

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。

二零一五至一六年度預算	12.431 億元
二零一五至一六年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零一五年三月三十一日預算設有的 1 506 個非首長級職位，增至二零一六年三月三十一日的 1 658 個，增幅為 152 個。	7.521 億元

此外，預算於二零一五年三月三十一日及二零一六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(運輸及房屋局局長)。

詳情

	2013-14 (實際)	2014-15 (原來預算)	2014-15 (修訂)	2015-16 (預算)
財政撥款(百萬元)	1,106.3	1,175.9	1,159.7 (-1.4%)	1,243.1 (+7.2%)

(或較 2014-15 原來預算增加 5.7%)

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：減少違例建築物(包括招牌)造成的危險和滋擾；推廣妥善及適時維修和保養舊樓、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；改善樓宇消防安全建造措施；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 二零一四年，屋宇署繼續對違例建築物採取執法行動，並規定業主修葺破舊的樓宇。此外，屋宇署：

現存樓宇

- 繼續維持在接獲舉報 48 小時內派員視察正在建造的違例建築物；
- 繼續進行大規模行動，在 200 幢樓宇全面清拆天台、平台、天井／庭院、巷里的違例建築物；
- 繼續進行大規模行動，巡查在 308 幢目標樓宇(包括 270 幢住用／綜合用途樓宇和 38 幢工業樓宇)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，並實施招牌監管制度的違例招牌檢核計劃；
- 在逐條鄉村進行的巡查中完成勘察 5 210 幢新界豁免管制屋宇，辨識違例情況嚴重和對樓宇安全構成較高潛在風險的違例建築物(首輪取締目標)，以採取優先執法行動；
- 繼續處理所收到的 18 034 份根據新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃提交的申報表格，有關僭建物違例情況較輕和對樓宇安全構成較低潛在風險；
- 就沒有遵從違例建築物清拆令的個案，提出 2 532 宗檢控；
- 與香港房屋協會和市區重建局合作繼續推行樓宇更新大行動，包括代 156 幢參與樓宇更新大行動的 30 年或以上樓齡樓宇的業主進行修葺工程；
- 對 1 018 幢樓宇實施強制驗樓計劃和強制驗窗計劃；
- 以恆常形式運作與食物環境衛生署共同成立的聯合辦事處，以處理市民有關滲水問題的舉報；
- 展開顧問研究，檢視可查證樓宇滲水源頭的最新技術方法；
- 完成與消防處進行的聯合行動，巡查約 6 500 幢舊式住用及綜合用途樓宇的公用逃生途徑；以及

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，培養樓宇安全文化。

新建樓宇

- 對新建築工程進行了 10 023 次地盤視察，確保地盤毗鄰的建築物、結構、土地和公用設施的安全；
 - 與業界攜手展開就呈交圖則的質素訂立基準的工作，以助擬備圖則供屋宇署審批；
 - 就文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程，根據符合現行樓宇安全及衛生標準的建築設計指引，繼續提供有關遵從《建築物條例》的技術意見，以助這些建築圖則的審批程序暢順進行；
 - 完成顧問研究，並公布由二零一五年四月起實施的住宅樓宇能源效益設計和建造規定指引；以及
 - 繼續檢討各建築物規例、標準及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要。
- 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	2013 (實際)	2014 (實際)	2015 (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	99.6	99.3
新界新市鎮個案在 2 小時內處理.....	100	100	100
新界其他地區個案在 3 小時內處理.....	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	99.3	99.5
新界其他地區個案在 3 小時內處理.....	100	80	100
關於正在建造的違例建築物的舉報個案的非緊急服務			
在 48 小時內處理舉報(%).....	100	99.4	99.6
現存樓宇			
為樓宇更新大行動而選定進行修葺和保養的目標樓宇.....	—	204	156
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.....	650¶	1 576	1 018
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.....	650¶	3 943	1 018
為辨識違例情況嚴重和對樓宇安全具較高潛在風險的違例建築物以採取優先執法行動而選定進行勘察的新界豁免管制屋宇.....	5 000	8 927	5 210
為拆除搭建於樓宇天台、平台、天井／庭院、巷里的違例建築物而選定的目標樓宇.....	270ψ	600	200
為糾正與分間單位(包括在工業樓宇內作住用途者)相關的工程的違規之處而選定的目標樓宇.....	330Φ	300	308

