

政府對斜坡維修責任的鑑辨及對私人斜坡的風險管理 主動調查行動報告摘要

引言

近年，極端天氣不時帶來特大暴雨，增加發生嚴重山泥傾瀉的風險，威脅市民的日常生活，甚至生命和財產。要防範山泥傾瀉，妥善維修及保養人造斜坡最為關鍵。現時，全港約有 61,000 個人造斜坡，包括 38,600 多個政府人造斜坡、15,800 多個私人人造斜坡，以及 6,300 多個屬政府與私人混合責任人造斜坡。鑑辨人造斜坡維修責任的工作由地政總署產業管理組轄下「系統性鑑辨本港斜坡維修責任」小組（「鑑辨小組」）負責。

2. 定期維修保養私人人造斜坡屬相關私人業主的責任。為管控私人人造斜坡的風險，土木工程拓展署（「土拓署」）先後推行「防止山泥傾瀉計劃」（1977 年至 2010 年）及「長遠防治山泥傾瀉計劃」（2010 年至今），按風險為本的原則，每年揀選一定數目的私人人造斜坡進行安全篩選研究，審視其狀況是否符合安全要求。若有表面證據懷疑私人人造斜坡有重大損壞跡象或潛在危險，土拓署便會建議屋宇署發出危險斜坡修葺令¹，要求私人業主就斜坡進行勘測及所需的補救或預防工程。屋宇署會跟進危險斜坡修葺令的遵辦情況，審批業主委任的註冊專業人士所提交的工程建議書，以及監察施工進度，並就沒有適時遵辦的個案提出檢控。視乎情況，屋宇署會為獲發修葺令的個案進行代辦工程，並於完工後向相關業主收回費用。

3. 綜合調查所得，公署發現，地政總署就人造斜坡維修責任的鑑辨工作、相關爭議的處理、涉及在政府土地上施工的許可申請的審批、以及屋宇署就危險斜坡修葺令的發出及跟進以至代辦工程，均有不足之處，尤其處理效率極需改善。而就私人人造斜坡出現維修不足的狀況，土拓署可透過安全篩選研究，加強對業主的教育及支援。此外，就私人斜坡風險管理的跨部門執管協作，仍有很大改善的空間。在公署進行調查期間，三個相關部門對公署提出的

¹ 一般而言，危險斜坡修葺令分為第一及第二階段。第一階段危險斜坡修葺令要求私人斜坡業主在指明時間內，委任註冊專業人士就斜坡進行勘測，並根據勘測結果提出補救或預防工程的建議，予屋宇署審批。第二階段危險斜坡修葺令則要求業主在指明時間內，委任註冊專業人士統籌及監督，按屋宇署批准的方案完成所需的補救或預防工程。

觀察從善如流，主動提出多項改善措施，公署十分欣賞。公署就各個範疇的具體評論如下。

公署調查所得及評論

(一) 地政總署就人造斜坡維修責任的鑑辨工作

鑑辨工作需時甚久

4. 2019 年至 2024 年期間，在地政總署完成的斜坡維修責任鑑辨個案中，約七成需時超過 1 年，更有約一半需時超過 2 年。截至 2025 年 4 月底，更有約 1,830 宗積壓個案的維修責任仍有待鑑辨。單是判斷斜坡應由誰人負責維修便花了數以年計的時間，以事情的性質而言，實屬不合比例。過長的鑑辨時間，會延遲相關責任方負起維修責任的時間，不利保障斜坡安全的工作。

5. 在公署介入調查後，因應公署提出的關注，地政總署已就需要優先處理的斜坡個案，要求顧問公司在 2 個月內提交鑑辨報告，以讓地政總署能於限期內（即 3.75 個月）向屋宇署提供意見。公署亦欣悉，地政總署已為不同複雜程度的鑑辨斜坡維修責任個案訂立處理時間指標，並實施內部監察機制。公署建議，地政總署應持續監察這些改善措施的落實情況，務求所有個案均在合理的時間內完成。此外，地政總署應就鑑辨斜坡維修責任需時甚久的個案進行系統性分析，找出常見原因並列出應對措施，以協助署方及其顧問公司加快完成個案。

