

## 差餉物業估價署對樓宇標示門牌號數的規管 主動調查報告摘要

### 背景

根據《建築物條例》，差餉物業估價署（「差估署」）署長獲授權編配門牌號數。若發現樓宇沒有標示獲編配的門牌號數，該署可向業主發出「標示命令」。任何人若無合理辯解而沒有遵從「標示命令」，即屬違法。

2. 然而，本署留意到，本港頗多樓宇沒有標示門牌號數，對市民及遊客均造成不便，甚或會影響公務人員（例如：警察、消防員、救護員、郵差）執行職務，而該署卻從未向沒有為樓宇標示門牌號數的人士，採取檢控行動。

3. 鑑於以上所述，申訴專員作出主動調查，審研差估署對樓宇標示門牌號數的規管工作，以尋找可改善之處。

### 調查所得

4. 本署的調查發現，差估署未有盡力確保本港樓宇標示正確門牌號數。該署在以下各方面須作出改善。

#### **不重視偵測違規情況**

5. 目前，差估署職員只是在外勤時或會一併留意附近樓宇的門牌，署方並未責成他們必須監察樓宇有否標示準確的門牌號數。本署認為，差估署有必要制訂巡查制度，要求職員必須執行該項職務，並將巡查結果作清楚記錄及有系統地存檔。

6. 差估署自一九九二年推行「全港性」的「門牌號數展示運動」（「展示運動」），巡查樓宇／地舖，並向居民及商舖負責人作出有關的警告／勸諭。然而，該類運動所涵蓋的樓宇／地舖散佈各地，巡查欠缺深度。為令巡查更深入、聚焦，以及爭取區議會及地區人士的支持，該署在二〇一三年開始集中在一些地區作較有系統的巡查工作，本署對此舉予以肯定。然而，

該類較有系統的地區性「展示運動」至今只舉行過兩次，次數不夠頻密，進度緩慢，並且忽略了會較多出現問題的舊樓及翻新樓宇的地區（例如深水埗）。本署認為，差估署理應增加地區性「展示運動」的頻次及地區，以提高該類運動之成效。

### **執法工作程序鬆散**

7. 差估署並沒有工作指引，註明就樓宇沒有標示門牌號數的個案，職員應發出多少次警告，以及應在何時作出跟進巡查、發出「標示命令」及採取檢控行動等。差估署對於這些關乎執法力度的決定均缺乏程序規範，制度非常鬆散。

### **側重警告，過份容忍違規情況**

8. 差估署的執法個案顯示，具法律效力的「標示命令」是非常有效的執法工具。違規者一旦收到「標示命令」，便會迅速作出糾正，故該署根本上無須使出終極的檢控一招。但該署卻鮮有發出「標示命令」，而是只會發出業主大多不遵從的警告／勸喻信，在過去 6 年所發出的警告達 8,540 宗，但「標示命令」則只發出了 28 張。本署認為，差估署實應檢討其執法策略；遇到業主不合作的情況時，便應盡早發出「標示命令」，以提升執法效率。

### **應重點鼓勵舊樓標示門牌號數**

9. 現存樓宇（尤其是在舊區的樓宇）以及進行過大廈外牆維修／翻新工程的樓宇沒有標示門牌號數的問題，相信是較為嚴重。本署認為，差估署可向專責地區事務及協助大廈業主履行管理大廈責任之民政事務總署尋求協助，請該署提醒樓宇的業主立案法團、業主委員會或管理人，務須履行標示樓宇門牌號數的法律責任，而對於沒有上述組織或管理人的樓宇更加要向眾業主提供意見／協助。

10. 市區重建局現時向參與「樓宇更新大行動」進行翻新工程的樓宇，免費提供印上正確號數的門牌，無疑是便民之舉。本署相信，製作門牌的成本不高。差估署可考慮向更多樓宇提供此項免費服務。

## **應加強宣傳教育**

11. 對於樓宇業主有法律責任在其樓宇標示正確門牌號數，一般市民的認知並不足夠。他們更未必知道，差估署對於門牌式樣的要求其實頗為簡單；要履行該項法律責任是所費無幾且惠己利人。本署認為，差估署可考慮製作政府宣傳短片／電台廣播，向公眾廣泛宣傳上述信息。

## **建議**

12. 基於上述調查所得，申訴專員敦促差估署：

- (1) 將監察樓宇標示門牌號數的巡查工作列作職員必須執行之職務，並就每次巡查所得作有系統的記錄及分析；
- (2) 增加地區性「展示運動」的頻次及地區；
- (3) 為跟進樓宇沒有標示門牌號數的個案的執法步驟，制訂詳細的工作指引，以免再現延誤執法的情況；
- (4) 檢討執法策略，盡早發出「標示命令」，以提升執法效率；
- (5) 向民政事務總署尋求協助，加強對舊樓的宣傳教育工作，並在有需要時請該署從中協調；
- (6) 考慮向更多樓宇免費提供有正確號數的門牌；
- (7) 考慮製作政府宣傳短片／電台廣播，讓樓宇業主知悉其標示門牌號數的法律責任，以及可如何履行。

**申訴專員公署**

**二〇一五年五月**