

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。

二零二二至二三年度預算 18.779 億元

二零二二至二三年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於在二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日預算設有的 2 096 個非首長級職位。 11.787 億元

此外，預算於二零二二年三月三十一日及二零二三年三月三十一日設有 32 個首長級職位。

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

	2020-21 (實際)	2021-22 (原來預算)	2021-22 (修訂)	2022-23 (預算)
財政撥款(百萬元)	1,824.3	1,879.2	1,874.1 (-0.3%)	1,877.9 (+0.2%)
				(或較 2021-22 原來 預算減少 0.1%)

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，屋宇署的工作包括：減少僭建物(包括招牌)造成的危險和滋擾；推廣妥善及適時維修和保養樓宇、排水渠及斜坡；審核及批准改動及加建工程；處理小型工程呈交資料；改善樓宇消防安全措施；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 二零二一年，屋宇署繼續對僭建物採取執法行動，並規定業主修葺破舊的樓宇。此外，屋宇署：

現存樓宇

- 繼續進行大規模行動，在目標樓宇全面清拆天台、平台、天井／庭院、巷里的僭建物；
- 繼續進行大規模行動，巡查在目標住用／綜合用途樓宇和工業樓宇內的分間單位，並糾正與分間單位相關的建築工程的違規之處；
- 繼續進行大規模行動，清拆大型違例招牌及目標街道的違例招牌，並實施招牌檢核計劃；
- 繼續跟進為巡查樓齡達 60 年或以上的目標住用及綜合用途樓宇的公用逃生途徑而進行的一次性特別行動，以確保消防及樓宇安全；
- 繼續執行一次性的特別計劃，視察所有超過 3 層高的私人住宅及綜合用途樓宇的外牆排水系統(特別視察計劃)，並採取執法行動，要求業主修葺欠妥的排水系統；
- 繼續在逐條鄉村勘察新界豁免管制屋宇，辨識違例情況嚴重和對樓宇安全構成較高潛在風險的僭建物(首輪取締目標)，以採取優先執法行動；
- 完成修訂《建築物條例》和《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)的立法工作，指定更多訂明建築物及訂明建築工程項目，以擴展小型工程檢核計劃；
- 繼續進行顧問研究，就危險或棄置招牌的執法工作，探討如何運用資訊科技提升效率；
- 繼續進行公眾教育及宣傳活動，向持份者傳遞樓宇安全信息，培養樓宇安全文化；
- 與市區重建局(市建局)合作，推出樓宇排水系統維修資助計劃，協助失修住用舊樓的業主修葺及／或改善所住大廈的排水管；以及

- 與市建局合作，繼續推行樓宇更新大行動 2.0(2.0 行動)，協助失修舊樓的業主遵從強制驗樓計劃的規定，以保障公眾安全。

新建樓宇

- 完成修訂《建築物(管理)規例》(第 123A 章)、《建築物(小型工程)規例》、《建築物(檢驗及修葺)規例》(第 123P 章)、《電子交易條例》(第 553 章)和《電子交易(豁免)令》(第 553B 章)的立法工作，以接納以電子方式根據《建築物條例》呈交的申請；
 - 繼續進行顧問研究，以制訂新的《建築物抗震設計標準作業守則》，從而為新建樓宇訂立法定抗震設計規定；
 - 繼續檢討各建築物規例、標準及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要；
 - 繼續擬備《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第 123I 章)的第二階段法例修訂建議，以引進以效能為本的標準取代現有具體規範性的規定，並理順及更新相關的法例條文；
 - 繼續進行顧問研究，檢討現時只要求發展項目進行「綠色建築環境評估」認證登記，作為就適意設施申請總樓面面積寬免的先決條件的安排，以期進一步在私人市場推動綠色建築；以及
 - 實施私人建築發展項目用料的產品認證制度。
- 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	2020 (實際)	2021 (實際)	2022 (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	100	99.6	100
新界其他地區個案在 3 小時內處理.....	100	100	100	100
關於正在建造的僭建物的 舉報個案的非緊急服務				
在 48 小時內處理舉報(%).....	99.0	99.0	99.3	99.0
現存樓宇				
為根據 2.0 行動以代辦工程進行 檢驗和修葺而選定的目標 樓宇.....	300	309	345#	330
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◇.....	600	601	601	600
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◇....	600	689	603	600
為辨識違例情況嚴重和對樓宇 安全具較高潛在風險的僭建物 以採取優先執法行動而逐條鄉村 勘察的新界豁免管制屋宇.....	4 000	4 031	4 163	4 000
為拆除搭建於樓宇天台、平台、 天井／庭院、巷里的僭建物 而選定的目標樓宇.....	80	86	87	80

