令，規定業主清拆違例建築物，並按照核准建築圖則，把樓宇恢復原狀。同樣地，根據《建築物條例》第26條，屋宇署獲授權向發現有嚴重破損的樓宇的業主送達修葺令，規定業主進行所需的修葺工程，使樓宇變得安全。

表一

二零零零至零四年間發出的第 28 條渠務修葺令的遵從程度
(截至二零零五年一月十一日)

發出命令的年份	所發出命令數目 (a)	未獲遵從的命令數目 (b)	已獲遵從的命令數目 (c)	已獲遵從的命令所佔百分率 (c) / (a) × 100%
2000	168	24	144	86%
2001	99	27	72	73%
2002	219	74	145	66%
2003	2 125 (註)	889	1 236	58%
2004	785 (註)	527	258	33%
總計	3 396	1 541	1 855	55%

資料來源：屋宇署的記錄

註：在二零零三和零四年發出的第 28 條渠務修葺令共有 2 910 份（即 2 125 份加 785 份），包括根據排水系統檢查計劃發出的 2 325 份命令（見第 3.4 段）。二零零四年發出的 785 份第 28 條渠務修葺令，並不包括 (i) 截至二零零五年一月十一日期限仍未屆滿的 96 份命令，以及 (ii) 已發出但其後予以取代的 42 份命令。

- (b) 根據屋宇署的樓宇狀況資訊系統（註 8），連同在二零零零年之前發出但仍未獲遵從的 26 份命令，未獲遵從的命令共有 1 567 份（即 1 541 份加 26 份）。這 1 567 份未獲遵從命令的案齡分析載於表二：

註 8：樓宇狀況資訊系統是屋宇署一個主要電腦系統，目的是設立一個有關本港所有現存私人樓宇狀況的資料庫。該系統的功能包括記錄、處理和檢索關於投訴、轉介個案、巡查計劃、法定命令及施工令的詳細資料。

表二

1 567 份未獲遵從的第 28 條渠務修葺令的案齡分析
(截至二零零五年一月十一日)

逾期的時間								總計
6 年 以上 (a)	5 年以上 至 6 年 或以下 (b)	4 年以上 至 5 年 或以下 (c)	3 年以上 至 4 年 或以下 (d)	2 年以上 至 3 年 或以下 (e)	1 年以上 至 2 年 或以下 (f)	6 個月以上 至 1 年 或以下 (g)	6 個月 或以下 (h)	
13	5	30	15	37	372	789	306	1 567
1%	—	2%	1%	2%	24%	50%	20%	100%

100 份命令(6%)

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的意見

2.9 由於根據《建築物條例》發出的渠務修葺令屬法定命令，審計署認為遵從率理應很高。然而，截至二零零五年一月十一日，共有 100 份修葺令逾期超過兩年仍未獲遵從（見表二第 (a) 至 (e) 項）。這個情況並不理想，值得管理層關注。

2.10 **個案研究結果** 審計署審查了這 100 宗個案的其中一些個案，以找出為何第 28 條渠務修葺令這麼久仍未獲遵從，並選出其中三個例子（個案一至個案三），以資說明。個案研究顯示，屋宇署在處理第 28 條渠務修葺令時有延誤情況。另外，個案研究亦顯示，由於按第 28 條渠務修葺令進行的修葺工程往往涉及樓宇的多個業主，過程因而變得複雜。

在發出第 28 條渠務修葺令後沒有及時採取跟進行動

個案一（詳情見附錄 A）

一九九九年九月，屋宇署向一幢五層高樓宇的業主發出第 28 條渠務修葺令，規定進行渠務修葺工程。有關修繕工程須於二零零零年三月初或之前完成。二零零零年一月及五月，屋宇署接獲該樓

宇的一名業主來信，指該樓宇的業主仍未就如何遵從有關命令取得共識。不過，審計署注意到，沒有證據顯示在第28條渠務修葺令於二零零零年三月期限屆滿後的三年內，屋宇署曾視察命令的遵從情況。直至二零零三年四月，屋宇署根據排水系統檢查計劃進行視察時，才留意到排水渠破損及第28條渠務修葺令尚未獲遵從的情況（見附錄A第(3)至(8)項）。

- 在二零零四年五月二十一日視察命令的遵從情況後，屋宇署人員在二零零四年十二月一日（即194日後）發出警告信（見附錄A第(13)及(15)項）。

個案二（詳情見附錄B）

- 二零零一年十一月，屋宇署就樓宇外牆排水渠破損的問題，向該幢樓宇的業主立案法團（業主法團）發出第28條渠務修葺令。該命令須於二零零二年五月或之前遵從。二零零二年五月，有關業主法團委聘的認可人士申請將期限延長六個月，以便統籌所需修葺工程。屋宇署的檔案記錄並沒有顯示該署曾批准這宗延期申請（見附錄B第(2)及(6)項）。
- 二零零三年七月，屋宇署人員曾兩度視察該幢樓宇，其中一次是根據排水系統檢查計劃進行，另一次是因應市民的投訴而進行。在第一次視察時，屋宇署的視察人員發現排水渠銹蝕，建議發出第28條渠務修葺令，但卻因為從該署記錄得知有關命令已發出而沒有重發。在同月進行第二次視察後，屋宇署向有關業主法團發出警告信，敦促盡快進行修葺工程。屋宇署在二零零三年十月再發出類似的警告信，並在二零零三年十二月視察命令的遵從情況（見附錄B第(10)至(17)項）。
- 外判承建商在二零零四年六月進行有計劃的巡查時，又發現該樓宇的排水渠銹蝕，並將問題告知屋宇署（見附錄B第(21)項）。
- 二零零四年九月，有關業主法團委聘認可人士展開渠務修葺工程（見附錄B第(24)項）。

發出警告信後採取的跟進行動出現延誤

個案三 (詳情見附錄 C)

- 這是宗複雜的個案，因為修葺工程涉及的屋邨共有 55 座 12 層高的樓宇，合共 700 個單位。在這宗個案，屋宇署在發出警告信後沒有迅速跟進。一九九六年六月，有關業主法團委聘認可人士統籌第 28 條渠務修葺令規定的修葺工程；該命令的期限將於一九九六年七月屆滿。一九九六年九月和十月，屋宇署視察命令的遵從情況。由於業主法團沒有進行渠務修葺工程，屋宇署遂於一九九六年十月發出警告信，敦促業主法團在四個星期內展開修葺工程，否則，該署會考慮採取檢控行動。不過，沒有記錄顯示屋宇署曾就警告信作出跟進。十個月之後，即一九九七年八月，認可人士通知屋宇署，修葺工程已經完成。一九九七年十月，屋宇署人員聯同認可人士視察命令的遵從情況，但發現部分排水渠仍有破損，因此認為命令未完全獲遵從。在一九九七年十一月再視察後，證實排水渠破損的問題仍未修正 (見附錄 C 第 (6) 至 (16) 項)。
- 正如這宗個案顯示，違例建築物往往對排水系統改善工程造成阻礙。第 28 條渠務修葺令的執法行動曾於一九九九至二零零二年暫緩進行，以便業主有時間清拆大量違例建築物。屋宇署於二零零三年九月才向樓宇的業主發出第 24 條清拆令，規定清拆違例建築物。接近二零零四年年底時，80% 的違例建築物已經清拆，因此，業主可繼而進行渠務修葺工程。不過，截至二零零四年十二月，屋宇署仍須催促業主，全面履行第 28 條渠務修葺令規定的渠務修葺工程 (見附錄 C 第 (20)、(25)、(31)、(39) 及 (47) 項)。

審計署的建議

2.11 鑑於執行第 28 條渠務修葺令時出現延誤，會令破損排水渠造成的環境滋擾延長，而且情況會隨着時間進一步惡化，因此審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 密切監察屋宇署執行審計署在第 2.8 段指出的那些久未獲遵從的第 28 條渠務修葺令的進度；
- (b) 加快採取行動，以確保所有第 28 條渠務修葺令均盡快獲得遵從；

- (c) 採取類似處理第 24 條清拆令的方法 (註 9)，訂定處理久未獲遵從的第 28 條渠務修葺令的目標日期，並要求屋宇署人員定期向管理層匯報命令遵從情況的進展；及
- (d) 為提高透明度和公眾問責性，考慮採取類似處理第 24 條清拆令的方法 (註 10)，向公眾提供有關第 28 條渠務修葺令遵從程度的資料，以及未遵從命令個案的案齡分析。

當局的回應

2.12 屋宇署署長接納審計署的建議。他表示：

- (a) 屋宇署已仔細研究審計署的建議，並已開始實施所建議的部分改善措施；
- (b) 為確保能及時對未遵從第 28 條渠務修葺令者採取執法行動，屋宇署會加強現有制度，在運作和管理層面密切監察跟進行動的進展。至於未獲遵從的第 28 條渠務修葺令，屋宇署會加緊清理積壓的個案，並密切監察顧問公司的工作進展；及
- (c) 破損的排水渠大部分位於樓宇的公用部分，因此所有共同業主均有責任合力進行所需修葺工程。在這情況下，籌備所需工程難免涉及下列行動：
 - 舉行業主大會，以商定工程範圍；
 - 委聘顧問籌劃工程；
 - 籌集進行工程所需的款項；及
 - 招標、批出標書和委聘工程承建商。

如業主能順利及迅速達成共識，修葺工程便可在合理時間內完成，否則將會需時較長。此外，在施工期間，有時會遇到實際障

註 9：屋宇署已訂定表現目標，以加快處理久未獲遵從的第 24 條清拆令。舉例來說，對於在一九九一年之前發出、在一九九一至九五年間發出、在一九九六至九八年間發出，以及在一九九九年發出而尚未獲遵從的清拆令，到二零零五年三月時，屋宇署將會分別處理了 100%、75%、50% 及 35%。

註 10：審計署留意到，自二零零四年四月起，屋宇署已在其網站登載資料，列出就處理未獲遵從的第 24 條清拆令訂定的表現目標和實際表現成果，並臚列未遵從命令個案的案齡分析。

礙，以致工程有所延誤。另外，業主法團的成員、所委聘的顧問公司和承建商有所變動或呈辭，間中亦會造成延誤。如業主及其所屬的業主法團正積極籌備修葺工程，屋宇署密切監察進展，並在有需要時協助解決困難，會比介入其中，委聘政府承建商代為施工更為可取。

第3部分：在全城清潔計劃下改善樓宇排水系統狀況的工作

3.1 本部分探討屋宇署在全城清潔計劃下改善樓宇排水系統狀況的工作。

在淘大花園事件報告書發表後加強行動

3.2 淘大花園爆發沙士後，政府就事件進行了調查。雖然在二零零三年四月發表的調查報告指出，沙士在淘大花園爆發並非由單一的因素造成，但政府承諾加強行動，促使全港的排水系統獲得妥善的維修保養，包括推行上文第 1.3 段所述的排水系統檢查計劃。

3.3 二零零三年五月，房屋及規劃地政局告知立法會房屋事務委員會和規劃地政及工程事務委員會，有關排水系統檢查計劃的進展，詳情如下：

- (a) 屋宇署已促請所有業主法團和各大物業管理公司(管理公司)，檢查其擁有或管理樓宇的排水系統，確保系統保養良好。他們須於兩個月內匯報檢查結果及所需採取的跟進行動；及
- (b) 至於沒有業主法團或沒有聘請物業管理公司負責管理工作的私人樓宇(即沒有任何形式大廈管理的樓宇)，屋宇署人員已對該等樓宇的排水系統展開巡查的工作，並要求排水渠有破損的樓宇的業主，對有關污水排放系統作出跟進和進行所需的修葺。

排水系統檢查計劃

3.4 接近二零零三年年底，屋宇署為逾 11 000 幢沒有任何形式大廈管理的樓宇檢查外牆排水渠的工作，已大致完成。二零零四年，屋宇署跟進就該檢查後所發出的法定命令的遵從情況。至於 19 000 幢有某種形式大廈管理的樓宇，屋宇署接獲業主法團 / 管理公司的 12 000 份回覆，列明他們應屋宇署要求自行進行檢查的結果。此外，屋宇署曾就 9 000 幢樓宇進行檢查，包括 7 000 幢業主法團 / 管理公司沒有自行進行檢查的樓宇，以及 2 000 幢業主法團 / 管理公司報稱排水系統有破損的樓宇。直至二零零四年十二月，屋宇署已就這些樓宇發出 2 325 份渠務修葺令及 2 737 封勸諭信。截至二零零四年十二月三十一日，在 2 325 份渠務修葺令當中，已獲遵從的有 1 550 份(即 67%)。

完成排水系統檢查計劃的時間表

3.5 全城清潔策劃小組在二零零三年八月三十一日解散後（見第 1.3 段註 3），屋宇署須向全城清潔策劃小組跟進工作督導委員會（註11）報告該署的工作進度。該督導委員會由民政事務局局長擔任主席。在二零零三年十一月該督導委員會的第一次會議上，屋宇署告知各委員，該署計劃在二零零四年內完成渠務修正工作。二零零三年十二月，屋宇署報告了各項特定工作的目標完成日期和進度，現載於表三：

表三

排水系統檢查計劃的目標完成日期和進度

工作	目標完成日期和進度
(a) 完成檢查所有排水系統	2003 年 12 月 15 日
(b) 完成發出所有修葺令 / 勸諭信	2003 年 12 月 31 日
(c) 開始安排政府承建商就未遵從命令的個案採取行動	2004 年 1 月 2 日
(d) 完成有某種形式大廈管理的樓宇的排水系統修葺工程	2004 年 7 月 31 日
(e) 完成沒有任何形式大廈管理的樓宇的排水系統修葺工程	2004 年 12 月 31 日

資料來源：屋宇署的記錄

實際推行進度與目標的比較

3.6 審計署把屋宇署的推行進度與表三所載的目標完成日期和進度作出比較，結果載於表四：

註 11：設立該督導委員會的目的，是監察及檢討全城清潔策劃小組建議的長遠措施的推行情況和工作進展。該委員會定期舉行進度會議。

表四

實際進度與目標的比較

目標完成日期和進度	實際進度 (截至 2004 年 12 月 31 日)	是否達到目標？
(a) 在 2003 年 12 月 15 日或之前完成檢查所有排水系統	屋宇署已在 2003 年年底前完成檢查所有沒有任何形式大廈管理的私人住宅樓宇的外牆排水渠。	是
(b) 在 2003 年 12 月 31 日或之前完成發出修葺令 / 勸諭信	屋宇署已在 2004 年第一季內大致完成發出根據排水系統檢查計劃而發出的修葺令及勸諭信。	部分達到
(c) 由 2004 年 1 月 2 日起開始安排政府承建商就未遵從命令的個案進行修葺 / 清拆工作	大部分個案已在 2004 年轉介政府承建商。截至 2004 年 12 月，有 29 宗個案的轉介工作仍未完成。	是
(d) 在 2004 年 7 月 31 日或之前完成有某種形式大廈管理的樓宇的排水系統修葺工程	截至 2004 年 12 月 31 日，發現破損的 4 000 幢有某種形式大廈管理的樓宇當中，仍有 456 幢的修葺工程正在進行或尚未進行。	部分達到
(e) 在 2004 年 12 月 31 日或之前完成沒有任何形式大廈管理的樓宇的排水系統修葺工程	截至 2004 年 12 月 31 日，發現破損的 2 000 幢沒有任何形式大廈管理的樓宇當中，仍有 378 幢的修葺工程正在進行或尚未進行。	部分達到