6. 除了監察鑑辨個案的完成時間，顧問公司的工作質素亦相當重要。公署認為，地政總署應分析顧問公司在處理斜坡維修責任鑑辨個案時常見應注意以及需要加快處理的事項，作出提醒並加以指導。

7. 公署樂見，為處理積壓個案，地政總署現已採取不同措施，並已經在 2025 年底前完成處理所有積壓個案。

精簡跨部門的鑑辨工作流程

8. 一個新建成或改建的人造斜坡，會先由土拓署釐定斜坡邊界或範圍和登記，然後交由地政總署進行鑑辨維修責任的工作。此外，現有人造斜坡的地籍狀況如有轉變，地政總署亦會重新鑑辨其維修責任。在鑑辨過程中，地政總署需按個別情況向相關部門索取資料及意見。公署認為，地政總署及土拓署應共同探討如何精簡鑑辨工作的流程，以及跨部門的資料互換程序，以提升鑑辨工作的效率。

沒有通知維修責任方鑑辨結果

9. 地政總署鑑辨小組在完成鑑辨斜坡維修責任並將結果上載至「斜坡維修責任信息系統網站」（「斜坡信息系統」）前，一向不會事先通知被鑑辨為有維修責任的一方。公署認為，部分私人業主有可能因不知悉自己有責任而沒有履行其維修責任，導致斜坡失修。若私人業主在屋宇署發出危險斜坡修葺令後才知悉其維修責任，不但早已錯過恆常檢查及維修，更甚的是屆時相關斜坡的結構已變得不穩定甚至危險，直到當刻才處理業主就維修責任可能提出的爭議，從保障公共安全的角度而言是太遲。

10. 公署認為，地政總署需要主動向鑑辨個案的維修責任人提供其鑑辨結果，以確保維修責任人及早知悉並履行其維修責任；若有任何維修責任的爭議，便能及早獲得處理。公署欣悉，地政總署對公署的觀察及建議正面及積極，並已展開有關工作。

加強跨部門協作以處理維修責任爭議

11. 處理維修責任的爭議往往涉及大量跨部門的資料及意見提供，被要求提供協助的部門的積極配合，對盡快解決爭議十分重要。有個案的爭議涉及斜坡的實際界線範圍，地政總署要求土拓署確認是否需要修改斜坡邊界。由於涉及的地界問題複雜，導致斜坡邊界需作兩次修改，令整個覆檢鑑辨維修責任的時間（由接獲查詢至回覆）需時接近 1 年 5 個月。

12. 另一方面，如私人業主在屋宇署發出危險斜坡修葺令後才提出維修責任的爭議甚至向建築物上訴審裁小組提出法定上訴，屋宇署作為被爭議的一方便會擔當統籌角色，要求地政總署及土

拓署提供資料及專業意見，以解決爭議。曾有個案的私人業主在接獲修葺令後提出維修責任的爭議，屋宇署曾嘗試要求地政總署就地界測量提供協助以釐清地界，但地政總署基於資源考慮表示不會提供相關服務。直至屋宇署要求發展局介入，地政總署才提供協助。公署認為，即使屋宇署已發出危險斜坡修葺令，地政總署仍有責任盡力提供協助，而非置身事外。地政總署在上述個案的表現並不理想，但公署欣悉該署已作出改善。

13. 公署建議，三個部門應就涉及斜坡維修責任爭議的個案設立監察機制，確保所有跨部門的資料交換及意見諮詢適時進行，並加強職員培訓，確保部門之間在有需要時會積極向其他部門提供所需協助，盡快解決爭議。

14. 雖然爭議難以完全避免，但公署從不少個案均留意到，在提出爭議的一方提交資料及理據後（部分資料或涉及年日久遠或政府沒有備存的資料），地政總署會修改其鑑辨結果。事實上，據屋宇署的觀察，部分個案的斜坡維修責任存在爭議空間。公署建議，三個部門應透過跨部門定期協調會議及地政總署建立的資料庫，仔細分析過往涉及斜坡維修責任爭議的個案，尤其地政總署經覆檢後修改鑑辨結果甚至業主成功上訴的個案，互相交流意見及分享經驗，以從源頭加強鑑辨結果的穩妥性。公署認為，有關工作應由地政總署主導，而土拓署及屋宇署應積極配合。

