

## 檢討樓宇安全執法程序及運作模式工作小組 就檢討結果及建議呈交的報告

### 目的

1. 因應死因裁判官就馬頭圍道 45J 號樓宇倒塌事件所提出的建議，屋宇署已全面檢討其樓宇安全執法程序及運作模式（是次檢討），包括有關樓宇視察的內部手冊和指引；發出法定勘測令、修葺令及拆卸令的工作；以及監察隨後的跟進行動進展。本報告旨在匯報是次檢討的範圍、所得結果及建議。

### 背景

2. 在 2011 年 8 月 8 日至 16 日期間，死因裁判法庭就 2010 年 1 月 29 日馬頭圍道 45J 號樓宇倒塌事件造成 4 人死亡的案件進行死因研訊。死因裁判官於 2011 年 8 月 16 日宣讀裁斷，並提出多項關於這次塌樓事件的觀點，其中下列觀點與屋宇署有關：

- (a) 所有關乎樓宇的緊急事故（屋宇署的服務承諾是 3 小時內派員視察）及關乎樓宇失修的非緊急事項舉報（屋宇署的服務承諾是 10 天內派員視察），應由一名屋宇測量師聯同一名結構工程師共同進行視察工作；
- (b) 在視察後如認為樓宇有危險或可變得危險，屋宇署應立即發出修葺令而不應先發出勸諭信；以及
- (c) 屋宇署應通過例如每兩周一次的定期巡查，密切監察糾正工程的進度，以確保修葺令獲得遵從。

3. 屋宇署已於 2011 年 8 月 26 日在立法會發展事務委員會的樓宇安全及相關事宜小組委員會會議上，就死因裁判官提出的觀點作初步回應，並表示會根據死因裁判官的觀點，就有關樓宇安全執法行動的內部手冊和指令進行全面檢討，研究有關的指引是否清楚實用，以供屋宇署人員參考，以及是否能配合

現今情況的需要。

4. 爲此，屋宇署成立了工作小組以進行是次檢討。工作小組的職權範圍和成員名單載於**附錄 I**。

## 檢討範圍

5. 工作小組舉行了 5 次會議，就死因裁判官所提出的建議進行檢討，並檢視有關樓宇欠妥、失修或危險的視察及執法行動相關的事宜，以期改善關於這方面的員工實務規則、指引及指令。

6. 工作小組集中探討屋宇署進行樓宇安全視察及執法行動的整個程序和其中的各個階段，並特別就下列範疇進行檢討：

- (a) 實地視察的進行和緊急個案的處理；
- (b) 是否有需要因應市民就樓宇欠妥之處／失修的舉報派遣由屋宇測量師及結構工程師組成的聯合視察隊伍；
- (c) 屋宇測量師及結構工程師爲進行跨專業意見徵詢所作的個案轉介及相應的職責劃分；
- (d) 在送達勘測令／修葺令／拆卸令前發出勸諭信的做法；
- (e) 在送達勘測令／修葺令／拆卸令前須考慮的因素和準則，以及訂定命令的限期；
- (f) 就接獲的投訴個案和發出的勘測令／修葺令／拆卸令後的跟進行動；及
- (g) 有關行政管理及監察政府承建商及顧問就未獲遵從的勘測令／修葺令／拆卸令所進行的工程的表現。

7. 工作小組亦檢討是否有需要引入相關器材，以輔助屋宇署人員進行樓宇安全視察的目測工作。

## 根據《建築物條例》進行的樓宇安全執法工作

8. 屋宇署透過執行《建築物條例》，為市民提供監管樓宇及建築安全的服務。署方對現存私人樓宇的監管，由兩個樓宇部和一個強制驗樓部負責。兩個樓宇部的各個地區組別分別負責管理本港 6 個地理區域，每組由一名屬總屋宇測量師或總結構工程師職級的總專業主任掌管，並由一組專業人員和技術人員支援。由總屋宇測量師掌管的組別，支援人員由屋宇測量師和測量主任（屋宇）組成；由總結構工程師掌管的組別，支援人員主要是結構工程師和技術主任（結構）。強制驗樓部有兩個組別，主要職責是處理預算於 2012 年第二季實施的強制驗樓計劃下被揀選樓宇的事宜；該兩個組別分別由一名總屋宇測量師和一名總結構工程師掌管。

9. 就全港的現存私人樓宇，屋宇署提供 24 小時緊急服務，並承諾於 1.5 小時至 3 小時內（視乎舉報的事故地點而定）處理所有緊急事故舉報。屋宇署提供的緊急服務分為 3 類，即辦公時間內的服務、於辦公時間外運作的無線電傳呼系統服務，以及於颱風、暴雨或其他重大緊急事故期間啟動的緊急輪班制度服務。處理個案的前線視察人員為署內的專業人員（屋宇測量師或結構工程師）或技術人員；技術人員包括總測量主任、總技術主任、首席測量主任或首席技術主任。如有需要，前線的視察人員可向值班候命的高級專業人員徵詢意見。

10. 屋宇署亦承諾，於 10 天內處理所有關乎樓宇失修、招牌及斜坡的非緊急事項舉報。實地視察主要由上文第 9 段所述的署內人員或屋宇署委任的外判顧問進行。

11. 保持樓宇安全是業主的責任，因此業主須為樓宇進行定期檢驗及適時的保養和維修。屋宇署就上文第 9 和 10 段所提及的舉報個案進行視察，主要目的是評估樓宇的狀況，以及樓宇損毀／失修的程度或嚴重性，以決定是否需要進行緊急工程及／或發出勘測令、修葺令或拆卸令。

## 是次檢討

12. 檢討工作包括探討下列就樓宇安全執法程序及作業模

式為屋宇署職員提供參考的內部手冊和指令<sup>1</sup>：

<b>(a) 屋宇署《緊急事故工作手冊》(只有英文本)</b>	
A 部第 1 至 6 條	
<b>(b) 《樓宇部手冊》第 I 部第 3 條(只有英文本)</b>	
第 5 號指令	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋宇測量師及結構工程師之間的跨專業意見徵詢 [Cross Discipline consultation between BS and SE]</li> </ul>
<b>(c) 《樓宇部手冊》第 III 部第 3 條(只有英文本)</b>	
(i) 第 1 號指令	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 視察樓宇欠妥之處及根據第 26 條發出修葺令或拆卸令 [Inspection of Building Defects and Issue of Orders for Repair or Demolition under s26 of the Buildings Ordinance (BO)]</li> <li>● 《建築物的視察、評估和修葺手冊》 [Manual for Inspection, Assessment and Repair of Buildings]</li> </ul>
(ii) 第 2 號指令	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 《建築物條例》第 26(4)、27(6)(b)、28(8)條和《公眾衛生及市政條例》第 105 條所指的緊急工程 [Emergency Works under s26(4), 27(6)(b) and 28(8) of the BO and s105 of the Public Health &amp; Municipal Services Ordinance]</li> </ul>
(iii) 第 6 號指令	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 外牆的維修責任：就樓宇欠妥向業主及住戶發出勸諭信 [Maintenance Responsibility of External Walls issuing Advisory Letters to Owners and Occupiers]</li> </ul>

