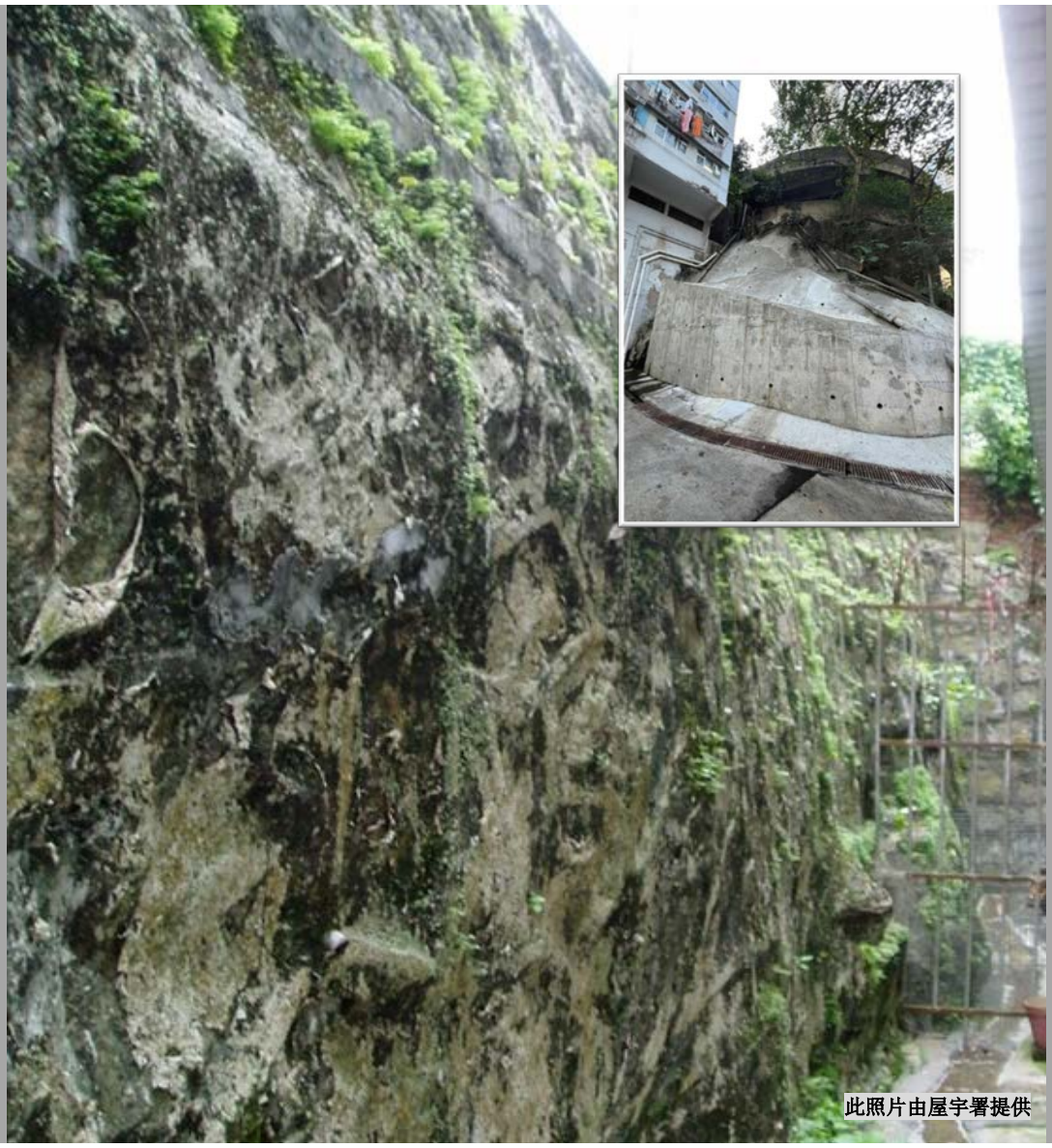
申诉专员公署
Office of The Ombudsman



主动调查行动报告
Direct Investigation Operation Report

政府对斜坡维修责任的鉴辨及对私人斜坡的风险管理
Government's Determination of Slope Maintenance Responsibility and Risk Management of Private Slopes

报告完成日期：2026年3月31日
Completion Date: 31 March 2026

报告公布日期：2026年6月29日
Announcement Date: 29 June 2026

目录

报告摘要

章节 *段落*

1 引言

背景 ***1.1 – 1.4***

调查范围 ***1.5***

调查过程 ***1.6 – 1.7***

2 人造斜坡维修责任的鉴辨

「系统性鉴辨本港斜坡维修责任」计划 ***2.1 – 2.5***

维修私人人造斜坡有关的契约条款 ***2.6 – 2.10***

人造斜坡维修责任的鉴辨工作 ***2.11 – 2.24***

涉及鉴辨结果的争议 ***2.25 – 2.29***

公布鉴辨结果 ***2.30 – 2.33***

3 政府就私人人造斜坡的风险监察机制

私人业主检查及维修斜坡的责任 ***3.1***

土拓署对私人人造斜坡的风险监控 ***3.2 – 3.9***

屋宇署就私人人造斜坡的监管角色 ***3.10 – 3.31***

屋宇署的代办工程 ***3.32 – 3.37***

4 执行情况

土拓署的安全筛选研究 ***4.1 – 4.10***

屋宇署的执管工作 ***4.11 – 4.33***

屋宇署的代办工程 ***4.34 – 4.47***

未获遵办修葺令的整体状况 ***4.48 – 4.51***

屋宇署面对的挑战 ***4.52 – 4.57***

5　对私人业主的支援、公众宣传及教育 ***5.1***

土拓署 ***5.2 – 5.15***

屋宇署 ***5.16 – 5.27***

地政总署 ***5.28 – 5.31***

6　评论及建议

整体评论 ***6.1 – 6.4***

（一）地政总署就人造斜坡维修责任的鉴辨工作 ***6.5 – 6.20***

（二）屋宇署就危险斜坡修葺令的发出及跟进 ***6.21 – 6.37***

（三）地政总署就政府土地进行工程的许可申请的审批 ***6.38 – 6.44***

（四）屋宇署的代办工程 ***6.45 – 6.56***

（五）土拓署就私人人造斜坡的安全筛选研究 ***6.57 – 6.62***

（六）宣传及教育 ***6.63 – 6.65***

（七）私人斜坡整体风险监控工作 ***6.66 – 6.71***

公署的建议 ***6.72***

鸣谢 ***6.73***

附录：个案研究

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[1]，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

[1] 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

可行的情况下订下更进取的目标。视乎需要，该署可因应个案的不同复杂程度订下相应的目标处理时间。

（五）土拓署就私人人造斜坡的安全筛选研究

私人斜坡维修不足

33. 在「长远防治山泥倾泻计划」下，土拓署会按其风险评级系统，每年拣选 100 个私人人造斜坡进行安全筛选研究。就在维修保养方面有不足的斜坡，土拓署会因应个别情况考虑是否需要向相关私人业主发出斜坡维修劝谕信，指出斜坡的问题及需要维修的事项。在 2020 年至 2024 年期间，在被拣选进行安全筛选研究的私人斜坡中，每年平均有约 69%的斜坡在维修保养方面有所不足，而土拓署有就当中约六成的个案向有关业主发出劝谕信。

34. 公署认为，虽然不需要发出斜坡维修劝谕信的个案，所涉及的斜坡维修欠妥之处性质较轻微，但土拓署亦可以加强对相关业主的宣传教育，让他们意识到妥善维修斜坡的重要性。公署建议，即使私人斜坡不需要获发斜坡维劝谕信，土拓署亦应通过宣传教育，例如寄发有关斜坡维修的资讯单张，鼓励私人斜坡业主持之以恒地做好维修工作。另外，土拓署应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。

适时跟进获发斜坡维修劝谕信的私人斜坡

35. 鉴于安全筛选研究的主要目的是评估私人斜坡是否存在危险或有可能变得危险，继而转介予屋宇署发出修葺令，对于只是在维修保养上有不足而获发斜坡维修劝谕信的私人斜坡，土拓署过往一般不会在发出劝谕信后作出跟进。公署欣悉，在公署介入调查后，土拓署已提升在发出斜坡维修劝谕信后的跟进工作，并已制订具体时间指标，适时进行实地视察，以监察私人业主有否跟进劝谕信内的建议，确保所需的维修保养工作妥善完成。公署建议，土拓署应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。

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重要的一员，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[2]，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。

[2] 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

Instagram.com/Ombudsman_HK

Executive Summary
Direct Investigation Operation Report

Government's Determination of Slope Maintenance Responsibility and Risk Management of Private Slopes

Introduction

In recent years, extreme weather has brought torrential rains at times that increases the risk of severe landslides, threatening people's daily living, as well as their lives and property. The proper repair and maintenance of man-made slopes is crucial to the prevention of landslides. Currently, there are around 61,000 man-made slopes across Hong Kong, including around 38,600 government slopes, 15,800 private slopes and 6,300 slopes involving mixed responsibilities of the Government and private property owners. Under the Lands Department ("LandsD"), the Systematic Identification of Maintenance Responsibility of Slopes in the Territory Unit ("SIMAR Unit") of the Estate Management Section is tasked with determining the maintenance responsibility for man-made slopes.

2. Private property owners are responsible for the regular maintenance of private man-made slopes. To manage the risk of private man-made slopes, the Civil Engineering and Development Department ("CEDD") has implemented the Landslip Preventive Measures Programme (1977 to 2010) and the Landslip Prevention and Mitigation Programme (2010 to present) in succession. Under the Programme, a specified number of private man-made slopes are selected under a risk-based approach for safety screening studies every year to assess whether their condition meets safety standards. Where *prima facie* evidence of distress or potential danger is observed on private slopes, CEDD will recommend that the Buildings Department ("BD") serve dangerous hillside orders[1] on private property owners, requiring them to carry out investigation and necessary remedial or preventive works. To follow up on compliance with the orders, BD will vet the slope works proposals submitted by registered professionals appointed by owners, monitor the works progress, and instigate prosecutions against non-compliance cases. Depending on circumstances, BD carries out works on behalf of defaulting owners and recovers the costs from them upon completion.

3. Our investigation has revealed inadequacies that require improvements to increase efficiency, in LandsD's determination of maintenance responsibility for man-made slopes, handling of disputes, and granting of permission letters to carry out works

---

[1] Generally, a dangerous hillside order has two stages. Stage 1 dangerous hillside order requires private property owners to appoint registered professionals within a specified period to carry out ground investigation works, and submit a slope works proposal to BD for approval based on the investigation results. Stage 2 dangerous hillside order requires private property owners to appoint registered professionals within a specified period to coordinate, supervise and complete remedial or preventive works according to the proposal approved by BD.

on government land; as well as BD's issuance and follow-up of dangerous hillside orders and carrying out of default works. As for the inadequate maintenance of private slopes, CEDD can strengthen education and support to private property owners through safety screening studies. Moreover, there is still substantial room for improving inter-departmental collaboration in the risk management of private slopes and enforcement. During this investigation, all three departments responded positively to our findings and proactively proposed improvement measures. We truly appreciate the departments for their efforts. Our specific comments on each area are as follows.

Our Findings and Comments

(I) LandsD's Determination of Maintenance Responsibility for Man-made Slopes

Lengthy Determination Process

4. Between 2019 and 2024, LandsD took longer than one year to complete the determination in around 70% of cases and over two years in about 50% of cases. As at the end of April 2025, there was even a backlog of around 1,830 cases with maintenance responsibility not yet determined. In our view, it is unreasonable to take years just to determine which party should be responsible for slope maintenance. An excessively long time for determination is detrimental to slope safety because it defers the assumption of responsibility by the maintenance party.

5. Since the launch of our investigation and in response to our concern, LandsD has required its consultants to submit a determination report within two months for priority cases, thereby enabling LandsD to advise BD within the specified timeframe (i.e. 3.75 months). We are also pleased to learn that LandsD has drawn up target timeframes for determination cases of different complexity and implemented an internal monitoring mechanism. We recommend that LandsD continue to monitor the implementation of these improvement measures, striving to complete all cases within reasonable timeframes. Separately, LandsD should conduct systematic analysis of determination cases requiring a long completion time to examine the common causes and formulate corresponding measures, so as to facilitate the speedy completion of cases by the department and its consultants.

6. Apart from monitoring the completion time of cases, the quality of consultants' work is equally important. We recommend that LandsD analyse the common issues requiring attention and speedier handling in determination cases, and provide consultants with reminders and guidance.

7. We are pleased to learn that in order to clear backlog cases, LandsD has implemented a series of improvement measures. All backlog cases were cleared before the end of 2025.

Streamlining Inter-departmental Workflow for Determination Process

8. A newly-formed or modified slope is first handled by CEDD for delineation of slope boundary or area and registration. LandsD will then determine the maintenance responsibility. Moreover, LandsD will determine the maintenance responsibility again in the event of any change to a man-made slope's cadastral records. During the determination process and depending on the circumstances of the case, LandsD needs to obtain information and advice from relevant departments. We recommend that LandsD and CEDD jointly explore how to streamline the workflow and inter-departmental exchange of information, so as to enhance the efficiency of the determination process.

Failure to Inform Maintenance Parties of Determination Results

9. Upon completion of the determination process and before uploading the results to the Slope Maintenance Responsibility Information System, LandsD never notified the parties considered to have maintenance responsibility. We are concerned that some private property owners might have neglected their responsibility due to unawareness of it, resulting in slope deterioration. If private property owners only become aware of their responsibility upon receiving a dangerous hillside order issued by BD, not only have they already missed the opportunity for routine inspections and maintenance, but more importantly, the slope's structure may have become unstable or even dangerous by that time. Addressing potential disputes over maintenance responsibility at this stage is far too late from a public safety perspective.

10. In our view, LandsD should notify the maintenance parties of its determination results to ensure that they are fully aware of and fulfil their responsibility as soon as possible. Any disputes over maintenance responsibility can also be addressed early. We are pleased to note that our findings and recommendations are positively received by LandsD with relevant work already commenced.

Strengthening Inter-departmental Collaboration for Resolving Disputes over Maintenance Responsibility

11. Resolving disputes over maintenance responsibility often involves inter-departmental exchange of a vast amount of information and opinions. Where a department is requested to assist, its proactive cooperation is crucial for speedy resolution of disputes. In one case, LandsD requested CEDD to confirm whether adjustment was required for the boundary of a slope, which was the subject in dispute. As the dispute involved complex boundary issues, the boundary of the slope was revised twice. As a result, the entire review process took one year and five months from the initial enquiry to the final reply.

12. Meanwhile, should private property owners contest their maintenance responsibility or even lodge a statutory appeal with the Appeal Tribunal (Buildings) after BD has issued a dangerous hillside order, BD, as the respondent, will play a

coordinating role. It will seek information and professional advice from LandsD and CEDD to resolve the dispute. In one case where a private property owner contested his maintenance responsibility after receiving an order, BD attempted to enlist LandsD's assistance with surveying to delineate the lot boundary, but LandsD cited resource constraints and declined. Only after BD escalated the matter to the Development Bureau ("DEVB") did LandsD provide assistance. We consider that even after BD had issued a dangerous hillside order, LandsD remained obliged to make every effort to provide assistance, rather than stay aloof. LandsD's performance was unsatisfactory in this case but we are pleased to note that improvement has been made.

13. We recommend that the three departments establish a monitoring mechanism for cases involving disputes over slope maintenance responsibility to ensure timely information exchange and consultation among them. They should also step up staff training to ensure proactive assistance to other departments as required for speedy resolution of disputes.

14. While disputes cannot be entirely avoided, we note that in many cases LandsD revised its determination results after receiving information and grounds from the disputing party (with some archival records and information not kept by the Government). In fact, BD observed that in certain cases, the slope maintenance responsibility left room for dispute. We recommend that the three departments, through the regular inter-departmental coordination meetings and the database established by LandsD, carefully analyse past cases involving disputes over maintenance responsibility, particularly those where LandsD revised its determination results upon review or even the private property owners successfully appealed. The departments should exchange views and share experience to enhance the robustness of determination results at source. We consider that LandsD should take the lead in this exercise, with CEDD and BD actively supporting.

Maintaining Data on Cases Involving Disputes over Slope Maintenance Responsibility

15. At present, LandsD and BD do not maintain data on cases involving disputes over slope maintenance responsibility. Specialised solutions are needed to address these complex and time-consuming cases. In the absence of data, it is difficult to conduct objective analysis to fully understand the actual circumstances of these cases or their impact on the overall slope safety work. We recommend that the two departments establish a communication mechanism for maintaining the number and relevant data (such as processing time) of cases involving disputes over maintenance responsibility for analysis and monitoring purposes.

(II) BD's Issuance and Follow-up of Dangerous Hillside Orders

Issuing Dangerous Hillside Orders Promptly

16. Between 2021 and 2025, BD took an average of 4.9 months to issue a dangerous hillside order upon CEDD's referral, which is shorter than its target timeframe of 8 months. Yet, we consider that the overall processing time is still rather long. We recommend that BD, for complex cases, further review and explore any scope to streamline the workflow before issuing a dangerous hillside order and rationalise the consultation process with CEDD and LandsD, with a view to adopting a more ambitious target to issue orders as soon as possible.

17. We are pleased to learn that BD has included the issuance of dangerous hillside orders in the "to-do" list of its Building Condition Information System for better monitoring and reminding staff to follow up in a timely manner. We recommend that senior staff continue to make good use of the system to closely monitor the progress of issuance of orders by staff and ensure smooth operation.

Lengthy Time for Compliance

18. Of the dangerous hillside orders issued between 2016 and 2025, as of December 2025, about 40% of the stage 1 orders took over five years to comply with, and over 35% of the stage 2 orders took over three years to comply with. The Office's analysis revealed that the lengthy time taken for compliance was attributable to multiple issues.

<u>Owners Delaying Appointment of Registered Professionals</u>

19. Data show that after receiving stage 1 dangerous hillside orders, private property owners had serious delays in appointing registered professionals. In a case we studied, BD served a reminder on the owners after the order was due, but the owners ultimately took 22 months since the issuance of the order to appoint registered professionals. BD had considered prosecution but decided against it subsequently as registered professionals had been appointed and the slope works proposal had been approved. In our view, this might send a wrong message to private property owners that they could delay compliance with impunity.

20. The appointment of registered professionals is merely the initial step in compliance. If this first step has already taken years to complete, subsequent actions would only be further delayed. Moreover, in cases where the owners have not yet appointed registered professionals and the appeal process or prosecution by BD is ongoing, BD will engage consultants to monitor the safety of the slopes regularly, effectively shifting the relevant costs onto the Government. We recommend that for cases where private property owners have delayed appointing registered professionals, BD fully utilise the new function of the Building Condition Information System for timely follow-up, by issuing reminders and warning letters as required and stepping up the support for owners who face difficulties despite their willingness to comply with the

orders. On the other hand, it should take decisive enforcement action against those who show no intention of complying.

Failing to Offer Assistance Early

21. A case shows that after BD issued a stage 1 order in October 2014, it took a full decade before compliance was confirmed in October 2024. Having analysed the case, we found that there were practical challenges as well as other problems. No doubt, the feasibility of the design of the remedial or preventive works and construction method were affected by site constraints, thereby increasing the complexity of the case. Nevertheless, the registered professionals appointed by the private property owners had clearly expressed the difficulties they faced and requested the deployment and assistance of BD's Social Services Team, but BD provided assistance at a rather late stage to resolve the problem. Had BD stepped in and coordinated earlier, the process could have been expedited. We recommend that BD classify complex cases, such as those subject to consent from owners of adjacent lots or site constraints, and strengthen its follow-up mechanism with proactive intervention, coordination and support for owners in difficulties to facilitate their early compliance.

Repeated Submission and Vetting of Slope Works Proposals

22. To comply with stage 1 orders, registered professionals appointed by owners should submit proposals of remedial or preventive works to BD upon completing slope investigation. Meanwhile, BD needs to consult relevant departments on the proposals received. From case studies, we note that registered professionals often need to resubmit proposals time and again as the proposals could not meet the requirements stipulated in the Buildings Ordinance or the technical details were not agreed by CEDD. This process of repeated submission and vetting could drag on for years, leading to delays in compliance. We recommend that BD conduct systematic analysis of the slope works proposals submitted by registered professionals and collate opinions from relevant departments (including CEDD and LandsD), with a view to drawing up a list of common issues and difficulties encountered in complex cases for better communication with industry practitioners. This would help to avoid hindrance to the efficiency due to repeated rejections and submissions of proposals. Meanwhile, BD can compile a checklist of reports and documents to be submitted by registered professionals at different stages of the approval process for their compliance.

23. Currently, depending on circumstances, registered professionals appointed by owners may need to approach CEDD, LandsD and other departments directly to seek advice or approval when preparing slope works proposals. To strengthen inter-departmental communication and progress monitoring, we recommend that BD require registered professionals to copy all their correspondence with other departments regarding dangerous hillside orders to BD, so as to enable the department to have a better grasp of the compliance status and step in where necessary.

To Strengthen Enforcement Efforts

24. Where owners show no intention of complying with dangerous hillside orders, BD should take decisive enforcement action to cause them to pay the price. We note that in many cases where the deadline for compliance had expired, BD issued multiple reminders and warnings before considering prosecution. Prosecution was often initiated years after the specified deadline for compliance, not to mention cases that required repeated prosecutions against owners who remained unwilling to comply even after conviction. We are pleased to note that since the launch of this investigation, BD has commenced a review on the procedures for repeated prosecutions, including the reissuance of reminders and warning letters, prosecution criteria and target processing time. We recommend that BD complete the revision of guidelines as soon as possible to further enhance the enforcement efficiency and increase deterrence.

Failing to Fully Meet Targets for Handling Dangerous Hillside Orders

25. Each year, BD sets targets for handling outstanding dangerous hillside orders issued in different years. In 2025, BD exceeded or met seven of the ten targets, but failed to meet the remaining three. With improvement measures introduced in various areas, we expect improvements in BD's performance in handling outstanding orders. We recommend that BD continue to monitor the compliance status stringently, conduct timely review of the effectiveness of improvement measures and refine them to ensure the targets can be met.

(III) LandsD's Approval of Permission Letter to Carry Out Works on Government Land

26. In many cases, the remedial or preventive works of private slopes involve soil nailing on adjacent government land, or extension from private land to government land. Private property owners need to apply to LandsD for permission letters before carrying out such works. Our case studies reveal that LandsD's approval process took a relatively long time. Different problems were involved, including complex land issues and applicants' delay in replying. While the approval process was affected by the COVID-19 pandemic and part of the delay was attributed to the failure of owners or their registered professionals to provide timely responses to the department's requests or views, we consider that on the whole LandsD's efficiency was still unsatisfactory. A lengthy approval process not only discourages owners from compliance, but also directly impacts on the commencement of works and harms slope safety. As the Government encourages owners to comply with dangerous hillside orders promptly, it is even more important for the regulatory authorities to lead by example by processing applications speedily.

27. We are pleased to learn that, since the launch of our direct investigation operation, LandsD has implemented a series of improvement measures. We recommend that LandsD continue to review the progress of vetting applications and the

implementation of newly established target processing times. LandsD should also continue to review the implementation of the reporting and monitoring mechanism to ensure proper supervision of subordinates by senior staff. All complex cases should be promptly escalated to senior management to ensure completion within a reasonable timeframe. Furthermore, we recommend that LandsD explore further enhancing the application and approval procedures to expedite the granting of permission letters to registered professionals appointed by owners. We also recommend that LandsD provide, via BD, private property owners subject to dangerous hillside orders and their registered professionals with a list of required documents and application forms. Through the implementation of the above improvement measures, LandsD expects to complete processing within four months from the date of receiving an application with relevant documents and plans.

(IV) Default Works Carried Out by BD

Timely Decision of Default Works

28. According to BD's guidelines, where an owner has passed away, has not been found or has been prosecuted for a second time, or where the case involves numerous owners and difficulty in compliance, BD will consider, within three months upon the expiry of the deadline for compliance of the dangerous hillside order or within three months upon the latest conviction, engaging consultants and contractors to carry out works on behalf of the owners. From a safety perspective, BD's undertaking of default works is practically necessary in cases where the owners are unable to comply with the order for various reasons, and such decisions should be made and implemented at the earliest. While there were records in case files, in the absence of holistic data, we are unable to ascertain BD's overall performance in this area. Accordingly, we recommend that in respect of dangerous hillside orders meeting the criteria for default works, BD properly maintain data on the actual times of deciding to carry out default works and works commencement for analysis and monitoring purposes, so as to avoid delay in decision-making.

Extremely Long Time for Carrying out Default Works

29. Between 2015 and 2025, BD completed default works for 256 cases. The annual average time for completion of default works ranged from 57 to 132 months, far exceeding BD's target timeframe of 44 months for simple default works. Among them, only 12% was completed within 44 months. Our case studies also reveal very long time taken for certain default works. We are pleased to note that BD has acknowledged the need to significantly improve the progress of default works at present, and to this end has introduced a series of measures to streamline procedures and clear the backlog. The implementation of default works has improved. To achieve systemic improvement, we recommend that BD further review its workflow for default works, and carefully examine potential areas for streamlining at each and every stage, so as to expedite completion.

30. Moreover, BD should address the problem of repeated submissions of reports and proposals for default works by its consultants due to non-compliance with requirements. We recommend that BD conduct a comprehensive analysis of such reports and proposals in the past as well as the feedback given by BD, CEDD and LandsD, with a view to consolidating common issues and areas for improvement for sharing with consultants, providing guidance and enabling lessons to be learned. Separately, in over 30% of default works, LandsD's permission was required for carrying out works on government land. In the past, the application and approval process again took years. Since the launch of our investigation, BD has reached out to LandsD to discuss measures for streamlining the approval process. According to BD's initial observation, the new procedures operate smoothly and shorten the processing time significantly. We recommend that BD and LandsD review the new procedures after implementation for a period, and jointly explore and discuss room for further refinement to enhance efficiency.

Setting More Ambitious Target for Completing Default Works

31. Currently, BD's target timeframe for completing simple default works is 44 months. Even after excluding the 7 months for the maintenance period and discharging of consultant's duties, the target processing time is still over 30 months. By contrast, BD allows only 14 months for private property owners to comply with both stage 1 and stage 2 orders. In practice, BD may exercise discretion to grant extensions to owners in difficulties. At the same time, it is likely that BD encounters more resistance and constraints when carrying out default works and more coordination efforts are required. Nevertheless, it calls into question whether BD is too conservative in setting a significantly longer time for itself to complete default works.

32. As the authority for regulating the safety of private slopes, BD should carry out default works efficiently to set an example for private property owners. We recommend that BD further review the target timeframe for each stage of default works, striving to set a more ambitious target where feasible. Depending on needs, BD may set corresponding target timeframes for cases of varying complexity.

(V) CEDD'S Safety Screening Studies for Private Man-made Slopes

Improper Maintenance of Private Slopes

33. Under the Landslip Prevention and Mitigation Programme, CEDD selects 100 private man-made slopes under a risk-based approach for safety screening studies every year. If problems are found in slope maintenance, CEDD will, depending on actual circumstances, consider issuing advisory letters to private property owners advising on the required repair works. Between 2020 and 2024, CEDD found maintenance problems in an average of about 69% of slopes selected for safety screening studies each year, and the department issued advisory letters to about 60% of these slopes.

34. We consider that while cases not warranting advisory letters involve relatively minor maintenance problems, CEDD can step up publicity and education on the relevant owners to ensure their awareness of the importance of proper maintenance of slopes. For such cases, we recommend that CEDD step up publicity and education, such as through posting information leaflets about slope maintenance, to encourage private property owners to carry out maintenance regularly. Furthermore, CEDD should explore setting a target timeframe for the issuance of advisory letters and information leaflets, with a view to swiftly relaying any problems identified in safety screening studies to private property owners.