總目 82 – 屋宇署

	目標	2020 (實際)	2021 (實際)	2022 (計劃)
為糾正與分間單位(包括在工業樓宇內作住用用途者)相關的工程的違規之處而選定的目標樓宇	100	100	100	100
為改善消防安全措施而巡查的訂明商業處所	50	50	50	50
為改善消防安全措施而巡查的指明商業建築物	20	20	20	20
為改善消防安全措施而巡查的綜合用途建築物	400	400	400	400
為改善消防安全措施而巡查的工業建築物@.....	60	3	60	60
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(%).....	98.0	99.2	99.9	98.0
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(%)	100	95.7	99.2	100

新建樓宇

審批建築圖則

在 60 日內審批新呈交的圖則(%)	90.0	82.6 [⊖]	95.1	90.0
在 30 日內審批再次呈交的圖則(%)	90.0	84.1 [⊖]	95.2	90.0
在 28 日內審批展開工程同意書申請(%)	90.0	84.9 [⊖]	95.3	90.0
在 14 日內審批佔用許可證申請(%)	100	99.2 [⊖]	100	100

數目增加，是由於獲防疫抗疫基金資助進行一次性的行動。

◇ 選定的目標樓宇每年由選取目標樓宇諮詢委員會揀選，以發出法定通知。如樓宇在法定通知送達前已拆卸或即將拆卸，則會從諮詢委員會通過的備用名單中揀選另一幢樓宇替補。

@ 《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)於二零二零年六月生效後，由二零二一年起採用的新目標。巡查目標工業建築物的工作已於二零二零年十一月展開。

⊖ 數目減少，是由於屋宇署因應 2019 冠狀病毒病疫情而實施特別工作安排。

指標

	2020 (實際)	2021 (實際)	2022 (預算)
24 小時緊急服務			
經處理的緊急事故報告	709	730	700
關於正在建造的僭建物舉報個案的非緊急服務			
經處理的舉報個案	1 714 ^φ	2 094	2 250
現存樓宇			
僭建物			
經處理的市民舉報個案	28 806 ^φ	33 655	32 500
發出的清拆令	8 150 [§]	10 588	10 000
就沒有遵從清拆令提出的檢控	2 773 [§]	3 517	3 600
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	19 499 [§]	27 917	28 000