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的意見

3.7 **有需要修訂目標完成日期** 儘管有關人員積極共同努力，屋宇署有一些工作未能按目標日期完成(見表四)。審計署認為屋宇署管理層應檢討迄今的進度，並考慮另訂實際可行的目標完成日期，以及盡力於目標日期完成工作。

3.8 **有需要在措施推行後進行檢討** 全城清潔策劃小組的報告指出，樓宇的業主有責任維修保養自己的樓宇，而有關的改善措施亦應能持續推行下去(見第5.2及5.3段)。由於大量資源已投放在推行排水系統檢查計劃(註12)，審計署認為屋宇署應在措施推行後進行檢討，以汲取經驗。在檢討後，屋宇署或需就如何推動業主改善/維修樓宇的排水系統，以及如何確保全港樓宇的排水系統得到適當維修，訂定長遠策略。

審計署的建議

3.9 審計署**建議**屋宇署署長應：

- (a) 檢討迄今的進度，並根據所得經驗修訂目標完成日期；
- (b) 確保有關工作能按經修訂的目標日期完成；
- (c) 在措施推行後進行檢討，以便從推行排水系統檢查計劃汲取經驗；及
- (d) 考慮就如何推動業主改善/維修樓宇的排水系統，以及如何確保全港樓宇的排水系統得到適當維修，訂定長遠策略。

當局的回應

3.10 屋宇署署長接納審計署的建議。他表示：

- (a) 沙士的爆發，尤其是淘大花園的事件，令公眾更加關注環境衛生和維修排水系統的問題。屋宇署在短時間內促成檢查全港 30 000 多幢私人住宅樓宇外牆排水系統的工作，並跟進其中 6 000 幢樓

註 12：排水系統檢查計劃下進行的首輪檢查工作中，以每組兩名屋宇署人員，每天檢查 13 幢樓宇，共檢查了 20 000 幢樓宇計算，屋宇署約用了 3 000 人工作日(20 000 ÷ 13 × 2)。這個數字尚未計算投放在跟進工作上(例如在檢查後發出命令和勸諭信、視察命令遵從情況的跟進行動、土地查冊等)但不能量化的大量人力資源。此外，政府已批准在 2003-04 及 2004-05 年度向屋宇署撥款 1,250 萬元，以聘用合約僱員協助推行該計劃。

宇排水系統破損的問題，此舉確屬史無前例。安排為樓宇的公用部分進行所需修葺，不論對屋宇署、有關的業主法團及個別業主來說，都是一項挑戰。儘管面對種種困難，屋宇署仍會致力減低現存樓宇因排水系統破損而構成的衛生風險；

- (b) 排水系統檢查計劃訂定的目標和進度，旨在利便屋宇署人員安排各項行動，以及訂下重要的工作程序以展開適當的執法行動。就個別個案而言，基於上文第 2.12(c) 段所述理由，有時會難以按目標完成修葺工程。儘管整項計劃的規模空前龐大，需要進行修繕工程的樓宇超逾 6 000 幢，截至二零零四年十二月底，其中 86% 的樓宇破損的排水渠已適當處理，另有 11% 的樓宇則正在進行修葺工程，只有 3% 的樓宇出現較長的延誤，修葺工程仍在安排中。屋宇署會密切監察那些未進行工程的個案，並在必要時委託政府承建商進行所需工程；及
- (c) 由於樓宇維修是業主的責任，他認為制訂一個長遠策略以確保排水系統獲得妥善的維修，應配合政府目前的工作。政府現正擬備強制性驗樓計劃的細節，以便在二零零五年下半年諮詢公眾(註 13)。

檢查有某種形式大廈管理的樓宇

3.11 對於那些有某種形式大廈管理的樓宇，屋宇署是依靠業主法團及管理公司自行檢查樓宇的排水渠，並向該署報告檢查結果。截至二零零四年十二月三十一日，在涉及的 19 000 幢樓宇當中，已完成自行檢查的有 12 000 幢，報告排水渠破損的佔 2 000 幢。約 7 000 幢樓宇(即 19 000 幢減 12 000 幢)沒有給予屋宇署任何回覆，屋宇署亦已檢查了這些樓宇。屋宇署發出了 987 份修葺 / 清拆令，截至二零零四年十二月三十一日，其中 372 份命令仍未獲遵從。詳情見圖二。

註 13：房屋及規劃地政局曾在二零零四年進行公眾諮詢，諮詢的結果顯示，社會支持對業主實施某種形式的強制要求，以確保樓宇獲妥善管理和維修。房屋及規劃地政局以公眾屬意的方向為依歸，已計劃在二零零五年，就引入強制驗樓及其他支援措施的可行性，展開第二階段諮詢工作。

圖二

向有某種形式大廈管理的樓宇進行的
排水系統檢查計劃

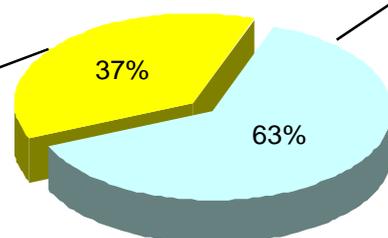
2003年4月：

屋宇署展開排水
系統檢查計劃



截至2004年12月31日：

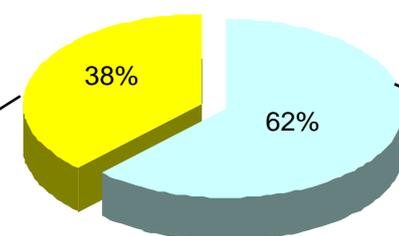
7 000 幢樓宇有關業
主法團 / 管理公司
沒有自行檢查，屋
宇署進行檢查並發
現另外 2 000 幢樓宇
的排水渠有破損。



12 000 幢樓宇有關業
主法團 / 管理公司自
行檢查，2 000 幢樓
宇報稱排水渠有破損。

屋宇署發出 987 份
修葺 / 清拆令

372 份命令
未獲遵從



615 份命令
已獲遵從

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的意見

3.12 自行申報機制可有效提供初步的篩選，並促使業主和管理公司留意其樓宇排水系統的狀況。不過，業主法團／管理公司的知識和經驗有限，而他們對檢查排水系統的態度亦未必全然正確，自行檢查後所提交報告的可靠性或會受到影響。因此，屋宇署如欲確保業主法團／管理公司所提交的報告真確無誤，有需要安排專業人員進行核實。

3.13 審計署注意到，在排水系統檢查計劃中，屋宇署已對那些自行檢查並報稱排水渠有破損的樓宇，以及那些沒有回覆的樓宇，加以跟進(見第3.11段)。不過，並無證據顯示屋宇署曾對已完成自行檢查但報稱排水渠沒有破損的樓宇，進行核實。二零零四年十二月，審計署就此事向屋宇署人員查詢，所得答覆是，該署尚未進行核實工作，是由於屋宇署把資源優先調配在檢查沒有業主法團／管理公司的樓宇的排水渠，以及跟進報稱排水渠有破損的樓宇上。審計署備悉屋宇署的解釋，但仍認為屋宇署適宜調撥資源，核實那些完成自行檢查而報稱排水渠沒有破損的樓宇。

3.14 為確定呈報的排水系統狀況是否屬實，審計署委聘顧問協助，在全港各區抽查了57幢樓宇(註14)，發現其中14幢的排水渠破損。在這些排水渠有破損的樓宇中，有八幢屬於“有某種形式大廈管理並已自行進行檢查的樓宇”類別，其中兩幢已自行向屋宇署呈報排水渠破損，其餘六幢則呈報排水渠並無任何破損。審計署最近再次前往該六幢樓宇視察，發現破損之處仍未修妥。以下照片顯示審計署所發現排水渠破損的例子。

註14：審計署從全港不同地區以隨機方式選出抽查的樓宇，並在二零零三年七月至十月期間進行實地視察。對於被抽查的樓宇，其外牆排水系統均被視察。排水渠有破損的樓宇會與屋宇署的記錄加以比較。

照片一及二

位於沙田圓洲角路的一幢樓宇



資料來源：審計署的顧問在二零零三年七月十九日拍攝的照片



資料來源：審計署的顧問在二零零五年一月二十八日拍攝的照片

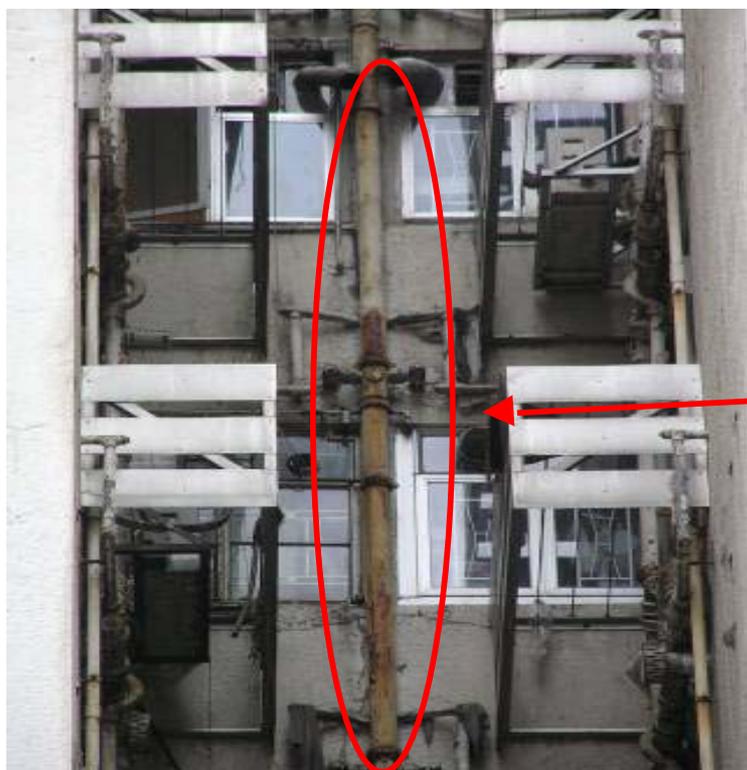
照片三及四

位於尖沙咀德成街的一幢樓宇



銹蝕的喉管

資料來源：審計署的顧問在二零零三年十月七日拍攝的照片



銹蝕的喉管

資料來源：審計署的顧問在二零零四年十二月三十日拍攝的照片

照片五及六

位於上水龍琛路的一幢樓宇



滲漏和銹蝕
的喉管

資料來源：審計署的顧問在二零零三年七月十一日拍攝的照片



苔蘚經已清除，
而喉管亦已重新
髹漆，但破損之
處仍未完全修
妥。

資料來源：審計署的顧問在二零零五年一月二十八日拍攝的照片

審計署的建議

3.15 審計署建議，為確定關於有某種形式大廈管理的樓宇的資料是否可靠，屋宇署署長應核實業主法團 / 管理公司自行檢查排水系統後提交的報告。

當局的回應

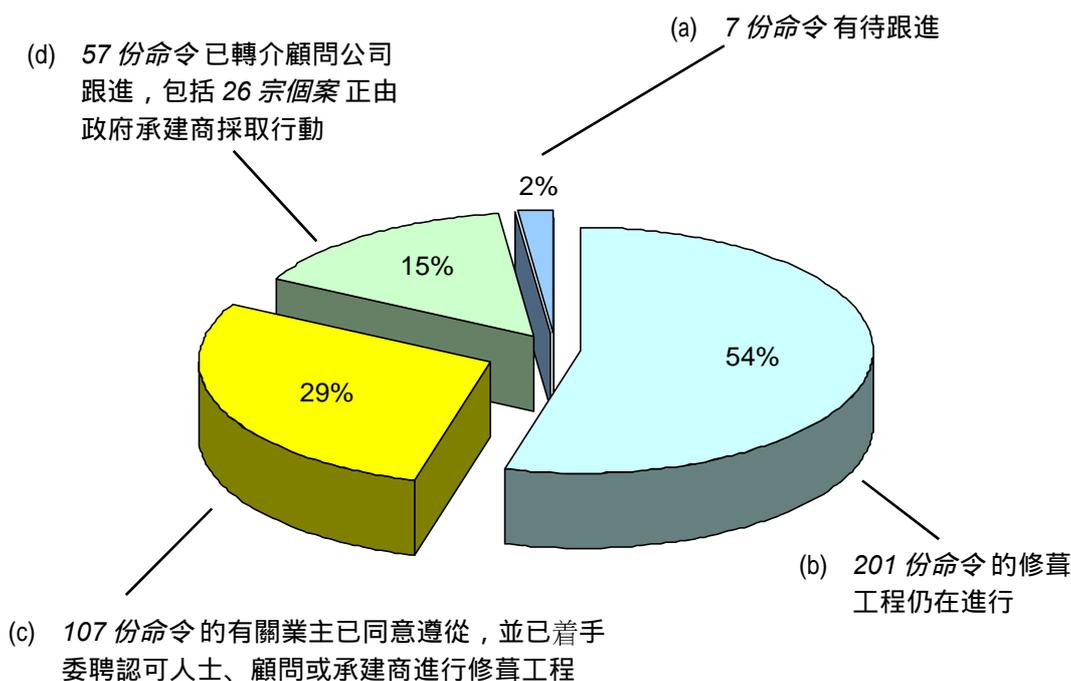
3.16 屋宇署署長接納審計署的建議。他表示屋宇署已調撥部分現有資源，開始進行巡查，以核實業主法團所提交的檢查報告是否可靠，並按需要採取適當的跟進行動。

向有某種形式大廈管理的樓宇發出的修葺 / 清拆令

3.17 如第3.11段所述，直至二零零四年十二月三十一日，屋宇署發出了987份修葺 / 清拆令，規定修葺破損的排水渠和清拆引致排水渠破損的違例建築物。截至二零零四年十二月三十一日，在這些修葺 / 清拆令中，仍未獲遵從的有372份(即佔987份的38%)。這372份命令按處理階段分類的數目，載於圖三。

圖三

未獲遵從的 372 份修葺 / 清拆令的進展情況
(截至二零零四年十二月三十一日)



資料來源：屋宇署的記錄

跟進向有某種形式大廈管理的樓宇發出但未獲遵從的命令

3.18 審計署曾進行多個個案研究，以探討對於這些在排水系統檢查計劃下發出但未獲遵從的修葺 / 清拆令，屋宇署採取的執行命令程序。附錄 D 和 E 分別列舉了個案四和個案五兩個例子，以資說明。

3.19 如第 2.5 段所述，屋宇署已把未獲遵從命令涉及的所有修葺 / 清拆工程外判給顧問公司負責跟進。根據屋宇署與顧問公司訂立的合約，凡涉及未履行工程的個案轉介給顧問公司後，該公司須立即進行整體的勘測，以確定工程地點的情況和履行命令所涉及工程的規模。以普通個案而言，顧問公司應在兩星期內 (或最多在四星期內) 提交監督工程建議書 (註 15)，以供屋宇署審批 (註 16)。經批准後，顧問公司會把個案轉介政府承建商進行所需工程。為監察顧問公司的表現，屋宇署會每兩個月與顧問公司舉行會議一次，而後者會在會議上匯報所處理個案的最新進展。

