

索引

審核二零二四至二五年度開支預算 管制人員對立法會議員問題的答覆

管制人員：屋宇署署長

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
DEVB(PL)063	00653	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)064	00654	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)065	00655	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)066	00656	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)067	00659	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)068	00660	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)069	00661	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)070	01600	陳月明	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)071	02599	江玉歡	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)072	02600	江玉歡	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)073	01324	郭偉強	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)074	00472	林健鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)075	01484	劉國勳	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)076	01485	劉國勳	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)077	01486	劉國勳	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)078	01487	劉國勳	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)079	02980	梁子穎	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)080	00016	盧偉國	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)081	00017	盧偉國	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)082	00428	龍漢標	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)083	00429	龍漢標	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)084	02684	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)085	03155	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)086	03156	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)087	02049	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)088	02052	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)089	02053	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)090	00491	謝偉銓	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)091	00492	謝偉銓	82	(1) 樓宇及建築工程

答覆編號	問題編號	議員姓名	總目	綱領
DEVB(PL)092	00496	謝偉銓	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)093	01255	謝偉俊	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)094	01403	容海恩	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)095	03200	張欣宇	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)096	03286	張欣宇	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)134	03641	鄭泳舜	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)135	03599	梁熙	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)136	03822	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程

管制人員的答覆

(問題編號：0653)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

來年度當局將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，就此請問：

- 1) 截至目前為止，當局已巡查的分間單位、存在工程違規的單位，以及已糾正工程違規的單位的數字分別為何？(若同一單位重複巡查／違規均視作一個單位)
- 2) 過去三個年度及來年度，這部分工作的實際／預計人手編制及開支分別為何？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

- 1) 屋宇署透過大規模行動及因應市民舉報，針對與分間單位相關的建築違規之處，採取執法行動。過去三年，已巡查的分間單位數目、發現有建築違規之處的分間單位數目及已糾正建築違規之處的分間單位數目，表列如下：

年份	2021	2022	2023
已巡查的分間單位數目	1 727	1 656	1 719
發現有違規之處的分間單位數目 ⁽¹⁾	588	463	252
已糾正違規之處的分間單位數目 ^{(1)及(2)}	315	501 ⁽³⁾	323

註⁽¹⁾： 有關數字未必涉及該年巡查的分間單位。

註⁽²⁾： 有關數字未必涉及該年發現有違規之處的分間單位。

註⁽³⁾： 2022 年的數目較高，是由於大量清拆令因所涉樓宇重建而獲撤銷。

- 2) 就與分間單位相關的建築違規之處所採取的執法行動，由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。於 2021-22、2022-23 及 2023-24 年度，兩個樓宇部的專業及技術人員數目分別為 437 名、419 名及 423 名，而 2024-25 年度的數目則為 429 名。屋宇署沒有單就與分間單位相關的建築違規之處的視察或執法行動備存有關人手和開支的分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0654)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

為糾正與分間單位違規工程而選定的每年目標樓宇數目，自 2016 年起由 330 幢下調至 100 幢，並維持至今，而當時的原因是「經考慮審計署審計報告的建議及在執法時遇到的困難，有關目標有所下調，以重新調配資源，完成尚未結束的大規模行動和處理未遵從清拆令的積壓個案」，而經修訂的目標包括 20 幢工業樓宇和 80 幢住用或綜合用途樓宇。就此請問：

- 1) 現尚待處理的「未遵從清拆令」的積壓個案數量為何？
- 2) 因在法定期限內未遵從清拆令而提出的檢控數量，以及檢控結果分別為何？
- 3) 當局有否計劃將每年的目標樓宇數目回復至 330 幢，若然，預計需要增加多少人手及預算？若否，原因為何？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：25)

答覆：

- 1)及2) 屋宇署自 2011 年起一直進行大規模行動，糾正與分間單位相關的建築違規之處。如發現與分間單位相關的須予以取締建築違規之處(例如豎設間隔牆導致結構超出荷載及違反消防安全)，屋宇署會向相關業主發出清拆令，並對沒有遵從清拆令的業主提出檢控。

截至 2023 年年底，在大規模行動下就與分間單位相關的建築違規之處發出的清拆令中，尚未獲遵從的數目為 1 012 張。在大規模行動下因沒有遵從清拆令而提出檢控的個案數目為 1 153 宗，當中定罪個案為 691 宗^註。

- 3) 為糾正與分間單位相關的建築違規之處，屋宇署在揀選目標樓宇時會採取風險為本的方針，並考慮多項因素，包括接獲的市民舉報及由其他政府部門提供的相關資料。署方已推行各項改善措施，加快採取執法行動，包括提升樓宇狀況資訊系統以加強監察執法行動的進度、精簡向法庭申請進入處所手令的程序、重新調配資源，以及按需要重訂工作的優先次序。

鑑於資源有限但需求殷切，屋宇署需要靈活地重新調配資源以應付不同需求，除處理目標樓宇內與分間單位相關的須予以取締建築違規之處外，亦要應付其他類型的僭建物、排水渠管失修及強制驗樓／驗窗計劃的工作。2024 年的目標樓宇數目維持在 100 幢，然而，署方會因應工作的優先次序，以及由財政司副司長領導的「解決劏房問題」工作組的研究結果，不時檢討有關數字。該等研究結果可能會影響署方日後對分間單位所實施的執法策略。

註： 提出檢控及定罪個案的數目未必涉及同年發出的清拆令數目。

管制人員的答覆

(問題編號：0655)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

2024年，當局修訂原有目標「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」，而修訂後的新目標將涵蓋「地庫搭建的僭建物」。就此請問：

- 1) 就相關的工作目標，當局有否增加人手及預算開支？
- 2) 將目標由80幢樓宇增加為90幢的原因為何？當中不同類別，即天台、平台、天井／庭院、巷里及地庫的僭建物是否各有配額？若然，具體如何分配？
- 3) 地庫搭建的僭建物，相較天台、平台、天井／庭院、巷里的僭建物難以發現，當局將如何選定「地庫搭建的僭建物」的目標樓宇？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

- 1) 透過大規模行動拆除搭建於樓宇天台、平台、天井／庭院、巷里及地庫的僭建物的執法行動，將繼續由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。就有關修訂目標，屋宇署並無增加所投放的人手及預算開支。
- 2)及3) 屋宇署以風險為本的原則揀選目標樓宇進行大規模行動，當中會考慮多種因素，包括接獲的市民舉報和轉介個案，以及其他相關資料。該等市民舉報或會涉及懷疑違規地庫。屋宇署接獲舉報後會進行初步巡查，如有需要，亦會使用航拍機進行勘察以收集證據，藉

以釐定有關樓宇應否納入為大規模行動的目標樓宇。紅山半島山泥傾瀉事件揭示位處斜坡上的獨立屋如有僭建情況，會造成公眾安全隱患並對周遭斜坡構成風險。貫徹風險為本的方針，屋宇署將於 2024 年增加計劃進行大規模行動的目標樓宇數目，以加強執法，打擊有斜坡安全隱患的違例構築物／僭建地庫。屋宇署並無分別就清拆不同類型的僭建物訂立目標數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0656)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)

局長： 發展局局長

問題：

就處理「正在建造的僭建物」工作請問：

- 1) 過去三個年度，當局每年度分別接獲多少宗「正在建造的僭建物」的舉報？當中被確立「正在建造」、發出清拆令及已遵辦的個案分別為何？
- 2) 問題 1 的舉報中，每年度有多少宗個案屬確有其事，但卻在當局到場調查前已完成建造？而已完成建造的僭建物，會否被列入「須優先取締類別」？若否，原因為何？
- 3) 問題 1 的舉報中，每年度有多少宗個案屬當局到場調查時雖然確認為僭建物，但無法確定僭建物建造時間？
- 4) 「在 48 小時內處理舉報」是否包括非辦公時間及假期的時間？
- 5) 當局會否檢視「在 48 小時內處理舉報」的目標？若否，原因為何？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：27)

答覆：

- 1) 就涉及正在建造的僭建物舉報(即「施工中個案」舉報)，屋宇署於 2021 至 2023 年接獲的舉報數目、因應施工中個案舉報而發出的清拆令數目，以及已獲遵從的清拆令數目，表列如下：

	2021年	2022年	2023年
接獲的施工中個案舉報數目	2 152	1 479	1 215
因應施工中個案舉報而發出的清拆令數目 ⁽¹⁾	215	241	252
因應施工中個案舉報發出並已獲遵從的清拆令數目 ⁽¹⁾	327	314	316

註⁽¹⁾： 因應施工中個案舉報而發出的清拆令數目，除了涉及正在建造的僭建物，亦可能涉及其他類別的僭建物（例如新建的僭建物及其他根據僭建物執法政策須予以取締的僭建物）。屋宇署沒有單就正在建造的僭建物，編製所發出清拆令的分項數字。此外，有關數字未必涉及該年接獲的施工中個案舉報（或該年所發出的命令）。

屋宇署沒有就已確立為「正在建造」的僭建物個案數目、已發出清拆令的個案數目及已遵辦清拆令的個案數目編製分項統計數字。

- 2) 屋宇署沒有就到場調查前已完成建造的僭建物的屬實個案數目編製分項統計數字。如已完成建造的僭建物對生命財產明顯構成威脅或迫切危險，或相關記錄或環境證據證明其屬新建的僭建物，署方會根據現行僭建物執法政策將其歸類為「須予以取締的僭建物」，採取即時執法行動。
- 3) 屋宇署沒有就到場調查時證明舉報屬實，但無法確定建造時間的僭建物個案數目編製分項統計數字。
- 4) 就正在建造的僭建物的非緊急事故舉報而言，「在 48 小時內處理舉報」的目標包括非辦公時間及假期。
- 5) 考慮到要有效調配資源，以及就各類執法行動訂立優次，署方認為「在 48 小時內處理」正在建造的僭建物的非緊急事故舉報屬合適的目標。

管制人員的答覆

(問題編號：0659)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就新界豁免管制屋宇的僭建物發出的清拆令事宜，請問：

- 1) 過去三年，每年實際發出的清拆令中，有多少命令在指定期限內遵辦？當中有多少獲延長遵辦時限？
- 2) 過去三年，每年因未遵辦清拆令而提出檢控的個案為何？若有判決，請開列判決結果。
- 3) 過去三年，每年有否因未遵辦清拆令而須由政府承辦商進行代辦工程？若有，個案數字為何？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

- 1) 截至2023年12月31日，過去三年就新界豁免管制屋宇僭建物發出的清拆令中，已獲遵從的清拆令數目及在指定期限內獲遵從的清拆令數目，表列如下：

年份	發出的清拆令數目	獲遵從的命令數目 ⁽¹⁾	
		已獲遵從的清拆令數目 (不論是否在指定期限內遵從的清拆令)	在指定期限內獲遵從的清拆令數目
2021	883	507	118
2022	1 264	566	111
2023	1 633	380	185
總數	3 780	1 453	414

註⁽¹⁾：有關數字為該年發出的清拆令數目。

屋宇署沒有就獲延長遵辦時限的個案數目編製統計數字。

- 2) 過去三年，因沒有遵從清拆令而提出檢控的個案數目及檢控的判決結果，表列如下：

年份	提出檢控的個案數目	定罪個案數目 ⁽²⁾	獲裁定無罪的個案數目 ⁽²⁾	撤回的傳票數目 ⁽²⁾	罰款總額 ⁽²⁾ (約數) (元)	判處監禁的個案數目 ⁽²⁾
2021	193	136	0	19	130萬	2(涉及2張清拆令及2名被告，各被判處監禁8個月)
2022	223	156	0	48	150萬	0
2023	225	146	0	57	180萬	0
總數⁽³⁾	641	438	0	124	460萬	2

註⁽²⁾：有關數字未必涉及該年提出檢控的個案。

註⁽³⁾：截至 2023 年 12 月 31 日，有待法庭聆訊的個案數目為 87 宗。

- 3) 業主有責任遵從清拆令的規定清拆僭建物。如業主不遵從有關命令，屋宇署會考慮根據《建築物條例》(第 123 章)的規定，向業主提出檢控。過去三年，屋宇署沒有因業主沒有遵從清拆令而安排政府承辦商進行任何代辦工程。

