

总目 82 – 屋宇署

管制人员：屋宇署署长会交代本总目下的开支。

二〇一一至一二年度预算	9.940 亿元
二〇一一至一二年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二〇一一年三月三十一日预算设有的 966 个非首长级职位，增至二〇一二年三月三十一日的 1 142 个，增幅为 176 个。	4.669 亿元
此外，预算由二〇一一年三月三十一日设有的 30 个首长级职位，增至二〇一二年三月三十一日的 31 个，增幅为 1 个。	
承担额结余	190 万元

管制人员报告

纲领

楼宇及建筑工程

这纲领纳入政策范围 22：屋宇、地政、规划、文物保育、绿化及园境(发展局局长)及政策范围 31：房屋(运输及房屋局局长)。

详情

	2009-10 (实际)	2010-11 (原来预算)	2010-11 (修订)	2011-12 (预算)
财政拨款(百万元)	883.6	867.8	854.2 (-1.6%)	994.0 (+16.4%)

(或较 2010-11 原来
预算增加 14.5%)

宗旨

2 宗旨是推广楼宇安全；为私人楼宇厘定及施行安全、卫生及环境方面的标准；以及改善建筑发展项目的质素。

简介

3 本着这个宗旨，屋宇署通过执行《建筑物条例》(第 123 章)的规定，为现存及新建私人楼宇的业主及用户提供服务。

4 对于现存楼宇，屋宇署提供的服务包括：减少因违例建筑物和广告招牌造成的危险和滋扰；推广妥善及时地维修和保养旧楼、排水渠及斜坡；审批改动及加建工程；改善楼宇消防安全建造措施；以及就处所是否适合获发牌照提供意见。

5 对于新建楼宇，屋宇署负责审核及批准建筑图则、就建筑工程及地盘安全进行审查，以及在新楼宇落成后发出占用许可证。

6 二〇一〇年内，屋宇署继续对违例建筑物采取执法行动，并规定业主修葺破旧的楼宇。此外，屋宇署：

现存楼宇

- 继续提供加强服务，在接获投诉 48 小时内派员视察正在建造的违例建筑物；
- 对没有遵从违例建筑物清拆令的个案，提出 2 609 宗检控；
- 继续与食物环境卫生署运作以试验形式成立，已由二〇〇九至一〇年度起再延长 3 年的联合办事处，以处理市民有关渗水问题的投诉；
- 与香港房屋协会和市区重建局合作继续推行楼宇更新大行动，以协助失修旧楼的业主进行修葺工程，并代约 300 幢楼宇更新大行动楼宇的业主进行修葺工程；
- 除了根据原定计划在二〇一〇年拆除／修葺 3 000 个招牌外，于二〇一〇年八月至二〇一一年三月进行一次过的特别行动，按计划在全港各区找出 1 000 至 2 000 个弃置／危险招牌，以采取执法行动；
- 完成一项特别行动，巡查约 4 000 幢楼龄达 50 年或以上的楼宇，并在需要时发出修葺令和勘测令以作跟进；
- 展开一项特别行动，清拆搭建于约 360 幢旧楼的天台、平台、天井／庭院并构成安全威胁或环境滋扰的违例构筑物，以协助业主改善其楼宇的状况，这项行动包括清拆工业楼宇内的同类违例构筑物；

总目 82 - 屋宇署

- 推出「百楼图网」系统，在互联网向市民提供即时查阅及网上订购复印电子形式的现存楼宇记录的服务；
- 开始为小型工程承建商注册，并于二〇一〇年十二月三十一日全面实施小型工程监管制度；以及
- 协助发展局向立法会提交《2010年建筑物(修订)条例草案》，以推行强制验楼计划和强制验窗计划。

新建楼宇

- 联同发展局就可持续发展委员会提出的建议，谘询持份者及拟订新措施，以缔造优质和可持续的建筑环境；
 - 继续检讨各条建筑物规例，冀使楼宇设计及建造标准更切合时代需要；
 - 继续就历史建筑物的活化再用及改动和加建工程拟订建筑设计指引，并提供技术意见和审批相关建筑图则申请；
 - 开展顾问研究，以拟订一套可改善住宅楼宇能源效率的有关设计和建造的指引；以及
 - 对新建筑工程进行了 7 607 次地盘审查，确保地盘毗邻的建筑物、结构、土地和公用设施的安全。
- 7 有关楼宇及建筑工程的衡量服务表现准则主要有：