備存涉及維修責任爭議的斜坡個案的數據

15. 現時，地政總署及屋宇署並沒有備存涉及維修責任爭議的斜坡個案的數據。這類個案複雜，處理需時，需要針對性的措施應對，但在欠缺數據基礎下，實難以作出客觀分析以全面了解這類個案的實際執行情況或對整體斜坡安全工作的影響。公署認為，兩署應建立溝通機制，備存涉及維修責任爭議的斜坡個案數目及有關數據（包括處理時間），以作分析及監察之用。

(二) 屋宇署就危險斜坡修葺令的發出及跟進

盡早發出危險斜坡修葺令

16. 2021 年至 2025 年，屋宇署在接獲土拓署的轉介後發出危險斜坡修葺令的平均處理時間為 4.9 個月，較屋宇署所訂 8 個月的目標處理時間為短。雖然如此，公署認為，現時的整體處理時間仍屬偏長。公署建議，屋宇署應就複雜個案，進一步檢視發出危險斜坡修葺令前的各項工作，探討如何精簡程序，以及理順諮詢土拓署及地政總署的過程，以訂立更進取的目标處理時間，盡早發出修葺令。

17. 公署欣悉，為更妥善監察跟進工作，提示職員適時跟進修葺令的發出情況，屋宇署已將發出危險斜坡修葺令的工作列入「樓宇狀況資訊系統」的待辦清單。公署建議，主管人員應繼續善用該系統，緊密監察相關職員發出危險斜坡修葺令的進度，確保運作良好。

遵辦時間甚長

18. 在 2016 年至 2025 年期間發出的危險斜坡修葺令中，截至 2025 年 12 月，有接近四成的第一階段修葺令的遵辦時間超過五年，逾三成半的第二階段修葺令的遵辦時間超過三年。綜合公署的分析，修葺令遵辦時間甚長涉及多個不同問題。

業主延誤委任註冊專業人士

19. 數據顯示，私人業主在獲發第一階段危險斜坡修葺令後，延誤委任註冊專業人士的情況十分嚴重。公署的個案研究顯示，屋宇署在修葺令到期後向業主發出催辦信，但業主最終在修葺令發出後 22 個月才委任註冊專業人士。期間，屋宇署曾考慮提出檢控，但後來因業主已委任註冊專業人士跟進修葺令的規定，以及其提交的補救或預防工程建議亦已獲批，故決定不作檢控。公署認為，這容易傳遞錯誤訊息，令業主以為延遲遵辦修葺令並無任何後果。

20. 公署認為，業主委任註冊專業人士只是遵辦修葺令的第一步，假若第一步驟已歷時逾年，更遑論後續的行動。再者，就業主未委任註冊專業人士的個案，並已提出上訴或屋宇署正進行檢控

的個案，屋宇署會委任顧問公司定期監察這些斜坡的安全，變相將監察斜坡安全的成本轉嫁予政府。公署認為，就私人業主未有適時委任註冊專業人士的個案，屋宇署應充分利用「樓宇狀況資訊系統」的新功能適時作出跟進，按時發出催辦信及警告信，亦應向有意遵辦修葺令但面對困難的業主加強提供協助；但如業主根本無意遵辦修葺令，便應更果斷採取執管行動。

未及早介入提供協助

21. 有個案顯示，由屋宇署於 2014 年 10 月發出第一階段修葺令，直至 2024 年 10 月修葺令確認獲得遵辦，前後歷時約 10 年時間。公署分析了事件經過，發現除了有客觀困難，亦有多處問題。公署認為，該個案固然因現場環境限制而影響了補救或預防工程設計的可行性及施工方法，增加了個案的複雜性，但業主委任的註冊專業人士曾清晰表明正面對困難及要求屋宇署派出社工隊協助，屋宇署於較後階段才提供協助，以解決問題。如該署能更早介入協調，相信可加快進度。公署建議，屋宇署應歸類複雜個案，例如一些需取得毗鄰地段業主的同意或有現場環境限制的個案，並就這些個案加強跟進機制，及早主動介入、作出協調及提供支援，協助面對困難的業主盡快遵辦修葺令。