管制人員的答覆

(問題編號：0660)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就強制驗樓的工作，請問：

- 1) 過去三年，每年實際分別向多少幢樓宇發出驗樓通知？當局預算2024年將發出5 000份通知，數字是基於巡查多少幢樓宇而估算？
- 2) 截至目前為止，有多少幢樓宇符合強制驗樓計劃資格但未獲發出驗樓通知？而當局預計每年新增符合強制驗樓計劃資格的樓宇數量為何？
- 3) 截至目前為止，共有多少幢樓宇在驗樓通知限期內還未完成勘察／修葺令？
- 4) 來年度有否為推行新一期的「樓宇更新大行動」而預留任何預算？若否，原因為何？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

- 1) 過去三年，根據強制驗樓計劃獲發通知的樓宇數目表列如下：

	2021年	2022年	2023年
獲發強制驗樓通知的樓宇數目	601	608	603

根據強制驗樓計劃，屋宇署以風險為本的原則，按照樓宇評分制度及選取目標樓宇諮詢委員會(由屋宇署、專業團體、相關非政府機構、物業管理專業人士及區議會代表組成)的建議，每年揀選約600幢樓

齡 30 年或以上的目標樓宇發出強制驗樓通知。署方預計於 2024 年發出 5 000 份通知，是根據 2023 年選定約 600 幢目標樓宇而估算所得的。

- 2) 截至 2023 年年底，約有 19 800 幢符合強制驗樓計劃資格的樓宇，當中約 7 800 幢已獲發或被選定而將會獲發強制驗樓通知，而尚未獲發強制驗樓通知的樓宇約有 12 000 幢。屋宇署沒有編制預計每年新增符合強制驗樓計劃資格樓宇數目的推算統計數字。
- 3) 截至 2023 年年底，約有 3 900 幢樓宇的公用部分涉及期限已屆滿但尚未遵辦的強制驗樓通知。屋宇署在樓宇更新大行動 2.0 (2.0 行動) 下，已按風險主動從該等樓宇中挑選 1 200 幢作為第二類別樓宇，並行使其法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並於事後向業主追討相關費用。餘下 2 700 幢樓宇的詳細資料如下：

樓宇數目 (約數)	
已委任 註冊檢驗人員	尚未委任 註冊檢驗人員
1 900 (當中 1 400 幢已完成檢驗)	800

屋宇署會繼續加強執法行動和提出檢控，並與民政事務總署及市區重建局 (市建局) 持續三方協作，以共同協助業主遵辦強制驗樓通知。

- 4) 第三輪 2.0 行動的申請已於 2023 年 9 月 30 日截止。市建局會由 2024 年 5 月起分批向該等申請發出原則上批准通知書。政府會考慮實際需要及財務狀況等因素，決定是否接受新一輪申請。

管制人員的答覆

(問題編號：0661)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)

局長： 發展局局長

問題：

就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事宜，請問：

- 1) 屋宇署於 2023 年 8 月至 12 月期間，以無人機完成對 180 幢樓宇的特別勘察行動，請問這方面的開支為何？當中有多少幢樓宇需由政府承建商為業主進行緊急工程以消除對公眾構成明顯危險的問題？
- 2) 署方將於 2024 年第一季度起恆常化特別勘察行動，每年巡查全港 360 幢樓宇，並由政府承建商進行所需緊急修葺工程，請問這項恆常化的特別勘察行動的預算開支為何？以及是否需要增設常額編制人員或合約人員以配合勘察行動？
- 3) 過去三年，政府承建商分別為多少幢樓宇代辦緊急工程，涉及安排承建商開展工程、監督及驗收，以及向業主追收開支等的行政成本分別為何？相關行政成本會否按「用者自付」原則全數收回，以抵銷開支？

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

- 1) 為減少因尚未遵辦強制驗樓通知又未委任註冊檢驗人員的樓宇對公眾安全構成的風險，屋宇署於 2023 年 8 月至 12 月為約 180 幢較高潛在風險的樓宇(如樓齡較高、面向主幹交通道路、過往有樓宇失修舉報、屬「三無大廈」及有懸臂式平板結構露台／簷篷的樓宇)進行外牆特別檢驗工作。署方發現約 160 幢樓宇對公眾構成明顯危險，政府承建商為其中約 60 幢樓宇進行緊急工程，而約 100 幢樓宇的業主／業主立案法團亦在接獲屋宇署通知後主動完成緊急工程。上述檢驗工作包括在

有需要時使用無人機、監督政府承建商進行緊急工程，以及聯絡業主／業主立案法團的工作，均由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。屋宇署無法單就該行動所涉及的開支提供分項數字。

- 2) 汲取過往經驗，政府已將勘察行動恆常化，檢驗全港 360 幢樓宇外牆，並由政府承建商進行所需緊急工程。除委聘無人機服務供應商及外判顧問公司進行檢驗及後續跟進工作外，屋宇署亦會考慮利用人工智能技術，把無人機勘察所收集的圖像生成檢驗報告。署方除調配現有人手外，亦會於 2024-25 年度為此項行動開設三個有時限專業職位及三個有時限技術職位。2024-25 年度，委聘無人機／人工智能技術服務供應商及外判顧問公司的預算開支為 750 萬元。
- 3) 除上文第一段所述的緊急工程外，屋宇署亦於 2021 年、2022 年及 2023 年安排政府承建商分別為 45、32 及 103 幢樓宇進行緊急工程。署方會根據《建築物條例》(第 123 條) 的規定向業主全數追討工程費用及監督費連附加費，而監督費是以署方人員到場處理緊急情況所用的時間計算。屋宇署並沒有就所招致的行政成本編製統計數字。

管制人員的答覆

(問題編號：1600)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

小型屋宇執法的酌情情況

最近申訴專員公署發佈關於新界豁免管制屋宇(新界村屋)違例建築工程執法行動的改善建議，就此，政府可否告知本會：

隨著家族發展，一個家族多個家庭同住同一棟僭建屋宇單位在鄉郊經常出現，而且新界不少鄉村的小型屋宇相互緊扣，從實際出發是無法簡單輕言清拆，隨時出現連鎖問題，針對四層高或更多層的住戶，會否考慮推出符合各鄉民情的酌情處理機制？

提問人：陳月明議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

業主有責任確保其物業沒有僭建物，並應為本身的利益着想，主動安排清拆其樓宇的僭建物。業主亦應遵從屋宇署發出的清拆令，在指明限期內清拆僭建物。根據於2012年4月1日起針對新界豁免管制屋宇(新界村屋)僭建物施行的加強執法策略，屋宇署會即時採取執法行動打擊(i)對生命和財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物，以保障結構安全；以及(ii)正在建造或於2011年6月28日或之後建成的僭建物，以遏止新建僭建物。除此之外，署方亦會首先針對違例情況嚴重和對樓宇安全構成較高潛在風險的僭建物(包括樓高四層或以上的新界村屋)，積極按序採取執法行動。

政府明白有些業主可能因缺乏技術知識或其他特殊情況，難以履行其責任。就此，屋宇署主動為業主提供技術意見，解釋清拆令和委任建築專業人士與承建商的規定。署方亦會按需要與業主委任的顧問／承建商聯繫和進行聯合視察，就他們提出的糾正方案提供意見。倘業主在安排進行有關工程

時遇到困難，署方可基於個別個案的實際情況，批准延長限期，讓業主有更多時間遵從命令。如執法行動涉及搬遷住戶的情況，屋宇署會與相關部門緊密聯繫，為受影響的住戶提供適切的支援。屋宇署亦會安排駐署的社工支援服務隊提供支援，包括協調新界村屋業主／住戶進行所需的清拆工程、協助他們申請合適的財政支援計劃，以及提供所需的社福及情緒支援。

屋宇署會繼續積極向業主提供支援，並持續推行公眾教育及宣傳計劃，令業主更加關注樓宇安全，以及了解對新界村屋僭建物已制定的加強執法策略。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2599)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

2024-25 年度的編制上限由 2024 年 3 月 31 日預算設有的 2 103 個非首長級職位，增至 2025 年 3 月 31 日的 2 117 個，增幅為 14 個。就此，能否告知本會，有關開設的職位編制為何，其負責的工作分項，以及平均所涉的年薪開支分項為何？

提問人：江玉歡議員(立法會內部參考編號：17)

答覆：

2024-25 年度，屋宇署淨增加的 14 個職位，涉及開設 30 個非首長級職位及刪除 16 個職位。就增加的 30 個職位包括 16 個專業職位 (高級屋宇測量師／高級結構工程師／屋宇測量師／結構工程師)、12 個技術職位(高級測量主任／高級技術主任／測量主任／技術主任) 及兩個其他職系的職位。

在 30 個新職位中，20 個會負責加強樓宇安全和執法工作，包括進行更多代辦工程以確保公眾安全、以航拍機勘察外牆並進行必要的緊急工程以移除明顯危險，以及就未獲遵從的通知加強檢控工作；三個會負責支援專責審批組的運作，以加快審批大型住宅發展項目的圖則；兩個會負責推廣應用建築信息模擬技術，以及開發電子資料呈交及處理系統呈交法定圖則；一個會負責監督落實代辦工程機制，以及就未獲遵從的消防安全指示加強採取執法行動；其餘四個會負責支援落實策略鐵路項目。

2024-25 年度，該 14 個將於屋宇署淨增加的職位，按薪級中點估計的年薪總值為 1,916.514 萬元。

管制人員的答覆

(問題編號：2600)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就 2024-25 年度需要特別留意的事項，能否告知本會：

- 就違反《建築物條例》的情況 (包括豎設僭建物)，署方將與發展局共同檢討並期望提出立法建議。計劃完成檢討和提出建議的時間表為何？
- 署方亦會檢視強制驗樓計劃的做法並提出建議。計劃完成檢討的具體時間表為何？
- 在進行樓宇巡查、樓宇檢驗和檢控方面，署方未來會否考慮集中人手和資源成立專門小組，以處理樓齡較高的樓宇群的安全問題？如會，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：江玉歡議員(立法會內部參考編號：18)

答覆：

- (a) 屋宇署與發展局正共同檢討《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)，以期賦權屋宇署更有效地採取執法行動，以確保樓宇安全及加強建造安全。在樓宇安全方面，除簡化檢控程序、降低檢控門檻及加強罰則外，我們會考慮按風險及罪行的嚴重程度釐定執法行動的緩急先後及罰則水平，以加強阻嚇違反《條例》的情況 (包括進行違例建築工程)，並推動業主更早遵辦法定通知／命令。在建造安全方面，我們建議提高罰則，以及加強承建商註冊及紀律處分制度，以提升建築工程的質素和安全。發展局／屋宇署將於 2024 年提出修訂建議，並諮詢公眾及持份者，以期盡快展開法例修訂工作。

- (b) 根據強制驗樓計劃，屋宇署以風險為本的原則，按照樓宇評分制度及選取目標樓宇諮詢委員會的建議，每年揀選約 600 幢樓齡 30 年或以上的私人樓宇發出強制驗樓通知。屋宇署已完成檢視樓宇評分制度，並於 2024 年 2 月向立法會發展事務委員會簡介優化建議。在經優化的樓宇評分制度下，屋宇署可更精準地識別高風險樓宇。建議包括更為着重對公眾構成較大安全風險的樓宇外部構件；對有較大可能缺乏樓宇管理或保養的「三無大廈」給予較高分數；以及從署方恆常化樓宇勘察行動所得的結果及市區重建局的樓宇狀況調查納入更多相關數據。修訂後的樓宇評分制度將於 2024 年第二季起實施，以便揀選強制驗樓計劃下的樓宇。
- (c) 屋宇署已將新勘察行動恆常化，將於 2024 年檢驗全港 360 幢具較高潛在風險樓宇的外牆，並由政府承建商進行所需緊急工程。除委聘無人機服務供應商及外判顧問公司進行檢驗及後續跟進工作外，屋宇署亦會考慮利用人工智能技術，使用無人機收集的圖像生成檢驗報告。2024-25 年度，屋宇署透過調配現有人手，以及開設三個有時限專業職位及三個有時限技術職位，共成立 12 個小組，每小組各由一名專業人員及一名技術人員組成，在 2024 年上半年監督行動，檢驗約 240 幢樓宇。在 2024 年下半年，屋宇署會調派八個小組繼續行動，檢驗餘下的 120 幢樓宇，並指派一名高級專業人員，以便提升檢驗後及跟進籌備工作的效率。2024-25 年度，委聘無人機／人工智能技術服務供應商及外判顧問公司的預算開支為 750 萬元。