目标

	目标	2009 (实际)	2010 (实际)	2011 (计划)
24 小时紧急服务				
在办公时间内处理紧急事故(%)：				
市区个案在 1.5 小时内处理.....	100	99.8	100	100
新界新市镇个案在 2 小时内 处理	100	100	100	100
新界其他地区个案在 3 小时内 处理	100	100	100	100
在办公时间以外处理紧急 事故(%)：				
市区及新界新市镇个案在 2 小时 内处理	100	100	99.6	100
新界其他地区个案在 3 小时内 处理	100	66.7	100	100
关于正在建造的违例建筑物的举报 个案的非紧急服务				
在 48 小时内处理举报(%)	100	99.7	99.0	99.0
现存楼宇				
为清拆主要建于外墙上的违例建筑 物而选定的目标楼宇 λ.....	—Ψ	1 202	217	—Ψ
楼宇维修统筹计划所涵盖的 楼宇 φ	—	150	—	—
为楼宇更新大行动而选定进行修葺 和保养的目标楼宇 ¶	每年 300	—	286	300
在天台构筑物清拆行动中获改善的 单梯楼宇 μ	—	130	—	—
为巡查及发出修葺令／勘测令而选 定的目标楼宇 θ	每年 500	—	—	375
为拆除违例天台构筑物而选定的目 标楼宇	每年 500@	—	361	780
为纠正与分间单位工程相关的违规 之处而选定的目标楼宇 φ	每年 150	—	—	110

总目 82 - 屋宇署

目标	2009 (实际)	2010 (实际)	2011 (计划)	
为改善消防安全措施而巡查的订明商业处所	每年 150	150	150	150
为改善消防安全措施而巡查的指明商业建筑物	每年 40	40	40	40
为改善消防安全措施而巡查的综合用途建筑物	每年 1 150 [^]	1 001	1 150	1 150
拆除/修葺广告招牌	每年 1 200	6 470 [§]	3 371 [§]	1 600
在申请审查小组制度下，在 12 个工作天内就食肆及公众娱乐场所的牌照申请提供意见(%)	100	99	99	98
在 3 个工作天内备妥电子形式的现存楼宇记录供市民于楼宇资讯中心查阅(%)	100	97.5	97.6	97.0
新建楼宇				
审批建筑图则				
在 60 日内审批新图则(%)	100	100	100	100
在 30 日内审批重新提交的图则(%)	100	100	100	100
在 28 日内审批展开工程同意书的申请(%)	100	99.9	99.9	100
在 14 日内审批占用许可证申请(%)	100	100	100	100
审批围板准许证申请				
在 60 日内审批首次申请个案(%)	100	100	100	100
在 30 日内审批重新申请、快速审批或续期个案(%)	100	100	100	100

λ 旧目标「为清拆违例建筑物而选定的目标楼宇」的修订说明。

ψ 清拆违例建筑物特别行动始于二〇〇〇年，着重清拆位于楼宇外墙上的违例建筑物。在二〇〇六年订下于 5 年内改善 5 000 幢楼宇的安全及外观的目标，已于二〇一〇年年底大致完成。就二〇一〇年被选定清拆违例建筑物的 217 幢楼宇，屋宇署已向或正向有关业主送达拆除违例建筑物的清拆令。至于余下的违例建筑物，会透过为加强楼宇安全而推行的新一系列措施，以其他大规模行动的形式继续清拆。清拆违例建筑物特别行动将于二〇一一年停止进行。

φ 楼宇维修统筹计划于二〇一〇年停止进行，而该计划的人手已重新调配以推行楼宇更新大行动。

¶ 二〇一〇年起的新订目标。楼宇更新大行动是政府、香港房屋协会和市区重建局以 25 亿元推行的一次过联合行动。这项行动为楼龄 30 年或以上作住用/综合用途的目标楼宇的业主提供津贴和一站式技术支持，以进行修葺工程。

μ 在二〇〇一年四月订下于 7 年内对 4 500 幢楼宇采取执法行动的目标，已于二〇〇七年完成。有关清拆行动正继续进行，以改善另外约 1 000 幢已确定有违例天台构筑物的单梯楼宇。就这 1 000 幢楼宇的目标，屋宇署在二〇一〇年年底已清拆其中 908 幢楼宇的违例天台构筑物。至于其余尚未履行清拆令的个案，会透过为加强楼宇安全而推行的新一系列措施，以其他大规模行动的形式继续进行执法行动。