總目 82 – 屋宇署

	目標	2013 (實際)	2014 (實際)	2015 (計劃)
為改善消防安全措施而巡查的訂明商業處所 Ω.....	50	150	67	50
為改善消防安全措施而巡查的指明商業建築物 Ω.....	20	40	22	20
為改善消防安全措施而巡查的綜合用途建築物 Ω.....	400	1 150	400	400
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(%).....	100	99.0	99.8	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	97.7	99.7	98.0
新建樓宇				
審批建築圖則				
在 60 日內審批新呈交的圖則(%).....	100	98.9	89.9	90.0
在 30 日內審批再次呈交的圖則(%).....	100	99.5	94.1	90.0
在 28 日內審批展開工程同意書申請(%).....	100	99.5	93.9	90.0
在 14 日內審批佔用許可證申請(%).....	100	100	100	100
審批圍板准許證申請[□]				
在 60 日內審批首次申請個案(%).....	—	100	88.1	—
在 30 日內審批重新申請、快速審批或續期個案(%).....	—	95.7	94.4	—
μ 樓宇更新大行動已達最後階段，所有餘下的目標樓宇已在 2014 年處理。				
¶ 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃在二零一五年計劃涵蓋的樓宇數目調整為 650 幢，以重新調配資源，就二零一三年及二零一四年選出的樓宇送達檢驗通知，以及就不遵從通知的個案採取執法行動。強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的長遠目標正在檢討當中。				
ψ 有關行動的目標降至 270 幢，是由於資源會重新調配，以處理未遵從清拆令的積壓個案。				
Φ 目標包括 60 幢工業樓宇及 270 幢住用或綜合用途樓宇。				
Ω 為回應審計署的建議，屋宇署和消防處一同檢討根據《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)及《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)進行的實施計劃。考慮到現有人手資源的承擔能力，訂明商業處所、指明商業建築物及綜合用途建築物的每年巡查目標已作調整。資源將會重新調配，供進行就處所及建築物發出和執行指示的工作。				
□ 由二零一五年起刪除，因為這並非審批新建樓宇計劃的主要服務表現目標。				
指標				
		2013 (實際)	2014 (實際)	2015 (預算)
24 小時緊急服務				
經處理的緊急事故報告.....		1 048	911	1 000
關於正在建造的違例建築物舉報個案的非緊急服務				
經處理的舉報個案.....		4 381	3 872 ⁹	3 300