根據《條例》採取檢控行動的工作，由屋宇署法律事務組的專業及技術人員組成的專責小組負責。為有效運用人手及資源，我們無意成立獨立小組，專門負責就未獲遵從的命令／通知提出檢控。

管制人員的答覆

(問題編號：1324)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

根據屋宇署提供的數字，在 2023 年，署方收到了 146 831 份小型工程呈交資料，當中有 5 124 份經挑選進行審查。就此，政府可否告知本會：

1. 在 2023 年，署方(a)收到及(b)經挑選進行審查的資料中，(i)涉及分間單位(劏房)的個案分別有多少，當中屬(ii)第 I 級別、(iii)第 II 級別、(iv)第 III 級別者又分別有多少(以下表列出)？

	(a)	(b)
(i) [= (ii)+(iii)+(iv)]		
(ii)		
(iii)		
(iv)		

2. 在第(1)(b)(i)項所提問的個案中，(a)有多少宗進行了實地巡查，當中(b)發現了多少宗違規個案，(c)發出多少張(i)清拆令、(ii)消防安全指示、(iii)修葺令，及(d)有多少宗檢控個案？
3. (a)在 2023-24 年度及(b)預計在 2024-25 年度，屋宇署就小型工程監管制度個案審查的(i)專責人手、(ii)薪酬開支及(iii)設備開支為何？
4. 2023 年經挑選進行審查的小型工程呈交資料數量比 2022 年的 7 033 個為少，局方解釋是因為增加實地審查、減少文件審查；請問(a)在 2023 年及(b)預計在 2024 年，進行(i)實地審查及(ii)文件審查的個案數量分別為何？

提問人：郭偉強議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

1. 及 2. 小型工程監管制度所規管的 187 項小型工程項目當中，有部分與分間樓宇單位相關，例如於單位內豎設用磚建造的非承重牆、鋪設實心樓面地台，以及豎設或改動排水渠等。如住用樓宇單位被分間為三個或以上的房間，其中最少三個房間設有洗手間或其他衛生設施，而這些房間的數目多於原來經批准的圖則所顯示的房間數目，則該等工程屬於第 I 級別小型工程項目 1.41。然而，呈交屋宇署的文件未必指明有關工程與分間樓宇單位相關。屋宇署沒有就與分間樓宇單位相關的小型工程項目編制統計數字。

在 2023 年，屋宇署收到 46 份涉及第 I 級別小型工程項目 1.41 的小型工程呈交資料，包括 23 份展開通知書及 23 份完工證明書⁽¹⁾。經署方挑選進行文件審查的小型工程呈交資料有三份，當中有兩份亦經挑選進行實地審查。

署方發現其中一宗個案的已呈交圖則資料不齊全，並向有關訂明建築專業人士發出勸諭信要求釐清，該訂明建築專業人士其後已更正有關圖則。署方沒有就此宗個案發出清拆令／修葺令／消防安全指示或提出檢控。

註⁽¹⁾： 接獲的完工證明書未必涉及該年接獲的展開通知書。

3. 屋宇署轄下的小型工程小組負責執行小型工程監管制度，包括回覆市民查詢、運作小型工程管理系統、檢討及更新小型工程監管制度的指引等。小型工程呈交資料的審查工作由小型工程小組的專業及技術人員負責，屬於他們整體職務的一部分。署方沒有單就小型工程監管制度下的審查工作備存有關人手及薪酬和設備開支的分項數字。
4. 由 2023 年起，署方會有系統地按照 ISO 2859-1 (計數值抽樣檢驗程序) 的標準釐定須進行審查的小型工程呈交資料的數目，並會更聚焦實地進行的小型工程的質量。署方增加了經挑選進行實地審查的呈交資料百分比，以確保有關小型工程大致上按照《建築物條例》(第 123 章) 及其附屬規例的規定進行，並符合訂明圖則。2023 年經挑選及 2024 年將獲挑選進行文件審查及實地審查的小型工程呈交資料數目如下：

年份	經挑選／ 將獲挑選進行 文件審查的 小型工程呈交資料數目	經挑選／ 將獲挑選進行 實地審查的 小型工程呈交資料數目
2023年 (實際)	3 113	2 011
2024年 (預計)	3 000	2 100

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0472)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就各項加強樓宇安全的措施，包括作出執法、對業主提供支援和協助，以及進行宣傳和公眾教育，政府可否解釋有關措施的開支預算、人手編配及措施詳情？

提問人：林健鋒議員(立法會內部參考編號：20)

答覆：

屋宇署一直採取一系列多管齊下措施加強樓宇安全。署方除跟進市民就樓宇欠妥之處作出的舉報外，亦會進行大規模行動，主動挑選目標樓宇，針對失修或欠妥樓宇及僭建物採取行動。如有需要，屋宇署會向業主發出勘測令或修葺令，着令他們進行勘測及修葺工程。業主如沒有遵從勘測令或修葺令而無合理辯解，署方可提出檢控。在對公眾構成即時危險的情況下，署方亦會安排政府承建商進行緊急工程，並於事後向業主追討有關費用。

為加強應對樓宇老化的工作並推廣樓宇安全，屋宇署自 2012 年起實施強制驗樓計劃，秉持「預防勝於治療」的理念，從根源處理樓宇失修問題。根據強制驗樓計劃，屋宇署以風險為本的原則，按照樓宇評分制度及選取目標樓宇諮詢委員會的建議，每年揀選約 600 幢私人樓宇發出強制驗樓通知。接獲法定強制驗樓通知的樓宇業主須為其樓宇進行訂明檢驗及修葺工程。屋宇署已完成檢視樓宇評分制度，並於 2024 年 2 月向立法會發展事務委員會簡介優化建議。在經優化的樓宇評分制度下，屋宇署可更精準地識別高風險樓宇，當中包括：更為着重對公眾構成更大安全風險的樓宇外部構件；對有較大可能缺乏樓宇管理或保養的「三無大廈」給予較高分數；以及從署方新恆常化樓宇勘察行動所得的勘察結果(見下段)及市區重建局(市建局)的樓宇狀況調查納入更多相關數據。修訂後的樓宇評分制度將於 2024 年第二季起實施，以便揀選強制驗樓計劃下的樓宇。

為減少對公眾安全構成的風險，屋宇署於 2023 年 8 月至 12 月為約 180 幢較高潛在風險的樓宇進行外牆特別檢驗工作。署方發現約 160 幢樓宇對公眾構成明顯危險，相關緊急工程已由政府承建商進行，或由業主／業主立案法團(法團)在接獲屋宇署通知後主動完成緊急工程。汲取過往經驗，屋宇署將於 2024 年繼續勘察行動並將其恆常化，檢驗全港 360 幢樓宇外牆，並由政府承建商進行所需緊急工程。除委聘無人機服務供應商及外判顧問公司進行檢驗及後續跟進工作外，署方亦會考慮利用人工智能技術，把無人機勘察所收集的圖像生成檢驗報告。署方除調配現有人手外，亦會於 2024-25 年度為此項行動開設三個有時限專業職位及三個有時限技術職位。2024-25 年度，委聘無人機／人工智能技術服務供應商及外判顧問公司的預算開支為 750 萬元。

自 2023 年 7 月起，在發展局的領導下，屋宇署、民政事務總署和市建局三方常設溝通機制一直為業主提供資訊和支援，透過舉辦地區簡介會，主動接觸業主或法團，講解有關遵辦強制驗樓通知、成立法團及申請市建局資助的程序。為鼓勵業主遵辦強制驗樓計劃的規定，屋宇署會繼續加強公眾教育及宣傳，以推廣樓宇安全，並在社區培養定期檢查及保養樓宇的文化，包括：

- (i) 舉辦簡介會、活動及參觀等；
- (ii) 舉辦「樓宇安全周」，包括各式各樣的活動，例如展覽、講座及研討會；
- (iii) 管理網上學習中心，宣傳網上樓宇安全證書課程；
- (iv) 在電視、電台、巴士、鐵路列車及網上媒體播放政府宣傳短片和聲帶；以及
- (v) 製作短片及資訊圖表，並在屋宇署網站及社交媒體發布。

在 2024-25 年度，有關印製宣傳品、製作及播放多部短片及政府宣傳短片和聲帶，以及聘用外判承辦商和服務提供者進行樓宇安全公眾教育及宣傳活動的預算開支約為 1,320 萬元。

上述工作由屋宇署各組的專業及技術人員負責，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。署方無法單就加強樓宇安全工作所涉及的開支和人手提供分項數字。

管制人員的答覆

(問題編號：1484)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就署方審批新建樓宇圖則的工作，請問：

1. 過去三個年度，每年度共有接獲多少份首次呈交審批的建築圖則？請以獲批、拒絕，待審期間准許輕微修改，以及期限前撤回申請的個案分列數字。
2. 過去三個年度，每年度共有接獲多少份再次呈交審批的建築圖則？請以獲批、拒絕，待審期間准許輕微修改，以及期限前撤回申請的個案分列數字。
3. 過去三個年度，每年度共有接獲多少份展開工程同意書的申請？請以獲批、拒絕，待審期間准許輕微修改，以及期限前撤回申請的個案分列數字。
4. 過去三個年度，每年度共有接獲多少份發出佔用許可證的申請？請以獲批、拒絕，以及期限前撤回申請的個案分列數字。

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：12)

答覆：

1. 至 4. 在 2021-22 年度、2022-23 年度及 2023-24 年度，就新建樓宇發展計劃接獲的申請數目、獲批的申請數目、拒批的申請數目及撤回的申請數目表列如下：

		2021-22 年度	2022-23 年度	2023-24 年度 ⁽⁴⁾
就新建樓宇計劃 首次呈交 建築圖則 ⁽¹⁾ (包括經重大 修改的圖則)的 申請數目	接獲的申請	390	341	189
	獲批的申請 ⁽²⁾⁽³⁾	131	160	89
	拒批的申請 ⁽²⁾	180	174	106
	撤回的申請 ⁽²⁾	57	24	7
就新建樓宇計劃 再次呈交 建築圖則 ⁽¹⁾ 的 申請數目	接獲的申請	1 942	1 825	1 378
	獲批的申請 ⁽²⁾⁽³⁾	1 423	1 492	1 192
	拒批的申請 ⁽²⁾	106	88	67
	撤回的申請 ⁽²⁾	421	202	129
就展開建築工程 申請首次同意書 的數目 ⁽⁵⁾	接獲的申請	717	636	441
	獲批的申請 ⁽²⁾⁽³⁾	487	449	337
	拒批的申請 ⁽²⁾	32	35	18
	撤回的申請 ⁽²⁾	201	146	94
佔用許可證的 申請數目	接獲的申請	570	606	407
	獲發許可證 的申請 ⁽²⁾	193	244	160
	拒批的申請 ⁽²⁾	193	225	139
	撤回的申請 ⁽²⁾	171	152	102

註⁽¹⁾： 只包括一般建築圖則。

註⁽²⁾： 有關數字未必涉及該年接獲的申請。

註⁽³⁾： 包括只須略作修訂的圖則。

註⁽⁴⁾： 截至 2023 年 12 月 31 日的統計數字。

註⁽⁵⁾： 包括就拆卸工程、地盤平整工程、基礎工程及上蓋建築工程首次申請展開工程同意書的數目。

屋宇署致力對建築發展採取開放及積極的態度，並一直採取各項措施，以利便申請人的建築圖則獲得批准，並獲簽發展開建築工程同意書及佔用許可證。具體而言，如果有關申請只須略作修訂或提

交進一步資料便可獲得批准，屋宇署會准許申請人作出相關修訂或提交所需的資料，而不會拒絕批准有關申請。

屋宇署於 2023 年 3 月成立專責審批組，以審批 500 個單位或以上大型私人住宅項目的一般建築圖則，目標是該等項目約 80% 一般建築圖則可於首次或第二次呈交申請時獲得批准，但前提是當中沒有規劃、主要土地或消防安全問題。專責審批組自 2023 年 3 月成立以來，截至 2023 年 12 月 31 日，共接獲 16 宗大型住宅項目及過渡性房屋項目一般建築圖則的新申請，平均需時約 83 天獲得批准，並達成 80% 於首次或第二次呈交申請時獲得批准的目標。

