

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。

二零二五至二六年度預算.....	21.044 億元
二零二五至二六年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零二五年三月三十一日預算設有的 2 117 個非首長級職位，減至二零二六年三月三十一日的 2 079 個，減幅為 38 個。.....	13.068 億元
此外，預算於二零二五年三月三十一日及二零二六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

	2023-24 (實際)	2024-25 (原來預算)	2024-25 (修訂)	2025-26 (預算)
財政撥款(百萬元)	2,003.7	2,110.1	2,124.0 (+0.7%)	2,104.4 (-0.9%)

(或較 2024-25 原來預算減少 0.3%)

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 二零二四年，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(排水渠特別視察計劃)，以保障公共衛生及公眾安全；
- 將檢驗具較高風險樓宇外牆的特別行動(外牆特別檢驗計劃)恆常化，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；
- 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；
- 展開顧問研究，進一步推展資訊科技的應用，以提升有關危險或棄置招牌的執法工作效率；

總目 82 – 屋宇署

- 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；
- 檢視強制驗樓計劃的政策，更聚焦精準揀選目標樓宇，以發出強制驗樓通知；
- 與市區重建局(市建局)合作，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，繼續協助業主遵辦消防安全指示，並加強執法行動；
- 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；以及
- 與發展局共同檢討《建築物條例》，並就加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物的政策，以及提升建築工程安全的多項建議展開公眾諮詢。

新建樓宇

- 推出第三階段的電子資料呈交及處理系統(電子系統)，接納以電子方式根據《建築物條例》呈交的申請；
 - 推出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，並繼續研發其他建築信息模擬軟件的外掛程式工具，以查核消防安全、衛生設備和樓宇間距方面是否符合規定，以及結構圖則的相容性；
 - 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、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；
 - 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；以及
 - 展開顧問研究，檢討《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》(2024 年版本)及相關法例，並就長者友善的樓宇設計制訂首批建議，徵詢持份者的意見。
- 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	2023 (實際)	2024 (實際)	2025 (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	99.8	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	100	99.6	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	99.4	100	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	333Δ	300	300

總目 82 – 屋宇署

目標	2023 (實際)	2024 (實際)	2025 (計劃)	
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
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	4 221	6 522 ^Δ	6 500^Δ
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	384	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 ^Ω	80	95	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	402	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	99.0	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	97.7	98.1	90.0
在 30 日內審批再次呈交的 圖則(%).....	90.0	98.7	99.1	90.0
在 28 日內審批展開工程同意書 申請(%).....	90.0	98.7	99.3	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

^Δ 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。

^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。

總目 82 – 屋宇署

- Λ 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目較高，是由於在逐條鄉村勘察時善用無人機，以及精簡相關工作流程。
- § 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。
- 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。
- ‡ 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，將住用樓宇納入巡查目標。屋宇署在完成巡查所有目標綜合用途樓宇後，已於二零二四年三月展開巡查目標住用樓宇的工作。
- 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。

指標

	2023 (實際)	2024 (實際)	2025 (預算)
24 小時緊急服務			
經處理的緊急事故報告	983	840Ω	800Ω
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	1 193	1 007φ	1 100
現存樓宇			
僭建物			
經處理的市民舉報個案	29 914	30 412	30 000
發出的清拆令	9 109	8 074¶	7 000¶
就沒有遵從清拆令提出的檢控	4 395ω	3 770	3 600
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	29 585	28 504	27 000
失修／危險樓宇			
經處理的市民舉報個案	17 626	18 018	17 000
發出的修葺令／勘測令	848	882	800
已修葺／糾正／移除明顯危險的樓宇 Ψ	2 501	3 042Φ	2 700
須進行代辦工程的未遵從修葺令／勘測令	83	133ψ	140ψ
強制驗樓			
向目標樓宇業主發出的通知 α	8 374	4 907ρ	5 000ρ
已履行／撤銷的通知	14 070	9 095σ	10 000σ
就未遵辦通知提出的檢控 η	—	2 582	2 700^
強制驗窗			
向目標樓宇業主發出的通知 α	32 588	40 530τ	40 000τ
已履行／撤銷的通知	41 777	41 245	42 000
就未遵辦通知提出的檢控 η	—	311	300
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 633δ	1 291	1 300
分間單位			
已巡查的分間單位	1 719	1 630	1 650
分間工程違規之處經糾正的分間單位	323	329	320
危險擋土牆／斜坡			
經處理的市民舉報個案	543@	471@	280
發出的修葺令	45β	51β	40
已修葺的危險擋土牆／斜坡	95	101	95

