

# 政府对斜坡维修责任的鉴辨及对私人斜坡的风险管理 主动调查行动报告摘要

## 引言

近年，极端天气不时带来特大暴雨，增加发生严重山泥倾泻的风险，威胁市民的日常生活，甚至生命和财产。要防范山泥倾泻，妥善维修及保养人造斜坡最为关键。现时，全港约有 61,000 个人造斜坡，包括 38,600 多个政府人造斜坡、15,800 多个私人人造斜坡，以及 6,300 多个属政府与私人混合责任人造斜坡。鉴辨人造斜坡维修责任的工作由地政总署产业管理组辖下「系统性鉴辨本港斜坡维修责任」小组（「鉴辨小组」）负责。

2. 定期维修保养私人人造斜坡属相关私人业主的责任。为管控私人人造斜坡的风险，土木工程拓展署（「土拓署」）先后推行「防止山泥倾泻计划」（1977 年至 2010 年）及「长远防治山泥倾泻计划」（2010 年至今），按风险为本的原则，每年拣选一定数目的私人人造斜坡进行安全筛选研究，审视其状况是否符合安全要求。若有表面证据怀疑私人人造斜坡有重大损坏迹象或潜在危险，土拓署便会建议屋宇署发出危险斜坡修葺令<sup>1</sup>，要求私人业主就斜坡进行勘测及所需的补救或预防工程。屋宇署会跟进危险斜坡修葺令的遵办情况，审批业主委任的注册专业人士所提交的工程建议书，以及监察施工进度，并就没有适时遵办的个案提出检控。视乎情况，屋宇署会为获发修葺令的个案进行代办工程，并于完工后向相关业主收回费用。

3. 综合调查所得，公署发现，地政总署就人造斜坡维修责任的鉴辨工作、相关争议的处理、涉及在政府土地上施工的许可申请的审批、以及屋宇署就危险斜坡修葺令的发出及跟进以至代办工程，均有不足之处，尤其处理效率极需改善。而就私人人造斜坡出现维修不足的状况，土拓署可透过安全筛选研究，加强对业主的教育及支援。此外，就私人斜坡风险管理的跨部门执管协作，仍有很大改善的空间。在公署进行调查期间，三个相关部门对公署提出的

---

<sup>1</sup> 一般而言，危险斜坡修葺令分为第一及第二阶段。第一阶段危险斜坡修葺令要求私人斜坡业主在指明时间内，委任注册专业人士就斜坡进行勘测，并根据勘测结果提出补救或预防工程的建议，予屋宇署审批。第二阶段危险斜坡修葺令则要求业主在指明时间内，委任注册专业人士统筹及监督，按屋宇署批准的方案完成所需的补救或预防工程。

观察从善如流，主动提出多项改善措施，公署十分欣赏。公署就各个范畴的具体评论如下。

## 公署调查所得及评论

### （一）地政总署就人造斜坡维修责任的鉴辨工作

#### 鉴辨工作需时甚久

4. 2019年至2024年期间，在地政总署完成的斜坡维修责任鉴辨个案中，约七成需时超过1年，更有约一半需时超过2年。截至2025年4月底，更有约1,830宗积压个案的维修责任仍有待鉴辨。单是判断斜坡应由谁人负责维修便花了数以年计的时间，以事情的性质而言，实属不合比例。过长的鉴辨时间，会延迟相关责任方负起维修责任的时间，不利保障斜坡安全的工作。

5. 在公署介入调查后，因应公署提出的关注，地政总署已就需要优先处理的斜坡个案，要求顾问公司在2个月内提交鉴辨报告，以让地政总署能于限期内（即3.75个月）向屋宇署提供意见。公署亦欣悉，地政总署已为不同复杂程度的鉴辨斜坡维修责任个案订立处理时间指标，并实施内部监察机制。公署建议，地政总署应持续监察这些改善措施的落实情况，务求所有个案均在合理的时间内完成。此外，地政总署应就鉴辨斜坡维修责任需时甚久的个案进行系统性分析，找出常见原因并列出现应对措施，以协助署方及其顾问公司加快完成个案。

6. 除了监察鉴辨个案的完成时间，顾问公司的工作质素亦相当重要。公署认为，地政总署应分析顾问公司在处理斜坡维修责任鉴辨个案时常见应注意以及需要加快处理的事项，作出提醒并加以指导。

