

總目 82 – 屋宇署

管制人員：屋宇署署長會交代本總目下的開支。

二〇一二至一三年度預算	10.857 億元
二〇一二至一三年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇一二年三月三十一日預算設有的 1 142 個非首長級職位，增至二〇一三年三月三十一日的 1 200 個，增幅為 58 個。	5.237 億元
此外，預算於二〇一二年三月三十一日設有的 31 個首長級職位，增至二〇一三年三月三十一日的 32 個，增幅為 1 個。	
承擔額結餘	140 萬元

管制人員報告

綱領

樓宇及建築工程

這綱領納入政策範圍 22：屋宇、地政、規劃、文物保育、綠化及園境(發展局局長)及政策範圍 31：房屋(運輸及房屋局局長)。

詳情

	2010-11 (實際)	2011-12 (原來預算)	2011-12 (修訂)	2012-13 (預算)
財政撥款(百萬元)	837.5	994.0	879.5 (-11.5%)	1,085.7 (+23.4%)

(或較 2011-12 原來預算增加 9.2%)

宗旨

2 宗旨是推廣樓宇安全；為私人樓宇釐定及施行安全、衛生及環境方面的標準；以及改善建築發展項目的質素。

簡介

3 本着這個宗旨，屋宇署通過執行《建築物條例》(第 123 章)的規定，為現存及新建私人樓宇的業主及用戶提供服務。

4 對於現存樓宇，屋宇署提供的服務包括：減少因違例建築物和廣告招牌造成的危險和滋擾；推廣妥善及適時地維修和保養舊樓、排水渠及斜坡；審批改動及加建工程；改善樓宇消防安全建造措施；以及就處所是否適合獲發牌照提供意見。

5 對於新建樓宇，屋宇署負責審核及批准建築圖則、就建築工程及地盤安全進行審查，以及在新樓宇落成後發出佔用許可證。

6 二〇一一年，屋宇署繼續對違例建築物採取執法行動，並規定業主修葺破舊的樓宇。此外，屋宇署：

現存樓宇

- 繼續提供服務，在接獲投訴 48 小時內派員視察正在建造的違例建築物；
- 對沒有遵從違例建築物清拆令的個案，提出 2 264 宗檢控；
- 繼續與食物環境衛生署運作以試驗形式成立，並由二〇〇九至一〇年度起再延長 3 年的聯合辦事處，以處理市民有關滲水問題的投訴；
- 與香港房屋協會和市區重建局合作繼續推行樓宇更新大行動，以協助失修舊樓的業主進行修葺工程，並代 229 幢參與樓宇更新大行動的樓宇的業主進行修葺工程；
- 完成於二〇一〇年八月至二〇一一年三月進行的一次過特別行動，向全港各區的棄置／危險招牌採取執法行動，並已拆除／修葺 1 037 個招牌；
- 完成一項特別行動，巡查約 3 700 幢建有懸臂式平板簷篷的樓宇，並在有需要時發出勸測令和修葺令以作跟進；
- 繼續進行特別行動，清拆搭建於另外 410 幢舊工業大廈的天台、平台、天井／庭院並構成安全威脅或環境滋擾的違例構築物，以協助業主改善其樓宇的狀況；
- 展開新的大規模行動，全面清拆搭建於 371 幢樓齡達 30 年或以上用作住用／綜合用途的目標樓宇的天台、平台、天井／庭院、巷里的違例建築物；

- 展開新的大規模行動，巡查在 116 幢目標樓宇內的分間單位，並糾正與分間單位相關的建築工程的違規之處；
- 展開新的大規模行動，巡查 355 幢失修的目標樓宇及發出法定命令，着令為有關樓宇進行修葺或勘測工程；
- 提升「百樓圖網」系統，以涵蓋小型工程記錄；該系統在互聯網上向市民提供即時查閱及網上訂購複印電子形式現存樓宇記錄的服務；
- 繼續為小型工程承建商註冊，於二〇一一年批准約 9 800 名小型工程承建商的註冊申請；
- 開展清點行動，記錄所有在私人樓宇外部搭建的違例建築物及違例招牌；
- 推行公眾教育及宣傳活動，向持份者傳遞樓宇安全訊息，培養樓宇安全文化；
- 引入《2011 年建築物(修訂)條例》以實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，並繼續協助發展局向立法會提交相關的附屬法例；
- 開始為註冊檢驗人員註冊及開展其他預備工作，以於二〇一二年全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃；以及
- 協助發展局擬備《建築物條例》及附屬法例的修訂建議，以引進招牌監管制度，處理現時約 19 萬個違例招牌；加強對不遵從法定命令或通知的行為的阻嚇力；容許申請手令進入個別處所；以及把與分間單位相關的建築工程指定為小型工程。

