

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。

二〇一一至一二年度預算	9.940 億元
二〇一一至一二年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇一一年三月三十一日預算設有的 966 個非首長級職位，增至二〇一二年三月三十一日的 1 142 個，增幅為 176 個。	4.669 億元
此外，預算由二〇一一年三月三十一日設有的 30 個首長級職位，增至二〇一二年三月三十一日的 31 個，增幅為 1 個。	
承擔額結餘	190 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

	2009-10 (實際)	2010-11 (原來預算)	2010-11 (修訂)	2011-12 (預算)
財政撥款(百萬元)	883.6	867.8	854.2 (-1.6%)	994.0 (+16.4%)
				(或較2010-11原來 預算增加14.5%)

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 二〇一〇年內，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

- 繼續提供加強服務，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 2 609 宗檢控；
- 繼續與食物環境衛生署運作以試驗形式成立，已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，並代約 300 幢樓宇更新大行動樓宇的業主進行修葺工程；
- 除了根據原定計劃在二〇一〇年拆除／修葺 3 000 個招牌外，於二〇一〇年八月至二〇一一年三月進行一次過的特別行動，按計劃在全港各區找出 1 000 至 2 000 個棄置／危險招牌，以採取執法行動；
- 完成一項特別行動，巡查約 4 000 幢樓齡達 50 年或以上的樓宇，並在需要時發出修葺令和勘測令以作跟進；
- 展開一項特別行動，清拆搭建於約 360 幢舊樓的天台、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，這項行動包括清拆工業樓宇內的同類違例構築物；

- 推出「百樓圖網」系統，在互聯網向市民提供即時查閱及網上訂購複印電子形式的現存樓宇記錄的服務；
- 開始為小型工程承建商註冊，並於二〇一〇年十二月三十一日全面實施小型工程監管制度；以及
- 協助發展局向立法會提交《2010 年建築物(修訂)條例草案》，以推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。

新建樓宇

- 聯同發展局就可持續發展委員會提出的建議，諮詢持份者及擬訂新措施，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；
 - 繼續就歷史建築物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；
 - 開展顧問研究，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；以及
 - 對新建築工程進行了 7 607 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。
- 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	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (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	99.8	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	100	99.6	100
新界其他地區個案在 3 小時內處理	100	66.7	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	99.7	99.0	99.0
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.....	—Ψ	1 202	217	—Ψ
樓宇維修統籌計劃所涵蓋的樓宇 φ	—	150	—	—
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	300
在天台構築物清拆行動中獲改善的單梯樓宇 μ	—	130	—	—
為巡查及發出修葺令／勘測令而選定的目標樓宇 θ	每年 500	—	—	375
為拆除違例天台構築物而選定的目標樓宇	每年 500@	—	361	780
為糾正與分間單位工程相關的違規之處而選定的目標樓宇 ϕ	每年 150	—	—	110

總目 82－屋宇署

	目標	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (計劃)
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 [^]	1 001	1 150	1 150
拆除／修葺廣告招牌	每年 1 200	6 470§	3 371§	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記錄供市民於樓宇資訊中心查閱(%)	100	97.5	97.6	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的申請(%)	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 舊目標「為清拆違例建築物而選定的目標樓宇」的修訂說明。

ψ 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。就二〇一〇年被選定清拆違例建築物的 217 幢樓宇，屋宇署已向或正向有關業主送達拆除違例建築物的清拆令。至於餘下的違例建築物，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清拆。清拆違例建築物特別行動將於二〇一一年停止進行。

φ 樓宇維修統籌計劃於二〇一〇年停止進行，而該計劃的人手已重新調配以推行樓宇更新大行動。

¶ 二〇一〇年起的新訂目標。樓宇更新大行動是政府、香港房屋協會和市區重建局以 25 億元推行的一次過聯合行動。這項行動為樓齡 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。

μ 在二〇〇一年四月訂下於 7 年內對 4 500 幢樓宇採取執法行動的目標，已於二〇〇七年完成。有關清拆行動正繼續進行，以改善另外約 1 000 幢已確定有違例天台構築物的單梯樓宇。就這 1 000 幢樓宇的目標，屋宇署在二〇一〇年年底已清拆其中 908 幢樓宇的違例天台構築物。至於其餘尚未履行清拆令的個案，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進行執法行動。

θ 二〇一一年起的新訂目標。這項特別行動將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。

@ 二〇一〇年起的新訂目標。這項特別行動於二〇一〇年展開，清拆位於天台、平台、天井／庭院、巷里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。在經修訂的清拆違例建築物執法政策於二〇一一年四月一日實施後，屋宇署的目標是每年清拆 500 幢目標樓宇內的這類違例構築物，而不論有關構築物是否新建或構成即時危險。