Timely Follow-up on Private Slope Maintenance after Issuing Advisory Letters

35. The main objective of safety screening studies is to assess whether private slopes are dangerous or liable to become dangerous, with a view to making referrals to BD for issuance of dangerous hillside orders. In the past, for private slopes found to have minor maintenance problems only, CEDD generally would not follow up on the cases after issuing advisory letters. We are pleased to note that since the launch of our investigation, CEDD has enhanced its follow-up actions after issuing advisory letters and set a target timeframe to conduct timely inspection to monitor whether private property owners have properly carried out maintenance as advised. We recommend that CEDD continue to diligently follow up on all cases issued with advisory letters and provide support to private property owners in need.

Continue to Ensure the Efficiency of Safety Screening Studies

36. CEDD has proposed to gradually raise the annual targets under the Landslip Prevention and Mitigation Programme within three years from 2025, including increasing the number of private man-made slopes selected for safety screening studies from 100 to 130. It is commendable for CEDD to introduce forward-looking measures to strengthen the capability to cope with extreme weather. We recommend that CEDD ensure that the gradual increase of the target of safety screening studies would not affect the efficiency and, through extensive use of technology, select private man-made slopes more precisely and conduct safety screening studies more efficiently.

(VI) Publicity and Education

Enhancing Role of Property Management Companies

37. When providing property management services for clients, property management companies are often involved in managing private slopes associated with the property. Given their vital role in managing private slopes, we recommend that CEDD and BD strengthen cooperation with the Property Management Services Authority ("PMSA") to promote a more proactive role of property management companies in the maintenance of private slopes, thereby facilitating the arrangement and coordination of routine maintenance and compliance with dangerous hillside orders by property owners.

Enriching Publicity and Educational Materials

38. CEDD is responsible for the safety screening studies of private slopes, while BD is the authority for the enforcement of dangerous hillside orders. Given their experience accumulated over the years, we recommend that CEDD and BD continue to systematically consolidate experience, identify common problems and bottlenecks encountered by private property owners in routine slope maintenance and compliance of dangerous hillside orders, and incorporate corresponding solutions into publicity and education materials, so as to enhance private property owners' capability to carry out routine maintenance and comply with orders.

(VII) Overall Risk Control for Private Slopes

Analysing Correlation Between Issuance of and Compliance with Dangerous Hillside Orders and Occurrence of Landslides

39. CEDD maintains data on landslides occurring on private slopes, while BD maintains data related to dangerous hillside orders. However, the extent of data analysis is limited as these two datasets are not organised. We are pleased to learn that CEDD targets to complete rollout of the Smart Slope Catalogue in 2026, gradually expanding the monitoring and management data, such as records of landslides and dangerous hillside orders. We recommend that CEDD and BD utilise the Smart Slope Catalogue for systematic analysis of the correlation between the issuance of and compliance with dangerous hillside orders and the occurrence of landslides. For instance, they should examine whether the selection of private slopes for issuance of the orders enabled timely prevention of hazards, and whether compliance with the orders adequately addressed the increasing risk of landslides. We believe that such data will provide an important basis for departments to assess the effectiveness of the entire mechanism for dangerous hillside orders.

Establishing Standing High-level Inter-departmental Working Group and Escalation Mechanism

40. The risk management of private slopes involves inter-departmental collaboration at various stages. There is no lack of complex cases concerning risk control of private slopes. For instance, the maintenance responsibility is often subject to disputes or even legal proceedings. Owners may have difficulty preparing and arranging for works. Also, BD is frequently required to undertake default works. Thorough discussion and careful rationalisation are essential for inter-departmental collaboration at each stage. Consequently, we recommend that LandsD join the regular coordination meetings between CEDD and BD, which should function as a standing high-level inter-departmental working group for the risk control of private slopes. The working group will provide a platform for the three departments to raise matters of concern, discuss solutions for swift resolution of complex cases, exchange information and share experience, so as to enhance regulation continuously. At the

same time, the three departments can take forward the various measures to enhance inter-departmental collaboration proposed above through the new platform.

41. Currently, the routine monitoring of private slopes by the three departments involves substantial information exchange and consultation among them at the case level. To ensure effective control and smooth operation, we recommend that the three departments compile case lists for different categories of work setting out cases pending information or advice from other departments. Any outstanding cases should be discussed and resolved promptly through the working group proposed above.

42. Furthermore, any disagreements remaining unresolved after discussion among the three departments should be escalated to a higher level without delay. DEVB should be a suitable platform for such purposes as all three departments are subordinate to it. We recommend that the three departments make good use of the existing mechanism[2] for escalation of inter-departmental disagreements to DEVB to achieve speedy resolution.

Recommendations

43. Overall, the Ombudsman makes the following recommendations to LandsD, BD and CEDD:

LandsD

(1) continue to monitor the implementation of target timeframes for the determination of slope maintenance responsibility cases of different complexity and the internal monitoring system, striving to complete all cases within reasonable timeframes;

(2) conduct systematic analysis of determination cases requiring a long completion time to examine the common causes and formulate corresponding measures, so as to facilitate the speedy completion of cases by LandsD and its consultants;

(3) analyse the common issues requiring attention and speedier handling in determination cases and provide consultants with reminders and guidance, thereby ensuring their proper handling and avoidance of repeated revisions and submissions of reports;

[2] A mechanism is established under the Inter-departmental Meeting on Slope Matters, whereby departments can escalate disputes over slope maintenance responsibility to DEVB for handling by a Principal Assistant Secretary.

(4) for determination cases involving newly-formed slopes and re-determination cases involving changes in cadastral records, notify the maintenance parties immediately upon completion or revision of the determination results;

(5) for determination cases already completed in the past, issue notifications in batches to inform private property owners of their maintenance responsibility based on the latest situation of slopes and review the progress regularly;

(6) continue to review the progress of vetting applications for permission letters to carry out works on government land under dangerous hillside orders, and the implementation of newly established target processing times;

(7) continue to review the implementation of the reporting and monitoring mechanism to ensure proper supervision of subordinates by senior staff. All complex cases should be promptly escalated to senior management to ensure completion within reasonable timeframes;

(8) explore further enhancing the application and approval procedures to expedite the granting of permission letters to registered professionals appointed by owners, thus enabling timely commencement of remedial or preventive works;

(9) provide, via BD, private property owners subject to dangerous hillside orders and their registered professionals with a list of required documents and application forms, so as to further expedite processing of applications;

BD

(10) for complex cases, further review and explore any scope to streamline the workflow before issuing a dangerous hillside order and rationalise the consultation process with CEDD and LandsD, with a view to adopting a more ambitious target to issue orders as soon as possible;

(11) continue to make good use of its Building Condition Information System to closely monitor the progress of issuing dangerous hillside orders by staff and ensure smooth operation;

(12) for cases where private property owners have delayed appointing registered professionals, fully utilise the new function of the Building Condition Information System for timely follow-up, by issuing reminders and warning letters as required and stepping up the support for owners who face difficulties despite their willingness to comply with the orders. On the other hand, it should take more decisive enforcement action against those who show no intention of complying;

(13) classify complex cases, such as those subject to consent from owners of adjacent lots or site constraints, and strengthen its follow-up mechanism with proactive intervention, coordination and support for owners in difficulties to facilitate their early compliance;

(14) conduct systematic analysis of the slope works proposals submitted by registered professionals appointed by owners and collate opinions from relevant departments (including CEDD and LandsD), with a view to drawing up a list of common issues and difficulties encountered in complex cases for better communication with industry practitioners, so as to avoid hindrance to the efficiency due to repeated rejections and submissions of proposals;

(15) compile a checklist of reports and documents to be submitted by registered professionals at different stages of the approval process for their compliance;

(16) require registered professionals to copy all their correspondence with other departments regarding dangerous hillside orders to BD, so as to enable the department to have a better grasp of the compliance status and step in where necessary;

(17) complete the revision of guidelines on repeated prosecutions (including the reissuance of reminders and warning letters, prosecution criteria and target processing time) as soon as possible to further enhance the enforcement efficiency and increase deterrence;

(18) continue to monitor the compliance status of dangerous hillside orders stringently, conduct timely review of the effectiveness of improvement measures and refine them to ensure the targets can be met;

(19) in respect of dangerous hillside orders meeting the criteria for default works, properly maintain data on the actual times of deciding to carry out default works and works commencement for analysis and monitoring purposes, so as to avoid delay in decision-making;

(20) further review the workflow for default works, and carefully examine potential areas for streamlining at each and every stage, so as to expedite completion;

(21) conduct a comprehensive analysis of the reports and proposals prepared by its consultants for default works in the past, as well as the feedback given by BD, CEDD and LandsD, with a view to consolidating common issues and areas for improvement for sharing with consultants, providing guidance and enabling lessons to be learned;

(22) further review the target timeframe for each stage of default works, striving to set a more ambitious target where feasible;

CEDD

(23) for private slopes found to have minor maintenance problems in safety screening studies, step up publicity and education on the relevant owners to encourage them to carry out maintenance regularly to reduce the risk of landslides;

(24) explore setting a target timeframe for the issuance of advisory letters and information leaflets, with a view to swiftly relaying any problems identified in safety screening studies to private property owners;

(25) continue to diligently follow up on all cases issued with advisory letters and provide support to private property owners in need;

(26) ensure that the gradual increase of the target of safety screening studies would not affect the efficiency and, through extensive use of technology, select private man-made slopes more precisely and conduct safety screening studies more efficiently;

Inter-departmental Collaboration

(27) LandsD and CEDD jointly explore how to streamline the workflow and inter-departmental exchange of information, so as to enhance the efficiency of the determination process;

(28) the three departments establish a monitoring mechanism for cases involving disputes over slope maintenance responsibility to ensure timely information exchange and consultation among them, and step up staff training to ensure proactive assistance to other departments as required for speedy resolution of disputes;

(29) the three departments, through regular inter-departmental coordination meetings and the database established by LandsD, carefully analyse past cases involving disputes over maintenance responsibility, particularly those where LandsD revised its determination results upon review or even the private property owners successfully appealed. The departments should exchange views and share experience to enhance the robustness of determination results at source. LandsD should take the lead in this exercise, with CEDD and BD actively supporting;

(30) LandsD and BD establish a communication mechanism for maintaining the number and relevant data (such as processing time) of cases involving disputes over maintenance responsibility for analysis and monitoring purposes;

(31) in respect of applications for permission to carry out default works on government land, BD and LandsD review the new application and approval procedures after implementation for a period, and jointly explore and discuss further room for further refinement to enhance efficiency;

(32) CEDD and BD strengthen cooperation with PMSA to promote a more proactive role of property management companies in the maintenance of private slopes, thereby facilitating the arrangement and coordination of routine maintenance and compliance with dangerous hillside orders by property owners;

(33) CEDD and BD continue to systematically consolidate experience, identify common problems and bottlenecks encountered by private property owners in routine slope maintenance and compliance of dangerous hillside orders, and incorporate corresponding solutions into publicity and education materials, so as to enhance private property owners' capability to carry out routine maintenance and comply with orders;

(34) CEDD and BD utilise the Smart Slope Catalogue for systematic analysis of the correlation between the issuance of and compliance with dangerous hillside orders and the occurrence of landslides;

(35) LandsD join the regular coordination meetings between CEDD and BD, which should function as a standing high-level inter-departmental working group for the risk control of private slopes, to strengthen synergy;

(36) the three departments compile case lists for different categories of work, setting out cases pending information or advice from other departments. Any outstanding cases should be discussed and resolved promptly through the working group mentioned in **paragraph 43(35)**; and

(37) the three departments make good use of the existing mechanism for escalation of inter-departmental disagreements to DEVB to achieve speedy resolution.

Office of The Ombudsman
March 2026

We will post the case summary of selected investigation reports on social media from time to time. Follow us on Facebook and Instagram to get the latest updates.

Facebook.com/Ombudsman.HK

Instagram.com/Ombudsman_HK

1

引言

背景

1.1 本港山多平地少，约六成土地由天然斜坡所覆盖，亦有大量人造斜坡。受恶劣天气甚至极端暴雨影响，斜坡可能出现山泥倾泻，影响市民的日常生活，以至生命财产安全。

1.2 截至2024年12月底，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多个混合责任人造斜坡。监察及规管斜坡安全的工作涉及多个政府部门。地政总署负责鉴辨人造斜坡的维修责任谁属。土木工程拓展署（「土拓署」）辖下土力工程处每年会以风险为本的原则，拣选有较高潜在风险和影响的天然山坡及政府人造斜坡，进行巩固或风险缓减工程。土拓署亦每年按风险对私人人造斜坡进行安全筛选研究，并建议屋宇署就有潜在危险的私人人造斜坡向相关地段的业主发出危险斜坡修葺令，要求进行补救或预防工程。

1.3 斜坡缺乏维修是导致山泥倾泻的主要原因之一。政府资料显示，过往政府人造斜坡和私人人造斜坡同样会发生山泥倾泻事故。检查及维修私人人造斜坡属私人业主的责任，但公署的初步查讯显示，私人业主对维修责任时有争议。此外，目前仍有相当数量由屋宇署发出的危险斜坡修葺令因不同原因而未获遵办。

1.4 有鉴于此，申诉专员于2024年11月14日宣布根据《申诉专员条例》第7(1)(a)(ii)条展开主动调查行动，详细审研政府对斜坡安全的监察及规管。考虑到课题的广泛性及复杂性，并为了可聚焦不同范畴，公署决定将课题以系列形式进行调查，分别以两项调查行动详细剖析。继公署于2026年1月8日公布第一项名为「政府的防治山泥倾泻工作及对政府斜坡的管理」的主动调查行动后，这项主动调查行动是系列之二，集中研究当局对斜坡维修责任的鉴辨及对私人斜坡的风险管理工作。

调查范围

1.5 这项主动调查行动审研的范围包括：

- 地政总署就人造斜坡维修责任的鉴辨工作；
- 地政总署就人造斜坡维修责任争议的处理；
- 土拓署对私人人造斜坡的风险监察；
- 屋宇署对私人人造斜坡的监管，包括发出危险斜坡修葺令和其后续执管；
- 屋宇署为失责业主进行代办工程的工作；
- 地政总署就政府土地进行工程的许可申请的审批；及
- 上述三个部门在不同工作上的跨部门协作。

调查过程

1.6 公署的调查工作包括：

- 审研三个部门提供的资料，包括政策文件、指引、执法和行动数据，以及个案档案；
- 与屋宇署进行实地视察；
- 与三个部门的高层人员会面作详细讨论；
- 审研公众人士提供的资料及意见；及
- 审阅相关的申诉个案及媒体报道。

1.7 公署于 2026 年 2 月 11 日将调查报告草拟本送交地政总署、屋宇署及土拓署核实资料和提出意见。公署于 3 月 4 日至 3 月 19 日期间接获部门回复，并于 3 月 31 日完成这份报告。

2

人造斜坡维修责任的鉴辨

「系统性鉴辨本港斜坡维修责任」计划

2.1 人造斜坡是指在土地平整或其他工程项目中，削去天然山坡或填上泥石而兴建的斜坡或挡土墙。此外，为天然山坡进行风险缓减工程所建造的设施（主要是安装柔性防护网及兴建泥石坝），土拓署亦将之归类为人造斜坡。

图 1：柔性防护网
（公署人员拍摄）



图 2：泥石坝
（公署人员拍摄）



2.2 根据发展局的工务技术通告，现时所有新建或改建的人造斜坡均需要登记在土拓署的《斜坡记录册》内。土拓署之后会将登记记录，交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」）就该人造斜坡进行初步调查，以鉴辨斜坡的维修责任方，并把鉴辨结果上载至「斜坡维修责任信息系统网站」[1]（「斜坡信息系统」）。地政总署产业管理组由一名总产业测量师带领多个负责不同土地行政工作的组别，其中的鉴辨小组则由一位高级产业测量师、三位产业测量师，以及三名技术人员组成，负责处理日常鉴辨斜坡维修责任的工作及相关查询。

2.3 「斜坡信息系统」提供的资讯包括斜坡地点、斜坡编号、维修责任方（私人业主或政府部门）、斜坡范围、基本技术资料（如尺寸、斜度、物料）和周边地图等，以简便快捷的方式，向公众提供斜坡维修责任参考资料。

[1] 网址：https://www2.slope.landsd.gov.hk/smris/disclaimer?lg=tc。

图 3：地政总署的「斜坡维修责任信息系统网站」
（取自地政总署网站）



2.4 「斜坡信息系统」上的斜坡主要分为以下三类：

(1) **政府人造斜坡**：整个斜坡的维修工作由政府负责，当中有部分斜坡由多于一个政府部门各自负责维修所属斜坡分段；

(2) **私人人造斜坡**：整个斜坡的维修工作由私人业主负责，当中有部分斜坡由多于一个私人地段业主各自负责维修所属斜坡分段；以及

(3) **混合责任斜坡**：由政府及私人业主共同维修的斜坡，根据地段及批地条款而将一个斜坡划成不同分段，由政府部门及私人业主各自负责维修所属斜坡分段。

2.5 截至 2024 年 12 月底，已登记在「斜坡信息系统」中三类斜坡的数目如下：

表 1：「斜坡信息系统」中三类斜坡的数目

已登记人造斜坡项目	数目 （截至 2024 年 12 月底）
政府人造斜坡	38,656
私人人造斜坡	15,878
混合责任斜坡	6,319
总数	**60,853**[2]

维修私人人造斜坡有关的契约条款

2.6 就早年批出的地契而言，地段业权人主要按标准维修条款（General Maintenance Clause）和削去土地条款（Cutting Away Clause）承担毗邻政府土地相应的斜坡维修责任。要确立地段业权人承担斜坡维修责任，需要有削坡证据或相关的岩土工程意见佐证。就现今新批出的地契而言，除上述标准维修条款，地政总署在处理批地、契约修订和换地的申请而拟备土地文件（如地契和短期租约）时，会视乎个案实际情况及按既定程序咨询相关部门，包括土拓署和屋宇署等，并会按部门的意见在地契内加入有关斜坡勘测及维修条款，让地段业权人和短期租约租赁人清楚知悉其须履行的责任。应用在地契内的斜坡勘测及维修条款主要包括：

(1) 「绿底间黑斜线地区」（Green-hatched-black Area）条款：有关毗连斜坡的勘测及维修；以及

(2) 「天然山坡」（Natural Terrain）条款：有关毗连天然山坡的勘测及灾害缓减措施的建造和维修。

2.7 上述两项条款旨在清楚指出业权人的斜坡勘测及维修责任（包括在天然山坡中曾进行风险缓减工程部分的维修责任），并且在地契批地图上明确显示此两项条款中所涵盖的土地范围。业权人按相关条款提交的斜坡检查报告及工程建议，地政总署会转交相关专业部门审阅以确定该等报告及建议是否合宜。此外，地政总署一般会待业权人完成地契相关要求后，才批出容许楼宇正式

[2] 截至 2024 年 12 月底，土拓署已登记的人造斜坡共有 61,241 个，当中 388 个斜坡的维修责任鉴辨工作仍在进行中。由于正进行维修责任鉴辨的斜坡不会显示在「斜坡信息系统」上，因此该系统显示的已登记的人造斜坡共 60,853 个。

买卖交易的满意纸。

2.8 已批出的地契须于土地注册处注册，若地契条款设有「天然山坡」条款，相关业权人亦须按该条款的要求进行勘测，视乎勘测结果而决定需否为天然山坡进行风险缓减工程，并把相关工程审批图则于土地注册处注册。任何人士均可向土地注册处查阅有关地契及审批图，以清楚知悉业权人在上述两项条款（如有）的责任。

2.9 另外，自《一手住宅物业销售条例》（香港法例第 621 章）于 2013 年生效后，有关斜坡维修责任的批地文件条款、斜坡及护土墙图则等须根据该条例的规定，于一手住宅物业的售楼说明书内列明。

2.10 根据地政总署的资料，在 2020 年 9 月至 2024 年 12 月期间审批的地契中（不包括新界豁免管制屋宇），分别有 104 份及 16 份加入了「绿底间黑斜线地区」及「天然山坡」条款。

人造斜坡维修责任的鉴辨工作

2.11 根据发展局的工务技术通告说明的基本鉴辨原则，就一般情况而言，地政总署会以「拥有者负责」（owner-maintains）和「受惠者负责」（beneficiary-maintains）两大原则，作为鉴辨人造斜坡维修责任的依据。私人土地内的斜坡维修责任由其业权人负责，在地段范围外的未拨用政府土地上的人造斜坡，则视乎该地段的地契条款或相关土地文件有否订明其维修责任（如地契载有「绿底间黑斜线地区」条款，即使人造斜坡位于私人地段外的政府土地，有关业权人仍须对指定范围的人造斜坡进行勘测并负责其长远的维修责任）。若地契只载有标准维修条款或削去土地条款，便须要搜集削坡证据以证明斜坡是否因该私人土地的发展而形成，或需要寻求相关的岩土工程意见，确定斜坡会否影响该私人土地。

2.12 当鉴辨小组接获土拓署转介的新建成或改建人造斜坡或更改现有人造斜坡的边界或范围的个案，会先确定地籍状况及审查土地文件（例如地契），再按实际需要向相关分区地政处或专业部门进一步搜集资料和证据，如建筑和工程图则、法律意见等，以考虑该斜坡所牵涉的维修责任。因应个案的情况及资源运用的考虑，鉴辨小组会将合适的个案转交外判顾问公司进行斜坡维修责

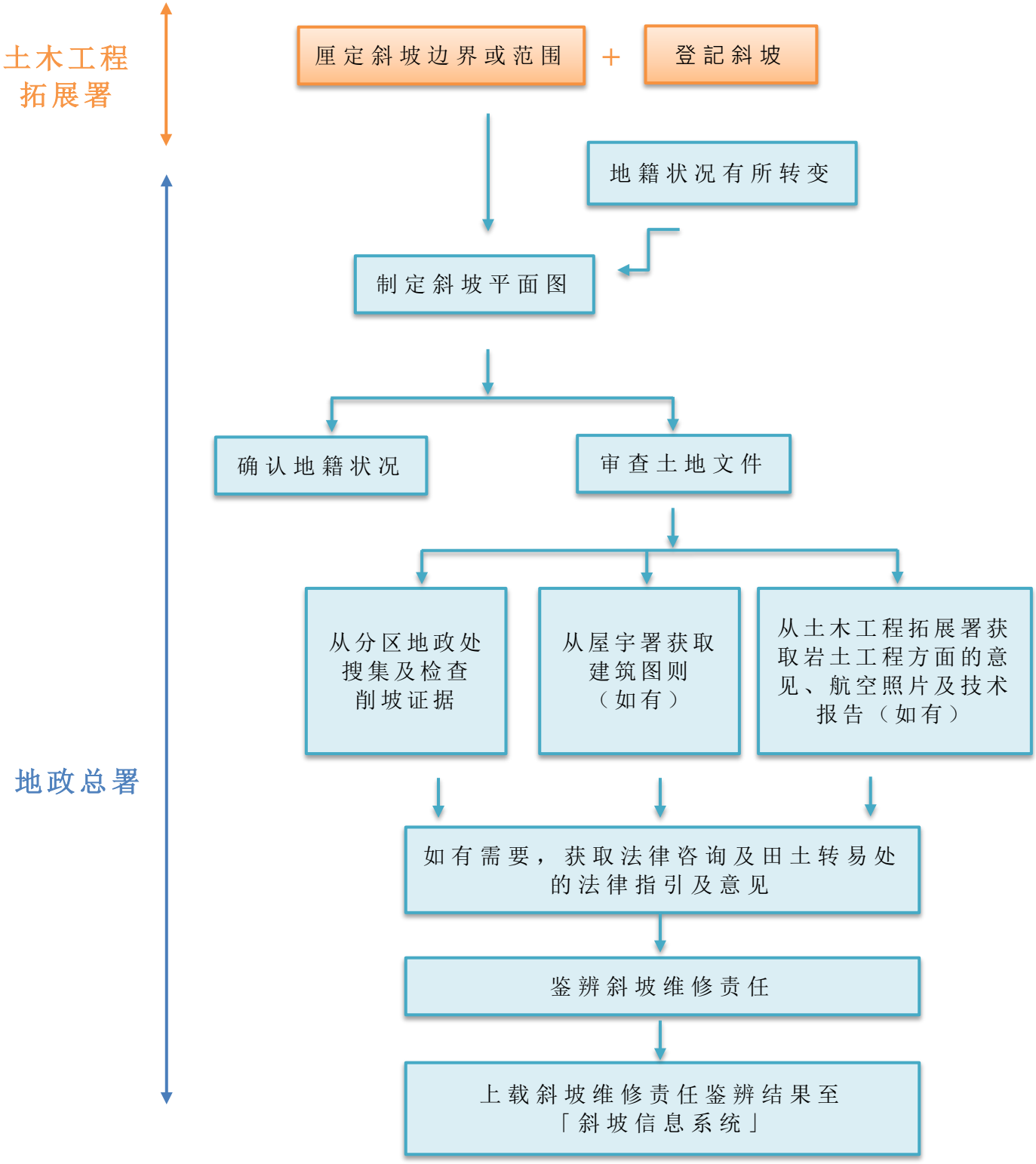
任鉴辨。

2.13 就混合责任人造斜坡，鉴辨小组同样会按照上述的原则及程序鉴辨维修责任。如鉴辨小组认为斜坡应由多于一个维修负责方负责，在有确切需要的情况下，会把相关人造斜坡分割成若干分段，以明确划分维修负责方的责任范围。「斜坡信息系统」会根据鉴辨结果在列表和地图上明确显示斜坡分段及其范围。

2.14 在鉴辨工作完成后，鉴辨小组会将鉴辨结果上载至「斜坡信息系统」。公众可经该网站，检索人造斜坡维修责任的资料，如有需要，亦可向地政总署查询或提出意见。鉴辨小组亦会就最新鉴辨结果或负责方或业权人的意见（如被接纳），更新系统内的资料库。

2.15 此外，「斜坡信息系统」内载有自动检测地籍状况（包括地段、土地牌照、租约、政府拨地等）转变的程式，继而识别受影响的人造斜坡。每当程式检测到地籍状况有转变（例如因签立新的土地文件而地籍状况有改变）时，系统便会显示有关斜坡的状况有所更改，鉴辨小组会继而考虑是否需要重新审视有关斜坡的维修责任。

图 4：鉴辨人造斜坡维修责任的工作流程



鉴辨工作的处理时间

2.16 地政总署指，由于每个斜坡各有不同，包括地点、范围大小、形式背景、地籍状况等，所以每宗鉴辨个案的复杂程度及所需处理时间亦有所不同。

2.17 **表 2** 显示，2019 年至 2024 年 12 月期间，地政总署共完成鉴辨 8,922 宗斜坡维修责任个案（包括经该署初步审阅已更新的地籍状况及地界等技术资料后，确定需重新检视维修责任的个案），其中约 33%个案的处理时间为 1 年或以下、约 20%个案的处理时间为 1 至 2 年，余下约 47%个案的处理时间超过 2 年。

2.18 地政总署解释，受限于新冠疫情期间的疫情防控措施，包括政府实施特别上班安排，整体鉴辨人造斜坡维修责任个案的处理时间有所增加，完成鉴辨个案数目亦较少。由 2021 年起，政府的工作安排逐步复常，所以在 2021 年至 2023 年期间完成的个案数目较之前多，包括部分因上述原因进度受影响而需要用 2 年或以上时间处理的个案。在 2024 年完成的个案，大部分（约 60%）已可在 6 个月内完成。地政总署表示，会继续精简内部流程和加强对顾问公司的监管，例如该署自 2025 年起已设立定期（约每半个月）内部会议，以及早发现潜在问题。

2.19 针对积压的个案，地政总署已由 2025 年中实施明确的汇报机制，并由首长级主管监督工作进度。截至 2025 年 4 月底，约 1,830 宗积压个案的维修责任仍有待鉴辨。在 2021 年至 2023 年期间，该署平均每月可完成约 160 宗鉴辨个案。地政总署透过执行各项改善措施，已将平均每月完成处理的个案数目增加至超过 200 宗。该署亦已于 2025 年 5 月至 12 月期间完成处理该 1,830 宗积压个案的维修责任鉴辨工作。自 2025 年 6 月起，地政总署订立目标：在 3 至 6 个月内完成处理简易个案；以及在 6 至 12 个月内完成处理复杂个案。在 2025 年 5 月至 12 月期间接获的个案，地政总署均能达到上述目标。