新建樓宇

- 就可持續發展委員會提出的建議，向建築業界發出 15 份新的及經修訂的作業備考，公布一系列新措施，以締造優質和可持續的建築環境；
 - 繼續檢討各條建築物規例，冀使樓宇設計及建造標準更切合時代需要；
 - 繼續就文物歷史建築的活化再用及改動和加建工程擬訂建築設計指引，並提供技術意見和審批相關建築圖則申請；
 - 繼續進行顧問研究，以擬訂一套可改善住宅樓宇能源效率的有關設計和建造的指引；
 - 對新建工程進行了 5 370 次地盤審查，確保地盤毗鄰的建築物、結構、土地和公用設施的安全；以及
 - 公布一套以效能表現為本的作業守則，以便利樓宇消防安全設計。
- 7 有關樓宇及建築工程的衡量服務表現準則主要有：

目標

	目標	2010 (實際)	2011 (實際)	2012 (計劃)
24 小時緊急服務				
在辦公時間內處理緊急事故(%)：				
市區個案在 1.5 小時內處理	100	100	100	100
新界新市鎮個案在 2 小時內 處理	100	100	100	100
新界其他地區個案在 3 小時內 處理	100	100	100	100
在辦公時間以外處理緊急 事故(%)：				
市區及新界新市鎮個案在 2 小時 內處理	100	99.6	99.4	100
新界其他地區個案在 3 小時內 處理	100	100	100	100
關於正在建造的違例建築物的舉報 個案的非緊急服務				
在 48 小時內處理舉報(%).....	100	99	99	99
現存樓宇				
為清拆主要建於外牆上的違例建築 物而選定的目標樓宇	—λ	217	—	—

總目 82 – 屋宇署

目標	2010 (實際)	2011 (實際)	2012 (計劃)	
為樓宇更新大行動而選定進行修葺和保養的目標樓宇 [¶]	每年 300	286	229	300
為巡查及發出修葺令／勘測令而選定的目標樓宇 ^θ	每年 500	—	355	500
為進行強制驗樓計劃的訂明檢驗並在有需要時進行訂明修葺而選定的目標樓宇 [‡]	每年 2 000	—	—	1 500
為進行強制驗窗計劃的窗戶訂明檢驗並在有需要時進行窗戶訂明修葺而選定的目標樓宇 [‡]	每年 5 800	—	—	4 350
為拆除違例天台構築物而選定的目標樓宇	每年 500	361	781	500
為糾正與分間單位相關的工程的違規之處而選定的目標樓宇 ^φ	每年 200	—	116	187
為改善消防安全措施而巡查的訂明商業處所	每年 150	150	150	150
為改善消防安全措施而巡查的指明商業建築物	每年 40	40	40	40
為改善消防安全措施而巡查的綜合用途建築物	每年 1 150	1 150	1 150	1 150
拆除／修葺廣告招牌	每年 1 200	3 371 [§]	1 639	1 600
在申請審查小組制度下，在 12 個工作天內就食肆及公眾娛樂場所的牌照申請提供意見(%)	100	99	99	98
在 3 個工作天內備妥電子形式的現存樓宇及小型工程記錄供市民於樓宇資訊中心查閱(%) ^Δ	100	97.6	98.4	97.0
新建樓宇				
審批建築圖則				
在 60 日內審批新圖則(%)	100	100	100	100
在 30 日內審批重新提交的圖則(%)	100	100	100	100
在 28 日內審批展開工程同意書申請(%)	100	99.9	99.9	100
在 14 日內審批佔用許可證申請(%)	100	100	100	100
審批圍板准許證申請				
在 60 日內審批首次申請個案(%)	100	100	100	100
在 30 日內審批重新申請、快速審批或續期個案(%)	100	100	100	100
^λ 清拆違例建築物特別行動始於二〇〇〇年，着重清拆位於樓宇外牆上的違例建築物。在二〇〇六年訂下於 5 年內改善 5 000 幢樓宇的安全及外觀的目標，已於二〇一〇年年底大致完成。這項特別行動在二〇一一年停止進行，而餘下的違例建築物，會透過為加強樓宇安全而推行的新一系列措施，以其他大規模行動的形式繼續予以清拆。				
[¶] 樓宇更新大行動是政府、香港房屋協會和市區重建局以 35 億元推行的一次過聯合行動。這項行動為樓齡達 30 年或以上作住用／綜合用途的目標樓宇的業主提供津貼和一站式技術支援，以進行修葺工程。				
^θ 這項特別行動於二〇一一年四月一日展開，每年對 500 幢目標樓宇進行巡查和發出修葺令／勘測令，以修葺或糾正有關樓宇當中的欠妥或失修之處。				
[‡] 二〇一二年起的新訂目標。強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的全面實施，預期會在二〇一二年第二季展開。				

