

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。

二零二六至二七年度預算..... 20.911 億元

二零二六至二七年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零二六年三月三十一日預算設有的 2 079 個非首長級職位，減至二零二七年三月三十一日的 1 965 個，減幅為 114 個。..... 12.667 億元

此外，預算於二零二六年三月三十一日及二零二七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)。

詳情

	2024-25 (實際)	2025-26 (原來預算)	2025-26 (修訂)	2026-27 (預算)
財政撥款(百萬元)	2,128.1	2,104.4	2,099.7 (-0.2%)	2,091.1 (-0.4%)

(或較 2025-26 原來
預算減少 0.6%)

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 二零二五年，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，屋宇署繼續：

現存樓宇

- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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(排水渠特別視察計劃)，以保障公共衛生及公眾安全；
- 利用無人機及人工智能技術，針對具較高風險的樓宇進行恆常化外牆檢驗計劃，並進行或安排業主進行緊急工程，移除由於批盪或混凝土鬆脫所引致的明顯危險，以保障公眾安全；
- 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；
- 進行顧問研究，探討更廣泛應用資訊科技，以提升有關危險或棄置招牌的執法工作效率；
- 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；

- 以風險為本的方式揀選目標樓宇，以發出強制驗樓通知；
- 與市區重建局(市建局)合作，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持續三方協作，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；
- 透過由發展局設立的協作平台，與保安局、消防處、市建局及民政事務總署合作，協助業主遵辦消防安全指示，並加強執法行動；以及
- 與發展局共同制訂加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物的政策和提升建築工程安全的立法建議；並開始擬備《建築物條例》的相應法例修訂建議。

新建樓宇

- 推行用以核査面積計算結果的建築信息模擬技術自動核査工具，並推出其他建築信息模擬技術自動核査工具，用於核査衛生設備、消防安全和樓宇間距方面是否符合規定，以及評估結構圖則的相容性；
 - 進行顧問研究，檢討應用建築信息模擬技術呈交法定圖則的整體策略，並擬備法例修訂建議，以強制規定以電子方式呈交申請；
 - 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；
 - 檢討各建築物規例、標準、作業備考及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要，並精簡發展流程；
 - 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；以及
 - 進行顧問研究，檢討《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》(2024 年版本)及相關法例；透過行政措施落實首批長者友善樓宇設計的建議；以及繼續擬備《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)的法例修訂建議，以落實第二批長者友善樓宇設計的建議。
- 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	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (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 舉報個案的非緊急服務				
在 48 小時內處理舉報(%).....	99.0	100	99.8	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	300	302	—§
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	600	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	600	600	600

總目 82 – 屋宇署

目標	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (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.....	6 500 ^μ	6 522	6 253 [□]	6 500
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	352	— [^]	— [^]
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.....	80	90	90	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	400	400	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	99.7	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	100	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	98.1	97.8	90.0
在 30 日內審批再次呈交的圖則(%).....	90.0	99.1	98.5	90.0
在 28 日內審批展開工程同意書申請(%).....	90.0	99.3	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	100	80
在 14 日內審批佔用許可證申請(%).....	100	100	100	100

§ 現正檢討二零二六年的目標，須待發展局制訂新資助計劃以取代 2.0 行動後方能落實。在 2.0 行動下預留予第二類別樓宇的撥款已於二零二五年全數撥用。選定樓宇的代辦修葺工程將於二零二六年／二零二七年繼續進行。