φ 二〇一一年起的新訂目標。這項特別行動將於二〇一一年四月一日展開，每年對 150 幢樓宇進行巡查，以處理有關分間單位建築工程的違規之處。

[^] 為加快進行根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)所推行的改善計劃，計劃數字已由二〇〇九年的 1 000 幢，上調至二〇一〇年起的 1 150 幢。

§ 有關增加是因在二〇〇九及二〇一〇年進行的拆除／修葺招牌特別行動所致。

總目 82 – 屋宇署

指標	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (預算)
24 小時緊急服務			
經處理的緊急事故報告	971	1 033	1 000
關於正在建造的違例建築物舉報個案的非緊急服務			
經處理的舉報個案	4 282	5 838#	6 500#
現存樓宇			
違例建築物			
經處理的市民舉報個案	25 866	28 613	30 000
發出的警告通知	7 638	3 618∇	1 000∇
發出的清拆令	31 453	22 903	20 000‡
就沒有遵從清拆令提出的檢控	3 063	2 609	3 000
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	42 425	25 751ψ	40 000
失修樓宇			
經處理的市民舉報個案	11 389	14 111	10 000
發出的修葺令／勘測令Δ	1 143δ	2 246δ	800δ
已修葺的樓宇	1 082	839	1 350α
分間單位			
已巡查的分間單位數目 Λ	—	—	1 320
分間工程違規之處經糾正的分間單位數目 Λ	—	—	100
危險斜坡			
發出的修葺令	141	140	100v
已修葺的危險斜坡	140	87	80v
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	115	111	110
指明商業建築物			
發出的改善消防安全指示	832	817	800
已履行／撤銷的改善消防安全指示	2 025	1 589γ	1 400γ
綜合用途建築物			
發出的消防安全指示	4 910	7 699β	5 300
已履行／撤銷的消防安全指示	598	1 023	900
經處理的牌照／註冊申請(食肆、公眾娛樂場所、 補習學校等)	11 034	11 774	12 000
改善樓宇安全綜合貸款計劃			
經處理的貸款申請	2 259	2 528	2 700ρ
獲批准的貸款申請	2 024	2 173	2 350ρ
已承擔的貸款總額(百萬元).....	65.8	99.7	110.0η
新建樓宇			
獲批准的新建樓宇計劃	341	341	300
接獲及經審批的圖則	13 441	14 270	14 000
簽發的佔用許可證	154	145	140
獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積(以 1 000 平 方米計)	4 215	3 785	3 700
所進行的地盤審查	7 508Ω	7 607Ω	5 250

	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (預算)
經視察的地盤.....	1 226	1 211	1 200
簽發或續發的圍板准許證	717	726	750

小型工程監管制度

收到的小型工程呈交資料 A	—	—	36 000
經檢核的家居小型工程項目 A	—	—	1 000

- # 二〇一〇年的增加是由於馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後，市民的投訴增加所致。隨着鼓勵市民舉報樓宇安全問題的社區監察計劃的實施，估計二〇一一年的數字會進一步增加。
- ▽ 二〇一〇年的減少主要是由於馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後需要進行的跟進工作，包括巡查約 4 000 幢樓齡 50 年或以上的樓宇所致。隨着經修訂的清拆違例建築物執法政策在二〇一一年四月實施，預期發出的警告通知會因在該經修訂的執法政策下，對很多僭建物發出的將會是清拆令而進一步減少。
- ‡ 隨着清拆違例建築物特別行動停止進行，預期清拆令的總數會減少，但部分減幅會因在經修訂的執法政策下所增加的清拆令而得以抵銷。
- ψ 有關數字減少主要是由於馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後需要進行跟進工作，包括巡查約 4 000 幢樓齡 50 年或以上的樓宇，以及其後辦理發出修葺令／勘測令的跟進工作。
- Δ 舊指標「發出的修葺令」的修訂說明。
- δ 樓宇維修統籌計劃在二〇一〇年停止進行，而清拆違例建築物特別行動的目標樓宇數目亦有所減少。雖然在樓宇維修統籌計劃及清拆違例建築物特別行動中發出的修葺令數目有所減少，但在二〇一〇年發出的修葺令總數仍因在樓宇更新大行動中發出的修葺令，以及在馬頭圍道樓宇倒塌事件發生後而巡查約 4 000 幢樓齡達 50 年或以上樓宇的特別行動中發出的大量修葺令而有所增加。預期有關數字在二〇一一年會有所減少。
- α 雖然完成修葺的樓宇數目會因樓宇維修統籌計劃及清拆違例建築物特別行動分別在二〇一〇年及二〇一一年停止進行而有所減少，但預期將在二〇一一年完成修葺的樓宇總數仍會因樓宇更新大行動下進行的樓宇修葺工程及二〇一一年四月一日起推行的新一輪大規模執法行動而有所增加。
- Λ 二〇一一年起的新訂指標。
- v 由於有很多由私人擁有的危險斜坡已進行修葺，因此在未來幾年就危險斜坡發出的修葺令及已修葺的危險斜坡的數目會減少。
- γ 自二〇〇五年起增加發出警告信／提出檢控以加強行動而促使業主遵從指示以來，已有更多的改善消防安全指示得以履行。由於近年發出的改善消防安全指示數目有所減少，因此在未來幾年得以履行的這類指示數目，亦會相應減少。
- 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佈局而有所不同。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考慮因素，因此實際發出的指示數目會有大幅增減。
- ρ 經處理／獲批准的貸款申請宗數的增加，是由貸款申請宗數的上升趨勢所致，而當中部分申請是由樓宇更新大行動引起的。
- η 已承擔的貸款總額的增加，是由於獲批准的申請宗數的增加，以及因近年樓宇修葺工程成本普遍上升而令每宗貸款申請平均獲批的貸款額增加所致。
- Ω 二〇〇九及二〇一〇年的地盤審查次數的增加，主要是由於採取臨時措施以加強這類審查所致。