審計署的意見

3.20 有需要加快跟進未獲遵從的命令 如第 3.6 段所述，屋宇署未能於二零零四年七月三十一日的目標日期 (表四第 (d) 項) 完成在全城清潔計劃下的所有渠務修葺工程。圖三亦顯示，截至二零零四年十二月三十一日，尚有 372 份修葺 / 清拆令未獲遵從。審計署注意到，屋宇署沒有時常就未獲遵從的命令採取迅速跟進行動。舉例來說：

在個案四，第 28 條渠務修葺令的期限在二零零三年十二月八日屆滿，但屋宇署遲至二零零四年六月四日，即期限屆滿 179 日後，才視察命令的遵從情況。二零零四年八月，屋宇署向業主法團發出警告信。業主法團隨後告知，已委聘認可人士跟進，並申請准予延期遵從命令。然而，二零零四年九月，有關認可人士通知屋宇署，業主法團要求他暫停進行任何修葺工程。至二零零四年十一月，認可人士恢復有關工作 (見附錄 D 第 (8)、(10) 及 (15) 至 (20) 項)。

審計署認為屋宇署應更積極跟進這些未獲遵從的命令，以確保業主盡快履行命令。

註 15：在大多數情況下，顧問公司所提交的監督工程建議書會包括：關於須執行命令的說明、初步檢查結果和所發現破損的記錄、樓宇整體情況的評估、工程範圍、暫定的工程計劃、工程預算，以及預期在行動時會遇到的困難。

註 16：根據現行的工作常規，若屬較複雜的渠務個案 (例如：需要為地下排水系統進行修葺工程)，顧問公司須進行勘測和提交勘測建議書 (而非監督工程建議書)，而完成該建議書所需時間則由顧問公司與屋宇署就個別個案協定。

3.21 **有需要監察顧問公司的工作進展** 圖三顯示，在 57 份轉介顧問公司跟進的命令中，只有 26 份 (46%) 正由政府承建商採取行動。審計署注意到，如以下例子顯示，顧問公司的工作也有延誤：

在個案五，雖然屋宇署在差不多三個月前已把命令轉介顧問公司跟進，但顧問公司遲至二零零四年十二月才向屋宇署提交監督工程建議書，以供審批 (見附錄 E 第 (27) 至 (29) 項)。

顧問公司方面的延誤已詳述於第 3.29 至 3.31 段。審計署認為屋宇署須向顧問公司跟進有關命令，並密切監察其工作進展 (第 3.32 段亦相關)。

3.22 **覆檢因排水渠輕微破損而獲發勸諭信的樓宇** 截至二零零四年十二月三十一日，除了 456 幢樓宇的破損排水渠仍未修妥外 (見表四第 (d) 項)，有 539 幢樓宇因排水渠輕微破損而獲發勸諭信。雖然破損情況輕微，但如不予以修葺，排水渠的狀況可能惡化。屋宇署需繼續留意有關情況，以及考慮採取適當的跟進行動，確保破損之處不會被置之不理。

審計署的建議

3.23 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 更積極跟進未獲遵從的命令，以確保命令盡早獲得遵從；
- (b) 跟進顧問公司仍在處理的命令，並密切監察其進度 (同時參閱第 3.35(c) 段)；及
- (c) 對於因排水渠輕微破損而獲發勸諭信的樓宇，應繼續監察情況，並應考慮採取適當行動 (例如跟進視察)，確保破損之處不會被置之不理。

當局的回應

3.24 屋宇署署長接納審計署的建議。

視察沒有任何形式大廈管理的樓宇

3.25 屋宇署曾視察 11 000 多幢沒有任何形式大廈管理的樓宇，發現其中 2 000 幢的排水渠破損。直至二零零四年十二月三十一日，屋宇署共發出 1 338

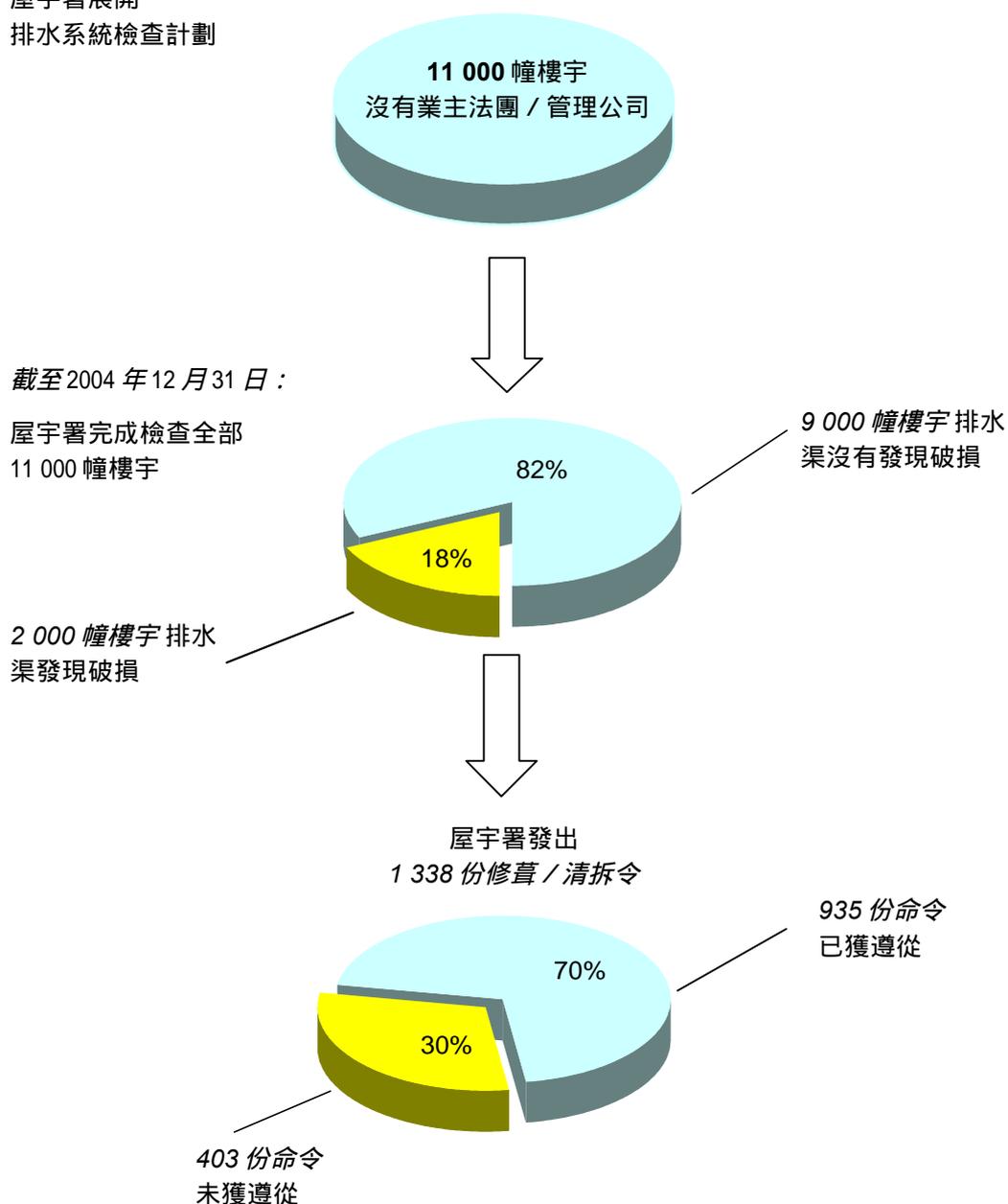
份修葺 / 清拆令。截至二零零四年十二月三十一日，這 1 338 份命令中，有 403 份 (即 30%) 仍未獲遵從。詳情載於圖四。

圖四

向沒有任何形式大廈管理的樓宇進行的
排水系統檢查計劃

2003 年 4 月 :

屋宇署展開
排水系統檢查計劃

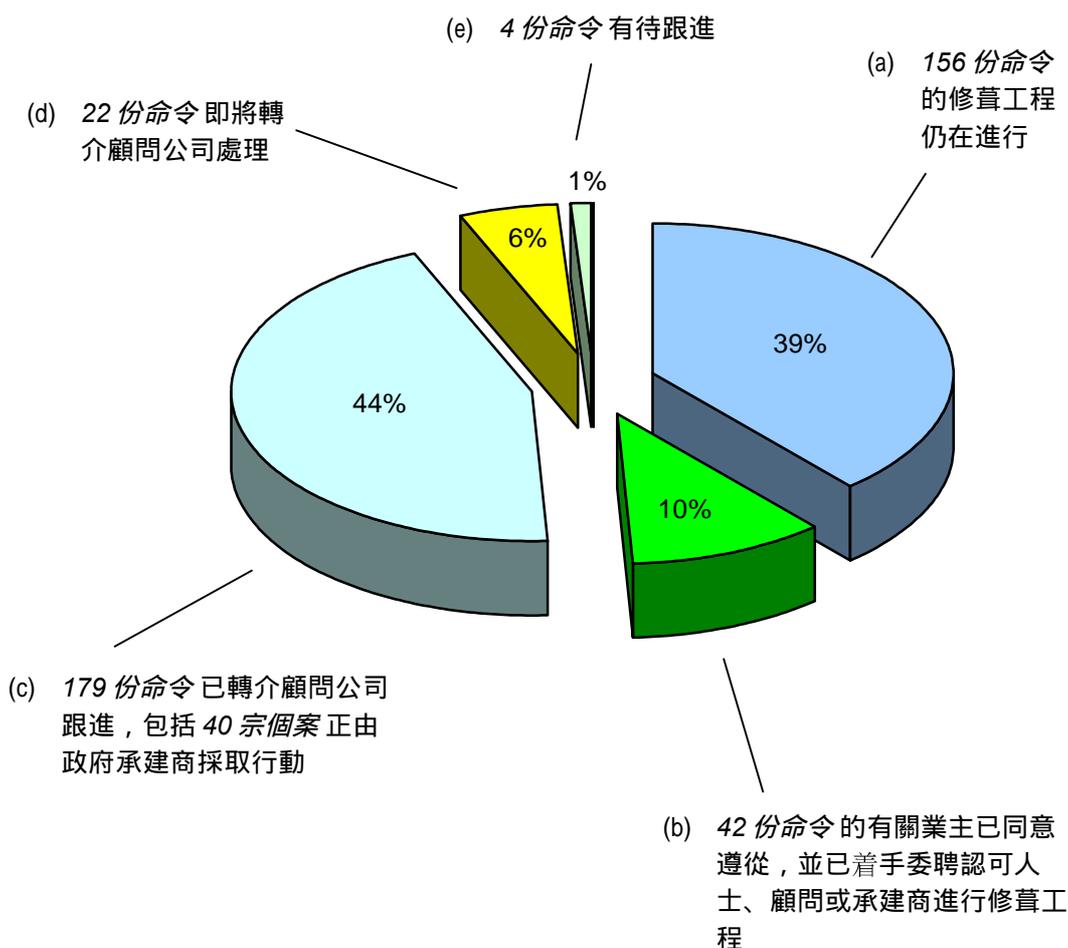


資料來源：屋宇署的記錄

未獲遵從的 403 份命令按處理階段分類的數目，載於圖五。

圖五

403 份未獲遵從的修葺 / 清拆令的進展情況
(截至二零零四年十二月三十一日)



資料來源：屋宇署的記錄

3.26 關於沒有任何形式大廈管理的樓宇，審計署亦進行了多個個案研究，探討對於這些在排水系統檢查計劃下發出但未獲遵從的修葺 / 清拆令，屋宇署採取的執行命令的程序。附錄 F 和 G 分別列舉了個案六和個案七兩個例子，以資說明。

審計署的意見

有需要加快跟進未獲遵從的命令

3.27 圖五顯示，截至二零零四年十二月三十一日，未獲遵從的修葺／清拆令有 403 份，其中 198 份命令或 49% 的命令 (即圖五第 (a) 和 (b) 項)，業主報稱修葺工程已在進行中，或業主已同意遵從有關命令。舉例來說：

個案六顯示，屋宇署沒有迅速採取跟進行動，執行第28條渠務修葺令。雖然樓宇業主在二零零四年四月已委聘認可人士進行修葺和改善工程，但截至二零零四年十二月，工程仍未展開，因為該認可人士仍在擬備渠務修葺工程建議書，以供屋宇署審批 (見附錄 F 第 (5) 至 (8) 項)。

為了確保工程有實質進展，以及修葺令會迅速獲得遵從，屋宇署應盡早視察這些命令的遵從情況。

3.28 根據屋宇署的程序，如發現業主沒有遵從命令，並且無意進行修葺工程，該命令應立即轉交顧問公司跟進。截至二零零四年十二月三十一日，仍有 22 份命令 (即圖五第 (d) 項) 有待屋宇署轉介顧問公司。與第 3.20 段的情況類似，審計署認為，屋宇署應該更加積極跟進這些未獲遵從的命令，加快把這些命令轉介顧問公司處理。

有需要監察顧問公司的表現

3.29 截至二零零四年十二月三十一日，在 179 份 (圖五第 (c) 項) 已轉介顧問公司的命令中，只有 40 份 (即 22%) 正由政府承建商採取行動。根據顧問公司提供的資料，屋宇署留意到截至二零零四年十一月十日，顧問公司所處理的 161 份命令 (註 17) 的進度如下：

註 17：這 161 份命令包括向有某種形式大廈管理的樓宇發出但未獲遵從的命令，而且這些命令已經轉介顧問公司跟進 (見第 3.21 段)。

表五

轉介顧問公司的 161 份未獲遵從的第 28 條渠務修葺令的進展情況
(截至二零零四年十一月十日)

詳情	第 28 條渠務修葺令的數目 (%)	在 161 份命令中所佔 %
(a) 已向政府承建商發出施工令		
政府承建商完成修葺工程	14 (16%)	
修葺工程正在進行	56 (64%)	
工程仍未展開	18 (20%)	88 55%
(b) 仍未向政府承建商發出施工令 (註)	73	45%
總計	161	100%

資料來源：屋宇署的記錄

註： 在這 73 份第 28 條渠務修葺令中，有 13 份顧問公司已提交監督工程建議書，但未獲屋宇署批准。

表五顯示，45% (第 (b) 項) 的命令仍由顧問公司處理中 (而有些命令則仍待屋宇署處理)，進度不甚理想。

3.30 審計署在審查屋宇署的記錄後發現，許多時顧問公司很遲才提交監督工程建議書。第 3.21 段所述的個案五顯示，顧問公司很遲才向屋宇署提交監督工程建議書。附錄 H 列出更多例子，顯示有些監督工程建議書是在屋宇署轉介個案後超過三個月才提交的，可見其提供服務所需時間往往超出了協議的兩至四個星期。