7. 公署乐见，为处理积压个案，地政总署现已采取不同措施，并已经在2025年底前完成处理所有积压个案。

## **精简跨部门的鉴辨工作流程**

8. 一个新建成或改建的人造斜坡，会先由土拓署厘定斜坡边界或范围和登记，然后交由地政总署进行鉴辨维修责任的工作。此外，现有人造斜坡的地籍状况如有转变，地政总署亦会重新鉴辨其维修责任。在鉴辨过程中，地政总署需按个别情况向相关部门索取资料及意见。公署认为，地政总署及土拓署应共同探讨如何精简鉴辨工作的流程，以及跨部门的资料互换程序，以提升鉴辨工作的效率。

## **没有通知维修责任方鉴辨结果**

9. 地政总署鉴辨小组在完成鉴辨斜坡维修责任并将结果上载至「斜坡维修责任信息系统网站」（「斜坡信息系统」）前，一向不会事先通知被鉴辨为有维修责任的一方。公署认为，部分私人业主有可能因不知悉自己有责任而没有履行其维修责任，导致斜坡失修。若私人业主在屋宇署发出危险斜坡修葺令后才知悉其维修责任，不但早已错过恒常检查及维修，更甚的是届时相关斜坡的结构已变得不稳定甚至危险，直到当刻才处理业主就维修责任可能提出的争议，从保障公共安全的角度而言是太迟。

10. 公署认为，地政总署需要主动向鉴辨个案的维修责任人提供其鉴辨结果，以确保维修责任人及早知悉并履行其维修责任；若有任何维修责任的争议，便能及早获得处理。公署欣悉，地政总署对公署的观察及建议正面及积极，并已展开有关工作。

## **加强跨部门协作以处理维修责任争议**

11. 处理维修责任的争议往往涉及大量跨部门的资料及意见提供，被要求提供协助的部门的积极配合，对尽快解决争议十分重要。有个案的争议涉及斜坡的实际界线范围，地政总署要求土拓署确认是否需要修改斜坡边界。由于涉及的地界问题复杂，导致斜坡边界需作两次修改，令整个覆检鉴辨维修责任的时间（由接获查询至回复）需时接近 1 年 5 个月。

12. 另一方面，如私人业主在屋宇署发出危险斜坡修葺令后才提出维修责任的争议甚至向建筑物上诉审裁小组提出法定上诉，屋宇署作为被争议的一方便会担当统筹角色，要求地政总署及土

拓署提供资料及专业意见，以解决争议。曾有个案的私人业主在接获修葺令后提出维修责任的争议，屋宇署曾尝试要求地政总署就地界测量提供协助以厘清地界，但地政总署基于资源考虑表示不会提供相关服务。直至屋宇署要求发展局介入，地政总署才提供协助。公署认为，即使屋宇署已发出危险斜坡修葺令，地政总署仍有责任尽力提供协助，而非置身事外。地政总署在上述个案的表现并不理想，但公署欣悉该署已作出改善。

13. 公署建议，三个部门应就涉及斜坡维修责任争议的个案设立监察机制，确保所有跨部门的资料交换及意见咨询适时进行，并加强职员培训，确保部门之间在有需要时会积极向其他部门提供所需协助，尽快解决争议。

14. 虽然争议难以完全避免，但公署从不少个案均留意到，在提出争议的一方提交资料及理据后（部分资料或涉及年日久远或政府没有备存的资料），地政总署会修改其鉴辨结果。事实上，据屋宇署的观察，部分个案的斜坡维修责任存在争议空间。公署建议，三个部门应透过跨部门定期协调会议及地政总署建立的资料库，仔细分析过往涉及斜坡维修责任争议的个案，尤其地政总署经覆检后修改鉴辨结果甚至业主成功上诉的个案，互相交流意见及分享经验，以从源头加强鉴辨结果的稳妥性。公署认为，有关工作应由地政总署主导，而土拓署及屋宇署应积极配合。

### ***备存涉及维修责任争议的斜坡个案的数据***

15. 现时，地政总署及屋宇署并没有备存涉及维修责任争议的斜坡个案的数据。这类个案复杂，处理需时，需要针对性的措施应对，但在欠缺数据基础下，实难以作出客观分析以全面了解这类个案的实际执行情况或对整体斜坡安全工作的影响。公署认为，两署应建立沟通机制，备存涉及维修责任争议的斜坡个案数目及有关数据（包括处理时间），以作分析及监察之用。