屋宇署亦已設立呈交圖則前的查詢機制，以便註冊建築專業人士盡早確定其建築項目的設計原則，避免白費準備工作。此外，屋宇署在 2023 年精簡對一般建築圖則的審批要求，首次呈交一般建築圖則申請時所需的資料獲大幅減少約 30%，有助申請人節省時間和資源，盡早取得首次批准以進行下一階段的工作。

屋宇署及相關政府部門發布的相關規例、作業守則、作業備考等已明確訂明有關法定要求，而認可人士向屋宇署呈交圖則前，亦須確保圖則符合所有規定。然而，屋宇署亦不時因建築圖則不符合《建築物條例》(第 123 章) (《條例》) 及／或其他法例的規定而需要拒絕批准有關圖則的申請。為協助認可人士理解拒批圖則的原因，屋宇署會在拒批信中清楚列明拒批圖則的理由。此外，認可人士亦可在整個發展過程中使用屋宇署提供的呈交圖則前查詢服務，以釐清拒批圖則的原因及／或符合《條例》規定的要求，為再次呈交申請作更好準備。

就申請佔用許可證方面，為利便申請人擬備有關申請，屋宇署在 2022 年發出經修訂的作業備考，當中發布的核對表詳列所有須完成的必要工程，以及提交佔用許可證申請時或之前須一併呈交的所需文件 (例如消防證書、供水證明書、暢通易達升降機及消防員升降機證明書等)。屋宇署會繼續與建築業界持份者合作，尋找機會進一步精簡發展流程，及早審批圖則及申請。

管制人員的答覆

(問題編號：1485)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

署方其中一項持續進行的工作是檢討各建築物規例、標準及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要，請問：

1. 過去三個年度，署方每年度分別檢討了哪幾條建築物規例，並向發展局提出更新或修例建議？若然，詳情為何？
2. 過去三個年度，署方每年度分別檢討了哪些建築物標準，並向部門及業界發出新標準的指引或尋求修改建築物規例？若然，詳情為何？
3. 現存生效的作業守則數量為何？以及過去三個年度，署方每年度分別發出多少份新的作業守則？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：13)

答覆：

屋宇署不時檢討各建築規例、標準、作業守則及設計手冊，以配合國際最新的建築科技發展和提升建築物建造標準。檢討工作會參考其他司法管轄區的相關標準，亦會委託顧問研究、諮詢持份者，以及徵詢就檢討各作業守則而成立的技术委員會的意見。署方就各提問的答覆如下。

1. 過去三年作出的法例修訂如下：
 - (a) 《建築物(建造)規例》(第123Q章)於2021年2月1日實施，訂明以效能為本的規定，以促進建築技術的創新及發展，並為建築物設計提供彈性；

- (b) 經修訂的《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)附表 8 及《2021 年建築物(小型工程)(修訂)規例》於 2021 年 9 月 1 日實施，擴大了小型工程監管制度檢核計劃的涵蓋範圍，納入更多風險較低的適意設施，有關設施經訂明建築專業人士或訂明註冊承建商進行安全檢驗、鞏固和認證後可繼續使用；
- (c) 經修訂的《條例》附表 5 於 2021 年 9 月 3 日實施，更新了鐵路保護區清單；
- (d) 《2021 年建築物(管理)(修訂)規例》、《2021 年建築物(小型工程)(修訂)(第 2 號)規例》、《2021 年建築物(檢驗及修葺)(修訂)規例》、《2021 年電子交易條例(修訂附表 3)(第 2 號)令》及《2021 年電子交易(豁免)(修訂)(第 2 號)令》分別於 2022 年 3 月 31 日及 2023 年 3 月 31 日實施以配合推出電子資料呈交及處理系統第一及第二階段，讓署方能接納以電子方式根據《條例》呈交的申請；以及
- (e) 過去三年，屋宇署亦一直擬備《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。

2. 過去三年，屋宇署已檢討以下作業守則及設計手冊，並發出有關新標準的指引：

作業守則／設計手冊	新標準的詳情
2021 年	
《建築物外部維修通道作業守則 2021》	就保養建築物外部建築構件而提供足夠的進出途徑發出指引
《2009 年地盤監督作業守則》(2021 年修訂版)	把「天然山坡災害緩減」工程加入涉及顯著岩土工程成分的建築工程；訂明適任技術人員應各自備存載有身分記錄(例如全名、職位及簽署)的地盤監督報告；以及對擁在地質學學歷背景的適任技術人員新增資歷要求
《2011 年鋼結構作業守則》(2021 年修訂版)	更新相關的參考設計及材料標準

《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》(2021 年修訂版)	更新升降機目的地控制系統控制按鈕的歐洲標準；設定額外照明設施感應器時限的考慮因素；在長走廊及行人通道提供休憩地方及休憩設施
2022 年	
《混凝土結構作業守則 2013 年》(2020 年修訂版)	素混凝土襯砌的設計規定；以及以成熟度測試法監察現澆混凝土的早期抗壓強度的一般指引及參考標準
2023 年	
《2011 年鋼結構作業守則》(2023 年修訂版)	高強鋼材的設計指引、標準、參考及測試要求；高強鋼材的鍍鋅及焊接指引及更高級別螺栓的設計參數
《混凝土結構作業守則 2013 年》(2020 年修訂版)	測試機械連接器拼接的參考標準及鋼筋混凝土樑箍筋／繫筋的替代安裝細節
《2011 年建築物消防安全守則》(2023 年 6 月修訂版)	說明疊層玻璃組件耐久性的測試標準；以及釐清有關逃生途徑、耐火結構及進出途徑的消防安全規定
《基礎作業守則 2017 年》	根據《土力工程處技術指引第 26 號》有關大理岩基岩面上的基礎的設定容許承載壓力及黏結或摩擦力
《建築物拆卸作業守則 2004 年》	新增對重達 5 800 公斤的輕型機械設備的撐桿支撐要求；兩個相鄰拆卸／建築地盤的交界須設置防護設施的規定；加強在建築物及構築物的樓板開口和無防護樓邊設置安全防護設施的規定；以及加強經樓板開口輸送泥石管控措施的規定
《2009 年地盤監督作業守則》(2021 年修訂版)	接受註冊專業工程師（建造）為 RC-T4-FW(O) 的認可資歷；承認在香港以外因應符合屋宇署給予批准及施工同意時施加的條件及要求而取得的合格監督經驗等同相關本地經驗；護照號碼可作為識別個人身分的另一方式；向獲委任的適任技術人員

	徵求同意後，可將其個人資料轉移到建造業議會，以推廣適任技術人員註冊制度
《香港風力效應作業守則 2019 年》	提供指引，以釐定基本頻率，用作估算新風力效應，以及釐定與建築地盤相關的圍板及有蓋人行道的設計淨風壓

3. 截至 2023 年 12 月底，屋宇署已發布共 18 份作業守則及一份設計手冊，2021 年發出新的《建築物外部維修通道作業守則 2021》，2022 年及 2023 年則沒有發出新的作業守則或設計手冊。除檢討作業守則及設計手冊外，署方過去三年更新／發出多份作業備考及通告函件，公布有關《條例》的應用及執行的經修訂規定或標準。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1486)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就署方審批新建樓宇圖則及簽發展開工程同意書的工作，當局曾將「在 60 日內審批新呈交的圖則」、「在 30 日內審批再次呈交的圖則」及「在 28 日內審批展開工程同意書申請」三項工作目標定為 100% 達標，其後則將達標率下調為 90%，以「反映准許申請人就呈交資料略作修訂／補充，而非在目標時限內拒絕有關申請，以利便申請人取得批准」的做法。而有關的轉變已推行多年，當局會否再次調整這個衡量服務表現的準則，即將目標重新調整至 100% 達標？若否，原因為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

為利便申請人的建築圖則獲得批准並獲得展開工程同意書，屋宇署一直採取各項便利措施。具體而言，如果有關申請只須略作修訂或提交進一步資料便可獲得批准，屋宇署會准許申請人在處理申請的訂明目標日期後，把申請作出相關修訂或提交所需的資料。這簡化審批申請的做法廣為業界接受，較在訂明目標日期前拒絕有關申請，令申請人需付出額外時間和資源，重啟整個審批程序的做法更可取。署方因應業界需要而作出上述安排，難免要降低所訂立的目標。然而，考慮到需為業界提供便利，我們認為維持現有的做法和目標是務實而合適的。

管制人員的答覆

(問題編號：1487)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

現時署方為「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」設立 80% 獲批比率，請問：

1. 自設立有關目標以來，共接獲多少份符合大型住宅項目的建築圖則？當中有多少項申請曾於首次或第二次呈交後撤回申請？
2. 署方會否考慮將工作目標的適用範圍逐步擴展至其他的項目的一般建築圖則？若然，詳情為何？若否，原因為何？
3. 負責審批大型住宅項目的專責審批組本年度的人手編制及開支分別為何？

提問人：劉國勳議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

1. 屋宇署於 2023 年 3 月成立七個「專責審批組」，以審批 500 個單位或以上大型私人住宅項目的一般建築圖則，目標是該等項目約 80% 一般建築圖則可於首次或第二次呈交申請時獲得批准，但前提是當中沒有規劃、主要土地或消防安全問題。專責審批組以「促進者」思維協助相關建築專業人士，於項目早期積極提供協助及便利，並視乎情況安排高級人員參與，以加快審批圖則申請。

專責審批組自成立以來，截至 2023 年 12 月 31 日，共接獲 16 宗大型住宅項目及過渡性房屋項目一般建築圖則的新申請。除審批這些項目的一般建築圖則外，專責審批組亦已處理 70 宗呈交圖則前的查詢，涉及 60 個大型私人住宅項目及過渡性房屋項目。在專責審批組已完成審

批或正在審批的一般建築圖則申請中，並沒有申請於首次或第二次呈交文件後撤回。

2. 政府多管齊下提速、提效，以加快土地和房屋供應。其中，屋宇署成立專責審批組，加快審批大型私人住宅項目的一般建築圖則申請，包括 500 個住宅單位或以上的項目及過渡性房屋項目。鑑於這些項目的性質較複雜而且規模龐大，署方需要與申請人及相關政府部門多作聯繫和互相協調，以解決各方關注的問題。署方現時未有計劃將適用範圍擴展至其他項目。

除成立專責審批組外，屋宇署一直採取務實措施，利便建築圖則的審批工作，例如設立呈交圖則前的查詢機制，以便註冊建築專業人士盡早確定其建築項目的設計原則，避免白費準備工作。此外，屋宇署在 2023 年精簡對一般建築圖則的審批要求，首次呈交一般建築圖則申請時所需的資料獲大幅減少約 30%，有助申請人節省時間和資源，盡早取得首次批准以進行下一階段的工作。這些便利措施適用於所有項目的一般建築圖則申請。署方會繼續研究是否有空間進一步精簡建築圖則的審批程序。

3. 2023-24 年度，屋宇署透過調配現有人手及開設六個有時限專業職位，並擴大專責審批組的人手編制，由七名總專業人員帶領屬下 18 名專業職位人員工作。2024-25 年度，署方會開設三個有時限技術職位，為專責審批組提供額外的技術支援。

專責審批組審批圖則的工作屬於屋宇署兩個拓展部整體職務的一部分，所屬職務範圍包括根據《建築物條例》(第 123 章) 審核和批准建築圖則、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，屋宇署並沒有單就專責審批組審批大型住宅項目的圖則所涉及的開支備存分項數字。

管制人員的答覆

(問題編號：2980)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

2024-25 年度的撥款較 2023-24 年度的修訂預算增加 1.046 億元 (5.2%)，主要由於薪金和與員工有關連的開支的需求增加、淨增加 14 個職位，政府可否告知本會，於 2024-25 年度預計所投入的人手編制及計劃總開支為何？

提問人：梁子穎議員(立法會內部參考編號：24)

答覆：

在 2024-25 年度，屋宇署的人手編制預計為 2 149 人，而個人薪酬及與員工有關連的開支預算總額為 18.066 億元。

管制人員的答覆

(問題編號：0016)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就屋宇署成立的專責審批組，以加快審批 500 個單位或以上住宅項目的一般建築圖則申請。可否告知本會：