3.31 二零零五年一月，顧問公司與屋宇署管理層舉行會議。顧問公司在會上表示，在處理未履行工程的個案時遇到困難，並要求屋宇署協助，以解決修葺排水系統時遇到的問題，包括修葺工程被違例建築物阻礙、排水渠被樓宇佔用人的裝置圍封、分支喉管被樓宇佔用人不當地更改，以及喉管被截離原來的終端沙井，結果污水被排到明渠。屋宇署管理層答應給予顧問公司適當的協助，以解決問題。

3.32 審計署歡迎屋宇署管理層的積極態度，並同意屋宇署人員應與顧問公司緊密合作，向顧問公司提供所需協助和支持，以跟進未履行的工程。不過，由於顧問公司未符合協議的服務表現標準，屋宇署有需要敦促顧問公司加倍努力以達到標準，並密切監察其表現。屋宇署亦可能有需要評估應否增聘顧問公司和政府承建商，處理未履行的工程。

處理顧問公司的監督工程建議書出現延誤

3.33 在二零零四年十一月十六日的會議上，顧問公司表示曾提交 133 份監督工程建議書，供屋宇署審議，但部分建議書仍“有待屋宇署人員審批”。關於顧問公司提交監督工程建議書的工作流程，屋宇署沒有妥善備存管理記錄，因此，審計署未能確定顧問公司所述是否完全真確。不過，根據個案研究，審計署留意到，沒有迅速處理顧問公司所提交建議書的情況確曾出現。舉例來說：

- 在個案七，顧問公司在二零零四年二月向屋宇署提交監督工程建議書，但到二零零四年七月（即事隔 157 日），該署才向顧問公司提出意見。截至二零零四年十二月七日（即審計署審查檔案時），沒有證據顯示顧問公司曾提交經修訂的監督工程建議書，也沒有證據證明屋宇署曾跟進該個案（見附錄 G 第 (10) 及 (11) 項）。

審計署認為，屋宇署有需要加快處理顧問公司提交的監督工程建議書。

覆檢因排水渠輕微破損而獲發勸諭信的樓宇

3.34 截至二零零四年十二月三十一日，除了 378 幢樓宇排水渠有破損仍未修妥外（見表四第 (e) 項），另有 507 幢樓宇因排水渠輕微破損而獲發勸諭信。與第 3.22 段的情況類似，屋宇署需繼續監察情況，並考慮採取適當的跟進行動。

審計署的建議

3.35 審計署建議屋宇署署長應：

- (a) 更積極跟進未獲遵從的命令，加快把未獲遵從的命令轉介顧問公司採取行動；
- (b) 處理顧問公司提交的監督工程建議書時，避免有所延誤；
- (c) 考慮制定指引，以便監察轉介顧問公司跟進的個案的檔案往來情況；

- (d) 評估應否增聘顧問公司和政府承建商，處理未履行的工程；及
- (e) 對於因排水渠輕微破損而獲發勸諭信的樓宇，應繼續監察情況，並應考慮採取適當行動(例如跟進視察)，確保破損之處不會被置之不理。

當局的回應

3.36 屋宇署署長接納審計署的建議。他表示：

- (a) 屋宇署已仔細研究審計署的建議，並已開始實施所建議的部分改善措施。至於其他建議，屋宇署會慎重評估實施建議對該署資源的影響，亦會視乎情況擬定適當的實施時間表；
- (b) 對於未獲遵從的第 28 條渠務修葺令，屋宇署會加緊清理積壓的個案，並密切監察顧問公司的工作進展；及
- (c) 至於因排水渠輕微破損而獲發勸諭信的樓宇，屋宇署會設立制度監察這些個案，以便在有需要時發出修葺令。

排水系統檢查計劃蒐集的資料

3.37 政府動用了大量資源推行排水系統檢查計劃，而屋宇署亦藉此蒐集到不少有關現存樓宇排水系統狀況的有用資料。這些資料對於日後的規劃、監察和分析工作，均十分有用。舉例來說，樓齡、樓宇位置、排水系統的設計以及建造年代等因素對排水系統狀況的影響，在日後設計和建造樓宇時，會是有用的資料；屋宇署更可在制定長遠策略時加以參詳。

3.38 屋宇署設有一個名為樓宇狀況資訊系統的主要電腦系統，以儲存有關全港現存私人樓宇狀況的資料。該系統亦記錄了發出的所有法定命令及其遵從情況的詳細資料。不過，除所發出法定命令的詳細資料外，屋宇署亦從排水系統檢查計劃蒐集了許多其他有用資料。舉例來說，該署蒐集了業主法團／管理公司自行檢查排水系統後在回覆中提供的資料，亦從實地視察蒐集了有用資料。該署仍未安排把這些有用資料輸入樓宇狀況資訊系統。

審計署的建議

3.39 審計署認為，屋宇署從排水系統檢查計劃蒐集得的資料有助該署的管理和分析工作。因此，審計署建議屋宇署署長應計劃把從排水系統檢查計劃蒐集得的資料儲存於樓宇狀況資訊系統。

當局的回應

3.40 屋宇署署長接納審計署的建議。

第 4 部分：向樓宇業主追討費用

4.1 本部分探討屋宇署就政府承建商所進行的工程，向樓宇業主追討修葺和清拆費用 (包括渠務工程的修葺費用) 的工作。

為向業主追討修葺費用而設立的暫支帳

4.2 一九九五年，屋宇署開設一個暫支帳，以便追討就下列項目進行修葺工程的費用：

- ： 危險斜坡；
- ： 樓宇；
- ： 排水系統；及
- ： 清拆違例建築物。

工程招致的費用先記錄為暫支帳的支出，待日後向有關業主追討。當費用其後收回時，收到的款項會記入暫支帳內。

4.3 自帳戶開設以來，結餘一直維持於高水平，由一九九六年三月底的 2,760 萬元，增至二零零二年三月底的 9,900 萬元。帳戶結餘在 2002-03 和 2003-04 年度均有所下降。如表六顯示，截至二零零四年三月底，結餘降至 5,770 萬元，而截至二零零四年十二月底，結餘進一步降至 5,190 萬元：

表六

1995-96 至 2004-05 年度的暫支帳結餘
(百萬元)

年度	就所招致 費用支出的 數額	收回的數額	淨增加 / (減少) 的數額	截至年底的 結餘
1995-96	32.8	5.2	27.6	27.6
1996-97	37.9	10.7	27.2	54.8
1997-98	27.5	10.8	16.7	71.5
1998-99	28.7	13.4	15.3	86.8
1999-2000	37.7	39.0	(1.3)	85.5
2000-01	34.3	35.0	(0.7)	84.8
2001-02	31.2	17.0	14.2	99.0
2002-03	18.0	42.2	(24.2)	74.8
2003-04	9.6	26.7	(17.1)	57.7
2004-05 (直至 2004 年 12 月底)	5.5	11.3	(5.8)	51.9 (註)

資料來源：屋宇署的記錄

註：截至二零零四年十二月三十一日，暫支帳的結餘涉及 843 宗未清帳款的個案（見第 4.12 段）。

根據《建築物條例》追討費用

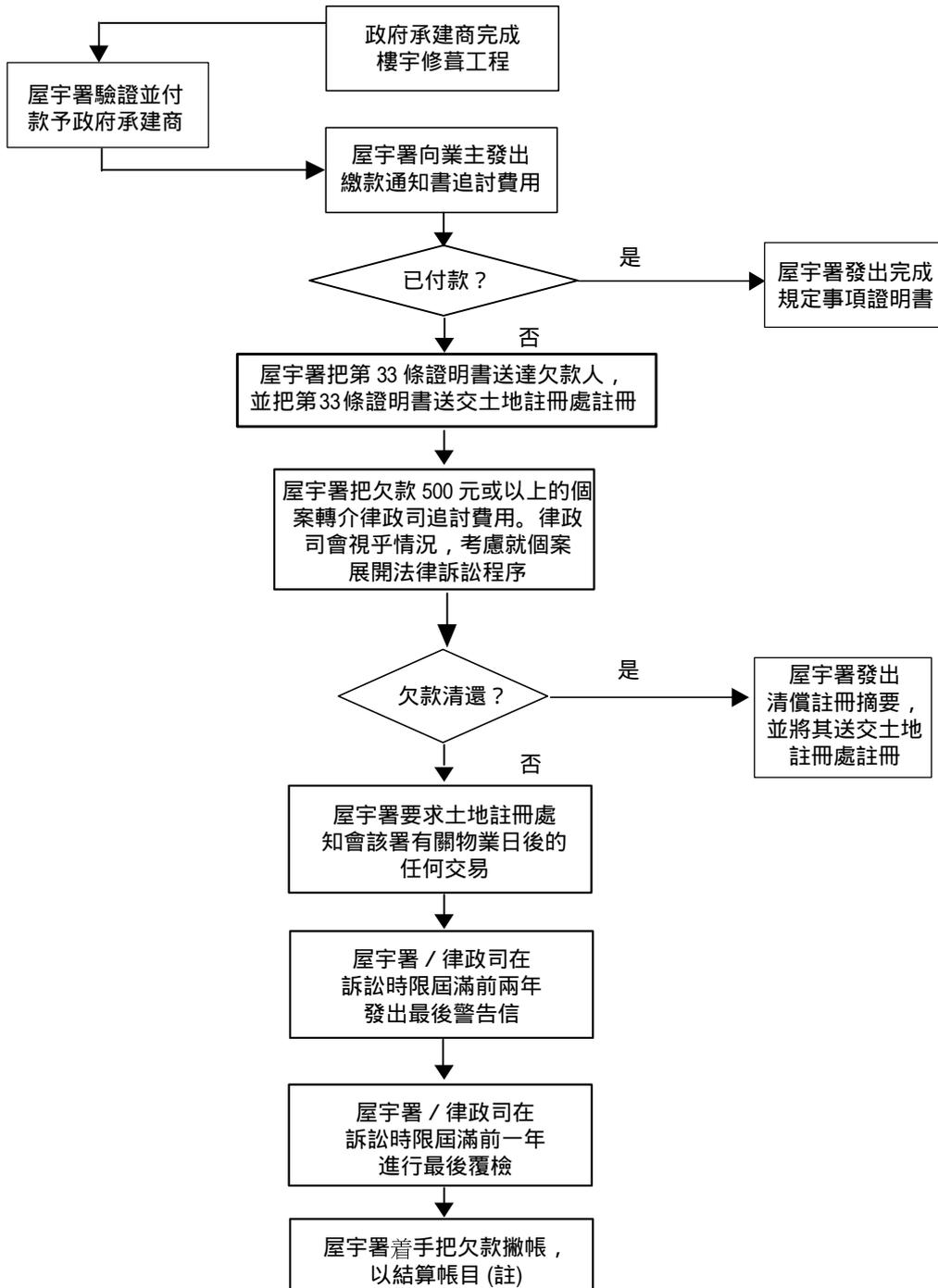
4.4 《建築物條例》第 33(1) 條訂明，凡屋宇署獲授權追討代為進行的工程的費用，該署可以簽發證明書，證明所欠費用及欠款人士的姓名，並可藉該證明書分攤各人應承擔的費用。《建築物條例》第 33(9) 條進一步訂明，在代為進行工程的費用全數討回之前，屋宇署可將證明書（第 33 條證明書）的註冊摘要，就針對招致該等費用的處所或土地的業權在土地註冊處註冊。一經註冊，該等費用及其應累算的任何利息，或以後應累算的任何利息，可構成有關物業的第一押記。

4.5 除非個案所涉欠款少於 500 元，否則，屋宇署會將個案轉介律政司，以便採取進一步的追討行動。律政司會視乎情況向欠款人和承按銀行發信，要求清繳欠款；如有需要，並會展開法律訴訟。

4.6 圖六載列屋宇署追討費用的程序：

圖六

向業主追討費用的程序



資料來源：屋宇署的記錄

註：雖然欠款為結算帳目而撇帳，但屋宇署仍會繼續追討欠款。舉例來說，該署會繼續執行根據《建築物條例》第 33 條註冊而對該物業業權所構成的第一押記 (見第 4.9 段)。

屋宇署降低暫支帳結餘的工作

4.7 表六顯示，暫支帳的結餘，多年來持續高企。二零零三年五月，屋宇署署長成立了追討費用監察委員會，並親自出任主席，以監察工作進展和處理各組所遇到的棘手欠款個案；而對於追討工程費用所須採取的每個步驟，亦定下時限。屋宇署的會計組定期要求現存樓宇部各組人員報告欠款個案的進展和所採取的行動。監察委員會每季開會一次。

4.8 自從監察委員會成立後，追討欠款的工作大有進展，而跟進行動亦普遍加快。在 2002-03 及 2003-04 年度收回的總額分別為 4,220 萬元及 2,670 萬元。然而，審計署注意到，現行追討工程費用的程序仍有可改善之處。

在土地註冊處註冊第 33 條證明書

4.9 如繳款通知書未獲清繳，根據《建築物條例》第 33 條，屋宇署有權就所欠款項向欠款業主發出證明書，並在有關樓宇的當眼處張貼證明書副本。如業主仍然未能在指定時限內清繳欠款，屋宇署可在土地註冊處註冊這份證明書（見第 4.4 段）。由於在土地註冊處註冊第 33 條證明書，即對有關物業的業權構成第一押記，這是保障政府的利益非常重要的一步。

4.10 然而，《建築物條例》第 33(9) 條亦規定，如物業的真誠購買人在第 33 條證明書註冊前已取得該物業的權益，並把有關權益註冊，則註冊第 33 條證明書而構成的第一押記對該購買人無效，亦不會使該購買人負上償還欠款的法律責任。因此，為免損失公帑，屋宇署人員應竭力盡早在土地註冊處註冊第 33 條證明書。

法定訴訟時限

4.11 屋宇署已就訴訟時限取得以下的法律意見：

- (a) 根據《建築物條例》第 33(6) 條，工程費用可作為欠政府的債項，由屋宇署予以追討。不過，根據《時效條例》(第 347 章) 第 4 條，訴訟必須在由修葺 / 清拆工程完成日期起計的六年內提出。在六年期限屆滿後，便不得再提出追討債項的訴訟；及
- (b) 關於根據《建築物條例》第 33(9) 條可採用的另一追討費用渠道，物業的第一押記賦予屋宇署權利，可根據《時效條例》第 19 條提出訴訟，“追討藉按揭財產或其他財產押記保證的本金，或追討售賣土地所得收益”。訴訟須在收取有關款項的權利產生日期的 12 年內提出，一般由根據第 33(9) 條註冊證明書的日期起計。

若不及時採取追討欠款行動，屋宇署可能會失去提出訴訟的權利。

暫支帳內的未清帳款的案齡分析

4.12 截至二零零四年十二月三十一日，暫支帳的結餘為 5,190 萬元，涉及的未清帳款個案達 843 宗，其中 156 宗屬政府承建商尚未完成工程但當局已支付部分款項的個案，款額共 2,070 萬元 (佔 5,190 萬元的 40%)，而其餘 687 宗則屬已完成工程的個案。這 687 宗個案的案齡分析載於表七，顯示 54% 的款項已拖欠超過四年：