## （二）屋宇署就危险斜坡修葺令的发出及跟进

### *尽早发出危险斜坡修葺令*

16. 2021年至2025年，屋宇署在接获土拓署的转介后发出危险斜坡修葺令的平均处理时间为4.9个月，较屋宇署所订8个月的目标处理时间为短。虽然如此，公署认为，现时的整体处理时间仍属偏长。公署建议，屋宇署应就复杂个案，进一步检视发出危险斜坡修葺令前的各项工作，探讨如何精简程序，以及理顺咨询土拓署及地政总署的过程，以订立更进取的目标处理时间，尽早发出修葺令。

17. 公署欣悉，为更妥善监察跟进工作，提示职员适时跟进修葺令的发出情况，屋宇署已将发出危险斜坡修葺令的工作列入「楼宇状况资讯系统」的待办清单。公署建议，主管人员应继续善用该系统，紧密监察相关职员发出危险斜坡修葺令的进度，确保运作良好。

### *遵办时间甚长*

18. 在2016年至2025年期间发出的危险斜坡修葺令中，截至2025年12月，有接近四成的第一阶段修葺令的遵办时间超过五年，逾三成半的第二阶段修葺令的遵办时间超过三年。综合公署的分析，修葺令遵办时间甚长涉及多个不同问题。

### 业主延误委任注册专业人士

19. 数据显示，私人业主在获发第一阶段危险斜坡修葺令后，延误委任注册专业人士的情况十分严重。公署的个案研究显示，屋宇署在修葺令到期后向业主发出催办信，但业主最终在修葺令发出后22个月才委任注册专业人士。期间，屋宇署曾考虑提出检控，但后来因业主已委任注册专业人士跟进修葺令的规定，以及其提交的补救或预防工程建议亦已获批，故决定不作检控。公署认为，这容易传递错误讯息，令业主以为延迟遵办修葺令并无任何后果。

20. 公署认为，业主委任注册专业人士只是遵办修葺令的第一步，假若第一步骤已历时逾年，更遑论后续的行动。再者，就业主未委任注册专业人士的个案，并已提出上诉或屋宇署正进行检控

的个案，屋宇署会委任顾问公司定期监察这些斜坡的安全，变相将监察斜坡安全的成本转嫁予政府。公署认为，就私人业主未有适时委任注册专业人士的个案，屋宇署应充分利用「楼宇状况资讯系统」的新功能适时作出跟进，按时发出催办信及警告信，亦应向有意遵办修葺令但面对困难的业主加强提供协助；但如业主根本无意遵办修葺令，便应更果断采取执管行动。

### **未及早介入提供协助**

21. 有个案显示，由屋宇署于 2014 年 10 月发出第一阶段修葺令，直至 2024 年 10 月修葺令确认获得遵办，前后历时约 10 年时间。公署分析了事件经过，发现除了有客观困难，亦有多处问题。公署认为，该个案固然因现场环境限制而影响了补救或预防工程设计的可行性及施工方法，增加了个案的复杂性，但业主委任的注册专业人士曾清晰表明正面对困难及要求屋宇署派出社工队协助，屋宇署于较后阶段才提供协助，以解决问题。如该署能更早介入协调，相信可加快进度。公署建议，屋宇署应归类复杂个案，例如一些需取得毗邻地段业主的同意或有现场环境限制的个案，并就这些个案加强跟进机制，及早主动介入、作出协调及提供支援，协助面对困难的业主尽快遵办修葺令。

### **重复提交及审批斜坡补救或预防工程建议书**

22. 为遵办第一阶段危险斜坡修葺令，业主委聘的注册专业人士需在完成勘测斜坡后，向屋宇署提交补救或预防工程建议书。屋宇署亦需就工程建议书咨询相关部门的意见。从不少个案研究中，公署留意到，业主委任的注册专业人士提交的补救或预防工程建议书不时因未能符合《建筑物条例》的规定或技术细节未取得土拓署的同意等而不获批，导致需多次修订及重复提交，这个重复申请及审批过程数以年计，会延误修葺令的遵办进度。公署认为，屋宇署应就业主委任的注册专业人士所提交的补救或预防工程建议书进行系统性分析，并收集相关部门（包括土拓署及地政总署）的意见，就复杂个案整合常见问题及困难的清单，加强与业界人士沟通，以免建议书因不获批而需多次重复提交，影响审批效率。与此同时，屋宇署可编制注册专业人士在审批过程的不同阶段应提交的报告及文件核对清单，令业界人士有所依循。