1. 有關專責審批組涉及的人手編制及開支；
2. 因應一些規模較小的住宅項目，其單位數目或低於 500，屋宇署會否降低單位數量要求，以加快審批此類建築圖則；若否，原因為何；及
3. 專責審批組成立以來所處理的一般建築圖則數量、首次呈交圖則的通常處理時間及通過率為何？

提問人：盧偉國議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

1. 屋宇署於 2023 年 3 月成立七個「專責審批組」，以審批 500 個單位或以上大型私人住宅項目的一般建築圖則，目標是該等項目約 80% 一般建築圖則可於首次或第二次呈交申請時獲得批准，但前提是當中沒有規劃、主要土地或消防安全問題。專責審批組以「促進者」思維協助相關建築專業人士，於項目早期積極提供協助及便利，並視乎情況安排高級人員參與，以加快審批圖則申請。

2023-24 年度，屋宇署透過調配現有人手及開設六個有時限專業職位，擴大專責審批組的人手編制，由七名總專業人員帶領屬下 18 名專業職位人員工作。2024-25 年度，署方會開設三個有時限技術職位，為專責審批組提供額外的技術支援。

專責審批組審批圖則的工作屬於屋宇署兩個拓展部整體職務的一部分，所屬職務範圍包括根據《建築物條例》(第 123 章)審核和批准建築圖則、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，屋宇署並沒有單就專責審批組審批大型住宅項目的圖則所涉及的開支備存分項數字。

2. 政府多管齊下提速、提效，以加快土地和房屋供應。其中，屋宇署成立專責審批組加快審批大型私人住宅項目的一般建築圖則申請，包括 500 個住宅單位或以上的項目及過渡性房屋項目。鑑於這些項目的性質較複雜而且規模龐大，署方需要與申請人及相關政府部門多作聯繫和互相協調，以解決各方關注的問題。署方現時未有計劃降低專責審批組審批項目的單位數量要求。

除成立專責審批組外，屋宇署一直採取務實措施，利便建築圖則的審批工作，例如設立呈交圖則前的查詢機制，以便註冊建築專業人士盡早確定其建築項目的設計原則，避免白費準備工作。此外，屋宇署在 2023 年精簡對一般建築圖則的審批要求，首次呈交一般建築圖則申請時所需的資料獲大幅減少約 30%，有助申請人節省時間和資源，盡早取得首次批准以進行下一階段的工作。這些便利措施適用於所有項目的一般建築圖則申請，包括 500 個單位以下的住宅項目。

3. 專責審批組自 2023 年 3 月成立以來，截至 2023 年 12 月 31 日，共接獲 16 宗大型住宅項目及過渡性房屋項目一般建築圖則的新申請。在這些申請中，屋宇署已完成審批七個項目，有四個項目於首次呈交申請時獲批，有三個項目則於第二次呈交申請時獲批，平均需時約 83 天取得批准。餘下項目的一般建築圖則申請則正在處理中或尚待申請人第二次呈交申請。除審批這些項目的一般建築圖則外，專責審批組亦已處理 70 宗呈交圖則前的查詢，涉及 60 個大型私人住宅項目及過渡性房屋項目。

管制人員的答覆

(問題編號：0017)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

在 2024 至 25 年度需要特別留意的事項中，屋宇署會繼續開發第三階段的電子系統，以接納以電子方式根據《建築物條例》呈交的申請。就此，可否告知本會：

1. 該工作現時的進展，以及涉及的人手編制及開支為何；
2. 就推動圖則提交和審批電子化，當局會作何宣傳推廣計劃；及
3. 請列出過去兩階段的用戶數量

提問人：盧偉國議員(立法會內部參考編號：6)

答覆：

1. 電子資料呈交及處理系統(電子系統)分三階段推出，繼電子系統第一階段及第二階段分別於 2022 年 6 月 30 日及 2023 年 3 月 31 日啓用後，屋宇署會把電子系統的最終階段(即第三階段)的推出日期，由 2025 年第二季提前至 2024 年第二季。第三階段將接受所有根據《建築物條例》(第 123 章)呈交的圖則種類，包括一般建築圖則和改動及加建工程圖則。

立法會財務委員會於 2019 年 2 月通過撥款 2.1439 億元，用以開發電子系統。開發工作由屋宇署資訊科技小組和兩個拓展部的專業及技術人員進行，屬於他們整體職務的一部分。為加強資訊科技小組的人手，屋宇署早前開設 11 個有時限公務員職位，即三個專業職位(屋宇測量師／結構工程師)、五個技術職位(測量主任(屋宇)／技術主任(結構))、一個系統經理職位，以及兩個二級系統分析／程序編製主任職位，該

些職位的期限將由 2024 年 4 月 1 日起延長至 2028-29 年度，以支援電子系統及建築信息模擬技術的工作。屋宇署無法單就推行電子系統所涉及的人手編制提供分項數字。

2. 為推動及促進業界使用電子系統，屋宇署一直安排並會繼續進行多項宣傳活動，例子包括：
 - (a) 為業界人士舉辦簡介會和工作坊；
 - (b) 公布通告函件、作業備考和用戶指南，闡述如何使用電子系統，並說明系統要求；以及
 - (c) 於社交媒體發布短片及動態消息，以推廣使用電子系統。
3. 截至 2024 年 2 月 29 日，電子系統共有 527 名外部登記用戶，包括註冊建築專業人士及其協作者、註冊承建商的獲授權簽署人及發展項目的業主。隨着電子系統的最終階段於 2024 年第二季推出，加上署方累積經驗後，我們預計人數會逐步上升。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0428)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

根據本綱領的績效指標，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，2024年的預算數目為6 500幢，較2023年的實際數目增加逾50%。管制人員解釋，2024年的預算數目較高，是由於「在逐條鄉村勘察時善用航拍機，以及精簡相關工作流程」所致。就此，政府可否告知本會：

- (a) 2024-25年度投放於逐條鄉村勘察工作的人手及資源為何；
- (b) 曾接受航拍機操作培訓的人員數目及相關培訓的撥款為何；及
- (c) 精簡逐條鄉村勘察工作流程的措施為何？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：8)

答覆：

- (a)及(b) 屋宇署自2012年4月起採取加強執法策略(註)，取締新界豁免管制屋宇(新界村屋)的僭建物。署方委聘外判顧問公司逐條鄉村勘察，以辨識違例情況嚴重並且構成較高潛在風險的僭建物(歸類為首輪取締目標)，以採取優先執法行動。2024-25年度，委聘顧問公司的預算開支約為460萬元。督導顧問公司及對在逐條鄉村勘察時辨識的僭建物採取執法行動是由屋宇署村屋組的專業及技術人員負責，屬他們實施新界村屋僭建物的加強執法策略的整體職務的一部分。屋宇署並無單就進行逐條鄉村勘察或使用航拍機所涉及的人手及資源編製分項數字。

- (c) 除了使用航拍機外，屋宇署亦採取多項改善措施以簡化逐條鄉村勘察及後續針對首輪取締目標採取執法行動的工作流程，包括透過整合行動及視察程序以減少到場巡查的次數；建立電子呈交平台以接收和處理顧問公司呈交的文件並監察其工作；分別就首輪取締目標及非首輪取締目標的僭建物各自展開行動，使專責顧問公司可集中處理一類行動，繼而提高兩類行動的效率；加強與地政總署協調，以處理特殊個案，並簡化索取土地狀況資料的程序，從而加快發出清拆令；以及簡化程序，加快對逾期仍未獲遵辦的命令發出警告信。

註：加強執法策略包括：(i) 即時採取執法行動，取締構成迫切危險、新建成或正在建造的新界村屋僭建物；及 (ii) 按序採取執法行動，分階段在大規模行動對首輪取締目標及沒有在申報計劃中申報的非首輪取締目標執法。

管制人員的答覆

(問題編號：0429)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

在 2024-25 年度需要特別留意的事項，政府表示會「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」。就此，政府可否告知本會：

- (a) 2024-25 年度投放於推行上述工作的人手及資源為何；及
- (b) 2023-24 及 2024-25 年度推出的宣傳及公眾教育活動的資料。

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

- (a) 在 2024-25 年度，有關印製宣傳品、製作及播放多部短片及政府宣傳短片和聲帶，以及聘用外判承辦商和服務提供者進行樓宇安全公眾教育及宣傳活動的預算開支約為 1,320 萬元。

有關公眾教育及宣傳活動的工作由公眾教育及宣傳小組的 8 名人員，以及新聞小組的 3 名人員處理，屬於他們為屋宇署進行公眾教育及宣傳活動和製作及發放新聞所履行的整體職務的一部分。屋宇署無法單就公眾教育及宣傳活動涉及的人手開支提供分項數字。

- (b) 在 2023-24 年度，屋宇署為推廣樓宇安全及培養樓宇安全文化而進行的公眾教育及宣傳活動包括：
 - (i) 為建築業界、學生及公眾人士舉辦逾 50 個簡介會、活動及參觀等；

- (ii) 更新屋宇署網站以便公眾人士更容易使用，並定期把相關指引上載屋宇署樓宇安全網站；
- (iii) 舉辦「樓宇安全周」周年大型宣傳項目，包括各式各樣的活動，例如巡迴展覽、學生漫畫創作比賽、公眾展覽及講座，以及為建築專業人士、註冊承建商及物業管理人而設的研討會；
- (iv) 維護強制驗樓計劃、強制驗窗計劃，以及小型工程監管制度流動應用程式；
- (v) 管理網上學習中心，宣傳以樓宇業主及公眾人士為對象的網上樓宇安全證書課程；
- (vi) 在電視、電台、巴士、鐵路列車及網上媒體播放政府宣傳短片和聲帶；
- (vii) 製作短片及資訊圖表，並在屋宇署網站及社交媒體發布；以及
- (viii) 與建築專業團體合作舉辦各項公眾教育及宣傳活動。

在 2024-25 年度，屋宇署會繼續舉辦上述公眾教育及宣傳活動，以推廣樓宇安全及培養樓宇安全文化。

管制人員的答覆

(問題編號：2684)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

在需要特別留意的事項中，就「繼續跟進特別視察計劃」一項，政府可否告知本會：

1. 過去一年跟進特別視察計劃所涉及的人手和開支為何？該計劃完成情況為何？
2. 新一年度的人手和開支預算為何？具體跟進指標為何？
3. 相關「特別視察計劃」的跟進工作是否有預計完成時間？如是，為何時？如否，原因為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：28)

答覆：

1. 屋宇署透過防疫抗疫基金的撥款，於2020年6月委聘顧問公司進行一次性的特別計劃，為所有超過三層高的私人住宅或綜合用途樓宇視察外牆排水系統(特別視察計劃)。特別視察計劃已於2022年完成。屋宇署根據《建築物條例》(第123章)，於2021年及2022年向約5300幢排水系統欠妥的樓宇發出18732張法定命令。至今，有10356張命令已獲遵從。截至2024年2月底，屋宇署行使其法定權力代有關業主進行排水系統修葺及糾正工程，涉及約1850張命令，並向沒有遵從命令的業主提出921宗檢控。

政府在防疫抗疫基金用於特別視察計劃的撥款，並不在《撥款條例草案》或政府一般收入帳目預算的範圍內。

去年，屋宇署動員共 38 名專業、技術及文書職系人員負責跟進已發出的命令。

2. 當防疫抗疫基金的撥款於 2024 年 6 月期滿後，特別視察計劃下未獲遵從命令的跟進工作，將由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員負責，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。屋宇署無法單就此項工作所涉及的人手和開支提供分項數字。
3. 執行命令所需時間受多種因素影響，例如業主就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令時遇到實際困難及進行法律程序需時。因此，屋宇署就執行命令或因業主沒有遵從命令而提出檢控所需的時間，視乎所涉個案的複雜程度和個別情況而定，屋宇署無法提供特別視察計劃跟進工作的預計完成時間。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3155)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