重複提交及審批斜坡補救或預防工程建議書

22. 為遵辦第一階段危險斜坡修葺令，業主委聘的註冊專業人士需在完成勘測斜坡後，向屋宇署提交補救或預防工程建議書。屋宇署亦需就工程建議書諮詢相關部門的意見。從不少個案研究中，公署留意到，業主委任的註冊專業人士提交的補救或預防工程建議書不時因未能符合《建築物條例》的規定或技術細節未取得土拓署的同意等而不獲批，導致需多次修訂及重複提交，這個重複申請及審批過程數以年計，會延誤修葺令的遵辦進度。公署認為，屋宇署應就業主委任的註冊專業人士所提交的補救或預防工程建議書進行系統性分析，並收集相關部門（包括土拓署及地政總署）的意見，就複雜個案整合常見問題及困難的清單，加強與業界人士溝通，以免建議書因不獲批而需多次重複提交，影響審批效率。與此同時，屋宇署可編製註冊專業人士在審批過程的不同階段應提交的報告及文件核對清單，令業界人士有所依循。

23. 現時，業主委任的註冊專業人士在擬備工程建議書時，視乎情況或需直接聯絡土拓署、地政總署及其他部門，以徵詢意見或尋求批准。為加強跨部門溝通及進度監察，公署認為，屋宇署應要求註冊專業人士就危險斜坡修葺令的事宜與其他部門的書信副本抄送該署，確保該署能進一步掌握修葺令的執行情況，並在有需要時介入協調。

執管工作可予加強

24. 對於完全無意遵辦修葺令的業主，屋宇署必須果斷採取執法行動，令業主付出代價。公署從不少個案中留意到，在修葺令遵辦期限屆滿後，屋宇署經過多次催辦、警告後考慮提出檢控，實際提出檢控的時間距離修葺令遵辦期限的屆滿日，往往數以年計，更遑論業主被定罪後仍然無意遵辦修葺令而需要該署重複檢控的個案。公署欣悉，在公署展開是次調查後，屋宇署展開有關重複檢控的程序的檢討，包括再次發出催辦信、警告信、檢控準則和指標處理時間。公署建議該署盡快完成修訂有關重複檢控的指引，進一步提升執法效率，加強阻嚇力。

未能完全達到處理修葺令的目標

25. 每年，屋宇署都會就不同年份已發出但未獲遵辦的修葺令訂立目標。公署發現，在 2025 年這一年內所訂的 10 項目標，有 7 項的實際表現超出或貼近目標，但仍有 3 項不達標。隨著屋宇署在不同方面提出多項改善措施，公署相信，該署處理未獲遵辦的修葺令的表現應有望改善。公署認為，屋宇署應繼續嚴謹地監察危險斜坡修葺令的遵辦情況，適時檢視各項改善措施的成效並作出優化，確保能達到所訂下的工作目標。

(三) 地政總署就政府土地進行工程的許可申請的審批

26. 不少私人斜坡個案的補救或預防工程涉及在毗鄰政府土地上進行泥釘工程，或相關工程需由私人土地伸延至政府土地，私人業主需要向地政總署申請許可，方可進行工程。公署的個案研究顯示，地政總署在審批有關許可申請整體時間較長，當中涉及各種複雜土地問題及申請人回覆遲緩等情況。公署認為，雖然處理過程曾經歷 2019 冠狀病毒病疫情，對工作進度會有所影響，部份延誤

亦因為業主或其註冊專業人士未有及時回應部門的要求或意見所致，但整體而言地政總署的審批效率仍未如理想。漫長的審批過程不但令有意遵辦修葺令的業主感到氣餒，更會直接影響工程的開展，有損斜坡安全。政府鼓勵業主盡快遵辦危險斜坡修葺令，負責監管的部門更應該以身作則，盡快處理相關許可申請。