23. 现时，业主委任的注册专业人士在拟备工程建议书时，视乎情况或需直接联络土拓署、地政总署及其他部门，以征询意见或寻求批准。为加强跨部门沟通及进度监察，公署认为，屋宇署应要求注册专业人士就危险斜坡修葺令的事宜与其他部门的书信副本抄送该署，确保该署能进一步掌握修葺令的执行情况，并在有需要时介入协调。

### **执管工作可予加强**

24. 对于完全无意遵办修葺令的业主，屋宇署必须果断采取执法行动，令业主付出代价。公署从不少个案中留意到，在修葺令遵办期限届满后，屋宇署经过多次催办、警告后考虑提出检控，实际提出检控的时间距离修葺令遵办期限的届满日，往往数以年计，更遑论业主被定罪后仍然无意遵办修葺令而需要该署重复检控的个案。公署欣悉，在公署展开是次调查后，屋宇署展开有关重复检控的程序的检讨，包括再次发出催办信、警告信、检控准则和指标处理时间。公署建议该署尽快完成修订有关重复检控的指引，进一步提升执法效率，加强阻吓力。

### **未能完全达到处理修葺令的目标**

25. 每年，屋宇署都会就不同年份已发出但未获遵办的修葺令订立目标。公署发现，在 2025 年这一年内所订的 10 项目标，有 7 项的实际表现超出或贴近目标，但仍有 3 项不达标。随着屋宇署在不同方面提出多项改善措施，公署相信，该署处理未获遵办的修葺令的表现应有望改善。公署认为，屋宇署应继续严谨地监察危险斜坡修葺令的遵办情况，适时检视各项改善措施的成效并作出优化，确保能达到所订下的工作目标。

## **（三）地政总署就政府土地进行工程的许可申请的审批**

26. 不少私人斜坡个案的补救或预防工程涉及在毗邻政府土地上进行泥钉工程，或相关工程需由私人土地伸延至政府土地，私人业主需要向地政总署申请许可，方可进行工程。公署的个案研究显示，地政总署在审批有关许可申请整体时间较长，当中涉及各种复杂土地问题及申请人回复迟缓等情况。公署认为，虽然处理过程曾经历 2019 冠状病毒病疫情，对工作进度会有所影响，部份延误

亦因为业主或其注册专业人士未有及时回应部门的要求或意见所致，但整体而言地政总署的审批效率仍未如理想。漫长的审批过程不但令有意遵办修葺令的业主感到气馁，更会直接影响工程的开展，有损斜坡安全。政府鼓励业主尽快遵办危险斜坡修葺令，负责监管的部门更应该以身作则，尽快处理相关许可申请。

27. 公署欣悉，在公署展开主动调查行动后，地政总署已采取不同改善措施。公署认为，地政总署应持续检视申请个案的审批进度，以及新订立的目标处理时间的实施情况；该署亦应持续检视汇报和监察机制的实施情况，确保主管级人员妥善监督下级人员的工作，如遇上复杂个案应尽快上呈至高层人员介入，确保所有个案均在合理时间内完成审批。此外，公署建议，地政总署应探讨进一步优化申请及审批程序，以加快业主委任的注册专业人士取得许可。公署亦建议该署透过屋宇署，向获发修葺令的业主及其委任的注册专业人士提供所需资料的清单及申请表。透过上述各项改善措施，地政总署期望可于收到申请及递交相关文件及图则后 4 个月内完成审批。

#### （四）屋宇署的代办工程

##### *及早决定代办工程*

28. 根据屋宇署的指引，如业主已过世、未能寻获、第二次被检控，或个案涉及众多业主而有实际困难难以筹组遵办修葺令等，该署会在修葺令限期届满后 3 个月内或最新判刑后 3 个月内，考虑聘请顾问公司及承建商代失责业主进行代办工程。公署认为，就业主因种种理由而无法处理的修葺令个案，屋宇署进行代办工程，从保障安全角度而言是有实际需要的，而有关决定应尽早作出及落实。虽然在个案层面有适当记录，但在欠缺整体数据基础上，公署未能掌握屋宇署在这方面工作的全面情况。有鉴于此，公署建议，屋宇署应就符合进行代办工程的修葺令个案，妥善备存决定及展开代办工程的实际时间的相关数据，以作分析及监察之用，避免有延误作出决定的情况。

