申訴專員公署
Office of The Ombudsman



主動調查行動報告
Direct Investigation Operation Report

政府對斜坡維修責任的鑑辨及對私人斜坡的風險管理
Government's Determination of Slope Maintenance Responsibility and Risk Management of Private Slopes

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

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

目錄

報告摘要

章節	*段落*
1　引言	
背景	***1.1 – 1.4***
調查範圍	***1.5***
調查過程	***1.6 – 1.7***
2　人造斜坡維修責任的鑑辨	
「系統性鑑辨本港斜坡維修責任」計劃	***2.1 – 2.5***
維修私人人造斜坡有關的契約條款	***2.6 – 2.10***
人造斜坡維修責任的鑑辨工作	***2.11 – 2.24***
涉及鑑辨結果的爭議	***2.25 – 2.29***
公布鑑辨結果	***2.30 – 2.33***
3　政府就私人人造斜坡的風險監察機制	
私人業主檢查及維修斜坡的責任	***3.1***
土拓署對私人人造斜坡的風險監控	***3.2 – 3.9***
屋宇署就私人人造斜坡的監管角色	***3.10 – 3.31***
屋宇署的代辦工程	***3.32 – 3.37***
4　執行情況	
土拓署的安全篩選研究	***4.1 – 4.10***
屋宇署的執管工作	***4.11 – 4.33***
屋宇署的代辦工程	***4.34 – 4.47***
未獲遵辦修葺令的整體狀況	***4.48 – 4.51***
屋宇署面對的挑戰	***4.52 – 4.57***

5　對私人業主的支援、公眾宣傳及教育 ***5.1***

土拓署 ***5.2 – 5.15***

屋宇署 ***5.16 – 5.27***

地政總署 ***5.28 – 5.31***

6　評論及建議

整體評論 ***6.1 – 6.4***

（一）地政總署就人造斜坡維修責任的鑑辨工作 ***6.5 – 6.20***

（二）屋宇署就危險斜坡修葺令的發出及跟進 ***6.21 – 6.37***

（三）地政總署就政府土地進行工程的許可申請的審批 ***6.38 – 6.44***

（四）屋宇署的代辦工程 ***6.45 – 6.56***

（五）土拓署就私人人造斜坡的安全篩選研究 ***6.57 – 6.62***

（六）宣傳及教育 ***6.63 – 6.65***

（七）私人斜坡整體風險監控工作 ***6.66 – 6.71***

公署的建議 ***6.72***

鳴謝 ***6.73***

附錄：個案研究

政府對斜坡維修責任的鑑辨及對私人斜坡的風險管理
主動調查行動報告摘要

引言

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

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

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

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

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

公署調查所得及評論

（一）地政總署就人造斜坡維修責任的鑑辨工作

鑑辨工作需時甚久

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

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

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

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

精簡跨部門的鑑辨工作流程

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

沒有通知維修責任方鑑辨結果

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

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

加強跨部門協作以處理維修責任爭議

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

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

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

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

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

備存涉及維修責任爭議的斜坡個案的數據

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

（二）屋宇署就危險斜坡修葺令的發出及跟進

盡早發出危險斜坡修葺令

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

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

遵辦時間甚長

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

<u>業主延誤委任註冊專業人士</u>

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

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

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

未及早介入提供協助

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

重複提交及審批斜坡補救或預防工程建議書

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

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

執管工作可予加強

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

未能完全達到處理修葺令的目標

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

（三）地政總署就政府土地進行工程的許可申請的審批

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

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

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

（四）屋宇署的代辦工程

及早決定代辦工程

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

進行代辦工程所需時間極長

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

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

為代辦工程的目標處理時間訂下更進取的目標

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

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

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

（五）土拓署就私人人造斜坡的安全篩選研究

私人斜坡維修不足

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

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

適時跟進獲發斜坡維修勸諭信的私人斜坡

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

繼續確保進行安全篩選研究的效率

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

（六）宣傳及教育

加強物業管理公司的角色

37. 物業管理公司為其客戶的物業提供物業管理服務時，會涉及管理物業相關的私人斜坡。鑑於物業管理公司在處理私人斜坡的管理工作上是重要的一員，公署建議，土拓署及屋宇署應與物業管理業監管局(「物監局」)加強合作，推動物業管理公司在維修私人斜坡上擔當更積極的角色，以助業主安排及統籌日常斜坡維修保養以及遵辦危險斜坡修葺令的工作。

豐富宣傳教育的材料

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

（七）私人斜坡整體風險監控工作

分析危險斜坡修葺令的發出和遵辦與山泥傾瀉事故的關連

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

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

成立常設高層次跨部門工作小組及上呈機制

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

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

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

---

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

公署的建議

43. 綜合上述評論，公署對地政總署、屋宇署及土拓署有以下建議：

地政總署

(1) 就不同複雜程度的斜坡維修責任鑑辨個案訂立的目標處理時間及內部監察機制，持續監察落實情況，務求所有個案均在合理的時間內完成處理；

(2) 就鑑辨斜坡維修責任需時甚久的個案進行系統性分析，找出常見原因並列出應對措施，以協助署方及其顧問公司加快完成個案；

(3) 分析顧問公司在處理斜坡維修責任鑑辨個案時常見應注意以及需要加快處理的事項，作出提醒並加以指導，確保顧問公司能妥善地處理鑑辨工作，避免需重複修改及提交報告；

(4) 就新建斜坡的鑑辨個案以及因地籍狀況改變而需要重新鑑辨的個案，在完成或修訂鑑辨結果後，立即將鑑辨結果通知維修責任人；

(5) 就過往已鑑辨的個案，按相關斜坡的最新情況，分階段向相關私人業主發出通知，並定期檢視進度，讓相關業主知悉其斜坡維修責任；

(6) 就危險斜坡修葺令涉及於政府土地上施工的許可申請，持續檢視申請個案的審批進度，以及新訂立的目標處理時間的實施情況；

(7) 持續檢視匯報和監察機制的實施情況，確保主管級人員妥善監督下級人員的工作，如遇上複雜個案應盡快上呈至高層人員介入，確保所有個案均在合理時間內完成審批；

(8) 探討進一步優化於政府土地上施工的許可申請及審批程序，以加快業主委任的註冊專業人士取得許可，及早進行斜坡補救或預防工程；

(9) 透過屋宇署，向獲發修葺令的業主及其委任的註冊專業人士提供所需資料的清單及申請表，以進一步加快處理許可申請；

屋宇署

(10) 就複雜個案，進一步檢視發出危險斜坡修葺令前的各項工作，探討如何精簡程序，以及理順諮詢土拓署及地政總署的過程，以訂立更進取的目標處理時間，盡早發出修葺令；

(11) 繼續善用「樓宇狀況資訊系統」，緊密監察職員發出危險斜坡修葺令的進度，確保運作良好；

(12) 就私人業主未有適時委任註冊專業人士的個案，充分利用「樓宇狀況資訊系統」的新功能適時作出跟進，按時發出催辦信及警告信，亦應向有意遵辦修葺令但面對困難的業主加強提供協助；但如業主根本無意遵辦修葺令，便應更果斷採取執管行動；

(13) 歸類複雜個案，例如一些需取得毗鄰地段業主的同意或有現場環境限制的個案，並就這些個案加強跟進機制，及早主動介入、作出協調及提供支援，協助面對困難的業主盡快遵辦修葺令；

(14) 就業主委任的註冊專業人士所提交的補救或預防工程建議書進行系統性分析，並收集相關部門（包括土拓署及地政總署）的意見，就複雜個案整合常見問題及困難的清單，加強與業界人士溝通，以免建議書因不獲批而需多次重複提交，影響審批效率；

(15) 編製註冊專業人士在審批過程的不同階段應提交的報告及文件核對清單，令業界人士有所依循；

(16) 要求註冊專業人士就危險斜坡修葺令的事宜與其他部門的書信副本抄送屋宇署，確保該署能進一步掌握修葺令的執行情況，並在有需要時介入協調；

(17) 盡快完成修訂有關重複檢控的指引，包括再次發出催辦信、警告信、檢控準則和指標處理時間，進一步提升執法效率，加強阻嚇力；

(18) 繼續嚴謹地監察危險斜坡修葺令的遵辦情況，適時檢視各項改善措施的成效並作出優化，確保能達到所訂下的工作目標；

(19) 就符合進行代辦工程的修葺令個案，妥善備存決定及展開代辦工程的實際時間的相關數據，以作分析及監察之用，避免有延誤作出決定的情況；

(20) 進一步檢視進行代辦工程的流程，仔細研究每一個環節可予精簡之處，以加快完成代辦工程；

(21) 透過綜合分析顧問公司過往就代辦工程所擬備的報告及建議書，以及屋宇署、土拓署及地政總署曾反映的意見，整合常見的問題及需改善之處，與顧問公司分享並加以指導，藉以汲取經驗；

(22) 進一步檢討代辦工程各個階段所設定的目標處理時間，務求在可行的情況下訂下更進取的目標；

土拓署

(23) 就在安全篩選研究中被發現在維修保養方面有輕微不足的私人斜坡，加強對相關業主的宣傳教育，鼓勵他們持之以恆地做好維修工作，減低山泥傾瀉風險；

(24) 研究就發出斜坡維修勸諭信和資訊單張訂立目標處理時間，務求將安全篩選研究中所發現的問題，盡早向相關私人業主反映；

(25) 繼續積極跟進所有獲發斜坡維修勸諭信的個案，並向有需要的私人業主給予支援；

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

跨部門協作

(27) 地政總署及土拓署應共同探討如何精簡鑑辨工作的流程，以及跨部門的資料互換程序，以提升鑑辨工作的效率；

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

(29) 三個部門應透過跨部門定期協調會議及地政總署建立的資料庫，仔細分析過往涉及斜坡維修責任爭議的個案，尤其地政總署經覆檢後修改鑑辨結果甚至業主成功上訴的個案，互相交流意見及分享經驗，以從源頭加強鑑辨結果的穩妥性。有關工作應由地政總署主導，而土拓署及屋宇署應積極配合；

(30) 地政總署及屋宇署應建立溝通機制，備存涉及維修責任爭議的斜坡個案數目及有關數據（包括處理時間），以作分析及監察之用；

(31) 就代辦工程涉及政府土地的許可申請，屋宇署及地政總署應在新的申請及審批程序運作一段時間後進行檢討，共同探討及商議可作進一步優化之處，以加強效率；

(32) 土拓署及屋宇署應與物監局加強合作，推動物業管理公司在維修私人斜坡上擔當更積極的角色，以助業主安排及統籌日常斜坡維修保養以及遵辦危險斜坡修葺令的工作；

(33) 土拓署及屋宇署應繼續有系統地總結經驗，整理私人業主在進行日常斜坡維修保養及遵辦危險斜坡修葺令時普遍遇到的問題及樽頸，將相應的對策加入在宣傳教育的材料中，以提升業主進行日常維修保養及遵辦修葺令的能力；

(34) 土拓署及屋宇署應善用「智慧斜坡記錄冊」，有系統地分析危險斜坡修葺令的發出和遵辦與山泥傾瀉事故的關連；

(35) 地政總署應加入土拓署和屋宇署的定期協調會議，作為私人斜坡的風險監控工作的常設高層次跨部門工作小組，以加強協作；

(36) 三個部門應就不同類別的工作編製個案清單，列出尚待其他部門提供資料及意見的個案，並透過上文第43(35)段的工作小組盡快商討及處理積壓的個案；以及

(37) 三個部門應善用現行機制，將部門之間的意見分歧盡早上呈至發展局處理，務求迅速解決問題。

申訴專員公署
2026 年 3 月

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

Facebook.com/Ombudsman.HK

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，約六成土地由天然斜坡所覆蓋，亦有大量人造斜坡。受惡劣天氣甚至極端暴雨影響，斜坡可能出現山泥傾瀉，影響市民的日常生活，以至生命財產安全。

1.2 截至2024年12月底，全港約有61,000個人造斜坡，包括38,600多個政府人造斜坡、15,800多個私人人造斜坡，以及6,300多個混合責任人造斜坡。監察及規管斜坡安全的工作涉及多個政府部門。地政總署負責鑑辨人造斜坡的維修責任誰屬。土木工程拓展署(「土拓署」)轄下土力工程處每年會以風險為本的原則，揀選有較高潛在風險和影響的天然山坡及政府人造斜坡，進行鞏固或風險緩減工程。土拓署亦每年按風險對私人人造斜坡進行安全篩選研究，並建議屋宇署就有潛在危險的私人人造斜坡向相關地段的業主發出危險斜坡修葺令，要求進行補救或預防工程。

1.3 斜坡缺乏維修是導致山泥傾瀉的主要原因之一。政府資料顯示，過往政府人造斜坡和私人人造斜坡同樣會發生山泥傾瀉事故。檢查及維修私人人造斜坡屬私人業主的責任，但公署的初步查訊顯示，私人業主對維修責任時有爭議。此外，目前仍有相當數量由屋宇署發出的危險斜坡修葺令因不同原因而未獲遵辦。

1.4 有鑑於此，申訴專員於2024年11月14日宣布根據《申訴專員條例》第7(1)(a)(ii)條展開主動調查行動，詳細審研政府對斜坡安全的監察及規管。考慮到課題的廣泛性及複雜性，並為了可聚焦不同範疇，公署決定將課題以系列形式進行調查，分別以兩項調查行動詳細剖析。繼公署於2026年1月8日公布第一項名為「政府的防治山泥傾瀉工作及對政府斜坡的管理」的主動調查行動後，這項主動調查行動是系列之二，集中研究當局對斜坡維修責任的鑑辨及對私人斜坡的風險管理工作。

調查範圍

1.5 這項主動調查行動審研的範圍包括：

- 地政總署就人造斜坡維修責任的鑑辨工作；
- 地政總署就人造斜坡維修責任爭議的處理；
- 土拓署對私人人造斜坡的風險監察；
- 屋宇署對私人人造斜坡的監管，包括發出危險斜坡修葺令和其後續執管；
- 屋宇署為失責業主進行代辦工程的工作；
- 地政總署就政府土地進行工程的許可申請的審批；及
- 上述三個部門在不同工作上的跨部門協作。

調查過程

1.6 公署的調查工作包括：

- 審研三個部門提供的資料，包括政策文件、指引、執法和行動數據，以及個案檔案；
- 與屋宇署進行實地視察；
- 與三個部門的高層人員會面作詳細討論；
- 審研公眾人士提供的資料及意見；及
- 審閱相關的申訴個案及媒體報道。

1.7 公署於 2026 年 2 月 11 日將調查報告草擬本送交地政總署、屋宇署及土拓署核實資料和提出意見。公署於 3 月 4 日至 3 月 19 日期間接獲部門回覆，並於 3 月 31 日完成這份報告。

2

人造斜坡維修責任的鑑辨

「系統性鑑辨本港斜坡維修責任」計劃

2.1 人造斜坡是指在土地平整或其他工程項目中，削去天然山坡或填上泥石而興建的斜坡或擋土牆。此外，為天然山坡進行風險緩減工程所建造的設施（主要是安裝柔性防護網及興建泥石壩），土拓署亦將之歸類為人造斜坡。

圖 1：柔性防護網
（公署人員拍攝）



圖 2：泥石壩
（公署人員拍攝）



2.2 根據發展局的工務技術通告，現時所有新建或改建的人造斜坡均需要登記在土拓署的《斜坡記錄冊》內。土拓署之後會將登記記錄，交由地政總署產業管理組轄下「系統性鑑辨本港斜坡維修責任」小組（「鑑辨小組」）就該人造斜坡進行初步調查，以鑑辨斜坡的維修責任方，並把鑑辨結果上載至「斜坡維修責任信息系統網站」[1]（「斜坡信息系統」）。地政總署產業管理組由一名總產業測量師帶領多個負責不同土地行政工作的組別，其中的鑑辨小組則由一位高級產業測量師、三位產業測量師，以及三名技術人員組成，負責處理日常鑑辨斜坡維修責任的工作及相關查詢。

2.3 「斜坡信息系統」提供的資訊包括斜坡地點、斜坡編號、維修責任方（私人業主或政府部門）、斜坡範圍、基本技術資料（如尺寸、斜度、物料）和周邊地圖等，以簡便快捷的方式，向公眾提供斜坡維修責任參考資料。

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

圖 3：地政總署的「斜坡維修責任信息系統網站」
（取自地政總署網站）



2.4 「斜坡信息系統」上的斜坡主要分為以下三類：

(1) **政府人造斜坡**：整個斜坡的維修工作由政府負責，當中有部分斜坡由多於一個政府部門各自負責維修所屬斜坡分段；

(2) **私人人造斜坡**：整個斜坡的維修工作由私人業主負責，當中有部分斜坡由多於一個私人地段業主各自負責維修所屬斜坡分段；以及

(3) **混合責任斜坡**：由政府及私人業主共同維修的斜坡，根據地段及批地條款而將一個斜坡劃成不同分段，由政府部門及私人業主各自負責維修所屬斜坡分段。

2.5 截至 2024 年 12 月底，已登記在「斜坡信息系統」中三類斜坡的數目如下：

表 1：「斜坡信息系統」中三類斜坡的數目

已登記人造斜坡項目	數目 （截至 2024 年 12 月底）
政府人造斜坡	38,656
私人人造斜坡	15,878
混合責任斜坡	6,319
總數	**60,853**[2]

維修私人人造斜坡有關的契約條款

2.6 就早年批出的地契而言，地段業權人主要按標準維修條款（General Maintenance Clause）和削去土地條款（Cutting Away Clause）承擔毗鄰政府土地相應的斜坡維修責任。要確立地段業權人承擔斜坡維修責任，需要有削坡證據或相關的岩土工程意見佐證。就現今新批出的地契而言，除上述標準維修條款，地政總署在處理批地、契約修訂和換地的申請而擬備土地文件（如地契和短期租約）時，會視乎個案實際情況及按既定程序諮詢相關部門，包括土拓署和屋宇署等，並會按部門的意見在地契內加入有關斜坡勘測及維修條款，讓地段業權人和短期租約租賃人清楚知悉其須履行的責任。應用在地契內的斜坡勘測及維修條款主要包括：

(1) 「綠底間黑斜線地區」（Green-hatched-black Area）條款：有關毗連斜坡的勘測及維修；以及

(2) 「天然山坡」（Natural Terrain）條款：有關毗連天然山坡的勘測及災害緩減措施的建造和維修。

2.7 上述兩項條款旨在清楚指出業權人的斜坡勘測及維修責任（包括在天然山坡中曾進行風險緩減工程部分的維修責任），並且在地契批地圖上明確顯示此兩項條款中所涵蓋的土地範圍。業權人按相關條款提交的斜坡檢查報告及工程建議，地政總署會轉交相關專業部門審閱以確定該等報告及建議是否合宜。此外，地政總署一般會待業權人完成地契相關要求後，才批出容許樓宇正式買賣交易的滿意紙。

[2] 截至 2024 年 12 月底，土拓署已登記的人造斜坡共有 61,241 個，當中 388 個斜坡的維修責任鑑辨工作仍在進行中。由於正進行維修責任鑑辨的斜坡不會顯示在「斜坡信息系統」上，因此該系統顯示的已登記的人造斜坡共 60,853 個。

2.8 已批出的地契須於土地註冊處註冊，若地契條款設有「天然山坡」條款，相關業權人亦須按該條款的要求進行勘測，視乎勘測結果而決定需否為天然山坡進行風險緩減工程，並把相關工程審批圖則於土地註冊處註冊。任何人士均可向土地註冊處查閱有關地契及審批圖，以清楚知悉業權人在上述兩項條款（如有）的責任。

2.9 另外，自《一手住宅物業銷售條例》（香港法例第 621 章）於 2013 年生效後，有關斜坡維修責任的批地文件條款、斜坡及護土牆圖則等須根據該條例的規定，於一手住宅物業的售樓說明書內列明。

2.10 根據地政總署的資料，在 2020 年 9 月至 2024 年 12 月期間審批的地契中（不包括新界豁免管制屋宇），分別有 104 份及 16 份加入了「綠底間黑斜線地區」及「天然山坡」條款。

人造斜坡維修責任的鑑辨工作

2.11 根據發展局的工務技術通告說明的基本鑑辨原則，就一般情況而言，地政總署會以「擁有者負責」（owner-maintains）和「受惠者負責」（beneficiary-maintains）兩大原則，作為鑑辨人造斜坡維修責任的依據。私人土地內的斜坡維修責任由其業權人負責，在地段範圍外的未撥用政府土地上的人造斜坡，則視乎該地段的地契條款或相關土地文件有否訂明其維修責任（如地契載有「綠底間黑斜線地區」條款，即使人造斜坡位於私人地段外的政府土地，有關業權人仍須對指定範圍的人造斜坡進行勘測並負責其長遠的維修責任）。若地契只載有標準維修條款或削去土地條款，便須要蒐集削坡證據以證明斜坡是否因該私人土地的發展而形成，或需要尋求相關的岩土工程意見，確定斜坡會否影響該私人土地。

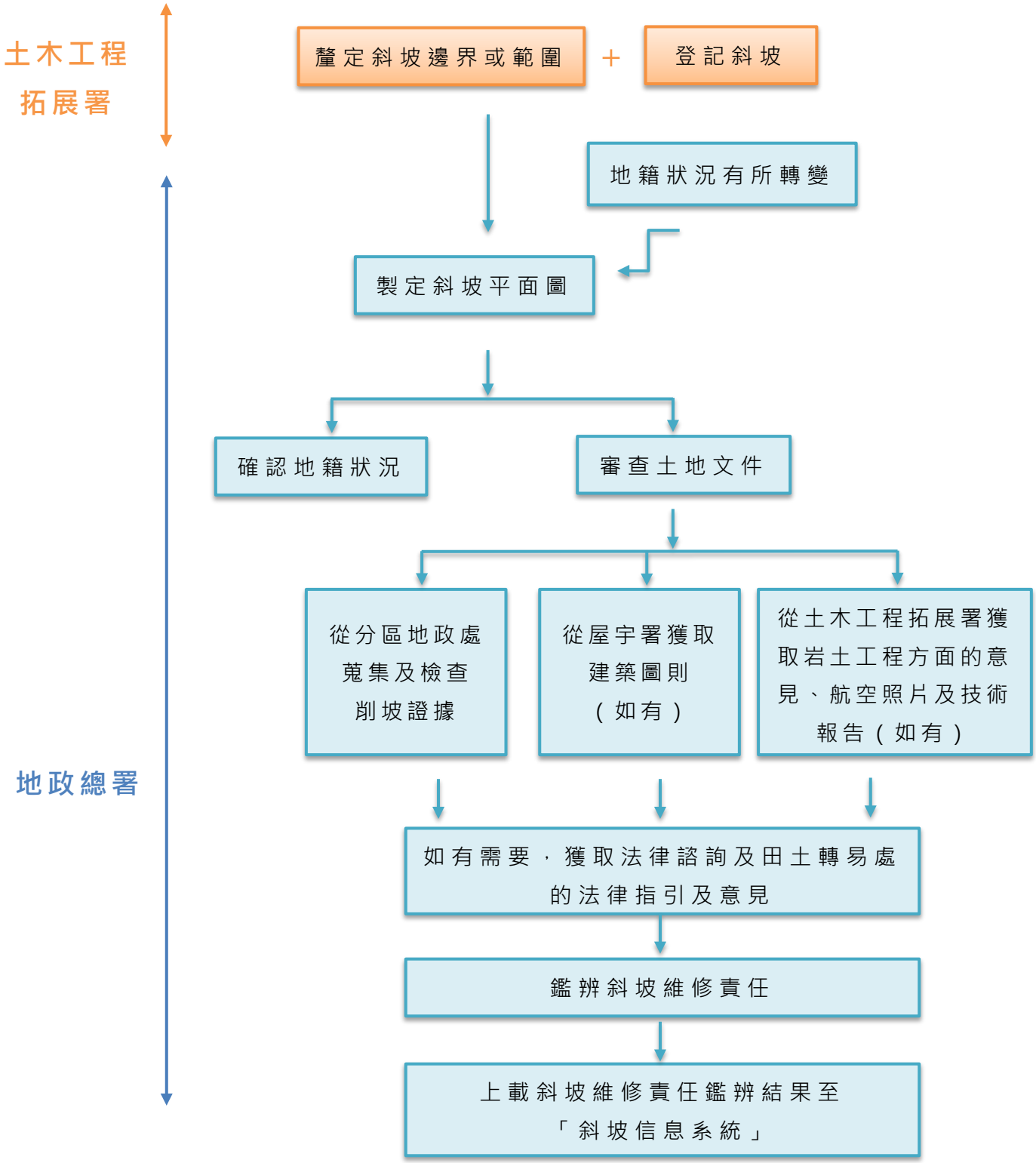
2.12 當鑑辨小組接獲土拓署轉介的新建成或改建人造斜坡或更改現有人造斜坡的邊界或範圍的個案，會先確定地籍狀況及審查土地文件（例如地契），再按實際需要向相關分區地政處或專業部門進一步蒐集資料和證據，如建築和工程圖則、法律意見等，以考慮該斜坡所牽涉的維修責任。因應個案的情況及資源運用的考慮，鑑辨小組會將合適的個案轉交外判顧問公司進行斜坡維修責任鑑辨。

2.13 就混合責任人造斜坡，鑑辨小組同樣會按照上述的原則及程序鑑辨維修責任。如鑑辨小組認為斜坡應由多於一個維修負責方負責，在有確切需要的情況下，會把相關人造斜坡分割成若干分段，以明確劃分維修負責方的責任範圍。「斜坡信息系統」會根據鑑辨結果在列表和地圖上明確顯示斜坡分段及其範圍。

2.14 在鑑辨工作完成後，鑑辨小組會將鑑辨結果上載至「斜坡信息系統」。公眾可經該網站，檢索人造斜坡維修責任的資料，如有需要，亦可向地政總署查詢或提出意見。鑑辨小組亦會就最新鑑辨結果或負責方或業權人的意見（如被接納），更新系統內的資料庫。

2.15 此外，「斜坡信息系統」內載有自動檢測地籍狀況（包括地段、土地牌照、租約、政府撥地等）轉變的程式，繼而識別受影響的人造斜坡。每當程式檢測到地籍狀況有轉變（例如因簽立新的土地文件而地籍狀況有改變）時，系統便會顯示有關斜坡的狀況有所更改，鑑辨小組會繼而考慮是否需要重新審視有關斜坡的維修責任。

圖 4：鑑辨人造斜坡維修責任的工作流程



鑑辨工作的處理時間

2.16 地政總署指，由於每個斜坡各有不同，包括地點、範圍大小、形式背景、地籍狀況等，所以每宗鑑辨個案的複雜程度及所需處理時間亦有所不同。

2.17 **表 2** 顯示，2019 年至 2024 年 12 月期間，地政總署共完成鑑辨 8,922 宗斜坡維修責任個案(包括經該署初步審閱已更新的地籍狀況及地界等技術資料後，確定需重新檢視維修責任的個案)，其中約 33%個案的處理時間為 1 年或以下、約 20%個案的處理時間為 1 至 2 年，餘下約 47%個案的處理時間超過 2 年。