表 2：地政总署鉴辨人造斜坡维修责任的个案数目及处理时间

年份	年内完成鉴辨斜坡维修责任的个案宗数 ^	涉及斜坡数目	处理时间 * （）内为占该年完成的个案总数的百分比				
			3 个月或以下	3 至 6 个月	6 个月至 1 年	1 至 2 年	超过 2 年
2019	923	901	47 (5.1%)	98 (10.6%)	123 (13.3%)	268 (29.0%)	387 (41.9%)
2020	735	729	28 (3.8%)	32 (4.4%)	136 (18.5%)	251 (34.1%)	288 (39.2%)
2021	2,128	2,106	221 (10.4%)	184 (8.6%)	242 (11.4%)	686 (32.2%)	795 (37.4%)
2022	2,003	1,999	275 (13.7%)	19 (0.9%)	49 (2.4%)	279 (13.9%)	1,381 (68.9%)
2023	1,955	1,946	343 (17.5%)	174 (8.9%)	206 (10.5%)	219 (11.2%)	1,013 (51.8%)
2024	1,178	1,157	412 (35.0%)	292 (24.8%)	71 (6.0%)	101 (8.6%)	302 (25.6%)
总数	**8,922**	**8,838**	**1,326 (14.9%)**	**799 (9.0%)**	**827 (9.3%)**	**1,804 (20.2%)**	**4,166 (46.7%)**

^ 由于个案可能跨年处理，年内完成的个案，未必与年内从土拓署接获的个案或得悉更新地籍状况及地界等技术资料的个案相同。

* 处理时间是由地政总署从土拓署接获个案或由更新地籍状况及地界等技术资料，经由地政总署确定需要检视的个案，再经地政总署直接处理或交由顾问公司审视后，提交鉴辨小组决定，再上传至「斜坡信息系统」的时间。

顾问公司

2.20 鉴辨小组会因应个案的情况及资源运用的考虑，将合适的个案转交外判顾问公司进行斜坡维修责任鉴辨。根据地政总署现时委聘顾问公司的合约，顾问公司须在合约期内完成特定数目被指派的鉴辨个案，并分批提交鉴辨报告。地政总署会联同相关部门与顾问公司定期（约每个月）进行工作小组会议，审批顾问公司完成的鉴辨报告，并就顾问公司提出的复杂个案进行讨论。该署亦会密切监察顾问公司的工作进度，包括审阅顾问公司定期（约每三个月）向该署提交的工作进度报告，并指派首长级人员定期与顾问公司举行工作会议。

2.21 若顾问公司表现不理想，例如提交的鉴辨报告质素未达标准或进度缓慢，地政总署会发出劝谕信甚至警告信，要求顾问公司作出改善。若表现持续欠佳，该顾问公司有可能不再获委聘。地政总署表示，顾问公司提交的报告需要经部门审批确认完成，方可按照完成个案的数目收取相应报酬，因此顾问公司一般能在合约期内适时完成鉴辨工作。

2.22 举例来说，地政总署现有的一份需要在 27 个月的合约期内处理 750 个人造斜坡鉴辨报告的顾问合约，该顾问公司的表现如下：

表 3：地政总署其中一名顾问公司的表现

由接收个案至 提交鉴辨报告的时间	个案数目 （括号内为所占的比例）
6 个月内	344 (46%)
6 个月至 12 个月内	274 (37%)
12 个月或以上	132 (18%)

2.23 地政总署指，上述的顾问公司有接近一半的鉴辨报告能在 6 个月内提交，超过八成的鉴辨报告能在 12 个月内提交。

2.24 在公署介入调查后，因应公署提出的关注，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。该署认为，为善用有限资源，应按风险为本的原则订立指标，要求顾问公司优先处理和在短时间内完成检视安全风险较大的人造斜坡，其中一项改善措施，是顾问公司须在 2 个月内就政府需要优先处理的斜坡个案（例如屋宇署发出危险斜坡修葺令前要覆检的个案）提交鉴辨报告，以让地政总署能于限期内向屋宇署提供意见（**见下文第 2.27 段**）。该署已于 2026 年 2 月新批出的顾问合约加入相关条款。

涉及鉴辨结果的争议

2.25 一般而言，任何人士如对「斜坡信息系统」内人造斜坡维修责任的事宜或所载的鉴辨结果持不同意见，可直接向地政总署查询并提供参考资料及证据以供该署进行覆检。鉴辨小组在可行

范围内，会安排另一职员或其上级人员重新考虑个案，使覆检过程更全面和考虑更周详。若鉴辨小组同意该些参考资料及证据，便会更新「斜坡信息系统」内的资料。需注意的是，地政总署对斜坡维修责任的鉴辨结果，不具备法律效力，亦不设法定的上诉机制。若建筑事务监督（即屋宇署署长）按《建筑物条例》（香港法例第 123 章）向相关私人斜坡业主发出危险斜坡修葺令，私人斜坡业主如有不同意见，可依循该条例列明的上诉机制向上诉审裁小组（建筑物）寻求裁决。地政总署会因应该上诉小组的裁决，更新「斜坡信息系统」内的资料。

2.26 就政府人造斜坡而言，如政府部门对其斜坡维修责任有异议，可向鉴辨小组提出复核要求。在复核期间，有关部门仍需按原有的鉴辨结果承担所牵涉的斜坡维修责任，直至地政总署更改原先的鉴辨结果为止。

2.27 就屋宇署发出危险斜坡修葺令后，因出现维修责任争议而要求地政总署检视斜坡维修责任的个案，经与屋宇署沟通后，地政总署于 2023 年 7 月落实优化措施，将需要优先处理个案完成检视维修责任的目标时间，由原先的 9.5 个月缩短至 3.75 个月。为配合这个目标时间，地政总署已在新批出的顾问合约加入条款，要求顾问公司在接获此类个案后 2 个月内提交鉴辨报告（**第 2.24 段**）。

2.28 地政总署指，在处理人造斜坡维修责任的争议时，公众或业权人往往未必完全理解地契上的斜坡责任条款，尤其在业权易手后，新业权人更未必清楚有关地契条款，或掌握有关地段之前所进行的工程的全面资料，所以或会对有关地段的斜坡维修责任持不同意见。鉴辨小组会向其解说以释除疑虑，并建议他们如有需要可寻求独立的专业意见。

2.29 地政总署表示，如鉴辨工作牵涉土地及斜坡边界的争议甚至法律争议（包括涉及私人合约和土地条款的阐释），或登记的斜坡范围可能与实际地貌出现偏差，鉴辨小组往往需时咨询相关专业部门及法律意见，以及与不同单位沟通及了解，才能解决维修责任争议。这些个案的处理时间因而较长。

公布鉴辨结果

2.30 鉴辨小组在完成鉴辨斜坡维修责任并将结果上载至「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，或征得其同意。地政总署指出，「斜坡信息系统」旨在以简便快捷的方式，向公众提供人造斜坡维修责任的初步参考资料。网页的免责声明亦指出，记录册本身并不对其所记录的维修责任方施加任何维修斜坡的法律责任，公众亦不应就此事纯粹倚赖记录册。网页的免责声明同时指出，使用「斜坡信息系统」的人士应查阅有关文件，并应就记录册内容的准确性或正确性，咨询其顾问以寻求独立意见。

2.31 地政总署在公署查讯初期时表示，若在编制资料及上载鉴辨结果至网站前，须预先逐一要求维修责任人确认和同意其维修责任，或会引发大量争议而令鉴辨结果不能迅速上载至网站，会不利把人造斜坡资料及维修责任人鉴辨结果尽早公布让大众参考的目的，以及在人造斜坡可能出现风险和事故时，让有关人士就其本身或其他责任人迅速商议和决定采取的行动。

2.32 公署理解地政总署对在上载鉴辨结果前须先征得维修责任人的同意表示关注。然而，地政总署在完成鉴辨后，不会将鉴辨结果通知维修责任人，公署关注在现行做法下，私人业主会否因不知悉该署的鉴辨结果而没有履行其维修责任，以致斜坡失修。

2.33 公署欣悉，地政总署对公署的意见从善如流，同意应主动向鉴辨个案的维修责任人提供已上载至「斜坡信息系统」内的斜坡维修责任参考资料。具体而言：

(1) 地政总署计划先就较近期完成鉴辨的个案，包括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，在上载鉴辨结果至「斜坡信息系统」时，同步向私人斜坡（不包括危险斜坡修葺令个案）的维修责任人发出通知，以确保维修责任人及早知悉斜坡维修责任参考资料，并履行其维修责任。地政总署已于2026年2月新批出的顾问合约要求顾问公司把完成鉴辨个案的结果上载至「斜坡信息系统」之余，亦同时向相关的私人维修责任方发出通知。

(2) 至于约 22,000 个过往已完成鉴辨的私人人造斜坡及混合责任人造斜坡，由于斜坡数目庞大，加上该些斜坡分布在不同区域，而部分私人地段涉及分散业权，地政总署需作详细安排及事前准备才可有序地向有关斜坡的维修责任方发出通知。地政总署计划分阶段按相关斜坡的最新情况，有序安排发出通知，并处理业主接获通知后可能提出的查询。地政总署亦会定期检视上述工作的进度。

3

政府就私人人造斜坡的风险监察机制

私人业主检查及维修斜坡的责任

3.1 检查及维修斜坡属私人业主的责任。业主应按照土拓署编制的《斜坡维修指南》（**图 5**）定期检查斜坡及进行所需维修。该指南载列的主要规定如下：

(1) 业主应至少每年安排一次「例行维修检查」，以厘定是否需要进行例行维修工程。这检查可由非专业人士执行，例如管理公司人员。而建议的维修工程最好在雨季来临前完成。一般斜坡维修工程见**图 6**；

(2) 业主应至少每 5 年聘请具备专业资格的岩土工程师，进行一次「工程师维修检查」。该名工程师会就有关斜坡的保养状况、是否存在设计或建造上的不足（如排水渠容量不足）、是否需进行稳定性评估，以及改善工程的范围和细节提供意见。业主应切实执行工程师的建议；及

(3) 如斜坡已铺设地下带水管道（如污水渠、雨水渠和食水管），业主应按照《监测和维修影响斜坡带水设施工作守则》内所建议的检查周期，进行「地下带水设施例行检查」。

图 5：《斜坡维修指南》
（取自土拓署网站）



图 6：一般斜坡维修工程
（取自土拓署网站）



土拓署对私人人造斜坡的风险监控

就已有的私人人造斜坡

3.2 土拓署的土力工程处自于 1977 年成立后，为岩土工程的设计和建造订定标准，并建立全面的斜坡安全系统，包括于 1977 年至 2010 年推行「防止山泥倾泻计划」，按风险为本的原则，有系统地巩固政府人造斜坡及对私人人造斜坡进行安全筛选研究。由于在土力工程处成立前所建造的人造斜坡，未必符合该处所订立的标准，「防止山泥倾泻计划」需处理的斜坡数量庞大。

3.3 因此，「防止山泥倾泻计划」先针对性地处理登记在《斜坡记录册》内构成较高潜在影响的政府和私人人造斜坡。该计划在 2010 年完成，土拓署巩固约 4,600 个政府人造斜坡，以及为约 5,200 个私人人造斜坡完成安全筛选研究，所有构成较高潜在影响的人造斜坡 [3]已妥为处理。

3.4 自 2010 年 4 月起，土拓署推行「长远防治山泥倾泻计划」，以处理余下的人造斜坡（主要涉及构成中度潜在影响或影响寮屋住宅的人造斜坡 [4]），并将工作扩展至天然山坡。

3.5 在「长远防治山泥倾泻计划」下，土拓署持续根据一套风险评级系统，每年有系统地拣选相对构成较高潜在影响的 150 个政府人造斜坡及 30 个天然山坡进行巩固或风险缓减工程，并对 100 个私人人造斜坡进行安全筛选研究。土拓署聘请顾问公司就私人人造斜坡进行安全筛选研究，目的是评估有否表面证据显示斜坡有存在危险或有可能变得危险。顾问公司会仔细研究斜坡资料、分析航拍照片、进行实地视察、以及分析稳定性，以审视斜坡是否符合安全要求。

3.6 若有表面证据显示私人人造斜坡有重大损坏迹象或潜在危险，土拓署会建议建筑事务监督（即屋宇署署长）根据《建筑物条例》向私人人造斜坡业主发出危险斜坡修葺令，命令业主按照法例规定作出跟进。该斜坡的安全筛选研究报告亦会在屋宇署发出

---

[3] 构成较高潜在影响的人造斜坡包括影响住宅、医院和学校等的旧人造斜坡（即在 1977 年以前建造的斜坡）。

[4] 构成中度潜在影响的人造斜坡包括影响主要基建、常用道路、行人道或公众等候区的旧人造斜坡，以及于 1977 年至 1980 年代后期，运用过往技术建造的斜坡。后者主要单靠减少坡度以改善斜坡的稳定性，并未有加装斜坡结构物。

危险斜坡修葺令时，一并提供予相关业主参考。

3.7 顾问公司若在进行研究时遇上困难，例如多次联络业主但仍未能进入私人土地作实地视察，会去信斜坡业主，要求作出相应安排。如多次去信仍不获回应，土拓署会向该业主发出通知，指出该署因无法进入私人土地视察，而未能完成安全筛选研究，建议业主聘请合资格的专业岩土工程师，按土拓署发出的《斜坡维修指南》的要求，为其斜坡进行维修检查，并在有需要时进行稳定性评估及所需的补救或预防工程。土拓署表示，会按实际情况，适时将这些私人斜坡重新纳入安全筛选研究。

3.8 顾问公司在进行安全筛选研究报告时，若发现私人人造斜坡没有重大损坏迹象或潜在危险，但在维修保养上有不足，会将这些个案和相关情况记录在案，并提交土拓署因应个别情况考虑需否向相关业主发出斜坡维修谕信，列出斜坡的问题及需要维修的事项。若土拓署确认有关维修保养的欠妥之处性质较轻微，且不会影响斜坡的长期稳定性（例如排水渠出现杂物或植被枯萎等），土拓署便不倾向向相关业主发出劝谕信。

就新建的私人人造斜坡

3.9 此外，土拓署亦负责审核新建人造斜坡的设计及建造，确保符合现行标准。根据《建筑物条例》，屋宇署负责审批私人发展项目的工程设计；土拓署透过屋宇署的法定权力，规管私人发展项目的新建人造斜坡。土拓署收到屋宇署转介的私人发展新建人造斜坡设计图则后，一般会先由土力工程师审核，再由高级土力工程师复核，并在一个月内回复审核结果及相关建议。在斜坡工程进行期间，土拓署亦会突击巡查工地以确保工程有合规监管。

屋宇署就私人人造斜坡的监管角色

3.10 屋宇署根据《建筑物条例》规管私人斜坡安全。相关工作由屋宇署的斜坡安全组负责，该组现时共有49名专业及技术人员，由一名总屋宇测量师带领。

3.11 在接获土拓署建议按《建筑物条例》向私人斜坡业主发出危险斜坡修葺令的转介后，屋宇署会与地政总署和土拓署确认相关地段及地物的边界、向地政总署索取土地类别图（Land Status

Plan)、查阅地政总署的「地理空间资讯枢纽」及「斜坡信息系统」，以检视地理空间数据及确定斜坡的维修责任。屋宇署并会向土地注册处索取相关地段的业权资料，以确定地段的业主身份。该署亦会进行实地视察。

3.12 经考虑有关资料及斜坡状况后，屋宇署会根据《建筑物条例》第 27A 条[5]，向业主发出危险斜坡修葺令。在一般情况下（即不包括资料不完整或有待澄清的个案），屋宇署由接获土拓署转介直至发出危险斜坡修葺令，指标处理时间为 8 个月。另在一些个别情况，屋宇署经评估后并无发修葺令，原因包括经澄清维修责任后斜坡应由政府部门处理、有关私人斜坡实为僭建物而被饬令清拆等。

3.13 此外，屋宇署亦会跟进市民就私人人造斜坡的举报及其他部门的转介，派员进行视察，并按实际情况及土拓署的建议，向私人斜坡业主发出危险斜坡修葺令。按屋宇署的服务承诺，就紧急举报（如山泥倾泻），该署会在 1.5 至 3 小时内进行视察；至于非紧急举报（如斜坡失修），该署会在 10 天内进行视察。

3.14 在一些特别情况或有需要时，例如位置偏远或涉及有困难进入处所或斜坡范围的个案，屋宇署会采用无人机系统，视察斜坡状况。

危险斜坡修葺令

3.15 一般而言，危险斜坡修葺令分为第一及第二阶段。私人斜坡业主在接获**第一阶段危险斜坡修葺令**（「第一阶段修葺令」）后：

(1) 须于该命令指明的时间内，即一般由命令发出日起计 2 个月内，委任一名认可人士及一名注册岩土工程师（如工程涉及结构构件，亦须委任一名注册结构工程师）（以下统称为「注册专业人士」），进行命令指定的勘测；

[5] 《建筑物条例》第 27A(1)条订明，凡建筑事务监督（即屋宇署署长）认为任何天然、经平整或人工建筑的土地或任何挡土构筑物由于任何因由而变得危险或可变得危险，以致会或相当可能会整体或局部坍塌，因而会导致或相当可能会导致任何人受伤或任何财产损毁的危险，建筑事务监督可藉向该土地或构筑物的拥有人或根据政府租契条款有义务保养该土地或构筑物的人送达的书面命令，宣布该土地或构筑物构成危险或可变得危险。该条例第 27A(2)条订明，上述命令可规定有关人士进行勘测及修葺。

(2) 同时于该命令指明的时间内，即一般由命令发出日起计 7 个月内，就命令所指的斜坡进行勘测及分析和提交报告，并根据勘测结果提出进行补救或预防工程的建议，呈交屋宇署审批。

3.16 屋宇署会就土地勘测结果及补救或预防工程建议书，征询土拓署的意见；如建议涉及私人斜坡毗连的政府土地（如在政府土地上进行泥钉工程[6]（**图 7**）），该署亦会征询地政总署的意见。各政府部门所提出的意见，均会列明于屋宇署发给有关注册专业人士的批准信或拒批信内，让他们和业主备考及跟进。

图 7：装设了泥钉的斜坡
（取自土拓署网站）



3.17 当屋宇署批准有关补救或预防工程建议书时，即代表第一阶段修葺令已获遵从，该署会撤销第一阶段修葺令。

3.18 自 2021 年 1 月起，为促使业主尽快进行斜坡补救或预防工程，屋宇署在撤销第一阶段修葺令时，会同时向业主发出**第二阶段危险斜坡修葺令**（「第二阶段修葺令」）[7]。私人斜坡业主在接获第二阶段修葺令后：

---

[6] 根据土拓署的资料，泥钉是一个比较细长的部件，一般由钢造成，可以提高斜坡、挡土墙和开挖的稳定性。装设泥钉是「长远防治山泥倾泻计划」中常见的强化泥土技术。

[7] 在 2021 年 1 月前，业主遵办第一阶段修葺令后，屋宇署会要求业主自行进行已获批准的补救或预防工程。如业主没有于合理时间内开展有关工程，屋宇署才会考虑向业主发出第二阶段修葺令，着令进行所需的工程。

(1) 须于该命令指明的时间内，即一般由命令发出日起计2个月内，委任注册专业人士，统筹及监督获屋宇署批准及同意展开的补救或预防工程；

(2) 同时于该命令指明的时间内，即一般由命令发出日起计7个月内，按获屋宇署批准的方案，在注册专业人士统筹及监督下，进行及完成所需的补救或预防工程。

图8及图9：私人人造斜坡维修前及维修后的示例
（由屋宇署提供）

图8（维修前）



图9（维修后）



3.19 若第一阶段的勘测结果认为无需进行补救或预防工程，屋宇署同样会征询土拓署的意见，并在满意勘测结果的情况下，视第一阶段修葺令已获遵办，而无需发出第二阶段修葺令。

3.20 如业主就危险斜坡修葺令向建筑物上诉审裁小组提出上诉，根据《建筑物条例》第44条，在上诉期间，除非有紧急情况存在，否则屋宇署不得强制执行该项命令，直至上诉获得处置为止，或除非上诉被撤回或放弃。

屋宇署发出命令后的监察

3.21 如业主对危险斜坡修葺令有任何疑问，屋宇署会积极讲解命令的要求及遵办命令的程序，包括相约业主或其委任的注册专业人士进行实地视察和解说，以及出席业主或法团的会议，尽力协

助业主主动遵办。如业主在指明的期限内没有遵办修葺令，屋宇署会向业主发出催办通知，并在有需要时发出警告信，敦促业主在该署提出检控前主动遵从命令。倘若业主在安排工程时遇到困难，屋宇署会基于个别个案的实际情况，批准延长期限。业主如无合理辩解而不遵从命令，屋宇署会考虑提出检控。

就第一阶段修葺令的跟进

3.22 根据屋宇署自2021年5月起的优化程序：

(1) 若于第一阶段修葺令发出2个月后，仍未收到业主委任注册专业人士的通知，会向业主发出催办信；

(2) 如仍未有进展，会于修葺令期限届满（或延期申请期满）后1个月内，向业主发出警告信；及

(3) 如自警告信发出日起1个月内仍没有收到业主回复，会在警告信发出日起2个月内考虑进行检控。

3.23 若业主已委任注册专业人士，但获委任的注册专业人士6个月后仍未进行勘测工程及没有合理理由，屋宇署会：

(1) 向获委任的注册专业人士发出催办信（副本送交业主），要求于2个月内提交补救或预防工程建议；

(2) 若于催办信发出后2个月内没有收到补救或预防工程建议，向业主发出警告信（副本送交获委任的注册专业人士）；及

(3) 若自警告信发出日起1个月内仍没有收到业主的回复，在警告信发出日起2个月内考虑进行检控。

就第二阶段修葺令的跟进

3.24 若业主已委任注册专业人士，但所需的补救或预防工程在第二阶段修葺令限期届满后（或延期申请期满）仍没有合理进展，屋宇署会：

(1) 向获委任的注册专业人士发出催办信（副本送交业主）；

(2) 若于催办信发出后2个月内仍未收到回复，向业主发出警告信（副本送交获委任的注册专业人士）；及

(3) 若自警告信发出日起1个月内仍没有收到业主的回复，在警告信发出日起2个月内考虑进行检控。

监察斜坡的安全

3.25 就屋宇署已发出危险斜坡修葺令但有关业主在修葺令限期届满后，仍未委任注册专业人士处理的私人斜坡，包括业主已提出上诉和屋宇署正进行检控的个案，屋宇署会委聘顾问公司监察这些斜坡的安全，定期视察和评估斜坡的状况，并向该署提交报告，直至业主委任注册专业人士，或屋宇署根据《建筑物条例》第27A(3)条为失责业主聘请代办工程顾问公司为止。

3.26 此外，如在危险斜坡修葺令尚待遵办期间，屋宇署发现私人斜坡有即时危险并必须即时采取补救行动，该署会按土拓署的建议并根据《建筑物条例》第27A(4)条安排进行必须的紧急工程，然后向业主追讨有关费用。

3.27 此外，因应极端天气越趋频繁，屋宇署于2025年3月实施新的行动计划，更积极主动应对相关挑战，保障公众安全：

(1) 于台风及雨季来临前，除了发出通告函件提醒业主及其委任的认可人士进行现场视察及采取预防措施外，对于危险斜坡修葺令已逾期但业主仍未委任认可人士或修葺令正处于上诉或进行检控的个案，屋宇署会安排顾问公司检视斜坡状况，以保障公众安全；

(2) 在台风或黑色暴雨警告除下后，屋宇署会以电邮方式提醒业主委任的认可人士及注册承建商尽快进行现场视察，并纠正台风或暴雨引致的欠妥之处；及

(3) 屋宇署会按「风险为本」的原则，在台风或黑色暴雨警告除下后，就业主未委任注册专业人士而修葺令未获遵办且风险较高的斜坡，主动安排该署人员、顾问公司或政府承建商进行视察并跟进。

由新的行动计划实施至2025年9月，屋宇署（包括署方人员、顾问公司及政府承建商）合共对修葺令未获遵办的斜坡，进行超过800次巡查。

监察机制

3.28 自2006年2月起，屋宇署已设立危险斜坡修葺令监察委员会，由屋宇署副署长担任主席，监察未获遵办的修葺令个案的跟进情况及进度，尽早解决复杂个案。该委员会订立目标，处理未获遵办的修葺令（**见下文第 4.48 段**）。该署亦设有其他不同的委员会，监察未获遵办的修葺令及代办工程的进度、顾问公司及政府承建商的表现等。

3.29 此外，屋宇署会定期与土拓署进行由土力工程处副处长担任主席的协调会议，监察危险斜坡修葺令完成的进度及商讨解决复杂个案的方法。该些会议每半年举行一次，有需要时会增加会议。另外，屋宇署与土拓署在日常运作及个案处理方面亦保持紧密沟通和合作。

检控

3.30 任何人无合理辩解而没有遵从危险斜坡修葺令，屋宇署可根据《建筑物条例》第40(1B)(b)条，向该人提出检控，一经定罪，可处罚款5万元及监禁1年，并在该命令不获遵从而情况持续的每一天，另处罚款5,000元。为加强阻吓力，政府已建议修订《建筑物条例》提高相关罚则，目标在2026年下半年向立法会提交条例草案。

3.31 根据屋宇署的检控政策，该署会考虑就业主重复违反有关罪行两次或以上的个案优先提出检控。当检控个案成功定罪后，如该个案仍没有进展，屋宇署会再次就延误状况发出催办信和警告信，并会就仍没有进展的个案考虑再次提出检控。该署已将提出检控这项工作纳入「楼宇状况资讯系统」的待办事项清单内，以提醒个案人员适时展开检控程序。

屋宇署的代办工程

3.32 根据《建筑物条例》第27A(3)条及第27A(3A)条，屋宇署会视乎情况，例如业主已过世、未能寻获、第二次被检控[8]，或个案涉及众多业主因而在筹组遵办修葺令上有实际困难等，在修葺

[8] 一般而言，在相关法律程序完结后，若业主有实际困难或仍无意遵办危险斜坡修葺令，屋宇署会在采取第二次检控行动后进行代办工程。

令限期届满后 3 个月内或最新判刑后 3 个月内，考虑聘请代办工程顾问公司及政府承建商代失责业主安排进行命令所指明的工程，并于完工后向业主追讨工程费用、监督费及附加费。

3.33 由于个案众多，在有限的人手资源下，屋宇署一般会按发出危险斜坡修葺令的日期及风险决定代办工程的优先次序。

3.34 当代办工程顾问公司提交补救或预防工程建议书后，屋宇署会就建议书征询有关政府部门（包括土拓署及地政总署）的意见。其后，屋宇署会通知顾问公司作出跟进。如补救或预防工程涉及私人斜坡毗连的政府土地，屋宇署会向地政总署申请许可。

3.35 根据屋宇署的指引，一些较简单的补救或预防工程设计、不涉及业权或维修责任的争议，以及不涉及难以进入处所的个案，该署由招聘顾问公司至完成代办工程（包括保养期及解除顾问公司职务所需的时间）的目标时间约为 44 个月。代办工程的流程及目标完成时间如下：

表 4：代办工程的流程及目标完成时间

进行代办工程的流程	目标完成时间（月）	累计时间（月）
前期准备		
进行招标程序以委聘顾问公司	5	5
顾问公司提交工程时间表及专业人士名单	1	6
研究及工程设计		
勘测、初步及详细设计阶段 #	12	18
进行修葺		
施工阶段	19	37
工程完成后		
保养期	6	43
解除顾问公司的职务	1	**44**

顾问公司需在完成土地勘测及研究工作后，提交初步设计报告以涵盖不同设计方案，屋宇署会按不同方案的技术可行性及成本效益决定最终方案以进行详细设计。

3.36 当代办工程完成后，相关修葺令便会被视为已获遵从，屋宇署会向业主追讨工程费用。该署表示，虽然以往订立 44 个月为目标处理时间，但扣除保养期及解除顾问公司的职务的 7 个月时间，再加上自 2024 年 8 月起实施有关委聘顾问公司的优化措施（**见下文第 4.43 段**），现时实际上完成代办工程的时间只需约 37 个月。