27. 公署欣悉，在公署展開主動調查行動後，地政總署已採取不同改善措施。公署認為，地政總署應持續檢視申請個案的審批進度，以及新訂立的目標處理時間的實施情況；該署亦應持續檢視匯報和監察機制的實施情況，確保主管級人員妥善監督下級人員的工作，如遇上複雜個案應盡快上呈至高層人員介入，確保所有個案均在合理時間內完成審批。此外，公署建議，地政總署應探討進一步優化申請及審批程序，以加快業主委任的註冊專業人士取得許可。公署亦建議該署透過屋宇署，向獲發修葺令的業主及其委任的註冊專業人士提供所需資料的清單及申請表。透過上述各項改善措施，地政總署期望可於收到申請及遞交相關文件及圖則後 4 個月內完成審批。

(四) 屋宇署的代辦工程

及早決定代辦工程

28. 根據屋宇署的指引，如業主已過世、未能尋獲、第二次被檢控，或個案涉及眾多業主而有實際困難難以籌組遵辦修葺令等，該署會在修葺令限期屆滿後 3 個月內或最新判刑後 3 個月內，考慮聘請顧問公司及承建商代失責業主進行代辦工程。公署認為，就業主因種種理由而無法處理的修葺令個案，屋宇署進行代辦工程，從保障安全角度而言是有實際需要的，而有關決定應盡早作出及落實。雖然在個案層面有適當記錄，但在欠缺整體數據基礎上，公署未能掌握屋宇署在這方面工作的全面情況。有鑑於此，公署建議，屋宇署應就符合進行代辦工程的修葺令個案，妥善備存決定及展開代辦工程的實際時間的相關數據，以作分析及監察之用，避免有延誤作出決定的情況。

進行代辦工程所需時間極長

29. 屋宇署在 2015 年至 2025 年期間完成 256 宗代辦工程，每年代辦工程平均處理時間由 57 個月至 132 個月不等，遠超屋宇署就簡單的代辦工程所訂的 44 個月目標時間。當中僅 12% 的代辦工程的處理時間為 44 個月或以下。從個案研究，亦可見部分代辦工程需時甚久的情況。公署欣悉，屋宇署同意有必要大幅改善現時進行代辦工程的進度，並為此主動提出及落實一系列精簡程序的措施，以及清理積壓個案，執行情況有所改善。為了取得系統性的改善，公署建議，屋宇署應進一步檢視進行代辦工程的流程，仔細研究每一個環節可予精簡之處，以加快完成代辦工程。

30. 此外，公署認為，屋宇署應正視其代辦工程的顧問公司因所提交的報告及建議書不符合要求而需多次重複提交作審批的問題。該署應透過綜合分析顧問公司過往就代辦工程所擬備的報告及建議書，以及屋宇署、土拓署及地政總署曾反映的意見，整合常見的問題及需改善之處，與顧問公司分享並加以指導，藉以汲取經驗。另一方面，屋宇署在超過三成的代辦工程個案，因涉及政府土地而需向地政總署申請許可，過往申請及審批亦是數以年計。在公署介入調查後，屋宇署主動與地政總署商討簡化審批的措施。據屋宇署的初步觀察，新程序運作良好，大幅縮短處理時間。公署建議，屋宇署及地政總署應在新程序運作一段時間後進行檢討，共同探討及商議可作進一步優化之處，以加強效率。

為代辦工程的目標處理時間訂下更進取的目標

31. 現時，就簡單的代辦工程個案，屋宇署訂下的目標處理時間為 44 個月，即使扣除保養期及解除顧問公司職務的 7 個月時間，目標處理時間仍長達 30 多個月。相對之下，計及第一階段及第二階段修葺令，屋宇署給予私人業主的遵辦時限為 14 個月。雖然在實際執行上屋宇署會向有困難的業主酌情批准延期，而該署在進行代辦工程時遇到的阻力、限制及所需作出的協調相信亦較多，但屋宇署為署方自己進行的代辦工程訂下明顯較長的目標處理時間，難免令人認為該署過於保守。

32. 公署認為，屋宇署作為監管私人斜坡安全的主事部門，應高效進行代辦工程，為廣大私人業主樹立榜樣。公署建議，屋宇署應進一步檢討代辦工程各個階段所設定的目標處理時間，務求在