2024-25 年度需要特別留意的事項中指出，署方將繼續進行宣傳及公眾教育活動，向各類人士傳遞樓宇安全信息，培養樓宇安全文化。就此，政府可否告知本會：

1. 過去一年，署方進行了哪些宣傳活動？請分別列出(i)宣傳的形式、(ii)前述各種形式的次數、及(iii)前述各種形式的宣傳開支；
2. 過去一年，署方進行了哪些公眾教育活動？請分別列出(i)公眾教育活動的形式、(ii)前述各項活動的參加人數、及(iii)公眾教育活動的開支；
3. 近年有報導指出有業主在裝修時打拆結構牆，而消委會的調查又發現有裝修公司向業主提供可以隨意改動室內結構等錯誤資訊，對此署方有否考慮更多、更具針對性的宣傳方式，以加強業主、物業管理人員和工程人員等相關人士對樓宇安全的認識和重視？如有，詳情為何？如否，原因為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：40)

答覆：

1. 及 2. 在 2023-24 年度，屋宇署為推廣樓宇安全及培養樓宇安全文化而進行的公眾教育及宣傳活動包括：
 - (i) 為建築業界、學生及公眾人士舉辦逾 50 個簡介會、活動及參觀等；
 - (ii) 更新屋宇署網站以便公眾人士更容易使用，並定期把相關指引上載屋宇署樓宇安全網站；

- (iii) 舉辦「樓宇安全周」周年大型宣傳項目，包括各式各樣的活動，例如巡迴展覽、學生漫畫創作比賽、公眾展覽及講座，以及為建築專業人士、註冊承建商及物業管理人而設的研討會；
- (iv) 維護強制驗樓計劃、強制驗窗計劃，以及小型工程監管制度流動應用程式；
- (v) 管理網上學習中心，宣傳以樓宇業主及公眾人士為對象的網上樓宇安全證書課程；
- (vi) 在電視、電台、巴士、鐵路列車及網上媒體播放政府宣傳短片和聲帶；
- (vii) 製作短片及資訊圖表，並在屋宇署網站及社交媒體發布；以及
- (viii) 與建築專業團體合作舉辦各項公眾教育及宣傳活動。

在 2023-24 年度，有關印製宣傳品、製作及播放多部短片及政府宣傳短片和聲帶，以及聘用外判承辦商和服務提供者進行樓宇安全公眾教育及宣傳活動的總開支約為 1,330 萬元。

3. 在 2023-24 年度，屋宇署與專業團體（香港建築師學會、香港工程師學會和香港測量師學會）合作，就如何合法及安全地進行住用處所的改動及加建工程展開宣傳活動，包括舉辦公眾講座、製作由這些專業團體代表主講的教育短片、製作和派發有關常見改動及加建工程的小冊子，以及設立查詢熱線。這些公眾教育及宣傳活動的對象除公眾人士外，亦包括物業管理人、室內設計師、承建商及建築專業人士。在 2024-25 年度，署方會特別播放有關違例拆除結構牆的政府宣傳短片和聲帶，並繼續舉辦公眾教育及宣傳活動，以加深公眾對樓宇安全事宜和進行改動及加建工程須遵從的規定的認識。

管制人員的答覆

(問題編號：3156)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

二零二四至二五年度需要特別留意的事項中指出，署方將展開(i)「檢討應用建築信息模擬技術呈交法定圖則的整體策略」和(ii)「檢討《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》(2021 年版本)的內容及相關法例」兩項顧問研究。就此，政府可否告知本會：

1. 上述兩項研究涉及的人手、開支預算分別是多少；
2. 上述第(i)項研究的工作時間表為何，是否有分階段的工作目標；
3. 上述第(ii)項研究，文件指出首批建議將聚焦長者友善的樓宇設計，並於 2024 年公布，就此署方可否告知該研究的整體時間表為何，分多少階段，每階段的主題對象為何，預計完成及公布時間為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：41)

答覆：

1. 至 3. 有關第(i)項，屋宇署將會委聘顧問進行研究，就私營機構全面採用建築信息模擬技術 (BIM) 按照《建築物條例》(第 123 章) 法定要求擬備圖則呈交屋宇署審批制定技術性框架 (BIM 顧問研究)。屋宇署計劃在 2024 年上半年展開 BIM 顧問研究，需時 15 個月完成。由於採購過程仍在進行中，署方未能 顧問研究的預算開支。

有關第(ii)項，行政長官在《2023 年施政報告》宣布推動有利長者生活的樓宇設計，為此，屋宇署已委聘顧問全面檢討《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》(2021 年版本)的內容，務求更好地照顧長

者及其他體弱或行動不便人士的需要，並透過納入通用設計概念，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。有關顧問研究已於 2024 年 2 月底展開，預算開支約為 383 萬元。

目標是在 2024 年提出有利長者生活的樓宇設計的初步建議，並聽取持份者意見，以敲定最終方案。

上述兩項顧問研究由屋宇署兩個拓展部的專業及技術人員負責監督，屬於他們整體職務的一部分。署方並沒有就此所涉及的人手和相關開支備存分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2049)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

政府將繼續進行大規模清拆僭建物、僭建地庫及大型違例招牌，並實施招牌檢核計劃，就此，政府可否告知本會：

- (a) 過去 3 年，以上清拆行動每年所涉及的開支及人手編制；
- (b) 請按 18 區分佈，顯示已移除的僭建物及招牌的所在地；
- (c) 招牌檢核計劃自 2013 年已開始實施，政府有否檢討計劃在招牌的監管上的成效及未來有何具體措施提升監管效益？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：7)

答覆：

- (a) 在大規模行動中對僭建物及大型招牌採取的執法行動，分別由屋宇署兩個樓宇部及招牌監管小組的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。在 2021-22、2022-23 及 2023-24 年度，兩個樓宇部的專業及技術人員數目分別為 437 名、419 名及 423 名。而在該三個年度，招牌監管小組的相關人員數目則維持於 57 名。屋宇署沒有單就大規模行動中對僭建物及大型招牌採取的執法行動備存有關人手和開支的分項數字。

(b) 過去三年，在大規模行動中清拆的僭建物數目按地區表列如下：

地區	年份		
	2021	2022	2023
中西區	1 209	708	1 264
東區	2 011	1 636	1 697
離島	0	0	3
九龍城	2 030	2 143	2 283
葵青	383	588	547
觀塘	2 665	1 354	1 166
北區	125	108	135
西貢	14	4	5
深水埗	2 223	1 805	1 744
沙田	600	784	1 391
南區	408	117	706
大埔	471	647	406
荃灣	896	997	1 575
屯門	255	205	391
灣仔	1 242	1 036	1 239
黃大仙	680	1 054	480
油尖旺	2 382	2 764	1 694
元朗	518	340	272
總數	18 112	16 290	16 998

過去三年，在大規模行動中清拆的大型招牌數目按地區表列如下：

地區	年份		
	2021	2022	2023
中西區	11	3	15
東區	10	5	5
離島	0	0	0
九龍城	26	27	13
葵青	0	0	0
觀塘	7	2	3
北區	1	6	0
西貢	0	0	0
深水埗	15	9	42
沙田	0	8	2
南區	3	3	1
大埔	7	4	2

地區	年份		
	2021	2022	2023
荃灣	12	2	7
屯門	7	1	5
灣仔	14	16	28
黃大仙	7	6	9
油尖旺	70	52	90
元朗	7	18	19
總數	197	162	241

- (c) 在 2013 年 9 月 2 日前已經存在的違例招牌，如規模較小而且潛在風險較低，招牌擁有人可參與招牌檢核計劃(檢核計劃)，委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商就合資格違例招牌進行安全檢查、鞏固(如有需要)及核證。經檢核的招牌可予以保留，其後每五年須重新進行安全檢核或將該等招牌拆除。

自檢核計劃於 2013 年推出以來，屋宇署一直監察其實施情況及成效。雖然大部分招牌擁有人傾向根據小型工程監管制度清拆及重新豎設招牌，但屋宇署仍持續接獲招牌擁有人的檢核申請，反映部分招牌擁有人基於成本和與商業相關的考慮，選擇透過檢核計劃保留現有招牌。過去三年，屋宇署共接獲 223 份檢核申請。

屋宇署會繼續因應市民舉報，以及透過大規模行動，對違例招牌採取執法行動。

屋宇署會加強應用新科技進行監管，包括繼續開發破損招牌診斷系統，利用三維空間圖像及人工智能識別和辨識破損的招牌；定期更新合法／經檢核招牌資料庫，以協助公眾人士搜尋合法／經檢核招牌的資料；以及透過蒐集公眾層面大數據，鎖定可能豎設招牌的新開業商戶，以便署方主動接觸作出宣傳。

管制人員的答覆

(問題編號：2052)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

根據屋宇署提供的數字，2023年，署方處理了29 914宗市民舉報的僭建物個案，發出了9 109張清拆令，就沒有遵從清拆令提出了4 395宗檢控，拆除的違例構築物及糾正的違規之處則有29 585宗。就此，政府可否告知本會：

1. 在2023年，屋宇署有否主動巡查僭建物；如有，(a)個案數字為何，(b)涉及的(i)專責人手、(ii)薪酬開支及(iii)設備開支為何；如否，原因為何；
2. 在(a)29 914宗舉報和第(1)(a)項所問主動巡查(如有)的僭建物個案、(b)9 109張清拆令、及(c)就沒有遵從清拆令提出的4 395宗檢控中，涉及分間單位(劏房)的個案數字分別為何？
3. 在收到市民就僭建物的舉報、或主動巡查發現僭建物(如有)後，(a)平均需時多長時間發出清拆令，(b)違例構築物／違規之處平均需時多長時間拆除／糾正？
4. (a)在2023-24年度及(b)預計在2024-25年度，屋宇署就小型工程監管制度個案審查的(a)專責人手、(b)薪酬開支及(c)設備開支為何？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

1. 屋宇署除了處理市民就僭建物作出的舉報外，一直積極採取執法行動，包括在市區的目標樓宇或街道路段進行大規模行動，以及逐條鄉村勘察新界豁免管制屋宇。2023年，各項大規模行動中巡查或視察的樓

字／招牌／街道路段數目，表列如下：

大規模行動	巡查或視察的樓宇／招牌／街道路段
(a) 全面清拆天台、平台、天井／庭院、巷里及地庫僭建物的大規模行動	95 幢樓宇 ^(註1)
(b) 糾正與分間單位相關違規之處的大規模行動	100 幢樓宇 ^(註1)
(c) 在逐條鄉村勘察新界豁免管制屋宇的大規模行動	4 221 幢樓宇
(d) 清拆大型違例招牌的大規模行動	190 個大型招牌 ^(註2)
(e) 清拆目標街道路段違例招牌的大規模行動	20 條街道路段 ^(註2)

在大規模行動中針對僭建物及違例招牌的執法行動，分別由屋宇署兩個樓宇部及招牌監管小組的專業及技術人員負責，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。署方並無單就大規模行動中巡查或視察僭建物及違例招牌所涉及的人手及開支編製分項數字。

註1： 在(a)項及(b)項的大規模行動下所涵蓋的部分樓宇可能會重複。

註2： 在(d)項的大規模行動下所涵蓋的部分大型招牌可能位處(e)項所涵蓋的20條目標街道路段。

2. 2023年，經處理的市民舉報、因應市民舉報及大規模行動而視察的單位、已發出的清拆令，以及因沒有遵從清拆令而提出的檢控，當中涉及分間單位的分別有1 548宗舉報、1 719個單位、287張清拆令及169宗檢控。
3. 屋宇署在處理市民就僭建物作出的舉報時，會調查及辨識有關僭建物是否屬於現行執法政策(註3)中須予以取締類別的僭建物。如屬須予以取締類別的僭建物，並明顯構成威脅或迫切危險、新建或正在建造等，屋宇署會優先採取執法行動，向有關業主發出清拆令。至於其他亦須予以取締的僭建物，例如位於天台、平台、天井、後巷及地庫的僭建物，屋宇署會在大規模行動中揀選有關樓宇作執法行動，一次過跟進個案。發出清拆令前，屋宇署或須收集更多資料，以查核僭建物狀況及擁有人資料、安排進一步視察，以及從土地註冊處獲取業權資料。如業主主動糾正違規之處，屋宇署未必會第一時間發出清拆令。清拆令發出後，如在指明限期屆滿時仍未獲遵從，屋宇署會向業主發出警告信，敦促他們遵從命令。執行命令所需時間受多種因素影響，例如業主就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令時遇到實際困難及進行法律程序需時。因此，屋宇署發出清拆令及清拆僭建物或糾正違規之

