管制人員：屋宇署署長會交代本總目下的開支。

二零二三至二四年度預算 ..... **19.497 億元**

二零二三至二四年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由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，增至二零二四年三月三十一日的 2 103 個，增幅為 7 個。 ..... **12.178 億元**

此外，預算於二零二三年三月三十一日及二零二四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(房屋局局長)。

詳情

	2021–22 (實際)	2022–23 (原來預算)	2022–23 (修訂)	**2023–24 (預算)**
財政撥款(百萬元)	1,875.1	1,877.9	1,877.9	**1,949.7**
			(—)	(+3.8%)

(或較 2022–23 原來預算增加 3.8%)

宗旨

2 宗旨是推廣樓宇安全；為私人樓宇釐定及施行安全、衞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 二零二二年，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；
- 繼續跟進為視察所有超過 3 層高的私人住宅及綜合用途樓宇的外牆排水系統而進行的一次性特別計劃(特別視察計劃)，以保障公共衞生及公眾安全；
- 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；
- 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，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；以及

- 與市建局合作，繼續推行樓宇排水系統維修資助計劃，以協助失修住宅及綜合用途舊樓的業主修葺及／或改善所住大廈的排水管。

新建樓宇

- 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；
- 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(衞生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第 123I 章)的法例修訂建議，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；以及
- 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，作為就適意設施寬免總樓面面積的先決條件的安排，以期進一步在私人市場推動綠色建築。

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	2021 (實際)	2022 (實際)	**2023 (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	99.6	100	**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	99.3	99.5	**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	345#	330#	**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	607	**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	603	637ə	**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	4 163	4 029	**4 000**
為根據樓宇排水系統維修資助計劃以代辦工程進行渠管勘測和修葺而選定的目標樓宇@	350	—	439	**380**
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	87	90	**80**

	目標	2021 (實際)	2022 (實際)	**2023 (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	406	**400**
為改善消防安全措施而巡查的工業建築物	60	60	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	99.9	99.7	**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	99.2	99.5	**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	95.1	96.3	**90.0**
在 30 日內審批再次呈交的圖則(%)	90.0	95.2	96.9	**90.0**
在 28 日內審批展開工程同意書申請(%)	90.0	95.3	97.5	**90.0**
在 14 日內審批佔用許可證申請(%)	100	100	100	**100**

\# 二零二一年和二零二二年的數目及二零二三年的預算數目較高，是由於獲防疫抗疫基金資助進行行動。

◊ 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。

ə 數目增加，是由於在二零二二年接獲窗戶墜下舉報的樓宇已納入業主須根據強制驗窗計劃檢驗的範圍。

@ 樓宇排水系統維修資助計劃於二零二一年五月推出後，由二零二二年起採用的新目標。

指標

	2021 (實際)	2022 (實際)	**2023 (預算)**
24 小時緊急服務			
經處理的緊急事故報告	730	631ϕ	**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	2 094	1 442ϕ	**1 700**
現存樓宇			
僭建物			
經處理的市民舉報個案	33 655	27 389ϕ	**30 000**
發出的清拆令	10 588	16 308¶	**10 000**
就沒有遵從清拆令提出的檢控	3 517	3 612	**3 600**

	2021 (實際)	2022 (實際)	**2023 (預算)**
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	27 917	25 239§	**28 000**
失修／危險樓宇			
經處理的市民舉報個案	17 062‡	14 814	**15 000**
發出的修葺令／勘測令	8 680¶	5 702¶	**450**
已修葺／糾正的樓宇	2 135¶	4 164¶	**2 000**
須進行代辦工程的未遵從修葺令／勘測令 μ	—	—	**80**
強制驗樓			
發出的通知	7 228	13 647γ	**9 000ρ**
已履行／撤銷的通知	12 545	12 022	**12 000**
強制驗窗			
發出的通知	46 605	49 930¤	**38 000τ**
已履行／撤銷的通知	50 290ε	52 560ε	**45 000**
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	883	1 264δ	**1 300δ**
分間單位			
已巡查的分間單位	1 727	1 656	**1 650**
分間工程違規之處經糾正的分間單位	315	501υ	**300**
危險擋土牆／斜坡			
經處理的市民舉報個案	283	275	**280**
發出的修葺令	45	35β	**35β**
已修葺的危險擋土牆／斜坡	95	95	**95**
訂明商業處所			
發出的消防安全指示	121	134η	**130**
已履行／撤銷的消防安全指示	131	146Λ	**150**
指明商業建築物			
發出的改善消防安全指示	241	375η	**380**
已履行／撤銷的改善消防安全指示	502	535Λ	**600Λ**
綜合用途建築物			
發出的消防安全指示	4 190	3 601λ	**3 500**
已履行／撤銷的消防安全指示	1 946	2 341Λ	**2 500Λ**
工業建築物			
發出的消防安全指示	821	1 647Ψ	**2 000Ψ**
已履行／撤銷的消防安全指示	0θ	119	**230**
經處理的牌照／註冊申請(食肆、公眾娛樂場所、補習學校等)	14 655	13 580	**12 500**
小型工程監管制度			
收到的小型工程呈交資料	150 534	151 322	**150 000**
經挑選進行審查的小型工程呈交資料	7 207	7 033	**5 100α**
招牌監管制度			
發出的違例招牌清拆令	1 135	1 119	**1 100**
已拆除／經檢核的違例招牌	2 503Δ	2 255Δ	**2 000**
已拆除／修葺的危險／棄置招牌	1 810	1 750	**1 800**
經處理的違例、危險或棄置招牌市民舉報個案	1 785	1 929	**1 800**

