

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。

二零二五至二六年度预算 21.044 亿元

二零二五至二六年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零二五年三月三十一日预算设有的 2 117 个非首长级职位，减至二零二六年三月三十一日的 2 079 个，减幅为 38 个。..... 13.068 亿元

此外，预算于二零二五年三月三十一日及二零二六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

	2023-24 (实际)	2024-25 (原来预算)	2024-25 (修订)	2025-26 (预算)
财政拨款(百万元)	2,003.7	2,110.1	2,124.0 (+0.7%)	2,104.4 (-0.9%)

(或较 2024-25 原来
预算减少 0.3%)

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 二零二四年，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(排水渠特别视察计划)，以保障公共卫生及公众安全；
- 将检验具较高风险楼宇外墙的特别行动(外墙特别检验计划)恒常化，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散所引致的明显危险，以保障公众安全；
- 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；
- 展开顾问研究，进一步推展资讯科技的应用，以提升有关危险或弃置招牌的执法工作效率；

总目 82 – 屋宇署

- 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；
- 检视强制验楼计划的政策，更聚焦精准拣选目标楼宇，以发出强制验楼通知；
- 与市区重建局(市建局)合作，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，继续协助业主遵办消防安全指示，并加强执法行动；
- 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；以及
- 与发展局共同检讨《建筑物条例》，并就加快楼宇检验和修葺、理顺处理僭建物的政策，以及提升建筑工程安全的多项建议展开公众咨询。

新建楼宇

- 推出第三阶段的电子资料呈交及处理系统(电子系统)，接纳以电子方式根据《建筑物条例》呈交的申请；
 - 推出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，并继续研发其他建筑信息模拟软件的外挂程式工具，以查核消防安全、卫生设备和楼宇间距方面是否符合规定，以及结构图则的相容性；
 - 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、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；
 - 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；以及
 - 展开顾问研究，检讨《设计手册：畅通无阻的通道 2008》(2024 年版本)及相关法例，并就长者友善的楼宇设计制订首批建议，征询持份者的意见。
- 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	2023 (实际)	2024 (实际)	2025 (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	99.8	100
新界新市镇个案在 2 小时内 处理	100	100	100
新界其他地区个案在 3 小时内 处理	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	99.6
新界其他地区个案在 3 小时内 处理	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	99.4	100
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	333Δ	300

总目 82 – 屋宇署

目标	2023 (实际)	2024 (实际)	2025 (计划)	
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 \diamond	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 \diamond ...	600	600	600	600
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 μ	4 221	6 522 \wedge	6 500\wedge
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 \S	350	384	352	— \S
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	95	90	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 \ddagger	400	402	400	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	99.0	99.7	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	100	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	97.7	98.1	90.0
在30日内审批再次呈交的图则(%).....	90.0	98.7	99.1	90.0
在28日内审批展开工程同意书申请(%).....	90.0	98.7	99.3	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	100	80
在14日内审批占用许可证申请(%).....	100	100	100	100

Δ 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。

\diamond 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。

总目 82 – 屋宇署

- ^ 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目较高，是由于在逐条乡村勘察时善用无人机，以及精简相关工作流程。
- § 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。
- 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。
- ‡ 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，将住用楼宇纳入巡查目标。屋宇署在完成巡查所有目标综合用途楼宇后，已于二零二四年三月展开巡查目标住用楼宇的工作。
- 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。