2.18 地政總署解釋，受限於新冠疫情期間的疫情防控措施，包括政府實施特別上班安排，整體鑑辨人造斜坡維修責任個案的處理時間有所增加，完成鑑辨個案數目亦較少。由 2021 年起，政府的工作安排逐步復常，所以在 2021 年至 2023 年期間完成的個案數目較之前多，包括部分因上述原因進度受影響而需要用 2 年或以上時間處理的個案。在 2024 年完成的個案，大部分（約 60%）已可在 6 個月內完成。地政總署表示，會繼續精簡內部流程和加強對顧問公司的監管，例如該署自 2025 年起已設立定期（約每半個月）內部會議，以及早發現潛在問題。

2.19 針對積壓的個案，地政總署已由 2025 年中實施明確的匯報機制，並由首長級主管監督工作進度。截至 2025 年 4 月底，約 1,830 宗積壓個案的維修責任仍有待鑑辨。在 2021 年至 2023 年期間，該署平均每月可完成約 160 宗鑑辨個案。地政總署透過執行各項改善措施，已將平均每月完成處理的個案數目增加至超過 200 宗。該署亦已於 2025 年 5 月至 12 月期間完成處理該 1,830 宗積壓個案的維修責任鑑辨工作。自 2025 年 6 月起，地政總署訂立目標：在 3 至 6 個月內完成處理簡易個案；以及在 6 至 12 個月內完成處理複雜個案。在 2025 年 5 月至 12 月期間接獲的個案，地政總署均能達到上述目標。

表 2：地政總署鑑辨人造斜坡維修責任的個案數目及處理時間

年份	年內完成鑑辨斜坡維修責任的個案宗數^	涉及斜坡數目	處理時間* ( ) 內為佔該年完成的個案總數的百分比				
			3 個月或以下	3 至 6 個月	6 個月至 1 年	1 至 2 年	超過 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%)
總數	**8,922**	**8,838**	**1,326 (14.9%)**	**799 (9.0%)**	**827 (9.3%)**	**1,804 (20.2%)**	**4,166 (46.7%)**

^ 由於個案可能跨年處理，年內完成的個案，未必與年內從土拓署接獲的個案或得悉更新地籍狀況及地界等技術資料的個案相同。

* 處理時間是由地政總署從土拓署接獲個案或由更新地籍狀況及地界等技術資料，經由地政總署確定需要檢視的個案，再經地政總署直接處理或交由顧問公司審視後，提交鑑辨小組決定，再上傳至「斜坡信息系統」的時間。

顧問公司

2.20 鑑辨小組會因應個案的情況及資源運用的考慮，將合適的個案轉交外判顧問公司進行斜坡維修責任鑑辨。根據地政總署現時委聘顧問公司的合約，顧問公司須在合約期內完成特定數目被指派的鑑辨個案，並分批提交鑑辨報告。地政總署會聯同相關部門與顧問公司定期（約每個月）進行工作小組會議，審批顧問公司完成的鑑辨報告，並就顧問公司提出的複雜個案進行討論。該署亦會密切監察顧問公司的工作進度，包括審閱顧問公司定期（約每三個月）向該署提交的工作進度報告，並指派首長級人員定期與顧問公司舉行工作會議。

2.21 若顧問公司表現不理想，例如提交的鑑辨報告質素未達標準或進度緩慢，地政總署會發出勸諭信甚至警告信，要求顧問公司作出改善。若表現持續欠佳，該顧問公司有可能不再獲委聘。地政總署表示，顧問公司提交的報告需要經部門審批確認完成，方可按照完成個案的數目收取相應報酬，因此顧問公司一般能在合約期內適時完成鑑辨工作。

2.22 舉例來說，地政總署現有的一份需要在 27 個月的合約期內處理 750 個人造斜坡鑑辨報告的顧問合約，該顧問公司的表現如下：

表 3：地政總署其中一名顧問公司的表現

由接收個案至提交鑑辨報告的時間	**個案數目（括號內為所佔的比例）**
6 個月內	344 (46%)
6 個月至 12 個月內	274 (37%)
12 個月或以上	132 (18%)

2.23 地政總署指，上述的顧問公司有接近一半的鑑辨報告能在 6 個月內提交，超過八成的鑑辨報告能在 12 個月內提交。

2.24 在公署介入調查後，因應公署提出的關注，地政總署已為不同複雜程度的鑑辨斜坡維修責任個案訂立處理時間指標。該署認為，為善用有限資源，應按風險為本的原則訂立指標，要求顧問公司優先處理和在短時間內完成檢視安全風險較大的人造斜坡，其中一項改善措施，是顧問公司須在 2 個月內就政府需要優先處理的斜坡個案（例如屋宇署發出危險斜坡修葺令前要覆檢的個案）提交鑑辨報告，以讓地政總署能於限期內向屋宇署提供意見（**見下文第 2.27 段**）。該署已於 2026 年 2 月新批出的顧問合約加入相關條款。

涉及鑑辨結果的爭議

2.25 一般而言，任何人士如對「斜坡信息系統」內人造斜坡維修責任的事宜或所載的鑑辨結果持不同意見，可直接向地政總署查詢並提供參考資料及證據以供該署進行覆檢。鑑辨小組在可行

範圍內，會安排另一職員或其上級人員重新考慮個案，使覆檢過程更全面和考慮更周詳。若鑑辨小組同意該些參考資料及證據，便會更新「斜坡信息系統」內的資料。需注意的是，地政總署對斜坡維修責任的鑑辨結果，不具備法律效力，亦不設法定的上訴機制。若建築事務監督（即屋宇署署長）按《建築物條例》（香港法例第 123 章）向相關私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令，私人斜坡業主如有不同意見，可依循該條例列明的上訴機制向上訴審裁小組（建築物）尋求裁決。地政總署會因應該上訴小組的裁決，更新「斜坡信息系統」內的資料。

2.26 就政府人造斜坡而言，如政府部門對其斜坡維修責任有異議，可向鑑辨小組提出覆核要求。在覆核期間，有關部門仍需按原有的鑑辨結果承擔所牽涉的斜坡維修責任，直至地政總署更改原先的鑑辨結果為止。

2.27 就屋宇署發出危險斜坡修葺令後，因出現維修責任爭議而要求地政總署檢視斜坡維修責任的個案，經與屋宇署溝通後，地政總署於 2023 年 7 月落實優化措施，將需要優先處理個案完成檢視維修責任的目標時間，由原先的 9.5 個月縮短至 3.75 個月。為配合這個目標時間，地政總署已在新批出的顧問合約加入條款，要求顧問公司在接獲此類個案後 2 個月內提交鑑辨報告（**第 2.24 段**）。

2.28 地政總署指，在處理人造斜坡維修責任的爭議時，公眾或業權人往往未必完全理解地契上的斜坡責任條款，尤其在業權易手後，新業權人更未必清楚有關地契條款，或掌握有關地段之前所進行的工程的全面資料，所以或會對有關地段的斜坡維修責任持不同意見。鑑辨小組會向其解說以釋除疑慮，並建議他們如有需要可尋求獨立的專業意見。

2.29 地政總署表示，如鑑辨工作牽涉土地及斜坡邊界的爭議甚至法律爭議（包括涉及私人合約和土地條款的闡釋），或登記的斜坡範圍可能與實際地貌出現偏差，鑑辨小組往往需時諮詢相關專業部門及法律意見，以及與不同單位溝通及了解，才能解決維修責任爭議。這些個案的處理時間因而較長。

公布鑑辨結果

2.30 鑑辨小組在完成鑑辨斜坡維修責任並將結果上載至「斜坡

信息系統」前，一向不會事先通知被鑑辨為有維修責任的一方，或徵得其同意。地政總署指出，「斜坡信息系統」旨在以簡便快捷的方式，向公眾提供人造斜坡維修責任的初步參考資料。網頁的免責聲明亦指出，記錄冊本身並不對其所記錄的維修責任方施加任何維修斜坡的法律責任，公眾亦不應就此事純粹倚賴記錄冊。網頁的免責聲明同時指出，使用「斜坡信息系統」的人士應查閱有關文件，並應就記錄冊內容的準確性或正確性，諮詢其顧問以尋求獨立意見。

2.31 地政總署在公署查訊初期時表示，若在編制資料及上載鑑辨結果至網站前，須預先逐一要求維修責任人確認和同意其維修責任，或會引發大量爭議而令鑑辨結果不能迅速上載至網站，會不利把人造斜坡資料及維修責任人鑑辨結果盡早公布讓大眾參考的目的，以及在人造斜坡可能出現風險和事故時，讓有關人士就其本身或其他責任人迅速商議和決定採取的行動。

2.32 公署理解地政總署對在上載鑑辨結果前須先徵得維修責任人的同意表示關注。然而，地政總署在完成鑑辨後，不會將鑑辨結果通知維修責任人，公署關注在現行做法下，私人業主會否因不知悉該署的鑑辨結果而沒有履行其維修責任，以致斜坡失修。

2.33 公署欣悉，地政總署對公署的意見從善如流，同意應主動向鑑辨個案的維修責任人提供已上載至「斜坡信息系統」內的斜坡維修責任參考資料。具體而言：

(1) 地政總署計劃先就較近期完成鑑辨的個案，包括新建斜坡的鑑辨個案以及因地籍狀況改變而需要重新鑑辨的個案，在上載鑑辨結果至「斜坡信息系統」時，同步向私人斜坡（不包括危險斜坡修葺令個案）的維修責任人發出通知，以確保維修責任人及早知悉斜坡維修責任參考資料，並履行其維修責任。地政總署已於2026年2月新批出的顧問合約要求顧問公司把完成鑑辨個案的結果上載至「斜坡信息系統」之餘，亦同時向相關的私人維修責任方發出通知。

(2) 至於約 22,000 個過往已完成鑑辨的私人人造斜坡及混合責任人造斜坡，由於斜坡數目龐大，加上該些斜坡分布在不同區域，而部分私人地段涉及分散業權，地政總署需作詳細安排及事前準備才可有序地向有關

斜坡的維修責任方發出通知。地政總署計劃分階段按相關斜坡的最新情況，有序安排發出通知，並處理業主接獲通知後可能提出的查詢。地政總署亦會定期檢視上述工作的進度。

3

政府就私人人造斜坡的風險監察機制

私人業主檢查及維修斜坡的責任

3.1 檢查及維修斜坡屬私人業主的責任。業主應按照土拓署編製的《斜坡維修指南》(**圖 5**)定期檢查斜坡及進行所需維修。該指南載列的主要規定如下：

(1) 業主應至少每年安排一次「例行維修檢查」，以釐定是否需要進行例行維修工程。這檢查可由非專業人士執行，例如管理公司人員。而建議的維修工程最好在雨季來臨前完成。一般斜坡維修工程見**圖 6**；

(2) 業主應至少每 5 年聘請具備專業資格的岩土工程師，進行一次「工程師維修檢查」。該名工程師會就有關斜坡的保養狀況、是否存在設計或建造上的不足(如排水渠容量不足)、是否需進行穩定性評估，以及改善工程的範圍和細節提供意見。業主應切實執行工程師的建議；及

(3) 如斜坡已舖設地下帶水管道(如污水渠、雨水渠和食水管)，業主應按照《監測和維修影響斜坡帶水設施工作守則》內所建議的檢查周期，進行「地下帶水設施例行檢查」。

圖 5：《斜坡維修指南》
（取自土拓署網站）



圖 6：一般斜坡維修工程
（取自土拓署網站）



土拓署對私人人造斜坡的風險監控

就已有的私人人造斜坡

3.2 土拓署的土力工程處自於 1977 年成立後，為岩土工程的設計和建造訂定標準，並建立全面的斜坡安全系統，包括於 1977 年至 2010 年推行「防止山泥傾瀉計劃」，按風險為本的原則，有系統地鞏固政府人造斜坡及對私人人造斜坡進行安全篩選研究。由於在土力工程處成立前所建造的人造斜坡，未必符合該處所訂立的標準，「防止山泥傾瀉計劃」需處理的斜坡數量龐大。

3.3 因此，「防止山泥傾瀉計劃」先針對性地處理登記在《斜坡記錄冊》內構成較高潛在影響的政府和私人人造斜坡。該計劃在 2010 年完成，土拓署鞏固約 4,600 個政府人造斜坡，以及為約 5,200 個私人人造斜坡完成安全篩選研究，所有構成較高潛在影響的人造斜坡 [3]已妥為處理。

3.4 自 2010 年 4 月起，土拓署推行「長遠防治山泥傾瀉計劃」，以處理餘下的人造斜坡（主要涉及構成中度潛在影響或影響寮屋住宅的人造斜坡 [4]），並將工作擴展至天然山坡。

3.5 在「長遠防治山泥傾瀉計劃」下，土拓署持續根據一套風險評級系統，每年有系統地揀選相對構成較高潛在影響的 150 個政府人造斜坡及 30 個天然山坡進行鞏固或風險緩減工程，並對 100 個私人人造斜坡進行安全篩選研究。土拓署聘請顧問公司就私人人造斜坡進行安全篩選研究，目的是評估有否表面證據顯示斜坡有存在危險或有可能變得危險。顧問公司會仔細研究斜坡資料、分析航拍照片、進行實地視察、以及分析穩定性，以審視斜坡是否符合安全要求。

3.6 若有表面證據顯示私人人造斜坡有重大損壞跡象或潛在危險，土拓署會建議建築事務監督（即屋宇署署長）根據《建築物條例》向私人人造斜坡業主發出危險斜坡修葺令，命令業主按照法例規定作出跟進。該斜坡的安全篩選研究報告亦會在屋宇署發出

---

[3] 構成較高潛在影響的人造斜坡包括影響住宅、醫院和學校等的舊人造斜坡（即在 1977 年以前建造的斜坡）。

[4] 構成中度潛在影響的人造斜坡包括影響主要基建、常用道路、行人道或公眾等候區的舊人造斜坡，以及於 1977 年至 1980 年代後期，運用過往技術建造的斜坡。後者主要單靠減少坡度以改善斜坡的穩定性，並未有加裝斜坡結構物。

危險斜坡修葺令時，一併提供予相關業主參考。

3.7 顧問公司若在進行研究時遇上困難，例如多次聯絡業主但仍未能進入私人土地作實地視察，會去信斜坡業主，要求作出相應安排。如多次去信仍不獲回應，土拓署會向該業主發出通知，指出該署因無法進入私人土地視察，而未能完成安全篩選研究，建議業主聘請合資格的專業岩土工程師，按土拓署發出的《斜坡維修指南》的要求，為其斜坡進行維修檢查，並在有需要時進行穩定性評估及所需的補救或預防工程。土拓署表示，會按實際情況，適時將這些私人斜坡重新納入安全篩選研究。

3.8 顧問公司在進行安全篩選研究報告時，若發現私人人造斜坡沒有重大損壞跡象或潛在危險，但在維修保養上有不足，會將這些個案和相關情況記錄在案，並提交土拓署因應個別情況考慮需否向相關業主發出斜坡維修諭信，列出斜坡的問題及需要維修的事項。若土拓署確認有關維修保養的欠妥之處性質較輕微，且不會影響斜坡的長期穩定性（例如排水渠出現雜物或植被枯萎等），土拓署便不傾向向相關業主發出勸諭信。

就新建的私人人造斜坡

3.9 此外，土拓署亦負責審核新建人造斜坡的設計及建造，確保符合現行標準。根據《建築物條例》，屋宇署負責審批私人發展項目的工程設計；土拓署透過屋宇署的法定權力，規管私人發展項目的新建人造斜坡。土拓署收到屋宇署轉介的私人發展新建人造斜坡設計圖則後，一般會先由土力工程師審核，再由高級土力工程師覆核，並在一個月內回覆審核結果及相關建議。在斜坡工程進行期間，土拓署亦會突擊巡查工地以確保工程有合規監管。

屋宇署就私人人造斜坡的監管角色

3.10 屋宇署根據《建築物條例》規管私人斜坡安全。相關工作由屋宇署的斜坡安全組負責，該組現時共有 49 名專業及技術人員，由一名總屋宇測量師帶領。

3.11 在接獲土拓署建議按《建築物條例》向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令的轉介後，屋宇署會與地政總署和土拓署確認相關地段及地物的邊界、向地政總署索取土地類別圖（Land Status

Plan)、查閱地政總署的「地理空間資訊樞紐」及「斜坡信息系統」，以檢視地理空間數據及確定斜坡的維修責任。屋宇署並會向土地註冊處索取相關地段的業權資料，以確定地段的業主身份。該署亦會進行實地視察。

3.12 經考慮有關資料及斜坡狀況後，屋宇署會根據《建築物條例》第 27A 條[5]，向業主發出危險斜坡修葺令。在一般情況下（即不包括資料不完整或有待澄清的個案），屋宇署由接獲土拓署轉介直至發出危險斜坡修葺令，指標處理時間為 8 個月。另在一些個別情況，屋宇署經評估後並無發修葺令，原因包括經澄清維修責任後斜坡應由政府部門處理、有關私人斜坡實為僭建物而被飭令清拆等。

3.13 此外，屋宇署亦會跟進市民就私人人造斜坡的舉報及其他部門的轉介，派員進行視察，並按實際情況及土拓署的建議，向私人斜坡業主發出危險斜坡修葺令。按屋宇署的服務承諾，就緊急舉報（如山泥傾瀉），該署會在 1.5 至 3 小時內進行視察；至於非緊急舉報（如斜坡失修），該署會在 10 天內進行視察。

3.14 在一些特別情況或有需要時，例如位置偏遠或涉及有困難進入處所或斜坡範圍的個案，屋宇署會採用無人機系統，視察斜坡狀況。

危險斜坡修葺令

3.15 一般而言，危險斜坡修葺令分為第一及第二階段。私人斜坡業主在接獲**第一階段危險斜坡修葺令**（「第一階段修葺令」）後：

(1) 須於該命令指明的時間內，即一般由命令發出日起計 2 個月內，委任一名認可人士及一名註冊岩土工程師（如工程涉及結構構件，亦須委任一名註冊結構工程師）（以下統稱為「註冊專業人士」），進行命令指定的勘測；

[5] 《建築物條例》第 27A(1)條訂明，凡建築事務監督（即屋宇署署長）認為任何天然、經平整或人工建築的土地或任何擋土構築物由於任何因由而變得危險或可變得危險，以致會或相當可能會整體或局部坍塌，因而會導致或相當可能會導致任何人受傷或任何財產損毀的危險，建築事務監督可藉向該土地或構築物的擁有人或根據政府租契條款有義務保養該土地或構築物的人送達的書面命令，宣布該土地或構築物構成危險或可變得危險。該條例第 27A(2)條訂明，上述命令可規定有關人士進行勘測及修葺。

(2) 同時於該命令指明的時間內，即一般由命令發出日起計 7 個月內，就命令所指的斜坡進行勘測及分析和提交報告，並根據勘測結果提出進行補救或預防工程的建議，呈交屋宇署審批。

3.16 屋宇署會就土地勘測結果及補救或預防工程建議書，徵詢土拓署的意見；如建議涉及私人斜坡毗連的政府土地（如在政府土地上進行泥釘工程[6]（**圖 7**）），該署亦會徵詢地政總署的意見。各政府部門所提出的意見，均會列明於屋宇署發給有關註冊專業人士的批准信或拒批信內，讓他們和業主備考及跟進。

圖 7：裝設了泥釘的斜坡
（取自土拓署網站）



3.17 當屋宇署批准有關補救或預防工程建議書時，即代表第一階段修葺令已獲遵從，該署會撤銷第一階段修葺令。

3.18 自 2021 年 1 月起，為促使業主盡快進行斜坡補救或預防工程，屋宇署在撤銷第一階段修葺令時，會同時向業主發出**第二階段危險斜坡修葺令**（「第二階段修葺令」）[7]。私人斜坡業主在接獲第二階段修葺令後：

---

[6] 根據土拓署的資料，泥釘是一個比較細長的部件，一般由鋼造成，可以提高斜坡、擋土牆和開挖的穩定性。裝設泥釘是「長遠防治山泥傾瀉計劃」中常見的強化泥土技術。

[7] 在 2021 年 1 月前，業主遵辦第一階段修葺令後，屋宇署會要求業主自行進行已獲批准的補救或預防工程。如業主沒有於合理時間內開展有關工程，屋宇署才會考慮向業主發出第二階段修葺令，着令進行所需的工程。

(1) 須於該命令指明的時間內，即一般由命令發出日起計2個月內，委任註冊專業人士，統籌及監督獲屋宇署批准及同意展開的補救或預防工程；

(2) 同時於該命令指明的時間內，即一般由命令發出日起計7個月內，按獲屋宇署批准的方案，在註冊專業人士統籌及監督下，進行及完成所需的補救或預防工程。

圖8及圖9：私人人造斜坡維修前及維修後的示例
（由屋宇署提供）

圖8（維修前）



圖9（維修後）



3.19 若第一階段的勘測結果認為無需進行補救或預防工程，屋宇署同樣會徵詢土拓署的意見，並在滿意勘測結果的情況下，視第一階段修葺令已獲遵辦，而無需發出第二階段修葺令。

3.20 如業主就危險斜坡修葺令向建築物上訴審裁小組提出上訴，根據《建築物條例》第44條，在上訴期間，除非有緊急情況存在，否則屋宇署不得強制執行該項命令，直至上訴獲得處置為止，或除非上訴被撤回或放棄。

屋宇署發出命令後的監察

3.21 如業主對危險斜坡修葺令有任何疑問，屋宇署會積極講解命令的要求及遵辦命令的程序，包括相約業主或其委任的註冊專業人士進行實地視察和解說，以及出席業主或法團的會議，盡力協

助業主主動遵辦。如業主在指明的期限內沒有遵辦修葺令，屋宇署會向業主發出催辦通知，並在有需要時發出警告信，敦促業主在該署提出檢控前主動遵從命令。倘若業主在安排工程時遇到困難，屋宇署會基於個別個案的實際情況，批准延長期限。業主如無合理辯解而不遵從命令，屋宇署會考慮提出檢控。

就第一階段修葺令的跟進

3.22 根據屋宇署自 2021 年 5 月起的優化程序：

(1) 若於第一階段修葺令發出 2 個月後，仍未收到業主委任註冊專業人士的通知，會向業主發出催辦信；

(2) 如仍未有進展，會於修葺令期限屆滿（或延期申請期滿）後 1 個月內，向業主發出警告信；及

(3) 如自警告信發出日起 1 個月內仍沒有收到業主回覆，會在警告信發出日起 2 個月內考慮進行檢控。

3.23 若業主已委任註冊專業人士，但獲委任的註冊專業人士 6 個月後仍未進行勘測工程及沒有合理理由，屋宇署會：

(1) 向獲委任的註冊專業人士發出催辦信（副本送交業主），要求於 2 個月內提交補救或預防工程建議；

(2) 若於催辦信發出後 2 個月內沒有收到補救或預防工程建議，向業主發出警告信（副本送交獲委任的註冊專業人士）；及

(3) 若自警告信發出日起 1 個月內仍沒有收到業主的回覆，在警告信發出日起 2 個月內考慮進行檢控。

就第二階段修葺令的跟進

3.24 若業主已委任註冊專業人士，但所需的補救或預防工程在第二階段修葺令限期屆滿後（或延期申請期滿）仍沒有合理進展，屋宇署會：

(1) 向獲委任的註冊專業人士發出催辦信（副本送交業主）；

(2) 若於催辦信發出後 2 個月內仍未收到回覆，向業主發出警告信（副本送交獲委任的註冊專業人士）；及

(3) 若自警告信發出日起 1 個月內仍沒有收到業主的回覆，在警告信發出日起 2 個月內考慮進行檢控。

監察斜坡的安全

3.25 就屋宇署已發出危險斜坡修葺令但有關業主在修葺令限期屆滿後，仍未委任註冊專業人士處理的私人斜坡，包括業主已提出上訴和屋宇署正進行檢控的個案，屋宇署會委聘顧問公司監察這些斜坡的安全，定期視察和評估斜坡的狀況，並向該署提交報告，直至業主委任註冊專業人士，或屋宇署根據《建築物條例》第 27A(3)條為失責業主聘請代辦工程顧問公司為止。

3.26 此外，如在危險斜坡修葺令尚待遵辦期間，屋宇署發現私人斜坡有即時危險並必須即時採取補救行動，該署會按土拓署的建議並根據《建築物條例》第 27A(4)條安排進行必須的緊急工程，然後向業主追討有關費用。

3.27 此外，因應極端天氣越趨頻繁，屋宇署於 2025 年 3 月實施新的行動計劃，更積極主動應對相關挑戰，保障公眾安全：

(1) 於颱風及雨季來臨前，除了發出通告函件提醒業主及其委任的認可人士進行現場視察及採取預防措施外，對於危險斜坡修葺令已逾期但業主仍未委任認可人士或修葺令正處於上訴或進行檢控的個案，屋宇署會安排顧問公司檢視斜坡狀況，以保障公眾安全；

(2) 在颱風或黑色暴雨警告除下後，屋宇署會以電郵方式提醒業主委任的認可人士及註冊承建商盡快進行現場視察，並糾正颱風或暴雨引致的欠妥之處；及

(3) 屋宇署會按「風險為本」的原則，在颱風或黑色暴雨警告除下後，就業主未委任註冊專業人士而修葺令未獲遵辦且風險較高的斜坡，主動安排該署人員、顧問公司或政府承建商進行視察並跟進。

由新的行動計劃實施至 2025 年 9 月，屋宇署（包括署方人員、顧問公司及政府承建商）合共對修葺令未獲遵辦的斜坡，進行超過 800 次巡查。

監察機制

3.28 自 2006 年 2 月起，屋宇署已設立危險斜坡修葺令監察委員會，由屋宇署副署長擔任主席，監察未獲遵辦的修葺令個案的跟進情況及進度，盡早解決複雜個案。該委員會訂立目標，處理未獲遵辦的修葺令（**見下文第 4.48 段**）。該署亦設有其他不同的委員會，監察未獲遵辦的修葺令及代辦工程的進度、顧問公司及政府承建商的表現等。

3.29 此外，屋宇署會定期與土拓署進行由土力工程處副處長擔任主席的協調會議，監察危險斜坡修葺令完成的進度及商討解決複雜個案的方法。該些會議每半年舉行一次，有需要時會增加會議。另外，屋宇署與土拓署在日常運作及個案處理方面亦保持緊密溝通和合作。

檢控

3.30 任何人無合理辯解而沒有遵從危險斜坡修葺令，屋宇署可根據《建築物條例》第 40(1B)(b)條，向該人提出檢控，一經定罪，可處罰款 5 萬元及監禁 1 年，並在該命令不獲遵從而情況持續的每一天，另處罰款 5,000 元。為加強阻嚇力，政府已建議修訂《建築物條例》提高相關罰則，目標在 2026 年下半年向立法會提交條例草案。

3.31 根據屋宇署的檢控政策，該署會考慮就業主重複違反有關罪行兩次或以上的個案優先提出檢控。當檢控個案成功定罪後，如該個案仍沒有進展，屋宇署會再次就延誤狀況發出催辦信和警告信，並會就仍沒有進展的個案考慮再次提出檢控。該署已將提出檢控這項工作納入「樓宇狀況資訊系統」的待辦事項清單內，以提醒個案人員適時展開檢控程序。

屋宇署的代辦工程

3.32 根據《建築物條例》第 27A(3)條及第 27A(3A)條，屋宇署會視乎情況，例如業主已過世、未能尋獲、第二次被檢控[8]，或個案涉及眾多業主因而在籌組遵辦修葺令上有實際困難等，在修葺

