

差饷物业估价署对楼宇标示门牌号数的规管 主动调查报告摘要

背景

根据《建筑物条例》，差饷物业估价署（「差估署」）署长获授权编配门牌号数。若发现楼宇没有标示获编配的门牌号数，该署可向业主发出「标示命令」。任何人若无合理辩解而没有遵从「标示命令」，即属违法。

2. 然而，本署留意到，本港颇多楼宇没有标示门牌号数，对市民及游客均造成不便，甚或会影响公务人员（例如：警察、消防员、救护员、邮差）执行职务，而该署却从未向没有为楼宇标示门牌号数的人士，采取检控行动。

3. 鉴于以上所述，申诉专员作出主动调查，审研差估署对楼宇标示门牌号数的规管工作，以寻找可改善之处。

调查所得

4. 本署的调查发现，差估署未有尽力确保本港楼宇标示正确门牌号数。该署在以下各方面须作出改善。

不重视侦测违规情况

5. 目前，差估署职员只是在外勤时或会一并留意附近楼宇的门牌，署方并未责成他们必须监察楼宇有否标示准确的门牌号数。本署认为，差估署有必要制订巡查制度，要求职员必须执行该项职务，并将巡查结果作清楚记录及有系统地存盘。

6. 差估署自一九九二年推行「全港性」的「门牌号数展示运动」（「展示运动」），巡查楼宇／地铺，并向居民及商铺负责人作出有关的警告／劝谕。然而，该类运动所涵盖的楼宇／地铺散布各地，巡查欠缺深度。为令巡查更深入、聚焦，以及争取区议会及地区人士的支持，该署在二〇一三年开始集中在一些地区作较有系统的巡查工作，本署对此举予以肯定。然而，该类较有系统的地区性「展示运动」至今只举行过两次，次数

不够频密，进度缓慢，并且忽略了会较多出现问题的旧楼及翻新楼宇的地区（例如深水埗）。本署认为，差估署理应增加地区性「展示运动」的频次及地区，以提高该类运动之成效。

执法工作程序松散

7. 差估署并没有工作指引，注明就楼宇没有标示门牌号数的个案，职员应发出多少次警告，以及应在何时作出跟进巡查、发出「标示命令」及采取检控行动等。差估署对于这些关乎执法力度的决定均缺乏程序规范，制度非常松散。

侧重警告，过份容忍违规情况

8. 差估署的执法个案显示，具法律效力的「标示命令」是非常有效的执法工具。违规者一旦收到「标示命令」，便会迅速作出纠正，故该署根本上无须使出终极的检控一招。但该署却鲜有发出「标示命令」，而是只会发出业主大多不遵从的警告 / 劝喻信，在过去 6 年所发出的警告达 8,540 宗，但「标示命令」则只发出了 28 张。本署认为，差估署实应检讨其执法策略；遇到业主不合作的情况时，便应尽早发出「标示命令」，以提升执法效率。

应重点鼓励旧楼标示门牌号数

9. 现存楼宇（尤其是在旧区的楼宇）以及进行过大厦外墙维修 / 翻新工程的楼宇没有标示门牌号数的问题，相信是较为严重。本署认为，差估署可向专责地区事务及协助大厦业主履行管理大厦责任之民政事务总署寻求协助，请该署提醒楼宇的业主立案法团、业主委员会或管理人，务须履行标示楼宇门牌号数的法律责任，而对于没有上述组织或管理人的楼宇更加要向众业主提供意见 / 协助。

10. 市区重建局现时向参与「楼宇更新大行动」进行翻新工程的楼宇，免费提供印上正确号数的门牌，无疑是便民之举。本署相信，制作门牌的成本不高。差估署可考虑向更多楼宇提供此项免费服务。

应加强宣传教育

11. 对于楼宇业主有法律责任在其楼宇标示正确门牌号数，一般市民的认知并不足够。他们更未必知道，差估署对于门牌式样的要求其实颇为简单；要履行该项法律责任是所费无几且惠己利人。本署认为，差估署可考虑制作政府宣传短片 / 电台广播，向公众广泛宣传上述信息。

建议

12. 基于上述调查所得，申诉专员敦促差估署：

- (1) 将监察楼宇标示门牌号数的巡查任务栏作职员必须执行之职务，并就每次巡查所得作有系统的记录及分析；
- (2) 增加地区性「展示运动」的频次及地区；
- (3) 为跟进楼宇没有标示门牌号数的个案的执法步骤，制订详细的工作指引，以免再现延误执法的情况；
- (4) 检讨执法策略，尽早发出「标示命令」，以提升执法效率；
- (5) 向民政事务总署寻求协助，加强对旧楼的宣传教育工作，并在有需要时请该署从中协调；
- (6) 考虑向更多楼宇免费提供有正确号数的门牌；
- (7) 考虑制作政府宣传短片 / 电台广播，让楼宇业主知悉其标示门牌号数的法律责任，以及可如何履行。

申诉专员公署
二〇一五年五月