

## 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。

二零二六至二七年度预算 .....	20.911 亿元
二零二六至二七年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零二六年三月三十一日预算设有的 2 079 个非首长级职位，减至二零二七年三月三十一日的 1 965 个，减幅为 114 个。 .....	12.667 亿元

此外，预算于二零二六年三月三十一日及二零二七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)。

#### 详情

	2024-25 (实际)	2025-26 (原来预算)	2025-26 (修订)	2026-27 (预算)
财政拨款(百万元)	2,128.1	2,104.4	2,099.7 (-0.2%)	2,091.1 (-0.4%)

(或较 2025-26 原来  
预算减少 0.6%)

#### 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；推广妥善及适时维修和保养楼宇、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 二零二五年，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，屋宇署继续：

##### 现存楼宇

- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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(排水渠特别视察计划)，以保障公共卫生及公众安全；
- 利用无人机及人工智能技术，针对具较高风险的楼宇进行恒常化外墙检验计划，并进行或安排业主进行紧急工程，移除由于批荡或混凝土松脱所引致的明显危险，以保障公众安全；
- 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；
- 进行顾问研究，探讨更广泛应用资讯科技，以提升有关危险或弃置招牌的执法工作效率；
- 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

- 以风险为本的方式拣选目标楼宇，以发出强制验楼通知；
- 与市区重建局(市建局)合作，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持续三方协作，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；
- 透过由发展局设立的协作平台，与保安局、消防处、市建局及民政事务总署合作，协助业主遵办消防安全指示，并加强执法行动；以及
- 与发展局共同制订加快楼宇检验和修葺、理顺处理僭建物的政策和提升建筑工程安全的立法建议；并开始拟备《建筑物条例》的相应法例修订建议。

### 新建楼宇

- 推行用以核查面积计算结果的建筑信息模拟技术自动核查工具，并推出其他建筑信息模拟技术自动核查工具，用于核查卫生设备、消防安全和楼宇间距方面是否符合规定，以及评估结构图则的相容性；
  - 进行顾问研究，检讨应用建筑信息模拟技术呈交法定图则的整体策略，并拟备法例修订建议，以强制规定以电子方式呈交申请；
  - 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；
  - 检讨各建筑物规例、标准、作业备考及作业守则，使楼宇设计及建造标准更切合时代需要，并精简发展流程；
  - 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；以及
  - 进行顾问研究，检讨《设计手册：畅通无阻的通道 2008》(2024 年版本)及相关法例；透过行政措施落实首批长者友善楼宇设计的建议；以及继续拟备《建筑物(规划)规例》(第 123F 章)的法例修订建议，以落实第二批长者友善楼宇设计的建议。
- 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	2024 (实际)	2025 (实际)	2026 (计划)
<b>24 小时紧急服务</b>				
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	100	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	99.6	100	100
新界其他地区个案在 3 小时内 处理 .....	100	100	100	100
<b>关于正在建造的僭建物</b>				
<b>举报个案的非紧急服务</b>				
在 48 小时内处理举报(%).....	99.0	100	99.8	99.0
<b>现存楼宇</b>				
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	300	302	—§
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	600	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	600	600	600

## 总目 82 – 屋宇署

目标	2024 (实际)	2025 (实际)	2026 (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 .....	6 500 <sup>μ</sup>	6 522	6 253 <sup>□</sup>	<b>6 500</b>
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 <sup>∧</sup> .....	350	352	— <sup>∧</sup>	— <sup>∧</sup>
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 .....	80	90	90	<b>90</b>
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	<b>100</b>
为改善消防安全措施而巡查的订明商业处所 .....	50	50	50	<b>50</b>
为改善消防安全措施而巡查的指明商业建筑物 .....	20	20	20	<b>20</b>
为改善消防安全措施而巡查的综合用途／住用建筑物 .....	400	400	400	<b>400</b>
为改善消防安全措施而巡查的工业建筑物 .....	60	60	60	<b>60</b>
在申请审查小组制度下，在 12 个工作日天内就食肆及公众娱乐场所的牌照申请提供意见(%) .....	98.0	99.7	99.7	<b>98.0</b>
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	100	100	<b>100</b>

