

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。

二〇一二至一三年度预算 10.857 亿元

二〇一二至一三年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二〇一二年三月三十一日预算设有的 1 142 个非首长级职位，增至二〇一三年三月三十一日的 1 200 个，增幅为 58 个。 5.237 亿元

此外，预算于二〇一二年三月三十一日设有的 31 个首长级职位，增至二〇一三年三月三十一日的 32 个，增幅为 1 个。

承担额结余 140 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

	2010-11 (实际)	2011-12 (原来预算)	2011-12 (修订)	2012-13 (预算)
财政拨款(百万元)	837.5	994.0	879.5 (-11.5%)	1,085.7 (+23.4%)

(或较2011-12原来
预算增加9.2%)

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牌造成的危险和滋扰；推广妥善及适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 二〇一一年，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 2 264 宗检控；
- 继续与食物环境卫生署运作以试验形式成立，并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 229 幢参与楼宇更新大行动的楼宇的业主进行修葺工程；
- 完成于二〇一〇年八月至二〇一一年三月进行的一次过特别行动，向全港各区的弃置／危险招牌采取执法行动，并已拆除／修葺 1 037 个招牌；
- 完成一项特别行动，巡查约 3 700 幢建有悬臂式平板檐篷的楼宇，并在有需要时发出勘测令和修葺令以作跟进；
- 继续进行特别行动，清拆搭建于另外 410 幢旧工业大厦的天台、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；
- 展开新的大规模行动，全面清拆搭建于 371 幢楼龄达 30 年或以上用作住用／综合用途的目标楼宇的天台、平台、天井／庭院、巷里的违例建筑物；

- 展开新的大规模行动，巡查在 116 幢目标楼宇内的分间单位，并纠正与分间单位相关的建筑工程的违规之处；
- 展开新的大规模行动，巡查 355 幢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；
- 提升「百楼图网」系统，以涵盖小型工程记录；该系统在互联网上向市民提供即时查阅及网上订购复印电子形式现存楼宇记录的服务；
- 继续为小型工程承建商注册，于二〇一一年批准约 9 800 名小型工程承建商的注册申请；
- 开展清点行动，记录所有在私人楼宇外部搭建的违例建筑物及违例招牌；
- 推行公众教育及宣传活动，向持份者传递楼宇安全讯息，培养楼宇安全文化；
- 引入《2011 年建筑物(修订)条例》以实施强制验楼计划及强制验窗计划，并继续协助发展局向立法会提交相关的附属法例；
- 开始为注册检验人员注册及开展其他预备工作，以于二〇一二年全面实施强制验楼计划及强制验窗计划；以及
- 协助发展局拟备《建筑物条例》及附属法例的修订建议，以引进招牌监管制度，处理现时约 19 万个违例招牌；加强对不遵从法定命令或通知的行为的阻吓力；容许申请手令进入个别处所；以及把与分间单位相关的建筑工程指定为小型工程。

新建楼宇

- 就可持续发展委员会提出的建议，向建筑业发出 15 份新的及经修订的作业备考，公布一系列新措施，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；
 - 继续就文物历史建筑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；
 - 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；
 - 对新建筑工程进行了 5 370 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；以及
 - 公布一套以效能表现为本的作业守则，以便利楼宇消防安全设计。
- 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	2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (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	100	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	99.6	99.4	100
新界其他地区个案在 3 小时内 处理.....	100	100	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	99	99
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	217	—	—

