

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。

二零二四至二五年度預算 21.101 億元

二零二四至二五年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零二四年三月三十一日預算設有的 2 103 個非首長級職位，增至二零二五年三月三十一日的 2 117 個，增幅為 14 個。 12.872 億元

此外，預算於二零二四年三月三十一日及二零二五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

	2022-23 (實際)	2023-24 (原來預算)	2023-24 (修訂)	2024-25 (預算)
財政撥款(百萬元)	1,877.8	1,949.7	2,005.5 (+2.9%)	2,110.1 (+5.2%)

(或較 2023-24 原來
預算增加 8.2%)

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 二零二三年，屋宇署繼續對僭建物採取執法行動，並規定業主檢驗及修葺破舊的樓宇。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、巷里的僭建物及僭建地庫；
- 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)，以保障公共衛生及公眾安全；
- 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；
- 完成就運用資訊科技提升有關危險或棄置招牌的執法工作效率的顧問研究；
- 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，包括不得違例拆除或改動住用處所結構牆的資訊，培養樓宇安全文化；

總目 82 – 屋宇署

- 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)，並與民政事務總署及市建局展開三方協作，共同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／或改善其大廈的排水管。

新建樓宇

- 推出第二階段的電子資料呈交及處理系統(電子系統)，並繼續開發最後第三階段的電子系統，以接納以電子方式根據《建築物條例》呈交的申請；
 - 繼續研發建築信息模擬軟件的外掛程式工具，以便自動查核所呈交的一般建築圖則上的面積計算結果；
 - 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；
 - 發布以表現為本的新總樓面面積寬免機制，要求就環保及適意設施獲批予總樓面面積寬免的新發展項目，須在「綠色建築環境評估」達到指定級別，以進一步推動綠色建築；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一般建築圖則申請。
- 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	2022 (實際)	2023 (實際)	2024 (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	99.8	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	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	99.5	99.4	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	330#	333#	300
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	607	600	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	637 ^a	600	600

總目 82 – 屋宇署

目標	2022 (實際)	2023 (實際)	2024 (計劃)	
為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	4 029	4 221	6 500^Λ
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	384	350
為拆除搭建於樓宇天台、平台、天井／庭院、巷里及地庫的僭建物而選定的目標樓宇 ^Ω	80	90	95	90
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／住用建築物 ‡.....	400	406	402	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	99.7	99.0	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	99.5	100	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	96.3	97.7	90.0
在 30 日內審批再次呈交的圖則(%)	90.0	96.9	98.7	90.0
在 28 日內審批展開工程同意書申請(%)	90.0	97.5	98.7	90.0
於首次或第二次呈交申請時獲批准的大型住宅項目一般建築圖則(%) ^γ	80	—	100	80
在 14 日內審批佔用許可證申請(%)	100	100	100	100

二零二二年和二零二三年的數目較高，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。

◦ 二零二二年的數目較高，是由於納入較多在二零二二年接獲窗戶墜下舉報的樓宇，要求業主須根據強制驗窗計劃檢驗。

Λ 二零二四年的預算數目較高，是由於在逐條鄉村勘察時善用航拍機，以及精簡相關工作流程。

Ω 原有目標「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」修訂後的新目標說明，由二零二四年起採用，以闡明目標涵蓋於地庫搭建的僭建物。

總目 82 – 屋宇署

‡ 原有目標「為改善消防安全措施而巡查的綜合用途建築物」修訂後的新目標說明，由二零二四年起採用。根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)，消防安全改善計劃會分階段推行。待完成巡查所有目標綜合用途樓宇後，屋宇署會於二零二四年展開巡查目標住用樓宇的工作。