二〇一一至一二年度需要特別留意的事項

- 8 二〇一一至一二年度內，屋宇署會在各個工作範疇推行新措施，尤其會：
- 採納經修訂的清拆違例建築物執法政策，將需要即時採取執法行動的違例建築物的範圍擴展至天台、平台、天井／庭院、巷里的違例建築物；採取嚴厲的執法行動清拆違例建築物；在二〇一一年提出 3 000 宗檢控；以及迅速回應市民就違例建築物的舉報；
 - 持續採取行動以改善樓宇安全，並在強制驗樓計劃及強制驗窗計劃實施後，每年選定 2 000 幢樓齡 30 年或以上的樓宇，着令強制檢驗及修葺樓宇，以及選定 5 800 幢樓齡 10 年或以上的樓宇，着令強制檢驗及修葺窗戶；
 - 開展新的大規模行動，全面清拆在目標樓宇天台、平台、天井／庭院、巷里的僭建物；
 - 開展新的大規模行動，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；
 - 開展新的大規模行動，巡查在目標樓宇內的分間單位，並糾正與分間單位建築工程有關的違規之處；

- 推行社區監察計劃，鼓勵市民舉報有關樓宇安全的問題；
- 推行一項大型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；
- 繼續進行特別行動，清拆搭建於樓宇天台、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，這項行動包括清拆工業樓宇內的同類違例構築物；
- 繼續推行樓宇更新大行動以協助失修舊樓的業主修葺其樓宇，並代約 300 幢該行動目標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，已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；
- 協助發展局繼續處理《2010 年建築物(修訂)條例草案》的工作，並向立法會提交有關推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃的附屬法例；
- 協助發展局修訂《建築物條例》，以引進招牌監管制度，處理現時約 190 000 個違例招牌；
- 協助發展局修訂《建築物條例》，以加強對不遵從法定命令或通知的行為的阻嚇力；
- 繼續發展一套以效能表現為本的規管制度，以便利現代化和創新的樓宇設計；
- 制備一套以效能表現為本的消防安全作業守則擬稿，以便利現代化消防安全的樓宇設計；
- 擬定一套建築設計指引，提供關於歷史建築物的保育和活化再用如何符合現行建築標準的方法，以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；
- 實施有關可持續建築設計和規管總樓面面積寬免的新措施，以締造優質和可持續的建築環境；以及
- 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。