總目 82 – 屋宇署

	2023 (實際)	2024 (實際)	2025 (預算)
訂明商業處所			
發出的消防安全指示	133	197 ^o	130
已履行／撤銷的消防安全指示	160	216 ^Δ	220 ^Δ
指明商業建築物			
發出的改善消防安全指示	342	401 ^ε	400 ^ε
已履行／撤銷的改善消防安全指示	622	733 ^Δ	720 ^Δ
綜合用途／住用建築物‡			
發出的消防安全指示	4 477 ^λ	2 893 [◇]	3 000 [◇]
已履行／撤銷的消防安全指示	3 377	4 998 ^Δ	4 500 ^Δ
工業建築物			
發出的消防安全指示	2 067	1 506 [◇]	1 200 [◇]
已履行／撤銷的消防安全指示	288	407 ^Δ	450 ^Δ
經處理的牌照／註冊申請(食肆、公眾娛樂場所、 補習學校等)			
	12 879	13 217	12 500
小型工程監管制度			
收到的小型工程呈交資料	146 831	152 731	150 000
經挑選進行審查的小型工程呈交資料	5 124	5 116	5 100
招牌監管制度			
發出的違例招牌清拆令	1 150	936	750 [#]
已拆除／經檢核的違例招牌	2 113	2 154	1 800 [#]
已拆除／修葺的危險／棄置招牌	1 862	1 928	1 900
經處理的違例、危險或棄置招牌市民舉報個案	2 289	2 743 [□]	2 200
樓宇安全貸款計劃			
經處理的貸款申請	657	577 ^φ	500 ^φ
獲批准的貸款申請	486	453 ^φ	340 ^φ
已承擔的貸款總額(百萬元)	53.0	51.9 ^φ	38.6 ^φ
新建樓宇			
獲批准的新建樓宇計劃	203	167 ^Δ	170
經審批的圖則	16 692	15 598 ^Δ	16 000
獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積			
(以 1 000 平方米計)	3 671	2 807 ^Θ	3 000
所進行的地盤視察	12 910	12 591	12 500
經視察的地盤	1 290	1 327	1 300
簽發的佔用許可證	224	216	220

Ω 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目較低，是由於在二零二四年接獲的緊急事故報告較少。預計二零二五年的數目與二零二四年的數目相若。

φ 數目較低，是由於二零二四年接獲的非緊急事故報告較少。

¶ 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目較低，是由於部分目標樓宇屬低矮樓宇，因此僭建物數目減少／預計會減少。

ω 二零二三年的數目較高，是由於獲防疫抗疫基金資助實施排水渠特別視察計劃，因而對違例排水工程加強執法行動所致。

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，以涵蓋在外牆特別檢驗計劃下已移除明顯危險的樓宇。

Φ 二零二四年的數目較高，是由於在外牆特別檢驗計劃下主動識別並移除明顯危險的情況。

ψ 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目較高，是由於對失修樓宇加強執法行動。

- α 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，以指明接收所發出通知的對象。
- ρ 二零二四年的數目較低，是由於選定的目標樓宇外牆伸出物數目減少。預計二零二五年的數目與二零二四年的數目相若。
- σ 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目較低，是由於近年發出的通知數目減少，原因是優先處理複雜的個案，例如涉及樓宇公用部分的通知需要較長時間遵辦。
- η 由二零二四年起採用的新指標，以記錄針對長時間未遵辦強制驗樓／強制驗窗通知的業主的檢控工作。
- Λ 二零二五年的預算數目較高，是由於加強檢控長時間未遵辦強制驗樓通知的業主。
- τ 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目較高，是由於目標樓宇的單位數目增加。
- 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。
- @ 數目較高，是由於二零二三年及二零二四年接獲的市民舉報個案較多。
- β 二零二三年及二零二四年的數目較高，是由於須發出修葺令的擋土牆／斜坡數目增加。
- υ 二零二四年的數目較高，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所致。
- Λ 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目較高，是由於精簡工作程序及加強執法行動。
- ε 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目較高，是由於加強執法行動期間發現業權有變而發出取代改善消防安全指示所致。
- ‡ 原有指標「綜合用途建築物－發出的消防安全指示」及「綜合用途建築物－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，將住用樓宇納入巡查目標。屋宇署在完成巡查所有目標綜合用途樓宇後，已於二零二四年三月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／二零二五年的實際／預算數目較低，是由於目標樓宇內須送達消防安全指示的單位數目減少。
- # 二零二五年的預算數目較低，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。
- 數目較高，是由於二零二四年接獲的市民舉報個案較多。
- φ 二零二四年／二零二五年的實際／預算數目／貸款金額較低，主要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 二零二四年的數目較低，是由於接獲的申請較少。
- ⊖ 二零二四年的數目較低，是由於經審批的樓宇計劃規模較小，以及接獲的申請較少。

二零二五至二六年度需要特別留意的事項

- 8** 二零二五至二六年度內，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；
 - 繼續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；
 - 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、民政事務總署、保安局及消防處合作，繼續協助業主遵辦消防安全指示，並加強執法行動；
 - 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；
 - 繼續與發展局共同制訂立法建議，以期加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物的政策，以及提升建築工程安全；
 - 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、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；

- 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；
- 繼續開發電子系統，為強制規定以電子方式根據《建築物條例》呈交申請作準備；
- 繼續進行顧問研究，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；以及
- 分階段落實長者友善樓宇設計的建議，並繼續進行顧問研究，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。