指标

	2023 (实际)	2024 (实际)	2025 (预算)
24 小时紧急服务			
经处理的紧急事故报告	983	840Ω	800Ω
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	1 193	1 007φ	1 100
现存楼宇			
僭建物			
经处理的市民举报个案	29 914	30 412	30 000
发出的清拆令	9 109	8 074¶	7 000¶
就没有遵从清拆令提出的检控	4 395ω	3 770	3 600
拆除的违例构筑物及纠正的违规之处	29 585	28 504	27 000
失修／危险楼宇			
经处理的市民举报个案	17 626	18 018	17 000
发出的修葺令／勘测令	848	882	800
已修葺／纠正／移除明显危险的楼宇 Ψ	2 501	3 042Φ	2 700
须进行代办工程的未遵从修葺令／勘测令	83	133ψ	140ψ
强制验楼			
向目标楼宇业主发出的通知 α	8 374	4 907ρ	5 000ρ
已履行／撤销的通知	14 070	9 095σ	10 000σ
就未遵办通知提出的检控 η	—	2 582	2 700λ
强制验窗			
向目标楼宇业主发出的通知 α	32 588	40 530τ	40 000τ
已履行／撤销的通知	41 777	41 245	42 000
就未遵办通知提出的检控 η	—	311	300
新界豁免管制屋宇			
就新界豁免管制屋宇的僭建物发出的 清拆令	1 633δ	1 291	1 300
分间单位			
已巡查的分间单位	1 719	1 630	1 650
分间工程违规之处经纠正的分间单位	323	329	320
危险挡土墙／斜坡			
经处理的市民举报个案	543@	471@	280
发出的修葺令	45β	51β	40
已修葺的危险挡土墙／斜坡	95	101	95

总目 82 – 屋宇署

	2023 (实际)	2024 (实际)	2025 (预算)
订明商业处所			
发出的消防安全指示	133	197 ^b	130
已履行／撤销的消防安全指示	160	216 ^Δ	220 ^Δ
指明商业建筑物			
发出的改善消防安全指示	342	401 ^ε	400 ^ε
已履行／撤销的改善消防安全指示	622	733 ^Δ	720 ^Δ
综合用途／住用建筑物‡			
发出的消防安全指示	4 477 ^λ	2 893 [◇]	3 000 [◇]
已履行／撤销的消防安全指示	3 377	4 998 ^Δ	4 500 ^Δ
工业建筑物			
发出的消防安全指示	2 067	1 506 [◇]	1 200 [◇]
已履行／撤销的消防安全指示	288	407 ^Δ	450 ^Δ
经处理的牌照／注册申请(食肆、公众娱乐场所、 补习学校等)	12 879	13 217	12 500
小型工程监管制度			
收到的小型工程呈交资料	146 831	152 731	150 000
经挑选进行审查的小型工程呈交资料	5 124	5 116	5 100
招牌监管制度			
发出的违例招牌清拆令	1 150	936	750 [#]
已拆除／经检核的违例招牌	2 113	2 154	1 800 [#]
已拆除／修葺的危殆／弃置招牌	1 862	1 928	1 900
经处理的违例、危殆或弃置招牌市民举报个案	2 289	2 743 [□]	2 200
楼宇安全贷款计划			
经处理的贷款申请	657	577 ^φ	500 ^φ
获批准的贷款申请	486	453 ^φ	340 ^φ
已承担的贷款总额(百万元)	53.0	51.9 ^φ	38.6 ^φ
新建楼宇			
获批准的新建楼宇计划	203	167 ^Δ	170
经审批的图则	16 692	15 598 ^Δ	16 000
获批准计划的新建楼宇的总楼面面积 (以 1 000 平方米计)	3 671	2 807 ^Θ	3 000
所进行的地盘视察	12 910	12 591	12 500
经视察的地盘	1 290	1 327	1 300
签发的占用许可证	224	216	220

Ω 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目较低，是由于在二零二四年接获的紧急事故报告较少。预计二零二五年的数目与二零二四年的数目相若。

φ 数目较低，是由于二零二四年接获的非紧急事故报告较少。

¶ 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目较低，是由于部分目标楼宇属低矮楼宇，因此僭建物数目减少／预计会减少。