### 新建楼宇

#### 审批建筑图则

在 60 日内审批新呈交的图则(%) .....	90.0	98.1	97.8	<b>90.0</b>
在 30 日内审批再次呈交的图则(%) .....	90.0	99.1	98.5	<b>90.0</b>
在 28 日内审批展开工程同意书申请(%) .....	90.0	99.3	98.7	<b>90.0</b>
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(%) <sup>γ</sup> .....	80	100	100	<b>80</b>
在 14 日内审批占用许可证申请(%) .....	100	100	100	<b>100</b>

§ 现正检讨二零二六年的目标，须待发展局制订新资助计划以取代 2.0 行动后方能落实。在 2.0 行动下预留予第二类别楼宇的拨款已于二零二五年全数拨用。选定楼宇的代办修葺工程将于二零二六年／二零二七年继续进行。

◇ 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。

μ 由二零二五年起，此目标由 4 000 幢修订为 6 500 幢，是考虑到在逐条乡村勘察时善用无人机，以及精简相关工作流程。

□ 数目较低，是由于在一条位于限制飞行区内的乡村进行视察，需时较长。

∧ 由二零二五年起移除此目标。楼宇排水系统维修资助计划已于二零二四年完成目标，惠及超过 3 000 幢楼宇的业主。

γ 为 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而定的目标。

## 总目 82 — 屋宇署

指标	2024 (实际)	2025 (实际)	2026 (预算)
<b>24 小时紧急服务</b>			
经处理的紧急事故报告 .....	840	890Ω	900
<b>关于正在建造的僭建物举报个案的非紧急服务</b>			
经处理的举报个案 .....	1 007	994	1 000
<b>现存楼宇</b>			
<b>僭建物</b>			
经处理的市民举报个案 .....	30 412	31 852	30 000
发出的清拆令 .....	8 074	7 112¶	7 000¶
就没有遵从清拆令提出的检控 .....	3 770	3 540	3 600
拆除的违例构筑物及纠正的违规之处 .....	28 504	29 109	25 000δ
<b>失修／危险楼宇</b>			
经处理的市民举报个案 .....	18 018	19 501φ	18 000
发出的修葺令／勘测令 .....	882	1 240ω	800
已修葺／纠正／移除明显危险的楼宇Ψ .....	3 042	3 045	2 500ε
须进行代办工程的未遵从修葺令／勘测令 .....	133	150	120δ
<b>强制验楼</b>			
向目标楼宇业主发出的通知 .....	4 907	5 660ρ	5 500ρ
已履行／撤销的通知 .....	9 095	9 726τ	8 000η
就未遵办通知提出的检控 .....	2 582	2 712	2 500
<b>强制验窗</b>			
向目标楼宇业主发出的通知 .....	40 530	38 316	40 000
已履行／撤销的通知 .....	41 245	40 014	42 000
就未遵办通知提出的检控 .....	311	357‡	600‡
<b>新界豁免管制屋宇</b>			
就新界豁免管制屋宇的僭建物发出的 清拆令 .....	1 291	1 236	1 200
<b>分间单位</b>			
已巡查的分间单位 .....	1 630	1 689	1 500λ
分间工程违规之处经纠正的分间单位 .....	329	317	320
<b>危险挡土墙／斜坡</b>			
经处理的市民举报个案 .....	471@	491@	400
发出的修葺令 .....	51β	46β	40
已修葺的危险挡土墙／斜坡 .....	101	100	95
<b>订明商业处所</b>			
发出的消防安全指示 .....	197	185	130υ
已履行／撤销的消防安全指示 .....	216	382	300Φ
<b>指明商业建筑物</b>			
发出的改善消防安全指示 .....	401	400	200υ
已履行／撤销的改善消防安全指示 .....	733	721	300Φ
<b>综合用途／住用建筑物</b>			
发出的消防安全指示 .....	2 893	3 040	2 000υ
已履行／撤销的消防安全指示 .....	4 998	4 831	3 000Φ