3.37 在公署进行是项主动调查行动期间，因应公署的意见，屋宇署于 2026 年 1 月再次修订有关指引，就简单的个案（例如无现场限制及无需取得毗邻地段业主同意方能进行工程等），进一步精简代办工程程序及缩短所需时间：将进行招标程序以委聘顾问公司由 5 个月缩短至 4 个月；以及施工阶段由 19 个月缩短至 10 个月。整体而言，现时简单的代办工程个案的目标完成时间由上述的 37 个月大幅缩短至 27 个月。

4

执行情况

土拓署的安全筛选研究

安全筛选研究的执行情况

4.1 在「防止山泥倾泻计划」（1977 年至 2010 年）下，土拓署已完成约 5,200 个私人人造斜坡的安全筛选研究。根据安全筛选研究结果，土拓署转介屋宇署发出危险斜坡修葺令的人造斜坡数目约为 2,100 个；另外，土拓署因斜坡发生山泥倾泻或出现稳定问题而转介屋宇署发出危险斜坡修葺令的人造斜坡数目约为 500 个，即合共转介约 2,600 个私人人造斜坡。屋宇署向上述业主共发出约 2,900 张危险斜坡修葺令（因部分斜坡由多于一个私人地段业主负责）。

4.2 至于「长远防治山泥倾泻计划」（2010 年至今）所订立每年为 100 个中度潜在影响的私人人造斜坡进行安全筛选研究的目标，在 2011 年至 2024 年期间，土拓署每年完成 100 至 110 个私人人造斜坡的安全筛选研究，符合其计划目标。累计至 2024 年底，该署已进行安全筛选研究的私人人造斜坡合共有 1,434 个。

4.3 过去数十年，土拓署已为超过 6,600 个私人人造斜坡完成安全筛选研究。该署指出，安全筛选研究的目的是检视私人人造斜坡的安全状况，并不代表被拣选的斜坡已经变得不稳定或可能构成危险。近年被拣选进行研究的斜坡的潜在风险已相对较低，稳定性亦较好，当中只有少数需转介屋宇署发出危险斜坡修葺令。

4.4 因应 2023 年 9 月极端暴雨所引发的连串山泥倾泻事故，土拓署完成系统性山泥倾泻事故调查及研究，并于 2025 年提出多项建议，包括逐步上调「长远防治山泥倾泻计划」的每年工作目标，就私人人造斜坡而言，由 2025 年起进行安全筛选研究的目标

会由每年 100 个增加至 130 个，增幅 33%，预计需要大约 3 年过渡期实现。

因无法进入私人土地而发出的通知及斜坡维修劝谕信

4.5 根据土拓署的数据，2020 年至 2024 年期间，该署曾因无法进入私人土地视察而向 13 个私人人造斜坡的业主发出通知，占被拣选进行安全筛选研究的私人人造斜坡数目只有约 2.6%（**表 5**），反映顾问公司可对绝大部分被拣选的斜坡完成研究。

4.6 2020 年至 2024 年期间，共有 501 个私人人造斜坡被纳入安全筛选研究，顾问公司发现其中 348 个私人人造斜坡的状况虽然没有重大损坏迹象或潜在危险，但在维修保养上有不足，占被拣选进行安全筛选研究的斜坡数目 69%，按年介乎 50%至 78%（**表 6**）。

4.7 **表 6** 同时显示，截至 2024 年 12 月 31 日，土拓署在按个别情况考虑后，共向当中的 220 个私人斜坡发出斜坡维修劝谕信。土拓署解释这些个案主要涉及排水渠和斜坡护面出现损毁或排水渠被植物阻塞等问题，有需要发信提醒业主进行相关维修工作，以避免情况恶化。其余未有发出劝谕信的个案则大多是一般性维修问题，例如排水渠出现杂物或植被枯萎等较轻微的维修不足状况，业主应可透过恒常的维修保养工作解决问题，不需要政府介入。

表 5：土拓署因无法进入私人土地视察而向私人人造斜坡业主发出通知的数目

年份	发出通知数目 #	涉及私人斜坡数目	被纳入安全筛选研究的私人斜坡数目	涉及斜坡数目占被纳入研究的斜坡数目的百分比
2020	2	2	100	2%
2021	0	0	100	0%
2022	0	0	100	0%
2023	15	5	100	5%
2024	9	6	101	5.9%
总数	**26**	**13**	**501**	**2.6%**

一个斜坡或会分成不同部分，并由多个私人地段的业主负责维修，故发出的通知数目可能多于斜坡数目。

表 6：土拓署向私人人造斜坡业主发出斜坡维修劝谕信的数目

年份	(a) 被纳入安全筛选研究的私人斜坡数目	(a)栏中发现有维修保养不足的斜坡的数目（括号标示占纳入安全筛选研究的斜坡数目的百分比）	截至 2024 年 12 月 31 日	
			(b) 已发出斜坡维修劝谕信的数目 #	(b)栏中所涉及私人斜坡的数目
2020	100	50(50%)	62	48
2021	100	76(76%)	111	62
2022	100	78(78%)	164	54
2023	100	74(74%)	95	44
2024	101	70(69%)	19	12
总数	**501**	**348(69%)**	**451**	**220**

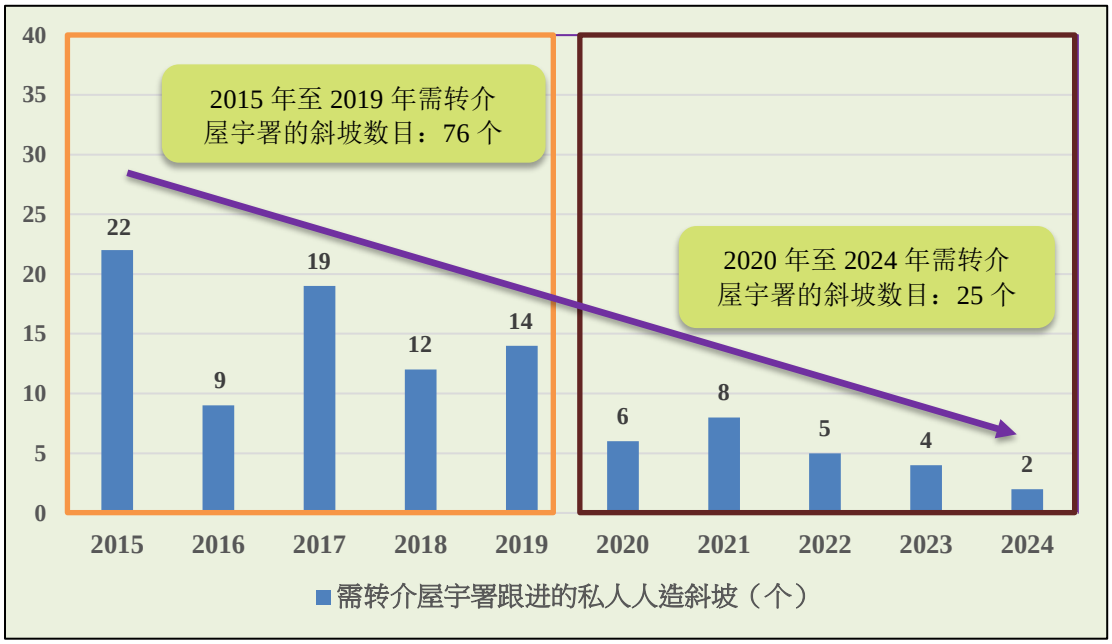
一个斜坡或会分成不同部分，并由多个私人地段的业主负责维修，故发出的劝谕信数目可能多于斜坡数目。

4.8 为更好地协助私人业主确保斜坡安全，在公署进行主动调查行动期间，土拓署修订了发出劝谕信的工作指引：署方会定时实地视察私人业主就劝谕信的建议所作出的跟进，确保所需的维修保养工作妥善完成。如情况恶化，土拓署会考虑再向业主发出劝谕信，或按需要向屋宇署建议向该业主发出危险斜坡修葺令。

转介屋宇署以发出危险斜坡修葺令

4.9 从土拓署提供的数据可见（**图 10**），近年经安全筛选研究确认需转介屋宇署发出危险斜坡修葺令的私人人造斜坡数目有下跌趋势，由 2015 年的 22 个降至 2024 年的 2 个。2020 年至 2024 年涉及需转介屋宇署跟进的私人人造斜坡共 25 个，较 2015 年至 2019 年的 76 个，大幅下跌接近七成（67%），符合土拓署**上文第 4.3 段**指近年被纳入安全筛选研究的私人人造斜坡稳定性较好的说法。

图 10：土拓署经安全筛选研究确认需转介屋宇署的私人人造斜坡的数目



4.10 由顾问公司完成安全筛选研究（包括确定斜坡维修责任）至将个案转介屋宇署所需的时间，上述所有个案（101 宗）均在 6 个月内完成，其中 90 宗个案（89%）的处理时间为 3 个月或以下。

屋宇署的执管工作

就斜坡安全的举报的跟进

4.11 2020 年至 2025 年期间，屋宇署每年接获市民及其他部门就斜坡安全的紧急举报由 4 至 29 宗不等，属非紧急举报的则由 260 宗至 515 宗不等。近年，该署接获的举报数目（紧急举报及非紧急举报的总数）有上升趋势，由 2020 年的 272 宗，增加至 2025 年的 498 宗，升幅约 83%。该署就所有举报的视察时间均符合其服务承诺（**见上文第 3.13 段**）。

表 7：屋宇署接获斜坡安全的举报数目

年份	紧急举报宗数#	非紧急举报宗数 #	举报总数
2020	12	260	272
2021	5	278	283
2022	4	271	275
2023	29	515	544
2024	7	466	473
2025	13	485	498

包括市民及其他部门转介的举报。若举报提及紧急事故，例如山泥倾泻，屋宇署会归类为紧急举报。

公署的实地视察

4.12 2025年9月，公署人员随同屋宇署及土拓署视察一个有关斜坡安全的投诉。该投诉涉及某屋苑后方的斜坡上有一棵倾斜的树木（**图 11**），投诉人担心树木有倒塌风险及倒塌时会造成山泥倾泻（**图 12**）。

图 11及图 12：屋宇署接获的投诉所涉及的树木及私人人造斜坡（由公署人员拍摄）

图 11



图 12



4.13 视察当日，屋宇署及土拓署人员检查斜坡下方的挡土墙及疏水孔，亦有到斜坡上检查斜坡护面及排水渠管等。土拓署人员确认该斜坡并没有即时危险，但在维修保养方面有多处不足，包括：

(1) 挡土墙的疏水孔及排水管有淤塞；

(2) 斜坡上有枯树（见**图 13**）；

(3) 部分斜坡护面爆裂（见**图 14**）；以及

(4) 斜坡上的排水渠有杂物。

图 13 及图 14：事涉人造斜坡的情况
（由公署人员拍摄）

图 13



图 14



4.14 视察后，土拓署向屋苑的物业管理公司发出斜坡维修劝谕信，建议进行维修工程，包括修补破裂或损毁的排水渠、修补或更换破裂或损毁的斜坡护面、清理淤塞的疏水孔及排水管、清除引致斜坡护面及排水渠严重破裂的植物、清理积存在排水渠内及斜坡上的杂物等。土拓署亦随函附上该署编制的《定期维修斜坡》的资料单张，并提供其斜坡安全网页的连结，以参阅《斜坡维修指南》和《斜坡维修简易指南》等刊物。

就土拓署转介的跟进

4.15 由2016年至2025年期间，屋宇署接获土拓署转介的个案，包括土拓署根据「长远防治山泥倾泻计划」安全筛选研究而转介的个案，以及土拓署因应市民或其他部门就私人斜坡的举报而转介的个案，合共276宗。相关统计数字如下：

表8：屋宇署就土拓署转介个案的跟进
（截至2025年12月）

年度	(a) 接获土拓署转介的宗数	(a)栏中		
		截至2025年12月屋宇署已发出危险斜坡修葺令的宗数	截至2025年12月屋宇署已完成评估，并认为无需发出危险斜坡修葺令的宗数	截至2025年12月屋宇署仍在评估是否需要发出危险斜坡修葺令，或仍在进行发出修葺令的前期工作的宗数
2016	52	36	16	0
2017	26	21	5	0
2018	39	23	16	0
2019	29	25	4	0
2020	21	16	5	0
2021	19	14	5	0
2022	14	9	5	0
2023	28	22	6	0
2024	28	16	12	0
2025	20	13	0	7#
总数	**276**	**195 (70.7%)**	**74 (26.8%)**	**7# (2.5%)**

这7宗转介个案于2025年8月至10月期间接获，截至2025年12月仍在跟进中。

发出第一阶段修葺令

4.16 屋宇署在接获土拓署的转介后，需要确认相关地段及斜坡的边界、维修责任、评估斜坡状况，以及索取业权人资料后，才可发出危险斜坡修葺令。**表9**显示，对比屋宇署所订的8个月的目标处理时间（**第3.12段**），在2016年至2019年期间，在26宗个案（27%），屋宇署在接获土拓署的转介后需时超过9个月才发出第一阶段修葺令。

4.17 为缩短处理时间，屋宇署与土拓署进行磋商，并自2020年4月开始，土拓署同意在转介个案至屋宇署前，会先安排进行地形测量及向地政总署厘清维修责任，减少屋宇署在接获转介后需要澄清相关地段及斜坡的边界及维修责任的情况。为更妥善监察跟进工作，屋宇署已于2023年1月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，以提示职员适时发出修葺令，同时利便主管人员监察相关职员的工作及跟进进度。近5年（2021年至2025年），由接获土拓署转介直至发出第一阶段修葺令的平均处理时间已缩短至4.9个月；需时超过9个月才发出修葺令的个案的比例亦大幅下跌至约2.6%。在公署进行是次主动调查行动期间，因应公署的观察，屋宇署经征询土拓署的意见后，再于2026年2月修订指引，对于性质简单的个案，例如斜坡位于私人地段范围内、维修责任明确且具备所需业权记录的个案，屋宇署会在接获土拓署的转介后3个月内发出危险斜坡修葺令。屋宇署会继续与土拓署商讨及检视相关程序，就复杂的个案，例如涉及私人地段以外私人或政府土地的个案，探讨进一步缩短发出修葺令所需时间。屋宇署预计可于2026年第三季完成检视工作及作出相关建议或修订。该署强调，如发现有私人斜坡有即时危险，会立即安排政府承建商进行所需的紧急工程，以确保公众安全。

表9：屋宇署由接获土拓署转介至发出第一阶段修葺令的所需时间

年度	(a) 发出 第一阶段 修葺令 的数目	(b) (a)栏 扣除取替 修葺令后 的数目	接获土拓署转介至 发出第一阶段修葺令#所需时间				
			3个月 或以下	3至6 个月或 以下	6至9个 月或 以下	9至12个 月或 以下	超过 12个月
2016	74	33	18 (54.5%)	2 (6.1%)	2 (6.1%)	3 (9.1%)	8 (24.2%)
2017	26	24	3 (12.5%)	3 (12.5%)	5 (20.8%)	0 (0%)	13 (54.2%)
2018	31	28	9 (32.1%)	4 (14.3%)	13 (46.4%)	0 (0.0%)	2 (7.1%)
2019	15	12	3 (25.0%)	5 (41.7%)	4 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
2020	24	22	2 (9.1%)	8 (36.4%)	8 (36.4%)	4 (18.2%)	0 (0.0%)
2021	8	8	3 (37.5%)	2 (25.0%)	3 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

年度	(a) 发出 第一阶段 修葺令 的数目	(b) (a)栏 扣除取替 修葺令后 的数目	接获土拓署转介至 发出第一阶段修葺令#所需时间				
			3个月 或以下	3至6 个月或 以下	6至9个 月或 以下	9至12个 月或 以下	超过 12个月
2022	16	13	1 (7.7%)	6 (46.2%)	6 (46.2%)	0 (0%)	0 (0%)
2023	9	8	2 (25.0%)	0 (0.0%)	4 (50.0%)	0 (0%)	2 (25.0%)
2024	29	29	6 (20.7%)	12 (41.4%)	11 (37.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
2025	22	20	14 (70.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
总数	**254**	**197**	**61 (31.0%)**	**42 (21.3%)**	**62 (31.5%)**	**7 (3.6%)**	**25 (12.7%)**

只计算(b)栏的修葺令的数目。

发出第二阶段修葺令

4.18 至于第二阶段修葺令，业主须按注册专业人士的勘测结果向屋宇署提出进行补救或预防工程的建议，并呈交该署审批。屋宇署表示，发出第二阶段修葺令的时间取决于每宗个案的性质和复杂程度，因此并无指标时间。

危险斜坡修葺令的遵办情况

委任注册专业人士

4.19 一般而言，屋宇署发出的第一阶段修葺令，会要求相关私人业主在该修葺令发出日期起计 2 个月内委任注册专业人士。**表 10** 显示，在 2016 年至 2025 年期间，屋宇署共发出 254 张第一阶段修葺令，其中有 159 张业主已委任注册专业人士。在该 159 张修葺令中，符合修葺令的要求在 2 个月内委任注册专业人士的个案只有 27%；需时一年或以上委任注册专业人士的个案则多达 31%。屋宇署解释，业主委任注册专业人士需时较长的主要原因包括业主需筹组业主大会及推展招标及委聘顾问的程序、成立业主立案法团、业主提出上诉、业主要求厘清斜坡维修责任及业主被检控后才开始安排遵办工作等。

表 10：斜坡业主就第一阶段修葺令委任注册专业人士所需时间（截至 2025 年 12 月）

年份	发出第一阶段修葺令的数目	业主委任注册专业人士所需时间						截至2025年12月仍未委任的数目 #
		2个月或以下	2至6个月或以下	6至12个月或以下	1至2年或以下	超过2年	总数	
2016	74	8	11	5	4	3	31	0
2017	26	4	4	3	1	5	17	2
2018	31	5	3	4	5	8	25	0
2019	15	4	2	1	2	3	12	0
2020	24	12	1	1	6	2	22	0
2021	8	0	3	2	1	1	7	0
2022	16	4	2	5	0	1	12	0
2023	9	2	1	0	2	0	5	2
2024	29	2	4	5	5	0	16	13
2025	22	2	8	2	0	0	12	10*
总数	**254**	**43 (27.0%)**	**39 (24.5%)**	**28 (17.6%)**	**26 (16.4%)**	**23 (14.5%)**	**159 (100%)**	**27***

不包括正进行或已完成代办工程的修葺令、被取替的修葺令（如业权转换等）及已撤回的修葺令。

* 当中包括 9 张截至 2025 年 12 月期限未届满的修葺令。

4.20 屋宇署表示，一直积极跟进仍未委任注册专业人士的危险斜坡修葺令，包括提出检控。由 2017 年至 2024 年的修葺令中，截至 2025 年 12 月，就业主仍未委任注册专业人士的 17 张修葺令中，屋宇署已向其中 6 张修葺令的业主提出检控、7 张修葺令的业主发出警告信，并正跟进余下 4 张修葺令，包括安排屋宇署的社工支援服务协助业主遵办修葺令。

4.21 屋宇署亦已于 2023 年 1 月更新「楼宇状况资讯系统」，就业主逾期未委任注册专业人士的修葺令，系统会自动定时编制待办事项清单，提醒负责个案的屋宇署人员向有关业主发出催办信及警告信，主管人员亦可藉此监察职员的工作。

4.22 此外，经 2023 年检视部门的资讯科技系统和服务后，屋宇署提出在现行「楼宇状况资讯系统」内开发新的「个案管理与报告平台」，透过系统自动于修葺令限期届满时编制催办信及警告

信，取代现时人手拟备信件的安排，从而提升执法效率。有关平台已于 2025 年 11 月推出使用。

第一阶段修葺令的遵办

4.23 一般而言，第一阶段修葺令给予私人业主 7 个月的遵办时限，就斜坡进行勘测，并提出所需的补救或预防工程建议。**表 11** 显示，在 2016 年至 2025 年期间，屋宇署共发出 254 张第一阶段修葺令，截至 2025 年 12 月已获遵办的有 169 张（67%），期限已届满但仍未获遵办的则有 82 张（32%）。在该 82 张修葺令中，26 张（32%）是在 2022 年或以前发出的，其中 7 张的业主已委任注册专业人士跟进（包括已呈交补救或预防工程建议书或正进行土地勘测工程）、9 张由屋宇署正进行代办工程及 6 张屋宇署正采取检控或重复检控行动；其余 4 张则已发出警告信并由屋宇署积极跟进中（包括提出检控或安排进行代办工程）。

表 11：第一阶段修葺令的遵办情况

年份	发出 第一阶段修葺令 的数目	截至 2025 年 12 月	
		已获遵办 的修葺令数目	期限已届满， 但仍未获遵办的 修葺令数目
2016	74	67	7
2017	26	21	5
2018	31	28	3
2019	15	12	3
2020	24	23	1
2021	8	6	2
2022	16	11	5
2023	9	0	9
2024	29	1	28
2025#	22	0	19
总数 #	**254 (100%)**	**169 (66.5%)**	**82 (32.3%)**

3 张于 2025 年发出的第一阶段修葺令，截至 2025 年 12 月遵办期限仍未届满。

4.24 **表 12** 显示，截至 2025 年 12 月，在已获遵办的 169 张第一阶段修葺令中，仅 14%的修葺令在 1 年内获遵办；67%修葺令需时超过 3 年方获遵办；遵办时间超过 5 年的修葺令高达 39%。屋宇署解释，需要较长时间遵办修葺令的主要原因包括：业主需筹组业主大会以推展招标及委聘顾问程序、成立法团、业主提出上诉、业主要求厘清地段界线及维修责任、业主被检控后才开始安排遵办工作、以及工程涉及毗邻私人地段或政府土地，以致设计及审批过程相对耗时。此外，部分个案更涉及屋宇署进行代办工程，因此需待工程完成后（即不单只完成勘测及取得批准补救或预防工程建议），第一阶段修葺令方能被视为已获遵办。

表 12：遵办第一阶段修葺令所需时间
（截至 2025 年 12 月）

年份	该年发出并获遵办的第一阶段修葺令的数目	遵办第一阶段修葺令所需时间					
		1 年或以下	1 至 2 年或以下	2 至 3 年或以下	3 至 4 年或以下	4 至 5 年或以下	超过 5 年
2016	67	19	1	3	2	6	36
2017	21	0	2	1	3	2	13
2018	28	0	0	2	2	11	13
2019	12	1	0	2	4	1	4
2020	23	0	15	1	3	4	0
2021	6	0	1	0	3	2	0
2022	11	3	2	2	4	0	0
2023	0	0	0	0	0	0	0
2024	1	0	1	0	0	0	0
2025	0	0	0	0	0	0	0
总数	**169 (100%)**	**23 (13.6%)**	**22 (13.0%)**	**11 (6.5%)**	**21 (12.4%)**	**26 (15.4%)**	**66 (39.1%)**

第二阶段修葺令的遵办

4.25 一般而言，第二阶段修葺令给予私人业主 7 个月的遵办时限，以进行并完成经屋宇署批准的补救或预防工程。**表 13** 显示，在 2016 年至 2025 年期间，屋宇署共发出 237 张第二阶段修葺令，截至 2025 年 12 月已获遵办的有 137 张（58%），期限已届满但仍未获遵办的则有 96 张（41%）。在该 96 张修葺令中，41 张（43%）

是在 2022 年或以前发出的，其中包括 31 张业主已委任注册专业人士跟进（包括正修订补救或预防工程建议书、须向地政总署申请许可或已展开斜坡修葺工程）及 6 张业主提出上诉而法律程序仍在进行中的个案；其余 4 张已发出催办信或警告信并由屋宇署积极跟进中（包括正进行代办工程及采取检控行动）。

表 13：第二阶段修葺令的遵办情况

年份	发出第二阶段修葺令的数目	截至 2025 年 12 月	
		已获遵办的修葺令数目	期限已届满，但仍未获遵办的修葺令数目
2016	11	10	1
2017	14	11	3
2018	11	10	1
2019	28	15	13
2020	35	33	2
2021	37	30	7
2022	19	5	14
2023	36	17	19
2024	22	4	18
2025#	24	2	18
总数	**237 (100%)**	**137 (57.8%)**	**96 (40.5%)**

4 张于 2025 年发出的第二阶段修葺令，截至 2025 年 12 月遵办期限仍未届满。

4.26 **表 14** 显示，截至 2025 年 12 月，在已获遵办的 137 张第二阶段修葺令中，仅 10%的修葺令在 1 年内获遵办；55%的修葺令的遵办时间介乎 1 至 3 年；31%的修葺令的遵办时间介乎 3 至 5 年；遵办时间超过 5 年的亦有约 5%。屋宇署解释，需要较长时间遵办修葺令的原因包括：业主需筹组业主大会以推展招标及委聘承建商程序、涉及现场限制（例如影响地下公共设施）、技术困难（例如运料困难及施工范围不足）、需要取得毗邻地段所有业主同意及配合实际施工时间，以致施工过程相对需时。此外，部分个案亦需要由屋宇署进行代办工程，因此涉及额外的设计及审批过程，并待工程完成后，第二阶段修葺令方能被视为已获遵办。

表 14：遵办第二阶段修葺令所需时间
（截至 2025 年 12 月）

年份	该年发出并获遵办的第二阶段修葺令的数目	遵办第二阶段修葺令所需时间					
		1 年或以下	1 至 2 年或以下	2 至 3 年或以下	3 至 4 年或以下	4 至 5 年或以下	超过 5 年
2016	10	1	5	1	2	1	0
2017	11	0	2	0	3	3	3
2018	10	0	4	0	1	5	0
2019	15	1	9	2	2	1	0
2020	33	1	4	6	15	3	4
2021	30	1	15	10	2	2	0
2022	5	0	0	3	2	0	0
2023	17	4	9	4	0	0	0
2024	4	3	1	0	0	0	0
2025	2	2	0	0	0	0	0
总数	**137 (100%)**	**13 (9.5%)**	**49 (35.8%)**	**26 (19.0%)**	**27 (19.7%)**	**15 (10.9%)**	**7 (5.1%)**

公署的实地视察

4.27 2025 年 11 月，公署人员随同屋宇署及土拓署人员就一宗私人业主通报完成斜坡的补救或预防工程的个案进行视察（**图 16**）。事涉私人人造斜坡于 2012 年 6 月获发第一阶段修葺令（**图 15**）。业主委任的注册专业人士在勘测该斜坡后，向屋宇署提交的补救或预防工程建议书于 2019 年 7 月获该署接纳。屋宇署随后于 2020 年 9 月发出第二阶段修葺令，要求业主按批准的补救或预防工程建议书展开工程。

图 15 及图 16：事涉斜坡进行工程前及工程后的状况
（由屋宇署提供及公署人员拍摄）

图 15（工程前）



图 16（工程后）



4.28 2024 年 5 月，事涉斜坡的补救或预防工程开展，工程包括在斜坡安装钢桩及铺上喷浆混凝土保护面。2025 年 10 月底，注册专业人士向屋宇署通报完工。屋宇署遂联同土拓署到现场视察，检查的项目包括：量度疏水孔的阔度、疏水孔之间的间距、斜坡护面的状况等，以检视工程是否已按获批的图则完成（**图 17 及 18**）。现场视察完毕后，屋宇署会再进一步核对视察结果与获批的工程建议书是否相符，并会就修葺令是否已获遵办征询土拓署意见。

图 17 及图 18：屋宇署及土拓署视察事涉斜坡
（由公署人员拍摄）

图 17



图 18



就未遵办的危险斜坡修葺令向业主提出检控

4.29 任何人无合理辩解而没有遵从危险斜坡修葺令，屋宇署可提出检控。一般而言，屋宇署在考虑检控前会先发出警告信，敦促业主遵办修葺令，然后再视乎情况决定是否作出检控。在 2016 年至 2025 年期间，屋宇署共提出 144 宗检控（**表 15**）。