[8] 一般而言，在相關法律程序完結後，若業主有實際困難或仍無意遵辦危險斜坡修葺令，屋宇署會在採取第二次檢控行動後進行代辦工程。

令限期屆滿後 3 個月內或最新判刑後 3 個月內，考慮聘請代辦工程顧問公司及政府承建商代失責業主安排進行命令所指明的工程，並於完工後向業主追討工程費用、監督費及附加費。

3.33 由於個案眾多，在有限的人手資源下，屋宇署一般會按發出危險斜坡修葺令的日期及風險決定代辦工程的優先次序。

3.34 當代辦工程顧問公司提交補救或預防工程建議書後，屋宇署會就建議書徵詢有關政府部門（包括土拓署及地政總署）的意見。其後，屋宇署會通知顧問公司作出跟進。如補救或預防工程涉及私人斜坡毗連的政府土地，屋宇署會向地政總署申請許可。

3.35 根據屋宇署的指引，一些較簡單的補救或預防工程設計、不涉及業權或維修責任的爭議，以及不涉及難以進入處所的個案，該署由招聘顧問公司至完成代辦工程（包括保養期及解除顧問公司職務所需的時間）的目標時間約為 44 個月。代辦工程的流程及目標完成時間如下：

表 4：代辦工程的流程及目標完成時間

進行代辦工程的流程	目標完成時間（月）	累計時間（月）
前期準備		
進行招標程序以委聘顧問公司	5	5
顧問公司提交工程時間表及專業人士名單	1	6
研究及工程設計		
勘測、初步及詳細設計階段#	12	18
進行修葺		
施工階段	19	37
工程完成後		
保養期	6	43
解除顧問公司的職務	1	**44**

顧問公司需在完成土地勘測及研究工作後，提交初步設計報告以涵蓋不同設計方案，屋宇署會按不同方案的技術可行性及成本效益決定最終方案以進行詳細設計。

3.36 當代辦工程完成後，相關修葺令便會被視為已獲遵從，屋宇署會向業主追討工程費用。該署表示，雖然以往訂立 44 個月為目標處理時間，但扣除保養期及解除顧問公司的職務的 7 個月時間，再加上自 2024 年 8 月起實施有關委聘顧問公司的優化措施（**見下文第 4.43 段**），現時實際上完成代辦工程的時間只需約 37 個月。

3.37 在公署進行是項主動調查行動期間，因應公署的意見，屋宇署於 2026 年 1 月再次修訂有關指引，就簡單的個案（例如無現場限制及無需取得毗鄰地段業主同意方能進行工程等），進一步精簡代辦工程程序及縮短所需時間：將進行招標程序以委聘顧問公司由 5 個月縮短至 4 個月；以及施工階段由 19 個月縮短至 10 個月。整體而言，現時簡單的代辦工程個案的目標完成時間由上述的 37 個月大幅縮短至 27 個月。

4

執行情況

土拓署的安全篩選研究

安全篩選研究的執行情況

4.1 在「防止山泥傾瀉計劃」(1977年至2010年)下，土拓署已完成約5,200個私人人造斜坡的安全篩選研究。根據安全篩選研究結果，土拓署轉介屋宇署發出危險斜坡修葺令的人造斜坡數目約為2,100個；另外，土拓署因斜坡發生山泥傾瀉或出現穩定問題而轉介屋宇署發出危險斜坡修葺令的人造斜坡數目約為500個，即合共轉介約2,600個私人人造斜坡。屋宇署向上述業主共發出約2,900張危險斜坡修葺令(因部分斜坡由多於一個私人地段業主負責)。

4.2 至於「長遠防治山泥傾瀉計劃」(2010年至今)所訂立每年為100個中度潛在影響的私人人造斜坡進行安全篩選研究的目標，在2011年至2024年期間，土拓署每年完成100至110個私人人造斜坡的安全篩選研究，符合其計劃目標。累計至2024年底，該署已進行安全篩選研究的私人人造斜坡合共有1,434個。

4.3 過去數十年，土拓署已為超過6,600個私人人造斜坡完成安全篩選研究。該署指出，安全篩選研究的目的是檢視私人人造斜坡的安全狀況，並不代表被揀選的斜坡已經變得不穩定或可能構成危險。近年被揀選進行研究的斜坡的潛在風險已相對較低，穩定性亦較好，當中只有少數需轉介屋宇署發出危險斜坡修葺令。

4.4 因應2023年9月極端暴雨所引發的連串山泥傾瀉事故，土拓署完成系統性山泥傾瀉事故調查及研究，並於2025年提出多項建議，包括逐步上調「長遠防治山泥傾瀉計劃」的每年工作目標，就私人人造斜坡而言，由2025年起進行安全篩選研究的目標

會由每年 100 個增加至 130 個，增幅 33%，預計需要大約 3 年過渡期實現。

因無法進入私人土地而發出的通知及斜坡維修勸諭信

4.5 根據土拓署的數據，2020 年至 2024 年期間，該署曾因無法進入私人土地視察而向 13 個私人人造斜坡的業主發出通知，佔被揀選進行安全篩選研究的私人人造斜坡數目只有約 2.6%(**表 5**)，反映顧問公司可對絕大部分被揀選的斜坡完成研究。

4.6 2020 年至 2024 年期間，共有 501 個私人人造斜坡被納入安全篩選研究，顧問公司發現其中 348 個私人人造斜坡的狀況雖然沒有重大損壞跡象或潛在危險，但在維修保養上有不足，佔被揀選進行安全篩選研究的斜坡數目 69%，按年介乎 50%至 78%（**表 6**）。

4.7 **表 6** 同時顯示，截至 2024 年 12 月 31 日，土拓署在按個別情況考慮後，共向當中的 220 個私人斜坡發出斜坡維修勸諭信。土拓署解釋這些個案主要涉及排水渠和斜坡護面出現損毀或排水渠被植物阻塞等問題，有需要發信提醒業主進行相關維修工作，以避免情況惡化。其餘未有發出勸諭信的個案則大多是一般性維修問題，例如排水渠出現雜物或植被枯萎等較輕微的維修不足狀況，業主應可透過恆常的維修保養工作解決問題，不需要政府介入。

表 5：土拓署因無法進入私人土地視察而向私人人造斜坡業主發出通知的數目

年份	發出通知數目#	涉及私人斜坡數目	被納入安全篩選研究的私人斜坡數目	涉及斜坡數目佔被納入研究的斜坡數目的百分比
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%
總數	**26**	**13**	**501**	**2.6%**

一個斜坡或會分成不同部分，並由多個私人地段的業主負責維修，故發出的通知數目可能多於斜坡數目。

表 6：土拓署向私人人造斜坡業主發出斜坡維修勸諭信的數目

年份	(a) 被納入安全篩選研究的私人斜坡數目	(a)欄中發現有維修保養不足的斜坡的數目（括號標示佔納入安全篩選研究的斜坡數目的百分比）	截至 2024 年 12 月 31 日	
			(b) 已發出斜坡維修勸諭信的數目#	(b)欄中所涉及私人斜坡的數目
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
總數	**501**	**348(69%)**	**451**	**220**

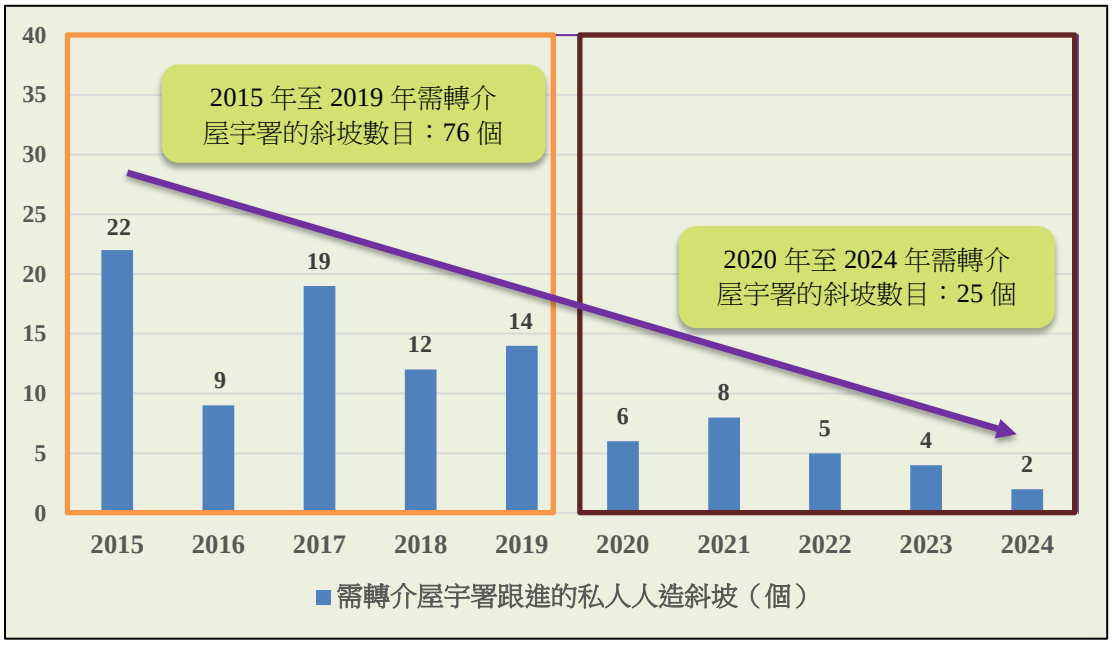
一個斜坡或會分成不同部分，並由多個私人地段的業主負責維修，故發出的勸諭信數目可能多於斜坡數目。

4.8 為更好地協助私人業主確保斜坡安全，在公署進行主動調查行動期間，土拓署修訂了發出勸諭信的工作指引：署方會定時實地視察私人業主就勸諭信的建議所作出的跟進，確保所需的維修保養工作妥善完成。如情況惡化，土拓署會考慮再向業主發出勸諭信，或按需要向屋宇署建議向該業主發出危險斜坡修葺令。

轉介屋宇署以發出危險斜坡修葺令

4.9 從土拓署提供的數據可見（**圖 10**），近年經安全篩選研究確認需轉介屋宇署發出危險斜坡修葺令的私人人造斜坡數目有下跌趨勢，由 2015 年的 22 個降至 2024 年的 2 個。2020 年至 2024 年涉及需轉介屋宇署跟進的私人人造斜坡共 25 個，較 2015 年至 2019 年的 76 個，大幅下跌接近七成（67%），符合土拓署**上文第 4.3 段**指近年被納入安全篩選研究的私人人造斜坡穩定性較好的說法。

圖 10：土拓署經安全篩選研究
確認需轉介屋宇署的私人人造斜坡的數目



4.10 由顧問公司完成安全篩選研究（包括確定斜坡維修責任）至將個案轉介屋宇署所需的時間，上述所有個案（101 宗）均在 6 個月內完成，其中 90 宗個案（89%）的處理時間為 3 個月或以下。

屋宇署的執管工作

就斜坡安全的舉報的跟進

4.11 2020 年至 2025 年期間，屋宇署每年接獲市民及其他部門就斜坡安全的緊急舉報由 4 至 29 宗不等，屬非緊急舉報的則由 260 宗至 515 宗不等。近年，該署接獲的舉報數目（緊急舉報及非緊急舉報的總數）有上升趨勢，由 2020 年的 272 宗，增加至 2025 年的 498 宗，升幅約 83%。該署就所有舉報的視察時間均符合其服務承諾（**見上文第 3.13 段**）。

表 7：屋宇署接獲斜坡安全的舉報數目

年份	緊急舉報宗數#	非緊急舉報宗數#	舉報總數
2020	12	260	272
2021	5	278	283
2022	4	271	275
2023	29	515	544
2024	7	466	473
2025	13	485	498

包括市民及其他部門轉介的舉報。若舉報提及緊急事故，例如山泥傾瀉，屋宇署會歸類為緊急舉報。

公署的實地視察

4.12 2025年9月，公署人員隨同屋宇署及土拓署視察一個有關斜坡安全的投訴。該投訴涉及某屋苑後方的斜坡上有一棵傾斜的樹木（**圖 11**），投訴人擔心樹木有倒塌風險及倒塌時會造成山泥傾瀉（**圖 12**）。

圖 11及圖 12：屋宇署接獲的投訴所涉及的樹木及私人人造斜坡（由公署人員拍攝）

圖 11



圖 12



4.13 視察當日，屋宇署及土拓署人員檢查斜坡下方的擋土牆及疏水孔，亦有到斜坡上檢查斜坡護面及排水渠管等。土拓署人員確認該斜坡並沒有即時危險，但在維修保養方面有多處不足，包括：

(1) 擋土牆的疏水孔及排水管有淤塞；

(2) 斜坡上有枯樹（見**圖 13**）；

(3) 部分斜坡護面爆裂（見**圖 14**）；以及

(4) 斜坡上的排水渠有雜物。

圖 13 及圖 14：事涉人造斜坡的情況
（由公署人員拍攝）

圖 13



圖 14



4.14 視察後，土拓署向屋苑的物業管理公司發出斜坡維修勸諭信，建議進行維修工程，包括修補破裂或損毀的排水渠、修補或更換破裂或損毀的斜坡護面、清理淤塞的疏水孔及排水管、清除引致斜坡護面及排水渠嚴重破裂的植物、清理積存在排水渠內及斜坡上的雜物等。土拓署亦隨函附上該署編製的《定期維修斜坡》的資料單張，並提供其斜坡安全網頁的連結，以參閱《斜坡維修指南》和《斜坡維修簡易指南》等刊物。

就土拓署轉介的跟進

4.15 由2016年至2025年期間，屋宇署接獲土拓署轉介的個案，包括土拓署根據「長遠防治山泥傾瀉計劃」安全篩選研究而轉介的個案，以及土拓署因應市民或其他部門就私人斜坡的舉報而轉介的個案，合共276宗。相關統計數字如下：

表8：屋宇署就土拓署轉介個案的跟進
（截至2025年12月）

年度	(a) 接獲土拓署轉介的宗數	(a)欄中		
		截至2025年12月屋宇署已發出危險斜坡修葺令的宗數	截至2025年12月屋宇署已完成評估，並認為無需發出危險斜坡修葺令的宗數	截至2025年12月屋宇署仍在評估是否需要發出危險斜坡修葺令，或仍在進行發出修葺令的前期工作的宗數
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#
總數	**276**	**195 (70.7%)**	**74 (26.8%)**	**7# (2.5%)**

這7宗轉介個案於2025年8月至10月期間接獲，截至2025年12月仍在跟進中。

發出第一階段修葺令

4.16 屋宇署在接獲土拓署的轉介後，需要確認相關地段及斜坡的邊界、維修責任、評估斜坡狀況，以及索取業權人資料後，才可發出危險斜坡修葺令。**表9**顯示，對比屋宇署所訂的8個月的目標處理時間（**第3.12段**），在2016年至2019年期間，在26宗個案（27%），屋宇署在接獲土拓署的轉介後需時超過9個月才發出第一階段修葺令。

4.17 為縮短處理時間，屋宇署與土拓署進行磋商，並自 2020 年 4 月開始，土拓署同意在轉介個案至屋宇署前，會先安排進行地形測量及向地政總署釐清維修責任，減少屋宇署在接獲轉介後需要澄清相關地段及斜坡的邊界及維修責任的情況。為更妥善監察跟進工作，屋宇署已於 2023 年 1 月將發出危險斜坡修葺令的工作列入「樓宇狀況資訊系統」的待辦清單，以提示職員適時發出修葺令，同時利便主管人員監察相關職員的工作及跟進進度。近 5 年（2021 年至 2025 年），由接獲土拓署轉介直至發出第一階段修葺令的平均處理時間已縮短至 4.9 個月；需時超過 9 個月才發出修葺令的個案的比例亦大幅下跌至約 2.6%。在公署進行是次主動調查行動期間，因應公署的觀察，屋宇署經徵詢土拓署的意見後，再於 2026 年 2 月修訂指引，對於性質簡單的個案，例如斜坡位於私人地段範圍內、維修責任明確且具備所需業權記錄的個案，屋宇署會在接獲土拓署的轉介後 3 個月內發出危險斜坡修葺令。屋宇署會繼續與土拓署商討及檢視相關程序，就複雜的個案，例如涉及私人地段以外私人或政府土地的個案，探討進一步縮短發出修葺令所需時間。屋宇署預計可於 2026 年第三季完成檢視工作及作出相關建議或修訂。該署強調，如發現有私人斜坡有即時危險，會立即安排政府承建商進行所需的緊急工程，以確保公眾安全。

表 9：屋宇署由接獲土拓署轉介至發出第一階段修葺令的所需時間

年度	(a) 發出第一階段修葺令的數目	(b) (a)欄扣除取替修葺令後的數目	接獲土拓署轉介至發出第一階段修葺令#所需時間				
			3個月或以下	3至6個月或以下	6至9個月或以下	9至12個月或以下	超過12個月
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) 發出 第一階段 修葺令 的數目	(b) (a)欄 扣除取替 修葺令後 的數目	接獲土拓署轉介至 發出第一階段修葺令#所需時間				
			3個月 或以下	3至6 個月或 以下	6至9個 月或 以下	9至12個 月或 以下	超過 12個月
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%)
總數	**254**	**197**	**61 (31.0%)**	**42 (21.3%)**	**62 (31.5%)**	**7 (3.6%)**	**25 (12.7%)**

只計算(b)欄的修葺令的數目。

發出第二階段修葺令

4.18 至於第二階段修葺令，業主須按註冊專業人士的勘測結果向屋宇署提出進行補救或預防工程的建議，並呈交該署審批。屋宇署表示，發出第二階段修葺令的時間取決於每宗個案的性質和複雜程度，因此並無指標時間。

危險斜坡修葺令的遵辦情況

委任註冊專業人士

4.19 一般而言，屋宇署發出的第一階段修葺令，會要求相關私人業主在該修葺令發出日期起計 2 個月內委任註冊專業人士。**表 10** 顯示，在 2016 年至 2025 年期間，屋宇署共發出 254 張第一階段修葺令，其中有 159 張業主已委任註冊專業人士。在該 159 張修葺令中，符合修葺令的要求在 2 個月內委任註冊專業人士的個案只有 27%；需時一年或以上委任註冊專業人士的個案則多達 31%。屋宇署解釋，業主委任註冊專業人士需時較長的主要原因包括業主需籌組業主大會及推展招標及委聘顧問的程序、成立業主立案法團、業主提出上訴、業主要求釐清斜坡維修責任及業主被檢控後才開始安排遵辦工作等。

表 10：斜坡業主就第一階段修葺令委任註冊專業人士所需時間
（截至 2025 年 12 月）

年份	發出第一階段修葺令的數目	業主委任註冊專業人士所需時間						截至2025年12月仍未委任的數目#
		2個月或以下	2至6個月或以下	6至12個月或以下	1至2年或以下	超過2年	總數	
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*
總數	**254**	**43 (27.0%)**	**39 (24.5%)**	**28 (17.6%)**	**26 (16.4%)**	**23 (14.5%)**	**159 (100%)**	**27***

不包括正進行或已完成代辦工程的修葺令、被取替的修葺令（如業權轉換等）及已撤回的修葺令。

***** 當中包括 9 張截至 2025 年 12 月期限未屆滿的修葺令。

4.20 屋宇署表示，一直積極跟進仍未委任註冊專業人士的危險斜坡修葺令，包括提出檢控。由 2017 年至 2024 年的修葺令中，截至 2025 年 12 月，就業主仍未委任註冊專業人士的 17 張修葺令中，屋宇署已向其中 6 張修葺令的業主提出檢控、7 張修葺令的業主發出警告信，並正跟進餘下 4 張修葺令，包括安排屋宇署的社工支援服務協助業主遵辦修葺令。

4.21 屋宇署亦已於 2023 年 1 月更新「樓宇狀況資訊系統」，就業主逾期未委任註冊專業人士的修葺令，系統會自動定時編製待辦事項清單，提醒負責個案的屋宇署人員向有關業主發出催辦信及警告信，主管人員亦可藉此監察職員的工作。

4.22 此外，經 2023 年檢視部門的資訊科技系統和服務後，屋宇署提出在現行「樓宇狀況資訊系統」內開發新的「個案管理與報告平台」，透過系統自動於修葺令限期屆滿時編製催辦信及警告

信，取代現時人手擬備信件的安排，從而提升執法效率。有關平台已於 2025 年 11 月推出使用。

第一階段修葺令的遵辦

4.23 一般而言，第一階段修葺令給予私人業主 7 個月的遵辦時限，就斜坡進行勘測，並提出所需的補救或預防工程建議。**表 11** 顯示，在 2016 年至 2025 年期間，屋宇署共發出 254 張第一階段修葺令，截至 2025 年 12 月已獲遵辦的有 169 張（67%），期限已屆滿但仍未獲遵辦的則有 82 張（32%）。在該 82 張修葺令中，26 張（32%）是在 2022 年或以前發出的，其中 7 張的業主已委任註冊專業人士跟進（包括已呈交補救或預防工程建議書或正進行土地勘測工程）、9 張由屋宇署正進行代辦工程及 6 張屋宇署正採取檢控或重複檢控行動；其餘 4 張則已發出警告信並由屋宇署積極跟進中（包括提出檢控或安排進行代辦工程）。

表 11：第一階段修葺令的遵辦情況

年份	發出第一階段修葺令的數目	截至 2025 年 12 月	
		已獲遵辦的修葺令數目	期限已屆滿，但仍未獲遵辦的修葺令數目
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
總數#	**254 (100%)**	**169 (66.5%)**	**82 (32.3%)**

3 張於 2025 年發出的第一階段修葺令，截至 2025 年 12 月遵辦期限仍未屆滿。

4.24 **表 12** 顯示，截至 2025 年 12 月，在已獲遵辦的 169 張第一階段修葺令中，僅 14%的修葺令在 1 年內獲遵辦；67%修葺令需時超過 3 年方獲遵辦；遵辦時間超過 5 年的修葺令高達 39%。屋宇署解釋，需要較長時間遵辦修葺令的主要原因包括：業主需籌組業主大會以推展招標及委聘顧問程序、成立法團、業主提出上訴、業主要求釐清地段界線及維修責任、業主被檢控後才開始安排遵辦工作、以及工程涉及毗鄰私人地段或政府土地，以致設計及審批過程相對耗時。此外，部分個案更涉及屋宇署進行代辦工程，因此需待工程完成後（即不單只完成勘測及取得批准補救或預防工程建議），第一階段修葺令方能被視為已獲遵辦。

表 12：遵辦第一階段修葺令所需時間
（截至 2025 年 12 月）

年份	該年發出並獲遵辦的第一階段修葺令的數目	遵辦第一階段修葺令所需時間					
		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	超過 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
總數	**169 (100%)**	**23 (13.6%)**	**22 (13.0%)**	**11 (6.5%)**	**21 (12.4%)**	**26 (15.4%)**	**66 (39.1%)**

第二階段修葺令的遵辦

4.25 一般而言，第二階段修葺令給予私人業主 7 個月的遵辦時限，以進行並完成經屋宇署批准的補救或預防工程。**表 13** 顯示，在 2016 年至 2025 年期間，屋宇署共發出 237 張第二階段修葺令，截至 2025 年 12 月已獲遵辦的有 137 張（58%），期限已屆滿但仍未獲遵辦的則有 96 張（41%）。在該 96 張修葺令中，41 張（43%）

是在 2022 年或以前發出的，其中包括 31 張業主已委任註冊專業人士跟進（包括正修訂補救或預防工程建議書、須向地政總署申請許可或已展開斜坡修葺工程）及 6 張業主提出上訴而法律程序仍在進行中的個案；其餘 4 張已發出催辦信或警告信並由屋宇署積極跟進中（包括正進行代辦工程及採取檢控行動）。

表 13：第二階段修葺令的遵辦情況

年份	發出第二階段修葺令的數目	截至 2025 年 12 月	
		已獲遵辦的修葺令數目	期限已屆滿，但仍未獲遵辦的修葺令數目
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
總數	**237 (100%)**	**137 (57.8%)**	**96 (40.5%)**

4 張於 2025 年發出的第二階段修葺令，截至 2025 年 12 月遵辦期限仍未屆滿。

4.26 **表 14** 顯示，截至 2025 年 12 月，在已獲遵辦的 137 張第二階段修葺令中，僅 10%的修葺令在 1 年內獲遵辦；55%的修葺令的遵辦時間介乎 1 至 3 年；31%的修葺令的遵辦時間介乎 3 至 5 年；遵辦時間超過 5 年的亦有約 5%。屋宇署解釋，需要較長時間遵辦修葺令的原因包括：業主需籌組業主大會以推展招標及委聘承建商程序、涉及現場限制（例如影響地下公共設施）、技術困難（例如運料困難及施工範圍不足）、需要取得毗鄰地段所有業主同意及配合實際施工時間，以致施工過程相對需時。此外，部分個案亦需要由屋宇署進行代辦工程，因此涉及額外的設計及審批過程，並待工程完成後，第二階段修葺令方能被視為已獲遵辦。

表 14：遵辦第二階段修葺令所需時間
（截至 2025 年 12 月）

年份	該年發出並獲遵辦的第二階段修葺令的數目	遵辦第二階段修葺令所需時間					
		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	超過 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
總數	**137 (100%)**	**13 (9.5%)**	**49 (35.8%)**	**26 (19.0%)**	**27 (19.7%)**	**15 (10.9%)**	**7 (5.1%)**

公署的實地視察

4.27 2025 年 11 月，公署人員隨同屋宇署及土拓署人員就一宗私人業主通報完成斜坡的補救或預防工程的個案進行視察（**圖 16**）。事涉私人人造斜坡於 2012 年 6 月獲發第一階段修葺令（**圖 15**）。業主委任的註冊專業人士在勘測該斜坡後，向屋宇署提交的補救或預防工程建議書於 2019 年 7 月獲該署接納。屋宇署隨後於 2020 年 9 月發出第二階段修葺令，要求業主按批准的補救或預防工程建議書展開工程。

圖 15 及圖 16：事涉斜坡進行工程前及工程後的狀況
（由屋宇署提供及公署人員拍攝）

圖 15（工程前）



圖 16（工程後）



4.28 2024 年 5 月，事涉斜坡的補救或預防工程開展，工程包括在斜坡安裝鋼樁及鋪上噴漿混凝土保護面。2025 年 10 月底，註冊專業人士向屋宇署通報完工。屋宇署遂聯同土拓署到現場視察，檢查的項目包括：量度疏水孔的闊度、疏水孔之間的間距、斜坡護面的狀況等，以檢視工程是否已按獲批的圖則完成（**圖 17 及 18**）。現場視察完畢後，屋宇署會再進一步核對視察結果與獲批的工程建議書是否相符，並會就修葺令是否已獲遵辦徵詢土拓署意見。

圖 17 及圖 18：屋宇署及土拓署視察事涉斜坡
（由公署人員拍攝）

圖 17



圖 18



就未遵辦的危險斜坡修葺令向業主提出檢控

4.29 任何人無合理辯解而沒有遵從危險斜坡修葺令，屋宇署可提出檢控。一般而言，屋宇署在考慮檢控前會先發出警告信，敦促業主遵辦修葺令，然後再視乎情況決定是否作出檢控。在 2016 年至 2025 年期間，屋宇署共提出 144 宗檢控（**表 15**）。