總目 82 – 屋宇署

- φ 二〇一二年起的目標由每年 150 幢修訂至每年 200 幢。這項特別行動於二〇一一年四月一日展開，每年對 150 幢樓宇進行巡查，以處理與分間單位相關的建築工程的違規之處。這項行動由二〇一二年四月一日起將予加強，把每年巡查目標樓宇數目增加至 200 幢。
- § 二〇一〇年的大幅度增加是因在該年進行拆除／修葺棄置／危險招牌的特別行動所致。有關數字已於二〇一一年回復至正常情況，並預期之後會保持穩定。
- Δ 這是以往日目標「在 3 個工作天內備妥電子形式的現存樓宇記錄供市民於樓宇資訊中心查閱 (%)」的修訂描述。

指標

	2010 (實際)	2011 (實際)	2012 (預算)
24 小時緊急服務			
經處理的緊急事故報告	1 033	894	1 000
關於正在建造的違例建築物的舉報個案的非緊急服務			
經處理的舉報個案	5 838	6 326#	6 500
現存樓宇			
違例建築物			
經處理的市民舉報個案	28 613	38 275ψ	35 000
發出的警告通知	3 618	107∇	200∇
發出的清拆令	22 903	9 176‡	15 000
就沒有遵從清拆令提出的檢控	2 609	2 264	3 300
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	25 751	17 879	25 000
失修樓宇			
經處理的市民舉報個案	14 111	13 501	14 000
發出的修葺令／勘測令	2 246	796δ	1 000
已修葺的樓宇	839	790	1 200α
分間單位			
已巡查的分間單位數目	—	800	1 600^
分間工程違規之處經糾正的分間單位數目	—	12	100^
危險斜坡			
發出的修葺令	140	100	100
已修葺的危險斜坡	87	94	80
訂明商業處所			
發出的消防安全指示	200	200	200
已履行／撤銷的消防安全指示	111	110	110
指明商業建築物			
發出的改善消防安全指示	817	957	800γ
已履行／撤銷的改善消防安全指示	1 589	1 343	1 400
綜合用途建築物			
發出的消防安全指示β	7 699	6 706	5 900
已履行／撤銷的消防安全指示	1 023	1 378	1 800
經處理的牌照／註冊申請(食肆、公眾娛樂場所、 補習學校等)	11 774	11 220	11 500
改善樓宇安全綜合貸款計劃			
經處理的貸款申請	2 528	1 847φ	2 100
獲批准的貸款申請	2 173	1 432φ	1 800
已承擔的貸款總額(百萬元)	99.7	56.0φ	72.0

總目 82 – 屋宇署

	2010 (實際)	2011 (實際)	2012 (預算)
新建樓宇			
獲批准的新建樓宇計劃	341	477@	360@
接獲及經審批的圖則	14 270	15 616@	14 000@
簽發的佔用許可證	145	177Ψ	200
獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積 (以 1 000 平方米計)	3 785	7 494@	5 200@
所進行的地盤審查	7 607Ω	5 370	5 250
經視察的地盤	1 211	1 225	1 200
簽發或續發的圍板准許證	726	819	800

小型工程監管制度

收到的小型工程呈交資料	—	40 062	40 000
經檢核的家居小型工程項目 Λ	—	10	100

二〇一一年增加可能是由於在二〇一一年四月公布有關違例建築物的修訂執法政策，把須予取締項目的範圍擴大至包括搭建於天台、平台、天井／庭院、巷里的所有違例建築物，從而令市民的投訴增加所致。