总目 82－屋宇署

	目标	2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (计划)
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	每年 300	286	229	300
为巡查及发出修葺令／勘测令而选定的目标楼宇 θ 每年 500	每年 500	—	355	500
为进行强制验楼计划的订明检验并在有需要时进行订明修葺而选定的目标楼宇 ‡ 每年 2 000	每年 2 000	—	—	1 500
为进行强制验窗计划的窗户订明检验并在有需要时进行窗户订明修葺而选定的目标楼宇 ‡ 每年 5 800	每年 5 800	—	—	4 350
为拆除违例天台构筑物而选定的目标楼宇 每年 500	每年 500	361	781	500
为纠正与分间单位相关的工程的违规之处而选定的目标楼宇 ϕ 每年 200	每年 200	—	116	187
为改善消防安全措施而巡查的订明商业处所 每年 150	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	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	每年 1 150	1 150	1 150	1 150
拆除／修葺广告招牌 每年 1 200	每年 1 200	3 371§	1 639	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	100	99	99	98
在 3 个工作天内备妥电子形式的现存楼宇及小型工程记录供市民于楼宇资讯中心查阅(%)Δ 100	100	97.6	98.4	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	100
在 30 日内审批重新提交的图则(%) 100	100	100	100	100
在 28 日内审批展开工程同意书申请(%)..... 100	100	99.9	99.9	100
在 14 日内审批占用许可证申请(%)..... 100	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	100
在 30 日内审批重新申请、快速审批或续期个案(%) 100	100	100	100	100
λ 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。这项特别行动在二〇一一年停止进行，而余下的违例建筑物，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予以清拆。				
¶ 楼宇更新大行动是政府、香港房屋协会和市区重建局以 35 亿元推行的一次过联合行动。这项行动为楼龄达 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。				
θ 这项特别行动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。				
‡ 二〇一二年起的新订目标。强制验楼计划及强制验窗计划的全面实施，预期会在二〇一二年第二季展开。				

总目 82－屋宇署

- φ 二〇一二年起的目标由每年 150 幢修订至每年 200 幢。这项特别行动于二〇一一年四月一日展开，每年对 150 幢楼宇进行巡查，以处理与分间单位相关的建筑工程的违规之处。这项行动由二〇一二年四月一日起将予加强，把每年巡查目标楼宇数目增加至 200 幢。
- § 二〇一〇年的大幅度增加是因在该年进行拆除／修葺弃置／危险招牌的特别行动所致。有关数字已于二〇一一年回复至正常情况，并预期之后会保持稳定。
- Δ 这是以往目标「在 3 个工作日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 (%)」的修订描述。

指标

	2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (预算)
24 小时紧急服务			
经处理的紧急事故报告	1 033	894	1 000
关于正在建造的违例建筑物的举报个案的非紧急服务			
经处理的举报个案	5 838	6 326#	6 500
现存楼宇			
违例建筑物			
经处理的市民举报个案	28 613	38 275ψ	35 000
发出的警告通知	3 618	107▽	200▽
发出的清拆令	22 903	9 176‡	15 000
就没有遵从清拆令提出的检控	2 609	2 264	3 300
拆除的违例构筑物及纠正的违规之处	25 751	17 879	25 000
失修楼宇			
经处理的市民举报个案	14 111	13 501	14 000
发出的修葺令／勘测令	2 246	796δ	1 000
已修葺的楼宇	839	790	1 200α
分间单位			
已巡查的分间单位数目	—	800	1 600^
分间工程违规之处经纠正的分间单位数目	—	12	100^
危险斜坡			
发出的修葺令	140	100	100
已修葺的危险斜坡	87	94	80
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	111	110	110
指明商业建筑物			
发出的改善消防安全指示	817	957	800γ
已履行／撤销的改善消防安全指示	1 589	1 343	1 400
综合用途建筑物			
发出的消防安全指示β	7 699	6 706	5 900
已履行／撤销的消防安全指示	1 023	1 378	1 800
经处理的牌照／注册申请(食肆、公众娱乐场所、补习学校等)	11 774	11 220	11 500
改善楼宇安全综合贷款计划			
经处理的贷款申请	2 528	1 847φ	2 100
获批准的贷款申请	2 173	1 432φ	1 800
已承担的贷款总额(百万元)	99.7	56.0φ	72.0