總目 82 – 屋宇署

	2020 (實際)	2021 (實際)	2022 (預算)
失修／危險樓宇			
經處理的市民舉報個案	15 487	17 062‡	15 000
發出的修葺令／勘測令	1 782	8 680¶	5 000¶
已修葺／糾正的樓宇	1 346	2 135¶	4 000¶
強制驗樓			
發出的通知	5 167	7 228τ	12 000γ
已履行／撤銷的通知	8 844§	12 545^	12 300
強制驗窗			
發出的通知	26 322	46 605□	46 000
已履行／撤銷的通知	32 045	50 290ε	40 000
新界豁免管制屋宇			
就新界豁免管制屋宇的僭建物發出的 清拆令	667	883ω	750
分間單位			
已巡查的分間單位	1 045§	1 727	1 600
分間工程違規之處經糾正的分間單位	167§	315	250
危險擋土牆／斜坡			
經處理的市民舉報個案	272	283	290
發出的修葺令	59	45β	35β
已修葺的危險擋土牆／斜坡	73§	95	95
訂明商業處所			
發出的消防安全指示	87§	121	120
已履行／撤銷的消防安全指示	107§	131	130
指明商業建築物			
發出的改善消防安全指示	186§	241	240
已履行／撤銷的改善消防安全指示	375§	502	480
綜合用途建築物			
發出的消防安全指示	3 305	4 190η	3 000μ
已履行／撤銷的消防安全指示	1 239§	1 946	1 850
工業建築物 Ψ			
發出的消防安全指示	—	821	1 200λ
已履行／撤銷的消防安全指示	—	0	70
經處理的牌照／註冊申請(食肆、公眾娛樂場所、 補習學校等)	11 337§	14 655	12 500
小型工程監管制度			
收到的小型工程呈交資料	121 499	150 534α	150 000
經挑選進行審查的小型工程呈交資料	7 145	7 207	7 000
招牌監管制度			
發出的違例招牌清拆令	929	1 135ε	1 100
已拆除／經檢核的違例招牌	1 283§	2 503Δ	1 800
已拆除／修葺的危險／棄置招牌	1 292§	1 810Δ	1 700
經處理的違例、危險或棄置招牌市民舉報個案	3 016	1 785δ	2 000

總目 82 – 屋宇署

	2020 (實際)	2021 (實際)	2022 (預算)
樓宇安全貸款計劃			
經處理的貸款申請	330	399φ	550φ
獲批准的貸款申請	187	196φ	310φ
已承擔的貸款總額(百萬元).....	16.0	20.3φ	28.0φ
新建樓宇			
獲批准的新建樓宇計劃	226	220	240
經審批的圖則	18 317	18 168	19 000
獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積 (以 1 000 平方米計)	3 378	4 775Ω	4 400
所進行的地盤視察	9 460§	12 735	12 500
經視察的地盤	1 302	1 316	1 350
簽發的佔用許可證	218	198	220