Ψ 二〇一一年增加是由於提供更多投訴渠道，以及公眾對於向屋宇署舉報違例建築物的意識增強所致。

∇ 二〇一一年減少及二〇一二年預算的減少主要是由於二〇一一年四月實施有關違例建築物的修訂執法政策所致。在這項政策下，向多類違例建築物發出的是清拆令而非警告通知。

‡ 隨着清拆違例建築物特別行動停止進行，清拆令的數目在整體上大幅減少，但部分減幅會因在修訂執法政策下所增加的清拆令而得以抵銷。

δ 二〇一一年發出的修葺令／勘測令數目減少，是由於樓宇維修統籌計劃及清拆違例建築物特別行動在二〇一一年停止進行所致。

α 隨着更多樓宇更新大行動的樓宇在二〇一二年完成修葺工程，已修葺的樓宇的總數預期會增加。

^ 有關分間單位的大規模行動將予加強，每年目標樓宇數目將增加至 200 幢。

γ 由於共有業權而仍未獲發改善消防安全指示的指明商業建築物的數目減少，未來幾年所發出的改善消防安全指示數目將相應減少。

β 為改善建築物的消防安全設施而發出的消防安全指示的數目，會根據有關建築物的布局而有所不同。就一幢樓宇而言，可能會向業主立案法團、單一業主或共同業主發出一份消防安全指示，或向個別業主發出多份消防安全指示。基本上，選擇執行方式的準則是視乎有關樓宇的樓齡和火警風險，以及配合屋宇署當時推行的的大規模行動需要而定。由於就一幢樓宇發出消防安全指示的數目並非選定執行方式的主要考慮因素，因此實際發出的指示數目會有大幅增減。

φ 經處理／獲批准的貸款申請宗數及已承擔的貸款總額減少，可能是由於許多樓宇業主選擇參與樓宇更新大行動，而令根據改善樓宇安全綜合貸款計劃申請財政支援的個案減少。

@ 數目的增加是由於有關總樓面面積寬免的新措施在二〇一一年四月一日生效前，要求批准總建築圖則的申請宗數大幅上升所致。有關數目預期會在二〇一二年減少。

Ψ 簽發的佔用許可證數目的增加，是由於該段期間完成的建築工程數目增加所致。

Ω 二〇一〇年地盤審查次數很多，主要是由於採取臨時措施以加強這類審查所致。有關次數在二〇一一年回復至正常情況，並預期之後會維持在穩定水平。

Λ 經檢核的家居小型工程項目數目不多，可能是由於業主寧願把有關的違例建築物更換／拆除所致。

二〇一二至一三年度需要特別留意的事項

8 二〇一二至一三年度內，屋宇署會在各個工作範疇推行新措施，尤其會：

- 繼續實施於二〇一一年四月引入有關違例建築物的修訂執法政策，把要採取執法行動予以取締的違例建築物的範圍擴大至包括天台、平台、天井／庭院、巷里的違例建築物；繼續採取嚴厲的執法行動清拆違例建築物，包括計劃在二〇一二年提出更多檢控；以及迅速回應市民有關違例建築物的舉報；
- 全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，每年選定 2 000 幢樓齡達 30 年或以上的樓宇，規定進行強制驗樓並在有需要時進行修葺，以及選定 5 800 幢樓齡達 10 年或以上的樓宇，規定進行強制驗窗並在有需要時進行修葺；
- 繼續進行大規模行動，全面清拆在目標樓宇天台、平台、天井／庭院、巷里的違例建築物；