◇ 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。

μ 由二零二五年起，此目標由 4 000 幢修訂為 6 500 幢，是考慮到在逐條鄉村勘察時善用無人機，以及精簡相關工作流程。

□ 數目較低，是由於在一條位於限制飛行區內的鄉村進行視察，需時較長。

^ 由二零二五年起移除此目標。樓宇排水系統維修資助計劃已於二零二四年完成目標，惠及超過 3 000 幢樓宇的業主。

γ 為 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而定的目標。

總目 82 – 屋宇署

指標	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (預算)
24 小時緊急服務			
經處理的緊急事故報告	840	890Ω	900
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	1 007	994	1 000
現存樓宇			
僭建物			
經處理的市民舉報個案	30 412	31 852	30 000
發出的清拆令	8 074	7 112¶	7 000¶
就沒有遵從清拆令提出的檢控	3 770	3 540	3 600
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	28 504	29 109	25 000δ
失修／危險樓宇			
經處理的市民舉報個案	18 018	19 501φ	18 000
發出的修葺令／勘測令	882	1 240ω	800
已修葺／糾正／移除明顯危險的樓宇Ψ.....	3 042	3 045	2 500α
須進行代辦工程的未遵從修葺令／勘測令.....	133	150	120δ
強制驗樓			
向目標樓宇業主發出的通知	4 907	5 660ρ	5 500ρ
已履行／撤銷的通知	9 095	9 726τ	8 000η
就未遵辦通知提出的檢控	2 582	2 712	2 500
強制驗窗			
向目標樓宇業主發出的通知	40 530	38 316	40 000
已履行／撤銷的通知	41 245	40 014	42 000
就未遵辦通知提出的檢控	311	357‡	600‡
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	1 291	1 236	1 200
分間單位			
已巡查的分間單位	1 630	1 689	1 500λ
分間工程違規之處經糾正的分間單位	329	317	320
危險擋土牆／斜坡			
經處理的市民舉報個案	471@	491@	400
發出的修葺令	51β	46β	40
已修葺的危險擋土牆／斜坡	101	100	95
訂明商業處所			
發出的消防安全指示	197	185	130ν
已履行／撤銷的消防安全指示	216	382	300Φ
指明商業建築物			
發出的改善消防安全指示	401	400	200ν
已履行／撤銷的改善消防安全指示	733	721	300Φ
綜合用途／住用建築物			
發出的消防安全指示	2 893	3 040	2 000ν
已履行／撤銷的消防安全指示	4 998	4 831	3 000Φ

總目 82 – 屋宇署

	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (預算)
工業建築物			
發出的消防安全指示	1 506	1 231	750 _v
已履行／撤銷的消防安全指示	407	473	320 _Φ
經處理的牌照／註冊申請(食肆、公眾娛樂場所、 補習學校等)	13 217	12 966	12 500
小型工程監管制度			
收到的小型工程呈交資料	152 731	147 687	145 000
經挑選進行審查的小型工程呈交資料	5 116	5 104	5 100
招牌監管制度			
發出的違例招牌清拆令	936	805 _#	750 _#
已拆除／經檢核的違例招牌	2 154	1 759 _#	1 700 _#
已拆除／修葺的危險／棄置招牌	1 928	1 904	1 900
經處理的違例、危險或棄置招牌市民舉報個案 ...	2 743	3 177 _ε	2 700
樓宇安全貸款計劃			
經處理的貸款申請	577	557	850 _α
獲批准的貸款申請	453	372 _φ	680 _α
已承擔的貸款總額(百萬元)	51.9	44.0 _φ	57.0 _α
新建樓宇			
獲批准的新建樓宇計劃	167	121 _Δ	120 _Δ
經審批的圖則	15 598	14 432	15 000
獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積 (以 1 000 平方米計)	2 807	1 770 _Θ	1 850
所進行的地盤視察	12 591	11 941	11 000
經視察的地盤	1 327	1 241	1 300
簽發的佔用許可證	216	196 _Δ	200 _Δ

Ω 二零二五年的實際數目較高，是由於在二零二五年接獲的緊急事故報告較多。

¶ 二零二五年／二零二六年的實際／預算數目較低，是由於部分目標樓宇屬低矮樓宇，因此所發現的僭建物數目減少／預計會減少。

δ 二零二六年的預算數目較低，主要是由於需要屋宇署加強支援的複雜個案較多。

φ 二零二五年的實際數目較高，是由於接獲的市民舉報個案較多。

ω 二零二五年的實際數目較高，是由於有個案早前因司法覆核程序而暫緩處理，其後於二零二四年底作出裁決後，就相關個案發出的渠務修葺令數目增加。

Ψ 原有指標「已修葺／糾正的樓宇」修訂後的新指標說明，由二零二五年起採用，以涵蓋在外牆檢驗計劃下已移除明顯危險的樓宇。

α 二零二六年的預算數目較低，是由於涉及未獲遵從命令的複雜個案較多，需要屋宇署加強支援。

ρ 二零二五年／二零二六年的實際／預算數目較高，是由於二零二四年實施經修訂的樓宇評分制度後，外牆有伸出物的選定目標樓宇數目增加。

τ 二零二五年的實際數目較高，是由於屋宇署加強執法行動，以及為業主提供更多支援，促使業主遵辦相關通知。

η 二零二六年的預算數目較低，是由於需要屋宇署加強支援的複雜個案較多。

‡ 二零二五年的實際數目較高，是由於加強檢控長時間未遵辦強制驗窗通知的業主。因應審計署在《審計署署長第八十四號報告書》提出的建議，預計二零二六年的有關數目將進一步增加。