## **进行代办工程所需时间极长**

29. 屋宇署在 2015 年至 2025 年期间完成 256 宗代办工程，每年代办工程平均处理时间由 57 个月至 132 个月不等，远超屋宇署就简单的代办工程所订的 44 个月目标时间。当中仅 12% 的代办工程的处理时间为 44 个月或以下。从个案研究，亦可见部分代办工程需时甚久的情况。公署欣悉，屋宇署同意有必要大幅改善现时进行代办工程的进度，并为此主动提出及落实一系列精简程序的措施，以及清理积压个案，执行情况有所改善。为了取得系统性的改善，公署建议，屋宇署应进一步检视进行代办工程的流程，仔细研究每一个环节可予精简之处，以加快完成代办工程。

30. 此外，公署认为，屋宇署应正视其代办工程的顾问公司因所提交的报告及建议书不符合要求而需多次重复提交作审批的问题。该署应透过综合分析顾问公司过往就代办工程所拟备的报告及建议书，以及屋宇署、土拓署及地政总署曾反映的意见，整合常见的问题及需改善之处，与顾问公司分享并加以指导，藉以汲取经验。另一方面，屋宇署在超过三成的代办工程个案，因涉及政府土地而需向地政总署申请许可，过往申请及审批亦是数以年计。在公署介入调查后，屋宇署主动与地政总署商讨简化审批的措施。据屋宇署的初步观察，新程序运作良好，大幅缩短处理时间。公署建议，屋宇署及地政总署应在新程序运作一段时间后进行检讨，共同探讨及商议可作进一步优化之处，以加强效率。

## **为代办工程的目标处理时间订下更进取的目标**

31. 现时，就简单的代办工程个案，屋宇署订下的目标处理时间为 44 个月，即使扣除保养期及解除顾问公司职务的 7 个月时间，目标处理时间仍长达 30 多个月。相对之下，计及第一阶段及第二阶段修葺令，屋宇署给予私人业主的遵办时限为 14 个月。虽然在实际执行上屋宇署会向有困难的业主酌情批准延期，而该署在进行代办工程时遇到的阻力、限制及所需作出的协调相信亦较多，但屋宇署为署方自己进行的代办工程订下明显较长的目标处理时间，难免令人认为该署过于保守。

32. 公署认为，屋宇署作为监管私人斜坡安全的主事部门，应高效进行代办工程，为广大私人业主树立榜样。公署建议，屋宇署应进一步检讨代办工程各个阶段所设定的目标处理时间，务求在

可行的情況下訂下更進取的目标。視乎需要，該署可因應個案的不同複雜程度訂下相应的目标處理時間。

## **(五) 土拓署就私人人造斜坡的安全篩選研究**

### **私人斜坡維修不足**

33. 在「長遠防治山泥傾瀉計劃」下，土拓署會按其風險評級系統，每年揀選 100 個私人人造斜坡進行安全篩選研究。就在維修保養方面有不足的斜坡，土拓署會因應個別情況考慮是否需要向相關私人業主發出斜坡維修勸諭信，指出斜坡的問題及需要維修的事項。在 2020 年至 2024 年期間，在被揀選進行安全篩選研究的私人斜坡中，每年平均有約 69% 的斜坡在維修保養方面有所不足，而土拓署有就當中約六成的個案向有關業主發出勸諭信。

34. 公署認為，雖然不需要發出斜坡維修勸諭信的個案，所涉及的斜坡維修欠妥之處性質較輕微，但土拓署亦可以加強對相關業主的宣傳教育，讓他們意識到妥善維修斜坡的重要性。公署建議，即使私人斜坡不需要獲發斜坡維修勸諭信，土拓署亦應通過宣傳教育，例如寄發有關斜坡維修的資訊單張，鼓勵私人斜坡業主持之以恆地做好維修工作。另外，土拓署應研究就發出斜坡維修勸諭信和資訊單張訂立目标處理時間，務求將安全篩選研究中所發現的問題，儘早向相關私人業主反映。

