

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2024 年 5 月 8 日

總目 82－屋宇署

分目 000 運作開支

請各委員向財務委員會建議，在屋宇署開設下述雙專業常額職位，由 2024 年 7 月 15 日或財務委員會批准當日起生效，以較後的日期為準－

1 個總屋宇測量師／總結構工程師職位
(首長級薪級第 1 點)(159,150 元至 174,200 元)

問題

屋宇署樓宇(1)部 1 個職級為總屋宇測量師／總結構工程師的有時限雙專業編外職位¹(首長級薪級第 1 點)，職銜為總主任／村屋，將會在 2024 年 7 月 15 日到期撤銷。該職位的人員現時負責監督新界豁免管制屋宇(下稱「新界村屋」)的執法策略。屋宇署需繼續提供首長級人員支援，以(i)領導和監督新界村屋僭建物的執法行動和政策檢討；以及(ii)支援新界區內非新界村屋的樓宇管制及執法工作，從而應付包括因北部都會區內私人樓宇落成而日益增加的工作量。

¹ 公務員編制包括常額編制的職位及屬「常額以外」編制的職位(即有時限職位)。有時限的首長級職位稱為「首長級編外職位」，意思是指「常額以外」編制的有時限首長級職位，而並非指有關職位沒有計算在編制內。

建議

2. 我們建議把屋宇署樓宇(1)部 1 個職級為總屋宇測量師／總結構工程師的有時限雙專業職位(首長級薪級第 1 點)轉為常額職位，由 2024 年 7 月 15 日或財務委員會(下稱「財委會」)批准當日起生效，以較後的日期為準。

理由

背景

自 2012 年成立的村屋組

3. 為了向屋宇署提供所需的首長級人員支援，以監督對新界村屋的執法策略，財委會在 2012 年 4 月批准開設 1 個有時限的總屋宇測量師／總結構工程師職位，職銜為總主任／村屋，為期 10 年，直至 2022 年 3 月，以領導專責的村屋組。2022 年 7 月，儘管有委員認同有開設常額職位的需要，以持續對新界村屋進行執法工作，但為了讓政府有時間因應所得經驗、新界村屋僭建物數目的估算及申訴專員公署主動調查報告中所提的建議，檢討執法策略及考慮未來路向，財委會再次批准開設有時限的總屋宇測量師／總結構工程師職位，為期 2 年，直至 2024 年 7 月 14 日。

4. 過去 2 年，擔任總主任／村屋職位的人員根據現行策略，透過多項措施，帶領村屋組對新界村屋僭建物加強執法，包括首要取締對公眾安全構成即時危險的僭建物²；透過逐條鄉村的大規模行動處理未有構成即時危險但違例情況嚴重並對公眾安全構成較高風險的僭建物(歸類為「首輪取締目標」³)；平均每年處理 6 000 多宗市民舉報；發出清拆令及加強對未有遵從清拆令者的檢控；監督申報計劃的實施情況(詳情見下文第 12 段)等。由附件 1 所載村屋組的工作進度概要可見，各方面的工作量在過去數年均大幅增加。

附件 1

² 於外牆上違例開設通往簷篷的門口，並於簷篷上違例豎設金屬欄杆；或於其他違例構築物上建構違例構築物。請參閱附件 2 的例子。

附件 2

³ 「首輪取締目標」主要包括樓高 4 層或以上的新界村屋、覆蓋天台面積超過一半的圍封式天台構築物及在違例建造的天台僭建物上再加建招牌等。請參閱附件 2 的例子。

5. 除上述的加強措施外，屋宇署在發展局的支持下，已檢討執法策略。發展局／屋宇署基於檢討結果，認為有必要將該有時限的總屋宇測量師／總結構工程師職位轉為常額職位。除發揮領導及策略規劃作用，以持續對新界村屋僭建物進行執法工作外，擬議的常額職位人員亦需應付樓宇管制方面的工作量，包括因北部都會區迅速發展，新界區內非新界村屋的僭建物數量日益增加而產生的工作量。

監督並維持新界村屋僭建物的執法工作

現行執法策略

6. 針對新界村屋僭建物的現行執法策略於 2012 年 4 月起實施，建基於保障建築物及公眾安全、依法辦事、分類規管及按序處理四項原則。屋宇署會根據該策略 –

- (a) 即時採取執法行動：適用於(i)對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物(請參閱註 2)，以保障結構安全；以及(ii)正在施工或於 2011 年 6 月 28 日或之後建成的僭建物，以遏止新建僭建物；以及
- (b) 按序採取執法行動：適用於(i)「首輪取締目標」(即違例情況嚴重並對公眾安全構成較高風險的僭建物，請參閱註 3)，分階段在大規模行動中逐條鄉村執法；以及(ii)沒有在申報計劃中申報的僭建物。

7. 為遏止新建僭建物，屋宇署於 2012 年 4 月推出申報計劃，以便掌握當時情況(詳情見下文第 12 段)。此外，安全風險相對較低的指定小型環保及適意設施(例如輕質簷篷、金屬晾衣架、大門鐵閘等)可於新界村屋豎設或存在，無須經由地政總署或屋宇署批准⁴。

⁴ 我們會適時檢討指定小型環保及適意設施的項目清單，最近一次在 2023 年 12 月擴展至共 28 個項目。請參閱附件 2 的小型環保及適意設施的例子。

新界村屋僭建物數目的估算

8. 根據桌面統計及核對現有巡查的記錄⁵，屋宇署估計截至 2023 年 9 月，全港約有 99 000 幢新界村屋。參考過往執法行動及抽樣巡查的統計資料，在撇除 56 200 幢在 2012 年至 2023 年間完成巡視並已就發現的僭建物採取執法行動的新界村屋後，屋宇署估計(i)在餘下約 42 800 幢新界村屋中，約有 2 900 個「首輪取締目標」；以及(ii)有 166 700 個並非「首輪取締目標」而沒有在申報計劃中申報的僭建物(即「非首輪取締目標」僭建物)尚未處理。

9. 經檢視歷年來的運作經驗、新界村屋僭建物數目的估算，以及申訴專員公署主動調查報告中所提的建議⁶後，發展局／屋宇署認為現行執法策略的主要方向大致上仍然有效，但須在以下範疇作出改善或採取進一步行動，包括(i)加快勘察 42 800 幢新界村屋；(ii)就 166 700 個「非首輪取締目標」僭建物制定最有效和務實的處理方法；(iii)加強對未有遵從清拆令者的檢控工作；以及(iv)加強對執法績效的問責。詳情載於下文各段。