## 总目 82 – 屋宇署

	2024 (实际)	2025 (实际)	2026 (预算)
<b>工业建筑物</b>			
发出的消防安全指示 .....	1 506	1 231	750 <sup>v</sup>
已履行／撤销的消防安全指示 .....	407	473	320 <sup>φ</sup>
经处理的牌照／注册申请(食肆、公众娱乐场所、补习学校等) .....	13 217	12 966	12 500
<b>小型工程监管制度</b>			
收到的小型工程呈交资料 .....	152 731	147 687	145 000
经挑选进行审查的小型工程呈交资料 .....	5 116	5 104	5 100
<b>招牌监管制度</b>			
发出的违例招牌清拆令 .....	936	805 <sup>#</sup>	750 <sup>#</sup>
已拆除／经检核的违例招牌 .....	2 154	1 759 <sup>#</sup>	1 700 <sup>#</sup>
已拆除／修葺的危险／弃置招牌 .....	1 928	1 904	1 900
经处理的违例、危险或弃置招牌市民举报个案 .....	2 743	3 177 <sup>ε</sup>	2 700
<b>楼宇安全贷款计划</b>			
经处理的贷款申请 .....	577	557	850 <sup>α</sup>
获批准的贷款申请 .....	453	372 <sup>φ</sup>	680 <sup>α</sup>
已承担的贷款总额(百万元) .....	51.9	44.0 <sup>φ</sup>	57.0 <sup>α</sup>
<b>新建楼宇</b>			
获批准的新建楼宇计划 .....	167	121 <sup>Δ</sup>	120 <sup>Δ</sup>
经审批的图则 .....	15 598	14 432	15 000
获批准计划的新建楼宇的总楼面面积 (以 1 000 平方米计) .....	2 807	1 770 <sup>Θ</sup>	1 850
所进行的地盘视察 .....	12 591	11 941	11 000
经视察的地盘 .....	1 327	1 241	1 300
签发的占用许可证 .....	216	196 <sup>Δ</sup>	200 <sup>Δ</sup>

Ω 二零二五年的实际数目较高，是由于在二零二五年接获的紧急事故报告较多。

¶ 二零二五年／二零二六年的实际／预算数目较低，是由于部分目标楼宇属低矮楼宇，因此所发现的僭建物数目减少／预计会减少。

δ 二零二六年的预算数目较低，主要是由于需要屋宇署加强支援的复杂个案较多。

φ 二零二五年的实际数目较高，是由于接获的市民举报个案较多。

ω 二零二五年的实际数目较高，是由于有个案早前因司法复核程序而暂缓处理，其后于二零二四年年底作出裁决后，就相关个案发出的渠务修葺令数目增加。

Ψ 原有指标「已修葺／纠正的楼宇」修订后的新指标说明，由二零二五年起采用，以涵盖在外墙检验计划下已移除明显危险的楼宇。

⊖ 二零二六年的预算数目较低，是由于涉及未获遵从命令的复杂个案较多，需要屋宇署加强支援。

ρ 二零二五年／二零二六年的实际／预算数目较高，是由于二零二四年实施经修订的楼宇评分制度后，外墙有伸出物的选定目标楼宇数目增加。

τ 二零二五年的实际数目较高，是由于屋宇署加强执法行动，以及为业主提供更多支援，促使业主遵办相关通知。

η 二零二六年的预算数目较低，是由于需要屋宇署加强支援的复杂个案较多。

‡ 二零二五年的实际数目较高，是由于加强检控长时间未遵办强制验窗通知的业主。因应审计署在《审计署署长第八十四号报告书》提出的建议，预计二零二六年的有关数目将进一步增加。