### **適時跟进獲發斜坡維修勸諭信的私人斜坡**

35. 鑒於安全篩選研究的主要目的是評估私人斜坡是否存在危險或有可能變得危險，繼而轉介予屋宇署發出修葺令，對於只是在維修保養上有不足而獲發斜坡維修勸諭信的私人斜坡，土拓署過往一般不會在發出勸諭信後作出跟进。公署欣悉，在公署介入調查後，土拓署已提升在發出斜坡維修勸諭信後的跟进工作，並已制訂具體時間指标，適時進行實地視察，以監察私人業主有否跟进勸諭信內的建議，確保所需的維修保養工作妥善完成。公署建議，土拓署應繼續積極跟进所有獲發斜坡維修勸諭信的個案，並向有需要的私人業主給予支援。

## **继续确保进行安全筛选研究的效率**

36. 土拓署于 2025 年提出逐步增加「长远防治山泥倾泻计划」每年的工作目标，包括为私人人造斜坡进行安全筛选研究的目标由 100 个增加至 130 个。公署对土拓署积极提出前瞻性措施，进一步提升斜坡应对极端天气方面的能力，予以正面评价。公署建议，土拓署应在逐步增加安全筛选研究的工作目标的同时，确保工作效率不会受影响，并在大力应用科技下，更精准地拣选私人人造斜坡及更有效率地进行安全筛选研究。

### **(六) 宣传及教育**

#### **加强物业管理公司的角色**

37. 物业管理公司为其客户的物业提供物业管理服务时，会涉及及管理物业相关的私人斜坡。鉴于物业管理公司在处理私人斜坡的管理工作上是一员，公署建议，土拓署及屋宇署应与物业管理业监管局（「物监局」）加强合作，推动物业管理公司在维修私人斜坡上担当更积极的角色，以助业主安排及统筹日常斜坡维修保养以及遵办危险斜坡修葺令的工作。

#### **丰富宣传教育的材料**

38. 土拓署负责进行私人斜坡的安全筛选研究，屋宇署则是执行危险斜坡修葺令的主事部门，公署相信，两署多年以来已累积相当经验。公署建议，土拓署及屋宇署应继续有系统地总结经验，整理私人业主在进行日常斜坡维修保养及遵办危险斜坡修葺令时普遍遇到的问题及樽颈，将相应的对策加入在宣传教育的材料中，以提升业主进行日常维修保养及遵办修葺令的能力。

### **(七) 私人斜坡整体风险监控工作**

#### **分析危险斜坡修葺令的发出和遵办与山泥倾泻事故的关连**

39. 土拓署有备存私人斜坡发生山泥倾泻事故的数据，屋宇署则备存危险斜坡修葺令的相关数据。然而，现时两署未有整理两组

数据，令分析有局限。公署欣悉，土拓署预计于 2026 年完成建立「智慧斜坡记录册」，逐步增加监测及管理数据，例如山泥倾泻记录、危险斜坡修葺令记录等。公署认为，土拓署及屋宇署应善用「智慧斜坡记录册」，有系统地分析危险斜坡修葺令的发出和遵办与山泥倾泻事故的关连，包括当局拣选私人斜坡发出修葺令的工作，是否能及时防患于未然，以及遵办修葺令是否足以处理日益增加的山泥倾泻风险。公署相信，该些数据对两个部门评估整套危险斜坡修葺令的机制的成效，提供重要的基础。

### **成立常设高层次跨部门工作小组及上呈机制**

40. 私人斜坡的风险监控工作，在多个环节都涉及跨部门协作。私人斜坡的监管不乏复杂个案，单是维修责任便不时引起争议甚至法律诉讼，业主筹备及安排工程又可能遇上困难，加上屋宇署又需频繁地进行代办工程，各个环节涉及的跨部门协作都需要深入讨论、仔细理顺。因此，公署认为，地政总署应加入土拓署和屋宇署的定期协调会议，作为私人斜坡的风险监控工作的常设高层次跨部门工作小组。该工作小组可提供单一平台，让三个部门就所有相关事宜提出关注、商讨对策，迅速解决复杂个案，同时互相分享资讯及经验，以持续优化监管工作。公署于上文建议各项加强跨部门协作的措施，亦可以透过这个新平台推展。