4.30 屋宇署表示，業主未遵辦修葺令而未被檢控的主要原因包括：業主已作出正面回應，表示會遵辦命令或採取實質行動，例如安排招聘顧問或承建商；個案涉及眾多業主但無法團，部分合作的業主可能提出合理辯解，而查找不合作業主作檢控亦有實質困難；而於 2020 年至 2023 年個案進度亦受新冠病毒病疫情影響，例如業主因疫情申請延長遵辦期限、業主未能及時召開居民大會等。屋宇署指出，近年該署及土拓署積極加強公眾宣傳及教育，已取得顯著成效，業主對遵辦修葺令的重要性有所提高。此外，屋宇署指，在某些情況下，檢控未必是促使業主遵從修葺令的最合適方法。如業主已過世、未能尋獲、第二次被檢控仍未能促使其採取正面回應，或涉及眾多業主的個案，屋宇署會在修葺令限期屆滿後 3 個月內或於檢控後 3 個月內，考慮聘請顧問公司及承建商代失責業主進行代辦工程，並於完工後向業主追討工程費用、監督費及附加費。就第二次被檢控或涉及眾多業主的個案，屋宇署在考慮進行代辦工程的同時，亦可能再採取檢控行動。

4.31 當檢控個案成功定罪後，如個案仍然沒有進展，屋宇署便會再次就業主的延誤發出催辦信和警告信，並會就仍然沒有進展的個案考慮再次提出檢控。

4.32 **表 15** 顯示，所有有關危險斜坡修葺令的檢控個案，罪成個案的平均罰款約為 8,464 元。**表 16** 顯示，再次檢控罪成個案，平均罰款則為約 10,112 元。綜合**表 15** 及**表 16**，若只計算首次檢控罪成個案，平均罰款則為 7,978 元。再次檢控罪成個案的平均罰款，比首次檢控罪成的平均罰款高約 27%。罪成的個案全部只判罰款，沒有被判處監禁。

表 15：屋宇署的整體檢控數據

年份	該年提出的檢控宗數*	成功入罪的宗數#	被判罪名不成立的宗數#	已發傳票但仍等待聆訊的宗數#	罰款總金額（括號內為平均每宗罪個案的罰款）
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	不適用
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)
總數	**144**	**101**	**2**	**10**	**854,839 元 (8,464 元)**

* 有部分個案因在提出檢控後遵辦危險斜坡修葺令而獲撤銷檢控。

該三欄的檢控個案為同年提出的檢控。

表 16：屋宇署再次提出檢控的數據

年份	(a) 該年提出的檢控宗數*	(b) 成功入罪的宗數	(c) (a)欄中屬再次提出檢控的宗數#	(d) (b)欄中屬再次提出檢控的宗數#	(d)欄中 罰款總金額 (括號內為平均每宗罪成個案的罰款)
2016	6	5	1	1	8,748 元 (8,748 元)
2017	17	11	0	0	不適用
2018	0	0	0	0	不適用
2019	26	22	16	16	133,100 元 (8,319 元)
2020	4	1	0	0	不適用
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	不適用
2024	24	20	1	1	11,085 元 (11,085 元)
2025	14	4	1	1	7,000 元 (7,000 元)
總數	**144**	**101**	**23**	**23**	**232,583 元 (10,112 元)**

* 有部分個案因在提出檢控後遵辦危險斜坡修葺令而獲撤銷檢控。

\# 該三欄的檢控個案為同年提出的檢控。

4.33 屋宇署表示，正就重複檢控的情況進行檢視及考慮修改指引文件，包括再次發出催辦信、警告信、檢控準則和指標處理時間。

屋宇署的代辦工程

4.34 **表 17** 顯示，在 2015 年至 2025 年期間發出的 597 張第一及第二階段危險斜坡修葺令中，截至 2025 年 12 月，合共有 68 張修葺令屋宇署已完成或正在進行代辦工程，涉及的修葺令大多是較早年（主要是 2015 年及 2016 年）發出、性質較為複雜的個案。另外，在 2014 年或之前發出的 3,516 張第一及第二階段危險斜坡修葺令中，屋宇署已完成或正在進行代辦工程的共有 549 宗，當中包括 502 宗已完成及 47 宗正在進行的個案。屋宇署指出，仍正進行代辦工程的主要原因包括：為失責業主進行代辦工程時，必須先協調所有涉及維修責任的私人業主並得到他們的配合，例如取得他們合作，讓顧問公司及政府承建商進入處所、安排工作空間；在進行勘測及維修工程前亦要多番溝通及解說，確保業主了解工程的大致計劃及安排，配合其時間限制等，才可以在位於私人土地的斜坡上展開代辦工程。另外，部分個案亦涉及現場限制（例如涉及地下公共設施、施工範圍狹窄）、技術困難（例如運料困難、施工範圍不足）、需要取得毗鄰地段所有業主同意及配合實際施工時間。

表 17：已完成及正在進行的代辦工程的數目

年份	(a) 該年發出的 第一及第二階段 修葺令的數目	(a)欄中 截至 2025 年 12 月 已完成代辦工程的 數目	(a)欄中 截至 2025 年 12 月 正進行代辦工程的 數目
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
總數	**597**	**53**	**15**

4.35 **表 18** 顯示，截至 2025 年 12 月，屋宇署正在進行共 62 項代辦工程，同樣地，涉及的危險斜坡修葺令都是較早年發出、性質較為複雜的個案：約 35%的工程涉及的修葺令是於 2005 年至 2010 年期間發出的；約 58%的工程涉及的修葺令是於 2011 年至 2016 年期間發出的；約 6%的工程涉及的修葺令是於 2017 年至 2022 年期間發出的。

表 18：正進行代辦工程的修葺令數目
（截至 2025 年 12 月）

發出危險斜坡修葺令的年份	正進行代辦工程的修葺令數目*
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
總數	**62#**

***** 其中超過 80%的代辦工程屬於屋宇署在 2017 年至 2019 年間增聘多間顧問公司，以代辦工程形式加快處理積壓個案或後續決定展開代辦工程的項目。

\# 其中 7 張修葺令的代辦工程並不包括在屋宇署內部目標的「五年計劃」之中（**下文第 4.37 段**）。

4.36 上述 62 宗代辦工程中，截至 2026 年 3 月，有 14 宗已完成修葺工程、44 宗的修葺工程正在進行中、3 宗情況較為複雜（當中涉及需釐清地段界線及維修責任），以及 1 宗正進行上訴。

4.37 為了加快處理更多期限已屆滿但仍未獲遵辦的修葺令，屋宇署已於 2017 年至 2019 年增聘多間顧問公司，以代辦工程形式加快處理積壓個案。此外，2022 年 7 月，屋宇署就處理代辦工程訂立了「五年計劃」的內部目標，務求在 5 年內優先完成截至 2022 年 1 月已開展的 191 項代辦工程。截至 2024 年 12 月，屋宇署已完成當中 92 項（48%）代辦工程。及至 2025 年 12 月，完成數目增加至 136 項（71%）。該署目標於 2026 年內完成所有正進行的代辦工程，比「五年計劃」下原訂的內部目標提早半年完成。

4.38 屋宇署指出，近年決定安排進行代辦工程的數目有所下降，是因為該署及土拓署積極加強公眾宣傳及教育，取得顯著成效，業主明白遵辦修葺令的重要性的意識有所提高。此外，大部分修葺令的個案經該署提供支援及敦促遵辦後已有進展。為進一步加快處理長期未獲遵辦的危險斜坡修葺令並保障公眾安全，屋宇署經檢視後已自 2025 年 11 月起落實修訂指引，如修葺令已發出超過 5 年但經該署多番遊說、協助、提醒及警告後仍沒有實質進展，或個案涉及眾多業主而難以籌組遵辦修葺令，該署會在檢控的同時考慮展開代辦工程。

公署的實地視察

4.39 2025 年 9 月，公署人員隨同屋宇署視察由該署進行代辦工程的情況。事涉的危險斜坡修葺令於 2012 年發出，有關私人人造斜坡是一幅長約 70 米的擋土牆（**圖 19**），代辦工程於 2025 年 7 月展開，工程涉及修補擋土牆及裝設 140 多枝泥釘。

圖 19：事涉人造斜坡在進行代辦工程前的狀況
（由屋宇署提供）



4.40 屋宇署表示，就每項代辦工程，該署人員一般會進行多次視察，而該署計劃就是項代辦工程約每兩個月視察一次。視察當日（**圖 20 及圖 21**），地盤正進行測試泥釘的工序。屋宇署人員（包括一名由土拓署派駐屋宇署的土力工程師）在現場核實駐地盤人員的身份、了解地盤的情況及安全事宜，亦有檢查地盤的數據記錄及不同的表格。現場亦設有監察儀器（見**圖 22**），監察事涉擋土牆有否出現傾斜或沉降的情況。

圖 20 及圖 21：事涉人造斜坡在視察當日的狀況
（由公署人員拍攝）

圖 20



圖 21



圖 22：現場的監察儀器
（由公署人員拍攝）



圖 23 及圖 24：事涉人造斜坡在維修後的狀況
（由屋宇署提供）

圖 23



圖 24



處理時間

4.41 **表 19** 顯示，在 2015 年至 2025 年期間，屋宇署每年的代辦工程平均處理時間由 57 個月至 132 個月不等，較該署就相對簡單的代辦工程所訂約 44 個月的目標時間（**第 3.35 段**），多出約 13 至 88 個月。當中 31 項（12%）代辦工程的處理時間為 44 個月或以下。

表 19：代辦工程的平均處理時間

年份	在該年完成代辦工程的數目	平均處理時間（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
總數	**256**	--

處理時間是指由決定展開代辦工程至完成代辦工程的所需時間。

4.42 屋宇署解釋，私人業主負責其私人斜坡的安全和維修。在2017年前，該署採取遊說、協助、提醒及警告的處理策略，一般會先發出催辦信、警告信及檢控，促使私人業主遵辦危險斜坡修葺令。就業主有實際困難的個案（例如涉及眾多業主而難以籌組遵辦修葺令），若檢控並非最有效執行方法，該署才會考慮安排代辦工程。當屋宇署要為失責業主進行代辦工程時，必須先協調所有涉及維修責任的私人業主並得到他們的配合，包括取得他們合作，讓顧問公司及承建商進入處所及安排工作空間；進行勘測及維修工程前亦要多番溝通及解說，確保他們了解工程的計劃及安排；配合業主的時間限制等，才可以在位於私人土地的斜坡上展開代辦工程。因此，代辦工程一般需時較長完成。屋宇署表示，已於2017年至2019年增聘多間顧問公司，以代辦工程形式加快處理積壓個案。在2022年至2025年期間完成的代辦工程所需時間較長，主要是因為在「五年計劃」下需處理由早年累積、性質較為複雜的個案。

4.43 為加快進行代辦工程，屋宇署已採取以下措施：

(1) 自2024年8月起優化招標程序，當決定為某個案進行代辦工程後，便立即啟動報價程序，而無需與其他個案合併進行，以縮短委聘顧問公司所需的時間；

(2) 自 2024 年 8 月起，於簡單的個案中合併初步及詳細設計的程序，要求顧問公司直接提交斜坡補救或預防工程的詳細設計，縮短審批方案時間；

(3) 至於複雜個案，自 2023 年第三季起，屋宇署人員會提前於初步設計階段向顧問公司提供意見，讓顧問公司盡快跟進；

(4) 自 2023 年第三季起，在合適個案中採用確認性土地勘測方法，即先於設計階段就土地情況進行假設，再於進行斜坡補救工程時同步進行土地勘測工程，確保實際情況符合設計時的假設，減少進入現場的次數及時間；

(5) 自 2024 年 4 月起，將土地勘測的工序加入政府承建商合約，可以直接要求政府承建商進行土地勘測，而不需要另行招標或要求土拓署的承建商代為進行土地勘測工程；

(6) 自 2024 年 12 月起，優化代辦工程顧問公司向屋宇署提交初步設計報告及詳細設計報告的核對清單，以便預先提醒顧問公司在擬訂及提交補救或預防工程設計方案時，需考慮的事項及需提交的文件，以減少需修改之處及節省處理時間；

(7) 自 2026 年 1 月起，修訂有關處理代辦工程的指引，進一步精簡代辦工程程序及縮短所需的時間，就簡單的個案（如無現場限制及無需取得毗鄰地段業主同意等）的目標時間大幅縮短至 27 個月，以加快遵辦修葺令的進度；及

(8) 正研究將「電子資料呈交及處理系統」的功能擴展至可處理該署委聘的顧問公司呈交的圖則，包括私人斜坡代辦工程。

4.44 屋宇署表示，上述各項精簡措施有助加快代辦工程的推展及完成進度。屋宇署展開代辦工程的數目，由 2023 年的 22 宗，增加至 2024 年的 40 宗及 2025 年的 66 宗。該署亦於 2025 年完成

44 項代辦工程，較過往為高。該署正在進行的代辦工程數目，已減少至截至 2025 年 12 月的 62 宗（**表 18**）。

跨部門協作

4.45 **表 20** 顯示，在 2015 年至 2025 年期間完成的 256 宗代辦工程中，幾乎全部工程項目屋宇署均有向土拓署徵詢專業意見，亦有約 37%的工程項目因涉及政府土地而須向地政總署申請許可，可見代辦工程經常涉及跨部門協作。

表 20：涉及跨部門協作的代辦工程數目

年份	在該年完成代辦工程的數目	向地政總署申請許可的工程數目	向土拓署徵詢專業意見的工程數目
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
總數	**256**	**95 (37.1%)**	**246 (96.1%)**

4.46 屋宇署表示，為加快審批程序，自 2024 年 5 月起，如代辦工程顧問公司所提交的詳細設計修訂報告不涉及岩土工程技術範疇（如只涉及結構或排水設計），該署便不會就修訂報告徵詢土拓署的意見，而安排屋宇署的專業人員（包括土力工程師）直接處理。

4.47 另一方面，代辦工程或涉及私人斜坡毗鄰的政府土地（如需在政府土地上進行泥釘工程），因而須向地政總署申請許可。在公署展開調查後，屋宇署主動與地政總署進一步商討簡化審批的措施。地政總署已於 2025 年 5 月落實以整體批核（Block Approval）

的方式，向屋宇署發出簡易臨時政府撥地的許可。相對以往屋宇署需就每項代辦工程提出申請並尋求地政總署的同意（過程中需兩次徵求全體相關失責業主的同意，包括申請許可前取得所有業主同意提交申請，以及地政總署批出條件後取得所有業主同意接受該等條件，涉及大量協商及時間），在新程序下，屋宇署已獲得整體批核，故只需在展開工程前兩星期，將工程資料通知地政總署便可，大幅縮短處理時間。2025 年 5 月至 12 月期間，已有 15 項涉及政府土地的代辦工程通過上述簡化方式進行。此外，屋宇署亦已要求地政總署進一步簡化審批業主委任的註冊專業人士就在政府土地進行工程的許可申請。

未獲遵辦修葺令的整體狀況

處理危險斜坡修葺令的年度目標

4.48 每年，屋宇署都會就不同年份發出但未獲遵辦的修葺令訂立目標。**表 21** 顯示，在 2025 年這一年內，屋宇署共處理（即完成遵辦）107 張修葺令，較原訂目標的 102 張為多。就該年內所訂的 10 個分項目標中，有 7 項的實際表現超出或貼近目標；其餘 3 項則不達標。

表 21：屋宇署就處理未獲遵從的危險斜坡修葺令 2025 年 1 月至 12 月的目標及實際表現

目標(2025)	發出命令的數目	截至 2025 年 12 月 31 日的實際表現：累積已處理的命令數目和百分比
處理 98%於 2015 年或之前發出的修葺令	3,630	3,558 (98.0%)
處理 90%於 2016 年發出的修葺令	85	77 (90.6%)
處理 85%於 2017 年發出的修葺令	40	32 (80.0%)
處理 75%於 2018 年發出的修葺令	42	38 (90.5%)
處理 70%於 2019 年發出的修葺令	43	27 (62.8%)

目標(2025)	發出命令的數目	截至2025年12月31日的實際表現：累積已處理的命令數目和百分比
處理65%於2020年發出的修葺令	59	56 (94.9%)
處理65%於2021年發出的修葺令	45	36 (80.0%)
處理45%於2022年發出的修葺令	35	16 (45.7%)
處理40%於2023年發出的修葺令	45	17 (37.8%)
處理20%於2024年發出的修葺令	51	5 (9.8%)

4.49 **表22**顯示，截至2025年12月，期限已屆滿但仍未獲遵辦的第一階段及第二階段修葺令共有249張。該些修葺令的狀況如下：

表22：期限已屆滿但仍未獲遵辦的危險斜坡修葺令的進展（截至2025年12月）

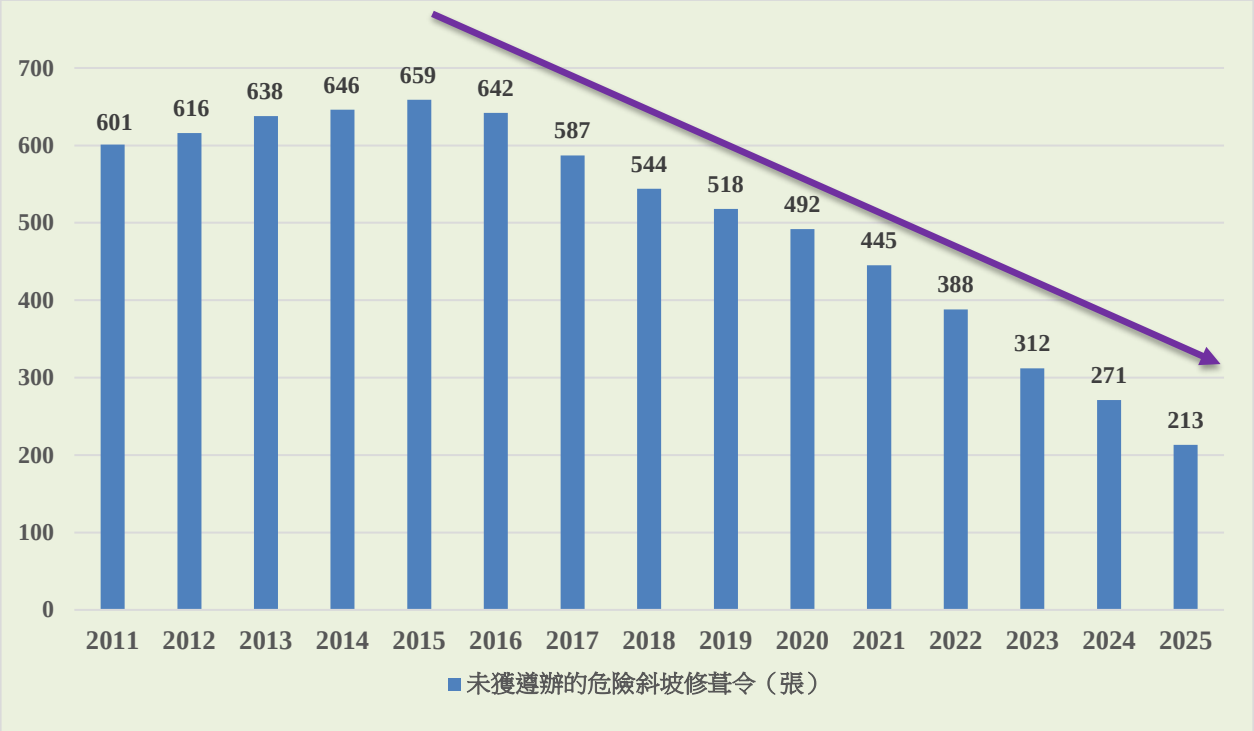
期限已屆滿但仍未獲遵辦的危險斜坡修葺令的狀況	涉及的第一階段及第二階段危險斜坡修葺令數目
業主提出上訴而法律程序仍在進行中	14
尚待業主委任認可人士	18
業主已委任認可人士並正擬備勘測或工程建議書	97
業主已委任認可人士及註冊承建商並正進行補救或預防工程	36
屋宇署正採取檢控行動*	22
屋宇署正進行代辦工程#	62
總數	**249**

* 一般而言，屋宇署會在採取第二次檢控行動後進行代辦工程。

\# 屋宇署已安排顧問公司並正進行代辦工程。

4.50 屋宇署表示，近年積極清理未獲遵辦危險斜坡修葺令的積壓個案，並為處理代辦工程而於 2022 年 7 月訂立「五年計劃」作為內部目標。從**圖 25** 可見，未獲遵辦的危險斜坡修葺令的數目，已由 2015 年高峰的 659 張（不包括該年新發出的修葺令），大幅減至 2025 年的 213 張（不包括該年新發出的修葺令），下跌約 68%。

圖 25：未獲遵辦的危險斜坡修葺令的數目



4.51 截至 2025 年底仍未獲遵辦的 213 張修葺令中，150 張（70%）是在 2015 年至 2024 年發出、41 張（19%）是在 2010 年至 2014 年發出，以及 22 張（10%）在 2009 年或以前發出的。換言之，約三成成未獲遵辦的危險斜坡修葺令是在 2014 年或以前發出的。除了 14 張（7%）處於上訴程序，所有命令均在遵辦階段或執法程序中。

屋宇署面對的挑戰

4.52 屋宇署指出，長期未獲遵辦的危險斜坡修葺令均屬複雜個案。尤其當斜坡涉及屬共有業權的公用地方時，共同業主需花上不少時間討論和同意勘測及修葺工程事項，包括委聘專業人士、具體工程建議、開支預算及費用分攤安排等。

4.53 此外，斜坡的補救或預防工程亦有其技術要求及管理的複雜性。以位於新界鄉村地帶的斜坡為例，由於新界豁免管制屋宇根據《建築物條例（新界適用）條例》可獲豁免《建築物條例》部分條文及其附屬規例，包括豁免須事先獲得屋宇署批准及同意施工的規定，屋宇署並無相關樓宇或建造記錄，亦不掌握現場環境資料。在進行前期勘測或籌備修葺工程時，該署人員亦需要先處理涉及的僭建物及村民可能提出的反對，應對地區持份者因工程施工可能影響其通行或使用安排而提出的意見，並需就未能提供通道或容許進場的個案尋找解決方法，例如啟動申請手令的法律程序。若斜坡所處位置的環境有局限，例如沒有道路可直達、受現有設施阻礙或環境狹窄而令工程車輛無法駛進，更會增添工程的設計及進行的難度。另一方面，雖然泥釘工程是常見及有效的斜坡改善工程，但若工程需延伸至毗鄰私人地段或政府土地，便要先行取得有關業主或地政總署的同意，方能進行，進一步增加了項目的複雜性及行政程序時間。

4.54 在跟進危險斜坡修葺令時，屋宇署亦不時面對斜坡維修責任的爭議，而因爭議往往涉及法律程序，處理需時。有業主表示，在獲發危險斜坡修葺令前並不知悉其維修責任，亦有業主在接獲修葺令後就維修責任提出法定上訴，而上訴程序可長達數年。屋宇署按《建築物條例》第 27A(1)條發出危險斜坡修葺令的對象，為相關土地或構築物的擁有人或根據政府租契條款有義務保養該土地或構築物的人（**第 3.12 段註解 5**）。換言之，屋宇署可根據地政總署的鑑辨結果（**第 2.11 段**），就位於私人地段以外的政府土地上的斜坡，要求私人業主履行危險斜坡修葺令。

4.55 據屋宇署觀察，涉及位於私人地段外政府土地上的斜坡，其維修責任較常出現爭議。該署表示，部分個案位於新界鄉村地帶，涉及的地界可能並不清晰、地契條款的詮釋亦存有爭議，加上有關私人屋宇可能已於數十年前完成發展，相關記錄殘缺甚至欠奉，要證實相關位於政府土地上的斜坡是因該私人土地的發展而形成的，有一定難度。面對這類爭議，屋宇署只能依靠地政總署和土拓署的專業判斷，向上訴審裁小組（建築物）提供政府認為斜坡維修責任屬私人業主的理據，供其考慮。

4.56 即使屋宇署為失責業主進行代辦工程，該署亦有大量跟進工作，包括需按政府程序進行採購及招標、與顧問公司和承建商協調工程方案及進度、與相關地段的佔用人保持溝通、需向地政總署

申請臨時撥地作暫時存放物料或進行泥釘工程，以及與不同政府部門協調（例如與運輸署及路政署協調工程期間的交通安排等）。

4.57 屋宇署表示，以上情況均會影響危險斜坡修葺令的遵辦進度。雖則如此，該署近年積極主動檢視並持續推出優化及改善措施，透過簡化程序及加強與其他部門的協作及溝通，務求在審慎處理個案的同時，盡快清理所有積壓個案。

5

對私人業主的支援、公眾宣傳及教育

5.1 私人業主有責任定期檢查及維修其人造斜坡；接獲屋宇署發出危險斜坡修葺令的業主更應適時遵辦。土拓署、屋宇署及地政總署透過不同途徑向私人業主提供支援，並進行公眾宣傳及教育。

土拓署

5.2 土拓署透過編製刊物以協助業主妥善維修斜坡。該署亦積極推行公眾教育活動，致力宣傳斜坡安全及提高市民對山泥傾瀉風險的認知和意識。該署認為，公眾教育除了提醒業主定期維修斜坡，減低發生山泥傾瀉的機會外，亦可藉宣傳在暴雨期間應採取的個人預防措施，減少山泥傾瀉帶來的後果。自 2018 年，土拓署成立了「斜坡安全公共傳訊策略諮詢委員會」，檢視政府就斜坡安全的公眾宣傳及教育工作，並向政府提供意見。

編製刊物

5.3 為協助業主妥善維修其斜坡及擋土牆，土拓署編製了《岩土指南第五冊—斜坡維修指南》。該指南的對象是專業工程師，就維修人造斜坡、擋土牆及天然山坡災害緩減措施提供良好作業標準的建議。而《斜坡維修簡易指南》則提供顯淺易懂的摘要，旨在教導業主及物業管理人員如何進行人造斜坡和天然山坡災害緩減措施的維修，亦提供有用的資料以協助他們履行上述工作守則中的維修責任。

5.4 《岩土指南第五冊》及《斜坡維修簡易指南》於 1995 年首次發行，之後本港人造斜坡的維修逐漸變得更有系統。隨著經驗的累積，土拓署定期檢討斜坡維修標準及作業要求，並不時更新《岩土指南第五冊》的內容。最新版的《岩土指南第五冊》於 2023 年底發行，並可於土拓署的網站下載。

5.5 除此之外，土拓署亦和物業管理業監管局（「物監局」）緊密合作，於 2024 年協助該局制訂了《斜坡管理工作》操守守則及相關《良好作業指南》，以提升物業管理業界對定期保養及維修物業斜坡的關注。

社區諮詢服務組

5.6 土拓署設有社區諮詢服務組，向私人業主就如何遵辦危險斜坡修葺令提供免費意見（電話：2760 5800）。該組亦不時舉行斜坡安全講座和座談會、會見市民以及就有關斜坡維修和危險斜坡修葺令提供諮詢服務。