處所需的時間，視乎所涉個案的複雜性及個別情況而定。屋宇署沒有就上述工作平均所需時間編製統計數字。

註 3： 根據現行針對僭建物的執法政策，「須予以取締」的僭建物包括：(1)對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；(2)新建的僭建物 (不包括根據《建築物條例》(第 123 章) 獲得法定豁免的建築工程)；(3)位於樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷及從外牆伸出的僭建物 (不包括家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施)；(4)位於樓宇內部並對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；(5)位於樓宇內部或外部並構成嚴重衛生或環境滋擾的僭建物；(6)個別大型僭建物；(7)列為大規模行動目標樓宇中的特定類型僭建物；以及(8)在獲建築事務監督批准豁免計入總樓面面積的樓宇部分的環保及適意設施內的違例改動或其他僭建物。

4. 小型工程呈交資料的審查工作，由屋宇署小型工程小組的專業及技術人員負責，屬於他們就實施小型工程監管制度所履行的職務的一部分。署方並無單就這項工作所涉及的人手及薪酬和設備開支編製分項數字。

管制人員的答覆

(問題編號：2053)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

根據屋宇署提供的數字，在 2023 年，署方巡查了 1 719 個分間單位(劏房)，而已糾正違規之處的分間單位則有 323 個。就此，政府可否告知本會：

1. 在已巡查的 1 719 個的分間單位中，(a)涉及多少幢建築物，(b)涉及多少次巡查行動，(c)當中有多少次行動是與(i)差餉物業估價署或(ii)水務署聯合巡查；
2. 在已巡查的 1 719 個的分間單位中，(a)有多少間存在須予以取締的違規之處，(b)當中署方發出了多少張(i)清拆令、(ii)消防安全指示、(iii)修葺令，(c)有多少宗檢控個案？
3. 2023 年已糾正違規之處的分間單位數量比 2022 年的 501 個為少，局方解釋稱，是由於大量清拆令因所涉樓宇重建而獲撤銷；請問在該 501 宗個案中，(a)有多少是樓宇未有拆卸，違規之處確實已經糾正，(b)有多少是因為樓宇重建，違規之處已被移除(而非「糾正」)？
4. (a)在 2023-24 年度及(b)預計在 2024-25 年度，屋宇署為巡查劏房工作預留了多少(i)人手、(ii)薪酬開支及(iii)設備開支？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：11)

答覆：

- 1.及2. 分間單位在《建築物條例》(第 123 章)下並沒有定義，但就屋宇署的執法行動而言，一般指個別單位被分間成兩個或以上的住用獨立小單位。屋宇署根據現行執法政策，透過大規模行動及因應市民舉報，針對與分間單位相關的建築違規之處採取執法行動。如發現

與分間單位相關的須予以取締建築違規之處 (例如豎設間隔牆導致結構超出荷載及違反消防安全)，屋宇署會向相關業主發出清拆令，並對沒有遵從清拆令的業主提出檢控。

在 2023 年，屋宇署巡查了 1 719 個發現有被分間的單位 (註)，涉及 612 幢樓宇。在這些分間單位中，發現有須予以取締建築違規之處的單位有 129 個；相關的執法行動仍在進行中。截至 2024 年 2 月底，就與這些分間單位相關須予以取締的建築違規之處而發出的清拆令為 98 張，屋宇署至今並未有就沒有遵從這些清拆令而提出檢控。署方沒有就對分間單位發出的消防安全指示及修葺令數目編製統計數字。

3. 在 501 個分間單位中，有 124 個位於 2023 年重建的樓宇內。該等單位的違規之處並未有在樓宇拆卸前予以糾正，而是因所涉樓宇重建導致其清拆令獲撤銷。
4. 就與分間單位相關的建築違規之處所採取的執法行動，由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。於 2023-24 年度，兩個樓宇部的專業及技術人員數目為 423 名，而 2024-25 年度的數目則為 429 名。屋宇署沒有單就與分間單位相關的建築違規之處的視察及執法行動備存有關人手及薪酬和設備開支的分項數字。

註：單位數目指於批准建築圖則所示的單位數目。

管制人員的答覆

(問題編號：0491)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就運用資訊科技提升有關對危險或棄置招牌執法的顧問研究，政府可否告知本會：

1. 就運用資訊科技的方式拆卸危險及棄置的招牌，有否實施時間表及涵蓋地區？及預計支出多少？
2. 當局有否研究以同樣的方式用於處理其他僭建物？

提問人：謝偉銓議員(立法會內部參考編號：21)

答覆：

1. 及 2. 有關開發破損招牌診斷系統的顧問研究已在 2023 年 5 月完成，項目撥款為 406 萬元。破損招牌診斷系統是一項試驗計劃，運用人工智能及其他先進技術識別破損招牌，有助屋宇署探討是否有可能使用新技術及巡邏車輛勘察招牌，並為日後開發系統供實際應用奠定技術基礎。署方完成了三輪系統試行工作，其識別招牌的成效理想，惟其辨識招牌 (包括其支承構架) 上特定破損類別的成效則有待進一步改善。根據檢討結果，屋宇署會在 2024 年第二季展開進一步開發破損招牌診斷系統的項目，以期在實際應用時更準確及有效地識別和辨識破損招牌。新顧問研究將獲 856 萬元的項目撥款進行。署方會相應檢討推行時間表，因此，有關此系統可否用於處理其他僭建物，目前仍屬言之尚早。

管制人員的答覆

(問題編號：0492)

總目： (82) 屋宇署
分目： (000) 運作開支
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就此綱領有關僭建物執法，政府可否告知：

1. 近三年，署方有否分析平均處理一宗僭建物個案需時多久？當中涉及的人員及支出多少？
2. 當局有否研究以獎勵方式作為誘因 (如獎金)，鼓勵市民舉報正在進行的僭建個案，以減少新僭建物？

提問人：謝偉銓議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

1. 屋宇署在處理市民就僭建物作出的舉報時，會調查及辨識有關僭建物是否屬於現行執法政策 (註) 下須予以取締類別的僭建物。如屬須予以取締的僭建物，並明顯構成威脅或迫切危險、新建或正在建造等，屋宇署會優先採取執法行動，向有關業主發出清拆令。至於其他亦須予以取締的僭建物，例如位於天台、平台、天井、後巷及地庫的僭建物，屋宇署會在大規模行動中揀選有關樓宇作執法行動，一次過跟進個案。發出清拆令前，屋宇署或須收集更多資料，以查核僭建物狀況及業權、安排進一步視察，以及從土地註冊處獲取業權資料。如業主主動糾正問題，屋宇署未必會第一時間發出清拆令。清拆令發出後，如在指明限期屆滿時仍未獲遵從，屋宇署會向業主發出警告信，敦促他們遵從命令。執行命令所需時間受多種因素影響，例如業主就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令時遇到實際困難及進行法律程序需時。因此，有關僭建物的舉報是否需要受理，以及當中所需的時間，視乎所涉個案的複雜程度及個別情況而定。屋宇署沒有就平均所需時間編製統計數字。

對僭建物採取執法行動的工作，由屋宇署兩個樓宇部、強制驗樓部和小型工程及招牌監管組的專業及技術人員進行，屬於他們就屋宇署在樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就對僭建物採取執法行動所涉及的人手及開支編製分項數字。

2. 屋宇署會優先處理市民經 1823 熱線、電子舉報表格及電郵等各種渠道作出的舉報。同時，署方會繼續透過公眾教育及宣傳計劃，以不同的渠道，包括電視、電台、報章、小冊子、網頁、社交媒體及公共交通工具，推廣樓宇安全及提醒市民僭建物所引起的問題。

註：根據現行針對僭建物的執法政策，「須予以取締」的僭建物包括：
(1)對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；(2)新建的僭建物(不包括根據《建築物條例》(第 123 章)獲得法定豁免的建築工程)；(3)位於樓宇外部的僭建物，包括位於天台、平台、天井、後巷及從外牆伸出的僭建物 (不包括家居小型工程檢核計劃和招牌檢核計劃涵蓋的伸建物，以及其他小型適意設施)；(4)位於樓宇內部並對生命財產明顯構成威脅或迫切危險的僭建物；(5)位於樓宇內部或外部並構成嚴重衛生或環境滋擾的僭建物；(6)個別大型僭建物；(7)列為大規模行動目標樓宇中的特定類型僭建物；以及(8)在獲建築事務監督批准豁免計入總樓面面積的樓宇部分的環保及適意設施內的違例改動或其他僭建物。

管制人員的答覆

(問題編號：0496)

總目： (82) 屋宇署

分目： (000) 運作開支

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長(余寶美)

局長： 發展局局長

問題：

就此綱領有關改善消防安全措施的建築物，請政府告知：

1. 近三年，尚未遵辦由香港消防處及屋宇署發出的「消防安全指示」，進行指明的消防安全改善工程的數字為何，佔發出「指示」的比例為何？
2. 署方會否考慮將改善消防安全措施，列入強制驗樓計劃的評分制度，發出強制驗樓計劃通知時，更精準地識別高風險樓宇？如否，原因為何？

提問人：謝偉銓議員(立法會內部參考編號：23)

答覆：

1. 屋宇署及消防處就《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)及《消防安全(工業建築物)條例》(第 636 章)所規管的不同類別建築物，向其業主及／或佔用人發出「消防安全指示」及／或「改善消防安全指示」。過去三年，尚未遵辦的「消防安全指示」／「改善消防安全指示」數目及其佔發出「消防安全指示」／「改善消防安全指示」總數的比例，按建築物類別表列如下：

建築物類別 ⁽¹⁾	尚未遵辦的 ⁽²⁾ 「消防安全指示」／ 「改善消防安全指示」數目					
	截至2021年年底		截至2022年年底		截至2023年年底	
	屋宇署	消防處	屋宇署	消防處	屋宇署	消防處
訂明商業處所 ^{(定義(i))}	1 260 (31%)	919 (5%)	1 248 (30%)	855 (4%)	1 221 (28%)	1 453 (7%)
指明商業建築物 ^{(定義(ii))}	4 780 (16%)	2 072 (2%)	4 620 (15%)	2 609 (3%)	4 340 (14%)	2 594 (3%)
綜合用途／ 住用用途 建築物	51 876 (71%)	148 095 (61%)	53 136 (70%)	159 529 (61%)	54 236 (67%)	170 773 (61%)
工業建築物 ⁽³⁾	821 (100%)	2 373 (100%)	2 349 (95%)	5 345 (86%)	4 128 (91%)	9 451 (83%)

() 表示佔發出「消防安全指示」／「改善消防安全指示」總數的比例

定義 (i)：如建築物或該建築物的部分：

- (a) 是用作或擬用作進行下列任何商業活動：
 - (i) 銀行業務(商人銀行業務除外)；
 - (ii) 場外投注；
 - (iii) 在設有保安區的處所經營的珠寶或金飾業務；
 - (iv) 作超級市場、特大超級市場或百貨公司用途；
 - (v) 作商場用途；以及
- (b) 其總樓面面積超逾 230 平方米，則該建築物或建築物的任何部分在《消防安全(商業處所)條例》下屬訂明商業處所。

定義 (ii)：如該建築物：

- (a) 是為作辦公室、業務、貿易或任何娛樂用途而建成的，或正用作上述用途；以及
- (b) 是在 1987 年 3 月 1 日或之前已建成的或其建築工程圖則是在 1987 年 3 月 1 日或之前首次呈交建築事務監督批核的，則該建築物在《消防安全(商業處所)條例》下屬指明商業建築物。

註⁽¹⁾：規管訂明商業處所和指明商業建築物的《消防安全(商業處所)條例》、《消防安全(建築物)條例》及《消防安全(工業建築物)條例》分別於 1997 年 5 月 2 日、1998 年 6 月 1 日、2007 年 7 月 1 日及 2020 年 6 月 19 日實施。