41. 现时，三个部门就私人斜坡监察的日常工作，在个案层面均涉及大量跨部门的资料交换及意见咨询，为了作出有效监察，确保运作系统顺畅，公署建议，三个部门应就不同类别的工作编制个案清单，列出尚待其他部门提供资料及意见的个案，并透过上文的工作小组尽快商讨及处理积压的个案。

42. 此外，如三个部门经商讨后仍未能解决部门之间的意见分歧，便应尽快将问题提升至更高层次处理。三个部门一同隶属发展局，该局应是合适的平台。公署建议，三个部门应善用现行机制<sup>2</sup>，将部门之间的意见分歧尽早上呈至发展局处理，务求迅速解决问题。

---

<sup>2</sup> 跨部门斜坡事宜会议设有机制，部门可将有关斜坡维修责任鉴辨的争议上呈发展局，交由一名首席助理秘书长处理。

## 公署的建议

43. 综合上述评论，公署对地政总署、屋宇署及土拓署有以下建议：

### 地政总署

- (1) 就不同复杂程度的斜坡维修责任鉴辨个案订立的目标处理时间及内部监察机制，持续监察落实情况，务求所有个案均在合理的时间内完成处理；
- (2) 就鉴辨斜坡维修责任需时甚久的个案进行系统性分析，找出常见原因并列出现应对措施，以协助署方及其顾问公司加快完成个案；
- (3) 分析顾问公司在处理斜坡维修责任鉴辨个案时常见应注意以及需要加快处理的事项，作出提醒并加以指导，确保顾问公司能妥善地处理鉴辨工作，避免需重复修改及提交报告；
- (4) 就新建斜坡的鉴辨个案以及因地籍状况改变而需要重新鉴辨的个案，在完成或修订鉴辨结果后，立即将鉴辨结果通知维修责任人；
- (5) 就过往已鉴辨的个案，按相关斜坡的最新情况，分阶段向相关私人业主发出通知，并定期检视进度，让相关业主知悉其斜坡维修责任；
- (6) 就危险斜坡修葺令涉及于政府土地上施工的许可申请，持续检视申请个案的审批进度，以及新订立的目标处理时间的实施情况；
- (7) 持续检视汇报和监察机制的实施情况，确保主管级人员妥善监督下级人员的工作，如遇上复杂个案应尽快上呈至高层人员介入，确保所有个案均在合理时间内完成审批；

- (8) 探讨进一步优化于政府土地上施工的许可申请及审批程序，以加快业主委任的注册专业人士取得许可，及早进行斜坡补救或预防工程；
- (9) 透过屋宇署，向获发修葺令的业主及其委任的注册专业人士提供所需资料的清单及申请表，以进一步加快处理许可申请；

## 屋宇署

- (10) 就复杂个案，进一步检视发出危险斜坡修葺令前的各项工作，探讨如何精简程序，以及理顺咨询土拓署及地政总署的过程，以订立更进取的目标处理时间，尽早发出修葺令；
- (11) 继续善用「楼宇状况资讯系统」，紧密监察职员发出危险斜坡修葺令的进度，确保运作良好；
- (12) 就私人业主未有适时委任注册专业人士的个案，充分利用「楼宇状况资讯系统」的新功能适时作出跟进，按时发出催办信及警告信，亦应向有意遵办修葺令但面对困难的业主加强提供协助；但如业主根本无意遵办修葺令，便应更果断采取执管行动；
- (13) 归类复杂个案，例如一些需取得毗邻地段业主的同意或有现场环境限制的个案，并就这些个案加强跟进机制，及早主动介入、作出协调及提供支援，协助面对困难的业主尽快遵办修葺令；
- (14) 就业主委任的注册专业人士所提交的补救或预防工程建议书进行系统性分析，并收集相关部门（包括土拓署及地政总署）的意见，就复杂个案整合常见问题及困难的清单，加强与业界人士沟通，以免建议书因不获批而需多次重复提交，影响审批效率；
- (15) 编制注册专业人士在审批过程的不同阶段应提交的报告及文件核对清单，令业界人士有所依循；

