

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。

二零二四至二五年度预算	21.101 亿元
二零二四至二五年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零二四年三月三十一日预算设有的 2 103 个非首长级职位，增至二零二五年三月三十一日的 2 117 个，增幅为 14 个。	12.872 亿元

此外，预算于二零二四年三月三十一日及二零二五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(房屋局局长)。

详情

	2022-23 (实际)	2023-24 (原来预算)	2023-24 (修订)	2024-25 (预算)
财政拨款(百万元)	1,877.8	1,949.7	2,005.5 (+2.9%)	2,110.1 (+5.2%)

(或较 2023-24 原来
预算增加 8.2%)

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，屋宇署的工作包括：减少僭建物(包括招牌)造成的危险和滋扰；推广妥善及时维修和保养楼宇、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 二零二三年，屋宇署继续对僭建物采取执法行动，并规定业主检验及修葺破旧的楼宇。此外，屋宇署：

现存楼宇

- 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、巷里的僭建物及僭建地库；
- 继续进行大规模行动，巡查在目标住用／综合用途楼宇和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，清拆大型违例招牌及目标街道的违例招牌，并实施招牌检核计划；
- 继续跟进为巡查楼龄达 60 年或以上的目标住用及综合用途楼宇的公用逃生途径而进行的一次性特别行动，以确保消防及楼宇安全；
- 继续跟进为视察所有超过 3 层高的私人住宅及综合用途楼宇的外墙排水系统而进行的一次性特别计划(特别视察计划)，以保障公共卫生及公众安全；
- 继续在逐条乡村勘察新界豁免管制屋宇，辨识违例情况严重和对楼宇安全构成较高潜在风险的僭建物(首轮取缔目标)，以采取优先执法行动；
- 完成就运用资讯科技提升有关危险或弃置招牌的执法工作效率的顾问研究；
- 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，包括不得违例拆除或改动住用处所结构墙的资料，培养楼宇安全文化；

总目 82 – 屋宇署

- 与市区重建局(市建局)合作，继续推行楼宇更新大行动 2.0(2.0 行动)，并与民政事务总署及市建局展开三方协作，共同协助失修旧楼的业主遵从强制验楼计划的规定，以保障公众安全；以及
- 与市建局合作，继续推行楼宇排水系统维修资助计划，以协助失修住宅及综合用途旧楼的业主修葺及／或改善其大厦的排水管。

新建楼宇

- 推出第二阶段的电子资料呈交及处理系统（电子系统），并继续开发最后第三阶段的电子系统，以接纳以电子方式根据《建筑物条例》呈交的申请；
 - 继续研发建筑信息模拟软件的外挂程式工具，以便自动查核所呈交的一般建筑图则上的面积计算结果；
 - 继续进行顾问研究，以制订新的《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；
 - 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；
 - 继续拟备《建筑物(卫生设备标准、水管装置、排水工程及厕所)规例》(第 123I 章)的法例修订建议，以引进以效能为本的标准取代现有具体规范性的规定，并理顺及更新相关的法例条文；
 - 发布以表现为本的新总楼面面积宽免机制，要求就环保及适意设施获批予总楼面面积宽免的新发展项目，须在「绿色建筑环境评估」达到指定级别，以进一步推动绿色建筑；以及
 - 成立专责审批组，以加快审批 500 个单位或以上住宅项目的一般建筑图则申请。
- 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	2022 (实际)	2023 (实际)	2024 (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	99.8	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	100	100	100
新界其他地区个案在 3 小时内 处理	100	100	100	100
关于正在建造的僭建物的 举报个案的非紧急服务				
在 48 小时内处理举报(%).....	99.0	99.5	99.4	99.0
现存楼宇				
为根据 2.0 行动以代办工程进行 检验和修葺而选定的目标 楼宇	300	330#	333#	300
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◇.....	600	607	600	600
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◇...	600	637 ^a	600	600