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

(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標處理時間，務求將安全篩選研究中所發現的問題，盡早向相關私人業主反映。

適時跟進獲發斜坡維修勸諭信的私人斜坡

35. 鑑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進。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進工作，並已制訂具體時間指標，適時進行實地視察，以監察私人業主有否跟進勸諭信內的建議，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進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。

繼續確保進行安全篩選研究的效率

36. 土拓署於 2025 年提出逐步增加「長遠防治山泥傾瀉計劃」每年的工作目標，包括為私人人造斜坡進行安全篩選研究的目標由 100 個增加至 130 個。公署對土拓署積極提出前瞻性措施，進一步提升斜坡應對極端天氣方面的能力，予以正面評價。公署建議，土拓署應在逐步增加安全篩選研究的工作目標的同時，確保工作效率不會受影響，並在大力應用科技下，更精準地揀選私人人造斜坡及更有效率地進行安全篩選研究。

(六) 宣傳及教育

加強物業管理公司的角色

37. 物業管理公司為其客戶的物業提供物業管理服務時，會涉及管理物業相關的私人斜坡。鑑於物業管理公司在處理私人斜坡的管理工作上是一員，公署建議，土拓署及屋宇署應與物業管理業監管局（「物監局」）加強合作，推動物業管理公司在維修私人斜坡上擔當更積極的角色，以助業主安排及統籌日常斜坡維修保養以及遵辦危險斜坡修葺令的工作。

豐富宣傳教育的材料

38. 土拓署負責進行私人斜坡的安全篩選研究，屋宇署則是執行危險斜坡修葺令的主事部門，公署相信，兩署多年以來已累積相當經驗。公署建議，土拓署及屋宇署應繼續有系統地總結經驗，整理私人業主在進行日常斜坡維修保養及遵辦危險斜坡修葺令時普遍遇到的問題及樽頸，將相應的對策加入在宣傳教育的材料中，以提升業主進行日常維修保養及遵辦修葺令的能力。

(七) 私人斜坡整體風險監控工作

分析危險斜坡修葺令的發出和遵辦與山泥傾瀉事故的關連

39. 土拓署有備存私人斜坡發生山泥傾瀉事故的數據，屋宇署則備存危險斜坡修葺令的相關數據。然而，現時兩署未有整理兩組

數據，令分析有局限。公署欣悉，土拓署預計於 2026 年完成建立「智慧斜坡記錄冊」，逐步增加監測及管理數據，例如山泥傾瀉記錄、危險斜坡修葺令記錄等。公署認為，土拓署及屋宇署應善用「智慧斜坡記錄冊」，有系統地分析危險斜坡修葺令的發出和遵辦與山泥傾瀉事故的關連，包括當局揀選私人斜坡發出修葺令的工作，是否能及時防患於未然，以及遵辦修葺令是否足以處理日益增加的山泥傾瀉風險。公署相信，該些數據對兩個部門評估整套危險斜坡修葺令的機制的成效，提供重要的基礎。

成立常設高層次跨部門工作小組及上呈機制

40. 私人斜坡的風險監控工作，在多個環節都涉及跨部門協作。私人斜坡的監管不乏複雜個案，單是維修責任便不時引起爭議甚至法律訴訟，業主籌備及安排工程又可能遇上困難，加上屋宇署又需頻繁地進行代辦工程，各個環節涉及的跨部門協作都需要深入討論、仔細理順。因此，公署認為，地政總署應加入土拓署和屋宇署的定期協調會議，作為私人斜坡的風險監控工作的常設高層次跨部門工作小組。該工作小組可提供單一平台，讓三個部門就所有相關事宜提出關注、商討對策，迅速解決複雜個案，同時互相分享資訊及經驗，以持續優化監管工作。公署於上文建議各項加強跨部門協作的措施，亦可以透過這個新平台推展。

41. 現時，三個部門就私人斜坡監察的日常工作，在個案層面均涉及大量跨部門的資料交換及意見諮詢，為了作出有效監察，確保運作系統順暢，公署建議，三個部門應就不同類別的工作編製個案清單，列出尚待其他部門提供資料及意見的個案，並透過上文的工作小組盡快商討及處理積壓的個案。