	2021 (實際)	2022 (實際)	**2023 (預算)**
樓宇安全貸款計劃			
經處理的貸款申請	399	588φ	**500φ**
獲批准的貸款申請	196	367φ	**330φ**
已承擔的貸款總額(百萬元)	20.3	34.0φ	**28.0φ**
新建樓宇			
獲批准的新建樓宇計劃	220	232	**240**
經審批的圖則	18 168	16 884Θ	**18 000**
獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積 (以 1 000 平方米計)	4 775Ω	3 372Θ	**4 000**
所進行的地盤視察	12 735	12 680	**12 500**
經視察的地盤	1 316	1 368	**1 350**
簽發的佔用許可證	198	226	**220**

ϕ 數目減少，是由於二零二二年接獲的市民舉報個案較少。

¶ 二零二一年及二零二二年的數目較高，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。

§ 數目減少，是由於受 2019 冠狀病毒病第五波疫情影響，由業主安排的工程進度較慢。

‡ 二零二一年的數目較高，是由於二零二一年接獲的市民舉報個案較多。

μ 由二零二三年起採用的新指標，針對有安全隱患的危險或欠妥建築物，由政府承建商就長時間未遵從的修葺令或勘測令進行代辦工程。

γ 二零二二年的數目增加，是由於目標樓宇內存在須檢驗設施(例如防護欄障)的個別單位的數目增加。

ρ 二零二三年的預算數目減少，是根據二零二二年選定的目標樓宇的外牆伸出物數目減少而推算所得。

¤ 二零二二年的數目增加，是由於目標樓宇的單位數目增加。

τ 二零二三年的預算數目減少，是根據二零二二年選定的目標樓宇的單位數目減少而推算所得。

ε 二零二一年及二零二二年的數目較高，是由於屋宇署加強執法行動。

δ 二零二二年的數目及二零二三年的預算數目增加，是由於加強執法行動以處理積壓個案。

υ 二零二二年的數目增加，是由於大量清拆令因所涉樓宇重建而獲撤銷。

β 二零二二年的數目及二零二三年的預算數目減少，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 二零二二年的數目增加，是由於加強執法行動期間發現業權有變而發出取代消防安全指示／改善消防安全指示所致。

Λ 二零二二年的數目及二零二三年的預算數目增加，是由於精簡工作程序及加強執法行動。

λ 二零二二年的數目減少，是由於目標樓宇內須送達消防安全指示的單位數目減少。

Ψ 二零二二年的數目及二零二三年的預算數目增加，是由於已送達消防安全指示的目標樓宇的數目增加。

θ 二零二一年沒有已履行／撤銷的消防安全指示，是由於在二零二一年發出的消防安全指示有 1 年遵辦期限，因此尚未到期。

α 由二零二三年起，將更聚焦質量，並會有系統地按照 ISO 2859-1(計數值抽樣檢驗程序)的標準釐定須進行審查的小型工程呈交資料的數目。經挑選進行實地審查的呈交資料的百分比會增加，而進行文件審查的百分比則會減少。

Δ 二零二一年及二零二二年的數目較高，是由於屋宇署加強處理未完成的命令。

φ 經處理的申請、獲批准的申請及已承擔的貸款總額，在二零二二年的數目及二零二三年的預算數目增加，可能是由於在二零二一年五月推行樓宇排水系統維修資助計劃所致。

Θ 二零二二年經審批的圖則及獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積減少，是由於經審批及獲批准的樓宇計劃規模較小。

Ω 二零二一年的數目較高，主要由於屬較大規模的新建樓宇計劃的數目增加。

二零二三至二四年度需要特別留意的事項

8 二零二三至二四年度內，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，並跟進申訴專員在主動調查報告中就政府對新界豁免管制屋宇僭建物所採取執管行動的建議；
- 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；
- 繼續跟進特別視察計劃，以保障公共衛生及公眾安全；
- 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；
- 與市建局合作，繼續推行樓宇排水系統維修資助計劃，以協助失修住宅及綜合用途舊樓的業主修葺及／或改善所住大廈的排水管；
- 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；
- 敲定並落實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；
- 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；
- 協助訂立路線圖，闡述業界如何應用建築信息模擬技術製備建築圖則並呈交部門審批；以及開發軟件，從建築信息模擬技術檔案擷取樓面面積資料，以查核該等資料是否符合要求；以及
- 成立專責審批組，以加快審批 500 個單位或以上住宅項目的建築圖則申請，目標是該等項目約 80% 建築圖則可於首次或第二次呈交申請時獲得批准，但前提是當中沒有主要規劃、主要土地或消防安全問題。