表七

暫支帳內未清帳款的已完工個案的案齡分析 (截至二零零四年十二月三十一日)

工程完竣至今的年期 (註 1)	欠款個案 數目 (註 2)		未清帳款數額 (千元) %	
	(a) 8 年以上	125	(100)	2,823
(b) 6 年以上及 8 年或以下	103	(84)	2,634	8%
(c) 4 年以上及 6 年或以下	131	(89)	11,474	37%
(d) 2 年以上及 4 年或以下	148	(91)	9,992	32%
(e) 2 年或以下	180	(29)	4,313	14%
總計	687	(393)	31,236	100%

} 54%

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：由於屋宇署的記錄暫時沒有關於十宗個案的完成工程日期，審計署以付款予政府承建商的最後付款日期作為完成工程日期，以便進行案齡分析。

註 2：括號內的數字為已轉介律政司採取法律行動的個案數目，所涉款項共 2,129 萬元。

審計署的意見

有需要盡早向土地註冊處註冊第 33 條證明書

4.13 審計署注意到，在 687 宗個案中，撇除 58 宗不可根據第 33 條註冊證明書的個案（例如有關招牌的個案），有 177 宗（26%）沒有根據《建築物條例》第 33 條向土地註冊處註冊證明書（註 18）。為免損失公帑，屋宇署應盡早安排為這 177 宗個案註冊第 33 條證明書。

4.14 二零零三年六月，監察委員會（見第 4.7 段）規定第 33 條證明書須於繳款通知書發出八個星期後發出，而第 33 條證明書則須於發出一個月後向土地註冊處註冊。不過，審計署注意到，就這 177 宗個案而言，直至二零零五年二月中：

- (a) 有 53 宗個案，向業主發出的繳款通知書雖然超過八個星期仍未獲清繳，但屋宇署尚未就該等個案發出第 33 條證明書。這 53 宗個案中，有 31 宗的繳款通知書已發出超過一年，涉及款項 110 萬元；及
- (b) 有 18 宗個案（註 19），屋宇署已向業主發出第 33 條證明書超過一個月，但有關證明書仍未根據第 33 條向土地註冊處註冊。這 18 宗個案中，有六宗的第 33 條證明書已發出超過一年，涉及款項 16 萬元（註 20）。

4.15 屋宇署不一定時常能夠按所訂時限發出及註冊第 33 條證明書，其中不少例子，是由於檔案遺失、業權資料不確、跟進行動延誤及所涉個案複雜（例如須決定由哪一方承擔維修責任的個案、緊急工程完成後業權轉讓的個案），以致第 33 條證明書延遲註冊。以下是其中兩個例子：

註 18：該數目沒有計及拖欠少於八個月的個案。八個月的時限，是向土地註冊處註冊第 33 條證明書之前，進行各追討步驟的時限總數。有關步驟包括核證政府承建商的帳目、計算不同業主擁有的物業需要承擔的費用、發出繳款通知書、發出催繳通知書，以及發出第 33 條證明書。

註 19：審計署在計算個案的數目時，已沒有計及屋宇署在二零零五年年初根據《建築物條例》第 33 條向土地註冊處辦理註冊但註冊仍未生效的五宗個案。

註 20：屋宇署已把這六宗個案的其中五宗轉介律政司，就追討欠款一事徵詢意見。因此，屋宇署暫緩第 33 條證明書的註冊工作，以等候律政司的意見。

- 在某宗個案中(註 21)，屋宇署兩度聘用政府承建商進行六份第 24 條清拆令規定的清拆工程，而清拆工程亦早已於一九九四及九九年，由政府承建商完成。不過，直至二零零四年十二月，屋宇署仍未發出第 33 條證明書，以收回政府承建商的 260,527 元費用，以及屋宇署的 31,080 元監督費。審計署未能從屋宇署的記錄確定引致不當延誤的原因(註 22)；及
- 另一宗個案(註 23)涉及一個 200 萬元的斜坡安全修葺項目。該修葺工程已於二零零三年十二月完成，但因為有關業主拒絕承擔維修責任，並拒絕繳付繳款通知書的款項，所以直至二零零四年十二月，屋宇署尚未採取行動發出第 33 條證明書。二零零四年十一月，屋宇署轄下法律組就此事給予意見，認為業主必須承擔責任，並建議個案負責人員將有關個案轉介律政司追討工程費用。二零零五年二月四日，有關人員採取行動發出第 33 條證明書，但仍未安排把這宗個案轉介律政司處理。

審計署注意到其他個案亦有類似的延誤情況。屋宇署必須盡力遵守監察委員會所訂的時限。

有需要把個案轉介律政司

4.16 審計署亦注意到，在第 4.13 段所述的 235 宗(即 177 加 58)個案中，有 42 宗(或 18%)已拖欠款項超過六年。在這 42 宗個案中，有 24 宗涉及欠款共 94 萬元的個案，並未轉介律政司處理(註 24)。由於這 24 宗個案已過六年的訴訟時限，大部分個案追回欠款的機會不高(註 25)。

註 21：在這宗個案，一名業主在大廈天台加建違例建築物。由於接到多方投訴，屋宇署發出數份第 24 條清拆令，敦促業主清拆違例建築物，但不見效用。結果，該業主被控不遵從第 24 條清拆令，並遭罰款。屋宇署亦曾兩度聘用政府承建商代業主清拆違例建築物。

註 22：二零零五年三月，屋宇署人員告知審計署，他們已在二零零五年一月底向業主發出兩份第 33 條證明書，並已在二零零五年三月一日把該兩份證明書提交土地註冊處註冊。

註 23：在這宗個案，某幢樓宇後面的斜坡出現危險跡象。屋宇署根據《建築物條例》第 27A 條發出命令，敦促業主法團勘察斜坡，並提交補救建議書以供審批。業主法團沒有遵從命令，屋宇署因而聘用政府承建商代業主法團進行斜坡修葺工程。

註 24：該數目沒有計及欠款少於 500 元的個案，這些個案無須轉介律政司跟進(見第 4.5 段)。

註 25：二零零五年年初，屋宇署就這 24 宗個案的其中 4 宗發出第 33 條證明書。

4.17 此外，有 28 宗涉及欠款共 320 萬元的個案，已拖欠款項四至六年不等，但還沒有轉介律政司處理 (另見註 24)。由於這 28 宗個案快接近六年的訴訟時限，屋宇署需盡早把個案轉介律政司 (註 26)。審計署認為，屋宇署應盡速把個案轉介律政司採取法律行動，因為延誤會令屋宇署採取法律行動追討欠款的權利喪失時效。

有需要加倍努力追討大額的欠款

4.18 審計署就暫支帳截至二零零四年十二月三十一日的結餘進行分析，顯示有 23 筆大額的欠款 (每筆超逾 50 萬元)，合計 2,740 萬元，佔結餘 5,190 萬元的總額超過 53%。

4.19 有關這些大額欠款的案齡分析顯示，有九筆合計共 1,160 萬元的大額欠款已拖欠超過三年，詳情見表八。

註 26：二零零五年年初，屋宇署把其中三宗個案轉介律政司跟進，並另就其中四宗個案發出第 33 條證明書。

表八

已拖欠超過三年的大額欠款 (50 萬元以上)
(截至二零零四年十二月三十一日)

個案 (註)	工程完竣 日期	根據第 33 條 在土地註冊處 註冊的日期	個案轉介 律政司 的日期	未清 帳款 (千元)	附註
A	1995 年 6 月 13 日	2004 年 7 月 6 日	2004 年 10 月 19 日	590	—
B	1997 年 2 月 24 日	—	—	534	整項工程已於 2003 年 12 月 4 日完成。 屋宇署於 2005 年 2 月 4 日發出第 33 條證明 書。
C	1999 年 6 月 26 日	2002 年 10 月 25 日	2003 年 2 月 17 日	2,368	整項工程已於 2002 年 1 月 31 日完成。
D	1999 年 10 月 9 日	2001 年 12 月 17 日	2000 年 6 月 2 日	1,625	—
E	2000 年 5 月 31 日	—	—	930	整項工程已於 2004 年 9 月 22 日完成。
F	2000 年 11 月 11 日	—	—	1,585	整項工程已於 2003 年 12 月 4 日完成。 屋宇署於 2005 年 2 月 4 日發出第 33 條證明書。
G	2001 年 3 月 26 日	2003 年 11 月 13 日	2003 年 12 月 15 日	1,537	—
H	2001 年 5 月 15 日	2004 年 9 月 23 日	2003 年 3 月 4 日	678	—
I	2001 年 10 月 4 日	—	—	1,781	整項工程已於 2004 年 9 月 22 日完成。
總計				11,628	

資料來源：屋宇署的記錄

註：表內有底色的個案與斜坡修葺工程有關。

4.20 審計署注意到，表八的九宗個案中，有五宗與斜坡安全修葺工程有關。斜坡修葺工程通常會按同一項目中不同的施工令進行。根據屋宇署的慣例，有關人員會在整項工程完成後，才着手追討個別個案的工程費用。舉例來說，個案 B 的修葺工程早於一九九七年完成，但卻直至二零零三年十二月相關工程完成後，屋宇署才着手追討工程費用。由於斜坡修葺工程可能需時數年才能完成，追討斜坡修葺工程費用的工作會因而被阻延。屋宇署應考慮分階段追討這類斜坡安全修葺工程的費用。

有需要改善就暫支帳編製的管理報告

4.21 屋宇署設有一電腦資料庫，儲存暫支帳欠款個案的資料。該署定期編製多個異常情況報告，匯報未按時限處理的個案數目，報告包括欠款逾六年但仍未轉介律政司的個案。為方便高級管理層監察情況，屋宇署可考慮在管理報告提供更多資料，以作改善。第 4.14(a) 和 (b)、4.17 及 4.19 段載列管理層需要留意的個案例子，正顯示應要提交作監察之用的資料。

審計署的建議

4.22 審計署 *建議* 屋宇署署長應：

- (a) 敦促該署人員加快追討費用行動，以及盡力按照監察委員會訂定的時限，進行追討費用的每項工作，以免損失公帑；
- (b) 由於註冊第 33 條證明書能有效保障政府的利益，提醒該署人員盡早着手發出第 33 條證明書並把證明書註冊；
- (c) 提醒屋宇署人員盡速把個案轉介律政司採取法律行動；
- (d) 覆檢 37 宗欠款個案 (即第 4.14 段所述的 31 宗加 6 宗個案)，以及查明發出及註冊第 33 條證明書需時甚久的原因；
- (e) 考慮把 25 宗六年訴訟時限將屆滿的個案 (即第 4.17 段所述 28 宗減 3 宗個案) 轉介律政司採取所需行動；
- (f) 考慮分階段追討斜坡安全修葺工程涉及的費用；及
- (g) 透過提供更多有用的管理資料 (例如定期編製案齡分析報告)，進一步改善就暫支帳編製的管理報告。

當局的回應

4.23 屋宇署署長接納審計署的建議。他表示，如第 4.7 段所述，他於二零零三年五月成立了追討費用監察委員會，以監察追討費用的進展和處理棘手欠款個案。屋宇署會繼續改善該署在這方面的程序和工作。他並表示：

- (a) 多宗個案追討費用需時較長，主要由於費用的款額引起爭議及 / 或業主的地址有變，以及有關物業的業權轉變。業權的轉變，以及費用的承擔和分攤所引起的爭議，均令追討費用的工作變得複雜。至於涉及業主法團的個案，有時須給予業主法團較多時間，以便向個別業主收取承擔的費用；及
- (b) 他歡迎審計署所提出，分階段追討斜坡修葺工程費用的建議。事實上，屋宇署已在二零零四年着手研究，分階段追討斜坡修葺工程費用在技術上是否可行，以及法律方面的問題。基於研究結果，屋宇署已在二零零五年二月初實施分階段追討斜坡修葺工程費用的制度。

4.24 財經事務及庫務局局長表示支持審計署的建議，即屋宇署必須盡力追討暫支帳內的未清帳款，以及盡早採取必要的法律行動，以免損失公帑，並保障政府利益。

第 5 部分：就落實全城清潔策劃小組建議向有關各方提交 進度報告

5.1 本部分探討當局就落實全城清潔策劃小組報告所載建議的進展 (包括改善全港樓宇排水系統狀況)，向有關各方匯報的情況。

發表全城清潔策劃小組報告

5.2 二零零三年五月，全城清潔策劃小組成立 (見第 1.3 段註 3)。同月，該小組發表《香港環境衛生改善措施中期報告》，當中包括改善全港環境衛生狀況的策略，而排水系統檢查計劃亦於此時納入全城清潔計劃 (見第 1.3 段)。全城清潔策劃小組在所發表的策略中強調，改善措施必須徹底和可持續執行，並應盡快取得成效。

5.3 二零零三年八月，全城清潔策劃小組發表總結報告：《全城清潔策劃小組報告 改善香港環境衛生措施》，匯報了政府落實短期措施 (第一階段措施) 的進展，包括推行排水系統檢查計劃的進展。此外，小組亦匯報了未來路向和長遠措施 (第二階段措施) 的推行時間表。附錄 I 載列該總結報告所載，第二階段措施中部分改善建築物設計和大廈維修的措施。

推行全城清潔策劃小組建議的措施

5.4 全城清潔策劃小組於二零零三年八月三十一日解散後，有關的決策局接手負責推行其職權範圍內，全城清潔策劃小組所建議的措施。為使全城清潔策劃小組的工作能持續下去，政府在民政事務局成立了一個全城清潔策劃小組跟進工作督導委員會，負責監察及檢討全城清潔策劃小組所建議措施的推行情況和工作進度 (見第 3.5 段)。當局亦責成民政事務局局长，按季向政務司司長領導的政策委員會提交第二階段措施的進度報告。此外，民政事務總署也擔當中央統籌角色，在改善各區的環境衛生方面，領導有關的跨部門工作。由二零零三年八月起，房屋及規劃地政局和屋宇署每月向民政事務總署匯報推行全城清潔策劃小組所建議措施的進展。

當局向立法會內務委員會提交的進度報告

5.5 在二零零四年七月的一次立法會內務委員會會議上，當局向立法會議員簡報為改善香港環境衛生，各政府部門推行全城清潔策劃小組所建議措施的進度。該次簡報指出，在督導委員會的領導下，各項清潔措施都取得良好的進展，而各區的環境衛生均有明顯改善。此外，市民大眾對於保持環境清潔的意識也提高了。當局進一步表示，要達致持久清潔衛生，政府需要社會各方繼續支持及齊心協力，保持良好的個人及社區衛生標準。

審計署的意見

5.6 正如全城清潔策劃小組的報告指出，能否使香港成為一個清潔的城市，關鍵在於措施能否持續下去。全城清潔策劃小組的兩個報告，就短期和長期措施提出了超過 200 項建議。由於這些措施有助改善本港的環境衛生，故此其落實推行十分重要。由於除了在二零零三年年初經歷沙士爆發外，香港亦曾見證鄰近地區爆發其他疫潮和遭疾病入侵，故此落實這些措施極為重要。為免疫症重臨，市民必須保持警惕，並持之以恆，嚴格遵從良好的公眾衛生標準(註 27)。因此，為了公眾利益，當局應定期公布全城清潔策劃小組訂定的各項改善衛生措施的推行情況。