总目 82 – 屋宇署

目标	2022 (实际)	2023 (实际)	2024 (计划)	
为辨识违例情况严重和对楼宇安全构成较高潜在风险的僭建物以采取优先执法行动而逐条乡村勘察的新界豁免管制屋宇	4 000	4 029	4 221	6 500^Λ
为根据楼宇排水系统维修资助计划以代办工程进行渠管勘测和修葺而选定的目标楼宇	350	439	384	350
为拆除搭建于楼宇天台、平台、天井／庭院、巷里及地库的僭建物而选定的目标楼宇 ^Ω	80	90	95	90
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	100	100	100	100
为改善消防安全措施而巡查的订明商业处所	50	50	50	50
为改善消防安全措施而巡查的指明商业建筑物	20	20	20	20
为改善消防安全措施而巡查的综合用途／住用建筑物 ‡.....	400	406	402	400
为改善消防安全措施而巡查的工业建筑物	60	60	60	60
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(%)	98.0	99.7	99.0	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	99.5	100	100
新建楼宇				
审批建筑图则				
在 60 日内审批新呈交的图则(%)	90.0	96.3	97.7	90.0
在 30 日内审批再次呈交的图则(%)	90.0	96.9	98.7	90.0
在 28 日内审批展开工程同意书申请(%)	90.0	97.5	98.7	90.0
于首次或第二次呈交申请时获批准的大型住宅项目一般建筑图则(%) ^γ	80	—	100	80
在 14 日内审批占用许可证申请(%)	100	100	100	100

二零二二年和二零二三年的数目较高，是由于获防疫抗疫基金资助进行行动。

◇ 选定的目标楼宇每年由选取目标楼宇咨询委员会拣选，以发出法定通知。如楼宇在法定通知送达前已拆卸或即将拆卸，则会从咨询委员会通过的备用名单中拣选另一幢楼宇替补。

⊙ 二零二二年的数目较高，是由于纳入较多在二零二二年接获窗户坠下举报的楼宇，要求业主须根据强制验窗计划检验。

Λ 二零二四年的预算数目较高，是由于在逐条乡村勘察时善用航拍机，以及精简相关工作流程。

Ω 原有目标「为拆除搭建于楼宇天台、平台、天井／庭院、巷里的僭建物而选定的目标楼宇」修订后的新目标说明，由二零二四年起采用，以阐明目标涵盖于地库搭建的僭建物。

总目 82 – 屋宇署

‡ 原有目标「为改善消防安全措施而巡查的综合用途建筑物」修订后的新目标说明，由二零二四年起采用。根据《消防安全(建筑物)条例》(第 572 章)，消防安全改善计划会分阶段推行。待完成巡查所有目标综合用途楼宇后，屋宇署会于二零二四年展开巡查目标住用楼宇的工作。

γ 由二零二三年起采用的新目标。负责审批 500 个单位或以上及没有主要规划、土地或消防安全问题的住宅项目的专责审批组于二零二三年三月成立。

指标

	2022 (实际)	2023 (实际)	2024 (预算)
24 小时紧急服务			
经处理的紧急事故报告	631	983Ω	700
关于正在建造的僭建物举报个案的非紧急服务			
经处理的举报个案	1 442	1 193φ	1 100
现存楼宇			
僭建物			
经处理的市民举报个案	27 389	29 914	30 000
发出的清拆令	16 308	9 109¶	10 000
就没有遵从清拆令提出的检控	3 612	4 395ω	3 600
拆除的违例构筑物及纠正的违规之处	25 239§	29 585	30 000
失修/危险楼宇			
经处理的市民举报个案	14 814	17 626Φ	17 000Φ
发出的修葺令/勘测令	5 702	848¶	800
已修葺/纠正的楼宇	4 164	2 501¶	2 500
须进行代办工程的未遵从修葺令/勘测令 μ	—	83	140ψ
强制验楼			
向目标楼宇业主发出的通知 ^	13 647	8 374ρ	5 000ρ
已履行/撤销的通知	12 022	14 070σ	12 000
就未遵办通知提出的检控 η	—	—	2 500
强制验窗			
向目标楼宇业主发出的通知 ^	49 930	32 588□	36 000τ
已履行/撤销的通知	52 560ε	41 777	45 000
就未遵办通知提出的检控 η	—	—	250
新界豁免管制屋宇			
就新界豁免管制屋宇的僭建物发出的 清拆令	1 264	1 633δ	1 300
分间单位			
已巡查的分间单位	1 656	1 719	1 650
分间工程违规之处经纠正的分间单位	501υ	323	320
危险挡土墙/斜坡			
经处理的市民举报个案	275	543@	280
发出的修葺令	35	45β	45β
已修葺的危险挡土墙/斜坡	95	95	95
订明商业处所			
发出的消防安全指示	134	133	130
已履行/撤销的消防安全指示	146	160Λ	170Λ
指明商业建筑物			
发出的改善消防安全指示	375	342	340
已履行/撤销的改善消防安全指示	535	622γ	620