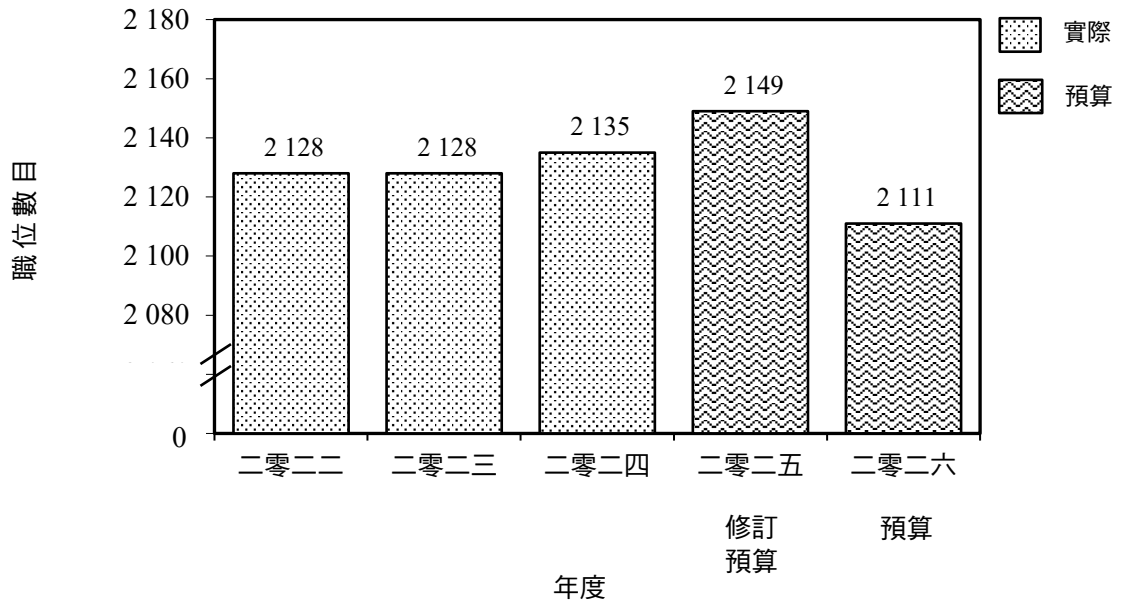
總目 82 – 屋宇署

財政撥款分析				
	2023-24 (實際) (百萬元)	2024-25 (原來預算) (百萬元)	2024-25 (修訂) (百萬元)	2025-26 (預算) (百萬元)
綱領				
樓宇及建築工程	2,003.7	2,110.1	2,124.0 (+0.7%)	2,104.4 (-0.9%)
				(或較 2024-25 原來 預算減少 0.3%)

財政撥款及人手編制分析

二零二五至二六年度撥款較二零二四至二五年度修訂預算減少 1,960 萬元(0.9%)，主要由於顧問服務、合約維修工作、一般部門開支，以及淨減少 38 個職位所需的撥款減少；部分減省的開支，因二零二四至二五年度填補職位空缺的全年開支及薪酬遞增所需的撥款增加而抵銷。

編制的變動
(截至三月三十一日止)



總目 82 – 屋宇署

分目 (編號)	2023-24 實際開支	2024-25 核准預算	2024-25 修訂預算	2025-26 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
經常開支				
000	運作開支	1,961,554	2,074,208	2,096,287
227	支付土地註冊處／公司註冊處 營運基金的服務費	42,129	35,924	27,701
	經常開支總額	<u>2,003,683</u>	<u>2,110,132</u>	<u>2,123,988</u>
	經營帳目總額	<u>2,003,683</u>	<u>2,110,132</u>	<u>2,123,988</u>
	開支總額	<u><u>2,003,683</u></u>	<u><u>2,110,132</u></u>	<u><u>2,123,988</u></u>

總目 82 – 屋宇署

按分目列出的開支詳情

二零二五至二六年度屋宇署所需的薪金及開支預算為 2,104,424,000 元，較二零二四至二五年度的修訂預算減少 19,564,000 元，而較二零二三至二四年度的實際開支增加 100,741,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 2,076,449,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零二五年三月三十一日止，屋宇署的人手編制有 2 149 個職位。預期在二零二五至二六年度會淨減少 38 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二五至二六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 1,306,793,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2023-24 (實際) (\$'000)	2024-25 (原來預算) (\$'000)	2024-25 (修訂預算) (\$'000)	2025-26 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	1,536,901	1,602,380	1,624,926	1,657,961
— 津貼	9,505	8,561	11,981	8,913
— 工作相關津貼	148	109	217	118
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	3,901	3,673	3,436	2,903
— 公務員公積金供款	168,347	191,903	191,669	208,530
部門開支				
— 僱用服務及專業費用	95,160	105,389	97,875	74,446
— 合約維修工作	2,172	2,670	2,904	1,977
— 一般部門開支	145,420	159,523	163,279	121,601
	1,961,554	2,074,208	2,096,287	2,076,449

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 27,975,000 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。