42. 此外，如三個部門經商討後仍未能解決部門之間的意見分歧，便應盡快將問題提升至更高層次處理。三個部門一同隸屬發展局，該局應是合適的平台。公署建議，三個部門應善用現行機制²，將部門之間的意見分歧盡早上呈至發展局處理，務求迅速解決問題。

² 跨部門斜坡事宜會議設有機制，部門可將有關斜坡維修責任鑑辨的爭議上呈發展局，交由一名首席助理秘書長處理。

公署的建議

43. 綜合上述評論，公署對地政總署、屋宇署及土拓署有以下建議：

地政總署

- (1) 就不同複雜程度的斜坡維修責任鑑辨個案訂立的目標處理時間及內部監察機制，持續監察落實情況，務求所有個案均在合理的時間內完成處理；
- (2) 就鑑辨斜坡維修責任需時甚久的個案進行系統性分析，找出常見原因並列出應對措施，以協助署方及其顧問公司加快完成個案；
- (3) 分析顧問公司在處理斜坡維修責任鑑辨個案時常見應注意以及需要加快處理的事項，作出提醒並加以指導，確保顧問公司能妥善地處理鑑辨工作，避免需重複修改及提交報告；
- (4) 就新建斜坡的鑑辨個案以及因地籍狀況改變而需要重新鑑辨的個案，在完成或修訂鑑辨結果後，立即將鑑辨結果通知維修責任人；
- (5) 就過往已鑑辨的個案，按相關斜坡的最新情況，分階段向相關私人業主發出通知，並定期檢視進度，讓相關業主知悉其斜坡維修責任；
- (6) 就危險斜坡修葺令涉及於政府土地上施工的許可申請，持續檢視申請個案的審批進度，以及新訂立的目標處理時間的實施情況；
- (7) 持續檢視匯報和監察機制的實施情況，確保主管級人員妥善監督下級人員的工作，如遇上複雜個案應盡快上呈至高層人員介入，確保所有個案均在合理時間內完成審批；

- (8) 探討進一步優化於政府土地上施工的許可申請及審批程序，以加快業主委任的註冊專業人士取得許可，及早進行斜坡補救或預防工程；
- (9) 透過屋宇署，向獲發修葺令的業主及其委任的註冊專業人士提供所需資料的清單及申請表，以進一步加快處理許可申請；

屋宇署

- (10) 就複雜個案，進一步檢視發出危險斜坡修葺令前的各項工作，探討如何精簡程序，以及理順諮詢土拓署及地政總署的過程，以訂立更進取的目標處理時間，盡早發出修葺令；
- (11) 繼續善用「樓宇狀況資訊系統」，緊密監察職員發出危險斜坡修葺令的進度，確保運作良好；
- (12) 就私人業主未有適時委任註冊專業人士的個案，充分利用「樓宇狀況資訊系統」的新功能適時作出跟進，按時發出催辦信及警告信，亦應向有意遵辦修葺令但面對困難的業主加強提供協助；但如業主根本無意遵辦修葺令，便應更果斷採取執管行動；
- (13) 歸類複雜個案，例如一些需取得毗鄰地段業主的同意或有現場環境限制的個案，並就這些個案加強跟進機制，及早主動介入、作出協調及提供支援，協助面對困難的業主盡快遵辦修葺令；
- (14) 就業主委任的註冊專業人士所提交的補救或預防工程建議書進行系統性分析，並收集相關部門（包括土拓署及地政總署）的意見，就複雜個案整合常見問題及困難的清單，加強與業界人士溝通，以免建議書因不獲批而需多次重複提交，影響審批效率；
- (15) 編製註冊專業人士在審批過程的不同階段應提交的報告及文件核對清單，令業界人士有所依循；