γ 由二零二三年起採用的新目標。負責審批 500 個單位或以上及沒有主要規劃、土地或消防安全問題的住宅項目的專責審批組於二零二三年三月成立。

指標

	2022 (實際)	2023 (實際)	2024 (預算)
24 小時緊急服務			
經處理的緊急事故報告	631	983Ω	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	1 442	1 193φ	1 100
現存樓宇			
僭建物			
經處理的市民舉報個案	27 389	29 914	30 000
發出的清拆令	16 308	9 109¶	10 000
就沒有遵從清拆令提出的檢控	3 612	4 395ω	3 600
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	25 239§	29 585	30 000
失修／危險樓宇			
經處理的市民舉報個案	14 814	17 626Φ	17 000Φ
發出的修葺令／勘測令	5 702	848¶	800
已修葺／糾正的樓宇	4 164	2 501¶	2 500
須進行代辦工程的未遵從修葺令／勘測令 μ	—	83	140ψ
強制驗樓			
向目標樓宇業主發出的通知 ^	13 647	8 374ρ	5 000ρ
已履行／撤銷的通知	12 022	14 070σ	12 000
就未遵辦通知提出的檢控 η	—	—	2 500
強制驗窗			
向目標樓宇業主發出的通知 ^	49 930	32 588□	36 000τ
已履行／撤銷的通知	52 560ε	41 777	45 000
就未遵辦通知提出的檢控 η	—	—	250
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	1 264	1 633δ	1 300
分間單位			
已巡查的分間單位	1 656	1 719	1 650
分間工程違規之處經糾正的分間單位	501υ	323	320
危險擋土牆／斜坡			
經處理的市民舉報個案	275	543@	280
發出的修葺令	35	45β	45β
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	134	133	130
已履行／撤銷的消防安全指示	146	160Λ	170Λ
指明商業建築物			
發出的改善消防安全指示	375	342	340
已履行／撤銷的改善消防安全指示	535	622γ	620

總目 82 – 屋宇署

	2022 (實際)	2023 (實際)	2024 (預算)
綜合用途／住用建築物‡			
發出的消防安全指示	3 601	4 477λ	4 000◇
已履行／撤銷的消防安全指示	2 341	3 377γ	3 450
工業建築物			
發出的消防安全指示	1 647	2 067Ψ	1 500◇
已履行／撤銷的消防安全指示	119	288Λ	350Λ
經處理的牌照／註冊申請(食肆、公眾娛樂場所、 補習學校等)	13 580	12 879	12 500
小型工程監管制度			
收到的小型工程呈交資料	151 322	146 831	150 000
經挑選進行審查的小型工程呈交資料	7 033	5 124α	5 100
招牌監管制度			
發出的違例招牌清拆令	1 119	1 150	900
已拆除／經檢核的違例招牌	2 255Δ	2 113	2 000
已拆除／修葺的危險／棄置招牌	1 750	1 862	2 0000
經處理的違例、危險或棄置招牌市民舉報個案	1 929	2 289@	1 800
樓宇安全貸款計劃			
經處理的貸款申請	588	657φ	600φ
獲批准的貸款申請	367	486φ	420φ
已承擔的貸款總額(百萬元)	34.0	53.0φ	44.3φ
新建樓宇			
獲批准的新建樓宇計劃	232	203	210
經審批的圖則	16 884	16 692	17 000
獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積 (以 1 000 平方米計)	3 372Θ	3 671	3 500
所進行的地盤視察	12 680	12 910	12 500
經視察的地盤	1 368	1 290	1 300
簽發的佔用許可證	226	224	220

Ω 數目較高，是由於二零二三年接獲的緊急事故報告較多。

φ 數目較少，是由於二零二三年接獲的非緊急事故報告較少。

¶ 二零二三年的數目較少，是由於特別視察計劃下對違例／欠妥排水系統的加強執法行動中送達命令階段已於二零二二年完成，以及在二零二二年經修葺／糾正的欠妥排水系統的數目較高。