λ 二零二六年的预算数目较低，是由于预计《简朴房条例》(第 658 章)于二零二六年三月一日生效后，屋宇署接获或处理的举报数目会减少。

@ 二零二四年及二零二五年的数目较高，是由于该两年接获的市民举报个案较多。

- β 二零二四年及二零二五年的数目较高，是由于须发出修葺令的挡土墙／斜坡数目增加。
- υ 二零二六年的预算数目较低，是由于目标楼宇内的单位数目因应其设计及规模而有所减少；以及有较多目标楼宇由单一业主拥有，尤其是指明商业建筑物。
- ϕ 二零二六年的预算数目较低，是由于需要屋宇署加强支援的复杂个案较多。
- # 二零二五年／二零二六年的实际／预算数目较低，是由于为进行清拆违例招牌的大规模行动而识别的目标街道数目减少。
- ε 二零二五年的实际数目较高，是由于接获的市民举报个案较多。
- α 二零二六年的预算数目／贷款金额较高，是由于由食物环境卫生署和屋宇署组成的联合办事处将于二零二六年上半年推出先导计划，优化处理渗水举报个案的检测程序。
- φ 二零二五年的实际数目／贷款金额较低，是由于楼宇排水系统维修资助计划在最后阶段接获的申请较少。
- Δ 二零二五年的实际数目较低，是由于接获的申请较少。预计二零二六年的预算数目与二零二五年的数目相若。
- ⊖ 二零二五年的实际数目较低，是由于经审批的楼宇计划规模较小，以及接获的申请较少。

### 二零二六至二七年度需要特别留意的事项

- 8** 二零二六至二七年度内，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；
  - 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；
  - 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；
  - 针对具较高风险的楼宇进行恒常化的外墙检验计划，利用由外判服务供应商提供的无人机及人工智能技术，移除由于批荡或混凝土松脱所引致的明显危险，以保障公众安全；
  - 清拆新界豁免管制屋宇中属于首轮取缔目标的僭建物，并重启新界豁免管制屋宇僭建物申报计划，同时优化小型环保及适意设施的清单；
  - 与市建局合作，根据 2.0 行动为二零二五年或之前选定的目标楼宇进行修葺工程，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、民政事务总署、保安局及消防处合作，协助业主遵办消防安全指示，并加强执法行动；
  - 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；
  - 与发展局共同拟备《建筑物条例》的法例修订建议。除加快楼宇检验和修葺、理顺处理僭建物的政策和提升建筑工程安全的原有建议外，亦提出其他修订建议，以改善大型楼宇修葺工程的建筑工程安全；
  - 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；
  - 检讨各建筑物规例、标准、作业备考及作业守则，使楼宇设计及建造标准更切合时代需要，并精简发展流程；
  - 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；
  - 开发电子资料呈交及处理系统，为强制规定以电子方式根据《建筑物条例》呈交申请作准备；
  - 推行建筑信息模拟技术自动核查工具，以核查面积计算结果、卫生设备、消防安全和楼宇间距方面是否符合规定，以及评估结构图则的相容性；拟备法例修订建议，以推动更广泛应用建筑信息模拟技术；
  - 进行顾问研究，检讨《设计手册：畅通无阻的通道 2008》(2024 年版本)及相关法例；以及拟备《建筑物(规划)规例》的法例修订建议，以强制落实第二批长者友善楼宇设计的建议；
  - 加强执法，包括按照《注册承建商作业备考》85 所载的新机制对棚架的防护物料，以及大型楼宇修葺工程的消防安全预防措施加强抽查；
  - 配合市建局在二零二六年下半年推出加强版「招标妥」服务，适时向选定楼宇发出强制验楼及强制验窗通知；以及
  - 与发展局及其他部门合作，精简并加快全港(包括北部都会区)私人发展项目的审批程序。