- (16) 要求註冊專業人士就危險斜坡修葺令的事宜與其他部門的書信副本抄送屋宇署，確保該署能進一步掌握修葺令的執行情況，並在有需要時介入協調；
- (17) 盡快完成修訂有關重複檢控的指引，包括再次發出催辦信、警告信、檢控準則和指標處理時間，進一步提升執法效率，加強阻嚇力；
- (18) 繼續嚴謹地監察危險斜坡修葺令的遵辦情況，適時檢視各項改善措施的成效並作出優化，確保能達到所訂下的工作目標；
- (19) 就符合進行代辦工程的修葺令個案，妥善備存決定及展開代辦工程的實際時間的相關數據，以作分析及監察之用，避免有延誤作出決定的情況；
- (20) 進一步檢視進行代辦工程的流程，仔細研究每一個環節可予精簡之處，以加快完成代辦工程；
- (21) 透過綜合分析顧問公司過往就代辦工程所擬備的報告及建議書，以及屋宇署、土拓署及地政總署曾反映的意見，整合常見的問題及需改善之處，與顧問公司分享並加以指導，藉以汲取經驗；
- (22) 進一步檢討代辦工程各個階段所設定的目標處理時間，務求在可行的情況下訂下更進取的目標；

土拓署

- (23) 就在安全篩選研究中被發現在維修保養方面有輕微不足的私人斜坡，加強對相關業主的宣傳教育，鼓勵他們持之以恆地做好維修工作，減低山泥傾瀉風險；
- (24) 研究就發出斜坡維修勸諭信和資訊單張訂立目標處理時間，務求將安全篩選研究中所發現的問題，盡早向相關私人業主反映；

- (25) 繼續積極跟進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；
- (26) 在逐步增加安全篩選研究的工作目標的同時，確保工作效率不會受影響，並在大力應用科技下，更精準地揀選私人人造斜坡及更有效率地進行安全篩選研究；

跨部門協作

- (27) 地政總署及土拓署應共同探討如何精簡鑑辨工作的流程，以及跨部門的資料互換程序，以提升鑑辨工作的效率；
- (28) 三個部門應就涉及斜坡維修責任爭議的個案設立監察機制，確保所有跨部門的資料交換及意見諮詢適時進行，並加強職員培訓，確保部門之間在有需要時會積極向其他部門提供所需協助，盡快解決爭議；
- (29) 三個部門應透過跨部門定期協調會議及地政總署建立的資料庫，仔細分析過往涉及斜坡維修責任爭議的個案，尤其地政總署經覆檢後修改鑑辨結果甚至業主成功上訴的個案，互相交流意見及分享經驗，以從源頭加強鑑辨結果的穩妥性。有關工作應由地政總署主導，而土拓署及屋宇署應積極配合；
- (30) 地政總署及屋宇署應建立溝通機制，備存涉及維修責任爭議的斜坡個案數目及有關數據(包括處理時間)，以作分析及監察之用；
- (31) 就代辦工程涉及政府土地的許可申請，屋宇署及地政總署應在新的申請及審批程序運作一段時間後進行檢討，共同探討及商議可作進一步優化之處，以加強效率；
- (32) 土拓署及屋宇署應與物監局加強合作，推動物業管理公司在維修私人斜坡上擔當更積極的角色，以助業主安排及統籌日常斜坡維修保養以及遵辦危險斜坡修葺令的工作；

- (33) 土拓署及屋宇署應繼續有系統地總結經驗，整理私人業主在進行日常斜坡維修保養及遵辦危險斜坡修葺令時普遍遇到的問題及樽頸，將相應的對策加入在宣傳教育的材料中，以提升業主進行日常維修保養及遵辦修葺令的能力；
- (34) 土拓署及屋宇署應善用「智慧斜坡記錄冊」，有系統地分析危險斜坡修葺令的發出和遵辦與山泥傾瀉事故的關連；
- (35) 地政總署應加入土拓署和屋宇署的定期協調會議，作為私人斜坡的風險監控工作的常設高層次跨部門工作小組，以加強協作；
- (36) 三個部門應就不同類別的工作編製個案清單，列出尚待其他部門提供資料及意見的個案，並透過上文第43(35)段的工作小組盡快商討及處理積壓的個案；以及
- (37) 三個部門應善用現行機制，將部門之間的意見分歧盡早上呈至發展局處理，務求迅速解決問題。

申訴專員公署

2026年3月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：



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



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