θ 二〇一一年起的新订目标。这项特别行动将于二〇一一年四月一日展开，每年对 500 幢目标楼宇进行巡查和发出修葺令/勘测令，以修葺或纠正有关楼宇当中的欠妥或失修之处。

@ 二〇一〇年起的新订目标。这项特别行动于二〇一〇年展开，清拆位于天台、平台、天井/庭院、巷里并构成安全威胁或环境滋扰的违例构筑物，以协助业主改善其楼宇的状况。在经修订的清拆违例建筑物执法政策于二〇一一年四月一日实施后，屋宇署的目标是每年清拆 500 幢目标楼宇内的这类违例构筑物，而不论有关构筑物是否新建或构成即时危险。

φ 二〇一一年起的新订目标。这项特别行动将于二〇一一年四月一日展开，每年对 150 幢楼宇进行巡查，以处理有关分间单位建筑工程的违规之处。

^ 为加快进行根据《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)所推行的改善计划，计划数字已由二〇〇九年的 1 000 幢，上调至二〇一〇年起的 1 150 幢。

§ 有关增加是因在二〇〇九及二〇一〇年进行的拆除/修葺招牌特别行动所致。

总目 82 - 屋宇署

指标	2009 (实际)	2010 (实际)	2011 (预算)
24 小时紧急服务			
经处理的紧急事故报告.....	971	1 033	1 000
关于正在建造的违例建筑物举报个案的非紧急服务			
经处理的举报个案.....	4 282	5 838#	6 500#
现存楼宇			
违例建筑物			
经处理的市民举报个案.....	25 866	28 613	30 000
发出的警告通知.....	7 638	3 618∇	1 000∇
发出的清拆令.....	31 453	22 903	20 000‡
就没有遵从清拆令提出的检控.....	3 063	2 609	3 000
拆除的违例构筑物及纠正的违规之处.....	42 425	25 751ψ	40 000
失修楼宇			
经处理的市民举报个案.....	11 389	14 111	10 000
发出的修葺令／勘测令Δ.....	1 143δ	2 246δ	800δ
已修葺的楼宇.....	1 082	839	1 350α
分间单位			
已巡查的分间单位数目 Λ.....	—	—	1 320
分间工程违规之处经纠正的分间单位数目 Λ.....	—	—	100
危险斜坡			
发出的修葺令.....	141	140	100v
已修葺的危险斜坡.....	140	87	80v
订明商业处所			
发出的消防安全指示.....	200	200	200
已履行／撤销的消防安全指示.....	115	111	110
指明商业建筑物			
发出的改善消防安全指示.....	832	817	800
已履行／撤销的改善消防安全指示.....	2 025	1 589γ	1 400γ
综合用途建筑物			
发出的消防安全指示.....	4 910	7 699β	5 300
已履行／撤销的消防安全指示.....	598	1 023	900
经处理的牌照／注册申请(食肆、公众娱乐场所、 补习学校等).....	11 034	11 774	12 000
改善楼宇安全综合贷款计划			
经处理的贷款申请.....	2 259	2 528	2 700ρ
获批准的贷款申请.....	2 024	2 173	2 350ρ
已承担的贷款总额(百万元).....	65.8	99.7	110.0η
新建楼宇			
获批准的新建楼宇计划.....	341	341	300
接获及经审批的图则.....	13 441	14 270	14 000
签发的占用许可证.....	154	145	140
获批准计划的新建楼宇的总楼面面积(以 1 000 平 方米计).....	4 215	3 785	3 700
所进行的地盘审查.....	7 508Ω	7 607Ω	5 250

总目 82 – 屋宇署

	2009 (实际)	2010 (实际)	2011 (预算)
经视察的地盘.....	1 226	1 211	1 200
签发或续发的围板准许证.....	717	726	750