5.7 審計署歡迎當局在二零零四年七月向立法會內務委員會提交進度報告，讓立法會議員藉此得悉所取得的進展。由於公布政府工作的成效會有助喚起公眾的關注並提高透明度及公眾問責性，當局宜考慮定期把全城清潔策劃小組所建議措施的進度報告(例如本港樓宇排水系統狀況的最新評估等)上載政府網站。

審計署的建議

5.8 審計署建議，為提高透明度和公眾問責性，民政事務局局长應考慮定期把全城清潔策劃小組所建議措施的進度報告上載政府網站。

當局的回應

5.9 民政事務總署署長為民政事務局和民政事務總署作出綜合回覆。她表示：

- (a) 他們完全贊同審計署的建議。就民政事務總署職權範圍內的措施而言，有關資料已由二零零四年一月起上載該署網站的全城清潔策劃小組網頁。為進一步提高透明度及公眾問責性，他們會要求主要的有關部門/決策局同樣把取得的進展上載其網站；
- (b) 他們認為，有關部門應把其職權範圍內的措施的推行情況上載本身的網站，理由如下：

註 27：關於沙士，審計署留意到，世界衛生組織(世衛組織)在二零零四年十月發表了兩份文件，分別為《世衛組織就對沙士的風險評估和防備制定的綱領》及《世衛組織為全球監測沙士工作制定的指引 最新建議》。世衛組織在這兩份文件載列了關於全球監測和呈報沙士工作的修訂指引，作為迅速偵察疫症個案的長久策略，又極力倡議所有國家應進行沙士風險評估，並因應評估的結果，制定關於偵察和治理沙士的應變計劃。

政府所有部門均設有網站；

他們有第一手資料，並可確保資料迅速上載網站和更新。把資料傳送至另一部門會造成延誤，工作亦會因而重複，並不符合成本效益；及

全城清潔策劃小組所建議的措施，屬於他們日常工作的一部分，無須與他們向公眾公布的其他資料有所區別；及

- (c) 民政事務總署的全城清潔策劃小組網頁亦會提供超連結，連接有關部門／決策局的網站，以便公眾取得資料。

個案一

位於香港第三街的一幢樓宇

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(1)	1998 年 4 月 20 日	—	屋宇署人員根據樓宇安全檢驗計劃對上述五層高樓宇進行檢查時，發現樓宇正面的喉管銹蝕，但這些喉管似乎已不再使用，因為樓宇背面已安裝了新的喉管。
(2)	1998 年 10 月 12 日	175	屋宇署人員進行另一次實地視察。
(3)	1999 年 9 月 6 日	504	屋宇署向樓宇業主發出第 28 條渠務修葺令，規定業主在 2000 年 3 月 6 日或之前修妥破損的排水渠及喉管。由於屋宇署認為樓宇會變得危險，因此同時發出第 26 條樓宇修葺令。
(4)	1999 年 12 月 30 日	619	屋宇署就第 26 條樓宇修葺令及第 28 條渠務修葺令，向業主發出警告信。
(5)	2000 年 1 月 26 日	646	屋宇署接獲樓宇 1 樓業主的信件，表示雖然眾業主正與毗鄰樓宇的管理公司商討遵從該第 28 條及第 26 條修葺令的計劃，但仍未就工程及費用分攤達成決議。該業主認為，除非屋宇署提供協助，他懷疑眾業主能否在 2000 年 3 月 6 日的期限屆滿前達成決議。他又表示自己別無選擇，但同意由屋宇署安排承建商進行有關工程，並願意承擔自己那一份費用。
(6)	2000 年 3 月 31 日	711	屋宇署向樓宇業主發出另一封警告信。
(7)	2000 年 5 月 5 日	746	第 (5) 項提及的業主向屋宇署表示，眾業主未能就修葺工程達成共識。他又重申，同意由屋宇署安排承建商進行有關工程，並願意負擔自己那一份費用。
(8)	2003 年 4 月 25 日	1 831	屋宇署人員根據為防禦沙土而推行的排水系統檢查計劃對上述樓宇進行實地視察後，建議發出第 28 條渠務修葺令，但發覺第 28 條渠務修葺令曾經發出，而且期限已於 2000 年 3 月屆滿。
(9)	2003 年 4 月 28 日	1 834	在第 (8) 項提及的實地視察中，屋宇署人員發現該樓宇有喉管破損，因而向業主發出勸諭信。

附錄 A
(續)
(參閱第 2.10 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述 事件相 隔日數	主要事件
(10)	2003 年 11 月 28 日	2 048	屋宇署人員再次進行實地視察，發現樓宇正面不再使用的雨水管仍未修葺或拆除。有一段排水渠更被平台上的違例建築物圍封，阻礙修葺工程。
(11)	2004 年 3 月 1 日	2 142	屋宇署人員建議委聘政府承建商處理尚未獲遵從的第 28 條渠務修葺令，但最終未見政府承建商採取任何行動。
(12)	2004 年 3 月 18 日	2 159	屋宇署發出第 24 條清拆令，規定業主清拆上文第 (10) 項提及的平台上的違例建築物。
(13)	2004 年 5 月 21 日	2 223	屋宇署人員視察命令的遵從情況，發現修葺工程尚未展開，而平台上的違例建築物亦沒有清拆。
(14)	2004 年 6 月 3 日	2 236	屋宇署就第 24 條清拆令，向業主發出警告信。
(15)	2004 年 12 月 1 日	2 417	屋宇署因樓宇業主尚未遵從第 26 條樓宇修葺令及第 28 條渠務修葺令，向業主發出警告信。屋宇署要求樓宇業主在 14 日內展開修繕工程，否則將考慮提出檢控。
(16)	2004 年 12 月 14 日	2 430	樓宇業主的代表向屋宇署申請延長遵從第 24 條清拆令、第 26 條樓宇修葺令及第 28 條渠務修葺令的期限。業主代表又向屋宇署表示，已向法庭申請把平台上的違例建築物騰空，以便清拆。
(17)	2004 年 12 月 23 日	2 439	屋宇署人員與業主代表商討後，得知業主已召開會議商討委聘認可人士及展開修葺工程。屋宇署正考慮是否批准延長期限。
(18)	2004 年 12 月 30 日	2 446	審計署審查個案檔案，發現事件仍停留在第 (17) 項所述階段。審計署人員曾於 2004 年 12 月 23 日進行實地視察，發現破損的喉管仍未修葺，而樓宇失修的狀況仍未改變 (見照片七)。

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的意見：

屋宇署為執行第 28 條渠務修葺令而採取的跟進行動進展緩慢。屋宇署早於一九九九年九月已發出第 28 條渠務修葺令。直至二零零四年十二月三十日審計署審查檔案，該命令的期限已經屆滿超過四年(自二零零零年三月起計算)。

照片七

位於香港第三街的一幢樓宇



樓宇正面銹蝕的
雨水管已經破損

資料來源：審計署於二零零四年十二月二十三日拍攝的照片

附錄 B
(參閱第 2.10 段)

個案二

位於九龍觀塘的一幢樓宇

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(1)	2001 年 10 月 15 日	—	屋宇署收到公眾投訴後，實地視察上述樓宇，發現樓宇外牆的垂直喉管日久失修。
(2)	2001 年 11 月 9 日	25	屋宇署向樓宇的業主法團發出第 28 條渠務修葺令，規定法團在 2002 年 5 月 9 日或之前完成渠務修葺工程。屋宇署同時發出第 26 條樓宇修葺令，規定法團修葺該樓宇。
(3)	2002 年 2 月 5 日	113	屋宇署接獲一名區議員的信件，指業主法團正商議遵從該第 28 條渠務修葺令及第 26 條樓宇修葺令的計劃，但業主擔心沒有足夠時間完成修葺工程，因此申請延長期限三個月。
(4)	2002 年 2 月 23 日	131	觀塘民政事務專員去信屋宇署，希望該署考慮批准業主法團延長期限三個月的申請。
(5)	2002 年 3 月 13 日	149	屋宇署人員去信區議員，指得知業主法團正就修葺工程進行招標，但由於距離期限屆滿尚有一段時間，因此不會考慮延長期限的請求。不過，業主如無法在期限屆滿前完成工程，可申請延長期限。
(6)	2002 年 5 月 8 日	205	獲委聘的認可人士申請延長期限六個月，以便遵從有關命令。
(7)	2002 年 10 月 4 日	354	該認可人士把正式的委聘通知書送交屋宇署。
(8)	2002 年 11 月 16 日	397	屋宇署確認收到認可人士的信件及委聘通知書。
(9)	2003 年 7 月 8 日	631	屋宇署接獲電話投訴。投訴人告知屋宇署，該樓宇(面向馬路的 D、E 及 F 座)部分銹蝕的排水渠鬆脫，從外牆墮下，要求屋宇署跟進。

附錄 B
(續)
(參閱第 2.10 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(10)	2003 年 7 月 14 日	637	屋宇署人員根據為防禦沙士而推行的排水系統檢查計劃實地視察該樓宇，期間發現排水渠嚴重銹蝕，於是建議發出第 28 條渠務修葺令。(由於之前已發出了第 28 條渠務修葺令——見上文第 (2) 項，顯然其後沒有再發出第 28 條渠務修葺令。)
(11)	2003 年 7 月 17 日	640	屋宇署進行實地視察，以回應第 (9) 項提及的投訴。
(12)	2003 年 7 月 25 日	648	由於該樓宇的業主法團未遵從第 28 條渠務修葺令及第 26 條樓宇修葺令，屋宇署向法團發出警告信。 屋宇署人員同日收到該樓宇一名業主致業主法團的投訴信副本。該業主投訴法團處事緩慢，以及鬆脫的排水渠墮下會構成危險。他敦促法團即時採取行動，跟進樓宇的修葺工程。
(13)	2003 年 9 月 14 日	699	屋宇署收到另一封業主投訴信。該業主投訴業主法團拖延進行修葺工程，而屋宇署的跟進行動進展緩慢。他亦關注到屋宇署並未嘗試了解工程延誤的原因，或嘗試協助業主法團進行修葺工程。
(14)	2003 年 9 月 19 日	704	屋宇署接獲認可人士的信件，報告渠務修葺工程的進度，並要求延長期限六個月。
(15)	2003 年 10 月 20 日	735	屋宇署向認可人士發出另一封警告信。屋宇署拒絕批准認可人士的延期申請，並表明將於 2003 年 12 月 1 日進行視察，屆時如發現業主法團尚未遵從有關命令，該署將考慮提出檢控。
(16)	2003 年 12 月 12 日	788	認可人士告知屋宇署他已呈辭。
(17)	2003 年 12 月 22 日	798	屋宇署人員視察命令的遵從情況，發現業主法團並未遵從第 28 條渠務修葺令及第 26 條樓宇修葺令。修葺工程仍未動工。
(18)	2004 年 2 月 27 日	865	屋宇署委聘顧問公司處理未履行的工程。

附錄 B
(續)
(參閱第 2.10 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(19)	2004 年 3 月 12 日	879	顧問公司向屋宇署提交監督工程建議書，以供審批。
(20)	2004 年 5 月 19 日	947	顧問公司提交已加入屋宇署意見的修訂建議書。
(21)	2004 年 6 月 17 日	976	屋宇署的外判巡查小組進行有計劃的巡查時 (該計劃於指定地區找尋及記錄樓宇任何明顯的破損之處)，發現該樓宇的排水渠和喉碼銹蝕。
(22)	2004 年 7 月 6 日	995	屋宇署接獲業主法團的信件，解釋延誤進行修葺工程是由於缺乏相關經驗，並表示會承擔修葺費用，委聘認可人士，以及展開修葺工程。
(23)	2004 年 8 月 3 日	1 023	業主法團向屋宇署匯報進度時表示，正挑選認可人士，稍後會展開修葺工程。
(24)	2004 年 9 月 20 日	1 071	業主法團委聘了另一名認可人士。
(25)	2004 年 11 月 5 日	1 117	屋宇署與認可人士商議，後者表示稍後將與業主法團會面，並正擬備挑選承建商的招標文件。
(26)	2004 年 11 月 11 日	1 123	由於業主法團已開始物色承建商進行修葺工程，屋宇署遂通知顧問公司暫停工作。
(27)	2004 年 12 月 28 日	1 170	審計署審查個案檔案，發現事件仍停留在第 (26) 項所述階段。審計署人員於 2005 年 1 月 5 日進行實地視察，發現破損的排水渠仍未修葺，而樓宇失修的狀況仍未改變。見審計署人員實地拍攝的照片八。

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的意見：

屋宇署為執行第 28 條渠務修葺令及第 26 條樓宇修葺令而採取的跟進行動進展緩慢。該兩份命令早於二零零一年十一月發出，但自期限於二零零二年五月屆滿以來一直未獲遵從(即拖延了兩年多)。

照片八

位於九龍觀塘的一幢樓宇



資料來源：審計署於二零零五年一月五日拍攝的照片

註： 根據屋宇署的記錄，樓宇的低層背面及背面內角發現嚴重銹蝕的排氣管。

個案三

位於九龍土瓜灣的一個屋邨

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(1)	1995 年 3 月 4 日	—	屋宇署接獲一宗有關破損排水渠的投訴。
(2)	1995 年 3 月 16 日	12	屋宇署進行實地視察。
(3)	1995 年 4 月 3 日	30	屋宇署向業主法團發出勸諭信，促請業主法團在三個月內勘測並修葺破損的排水系統。
(4)	1995 年 6 月 1 日	89	業主法團告知屋宇署，有一些違例建築物阻礙進行渠務修葺工程。
(5)	1995 年 6 月 24 日	112	屋宇署將個案轉介署內另一組別，跟進違例建築物的事宜。
(6)	1995 年 10 月 19 日	229	屋宇署向業主法團發出第 28 條渠務修葺令，規定業主在 1995 年 12 月 1 日或之前展開修葺工程，並須於 1996 年 3 月 1 日或之前完成工程。
(7)	1996 年 3 月 13 日	375	屋宇署發出新的第 28 條渠務修葺令，取代早前發出的命令(因為需要更改收件人名稱)，並規定業主法團在 1996 年 7 月 1 日或之前完成修葺工程。
(8)	1996 年 6 月 19 日	473	認可人士代表業主法團向屋宇署提交委聘通知書。
(9)	1996 年 9 月 5 日	551	屋宇署視察命令的遵從情況，注意到修葺工程仍未展開。
(10)	1996 年 9 月 9 日	555	認可人士向屋宇署提交展開建築工程通知書。
(11)	1996 年 10 月 3 日	579	屋宇署再次視察命令的遵從情況，注意到修葺工程依然未動工。
(12)	1996 年 10 月 3 日	579	屋宇署向業主法團發出警告信，警告如果沒有合理理由而工程在四個星期內仍未展開，則會考慮提出檢控。