<sup>1</sup> 工作小組曾參考的內部文件已另行向獨立專家提供。

	about Building Defects]
(d) 《樓宇部手冊》第 III 部第 4 條(只有英文本)	
第 1 號指令	● 封閉危險樓宇 [Closure of Dangerous Buildings]
(e) 《樓宇部手冊》第 III 部第 5 條(只有英文本)	
(i) 第 1 號指令	● 勘測令及修葺令 [Investigation and Repair Orders]
(ii) 第 3 號指令	● 對鋼筋混凝土樓宇的結構欠妥之處的勘測 [Investigation of Structural Defects in Reinforced Concrete Buildings]
(f) 《樓宇部手冊》第 IV 部第 1 條(只有英文本)	
第 19 號指令	● 失責工程定期顧問合約 [Default Works Term Consultancy]
(g) 《樓宇部手冊》第 IV 部第 3 條(只有英文本)	
(i) 第 1 號指令	● 工程的視察 [Inspection of Works]
(ii) 第 5 號指令	● 拆卸危險建築物 [Demolition of Dangerous Buildings]
(h) 《合約管理小組手冊》(只有英文本)	
(i) 第 5.02 號 作業備考	● 顧問合約的管理 [Management of Consultancy Agreement]
(ii) 第 5.04 號 作業備考	● 屋宇署定期顧問合約的管理 [Administration of BD Term Consultancy]

## 檢討結果及建議

13. 檢討的結果及建議載於附錄 II，而建議的重點撮錄於下段，以供便覽。

### (I) 實地視察的進行和緊急個案的處理

#### (a) 由屋宇署人員處理的緊急個案

現時的《緊急事故工作手冊》[Emergency Handbook (只有英文本)]為屋宇署人員處理緊急個案提供了指引及指令。工作小組認為，現時關於處理緊急個案的指引及程序是足夠的。

#### (b) 由屋宇署人員進行的實地視察

- (i) 工作小組認為，現行的實務手冊、指令及指引已為進行實地視察的人員，提供足夠的行政指導。
- (ii) 工作小組建議進行實地視察的人員應配備標準的「視察工具包」，方便執行職務。該工具包應載有電筒、平水尺、裂縫量度尺、相機、雙筒望遠鏡、小型敲擊錘、拉尺和電子測距儀。
- (iii) 工作小組建議在屋宇署內成立統籌小組，負責有關儀器的存貨記錄、保養、採購及更換事宜。

#### (c) 技術評估及報告

- (i) 工作小組建議就須打開樓宇內密封的重要結構構件，包括被裝飾物料密封的構件，以及須進一步視察其他個別單位才能評估涉事欠妥樓宇整體結構完整性的情況，提供有關的指引。
- (ii) 工作小組建議簡化及統一不同形式的視察報告表格，並把視察時對重要結構構件及非結構構件應作出觀察的項目和所用時間，納入視察報告之內。
- (iii) 工作小組建議，除性質明顯屬於輕微的個案外，

在視察前應先進行案頭研究。案頭研究應涵蓋有關樓宇的結構類型、重要構件的類別和詳細資料、建築物料，以及樓宇曾進行改動的記錄。工作小組建議補充這方面的指引。

- (iv) 工作小組建議在《建築物的視察、評估和修葺手冊》[The Manual for Inspection, Assessment and Repair of Buildings (只有英文本)]的表 3 及 4 內加入新的「第 V 級 - 嚴重」[“V - Severe”]，以反映樓宇嚴重失修的情況，並據此考慮是否需要就有關情況安排屋宇署承建商進行緊急工程、申請封閉令或送達拆卸令的行動。
- (v) 工作小組建議由屋宇署的內部審核小組對視察報告所涉及的各项程序進行審核。
- (vi) 工作小組建議檢討和更新《建築物的視察、評估和修葺手冊》，使之涵蓋屋宇署的新近架構重組和關於落實此檢討所提各項建議的情況。

**(II) 是否有需要因應市民就樓宇欠妥之處／失修的舉報派遣由屋宇測量師及結構工程師組成的聯合視察隊伍**

- (a) 工作小組檢視了 2008 年至 2010 年間屋宇署曾處理關乎樓宇欠妥／失修的市民舉報個案數目及性質。2008 年的個案數目為 11 337 宗、2009 年為 11 389 宗，而 2010 年為 14 111 宗。舉報個案包括各類性質，由對結構事宜的關注（例如結構構件欠妥、沉降等）以至對公眾安全構成危險的非結構事宜（例如外牆飾面剝落、批盪鬆脫、欠妥渠管、危險廣告招牌等）。
- (b) 工作小組亦注意到，2008 年的緊急個案數目為 1 222 宗、2009 年為 971 宗，以及 2010 年為 1 033 宗。根據現行的制度，視察人員除屋宇測量師及結構工程師外，還包括技術職系人員，即總測量主任、總技術主任、首席測量主任及首席技術主任。

每名視察人員必須獨立進行視察，對本身的職責負上個人責任。工作小組認為，所有上述人員均符合資格處理市民就樓宇欠妥／失修所作出的舉報。如視察人員須徵詢其他專業人士的意見或是關於結構或規劃方面（例如走火通道）的進一步意見，屋宇署有既定機制能適時提供有關意見。這個機制是實用可行和有效的。

- (c) 工作小組徹底檢討了現行的制度、舉報個案性質、工作量及資源運用等，建議維持既定的機制，並認為從專業能力和才能的角度來說，就每宗個案都派遣由屋宇測量師和結構工程師組成的聯合視察隊伍是不必要的，這亦並非有效率和具效益的運用人力資源安排。這做法可能會衍生出視察人員失職的情況。

### **(III) 屋宇測量師及結構工程師為進行跨專業意見徵詢所作的個案轉介及相應的職責劃分**

#### **(a) 向結構工程師徵詢意見**

- (i) 工作小組認為《建築物的視察、評估和修葺手冊》所訂的「嚴重程度指數」[Severity Indices]及「樓宇整體失修情況級別」[Classification of overall dilapidated condition of the building]具有良好的指標作用，讓視察人員可據之決定在什麼情況下須進行深入的結構分析。
- (ii) 工作小組建議把上述兩個指標與徵詢結構方面的意見關連起來。評估結果如顯示樓宇的整體失修情況屬「嚴重程度指數 4」或「第 IV 級」，便有需要進行深入的結構分析，並為此目的徵詢結構方面的意見。

#### **(b) 向屋宇測量師徵詢意見**

就「樓宇失修」的工作而言，工作小組認為，現行針對複雜的消防安全事宜或關乎規劃的樓宇安全



事宜的諮詢機制已經足夠。

**(IV) 在送達勘測令／修葺令／拆卸令前發出勸諭信的做法**

- (a) 工作小組認為，發出勸諭信的目的是通知業主其樓宇有欠妥之處，使業主可盡早安排所需維修工作和知悉其樓宇的狀況。發出勸諭信並非維修進度中的關鍵環節，在任何情況下，發出勸諭信應不會影響維修計劃。
- (b) 建議維持向業主發出勸諭信的做法。