小型工程监管制度

收到的小型工程呈交资料 Λ	—	—	36 000
经检核的家居小型工程项目 Λ	—	—	1 000

- # 二〇一〇年的增加是由于马头围道楼宇倒塌事件发生后，市民的投诉增加所致。随着鼓励市民举报楼宇安全问题的社区监察计划的实施，估计二〇一一年的数字会进一步增加。
- ∇ 二〇一〇年的减少主要是由于马头围道楼宇倒塌事件发生后需要进行的跟进工作，包括巡查约 4 000 幢楼龄 50 年或以上的楼宇所致。随着经修订的清拆违例建筑物执法政策在二〇一一年四月实施，预期发出的警告通知会因在该经修订的执法政策下，对很多僭建物发出的将会是清拆令而进一步减少。
- ‡ 随着清拆违例建筑物特别行动停止进行，预期清拆令的总数会减少，但部分减幅会因在经修订的执法政策下所增加的清拆令而得以抵销。
- ψ 有关数字减少主要是由于马头围道楼宇倒塌事件发生后需要进行跟进工作，包括巡查约 4 000 幢楼龄 50 年或以上的楼宇，以及其后办理发出修葺令／勘测令的跟进工作。
- Δ 旧指标「发出的修葺令」的修订说明。
- δ 楼宇维修统筹计划在二〇一〇年停止进行，而清拆违例建筑物特别行动的目标楼宇数目亦有所减少。虽然在楼宇维修统筹计划及清拆违例建筑物特别行动中发出的修葺令数目有所减少，但在二〇一〇年发出的修葺令总数仍因在楼宇更新大行动中发出的修葺令，以及在马头围道楼宇倒塌事件发生后而巡查约 4 000 幢楼龄达 50 年或以上楼宇的特别行动中发出的大量修葺令而有所增加。预期有关数字在二〇一一年会有所减少。
- α 虽然完成修葺的楼宇数目会因楼宇维修统筹计划及清拆违例建筑物特别行动分别在二〇一〇年及二〇一一年停止进行而有所减少，但预期将在二〇一一年完成修葺的楼宇总数仍会因楼宇更新大行动下进行的楼宇修葺工程及二〇一一年四月一日起推行的新一轮大规模执法行动而有所增加。
- Λ 二〇一一年起的新订指标。
- v 由于有很多由私人拥有的危险斜坡已进行修葺，因此在未来几年就危险斜坡发出的修葺令及已修葺的危险斜坡的数目会减少。
- γ 自二〇〇五年起增加发出警告信／提出检控以加强行动而促使业主遵从指示以来，已有更多的改善消防安全指示得以履行。由于近年发出的改善消防安全指示数目有所减少，因此在未来几年得以履行的这类指示数目，亦会相应减少。
- β 为改善建筑物的消防安全设施而发出的消防安全指示的数目，会根据有关建筑物的布局而有所不同。就一幢楼宇而言，可能会向业主立案法团、单一业主或共同业主发出一份消防安全指示，或向个别业主发出多份消防安全指示。基本上，选择执行方式的准则是视乎有关楼宇的楼龄和火警风险，以及配合屋宇署当时推行的大规模行动需要而定。由于就一幢楼宇发出消防安全指示的数目并非选定执行方式的考虑因素，因此实际发出的指示数目会有大幅增减。
- ρ 经处理／获批准的贷款申请宗数的增加，是由贷款申请宗数的上升趋势所致，而当中部分申请是由楼宇更新大行动引起的。
- η 已承担的贷款总额的增加，是由于获批准的申请宗数的增加，以及因近年楼宇修葺工程成本普遍上升而令每宗贷款申请平均获批的贷款额增加所致。
- Ω 二〇〇九及二〇一〇年的地盘审查次数的增加，主要是由于采取临时措施以加强这类审查所致。

二〇一一至一二年度需要特别留意的事项

- 8** 二〇一一至一二年度内，屋宇署会在各个工作范畴推行新措施，尤其会：
- 采纳经修订的清拆违例建筑物执法政策，将需要即时采取执法行动的违例建筑物的范围扩展至天台、平台、天井／庭院、巷里的违例建筑物；采取严厉的执法行动清拆违例建筑物；在二〇一一年提出 3 000 宗检控；以及迅速回应市民就违例建筑物的举报；
 - 持续采取行动以改善楼宇安全，并在强制验楼计划及强制验窗计划实施后，每年选定 2 000 幢楼龄 30 年或以上的楼宇，着令强制检验及修葺楼宇，以及选定 5 800 幢楼龄 10 年或以上的楼宇，着令强制检验及修葺窗户；
 - 开展新的大规模行动，全面清拆在目标楼宇天台、平台、天井／庭院、巷里的僭建物；
 - 开展新的大规模行动，巡查失修的目标楼宇及发出法定命令，着令为有关楼宇进行修葺或勘测工程；
 - 开展新的大规模行动，巡查在目标楼宇内的分间单位，并纠正与分间单位建筑工程有关的违规之处；

