申訴專員斥執法大細超 縱容業主玩「拖字訣」

「放生」村屋僭建 屋署地政署不給力

香港文匯報訊 (記者 嚴敏慧) 港府對一般樓宇及新界村屋僭建工程的執法準則不一，「放生」村屋的違例建築。申訴專員公署主動調查發現，屋宇署及地政總署自2001年起，不斷放鬆對新界村屋的規管，現時僅針對「正在施工」的違例建築工程執法，即使僭建部分仍在裝修，只要主體結構已經落成，則不能執法。公署批評，有關做法有違常理邏輯，新界村屋的執法明顯較其他類別樓宇寬鬆，炮轟做法「厚此薄彼」，部門執法「拖延苟且，欠缺成效」，令蓄意僭建的業主有機可乘，建議港府對全港違例建築公平一致執法。

非「正在施工」 僭建「無王管」

新界村屋僭建問題嚴重，圍封露台、加建樓層及僭建天台屋時有所見。申訴專員公署繼1996年及2004年後，第3次展開主動調查，發現現時的執法仍未能有效遏止村屋僭建問題。申訴專員黎年表示，根據現時法例，屋宇署及地政總署會先對「正在施工」的村屋採取優先執法行動，但有關定義卻有違常理，即使僭建物正在批盪或安裝配件，只要其混凝土架構已完成，或建築物樓梯已完工，均屬「實際完工」不被視為「正在施工」。他表示，此定義下，無論剛完成或將近完成工程，均不納入優先執法範圍內。

查僭建泳池 地政4度受阻

公署檢視逾百宗村屋僭建投訴，發現「正在施工」的定義令執法行動受局限。其中，投訴人R於08年11月向地政總署投訴，指有人在村屋內違例建造游泳池，地政署7個月內4度嘗試進入涉事樓宇失敗，至09年4月R投訴該署未有妥善處理，該署始把個案轉介屋宇署。屋宇署人員同年5月入屋視察，發現泳池工程已經完成，遂把個案界定為非「正在施工」類別，不採取執法行動。惟公署事後發現，比對地政署於08年7月及12月拍攝的航攝照片，發現泳池為僭建物，地政署卻回應稱個案非公然違規，不會主動調查。

高牆建成 執法行動終止

另一個案則涉及僭建高牆。屋宇署07年3月接獲投訴，視察後發現工程正在進行，即時轉介顧問跟進，顧問報告表示高牆超出許可高度，可採取執法行動，建議發出清拆令。惟屋宇署延至5月才要求地政總署提供涉事樓宇的測量圖，而有關圖則於兩個半月才收到，至同年7月因工程已完成，執法行動被終止。

發出721清拆令 6成無執行

黎年批評，部門執法態度散慢，容許業主採取「拖字訣」，卻不動用其入屋調查的權力，甚至有業主承認工程不合法，部門卻受限未能執法，予人「拖延苟且、欠缺成效」形象，「放生」許多僭建物工程。他指，過去4年屋宇署接到2,400宗涉及村屋「正在施工」投訴，逾60%卻因種種原因未能執法，而該署4年間發出的721個清拆令中，竟有60%僭建物未有拆除，工作進度過於緩慢。現時市區其他樓宇的僭建物，即使工程完成了12個月，屋宇署仍會優先處理，惟村屋卻不受規管，他認為做法「厚此薄彼」，會妨礙打擊僭建物的執行。

■申訴專員黎年公布調查結果。

►有人在08年11月投訴村屋僭建泳池，屋宇署半年後才巡查，由於泳池早已建好，署方指不屬於「正在施工」類別，未有執法。

■屋宇署07年3月接獲僭建高牆投訴，視察後發現工程正在進行，5月才要求地政總署提供涉事樓宇的測量圖，7月工程已完成，執法行動被終止。

屋宇署及地政總署接獲的投訴及清拆令

項目	2007年(宗)	2008年(宗)	2009年(宗)	2010年(宗)	總計(宗)
新界村屋違例建築工程投訴	1,983	2,335	2,335	2,955	9,608
「正在施工」投訴	419	524	570	887	2,400
按「在建工程政策」無須採取執法行動	283	298	408	503	1,492*
確認為「正在施工」個案	136	226	162	231	755
業主自願清拆	7	6	7	14	34
發出清拆令	129	220	155	217	721
已執行清拆令	72	104	74	35	285

註：*另有153宗個案尚在分類中　■資料來源：申訴專員公署　製表：香港文匯者記者 嚴敏慧

房署「懲罰」查詢人 輪公屋「遲來先上岸」

香港文匯報訊（記者 譚靜雯、嚴敏慧）申訴專員公署接獲市民投訴，指公屋輪候冊編號較後的申請者，「遲來先上岸」先獲編配公屋，惟編號較前的申請者一直未獲配屋，遂向房署查詢，但未獲合理解釋。公署調查期間更發現，投訴人輪候公屋期間，每次向房署查詢輪候情況，編配程序均遭暫停，申請人卻毫不知情。公署批評房署做法不公平，認為查詢與配屋要求無關，此舉變相是懲罰查詢者，建議房署作出改善。