**(V) 在送達勘測令／修葺令／拆卸令前須考慮的因素和有關送達命令的時間**

- (a) 工作小組強調，任何勘測令、修葺令或拆卸令的送達均須基於專業判斷而作出，而現行的實務手冊已提供送達勘測令及修葺令時須考慮的準則，但至於在什麼情況下應發出拆卸令還是修葺令，現行的指引仍有改善空間。
- (b) 工作小組建議，一般情況下，在土地註冊處提供業權資料後 1 個月內，應送達有關的法定命令。對於非緊急個案，在高級專業主任同意送達命令的建議後 3 個月內，應發出有關的命令。
- (c) 工作小組亦建議，在《建築物的視察、評估和修葺手冊》的表 5 內加入新的「第 V 級 – 嚴重」[“V – Severe”]，以反映樓宇嚴重失修的情況。就第 V 級的個案，須考慮採取緊急行動，例如需要由屋宇署的承建商進行緊急工程、申請封閉令或送達拆卸令。

**(VI) 就接獲的市民舉報個案和發出的勘測令／修葺令／拆卸令後作出跟進行動**

**(a) 監察市民舉報個案的跟進行動**

- (i) 工作小組認為，屋宇署就欠妥／危險樓宇的市民舉報個案而進行視察的服務承諾（即緊急個案為 3 小時，非緊急個案為 10 天），已非常清晰並獲得妥善監察。
- (ii) 工作小組建議就提交視察報告的時限作出指引，認為在視察後 1 個月內提交視察報告是合理的，而報告內容應包括建議下次進行視察的周期。
- (iii) 工作小組建議在發出命令後隨即展開下次視察周期的監察工作。高級專業主任應監察和確保獲同意進行的下次視察周期妥善跟進。

**(b) 監察維修工程的進度**

- (i) 工作小組建議，由各組的總專業主任在其主持的組別項目統籌會議中監察所有未獲遵從的命令。
- (ii) 工作小組建議，由屋宇署署長所主持、旨在監督樓宇部執法工作的進度監察委員會，繼續處理長期未獲遵從命令的監察工作。

**(VII) 有關行政管理及監察政府承建商和顧問就未獲遵從的勘測令／修葺令／拆卸令所進行的工程的表現**

**(a) 對顧問的管理**

工作小組認為這方面的現行指引已經足夠。

**(b) 對屋宇署承建商的管理**

工作小組建議通過由總專業主任主持的組別項目統籌會議，加強監察屋宇署承建商的表現及地盤工程的進度。

## 結語

14. 本報告已概述對屋宇署現行關乎樓宇欠妥／失修／危險的執法程序和運作模式的檢討，包括檢視所選 7 項有關屋宇署既定運作模式的事宜，以確定處理樓宇安全事務的實務指引及指令是否足夠。

15. 工作小組同意，屋宇署有關樓宇安全視察和隨後執法行動的現行實務指引及指令，基本上是足夠的；然而，工作小組認為可加強某些關於樓宇安全的視察和報告、發出法定命令及隨後監察的工作，以改善整體工作流程的效率和效能。根據檢討結果，工作小組建議修訂和更新相關的手冊，以收納所提的改善事項。

16. 工作小組已審慎探討上文第 2(a)至(c)段所述死因裁判官提出的建議。現報告檢討結果如下：

- (a) 就每宗某級別失修／危險樓宇的舉報個案都派遣由屋宇測量師及結構工程師組成的聯合視察隊伍進行視察，可能不利於辦事效率和效能，還可能衍生出視察人員失職的情況。工作小組已徹底討論有關現行制度、個案性質、工作量與資源運用等，得出的結論是在每宗個案都動員兩名不同界別的專業人員進行視察，就資源及實際情況而言是不必要和不可行的。然而，工作小組認為，屋宇署現時讓員工就關乎結構和規劃的安全事宜可即時尋求意見的跨專業意見徵詢機制，是實用而有效的。工作小組根據檢討結果，還建議修訂相關的手冊，以收納質性評估方面的指標，從而提示員工應在適當時候啟動跨專業意見徵詢。
- (b) 工作小組認為，勸諭信的目的是盡早知會業主有關樓宇欠妥之處。發出勸諭信並非維修進度中的關鍵環節，應不會影響維修計劃。工作小組建議，在發出法定命令前發出勸諭信的做法應予保留。
- (c) 工作小組同意，監察糾正工程的進度以確保修葺令獲得遵從是有必要和至為重要的。然而，工作小組認為，下次視察的周期應根據每宗個案所評估的樓宇情況而定。在這方面，工作小組建議，各組掌管並監察組內所

有未獲遵從勘測令／修葺令／拆卸令的總專業主任，應為此而定期主持組別項目統籌會議。

17. 此外，工作小組以《建築物條例》的目標及屋宇署的角色為前提，就屋宇署人員視察樓宇的目的進行討論。工作小組認同屋宇署的角色是監察業主履行其確保樓宇安全的責任，以保障全港私人樓宇的整體安全，並為此而找出失修／危險的樓宇，送達法定命令及隨後監察遵從命令的進度，以促使業主負責其樓宇所需的勘測、修葺或拆卸事宜。

18. 工作小組認同樓宇業主有基本責任保持其樓宇安全，並為此而定期檢驗和適時保養維修其樓宇。一般而言，樓宇是由大量結構及非結構構件建成的，若把勘測失修樓宇的責任推給政府並由公眾承擔費用，實在不合邏輯。因此，屋宇署人員就上文第 17 段所述目的而視察樓宇時須負責的事項，在一般情況下不應包括詳細勘測及深入分析有關樓宇的欠妥／失修之處。

## 未來路向

19. 各項建議如獲高層管理人員同意通過，有關的手冊和指令會作出相應修訂。

## 屋宇署

檢討樓宇安全執法程序及運作模式工作小組

2011 年 12 月

## 檢討樓宇安全執法程序及運作模式工作小組

### 職權範圍

#### 工作小組負責

(A) 考慮死因裁判官的下述建議：

- (a) 由屋宇測量師及結構工程師共同進行關乎樓宇的緊急個案及關乎樓宇失修的非緊急事項舉報的視察工作；
- (b) 停止向業主發出勸諭信；以及
- (c) 在修葺令發出後進行定期監察。

(B) 全面檢討關乎樓宇安全的執法程序及運作模式，包括屋宇署人員視察樓宇所參考的手冊及指引，以及發出勘測令／修葺令及拆卸令的事宜。

(C) 在完成上文第(A)及(B)段所述的檢討並得出結果後，向屋宇署署長呈交建議。

### 成員名單<sup>1</sup>

聯合主席	李潤財先生 區永雄先生	總結構工程師／C 總屋宇測量師／D	屋宇署 屋宇署
成員	鄧國權先生 曾寶琮女士 康為謙先生	高級結構工程師／C1 高級屋宇測量師／D2 屋宇測量師／D2-2	屋宇署 屋宇署 屋宇署
秘書	陸文傑先生	結構工程師／C5-1	屋宇署