- 推行社区监察计划，鼓励市民举报有关楼宇安全的问题；
- 推行一项大型宣传及公众教育活动，向楼宇业主、用户、建筑专业人士、承建商、工人、物业管理人員、学生和公众发放楼宇安全讯息，以及培养楼宇安全文化；
- 继续进行特别行动，清拆搭建于楼宇天台、平台、天井／庭院并构成安全威胁或环境滋扰的违例构筑物，以协助业主改善其楼宇的状况，这项行动包括清拆工业楼宇内的同类违例构筑物；
- 继续推行楼宇更新大行动以协助失修旧楼的业主修葺其楼宇，并代约 300 幢该行动目标楼宇的业主进行修葺工程；
- 继续与香港房屋协会及市区重建局合作，为有需要的业主提供技术和财政支援，从而加快旧楼的修复工程；
- 继续与食物环境卫生署运作以试验形式成立，已由二〇〇九至一〇年度起再延长 3 年的联合办事处，以处理市民有关渗水问题的投诉；
- 协助发展局继续处理《2010 年建筑物(修订)条例草案》的工作，并向立法会提交有关推行强制验楼计划和强制验窗计划的附属法例；
- 协助发展局修订《建筑物条例》，以引进招牌监管制度，处理现时约 190 000 个违例招牌；
- 协助发展局修订《建筑物条例》，以加强对不遵从法定命令或通知的行为的阻吓力；
- 继续发展一套以效能表现为本的规管制度，以便利现代化和创新的楼宇设计；
- 制备一套以效能表现为本的消防安全作业守则拟稿，以便利现代化消防安全的楼宇设计；
- 拟定一套建筑设计指引，提供关于历史建筑物的保育和活化再用如何符合现行建筑标准的方法，以在实施前谘询持份者，并继续就《建筑物条例》的遵从提供技术意见，以便利审批程序；
- 实施有关可持续建筑设计和规管总楼面面积宽免的新措施，以缔造优质和可持续的建筑环境；以及
- 继续进行顾问研究，以拟订一套可改善住宅楼宇能源效率的有关设计和建造的指引。

