

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。

二零一五至一六年度预算..... 12.431 亿元

二零一五至一六年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零一五年三月三十一日预算设有的 1 506 个非首长级职位，增至二零一六年三月三十一日的 1 658 个，增幅为 152 个。..... 7.521 亿元

此外，预算于二零一五年三月三十一日及二零一六年三月三十一日设有 32 个首长级职位。

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

	2013-14 (实际)	2014-15 (原来预算)	2014-15 (修订)	2015-16 (预算)
财政拨款(百万元)	1,106.3	1,175.9	1,159.7 (-1.4%)	1,243.1 (+7.2%)
				(或较 2014-15 原来 预算增加 5.7%)

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，屋宇署的工作包括：减少违例建筑物(包括招牌)造成的危险和滋扰；推广妥善及时维修和保养旧楼、排水渠及斜坡；审核及批准改动及加建工程；处理小型工程呈交资料；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 二零一四年，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

- 继续维持在接获举报 48 小时内派员视察正在建造的违例建筑物；
- 继续进行大规模行动，在 200 幢楼宇全面清拆天台、平台、天井／庭院、巷里的违例建筑物；
- 继续进行大规模行动，巡查在 308 幢目标楼宇(包括 270 幢住用／综合用途楼宇和 38 幢工业楼宇)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；
- 继续进行大规模行动，清拆大型违例招牌，并实施招牌监管制度的违例招牌检核计划；
- 在逐条乡村进行的巡查中完成勘察 5 210 幢新界豁免管制屋宇，辨识违例情况严重和对楼宇安全构成较高潜在风险的违例建筑物(首轮取缔目标)，以采取优先执法行动；
- 继续处理所收到的 18 034 份根据新界豁免管制屋宇僭建物申报计划提交的申报表格，有关僭建物违例情况较轻和对楼宇安全构成较低潜在风险；
- 就没有遵从违例建筑物清拆令的个案，提出 2 532 宗检控；
- 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，包括代 156 幢参与楼宇更新大行动的 30 年或以上楼龄楼宇的业主进行修葺工程；
- 对 1 018 幢楼宇实施强制验楼计划和强制验窗计划；
- 以恒常形式运作与食物环境卫生署共同成立的联合办事处，以处理市民有关渗水问题的举报；
- 展开顾问研究，检视可查证楼宇渗水源头的最新技术方法；
- 完成与消防处进行的联合行动，巡查约 6 500 幢旧式住用及综合用途楼宇的公用逃生途径；以及

总目 82－屋宇署

- 继续进行公众教育及宣传活动，向持份者传递楼宇安全信息，培养楼宇安全文化。

新建楼宇

- 对新建筑工程进行了 10 023 次地盘视察，确保地盘毗邻的建筑物、结构、土地和公用设施的安全；
 - 与业界携手展开就呈交图则的质素订立基准的工作，以助拟备图则供屋宇署审批；
 - 就文物历史建筑的活化再用和改动及加建工程，根据符合现行楼宇安全及卫生标准的建筑设计指引，继续提供有关遵从《建筑物条例》的技术意见，以助这些建筑图则的审批程序畅顺进行；
 - 完成顾问研究，并公布由二零一五年四月起实施的住宅楼宇能源效益设计和建造规定指引；以及
 - 继续检讨各建筑物规例、标准及作业守则，使楼宇设计及建造标准更切合时代需要。
- 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	2013 (实际)	2014 (实际)	2015 (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	99.6	99.3	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	99.3	99.5	100
新界其他地区个案在 3 小时内 处理.....	100	80	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	99.4	99.6	99.0
现存楼宇				
为楼宇更新大行动而选定进行修葺 和保养的目标楼宇	—μ	204	156	—
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	650¶	1 576	1 018	650¶
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.....	650¶	3 943	1 018	650¶
为辨识违例情况严重和对楼宇安全 具较高潜在风险的违例建筑物 以采取优先执法行动而选定进行 勘察的新界豁免管制屋宇	5 000	8 927	5 210	5 000
为拆除搭建于楼宇天台、平台、 天井／庭院、巷里的违例建筑物 而选定的目标楼宇	270Ψ	600	200	270
为纠正与分间单位(包括在工业 楼宇内作住用用途者)相关的 工程的违规之处而选定的目标 楼宇.....	330Φ	300	308	330