附錄 C
(續)
(參閱第 2.10 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(13)	1997 年 8 月 23 日	903	認可人士通知屋宇署修葺工程已經竣工。
(14)	1997 年 10 月 9 日	950	屋宇署聯同認可人士和承建商進行視察時，注意到天井充滿污水，遂通知認可人士第 28 條渠務修葺令仍未獲遵從。
(15)	1997 年 11 月 3 日	975	屋宇署再一次視察命令的遵從情況，但注意到破損的排水渠仍未修妥。
(16)	1997 年 11 月 5 日	977	屋宇署通知認可人士，鑑於在 1997 年 10 月 9 日進行的聯合視察中發現排水渠破損 (見第 (14) 項)，有關命令未獲遵從。屋宇署再次提醒認可人士，應盡快按命令規定完成修葺工程。
(17)	1998 年 1 月 21 日	1 054	屋宇署向認可人士發出警告信，敦促他盡快完成修葺工程。
(18)	1998 年 3 月 30 日	1 122	屋宇署與認可人士和業主法團進行實地視察，但屋宇署仍發現一些排水渠有破損。
(19)	1998 年 4 月 20 日	1 143	屋宇署通知認可人士，由於在 1998 年 3 月 30 日進行的聯合視察中發現排水渠破損 (見上文第 (18) 項)，有關命令未獲遵從。屋宇署再次提醒認可人士，應盡快完成修葺工程。
(20)	1999 年 1 月 20 日	1 418	屋宇署將違例建築物的問題轉介署內另一組別跟進。
(21)	1999 年 2 月 24 日	1 453	屋宇署致函地下店舖業主 / 佔用人，敦促他們清拆那些違例建築物，以便進行渠務修葺工程。
(22)	1999 年 8 月 4 日	1 614	屋宇署視察命令的遵從情況，發現那些違例建築物仍未清拆。
(23)	2000 年 5 月 22 日	1 906	屋宇署聯絡認可人士，得知所有破損的地面排水渠已經更換，但地下排水渠則因違例建築物阻礙而未能修葺。
(24)	2003 年 4 月 23 日	2 972	屋宇署向有關的地下店舖業主發出勸諭信，勸諭他們清拆違例建築物，並修葺破損的排水渠。

附錄 C
(續)
(參閱第 2.10 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(25)	2003 年 6 月 6 日	3 016	屋宇署於 2003 年 5 月 28 日進行實地視察後，向業主法團發出勸諭信，勸諭法團清拆違例建築物，並修葺破損的排水渠。
(26)	2003 年 7 月 30 日	3 070	傳媒報道該幢樓宇排水系統欠妥的情況。屋宇署進行實地視察。
(27)	2003 年 8 月 6 日	3 077	屋宇署向業主法團發出警告信，警告法團須修葺破損的排水渠。
(28)	2003 年 8 月 11 日	3 082	屋宇署進行另一次實地視察。
(29)	2003 年 8 月 20 日	3 091	屋宇署進行跟進視察。
(30)	2003 年 8 月 28 日	3 099	屋宇署向業主法團發出警告信。
(31)	2003 年 9 月 3 日	3 105	屋宇署將個案納入“清潔香港運動”，並向 58 名業主發出第 24 條清拆令，規定他們清拆違例建築物。
(32)	2003 年 9 月 25 日	3 127	屋宇署致函業主法團，告知各業主該署打算援引《建築物條例》第 28(8) 條，代為進行對上述樓宇破損的排水系統所需的緊急渠務修葺工程。
(33)	2003 年 11 月 19 日	3 182	屋宇署視察命令的遵從情況，注意到所發出的 58 份第 24 條清拆令中，有 13 份已獲遵從。
(34)	2004 年 1 月 9 日	3 233	屋宇署向政府承建商發出施工令，要求承建商對延伸自該樓宇一個天井的沙井的排水渠進行高壓噴水。
(35)	2004 年 1 月 12 日	3 236	政府承建商按要求展開修葺工程。
(36)	2004 年 1 月 17 日	3 241	屋宇署視察命令的遵從情況，注意到所發出的 58 份第 24 條清拆令中，有 14 份已獲遵從。
(37)	2004 年 4 月 29 日	3 344	屋宇署就其餘未獲遵從的第 24 條清拆令採取法律行動。

附錄 C
(續)
(參閱第 2.10 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(38)	2004 年 7 月 12 日	3 418	屋宇署核實政府承建商所進行的修葺工程已經在 2004 年 6 月 30 日完成。
(39)	2004 年 7 月 21 日	3 427	屋宇署通知業主法團，政府承建商所進行的緊急工程已經完成，不過工程完成不應視為第 28 條渠務修葺令已獲遵從，有關命令依然具有效力。
(40)	2004 年 8 月 10 日	3 447	屋宇署通知業主法團，第 28 條渠務修葺令仍未完全獲得遵從，該署會援引《建築物條例》第 28(7) 條，安排政府承建商進行所需的修葺工程。
(41)	2004 年 8 月 12 日	3 449	屋宇署將個案轉介顧問公司跟進，並表示第 28 條渠務修葺令未獲遵從，原因是違例建築物阻礙，以致破損地下排水渠的修葺 / 更換工程未能進行。屋宇署要求顧問公司進行勘測，以決定所需修葺工程的範圍，並擬備施工令供政府承建商跟進。
(42)	2004 年 11 月 2 日	3 531	顧問公司進行初步勘測。
(43)	2004 年 11 月 18 日	3 547	顧問公司向屋宇署提交初步勘測建議書。
(44)	2004 年 11 月 19 日	3 548	屋宇署視察命令的遵從情況，發現所發出的 58 份第 24 條清拆令中，再有 7 份已獲遵從。
(45)	2004 年 11 月 25 日	3 554	屋宇署人員聯同一名新業主和業主法團主席進行實地視察。業主法團主席告訴屋宇署，他打算自行安排進行所需的修葺工程。
(46)	2004 年 12 月 6 日	3 565	認可人士通知屋宇署，他再次獲委聘監督有關修葺工程。
(47)	2004 年 12 月 22 日	3 581	屋宇署人員向顧問公司表示，有關委託須要暫停執行，屋宇署已同意認可人士繼續進行修葺工程的建議。

附錄 C
(續)
(參閱第 2.10 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述 事件相 隔日數	主要事件
(48)	2004 年 12 月 23 日	3 582	審計署審查個案檔案，並向屋宇署人員查詢。屋宇署人員向審計署表示，阻礙修葺工程進行的違例建築物，約 80% 已經清拆。審計署人員進行實地視察，發現破損的排水系統 (例如沙井淤塞) 仍未完全修葺妥當。見審計署人員拍攝的照片九及十。

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的意見：

第 28 條渠務修葺令原定須於一九九六年七月或之前獲得遵從。不過，截至二零零四年十二月二十三日，即八年多後，有關命令仍未完全獲得遵從。一九九九至二零零二年間，執行清拆違例建築物的工作進度緩慢，而這些違例建築物阻礙妥善修葺 / 更換破損的地下排水渠。屋宇署於二零零三年九月才就那些違例建築物發出第 24 條清拆令。在接近二零零四年年底時，80% 的違例建築物已經清拆。不過，直到二零零四年十二月二十三日，破損的地下排水渠仍未修葺。最近業主法團委聘一名認可人士監督有關渠務修葺工程，屋宇署應密切監察事情的發展。

照片九及十

位於九龍土瓜灣的一個屋邨



資料來源：審計署於二零零四年十二月二十三日拍攝的照片



天井內的沙井淤塞，並且佈滿溢出的污水和廢料。

資料來源：審計署於二零零五年一月十六日拍攝的照片

註：根據屋宇署的記錄，二零零四年十一月進行的實地視察發現，該處的情況欠佳。大部分的沙井蓋損壞、不知所終、被違例建築物阻擋，以及佈滿鋪路的混凝土、廢料、物料和垃圾。視察人員建議對地下排水系統及有關樓宇地下的地面排水渠進行全面勘測。

附錄 D
(參閱第 3.18 段)

個案四

位於香港銅鑼灣道的一幢樓宇

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(1)	2003 年 7 月 18 日	—	屋宇署人員根據全城清潔計劃之下的排水系統檢查計劃進行實地視察，發現垂直喉管破損。
(2)	2003 年 9 月 9 日	53	屋宇署要求土地註冊處提供該樓宇業主法團的詳細資料。
(3)	2003 年 9 月 24 日	68	屋宇署收到土地註冊處提供有關業主法團的詳細資料。
(4)	2003 年 10 月 10 日	84	屋宇署發出第 28 條渠務修葺令，規定樓宇業主法團修葺或更換破損的樓宇公用排水渠，以及拆除不再使用的喉管，並須在 2003 年 12 月 8 日或之前完成修葺工程。
(5)	2003 年 11 月 14 日	119	業主法團投訴，表示 12 樓的違例建築物阻礙他們根據第 28 條渠務修葺令進行渠務改善工程。
(6)	2003 年 11 月 24 日	129	屋宇署人員視察命令的遵從情況，發現渠務修葺工程未有進行，而 12 樓的違例建築物亦尚未清拆。
(7)	2003 年 11 月 25 日	130	屋宇署回覆業主法團，該署已在 2001 年 2 月就有關違例建築物發出第 24 條清拆令；該署並已在 2003 年年初採取行動，檢控該單位的業主。
(8)	2003 年 12 月 8 日	143	該第 28 條渠務修葺令的期限屆滿。
(9)	2004 年 6 月 2 日	320	屋宇署人員建議由政府承建商清拆阻礙渠務修葺工程的違例建築物。建議於 2004 年 6 月 8 日獲屋宇署有關組別的主管批准。
(10)	2004 年 6 月 4 日	322	屋宇署視察命令的遵從情況，發現渠務修葺工程尚未展開。
(11)	2004 年 6 月 10 日	328	屋宇署人員在上址張貼通知書，述明擬在 2004 年 7 月 20 日根據《建築物條例》就 12 樓 D 座向法庭申請封閉令。

附錄 D
(續)
(參閱第 3.18 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(12)	2004 年 6 月 18 日	336	<p>屋宇署向業主法團發出警告信，表示會委聘顧問公司進行規定的修葺工程，並會向業主追討工程及監督費。</p> <p>屋宇署在同日收到認可人士在 2004 年 6 月 17 日發出的信，指該樓宇天台有違例建築物及樓宇外牆失修。認可人士請屋宇署進行實地視察。</p>
(13)	2004 年 7 月 20 日	368	<p>警方執行 2004 年 7 月 20 日發出的封閉令。</p>
(14)	2004 年 7 月 22 日	370	<p>環境保護署 (環保署) 通知屋宇署，該署收到在 2004 年 7 月 5 日提出的一宗投訴，指上述樓宇的破損和老化排水渠和喉管排出污水。環保署建議屋宇署敦促業主法團加緊工作，盡快完成渠務改善工程。</p>
(15)	2004 年 8 月 7 日	386	<p>屋宇署再次發出警告信，表明該署會在發出該信五天後委聘政府承建商，完成規定的工程；並指出如業主法團未能提出合理辯解，說明為何未能遵從第 28 條渠務修葺令，該署會考慮提出檢控。</p>
(16)	2004 年 8 月 9 日	388	<p>業主法團基於已經展開招標程序，遂申請延長期限，並提交了詳細的進度表，供屋宇署參考。業主法團亦通知屋宇署，已在 2004 年 4 月委聘認可人士。</p>
(17)	2004 年 9 月 2 日	412	<p>屋宇署聯絡認可人士，促請他盡快拆除不再使用的喉管，因為喉管會構成即時危險。不過，認可人士告知屋宇署人員，由於一名業主與業主法團之間的民事訴訟尚未解決，業主法團已要求他暫停修葺工程。在考慮這宗個案時，屋宇署人員的取向是，如收到緊急召喚，該署會安排政府承建商立即採取清拆行動。</p>
(18)	2004 年 9 月 13 日	423	<p>政府承建商展開清拆違例建築物工程。</p>
(19)	2004 年 10 月 28 日	468	<p>屋宇署向政府承建商發信，證明其完成清拆工程。</p>
(20)	2004 年 11 月 15 日	486	<p>業主法團和認可人士初步審核競投承建商提交的標書。</p>

附錄 D
(續)
(參閱第 3.18 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述 事件相 隔日數	主要事件
(21)	2004 年 12 月 10 日	511	屋宇署向業主法團發出警告信，敦促法團在 2004 年 12 月 31 日或之前展開修葺工程，否則該署會委聘顧問公司和政府承建商進行修繕工程。
(22)	2004 年 12 月 18 日	519	屋宇署收到業主法團提交有關修葺工程的修訂進度表，工程定於 2005 年 3 月展開。業主法團申請延長期限六個月，至 2005 年 6 月 30 日。
(23)	2004 年 12 月 29 日	530	審計署審查個案檔案，事件的進展仍停留在第 (22) 項所述階段。審計署人員曾在 2004 年 12 月 23 日進行實地視察，發現兩條排水渠的破損部分已經拆除，但其他破損的排水渠則尚未修葺。見審計署人員實地拍攝的照片十一。

資料來源：屋宇署的記錄

審計署的意見：

在這宗個案，第 28 條渠務修葺令的期限在二零零三年十二月八日屆滿。不過，直至二零零四年六月，即大約七個月之後，屋宇署才視察命令的遵從情況。二零零四年八月，業主法團申請延長第 28 條渠務修葺令的期限，但屋宇署沒有回覆。二零零四年九月，認可人士告知屋宇署，業主法團通知他不要進行任何修葺工程。工作似乎到了二零零四年十一月才恢復進行。

照片十一

位於香港銅鑼灣道的一幢樓宇



資料來源：審計署於二零零四年十二月二十三日拍攝的照片

附錄 E
(參閱第 3.18 段)

個案五

位於元朗元朗安興街的一幢樓宇

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(1)	2003 年 7 月 5 日	—	屋宇署進行實地視察，發現該樓宇的排水渠完全銹蝕。屋宇署人員建議發出第 28 條渠務修葺令，規定業主修葺排水渠。
(2)	2003 年 7 月 23 日	18	屋宇署要求土地註冊處提供業主法團和公契 (如有註冊) 的詳細資料。根據全城清潔計劃之下的排水系統檢查計劃，屋宇署進行另一次實地視察。
(3)	2003 年 7 月 24 日	19	屋宇署向業主發出勸諭信，敦促他們委聘認可人士，安排修葺或更換破損的排水渠，並通知他們，該署稍後會發出命令。
(4)	2003 年 7 月 29 日	24	土地註冊處向屋宇署提供業主法團和公契的詳細資料。
(5)	2003 年 8 月 20 日	46	屋宇署發出第 28 條渠務修葺令，規定業主法團修葺或更換破損的雨水管、廢水管、便溺污水管和通氣管。該命令須在 2003 年 12 月 20 日或之前遵從。
(6)	2003 年 12 月 11 日	159	屋宇署視察命令的遵從情況，發現修葺工程尚未完成。
(7)	2003 年 12 月 16 日	164	元朗民政事務專員通知屋宇署，雖然民政事務總署已提供調解服務，並協助業主法團召開會議，但業主尚未就修葺工程達成共識。
(8)	2003 年 12 月 20 日	168	該第 28 條渠務修葺令的期限屆滿。
(9)	2004 年 1 月 12 日	191	屋宇署向業主法團發出警告信，說明該署快將根據《建築物條例》第 28(7) 條，安排進行修葺工程。該署亦警告會考慮提出檢控。
(10)	2004 年 1 月 15 日	194	警告信因無法派遞而退回，原因是該業主法團已經解散。