<sup>1</sup> 在職級後的英文字母為有關人員所屬的地區組別。

檢討樓宇安全執法程序及運作模式工作小組  
檢討結果及建議紀要

(I) 實地視察的進行和緊急個案的處理

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
(A) 由屋宇署人員處理的 緊急個案			
(a) 屋宇署《緊急事故工 作手冊》A 部第 4 條	(i) 在緊急情況下須採取 的行動	(i) 該指令為員工處理緊 急個案提供了指導， 亦訂明處理緊急個案 的目標、現場視察人 員的職責，以及須採 取的跟進行動。工作 小組認為，現時的程 序是足夠的，而且切 合所需。	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
<p><b>(b)</b> 《樓宇部手冊》第 III 部第 3 條第 2 號指令</p> <p>《建築物條例》第 26(4)、27(6)(b)、28(8) 條和《公眾衛生及市政條例》第 105 條所指的緊急工程</p>		<p>(ii) 該指令就有關緊急個案現場施工、與屋宇署承建商的協調、追收工程費用等事項，訂明行政程序。工作小組認為，現時的程序是足夠的，而且切合所需。</p>	
<p><b>(B)</b> 由屋宇署人員進行的實地視察</p>			
<p><b>(a)</b> 《建築物的視察、評估和修葺手冊》</p>	<p>(i) 第 2.3 段 - 視察方法</p>	<p>(i) 這手冊為視察人員提供指引，訂明視察人員在視察危險／失修的鋼筋混凝土樓宇及木結構的戰前樓宇時，應視察的項目及如何視察。</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
	<p>(ii) 第 2.4 段 - 視察範圍</p>	<p>(ii) 工作小組認為，為評估欠妥樓宇的整體結構完整性，應就須打開樓宇內密封的重要結構構件，包括被裝飾物料密封的構件，以及需進一步視察其他個別單位的情況（尤其是主要結構構件被視為是樓宇公用部分的個案），提供有關的指引。</p> <p>(iii) 經點算樓宇部各組別的現有視察儀器後，發現可供樓宇部人員使用的儀器只有相機、拉尺、雙筒望遠鏡和電筒而已。有關人員如須使用其他儀器，例如保護層厚測</p>	<p>(i) 工作小組建議，就須打開樓宇內密封的重要結構構件，包括被裝飾物料密封的構件，以及進一步視察其他個別單位才能評估有關欠妥樓宇整體結構完整性的情況，提供有關的指引。</p> <p>(ii) 工作小組建議進行實地視察的人員應配備標準的「視察工具包」，方便執行職務。</p>



相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
		<p>定儀、含水量測定儀等，則須向其他組別借用。工作小組認為如能為進行視察的樓宇部人員配備標準的「視察工具包」，會有助改善情況。建議工具包應包括的手提工具例子如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 電筒</li> <li>- 平水尺（以量度結構構件的垂直度）</li> <li>- 裂縫量度尺（以量度裂縫的尺寸）</li> <li>- 相機</li> <li>- 雙筒望遠鏡</li> <li>- 小型敲擊錘（以測試可接觸範圍內混凝土剝落的程度）</li> <li>- 拉尺／電子測距儀</li> </ul>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
<p>(b) 《樓宇部手冊》第 III 部第 5 條第 1 號指令</p> <p>勘測令及修葺令</p>	<p>(i) 第 3 段 - 就樓宇的全面調查而進行視察的範圍</p>	<p>(i) 該指令對就失修樓宇 (第 26A 條所指的命令) 及失修／欠妥渠管 (第 28 條所指的命令) 發出<b>勘測令／渠管修葺令</b>訂出指引。</p> <p>(ii) 視察範圍包括所有外部及內部飾面、結構構件、非結構構件、水箱、渠管及所有附加裝置連同附建物。檢查範圍廣泛，當有需要進行全面調查時可為員工提供指導。有關檢查範圍亦與《建築物的視察、評估和修葺手冊》的要求一致。</p> <p>(iii) 工作小組察悉，屋宇</p>	<p>(i) 工作小組建議在屋宇</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
		<p>署並無成立負責處理有關儀器的存貨記錄、保養、採購及更換事宜的統籌小組。</p> <p>(iv) 工作小組同意樓宇業主有最終責任為其樓宇進行詳細勘測。然而，為了緊貼詳細勘察和分析樓宇欠妥／失修情況的最新技術，以及讓員工隨時準備開展特別個案的調查工作，屋宇署應研究有關新技術／儀器的使用，並在有需要時考慮採購。</p>	<p>署成立統籌小組，負責有關儀器的存貨記錄、保養、採購及更換事宜。</p>
(c) 《樓宇部手冊》第 III 部第 5 條第 3 號指令	(i) 對鋼筋混凝土樓宇的結構欠妥之處的勘測	(i) 該指令就關於鋼筋混凝土樓宇結構欠妥之	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
對鋼筋混凝土樓宇的 結構欠妥之處的勘測		處所作的深入勘測， 為處理人員提供指 引。有關勘測應在特 殊情況下(例如死因 研訊、收集證據以考 慮作出檢控或紀律處 分)，經樓宇部的助理 署長同意才可進行。 該指令訂明進行詳細 勘測時採用的方法， 包括鑽芯取樣、化學 分析、雕鏤、拉力測 試等。工作小組認 為，現時的程序是足 夠的。	
<b>(C)</b> 評估及報告			
<b>(a)</b> 《建築物的視察、評 估和修葺手冊》	(i) 第 2.5 段 - 樓宇欠妥的級別		