加快勘察 42 800 幢新界村屋

10. 我們預期擬議的總屋宇測量師／總結構工程師職位的人員將領導其團隊，透過以下措施加快對估算的 2 900 個「首輪取締目標」採取執法行動－

⁵ 該估計數字是根據現有政府記錄桌面點算新界村屋所得，例如地政總署的地理空間信息樞紐、屋宇署的「百樓圖網」系統及《鄉郊代表選舉條例》(第 576 章)附表 1 至附表 3 所載地區的測量圖、地段索引圖、分區計劃大綱圖和鄉村範圍地圖等。第 576 章所涵蓋的 642 條認可鄉村和 121 條非認可鄉村的新界村屋，以及並非位於鄉村內的新界村屋(例如遠離其他屋宇或屋苑類的新界村屋)均點算在內。

⁶ 申訴專員公署報告的主要建議包括：估算僭建物的數量和類型；檢視執法策略；檢視處理正在施工的僭建物的內部指引及簡化執法程序；改善對顧問表現的監察；就未獲遵辦的命令設立監察機制；監察清拆令在土地註冊處的登記；向法庭反映個案的嚴重性；大力宣傳嚴重的定罪個案；制定績效指標；以及加強與地政總署的協調。

- (a) 使用新技術(例如航拍機及攝影測量學技術⁷)勘察僭建物，簡化大規模行動的行動和勘察程序，以及透過電子平台加強監察顧問公司的工作進度。每年勘察的新界村屋的目標數目，預期將由每年平均 4 787 幢(由 2012 年至 2023 年)增至 2024 年的 6 500 幢(增幅為 36%)；
- (b) 就「首輪取締目標」及「非首輪取締目標」的僭建物分別展開大規模行動。過往經驗顯示，把針對「首輪取締目標」和「非首輪取締目標」僭建物的行動合併，效率可能較低，因為屋宇署人員和顧問公司需要處理不同性質的僭建物。如分開進行大規模行動，屋宇署人員和顧問公司便可專注於同一類型的行動，兩個行動的效率均得以提高；以及
- (c) 加強與地政總署的協調，以處理特殊個案；以及簡化向該署索取土地狀況資料的程序，從而加快發出清拆令。

11. 實施上述措施後，我們預計完成餘下 42 800 幢新界村屋「首輪取締目標」的逐條鄉村大規模行動的時間可縮短 3 年，由原定的 10 年減至 7 年，即在 2030 年或之前完成。與市區的情況一樣，屋宇署在 2030 年後仍需定期進行大規模行動，以維持阻嚇作用，並遏止新界村屋的新建僭建物不斷增長。值得一提的是，處理新界村屋僭建物是非常繁複的工作，需要有足夠資歷和經驗的人員從高層次督導和監督。該名人員亦需時常與業主及持份者(包括鄉議局、各鄉事委員會及各村代表)密切聯繫。屋宇署另會按需要與業主委任的顧問公司／承建商聯絡，進行聯合視察，就其清拆／糾正方案提供意見，以及安排駐署社工支援服務隊，為業主提供全面支援。

就 166 700 個「非首輪取締目標」的僭建物制定最有效和務實的處理方法

12. 申報計劃於 2012 年 4 月推出並於 2012 年 12 月結束。根據該項計劃的規定，業主須向屋宇署申報於 2011 年 6 月 28 日前建成的「非首輪取締目標」僭建物(下稱「已申報僭建物」)。為保障新界村屋的結構安全，業主須每 5 年委任合資格人士進行安全檢驗及提交安全證明報告。截至 2023 年 9 月，「已申報僭建物」有 21 400 個。另一方面，對

⁷ 配合攝影測量學技術使用先進航拍機勘察，能迅速地拍攝僭建物，並在處理數碼數據後從相片記錄建立三維模型。

於 2011 年 6 月 28 日或之後搭建的僭建物，或在 2011 年 6 月 28 日之前已存在但沒有根據上述申報計劃申報的僭建物(即「非首輪取締目標」僭建物)，屋宇署會對其採取執法行動。由於「非首輪取締目標」僭建物相信多達 166 700 個，並考慮到現有的運作模式和人手，擬議的總屋宇測量師／總結構工程師職位的人員會進行深入檢討，並因應如何有效處理這些僭建物，制定最有效和務實的策略，以保障樓宇及公眾安全，同時避免令資源過度緊張。檢視的內容或會包括研究更廣泛使用新科技以加快效率及改善執法，並擴大註冊專業人士自行核證的範圍，以涵蓋更多非法定職責，從而讓屋宇署能更好調配人力資源，以優先處理不能外判的工作。為配合風險為本的方針，我們將考慮集中對「非首輪取締目標」類別下風險較高的僭建物執法，例如天台上的構築物、設於相連地面一層的擴建物或圍封式露台。同時，我們會考慮進一步擴大指定小型環保及適意設施的項目清單(見上文第 7 段)，以便納入更多有利於改善日常生活而風險較低的設施。

加強對未有遵從清拆令者的檢控

13. 擬議的總屋宇測量師／總結構工程師職位的人員會帶領團隊簡化檢控程序，包括簡化工作流程；在命令有效期屆滿後，如沒有收到業主遵從命令的通知，便會及時向他們發出警告信；以及優先對新建僭建物、違規程度嚴重和屢犯者提出檢控。他／她亦會加強宣傳安排，更廣泛宣傳法庭對較嚴重定罪個案的判決，包括監禁。至於基本政策上的改變，正如《2023 年施政報告》承諾，我們正檢討《建築物條例》(第 123 章)，並會考慮加重刑罰、簡化檢控程序和降低檢控門檻等。我們已公開承諾在 2024 年年底或之前提出改善條例的建議。

加強對執法績效的問責

14. 擬議的總屋宇測量師／總結構工程師職位的人員及其團隊會按以下由 2024 年起提高的績效指標，針對新界村屋的執法表現，接受問責 —

績效指標 (每年)	每年平均 數字 (由 2012 年 至 2023 年的 實際數字)	由 2024 年起 的建議 目標／指標	調整幅度
(a) 為辨識「首輪取締目標」而在大規模行動下勘察的新界村屋數目	4 787	6 500	+36%
(b) 處理市民舉報新界村屋僭建物及失修／危險樓宇的個案數目	4 845	6 200	+28%
(c) 就新界村屋僭建物發出的清拆令數目	705	1 300*	+84%
(d) 就新界村屋提出的檢控次數	156	300	+92%