总目 82 – 屋宇署

	2022 (实际)	2023 (实际)	2024 (预算)
综合用途／住用建筑物‡			
发出的消防安全指示	3 601	4 477λ	4 000◇
已履行／撤销的消防安全指示	2 341	3 377γ	3 450
工业建筑物			
发出的消防安全指示	1 647	2 067Ψ	1 500◇
已履行／撤销的消防安全指示	119	288Λ	350Λ
经处理的牌照／注册申请(食肆、公众娱乐场所、 补习学校等)	13 580	12 879	12 500
小型工程监管制度			
收到的小型工程呈交资料	151 322	146 831	150 000
经挑选进行审查的小型工程呈交资料	7 033	5 124α	5 100
招牌监管制度			
发出的违例招牌清拆令	1 119	1 150	900
已拆除／经检核的违例招牌	2 255Δ	2 113	2 000
已拆除／修葺的危險／弃置招牌	1 750	1 862	2 000φ
经处理的违例、危險或弃置招牌市民举报个案	1 929	2 289@	1 800
楼宇安全贷款计划			
经处理的贷款申请	588	657φ	600φ
获批准的贷款申请	367	486φ	420φ
已承担的贷款总额(百万元)	34.0	53.0φ	44.3φ
新建楼宇			
获批准的新建楼宇计划	232	203	210
经审批的图则	16 884	16 692	17 000
获批准计划的新建楼宇的总楼面面积 (以 1 000 平方米计)	3 372Θ	3 671	3 500
所进行的地盘视察	12 680	12 910	12 500
经视察的地盘	1 368	1 290	1 300
签发的占用许可证	226	224	220

Ω 数目较高，是由于二零二三年接获的紧急事故报告较多。

φ 数目较少，是由于二零二三年接获的非紧急事故报告较少。

¶ 二零二三年的数目较少，是由于特别视察计划下对违例／欠妥排水系统的加强执法行动中送达命令阶段已于二零二二年完成，以及在二零二二年经修葺／纠正的欠妥排水系统的数目较高。

ω 二零二三年的数目较高，是由于实施特别视察计划而对违例排水工程加强执法行动所致。

§ 二零二二年的数目较少，是由于受 2019 冠状病毒病第五波疫情影响，由业主安排的工程进度较慢。

Φ 二零二三年的数目及二零二四年的预算数目较高，分别是由于二零二三年接获的市民举报个案和二零二四年预期会接获的市民举报个案均较多。

μ 由二零二三年起采用的新指标，针对有安全隐患的危險或欠妥建筑物，由政府承建商就长时间未遵从的修葺令或勘测令进行代办工程。

ψ 二零二四年的预算数目较高，是由于对失修楼宇加强执法行动。

Λ 原有指标「发出的通知」修订后的新指标说明，由二零二四年起采用。

ρ 二零二三年的数目及二零二四年的预算数目较少，是由于选定的目标楼宇的外墙伸出物数目减少。

ο 二零二三年的数目较高，是由于加强对强制验楼通知的执行措施所致。

η 由二零二四年起采用的新指标，以加强检控长时间未遵办强制验楼／强制验窗通知的业主。

- 二零二三年的数目较少，是由于目标楼宇的单位数目减少。
- τ 二零二四年的预算数目较高，是由于目标楼宇的单位数目增加。
- ε 二零二二年的数目较高，是由于加强执法行动。
- δ 二零二三年的数目较高，是由于加强执法行动以处理积压个案。
- υ 二零二二年的数目较高，是由于大量清拆令因所涉楼宇重建而获撤销。
- @ 数目较高，是由于二零二三年接获的市民举报个案较多。
- β 二零二三年的数目及二零二四年的预算数目较高，是由于须发出修葺令的挡土墙／斜坡数目增加。
- Λ 二零二三年的数目及二零二四年的预算数目较高，是由于精简工作程序及加强执法行动。
- γ 二零二三年的数目较高，是由于精简工作程序及加强执法行动。
- ‡ 原有指标「综合用途建筑物一发出的消防安全指示」及「综合用途建筑物一已履行／撤销的消防安全指示」修订后的新指标说明，由二零二四年起采用。根据《消防安全(建筑物)条例》，消防安全改善计划会分阶段推行，待完成巡查所有目标综合用途楼宇后，屋宇署会于二零二四年展开巡查目标住用楼宇的工作。
- λ 二零二三年的数目较高，是由于目标楼宇内须送达消防安全指示的单位数目增加，以及加强执法行动期间发现业权有变而发出取代消防安全指示所致。
- ◇ 二零二四年的预算数目较少，是由于目标楼宇内须送达消防安全指示的单位数目减少。
- Ψ 二零二三年的数目较高，是由于目标楼宇内须送达消防安全指示的单位数目增加。
- α 由二零二三年起，更聚焦质量，并有系统地按照 ISO 2859-1(计数值抽样检验程序)的标准厘定须进行审查的小型工程呈交资料的数目。经挑选进行实地审查的呈交资料的百分比增加，而进行文件审查的百分比则减少。
- Δ 二零二二年的数目较高，是由于加强处理未完成的命令。
- θ 将会优先处理拆除／修葺危险／弃置招牌的工作。
- φ 二零二三年的数目／贷款金额及二零二四年的预算数目／贷款金额较高，主要是由于在二零二三年推出第三轮 2.0 行动所致。
- ⊖ 二零二二年获批准计划的新建楼宇的总楼面面积较少，是由于经审批及获批准的楼宇计划规模较小。

