

樓宇的渠務問題

撮要

1. 屋宇署執行《建築物條例》的規定，藉以為現存樓宇的業主及佔用人提供服務。這些服務包括：推廣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造成的危險和滋擾。

2. **排水系統檢查計劃** 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。為減輕市民的憂慮，屋宇署在二零零三年四月展開排水系統檢查計劃，檢查全港所有私人樓宇的外牆排水渠。該計劃最終納入全城清潔計劃。

3. **帳目審查** 鑑於排水系統狀況欠佳對環境衛生的影響，審計署審查了屋宇署為解決樓宇排水系統問題的工作。審計署注意到，自沙士爆發後，屋宇署已積極加強有關的執法行動。

渠務修葺令的遵從情況

4. **根據《建築物條例》第 28 條發出的命令** 《建築物條例》第 28 條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。

5. **審計署就第 28 條渠務修葺令的遵從情況作出的分析** 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，由於沙士爆發，發出的命令急升至約 2 000 份。二零零四年發出的命令有 785 份。審計署注意到，截至二零零五年一月，共有 100 份修葺令逾期超過兩年仍未獲遵

從。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，審計署建議屋宇署署長應密切監察屋宇署執行久未獲遵從的第 28 條渠務修葺令的進度，並加快採取行動，以確保所有第 28 條渠務修葺令均盡快獲得遵從。

在全城清潔計劃下改善樓宇排水系統狀況的工作

6. **排水系統檢查計劃的進度** 接近二零零三年年底，屋宇署人員為逾 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，屋宇署促請業主立案法團(業主法團)及管理公司檢查其擁有或管理樓宇的排水系統。屋宇署接獲業主法團／管理公司的 12 000 份回覆，列明他們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，其中 7 000 幢是業主法團／管理公司沒有自行進行檢查的樓宇，另外 2 000 幢則是業主法團／管理公司報稱排水系統有破損的樓宇。截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，其中已獲遵從的有 67%。

7. **有需要修訂目標完成日期及在措施推行後進行檢討** 儘管有關人員積極共同努力，屋宇署仍有一些工作未能按目標日期完成。例如：在二零零四年七月或以前完成有某種形式大廈管理的樓宇的排水系統修葺工程這個目標未能達到。審計署建議屋宇署署長應檢討迄今的進度、修訂目標完成日期、在措施推行後進行檢討，以及考慮就如何推動業主改善／維修樓宇的排水系統訂定長遠策略。

8. **有需要進行核實工作** 由於屋宇署要優先檢查沒有業主法團／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，該署尚未對已由業主法團／管理公司自行檢查，但報稱排水渠沒有破損的樓宇，進行核實工作。為確定所提交的資料是否可靠，審計署建議屋宇署署長應為這些樓宇進行核實工作。

9. **有需要加快跟進未獲遵從的命令** 截至二零零四年十二月三十一日，向有某種形式大廈管理的樓宇發出的修葺／清拆令，尚有 372 份未獲遵從；向沒有任何形式大廈管理的樓宇發出的修葺／清拆令，則尚有 403 份未獲遵從。審計署建議屋宇署署

長應更積極跟進這些未獲遵從的命令，包括加快把未獲遵從的命令轉介負責跟進未履行的工程的顧問公司採取行動。

向樓宇業主追討費用

10. **向樓宇業主追討費用的暫支帳** 自一九九五年起，屋宇署設立一個暫支帳，以便追討修葺危險斜坡、樓宇、排水系統及清拆違例建築物的工程費用。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。截至二零零四年十二月底，暫支帳的結餘為 5,190 萬元，涉及的未清帳款個案達 843 宗。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。自此，追討欠款的工作大有進展。然而，審計署建議屋宇署署長應加快追討費用的行動。

11. **有需要盡早在土地註冊處註冊第 33 條證明書** 根據《建築物條例》第 33 條，屋宇署有權在土地註冊處註冊證明書(第 33 條證明書)，藉此對有關物業的業權構成第一押記。不過，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，則這項第一押記對該人無效。審計署注意到，截至二零零四年十二月，在政府承建商已完成工程的 687 宗個案中，尚有 177 宗(26%)屋宇署沒有向土地註冊處註冊第 33 條證明書。由於註冊第 33 條證明書能有效保障政府的利益，審計署建議屋宇署署長應提醒該署人員盡早發出第 33 條證明書並把證明書註冊。

12. **有需要把個案轉介律政司** 審計署注意到，截至二零零四年十二月，在政府承建商已完成工程但屋宇署還沒有向土地註冊處註冊第 33 條證明書的個案中，有 24 宗個案(涉及欠款共 94 萬元)並未轉介律政司處理，儘管這些個案已過六年的訴訟時限。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。審計署建議屋宇署署長應考慮把六年訴訟時限將屆滿的個案，轉介律政司採取所需行動。

當局的回應

13. 當局接納審計署的所有建議。屋宇署署長並向審計署保證，屋宇署會致力減低現存樓宇破損排水系統構成的衛生風險。署長亦銳意引入改善措施，以解決樓宇的排水系統問題。

二零零五年四月