申訴專員公署昨發表最新一期報告，透露一名市民投訴指，06年一家三口向房署申請公屋，並獲登記在公屋輪候冊上。期間，投訴人曾獲配屋但投訴人不接納，以及曾更改公屋申請地區，但至去年6月仍未獲編配公屋，遂到房署客務中心查閱「上樓」結果，發現在其輪候組別中，輪候冊編號在他之後的申請者已獲編配單位，但他仍未收到編配通知，他隨即向職員查詢，但未獲合理解釋，不滿房署辦事不公。

公署調查發現，每當房署收到公屋申請人查詢時，便假定他們會提出影響編配的要求，包括更改資料、公屋選擇地區等，會暫停有關配屋程序，故投訴人提出查詢後，便在毫不知情下，被房屋署暫停編配房屋進程，直至房署回覆查詢為止。而今次投訴人曾於去年6至7月，先後5次向房署查詢輪候進度，及後於7月獲編配公屋。

申訴專員黎年表示，房屋署在每月公布配屋進度時，未有恰當解釋影響配屋先後次序的因素，會令公屋申請人容易因有人「遲來先上岸」而感不滿。他又批評，房署接獲申請人查詢，都一律暫停其配屋程序，做法無疑是一種變相懲罰，對提出查詢的申請者明顯不公平。他建議，房署應在每次公布公屋申請結果時，解釋部分申請人為何未能按次序獲派單位，以及檢討現時措施。

房署承認若接獲申請人查詢或投訴，會暫停配屋，惟該署發言人說，署方已於去年11月起，將公屋輪候冊申請人的查詢及投訴分流處理，只有當更改資料時才會暫停配屋程序。

■張學明反駁指申訴專員公署說法與實情不符。
香港文匯報記者鄭治祖 攝

■梁福元說，政府若漠視新界民情，鄉議會或上街。
香港文匯報記者鄭治祖 攝

張學明：新界村民未獲厚待

香港文匯報訊 (記者 鄭治祖) 申訴專員公署質疑屋宇署及地政總署有意拖延苟且，以致違規情況變本加厲。鄉議局副主席張學明反駁指，申訴專員公署說法與實情不符，重申新界地區過去未獲政府厚待，地政署亦會不時主動執法規管具「即時危險」的僭建屋宇。為此，鄉議局27個新舊鄉事委員會主席牽頭成立「行動小組」，若雙方談判不果就會發動「示威抗爭」，以維護新界村民的利益。鄉議局主席劉皇發期望，問題最終能夠以理順方法和平解決，並呼籲大家要冷靜討論。

發叔籲冷靜討論和平解決

就申訴專員公署昨日批評，新界村屋違規僭建情況嚴重，新界居民反應激烈。張學明在昨日舉行的執行委員會上回應時說，鄉議局會尊重申訴專員看法，但相信政府現階段有需要弄清個別問題，並在短期內向公眾交代。

張學明強調，現行法例規定已經清楚列明小型屋宇的樓高規限，但礙於部分屋宇業權人後期在法例基礎上進行加建，出現違規違章的情況，故在06年開始與發展局開始進行理順，商討豁免範圍，「無論新界及市區，所有僭建違例就是違例，但基於新界歷史原因前提下，鄉議局希望繼續以理順方法，解決法律以外的違章違規，而非獲政府特別優待」。鄉議局會繼續積極與發展局就違規屋宇商討理順安排。

張學明又稱，新界村屋結構無可能與樓高8層的屋宇看齊，但認同有即時危險的僭建屋宇，需即時採取行動規管，「大原則是可以看齊，但畢竟現時的房屋政策，有其他法律條文專門規管新界的小型屋宇，不存在規範寬鬆問題」。

劉皇發亦相信申訴專員公署是就事論事，期望大家繼續冷靜尋求共識。

政府若漠視民情 鄉議會或上街

就此，鄉議局執行委員會決定成立「談判」及「行動」小組，以「文」、「武」兩條腿走路應對；「談判小組」由張學明牽頭磋商，「行動小組」則由執行委員梁福元擔任召集人，莫錦貴及鍾偉平分別擔任副召集人。梁福元坦言，問題已經「殺到埋身」，政府更不能漠視新界民情，否則鄉議會會上街理性抗爭，「新界人是講道理，政府亦需為言論負責。如果最終談判不果，我們會立即發起行動支援，相信我們的動員能力不會較『80後』青年弱」。

發展局擬訂理順方案

香港文匯報訊 (記者 嚴敏慧) 新界村屋僭建物獲「優待」，源於屋宇署2002年修改政策，決定只對「正在施工」的村屋違例建築工程，才採取執法行動，被申訴專員公署批評政策令市區樓宇與新界村屋存有雙重執法標準。發展局回應稱，正考慮在確保樓宇安全的大前提下，制訂一套理順方案，務實地處理現有新界豁免管制屋宇的僭建問題，但擴大執法範圍有難度且不符合成本效益。