## 总目 82 – 屋宇署

### 财政拨款分析

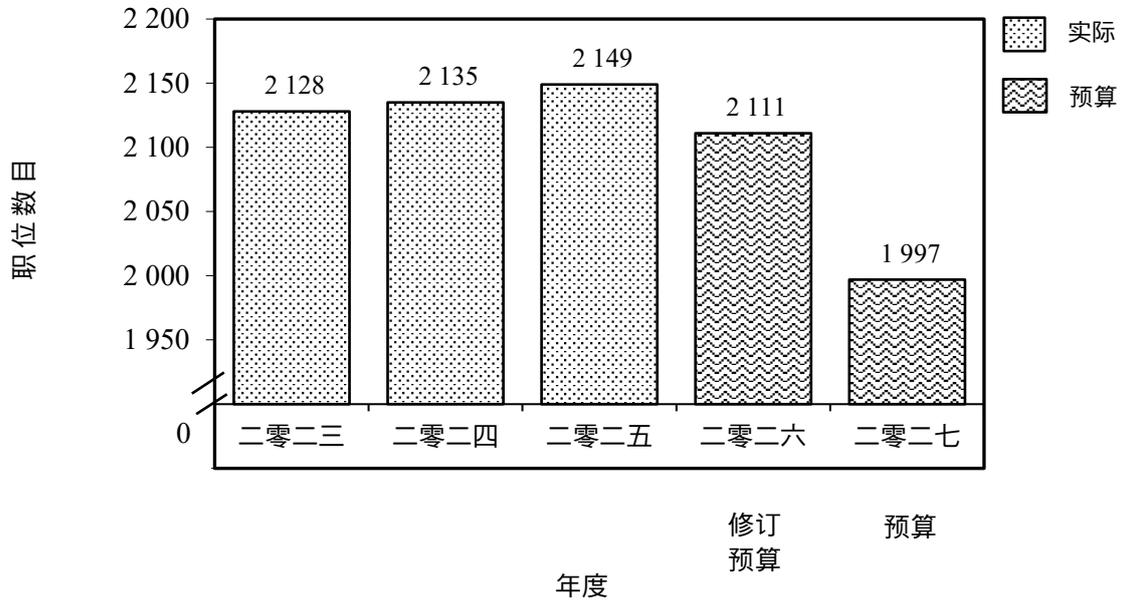
	2024-25 (实际) (百万元)	2025-26 (原来预算) (百万元)	2025-26 (修订) (百万元)	2026-27 (预算) (百万元)
<b>纲领</b>				
楼宇及建筑工程 .....	2,128.1	2,104.4	2,099.7 (-0.2%)	<b>2,091.1</b> <b>(-0.4%)</b>

**(或较 2025-26 原来  
预算减少 0.6%)**

### 财政拨款及人手编制分析

二零二六至二七年度的拨款较二零二五至二六年度的修订预算减少 860 万元(0.4%)，主要由于一般部门开支所需的拨款减少；部分减省的开支，因顾问服务所需的拨款增加而抵销。在二零二六至二七年度会净减少 114 个职位。

编制的变动  
(截至三月三十一日止)



## 总目 82 – 屋宇署

分目 (编号)	2024-25 实际开支	2025-26 核准预算	2025-26 修订预算	2026-27 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>经营账目</b>				
经常开支				
000	运作开支 .....	2,099,839	2,076,449	2,081,058
227	支付土地注册处／公司注册处 营运基金的服务费 .....	28,300	27,975	18,613
	经常开支总额 .....	2,128,139	2,104,424	2,099,671
	经营账目总额 .....	2,128,139	2,104,424	2,099,671
	开支总额 .....	<u>2,128,139</u>	<u>2,104,424</u>	<u>2,099,671</u>
		<u>2,128,139</u>	<u>2,104,424</u>	<u>2,099,671</u>

## 总目 82 – 屋宇署

### 按分目列出的开支详情

二零二六至二七年度屋宇署所需的薪金及开支预算为 2,091,095,000 元，较二零二五至二六年度的修订预算减少 8,576,000 元，而较二零二四至二五年度的实际开支减少 37,044,000 元。

#### 经营账目

##### 经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 2,072,095,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二零二六年三月三十一日止，屋宇署的人手编制有 2 111 个职位。预期在二零二六至二七年度会净减少 114 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零二六至二七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 1,266,717,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2024-25 (实际) (\$'000)	2025-26 (原来预算) (\$'000)	2025-26 (修订预算) (\$'000)	2026-27 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
— 薪金 .....	1,621,003	1,657,961	1,649,912	1,652,394
— 津贴 .....	11,138	8,913	10,702	10,238
— 工作相关津贴 .....	67	118	193	229
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款 .....	2,947	2,903	2,215	1,238
— 公务员公积金供款 .....	190,863	208,530	201,947	220,074
部门开支				
— 雇用服务及专业费用 .....	105,769	74,446	81,525	88,144
— 合约维修工作 .....	2,432	1,977	2,997	2,695
— 一般部门开支 .....	165,620	121,601	131,567	97,083
	2,099,839	2,076,449	2,081,058	2,072,095

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 1,900 万元，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。