總目 82 – 屋宇署

	2013 (實際)	2014 (實際)	2015 (預算)
現存樓宇			
違例建築物			
經處理的市民舉報個案	44 512	41 146	43 000
發出的警告通知	276	332	300
發出的清拆令	12 005	11 816	17 000§
就沒有遵從清拆令提出的檢控	2 513	2 532	3 000
拆除的違例構築物及糾正的違規之處	14 972	22 866Δ	27 000Δ
失修樓宇			
經處理的市民舉報個案	13 671	13 430	14 000
發出的修葺令／勘測令	682	540‡	550
已修葺的樓宇	600	849	700
強制驗樓			
發出通知的數目	14 359	17 537	12 000@
已履行／撤銷通知的數目	—	984	4 100@
強制驗窗			
發出通知的數目	119 178	105 943	120 000@
已履行／撤銷通知的數目	1 717	57 964	70 000@
新界豁免管制屋宇			
就新界豁免管制屋宇的違例建築物發出的 清拆令	328	454ψ	350
分間單位			
已巡查的分間單位數目	1 212	2 218α	1 800α
分間工程違規之處經糾正的分間單位數目	217	295	260
危險斜坡			
發出的修葺令	112	102	60β
已修葺的危險斜坡	72	60	80
訂明商業處所			
發出的消防安全指示	186	128	130
已履行／撤銷的消防安全指示	105	110	110
指明商業建築物			
發出的改善消防安全指示	336	323	240 ε
已履行／撤銷的改善消防安全指示	691	802δ	700δ
綜合用途建築物			
發出的消防安全指示	5 551	5 988	5 100
已履行／撤銷的消防安全指示	1 736	1 760	1 700
經處理的牌照／註冊申請(食肆、公眾娛樂場所、 補習學校等)	12 449	12 396	12 000
小型工程監管制度			
收到的小型工程呈交資料	87 938	106 829	110 000
經挑選進行審查的小型工程呈交資料	5 367	6 638	6 500
經檢核的家居小型工程項目◇	18	8	—
招牌監管制度			
發出的違例招牌清拆令	250	349	600#
已拆除／經檢核的違例招牌	146	791λ	800
已拆除／修葺的危險／棄置招牌	1 144	1 301	1 400
經處理的違例、危險或棄置招牌市民舉報個案	—	1 451	1 400

總目 82 – 屋宇署

	2013 (實際)	2014 (實際)	2015 (預算)
改善樓宇安全綜合貸款計劃			
經處理的貸款申請	2 697	1 827η	2 800η
獲批准的貸款申請	2 068	1 516η	2 300η
已承擔的貸款總額(百萬元).....	141.0	117.6η	150.0η
新建樓宇			
獲批准的新建樓宇計劃	184	237	260υ
接獲及經審批的圖則	17 404	17 334	19 000υ
獲批准計劃的新建樓宇的總樓面面積 (以 1 000 平方米計)	2 049	4 406	4 800υ
所進行的地盤視察	5 206	10 023ω	10 000ω
經視察的地盤	1 258	1 201	1 200
簽發或續發的圍板准許證 Δ.....	914	867	—
簽發的佔用許可證	140	200	220υ
ο 二零一四年的數目減少，是由於接獲市民舉報的個案數目下降。			
§ 清拆令數目預期會增加，因為預期在執法行動中會辨識大量違例建築物。			
Δ 數目增加，是由於重新調配資源，處理未遵從清拆令的積壓個案。			
‡ 二零一四年的數目減少，是由於有更多樓宇被選定發出強制檢驗通知而無須發出修葺令／勘测令。			
@ 二零一五年的預算已顧及工作優次的調整。資源將會重新調配，就不遵從通知的個案，加強執法行動。			
ψ 二零一四年的數目增加，是由於在二零一三年勘察的新界豁免管制屋宇為數眾多。			
α 數目增加，是由於由二零一四年起，除了在大規模行動中進行的巡查外，就個別分間單位的舉報進行的巡查亦計算在內。			
β 修葺令數目預期會減少，因為根據長遠防治山泥傾瀉計劃的風險為基礎排序系統所選定的斜坡數目會減少，而資源將會重新調配，以處理未遵從修葺令的積壓個案。			
ε 由於仍未獲發指示而屬共有業權的指明商業建築物所餘數目減少，未來數年發出的指示數目將相應減少。			
δ 在已發出的指示中，涉及相對簡單要求的指示許多已逐步履行／撤銷，但困難的個案則不斷累積，尤其是涉及樓宇公用部分改善工程的個案。			
◇ 近期的經驗顯示，業主通常寧願把現有的違例家居小型工程項目(即空調機支承架、晾衣架及簷篷)，更換為根據小型工程監管制度妥為建造的新造項目，而不是根據檢核計劃保留現有項目。為使小型工程監管制度的一組指標更精簡，這個相對不重要的指標會由二零一五年起刪除。			
# 二零一五年的數目預期會增加，因為會加強對違例招牌採取的執法行動。			
λ 二零一四年的數目增加，是由於加強了執法行動。			
η 二零一四年的貸款申請數目下降，是由於樓宇更新大行動終結。當強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的影響在二零一五年呈現時，申請數目預期會增加。			
υ 二零一五年的預算增加，是由於私人發展項目的土地供應增加。			
ω 數目增加，是由於地盤視察的計算範圍擴大至包括地盤審查、例行視察，以及為處理市民有關地盤安全及建築工程質素的舉報而進行的視察。			
Λ 由二零一五年起刪除，因為這並非審批新建樓宇計劃的主要服務表現指標。			