專題活動

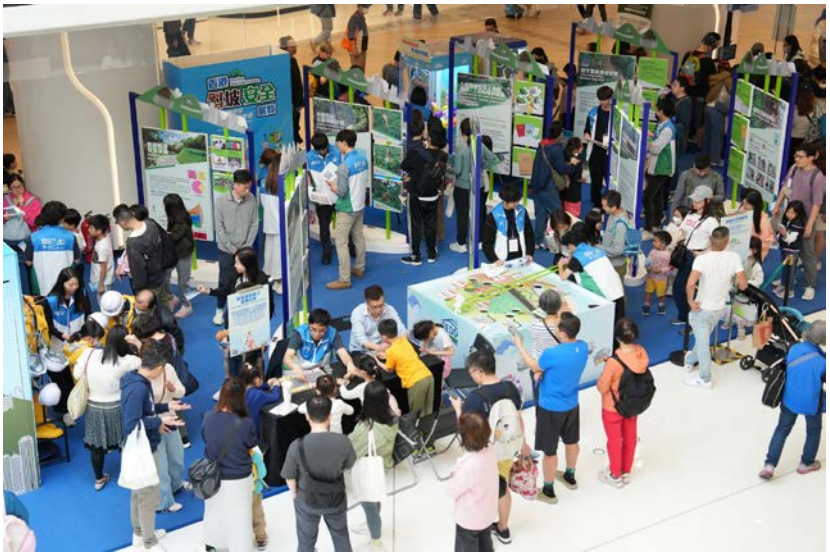
5.7 2022 年是「六一八雨災」山泥傾瀉事故的 50 周年，土拓署舉辦題為「回顧歷史，居安思危:『六一八』山泥傾瀉事故 50 年」的一連串紀念及公眾教育活動，藉着回顧當年在九龍秀茂坪及港島寶珊道發生的兩宗嚴重山泥傾瀉災難，提醒市民對山泥傾瀉風險保持警覺。

圖 26:「回顧歷史，居安思危:『六一八』山泥傾瀉事故 50 年」專題展覽海報（取自土拓署網站）



5.8 土拓署於2025年2月至3月舉辦主題展覽「做好斜坡維修，生活安枕無憂」，重點介紹私人斜坡維修的要點。除了派出土力工程師到場為市民解答有關斜坡安全及維修的問題外，亦邀請屋宇署及地政總署的代表（包括屋宇測量師、結構工程師、高級產業主任）參與，為市民提供更全面的資訊。

圖27：「做好斜坡維修，生活安枕無憂」專題展覽（取自土拓署網站）



常設活動

5.9 除了專題活動外，土拓署亦常設多項有關斜坡安全的公眾教育活動，向社會各階層廣泛宣傳斜坡安全訊息。

「香港斜坡安全」專題網站

5.10 土拓署設立了「香港斜坡安全」專題網站[9]，一站式向公眾提供各項斜坡安全措施、數據庫、刊物及教學材料、活動資訊、宣傳短片等。

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

圖 28：「香港斜坡安全」專題網站擷圖
（取自土拓署網站）



展覽及講座

5.11 土拓署定期舉辦座談會、講座及培訓課程，以及到學校舉辦斜坡安全講座及展覽。2025 年 4 月至 7 月，土拓署在全港小學舉辦「斜坡維修保養繪畫比賽」，以提高學生對課題的認識。

5.12 土拓署與物監局持續深化協作，除協助該局制訂斜坡維修指引外，亦透過一系列專業講座，向私人斜坡業主講解斜坡維修問題，以更有效地支援私人業主。例如在 2024 年 8 月，土拓署圍繞「守護物業安全」主題，向超過 2,000 名物業管理業界人士講解斜坡安全管理及維修知識，包括介紹最新的《岩土指南第五冊—斜坡維修指南》，讓前線物業管理從業員了解識別斜坡風險、安排定期檢查及跟進維修工程的具體方法。2025 年 5 月，土拓署於「加強應對極端天氣能力」主題講座，向逾 2,800 名現場及網上參與的物業管理業界人士講解極端天氣可能引發的山泥傾瀉，剖析業界應對極端天氣情況需重點關注的事宜。

製作宣傳片

5.13 土拓署定期在電視和電台播放宣傳片和聲帶。2025 年 3 月，土拓署推出全新一輯宣傳片（**圖 29**），呼籲私人業主緊記定期維修私人斜坡、教導市民使用「斜坡信息系統」查閱人造斜坡或擋土牆的維修責任誰屬，並提醒市民切勿擅自於斜坡上動土、僭建或非法耕種。

圖 29：「維修私人斜坡 保你家宅平安」宣傳片擷圖
（取自土拓署網站）



舉辦導賞團

5.14 因應 1972 年半山寶珊道的嚴重山泥傾瀉事故，土拓署為控制該處山坡的地下水位以免再發生大型山泥傾瀉，設計了一個創新而可持續的地下水位調控系統，名為「寶珊排水隧道」，並在隧道內設立「山泥傾瀉科技展學館」及舉辦公眾導賞團，向公眾傳達斜坡安全的重要性。

圖 30：「寶珊排水隧道—山泥傾瀉科技展學館」
（取自土拓署網站）



5.15 土拓署亦有推展「寶雲道斜坡研習徑」及「何文田斜坡研習徑」的公眾教育項目，向市民展示沿途的斜坡安全及美化措施，包括泥石壩、柔性防護網、泥釘等。公眾亦可參與相關的導賞團活動。

圖 31：「寶雲道斜坡研習徑」擷圖
（取自土拓署網站）



圖 32 及圖 33：「寶雲道斜坡研習徑」沿途的展示
（由公署人員拍攝）

圖 32



圖 33



屋宇署

支援接獲危險斜坡修葺令的業主

5.16 屋宇署在發出危險斜坡修葺令時，除了在修葺令的信件中提供該署負責個案人員及土拓署社區諮詢服務組的聯絡資料，以便業主聯絡及查詢之外，亦會一同附上該署與土拓署出版的《遵從「危險斜坡修葺令」簡易指南》，指南以簡易方式逐步說明私人業主如何能盡快和有效地遵辦命令。

5.17 為進一步推動及協助私人業主遵辦修葺令，屋宇署最近亦推出多項措施，包括於 2026 年 1 月展開研究優化該署網站內相關搜尋功能，方便業主搜尋合適的註冊專業人士及承建商，以處理斜坡修葺事宜，協助業主更快捷了解相關資料，並及早委任註冊專業人士跟進修葺令的工作；以及於 2026 年 1 月起發出的修葺令上提供二維碼連結，方便業主可以直接前往觀看該署制作的「如何遵從危險斜坡修葺令」宣傳短片了解流程，以及清晰知道可尋求的支援。

5.18 此外，就現場環境有限制、需要取得毗鄰地段私人業主同意，以及業主有需要協助的個案，屋宇署除了提供技術上的協助外，亦會派出駐該署社工支援服務隊，以加強協調、解說及聯絡工作。該署亦會通知當區民政事務處，協助與毗鄰地段的業主溝通，並協助有需要的業主成立業主立案法團。

5.19 就所有發出危險斜坡修葺令的個案，包括自願遵辦及代辦工程的個案，屋宇署會在完工信件中提醒業主須定期檢查斜坡。

支援及利便業主委任的註冊專業人士履行工作

5.20 屋宇署在註冊專業人士委任通知書的回覆信件中，鼓勵他們在擬備補救或預防工程建議書前，直接聯絡該署的個案主任，以便安排與該署及土拓署的聯合會議，提前討論不確定的問題，並商討解決方案。

5.21 如私人斜坡的補救或預防工程涉及毗鄰的政府土地（如在政府土地上進行泥釘工程），業主委任的註冊專業人士須直接向地政總署提交申請。屋宇署會積極向註冊專業人士提供技術意見及協調支援。為進一步加強協調及跟進個案進度，自 2024 年起，屋

宇署會定期編製並向地政總署提供涉及在政府土地上進行補救或預防工程、而地政總署仍未完成審批許可申請的個案清單，要求該署盡快處理（**見下文第 5.30 段**）。

5.22 屋宇署已全面推行「電子資料呈交及處理系統」，接收和處理由註冊建築專業人士根據《建築物條例》呈交的圖則及相關申請，包括於私人斜坡進行補救或預防工程的圖則，可以電子方式呈交及處理，無需提交紙本文件，加快工作流程。連同屋宇署在內，共 35 個政府部門及機構，包括土拓署、地政總署，可通過電子系統，即時並同時接收所有種類建築圖則和文件，減省與其他相關部門及機構之間傳遞紙本圖則及文件的需要，加快工作流程，從而提高效率。

網站及社交媒體

5.23 屋宇署已更新有關斜坡安全的網頁頁面[10]，讓公眾更容易了解遵辦危險斜坡修葺令的主要步驟、該署及市區重建局的支援計劃[11]，以及不遵辦的刑罰。該署亦有透過社交媒體進行宣傳及教育。

5.24 屋宇署已制作 4 套有關斜坡安全的短片，並於 2024 年 10 月上載至該署網頁及社交媒體平台。短片的題材包括私人斜坡的保養及維修責任、遵辦危險斜坡修葺令的主要步驟、私人斜坡的「例行維修檢查」及「工程師維修檢查」等。

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

[11] 屋宇署推行「樓宇安全貸款計劃」，向私人樓宇業主提供貸款，以便進行斜坡維修或改善工程。此外，由市區重建局管理的「樓宇復修綜合支援計劃」亦為合資格業主提供資助。

圖 34：「如何遵從危險斜坡修葺令」宣傳片擷圖
（取自屋宇署網站）



5.25 在 2025 年 9 月，屋宇署加強了該署網站內的搜尋功能，涵蓋危險斜坡修葺令的發出及遵從記錄，利便準買家及租戶簡便快捷地搜尋相關資料，藉此加強業主遵辦修葺令的誘因。

協助其他機構制訂指引

5.26 在 2024 年 4 月至 7 月期間，屋宇署向物監局提供有關私人斜坡安全及維修責任的意見，以協助該局制訂、並於同年 7 月發布《斜坡管理工作》操守守則。

5.27 在 2024 年 4 月至 8 月期間，屋宇署向市區重建局提供有關私人斜坡安全及維修注意事項的意見，以協助該局制訂《住宅及綜合用途樓宇保養手冊編製指引及範本》。

地政總署

5.28 地政總署會參與土拓署舉辦的展覽，以及協助制作宣傳片，向公眾宣傳如何使用「斜坡信息系統」查閱斜坡的維修責任誰屬。此外，如接獲有關斜坡維修責任的爭議個案，該署會盡力向提出爭議的業權人解釋該署就鑑辨結果所持的理據，並建議他們如有需要可尋找獨立的專業意見。

5.29 就需在政府土地上進行泥釘工程的私人斜坡，地政總署已自 2022 年起將新泥釘工程條款納入同意書中，更清晰界定業主對泥釘工程的責任，讓業主更清楚容易了解其維修責任，以利便業主作出決定，加快取得署方的許可。

5.30 在公署進行是項主動調查行動期間，地政總署亦已加強與屋宇署的溝通，自 2024 年起就屋宇署向私人地段的業主發出危險斜坡修葺令，而有關補救或預防工程涉及需於政府土地上施工的許可申請個案，建立資料庫。地政總署在檢視屋宇署提供的個案清單後，會立即轉介予相關分區地政處跟進，並把個案清單上呈至高層人員閱覽，監察個案審批進度，以及適時就複雜的個案作出指示。

5.31 就涉及多人共同擁有業權的地段，地政總署亦自 2025 年起豁免需要全部業主簽立許可書，簡化於政府土地上施工的許可審批程序及訂立目標處理時間。地政總署亦已建立許可申請人需要向地政總署提交的文件清單，並聯繫屋宇署向獲發修葺令的業主發放，以協助需要在政府土地上施工的業權人，於接獲修葺令後可盡快向地政總署提交齊備的文件，縮短處理時間。

6

評論及建議

整體評論

6.1 近年，極端天氣不時帶來特大暴雨，增加發生嚴重山泥傾瀉的風險，威脅市民的日常生活，甚至生命和財產。要防範山泥傾瀉，妥善維修及保養人造斜坡最為關鍵。現時，全港約有 61,000 個人造斜坡，包括 38,600 多個政府人造斜坡、15,800 多個私人人造斜坡，以及 6,300 多個混合責任人造斜坡。鑑辨人造斜坡維修責任的工作由地政總署負責。

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

6.3 在是次主動調查行動，公署審閱了大量數據，以及約 50 宗不同類型的個案，包括地政總署鑑辨斜坡維修責任的個案、涉及維修責任爭議的個案、屋宇署的危險斜坡修葺令個案（包括私人業主自行遵辦及屋宇署進行代辦工程的個案）等。公署揀選了其中 10 宗個案作詳細研究，詳情於**附錄**闡述。

6.4 綜合調查所得，公署發現，地政總署就人造斜坡維修責任的鑑辨工作、相關爭議的處理、涉及在政府土地上施工的許可申請

的審批、以及屋宇署就危險斜坡修葺令的發出及跟進以至代辦工程，均有不足之處，尤其處理效率極需改善。而就私人人造斜坡出現維修不足的狀況，土拓署可透過安全篩選研究，加強對業主的教育及支援。此外，私人斜坡風險管理的跨部門執管協作，仍有很大改善的空間。在公署進行調查期間，三個相關部門對公署提出的觀察從善如流，主動提出多項改善措施，公署十分欣賞。公署就各個範疇的具體評論如下：

（一）地政總署就人造斜坡維修責任的鑑辨工作

鑑辨工作需時甚久

6.5 2019 年至 2024 年期間，在地政總署完成的斜坡維修責任鑑辨個案中，約七成需時超過 1 年，更有約一半需時超過 2 年（**第 2.17 段及表 2**）。截至 2025 年 4 月底，更有約 1,830 宗積壓個案的維修責任仍有待鑑辨。單是判斷斜坡應由誰人負責維修便花了數以年計的時間，以事情的性質而言，實屬不合比例。即使考慮了疫情的影響，公署認為，地政總署鑑辨工作的效率仍不理想。

6.6 公署理解，每宗鑑辨個案的性質及複雜程度有所不同，鑑辨工作的所需時間亦因此不同，但過長的鑑辨時間，是會延遲相關責任方負起維修責任的時間，不利保障斜坡安全的工作。

6.7 在公署介入調查後，因應公署提出的關注，地政總署已就需要優先處理的斜坡個案，要求顧問公司在 2 個月內提交鑑辨報告，以讓地政總署能於限期內（即 3.75 個月）向屋宇署提供意見（**第 2.24 及 2.27 段**）。公署亦欣悉，地政總署已為不同複雜程度的鑑辨斜坡維修責任個案訂立處理時間指標，並實施內部監察機制（**第 2.19 段**）。公署建議，地政總署應持續監察這些改善措施的落實情況，務求所有個案均在合理的時間內完成。此外，地政總署應就鑑辨斜坡維修責任需時甚久的個案進行系統性分析，找出常見原因並列出應對措施，以協助署方及其顧問公司加快完成個案。

6.8 除了監察鑑辨個案的完成時間，顧問公司的工作質素亦相當重要。在**個案一**，顧問公司提交鑑辨報告後，地政總署對其結果有疑問，因而建議顧問公司就岩土工程方面徵詢土拓署的意見。顧問公司遂重新擬備並提交報告，令整個鑑辨工作歷時超過 1 年。公署認為，地政總署應分析顧問公司在處理斜坡維修責任鑑辨個

案時常見應注意以及需要加快處理的事項，作出提醒並加以指導，確保顧問公司能妥善地處理鑑辨工作，避免需重複修改及提交報告。

6.9 公署樂見，為處理積壓個案，地政總署現已採取不同措施，包括實施匯報機制、加強監察顧問公司的工作等，並已經在 2025 年底前完成處理所有積壓個案。

精簡跨部門的鑑辨工作流程

6.10 一個新建成或改建的人造斜坡，會先由土拓署釐定斜坡邊界或範圍和登記，然後交由地政總署進行鑑辨維修責任的工作。此外，現有人造斜坡的地籍狀況如有轉變，地政總署亦會重新鑑辨其維修責任。在鑑辨過程中，地政總署需按個別情況向相關部門索取資料及意見。

6.11 公署認為，地政總署及土拓署應共同探討如何精簡鑑辨工作的流程，以及跨部門的資料互換程序，以提升鑑辨工作的效率。公署欣悉，地政總署已於 2025 年 12 月建立一個新的跨部門線上平台，讓顧問公司上載鑑辨報告，供各部門實時在平台上就鑑辨報告內容給予意見及參閱其他部門意見，從而加快意見及資料互換的處理程序。

沒有通知維修責任方鑑辨結果

6.12 地政總署鑑辨小組在完成鑑辨斜坡維修責任並將結果上載至「斜坡信息系統」前，一向不會事先通知被鑑辨為有維修責任的一方。據屋宇署的觀察，有部分業主在獲發危險斜坡修葺令前並不知悉其維修責任，甚至在接獲該署發出的修葺令後就維修責任提出法定上訴。

6.13 公署認為，鑑於地政總署過往不會將鑑辨結果通知維修責任方，部分私人業主有可能因不知悉自己有責任而沒有履行其維修責任，因而導致斜坡失修。若私人業主在屋宇署發出危險斜坡修葺令後才知悉其維修責任，不但早已錯過恆常檢查及維修，更甚的是屆時相關斜坡的結構已變得不穩定甚至危險，直到當刻才處理業主就維修責任可能提出的爭議，從保障安全的角度而言是太遲。

6.14 公署認為，地政總署需要主動向鑑辨個案的維修責任人提供其鑑辨結果，以確保維修責任人及早知悉並履行其維修責任；若有任何維修責任的爭議，便能及早獲得處理。具體而言，就新建斜坡的鑑辨個案以及因地籍狀況改變而需要重新鑑辨的個案，在完成或修訂鑑辨結果後，地政總署應立即將鑑辨結果通知維修責任人。至於過往已鑑辨的個案，由於涉及的斜坡數目龐大，公署認為，地政總署可按相關斜坡的最新情況，分階段向相關私人業主發出通知，並定期檢視進度，讓相關業主知悉其斜坡維修責任。公署欣悉，地政總署對公署的觀察及建議正面及積極，並已展開有關工作（**第 2.33 段**）。

加強跨部門協作以處理維修責任爭議

6.15 處理維修責任的爭議往往涉及大量跨部門的資料及意見提供，被要求提供協助的部門的積極配合，對盡快解決爭議十分重要。在**個案二**，爭議涉及斜坡的實際界線範圍，地政總署便需要求土拓署確認是否需要修改斜坡邊界。由於涉及的地界問題複雜，導致斜坡邊界需作兩次修改，令整個覆檢鑑辨維修責任的時間（由接獲查詢至回覆）需時接近 1 年 5 個月。

6.16 另一方面，如私人業主在屋宇署發出危險斜坡修葺令後才提出維修責任的爭議甚至提出法定上訴，屋宇署作為被爭議的一方便會擔當統籌角色，要求地政總署及土拓署提供資料及專業意見，以解決爭議。在**個案三**，私人業主在屋宇署發出修葺令後提出維修責任的爭議，屋宇署曾嘗試要求地政總署就地界測量提供協助以釐清地界，但地政總署基於資源考慮表示不會提供相關服務，只着屋宇署自行聘用土地測量師。直至屋宇署要求發展局介入，地政總署才提供協助，最後經審視業主提供的資料及理據後決定修改鑑辨結果。屋宇署遂撤銷對該業主發出的修葺令，並根據地政總署最新的鑑辨結果向另一名業主發出修葺令。

6.17 公署認為，毫無疑問，鑑辨斜坡維修責任是地政總署鑑辨小組的職責，而被爭議的亦是該署當初的鑑辨結果，如有任何爭議需要處理，該署實責無旁貸；即使屋宇署已發出危險斜坡修葺令，因而在處理有關爭議時擔當統籌角色，但地政總署仍有責任盡力提供協助，而非置身事外。公署認為，地政總署在**個案三**的表現並不理想，但欣悉該署已作出改善，包括其測繪處自 2020 年 12 月起會為各決策局或部門提供土地界線諮詢的服務，以更好支援各決策局或部門履行法定職能及執法行動。

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

6.19 另一方面，雖然爭議難以完全避免，但公署從不少個案均留意到，在提出爭議的一方提交資料及理據（部分資料或涉及年日久遠或政府沒有備存的資料）後，地政總署會修改其鑑辨結果。事實上，據屋宇署的觀察，部分個案的斜坡維修責任不明確，並存在爭議空間（**第 4.55 段**）。公署建議，三個部門應透過跨部門定期協調會議及地政總署建立的資料庫，仔細分析過往涉及斜坡維修責任爭議的個案，尤其地政總署經覆檢後修改鑑辨結果甚至業主成功上訴的個案，互相交流意見及分享經驗，以從源頭加強鑑辨結果的穩妥性。公署認為，有關工作應由地政總署主導，而土拓署及屋宇署應積極配合。公署欣悉，地政總署將於 2026 年第二季就斜坡維修責任的鑑辨及對私人斜坡的風險管理舉行內部培訓，以加強跨部門協作。

備存涉及維修責任爭議的斜坡個案的數據

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

（二）屋宇署就危險斜坡修葺令的發出及跟進

盡早發出危險斜坡修葺令

6.21 屋宇署在接獲土拓署的轉介後發出危險斜坡修葺令的時間，近年已有明顯改善（**第 4.16 段、4.17 段及表 9**）。2021 年至 2025 年，平均處理時間為 4.9 個月，較屋宇署所訂 8 個月的目標處理時間為短。

6.22 雖然如此，公署認為，現時的整體處理時間仍屬偏長。土拓署基於私人斜坡有安全隱憂才建議屋宇署發出危險斜坡修葺令，故此屋宇署在接獲土拓署的建議後應盡快發出修葺令，命令私人業主進行勘測工作及完成所需的補救或預防工程。公署欣悉，屋宇署經徵詢土拓署的意見後，已於 2026 年 2 月修訂指引，對於性質簡單的個案，屋宇署會在接獲土拓署的轉介後 3 個月內發出危險斜坡修葺令（**第 4.17 段**）。公署建議，屋宇署應就複雜個案，進一步檢視發出危險斜坡修葺令前的各項工作，探討如何精簡程序，以及理順諮詢土拓署及地政總署的過程，以訂立更進取的目標處理時間，盡早發出修葺令。

6.23 公署亦欣悉，為更妥善監察跟進工作，提示職員適時跟進修葺令的發出情況，屋宇署已將發出危險斜坡修葺令的工作列入「樓宇狀況資訊系統」的待辦清單（**第 4.17 段**）。公署建議，主管人員應繼續善用該系統，緊密監察相關職員發出危險斜坡修葺令的進度，確保運作良好。

遵辦時間甚長

6.24 不論第一階段或第二階段修葺令，遵辦時間均數以年計（**第 4.23 段至第 4.26 段，以及表 11 至表 14**）。綜合數據分析及個案研究，公署發現遵辦時間甚長涉及以下各項問題。

業主延誤委任註冊專業人士

6.25 數據顯示，私人業主在獲發第一階段修葺令後，延誤委任註冊專業人士的情況十分嚴重（**表 10 及第 4.19 段**）。公署的個案研究亦顯示同樣問題。在**個案五**，屋宇署雖然已按當時的工作流程及指引，在修葺令到期後（即 7 個月後）向業主發出催辦信，但業主最終在修葺令發出後 22 個月才委任註冊專業人士。期間，屋宇署曾考慮提出檢控，但後來因業主已委任註冊專業人士跟進修葺令的規定，以及其提交的補救或預防工程建議亦已獲批，故決定不作檢控。公署認為，這容易傳遞錯誤訊息，令業主以為延遲遵辦修葺令並無任何後果。屋宇署其後於 2021 年 5 月修訂指引，落實於更早時間發出催辦信：若於命令發出 2 個月後，仍未收到委任註冊專業人士的通知，屋宇署便會向業主發出催辦信。

6.26 就業主遲遲未委任註冊專業人士，屋宇署會積極跟進，包括支援私人業主、作出宣傳及教育，以及在業主無意跟進的情況下

提出檢控。「樓宇狀況資訊系統」的「個案管理與報告平台」亦剛於 2025 年 11 月推出使用，透過系統自動於修葺令限期屆滿時編製催辦信及警告信，取代現時人手擬備信件的安排，從而提升執法效率。

6.27 公署認為，業主委任註冊專業人士只是遵辦修葺令的第一步，假若第一步驟已歷時逾年，更遑論後續的行動。再者，就業主未委任註冊專業人士的個案，並已提出上訴或屋宇署正進行檢控的個案，屋宇署會委任顧問公司定期監察這些斜坡的安全，變相將監察斜坡安全的成本轉嫁予政府。公署認為，就私人業主未有適時委任註冊專業人士的個案，屋宇署應充分利用「樓宇狀況資訊系統」的新功能適時作出跟進，按時發出催辦信及警告信，亦應向有意遵辦修葺令但面對困難的業主加強提供協助；但如業主根本無意遵辦修葺令，便應更果斷採取執管行動。

未及早介入提供協助

6.28 在**個案四**，由屋宇署於 2014 年 10 月發出第一階段修葺令，直至 2024 年 10 月修葺令確認獲得遵辦，前後歷時約 10 年時間。公署分析了事件經過，發現除了有客觀困難，亦有多處問題。先是私人業主用了將近 1 年時間委任註冊專業人士，註冊專業人士首次提交土地勘測報告後，約有 1 年時間沒有任何進展。其後，註冊專業人士多次提交改善工程設計圖則，屋宇署因設計未能符合《建築物條例》的規定而 3 次拒絕其方案，包括其設計影響到毗鄰大廈的走火通道及渠管設施，或泥釘設計需延伸至毗鄰私人土地的範圍內進行而未能取得有關業主的同意。

6.29 該註冊專業人士曾於 2018 年 12 月向屋宇署表達其面對的困難，並再於 2021 年 7 月明確要求屋宇署的社工隊提供協助，但該署以要求超出社工隊的服務範圍表示未能介入。為加速進展及因應毗鄰地段業主的情況，屋宇署於 2023 年 12 月主動聯絡民政事務總署協助毗鄰業主組成業主立案法團，並安排屋宇署社工隊處理聯絡工作。同月，屋宇署亦聯絡土拓署及業主委任的註冊專業人士就改善工程設計舉行會議商討解決方案，最終補救或預防工程的建議書於 2024 年 10 月獲屋宇署批准。

6.30 公署認為，上述個案固然因現場環境限制而影響了補救或預防工程設計的可行性及施工方法，增加了個案的複雜性，但業主委任的註冊專業人士曾清晰表明正面對困難及要求屋宇署派出社

工隊協助，屋宇署於較後階段才提供協助，以解決問題。如該署能更早介入協調，相信可加快進度。公署建議，屋宇署應歸類複雜個案，例如一些需取得毗鄰地段業主的同意或有現場環境限制的個案，並就這些個案加強跟進機制，及早主動介入、作出協調及提供支援，協助面對困難的業主盡快遵辦修葺令。屋宇署回應指，署方正研究優化「樓宇狀況資訊系統」，以便透過該系統對複雜個案進行分類，並由定期會議及不同委員會監察進度，亦已提醒職員適時委派社工隊協助有需要的業主。署方會繼續與土拓署及地政總署研究，訂立定期資料分享及跟進機制，並於協調會議中討論跟進。