發展局表示，歡迎申訴專員的報告，亦認同現行處理僭建物的執法策略有可改善地方，會在可行範圍內盡量落實公署的建議，包括考慮屋宇署和地政總署的資源運用。當局會檢討現行程序，以提升屋宇署和地政總署對新界村屋執法成效；又會認真研究調整目前針對「正在施工」的違例建築工程策略。當局強調，村屋規模小，樓宇安全風險較低，興建時已按照新界豁免管制屋宇的技術要求，故有別於一般受建築物條例規管的建築，該局正考慮制訂一套理順方案，務實處理新界僭建問題。

行人路水浸 7部門互卸修年半

■市民投訴行人路水浸，政府部門卻互相「卸責」，最終要經過7個不同部門處理，歷時年半始做好維修。

香港文匯報訊 (記者 嚴敏慧) 一宗行人路水浸投訴，令政府部門「卸責文化」表露無遺，最終要經過7個不同部門處理，由首次投訴至完成維修歷時一年半。申訴專員黎年批評，簡單水浸問題未能及時解決，全因政府部門維修責任不清，部門間充滿「各家自掃門前雪」心態。申訴公署裁定效率促進組、地政總署、康文署及渠務署均涉及行政失當，但當中以康文署責任最大，黎年直言有關道路只通往該署遊樂場，該署即使無接到投訴亦應維修。他又炮轟，前線官員處理投訴不積極，態度敷衍，未有考慮市民真正需要，有損政府形象。

渠務署民政署交波 裁定康文署負責

有市民去年2月及4月，分別向渠務署及政府熱線「1823」投訴，指一條通往康文署遊樂場的通道路陷，下雨後會有積水。渠務署調查後表示，行人路非渠務問題，不在其職務範圍，遂轉介路政署；路政署卻稱不在其負責保養之道路，再轉介至民政總署；民政總署則推卸並非建造及管理該行人路的部門。「1823」電話中心遂再次轉介路政署、地政總署、民政總署及康文署，各部門均指無維修責任拒絕處理。直至去年6月，地政總署證實遊樂場的撥地條款包括有關道路，維修責任落在康文署上，康文署最終於8月完成工程。

2次視察無積水 地政總署結案了事

申訴專員調查後發現，地政總署早於09年3月已接獲水浸投訴，並已按撥地條款要求康文署維修，地政總署其後兩次非下雨天的實地視察，卻發現行人路無積水而結案。申訴專員批評，地政總署翌年再接獲投訴後，未有留意有關紀錄，以致未能即時把個案轉介康文署，令路面維修工程在距離首次投訴後一年半才完工。康文署則被批評沒有主動解決路陷和積水問題，難辭其咎。公署建議，效率促進組轄下「1823」中心，應檢視儲存投訴資料系統，令職員及早識別重複投訴；康文署則應設立存備土地紀錄等資料。康文署接納公署提出的建議，並就延誤處理道路維修表示歉意。該署已設立存備土地紀錄的資料庫，凡涉及撥地事宜，須先交康樂事務經理審閱，以改善行政管理，並會加強員工指導，以確保員工對撥地條款的認知和理解。署方亦會提醒各分區辦事處關注同類事件，日後在處理同類投訴時，主動與其他相關部門聯繫及跟進。

申訴專員公署調查延誤處理道路積水投訴結果

效率促進組
- 公署批評：只憑投訴內容估算負責部門，又未有查閱舊紀錄，致出現多個檔案編號及多次轉介。
- 部門回應：已按指引作轉介，並已參考各部門意見。
- 調查結果：投訴成立。

地政總署
- 公署批評：兩次實地視察卻並非在雨天後進行，未確定維修工作是否完成就草率終止個案；草率建議電話中心將個案轉介民政總署及路政署；職員處理疏漏、馬虎、無盡責查清土地紀錄。
- 部門回應：兩次實地視察均無發現路面有積水，故終止個案；觀察後認為涉事行人路可能由民政總署及路政署建造，故建議轉介；各部門均有責任查核土地紀錄確認維修責任。
- 調查結果：投訴成立。

康文署
- 公署批評：路陷及積水問題無妥善解決，難辭其咎，但發現錯誤後態度積極、正面。
- 部門回應：職員事忙未及時處理個案；未有徹底翻查撥地紀錄及對條款缺乏了解，誤以為行人路不屬該署管理範圍。
- 調查結果：投訴成立。

渠務署
- 公署批評：職員將個案文件錯誤擺放，耽誤個多月才將個案轉介；主動提出承擔維修責任。
- 部門回應：個案非該署工作範疇，已按投訴程序及指引處理。
- 調查結果：投訴部分成立。

民政總署
- 公署批評：無實質責任，但欠缺積極及主動，未有致力解決地區問題。
- 部門回應：將個案轉介康文署做法恰當。
- 調查結果：投訴不成立。

路政署
- 公署批評：按既定程序及指引跟進。
- 部門回應：兩次進行實地查察；涉事行人路雖不屬該署保養範圍，但有提供充份資料，協助電話中心尋找負責部門。
- 調查結果：投訴不成立。

食環署
- 公署批評：按既定程序及指引跟進。
- 部門回應：已進行巡查及清理積水，適時告知投訴人調查結果。
- 調查結果：投訴不成立。

■資料來源：申訴專員公署
製表：香港文匯報記者 鄭啟源