λ 二零二六年的預算數目較低，是由於預計《簡樸房條例》(第 658 章)於二零二六年三月一日生效後，屋宇署接獲或處理的舉報數目會減少。

@ 二零二四年及二零二五年的數目較高，是由於該兩年接獲的市民舉報個案較多。

- β 二零二四年及二零二五年的數目較高，是由於須發出修葺令的擋土牆／斜坡數目增加。
- υ 二零二六年的預算數目較低，是由於目標樓宇內的單位數目因應其設計及規模而有所減少；以及有較多目標樓宇由單一業主擁有，尤其是指明商業建築物。
- Φ 二零二六年的預算數目較低，是由於需要屋宇署加強支援的複雜個案較多。
- # 二零二五年／二零二六年的實際／預算數目較低，是由於為進行清拆違例招牌的大規模行動而識別的目標街道數目減少。
- ε 二零二五年的實際數目較高，是由於接獲的市民舉報個案較多。
- α 二零二六年的預算數目／貸款金額較高，是由於由食物環境衛生署和屋宇署組成的聯合辦事處將於二零二六年上半年推出先導計劃，優化處理滲水舉報個案的檢測程序。
- φ 二零二五年的實際數目／貸款金額較低，是由於樓宇排水系統維修資助計劃在最後階段接獲的申請較少。
- Δ 二零二五年的實際數目較低，是由於接獲的申請較少。預計二零二六年的預算數目與二零二五年的數目相若。
- Θ 二零二五年的實際數目較低，是由於經審批的樓宇計劃規模較小，以及接獲的申請較少。

二零二六至二七年度需要特別留意的事項

- 8** 二零二六至二七年度內，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；
 - 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；
 - 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；
 - 針對具較高風險的樓宇進行恆常化的外牆檢驗計劃，利用由外判服務供應商提供的無人機及人工智能技術，移除由於批盪或混凝土鬆脫所引致的明顯危險，以保障公眾安全；
 - 清拆新界豁免管制屋宇中屬於首輪取締目標的僭建物，並重啟新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃，同時優化小型環保及適意設施的清單；
 - 與市建局合作，根據 2.0 行動為二零二五年或之前選定的目標樓宇進行修葺工程，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、民政事務總署、保安局及消防處合作，協助業主遵辦消防安全指示，並加強執法行動；
 - 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；
 - 與發展局共同擬備《建築物條例》的法例修訂建議。除加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物的政策和提升建築工程安全的原有建議外，亦提出其他修訂建議，以改善大型樓宇修葺工程的建築工程安全；
 - 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；
 - 檢討各建築物規例、標準、作業備考及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要，並精簡發展流程；
 - 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；
 - 開發電子資料呈交及處理系統，為強制規定以電子方式根據《建築物條例》呈交申請作準備；
 - 推行建築信息模擬技術自動核查工具，以核查面積計算結果、衛生設備、消防安全和樓宇間距方面是否符合規定，以及評估結構圖則的相容性；擬備法例修訂建議，以推動更廣泛應用建築信息模擬技術；
 - 進行顧問研究，檢討《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》(2024 年版本)及相關法例；以及擬備《建築物(規劃)規例》的法例修訂建議，以強制落實第二批長者友善樓宇設計的建議；
 - 加強執法，包括按照《註冊承建商作業備考》85 所載的新機制對棚架的防護物料，以及大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強抽查；
 - 配合市建局在二零二六年下半年推出加強版「招標妥」服務，適時向選定樓宇發出強制驗樓及強制驗窗通知；以及
 - 與發展局及其他部門合作，精簡並加快全港(包括北部都會區)私人發展項目的審批程序。