二零一五至一六年度需要特別留意的事項

- 8** 二零一五至一六年度內，屋宇署會在各個工作範疇推行新措施，尤其會：
- 繼續實施在二零一一年四月推出的違例建築物修訂執法政策，以及處理市民有關違例建築物的舉報；
 - 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、巷里的違例建築物；
 - 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，清拆大型違例招牌和在目標樓宇或目標街道上未通過檢核的招牌；
 - 繼續進行大規模行動，清拆新界豁免管制屋宇中，違例情況嚴重和對樓宇安全構成較高潛在風險的違例建築物，以及執行適用於其他違例建築物的申報計劃；

- 繼續與香港房屋協會及市區重建局合作，為有需要的業主提供技術和財政支援，從而加快舊樓的修復工程，並完成樓宇更新大行動的推行工作；
- 繼續同步實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，有 650 幢樓齡達 30 年或以上的樓宇須於二零一五年進行強制檢驗，並在有需要時進行樓宇及窗戶修葺；
- 繼續進行顧問研究，檢視可查證樓宇滲水源頭的最新技術方法；
- 繼續進行宣傳及公眾教育活動，向樓宇業主、佔用人、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，以及培養樓宇安全文化；
- 檢討《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)，擬訂新增和經修訂的小型工程項目，以及增訂訂明建築工程項目，以方便樓宇業主進行新的小型工程及／或保養現有的小規模小型工程；
- 繼續與業界攜手，就呈交圖則的質素訂立基準，以助業界擬備圖則，供屋宇署盡快審批；
- 繼續協助發展局擬備建築物規例的修訂建議，以期訂立以效能表現為本的標準，並使樓宇建造及排水的技術規定更切合時代需要；
- 繼續就文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程的建築圖則提供技術意見，以助審批程序暢順進行，以及繼續處理有關的建築圖則申請；
- 實施住宅樓宇能源效益設計和建造規定；
- 繼續檢討各建築物規例、標準及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要；
- 展開顧問研究，以制訂《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；以及
- 為推行私人建築發展項目用料的產品認證制度，諮詢持份者。