ω 二零二三年的數目較高，是由於實施特別視察計劃而對違例排水工程加強執法行動所致。

§ 二零二二年的數目較少，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。

Φ 二零二三年的數目及二零二四年的預算數目較高，分別是由於二零二三年接獲的市民舉報個案和二零二四年預期會接獲的市民舉報個案均較多。

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。

ψ 二零二四年的預算數目較高，是由於對失修樓宇加強執法行動。

Λ 原有指標「發出的通知」修訂後的新指標說明，由二零二四年起採用。

ρ 二零二三年的數目及二零二四年的預算數目較少，是由於選定的目標樓宇的外牆伸出物數目減少。

ο 二零二三年的數目較高，是由於加強對強制驗樓通知的執行措施所致。

η 由二零二四年起採用的新指標，以加強檢控長時間未遵辦強制驗樓／強制驗窗通知的業主。

- κ 二零二三年的數目較少，是由於目標樓宇的單位數目減少。
- τ 二零二四年的預算數目較高，是由於目標樓宇的單位數目增加。
- ε 二零二二年的數目較高，是由於加強執法行動。
- δ 二零二三年的數目較高，是由於加強執法行動以處理積壓個案。
- υ 二零二二年的數目較高，是由於大量清拆令因所涉樓宇重建而獲撤銷。
- @ 數目較高，是由於二零二三年接獲的市民舉報個案較多。
- β 二零二三年的數目及二零二四年的預算數目較高，是由於須發出修葺令的擋土牆／斜坡數目增加。
- Λ 二零二三年的數目及二零二四年的預算數目較高，是由於精簡工作程序及加強執法行動。
- γ 二零二三年的數目較高，是由於精簡工作程序及加強執法行動。
- ‡ 原有指標「綜合用途建築物一發出的消防安全指示」及「綜合用途建築物一已履行／撤銷的消防安全指示」修訂後的新指標說明，由二零二四年起採用。根據《消防安全(建築物)條例》，消防安全改善計劃會分階段推行，待完成巡查所有目標綜合用途樓宇後，屋宇署會於二零二四年展開巡查目標住用樓宇的工作。
- λ 二零二三年的數目較高，是由於目標樓宇內須送達消防安全指示的單位數目增加，以及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所致。
- ◇ 二零二四年的預算數目較少，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 二零二三年的數目較高，是由於目標樓宇內須送達消防安全指示的單位數目增加。
- α 由二零二三年起，更聚焦質量，並有系統地按照 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增加，而進行文件審查的百分比則減少。
- Δ 二零二二年的數目較高，是由於加強處理未完成的命令。
- θ 將會優先處理拆除／修葺危險／棄置招牌的工作。
- φ 二零二三年的數目／貸款金額及二零二四年的預算數目／貸款金額較高，主要是由於在二零二三年推出第三輪 2.0 行動所致。
- ⊖ 二零二二年獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積較少，是由於經審批及獲批准的樓宇計劃規模較小。

二零二四至二五年度需要特別留意的事項

- 8** 二零二四至二五年度內，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、巷里的僭建物及僭建地庫；
 - 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，並與民政事務總署及市建局持續三方協作以共同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；
 - 與發展局共同檢討《建築物條例》，以期提出立法建議，針對違反《建築物條例》的情況(包括豎設僭建物)，簡化檢控程序、降低檢控門檻及加強罰則，以起阻嚇作用，並提高法定通知／命令的遵辦情況，以及加強承建商註冊及紀律處分制度，以提高建築工程的質素和安全；
 - 檢視強制驗樓計劃的做法並提出建議，以更聚焦精準揀選需強制驗樓的目標樓宇、主動識別風險較高的樓宇，以及透過外判提升屋宇署的檢驗和進行緊急維修的能力；
 - 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，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；
- 繼續開發最後第三階段的電子系統，以接納以電子方式根據《建築物條例》呈交的申請；
- 展開顧問研究，檢討應用建築信息模擬技術呈交法定圖則的整體策略；以及
- 展開顧問研究，檢討《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》(2021 年版本)的內容及相關法例，以納入通用設計概念，確保私人樓宇的暢通易達標準配合最新需要和緊貼國際趨勢，同時在本地實施亦務實可行。首批建議將聚焦長者友善的樓宇設計，並於二零二四年公布。