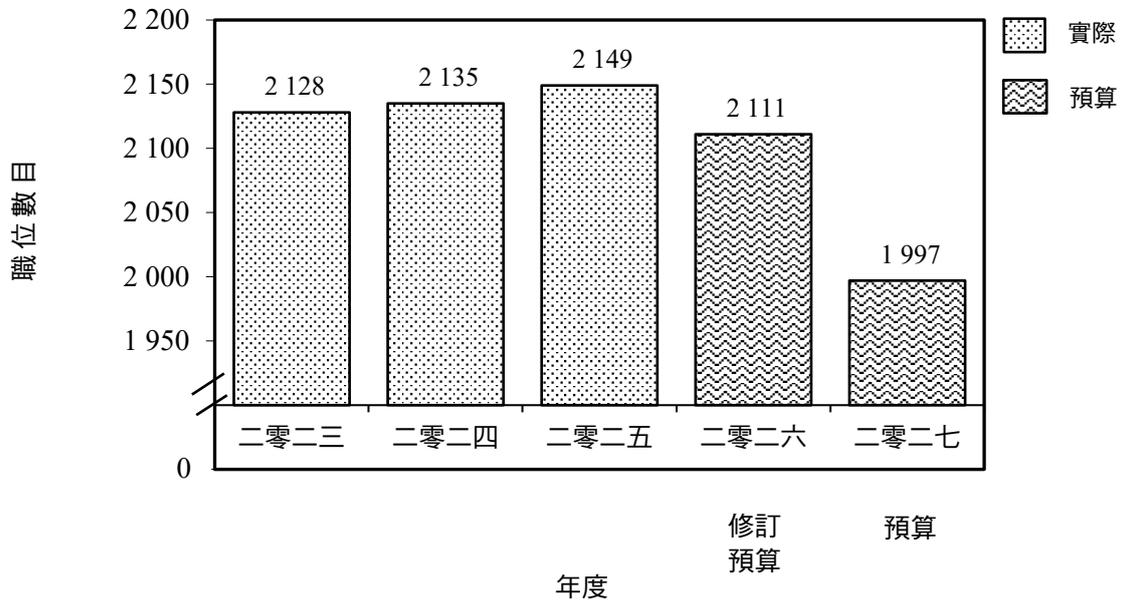
總目 82 – 屋宇署

財政撥款分析				
	2024-25 (實際) (百萬元)	2025-26 (原來預算) (百萬元)	2025-26 (修訂) (百萬元)	2026-27 (預算) (百萬元)
綱領				
樓宇及建築工程	2,128.1	2,104.4	2,099.7 (-0.2%)	2,091.1 (-0.4%)
				(或較 2025-26 原來 預算減少 0.6%)

財政撥款及人手編制分析

二零二六至二七年度的撥款較二零二五至二六年度的修訂預算減少 860 萬元(0.4%)，主要由於一般部門開支所需的撥款減少；部分減省的開支，因顧問服務所需的撥款增加而抵銷。在二零二六至二七年度會淨減少 114 個職位。

編制的變動
(截至三月三十一日止)



總目 82 – 屋宇署

分目 (編號)	2024-25 實際開支	2025-26 核准預算	2025-26 修訂預算	2026-27 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
經常開支				
000	運作開支	2,099,839	2,076,449	2,081,058
227	支付土地註冊處／公司註冊處 營運基金的服務費	28,300	27,975	18,613
	經常開支總額	2,128,139	2,104,424	2,099,671
	經營帳目總額	2,128,139	2,104,424	2,099,671
	開支總額	2,128,139	2,104,424	2,099,671

總目 82 – 屋宇署

按分目列出的開支詳情

二零二六至二七年度屋宇署所需的薪金及開支預算為 2,091,095,000 元，較二零二五至二六年度的修訂預算減少 8,576,000 元，而較二零二四至二五年度的實際開支減少 37,044,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 2,072,095,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零二六年三月三十一日止，屋宇署的人手編制有 2 111 個職位。預期在二零二六至二七年度會淨減少 114 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二六至二七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 1,266,717,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2024-25 (實際) (\$'000)	2025-26 (原來預算) (\$'000)	2025-26 (修訂預算) (\$'000)	2026-27 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	1,621,003	1,657,961	1,649,912	1,652,394
— 津貼	11,138	8,913	10,702	10,238
— 工作相關津貼	67	118	193	229
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	2,947	2,903	2,215	1,238
— 公務員公積金供款	190,863	208,530	201,947	220,074
部門開支				
— 僱用服務及專業費用	105,769	74,446	81,525	88,144
— 合約維修工作	2,432	1,977	2,997	2,695
— 一般部門開支	165,620	121,601	131,567	97,083
	<u>2,099,839</u>	<u>2,076,449</u>	<u>2,081,058</u>	<u>2,072,095</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 1,900 萬元，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。