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 表 1 – 內部結構構件的嚴重程度指數</li> <li>◆ 表 2 – 樓宇外部的嚴重程度指數</li> </ul> <p>(ii) 第 2.6 段 - 樓宇整體情況的級別</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 表 3 – 樓宇外部整體失修情況的不同級別</li> <li>◆ 表 4 – 樓宇內部公用地方及內部單位整體失修情況的不同級別</li> </ul>	<p>(i) 表 1 及 2 以定量形式顯示樓宇欠妥的範圍及嚴重程度，以便進行有關整體樓宇失修情況的定質評估。</p> <p>(ii) 表 3 及 4 提供整體樓宇失修的情況</p> <p>(iii) 樓宇整體情況的分級採用定質評估方法，及就個別結構構件欠妥之處的數量、種類、位置、範圍、分布情況及風險所作的專業判斷為依據。</p> <p>(iv) 樓宇整體失修情況分為 4 個級別，分別為第 I 級 – 可接受、第 II 級 – 中等、第 III</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
		<p>級 - 有局部差異及第 IV 級 - 惡劣。</p> <p>(v) 工作小組建議，在表 3 及 4 內加入一個新的級別，例如「第 V 級 - 嚴重」[“Category V - Severe”]，以反映樓宇嚴重失修的情況。就第 V 級的個案，須考慮採取緊急行動，例如需要由屋宇署的承建商進行緊急工程、送達封閉令及／或拆卸令。</p> <p>(vi) 工作小組認為，除性質明顯屬於輕微的個案外，在視察前有需要先進行初步案頭研</p>	<p>(i) 工作小組建議在表 3 及 4 內加入「第 V 級 - 嚴重」[“Category V - Severe”] 的級別，以反映樓宇嚴重失修的情況，並據此考慮是否需要安排屋宇署承建商進行緊急工程、送達封閉令及／或拆卸令的行動。</p> <p>(ii) 工作小組建議，應在視察前先進行案頭研究，以及制定標準視察報告格式。視察報</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
	<p>(iii) 第 2.8 段 - 視察報告格式</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 視察所得結果的表述</li> <li>◆ 欠妥／失修之處的定質評估</li> <li>◆ 結論及跟進行動的建議</li> </ul>	<p>究。</p> <p>(vii) 案頭研究應包括檢視有關樓宇的結構類型、重要構件的類別和詳細資料、建築物料及樓宇曾進行改動的記錄。</p> <p>(viii) 這手冊在 2000 年 2 月發出。工作小組認為該手冊須予檢討和更新，使之涵蓋屋宇署在 2011 年 4 月進行的架構重組和關於落實檢討所提各項建議的情況。</p>	<p>告應載述事實資料，例如裂縫的尺寸、性質和圖案，混凝土剝落的程度及外露鋼筋的情況。</p> <p>(iii) 檢討和更新《建築物的視察、評估和修葺手冊》。</p>
<p><b>(b) 《樓宇部手冊》第 III 部第 3 條第 1 號指令</b></p>	<p>(i) 附錄 1(a)及 1(b)分別載述有關鋁窗脫落事</p>	<p>(i) 該指令的附錄 1(a)及 1(b)分別載述有關鋁</p>	<p>(i) 工作小組建議檢討及統一不同格式的視察</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
樓宇欠妥之處的視察和根據第 26 條發出修葺令或拆卸令	故和全面樓宇調查所採用的視察報告格式	<p>窗脫落事故和全面樓宇調查所採用的視察報告格式。《建築物的視察、評估和修葺手冊》亦載有各種報告格式。工作小組察悉，視察人員和顧問公司採用不同的視察報告格式。工作小組認為應採用統一的報告格式。</p> <p>(ii) 工作小組成員認為，員工應採用標準視察報告格式(最低程度就例行個案採用標準格式)，以劃一不同隊伍的視察標準。為監察質素及確保一致，內部審核小組可每年選取一些個案作程序</p>	<p>報告，並把視察時應對重要結構構件及非結構構件作觀察的項目，和視察所用時間等，納入視察報告之內。</p> <p>(ii) 工作小組建議由屋宇署的內部審核小組對視察報告所涉及的各项程序進行審核。</p>



相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的考慮	工作小組的建議
		<p>審核之用，而技術審核則屬各組別的高級專業主任和總專業主任的職責。</p> <p>(iii) 工作小組察悉，現時的視察報告並無註明視察所用時間，建議在視察報告提供該項資料，讓人更能理解所進行視察的範圍和程度。工作小組認為應為每次視察提供足夠時間。</p>	<p>(iii) 工作小組建議在視察報告內記錄視察所用時間。</p>

(II) 是否有需要因應市民就樓宇欠妥／失修的舉報派遣由屋宇測量師及結構工程師組成的聯合視察隊伍

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
(a) 無	(i) 因應市民就樓宇欠妥／失修的舉報派遣由屋宇測量師及結構工程師組成的聯合視察隊伍	<p>(i) <u>服務承諾</u> 工作小組已研究屋宇署的服務承諾。工作小組得悉，屋宇署提供 24 小時緊急服務，承諾於 1.5 小時至 3 小時內（視乎舉報的事故地點而定）處理所有緊急事故舉報。至於關乎樓宇、招牌及斜坡失修的非緊急事項舉報，屋宇署承諾在 10 天內派員視察。</p> <p>(ii) <u>舉報的性質</u> 公眾作出有關樓宇欠妥／失修的舉報種類各異。就這項檢討而</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>言，舉報可分為以下級別：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 級別 I： 結構構件有嚴重欠妥之處及／或出現樓宇移動、震動或沉降，因而令人關注其結構安全。</li> <li>- 級別 II： 非結構構件有嚴重欠妥之處(例如鬆脫混凝土、鬆脫批盪、鬆脫外牆飾面磚、欠妥突簷、欠妥窗簷或窗戶構件等)，因而令人關注會否高空墮物，危害公眾安全。</li> </ul>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>- 級別 III： 存在倒塌風險，或令人關注是否存在墮下風險的危險附加物(例如冷氣機支架、廣告招牌、棚架／圍板)。</p> <p>- 級別 IV： 屬其他的樓宇欠妥／失修種類而在範圍或性質上較輕微，但業主／佔用人關注及向屋宇署作出舉報，例如渠管滲漏。</p> <p>(iii) <u>舉報數字</u> 從《管制人員報告》得悉，由 2008 至 2010 年，屋宇署分別處理</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>11 337 、 11 389 和 14 111 宗關於樓宇欠妥／失修的市民舉報個案。</p> <p>工作小組察悉，屋宇署於 2008、2009 和 2010 年分別接獲 1 222、971 和 1 033 宗緊急個案的舉報。</p> <p>(iv) <u>視察人員</u>  在現行制度下，視察人員不只包括屋宇測量師及結構工程師，還包括技術職系的人員，即總測量主任、首席測量主任、總技術主任和首席技術主任。每名視察人員必須獨立進行視察，對</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>本身的職責負上全部責任。工作小組認為，上述人員均合資格處理市民就樓宇欠妥／失修所作出的舉報。如有關人員須就結構或防火／規劃相關的安全事宜(例如走火通道)尋求其他專業人士的見解或意見，屋宇署有既定機制，能適時提供有關意見。這個機制對於應對市民就樓宇欠妥／失修所作的舉報，已證實是實際可行及有效的。</p> <p>(v) 工作小組建議採用既定機制，並認為就每宗個案都由屋宇測量</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>師和結構工程師聯合進行視察是不必要和不實際的，這亦並非有效率和具效益的運用人力資源安排，這做法可能會衍生出視察人員失職的情況。</p> <p>(vi) 工作小組已徹底討論有關現行制度、市民舉報個案的性質、工作量與資源運用，得出的結論是在每宗個案都動員兩名專業人員進行視察，就資源及實際情況而言，是不必要和不可行的。</p>	