附錄 E
(續)
(參閱第 3.18 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(11)	2004 年 2 月 2 日	212	屋宇署口頭徵詢民政事務總署，得悉並無該業主法團解散的記錄。
(12)	2004 年 2 月 3 日	213	屋宇署要求土地註冊處提供業權的詳細資料，以便向個別業主發出第 28 條渠務修葺令。
(13)	2004 年 2 月 11 日	221	土地註冊處提供該樓宇業權的詳細資料。
(14)	2004 年 3 月 3 日	242	屋宇署再次視察命令的遵從情況，發現第 28 條渠務修葺令仍未獲遵從。
(15)	2004 年 3 月 16 日	255	屋宇署通知業主，由於他們沒有遵從第 28 條渠務修葺令，該署已委聘顧問公司進行未履行的工程。該署亦要求業主讓屋宇署人員和顧問公司人員進入樓宇。
(16)	2004 年 3 月 17 日	256	屋宇署委聘顧問公司跟進這宗未履行工程的個案。
(17)	2004 年 3 月 19 日	258	屋宇署暫停進行上文第 (16) 項所述的委聘行動。
(18)	2004 年 3 月 22 日	261	該樓宇部分業主聯絡屋宇署，表示願意自行進行有關工程，但部分業主則寧願由顧問公司處理。屋宇署敦促業主安排召開業主法團會議，以作出決定，再通知該署。該署繼續留意個案的進展。
(19)	2004 年 4 月 1 日	271	三名區議員代表業主法團申請延長第 28 條渠務修葺令的期限六個月，以便業主重組業主法團，展開渠務修葺工程。
(20)	2004 年 5 月 25 日	325	屋宇署通知區議員，該個案已暫緩轉介顧問公司跟進，不過，如規定的修葺工程未能在 2004 年 6 月 15 日或之前完成，該署會再次委聘顧問公司跟進。
(21)	2004 年 6 月 3 日	334	區議員邀請屋宇署人員出席業主法團會議，討論有關第 28 條渠務修葺令的事宜。
(22)	2004 年 6 月 9 日	340	屋宇署婉拒邀請，表示該署人員已多次向業主解釋該命令的詳情。

附錄 E
(續)
(參閱第 3.18 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(23)	2004 年 6 月 12 日	343	區議員通知屋宇署，業主將於 2004 年 6 月 29 日開會，重組業主法團，以及討論建築工程的招標事宜，因而希望申請延長第 28 條渠務修葺令的期限。
(24)	2004 年 7 月 5 日	366	屋宇署獲業主法團代表口頭通知，招標工作正在進行。
(25)	2004 年 9 月 9 日	432	屋宇署聯絡業主法團代表，但獲悉業主不能就修葺工程達成共識。由於該命令不大可能獲得遵從，屋宇署決定轉介該個案予顧問公司跟進。
(26)	2004 年 9 月 10 日	433	屋宇署通知業主，已委聘顧問公司進行必須的測量工作和監督政府承建商進行的修葺工程。
(27)	2004 年 9 月 22 日	445	屋宇署第二次委聘顧問公司跟進這宗個案。
(28)	2004 年 10 月 29 日	482	顧問公司進行實地視察。
(29)	2004 年 12 月 17 日	531	顧問公司向屋宇署提交監督工程建議書，以供審批。
(30)	2004 年 12 月 22 日	536	屋宇署就顧問公司提交的監督工程建議書提供意見。
(31)	2004 年 12 月 30 日	544	審計署審查個案檔案。審計署人員亦在 2005 年 1 月 5 日進行實地視察，發現排水渠仍然破損（照片十二和十三）。
(32)	2005 年 1 月 24 日	569	顧問公司重新向屋宇署提交監督工程建議書，以供審批。

附錄 E
(續)
(參閱第 3.18 段)

項目	日期	與第 (1) 項所述事件相隔日數	主要事件
(33)	2005 年 2 月 2 日	578	屋宇署批准經修訂的監督工程建議書，並在同日向政府承建商發出施工令，以展開修葺工程。
<i>資料來源：屋宇署的記錄</i>			
<p><i>審計署的意見：</i></p> <p>在這宗個案，第 28 條渠務修葺令的期限在二零零三年十二月已經屆滿，但到二零零四年九月二十二日該個案才被轉介顧問公司跟進。顧問公司在二零零四年十二月十七日，即接近三個月之後，才把監督工程建議書提交屋宇署。顧問公司處理個案的進度，有可改善之處。</p>			

照片十二及十三

位於元朗元朗安興街的一幢樓宇

樓宇背面



銹蝕的
喉管

樓宇正面



資料來源：審計署於二零零五年一月五日拍攝的
照片

註：根據屋宇署的記錄，該樓宇的排水渠差不多
完全銹蝕，而且破損，樓宇背面則有喉管滲
漏。

個案六

位於沙田恒樂里的一幢樓宇

項目	日期	與第(1)項所述事件相隔日數	主要事件
(1)	2003 年 7 月 11 日	—	屋宇署根據全城清潔計劃之下的排水系統檢查計劃，到這幢樓宇進行實地視察，發現地面排水渠銹蝕。
(2)	2003 年 9 月 18 日	69	屋宇署發出第 28 條渠務修葺令，規定業主按需要修葺或更新破損的雨水管、廢水管、便溺污水管及 / 或通氣管。修葺令的屆滿日期為 2004 年 1 月 17 日。屋宇署把第 28 條渠務修葺令的副本張貼於樓宇入口處。
(3)	2004 年 2 月 23 日	227	屋宇署視察命令的遵從情況，發現渠務修葺工程尚未展開。
(4)	2004 年 3 月 2 日	235	屋宇署向樓宇業主發出警告信，述明該署將安排政府承建商代業主進行修葺工程，並會向業主追討所需費用。此外，業主如未能提出合理辯解，說明為何未能遵從第 28 條渠務修葺令，該署會考慮提出檢控。
(5)	2004 年 4 月 30 日	294	屋宇署接獲認可人士來信，表示已獲委聘替業主進行第 28 條渠務修葺令規定的修葺及改善工程。
(6)	2004 年 5 月 5 日	299	屋宇署口頭提醒認可人士，應同時處理另一份於 2001 年發出而尚未獲遵從的第 26 條樓宇修葺令。另外，認可人士表示須提交改動及加建工程建議書，供屋宇署審批。
(7)	2004 年 5 月 24 日	318	屋宇署再次口頭提醒認可人士，須處理尚未獲遵從的第 26 條樓宇修葺令。
(8)	2004 年 12 月 1 日	509	審計署審查個案檔案。審計署人員並於 2004 年 12 月 23 日進行實地視察，發現第 28 條渠務修葺令規定的修葺工程仍未進行（見照片十四和十五）。
(9)	2005 年 1 月 31 日	570	認可人士提交改動及加建工程建議書，供屋宇署審批。
資料來源：屋宇署的記錄			
審計署的意見：			
在這宗個案，屋宇署未有迅速採取跟進行動，執行第 28 條渠務修葺令。第 28 條渠務修葺令的期限於二零零四年一月屆滿，但截至二零零四年十二月一日，該命令仍未獲遵從。			

照片十四及十五

位於沙田恒樂里的一幢樓宇

樓宇正面



銹蝕的
喉管

樓宇側面



資料來源：審計署於二零零四年十二月二十三日拍攝的照片

註：根據屋宇署的記錄，上述樓宇的地面排水渠銹蝕。

個案七

位於銅鑼灣寶靈頓道的一幢樓宇

項目	日期	與第(1)項所述事件相隔日數	主要事件
(1)	2003 年 4 月 23 日	—	屋宇署根據全城清潔計劃之下排水系統檢查計劃到這幢樓宇進行實地視察，發現樓宇的排水渠銹蝕、錯誤接駁，而且有水漬。
(2)	2003 年 5 月 5 日	12	屋宇署向業主發出勸諭信，要求他們盡快糾正排水系統問題。
(3)	2003 年 6 月 25 日	63	屋宇署再次進行實地視察，發現破損的排水渠尚未修葺。
(4)	2003 年 7 月 25 日	93	屋宇署從土地註冊處取得業權資料。
(5)	2003 年 7 月 31 日	99	屋宇署發出第 28 條渠務修葺令，規定業主於 2003 年 9 月 28 日或之前修葺或更換破損的公用排水渠和喉管。
(6)	2004 年 1 月 27 日	279	屋宇署視察命令的遵從情況，發現第 28 條渠務修葺令尚未獲遵從。
(7)	2004 年 2 月 2 日	285	屋宇署通知業主，由於第 28 條渠務修葺令尚未獲遵從，故此已把個案轉介顧問公司跟進，進行修葺工程。屋宇署於同日把個案轉介顧問公司採取行動。
(8)	2004 年 2 月 10 日	293	顧問公司就此個案提交監督工程建議書，供屋宇署考慮。
(9)	2004 年 2 月 23 日	306	屋宇署人員完成就 2004 年 1 月 27 日的視察擬備的報告。
(10)	2004 年 7 月 16 日	450	屋宇署就顧問公司提交的監督工程建議書提出意見，並預料顧問公司會提交經修訂的監督工程建議書。

附錄 G
(續)
(參閱第 3.26 段)

項目	日期	與第(1)項所述事件相隔日數	主要事件
(11)	2004 年 12 月 7 日	594	審計署審查個案檔案，發現個案再無任何進展。顧問公司沒有提交經修訂的監督工程建議書。審計署人員於 2004 年 12 月 23 日進行實地視察，發現破損的排水渠仍未修葺 (照片十六)。
<i>資料來源：屋宇署的記錄</i>			
<p>審計署的意見：</p> <p>屋宇署自二零零四年一月視察命令的遵從情況後，沒有積極跟進業主遵從第 28 條渠務修葺令的進展。屋宇署於二零零四年二月把個案轉介顧問公司，但截至二零零四年十二月七日 (審計署審查檔案當日)，顧問公司仍未提交經修訂的監督工程建議書，而屋宇署亦沒有積極跟進顧問公司的工作進度，以致仍然無法知道第 28 條渠務修葺令何時會獲得遵從。</p>			

照片十六

位於銅鑼灣寶靈頓道的一幢樓宇



資料來源：審計署於二零零四年十二月二十三日拍攝的照片

註：根據屋宇署的記錄，有關樓宇的排水渠破損，業主須修葺或更換破損的排水渠。

屋宇署的顧問公司擬備及提交監督工程建議書
需時甚久個案的例子

(截至二零零五年一月二十五日)

個案	轉介日期	監督工程 建議書提交日期	相隔日數
I	2004 年 7 月 13 日	2004 年 11 月 9 日	119
II	2004 年 9 月 22 日	2005 年 1 月 24 日	124 (註 1)
III	2004 年 7 月 19 日	2004 年 11 月 29 日	133
IV	2004 年 8 月 20 日	尚未提交	158 (註 2)
V	2004 年 4 月 8 日	2004 年 9 月 15 日	160 (註 1)
VI	2004 年 6 月 4 日	2004 年 11 月 27 日	176 (註 1)
VII	2004 年 7 月 2 日	修訂的監督工程建議書 尚未提交	207 (註 1)
VIII	2004 年 1 月 15 日	尚未提交	376 (註 2)

資料來源：屋宇署的記錄

註 1：就這些個案而言，顧問公司已重新提交經修訂的監督工程建議書。因此，個案 II、V 及 VI 的相隔日數，是計算至顧問公司重新提交建議書的日期。不過，就個案 VII 而言，由於經修訂的監督工程建議書尚未提交（截至審計署審查檔案當日），故此相隔日數是計算至二零零五年一月二十五日。

註 2：相隔日數計算至二零零五年一月二十五日。

附錄 I
(參閱第 5.3 段)

全城清潔策劃小組建議的部分第二階段措施推行時間表

措施	時間表
<p>A. 大廈管理和維修</p> <p>1. 就強制推行大廈管理工作的建議及各項支援措施 (例如鼓勵業界發展一個全面的大廈管理和維修行業) 諮詢公眾</p> <p>2. 視乎上述諮詢的結果, 推行已商定的措施和修訂有關的法例</p>	<p>2003 年年底前</p> <p>由 2004 年開始</p>
<p>B. 建築物設計</p> <p><i>排水系統</i></p> <p>1. 就各項措施諮詢業界, 包括檢討技術指引及程序, 促使工程符合有關標準; 訂明入牆排水渠導管的最小尺寸以及制訂一套排水系統設計和建造的守則等</p> <p>2. 把幾類小型排水工程, 納入《2003 年建築物 (修訂) 條例草案》之下的小型工程規管制度</p> <p><i>酒店通風系統</i></p> <p>3. 詳細考慮酒店業其中一名成員完成的報告書《二十一世紀酒店潔淨及衛生典範》的內容, 擬備日後採用的具體措施</p> <p><i>嶄新和改良的建築物設計</i></p> <p>4. 透過認可人士及註冊結構工程師委員會和土地及建設諮詢委員會屬下的建設小組委員會進行討論, 及成立新的工作小組, 推行改善社區環境衛生的措施</p>	<p>與業界達成共識後</p> <p>同上</p> <p>持續進行</p> <p>持續進行</p>
<p>C. 持續發展</p> <p><i>加強“絕不容忍”的信息</i></p> <p>1. 透過網站或宣傳資料, 清楚地說明執法目的, 明確告知公眾, 當局會容忍或不會容忍的情況, 以及解決現有滋擾的措施和治本方法</p> <p>2. 檢討有關條例, 把製造環境滋擾列作罪行</p> <p><i>簡化執法程序</i></p> <p>3. 檢討相關條例下所訂明的執法程序</p>	<p>持續進行</p> <p>在 2003 年 10 月或之前完成有關條例的檢討</p> <p>持續進行, 如有需要會考慮修訂法例</p>

附錄 I
(續)
(參閱第 5.3 段)

措施	時間表
<p><i>取消繁文縟節</i></p> <p>4. 檢討進行執法程序所需的時間和費用</p> <p>5. 考慮其他可行方法 (例如把確認及尋找業主的有關工作外判), 以加快程序, 提高效率</p>	<p>} 在 2003 年 10 月 或之前制訂 改善的程序</p>
<p><i>打破傳統界限</i></p> <p>6. 擴大《建築物條例》條文的應用範疇, 處理與建築物有關的環境衛生問題</p>	
<p><i>建立一套改善追討費用的機制</i></p> <p>7. 在緊急情況下採用“先行動, 後收費”的安排 政府會根據民事債項制度, 追討在緊急及在個別人士沒有遵行當局所發命令的情況下, 所進行工程或提供服務的費用。在非緊急情況下, 政府會命令須負責的人士消除滋擾。</p>	<p>持續進行</p>

資料來源：二零零三年八月全城清潔策劃小組總結報告