* 數字包括每年接獲及處理約 120 宗上訴個案(估計上訴個案佔發出的清拆令數目的 9%)。

支援針對新界區內非新界村屋的樓宇管制及執法工作

15. 除新界村屋外，我們預期，當新界村屋「首輪取締目標」現時的大規模行動在 2030 年結束後，擬議的總屋宇測量師／總結構工程師職位的人員領導的團隊亦須負責新界新發展區的執法及樓宇管制工作。現時，北部都會區發展範圍內的總人口約 98 萬，住宅單位約有 40 萬個。北部都會區的新發展土地可另外提供 50 萬個新住宅單位。北部都會區將在未來 5 至 10 年漸見雛形，並在 20 年內大致完成發展。屋宇署現時負責新界樓宇管制及安全工作的組別，已全力忙於處理新界現存非新界村屋的僭建物及老化樓宇的修葺和維修事宜，工作極為繁重。社會上也有強烈訴求，要求對豪華屋苑發展項目採取更嚴厲的執法行動。隨着北部都會區的更多新發展項目落成，有關樓宇安全事宜的工作將會

顯著增加。在 2030 年完成新界村屋「首輪取締目標」的大規模行動後，擬議的總屋宇測量師／總結構工程師職位的人員及其團隊可分擔北部都會區私人樓宇落成後預計產生的工作量，包括保障樓宇安全、打擊新建僭建物、處理市民舉報及緊急事故、制定策略及進行公眾教育和宣傳活動，以推廣及早為樓宇進行定期保養和維修的文化。

有需要將 1 個總屋宇測量師／總結構工程師的有時限職位轉為常額職位

16. 正如上文所述，我們需要 1 個總屋宇測量師／總結構工程師常額職位的人員持續發揮領導作用，以創新思維和具前瞻性的規劃方式處理僭建物、遏止新建僭建物、檢討對新界村屋僭建物的執法政策，以及支援北部都會區非新界村屋的樓宇管制和執法工作。此外，由 1 個總屋宇測量師／總結構工程師常額職位的人員領導其屬下團隊，可彰顯政府的決心，以打擊僭建物、保障樓宇及公眾安全為長遠目標。擬議的總屋宇測量師／總結構工程師常額職位的人員亦會繼續留意最新科技的應用情況，並探討這些科技是否適用於運作、「精明」員工管理和適應性應用，以提高整體的準確性和效率。屋宇署的組織圖及擬議的總屋宇測量師／總結構工程師常額職位的職責說明，分別載於附件 3 和附件 4。

17. 屋宇署現時有 6 個組別，超過 400 名人員(樓宇(1)部及樓宇(2)部轄下的 A 至 F 組，見附件 3)，負責處理市區的僭建物及其他樓宇安全事宜。就個案的工作量及複雜程度而言，考慮到新界村屋位置分散，而且並非由多層樓宇常見的業主立案法團／管理公司整體管理，因此新界村屋僭建物的執法工作，挑戰性不比市區的低。我們認為有必要由 1 名總屋宇測量師／總結構工程師常額職位的人員領導 38 人的村屋組(將改稱為 G 組，見附件 3)，與市區的安排看齊。事實上，正如上文所述，發展事務委員會及人事編制小組委員會於 2022 年最近一次討論重新開設有時限總屋宇測量師／總結構工程師職位的建議時，有委員表示政府需要長期付出堅定不懈的努力，對新界村屋僭建物採取執法行動，並認為就此而開設 1 個首長級常額職位，更切合實際需要。

非首長級人員的支援

附件5 18. 擬議的總屋宇測量師／總結構工程師常額職位(首長級薪級第 1 點)的人員將繼續由現有 38 名有時限(至 2027 年 3 月 31 日)的非首長級公務員職位人員提供支援(見附件 5)，當中包括 36 名專業及技術職系人員和 2 名一般職系人員。我們會在上述職位到期撤銷前，檢視所需的人手，讓有關工作得以持續進行。

曾考慮的其他方案

附件6 19. 我們已審慎考慮，屋宇署其他總屋宇測量師或總結構工程師能否兼顧新界村屋僭建物數目經估算後帶來的工作量，以及北部都會區私人樓宇落成後產生的額外樓宇管制及執法工作，惟屋宇署所有總屋宇測量師及總結構工程師職級(首長級薪級第 1 點)的現職首長級人員正全力履行其職務，要在不影響本身工作的成效或服務質素的前提下兼顧額外工作，在運作上並不可行。屋宇署的現職總屋宇測量師及總結構工程師的職責安排載於附件 6，相關情況概述如下－

- (a) 負責督導 2 個樓宇部轄下不同組別的 7 名總屋宇測量師／總結構工程師正忙於為私人樓宇和斜坡提供持續的樓宇和斜坡安全服務，當中包括處理投訴，並就僭建物、失修樓宇、欠妥／不衛生的渠管及危險斜坡採取執法行動。該等總屋宇測量師／總結構工程師需督導的支援人員眾多，合共 686 名；
- (b) 強制驗樓部的 3 名總屋宇測量師／總結構工程師負責督導轄下人員推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，並監察在目標樓宇進行的消防安全改善工程。該 3 名總屋宇測量師／總結構工程師需督導多達 379 名人員；以及
- (c) 機構事務部和 2 個拓展部的 13 名總屋宇測量師／總結構工程師亦正全力應付現有工作，當中包括處理與立法、啟動檢控程序(例如發出傳票)、上訴、訴訟和紀律處分有關的事宜；審批私人樓宇計劃、監察私人建築地盤、小型工程和招牌監管工作；就員工培訓及發展作出安排，以及回應公眾投訴和查詢等。當中，為加快房屋發展，拓展部的總屋宇測量師及總結構工程師正全力處理和促進審批新發展項目的法定申請。上述

分部的現職人員並無餘力兼顧擬議總屋宇測量師／總結構工程師職位人員的額外工作量。

對財政的影響

20. 按薪級中點估計，擬議開設的總屋宇測量師／總結構工程師常額職位(首長級薪級第 1 點)需要的額外年薪開支為 2,028,000 元，而所需的額外每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)，則約為 2,813,000 元。

21. 屋宇署已於 2024-25 年度預算預留足夠撥款，支付這項建議所需的開支，並會在其後有關年度的預算中反映所需資源。

公眾諮詢

22. 我們在 2024 年 3 月 26 日舉行的立法會發展事務委員會會議上，就上述人員編制建議諮詢該委員會的意見。委員普遍認同有長期需要，由 1 名首長級人員監督新界村屋的執法行動，同時亦支持把上述建議提交人事編制小組委員會審議。就部份委員問及是否有需要開設 1 個常額職位及檢視針對該 166 700 個新界村屋「非首輪取締目標」僭建物執法策略，我們已分別於第 12、16 及 17 段作出回應。