总目 82－屋宇署

	目标	2013 (实际)	2014 (实际)	2015 (计划)
为改善消防安全措施而巡查的订明商业处所 Ω.....	50	150	67	50
为改善消防安全措施而巡查的指明商业建筑物 Ω.....	20	40	22	20
为改善消防安全措施而巡查的综合用途建筑物 Ω.....	400	1 150	400	400
在申请审查小组制度下，在 12 个工作日内就食肆及公众娱乐场所的牌照申请提供意见(%)	100	99.0	99.8	98.0
在 3 个工作日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(%)	100	97.7	99.7	98.0

新建楼宇

审批建筑图则

在 60 日内审批新呈交的图则(%)	100	98.9	89.9	90.0
在 30 日内审批再次呈交的图则(%)	100	99.5	94.1	90.0
在 28 日内审批展开工程同意书申请(%)	100	99.5	93.9	90.0
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^μ

在 60 日内审批首次申请个案(%)	—	100	88.1	—
在 30 日内审批重新申请、快速审批或续期个案(%)	—	95.7	94.4	—

μ 楼宇更新大行动已达最后阶段，所有余下的目标楼宇已在 2014 年处理。

¶ 强制验楼计划及强制验窗计划在二零一五年计划涵盖的楼宇数目调整为 650 幢，以重新调配资源，就二零一三年及二零一四年选出的楼宇送达检验通知，以及就不遵从通知的个案采取执法行动。强制验楼计划及强制验窗计划的长远目标正在检讨当中。

Ψ 有关行动的目标降至 270 幢，是由于资源会重新调配，以处理未遵从清拆令的积压个案。

Φ 目标包括 60 幢工业楼宇及 270 幢住用或综合用途楼宇。

Ω 为回应审计署的建议，屋宇署和消防处一同检讨根据《消防安全(商业处所)条例》(第 502 章)及《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)进行的实施计划。考虑到现有人手资源的承担能力，订明商业处所、指明商业建筑物及综合用途建筑物的每年巡查目标已作调整。资源将会重新调配，供进行就处所及建筑物发出和执行指示的工作。

□ 由二零一五年起删除，因为这并非审批新建楼宇计划的主要服务表现目标。

指标

	2013 (实际)	2014 (实际)	2015 (预算)
24 小时紧急服务			
经处理的紧急事故报告	1 048	911	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	4 381	3 872 ^α	3 300

总目 82 — 屋宇署

	2013 (实际)	2014 (实际)	2015 (预算)
现存楼宇			
违例建筑物			
经处理的市民举报个案	44 512	41 146	43 000
发出的警告通知	276	332	300
发出的清拆令	12 005	11 816	17 000§
就没有遵从清拆令提出的检控	2 513	2 532	3 000
拆除的违例构筑物及纠正的违规之处	14 972	22 866Δ	27 000Δ
失修楼宇			
经处理的市民举报个案	13 671	13 430	14 000
发出的修葺令／勘测令	682	540‡	550
已修葺的楼宇	600	849	700
强制验楼			
发出通知的数目	14 359	17 537	12 000@
已履行／撤销通知的数目	—	984	4 100@
强制验窗			
发出通知的数目	119 178	105 943	120 000@
已履行／撤销通知的数目	1 717	57 964	70 000@
新界豁免管制屋宇			
就新界豁免管制屋宇的违例建筑物发出的 清拆令	328	454ψ	350
分间单位			
已巡查的分间单位数目	1 212	2 218α	1 800α
分间工程违规之处经纠正的分间单位数目	217	295	260
危险斜坡			
发出的修葺令	112	102	60β
已修葺的危险斜坡	72	60	80
订明商业处所			
发出的消防安全指示	186	128	130
已履行／撤销的消防安全指示	105	110	110
指明商业建筑物			
发出的改善消防安全指示	336	323	240 ε
已履行／撤销的改善消防安全指示	691	802δ	700δ
综合用途建筑物			
发出的消防安全指示	5 551	5 988	5 100
已履行／撤销的消防安全指示	1 736	1 760	1 700
经处理的牌照／注册申请(食肆、公众娱乐场所、 补习学校等)	12 449	12 396	12 000
小型工程监管制度			
收到的小型工程呈交资料	87 938	106 829	110 000
经挑选进行审查的小型工程呈交资料	5 367	6 638	6 500
经检核的家居小型工程项目◇	18	8	—
招牌监管制度			
发出的违例招牌清拆令	250	349	600#
已拆除／经检核的违例招牌	146	791λ	800
已拆除／修葺的危险／弃置招牌	1 144	1 301	1 400
经处理的违例、危险或弃置招牌市民举报个案	—	1 451	1 400