4.30 屋宇署表示，业主未遵办修葺令而未被检控的主要原因包括：业主已作出正面回应，表示会遵办命令或采取实质行动，例如安排招聘顾问或承建商；个案涉及众多业主但无法团，部分合作的业主可能提出合理辩解，而查找不合作业主作检控亦有实质困难；而于 2020 年至 2023 年个案进度亦受新冠病毒病疫情影响，例如业主因疫情申请延长遵办期限、业主未能及时召开居民大会等。屋宇署指出，近年该署及土拓署积极加强公众宣传及教育，已取得显著成效，业主对遵办修葺令的重要性有所提高。此外，屋宇署指，在某些情况下，检控未必是促使业主遵从修葺令的最合适方法。如业主已过世、未能寻获、第二次被检控仍未能促使其采取正面回应，或涉及众多业主的个案，屋宇署会在修葺令限期届满后 3 个月内或于检控后 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，并于完工后向业主追讨工程费用、监督费及附加费。就第二次被检控或涉及众多业主的个案，屋宇署在考虑进行代办工程的同时，亦可能再采取检控行动。

4.31 当检控个案成功定罪后，如个案仍然没有进展，屋宇署便会再次就业主的延误发出催办信和警告信，并会就仍然没有进展的个案考虑再次提出检控。

4.32 **表 15** 显示，所有有关危险斜坡修葺令的检控个案，罪成个案的平均罚款约为 8,464 元。**表 16** 显示，再次检控罪成个案，平均罚款则为约 10,112 元。综合**表 15** 及**表 16**，若只计算首次检控罪成个案，平均罚款则为 7,978 元。再次检控罪成个案的平均罚款，比首次检控罪成的平均罚款高约 27%。罪成的个案全部只判罚款，没有被判处监禁。

表 15：屋宇署的整体检控数据

年份	该年提出的检控宗数 *	成功入罪的宗数 #	被判罪名不成立的宗数 #	已发传票但仍等待聆讯的宗数 #	罚款总金额（括号内为平均每宗罪个案的罚款）
2016	6	5	0	0	39,926 元 (7,985 元)
2017	17	11	0	0	96,278 元 (8,753 元)
2018	0	0	0	0	不适用
2019	26	22	0	0	221,684 元 (10,077 元)
2020	4	1	0	0	6,400 元 (6,400 元)
2021	14	11	0	0	152,635 元 (13,876 元)
2022	21	19	1	0	122,524 元 (6,449 元)
2023	18	8	0	0	40,562 元 (5,070 元)
2024	24	20	0	2	138,220 元 (6,911 元)
2025	14	4	1	8	36,610 元 (9,153 元)
总数	**144**	**101**	**2**	**10**	**854,839 元 (8,464 元)**

* 有部分个案因在提出检控后遵办危险斜坡修葺令而获撤销检控。

该三栏的检控个案为同年提出的检控。

表 16：屋宇署再次提出检控的数据

年份	(a) 该年提出的检控宗数 *	(b) 成功入罪的宗数	(c) (a)栏中属再次提出检控的宗数 #	(d) (b)栏中属再次提出检控的宗数 #	(d)栏中 罚款总金额 （括号内为平均每宗罪成个案的罚款）
2016	6	5	1	1	8,748 元 (8,748 元)
2017	17	11	0	0	不适用
2018	0	0	0	0	不适用
2019	26	22	16	16	133,100 元 (8,319 元)
2020	4	1	0	0	不适用
2021	14	11	3	3	60,000 元 (20,000 元)
2022	21	19	1	1	12,650 元 (12,650 元)
2023	18	8	0	0	不适用
2024	24	20	1	1	11,085 元 (11,085 元)
2025	14	4	1	1	7,000 元 (7,000 元)
总数	**144**	**101**	**23**	**23**	**232,583 元 (10,112 元)**

* 有部分个案因在提出检控后遵办危险斜坡修葺令而获撤销检控。

\# 该三栏的检控个案为同年提出的检控。

4.33 屋宇署表示，正就重复检控的情况进行检视及考虑修改指引文件，包括再次发出催办信、警告信、检控准则和指标处理时间。

屋宇署的代办工程

4.34 表 17 显示，在 2015 年至 2025 年期间发出的 597 张第一及第二阶段危险斜坡修葺令中，截至 2025 年 12 月，合共有 68 张修葺令屋宇署已完成或正在进行代办工程，涉及的修葺令大多是较早年（主要是 2015 年及 2016 年）发出、性质较为复杂的个案。另外，在 2014 年或之前发出的 3,516 张第一及第二阶段危险斜坡修葺令中，屋宇署已完成或正在进行代办工程的共有 549 宗，当中包括 502 宗已完成及 47 宗正在进行的个案。屋宇署指出，仍正进行代办工程的主要原因包括：为失责业主进行代办工程时，必须先协调所有涉及维修责任的私人业主并得到他们的配合，例如取得他们合作，让顾问公司及政府承建商进入处所、安排工作空间；在进行勘测及维修工程前亦要多番沟通及解说，确保业主了解工程的大致计划及安排，配合其时间限制等，才可以在位于私人土地的斜坡上展开代办工程。另外，部分个案亦涉及现场限制（例如涉及地下公共设施、施工范围狭窄）、技术困难（例如运料困难、施工范围不足）、需要取得毗邻地段所有业主同意及配合实际施工时间。

表 17：已完成及正在进行的代办工程的数目

年份	(a) 该年发出的 第一及第二阶段 修葺令的数目	(a)栏中 截至 2025 年 12 月 已完成代办工程的 数目	(a)栏中 截至 2025 年 12 月 正进行代办工程的 数目
2015	106	20	5
2016	85	26	6
2017	40	5	1
2018	42	1	0
2019	43	1	0
2020	59	0	2
2021	45	0	0
2022	35	0	1
2023	45	0	0
2024	51	0	0
2025	46	0	0
总数	**597**	**53**	**15**

4.35 **表 18** 显示，截至 2025 年 12 月，屋宇署正在进行共 62 项代办工程，同样地，涉及的危险斜坡修葺令都是较早年发出、性质较为复杂的个案：约 35%的工程涉及的修葺令是于 2005 年至 2010 年期间发出的；约 58%的工程涉及的修葺令是于 2011 年至 2016 年期间发出的；约 6%的工程涉及的修葺令是于 2017 年至 2022 年期间发出的。

表 18：正进行代办工程的修葺令数目
（截至 2025 年 12 月）

发出危险斜坡修葺令的年份	正进行代办工程的修葺令数目*
2005	2
2006	1
2007	4
2008	5
2009	4
2010	6
2011	2
2012	3
2013	14
2014	6
2015	5
2016	6
2017	1
2018	0
2019	0
2020	2
2021	0
2022	1
2023	0
2024	0
2025	0
总数	**62#**

***** 其中超过 80%的代办工程属于屋宇署在 2017 年至 2019 年间增聘多间顾问公司，以代办工程形式加快处理积压个案或后续决定展开代办工程的项目。

其中 7 张修葺令的代办工程并不包括在屋宇署内部目标的「五年计划」之中（**下文第 4.37 段**）。

4.36 上述62宗代办工程中，截至2026年3月，有14宗已完成修葺工程、44宗的修葺工程正在进行中、3宗情况较为复杂（当中涉及需厘清地段界线及维修责任），以及1宗正进行上诉。

4.37 为了加快处理更多期限已届满但仍未获遵办的修葺令，屋宇署已于2017年至2019年增聘多间顾问公司，以代办工程形式加快处理积压个案。此外，2022年7月，屋宇署就处理代办工程订立了「五年计划」的内部目标，务求在5年内优先完成截至2022年1月已开展的191项代办工程。截至2024年12月，屋宇署已完成当中92项（48%）代办工程。及至2025年12月，完成数目增加至136项（71%）。该署目标于2026年内完成所有正进行的代办工程，比「五年计划」下原订的内部目标提早半年完成。

4.38 屋宇署指出，近年决定安排进行代办工程的数目有所下降，是因为该署及土拓署积极加强公众宣传及教育，取得显著成效，业主明白遵办修葺令的重要性的意识有所提高。此外，大部分修葺令的个案经该署提供支援及敦促遵办后已有进展。为进一步加快处理长期未获遵办的危险斜坡修葺令并保障公众安全，屋宇署经检视后已自2025年11月起落实修订指引，如修葺令已发出超过5年但经该署多番游说、协助、提醒及警告后仍没有实质进展，或个案涉及众多业主而难以筹组遵办修葺令，该署会在检控的同时考虑展开代办工程。

<u>公署的实地视察</u>

4.39 2025年9月，公署人员随同屋宇署视察由该署进行代办工程的情况。事涉的危险斜坡修葺令于2012年发出，有关私人人造斜坡是一幅长约70米的挡土墙（**图19**），代办工程于2025年7月展开，工程涉及修补挡土墙及装设140多枝泥钉。

图 19：事涉人造斜坡在进行代办工程前的状况
（由屋宇署提供）



4.40 屋宇署表示，就每项代办工程，该署人员一般会进行多次视察，而该署计划就是项代办工程约每两个月视察一次。视察当日（**图 20 及图 21**），地盘正进行测试泥钉的工序。屋宇署人员（包括一名由土拓署派驻屋宇署的土力工程师）在现场核实驻地盘人员的身份、了解地盘的情况及安全事宜，亦有检查地盘的数据记录及不同的表格。现场亦设有监察仪器（见**图 22**），监察事涉挡土墙有否出现倾斜或沉降的情况。

图 20 及图 21：事涉人造斜坡在视察当日的状况
（由公署人员拍摄）

图 20



图 21



图 22：现场的监察仪器
（由公署人员拍摄）



图 23 及图 24：事涉人造斜坡在维修后的状况
（由屋宇署提供）

图 23



图 24



处理时间

4.41 **表 19** 显示，在 2015 年至 2025 年期间，屋宇署每年的代办工程平均处理时间由 57 个月至 132 个月不等，较该署就相对简单的代办工程所订约 44 个月的目标时间（**第 3.35 段**），多出约 13 至 88 个月。当中 31 项（12%）代办工程的处理时间为 44 个月或以下。

表 19：代办工程的平均处理时间

年份	在该年完成 代办工程的数目	平均处理时间 （月）#
2015	12	57
2016	16	98
2017	12	91
2018	24	121
2019	15	69
2020	25	132
2021	30	69
2022	31	83
2023	18	86
2024	29	124
2025	44	99
总数	**256**	--

处理时间是指由决定展开代办工程至完成代办工程的所需时间。

4.42 屋宇署解释，私人业主负责其私人斜坡的安全和维修。在2017年前，该署采取游说、协助、提醒及警告的处理策略，一般会先发出催办信、警告信及检控，促使私人业主遵办危险斜坡修葺令。就业主有实际困难的个案（例如涉及众多业主而难以筹组遵办修葺令），若检控并非最有效执行方法，该署才会考虑安排代办工程。当屋宇署要为失责业主进行代办工程时，必须先协调所有涉及维修责任的私人业主并得到他们的配合，包括取得他们合作，让顾问公司及承建商进入处所及安排工作空间；进行勘测及维修工程前亦要多番沟通及解说，确保他们了解工程的计划及安排；配合业主的时间限制等，才可以在位于私人土地的斜坡上展开代办工程。因此，代办工程一般需时较长完成。屋宇署表示，已于2017年至2019年增聘多间顾问公司，以代办工程形式加快处理积压个案。在2022年至2025年期间完成的代办工程所需时间较长，主要是因为在「五年计划」下需处理由早年累积、性质较为复杂的个案。

4.43 为加快进行代办工程，屋宇署已采取以下措施：

(1) 自2024年8月起优化招标程序，当决定为某个案进行代办工程后，便立即启动报价程序，而无需与其他个案合并进行，以缩短委聘顾问公司所需的时间；

(2) 自2024年8月起，于简单的个案中合并初步及详细设计的程序，要求顾问公司直接提交斜坡补救或预防工程的详细设计，缩短审批方案时间；

(3) 至于复杂个案，自2023年第三季起，屋宇署人员会提前于初步设计阶段向顾问公司提供意见，让顾问公司尽快跟进；

(4) 自2023年第三季起，在合适个案中采用确认性土地勘测方法，即先于设计阶段就土地情况进行假设，再于进行斜坡补救工程时同步进行土地勘测工程，确保实际情况符合设计时的假设，减少进入现场的次数及时间；

(5) 自2024年4月起，将土地勘测的工序加入政府承建商合约，可以直接要求政府承建商进行土地勘测，而不需要另行招标或要求土拓署的承建商代为进行土地勘测工程；

(6) 自2024年12月起，优化代办工程顾问公司向屋宇署提交初步设计报告及详细设计报告的核对清单，以便预先提醒顾问公司在拟订及提交补救或预防工程设计方案时，需考虑的事项及需提交的文件，以减少需修改之处及节省处理时间；

(7) 自2026年1月起，修订有关处理代办工程的指引，进一步精简代办工程程序及缩短所需的时间，就简单的个案（如无现场限制及无需取得毗邻地段业主同意等）的目标时间大幅缩短至27个月，以加快遵办修葺令的进度；及

(8) 正研究将「电子资料呈交及处理系统」的功能扩展至可处理该署委聘的顾问公司呈交的图则，包括私人斜坡代办工程。

4.44 屋宇署表示，上述各项精简措施有助加快代办工程的推展及完成进度。屋宇署展开代办工程的数目，由2023年的22宗，增加至2024年的40宗及2025年的66宗。该署亦于2025年完成

44 项代办工程，较过往为高。该署正在进行的代办工程数目，已减少至截至 2025 年 12 月的 62 宗（**表 18**）。

跨部门协作

4.45 **表 20** 显示，在 2015 年至 2025 年期间完成的 256 宗代办工程中，几乎全部工程项目屋宇署均有向土拓署征询专业意见，亦有约 37%的工程项目因涉及政府土地而须向地政总署申请许可，可见代办工程经常涉及跨部门协作。

表 20：涉及跨部门协作的代办工程数目

年份	在该年完成代办工程的数目	向地政总署申请许可的工程数目	向土拓署征询专业意见的工程数目
2015	12	4	12
2016	16	6	16
2017	12	7	12
2018	24	10	24
2019	15	5	12
2020	25	7	23
2021	30	4	27
2022	31	9	30
2023	18	11	18
2024	29	14	29
2025	44	18	43
总数	**256**	**95 (37.1%)**	**246 (96.1%)**

4.46 屋宇署表示，为加快审批程序，自 2024 年 5 月起，如代办工程顾问公司所提交的详细设计修订报告不涉及岩土工程技术范畴（如只涉及结构或排水设计），该署便不会就修订报告征询土拓署的意见，而安排屋宇署的专业人员（包括土力工程师）直接处理。

4.47 另一方面，代办工程或涉及私人斜坡毗邻的政府土地（如需在政府土地上进行泥钉工程），因而须向地政总署申请许可。在公署展开调查后，屋宇署主动与地政总署进一步商讨简化审批的措施。地政总署已于 2025 年 5 月落实以整体批核（Block Approval）

的方式，向屋宇署发出简易临时政府拨地的许可。相对以往屋宇署需就每项代办工程提出申请并寻求地政总署的同意（过程中需两次征求全体相关失责业主的同意，包括申请许可前取得所有业主同意提交申请，以及地政总署批出条件后取得所有业主同意接受该等条件，涉及大量协商及时间），在新程序下，屋宇署已获得整体批核，故只需在展开工程前两星期，将工程资料通知地政总署便可，大幅缩短处理时间。2025 年 5 月至 12 月期间，已有 15 项涉及政府土地的代办工程通过上述简化方式进行。此外，屋宇署亦已要求地政总署进一步简化审批业主委任的注册专业人士就在政府土地进行工程的许可申请。

未获遵办修葺令的整体状况

处理危险斜坡修葺令的年度目标

4.48 每年，屋宇署都会就不同年份发出但未获遵办的修葺令订立目标。**表 21** 显示，在 2025 年这一年内，屋宇署共处理（即完成遵办）107 张修葺令，较原订目标的 102 张为多。就该年内所订的 10 个分项目标中，有 7 项的实际表现超出或贴近目标；其余 3 项则不达标。

表 21：屋宇署就处理未获遵从的危险斜坡修葺令 2025 年 1 月至 12 月的目标及实际表现

目标(2025)	发出命令的数目	截至 2025 年 12 月 31 日的实际表现：累积已处理的命令数目和百分比
处理 98%于 2015 年或之前发出的修葺令	3,630	3,558 (98.0%)
处理 90%于 2016 年发出的修葺令	85	77 (90.6%)
处理 85%于 2017 年发出的修葺令	40	32 (80.0%)
处理 75%于 2018 年发出的修葺令	42	38 (90.5%)
处理 70%于 2019 年发出的修葺令	43	27 (62.8%)

目标(2025)	发出命令的数目	截至2025年12月31日的实际表现：累积已处理的命令数目和百分比
处理65%于2020年发出的修葺令	59	56 (94.9%)
处理65%于2021年发出的修葺令	45	36 (80.0%)
处理45%于2022年发出的修葺令	35	16 (45.7%)
处理40%于2023年发出的修葺令	45	17 (37.8%)
处理20%于2024年发出的修葺令	51	5 (9.8%)

4.49 **表22**显示，截至2025年12月，期限已届满但仍未获遵办的第一阶段及第二阶段修葺令共有249张。该些修葺令的状况如下：

表22：期限已届满但仍未获遵办的危险斜坡修葺令的进展（截至2025年12月）

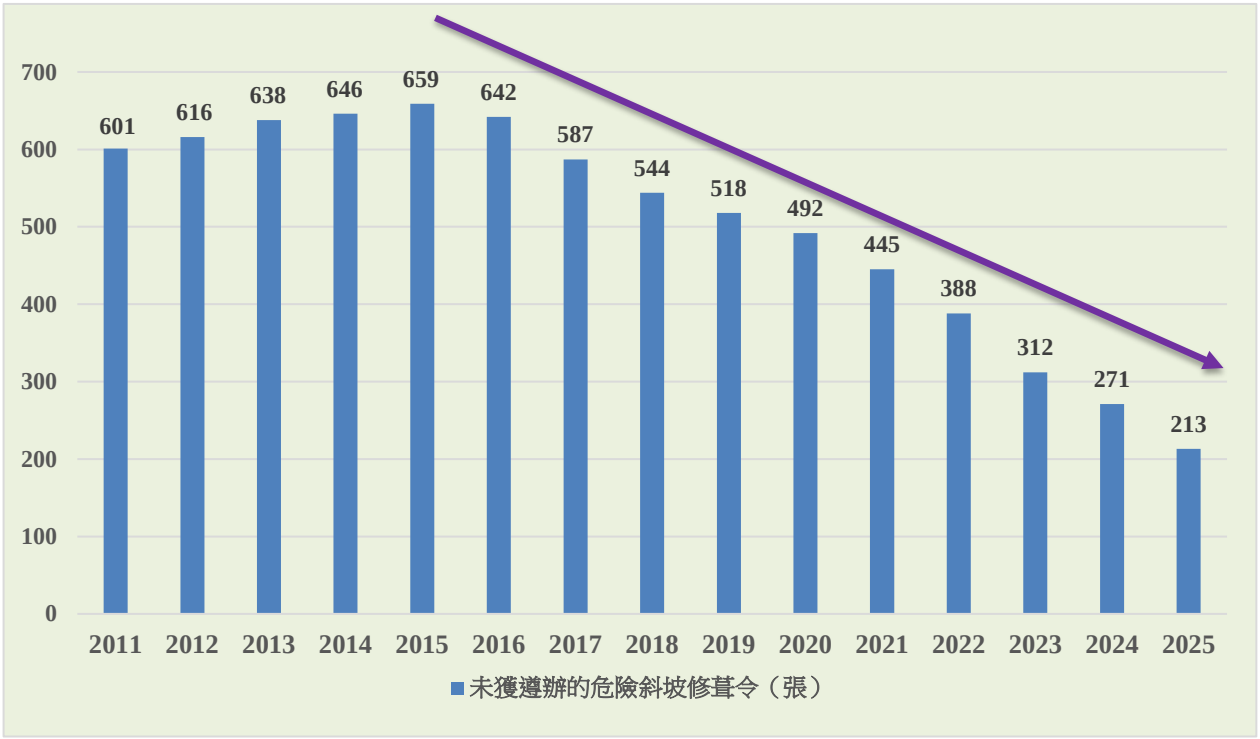
期限已届满但仍未获遵办的危险斜坡修葺令的状况	涉及的第一阶段及第二阶段危险斜坡修葺令数目
业主提出上诉而法律程序仍在进行中	14
尚待业主委任认可人士	18
业主已委任认可人士并正拟备勘测或工程建议书	97
业主已委任认可人士及注册承建商并正进行补救或预防工程	36
屋宇署正采取检控行动 *	22
屋宇署正进行代办工程 #	62
总数	**249**

* 一般而言，屋宇署会在采取第二次检控行动后进行代办工程。

\# 屋宇署已安排顾问公司并正进行代办工程。

4.50 屋宇署表示，近年积极清理未获遵办危险斜坡修葺令的积压个案，并为处理代办工程而于 2022 年 7 月订立「五年计划」作为内部目标。从**图 25** 可见，未获遵办的危险斜坡修葺令的数目，已由 2015 年高峰的 659 张（不包括该年新发出的修葺令），大幅减至 2025 年的 213 张（不包括该年新发出的修葺令），下跌约 68%。

图 25：未获遵办的危险斜坡修葺令的数目



4.51 截至 2025 年底仍未获遵办的 213 张修葺令中，150 张（70%）是在 2015 年至 2024 年发出、41 张（19%）是在 2010 年至 2014 年发出，以及 22 张（10%）在 2009 年或以前发出的。换言之，约三成成未获遵办的危险斜坡修葺令是在 2014 年或以前发出的。除了 14 张（7%）处于上诉程序，所有命令均在遵办阶段或执法程序中。

屋宇署面对的挑战

4.52 屋宇署指出，长期未获遵办的危险斜坡修葺令均属复杂个案。尤其当斜坡涉及属共有业权的公用地方时，共同业主需花上不少时间讨论和同意勘测及修葺工程事项，包括委聘专业人士、具体工程建议、开支预算及费用分摊安排等。

4.53 此外，斜坡的补救或预防工程亦有其技术要求及管理的复杂性。以位于新界乡村地带的斜坡为例，由于新界豁免管制屋宇根据《建筑物条例（新界适用）条例》可获豁免《建筑物条例》部分条文及其附属规例，包括豁免须事先获得屋宇署批准及同意施工的规定，屋宇署并无相关楼宇或建造记录，亦不掌握现场环境资料。在进行前期勘测或筹备修葺工程时，该署人员亦需要先处理涉及的僭建物及村民可能提出的反对，应对地区持份者因工程施工可能影响其通行或使用安排而提出的意见，并需就未能提供通道或容许进场的个案寻找解决方法，例如启动申请手令的法律程序。若斜坡所处位置的环境有局限，例如没有道路可直达、受现有设施阻碍或环境狭窄而令工程车辆无法驶进，更会增添工程的设计及进行的难度。另一方面，虽然泥钉工程是常见及有效的斜坡改善工程，但若工程需延伸至毗邻私人地段或政府土地，便要先行取得有关业主或地政总署的同意，方能进行，进一步增加了项目的复杂性及行政程序时间。

4.54 在跟进危险斜坡修葺令时，屋宇署亦不时面对斜坡维修责任的争议，而因争议往往涉及法律程序，处理需时。有业主表示，在获发危险斜坡修葺令前并不知悉其维修责任，亦有业主在接获修葺令后就维修责任提出法定上诉，而上诉程序可长达数年。屋宇署按《建筑物条例》第 27A(1)条发出危险斜坡修葺令的对象，为相关土地或构筑物的拥有人或根据政府租契条款有义务保养该土地或构筑物的人（**第 3.12 段注解 5**）。换言之，屋宇署可根据地政总署的鉴辨结果（**第 2.11 段**），就位于私人地段以外的政府土地上的斜坡，要求私人业主履行危险斜坡修葺令。

4.55 据屋宇署观察，涉及位于私人地段外政府土地上的斜坡，其维修责任较常出现争议。该署表示，部分个案位于新界乡村地带，涉及的地界可能并不清晰、地契条款的诠释亦存有争议，加上有关私人屋宇可能已于数十年前完成发展，相关记录残缺甚至欠奉，要证实相关位于政府土地上的斜坡是因该私人土地的发展而形成的，有一定难度。面对这类争议，屋宇署只能依靠地政总署和土拓署的专业判断，向上诉审裁小组（建筑物）提供政府认为斜坡维修责任属私人业主的理据，供其考虑。

4.56 即使屋宇署为失责业主进行代办工程，该署亦有大量跟进工作，包括需按政府程序进行采购及招标、与顾问公司和承建商协调工程方案及进度、与相关地段的占用人保持沟通、需向地政总署

申请临时拨地作暂时存放物料或进行泥钉工程，以及与不同政府部门协调（例如与运输署及路政署协调工程期间的交通安排等）。

4.57 屋宇署表示，以上情况均会影响危险斜坡修葺令的遵办进度。虽则如此，该署近年积极主动检视并持续推出优化及改善措施，透过简化程序及加强与其他部门的协作及沟通，务求在审慎处理个案的同时，尽快清理所有积压个案。

5

对私人业主的支援、公众宣传及教育

5.1 私人业主有责任定期检查及维修其人造斜坡；接获屋宇署发出危险斜坡修葺令的业主更应适时遵办。土拓署、屋宇署及地政总署透过不同途径向私人业主提供支援，并进行公众宣传及教育。

土拓署

5.2 土拓署透过编制刊物以协助业主妥善维修斜坡。该署亦积极推行公众教育活动，致力宣传斜坡安全及提高市民对山泥倾泻风险的认知和意识。该署认为，公众教育除了提醒业主定期维修斜坡，减低发生山泥倾泻的机会外，亦可藉宣传在暴雨期间应采取的个人预防措施，减少山泥倾泻带来的后果。自 2018 年，土拓署成立了「斜坡安全公共传讯策略咨询委员会」，检视政府就斜坡安全的公众宣传及教育工作，并向政府提供意见。

编制刊物

5.3 为协助业主妥善维修其斜坡及挡土墙，土拓署编制了《岩土指南第五册—斜坡维修指南》。该指南的对象是专业工程师，就维修人造斜坡、挡土墙及天然山坡灾害缓减措施提供良好作业标准的建议。而《斜坡维修简易指南》则提供显浅易懂的摘要，旨在教导业主及物业管理人员如何进行人造斜坡和天然山坡灾害缓减措施的维修，亦提供有用的资料以协助他们履行上述工作守则中的维修责任。

5.4 《岩土指南第五册》及《斜坡维修简易指南》于 1995 年首次发行，之后本港人造斜坡的维修逐渐变得更有系统。随着经验

的累积，土拓署定期检讨斜坡维修标准及作业要求，并不时更新《岩土指南第五册》的内容。最新版的《岩土指南第五册》于2023年底发行，并可于土拓署的网站下载。

5.5 除此之外，土拓署亦和物业管理业监管局（「物监局」）紧密合作，于2024年协助该局制订了《斜坡管理工作》操守守则及相关《良好作业指南》，以提升物业管理业界对定期保养及维修物业斜坡的关注。

社区咨询服务组

5.6 土拓署设有社区咨询服务组，向私人业主就如何遵办危险斜坡修葺令提供免费意见（电话：2760 5800）。该组亦不时举行斜坡安全讲座和座谈会、会见市民以及就有关斜坡维修和危险斜坡修葺令提供咨询服务。

专题活动

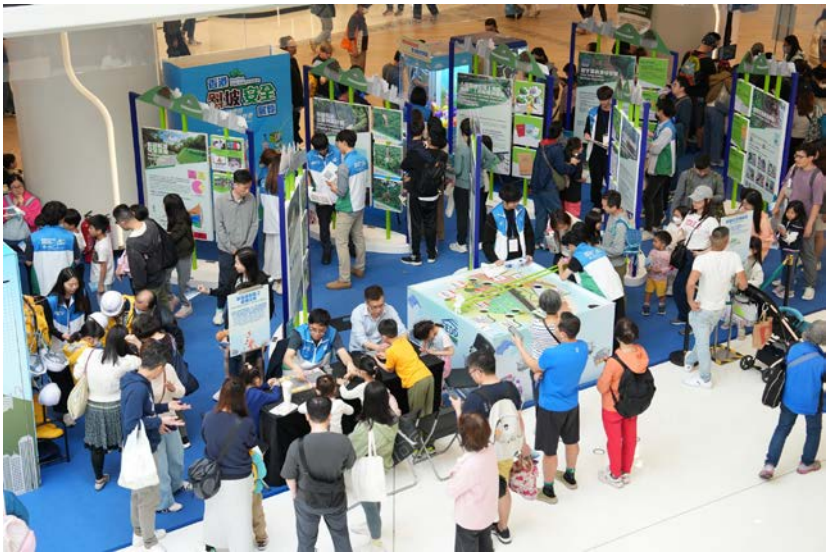
5.7 2022年是「六一八雨灾」山泥倾泻事故的50周年，土拓署举办题为「回顾历史，居安思危：『六一八』山泥倾泻事故50年」的一连串纪念及公众教育活动，藉着回顾当年在九龙秀茂坪及港岛宝珊道发生的两宗严重山泥倾泻灾难，提醒市民对山泥倾泻风险保持警觉。