ω 二零二三年的数目较高，是由于获防疫抗疫基金资助实施排水渠特别视察计划，因而对违例排水工程加强执法行动所致。

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，以涵盖在外墙特别检验计划下已移除明显危险的楼宇。

Φ 二零二四年的数目较高，是由于在外墙特别检验计划下主动识别并移除明显危险的情况。

ψ 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目较高，是由于对失修楼宇加强执法行动。

- α 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，以指明接收所发出通知的对象。
- ρ 二零二四年的数目较低，是由于选定的目标楼宇外墙伸出物数目减少。预计二零二五年的数目与二零二四年的数目相若。
- σ 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目较低，是由于近年发出的通知数目减少，原因是优先处理复杂的个案，例如涉及楼宇公用部分的通知需要较长时间遵办。
- η 由二零二四年起采用的新指标，以记录针对长时间未遵办强制验楼／强制验窗通知的业主的检控工作。
- ∧ 二零二五年的预算数目较高，是由于加强检控长时间未遵办强制验楼通知的业主。
- τ 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目较高，是由于目标楼宇的单位数目增加。
- 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。
- @ 数目较高，是由于二零二三年及二零二四年接获的市民举报个案较多。
- β 二零二三年及二零二四年的数目较高，是由于须发出修葺令的挡土墙／斜坡数目增加。
- υ 二零二四年的数目较高，是由于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。
- Λ 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目较高，是由于精简工作程序及加强执法行动。
- ε 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目较高，是由于加强执法行动期间发现业权有变而发出取代改善消防安全指示所致。
- ‡ 原有指标「综合用途建筑物－发出的消防安全指示」及「综合用途建筑物－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，将住用楼宇纳入巡查目标。屋宇署在完成巡查所有目标综合用途楼宇后，已于二零二四年三月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／二零二五年的实际／预算数目较低，是由于目标楼宇内须送达消防安全指示的单位数目减少。
- # 二零二五年的预算数目较低，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。
- κ 数目较高，是由于二零二四年接获的市民举报个案较多。
- φ 二零二四年／二零二五年的实际／预算数目／贷款金额较低，主要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 二零二四年的数目较低，是由于接获的申请较少。
- Θ 二零二四年的数目较低，是由于经审批的楼宇计划规模较小，以及接获的申请较少。

二零二五至二六年度需要特别留意的事项

- 8** 二零二五至二六年度内，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；
 - 继续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；
 - 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、民政事务总署、保安局及消防处合作，继续协助业主遵办消防安全指示，并加强执法行动；
 - 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；
 - 继续与发展局共同制订立法建议，以期加快楼宇检验和修葺、理顺处理僭建物的政策，以及提升建筑工程安全；
 - 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、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；

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；
- 继续开发电子系统，为强制规定以电子方式根据《建筑物条例》呈交申请作准备；
- 继续进行顾问研究，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；以及
- 分阶段落实长者友善楼宇设计的建议，并继续进行顾问研究，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。