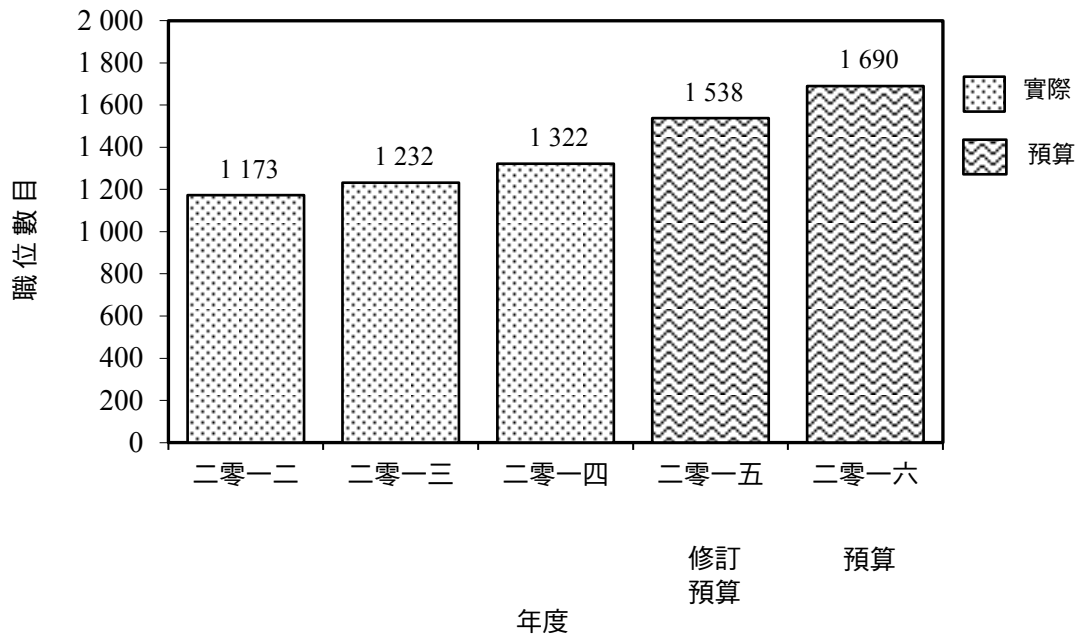
總目 82 – 屋宇署

	財政撥款分析			
	2013-14 (實際) (百萬元)	2014-15 (原來預算) (百萬元)	2014-15 (修訂) (百萬元)	2015-16 (預算) (百萬元)
綱領				
樓宇及建築工程.....	1,106.3	1,175.9	1,159.7 (-1.4%)	1,243.1 (+7.2%)
				(或較 2014-15 原來 預算增加 5.7%)

財政撥款及人手編制分析

二零一五至一六年度撥款較二零一四至一五年度修訂預算增加 8,340 萬元(7.2%)，主要由於增加撥款，用以加強與樓宇安全有關的執法行動，包括針對違例建築物的執法行動、有關分間單位的大規模行動，以及填補職位空缺。二零一五至一六年度會淨增加 152 個職位，包括把現有的非公務員合約職位轉為公務員職位，以便繼續實施加強樓宇安全的措施。

編制的變動
(截至三月三十一日止)



總目 82 – 屋宇署

分目 (編號)	2013-14 實際開支	2014-15 核准預算	2014-15 修訂預算	2015-16 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經營帳目				
經常開支				
000	1,016,305	1,141,427	1,125,178	1,207,697
227	89,998	34,174	34,174	35,406
	1,106,303	1,175,601	1,159,352	1,243,103
	1,106,303	1,175,601	1,159,352	1,243,103
非經營帳目				
機器、設備及工程				
	—	300	300	—
	—	300	300	—
	—	300	300	—
	1,106,303	1,175,901	1,159,652	1,243,103

總目 82 – 屋宇署

按分目列出的開支詳情

二零一五至一六年度屋宇署所需的薪金及開支預算為 1,243,103,000 元，較二零一四至一五年度的修訂預算增加 83,451,000 元，而較二零一三至一四年度的實際開支增加 136,800,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,207,697,000 元，用以支付屋宇署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零一五年三月三十一日止，屋宇署的人手編制有 1 538 個職位，其中包括 1 個編外職位。預期二零一五至一六年度會淨增加 152 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零一五至一六年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位的按薪級中點估計的年薪值不能超過 752,097,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2013-14 (實際) (\$'000)	2014-15 (原來預算) (\$'000)	2014-15 (修訂預算) (\$'000)	2015-16 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	684,562	793,944	804,065	875,663
— 津貼	6,260	10,391	8,515	9,008
— 工作相關津貼	34	48	50	51
與員工有關連的開支				
— 強制性公積金供款	2,633	5,941	4,733	6,660
— 公務員公積金供款	20,417	26,602	26,384	40,839
部門開支				
— 僱用服務及專業費用	81,604	105,856	87,843	103,324
— 合約維修工作	2,098	2,159	2,145	2,192
— 一般部門開支	218,697	196,486	191,443	169,960
	<u>1,016,305</u>	<u>1,141,427</u>	<u>1,125,178</u>	<u>1,207,697</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 35,406,000 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。