重複提交及審批斜坡補救或預防工程建議書

6.31 為遵辦第一階段修葺令，業主委聘的註冊專業人士需在完成勘測斜坡後，向屋宇署提交補救或預防工程建議書。屋宇署需就工程建議書諮詢相關部門的意見，並會將各部門所提出的意見，列於發給註冊專業人士的批准信或拒絕信內，以供備考及跟進。

6.32 從不少個案研究（如**個案四**）中，公署留意到，業主委任的註冊專業人士提交的補救或預防工程建議書不時因未能符合《建築物條例》的規定或技術細節未取得土拓署的同意等而不獲批，導致需多次修訂及重複提交，這個重複申請及審批過程數以年計，無疑耗用了業主、其委任的註冊專業人士以及多個政府部門人員大量的時間及精力，亦會延誤修葺令的遵辦進度，應予改善。公署認為，屋宇署應就業主委任的註冊專業人士所提交的補救或預防工程建議書進行系統性分析，並收集相關部門（包括土拓署及地政總署）的意見，就複雜個案整合常見問題及困難的清單，加強與業界人士溝通，以免建議書因不獲批而需多次重複提交，影響審批效率。與此同時，屋宇署可編製註冊專業人士在審批過程的不同階段應提交的報告及文件核對清單，令業界人士有所依循。屋宇署預計可於 2026 年第三季完成編製相關清單。

6.33 現時，業主委任的註冊專業人士在擬備工程建議書時，視乎情況或需直接聯絡土拓署、地政總署及其他部門，以徵詢意見或尋求批准。公署留意到，屋宇署不時需要向其他部門查詢進度，過程耗時。為加強跨部門溝通及進度監察，公署認為，屋宇署應要求註冊專業人士就危險斜坡修葺令的事宜與其他部門的書信副本抄送該署，確保該署能進一步掌握修葺令的執行情況，並在有需要時介入協調。因應公署的意見，屋宇署已修訂與註冊專業人士的相關標準覆函，明確要求註冊專業人士須將涉及遵辦修葺令而與其他

部門的書信副本抄送屋宇署。

執管工作可予加強

6.34 對於完全無意遵辦修葺令的業主，屋宇署必須果斷採取執法行動，令業主付出代價。公署從不少個案中留意到，在修葺令遵辦期限屆滿後，屋宇署經過多次催辦、警告後考慮提出檢控，實際提出檢控的時間距離修葺令遵辦期限的屆滿日，往往數以年計，更遑論業主被定罪後仍然無意遵辦修葺令而需要該署重複檢控的個案。

6.35 公署欣悉，在公署展開是次調查後，屋宇署展開有關重複檢控的程序的檢討，包括再次發出催辦信、警告信、檢控準則和指標處理時間。公署建議該署盡快完成修訂有關重複檢控的指引，進一步提升執法效率，加強阻嚇力。

未能完全達到處理修葺令的目標

6.36 公署理解屋宇署在執行危險斜坡修葺令時面對的種種困難（**第 4.52 段至第 4.56 段**），亦肯定該署多年來就清理積壓個案所付出的努力及取得的成果（**圖 25 及第 4.50 段**），尤其是近年持續推出優化及改善措施，簡化程序及加強與其他部門的協作及溝通。在斜坡老化及極端天氣的挑戰下，屋宇署必須繼續努力不懈，盡力保障公眾安全。

6.37 每年，屋宇署都會就不同年份已發出但未獲遵辦的修葺令訂立目標。公署欣悉，在 2025 年這一年內，屋宇署共處理（即完成遵辦）107 張未獲遵辦的修葺令，較原訂處理 102 張的目標為多。就該年內所訂的 10 項目標，有 7 項的實際表現超出或貼近目標，但仍有 3 項不達標（**表 21 及第 4.48 段**）。隨著屋宇署在不同方面提出多項改善措施，公署相信，該署處理未獲遵辦的修葺令的表現應有望改善。公署認為，屋宇署應繼續嚴謹地監察危險斜坡修葺令的遵辦情況，適時檢視各項改善措施的成效並作出優化，確保能達到所訂下的工作目標。

（三） 地政總署就政府土地進行工程的許可申請的審批

6.38 不少私人斜坡個案的補救或預防工程涉及在毗鄰政府土地上進行泥釘工程，或相關工程需由私人土地伸延至政府土地，私人業主需要向地政總署申請許可，方可進行工程。

6.39 公署的個案研究顯示，地政總署在審批有關許可申請整體時間較長，當中涉及各種複雜土地問題及申請人回覆遲緩等情況。在**個案八**，業主委任的註冊專業人士於 2021 年 10 月向地政總署提出在政府土地上進行泥釘工程，並申請許可，地政總署直至 2024 年 3 月才批出許可，期間屋宇署共 15 次要求地政總署加快處理。地政總署解釋，由於申請涉及的政府土地部分為已出租的短期租約用地，該署需先與短期租約的承租人商討收回部份已租出的土地以配合工程之用。最終於 2024 年 2 月與短期租約的承租人簽訂協議書後收回相關政府土地，才可於翌月批出許可。

6.40 在**個案六**，屋宇署於 2014 年 1 月發出第二階段修葺令，業主委任的註冊專業人士於同年 10 月提交修訂的補救或預防工程建議書。由於工程建議書的設計涉及將泥釘伸延至毗鄰的政府土地內，註冊專業人士於 2015 年 1 月向地政總署提交在政府土地上施工的許可申請。因相關工程涉及一幅政府計劃於 2016 年出售的住宅用地內，地政總署需就有關影響諮詢相關部門，亦需向註冊專業人士確實工程範圍界線，以確定可出售用地的地界及進行土地測量。在 2016 年 10 月出售土地後，地政總署於 2017 年 2 月就申請諮詢相關部門意見。在處理申請期間，業主委任的註冊專業人士、土拓署及屋宇署均多次要求地政總署盡快批准許可申請，讓工程可盡快動工，保障公眾安全。其後，地政總署於 2019 年 8 月通知業主其申請獲批，由申請提交日期起計，歷時約 4 年 7 個月。但由於 2019 冠狀病毒病疫情影響，業主於許可申請獲批後 24 個月才簽辦相關文件並繳付相關費用。

6.41 在**個案七**，業主委任的註冊專業人士於 2017 年 9 月提出許可申請，地政總署曾於 2018 年 2 月通知註冊專業人士指擬議工程影響政府土地上的行人路、構築物、其他私人地段等，要求修改工程設計和範圍，但註冊專業人士未有回應。及後，該註冊專業人士曾兩次辭任有關工程的職務，每次均相隔數個月後再被重新委聘。期間屋宇署多次作出催辦，但地政總署於 2021 年 3 月表示不支持該申請。其後，註冊專業人士因應地政總署的意見，於 2022 年 7 月向該署提出修訂方案，但由於方案仍然會影響到附近的斜

坡及公共設施，該署建議註冊專業人士考慮進一步修訂方案或其他可行方案。地政總署於 2023 年 7 月（即 1 年後）重申只能在沒有其他可行方案下，方會考慮批准該申請。註冊專業人士及後於 2023 年 9 月及 2024 年 3 月再次提供資料讓地政總署考慮，該署於 2024 年 8 月向註冊專業人士轉述該署及其他部門對許可申請的意見，並於同年 9 月多次催促註冊專業人士回覆。同月，事涉斜坡發生山泥傾瀉，幸好並無引致傷亡。公署認為，審批過程經歷整整 7 年時間，雖然當中涉及註冊專業人士本身引致的延誤，但地政總署的處理效率同樣需改善，而部門間亦有不協調的地方：一方面屋宇署批准註冊專業人士提交的補救或預防工程建議書，另一方面地政總署則要求註冊專業人士修訂其方案，最後斜坡因未能適時進行維修而發生山泥傾瀉。

6.42 公署認為，在上述各宗個案，雖然處理過程曾經歷 2019 冠狀病毒病疫情，對工作進度會有所影響，部份延誤亦因為業主或其註冊專業人士未有及時回應部門的要求或意見所致，但整體而言審批效率仍未如理想。漫長的審批過程不但令有意遵辦修葺令的業主感到氣餒，更會直接影響工程的開展，有損斜坡安全。政府鼓勵業主盡快遵辦危險斜坡修葺令，負責監管的部門更應該以身作則，盡快處理相關許可申請。

6.43 公署欣悉，在公署展開主動調查行動後，地政總署已採取不同改善措施，包括落實監察機制，把個案清單上呈至高層人員閱覽；訂立目標處理時間；以及簡化許可申請程序，豁免過往需要全部業主簽立許可書的要求（**第 5.31 段**）。地政總署表示，上述各項優化措施初見成效，自 2024 年 1 月起由接獲許可申請至批准許可的處理時間已大幅縮減至 8 個月。

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

（四）屋宇署的代辦工程

及早決定代辦工程

6.45 根據屋宇署的指引，如業主已過世、未能尋獲、第二次被檢控，或個案涉及眾多業主而有實際困難難以籌組遵辦修葺令等，該署會在修葺令限期屆滿後 3 個月內或最新判刑後 3 個月內，考慮聘請顧問公司及承建商代失責業主進行代辦工程。

6.46 公署留意到以往曾有個案（如**個案九**及**個案十**）顯示，即使個案符合進行代辦工程的條件，但實際上該署於 1 至 2 年後才就是否進行代辦工程作出決定。屋宇署回應指，在 2017 前，屋宇署一般會採取遊說、協助、提醒及警告的處理策略，透過發出催辦信、警告信及檢控，驅使業主履行命令；就業主有實際困難的個案（例如個案涉及眾多業主而難以籌組遵辦修葺令等），若檢控並非最有效執行方法，才會考慮安排代辦工程。其後，經安排有關資源及優化行動策略，屋宇署於 2017 年至 2019 年增聘多間顧問公司，以代辦工程形式加快處理積壓個案。**個案九**亦屬其中個案之一。另一方面，公署欣悉，在公署進行調查期間，屋宇署已檢視及修訂指引，擴闊安排代辦工程的考慮條件，當中包括如危險斜坡修葺令已發出超過 5 年但經該署多番遊說、協助、提醒、警告及檢控後個案仍沒有實質進展，或個案涉及眾多業主而難以籌組遵辦修葺令等，該署會在檢控同時考慮安排代辦工程。該署亦會進一步檢討署方在業主第二次被檢控後的跟進行動。

6.47 公署認為，就業主因種種理由而無法處理的修葺令個案，屋宇署進行代辦工程，從保障安全角度而言是有實際需要的，而有關決定應盡早作出及落實。雖然在個案層面有適當記錄，但在欠缺整體數據基礎上，公署未能掌握屋宇署在這方面工作的全面情況。有鑑於此，公署建議，屋宇署應就符合進行代辦工程的修葺令個案，妥善備存決定及展開代辦工程的實際時間的相關數據，以作分析及監察之用，避免有延誤作出決定的情況。

進行代辦工程所需時間極長

6.48 屋宇署在 2015 年至 2025 年期間完成 256 宗代辦工程，每年代辦工程平均處理時間由 57 個月至 132 個月不等，遠超屋宇署就簡單的代辦工程所訂的 44 個月目標時間（**第 4.41 段及表 19**）。當中僅 12%的代辦工程的處理時間為 44 個月或以下。

6.49 從個案研究，亦可見部分代辦工程需時甚久的情況。在**個案九**，屋宇署於 2016 年 1 月決定進行代辦工程，經過招標及委聘顧問公司、審批顧問公司在不同階段呈交的測量、評估及設計報告、向地政總署申請簡易臨時撥地等程序，於 2022 年 5 月（即 6 年 4 個月後）才發出施工令，工程最後於 2023 年 11 月完工。

6.50 在**個案十**，屋宇署早於 2010 年 12 月已決定進行代辦工程，但因個案複雜，屋宇署委聘的顧問公司因應部門的意見，需要多次進行額外土地勘測，並根據勘測結果修訂設計報告及補救或預防工程建議書作審批，過程耗用了接近 6 年時間；其後，屋宇署向地政總署申請臨時撥地，又花上 1 年多時間。最終，屋宇署於 2020 年 2 月（即 9 年多後）才發出施工令，工程於 2021 年 11 月完成。

6.51 公署固然理解在某些個案，代辦工程可能有其複雜性，但必須注意的是，獲發修葺令的斜坡已被確認為有結構穩定性問題，而代辦工程往往是在修葺令期限屆滿至少數年後才展開，期間斜坡長期維持有結構穩定性問題，甚或狀況進一步惡化，因此代辦工程是不能拖延處理的。除了上述個案外，數據顯示在部分年度，斜坡代辦工程的平均處理時間竟然超過 10 年，即使考慮到工程可能涉及的複雜性及技術困難，而處理過程亦涉及大量跨部門協調工作，公署認為，處理效率仍然屬太低。屋宇署回應指，那些處理時間較長的個案屬早年積壓及較複雜的個案。該署於 2025 年完成的 44 宗代辦工程中，有 6 宗於「五年計劃」後（即 2022 年 1 月後）決定展開的代辦工程。該些個案由決定展開代辦工程至工程完成的時間，平均為 40 個月，顯示該署近年處理代辦工程的實際情況已有改善。

6.52 公署欣悉，屋宇署同意有必要大幅改善現時進行代辦工程的進度，並為此主動提出及落實一系列精簡程序的措施，以及清理積壓個案，執行情況有所改善（**第 4.37、4.43 及 4.44 段**）。為了取得系統性的改善，公署建議，屋宇署應進一步檢視進行代辦工程的流程，仔細研究每一個環節可予精簡之處，以加快完成代辦工程。由於屋宇署時常需就代辦工程徵詢土拓署及地政總署的意見，兩署應積極配合屋宇署的檢討工作。

6.53 此外，公署認為，屋宇署應正視其代辦工程的顧問公司因所提交的報告及建議書不符合要求而需多次重複提交作審批的問題。該署應透過綜合分析顧問公司過往就代辦工程所擬備的報告

及建議書，以及屋宇署、土拓署及地政總署曾反映的意見，整合常見的問題及需改善之處，與顧問公司分享並加以指導，藉以汲取經驗。

6.54 另一方面，屋宇署在超過三成的代辦工程個案，因涉及政府土地而需向地政總署申請許可（**第 4.45 段**），過往申請及審批亦是數以年計。在公署介入調查後，屋宇署主動與地政總署商討簡化審批的措施（**第 4.47 段**）。據屋宇署的初步觀察，新程序運作良好，大幅縮短處理時間。公署建議，屋宇署及地政總署應在新程序運作一段時間後進行檢討，共同探討及商議可作進一步優化之處，以加強效率。

為代辦工程的目標處理時間訂下更進取的目標

6.55 現時，就簡單的代辦工程個案，屋宇署訂下的目標處理時間為 44 個月，即使扣除保養期及解除顧問公司職務的 7 個月時間，目標處理時間仍長達 30 多個月。相對之下，計及第一階段及第二階段修葺令，屋宇署給予私人業主的遵辦時限為 14 個月。雖然在實際執行上屋宇署會向有困難的業主酌情批准延期，而屋宇署在進行代辦工程時遇到的阻力、限制及所需作出的協調相信亦較多，但屋宇署為署方自己進行的代辦工程訂下明顯較長的目標處理時間，難免令人認為該署過於保守。因應公署的意見，屋宇署於 2026 年 1 月修訂有關指引，簡單的代辦工程個案（例如無現場限制及無需取得毗鄰地段業主同意等）的目標完成時間現已大幅縮短至 27 多個月（**第 3.37 段**）。

6.56 公署認為，屋宇署作為監管私人斜坡安全的主事部門，應高效進行代辦工程，為廣大私人業主樹立榜樣。公署建議，屋宇署應進一步檢討代辦工程各個階段所設定的目標處理時間，務求在可行的情況下訂下更進取的目標。視乎需要，該署可因應個案的不同複雜程度訂下相應的目標處理時間。

（五）土拓署就私人人造斜坡的安全篩選研究

6.57 在「長遠防治山泥傾瀉計劃」下，土拓署會按其風險評級系統，每年揀選 100 個私人人造斜坡進行安全篩選研究。除了將有重大損壞跡象或潛在危險的斜坡轉介屋宇署以發出危險斜坡修葺令外，就在維修保養方面有不足的斜坡，土拓署會因應個別情況

考慮是否需要向相關私人業主發出斜坡維修勸諭信，指出斜坡的問題及需要維修的事項。

私人斜坡維修不足

6.58 在 2020 年至 2024 年期間，在被揀選進行安全篩選研究的私人斜坡中，每年平均有約 69%的斜坡在維修保養方面有所不足。公署留意到，土拓署有就當中約六成的個案向有關業主發出勸諭信（**表 6**）。

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

適時跟進獲發斜坡維修勸諭信的私人斜坡

6.60 與此同時，公署認為，在土拓署發出斜坡維修勸諭信後，更為重要的是妥善跟進相關私人業主有否正視問題，以及早解除所發現的隱患。

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

繼續確保進行安全篩選研究的效率

6.62 土拓署於 2025 年提出逐步增加「長遠防治山泥傾瀉計劃」

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

（六）宣傳及教育

加強物業管理公司的角色

6.63 土拓署、屋宇署及地政總署透過不同渠道為私人斜坡業主提供支援，亦有廣泛進行公眾宣傳及教育，涵蓋的課題包括如何妥善維修保養人造斜坡、如何遵辦危險斜坡修葺令，以及索取有關斜坡維修責任等資訊（**第 5 章**）。

6.64 物業管理公司為其客戶的物業提供物業管理服務時，會涉及管理物業相關的私人斜坡。物監局已制訂《斜坡管理工作》操守守則，說明物業管理公司須為其提供物業管理服務的物業，清楚確認需要由有關業主負責維修的斜坡，並提醒業主及業主組織其負責維修斜坡的責任、作出合適的斜坡管理安排等。鑑於物業管理公司在處理私人斜坡的管理工作上是重要的一員，公署建議，土拓署及屋宇署應與物監局加強合作，推動物業管理公司在維修私人斜坡上擔當更積極的角色，以助業主安排及統籌日常斜坡維修保養以及遵辦危險斜坡修葺令的工作。

豐富宣傳教育的材料

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

（七）私人斜坡整體風險監控工作

分析危險斜坡修葺令的發出和遵辦與山泥傾瀉事故的關連

6.66 土拓署有備存私人斜坡發生山泥傾瀉事故的數據，屋宇署則備存危險斜坡修葺令的相關數據。然而，現時兩署未有整理兩組數據，令分析有局限。舉例而言，每年發生山泥傾瀉事故的私人斜坡，曾否及何時獲發危險斜坡修葺令，修葺令又於何時獲遵辦；私人斜坡進行了修葺令所要求的補救或預防工程後，有否仍然發生山泥傾瀉等。

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

成立常設高層次跨部門工作小組及上呈機制

6.68 從上文可見，私人斜坡的風險監控工作，在多個環節都涉及跨部門協作，部門之間的良好溝通，對有效監管至為關鍵。公署留意到，雖然政府部門就整體斜坡安全工作已設立跨部門的溝通平台[12]，但該平台的職權範圍十分廣泛，參與的部門亦有很多，或未能聚焦私人斜坡風險監控的跨部門協作事宜。私人斜坡的監管不乏複雜個案，單是維修責任便不時引起爭議甚至法律訴訟，業主籌備及安排工程又可能遇上困難，加上屋宇署又需頻繁地進行代辦工程，各個環節涉及的跨部門協作都需要深入討論、仔細理順。

6.69 公署認為，地政總署應加入土拓署和屋宇署的定期協調會議，作為私人斜坡的風險監控工作的常設高層次跨部門工作小組。該工作小組可提供單一平台，讓三個部門就所有相關事宜提出關注、商討對策，迅速解決複雜個案，同時互相分享資訊及經驗，以

[12] 土拓署已成立跨部門斜坡事宜會議，主席為土力工程處處長，成員包括發展局、7 個主要維修政府人造斜坡的部門及屋宇署的代表，以促進部門之間對監察及保障斜坡安全的協作。

持續優化監管工作。公署於上文建議各項加強跨部門協作的措施，亦可以透過這個新平台推展。

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

6.71 此外，如三個部門經商討後仍未能解決部門之間的意見分歧，便應盡快將問題提升至更高層次處理。三個部門一同隸屬發展局，該局應是合適的平台。正如**個案三**顯示，發展局的介入確有助迅速解決部門之間的爭議。公署建議，三個部門應善用現行機制[13]，將部門之間的意見分歧盡早上呈至發展局處理，務求迅速解決問題。

公署的建議

6.72 綜合而言，公署對地政總署、屋宇署及土拓署有以下建議：

地政總署

(1) 就不同複雜程度的斜坡維修責任鑑辨個案訂立的目標處理時間及內部監察機制，持續監察落實情況，務求所有個案均在合理的時間內完成處理（**第 6.7 段**）；

(2) 就鑑辨斜坡維修責任需時甚久的個案進行系統性分析，找出常見原因並列出應對措施，以協助署方及其顧問公司加快完成個案（**第 6.7 段**）；

(3) 分析顧問公司在處理斜坡維修責任鑑辨個案時常見應注意以及需要加快處理的事項，作出提醒並加以指導，確保顧問公司能妥善地處理鑑辨工作，避免需重複修改及提交報告（**第 6.8 段**）；

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

(4) 就新建斜坡的鑑辨個案以及因地籍狀況改變而需要重新鑑辨的個案，在完成或修訂鑑辨結果後，立即將鑑辨結果通知維修責任人（**第 6.14 段**）；

(5) 就過往已鑑辨的個案，按相關斜坡的最新情況，分階段向相關私人業主發出通知，並定期檢視進度，讓相關業主知悉其斜坡維修責任（**第 6.14 段**）；

(6) 就危險斜坡修葺令涉及於政府土地上施工的許可申請，持續檢視申請個案的審批進度，以及新訂立的目標處理時間的實施情況（**第 6.44 段**）；

(7) 持續檢視匯報和監察機制的實施情況，確保主管級人員妥善監督下級人員的工作，如遇上複雜個案應盡快上呈至高層人員介入，確保所有個案均在合理時間內完成審批（**第 6.44 段**）；

(8) 探討進一步優化於政府土地上施工的許可申請及審批程序，以加快業主委任的註冊專業人士取得許可，及早進行斜坡補救或預防工程（**第 6.44 段**）；

(9) 透過屋宇署，向獲發修葺令的業主及其委任的註冊專業人士提供所需資料的清單及申請表，以進一步加快處理許可申請（**第 6.44 段**）；

屋宇署

(10) 就複雜個案，進一步檢視發出危險斜坡修葺令前的各項工作，探討如何精簡程序，以及理順諮詢土拓署及地政總署的過程，以訂立更進取的目標處理時間，盡早發出修葺令（**第 6.22 段**）；

(11) 繼續善用「樓宇狀況資訊系統」，緊密監察職員發出危險斜坡修葺令的進度，確保運作良好（**第 6.23 段**）；

(12) 就私人業主未有適時委任註冊專業人士的個案，充分利用「樓宇狀況資訊系統」的新功能適時作出跟進，按時發出催辦信及警告信，亦應向有意遵辦修葺令但

面對困難的業主加強提供協助；但如業主根本無意遵辦修葺令，便應更果斷採取執管行動（**第 6.27 段**）；

(13) 歸類複雜個案，例如一些需取得毗鄰地段業主的同意或有現場環境限制的個案，並就這些個案加強跟進機制，及早主動介入、作出協調及提供支援，協助面對困難的業主盡快遵辦修葺令（**第 6.30 段**）；

(14) 就業主委任的註冊專業人士所提交的補救或預防工程建議書進行系統性分析，並收集相關部門（包括土拓署及地政總署）的意見，就複雜個案整合常見問題及困難的清單，加強與業界人士溝通，以免建議書因不獲批而需多次重複提交，影響審批效率（**第 6.32 段**）；

(15) 編製註冊專業人士在審批過程的不同階段應提交的報告及文件核對清單，令業界人士有所依循（**第 6.32 段**）；

(16) 要求註冊專業人士就危險斜坡修葺令的事宜與其他部門的書信副本抄送屋宇署，確保該署能進一步掌握修葺令的執行情況，並在有需要時介入協調（**第 6.33 段**）；

(17) 盡快完成修訂有關重複檢控的指引，包括再次發出催辦信、警告信、檢控準則和指標處理時間，進一步提升執法效率，加強阻嚇力（**第 6.35 段**）；

(18) 繼續嚴謹地監察危險斜坡修葺令的遵辦情況，適時檢視各項改善措施的成效並作出優化，確保能達到所訂下的工作目標（**第 6.37 段**）；

(19) 就符合進行代辦工程的修葺令個案，妥善備存決定及展開代辦工程的實際時間的相關數據，以作分析及監察之用，避免有延誤作出決定的情況（**第 6.47 段**）；

(20) 進一步檢視進行代辦工程的流程，仔細研究每一個環節可予精簡之處，以加快完成代辦工程（**第 6.52 段**）；

(21) 透過綜合分析顧問公司過往就代辦工程所擬備的報告及建議書，以及屋宇署、土拓署及地政總署曾反映的意見，整合常見的問題及需改善之處，與顧問公司分享並加以指導，藉以汲取經驗（**第 6.53 段**）；

(22) 進一步檢討代辦工程各個階段所設定的目標處理時間，務求在可行的情況下訂下更進取的目標（**第 6.56 段**）；

土拓署

(23) 就在安全篩選研究中被發現在維修保養方面有輕微不足的私人斜坡，加強對相關業主的宣傳教育，鼓勵他們持之以恆地做好維修工作，減低山泥傾瀉風險（**第 6.59 段**）；

(24) 研究就發出斜坡維修勸諭信和資訊單張訂立目標處理時間，務求將安全篩選研究中所發現的問題，盡早向相關私人業主反映（**第 6.59 段**）；

(25) 繼續積極跟進所有獲發斜坡維修勸諭信的個案，並向有需要的私人業主給予支援（**第 6.61 段**）；

(26) 在逐步增加安全篩選研究的工作目標的同時，確保工作效率不會受影響，並在大力應用科技下，更精準地揀選私人人造斜坡及更有效率地進行安全篩選研究（**第 6.62 段**）；

跨部門協作

(27) 地政總署及土拓署應共同探討如何精簡鑑辨工作的流程，以及跨部門的資料互換程序，以提升鑑辨工作的效率（**第 6.11 段**）；

(28) 三個部門應就涉及斜坡維修責任爭議的個案設立監察機制，確保所有跨部門的資料交換及意見諮詢適時進行，並加強職員培訓，確保部門之間在有需要時會積極向其他部門提供所需協助，盡快解決爭議（**第 6.18 段**）；

(29) 三個部門應透過跨部門定期協調會議及地政總署建立的資料庫，仔細分析過往涉及斜坡維修責任爭議的個案，尤其地政總署經覆檢後修改鑑辨結果甚至業主成功上訴的個案，互相交流意見及分享經驗，以從源頭加強鑑辨結果的穩妥性。有關工作應由地政總署主導，而土拓署及屋宇署應積極配合（**第 6.19 段**）；

(30) 地政總署及屋宇署應建立溝通機制，備存涉及維修責任爭議的斜坡個案數目及有關數據（包括處理時間），以作分析及監察之用（**第 6.20 段**）；

(31) 就代辦工程涉及政府土地的許可申請，屋宇署及地政總署應在新的申請及審批程序運作一段時間後進行檢討，共同探討及商議可作進一步優化之處，以加強效率（**第 6.54 段**）；