图26：「回顾历史，居安思危：『六一八』山泥倾泻事故50年」专题展览海报（取自土拓署网站）



5.8 土拓署于2025年2月至3月举办主题展览「做好斜坡维修，生活安枕无忧」，重点介绍私人斜坡维修的要点。除了派出土力工程师到场为市民解答有关斜坡安全及维修的问题外，亦邀请屋宇署及地政总署的代表（包括屋宇测量师、结构工程师、高级产业主任）参与，为市民提供更全面的资讯。

图27：「做好斜坡维修，生活安枕无忧」专题展览（取自土拓署网站）



常设活动

5.9 除了专题活动外，土拓署亦常设多项有关斜坡安全的公众教育活动，向社会各阶层广泛宣传斜坡安全讯息。

「香港斜坡安全」专题网站

5.10 土拓署设立了「香港斜坡安全」专题网站[9]，一站式向公众提供各项斜坡安全措施、数据库、刊物及教学材料、活动资讯、宣传短片等。

[9] 网址：https://hkss.cedd.gov.hk/hkss/tc/home/index.html。

图 28：「香港斜坡安全」专题网站撷图
（取自土拓署网站）



展览及讲座

5.11 土拓署定期举办座谈会、讲座及培训课程，以及到学校举办斜坡安全讲座及展览。2025 年 4 月至 7 月，土拓署在全港小学举办「斜坡维修保养绘画比赛」，以提高学生对课题的认识。

5.12 土拓署与物监局持续深化协作，除协助该局制订斜坡维修指引外，亦透过一系列专业讲座，向私人斜坡业主讲解斜坡维修问题，以更有效地支援私人业主。例如在 2024 年 8 月，土拓署围绕「守护物业安全」主题，向超过 2,000 名物业管理业界人士讲解斜坡安全管理及维修知识，包括介绍最新的《岩土指南第五册—斜坡维修指南》，让前线物业管理从业员了解识别斜坡风险、安排定期检查及跟进维修工程的具体方法。2025 年 5 月，土拓署于「加强应对极端天气能力」主题讲座，向逾 2,800 名现场及网上参与的物业管理业界人士讲解极端天气可能引发的山泥倾泻，剖析业界应对极端天气情况需重点关注的事宜。

制作宣传片

5.13 土拓署定期在电视和电台播放宣传片和声带。2025 年 3 月，土拓署推出全新一辑宣传片（**图 29**），呼吁私人业主紧记定期维修私人斜坡、教导市民使用「斜坡信息系统」查阅人造斜坡或挡土墙的维修责任谁属，并提醒市民切勿擅自于斜坡上动土、僭建或非法耕种。

图 29：「维修私人斜坡 保你家宅平安」宣传片撷图
（取自土拓署网站）



举办导赏团

5.14 因应 1972 年半山宝珊道的严重山泥倾泻事故，土拓署为控制该处山坡的地下水位以免再发生大型山泥倾泻，设计了一个创新而可持续的地下水位调控系统，名为「宝珊排水隧道」，并在隧道内设立「山泥倾泻科技展学馆」及举办公众导赏团，向公众传达斜坡安全的重要性。

图 30：「宝珊排水隧道—山泥倾泻科技展学馆」
（取自土拓署网站）



5.15 土拓署亦有推展「宝云道斜坡研习径」及「何文田斜坡研习径」的公众教育项目，向市民展示沿途的斜坡安全及美化措施，包括泥石坝、柔性防护网、泥钉等。公众亦可参与相关的导赏团活动。

图 31：「宝云道斜坡研习径」撷图
（取自土拓署网站）



图 32 及图 33：「宝云道斜坡研习径」沿途的展示
（由公署人员拍摄）

图 32



图 33



屋宇署

支援接获危险斜坡修葺令的业主

5.16 屋宇署在发出危险斜坡修葺令时，除了在修葺令的信件中提供该署负责个案人员及土拓署社区咨询服务组的联络资料，以便业主联络及查询之外，亦会一同附上该署与土拓署出版的《遵从「危险斜坡修葺令」简易指南》，指南以简易方式逐步说明私人业主如何能尽快和有效地遵办命令。

5.17 为进一步推动及协助私人业主遵办修葺令，屋宇署最近亦推出多项措施，包括于2026年1月展开研究优化该署网站内相关搜寻功能，方便业主搜寻合适的注册专业人士及承建商，以处理斜坡修葺事宜，协助业主更快捷了解相关资料，并及早委任注册专业人士跟进修葺令的工作；以及于2026年1月起发出的修葺令上提供二维码连结，方便业主可以直接前往观看该署制作的「如何遵从危险斜坡修葺令」宣传短片了解流程，以及清晰知道可寻求的支援。

5.18 此外，就现场环境有限制、需要取得毗邻地段私人业主同意，以及业主有需要协助的个案，屋宇署除了提供技术上的协助外，亦会派出驻该署社工支援服务队，以加强协调、解说及联络工作。该署亦会通知当区民政事务处，协助与毗邻地段的业主沟通，并协助有需要的业主成立业主立案法团。

5.19 就所有发出危险斜坡修葺令的个案，包括自愿遵办及代办工程的个案，屋宇署会在完工信件中提醒业主须定期检查斜坡。

支援及利便业主委任的注册专业人士履行工作

5.20 屋宇署在注册专业人士委任通知书的回复信件中，鼓励他们在拟备补救或预防工程建议书前，直接联络该署的个案主任，以便安排与该署及土拓署的联合会议，提前讨论不确定的问题，并商讨解决方案。

5.21 如私人斜坡的补救或预防工程涉及毗邻的政府土地（如在政府土地上进行泥钉工程），业主委任的注册专业人士须直接向地政总署提交申请。屋宇署会积极向注册专业人士提供技术意见及协调支援。为进一步加强协调及跟进个案进度，自2024年起，屋

宇署会定期编制并向地政总署提供涉及在政府土地上进行补救或预防工程、而地政总署仍未完成审批许可申请的个案清单，要求该署尽快处理（**见下文第 5.30 段**）。

5.22 屋宇署已全面推行「电子资料呈交及处理系统」，接收和处理由注册建筑专业人士根据《建筑物条例》呈交的图则及相关申请，包括于私人斜坡进行补救或预防工程的图则，可以电子方式呈交及处理，无需提交纸本文件，加快工作流程。连同屋宇署在内，共 35 个政府部门及机构，包括土拓署、地政总署，可通过电子系统，即时并同时接收所有种类建筑图则和文件，减省与其他相关部门及机构之间传递纸本图则及文件的需要，加快工作流程，从而提高效率。

网站及社交媒体

5.23 屋宇署已更新有关斜坡安全的网页页面[10]，让公众更容易了解遵办危险斜坡修葺令的主要步骤、该署及市区重建局的支援计划[11]，以及不遵办的刑罚。该署亦有透过社交媒体进行宣传及教育。

5.24 屋宇署已制作 4 套有关斜坡安全的短片，并于 2024 年 10 月上载至该署网页及社交媒体平台。短片的题材包括私人斜坡的保养及维修责任、遵办危险斜坡修葺令的主要步骤、私人斜坡的「例行维修检查」及「工程师维修检查」等。

[10] 网址：https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/slope-safety/index.html。

[11] 屋宇署推行「楼宇安全贷款计划」，向私人楼宇业主提供贷款，以便进行斜坡维修或改善工程。此外，由市区重建局管理的「楼宇复修综合支援计划」亦为合资格业主提供资助。

图 34：「如何遵从危险斜坡修葺令」宣传片撷图
（取自屋宇署网站）



5.25 在 2025 年 9 月，屋宇署加强了该署网站内的搜寻功能，涵盖危险斜坡修葺令的发出及遵从记录，利便准买家及租户简便快捷地搜寻相关资料，藉此加强业主遵办修葺令的诱因。

协助其他机构制订指引

5.26 在 2024 年 4 月至 7 月期间，屋宇署向物监局提供有关私人斜坡安全及维修责任的意见，以协助该局制订、并于同年 7 月发布《斜坡管理工作》操守守则。

5.27 在 2024 年 4 月至 8 月期间，屋宇署向市区重建局提供有关私人斜坡安全及维修注意事项的意见，以协助该局制订《住宅及综合用途楼宇保养手册编制指引及范本》。

地政总署

5.28 地政总署会参与土拓署举办的展览，以及协助制作宣传片，向公众宣传如何使用「斜坡信息系统」查阅斜坡的维修责任谁属。此外，如接获有关斜坡维修责任的争议个案，该署会尽力向提出争议的业权人解释该署就鉴辨结果所持的理据，并建议他们如有需要可寻找独立的专业意见。

5.29 就需在政府土地上进行泥钉工程的私人斜坡，地政总署已自 2022 年起将新泥钉工程条款纳入同意书中，更清晰界定业主对泥钉工程的责任，让业主更清楚容易了解其维修责任，以利便业主作出决定，加快取得署方的许可。

5.30 在公署进行是项主动调查行动期间，地政总署亦已加强与屋宇署的沟通，自 2024 年起就屋宇署向私人地段的业主发出危险斜坡修葺令，而有关补救或预防工程涉及需于政府土地上施工的许可申请个案，建立资料库。地政总署在检视屋宇署提供的个案清单后，会立即转介予相关分区地政处跟进，并把个案清单上呈至高层人员阅览，监察个案审批进度，以及适时就复杂的个案作出指示。

5.31 就涉及多人共同拥有业权的地段，地政总署亦自 2025 年起豁免需要全部业主签立许可书，简化于政府土地上施工的许可审批程序及订立目标处理时间。地政总署亦已建立许可申请人需要向地政总署提交的文件清单，并联系屋宇署向获发修葺令的业主发放，以协助需要在政府土地上施工的业权人，于接获修葺令后可尽快向地政总署提交齐备的文件，缩短处理时间。

6

评论及建议

整体评论

6.1 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负责。

6.2 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，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。

6.3 在是次主动调查行动，公署审阅了大量数据，以及约 50 宗不同类型的个案，包括地政总署鉴辨斜坡维修责任的个案、涉及维修责任争议的个案、屋宇署的危险斜坡修葺令个案（包括私人业主自行遵办及屋宇署进行代办工程的个案）等。公署拣选了其中 10 宗个案作详细研究，详情于**附录**阐述。

6.4 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，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：

（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

6.5 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（**第 2.17 段及表 2**）。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。即使考虑了疫情的影响，公署认为，地政总署鉴辨工作的效率仍不理想。

6.6 公署理解，每宗鉴辨个案的性质及复杂程度有所不同，鉴辨工作的所需时间亦因此不同，但过长的鉴辨时间，是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。

6.7 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（**第 2.24 及 2.27 段**）。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（**第 2.19 段**）。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应对措施，以协助署方及其顾问公司加快完成个案。

6.8 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。在**个案一**，顾问公司提交鉴辨报告后，地政总署对其结果有疑问，因而建议顾问公司就岩土工程方面征询土拓署的意见。顾问公司遂重新拟备并提交报告，令整个鉴辨工作历时超过 1 年。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，

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。

6.9 公署乐见，为处理积压个案，地政总署现已采取不同措施，包括实施汇报机制、加强监察顾问公司的工作等，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

6.10 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。

6.11 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。公署欣悉，地政总署已于 2025 年 12 月建立一个新的跨部门线上平台，让顾问公司上载鉴辨报告，供各部门实时在平台上就鉴辨报告内容给予意见及参阅其他部门意见，从而加快意见及资料互换的处理程序。

没有通知维修责任方鉴辨结果

6.12 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。据屋宇署的观察，有部分业主在获发危险斜坡修葺令前并不知悉其维修责任，甚至在接获该署发出的修葺令后就维修责任提出法定上诉。

6.13 公署认为，鉴于地政总署过往不会将鉴辨结果通知维修责任方，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，因而导致斜坡失修。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，从保障安全的角度而言是太迟。

6.14 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。具体而言，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，地政总署应立即将鉴辨结果通知维修责任人。至于过往已鉴辨的个案，由于涉及的斜坡数目庞大，公署认为，地政总署可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。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（**第 2.33 段**）。

加强跨部门协作以处理维修责任争议

6.15 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。在**个案二**，争议涉及斜坡的实际界线范围，地政总署便需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。

6.16 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。在**个案三**，私人业主在屋宇署发出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，只着屋宇署自行聘用土地测量师。直至屋宇署要求发展局介入，地政总署才提供协助，最后经审视业主提供的资料及理据后决定修改鉴辨结果。屋宇署遂撤销对该业主发出的修葺令，并根据地政总署最新的鉴辨结果向另一名业主发出修葺令。

6.17 公署认为，毫无疑问，鉴辨斜坡维修责任是地政总署鉴辨小组的职责，而被争议的亦是该署当初的鉴辨结果，如有任何争议需要处理，该署实责无旁贷；即使屋宇署已发出危险斜坡修葺令，因而在处理有关争议时担当统筹角色，但地政总署仍有责任尽力提供协助，而非置身事外。公署认为，地政总署在**个案三**的表现并不理想，但欣悉该署已作出改善，包括其测绘处自 2020 年 12 月起会为各决策局或部门提供土地界线咨询的服务，以更好支援各决策局或部门履行法定职能及执法行动。

6.18 综合上述观察，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。

6.19 另一方面，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（部分资料或涉及年日久远或政府没有备存的资料）后，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不明确，并存在争议空间（**第 4.55 段**）。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。公署欣悉，地政总署将于 2026 年第二季就斜坡维修责任的鉴辨及对私人斜坡的风险管理举行内部培训，以加强跨部门协作。

备存涉及维修责任争议的斜坡个案的数据

6.20 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。公署欣悉，两署正筹划相关工作。

（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

6.21 屋宇署在接获土拓署的转介后发出危险斜坡修葺令的时间，近年已有明显改善（**第 4.16 段、4.17 段及表 9**）。2021 年至 2025 年，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。

6.22 虽然如此，公署认为，现时的整体处理时间仍属偏长。土拓署基于私人斜坡有安全隐忧才建议屋宇署发出危险斜坡修葺令，故此屋宇署在接获土拓署的建议后应尽快发出修葺令，命令私人业主进行勘测工作及完成所需的补救或预防工程。公署欣悉，屋宇署经征询土拓署的意见后，已于2026年2月修订指引，对于性质简单的个案，屋宇署会在接获土拓署的转介后3个月内发出危险斜坡修葺令（**第4.17段**）。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。

6.23 公署亦欣悉，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（**第4.17段**）。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

6.24 不论第一阶段或第二阶段修葺令，遵办时间均数以年计（**第4.23段至第4.26段，以及表11至表14**）。综合数据分析及个案研究，公署发现遵办时间甚长涉及以下各项问题。

<u>业主延误委任注册专业人士</u>

6.25 数据显示，私人业主在获发第一阶段修葺令后，延误委任注册专业人士的情况十分严重（**表10及第4.19段**）。公署的个案研究亦显示同样问题。在**个案五**，屋宇署虽然已按当时的工作流程及指引，在修葺令到期后（即7个月后）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。屋宇署其后于2021年5月修订指引，落实于更早时间发出催办信：若于命令发出2个月后，仍未收到委任注册专业人士的通知，屋宇署便会向业主发出催办信。

6.26 就业主迟迟未委任注册专业人士，屋宇署会积极跟进，包括支援私人业主、作出宣传及教育，以及在业主无意跟进的情况下

提出检控。「楼宇状况资讯系统」的「个案管理与报告平台」亦刚于 2025 年 11 月推出使用，透过系统自动于修葺令限期届满时编制催办信及警告信，取代现时人手拟备信件的安排，从而提升执法效率。

6.27 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。

<u>未及早介入提供协助</u>

6.28 在**个案四**，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。先是私人业主用了将近 1 年时间委任注册专业人士，注册专业人士首次提交土地勘测报告后，约有 1 年时间没有任何进展。其后，注册专业人士多次提交改善工程设计图则，屋宇署因设计未能符合《建筑物条例》的规定而 3 次拒绝其方案，包括其设计影响到毗邻大厦的走火通道及渠管设施，或泥钉设计需延伸至毗邻私人土地的范围内进行而未能取得有关业主的同意。

6.29 该注册专业人士曾于 2018 年 12 月向屋宇署表达其面对的困难，并再于 2021 年 7 月明确要求屋宇署的社工队提供协助，但该署以要求超出社工队的服务范围表示未能介入。为加速进展及因应毗邻地段业主的情况，屋宇署于 2023 年 12 月主动联络民政事务总署协助毗邻业主组成业主立案法团，并安排屋宇署社工队处理联络工作。同月，屋宇署亦联络土拓署及业主委任的注册专业人士就改善工程设计举行会议商讨解决方案，最终补救或预防工程的建议书于 2024 年 10 月获屋宇署批准。

6.30 公署认为，上述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。屋宇署回应指，署方正研究优化「楼宇状况资讯系统」，以便透过该系统对复杂个案进行分类，并由定期会议及不同委员会监察进度，亦已提醒职员适时委派社工队协助有需要的业主。署方会继续与土拓署及地政总署研究，订立定期资料分享及跟进机制，并于协调会议中讨论跟进。

重复提交及审批斜坡补救或预防工程建议书

6.31 为遵办第一阶段修葺令，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。屋宇署需就工程建议书咨询相关部门的意见，并会将各部门所提出的意见，列于发给注册专业人士的批准信或拒绝信内，以供备考及跟进。

6.32 从不少个案研究（如**个案四**）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，无疑耗用了业主、其委任的注册专业人士以及多个政府部门人员大量的时间及精力，亦会延误修葺令的遵办进度，应予改善。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。屋宇署预计可于 2026 年第三季完成编制相关清单。

6.33 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。公署留意到，屋宇署不时需要向其他部门查询进度，过程耗时。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。因应公署的意见，屋宇署已修订与注册专业人士的相关标准覆函，明确要求注册专业人士须将涉及遵办修葺令而与其他

部门的书信副本抄送屋宇署。

执管工作可予加强

6.34 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。

6.35 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

6.36 公署理解屋宇署在执行危险斜坡修葺令时面对的种种困难（**第 4.52 段至第 4.56 段**），亦肯定该署多年来就清理积压个案所付出的努力及取得的成果（**图 25 及第 4.50 段**），尤其是近年持续推出优化及改善措施，简化程序及加强与其他部门的协作及沟通。在斜坡老化及极端天气的挑战下，屋宇署必须继续努力不懈，尽力保障公众安全。

6.37 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。公署欣悉，在 2025 年这一年内，屋宇署共处理（即完成遵办）107 张未获遵办的修葺令，较原订处理 102 张的目标为多。就该年内所订的 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（**表 21 及第 4.48 段**）。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

6.38 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。

6.39 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。在**个案八**，业主委任的注册专业人士于 2021 年 10 月向地政总署提出在政府土地上进行泥钉工程，并申请许可，地政总署直至 2024 年 3 月才批出许可，期间屋宇署共 15 次要求地政总署加快处理。地政总署解释，由于申请涉及的政府土地部分为已出租的短期租约用地，该署需先与短期租约的承租人商讨收回部份已租出的土地以配合工程之用。最终于 2024 年 2 月与短期租约的承租人签订协议书后收回相关政府土地，才可于翌月批出许可。

6.40 在**个案六**，屋宇署于 2014 年 1 月发出第二阶段修葺令，业主委任的注册专业人士于同年 10 月提交修订的补救或预防工程建议书。由于工程建议书的设计涉及将泥钉伸延至毗邻的政府土地内，注册专业人士于 2015 年 1 月向地政总署提交在政府土地上施工的许可申请。因相关工程涉及一幅政府计划于 2016 年出售的住宅用地内，地政总署需就有关影响咨询相关部门，亦需向注册专业人士确实工程范围界线，以确定可出售用地的地界及进行土地测量。在 2016 年 10 月出售土地后，地政总署于 2017 年 2 月就申请咨询相关部门意见。在处理申请期间，业主委任的注册专业人士、土拓署及屋宇署均多次要求地政总署尽快批准许可申请，让工程可尽快动工，保障公众安全。其后，地政总署于 2019 年 8 月通知业主其申请获批，由申请提交日期起计，历时约 4 年 7 个月。但由于 2019 冠状病毒病疫情影响，业主于许可申请获批后 24 个月才签办相关文件并缴付相关费用。

6.41 在**个案七**，业主委任的注册专业人士于 2017 年 9 月提出许可申请，地政总署曾于 2018 年 2 月通知注册专业人士指拟议工程影响政府土地上的行人路、构筑物、其他私人地段等，要求修改工程设计和范围，但注册专业人士未有回应。及后，该注册专业人士曾两次辞任有关工程的职务，每次均相隔数个月后再被重新委聘。期间屋宇署多次作出催办，但地政总署于 2021 年 3 月表示不支持该申请。其后，注册专业人士因应地政总署的意见，于 2022 年 7 月向该署提出修订方案，但由于方案仍然会影响到附近的斜坡及公共设施，该署建议注册专业人士考虑进一步修订方案或其他可行方案。地政总署于 2023 年 7 月（即 1 年后）重申只能在没有其他可行方案下，方会考虑批准该申请。注册专业人士及后于

2023 年 9 月及 2024 年 3 月再次提供资料让地政总署考虑，该署于 2024 年 8 月向注册专业人士转述该署及其他部门对许可申请的意见，并于同年 9 月多次催促注册专业人士回复。同月，事涉斜坡发生山泥倾泻，幸好并无引致伤亡。公署认为，审批过程经历整整 7 年时间，虽然当中涉及注册专业人士本身引致的延误，但地政总署的处理效率同样需改善，而部门间亦有不协调的地方：一方面屋宇署批准注册专业人士提交的补救或预防工程建议书，另一方面地政总署则要求注册专业人士修订其方案，最后斜坡因未能适时进行维修而发生山泥倾泻。

6.42 公署认为，在上述各宗个案，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。

6.43 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，包括落实监察机制，把个案清单上呈至高层人员阅览；订立目标处理时间；以及简化许可申请程序，豁免过往需要全部业主签立许可书的要求（**第 5.31 段**）。地政总署表示，上述各项优化措施初见成效，自 2024 年 1 月起由接获许可申请至批准许可的处理时间已大幅缩减至 8 个月。

6.44 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，及早进行斜坡补救或预防工程。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，以进一步加快处理许可申请。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

6.45 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。

6.46 公署留意到以往曾有个案（如**个案九**及**个案十**）显示，即使个案符合进行代办工程的条件，但实际上该署于 1 至 2 年后才就是否进行代办工程作出决定。屋宇署回应指，在 2017 前，屋宇署一般会采取游说、协助、提醒及警告的处理策略，透过发出催办信、警告信及检控，驱使业主履行命令；就业主有实际困难的个案（例如个案涉及众多业主而难以筹组遵办修葺令等），若检控并非最有效执行方法，才会考虑安排代办工程。其后，经安排有关资源及优化行动策略，屋宇署于 2017 年至 2019 年增聘多间顾问公司，以代办工程形式加快处理积压个案。**个案九**亦属其中个案之一。另一方面，公署欣悉，在公署进行调查期间，屋宇署已检视及修订指引，扩阔安排代办工程的考虑条件，当中包括如危险斜坡修葺令已发出超过 5 年但经该署多番游说、协助、提醒、警告及检控后个案仍没有实质进展，或个案涉及众多业主而难以筹组遵办修葺令等，该署会在检控同时考虑安排代办工程。该署亦会进一步检讨署方在业主第二次被检控后的跟进行动。

6.47 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

6.48 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（**第 4.41 段及表 19**）。当中仅 12%的代办工程的处理时间为 44 个月或以下。

6.49 从个案研究，亦可见部分代办工程需时甚久的情况。在**个案九**，屋宇署于2016年1月决定进行代办工程，经过招标及委聘顾问公司、审批顾问公司在不同阶段呈交的测量、评估及设计报告、向地政总署申请简易临时拨地等程序，于2022年5月（即6年4个月后）才发出施工令，工程最后于2023年11月完工。

6.50 在**个案十**，屋宇署早于2010年12月已决定进行代办工程，但因个案复杂，屋宇署委聘的顾问公司因应部门的意见，需要多次进行额外土地勘测，并根据勘测结果修订设计报告及补救或预防工程建议书作审批，过程耗用了接近6年时间；其后，屋宇署向地政总署申请临时拨地，又花上1年多时间。最终，屋宇署于2020年2月（即9年多后）才发出施工令，工程于2021年11月完成。

6.51 公署固然理解在某些个案，代办工程可能有其复杂性，但必须注意的是，获发修葺令的斜坡已被确认为有结构稳定性问题，而代办工程往往是在修葺令期限届满至少数年后才展开，期间斜坡长期维持有结构稳定性问题，甚或状况进一步恶化，因此代办工程是不能拖延处理的。除了上述个案外，数据显示在部分年度，斜坡代办工程的平均处理时间竟然超过10年，即使考虑到工程可能涉及的复杂性及技术困难，而处理过程亦涉及大量跨部门协调工作，公署认为，处理效率仍然属太低。屋宇署回应指，那些处理时间较长的个案属早年积压及较复杂的个案。该署于2025年完成的44宗代办工程中，有6宗于「五年计划」后（即2022年1月后）决定展开的代办工程。该些个案由决定展开代办工程至工程完成的时间，平均为40个月，显示该署近年处理代办工程的实际情况已有改善。

6.52 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（**第4.37、4.43及4.44段**）。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。由于屋宇署时常需就代办工程征询土拓署及地政总署的意见，两署应积极配合屋宇署的检讨工作。

6.53 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。

6.54 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（**第 4.45 段**），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（**第 4.47 段**）。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

6.55 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，而屋宇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。因应公署的意见，屋宇署于 2026 年 1 月修订有关指引，简单的代办工程个案（例如无现场限制及无需取得毗邻地段业主同意等）的目标完成时间现已大幅缩短至 27 多个月（**第 3.37 段**）。

6.56 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，务求在可行的情况下订下更进取的目标。视乎需要，该署可因应个案的不同复杂程度订下相应的目标处理时间。

（五）土拓署就私人人造斜坡的安全筛选研究

6.57 在「长远防治山泥倾泻计划」下，土拓署会按其风险评级系统，每年拣选 100 个私人人造斜坡进行安全筛选研究。除了将有重大损坏迹象或潜在危险的斜坡转介屋宇署以发出危险斜坡修葺令外，就在维修保养方面有不足的斜坡，土拓署会因应个别情况

考虑是否需要向相关私人业主发出斜坡维修劝谕信，指出斜坡的问题及需要维修的事项。

私人斜坡维修不足

6.58 在2020年至2024年期间，在被拣选进行安全筛选研究的私人斜坡中，每年平均有约69%的斜坡在维修保养方面有所不足。公署留意到，土拓署有就当中约六成的个案向有关业主发出劝谕信（**表6**）。

6.59 公署认为，虽然不需要发出斜坡维修劝谕信的个案，所涉及的斜坡维修欠妥之处性质较轻微，但土拓署亦可以加强对相关业主的宣传教育，让他们意识到妥善维修斜坡的重要性。公署建议，即使私人斜坡不需要获发斜坡维劝谕信，土拓署亦应通过宣传教育，例如寄发有关斜坡维修的资讯单张，鼓励私人斜坡业主持之以恒地做好维修工作，妥善履行其维修责任，减低山泥倾泻风险。另外，土拓署应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。