二零二四至二五年度需要特别留意的事项

- 8** 二零二四至二五年度内，屋宇署会在各个工作范畴推行措施，尤其会：
- 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、巷里的僭建物及僭建地库；
 - 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，清拆大型违例招牌及目标街道的违例招牌，并实施招牌检核计划；
 - 继续进行大规模行动，清拆新界豁免管制屋宇中属于首轮取缔目标的僭建物，并跟进申诉专员在主动调查报告中就政府对新界豁免管制屋宇僭建物所采取执管行动的建议；
 - 继续跟进为巡查楼龄达 60 年或以上的目标住用及综合用途楼宇的公用逃生途径而进行的一次性特别行动，以确保消防及楼宇安全；
 - 继续跟进特别视察计划，以保障公共卫生及公众安全；
 - 与市建局合作，继续推行 2.0 行动，并与民政事务总署及市建局持续三方协作以共同协助失修旧楼的业主遵从强制验楼计划的规定，以保障公众安全；
 - 与市建局合作，继续推行楼宇排水系统维修资助计划，以协助失修住宅及综合用途旧楼的业主修葺及／或改善所住大厦的排水管；
 - 继续拟备《建筑物(卫生设备标准、水管装置、排水工程及厕所)规例》的法例修订建议，以引进以效能为本的标准取代现有具体规范性的规定，并理顺及更新相关的法例条文；
 - 与发展局共同检讨《建筑物条例》，以期提出立法建议，针对违反《建筑物条例》的情况(包括竖设僭建物)，简化检控程序、降低检控门槛及加强罚则，以起阻吓作用，并提高法定通知／命令的遵办情况，以及加强承建商注册及纪律处分制度，以提高建筑工程的质素和安全；
 - 检视强制验楼计划的作法并提出建议，以更聚焦精准拣选需强制验楼的目标楼宇、主动识别风险较高的楼宇，以及透过外判提升屋宇署的检验和进行紧急维修的能力；
 - 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、物业管理人员、学生和公众传递楼宇安全信息，并培养楼宇安全文化；
 - 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；

总目 82 – 屋宇署

- 继续进行顾问研究，以制订新的《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；
- 继续开发最后第三阶段的电子系统，以接纳以电子方式根据《建筑物条例》呈交的申请；
- 展开顾问研究，检讨应用建筑信息模拟技术呈交法定图则的整体策略；以及
- 展开顾问研究，检讨《设计手册：畅通无阻的通道 2008》(2021 年版本)的内容及相关法例，以纳入通用设计概念，确保私人楼宇的畅通易达标准配合最新需要和紧贴国际趋势，同时在本地实施亦务实可行。首批建议将聚焦长者友善的楼宇设计，并于二零二四年公布。