总目 82－屋宇署

	2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (预算)
新建楼宇			
获批准的新建楼宇计划	341	477@	360@
接获及经审批的图则	14 270	15 616@	14 000@
签发的占用许可证	145	177Ψ	200
获批准计划的新建楼宇的总楼面面积 (以 1 000 平方米计)	3 785	7 494@	5 200@
所进行的地盘审查	7 607Ω	5 370	5 250
经视察的地盘	1 211	1 225	1 200
签发或续发的围板准许证	726	819	800

小型工程监管制度

收到的小型工程呈交资料	—	40 062	40 000
经检核的家居小型工程项目 Λ	—	10	100

二〇一一年的增加可能是由于在二〇一一年四月公布有关违例建筑物的修订执法政策，把须予取缔项目的范围扩大至包括搭建于天台、平台、天井／庭院、巷里的所有违例建筑物，从而令市民的投诉增加所致。

Ψ 二〇一一年的增加是由于提供更多投诉渠道，以及公众对于向屋宇署举报违例建筑物的意识增强所致。

∇ 二〇一一年的减少及二〇一二年预算的减少主要是由于二〇一一年四月实施有关违例建筑物的修订执法政策所致。在这项政策下，向多类违例建筑物发出的是清拆令而非警告通知。

‡ 随着清拆违例建筑物特别行动停止进行，清拆令的数目在整体上大幅减少，但部分减幅会因在修订执法政策下所增加的清拆令而得以抵销。

δ 二〇一一年发出的修葺令／勘测令数目减少，是由于楼宇维修统筹计划及清拆违例建筑物特别行动在二〇一一年停止进行所致。

α 随着更多楼宇更新大行动的楼宇在二〇一二年完成修葺工程，已修葺的楼宇的总数预期会增加。

Λ 有关分间单位的大规模行动将予加强，每年目标楼宇数目将增加至 200 幢。

γ 由于共有业权而仍未获发改善消防安全指示的指明商业建筑物的数目减少，未来几年所发出的改善消防安全指示数目将相应减少。

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主要考虑因素，因此实际发出的指示数目会有大幅增减。

φ 经处理／获批准的贷款申请宗数及已承担的贷款总额减少，可能是由于许多楼宇业主选择参与楼宇更新大行动，而令根据改善楼宇安全综合贷款计划申请财政支援的个案减少。

@ 数目的增加是由于有关总楼面面积宽免的新措施在二〇一一年四月一日生效前，要求批准总建筑图则的申请宗数大幅上升所致。有关数目预期会在二〇一二年减少。

Ψ 签发的占用许可证数目的增加，是由于该段期间完成的建筑工程数目增加所致。

Ω 二〇一〇年地盘审查次数很多，主要是由于采取临时措施以加强这类审查所致。有关次数在二〇一一年回复至正常情况，并预期之后会维持在稳定水平。

Λ 经检核的家居小型工程项目数目不多，可能是由于业主宁愿把有关的违例建筑物更换／拆除所致。

二〇一二至一三年度需要特别留意的事项

8 二〇一二至一三年度内，屋宇署会在各个工作范畴推行新措施，尤其会：

- 继续实施于二〇一一年四月引入有关违例建筑物的修订执法政策，把要采取执法行动予以取缔的违例建筑物的范围扩大至包括天台、平台、天井／庭院、巷里的违例建筑物；继续采取严厉的执法行动清拆违例建筑物，包括计划在二〇一二年提出更多检控；以及迅速回应市民有关违例建筑物的举报；
- 全面实施强制验楼计划及强制验窗计划，每年选定 2 000 幢楼龄达 30 年或以上的楼宇，规定进行强制验楼并在有需要时进行修葺，以及选定 5 800 幢楼龄达 10 年或以上的楼宇，规定进行强制验窗并在有需要时进行修葺；
- 继续进行大规模行动，全面清拆在目标楼宇天台、平台、天井／庭院、巷里的违例建筑物；