背景

23. 財委會於 2012 年 4 月 20 日批准開設 1 個有時限雙專業的總屋宇測量師／總結構工程師職位，直至 2022 年 3 月 31 日，為屋宇署提供必要的首長級人員支援，以監督對新界村屋的執法策略。財委會於 2022 年 7 月 15 日再次批准開設這個有時限雙專業的總屋宇測量師／總結構工程師職位，為期 2 年，直至 2024 年 7 月 14 日，以繼續監督對新界村屋僭建物的經加強策略及其他相關職責的實施情況。

編制上的變動

24. 過去 3 年，屋宇署的公務員職位在編制上的變動如下－

編制 (註)	職位數目			
	目前情況 (2024 年 4 月 1 日)	2023 年 4 月 1 日 的情況	2022 年 4 月 1 日 的情況	2021 年 4 月 1 日 的情況
A	31+(1) [#]	31+(1)	31	31+(1)
B	744	736	736	736
C	1 359	1 360	1 360	1 360
總計	2 134+(1)	2 127+(1)	2 127	2 127+(1)

註：

- A - 相等於首長級或相同薪級的職級
- B - 頂薪點在總薪級第 33 點以上或相同薪點的非首長級職級
- C - 頂薪點在總薪級第 33 點或以下或相同薪點的非首長級職級
- () - 財委會批准開設的首長級有時限職位數目
- # - 截至 2024 年 4 月 1 日，屋宇署並無懸空的首長級職位

公務員事務局的意見

25. 公務員事務局支持把上述有限時職位轉為常額職位的建議。該局考慮到出任擬議職位的人員須承擔的職責和掌管的職務範圍後，認為擬議職位的職系和職級均屬恰當。

26. 由於目前的有限時職位已計算在編制內，將其轉為常額職位不會額外增加整體公務員的編制。

首長級薪俸及服務條件常務委員會的意見

27. 首長級薪俸及服務條件常務委員會表示，有關職位的建議職級是恰當的。

發展局

2024 年 4 月

新界豁免管制屋宇(下稱「新界村屋」)執法工作的概要

針對僭建物的執法行動

大規模行動

截至 2023 年 12 月，屋宇署已主動勘察 333 條鄉村¹內超過 56 200 幢新界村屋，並發出約 3 400 張清拆令²。其中約 480 張(14%)針對樓高 4 層或以上的村屋³，1 890 張(56%)針對違例天台構築物，1 020 張(30%)則針對其他類型的僭建物。如下文表 1 所示，屋宇署自 2012 年起已逐步加強執法力度近 1 倍。

表 1：大規模行動下發出的清拆令

	2013年至2015年	2021年至2023年
平均每年發出的清拆令數目	203張	395張 (增幅為95%)

僭建物的舉報

2. 自 2012 年 4 月以來，屋宇署接獲和處理約 55 000 宗市民就新界村屋僭建物的舉報(平均每年數目見表 2)。屋宇署因應接獲的舉報，向明顯構成威脅或迫切危險的僭建物，以及新建或正在施工的僭建物發出約 4 900 張清拆令。從表 3 可見屋宇署持續打擊該等僭建物的工作。

¹ 包括 332 條認可鄉村及 1 條非認可鄉村。根據地政總署的記錄，現時共有 642 條認可鄉村。

² 大規模行動會對「首輪取締目標」及沒有在申報計劃下申報的「非首輪取締目標」僭建物採取執法行動。發出清拆令數目包括上述 2 類僭建物。

³ 其中 198 張命令針對樓高 5 層或 6 層的村屋，286 張命令針對樓高 4 層的村屋。

表 2：接獲和經處理的市民舉報

	2013年至2015年	2021年至2023年
平均每年接獲的市民舉報數目	2 829宗	6 468宗 (增幅為129%)

表 3：因應處理市民舉報而發出的清拆令

	2013年至2015年	2021年至2023年
平均每年發出的清拆令數目	196張	865張 (增幅為341%)

3. 自 2013 年以來接獲的 55 000 宗市民舉報中，約 5 900 宗與「正在施工的僭建物」有關。需要留意的是，雖然歷年來市民舉報僭建物的數目有顯著增長(2013 年至 2015 年接獲 2 829 宗對比 2021 年至 2023 年接獲 6 468 宗)，但「正在施工的僭建物」舉報數目與整體的僭建物舉報數目相比則有所下跌(2013 年至 2015 年接獲 618 宗或 22%對比 2021 年至 2023 年接獲 334 宗或 5%)。

檢控未有遵從命令的業主

4. 截至 2023 年 12 月，屋宇署就未獲遵從的清拆令提出約 **1 800 次** 檢控，當中 1 274 宗個案已被法庭定罪。由於多年來加強檢控，檢控次數上升超過 1 倍(見表 4)。

表 4：對未有遵從清拆令的業主提出檢控的次數

	2013年至2015年	2021年至2023年
平均每年檢控的次數	85	214 (增幅為152%)

清拆僭建物

5. 截至 2023 年 12 月，在所發出合共 8 300 張清拆令中，約 5 300 張 (64%) 已獲履行或撤銷，涉及的僭建物已經拆除。在餘下 3 000 張未獲遵從的清拆令中，有些期限尚未屆滿，有些正由業主進行或安排清拆工程，以遵從命令的要求。已清拆的新界村屋僭建物數目增加逾 4 倍 (見表 5)。

表 5：已清拆的新界村屋僭建物數目

	2013年至2015年	2021年至2023年
平均每年已清拆的僭建物數目	204個	1 200個 (增幅為488%)

新界村屋的申報計劃

6. 申報計劃在 2012 年 4 月 1 日展開，並在 2012 年 12 月 31 日結束。在 2012 年起計的首個 5 年周期，屋宇署接納合共約 25 600 個僭建物。在第 2 個周期，由於有些在首個周期申報的僭建物已經拆除，僭建物數量減少至約 21 400 個。第 3 個周期在 2022 年 6 月展開。屋宇署至今收到約 3 300 份申報表格 (每份申報表格可能涉及多於 1 個僭建物)。

對失修或構成危險的村屋採取執法行動

7. 除僭建物外，屋宇署自 2012 年 4 月起亦接獲約 1 980 宗市民就村屋失修或構成危險的舉報，包括 267 宗涉及村屋倒塌或部分倒塌，或村屋對佔用人／公眾構成迫切危險的緊急報告。屋宇署已發出 62 張修葺令，着令業主進行所需修葺工程，當中 43 張 (69%) 命令已獲遵從。