φ 二零二零年的數目較少，是由於接獲的市民舉報個案較少。

§ 數目減少，是由於屋宇署因應 2019 冠狀病毒病疫情而實施特別工作安排。

‡ 數目增加，是由於二零二一年接獲的市民舉報個案較多。

¶ 二零二一年的數目及二零二二年的預算數目增加，是由於實施特別視察計劃而對欠妥排水系統加強執法行動所致。

τ 二零二一年的數目增加，是由於選定的目標樓宇實際數目由二零一九年的 403 幢增至二零二零年的 601 幢，而該等目標樓宇的通知於二零二一年發出。

γ 二零二二年的預算數目增加，是根據二零二一年選定的目標樓宇的業主按強制驗樓計劃規定檢驗的外牆伸出物數目的實際增幅推算所得。

∧ 二零二一年的數目增加，是由於對未遵從的通知加強執法。

□ 二零二一年的數目增加，是由於選定的目標樓宇實際數目由二零一九年的 486 幢增至二零二零年的 689 幢，而該等目標樓宇的通知於二零二一年發出。

ε 二零二一年的數目增加，是由於屋宇署加強執法。

ω 二零二一年的數目增加，是由於經市民舉報個案及在逐條鄉村勘察後發現須予以取締的僭建物數目有所增加。

β 二零二一年的數目及二零二二年的預算數目減少，是由於長遠防治山泥傾瀉計劃的風險評級系統所識別的斜坡數目減少。

η 二零二一年的數目增加，是由於二零二一年成立的快速檢控小組於進行執法行動期間發現業權有變而發出取代消防安全指示所致。

μ 二零二二年的預算數目減少，是由於預計餘下目標樓宇的單位數目較少，且屬單一業權，故須向該等目標樓宇的個別單位業主送達的消防安全指示會有所減少。

Ψ 《消防安全(工業建築物)條例》於二零二零年六月生效後，由二零二一年起採用的新指標。巡查目標工業建築物的工作已於二零二零年十一月展開。

λ 二零二二年的預算數目增加，是由於須送達消防安全指示的目標樓宇數目會增加。

α 二零二一年的數目增加，是由於已進行的渠管維修工程數目及小型工程監管制度指定的小型工程項目數目增加。

Δ 二零二一年的數目增加，是由於屋宇署加強處理未完成的命令及通知。

δ 數目減少，是由於二零二一年接獲的市民舉報個案較少。

φ 經處理的申請、獲批准的申請及已承擔的貸款總額，在二零二一年的數目及二零二二年的預算數目增加，是由於 2.0 行動和樓宇排水系統維修資助計劃所致。

Ω 二零二一年的數目增加，主要由於屬較大規模的新建樓宇計劃的數目有所增加。

二零二二至二三年度需要特別留意的事項

8 二零二二至二三年度內，屋宇署會在各個工作範疇推行措施，尤其會：

- 繼續進行大規模行動，在目標樓宇全面清拆天台、平台、天井／庭院、巷里的僭建物；
- 繼續進行大規模行動，巡查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；
- 繼續進行大規模行動，清拆大型違例招牌及目標街道的違例招牌，並實施招牌檢核計劃；

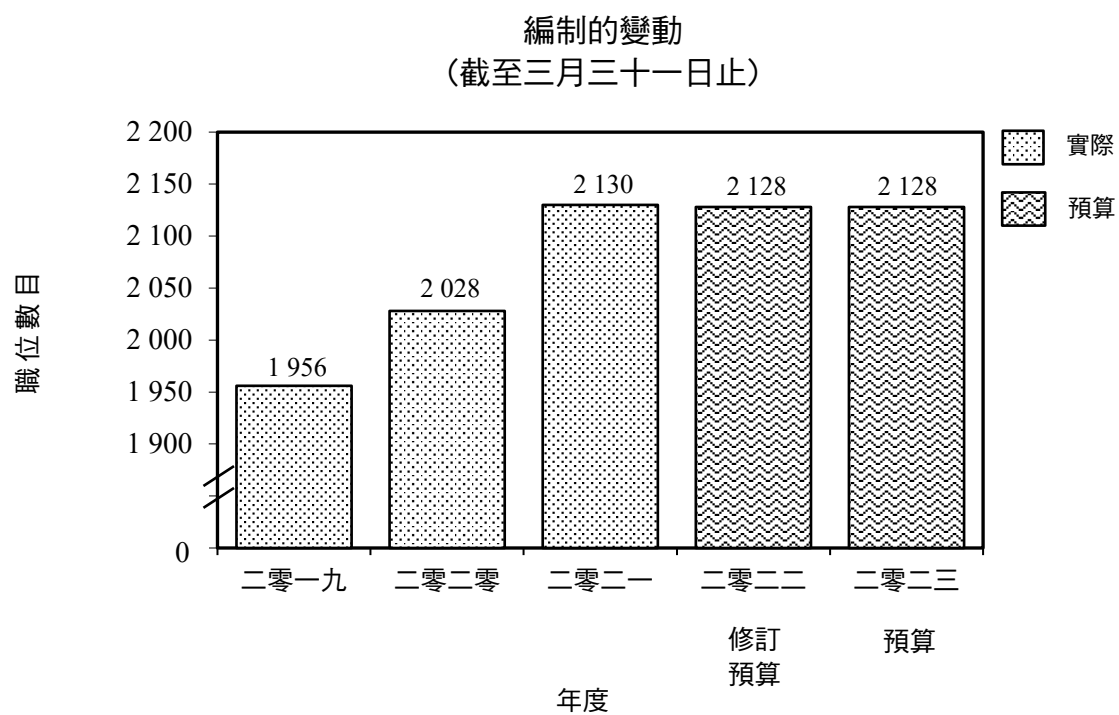
- 繼續進行大規模行動，清拆新界豁免管制屋宇中屬於首輪取締目標的僭建物；
- 繼續跟進為巡查樓齡達 60 年或以上的目標住用及綜合用途樓宇的公用逃生途徑而進行的一次性特別行動，以確保消防及樓宇安全；
- 繼續進行特別視察計劃，並採取執法行動，要求業主修葺欠妥的排水系統；
- 與市建局合作，繼續推行樓宇排水系統維修資助計劃，以協助失修住用舊樓的業主修葺及／或改善所住大廈的排水管；
- 與市建局合作，繼續推行 2.0 行動，協助失修舊樓的業主遵從強制驗樓計劃的規定，以保障公眾安全；
- 繼續擬備《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》的第二階段法例修訂建議，以引進以效能為本的標準取代現有具體規範性的規定，並理順及更新相關的法例條文；
- 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、學生和公眾傳遞樓宇安全信息，並培養樓宇安全文化；
- 繼續檢討各建築物規例、標準及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要；
- 繼續進行顧問研究，就危險或棄置招牌的執法工作，探討如何運用資訊科技提升效率，並檢討成效；
- 繼續進行顧問研究，以制訂新的《建築物抗震設計標準作業守則》，從而為新建樓宇訂立法定抗震設計規定；
- 敲定新建議的適意設施總樓面面積寬免機制，以期在私人市場加強推動綠色建築；以及
- 繼續開發電子資料呈交及處理系統，以接納以電子方式根據《建築物條例》呈交的申請。