總目 82 – 屋宇署

- 繼續進行大規模行動，巡查失修的目標樓宇及發出法定命令，着令為有關樓宇進行修葺或勘測工程；
- 加強進行大規模行動，巡查更多目標樓宇內的分間單位，並糾正與分間單位相關的建築工程的違規之處；
- 繼續處理根據小型工程監管制度呈交的資料，並為小型工程承建商註冊；
- 在相關的法例修訂通過後，實施各項新措施以加強樓宇安全(包括招牌監管制度；加強對不遵從法定命令或通知的行為的阻嚇力；以及申請手令以進入個別處所等)；
- 繼續進行宣傳及公眾教育活動，向樓宇業主、用戶、建築專業人士、承建商、工人、物業管理人員、學生和公眾發放樓宇安全訊息，以及培養樓宇安全文化；
- 繼續推行樓宇更新大行動以協助失修舊樓的業主進行修葺工程，並代約 300 幢參與樓宇更新大行動的樓宇的業主進行修葺工程；
- 繼續與香港房屋協會及市區重建局合作，為有需要的業主提供技術和財政支援，從而加快舊樓的修復工程；
- 繼續與食物環境衛生署運作以試驗形式成立的聯合辦事處，由二〇一二至一三年度起再延長 2 年，以處理市民有關滲水問題的投訴；
- 協助發展局修訂建築物規例，引進以效能表現為本的標準，並使樓宇建造及排水的技術規定更切合時代需要；
- 訂定一套建築設計指引，為關於文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程如何符合現行樓宇安全及衛生標準提供方法，在實施前諮詢持份者，並繼續就《建築物條例》的遵從提供技術意見，以便利審批程序；
- 繼續進行顧問研究，以擬訂一套可改善住宅樓宇能源效率的有關設計和建造的指引；
- 開展顧問研究，以檢討《2004 年香港風力效應守則》，並就使該守則更切合時代需要提供建議；以及使之與現代國際標準的設計方法一致，並配合風力工程和氣象數據的最新發展；
- 開展大規模行動，清拆違例情況嚴重和對樓宇安全具較高潛在風險的新界豁免管制屋宇的違例建築物；以及
- 實施一套申報計劃，要求就違例情況較輕和對樓宇安全具較低潛在風險的新界豁免管制屋宇的違例建築物進行申報。