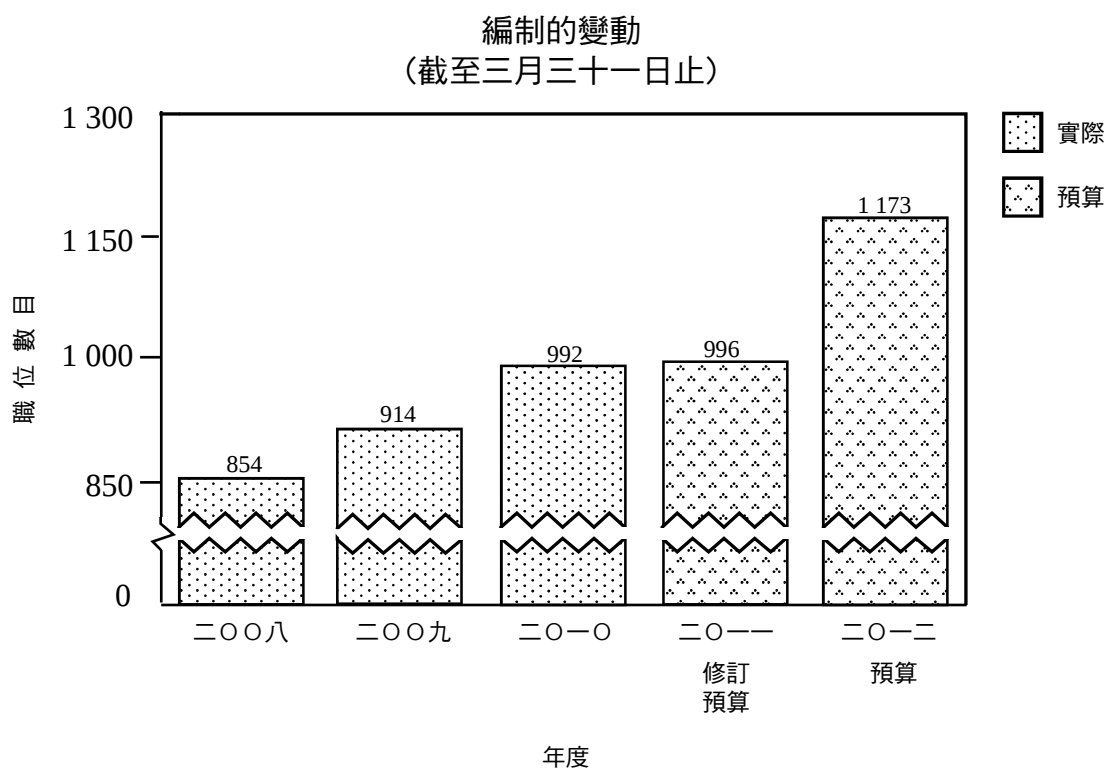
總目 82－屋宇署

財政撥款分析

	2009-10 (實際) (百萬元)	2010-11 (原來預算) (百萬元)	2010-11 (修訂) (百萬元)	2011-12 (預算) (百萬元)
綱領				
樓宇及建築工程	883.6	867.8	854.2 (-1.6%)	994.0 (+16.4%)
			(或較2010-11原來 預算增加14.5%)	

財政撥款及人手編制分析

二〇一一至一二年度的撥款較二〇一〇至一一年度的修訂預算增加 1.398 億元(16.4%)，主要由於獲得增加撥款，以在二〇一一至一二年度為加強樓宇安全推行新措施。此外，在二〇一一至一二年度會開設 177 個職位。



總目 82－屋宇署

分目 (編號)	2009-10 實際開支	2010-11 核准預算	2010-11 修訂預算	2011-12 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
經常開支				
000 運作開支.....	839,020	829,508	818,028	943,473
227 支付土地註冊處／公司註冊處 營運基金的服務費	44,152	37,000	35,870	49,278
經常開支總額.....	883,172	866,508	853,898	992,751
非經常開支				
700 一般非經常開支	405	1,326	265	1,245
非經常開支總額	405	1,326	265	1,245
經營帳目總額.....	883,577	867,834	854,163	993,996
開支總額				
	883,577	867,834	854,163	993,996

總目 82－屋宇署

按分目列出的開支詳情

二〇一一至一二年度屋宇署所需的薪金及開支預算為 993,996,000 元，較二〇一〇至一一年度的修訂預算增加 139,833,000 元，而較二〇〇九至一〇年度的實際開支增加 110,419,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 943,473,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津貼及其他運作開支。撥款較二〇一〇至一一年度的修訂預算增加 125,445,000 元(15.3%)，主要由於獲得增加撥款，以在二〇一一至一二年度為加強樓宇安全推行新措施。

3 截至二〇一一年三月三十一日止，屋宇署的人手編制有 996 個常額職位。預期在二〇一一至一二年度會增加 177 個職位，包括 1 個編外職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇一一至一二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 466,862,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2009-10 (實際) (\$'000)	2010-11 (原來預算) (\$'000)	2010-11 (修訂預算) (\$'000)	2011-12 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
－ 薪金	504,414	499,299	504,229	567,942
－ 津貼	4,552	4,888	4,922	4,809
－ 工作相關津貼	33	38	38	38
與員工有關連的開支				
－ 強制性公積金供款	1,878	2,274	1,517	2,525
－ 公務員公積金供款	2,288	2,332	6,599	11,354
部門開支				
－ 僱用服務及專業費用	89,773	89,155	86,440	127,453
－ 合約維修工作	2,931	2,658	4,139	2,524
－ 一般部門開支	233,151	228,864	210,144	226,828
	839,020	829,508	818,028	943,473

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 49,278,000 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。有關撥款較二〇一〇至一一年度的修訂預算增加 13,408,000 元(37.4%)，主要由於推行為加強樓宇安全的新措施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 (編號)	項目 (編號) 涵蓋的範圍	核 准 承 擔 額	截 至 31.3.2010 止 的 累 積 開 支	2010-11 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	7,790	190	1,920
	總 額	9,900	7,790	190	1,920