(32) 土拓署及屋宇署應與物監局加強合作，推動物業管理公司在維修私人斜坡上擔當更積極的角色，以助業主安排及統籌日常斜坡維修保養以及遵辦危險斜坡修葺令的工作（**第 6.64 段**）；

(33) 土拓署及屋宇署應繼續有系統地總結經驗，整理私人業主在進行日常斜坡維修保養及遵辦危險斜坡修葺令時普遍遇到的問題及樽頸，將相應的對策加入在宣傳教育的材料中，以提升業主進行日常維修保養及遵辦修葺令的能力（**第 6.65 段**）；

(34) 土拓署及屋宇署應善用「智慧斜坡記錄冊」，有系統地分析危險斜坡修葺令的發出和遵辦與山泥傾瀉事故的關連（**第 6.67 段**）；

(35) 地政總署應加入土拓署和屋宇署的定期協調會議，作為私人斜坡的風險監控工作的常設高層次跨部門工作小組，以加強協作（**第 6.69 段**）；

(36) 三個部門應就不同類別的工作編製個案清單，列出尚待其他部門提供資料及意見的個案，並透過上文**第 6.72(35)段**的工作小組盡快商討及處理積壓的個案（**第 6.70 段**）；以及

(37) 三個部門應善用現行機制，將部門之間的意見分歧盡早上呈至發展局處理，務求迅速解決問題（**第 6.71 段**）。

鳴謝

6.73 公署調查期間，獲土拓署、地政總署及屋宇署全力配合，以及關注此課題的市民提供寶貴意見，申訴專員謹此致謝。

申訴專員公署
檔案編號：DI/480
2026 年 3 月

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

Facebook.com/Ombudsman.HK

Instagram.com/Ombudsman_HK

圖表目錄

圖 / 表	標題	頁數
圖 1	柔性防護網（公署人員拍攝）	3
圖 2	泥石壩（公署人員拍攝）	4
圖 3	地政總署的「斜坡維修責任信息系統網站」（取自地政總署網站）	5
圖 4	鑑辨人造斜坡維修責任的工作流程	9
圖 5	《斜坡維修指南》（取自土拓署網站）	17
圖 6	一般斜坡維修工程（取自土拓署網站）	17
圖 7	裝設了泥釘的斜坡（取自土拓署網站）	21
圖 8 及圖 9	私人人造斜坡維修前及維修後的示例（由屋宇署提供）	22
圖 10	土拓署經安全篩選研究確認需轉介屋宇署的私人人造斜坡的數目	31
圖 11 及圖 12	屋宇署接獲的投訴所涉及的樹木及私人人造斜坡（由公署人員拍攝）	32
圖 13 及圖 14	事涉人造斜坡的情況（由公署人員拍攝）	33
圖 15 及圖 16	事涉斜坡進行工程前及工程後的狀況（由屋宇署提供及公署人員拍攝）	42
圖 17 及圖 18	屋宇署及土拓署視察事涉斜坡（由公署人員拍攝）	42
圖 19	事涉人造斜坡在進行代辦工程前的狀況（由屋宇署提供）	49
圖 20 及圖 21	事涉人造斜坡在視察當日的狀況（由公署人員拍攝）	49

圖 / 表	標題	頁數
圖 22	現場的監察儀器（由公署人員拍攝）	50
圖 23 及圖 24	事涉人造斜坡在維修後的狀況（由屋宇署提供）	50
圖 25	未獲遵辦的危險斜坡修葺令的數目	56
圖 26	「回顧歷史，居安思危：『六一八』山泥傾瀉事故 50 年」專題展覽海報（取自土拓署網站）	60
圖 27	「做好斜坡維修，生活安枕無憂」專題展覽（取自土拓署網站）	61
圖 28	「香港斜坡安全」專題網站擷圖（取自土拓署網站）	62
圖 29	「維修私人斜坡 保你家宅平安」宣傳片擷圖（取自土拓署網站）	63
圖 30	「寶珊排水隧道—山泥傾瀉科技展學館」（取自土拓署網站）	63
圖 31	「寶雲道斜坡研習徑」擷圖（取自土拓署網站）	64
圖 32 及圖 33	「寶雲道斜坡研習徑」沿途的展示（由公署人員拍攝）	64
圖 34	「如何遵從危險斜坡修葺令」宣傳片擷圖（取自屋宇署網站）	67
表 1	「斜坡信息系統」中三類斜坡的數目	6
表 2	地政總署鑑辨人造斜坡維修責任的個案數目及處理時間	11
表 3	地政總署其中一名顧問公司的表現	12
表 4	代辦工程的流程及目標完成時間	26

圖 / 表	標題	頁數
表 5	土拓署因無法進入私人土地視察而向私人人造斜坡業主發出通知的數目	29
表 6	土拓署向私人人造斜坡業主發出斜坡維修勸諭信的數目	30
表 7	屋宇署接獲斜坡安全的舉報數目	32
表 8	屋宇署就土拓署轉介個案的跟進（截至 2025 年 12 月）	34
表 9	屋宇署由接獲土拓署轉介至發出第一階段修葺令的所需時間	35-36
表 10	斜坡業主就第一階段修葺令委任註冊專業人士所需時間（截至 2025 年 12 月）	37
表 11	第一階段修葺令的遵辦情況	38
表 12	遵辦第一階段修葺令所需時間（截至 2025 年 12 月）	39
表 13	第二階段修葺令的遵辦情況	40
表 14	遵辦第二階段修葺令所需時間（截至 2025 年 12 月）	41
表 15	屋宇署的整體檢控數據	44
表 16	屋宇署再次提出檢控的數據	45
表 17	已完成及正在進行的代辦工程的數目	46
表 18	正進行代辦工程的修葺令數目（截至 2025 年 12 月）	47
表 19	代辦工程的平均處理時間	51

圖 / 表	標題	頁數
表 20	涉及跨部門協作的代辦工程數目	53
表 21	屋宇署就處理未獲遵從的危險斜坡修葺令2025年1月至12月的目標及實際表現	54-55
表 22	期限已屆滿但仍未獲遵辦的危險斜坡修葺令的進展（截至2025年12月）	55

附錄

附錄

個案研究

個案（一）、（二）及（三）：斜坡維修責任鑑辨工作

個案（一）

日期	部門的行動
1997 年 6 月	• 事涉斜坡的斜坡分段編號 1 位於鄉郊建屋地段第 A 號（「地段 A 號」），斜坡分段編號 2 則位於花園地段第 B 號（「地段 B 號」）。根據「擁有者負責」的鑑辨原則，地政總署鑑辨小組判斷斜坡分段編號 1 及斜坡分段編號 2 分別由地段 A 號及地段 B 號的業權人負責維修。
2022 年 4 月	• 「斜坡信息系統」內的自動檢測地籍狀況轉變的程式，識別到事涉斜坡的所在地及附近位置的地籍狀況有所轉變（即地段 B 號轉變成未批撥政府土地），故地政總署鑑辨小組需重新審視該斜坡的維修責任。 • 地政總署鑑辨小組初步認為個案的鑑辨工作較複雜，除了需參閱地籍狀況及土地文件外，還要考慮其他因素，包括檢索分區地政處的削坡證據、分析屋宇署的建築圖則以及土木工程拓展署（「土拓署」）就岩土工程方面的專業意見。鑑辨小組遂將個案轉交顧問公司處理。
2022 年 10 月	• 顧問公司蒐集資料後，向地政總署鑑辨小組、該署的法律諮詢及田土轉易處和測繪處、屋宇署和土拓署提交事涉斜坡的維修責任建議報告，初步建議斜坡分段編號 1 的維修責任人仍然為地段 A 號的業權人，而位於未批撥政府土地上的斜坡分段編號 2 的維修責任，則建議由地政總署負責。
2022 年 12 月	• 地政總署鑑辨小組認為事涉斜坡的形成可能與地段 A 號的發展有關，故建議顧問公司就岩土工程方面

個案（一）

日期	部門的行動
	徵詢土拓署的專業意見。
2023 年 2 月	• 顧問公司在取得土拓署的意見後，重新擬備和提交事涉斜坡的維修責任報告。 • 因應土拓署指事涉斜坡的形成對興建地段 A 號的建築物是不可或缺的，故建議整個事涉斜坡的維修責任方為地段 A 號的業權人。
2023 年 2 月至 4 月	• 地政總署鑑辨小組、屋宇署及土拓署對修改後的維修責任報告沒有意見。
2023 年 5 月	• 事涉斜坡經修訂的維修責任建議獲接納。
2023 年 8 月	• 鑑辨結果經整理後上傳至「斜坡信息系統」。

個案（二）

日期	部門的行動
2004 年 3 月	• 根據「斜坡信息系統」，事涉斜坡於 2004 年被鑑辨並分為兩部分：北面部分（斜坡分段編號 1）位於鄉郊建屋地段某號 A 分段（「A 段」）內，由 A 段的業權人負責維修；以及南面部分（斜坡分段編號 2）位於鄉郊建屋地段某號餘段（「餘段」）內，由餘段的業權人負責維修。
2022 年 4 月	• 餘段的業權人要求地政總署覆檢斜坡分段編號 2 的維修責任。 • 該業權人指，根據認可土地測量師於 2018 年編製並已在同年獲得地政總署分區測量處確認收悉的土地界線測量記錄圖及測量報告，事涉斜坡並不在餘段的範圍內，故他不應負起維修責任。
2022 年 5 月	• 由於問題涉及斜坡的實際界線範圍，地政總署鑑辨小組要求土拓署檢查並確認有關的斜坡邊界是否需要修改。土拓署回覆並無更新。
2022 年 7 月	• 因應餘段業權人的要求，鑑辨小組要求土拓署再次檢視事涉斜坡邊界。
2022 年 10 月及 11 月	• 土拓署通知事涉業權人已更新斜坡邊界。其後亦回覆鑑辨小組。
2023 年 1 月	• 由於鑑辨小組認為斜坡邊界與地段邊界不符，遂要求土拓署再次檢視事涉斜坡邊界及修改。
2023 年 3 月及 4 月	• 土拓署通知餘段業權人，已再更新事涉斜坡邊界記錄。其後亦回覆鑑辨小組。
2023 年 8 月	• 修訂後的斜坡範圍只位於 A 段和鄉郊建屋地段某號 B 分段（「B 段」）內，而不牽涉餘段。鑑辨小組覆檢後，修正了事涉斜坡的維修責任：A 段業權人及

個案（二）

日期	部門的行動
	B 段業權人分別為斜坡分段編號 1 及斜坡分段編號 2 的維修責任方。
2023 年 9 月	• 「斜坡信息系統」記錄作出更新，地政總署鑑辨小組亦已通知餘段的業權人有關結果。

個案（三）

日期	部門的行動

2014 年 2 月	• 根據當時的土地類別圖，事涉斜坡坐落於三處範圍：
	  • 斜坡分段編號 1：丈量約份第甲約地段第 A 號（「地段 A」）；
	  • 斜坡分段編號 2：丈量約份第甲約地段第 B 號 i 段（「地段 B(i)」）；及
	  • 斜坡分段編號 3：丈量約份第甲約地段第 B 號 ii 段。
	• 斜坡維修責任的鑑辨結果為各分段的維修責任由各地段的業權人負責。

2016 年 1 月	• 屋宇署就斜坡分段編號 2 向地段 B(i)的業權人發出危險斜坡修葺令。
2018 年 2 月	• 地段 B(i)的業權人去信屋宇署指，事涉斜坡並不在地段 B(i)地界內。他曾在 2015 年聘請認可土地測量師測量相關地界，以及向地政總署的分區測量處提交地界重置報告書，內容指該斜坡應在地段 A 的範圍內。
2018 年 2 月至 8 月	• 就地段 B(i)業權人提出地界的爭議，屋宇署諮詢地政總署（包括分區地政處、分區測量處及鑑辨小組）及土拓署，以釐清地界及事涉斜坡的維修責任。 • 地政總署回應地段 B(i)的業權人，指該署無義務去審查及無權限去核准由業權人提交、其認可土地測量師擬備有關重置地界的測量報告。另外，就屋宇署要求釐清地界，地政總署要求屋宇署自行聘請獨立認可土地測量師，就危險斜坡修葺令作相關地界測量。

個案（三）

日期	部門的行動
2019 年 3 月 至 4 月	• 屋宇署將個案上呈發展局，要求地政總署協助提供土地界線測量服務，以支援相關危險斜坡修葺令的工作。
2019 年 8 月 至 9 月	• 經審閱地段 B(i)的業權人聘請的認可土地測量師對相關地界的測量報告後，地政總署分區測量處通知屋宇署，確定斜坡分段編號 2 並非位於地段 B(i)，而是在地段 A 範圍內。就此，屋宇署要求地政總署鑑辨小組覆檢事涉斜坡的維修責任。 • 地政總署鑑辨小組認為，整個斜坡位於地段 A 內，因此維修責任屬地段 A 的業權人，並於 2019 年 9 月通知屋宇署。
2020 年 4 月	• 土拓署就事涉斜坡的狀況，修訂有關發出危險斜坡修葺令的建議。
2020 年 8 月	• 屋宇署就事涉斜坡向地段 A 的業權人發出危險斜坡修葺令，同時撤銷 2016 年 1 月向地段 B(i)的業權人所發出的危險斜坡修葺令。
2021 年 3 月	• 就地段 A 業權人質疑上述更改地界的決定及提交另一份地界測量報告，屋宇署諮詢土拓署及地政總署（分區地政處、測量處及鑑辨小組）。
2021 年 3 月 至 2024 年 11 月	• 就有關地界更改事宜及斜坡的建造，地段 A 業權人多次去信屋宇署及地政總署提供理據及資料，亦多次與兩署會面商討。 • 地政總署鑑辨小組基於土拓署的資料（即已註冊的斜坡邊界）及相關地段的邊界，認為事涉斜坡位於地段 A 內，故此應由地段 A 業權人負責維修。屋宇署基於地政總署鑑辨小組的回覆，決定維持向地段 A 業權人發出危險斜坡修葺令，並多次提醒他須遵辦該命令及延誤遵辦的後果。

個案（三）

日期	部門的行動
	• 屋宇署於 2021 年 12 月考慮向地段 A 業權人提出檢控，並於 2023 年 9 月向該業權人發出傳票。由於法律意見認為當時事涉斜坡的維修責任爭議尚未釐清，且該業權人有合理辯解不遵守修葺令，屋宇署遂於 2024 年 11 月撤回檢控行動。
2025 年 2 月	• 由於事涉斜坡的維修責任爭議尚未釐清，屋宇署在考慮法律意見並徵得土拓署的同意後，撤銷 2020 年 8 月向地段 A 的業權人發出的危險斜坡修葺令，但指在適當情況下，可再次向他發出新的命令。 • 土拓署已要求新聘請的顧問公司就最新的地界資料重新審視該個案。

個案（四）至（八）：危險斜坡修葺令

個案（四）

日期	部門採取的跟進行動
2013 年 1 月及 4 月	• 土拓署建議屋宇署向負責維修事涉斜坡的地段業主發出危險斜坡修葺令。 • 就屋宇署要求澄清毗鄰地段與事涉斜坡的關係，土拓署回覆事涉斜坡的相關資料。
2014 年 10 月	• 屋宇署向事涉地段業主發出第一階段的危險斜坡維修葺令。
2014 年 12 月及 2015 年 1 月	• 業主委任的顧問公司呈交斜坡的地質評估報告。 • 顧問公司向屋宇署表示，已提醒業主聘請註冊專業人士進行修葺令的設計及改善工程。
2015 年 7 月	• 由於未有接獲業主委任註冊專業人士的通知，屋宇署向其發出催辦信。
2015 年 9 月	• 業主委任註冊專業人士（認可人士、註冊岩土工程師及註冊結構工程師）。
2016 年 5 月	• 業主委任另一名認可人士，之前委任的岩土工程師亦同時獲委任為註冊結構工程師。
2016 年 9 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交土地勘測報告。
2017 年 9 月及 10 月	• 註冊專業人士向屋宇署重新提交展開土地勘測工程的申請及土地勘測報告。
2017 年 12 月、2018 年 2 月及 3 月	• 註冊專業人士呈交、撤回及重新呈交詳細設計報告及改善工程設計圖則。

個案（四）

日期	部門採取的跟進行動
2018 年 5 月	• 屋宇署不批准註冊專業人士於 2018 年 3 月呈交的改善工程設計圖則，因設計影響毗鄰大廈的走火通道及渠管設施，未能符合《建築物條例》的規定。
2018 年 7 月	• 屋宇署向業主發出催辦信，要求他在兩個月內提交補救或預防工程建議書，否則會考慮提出檢控。
2018 年 8 月及 9 月	• 註冊專業人士重新呈交詳細設計報告及改善工程設計圖則。 • 屋宇署不批准該改善工程設計圖則，因技術細節未取得土拓署的同意，以及設計影響毗鄰大廈的渠管設施等，未能符合《建築物條例》的規定。
2018 年 10 月	• 屋宇署向業主發出催辦信，要求他在兩個月內提交補救或預防工程建議書，否則會考慮提出檢控。
2018 年 12 月	• 註冊專業人士向屋宇署指出，由於現場環境狹窄（僅 1.5 米寬）及佈滿地下渠管，技術上或需採用泥釘工程進入毗鄰私人土地，並會於獲得毗鄰地段業主的同意後，重新呈交改善工程設計圖則。
2019 年 10 月及 12 月	• 註冊專業人士再呈交詳細設計報告及改善工程設計圖則。
2020 年 1 月	• 屋宇署不批准註冊專業人士於 2019 年 12 月呈交的改善工程設計圖則，指設計仍影響毗鄰大廈的渠管設施，未能符合《建築物條例》的規定。
2021 年 5 月	• 鑑於進度仍未如理想，屋宇署向業主發出警告信，指其所委任的註冊專業人士仍未能就修葺令所需的工程的開展提供可接受及明顯的進度，而且無合理辯解，該署正考慮提出檢控。

個案（四）

日期	部門採取的跟進行動
2021 年 6 月及 7 月	• 註冊專業人士再向屋宇署解釋改善工程設計上遇到的困難及難以取得毗鄰地段所有業主的同意，並表示已向區議員尋求協助。 • 註冊專業人士向屋宇署指暫時取得了部分業主的同意，要求屋宇署的社工隊協助。
2021 年 10 月及 11 月	• 註冊專業人士向屋宇署報告進度及就修葺令的遵辦期限申請延期半年，獲屋宇署批准延期至 2022 年 5 月。 • 屋宇署並回覆註冊專業人士，其要求超出社工隊的服務範圍，故社工隊未能提供協助。
2022 年 5 月	• 註冊專業人士向屋宇署報告進度及就修葺令的遵辦期限進一步申請延期半年，獲屋宇署批准延期至 2022 年 11 月。
2022 年 11 月及 12 月	• 註冊專業人士向屋宇署報告進度及就修葺令的遵辦期限進一步申請延期半年。獲屋宇署批准延期至 2023 年 5 月。 • 註冊專業人士向屋宇署提交地質勘測報告，證明斜坡與毗鄰地段有關，要求屋宇署覆查維修責任。就此，屋宇署向土拓署查詢修葺令的覆查建議。
2023 年 6 月及 7 月	• 註冊專業人士向屋宇署報告進度及就修葺令的遵辦期限進一步申請延期半年。獲屋宇署批准延期至 2023 年 12 月。 • 土拓署回覆屋宇署，表示有關修葺令維持不變及仍然有效。
2023 年 9 月	• 註冊專業人士（認可人士）通知屋宇署其呈辭的決定。
2023 年 11 月至 12 月	• 屋宇署去信業主委聘的顧問公司，指土拓署表示修葺令仍然有效，要求顧問公司報告最新情況及委任新的

個案（四）

日期	部門採取的跟進行動
	註冊專業人士（認可人士）。 • 屋宇署亦致電顧問公司，商討協助聯絡毗鄰地段的業主。 • 業主委聘新的註冊專業人士（認可人士）。
2023 年 12 月	• 屋宇署決定派出社工隊協助處理個案的相關聯絡工作。 • 屋宇署聯絡民政事務總署尋求協助，聯絡毗鄰地段的業主及成立業主立案法團。 • 屋宇署聯絡土拓署及顧問公司，就改善工程設計會面商討解決方案。
2024 年 1 月	• 註冊專業人士就修葺令的遵辦期限向屋宇署申請延期，以取得毗鄰地段業主對有關工程的同意書，以及擬備補救或預防工程建議書。屋宇署批准延期至 2024 年 7 月。
2024 年 5 月及 7 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交初步改善工程時間表及補救或預防工程建議書。
2024 年 8 月至 9 月	• 在跨部門支援下，註冊專業人士向屋宇署提交毗鄰地段物業的業主立案法團對事涉斜坡進行工程的不反對同意信。 • 屋宇署就補救或預防工程建議書徵詢土拓署及渠務署意見。 • 屋宇署與註冊專業人士代表會面，提供對補救或預防工程建議書內涉及結構和渠務方面的設計的意見，以便其跟進。 • 土拓署及渠務署不反對接納補救或預防工程建議書。 • 屋宇署批准補救或預防工程建議書。
2024 年 10 月	• 屋宇署通知業主第一階段的修葺令已獲遵從。

圖 1 至圖 4：屋宇署提供有關個案（四）
所涉的斜坡於維修前及維修後的圖片

圖 1：事涉斜坡維修前



圖 2：事涉斜坡維修前

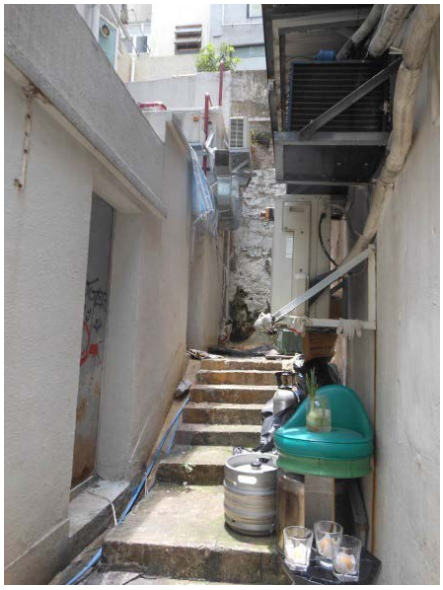


圖 3：事涉斜坡維修大致完成



圖 4：事涉斜坡維修大致完成



個案（五）

日期	部門採取的跟進行動
2015 年 7 月	• 屋宇署向負責維修事涉斜坡的地段業主發出第一階段的危險斜坡修葺令。
2016 年 2 月及 4 月	• 屋宇署向業主發出催辦信及警告信，指仍未接獲其委任註冊專業人士的通知，並在警告信中表示，該署正考慮提出檢控。
2016 年 11 月	• 屋宇署考慮啟動檢控行動。
2017 年 5 月	• 註冊專業人士向屋宇署呈交委聘通知書及展開土地勘測工程通知書。
2017 年 8 月至 9 月	• 屋宇署確認土地勘測工程已完工，並要求註冊專業人士提交工程時間表及盡快完成修葺令的要求。
2017 年 10 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交工程時間表，根據該時間表，改善工程計劃擬於 2017 年 11 月中提交。
2018 年 1 月	• 屋宇署監察到註冊專業人士未能按原定進度執行後，立即去信註冊專業人士，指其未有按工程時間表行事，要求提交修訂時間表。 • 註冊專業人士向屋宇署呈交更新的工程時間表，並表示會於 2018 年 2 月底呈交補救或預防工程建議作審批。
2018 年 3 月及 5 月	• 註冊專業人士就補救或預防工程的建議書向屋宇署呈交表格及圖則。屋宇署認為設計符合《建築物條例》的規定，予以批准。
2018 年 8 月	• 因業主已展現明確遵辦意願並委聘註冊專業人士跟進修葺令要求，其提交的補救建議及相關圖則亦已獲批准，屋宇署決定在現階段不作出檢控。

個案（五）

日期	部門採取的跟進行動
2018 年 10 月	• 屋宇署監察到工程尚未展開，隨即再次提醒業主及認可人士應盡快按批准圖則展開工程。 • 註冊專業人士向屋宇署提交修訂的工程時間表，並表示會於 2019 年 2 月展開工程。
2019 年 1 月及 5 月	• 註冊專業人士分別向屋宇署提交展開工程同意書的申請及展開工程通知書，工程正式進入施工階段。
2019 年 7 月及 9 月	• 註冊專業人士向屋宇署呈交修訂圖則，獲屋宇署批准，確保補救工程的實效性。
2022 年 8 月及 9 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交竣工證明書，及後撤回提交。 • 儘管受疫情影響，屋宇署持續監督進度，並批准註冊專業人士就最新的修訂圖則向屋宇署呈交展開工程同意書。
2023 年 3 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交竣工證明書。
2023 年 5 月	• 屋宇署人員視察後，發現工程仍有欠妥之處，通知註冊專業人士其竣工證明書不獲接納，並臚列欠妥的項目。
2023 年 11 月	• 屋宇署再次去信督促註冊專業人士跟進欠妥之處及完成相關的補救工程。 • 註冊專業人士向屋宇署表示，預計於 2023 年 12 月底完成工程。
2024 年 5 月及 7 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交竣工證明書，及後撤回提交。 • 註冊專業人士向屋宇署呈交修訂圖則，獲屋宇署批准。

個案（五）

日期	部門採取的跟進行動
2024 年 8 月	• 註冊專業人士再次向屋宇署提交竣工證明書。
2024 年 10 月	• 屋宇署人員視察後，發現工程仍有欠妥之處，通知註冊專業人士其竣工證明書不獲接納，並臚列欠妥的項目。
2024 年 11 月	• 在完成所有修正工程後，註冊專業人士重新向屋宇署提交竣工證明書。
2025 年 3 月	• 屋宇署通知註冊專業人士其竣工證明書獲接納，並通知業主相關修葺令已獲遵辦。

圖 5 至圖 6：屋宇署提供有關個案（五）
所涉的斜坡於維修前及維修後的圖片

圖 5：事涉斜坡維修前



圖 6：事涉斜坡維修後



個案（六）

日期	部門採取的跟進行動
2014 年 1 月	• 屋宇署向業主發出第二階段的危險斜坡修葺令，業主須在七個月內（即 2014 年 8 月），按屋宇署 2012 年 3 月 5 日批准的建議，進行及完成相關的補救或預防工程。
2014 年 10 月及 11 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交修訂的補救或預防工程建議書，並獲屋宇署接納。
2015 年 1 月及 2 月	• 由於獲批的工程設計涉及泥釘伸延至毗鄰的政府土地內，註冊專業人士向地政總署提交於政府土地施工的許可申請和提供相關工程圖則。
2015 年 2 月至 9 月	• 由於斜坡的補救或預防工程和擬議泥釘坐落在政府即將在 2016 至 17 年年度內出售的一幅住宅用地內，地政總署就有關影響諮詢相關部門，並在商討後修改出售用地的地界，將斜坡的補救或預防工程的範圍剔除在賣地地界外。 • 地政總署在 2015 年 9 月向註冊專業人士確認其工程範圍界線，以確定出售用地地界及進行土地測量。
2016 年 4 月	• 註冊專業人士向地政總署查詢許可申請的進度，署方回覆指正在處理中。
2016 年 7 月至 10 月	• 政府就相關住宅用地進行招標，並於 10 月售出該地。
2017 年 2 月	• 地政總署就許可申請諮詢相關政府部門的意見。
2017 年 6 月	• 地政總署通知註冊專業人士相關部門的意見（包括規劃署及渠務署的建議），要求註冊專業人士跟進。