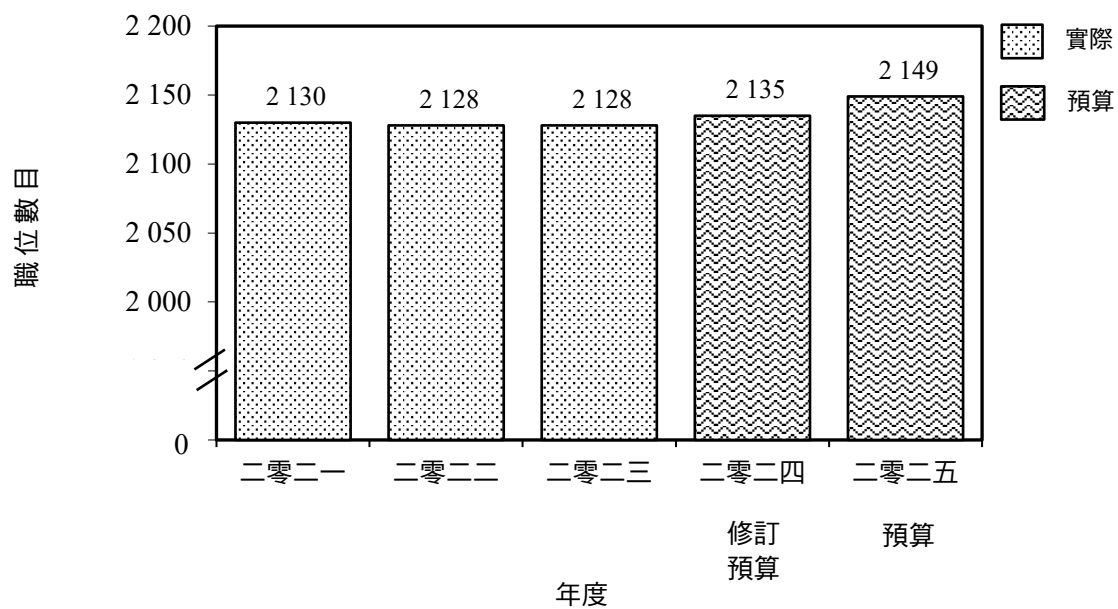
總目 82 – 屋宇署

	財政撥款分析			
	2022-23 (實際) (百萬元)	2023-24 (原來預算) (百萬元)	2023-24 (修訂) (百萬元)	2024-25 (預算) (百萬元)
綱領				
樓宇及建築工程	1,877.8	1,949.7	2,005.5 (+2.9%)	2,110.1 (+5.2%)
				(或較 2023-24 原來 預算增加 8.2%)

財政撥款及人手編制分析

二零二四至二五年度的撥款較二零二三至二四年度的修訂預算增加 1.046 億元(5.2%)，主要由於薪金和與員工有關連的開支的需求增加、淨增加 14 個職位，以及一般部門開支增加所致。

編制的變動
(截至三月三十一日止)



總目 82 – 屋宇署

分目 (編號)	2022-23 實際開支	2023-24 核准預算	2023-24 修訂預算	2024-25 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳目					
經常開支					
000	運作開支	1,836,232	1,907,543	1,964,117	2,074,208
227	支付土地註冊處／公司註冊處 營運基金的服務費	41,606	42,133	41,353	35,924
	經常開支總額	1,877,838	1,949,676	2,005,470	2,110,132
	經營帳目總額	1,877,838	1,949,676	2,005,470	2,110,132
	開支總額	1,877,838	1,949,676	2,005,470	2,110,132

總目 82 – 屋宇署

按分目列出的開支詳情

二零二四至二五年度屋宇署所需的薪金及開支預算為 2,110,132,000 元，較二零二三至二四年度的修訂預算增加 104,662,000 元，而較二零二二至二三年度的實際開支增加 232,294,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 2,074,208,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零二四年三月三十一日止，屋宇署的人手編制有 2 135 個職位，包括 1 個編外職位。預期在二零二四至二五年度會淨增加 14 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二四至二五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 1,287,184,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2022-23 (實際) (\$'000)	2023-24 (原來預算) (\$'000)	2023-24 (修訂預算) (\$'000)	2024-25 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	1,434,867	1,486,036	1,539,085	1,602,380
— 津貼	14,739	12,253	9,224	8,561
— 工作相關津貼	276	374	148	109
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	3,929	3,890	4,053	3,673
— 公務員公積金供款	149,555	169,264	168,931	191,903
部門開支				
— 僱用服務及專業費用	94,938	106,836	97,429	105,389
— 合約維修工作	2,409	2,802	2,785	2,670
— 一般部門開支	135,519	126,088	142,462	159,523
	1,836,232	1,907,543	1,964,117	2,074,208

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 35,924,000 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。撥款較二零二三至二四年度的修訂預算減少 5,429,000 元(13.1%)，主要由於視察外牆排水系統的一次性特別計劃已經完成而減少向土地註冊處查核業權和安排註冊所致。