(III) 屋宇測量師及結構工程師之間跨專業意見徵詢的個案轉介及相應的職責劃分

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
(A) 向結構工程師徵詢意見			
(a) 《樓宇部手冊》第 I 部第 3 條第 5 號指令  屋宇測量師及結構工程師之間的跨專業意見徵詢	(i) 附錄 A <sup>1</sup> 工作項目 (iv) – 投訴個案及有關修葺／勘測失修樓宇的大規模行動  - 作出結構評估／就結構穩定性提供意見及／或作出執法行動的建議  - 就複雜的消防安全和規劃事宜徵詢意見	(i) 結構工程師適時介入樓宇安全的視察工作，至關重要，尤其樓宇失修程度已達至相當，以致須作深入結構評估，以決定該樓宇是否已危險至須進行豎設金屬支架的緊急工程及／或緊急拆卸。  (ii) 屋宇測量師適時介入，就複雜的消防安	

<sup>1</sup> 有關專業意見徵詢的手冊的內文闡明了設立徵詢機制的背景，以及某些屋宇署人員在程序上須注意的事項。附錄 A 列出了一系列建議進行專業意見徵詢的項目(在手冊內被稱為「工作項目」)，以及每個「工作項目」的詳細說明、常見例子及相關手冊的文件編號。



相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>全和規劃事宜提供意見，同樣重要。最近涉及分間樓宇單位造成逃生途徑阻塞的慘劇，正好揭示這方面意見的重要性。</p> <p>(iii) 現時已備有一般指引，就屋宇測量師和結構工程師在什麼情況下真正需要徵詢對方專業意見而作出規範。工作小組認為，有關指引應詳加闡述，使能在樓宇安全視察過程中的適當時候啟動跨專業意見徵詢。</p> <p>(iv) 工作小組建議參考《建築物的視察、評</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>估和修葺手冊》，這手冊就評估樓宇狀況，以定量和定性形式提供明確指引。下文(b)項將作進一步闡述。</p>	
<p><b>(b)</b> 《建築物的視察、評估和修葺手冊》</p>	<p>(i) 第 2.5、2.6 及 2.7 段</p> <p>- 表 1 及 2： 以樓宇內部結構構件及外部的嚴重程度指數為樓宇欠妥情況作出分級</p> <p>- 表 3： 樓宇外部的整體失修情況的級別</p> <p>- 表 4： 樓宇室內公用地方及</p>	<p>(i) 已給視察人員提供技術指引，就視察危險或失修樓宇時應檢查的項目及如何檢查，作出指引。</p> <p>(ii) 這手冊就如何在進行視察時為樓宇失修(不論是內部結構構件或是樓宇整體失修情況)作出分級，訂立系統性的方法。</p> <p>(iii) 整體而言，現時採用</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	內部單位的整體失修情況的級別	<p>兩個指標，即「嚴重程度指數」及「整體樓宇的失修情況級別」。</p> <p>(iv) 一般而言，嚴重程度指數 1 至 3，以及整體失修情況級別的第 I 至 III 級，均代表欠妥／失修情況相對不嚴重。如兩項指標達嚴重程度指數 4 及第 IV 級，顯示樓宇欠妥／失修情況明顯。</p> <p>(v) 工作小組認為，視察人員在決定何時作出深入的結構分析／評估，以判斷該樓宇是否危險得須進行豎設金屬支架的緊急工程</p>	<p>(i) 以初步視察的評估結果顯示樓宇的整體失修情況達「嚴重程度指數 4」或「第 IV 級」，作為進行深入結構分析／評估及屋宇測量師向結構工</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		及／或緊急拆卸時，這些指標可提供有用的參考。工作小組認為應制訂指引，將這些指標和作深入結構分析／評估的需要關連起來。	程師徵詢意見的啓動水平，是合理的做法。
<b>(B)</b> 向屋宇測量師徵詢意見			
<b>(a)</b> 《樓宇部手冊》第 I 部第 3 條第 5 號指令  屋宇測量師及結構工程師之間的跨專業意見徵詢	(i) 附錄 A 工作項目(i)  針對違例建築工程的投訴個案及大規模行動  - 對違例建築工程進行評估或就執法行動提出建議	(i) 工作小組已檢視該項在 2011 年 9 月發出的指令。該指令涵蓋在日常工作中就例如防火間隔、出口路線及其他規劃事宜須徵詢屋宇測量師意見的各種情況。	(i) 考慮到最近涉及分間樓宇單位而造成逃生途徑阻塞的慘劇，工作小組建議為視察人員的視察工作提供更多指引。如有需要，應按既定機制適時徵詢屋宇測量師的意見。

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	<p>(ii) 附錄 A 工作項目(ii)</p> <p>- 審核關於認可人士／註冊結構工程師／顧問就勸諭信、法定命令、通告、小型工程監管制度、強制驗樓計劃、強制驗窗計劃等呈交的文件</p>	<p>(ii) 工作小組認為，就這項檢討中「樓宇失修」的視察工作而言，現行的屋宇測量師意見徵詢機制是足夠的。</p>	

(IV) 在送達勸諭令／修葺令／拆卸令前發出勸諭信的做法

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
<p>(a) 《樓宇部手冊》第 III 部第 3 條第 6 號指令</p> <p>外牆的維修責任就樓宇欠妥向業主及住戶發出勸諭信</p>	<p>(i) 死因裁判官的其中一個建議是在視察後如認為樓宇有危險或可變得危險，屋宇署應立即發出修葺令而不應先發出勸諭信。</p>	<p>(i) 發出勸諭信的目的是通知業主其樓宇有欠妥之處，使業主可盡早安排所需維修工作和及早知悉其樓宇的狀況。</p> <p>(ii) 工作小組知悉，由於從土地註冊處索取業權記錄以確定欠妥之處的維修責任誰屬，以及準備修葺令的工作需時(一般需 1 至 3 個月，視乎業權的複雜程度而定)，必須確定被送達法定命令的人的正確身分才可發出命令，尤其是當並非位於個別私人處所</p>	<p>(i) 向業主發出勸諭信的做法應予保留。</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>內的樓宇部分（如外牆）可能由個別業主擁有，而非由業主共同擁有或由樓宇的業主立案法團擁有的情況。</p> <p>(iii) 勸諭信一律是寄給樓宇的業主／住戶的，但不會提及他們的名字；因此，發出勸諭信不會令發出修葺令的工作受到拖延。簡言之，發出修葺令和發出勸諭信是兩回事，目的各有不同。況且，發出勸諭信並非發出法定修葺令的關鍵環節。</p>	

(V) 在送達勘測令／修葺令／拆卸令前須考慮的因素和有關送達命令的時間

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
<p>(a) 《樓宇部手冊》第 III 部第 3 條第 1 號指令</p> <p>視察樓宇欠妥之處及根據第 26 條發出修葺令或拆卸令</p>	<p>(i) 第 4 至 8 段 - 樓宇修葺令或拆卸令</p> <p>(ii) 第 38、45 至 48 段 - 拆卸危險建築物</p> <p>(iii) 第 15 至 21 段 - 送達命令</p>	<p>(i) 有關指引涵蓋發出修葺令和拆卸令的行政程序。</p> <p>(ii) 現行指令並未界定應在甚麼情況下送達拆卸令。建議當樓宇組件，例如屋頂、樓層、樓板、牆或柱有大部分已倒塌或嚴重失修，程度達至已損害樓宇結構的完整性，以致對住客或公眾構成威脅時，便應慎重考慮申請封閉令及送達拆卸令。</p> <p>(iii) 有關指引涵蓋送達修葺令／拆卸令的一般</p>	<p>(i) 建議提供關於考慮發出拆卸令的指引。</p>