新界豁免管制屋宇(下稱「新界村屋」)的
僭建物和指定小型環保及適意設施的例子

構成迫切危險並須即時採取執法行動的僭建物





在 2 字樓前面外牆違例開設
門口，通往 1 字樓的簷篷。

違例豎設金屬欄杆於 1 字樓
的簷篷上。



「首輪取締目標」

由違例建築物伸建
的僭建物



<p>原有以鋼筋混凝土或磚石建造，樓高 4 層或以上的村屋。</p>	
<p>以鋼筋混凝土、磚石或其他材料建造及圍封的天台搭建物，其覆蓋面積多於主體建築物有蓋面積的 50%。</p>	

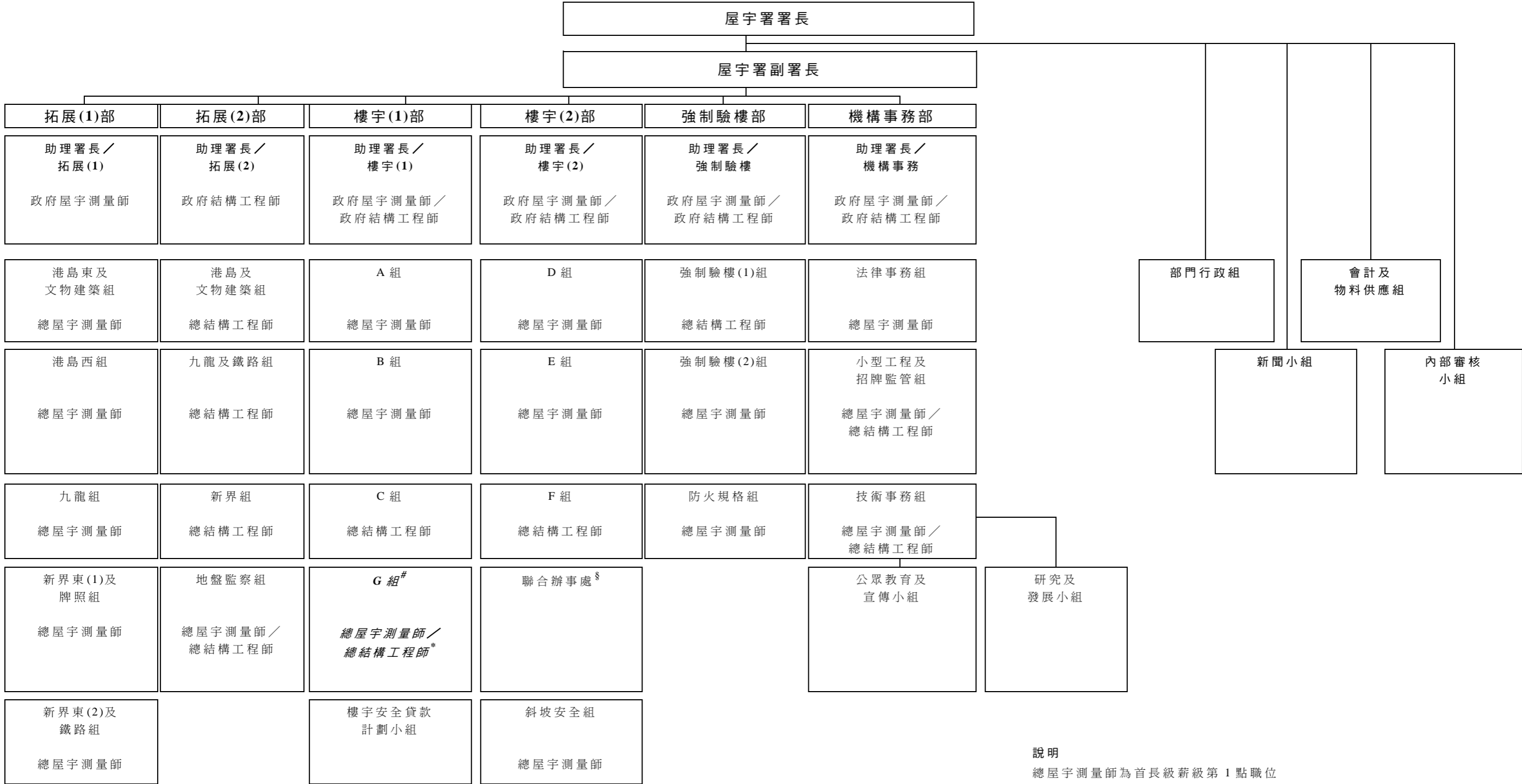
「非首輪取締目標」僭建物(沒有在申報計劃中申報)

<p>地面的違例擴建物</p>	
<p>圍封式露台</p>	

可在新建和現有的新界村屋安裝的小型環保及適意設施

<p>露台下方的晾衣架</p>	
<p>在地下門口上方裝設的簷篷</p> <ul style="list-style-type: none"> • 以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃建造； • 由外牆伸出超過 750 毫米但不多於 1 000 毫米； • 離地面的淨空高度不少於 2.5 米；以及 • 須經合資格人士認證。 	
<p>大門鐵閘</p> <ul style="list-style-type: none"> • 開啟後不得妨礙逃生路徑。 	

屋宇署的現行及建議組織圖



說明
 總屋宇測量師為首長級薪級第 1 點職位
 總結構工程師為首長級薪級第 1 點職位
 政府屋宇測量師為首長級薪級第 2 點職位
 政府結構工程師為首長級薪級第 2 點職位

[§] 聯合辦事處由屋宇署與食物環境衛生署共同管理，負責處理私人樓宇的滲水舉報。
^{*} 建議將總屋宇測量師／總結構工程師(首長級薪級第 1 點)的有時限編外職位轉為常額職位，由 2024 年 7 月 15 日或財務委員會批准當日起生效，以較後的日期為準。
[#] 前稱村屋組。

擬議總屋宇測量師／總結構工程師常額職位的職責說明

職級：總屋宇測量師／總結構工程師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長／樓宇(1)