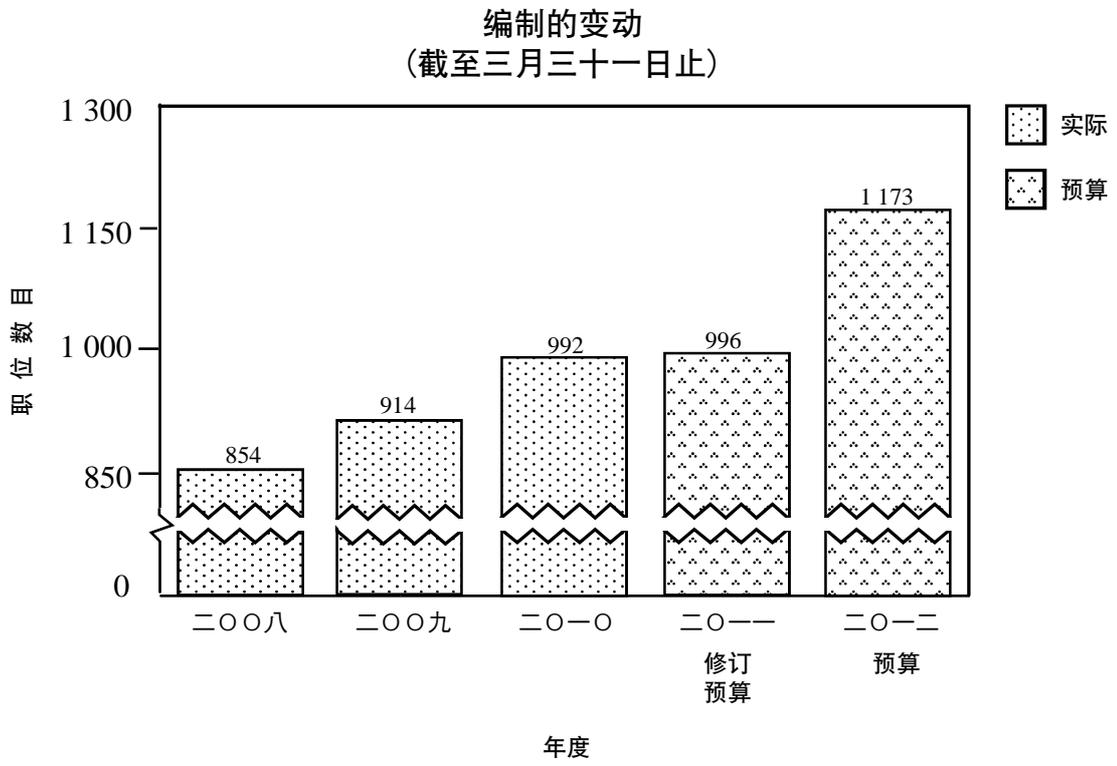
总目 82 - 屋宇署

财政拨款分析

	2009-10 (实际) (百万元)	2010-11 (原来预算) (百万元)	2010-11 (修订) (百万元)	2011-12 (预算) (百万元)
纲领				
楼宇及建筑工程	883.6	867.8	854.2 (-1.6%)	994.0 (+16.4%)
				(或较2010-11原来 预算增加14.5%)

财政拨款及人手编制分析

二〇一一至一二年度的拨款较二〇一〇至一一年度的修订预算增加 1.398 亿元(16.4%)，主要由于获得增加拨款，以在二〇一一至一二年度为加强楼宇安全推行新措施。此外，在二〇一一至一二年度会开设 177 个职位。



总目 82 - 屋宇署

分目 (编号)	2009-10 实际开支	2010-11 核准预算	2010-11 修订预算	2011-12 预算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
经营帐目					
经常开支					
000	运作开支.....	839,020	829,508	818,028	943,473
227	支付土地注册处／公司注册处 营运基金的服务费	44,152	37,000	35,870	49,278
	经常开支总额.....	883,172	866,508	853,898	992,751
非经常开支					
700	一般非经常开支	405	1,326	265	1,245
	非经常开支总额	405	1,326	265	1,245
	经营帐目总额.....	883,577	867,834	854,163	993,996
	开支总额	883,577	867,834	854,163	993,996

总目 82 – 屋宇署

按分目列出的开支详情

二〇一一至一二年度屋宇署所需的薪金及开支预算为 993,996,000 元，较二〇一〇至一一年度的修订预算增加 139,833,000 元，而较二〇〇九至一〇年度的实际开支增加 110,419,000 元。

经营帐目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 943,473,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津贴及其他运作开支。拨款较二〇一〇至一一年度的修订预算增加 125,445,000 元(15.3%)，主要由于获得增加拨款，以在二〇一一至一二年度为加强楼宇安全推行新措施。

3 截至二〇一一年三月三十一日止，屋宇署的人手编制有 996 个常额职位。预期在二〇一一至一二年度会增加 177 个职位，包括 1 个编外职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二〇一一至一二年度开设或删减非首长级职位，但所有该类职位的按薪级中点估计的年薪值不能超过 466,862,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2009-10 (实际) (\$'000)	2010-11 (原来预算) (\$'000)	2010-11 (修订预算) (\$'000)	2011-12 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
－ 薪金	504,414	499,299	504,229	567,942
－ 津贴	4,552	4,888	4,922	4,809
－ 工作相关津贴	33	38	38	38
与员工有关连的开支				
－ 强制性公积金供款	1,878	2,274	1,517	2,525
－ 公务员公积金供款	2,288	2,332	6,599	11,354
部门开支				
－ 雇用服务及专业费用	89,773	89,155	86,440	127,453
－ 合约维修工作	2,931	2,658	4,139	2,524
－ 一般部门开支	233,151	228,864	210,144	226,828
	839,020	829,508	818,028	943,473

5 在分目 227 支付土地注册处／公司注册处营运基金的服务费项下的拨款 49,278,000 元，用以向土地注册处及公司注册处支付费用，以获提供有关业权的资料和安排命令／通知／指示注册。有关拨款较二〇一〇至一一年度的修订预算增加 13,408,000 元(37.4%)，主要由于推行为加强楼宇安全的新措施而须增加向土地注册处查核业权和安排注册所致。

总目 82 - 屋宇署

承担额

分目 项目 (编号)(编号) 涵盖的范围	核准 承担额	截至 31.3.2010止 的累积开支	2010-11 修订预算开支	结余
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营帐目				
700 一般非经常开支				
012 委聘顾问检讨楼宇及翻新工程 的消防安全守则	9,900	7,790	190	1,920
总额	<u>9,900</u>	<u>7,790</u>	<u>190</u>	<u>1,920</u>