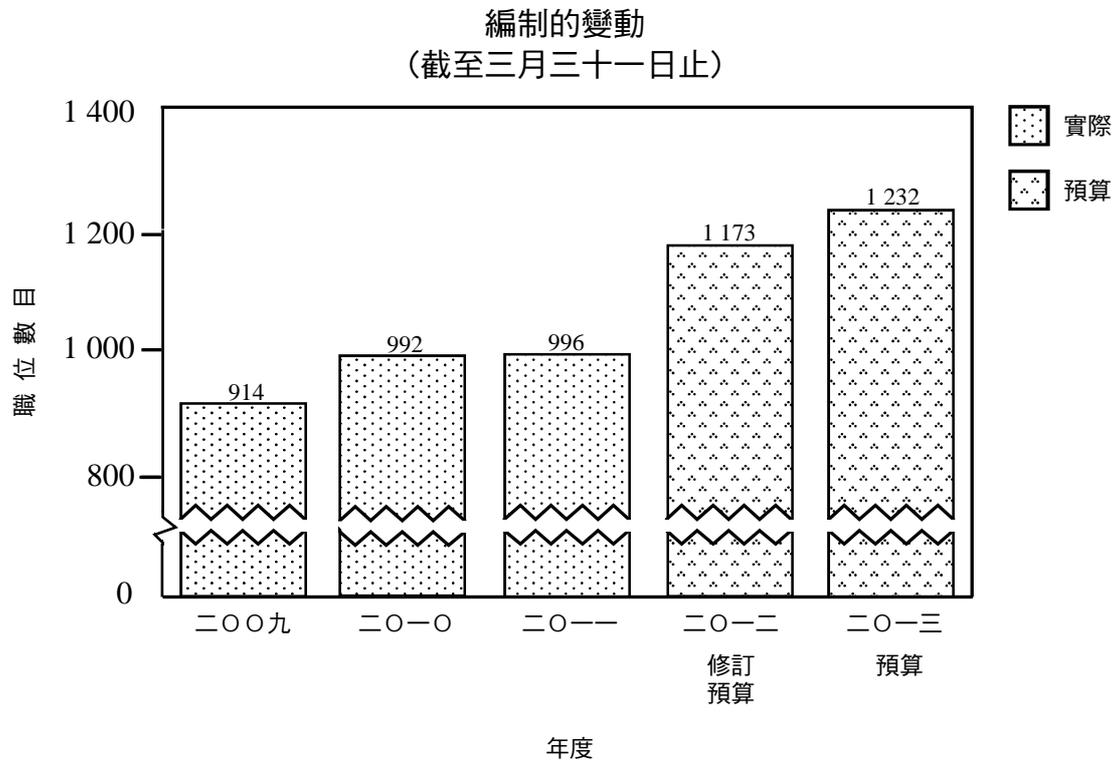
總目 82 – 屋宇署

財政撥款分析

	2010-11 (實際) (百萬元)	2011-12 (原來預算) (百萬元)	2011-12 (修訂) (百萬元)	2012-13 (預算) (百萬元)
綱領				
樓宇及建築工程.....	837.5	994.0	879.5 (-11.5%)	1,085.7 (+23.4%)
				(或較2011-12原來 預算增加9.2%)

財政撥款及人手編制分析

二〇一二至一三年度的撥款較二〇一一至一二年度修訂預算增加 2.062 億元(23.4%)，主要由於獲得增加撥款，用以加強與樓宇安全有關的執法行動，包括進行新界豁免管制屋宇違例建築物的執法行動、有關分間單位的大規模行動，以及全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。此外，在二〇一二至一三年度會開設 59 個職位。



總目 82 – 屋宇署

分目 (編號)	2010-11 實際開支	2011-12 核准預算	2011-12 修訂預算	2012-13 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
經常開支				
000	804,991	943,473	848,252	1,002,231
227	32,266	49,278	30,712	82,225
	837,257	992,751	878,964	1,084,456
非經常開支				
700	195	1,245	523	1,244
	195	1,245	523	1,244
	837,452	993,996	879,487	1,085,700
	837,452	993,996	879,487	1,085,700

總目 82 – 屋宇署

按分目列出的開支詳情

二〇一二至一三年度屋宇署所需的薪金及開支預算為 1,085,700,000 元，較二〇一一至一二年度的修訂預算增加 206,213,000 元，而較二〇一〇至一一年度的實際開支增加 248,248,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,002,231,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津貼及其他運作開支。撥款較二〇一一至一二年度的修訂預算增加 153,979,000 元(18.2%)，主要由於獲得增加撥款，用以加強與樓宇安全有關的執法行動，包括進行新界豁免管制屋宇違例建築物的執法行動、有關分間單位的大規模行動，以及全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。

3 截至二〇一二年三月三十一日止，屋宇署的人手編制有 1 173 個職位，當中包括 1 個編外職位。預期在二〇一二至一三年度會增加 59 個職位，當中包括 1 個編外職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇一二至一三年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位的按薪級中點估計的年薪值不能超過 523,693,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2010-11 (實際) (\$'000)	2011-12 (原來預算) (\$'000)	2011-12 (修訂預算) (\$'000)	2012-13 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
－ 薪金.....	501,451	567,942	568,057	627,835
－ 津貼.....	4,321	4,809	5,626	6,763
－ 工作相關津貼.....	—	38	30	30
與員工有關連的開支				
－ 強制性公積金供款.....	1,465	2,525	1,574	2,893
－ 公務員公積金供款.....	3,757	11,354	8,755	14,286
部門開支				
－ 僱用服務及專業費用.....	84,146	127,453	80,212	120,477
－ 合約維修工作.....	2,553	2,524	2,210	2,334
－ 一般部門開支.....	207,298	226,828	181,788	227,613
	804,991	943,473	848,252	1,002,231

5 在分目 227 支付土地註冊處／公司註冊處營運基金的服務費項下的撥款 82,225,000 元，用以向土地註冊處及公司註冊處支付費用，以獲提供有關業權的資料和安排命令／通知／指示註冊。有關撥款較二〇一一至一二年度的修訂預算增加 51,513,000 元(167.7%)，主要由於加強與樓宇安全有關的執法行動，包括進行新界豁免管制屋宇違例建築物的執法行動、有關分間單位的大規模行動，以及全面實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，而須增加向土地註冊處查核業權和安排註冊所致。

總目 82 – 屋宇署

承擔額

分目 項目 (編號)(編號) 涵蓋的範圍	核准 承擔額	截至 31.3.2011止 的累積開支	2011-12 修訂預算開支	結餘
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
700 一般非經常開支				
012 委聘顧問檢討樓宇及翻新工程 的消防安全守則	9,900	7,933	523	1,444
總額	<u>9,900</u>	<u>7,933</u>	<u>523</u>	<u>1,444</u>