总目 82－屋宇署

	2013 (实际)	2014 (实际)	2015 (预算)
改善楼宇安全综合贷款计划			
经处理的贷款申请.....	2 697	1 827η	2 800η
获批准的贷款申请.....	2 068	1 516η	2 300η
已承担的贷款总额(百万元).....	141.0	117.6η	150.0η
新建楼宇			
获批准的新建楼宇计划.....	184	237	260υ
接获及经审批的图则.....	17 404	17 334	19 000υ
获批准计划的新建楼宇的总楼面面积 (以 1 000 平方米计).....	2 049	4 406	4 800υ
所进行的地盘视察.....	5 206	10 023ω	10 000ω
经视察的地盘.....	1 258	1 201	1 200
签发或续发的围板准许证 Λ.....	914	867	—
签发的占用许可证.....	140	200	220υ

ο 二零一四年的数目减少，是由于接获市民举报的个案数目下降。

§ 清拆令数目预期会增加，因为预期在执法行动中会辨识大量违例建筑物。

Δ 数目增加，是由于重新调配资源，处理未遵从清拆令的积压个案。

‡ 二零一四年的数目减少，是由于有更多楼宇被选定发出强制检验通知而无须发出修葺令／勘测令。

@ 二零一五年的预算已顾及工作优次的调整。资源将会重新调配，就不遵从通知的个案，加强执法行动。

ψ 二零一四年的数目增加，是由于在二零一三年勘察的新界豁免管制屋宇为数众多。

α 数目增加，是由于由二零一四年起，除了在大规模行动中进行的巡查外，就个别分间单位的举报进行的巡查亦计算在内。

β 修葺令数目预期会减少，因为根据长远防治山泥倾泻计划的风险为基础排序系统所选定的斜坡数目会减少，而资源将会重新调配，以处理未遵从修葺令的积压个案。

ε 由于仍未获发指示而属共有业权的指明商业建筑物所余数目减少，未来数年发出的指示数目将相应减少。

δ 在已发出的指示中，涉及相对简单要求的指示许多已逐步履行／撤销，但困难的个案则不断累积，尤其是涉及楼宇公用部分改善工程的个案。

◇ 近期的经验显示，业主通常宁愿把现有的违例家居小型工程项目(即空调机支架、晾衣架及檐篷)，更换为根据小型工程监管制度妥为建造的新造项目，而不是根据检核计划保留现有项目。为使小型工程监管制度的一组指标更精简，这个相对不重要的指标会由二零一五年起删除。