個案（六）

日期	部門採取的跟進行動
2017 年 11 月	• 註冊專業人士回覆地政總署，指其理解相關部門沒有反對於政府土地上進行斜坡補救或預防工程，並要求地政總署考慮是否必須取得其許可書。
2018 年 3 月	• 註冊專業人士向地政總署查詢許可申請的進度。
2018 年 4 月	• 地政總署要求註冊專業人士回應 2017 年 6 月渠務署及規劃署的意見，以考慮其許可申請。
2018 年 6 月 至 8 月	• 註冊專業人士就部門意見回覆地政總署及附上圖則作補充說明。 • 地政總署就註冊專業人士的回覆諮詢渠務署及規劃署。 • 屋宇署及地政總署要求渠務署加快審視註冊專業人士的回應。
2019 年 3 月 至 5 月	• 註冊專業人士向地政總署指出，有關泥釘工程是修葺事涉斜坡的唯一可行方案。 • 土拓署回應地政總署的查詢指，屋宇署 2014 年批准的斜坡修葺工程是合適的，並建議地政總署盡快處理註冊專業人士的許可申請，以讓工程可盡快動工以確保公眾安全。
2019 年 7 月 至 2020 年 1 月	• 屋宇署多次要求地政總署加快審批許可申請。 • 地政總署於 8 月通知業主其許可申請獲批，並按《土地（雜項條文）條例》須繳付的挖掘准許證的費用向業主發出繳款單。待業主繳付有關款項，地政總署便會向業主發出相關文件簽署。 • 經地政總署多次催促後，事涉業主於 2019 年 12 月繳款。地政總署於 2020 年 1 月向業主發出批准進入政府土地施工的文件，要求業主簽署。

個案（六）

日期	部門採取的跟進行動
2020 年 4 月	• 地政總署回覆屋宇署，已要求業主簽署進入政府土地施工的相關文件，但業主指該地段現由護老中心承租，因應疫情和政府的建議，自 2020 年 2 月起已禁止任何人進出該處所，故未能展開斜坡修葺工程。地政總署指尚未收到業主簽署的文件。
2020 年 4 月 至 2021 年 6 月	• 屋宇署多次向業主查詢，業主回覆由於疫情關係，仍未能展開斜坡修葺工程，亦未簽署地政總署要求的文件。 • 地政總署多次以信件或致電形式催促業主，盡快簽署及交回進入政府土地的相關文件。
2021 年 6 月	• 鑑於衞生署於 2021 年 5 月放寬安老院舍的指引，屋宇署向業主發出催辦信。
2021 年 9 月	• 地政總署在收到業主簽署進入政府土地的相關文件後，於同月簽署相關文件。
2022 年 1 月	• 屋宇署向註冊專業人士發出催辦信。 • 註冊專業人士向屋宇署提交修訂的補救或預防工程建議書，翌月獲屋宇署接納。 • 就屋宇署有關許可申請的查詢，地政總署回覆指已於 2021 年 9 月向業主發出許可信。
2022 年 5 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交展開工程同意書的申請，獲屋宇署批准。
2022 年 12 月 及 2023 年 1 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交竣工證明書。 • 屋宇署實地視察工程的竣工情況。
2023 年 7 月	• 屋宇署通知業主，修葺令已獲遵從。

圖 7 至圖 10：屋宇署提供有關個案（六）
所涉的斜坡於維修前及維修後的圖片

圖 7：事涉斜坡維修前



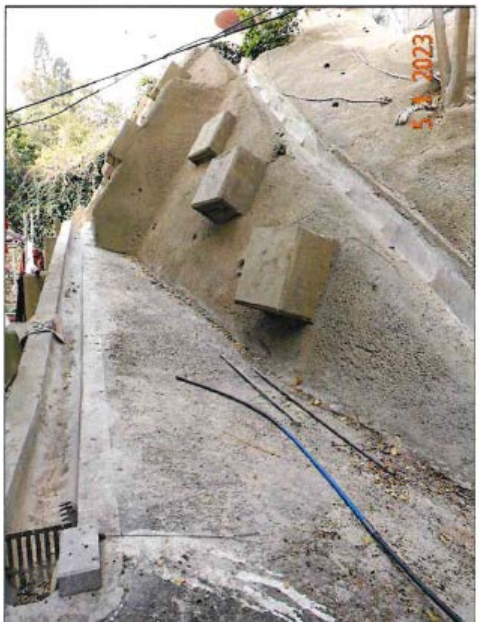
圖 8：事涉斜坡維修前



圖 9：事涉斜坡維修後



圖 10：事涉斜坡維修後



個案（七）

日期	部門採取的跟進行動
2016 年 10 月	• 屋宇署向業主發出第二階段的危險斜坡修葺令，業主須在七個月內（即 2017 年 5 月），按屋宇署 2010 年 8 月 9 日批准的建議，進行及完成相關的補救或預防工程。
2017 年 7 月及 8 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交斜坡修葺工程建議書，涉及泥釘伸延入政府土地。就此，屋宇署徵詢地政總署。地政總署回覆不反對該建議，但註冊專業人士須尋求該署及毗鄰地段業主的同意。
2017 年 9 月	• 屋宇署批准該建議書。 • 註冊專業人士向地政總署提交進入政府土地施工的許可申請。
2017 年 11 月至 2018 年 1 月	• 地政總署要求註冊專業人士提交相關補充資料（包括圖則以清晰顯示擬議工程範圍、業主授權書等）。 • 在接獲註冊專業人士提交的補充資料後，地政總署到場視察。
2018 年 2 月至 3 月	• 地政總署通知註冊專業人士，其擬議工程影響政府土地上的行人路、相當數量的構築物、其他私人地段等，要求註冊專業人士修改工程範圍。註冊專業人士表示同意修改工程的擬議範圍，但之後他未有再回覆地政總署。
2019 年 7 月至 2020 年 1 月	• 屋宇署多次向地政總署查詢有關許可申請的情況。 • 儘管註冊專業人士未有就其擬議工程對附近政府土地上的公共設施和構築物的影響作出回覆，地政總署仍預先進行公眾諮詢工作，以助日後考慮該個案的申請。

個案（七）

日期	部門採取的跟進行動
2020 年 1 月	• 地政總署在得悉註冊專業人士將修訂其擬議工程方案後，要求他提交最新的擬議工程圖則，並就此與業主商討並回覆確認業主同意負責相關範圍日後的維修及保養責任。 • 註冊專業人士（認可人士）向屋宇署提交辭任通知。
2020 年 4 月及 5 月	• 屋宇署監察到業主未有重新委聘註冊專業人士，隨即向業主發出催辦信及警告信，指其註冊專業人士已辭任，但仍未收到其重新委任註冊專業人士的通知及修葺令要求的工程如期完成的通知。該署在警告信中表示，正考慮提出檢控。 • 地政總署聯絡註冊專業人士，以跟進其修訂工程建議，他表示已辭任。該署其後向屋宇署查詢，並請其通知新委任的註冊專業人士（如有），需向地政總署重新遞交申請。
2020 年 9 月	• 業主再次委聘同一名註冊專業人士（認可人士）。
2020 年 11 月及 12 月	• 就進入政府土地施工的許可申請，註冊專業人士向地政總署確認會沿用屋宇署於 2017 年 9 月批准的方案和提交補充資料。
2021 年 2 月	• 屋宇署回覆地政總署指，註冊專業人士已修改 2017 年 9 月獲該署批准的工程圖則，相關修訂圖則亦已於 2021 年 2 月獲屋宇署批核。屋宇署亦確認，有關修改工程所影響的政府土地位置和範圍與 2017 年圖則一樣。
2021 年 3 月	• 地政總署通知註冊專業人士，由於建議書涉及泥釘伸延入政府土地上的臨時構築物的下方，故該署不支持其許可申請。 • 註冊專業人士指有關臨時構築為違例建築工程，要

個案（七）

日期	部門採取的跟進行動
	求地政總署移除，以處理該許可申請。 • 屋宇署要求地政總署盡早通知有關處理該臨時構築物的結果。 • 地政總署諮詢相關部門（包括土拓署）並獲回覆指，所需的斜坡補救或預防工程在技術上是可以避免佔用附近的臨時構築物位處的政府土地。
2021 年 5 月及 7 月	• 屋宇署向地政總署查詢進展。
2021 年 10 月	• 地政總署回覆註冊專業人士，解釋除非有特殊土力工程的技術原因，政府一般不會批准私人業主在其私人土地以外的政府土地上進行地盤平整及斜坡工程。地政總署亦表示，由於在私人土地內有其他可行的斜坡補救或預防工程提案，有關許可申請將不獲受理。
2021 年 12 月	• 註冊專業人士（認可人士）向屋宇署提交辭任通知。
2022 年 1 月及 5 月	• 屋宇署監察到業主未有重新委聘註冊專業人士，隨即向業主發出催辦信及警告信，指其註冊專業人士已辭任，但仍未收到其重新委任註冊專業人士的通知及修葺令要求的工程如期完成的通知。該署在警告信中表示，正考慮提出檢控。
2022 年 6 月至 9 月	• 業主再次委聘同一名註冊專業人士（認可人士）。他向地政總署提出以較短泥釘的修改方案，以避開臨時構築物。 • 註冊專業人士兩度促請地政總署盡早回應其修訂提案。

個案（七）

日期	部門採取的跟進行動
2022 年 10 月 至 2023 年 5 月	• 屋宇署多次向地政總署查詢許可申請的狀況，並要求盡快回覆註冊專業人士。 • 地政總署與註冊專業人士確認受擬議工程影響的政府土地範圍後，指出修訂後的擬議工程方案仍會影響到附近的登記斜坡及公共設施，建議註冊專業人士考慮進一步修訂方案或其他可行方案。
2023 年 5 月 及 6 月	• 註冊專業人士兩度去信促請地政總署盡快批准其修訂方案。他亦提及，屋宇署對工程進度表達關注，而他早於 2017 年 9 月已提出有關申請，認為地政總署的延誤不合理。
2023 年 7 月	• 地政總署回覆註冊專業人士，重申其早前的理據，指只能在沒有其他可行方案下，方會考慮批准相關伸延至政府土地上的斜坡工程。地政總署要求他提供施工期及將修訂方案先行提交屋宇署審批。
2023 年 8 月	• 註冊專業人士向屋宇署提交修訂的工程方案（採用較短的泥釘），並獲屋宇署批准。
2023 年 9 月	• 註冊專業人士回覆地政總署 2023 年 7 月的意見，並再次提交進入政府土地施工許可的申請。
2023 年 11 月 及 12 月	• 註冊專業人士向地政總署查詢申請進度。 • 屋宇署兩度要求地政總署加快該申請。
2024 年 1 月	• 地政總署通知註冊專業人士，就其申請及修訂的工程方案正徵詢其他部門意見。 • 地政總署進行地區諮詢。
2024 年 2 月	• 為回應土拓署的意見，註冊專業人士向屋宇署提交修訂補救或預防工程建議書。屋宇署就該建議書徵

個案（七）

日期	部門採取的跟進行動
	詢地政總署意見。 • 屋宇署批准該建議書。
2024 年 3 月	• 註冊專業人士向地政總署提供由屋宇署批准的修訂建議書，讓地政總署考慮其許可申請。
2024 年 5 月及 7 月	• 屋宇署向地政總署查詢該許可申請的狀況。地政總署回應指正整合政府部門的意見，以及審閱修訂的建議書，或需進一步轉介相關部門。
2024 年 8 月	• 地政總署向註冊專業人士轉述該署及其他部門對許可申請的意見，並要求跟進及回應。
2024 年 9 月	• 屋宇署及地政總署催促註冊專業人士盡快處理部門的意見。 • 事涉斜坡發生小型山泥傾瀉，而在屋宇署接獲該山泥傾瀉事故的通報的數天前，本港曾經歷大驟雨，天文台發出紅色暴雨警告信號，該數天期間本港普遍錄得超過 100 毫米雨量。 • 註冊專業人士（認可人士）提交辭任通知。
2024 年 10 月	• 屋宇署承建商完成緊急斜坡工程，以消除即時危險。 • 屋宇署向業主發出催辦信，要求他盡快重新委任註冊專業人士（認可人士）。 • 地政總署發信給註冊專業人士，由於未有收到任何回覆，許可申請已被視為撤回。
2025 年 1 月	• 屋宇署向業主發出警告信，指仍未接獲其委任註冊專業人士的通知，並表示該署正考慮提出檢控。

個案（七）

日期	部門採取的跟進行動
2025 年 2 月	• 地政總署發信提醒業主申請進入政府土地的許可，以展開有關斜坡工程，但該署其後未有再收到業主回覆。
2025 年 3 月 及 10 月	• 屋宇署決定採取檢控行動。 • 業主在法庭上認罪，被處以罰款 18,230 元。
2025 年 11 月 及 12 月	• 屋宇署向業主發出催辦信，要求他盡快重新委任註冊專業人士。 • 屋宇署向業主發出警告信，指仍未接獲其委任註冊專業人士的通知，並表示該署正考慮提出檢控。
2026 年 2 月	• 業主委聘了註冊專業人士。屋宇署會繼續密切監察此個案的進度。

圖 11：屋宇署提供有關個案（七）

所涉的斜坡於維修前的圖片



個案（八）

日期	部門採取的跟進行動
2013年2月	• 屋宇署向事涉業主發出第一階段的危險斜坡修葺令。
2013年3月 至2019年7月	• 事涉業主就修葺令向建築物上訴審裁小組提出上訴。根據《建築物條例》第44(2)(b)條，在上訴程序進行期間，除非涉及即時危險，否則屋宇署不得強制執行相關命令。此法定程序耗時76個月。最終，上訴審裁小組確認業主撤回上訴，執法程序方可重啟。
2019年8月	• 事涉業主委任註冊專業人士。
2019年12月	• 屋宇署提醒註冊專業人士提交工程計劃書。
2020年4月	• 業主委任新的認可人士，但保留原有的註冊結構工程師及註冊岩土工程師。
2020年8月 及9月	• 屋宇署催促註冊專業人士提交工程時間表及展開土地勘測的日期通知。 • 註冊專業人士提交工程時間表及展開土地勘測的日期通知。
2021年2月	• 屋宇署催促註冊專業人士提交補救或預防工程建議書。
2021年5月 至8月	• 註冊專業人士向屋宇署提交土地勘測的竣工證明書。 • 註冊專業人士向屋宇署提交補救或預防工程建議書，涉及泥釘伸延入政府土地。屋宇署轉介該建議書至土拓署、地政總署及其他相關部門以徵詢意見。 • 地政總署回覆註冊專業人士，業主應在施工前向該署申請在政府土地上進行泥釘工程許可。土拓署不反對該建議書。

個案（八）

日期	部門採取的跟進行動
2021 年 9 月	• 屋宇署批准該補救或預防工程建議書。
2021 年 10 月	• 註冊專業人士向地政總署提交在政府土地上進行泥釘工程的許可申請。
2021 年 12 月至 2022 年 5 月	• 屋宇署多次向地政總署查詢有關許可申請的狀況及要求地政總署加快處理。
2022 年 5 月	• 地政總署回覆屋宇署，將會張貼在政府土地上施工的告示。
2022 年 6 月至 7 月	• 地政總署向屋宇署查詢及要求提供註冊專業人士的委任通知書，亦要求註冊專業人士澄清關於業主授權進行工程的事宜。屋宇署及註冊專業人士相應地回覆及提供資料。
2022 年 10 月	• 地政總署回覆註冊專業人士，指申請涉及的政府土地為已出租的短期租約用地，該署需先與短期租約承租人簽署同意修改短期租約的地界文件以收回部分已租出的土地，才可為有關申請發出許可。 • 地政總署展開有關修改短期租約的範圍的相關工作，包括就新短期租約範圍進行租金評估及由該署的測量處制訂夾附於補充協議書的圖則。
2022 年 10 月至 2023 年 1 月	• 屋宇署四次向地政總署查詢修改短期租約範圍的狀況。 • 地政總署通知屋宇署，會優先處理個案。
2023 年 3 月至 2024 年 1 月	• 期間，屋宇署八次向地政總署查詢修改租約範圍的狀況，並曾要求該署加快處理。
2024 年 2 月	• 地政總署向短期租約承租人發出補充協議書，承租人於同月簽署。

個案(八)

日期	部門採取的跟進行動
2024年3月	• 地政總署向業主發出在政府土地上進行泥釘工程的許可。
2024年3月至4月	• 由於屋宇署準備發出第二階段的危險斜坡修葺令，該署向地政總署索取最新的土地類別圖及斜坡維修責任報告，並向土地註冊處索取最新的土地登記記錄。 • 地政總署及土地註冊處提供相關資料。 • 地政總署指，鑑於土地狀況有所改動，需要覆檢斜坡維修責任，並會將覆檢工作交給顧公司作優先處理。
2024年5月及8月	• 屋宇署向地政總署查詢有關斜坡維修責任覆檢的狀況。 • 地政總署向屋宇署提供最新的斜坡維修責任報告。
2024年10月	• 註冊專業人士向屋宇署提交同意展開斜坡維修工程的申請。 • 由於註冊專業人士未有提供足夠的申請所需資料，屋宇署未能批准同意展開斜坡維修工程的申請。
2024年11月	• 註冊專業人士向屋宇署提交補救或預防工程修訂建議書，獲該署批准。
2024年12月	• 註冊專業人士向屋宇署提交同意展開斜坡維修工程的申請。
2025年8月	• 註冊專業人士向屋宇署提交竣工證明書。
2025年12月	• 屋宇署通知業主修葺令已獲遵從。

圖 12 至圖 15：屋宇署提供有關個案（八）
所涉的斜坡於維修前及維修後的圖片

圖 12：事涉斜坡維修前



圖 13：事涉斜坡維修前

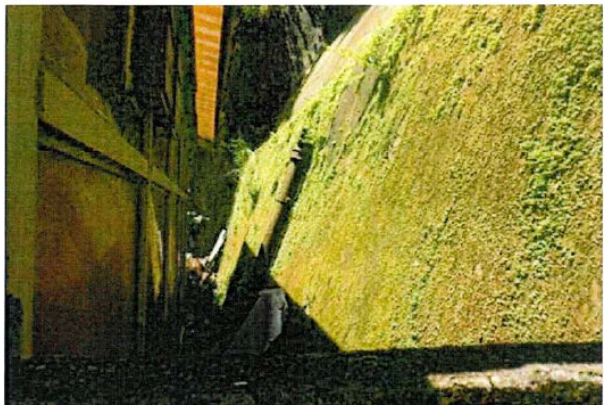


圖 14：事涉斜坡維修後



圖 15：事涉斜坡維修後



個案（九）及（十）: 代辦工程

個案（九）

日期	部門採取的跟進行動
2014 年 1 月	• 屋宇署向業主發出第一階段的危險斜坡修葺令。
2014 年 4 月及 8 月	• 屋宇署向業主發出催辦信及警告信，指仍未接獲其委任註冊專業人士的通知，並在警告信中表示因仍未接獲業主委任註冊專業人士及完成修葺令要求的工程的通知，該署正考慮提出檢控。
2014 年 12 月	• 屋宇署再向業主發出警告信。 • 屋宇署未能與業主取得聯絡（業主是一間海外註冊的英屬維京群島公司），公司註冊處亦沒有其資料。由於該署無法採取檢控行動，故考慮安排進行代辦工程。
2015 年 6 月	• 屋宇署向律政司徵詢法律意見。
2016 年 1 月	• 根據律政司的法律意見，屋宇署決定安排進行代辦工程。
2016 年 11 月	• 為了加快清理積壓的危險斜坡修葺令及增加代辦工程的數量，屋宇署首次採用「工程及有關顧問公司遴選委員會」程序，為失責業主進行代辦工程在單一顧問合約就處理此個案在內的 15 項代辦工程，進行招標及委聘代辦工程的顧問，加速清理積壓個案。
2017 年 5 月	• 屋宇署批出顧問合約。
2017 年 6 月至 7 月	• 顧問公司提交草案計劃書，獲屋宇署接納。

個案（九）

日期	部門採取的跟進行動
2018 年 1 月 至 11 月	• 顧問公司先後提交地形測量圖則、初步設計報告及岩土評估計劃書，獲屋宇署接納。
2019 年 5 月 至 2020 年 10 月	• 顧問公司先後提交詳細設計報告及方案評估，獲屋宇署接納。
2020 年 9 月 至 2021 年 5 月	• 土拓署於同一地段、與事涉斜坡相鄰的另一斜坡（「相鄰斜坡」）進行土地勘測及化驗測試。
2021 年 7 月 至 10 月	• 顧問公司提交相鄰斜坡的詳細設計報告，獲屋宇署接納。
2021 年 10 月	• 屋宇署向地政總署申請簡易臨時撥地，以便進行相關工程，於同年 12 月獲批。
2022 年 1 月 至 3 月	• 地政總署批出簡易臨時撥地的續期。
2022 年 5 月	• 屋宇署發出施工令，展開斜坡鞏固工程，並與相鄰斜坡一同施工。
2022 年 12 月 至 2023 年 4 月	• 屋宇署先後兩次接納由顧問提交、經修訂的詳細設計報告。
2023 年 6 月	• 顧問公司提交竣工圖則和文件。
2023 年 11 月	• 屋宇署通知業主，已完成代辦工程。

圖 16 至圖 19：屋宇署提供有關個案（九）
所涉的斜坡於維修前及維修後的圖片

圖 16：事涉斜坡維修前



圖 17：事涉斜坡維修前



圖 18：事涉斜坡維修後



圖 19：事涉斜坡維修後



個案（十）

日期	部門採取的跟進行動
2008 年 2 月	• 屋宇署向事涉地段的多名業主發出第一階段的危險斜坡修葺令。
2008 年 5 月	• 相關業主向屋宇署表達困難，希望屋宇署能為他們代辦有關修葺工程。
2010 年 1 月及 3 月	• 屋宇署向業主發出催辦信及警告信，指仍未接獲其委任註冊專業人士的通知，並在警告信中指仍未接獲業主委任註冊專業人士及完成修葺令要求的工程的通知，提醒業主有責任監察和保持事涉斜坡安全穩妥。
2010 年 12 月	• 經考慮個案的情況，屋宇署決定為業主安排代辦工程。
2011 年 2 月及 7 月	• 屋宇署為顧問合約進行招標。並於 7 月正式委聘顧問公司及通知業主已安排顧問公司進行代辦工程。
2011 年 9 月及 10 月	• 顧問公司向屋宇署提交土地勘測建議、地形測量報告及初步研究報告。屋宇署向土拓署轉交土地勘測建議，以徵求其意見。 • 顧問公司分別向屋宇署及土拓署提交修訂土地勘測建議。
2011 年 11 月	• 屋宇署委託土拓署安排進行土地勘測工程。土拓署於 2012 年 2 月通知屋宇署土地勘測工程竣工。
2012 年 6 月	• 顧問公司提交初步設計報告。
2012 年 8 月至 9 月	• 屋宇署土力工程師對顧問公司的初步設計報告提出意見，認為相應的土地勘測報告所涵蓋的範圍並不足夠支持初步設計的依據。 • 顧問公司向屋宇署提交修訂土地勘測建議，建議進

個案（十）

日期	部門採取的跟進行動
	行額外勘測工程。屋宇署委託土拓署安排進行額外土地勘測工程。 • 屋宇署與顧問公司、土拓署及承建商就額外土地勘測建議舉行地盤會議。
2013 年 1 月	• 土拓署通知屋宇署就額外土地勘測工程向承建商發出施工令。同年 3 月，土拓署通知屋宇署額外土地勘測工程竣工。
2013 年 6 月	• 土拓署向屋宇署提供額外土地勘測工程的樣本化驗測試報告。屋宇署要求顧問公司盡快就上述測試報告提交修訂初步設計報告。
2013 年 9 月	• 顧問公司提交修訂初步設計報告。
2013 年 12 月 至 2015 年 1 月	• 因應屋宇署提出的意見，顧問公司作出回應及再次提交修訂初步設計報告。期間，相關部門就初步設計向屋宇署提供意見。 • 屋宇署於 2015 年 1 月接納初步設計報告。
2015 年 2 月 至 4 月	• 顧問公司提交補救或預防工程建議書。 • 在接獲相關部門就補救或預防工程建議書的意見後，屋宇署於 4 月接納補救或預防工程建議書。
2015 年 8 月 及 2016 年 3 月	• 顧問公司提交補救或預防工程建議書 （修訂初稿）及補救或預防工程建議書（修訂）（修訂包括修改斜坡面的排水設計）。
2016 年 4 月 至 7 月	• 在接獲相關部門就修訂的補救或預防工程建議書的意見後，屋宇署於 7 月接納修訂的補救或預防工程建議書。

個案（十）

日期	部門採取的跟進行動
2016 年 8 月	• 屋宇署土力工程師對顧問公司提交工程費用估算提出意見，屋宇署要求顧問公司作出跟進。 • 同年 11 月，顧問公司提交替代設計初稿。
2017 年 1 月至 11 月	• 因應屋宇署的意見，顧問公司於 10 月再次提交修訂的補救或預防工程建議書（修訂包括因應現場環境限制而需要修改泥釘設計及換土範圍），屋宇署於 11 月接納該建議書。
2018 年 6 月	• 由於工程涉及在政府土地進行，屋宇署向地政總署申請簡易臨時撥地。
2018 年 12 月至 2019 年 3 月	• 屋宇署多次要求地政總署盡快處理簡易臨時撥地申請。 • 地政總署通知屋宇署，就申請接獲地區反對意見。屋宇署因地區反對意見，不繼續相關簡易臨時撥地申請。
2019 年 5 月及 8 月	• 屋宇署向地政總署提交另一個簡易臨時撥地申請，並於 8 月獲批。
2020 年 2 月及 3 月	• 屋宇署發出修葺工程施工令，並通知業主，已安排顧問公司進行代辦工程。
2020 年 4 月至 5 月	• 就顧問公司施工遇到的問題，屋宇署與其交換意見及尋求解決方案。
2020 年 5 月	• 顧問公司提交修訂的補救或預防工程建議書。屋宇署就此與顧問公司舉行會議。
2020 年 6 月至 8 月	• 顧問公司再次提交修訂補救或預防工程建議書。 • 土拓署就該建議書向屋宇署提供意見。屋宇署亦向土拓署查詢該補救或預防工程建議書是否符合修葺

個案（十）

日期	部門採取的跟進行動
	令的要求。土拓署表示不反對該建議書。 • 屋宇署於 8 月接納該補救或預防工程建議書。
2021 年 2 月	• 顧問公司確認承建商已於 2020 年 12 月完成修葺工程（保養期由 2020 年 12 月至 2021 年 6 月）。
2021 年 5 月 至 11 月	• 顧問公司提交修葺工程完工相關文件。 • 土拓署不反對視修葺工程已完成。
2021 年 11 月	• 屋宇署通知業主，已完成代辦工程。

圖 20 至圖 23：屋宇署提供有關個案（十）

所涉的斜坡於維修前及維修後的圖片

圖 20：事涉斜坡維修前



圖 21：事涉斜坡維修前



圖 22：事涉斜坡維修後



圖 23：事涉斜坡維修後