- 继续进行大规模行动，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；
- 加强进行大规模行动，巡查更多目标楼宇内的分间单位，并纠正与分间单位相关的建筑工程的违规之处；
- 继续处理根据小型工程监管制度呈交的资料，并为小型工程承建商注册；
- 在相关的法例修订通过后，实施各项新措施以加强楼宇安全(包括招牌监管制度；加强对不遵从法定命令或通知的行为的阻吓力；以及申请手令以进入个别处所等)；
- 继续进行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、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 幢参与楼宇更新大行动的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的联合办事处，由二〇一二至一三年度起再延长 2 年，以处理市民有关渗水问题的投诉；
- 协助发展局修订建筑物规例，引进以效能表现为本的标准，并使楼宇建造及排水的技术规定更切合时代需要；
- 订定一套建筑设计指引，为关于文物历史建筑的活化再用和改动及加建工程如何符合现行楼宇安全及卫生标准提供方法，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；
- 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；
- 开展顾问研究，以检讨《2004 年香港风力效应守则》，并就使该守则更切合时代需要提供建议；以及使之与现代国际标准的设计方法一致，并配合风力工程和气象数据的最新发展；
- 开展大规模行动，清拆违例情况严重和对楼宇安全具较高潜在风险的新界豁免管制屋宇的违例建筑物；以及
- 实施一套申报计划，要求就违例情况较轻和对楼宇安全具较低潜在风险的新界豁免管制屋宇的违例建筑物进行申报。

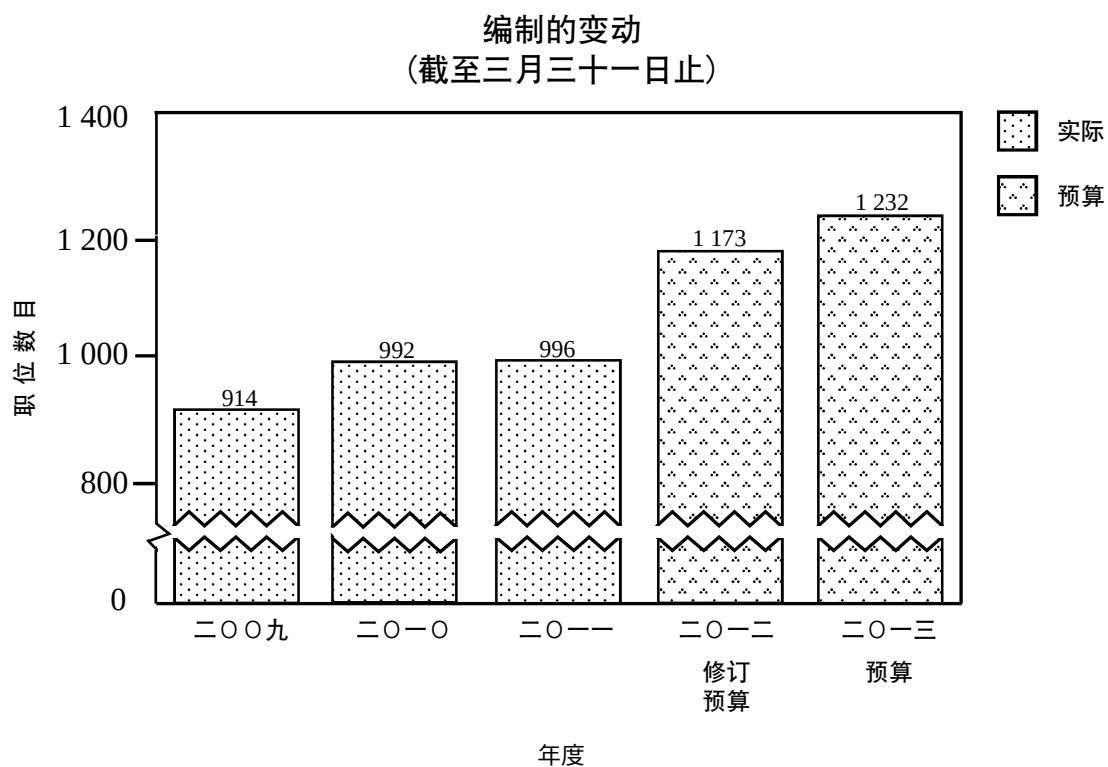
总目 82－屋宇署

财政拨款分析

	2010-11 (实际) (百万元)	2011-12 (原来预算) (百万元)	2011-12 (修订) (百万元)	2012-13 (预算) (百万元)
纲领				
楼宇及建筑工程.....	837.5	994.0	879.5 (-11.5%)	1,085.7 (+23.4%)
				(或较2011-12原来 预算增加9.2%)