适时跟进获发斜坡维修劝谕信的私人斜坡

6.60 与此同时，公署认为，在土拓署发出斜坡维修劝谕信后，更为重要的是妥善跟进相关私人业主有否正视问题，以及早解除所发现的隐患。

6.61 鉴于安全筛选研究的主要目的是评估私人斜坡是否存在危险或有可能变得危险，继而转介予屋宇署发出修葺令，对于只是在维修保养上有不足而获发斜坡维修劝谕信的私人斜坡，土拓署过往一般不会在发出劝谕信后作出跟进。公署欣悉，在公署介入调查后，土拓署已提升在发出斜坡维修劝谕信后的跟进工作，并已制订具体时间指标，适时进行实地视察，以监察私人业主有否跟进劝谕信内的建议，确保所需的维修保养工作妥善完成。公署建议，土拓署应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。

继续确保进行安全筛选研究的效率

6.62 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

6.63 土拓署、屋宇署及地政总署透过不同渠道为私人斜坡业主提供支援，亦有广泛进行公众宣传及教育，涵盖的课题包括如何妥善维修保养人造斜坡、如何遵办危险斜坡修葺令，以及索取有关斜坡维修责任等资讯（**第 5 章**）。

6.64 物业管理公司为其客户的物业提供物业管理服务时，会涉及管理物业相关的私人斜坡。物监局已制订《斜坡管理工作》操守守则，说明物业管理公司须为其提供物业管理服务的物业，清楚确认需要由有关业主负责维修的斜坡，并提醒业主及业主组织其负责维修斜坡的责任、作出合适的斜坡管理安排等。鉴于物业管理公司在处理私人斜坡的管理工作上是重要的一员，公署建议，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。

丰富宣传教育的材料

6.65 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

6.66 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。举例而言，每年发生山泥倾泻事故的私人斜坡，曾否及何时获发危险斜坡修葺令，修葺令又于何时获遵办；私人斜坡进行了修葺令所要求的补救或预防工程后，有否仍然发生山泥倾泻等。

6.67 发出危险斜坡修葺令固然是为了改善斜坡安全，最终目的是避免山泥倾泻。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

6.68 从上文可见，私人斜坡的风险监控工作，在多个环节都涉及跨部门协作，部门之间的良好沟通，对有效监管至为关键。公署留意到，虽然政府部门就整体斜坡安全工作已设立跨部门的沟通平台[12]，但该平台的职权范围十分广泛，参与的部门亦有很多，或未能聚焦私人斜坡风险监控的跨部门协作事宜。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。

6.69 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

[12] 土拓署已成立跨部门斜坡事宜会议，主席为土力工程处处长，成员包括发展局、7个主要维修政府人造斜坡的部门及屋宇署的代表，以促进部门之间对监察及保障斜坡安全的协作。

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。

6.70 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。

6.71 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。正如**个案三**显示，发展局的介入确有助迅速解决部门之间的争议。公署建议，三个部门应善用现行机制[13]，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。

公署的建议

6.72 综合而言，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（**第 6.7 段**）；

(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应对措施，以协助署方及其顾问公司加快完成个案（**第 6.7 段**）；

(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（**第 6.8 段**）；

[13] 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。

(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（**第 6.14 段**）；

(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（**第 6.14 段**）；

(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（**第 6.44 段**）；

(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（**第 6.44 段**）；

(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（**第 6.44 段**）；

(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（**第 6.44 段**）；

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（**第 6.22 段**）；

(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（**第 6.23 段**）；

(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（**第 6.27 段**）；

(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（**第 6.30 段**）；

(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（**第 6.32 段**）；

(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（**第 6.32 段**）；

(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（**第 6.33 段**）；

(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（**第 6.35 段**）；

(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（**第 6.37 段**）；

(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（**第 6.47 段**）；

(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（**第 6.52 段**）；

(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（**第 6.53 段**）；

(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（**第 6.56 段**）；

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（**第 6.59 段**）；

(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（**第 6.59 段**）；

(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（**第 6.61 段**）；

(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（**第 6.62 段**）；

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（**第 6.11 段**）；

(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（**第 6.18 段**）；

(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（**第 6.19 段**）；

(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（**第 6.20 段**）；

(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（**第 6.54 段**）；

(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（**第 6.64 段**）；

(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（**第 6.65 段**）；

(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（**第 6.67 段**）；

(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（**第 6.69 段**）；

(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 6.72(35)段**的工作小组尽快商讨及处理积压的个案（**第 6.70 段**）；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（**第 6.71 段**）。

鸣谢

6.73 公署调查期间，获土拓署、地政总署及屋宇署全力配合，以及关注此课题的市民提供宝贵意见，申诉专员谨此致谢。

申诉专员公署
档案编号：DI/480
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

Instagram.com/Ombudsman_HK

图表目录

图 / 表	标题	页数
图 1	柔性防护网（公署人员拍摄）	3
图 2	泥石坝（公署人员拍摄）	4
图 3	地政总署的「斜坡维修责任信息系统网站」（取自地政总署网站）	5
图 4	鉴辨人造斜坡维修责任的工作流程	9
图 5	《斜坡维修指南》（取自土拓署网站）	17
图 6	一般斜坡维修工程（取自土拓署网站）	17
图 7	装设了泥钉的斜坡（取自土拓署网站）	21
图 8 及图 9	私人人造斜坡维修前及维修后的示例（由屋宇署提供）	22
图 10	土拓署经安全筛选研究确认需转介屋宇署的私人人造斜坡的数目	31
图 11 及图 12	屋宇署接获的投诉所涉及的树木及私人人造斜坡（由公署人员拍摄）	32
图 13 及图 14	事涉人造斜坡的情况（由公署人员拍摄）	33
图 15 及图 16	事涉斜坡进行工程前及工程后的状况（由屋宇署提供及公署人员拍摄）	42
图 17 及图 18	屋宇署及土拓署视察事涉斜坡（由公署人员拍摄）	42
图 19	事涉人造斜坡在进行代办工程前的状况（由屋宇署提供）	49
图 20 及图 21	事涉人造斜坡在视察当日的状况（由公署人员拍摄）	49

图 / 表	标题	页数
图 22	现场的监察仪器（由公署人员拍摄）	50
图 23 及图 24	事涉人造斜坡在维修后的状况（由屋宇署提供）	50
图 25	未获遵办的危险斜坡修葺令的数目	56
图 26	「回顾历史，居安思危：『六一八』山泥倾泻事故 50 年」专题展览海报（取自土拓署网站）	60
图 27	「做好斜坡维修，生活安枕无忧」专题展览（取自土拓署网站）	61
图 28	「香港斜坡安全」专题网站撷图（取自土拓署网站）	62
图 29	「维修私人斜坡 保你家宅平安」宣传片撷图（取自土拓署网站）	63
图 30	「宝珊排水隧道—山泥倾泻科技展学馆」（取自土拓署网站）	63
图 31	「宝云道斜坡研习径」撷图（取自土拓署网站）	64
图 32 及图 33	「宝云道斜坡研习径」沿途的展示（由公署人员拍摄）	64
图 34	「如何遵从危险斜坡修葺令」宣传片撷图（取自屋宇署网站）	67
表 1	「斜坡信息系统」中三类斜坡的数目	6
表 2	地政总署鉴辨人造斜坡维修责任的个案数目及处理时间	11
表 3	地政总署其中一名顾问公司的表现	12
表 4	代办工程的流程及目标完成时间	26

图 / 表	标题	页数
表 5	土拓署因无法进入私人土地视察而向私人人造斜坡业主发出通知的数目	29
表 6	土拓署向私人人造斜坡业主发出斜坡维修劝谕信的数目	30
表 7	屋宇署接获斜坡安全的举报数目	32
表 8	屋宇署就土拓署转介个案的跟进（截至 2025 年 12 月）	34
表 9	屋宇署由接获土拓署转介至发出第一阶段修葺令的所需时间	35-36
表 10	斜坡业主就第一阶段修葺令委任注册专业人士所需时间（截至 2025 年 12 月）	37
表 11	第一阶段修葺令的遵办情况	38
表 12	遵办第一阶段修葺令所需时间（截至 2025 年 12 月）	39
表 13	第二阶段修葺令的遵办情况	40
表 14	遵办第二阶段修葺令所需时间（截至 2025 年 12 月）	41
表 15	屋宇署的整体检控数据	44
表 16	屋宇署再次提出检控的数据	45
表 17	已完成及正在进行的代办工程的数目	46
表 18	正进行代办工程的修葺令数目（截至 2025 年 12 月）	47
表 19	代办工程的平均处理时间	51

图 / 表	标 题	页 数
表 20	涉及跨部门协作的代办工程数目	53
表 21	屋宇署就处理未获遵从的危险斜坡修葺令2025 年 1 月至 12 月的目标及实际表现	54-55
表 22	期限已届满但仍未获遵办的危险斜坡修葺令的进展（截至 2025 年 12 月）	55

附录

附录

个案研究

个案（一）、（二）及（三）：斜坡维修责任鉴辨工作

个案（一）

日期	部门的行动
1997 年 6 月	• 事涉斜坡的斜坡分段编号 1 位于乡郊建屋地段第 A 号（「地段 A 号」），斜坡分段编号 2 则位于花园地段第 B 号（「地段 B 号」）。根据「拥有者负责」的鉴辨原则，地政总署鉴辨小组判断斜坡分段编号 1 及斜坡分段编号 2 分别由地段 A 号及地段 B 号的业权人负责维修。
2022 年 4 月	• 「斜坡信息系统」内的自动检测地籍状况转变的程式，识别到事涉斜坡的所在地及附近位置的地籍状况有所转变（即地段 B 号转变成未批拨政府土地），故地政总署鉴辨小组需重新审视该斜坡的维修责任。 • 地政总署鉴辨小组初步认为个案的鉴辨工作较复杂，除了需参阅地籍状况及土地文件外，还要考虑其他因素，包括检索分区地政处的削坡证据、分析屋宇署的建筑图则以及土拓署就岩土工程方面的专业意见。鉴辨小组遂将个案转交顾问公司处理。
2022 年 10 月	• 顾问公司搜集资料后，向地政总署鉴辨小组、该署的法律咨询及田土转易处和测绘处、屋宇署和土拓署提交事涉斜坡的维修责任建议报告，初步建议斜坡分段编号 1 的维修责任人仍然为地段 A 号的业权人，而位于未批拨政府土地上的斜坡分段编号 2 的维修责任，则建议由地政总署负责。
2022 年 12 月	• 地政总署鉴辨小组认为事涉斜坡的形成可能与地段 A 号的发展有关，故建议顾问公司就岩土工程方面征询土拓署的专业意见。

个案（一）

日期	部门的行动
2023 年 2 月	• 顾问公司在取得土拓署的意见后，重新拟备和提交事涉斜坡的维修责任报告。 • 因应土拓署指事涉斜坡的形成对兴建地段 A 号的建筑物是不可或缺的，故建议整个事涉斜坡的维修责任方为地段 A 号的业权人。
2023 年 2 月至 4 月	• 地政总署鉴辨小组、屋宇署及土拓署对修改后的维修责任报告没有意见。
2023 年 5 月	• 事涉斜坡经修订的维修责任建议获接纳。
2023 年 8 月	• 鉴辨结果经整理后上传至「斜坡信息系统」。

个案（二）

日期	部门的行动
2004 年 3 月	• 根据「斜坡信息系统」，事涉斜坡于 2004 年被鉴辨并分为两部分：北面部分（斜坡分段编号 1）位于乡郊建屋地段某号 A 分段（「A 段」）内，由 A 段的业权人负责维修；以及南面部分（斜坡分段编号 2）位于乡郊建屋地段某号余段（「余段」）内，由余段的业权人负责维修。
2022 年 4 月	• 余段的业权人要求地政总署覆检斜坡分段编号 2 的维修责任。 • 该业权人指，根据认可土地测量师于 2018 年编制并已在同年获得地政总署分区测量处确认收悉的土地界线测量记录图及测量报告，事涉斜坡并不在余段的范围内，故他不应负起维修责任。
2022 年 5 月	• 由于问题涉及斜坡的实际界线范围，地政总署鉴辨小组要求土拓署检查并确认有关的斜坡边界是否需要修改。土拓署回复并无更新。
2022 年 7 月	• 因应余段业权人的要求，鉴辨小组要求土拓署再次检视事涉斜坡边界。
2022 年 10 月及 11 月	• 土拓署通知事涉业权人已更新斜坡边界。其后亦回复鉴辨小组。
2023 年 1 月	• 由于鉴辨小组认为斜坡边界与地段边界不符，遂要求土拓署再次检视事涉斜坡边界及修改。
2023 年 3 月及 4 月	• 土拓署通知余段业权人，已再更新事涉斜坡边界记录。其后亦回复鉴辨小组。
2023 年 8 月	• 修订后的斜坡范围只位于 A 段和乡郊建屋地段某号 B 分段（「B 段」）内，而不牵涉余段。鉴辨小组覆检后，修正了事涉斜坡的维修责任：A 段业权人及

个案（二）

日期	部门的行动
	B 段业权人分别为斜坡分段编号 1 及斜坡分段编号 2 的维修责任方。
2023 年 9 月	• 「斜坡信息系统」记录作出更新，地政总署鉴辨小组亦已通知余段的业权人有关结果。

个案（三）

日期	部门的行动

2014 年 2 月	• 根据当时的土地类别图，事涉斜坡坐落于三处范围：
	  • 斜坡分段编号 1：丈量约份第甲约地段第 A 号（「地段 A」）；
	  • 斜坡分段编号 2：丈量约份第甲约地段第 B 号 i 段（「地段 B(i)」）；及
	  • 斜坡分段编号 3：丈量约份第甲约地段第 B 号 ii 段。
	• 斜坡维修责任的鉴辨结果为各分段的维修责任由各地段的业权人负责。

2016 年 1 月	• 屋宇署就斜坡分段编号 2 向地段 B(i)的业权人发出危险斜坡修葺令。
2018 年 2 月	• 地段 B(i)的业权人去信屋宇署指，事涉斜坡并不在地段 B(i)地界内。他曾在 2015 年聘请认可土地测量师测量相关地界，以及向地政总署的分区测量处提交地界重置报告书，内容指该斜坡应在地段 A 的范围内。
2018 年 2 月至 8 月	• 就地段 B(i)业权人提出地界的争议，屋宇署咨询地政总署（包括分区地政处、分区测量处及鉴辨小组）及土拓署，以厘清地界及事涉斜坡的维修责任。 • 地政总署回应地段 B(i)的业权人，指该署无义务去审查及无权限去核准由业权人提交、其认可土地测量师拟备有关重置地界的测量报告。另外，就屋宇署要求厘清地界，地政总署要求屋宇署自行聘请独立认可土地测量师，就危险斜坡修葺令作相关地界测量。

个案（三）

日期	部门的行动
2019 年 3 月 至 4 月	• 屋宇署将个案上呈发展局，要求地政总署协助提供土地界线测量服务，以支援相关危险斜坡修葺令的工作。
2019 年 8 月 至 9 月	• 经审阅地段 B(i)的业权人聘请的认可土地测量师对相关地界的测量报告后，地政总署分区测量处通知屋宇署，确定斜坡分段编号 2 并非位于地段 B(i)，而是在地段 A 范围内。就此，屋宇署要求地政总署鉴辨小组覆检事涉斜坡的维修责任。 • 地政总署鉴辨小组认为，整个斜坡位于地段 A 内，因此维修责任属地段 A 的业权人，并于 2019 年 9 月通知屋宇署。
2020 年 4 月	• 土拓署就事涉斜坡的状况，修订有关发出危险斜坡修葺令的建议。
2020 年 8 月	• 屋宇署就事涉斜坡向地段 A 的业权人发出危险斜坡修葺令，同时撤销 2016 年 1 月向地段 B(i)的业权人所发出的危险斜坡修葺令。
2021 年 3 月	• 就地段 A 业权人质疑上述更改地界的决定及提交另一份地界测量报告，屋宇署咨询土拓署及地政总署（分区地政处、测量处及鉴辨小组）。
2021 年 3 月 至 2024 年 11 月	• 就有关地界更改事宜及斜坡的建造，地段 A 业权人多次去信屋宇署及地政总署提供理据及资料，亦多次与两署会面商讨。 • 地政总署鉴办小组基于土拓署的资料（即已注册的斜坡边界）及相关地段的边界，认为事涉斜坡位于地段 A 内，故此应由地段 A 业权人负责维修。屋宇署基于地政总署鉴辨小组的回复，决定维持向地段 A 业权人发出危险斜坡修葺令，并多次提醒他须遵办该命令及延误遵办的后果。

个案（三）

日期	部门的行动
	• 屋宇署于2021年12月考虑向地段A业权人提出检控，并于2023年9月向该业权人发出传票。由于法律意见认为当时事涉斜坡的维修责任争议尚未厘清，且该业权人有合理辩解不遵守修葺令，屋宇署遂于2024年11月撤回检控行动。
2025年2月	• 由于事涉斜坡的维修责任争议尚未厘清，屋宇署在考虑法律意见并征得土拓署的同意后，撤销2020年8月向地段A的业权人发出的危险斜坡修葺令，但指在适当情况下，可再次向他发出新的命令。 • 土拓署已要求新聘请的顾问公司就最新的地界资料重新审视该个案。

个案（四）至（八）：危险斜坡修葺令

个案（四）

日期	部门采取的跟进行动
2013 年 1 月及 4 月	• 土拓署建议屋宇署向负责维修事涉斜坡的地段业主发出危险斜坡修葺令。 • 就屋宇署要求澄清毗邻地段与事涉斜坡的关系，土拓署回复事涉斜坡的相关资料。
2014 年 10 月	• 屋宇署向事涉地段业主发出第一阶段的危险斜坡修葺令。
2014 年 12 月及 2015 年 1 月	• 业主委任的顾问公司呈交斜坡的地质评估报告。 • 顾问公司向屋宇署表示，已提醒业主聘请注册专业人士进行修葺令的设计及改善工程。
2015 年 7 月	• 由于未有接获业主委任注册专业人士的通知，屋宇署向其发出催办信。
2015 年 9 月	• 业主委任注册专业人士（认可人士、注册岩土工程师及注册结构工程师）。
2016 年 5 月	• 业主委任另一名认可人士，之前委任的岩土工程师亦同时获委任为注册结构工程师。
2016 年 9 月	• 注册专业人士向屋宇署提交土地勘测报告。
2017 年 9 月及 10 月	• 注册专业人士向屋宇署重新提交展开土地勘测工程的申请及土地勘测报告。
2017 年 12 月、2018 年 2 月及 3 月	• 注册专业人士呈交、撤回及重新呈交详细设计报告及改善工程设计图则。

个案（四）

日期	部门采取的跟进行动
2018 年 5 月	• 屋宇署不批准注册专业人士于 2018 年 3 月呈交的改善工程设计图则，因设计影响毗邻大厦的走火通道及渠管设施，未能符合《建筑物条例》的规定。
2018 年 7 月	• 屋宇署向业主发出催办信，要求他在两个月内提交补救或预防工程建议书，否则会考虑提出检控。
2018 年 8 月及 9 月	• 注册专业人士重新呈交详细设计报告及改善工程设计图则。 • 屋宇署不批准该改善工程设计图则，因技术细节未取得土拓署的同意，以及设计影响毗邻大厦的渠管设施等，未能符合《建筑物条例》的规定。
2018 年 10 月	• 屋宇署向业主发出催办信，要求他在两个月内提交补救或预防工程建议书，否则会考虑提出检控。
2018 年 12 月	• 注册专业人士向屋宇署指出，由于现场环境狭窄（仅 1.5 米宽）及布满地下渠管，技术上或需采用泥钉工程进入毗邻私人土地，并会于获得毗邻地段业主的同意后，重新呈交改善工程设计图则。
2019 年 10 月及 12 月	• 注册专业人士再呈交详细设计报告及改善工程设计图则。
2020 年 1 月	• 屋宇署不批准注册专业人士于 2019 年 12 月呈交的改善工程设计图则，指设计仍影响毗邻大厦的渠管设施，未能符合《建筑物条例》的规定。
2021 年 5 月	• 鉴于进度仍未如理想，屋宇署向业主发出警告信，指其所委任的注册专业人士仍未能就修葺令所需的工程的开展提供可接受及明显的进度，而且无合理辩解，该署正考虑提出检控。

个案（四）

日期	部门采取的跟进行动
2021 年 6 月及 7 月	• 注册专业人士再向屋宇署解释改善工程设计上遇到的困难及难以取得毗邻地段所有业主的同意，并表示已向区议员寻求协助。 • 注册专业人士向屋宇署指暂时取得了部分业主的同意，要求屋宇署的社工队协助。
2021 年 10 月及 11 月	• 注册专业人士向屋宇署报告进度及就修葺令的遵办期限申请延期半年，获屋宇署批准延期至 2022 年 5 月。 • 屋宇署并回复注册专业人士，其要求超出社工队的服务范围，故社工队未能提供协助。
2022 年 5 月	• 注册专业人士向屋宇署报告进度及就修葺令的遵办期限进一步申请延期半年，获屋宇署批准延期至 2022 年 11 月。
2022 年 11 月及 12 月	• 注册专业人士向屋宇署报告进度及就修葺令的遵办期限进一步申请延期半年。获屋宇署批准延期至 2023 年 5 月。 • 注册专业人士向屋宇署提交地质勘测报告，证明斜坡与毗邻地段有关，要求屋宇署覆查维修责任。就此，屋宇署向土拓署查询修葺令的覆查建议。
2023 年 6 月及 7 月	• 注册专业人士向屋宇署报告进度及就修葺令的遵办期限进一步申请延期半年。获屋宇署批准延期至 2023 年 12 月。 • 土拓署回复屋宇署，表示有关修葺令维持不变及仍然有效。
2023 年 9 月	• 注册专业人士（认可人士）通知屋宇署其呈辞的决定。
2023 年 11 月至 12 月	• 屋宇署去信业主委聘的顾问公司，指土拓署表示修葺令仍然有效，要求顾问公司报告最新情况及委任新的

个案（四）

日期	部门采取的跟进行动
	注册专业人士（认可人士）。 • 屋宇署亦致电顾问公司，商讨协助联络毗邻地段的业主。 • 业主委聘新的注册专业人士（认可人士）。
2023 年 12 月	• 屋宇署决定派出社工队协助处理个案的相关联络工作。 • 屋宇署联络民政事务总署寻求协助，联络毗邻地段的业主及成立业主立案法团。 • 屋宇署联络土拓署及顾问公司，就改善工程设计会面商讨解决方案。
2024 年 1 月	• 注册专业人士就修葺令的遵办期限向屋宇署申请延期，以取得毗邻地段业主对有关工程的同意书，以及拟备补救或预防工程建议书。屋宇署批准延期至 2024 年 7 月。
2024 年 5 月及 7 月	• 注册专业人士向屋宇署提交初步改善工程时间表及补救或预防工程建议书。
2024 年 8 月至 9 月	• 在跨部门支援下，注册专业人士向屋宇署提交毗邻地段物业的业主立案法团对事涉斜坡进行工程的不反对同意信。 • 屋宇署就补救或预防工程建议书征询土拓署及渠务署意见。 • 屋宇署与注册专业人士代表会面，提供对补救或预防工程建议书内涉及结构和渠务方面的设计的意见，以便其跟进。 • 土拓署及渠务署不反对接纳补救或预防工程建议书。 • 屋宇署批准补救或预防工程建议书。
2024 年 10 月	• 屋宇署通知业主第一阶段的修葺令已获遵从。

图 1 至图 4：屋宇署提供有关个案（四）
所涉的斜坡于维修前及维修后的图片

图 1：事涉斜坡维修前



图 2：事涉斜坡维修前

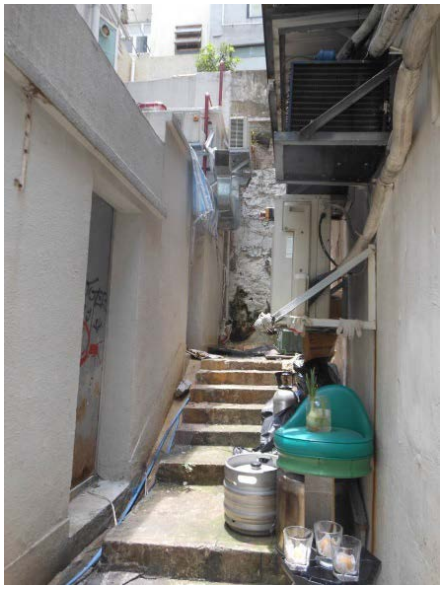


图 3：事涉斜坡维修大致完成



图 4：事涉斜坡维修大致完成



个案（五）

日期	部门采取的跟进行动
2015 年 7 月	• 屋宇署向负责维修事涉斜坡的地段业主发出第一阶段的危险斜坡修葺令。
2016 年 2 月及 4 月	• 屋宇署向业主发出催办信及警告信，指仍未接获其委任注册专业人士的通知，并在警告信中表示，该署正考虑提出检控。
2016 年 11 月	• 屋宇署考虑启动检控行动。
2017 年 5 月	• 注册专业人士向屋宇署呈交委聘通知书及展开土地勘测工程通知书。
2017 年 8 月至 9 月	• 屋宇署确认土地勘测工程已完工，并要求注册专业人士提交工程时间表及尽快完成修葺令的要求。
2017 年 10 月	• 注册专业人士向屋宇署提交工程时间表，根据该时间表，改善工程计划拟于 2017 年 11 月中提交。
2018 年 1 月	• 屋宇署监察到注册专业人士未能按原定进度执行后，立即去信注册专业人士，指其未有按工程时间表行事，要求提交修订时间表。 • 注册专业人士向屋宇署呈交更新的工程时间表，并表示会于 2018 年 2 月底呈交补救或预防工程建议作审批。
2018 年 3 月及 5 月	• 注册专业人士就补救或预防工程的建议书向屋宇署呈交表格及图则。屋宇署认为设计符合《建筑物条例》的规定，予以批准。
2018 年 8 月	• 因业主已展现明确遵办意愿并委聘注册专业人士跟进修葺令要求，其提交的补救建议及相关图则亦已获批准，屋宇署决定在现阶段不作出检控。

个案（五）

日期	部门采取的跟进行动
2018 年 10 月	• 屋宇署监察到工程尚未展开，随即再次提醒业主及认可人士应尽快按批准图则展开工程。 • 注册专业人士向屋宇署提交修订的工程时间表，并表示会于 2019 年 2 月展开工程。
2019 年 1 月及 5 月	• 注册专业人士分别向屋宇署提交展开工程同意书的申请及展开工程通知书，工程正式进入施工阶段。
2019 年 7 月及 9 月	• 注册专业人士向屋宇署呈交修订图则，获屋宇署批准，确保补救工程的实效性。
2022 年 8 月及 9 月	• 注册专业人士向屋宇署提交竣工证明书，及后撤回提交。 • 尽管受疫情影响，屋宇署持续监督进度，并批准注册专业人士就最新的修订图则向屋宇署呈交展开工程同意书。
2023 年 3 月	• 注册专业人士向屋宇署提交竣工证明书。
2023 年 5 月	• 屋宇署人员视察后，发现工程仍有欠妥之处，通知注册专业人士其竣工证明书不获接纳，并胪列欠妥的项目。
2023 年 11 月	• 屋宇署再次去信督促注册专业人士跟进欠妥之处及完成相关的补救工程。 • 注册专业人士向屋宇署表示，预计于 2023 年 12 月底完成工程。
2024 年 5 月及 7 月	• 注册专业人士向屋宇署提交竣工证明书，及后撤回提交。 • 注册专业人士向屋宇署呈交修订图则，获屋宇署批准。

个案（五）

日期	部门采取的跟进行动
2024 年 8 月	• 注册专业人士再次向屋宇署提交竣工证明书。
2024 年 10 月	• 屋宇署人员视察后，发现工程仍有欠妥之处，通知注册专业人士其竣工证明书不获接纳，并胪列欠妥的项目。
2024 年 11 月	• 在完成所有修正工程后，注册专业人士重新向屋宇署提交竣工证明书。
2025 年 3 月	• 屋宇署通知注册专业人士其竣工证明书获接纳，并通知业主相关修葺令已获遵办。