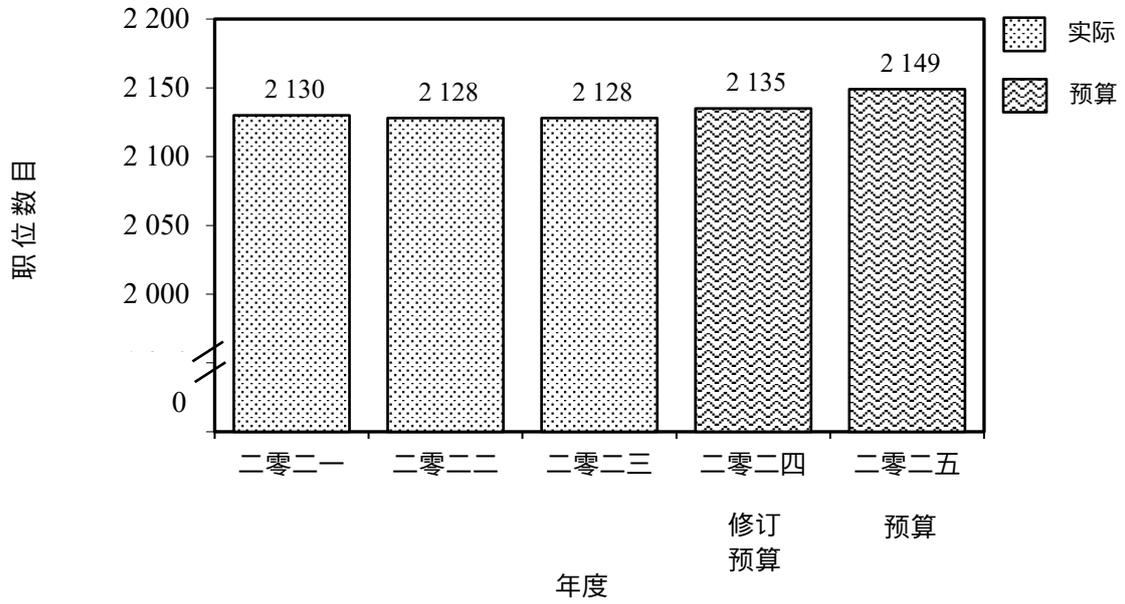
总目 82 – 屋宇署

财政拨款分析				
	2022-23 (实际) (百万元)	2023-24 (原来预算) (百万元)	2023-24 (修订) (百万元)	2024-25 (预算) (百万元)
纲领				
楼宇及建筑工程	1,877.8	1,949.7	2,005.5 (+2.9%)	2,110.1 (+5.2%)
				(或较 2023-24 原来 预算增加 8.2%)

财政拨款及人手编制分析

二零二四至二五年度的拨款较二零二三至二四年度的修订预算增加 1.046 亿元(5.2%)，主要由于薪金和与员工有关连的开支的需求增加、净增加 14 个职位，以及一般部门开支增加所致。

编制的变动
(截至三月三十一日止)



总目 82 – 屋宇署

分目 (编号)	2022-23 实际开支	2023-24 核准预算	2023-24 修订预算	2024-25 预算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
经营账目					
经常开支					
000	运作开支	1,836,232	1,907,543	1,964,117	2,074,208
227	支付土地注册处／公司注册处 营运基金的服务费	41,606	42,133	41,353	35,924
	经常开支总额	1,877,838	1,949,676	2,005,470	2,110,132
	经营账目总额	1,877,838	1,949,676	2,005,470	2,110,132
	开支总额	1,877,838	1,949,676	2,005,470	2,110,132

总目 82 – 屋宇署

按分目列出的开支详情

二零二四至二五年度屋宇署所需的薪金及开支预算为 2,110,132,000 元，较二零二三至二四年度的修订预算增加 104,662,000 元，而较二零二二至二三年度的实际开支增加 232,294,000 元。

经营账目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 2,074,208,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二零二四年三月三十一日止，屋宇署的人手编制有 2 135 个职位，包括 1 个编外职位。预期在二零二四至二五年度会净增加 14 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零二四至二五年度开设或删减非首长级职位，但所有该类职位按薪级中点估计的年薪值不能超过 1,287,184,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2022-23 (实际) (\$'000)	2023-24 (原来预算) (\$'000)	2023-24 (修订预算) (\$'000)	2024-25 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
— 薪金	1,434,867	1,486,036	1,539,085	1,602,380
— 津贴	14,739	12,253	9,224	8,561
— 工作相关津贴	276	374	148	109
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款	3,929	3,890	4,053	3,673
— 公务员公积金供款	149,555	169,264	168,931	191,903
部门开支				
— 雇用服务及专业费用	94,938	106,836	97,429	105,389
— 合约维修工作	2,409	2,802	2,785	2,670
— 一般部门开支	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 支付土地注册处／公司注册处营运基金的服务费项下的拨款 35,924,000 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。拨款较二零二三至二四年度的修订预算减少 5,429,000 元(13.1%)，主要由于视察外墙排水系统的一次性特别计划已经完成而减少向土地注册处查核业权和安排注册所致。