财政拨款及人手编制分析

二〇一二至一三年度的拨款较二〇一一至一二年度的修订预算增加 2.062 亿元(23.4%)，主要由于获得增加拨款，用以加强与楼宇安全有关的执法行动，包括进行新界豁免管制屋宇违例建筑物的执法行动、有关分间单位的大规模行动，以及全面实施强制验楼计划及强制验窗计划。此外，在二〇一二至一三年度会开设 59 个职位。



总目 82－屋宇署

分目 (编号)	2010-11 实际开支	2011-12 核准预算	2011-12 修订预算	2012-13 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营帐目				
经常开支				
000 运作开支	804,991	943,473	848,252	1,002,231
227 支付土地注册处／公司注册处 营运基金的服务费.....	32,266	49,278	30,712	82,225
经常开支总额	837,257	992,751	878,964	1,084,456
非经常开支				
700 一般非经常开支	195	1,245	523	1,244
非经常开支总额.....	195	1,245	523	1,244
经营帐目总额	837,452	993,996	879,487	1,085,700
开支总额	837,452	993,996	879,487	1,085,700

总目 82 – 屋宇署

按分目列出的开支详情

二〇一二至一三年度屋宇署所需的薪金及开支预算为 1,085,700,000 元，较二〇一一至一二年度的修订预算增加 206,213,000 元，而较二〇一〇至一一年度的实际开支增加 248,248,000 元。

经营帐目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 1,002,231,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津贴及其他运作开支。拨款较二〇一一至一二年度的修订预算增加 153,979,000 元(18.2%)，主要由于获得增加拨款，用以加强与楼宇安全有关的执法行动，包括进行新界豁免管制屋宇违例建筑物的执法行动、有关分间单位的大规模行动，以及全面实施强制验楼计划及强制验窗计划。

3 截至二〇一二三月三十一日止，屋宇署的人手编制有 1 173 个职位，当中包括 1 个编外职位。预期在二〇一二至一三年度会增加 59 个职位，当中包括 1 个编外职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二〇一二至一三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 523,693,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2010-11 (实际) (\$'000)	2011-12 (原来预算) (\$'000)	2011-12 (修订预算) (\$'000)	2012-13 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
－ 薪金.....	501,451	567,942	568,057	627,835
－ 津贴.....	4,321	4,809	5,626	6,763
－ 工作相关津贴.....	—	38	30	30
与员工有关连的开支				
－ 强制性公积金供款.....	1,465	2,525	1,574	2,893
－ 公务员公积金供款.....	3,757	11,354	8,755	14,286
部门开支				
－ 雇用服务及专业费用.....	84,146	127,453	80,212	120,477
－ 合约维修工作.....	2,553	2,524	2,210	2,334
－ 一般部门开支.....	207,298	226,828	181,788	227,613
	804,991	943,473	848,252	1,002,231

5 在分目 227 支付土地注册处／公司注册处营运基金的服务费项下的拨款 82,225,000 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。有关拨款较二〇一一至一二年度的修订预算增加 51,513,000 元(167.7%)，主要由于加强与楼宇安全有关的执法行动，包括进行新界豁免管制屋宇违例建筑物的执法行动、有关分间单位的大规模行动，以及全面实施强制验楼计划及强制验窗计划，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 31.3.2011止 的累积开支	2011-12 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	7,933	523	1,444
总额	<u>9,900</u>	<u>7,933</u>	<u>523</u>	<u>1,444</u>