图 5 至图 6：屋宇署提供有关个案（五）所涉的斜坡于维修前及维修后的图片

图 5：事涉斜坡维修前



图 6：事涉斜坡维修后



个案（六）

日期	部门采取的跟进行动
2014 年 1 月	• 屋宇署向业主发出第二阶段的危险斜坡修葺令，业主须在七个月内（即 2014 年 8 月），按屋宇署 2012 年 3 月 5 日批准的建议，进行及完成相关的补救或预防工程。
2014 年 10 月及 11 月	• 注册专业人士向屋宇署提交修订的补救或预防工程建议书，并获屋宇署接纳。
2015 年 1 月及 2 月	• 由于获批的工程设计涉及泥钉伸延至毗邻的政府土地内，注册专业人士向地政总署提交于政府土地施工的许可申请和提供相关工程图则。
2015 年 2 月至 9 月	• 由于斜坡的补救或预防工程和拟议泥钉坐落在政府即将在 2016 至 17 年年度内出售的一幅住宅用地内，地政总署就有关影响咨询相关部门，并在商讨后修改出售用地的地界，将斜坡的补救或预防工程的范围剔除在卖地地界外。 • 地政总署在 2015 年 9 月向注册专业人士确认其工程范围界线，以确定出售用地地界及进行土地测量。
2016 年 4 月	• 注册专业人士向地政总署查询许可申请的进度，署方回复指正在处理中。
2016 年 7 月至 10 月	• 政府就相关住宅用地进行招标，并于 10 月售出该地。
2017 年 2 月	• 地政总署就许可申请咨询相关政府部门的意见。
2017 年 6 月	• 地政总署通知注册专业人士相关部门的意见（包括规划署及渠务署的建议），要求注册专业人士跟进。

个案（六）

日期	部门采取的跟进行动
2017 年 11 月	• 注册专业人士回复地政总署，指其理解相关部门没有反对于政府土地上进行斜坡补救或预防工程，并要求地政总署考虑是否必须取得其许可书。
2018 年 3 月	• 注册专业人士向地政总署查询许可申请的进度。
2018 年 4 月	• 地政总署要求注册专业人士回应 2017 年 6 月渠务署及规划署的意见，以考虑其许可申请。
2018 年 6 月 至 8 月	• 注册专业人士就部门意见回复地政总署及附上图则作补充说明。 • 地政总署就注册专业人士的回复咨询渠务署及规划署。 • 屋宇署及地政总署要求渠务署加快审视注册专业人士的回应。
2019 年 3 月 至 5 月	• 注册专业人士向地政总署指出，有关泥钉工程是修葺事涉斜坡的唯一可行方案。 • 土拓署回应地政总署的查询指，屋宇署 2014 年批准的斜坡修葺工程是合适的，并建议地政总署尽快处理注册专业人士的许可申请，以让工程可尽快动工以确保公众安全。
2019 年 7 月 至 2020 年 1 月	• 屋宇署多次要求地政总署加快审批许可申请。 • 地政总署于 8 月通知业主其许可申请获批，并按《土地（杂项条文）条例》须缴付的挖掘准许证的费用向业主发出缴款单。待业主缴付有关款项，地政总署便会向业主发出相关文件签署。 • 经地政总署多次催促后，事涉业主于 2019 年 12 月缴款。地政总署于 2020 年 1 月向业主发出批准进入政府土地施工的文件，要求业主签署。

个案（六）

日期	部门采取的跟进行动
2020 年 4 月	• 地政总署回复屋宇署，已要求业主签署进入政府土地施工的相关文件，但业主指该地段现由护老中心承租，因应疫情和政府的建议，自 2020 年 2 月起已禁止任何人进出该处所，故未能展开斜坡修葺工程。地政总署指尚未收到业主签署的文件。
2020 年 4 月 至 2021 年 6 月	• 屋宇署多次向业主查询，业主回复由于疫情关系，仍未能展开斜坡修葺工程，亦未签署地政总署要求的文件。 • 地政总署多次以信件或致电形式催促业主，尽快签署及交回进入政府土地的相关文件。
2021 年 6 月	• 鉴于卫生署于 2021 年 5 月放宽安老院舍的指引，屋宇署向业主发出催办信。
2021 年 9 月	• 地政总署在收到业主签署进入政府土地的相关文件后，于同月签署相关文件。
2022 年 1 月	• 屋宇署向注册专业人士发出催办信。 • 注册专业人士向屋宇署提交修订的补救或预防工程建议书，翌月获屋宇署接纳。 • 就屋宇署有关许可申请的查询，地政总署回复指已于 2021 年 9 月向业主发出许可信。
2022 年 5 月	• 注册专业人士向屋宇署提交展开工程同意书的申请，获屋宇署批准。
2022 年 12 月 及 2023 年 1 月	• 注册专业人士向屋宇署提交竣工证明书。 • 屋宇署实地视察工程的竣工情况。
2023 年 7 月	• 屋宇署通知业主，修葺令已获遵从。

图 7 至图 10：屋宇署提供有关个案（六）所涉的斜坡于维修前及维修后的图片

图 7：事涉斜坡维修前



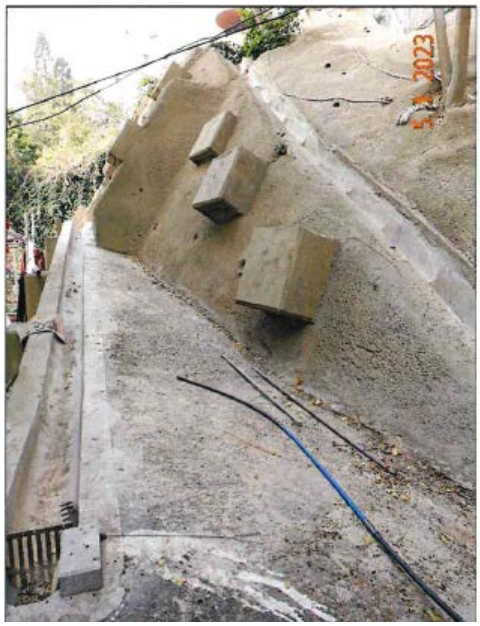
图 8：事涉斜坡维修前



图 9：事涉斜坡维修后



图 10：事涉斜坡维修后



个案（七）

日期	部门采取的跟进行动
2016 年 10 月	• 屋宇署向业主发出第二阶段的危险斜坡修葺令，业主须在七个月内（即 2017 年 5 月），按屋宇署 2010 年 8 月 9 日批准的建议，进行及完成相关的补救或预防工程。
2017 年 7 月及 8 月	• 注册专业人士向屋宇署提交斜坡修葺工程建议书，涉及泥钉伸延入政府土地。就此，屋宇署征询地政总署。地政总署回复不反对该建议，但注册专业人士须寻求该署及毗邻地段业主的同意。
2017 年 9 月	• 屋宇署批准该建议书。 • 注册专业人士向地政总署提交进入政府土地施工的许可申请。
2017 年 11 月至 2018 年 1 月	• 地政总署要求注册专业人士提交相关补充资料（包括图则以清晰显示拟议工程范围、业主授权书等）。 • 在接获注册专业人士提交的补充资料后，地政总署到场视察。
2018 年 2 月至 3 月	• 地政总署通知注册专业人士，其拟议工程影响政府土地上的行人路、相当数量的构筑物、其他私人地段等，要求注册专业人士修改工程范围。注册专业人士表示同意修改工程的拟议范围，但之后他未有再回复地政总署。
2019 年 7 月至 2020 年 1 月	• 屋宇署多次向地政总署查询有关许可申请的情况。 • 尽管注册专业人士未有就其拟议工程对附近政府土地上的公共设施和构筑物的影响作出回复，地政总署仍预先进行公众咨询工作，以助日后考虑该个案的申请。

个案（七）

日期	部门采取的跟进行动
2020 年 1 月	• 地政总署在得悉注册专业人士将修订其拟议工程方案后，要求他提交最新的拟议工程图则，并就此与业主商讨并回复确认业主同意负责相关范围日后的维修及保养责任。 • 注册专业人士（认可人士）向屋宇署提交辞任通知。
2020 年 4 月及 5 月	• 屋宇署监察到业主未有重新委聘注册专业人士，随即向业主发出催办信及警告信，指其注册专业人士已辞任，但仍未收到其重新委任注册专业人士的通知及修葺令要求的工程如期完成的通知。该署在警告信中表示，正考虑提出检控。 • 地政总署联络注册专业人士，以跟进其修订工程建议，他表示已辞任。该署其后向屋宇署查询，并请其通知新委任的注册专业人士（如有），需向地政总署重新递交申请。
2020 年 9 月	• 业主再次委聘同一名注册专业人士（认可人士）。
2020 年 11 月及 12 月	• 就进入政府土地施工的许可申请，注册专业人士向地政总署确认会沿用屋宇署于 2017 年 9 月批准的方案和提交补充资料。
2021 年 2 月	• 屋宇署回复地政总署指，注册专业人士已修改 2017 年 9 月获该署批准的工程图则，相关修订图则亦已于 2021 年 2 月获屋宇署批核。屋宇署亦确认，有关修改工程所影响的政府土地位置和范围与 2017 年图则一样。
2021 年 3 月	• 地政总署通知注册专业人士，由于建议书涉及泥钉伸延入政府土地上的临时构筑物的下方，故该署不支持其许可申请。 • 注册专业人士指有关临时构筑物为违例建筑工程，

个案（七）

日期	部门采取的跟进行动
	要求地政总署移除，以处理该许可申请。 • 屋宇署要求地政总署尽早通知有关处理该临时构筑物的结果。 • 地政总署咨询相关部门（包括土拓署）并获回复指，所需的斜坡补救或预防工程在技术上是可以避免占用附近的临时构筑物位处的政府土地。
2021 年 5 月及 7 月	• 屋宇署向地政总署查询进展。
2021 年 10 月	• 地政总署回复注册专业人士，解释除非有特殊土力工程的技术原因，政府一般不会批准私人业主在其私人土地以外的政府土地上进行地盘平整及斜坡工程。地政总署亦表示，由于在私人土地内有其他可行的斜坡补救或预防工程提案，有关许可申请将不获受理。
2021 年 12 月	• 注册专业人士（认可人士）向屋宇署提交辞任通知。
2022 年 1 月及 5 月	• 屋宇署监察到业主未有重新委聘注册专业人士，随即向业主发出催办信及警告信，指其注册专业人士已辞任，但仍未收到其重新委任注册专业人士的通知及修葺令要求的工程如期完成的通知。该署在警告信中表示，正考虑提出检控。
2022 年 6 月至 9 月	• 业主再次委聘同一名注册专业人士（认可人士）。他向地政总署提出以较短泥钉的修改方案，以避开临时构筑物。 • 注册专业人士两度促请地政总署尽早回应其修订提案。

个案（七）

日期	部门采取的跟进行动
2022 年 10 月 至 2023 年 5 月	• 屋宇署多次向地政总署查询许可申请的状况，并要求尽快回复注册专业人士。 • 地政总署与注册专业人士确认受拟议工程影响的政府土地范围后，指出修订后的拟议工程方案仍会影响到附近的登记斜坡及公共设施，建议注册专业人士考虑进一步修订方案或其他可行方案。
2023 年 5 月 及 6 月	• 注册专业人士两度去信促请地政总署尽快批准其修订方案。他亦提及，屋宇署对工程进度表达关注，而他早于 2017 年 9 月已提出有关申请，认为地政总署的延误不合理。
2023 年 7 月	• 地政总署回复注册专业人士，重申其早前的理据，指只能在没有其他可行方案下，方会考虑批准相关伸延至政府土地上的斜坡工程。地政总署要求他提供施工期及将修订方案先行提交屋宇署审批。
2023 年 8 月	• 注册专业人士向屋宇署提交修订的工程方案（采用较短的泥钉），并获屋宇署批准。
2023 年 9 月	• 注册专业人士回复地政总署 2023 年 7 月的意见，并再次提交进入政府土地施工许可的申请。
2023 年 11 月 及 12 月	• 注册专业人士向地政总署查询申请进度。 • 屋宇署两度要求地政总署加快该申请。
2024 年 1 月	• 地政总署通知注册专业人士，就其申请及修订的工程方案正征询其他部门意见。 • 地政总署进行地区咨询。
2024 年 2 月	• 为回应土拓署的意见，注册专业人士向屋宇署提交修订补救或预防工程建议书。屋宇署就该建议书征询地政总署意见。

个案（七）

日期	部门采取的跟进行动
	• 屋宇署批准该建议书。
2024 年 3 月	• 注册专业人士向地政总署提供由屋宇署批准的修订建议书，让地政总署考虑其许可申请。
2024 年 5 月及 7 月	• 屋宇署向地政总署查询该许可申请的状况。地政总署回应指正整合政府部门的意见，以及审阅修订的建议书，或需进一步转介相关部门。
2024 年 8 月	• 地政总署向注册专业人士转述该署及其他部门对许可申请的意见，并要求跟进及回应。
2024 年 9 月	• 屋宇署及地政总署催促注册专业人士尽快处理部门的意见。 • 事涉斜坡发生小型山泥倾泻，而在屋宇署接获该山泥倾泻事故的通报的数天前，本港曾经历大骤雨，天文台发出红色暴雨警告信号，该数天期间本港普遍录得超过 100 毫米雨量。 • 注册专业人士（认可人士）提交辞任通知。
2024 年 10 月	• 屋宇署承建商完成紧急斜坡工程，以消除即时危险。 • 屋宇署向业主发出催办信，要求他尽快重新委任注册专业人士（认可人士）。 • 地政总署发信给注册专业人士，由于未有收到任何回复，许可申请已被视为撤回。
2025 年 1 月	• 屋宇署向业主发出警告信，指仍未接获其委任注册专业人士的通知，并表示该署正考虑提出检控。
2025 年 2 月	• 地政总署发信提醒业主申请进入政府土地的许可，以展开有关斜坡工程，但该署其后未有再收到业主

个案（七）

日期	部门采取的跟进行动
	回复。
2025 年 3 月 及 10 月	• 屋宇署决定采取检控行动。 • 业主在法庭上认罪，被处以罚款 18,230 元。
2025 年 11 月 及 12 月	• 屋宇署向业主发出催办信，要求他尽快重新委任注册专业人士。 • 屋宇署向业主发出警告信，指仍未接获其委任注册专业人士的通知，并表示该署正考虑提出检控。
2026 年 2 月	• 业主委聘了注册专业人士。屋宇署会继续密切监察此个案的进度。

图 11：屋宇署提供有关个案（七）

所涉的斜坡于维修前的图片



个案（八）

日期	部门采取的跟进行动
2013 年 2 月	• 屋宇署向事涉业主发出第一阶段的危险斜坡修葺令。
2013 年 3 月 至 2019 年 7 月	• 事涉业主就修葺令向建筑物上诉审裁小组提出上诉。根据《建筑物条例》第 44(2)(b)条，在上诉程序进行期间，除非涉及即时危险，否则屋宇署不得强制执行相关命令。此法定程序耗时 76 个月。最终，上诉审裁小组确认业主撤回上诉，执法程序方可重启。
2019 年 8 月	• 事涉业主委任注册专业人士。
2019 年 12 月	• 屋宇署提醒注册专业人士提交工程计划书。
2020 年 4 月	• 业主委任新的认可人士，但保留原有的注册结构工程师及注册岩土工程师。
2020 年 8 月 及 9 月	• 屋宇署催促注册专业人士提交工程时间表及展开土地勘测的日期通知。 • 注册专业人士提交工程时间表及展开土地勘测的日期通知。
2021 年 2 月	• 屋宇署催促注册专业人士提交补救或预防工程建议书。
2021 年 5 月 至 8 月	• 注册专业人士向屋宇署提交土地勘测的竣工证明书。 • 注册专业人士向屋宇署提交补救或预防工程建议书，涉及泥钉伸延入政府土地。屋宇署转介该建议书至土拓署、地政总署及其他相关部门以征询意见。 • 地政总署回复注册专业人士，业主应在施工前向该署申请在政府土地上进行泥钉工程许可。土拓署不

个案（八）

日期	部门采取的跟进行动
	反对该建议书。
2021 年 9 月	• 屋宇署批准该补救或预防工程建议书。
2021 年 10 月	• 注册专业人士向地政总署提交在政府土地上进行泥钉工程的许可申请。
2021 年 12 月 至 2022 年 5 月	• 屋宇署多次向地政总署查询有关许可申请的状况及要求地政总署加快处理。
2022 年 5 月	• 地政总署回复屋宇署，将会张贴在政府土地上施工的告示。
2022 年 6 月 至 7 月	• 地政总署向屋宇署查询及要求提供注册专业人士的委任通知书，亦要求注册专业人士澄清关于业主授权进行工程的事宜。屋宇署及注册专业人士相应地回复及提供资料。
2022 年 10 月	• 地政总署回复注册专业人士，指申请涉及的政府土地为已出租的短期租约用地，该署需先与短期租约承租人签署同意修改短期租约的地界文件以收回部分已租出的土地，才可为有关申请发出许可。 • 地政总署展开有关修改短期租约的范围的相关工作，包括就新短期租约范围进行租金评估及由该署的测量处制订夹附于补充协议书的图则。
2022 年 10 月 至 2023 年 1 月	• 屋宇署四次向地政总署查询修改短期租约范围的状况。 • 地政总署通知屋宇署，会优先处理个案。
2023 年 3 月 至 2024 年 1 月	• 期间，屋宇署八次向地政总署查询修改租约范围的状况，并曾要求该署加快处理。

个案（八）

日期	部门采取的跟进行动
2024 年 2 月	• 地政总署向短期租约承租人发出补充协议书，承租人于同月签署。
2024 年 3 月	• 地政总署向业主发出在政府土地上进行泥钉工程的许可。
2024 年 3 月至 4 月	• 由于屋宇署准备发出第二阶段的危险斜坡修葺令，该署向地政总署索取最新的土地类别图及斜坡维修责任报告，并向土地注册处索取最新的土地登记记录。 • 地政总署及土地注册处提供相关资料。 • 地政总署指，鉴于土地状况有所改动，需要覆检斜坡维修责任，并会将覆检工作交给顾公司作优先处理。
2024 年 5 月及 8 月	• 屋宇署向地政总署查询有关斜坡维修责任覆检的状况。 • 地政总署向屋宇署提供最新的斜坡维修责任报告。
2024 年 10 月	• 注册专业人士向屋宇署提交同意展开斜坡维修工程的申请。 • 由于注册专业人士未有提供足够的申请所需资料，屋宇署未能批准同意展开斜坡维修工程的申请。
2024 年 11 月	• 注册专业人士向屋宇署提交补救或预防工程修订建议书，获该署批准。
2024 年 12 月	• 注册专业人士向屋宇署提交同意展开斜坡维修工程的申请。
2025 年 8 月	• 注册专业人士向屋宇署提交竣工证明书。
2025 年 12 月	• 屋宇署通知业主修葺令已获遵从。

图 12 至图 15：屋宇署提供有关个案（八）
所涉的斜坡于维修前及维修后的图片

图 12：事涉斜坡维修前



图 13：事涉斜坡维修前

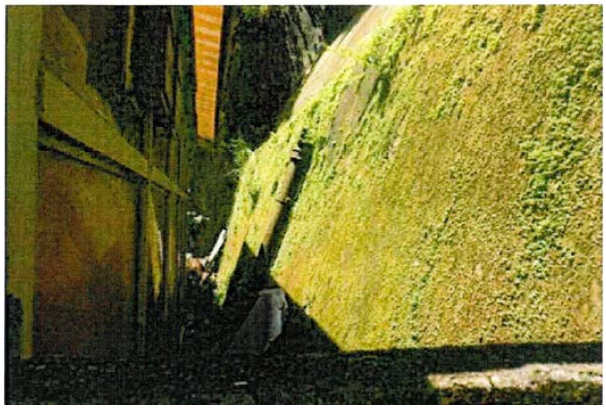


图 14：事涉斜坡维修后



图 15：事涉斜坡维修后



个案（九）及（十）：代办工程

个案（九）

日期	部门采取的跟进行动
2014 年 1 月	• 屋宇署向业主发出第一阶段的危险斜坡修葺令。
2014 年 4 月 及 8 月	• 屋宇署向业主发出催办信及警告信，指仍未接获其委任注册专业人士的通知，并在警告信中表示因仍未接获业主委任注册专业人士及完成修葺令要求的工程的通知，该署正考虑提出检控。
2014 年 12 月	• 屋宇署再向业主发出警告信。 • 屋宇署未能与业主取得联络（业主是一间海外注册的英属维京群岛公司），公司注册处亦没有其资料。由于该署无法采取检控行动，故考虑安排进行代办工程。
2015 年 6 月	• 屋宇署向律政司征询法律意见。
2016 年 1 月	• 根据律政司的法律意见，屋宇署决定安排进行代办工程。
2016 年 11 月	• 为了加快清理积压的危险斜坡修葺令及增加代办工程的数量，屋宇署首次采用「工程及有关顾问公司遴选委员会」程序，为失责业主进行代办工程在单一顾问合约就处理此个案在内的 15 项代办工程，进行招标及委聘代办工程的顾问，加速清理积压个案。
2017 年 5 月	• 屋宇署批出顾问合约。
2017 年 6 月 至 7 月	• 顾问公司提交草案计划书，获屋宇署接纳。

个案（九）

日期	部门采取的跟进行动
2018 年 1 月 至 11 月	• 顾问公司先后提交地形测量图则、初步设计报告及岩土评估计划书，获屋宇署接纳。
2019 年 5 月 至 2020 年 10 月	• 顾问公司先后提交详细设计报告及方案评估，获屋宇署接纳。
2020 年 9 月 至 2021 年 5 月	• 土拓署于同一地段、与事涉斜坡相邻的另一斜坡（「相邻斜坡」）进行土地勘测及化验测试。
2021 年 7 月 至 10 月	• 顾问公司提交相邻斜坡的详细设计报告，获屋宇署接纳。
2021 年 10 月	• 屋宇署向地政总署申请简易临时拨地，以便进行相关工程，于同年 12 月获批。
2022 年 1 月 至 3 月	• 地政总署批出简易临时拨地的续期。
2022 年 5 月	• 屋宇署发出施工令，展开斜坡巩固工程，并与相邻斜坡一同施工。
2022 年 12 月 至 2023 年 4 月	• 屋宇署先后两次接纳由顾问提交、经修订的详细设计报告。
2023 年 6 月	• 顾问公司提交竣工图则和文件。
2023 年 11 月	• 屋宇署通知业主，已完成代办工程。

图 16 至图 19：屋宇署提供有关个案（九）所涉的斜坡于维修前及维修后的图片

图 16：事涉斜坡维修前



图 17：事涉斜坡维修前



图 18：事涉斜坡维修后



图 19：事涉斜坡维修后



个案（十）

日期	部门采取的跟进行动
2008 年 2 月	• 屋宇署向事涉地段的多名业主发出第一阶段的危险斜坡修葺令。
2008 年 5 月	• 相关业主向屋宇署表达困难，希望屋宇署能为他们代办有关修葺工程。
2010 年 1 月及 3 月	• 屋宇署向业主发出催办信及警告信，指仍未接获其委任注册专业人士的通知，并在警告信中指仍未接获业主委任注册专业人士及完成修葺令要求的工程的通知，提醒业主有责任监察和保持事涉斜坡安全稳妥。
2010 年 12 月	• 经考虑个案的情况，屋宇署决定为业主安排代办工程。
2011 年 2 月及 7 月	• 屋宇署为顾问合约进行招标。并于 7 月正式委聘顾问公司及通知业主已安排顾问公司进行代办工程。
2011 年 9 月及 10 月	• 顾问公司向屋宇署提交土地勘测建议、地形测量报告及初步研究报告。屋宇署向土拓署转交土地勘测建议，以征求其意见。 • 顾问公司分别向屋宇署及土拓署提交修订土地勘测建议。
2011 年 11 月	• 屋宇署委托土拓署安排进行土地勘测工程。土拓署于 2012 年 2 月通知屋宇署土地勘测工程竣工。
2012 年 6 月	• 顾问公司提交初步设计报告。
2012 年 8 月至 9 月	• 屋宇署土力工程师对顾问公司的初步设计报告提出意见，认为相应的土地勘测报告所涵盖的范围并不足够支持初步设计的依据。 • 顾问公司向屋宇署提交修订土地勘测建议，建议进

个案（十）

日期	部门采取的跟进行动
	行额外勘测工程。屋宇署委托土拓署安排进行额外土地勘测工程。 • 屋宇署与顾问公司、土拓署及承建商就额外土地勘测建议举行地盘会议。
2013 年 1 月	• 土拓署通知屋宇署就额外土地勘测工程向承建商发出施工令。同年 3 月，土拓署通知屋宇署额外土地勘测工程竣工。
2013 年 6 月	• 土拓署向屋宇署提供额外土地勘测工程的样本化验测试报告。屋宇署要求顾问公司尽快就上述测试报告提交修订初步设计报告。
2013 年 9 月	• 顾问公司提交修订初步设计报告。
2013 年 12 月 至 2015 年 1 月	• 因应屋宇署提出的意见，顾问公司作出回应及再次提交修订初步设计报告。期间，相关部门就初步设计向屋宇署提供意见。 • 屋宇署于 2015 年 1 月接纳初步设计报告。
2015 年 2 月 至 4 月	• 顾问公司提交补救或预防工程建议书。 • 在接获相关部门就补救或预防工程建议书的意见后，屋宇署于 4 月接纳补救或预防工程建议书。
2015 年 8 月 及 2016 年 3 月	• 顾问公司提交补救或预防工程建议书 （修订初稿）及补救或预防工程建议书（修订）（修订包括修改斜坡面的排水设计）。
2016 年 4 月 至 7 月	• 在接获相关部门就修订的补救或预防工程建议书的意见后，屋宇署于 7 月接纳修订的补救或预防工程建议书。

个案（十）

日期	部门采取的跟进行动
2016 年 8 月	• 屋宇署土力工程师对顾问公司提交工程费用估算提出意见，屋宇署要求顾问公司作出跟进。 • 同年 11 月，顾问公司提交替代设计初稿。
2017 年 1 月至 11 月	• 因应屋宇署的意见，顾问公司于 10 月再次提交修订的补救或预防工程建议书（修订包括因应现场环境限制而需要修改泥钉设计及换土范围），屋宇署于 11 月接纳该建议书。
2018 年 6 月	• 由于工程涉及在政府土地进行，屋宇署向地政总署申请简易临时拨地。
2018 年 12 月至 2019 年 3 月	• 屋宇署多次要求地政总署尽快处理简易临时拨地申请。 • 地政总署通知屋宇署，就申请接获地区反对意见。屋宇署因地区反对意见，不继续相关简易临时拨地申请。
2019 年 5 月及 8 月	• 屋宇署向地政总署提交另一个简易临时拨地申请，并于 8 月获批。
2020 年 2 月及 3 月	• 屋宇署发出修葺工程施工令，并通知业主，已安排顾问公司进行代办工程。
2020 年 4 月至 5 月	• 就顾问公司施工遇到的问题，屋宇署与其交换意见及寻求解决方案。
2020 年 5 月	• 顾问公司提交修订的补救或预防工程建议书。屋宇署就此与顾问公司举行会议。
2020 年 6 月至 8 月	• 顾问公司再次提交修订补救或预防工程建议书。 • 土拓署就该建议书向屋宇署提供意见。屋宇署亦向土拓署查询该补救或预防工程建议书是否符合修葺

个案（十）

日期	部门采取的跟进行动
	令的要求。土拓署表示不反对该建议书。 • 屋宇署于 8 月接纳该补救或预防工程建议书。
2021 年 2 月	• 顾问公司确认承建商已于 2020 年 12 月完成修葺工程（保养期由 2020 年 12 月至 2021 年 6 月）。
2021 年 5 月 至 11 月	• 顾问公司提交修葺工程完工相关文件。 • 土拓署不反对视修葺工程已完成。
2021 年 11 月	• 屋宇署通知业主，已完成代办工程。

图 20 至图 23：屋宇署提供有关个案（十）

所涉的斜坡于维修前及维修后的图片

图 20：事涉斜坡维修前



图 21：事涉斜坡维修前



图 22：事涉斜坡维修后



图 23：事涉斜坡维修后