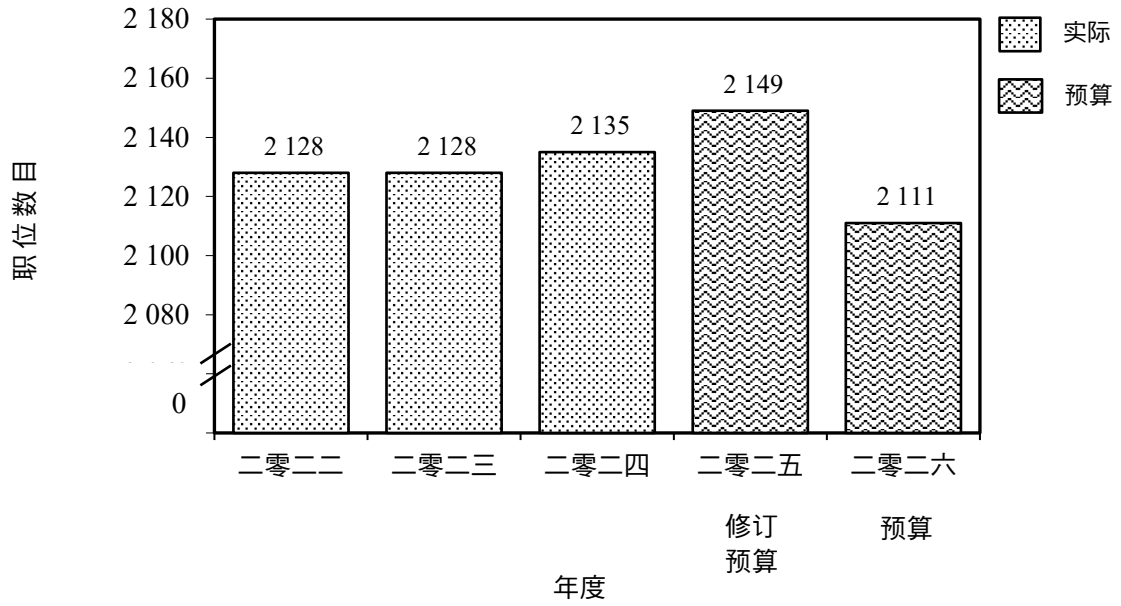
总目 82 – 屋宇署

	财政拨款分析			
	2023-24 (实际) (百万元)	2024-25 (原来预算) (百万元)	2024-25 (修订) (百万元)	2025-26 (预算) (百万元)
纲领				
楼宇及建筑工程	2,003.7	2,110.1	2,124.0 (+0.7%)	2,104.4 (-0.9%)
				(或较 2024-25 原来 预算减少 0.3%)

财政拨款及人手编制分析

二零二五至二六年度的拨款较二零二四至二五年度的修订预算减少 1,960 万元(0.9%)，主要由于顾问服务、合约维修工作、一般部门开支，以及净减少 38 个职位所需的拨款减少；部分减省的开支，因二零二四至二五年度填补职位空缺的全年开支及薪酬递增所需的拨款增加而抵销。

编制的变动
(截至三月三十一日止)



总目 82 – 屋宇署

分目 (编号)	2023-24 实际开支	2024-25 核准预算	2024-25 修订预算	2025-26 预算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
经营账目					
经常开支					
000	运作开支	1,961,554	2,074,208	2,096,287	2,076,449
227	支付土地注册处／公司注册处 营运基金的服务费	42,129	35,924	27,701	27,975
	经常开支总额	2,003,683	2,110,132	2,123,988	2,104,424
	经营账目总额	2,003,683	2,110,132	2,123,988	2,104,424
	开支总额	2,003,683	2,110,132	2,123,988	2,104,424

总目 82 – 屋宇署

按分目列出的开支详情

二零二五至二六年度屋宇署所需的薪金及开支预算为 2,104,424,000 元，较二零二四至二五年度的修订预算减少 19,564,000 元，而较二零二三至二四年度的实际开支增加 100,741,000 元。

经营账目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 2,076,449,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二零二五年三月三十一日止，屋宇署的人手编制有 2 149 个职位。预期在二零二五至二六年度会净减少 38 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零二五至二六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 1,306,793,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2023-24 (实际) (\$'000)	2024-25 (原来预算) (\$'000)	2024-25 (修订预算) (\$'000)	2025-26 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
— 薪金	1,536,901	1,602,380	1,624,926	1,657,961
— 津贴	9,505	8,561	11,981	8,913
— 工作相关津贴	148	109	217	118
与员工有关连的开支				
— 强制性公积金供款	3,901	3,673	3,436	2,903
— 公务员公积金供款	168,347	191,903	191,669	208,530
部门开支				
— 雇用服务及专业费用	95,160	105,389	97,875	74,446
— 合约维修工作	2,172	2,670	2,904	1,977
— 一般部门开支	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 支付土地注册处／公司注册处营运基金的服务费项下的拨款 27,975,000 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。