相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>程序。不過，工作小組認為有需要訂明發出命令的時限。</p> <p>(iv) 為免送達命令有不必要的延誤，工作小組認為<b>修葺令</b>應在土地註冊處提供業權資料後 1 個月內送達。對於非緊急個案，預期發出命令的時間不應超過高級專業主任同意有關送達建議後 3 個月。</p> <p>(v) 工作小組強調必須時刻運用專業判斷以決定何時發出修葺令。發出命令的時間可因應情況需要而縮短。</p>	<p>(ii) 建議<b>修葺令</b>應在土地註冊處提供業權資料後 1 個月內送達。</p> <p>(iii) 對於非緊急個案，命令應在高級專業主任同意有關送達建議後 3 個月內發出。</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	(iv) 第 14 段 - 遵從命令期限	(vi) 工作小組認為，將遵從命令期限訂為最長 6 個月，在正常情況下是合理做法，以給予業主足夠時間互相協調，並委任認可人士、註冊結構工程師和註冊承建商完成所規定的糾正工程。不過，一般做法是員工須按每宗個案的實際情況作出判斷。對於會構成較高危險的個案，便應考慮較短的遵從命令期限，例如 2 至 3 個月，視乎有關的危險程度及個案的複雜性而定。  (vii) 工作小組同意，逾 6 個月的遵從期限，應	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		獲組別主管同意。	
<b>(b)</b> 《建築物的視察、評估和修葺手冊》	<p>(i) 第 2.7 段 - 視察樓宇後的跟進行動</p> <p>(ii) 表 5 - 因應不同級別的樓宇狀況所採取的跟進行動</p>	<p>(i) 提供技術準則，以根據視察或結構評估的結果而決定發出適當的勘測令或修葺令。</p> <p>(ii) 表 5 按不同的級別提供跟進行動(包括送達命令)的指引。在一般情況下，如樓宇屬第 III 級或以上的情況，署方會發出修葺令或勘測令。</p> <p>(iii) 工作小組建議，在表 3 及 4 內加入一個新的級別，例如「第 V 級 - 嚴重」 [“Category V - Severe”]</p>	<p>(i) 在表 3 及 4 內加入「第 V 級 - 嚴重」 [“Category V - Severe”] 的級別，以反映樓宇嚴重失修的</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	(iii) 第 3 段 - 根據《建築物條例》 第 26、26A 和 28 條 發出勘測令及修葺令	Severe”], 以反映樓宇 嚴重失修的情況。就 第 V 級的個案, 須考 慮採取緊急行動, 例 如視乎情況需要而由 屋宇署的承建商進行 緊急工程、送達封閉 令及／或拆卸令。  (iv) 這手冊提供了送達第 26、26A 和 28 條所述 命令的準則。工作小 組認為準則對決定送 達哪一種命令, 甚具 參考價值。	情況, 並據此考慮是 否需要就有關情況採 取要求屋宇署承建商 進行緊急工程、送達 封閉令及／或拆卸令 的行動。
(c) 《樓宇部手冊》第 III 部第 5 條第 1 號指令  勘測令及修葺令	(i) 第 2 段 - 第 26A 和 28(3)條所 述命令的定義	(i) 該指令就失修樓宇 (第 26A 條所述命 令) 和失修／欠妥渠 管(第 28 條所述命	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	<p>(ii) 第 3 段 - 視察範圍</p> <p>(iii) 第 4 至 5 段 - 遵從期限</p>	<p>令) 而發出<b>勘測令</b>提供指引。</p> <p>(ii) 爲了統一做法，工作小組認爲有關視察範圍的指引應參考《<b>建築物的視察、評估和修葺手冊</b>》第 2.4 段。</p> <p>(iii) 工作小組認爲，將遵從命令期限訂爲最長 6 個月，在正常情況下是合理做法，以給予業主足夠時間互相協調，並委聘認可人士／註冊結構工程師／註冊承建商完成所規定的勘測／糾正工程。</p> <p>(iv) 工作小組同意，逾 6</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	(iv) 第 6 段 - 勘測令及修葺令的送達	<p>個月的遵從期限，應獲屬總屋宇測量師／總結構工程師職級的組別主管同意。</p> <p>(v) 同樣地，工作小組建議應就發出<b>勘測令</b>訂明時限。工作小組建議，勘測令應在土地註冊處提供業權資料後 1 個月內送達。至於發出命令合共所需的時間，則由高級專業主任同意有關送達建議的時間起計，不應多於 3 個月。</p>	<p>(i) <b>勘測令</b>應在土地註冊處提供業權資料後 1 個月內送達。</p> <p>(ii) 命令應在高級專業主任同意有關送達建議後 3 個月內發出。</p>
(d) 《樓宇部手冊》第 III 部第 4 條第 1 號指令	(i) 第 2 至 7 段 - 決定封閉危險樓宇的指引	(i) 現時已就須封閉危險樓宇的情況，備有指引。總專業主任須親自	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
封閉危險樓宇	(ii) 第 8 至 20 段 - 送達封閉令的程序	<p>處理有關個案。至於是否封閉事涉樓宇，會在有關組別的總專業主任聯同樓宇部的另一名總專業主任進行視察後作出最終決定。上述的視察程序應在屋宇署人員進行初步視察後 <b>4 星期內</b> 完成。在處理所有可能須封閉樓宇的個案時，屋宇署人員均須小心謹慎、盡其所能，而且以着緊的態度處理。工作小組認為有關封閉危險樓宇的指引清晰而且足夠。</p> <p>(ii) 工作小組認為關於送達封閉令行政程序的指引是足夠的。</p>	

(VI) 就接獲的投訴個案和發出的勘測令／修葺令／拆卸令作出跟進行動

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
(A) 監察投訴個案的跟進行動			
(a) 無	(i) 監察關於樓宇欠妥／失修的市民舉報個案	(i) 工作小組認為，屋宇署就欠妥／危險樓宇的市民舉報個案而進行視察的服務承諾（即緊急個案為 3 小時，非緊急個案為 10 天），已清晰列明並獲得妥善監察。  (ii) 工作小組認為，應在視察後，盡快完成有關視察結果和相關建議的報告，並將報告提交高級專業主任審批。工作小組認為應	(i) 工作小組建議就提交視察報告的時限作出指引，而報告內容應包括建議下次進行視察的周期。