二零一五年的数目预期会增加，因为会加强对违例招牌采取的执法行动。

λ 二零一四年的数目增加，是由于加强了执法行动。

η 二零一四年的贷款申请数目下降，是由于楼宇更新大行动终结。当强制验楼计划及强制验窗计划的影响在二零一五年呈现时，申请数目预期会增加。

υ 二零一五年的预算增加，是由于私人发展项目的土地供应增加。

ω 数目增加，是由于地盘视察的计算范围扩大至包括地盘审查、例行视察，以及为处理市民有关地盘安全及建筑工程质素的举报而进行的视察。

Λ 由二零一五年起删除，因为这并非审批新建楼宇计划的主要服务表现指标。

二零一五至一六年度需要特别留意的事项

8 二零一五至一六年度内，屋宇署会在各个工作范畴推行新措施，尤其会：

- 继续实施在二零一一年四月推出的违例建筑物修订执法政策，以及处理市民有关违例建筑物的举报；
- 继续进行大规模行动，在目标楼宇全面清拆天台、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；
- 继续进行大规模行动，清拆大型违例招牌和在目标楼宇或目标街道上未通过检核的招牌；
- 继续进行大规模行动，清拆新界豁免管制屋宇中，违例情况严重和对楼宇安全构成较高潜在风险的违例建筑物，以及执行适用于其他违例建筑物的申报计划；

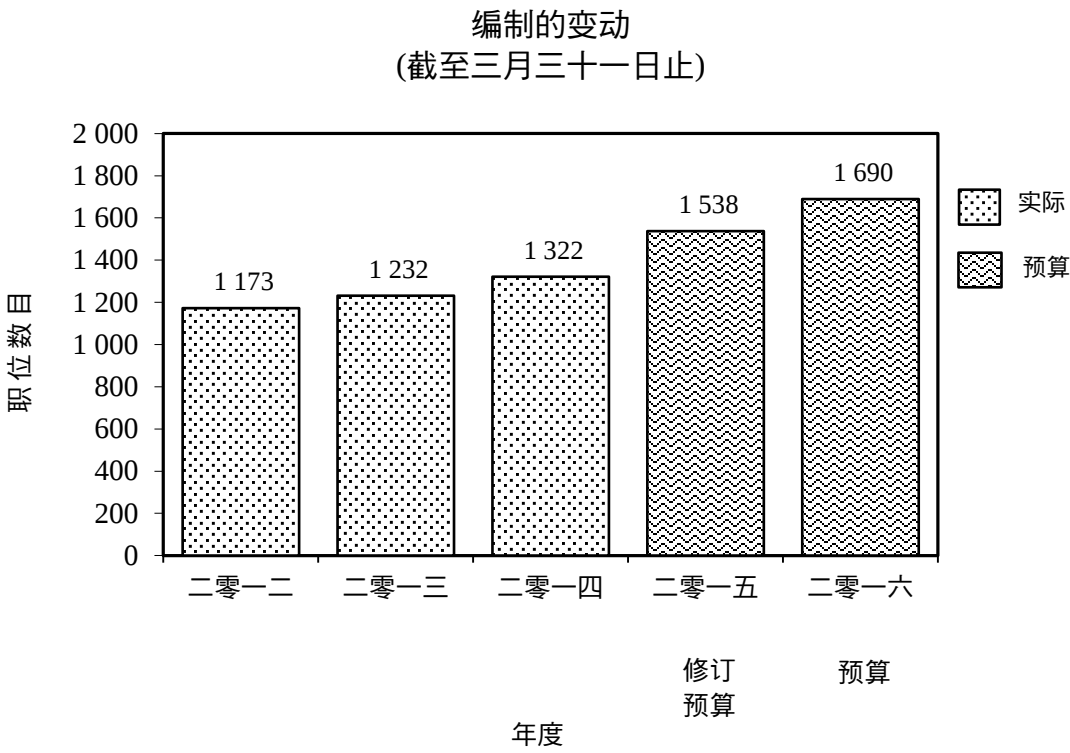
- 继续与香港房屋协会及市区重建局合作，为有需要的业主提供技术和财政支援，从而加快旧楼的修复工程，并完成楼宇更新大行动的推行工作；
- 继续同步实施强制验楼计划及强制验窗计划，有 650 幢楼龄达 30 年或以上的楼宇须于二零一五年进行强制检验，并在有需要时进行楼宇及窗户修葺；
- 继续进行顾问研究，检视可查证楼宇渗水源头的最新技术方法；
- 继续进行宣传及公众教育活动，向楼宇业主、占用人、建筑专业人士、承建商、工人、物业管理人、学生和公众传递楼宇安全信息，以及培养楼宇安全文化；
- 检讨《建筑物(小型工程)规例》(第 123N 章)，拟订新增和经修订的小型工程项目，以及增订订明建筑工程项目，以方便楼宇业主进行新的小型工程及／或保养现有的小规模小型工程；
- 继续与业界携手，就呈交图则的质素订立基准，以助业界拟备图则，供屋宇署尽快审批；
- 继续协助发展局拟备建筑物规例的修订建议，以期订立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；
- 继续就文物历史建筑的活化再用和改动及加建工程的建筑图则提供技术意见，以助审批程序畅顺进行，以及继续处理有关的建筑图则申请；
- 实施住宅楼宇能源效益设计和建造规定；
- 继续检讨各建筑物规例、标准及作业守则，使楼宇设计及建造标准更切合时代需要；
- 展开顾问研究，以制订《建筑物抗震设计标准作业守则》，从而为新建楼宇订立法定抗震设计规定；以及
- 为推行私人建筑发展项目用料的产品认证制度，咨询持份者。