- (16) 要求注册专业人士就危险斜坡修葺令的事宜与其他部门的书信副本抄送屋宇署，确保该署能进一步掌握修葺令的执行情况，并在有需要时介入协调；
- (17) 尽快完成修订有关重复检控的指引，包括再次发出催办信、警告信、检控准则和指标处理时间，进一步提升执法效率，加强阻吓力；
- (18) 继续严谨地监察危险斜坡修葺令的遵办情况，适时检视各项改善措施的成效并作出优化，确保能达到所订下的工作目标；
- (19) 就符合进行代办工程的修葺令个案，妥善备存决定及展开代办工程的实际时间的相关数据，以作分析及监察之用，避免有延误作出决定的情况；
- (20) 进一步检视进行代办工程的流程，仔细研究每一个环节可予精简之处，以加快完成代办工程；
- (21) 透过综合分析顾问公司过往就代办工程所拟备的报告及建议书，以及屋宇署、土拓署及地政总署曾反映的意见，整合常见的问题及需改善之处，与顾问公司分享并加以指导，藉以汲取经验；
- (22) 进一步检讨代办工程各个阶段所设定的目标处理时间，务求在可行的情况下订下更进取的目标；

## **土拓署**

- (23) 就在安全筛选研究中被发现在维修保养方面有轻微不足的私人斜坡，加强对相关业主的宣传教育，鼓励他们持之以恒地做好维修工作，减低山泥倾泻风险；
- (24) 研究就发出斜坡维修劝谕信和资讯单张订立目标处理时间，务求将安全筛选研究中所发现的问题，尽早向相关私人业主反映；

- (25) 继续积极跟进所有获发斜坡维修劝谕信的个案，并向有需要的私人业主给予支援；
- (26) 在逐步增加安全筛选研究的工作目标的同时，确保工作效率不会受影响，并在大力应用科技下，更精准地拣选私人人造斜坡及更有效率地进行安全筛选研究；

### **跨部门协作**

- (27) 地政总署及土拓署应共同探讨如何精简鉴辨工作的流程，以及跨部门的资料互换程序，以提升鉴辨工作的效率；
- (28) 三个部门应就涉及斜坡维修责任争议的个案设立监察机制，确保所有跨部门的资料交换及意见咨询适时进行，并加强职员培训，确保部门之间在有需要时会积极向其他部门提供所需协助，尽快解决争议；
- (29) 三个部门应透过跨部门定期协调会议及地政总署建立的资料库，仔细分析过往涉及斜坡维修责任争议的个案，尤其地政总署经覆检后修改鉴辨结果甚至业主成功上诉的个案，互相交流意见及分享经验，以从源头加强鉴辨结果的稳妥性。有关工作应由地政总署主导，而土拓署及屋宇署应积极配合；
- (30) 地政总署及屋宇署应建立沟通机制，备存涉及维修责任争议的斜坡个案数目及有关数据（包括处理时间），以作分析及监察之用；
- (31) 就代办工程涉及政府土地的许可申请，屋宇署及地政总署应在新的申请及审批程序运作一段时间后进行检讨，共同探讨及商议可作进一步优化之处，以加强效率；
- (32) 土拓署及屋宇署应与物监局加强合作，推动物业管理公司在维修私人斜坡上担当更积极的角色，以助业主安排及统筹日常斜坡维修保养以及遵办危险斜坡修葺令的工作；

- (33) 土拓署及屋宇署应继续有系统地总结经验，整理私人业主在进行日常斜坡维修保养及遵办危险斜坡修葺令时普遍遇到的问题及樽颈，将相应的对策加入在宣传教育的材料中，以提升业主进行日常维修保养及遵办修葺令的能力；
- (34) 土拓署及屋宇署应善用「智慧斜坡记录册」，有系统地分析危险斜坡修葺令的发出和遵办与山泥倾泻事故的关连；
- (35) 地政总署应加入土拓署和屋宇署的定期协调会议，作为私人斜坡的风险监控工作的常设高层次跨部门工作小组，以加强协作；
- (36) 三个部门应就不同类别的工作编制个案清单，列出尚待其他部门提供资料及意见的个案，并透过上文第43(35)段的工作小组尽快商讨及处理积压的个案；以及
- (37) 三个部门应善用现行机制，将部门之间的意见分歧尽早上呈至发展局处理，务求迅速解决问题。

申诉专员公署

2026年3月

公署不时在社交媒体上载选录调查报告的个案摘要，欢迎关注我们的 Facebook 及 Instagram 专页，以获取最新资讯：



[Facebook.com/Ombudsman.HK](https://www.facebook.com/Ombudsman.HK)



[Instagram.com/Ombudsman\\_HK](https://www.instagram.com/Ombudsman_HK)