主要職務和職責－

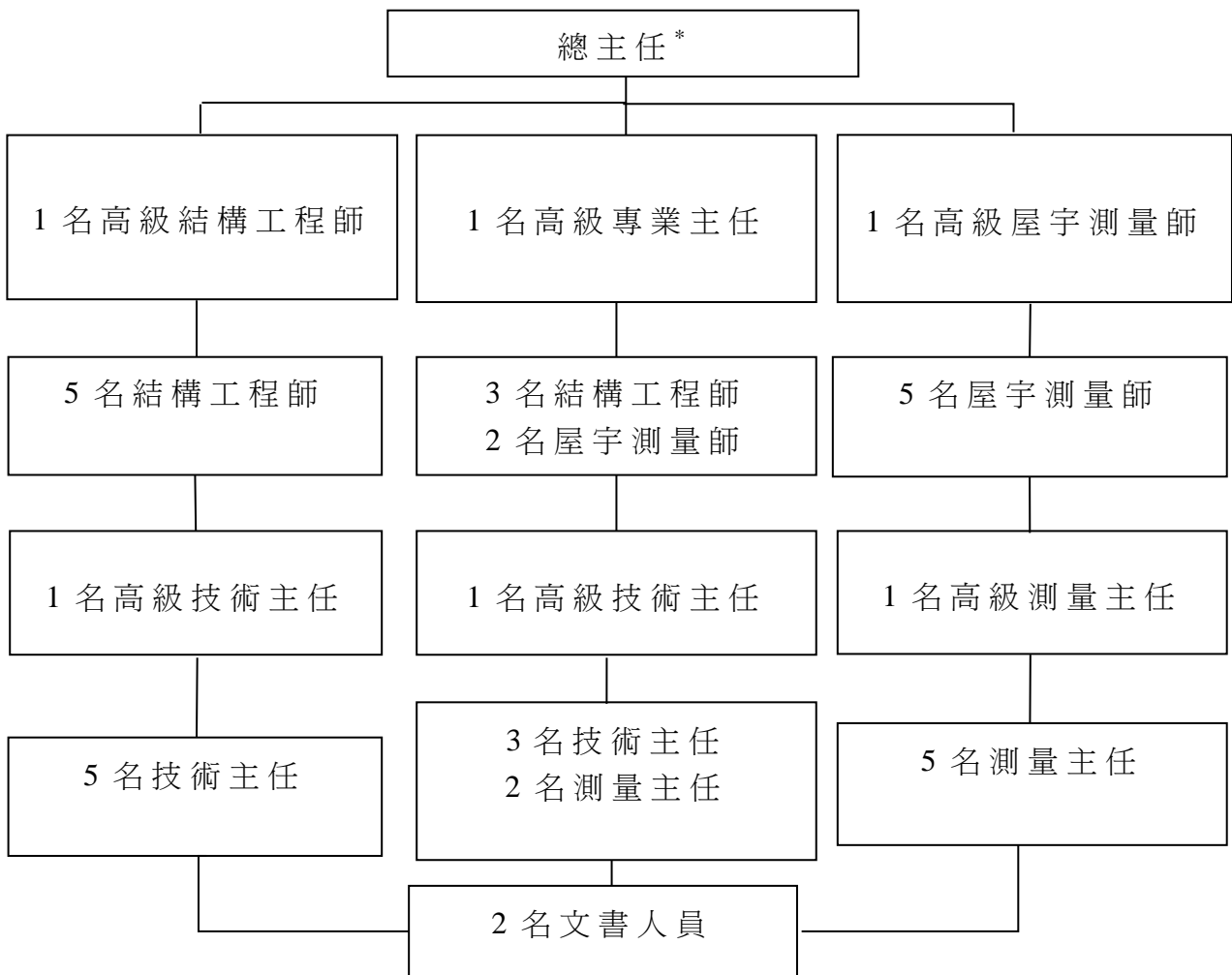
協助助理署長／樓宇(1)－

1. 制定和檢視有關新界豁免管制屋宇(下稱「新界村屋」)僭建物執法行動的政策事宜、執法策略和特別行動；
2. 督導逐條鄉村進行勘察(包括對「首輪取締目標」的執法行動)、監督處理市民對新界村屋僭建物和失修並構成危險的村屋的舉報,以及精簡檢控、進行代辦工程及追討費用等的工作流程；
3. 監督申報計劃的實施情況,包括在 5 年周期內處理已申報僭建物的安全證明報告和探討可行的精簡措施；
4. 適時檢視指定小型環保及適意設施項目名單,加入風險較低的設施,以便利村民改善生活環境；
5. 制定有關新發展區及北部都會區非新界村屋樓宇安全及執法工作的政策事宜、執法策略及特別行動,包括保障樓宇安全、打擊新建僭建物、處理市民舉報及緊急事故,以及制定策略和進行公眾教育及宣傳活動,推廣及早為樓宇進行定期保養和維修的文化；
6. 督導與村民及認可人士／註冊結構工程師的聯絡工作,以協助業主遵辦清拆令；
7. 出席立法會及區議會會議；
8. 監督公眾教育及宣傳計劃,加深業主的樓宇安全意識及對僭建物的認識；

9. 研究和採用便利執法行動的創新措施及新科技；以及
 10. 負責轄下團隊人員的整體管理工作，並督導、籌劃、監察、規管和調配人手和資源，以確保達到工作目標和履行服務承諾；管理轄下專業職系及技術職系團隊，並監督相關運作事宜。
-

現有村屋組的組織圖[#]

村屋組共有 39 名人員，包括 1 名總主任、36 名專業及技術職系人員(不包括 2 名調派至機構事務部下的法律事務組處理有關新界豁免管制屋宇檢控個案的專業職系人員)和 2 名一般職系人員。總主任職位將在 2024 年 7 月 15 日到期撤銷，而其餘職位將在 2027 年 4 月 1 日到期撤銷。



[#] 將改稱為 G 組，見附件 3。

^{*} 建議將總屋宇測量師／總結構工程師(首長級薪級第 1 點)的有時限編外職位轉為常額職位，由 2024 年 7 月 15 日或財務委員會批准當日起生效，以較後的日期為準。

屋宇署

現有總屋宇測量師及總結構工程師職位的職責安排

(A) 樓宇(1)部及樓宇(2)部

該 2 個樓宇部由 2 名職級屬政府屋宇測量師(首長級薪級第 2 點)或政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)的助理署長領導，他們轄下有 7 名職級屬總屋宇測量師(首長級薪級第 1 點)或總結構工程師(首長級薪級第 1 點)的首長級人員，負責管理 6 個地區組別(即 A 至 F 組)及斜坡安全組。地區組別負責按地區執行與僭建物管制和現存樓宇的樓宇安全事宜有關的職務；斜坡安全組則負責根據《建築物條例》(第 123 章)(下稱「《條例》」)的條文確保私人斜坡安全。樓宇(1)部及樓宇(2)部的 7 名總屋宇測量師／總結構工程師的主要職責範圍如下－

- (a) 總屋宇測量師／A、B、D、E 和總結構工程師／C、F 負責所屬地區組別的日常行政和管理工作；擔任其轄下政策範圍的整體統籌人員；以及時常檢視預算、開支、政策及工作程序，在有需要時提議及施行調整或修訂。