總目 82 – 屋宇署

	財政撥款分析			
	2020-21 (實際) (百萬元)	2021-22 (原來預算) (百萬元)	2021-22 (修訂) (百萬元)	2022-23 (預算) (百萬元)
綱領				
樓宇及建築工程	1,824.3	1,879.2	1,874.1 (-0.3%)	1,877.9 (+0.2%)
			(或較 2021-22 原來 預算減少 0.1%)	

財政撥款及人手編制分析

二零二二至二三年度的撥款較二零二一至二二年度的修訂預算增加 380 萬元(0.2%)，主要由於薪金和與員工有關連的開支的需求增加，以及二零二二至二三年度對土地註冊處營運基金的服務的需求增加；部分增加的開支，因部門開支所需撥款減少而得以抵銷。



總目 82－屋宇署

分目 (編號)	2020-21 實際開支	2021-22 核准預算	2021-22 修訂預算	2022-23 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
經常開支				
000 運作開支	1,793,926	1,839,012	1,840,697	1,833,771
227 支付土地註冊處／公司註冊處 營運基金的服務費	30,349	40,166	33,447	44,166
經常開支總額	1,824,275	1,879,178	1,874,144	1,877,937
經營帳目總額	1,824,275	1,879,178	1,874,144	1,877,937
開支總額	1,824,275	1,879,178	1,874,144	1,877,937

總目 82 – 屋宇署

按分目列出的開支詳情

二零二二至二三年度屋宇署所需的薪金及開支預算為 1,877,937,000 元，較二零二一至二二年度的修訂預算增加 3,793,000 元，而較二零二零至二一年度的實際開支增加 53,662,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,833,771,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零二二年三月三十一日止，屋宇署的人手編制有 2 128 個職位，包括 1 個編外職位。預期在二零二二至二三年度人手編制維持不變。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二二至二三年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位按薪級中點估計的年薪值不能超過 1,178,731,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2020-21 (實際) (\$'000)	2021-22 (原來預算) (\$'000)	2021-22 (修訂預算) (\$'000)	2022-23 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	1,326,338	1,422,279	1,395,191	1,443,856
— 津貼	14,071	14,719	14,770	11,963
— 工作相關津貼	66	128	495	99
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	5,322	5,896	5,930	4,680
— 公務員公積金供款	116,953	138,735	130,571	152,308
部門開支				
— 僱用服務及專業費用	108,355	102,520	112,820	91,354
— 合約維修工作	3,166	2,829	3,263	2,513
— 一般部門開支	219,655	151,906	177,657	126,998
	<u>1,793,926</u>	<u>1,839,012</u>	<u>1,840,697</u>	<u>1,833,771</u>

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 44,166,000 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。撥款較二零二一至二二年度的修訂預算增加 10,719,000 元(32.0%)，主要由於展開一次性的特別計劃，視察所有超過 3 層高的私人住宅及綜合用途樓宇的外牆排水系統，因而增加向土地註冊處查核業權和安排註冊。