相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>就提交視察報告的時限作出指引。就那些須發出修葺令／勘測令／拆卸令的個案而言，報告內容應包括命令限期屆滿前，下次進行視察的建議周期。高級專業主任負責確保獲同意進行的下次視察周期妥獲遵從。</p> <p>(iii) 工作小組進一步建議在發出命令後隨即展開下次視察周期的監察工作。</p>	<p>(ii) 工作小組建議下次視察周期的監察工作應由高級專業主任負責。</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
<b>(B)</b> 監察維修工程的進度			
<p><b>(a)</b> 《樓宇部手冊》第 III 部第 3 條第 1 號指令</p> <p>視察樓宇欠妥之處及根據第 26 條發出修葺令或拆卸令</p>	<p>(i) 第 25 至 31 段 - 命令的監察</p>	<p>(i) 該指令就根據《建築物條例》第 26 條發出而未獲遵從的修葺令／勘測令／拆卸令的監察工作，作出一般指引。</p> <p>(ii) 當命令限期屆滿時，屋宇署人員須於一定時間內進行視察，確定命令是否已獲遵從，而進行視察的限期最長為遵從期限的兩倍，但不能多於 6 個月。</p> <p>(iii) 爲了進行監察工作，每月編製逾期個案的</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>列表；整體的監察工作由總專業主任負責。</p> <p>(iv) 工作小組認為，可通過<b>組別項目統籌會議</b>強化現時的監察機制(在下文<b>標題(VII)</b>項下會作進一步闡述)。該會議有助總專業主任監察所有未獲遵從的個案，包括監察政府承建商和顧問就未獲遵從的命令所進行的工程的表現。</p> <p>(v) 工作小組認為，為履行監察的目的，應視乎個別樓宇的情況而訂立下次視察周期。</p>	<p>(i) 工作小組建議通過<b>組別項目統籌會議</b>監察所有未獲遵從的命令。</p>

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>視察報告應就個別個案提出適當的下次視察周期，而組別項目統籌會議應負責監察的工作。</p> <p>(vi) 目前，屋宇署署長每兩個月主持進度監察委員會一次，以監督樓宇部的執法工作。會議目的之一，就是監察長期未獲遵從的法定命令。工作小組認為，應維持上述的監察機制。</p>	<p>(ii) 工作小組建議，由屋宇署署長所主持的旨在監督樓宇部執法工作的進度監察委員會，應繼續處理長期未獲遵從命令的監察工作。</p>
<p>(b) 《樓宇部手冊》第 IV 部第 3 條第 5 號指令</p> <p>危險樓宇的拆卸工程</p>	<p>(i) 第 5 至 7 段 - 優先處理</p> <p>(ii) 第 10 至 12 段</p>	<p>(i) 屋宇署備有指引，指示轄下人員須最優先處理拆卸工程。</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 拆卸前的調查</li> <li>(iii) 第 15 至 19 段</li> <li>- 預防措施</li> <li>(iv) 第 20 至 30 段</li> <li>- 地盤安全監督工作</li> <li>(v) 第 35 至 37 段</li> <li>- 竣工</li> </ul>	<p>(ii) 爲了監察進度，屋宇署人員須<b>每星期</b>向高級專業主任報告屋宇署承建商所進行的工程。高級專業主任會<b>每月</b>向總專業主任提交報告，報告拆卸個案的情況。</p> <p>(iii) 工作小組認爲，有關未履行拆卸工程和監察進度的指引是清晰和足夠的。</p>	

(VII) 有關行政管理及監察政府承建商和顧問就未獲遵從的勘測令／修葺令／拆卸令所進行的工程的表現

相關的樓宇部指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
(A) 對處理未獲遵從的命令的工程的顧問的管理			
(a) 《樓宇部手冊》第 IV 部第 1 條第 19 號指令  未獲遵從的命令的工程的定期顧問合約	對處理未獲遵從的命令的工程的顧問的管理	該指令應與下文(b)項所述的「《合約管理小組手冊》第 5.04 號作業備考-屋宇署定期顧問合約的管理」一併閱讀。	
(b) 《合約管理小組手冊》第 5.04 號作業備考  屋宇署定期顧問合約的管理	(i) 第 4 段 - 給顧問的資料  (ii) 第 5 段 - 顧問報告  (iii) 第 7 段 - 實地視察	(i) 工作小組同意委聘顧問處理未獲遵從的命令的工程是要解決內部欠缺資源的問題。處理未獲遵從命令的工程的顧問是屋宇署的專業代理人，有能力進行命令所指明	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
		<p>的工程。工作小組認為過份控制處理未獲遵從命令的工程顧問會有違原本委聘顧問的目的，故應避免。</p> <p>(ii) 工作小組同意，要屋宇署人員詳細查核顧問的專業工作或接替顧問的職責，均不是顧問合約管理原則的原意。</p> <p>(iii) 手冊內載有關於處理未獲遵從命令的工程的顧問管理的指引。工作小組認為指引清晰足夠。</p>	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
<p>(c) 《合約管理小組手冊》第 5.02 號作業備考</p> <p>顧問合約的管理</p>	<p>(i) 第 4 段及附錄 A - 顧問專業工作的監管及查核</p> <p>(ii) 第 9 段 - 顧問表現的報告</p> <p>(iii) 第 5.3(b)段 - 屋宇署、顧問及承建商之間的協調</p> <p>(iv) 第 7 段 - 行動計劃</p>	<p>(i) 工作小組認為專業工作的質素及對工地進度嚴密監察，是處理未獲遵從命令的工程顧問管理工作的其中一項要素。</p> <p>(ii) 關於處理未獲遵從命令的工程顧問專業工作的質素：依據顧問管理的原則，工作小組認為，就有關查核顧問的工作及報告顧問表現的機制而言，這手冊所提供的指引清晰而且足夠。</p> <p>(iii) 監察地盤工程進度：關於召開組別項目統籌會議以監察地盤工</p>	



相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	(v) 第 8 段 - 進度報告	程進度方面，已備有 指引。  (iv) 工作小組認為，就檢 查顧問的工作質素及 監察地盤工程進度的 目的而言，現時手冊 所提供的指引清晰而 且足夠。	
<b>(B) 對屋宇署承建商的管理</b>			
<b>(a) 《樓宇部手冊》第 IV 部第 3 條第 1 號指令</b>  工程的視察	(i) 第 5 至 11 段 - 與承建商進行聯合視 察  (ii) 第 12 至 13 段 - 施工中工程的視察	(i) 已就動員屋宇署承建 商為未遵從第 26 及 28 條所指命令的業主 進行工程，已備有指 引。至於未有聘用處 理處理未獲遵從命 令的工程顧問的個	

相關的樓宇部 指令／手冊	關注事項	工作小組的檢視內容	工作小組的建議
	(iii) 第 14 至 19 段 - 監察	<p>案，屋宇署人員會負責項目的管理，以及監察屋宇署承辦商的工作，包括進行實地視察、監察進度，以及妥為記錄檔案。</p> <p>(ii) 工作小組認為，有需要採用與<b>組別項目統籌會議</b>相同的形式，以監察屋宇署承建商的表現及地盤工程的進度。為方便起見，工作小組建議可於<b>組別項目統籌會議</b>監察屋宇署承建商的表現。</p>	<p>(i) 工作小組建議，通過<b>組別項目統籌會議</b>，監察屋宇署承建商的表現及地盤工程的進度。</p>