他們督導轄下的高級專業人員履行職務，並監察工程進度，以達成工作目標和達致最高效率。他們亦會審核並批註高級專業人員的建議，範疇包括申請手令、申請優先拆卸令、封閉／拆卸／勘測危樓、用途出現重大更改及複雜個案；簽署根據《條例》第 25 條發出的命令及勘測令；批註由高級專業人員擬備的施工令及超出預設財政限額的帳目，並執行追討費用的行動，包括註銷款項；接納勘測報告並審批補救或修復工程圖則，以確保遵從法定命令／通知／勸諭信；以及提出和負責所有訴訟、檢控及紀律處分程序。他們亦要重新調配人手和資源，以確保達到工作目標和履行服務承諾。

他們須與立法會議員、區議會議員及其他政府部門人員建立和維持良好工作關係，在有需要時代表屋宇署出席有關樓宇安全、僭建物執法政策及宣傳工作的會議。

總屋宇測量師／E 和總結構工程師／F 會監督與食物環境衛生署合組的聯合辦事處的運作，以處理現存私人樓宇的滲水滋擾。總結構工程師／C 須就有關新界農地上的違例構築物事

宜，出席會議並作出跟進。總屋宇測量師／A 則擔任醫務衛生局(下稱「醫衛局」)轄下跨部門應變小組的核心成員，協助醫衛局及衛生署應對傳染病／流感爆發。

- (b) 總屋宇測量師／斜坡安全負責斜坡安全組的日常行政和管理工作，並與土木工程拓展署轄下的土力工程處協調，就與《條例》有關的斜坡安全措施制定政策和策略。

他督導轄下的高級專業人員履行職務，並監察工程進度，以達成工作目標和達致最高效率；審核並批註高級專業人員的建議，範疇包括批核送達或簽發法定命令，以及批核修補工程圖則，以便進行工程，使危險斜坡回復安全，並確保有關工程妥善進行。此外，他會監察為代辦工程採購、執行和管理顧問合約及工程合約的過程；審核和批註高級專業人員就代辦工程行動提出的建議；審批與代辦工程有關的施工令和授權支付相關款項；監察追討費用的行動；在熱帶氣旋襲港期間或其他惡劣天氣情況下，督導緊急應變小組；以及擔任會議主席，主持代辦斜坡工程小組會議、高級專業人員會議、小組進度會議和其他進度會議，以監察工程的整體進度，務求達成工作目標。

他亦會就法定命令事宜回應上訴個案，並提供檢控建議；代表屋宇署參與有關私人斜坡安全事宜的跨部門及外間會議和委員會；以及編製與工作相關的統計數字，以便監察進度和評估表現。

(B) 強制驗樓部

2. 強制驗樓部由 1 名職級屬政府屋宇測量師／政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)的助理署長領導，轄下有 2 個強制驗樓組和防火規格組，負責推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，以及根據統稱為消防安全條例的《消防安全(商業處所)條例》(第 502 章)、《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)、《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)，處理舊樓的消防安全改善工程事宜。強制驗樓部 3 名職級屬總屋宇測量師或總結構工程師(首長級薪級第 1 點)的首長級人員的主要職責範圍如下－

- (a) 總結構工程師／強制驗樓(1)及總屋宇測量師／強制驗樓(2)負責所屬強制驗樓組在推行強制驗樓計劃、強制驗窗計劃和「樓宇更新大行動 2.0」(下稱「2.0 行動」)方面的日常行政和管理工作，以保障樓宇安全；以及協助制訂政策和工作目標，檢討工作程序，並就推行強制驗樓及驗窗計劃和「2.0 行動」申請資源。

他們督導高級專業人員履行職務，以達成工作目標和達致最高效率；向選取目標樓宇諮詢委員會提名樓宇參與強制驗樓計劃／強制驗窗計劃；批註在「2.0 行動」下進行代辦工程的樓宇名單，並監察代辦工程的進度，以達致政策目的。他們執行強制驗樓計劃／強制驗窗計劃和「2.0 行動」下進行代辦檢驗和修葺工程的顧問和工程合約；制訂措施以規管服務提供者的操守和工作表現，審核服務提供者不當行為的調查報告，並提供適當的懲處建議。他們監督並監察就不遵行強制驗樓及驗窗通知和法定命令而採取的執法行動，包括檢控、政府承建商的行動、支付工程費用的安排和追討費用的事宜、處理與法定通知和命令有關的上訴；並負責處理所有因沒有遵從強制驗樓及驗窗通知而提出的檢控程序。他們就市民、傳媒、申訴專員、立法會和其他機構提出與強制驗樓組工作有關的投訴，進行調查和作出回應，並在有需要時就有關投訴所反映的問題進行檢討和制訂適當的改善措施。

他們亦會執行臨時職務，例如參與檢驗人員註冊事務委員會、屋宇署顧問檢討委員會、建築小組委員會、結構工程委員會、現存樓宇委員會和消防安全委員會等。

- (b) 總屋宇測量師／防火規格負責防火規格組在推行消防安全條例方面的日常行政及管理工作，以期為現存目標處所／建築物提供最佳的消防保障。

他亦督導轄下的高級專業人員履行職務，並監察工程進度，以達成工作目標和達致最高效率；就有關推行消防安全條例的政策制定提供專業支援，以及協助檢討與目標處所／建築物的消防安全標準相關的法例。此外，他會就改善消防安全工程提供意見和審批圖則，並處理對法定命令的上訴；展開和負責處理所有有關執行消防安全條例的訴訟及檢控程序；以及就市民、傳媒、申訴專員、立法會和其他機構提出與防火規格組

工作有關的投訴，進行調查和作出回應，並在有需要時就有關投訴所反映的問題進行檢討和制訂適當的改善措施。

(C) 機構事務部

3. 機構事務部由 1 名職級屬政府屋宇測量師／政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)的助理署長領導，下設法律事務組、小型工程及招牌監管組和技術事務組，各由 1 名職級屬總屋宇測量師或總結構工程師(首長級薪級第 1 點)的首長級人員領導，他們的主要職責如下－

- (a) 總屋宇測量師／法律事務負責法律事務組的日常行政和管理工作；督導高級專業人員處理所有有關檢控及紀律處分行動、上訴、司法覆核、法例檢討及向律政司徵詢法律意見方面的事宜；就法例修訂提出建議；以及時常檢視法律事務組的工作程序及政策，在有需要時就該等程序及政策提出調整或修訂建議，並落實有關調整或修訂。此外，總屋宇測量師／法律事務亦擔任消防裝置承辦商紀律委員會的成員。
- (b) 總主任／小型工程及招牌監管負責小型工程及招牌監管的日常行政和管理工作；督導高級專業人員管理小型工程監管制度及招牌監管制度的運作，以及監督各項大規模行動，包括拆除危險／棄置／大型招牌或未有參與檢核計劃的違例招牌；以及就檢討小型工程監管制度及招牌監管制度的政策和行動，向助理署長／機構事務提出建議。