財政撥款分析

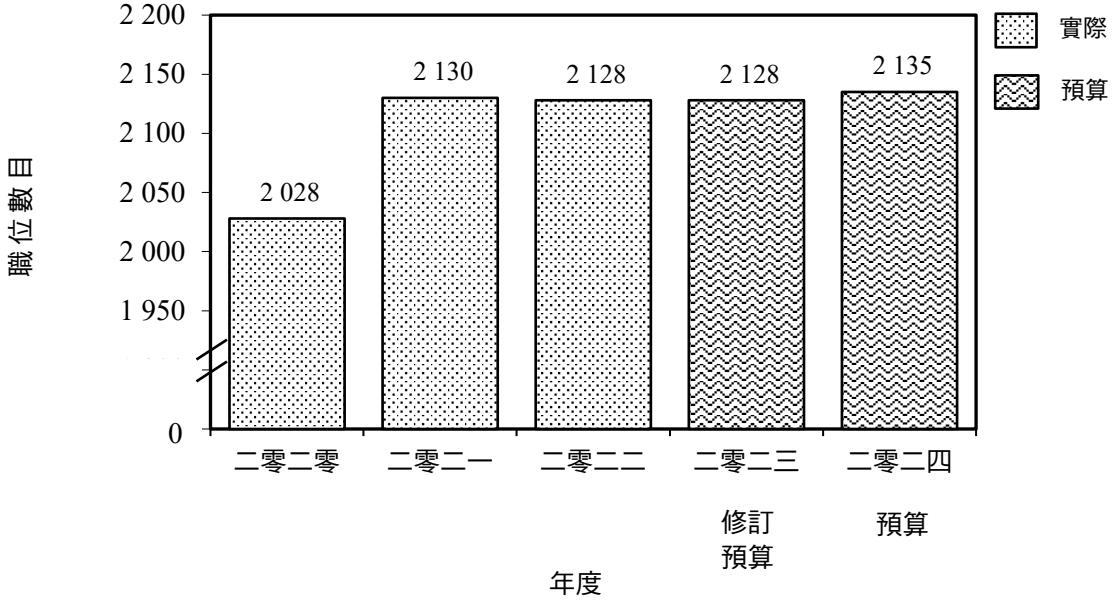
	2021–22 (實際) (百萬元)	2022–23 (原來預算) (百萬元)	2022–23 (修訂) (百萬元)	**2023–24 (預算) (百萬元)**
綱領				
樓宇及建築工程	1,875.1	1,877.9	1,877.9	**1,949.7**
			(—)	**(+3.8%)**

(或較 2022–23 原來預算增加 3.8%)

財政撥款及人手編制分析

二零二三至二四年度的撥款較二零二二至二三年度的修訂預算增加 7,180 萬元(3.8%)，主要由於薪金和與員工有關連的開支的需求增加、淨增加 7 個職位，以及二零二三至二四年度用於僱用服務及專業費用的開支增加所致。

編制的變動
（截至三月三十一日止）



分目 (編號)		2021–22 實際開支	2022–23 核准預算	2022–23 修訂預算	**2023–24 預算**
		$'000	$'000	$'000	**$'000**
	經營帳目				
	經常開支				
000	運作開支	1,838,077	1,833,771	1,836,318	**1,907,543**
227	支付土地註冊處／公司註冊處營運基金的服務費	37,021	44,166	41,618	**42,133**
	經常開支總額	1,875,098	1,877,937	1,877,936	**1,949,676**
	經營帳目總額	1,875,098	1,877,937	1,877,936	**1,949,676**
	開支總額	1,875,098	1,877,937	1,877,936	**1,949,676**

按分目列出的開支詳情

二零二三至二四年度屋宇署所需的薪金及開支預算為 1,949,676,000 元，較二零二二至二三年度的修訂預算增加 71,740,000 元，而較二零二一至二二年度的實際開支增加 74,578,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在**分目 000 運作開支**項下的撥款 1,907,543,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零二三年三月三十一日止，屋宇署的人手編制有 2 128 個職位，包括 1 個編外職位。預期在二零二三至二四年度會淨增加 7 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二三至二四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 1,217,777,000 元。

4 在**分目 000 運作開支**項下的財政撥款分析如下：

	2021–22 (實際) ($'000)	2022–23 (原來預算) ($'000)	2022–23 (修訂預算) ($'000)	**2023–24 (預算) ($'000)**
個人薪酬				
— 薪金	1,390,090	1,443,856	1,439,234	**1,486,036**
— 津貼	13,437	11,963	13,666	**12,253**
— 工作相關津貼	478	99	453	**374**
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	5,674	4,680	4,083	**3,890**
— 公務員公積金供款	130,256	152,308	149,695	**169,264**
部門開支				
— 僱用服務及專業費用	118,103	91,354	90,492	**106,836**
— 合約維修工作	2,936	2,513	3,202	**2,802**
— 一般部門開支	177,103	126,998	135,493	**126,088**
	1,838,077	1,833,771	1,836,318	**1,907,543**

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 42,133,000 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。