总目 82－屋宇署

	财政拨款分析			
	2013-14 (实际) (百万元)	2014-15 (原来预算) (百万元)	2014-15 (修订) (百万元)	2015-16 (预算) (百万元)
纲领				
楼宇及建筑工程.....	1,106.3	1,175.9	1,159.7 (-1.4%)	1,243.1 (+7.2%)
				(或较 2014-15 原来 预算增加 5.7%)

财政拨款及人手编制分析

二零一五至一六年度的拨款较二零一四至一五年度的修订预算增加 8,340 万元(7.2%)，主要由于增加拨款，用以加强与楼宇安全有关的执法行动，包括针对违例建筑物的执法行动、有关分间单位的大规模行动，以及填补职位空缺。二零一五至一六年度会净增加 152 个职位，包括把现有的非公务员合约职位转为公务员职位，以便继续实施加强楼宇安全的措施。



总目 82－屋宇署

分目 (编号)	2013-14 实际开支	2014-15 核准预算	2014-15 修订预算	2015-16 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营账目				
经常开支				
000 运作开支	1,016,305	1,141,427	1,125,178	1,207,697
227 支付土地注册处／公司注册处 营运基金的服务费	89,998	34,174	34,174	35,406
经常开支总额	1,106,303	1,175,601	1,159,352	1,243,103
经营账目总额	1,106,303	1,175,601	1,159,352	1,243,103
非经营账目				
机器、设备及工程				
小型机器、车辆及设备 (整体拨款)	—	300	300	—
机器、设备及工程开支 总额	—	300	300	—
非经营账目总额	—	300	300	—
开支总额	1,106,303	1,175,901	1,159,652	1,243,103

总目 82－屋宇署

按分目列出的开支详情

二零一五至一六年度屋宇署所需的薪金及开支预算为 1,243,103,000 元，较二零一四至一五年度的修订预算增加 83,451,000 元，而较二零一三至一四年度的实际开支增加 136,800,000 元。

经营账目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 1,207,697,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二零一五年三月三十一日止，屋宇署的人手编制有 1 538 个职位，其中包括 1 个编外职位。预期二零一五至一六年度会净增加 152 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零一五至一六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 752,097,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2013-14 (实际) (\$'000)	2014-15 (原来预算) (\$'000)	2014-15 (修订预算) (\$'000)	2015-16 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
— 薪金	684,562	793,944	804,065	875,663
— 津贴	6,260	10,391	8,515	9,008
— 工作相关津贴	34	48	50	51
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款	2,633	5,941	4,733	6,660
— 公务员公积金供款	20,417	26,602	26,384	40,839
部门开支				
— 雇用服务及专业费用	81,604	105,856	87,843	103,324
— 合约维修工作	2,098	2,159	2,145	2,192
— 一般部门开支	218,697	196,486	191,443	169,960
	<u>1,016,305</u>	<u>1,141,427</u>	<u>1,125,178</u>	<u>1,207,697</u>

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 35,406,000 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。