他負責監督小型工程呈交文件的處理事宜和審查工作的統籌事宜，並根據《條例》第 42 條批予或拒絕批予按小型工程監管制度進行過渡性房屋項目的變通／豁免；以及監督由訂明建築專業人士或訂明註冊承建商就檢核現有違例家居小型工程、現有違例小型適意設施和現有違例招牌所呈交文件的處理工作。此外，總主任／小型工程及招牌監管需監督並監察就不遵從通知／命令採取的執法行動，包括為檢控而作的個案轉介、政府承建商的行動、支付工程費用的安排及追討費用的事宜。

他需出席地區管理委員會及區議會會議，並就部門對小型工程監管制度及招牌監管制度的政策、目標和行動，向市民提供意見。此外，他亦負責就市民、傳媒、申訴專員、立法會及其他機構提出與小型工程及招牌監管組工作有關的投訴，進行調查和作出回應，並在有需要時就有關投訴所反映的問題進行檢討和制訂適當的改善措施。

(c) 總主任／技術事務負責技術事務組的日常行政和管理工作。

他負責管理合約管理小組、監督屋宇署採購與其執法政策有關服務的工作，並執行合約管理、諮詢及檢討／發展方面的其他職務，包括進行年度顧問公司投標資格預審、按季提交顧問公司及承建商的工作表現報告，以及向代表使用者採購服務的政策負責組別提供合約及採購方面的意見。他亦負責管理屋宇署緊急事故機制，並監察緊急服務的運作。此外，他需管理註冊小組，以備存訂明建築專業人士及訂明註冊承建商名冊，並處理註冊事宜的行政工作；管理研究及發展小組和技術事務小組，以進行內部研究、管理特殊視察儀器，以及提供技術支援、執行職系管理和安排員工培訓；管理資訊科技小組，以採購和設置部門資訊科技基礎設施，並負責資訊科技系統的維修保養；以及督導公眾教育及宣傳小組執行其職務。

(D) 拓展(1)部及拓展(2)部

4. 拓展(1)部由 1 名職級屬政府屋宇測量師(首長級薪級第 2 點)的助理署長領導，並設有 6 個組別，各由 1 名職級屬總屋宇測量師(首長級薪級第 1 點)的首長級人員領導。該部主要負責審議各項樓宇計劃，確保新的私人建築發展項目與現存建築物的改動及加建工程均按照《條例》及其相關規例的規定進行，並確保一般建築規劃、設計和建造工程符合規定的安全和衛生標準。拓展(2)部由 1 名職級屬政府結構工程師(首長級薪級第 2 點)的助理署長領導，並設有 4 個組別，其中 3 個組別各由 1 名職級屬總結構工程師(首長級薪級第 1 點)的首長級人員領導；另外 1 個組別則由 1 名職級屬總屋宇測量師／總結構工程師(首長級薪級第 1 點)的首長級人員領導。該部負責處理新建樓宇計劃與現存建築物的改動及加建工程中所有結構工程事宜，並監察地盤安全。拓展(1)部及拓展(2)部的總屋宇測量師／總結構工程師的主要職責如下－

- (a) 拓展(1)部轄下的 6 名總屋宇測量師負責按照建築事務監督轉授其根據《條例》獲賦予的權力，全面監管新建築發展活動，包括就呈交審批的個別建築圖則及施工中的個別建築工程提供意見、給予指示，並作出決定；與署內人員及認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師舉行會議，解決審批圖則及建築工程施工期間出現的問題；以及出席總屋宇測量師會議和建築小組委員會會議，並參與決策。

他們會經考慮後批准首次呈交、經重大修改及再次呈交的建築圖則，包括改動及加建工程的建築圖則，或者拒絕批准首次呈交及經重大修改的建築圖則(改動及加建工程的建築圖則除外)；經考慮後發出佔用許可證／臨時佔用許可證／臨時建築許可證；協助助理署長／拓展(1)持續檢討《條例》及其規例、作業守則、行政程序及工作方法，並跟進《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「《作業備考》」)及手冊的草擬及修訂工作；以及負責轄下組別人員的整體管理工作。

總屋宇測量師／新界東(1)及牌照則負責考慮及批核申請審查小組反對核准個案的建議，這些個案因影響公眾安全／涉及須予以取締的僭建物等基本事項而被拒絕；以及制訂政策，並檢討發牌的做法及程序。

- (b) 拓展(2)部轄下有 3 名總結構工程師，負責按照建築事務監督轉授其根據《條例》獲賦予的權力，全面監管新建築發展活動，包括就呈交審批的個別結構圖則及施工中的個別結構工程提供意見、給予指示，並作出決定；與署內人員及認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師舉行會議，解決審批圖則及建築工程施工期間出現的問題；以及出席總結構工程師會議和結構工程委員會會議，並參與決策。

他們會經考慮後批准根據《條例》首次呈交，包括經重大修改和改動及加建工程的結構及基礎圖則，或者拒絕根據《條例》首次呈交，包括經重大修改工程的結構及基礎圖則(改動及加建工程除外)。

他們亦就牌照申請及貯油裝置涉及結構工程的方面制定政策及程序、為牌照小組結構工程隊提供意見、審批有關結構工程的指引，供署內人員審批牌照申請及貯油裝置，以及審批結構工程隊就某些複雜個案在結構方面提出的建議。

他們協助助理署長／拓展(2)持續檢討《條例》及其規例、作業守則、行政程序及工作方法，以及跟進《作業備考》、工程手冊指示、討論文件及指引的草擬及修訂工作；負責轄下組別人員的整體管理工作；以及就其職權範圍內任何新建築發展項目或有關任務，向助理署長／拓展(2)提交進度情況報告，並提供意見和建議。

(c) 總主任／地盤監察負責地盤監察組的日常行政和管理工作。

他亦負責管理和督導對建築地盤進行的有系統地盤審查視察，範圍涵蓋根據《條例》須取得批准和同意的建築地盤；管理和督導有關基礎工程及上蓋工程的地盤審查視察；督導和監察有關地盤事故的調查；督導和監察在視察地盤期間發現的違規事項而採取的執法行動；就私人建築地盤施工期間的安全違規事項督導其組別處理相關查詢及舉報；以及督導其組別審核由認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商提交的監工計劃書。

5. 屋宇署現職的總屋宇測量師及總結構工程師正全力應付上述其所屬部別的主要職責和事務，工作繁重，並無餘力兼顧擬議總屋宇測量師／總結構工程師常額職位的額外工作，否則將影響本身的工作進度。