註⁽²⁾：包括尚未逾期、獲批准延長限期和涉及正在進行或正在籌備進行改善工程的指令等。

註⁽³⁾： 《消防安全(工業建築物)條例》於 2020 年 6 月生效，而巡查目標工業建築物的工作則於 2020 年第四季展開。

2. 根據強制驗樓計劃，屋宇署以風險為本的原則，按照樓宇評分制度及選取目標樓宇諮詢委員會的建議，每年揀選約 600 幢樓齡 30 年或以上的私人樓宇發出強制驗樓通知。屋宇署已完成檢視樓宇評分制度，並於 2024 年 2 月向立法會發展事務委員會簡介優化建議。在經優化的樓宇評分制度下，屋宇署可更精準地識別高風險樓宇，當中包括更為着重對公眾構成較大安全風險的樓宇外部構件、對有較大可能缺乏樓宇管理或保養的「三無大廈」給予較高分數；以及從恆常化的樓宇勘察納入更多相關數據。《消防安全(商業處所)條例》、《消防安全(建築物)條例》及《消防安全(工業建築物)條例》的目的，是透過加強消防安全措施，向處所及建築物佔用人、使用人及訪客提供更佳的防火保障。該等建築物並不一定有失修或殘破的情況，因此，我們沒有把根據《消防安全(商業處所)條例》、《消防安全(建築物)條例》及《消防安全(工業建築物)條例》改善消防安全措施的要求，列入樓宇評分制度，以便揀選強制驗樓計劃下的目標樓宇。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1255)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

違例僭建個案堆積如山，屋宇署 2000 年曾指出，署方需時百年，處理累積個案。

- 1) 特區政府曾否評估，讓「沒有嚴重或即時危險」僭建構築物持有人，為僭建物作「專業認可」修葺後，以補地價方式處理，可為庫房帶來多少收益？
- 2) 適值「結構性」財赤深重，特區政府開源途徑有限，政府可否研究上述建議，藉補地價一舉三得解決僭建個案，嚴重積壓情況，財赤及因一刀切硬性強制清拆所造成物資浪費及環境污染？

提問人：謝偉俊議員(立法會內部參考編號：32)

答覆：

- 1)及2) 根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)的規定，除非屬於可透過小型工程監管制度的簡化規定而進行的指定小型工程或獲《條例》豁免審批的工程，任何人如有意進行建築工程，必須委任認可人士，並於有需要時，委任註冊結構工程師及／或註冊岩土工程師，負責擬備及呈交建築圖則，供屋宇署審批。此制度確保所有建築工程及已竣工的樓宇／構築物符合安全和衛生方面所需的建築標準。不符合《條例》的規定而進行的建築工程或建成的構築物，均屬違例，其樓宇安全亦無從確定。此外，亦須考慮做法是否公平一對遵從《條例》，或沒有財政能力，又或在收到屋宇署發出的勸諭信或清拆令後自行清拆僭建物的業主，這是不公平的。從紅山半島及其他豪宅屋苑的僭建物問題可見，社會有強烈聲音認為政府須採取果斷的執法行動，打擊對公眾安全構成危險及／或違例

情況嚴重的僭建物。因此，政府沒有考慮以繳付地價形式豁免清拆僭建物的建議。

儘管如此，就規模較小及潛在風險較低的僭建物，屋宇署已在小型工程監管制度下於市區實施兩類檢核計劃，分別為家居小型工程檢核計劃及小型適意設施檢核計劃，讓市民在檢核後保留相關檢核計劃實施前已經存在或建成的家居小型裝置／違例小型適意設施（例如可收合遮篷或花棚）。參與檢核計劃的樓宇業主須委任訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商對有關家居小型裝置／違例小型適意設施進行檢查、鞏固（如有需要）及核證其結構安全。已通過檢核的裝置／設施除非變得危險，否則屋宇署不會對其採取執法行動。

屋宇署會繼續以多管齊下的方式務實處理僭建物問題，包括採取執法行動、提出檢控、徵收代辦工程附加費、實施檢核計劃及財政資助計劃、透過駐屋宇署的社工支援服務隊向業主提供支援，以及加強打擊豎設僭建物的公眾教育及宣傳活動。長遠而言，如《行政長官 2023 年施政報告》中宣布，政府將於 2024 年提出修訂《條例》，透過簡化檢控程序、降低檢控門檻及加強罰則，更有效打擊僭建行為。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1403)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)

局長： 發展局局長

問題：

就「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」，政府可否告知本會：

1. 負責「強制驗樓計劃」和「強制驗窗計劃」的員工數量、職級、常額與編外職位比例、相關開支；
2. 過去三年，進行「強制驗樓計劃」的約 600 幢選定目標樓宇所包含的單位數目；
3. 過去三年，進行「強制驗窗計劃」的約 600 幢選定目標樓宇所包含的窗戶數目；
4. 在「強制驗樓計劃」中，政府預計 2024 年向目標樓宇業主發出的通知只有 5 000 宗，較 2022 年和 2023 年的 13 647 宗和 8 374 宗低，並解釋是因為目標單位的外牆伸出物數量較少，然而即使發出通知數量大減，政府預計 2024 年已履行或撤銷的通知為 12 000 宗，與 2022 年和 2023 年的 12 022 宗和 14 070 宗數量相若，箇中原因為何？
5. 政府表示全面檢討「強制驗樓計劃」及樓宇更新大行動 2.0 各階段流程的詳情和落實時間表。

提問人：容海恩議員(立法會內部參考編號：5)

答覆：

1. 2024-25 年度，推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃所涉的人手編制及開支，表列如下：

	專業及技術人員數目	文書人員數目	人手及部門開支(百萬元)	委聘外判顧問公司的開支(百萬元)
常額編制	185	39	228.6	23.5
非公務員合約	14	0	(預算)	(預算)

2. 過去三年，約 600 幢目標樓宇當中獲發強制驗樓通知的單位總數，表列如下：

	2021年	2022年	2023年
強制驗樓計劃下的目標樓宇單位總數(約數)	42 300	32 500	36 000

3. 屋宇署沒有備存過去三年約 600 幢目標樓宇當中獲發強制驗窗通知所涉窗戶的統計數字。
4. 在某年已履行或撤銷的通知未必涉及該年發出的通知。預計 2024 年履行或撤銷的 12 000 份通知當中，包括截至 2023 年年底，在加強執法行動及檢控未遵辦通知的業主後，部分仍未遵辦的通知。
5. 為跟進《行政長官 2023 年施政報告》，發展局聯同屋宇署及市區重建局(市建局)已檢討樓宇檢驗及維修的執行安排，以期政策能取得更佳的功效。根據發展局於 2024 年 2 月向發展事務委員會作出的簡報，以下改善措施將會實施：
- 改善強制驗樓計劃的評分制度，更精準地識別高風險樓宇以發出強制驗樓通知；
 - 制定恆常化計劃，在符合強制驗樓計劃資格但尚未獲發強制驗樓通知的樓宇當中，針對具有較高潛在風險的樓宇，借助科技進行檢驗，並在有需要時進行緊急工程；以及
 - 加強對參與樓宇更新大行動 2.0 (2.0 行動) 的業主在採購方面的支援，並加強監督，以加快委任註冊檢驗人員及承建商，更適時地進行檢驗和修葺工程。

就(a)及(b)項，屋宇署會於 2024 年第二季起對目標樓宇實施經修訂的樓宇評分制度，並由 2024 年第一季起展開恆常化的特別勘察行動，檢驗全港 360 幢樓宇外牆，由政府承建商進行緊急工程。至於(c)項，市建局會對第三輪 2.0 行動收到的申請實施有關措施，並由 2024 年 5 月起分批向該等申請發出原則上批准通知書。

管制人員的答覆

(問題編號：3200)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)

局長： 發展局局長

問題：

就處理樓宇僭建物事宜，請告知本會：

- 過去三年處理獨立屋／新界豁免管制屋宇僭建物的個案數目，包括發出清拆令、遵辦、檢控、清拆及糾正僭建物的分別數目。
- 局方曾回應，將更廣泛運用無人機、街景車等創新科技協助視察僭建物，具體投入資源及預期成效為何，會否利用三維數碼地圖或測繪地圖協助主動監管僭建物情況，縮短執法週期？

提問人：張欣宇議員(立法會內部參考編號：36)

答覆：

- 過去三年，屋宇署對樓高不多於三層的單一家庭房屋(單一家庭房屋)及新界豁免管制屋宇(新界村屋)僭建物所採取的執法行動中，發出的清拆令數目、已獲遵辦的清拆令數目、已清拆或糾正的僭建物數目及提出的檢控數目，表列如下：

單一家庭房屋

年份	發出的清拆令數目	已獲遵辦的清拆令數目 ⁽¹⁾	已清拆或糾正的僭建物數目 ⁽¹⁾	提出的檢控數目 ⁽¹⁾
2021	89	68	158	38
2022	116	82	227	22
2023	178	89	110	25

新界村屋

年份	發出的 清拆令數目	已獲遵辦的 清拆令數目 ⁽¹⁾	已清拆或 糾正的 僭建物數目 ⁽¹⁾	提出的 檢控數目 ⁽¹⁾
2021	883	620	967	193
2022	1 264	718	1 027	223
2023	1 633	1 229	1 606	225

註⁽¹⁾：有關數字未必涉及該年發出的清拆令。

- 屋宇署已委聘顧問公司在逐條鄉村勘察時使用無人機，以辨識新界村屋僭建物。署方於 2023 年完成先導計劃，使用攝影測量學技術⁽²⁾配合無人機，為兩條目標鄉村的新界村屋製作三維模型影像，開支約為 32 萬元。此技術可推算樓宇或僭建物的尺寸，或有助屋宇署採取跟進行動。以無人機進行勘察所收集的影像和數據，將有助署方人員在處理市民就僭建物作出的舉報時，作出專業判斷，並決定適當的跟進執法行動。屋宇署將繼續研究在僭建物執法行動使用新科技的成效。

督導顧問公司及僭建物的執法行動由屋宇署兩個樓宇部的專業及技術人員負責，屬於他們就樓宇安全及維修的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。屋宇署無法單就這些工作所涉及的人手資源提供分項數字。

註⁽²⁾：攝影測量學技術是使用從不同角度拍攝物件每一面的傾斜航拍圖像，製成三維模型，從而推算出樓宇／僭建物的尺寸及大小。

管制人員的答覆

(問題編號：3286)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

就維護樓宇安全方面，請告知本會：

1. 去年香港頻發石屎雨事件，當局表示已識別約 1 000 幢狀況緊急的樓宇。請提供該類高風險樓宇的具體數字、地區分布、樓齡、是否為住宅／非住宅樓宇、住戶數目等，相應的維修工作進展為何，投入了多少資源及平均維修成本為何。
2. 會否考慮投入資源，強化對建築物混凝土狀況的監控，並檢測當中鹽分含量，建立相應數據庫，以便能夠準確預估全港建築物的老化速度？

提問人：張欣宇議員(立法會內部參考編號：35)

答覆：

1. 自 2020 年起，屋宇署在樓宇更新大行動2.0 (2.0行動) 下，每年按風險主動挑選約 300 幢樓宇 (即第二類別樓宇)，行使其法定權力代業主進行強制驗樓計劃下所需的檢驗及修葺工程，並於事後向業主追討有關費用。所有選定的第二類別樓宇均屬住宅或綜合用途樓宇。

截至 2023 年年底，第二類別樓宇的數目、樓齡及住戶單位數目，按地區分布表列如下：

地區	樓齡(年)					住戶單位 數目
	40-49	50-59	60-69	70或 以上	總計	
中西區	19	42	24	4	89	1 696
東區	6	8	22	3	39	1 193
九龍城	14	33	135	29	211	7 204
葵青	0	3	0	0	3	82
觀塘	0	12	1	0	13	804
北區	0	21	0	7	28	244
離島	0	0	0	0	0	0
西貢	1	0	0	0	1	61
深水埗	30	67	165	17	279	7 313
沙田	3	0	0	0	3	156
南區	3	4	4	0	11	196
大埔	13	9	0	1	23	514
荃灣	2	19	11	0	32	1 136
屯門	4	2	0	0	6	279
灣仔	5	25	24	3	57	1 210
黃大仙	5	18	5	0	28	766
油尖旺	29	108	175	23	335	8 427
元朗	1	5	0	3	9	189
總計	135	376	566	90	1 167	31 470

截至 2023 年年底，在上述 1 167 幢樓宇當中，有 277 幢已完成檢驗及修葺；494 幢已完成檢驗但仍在進行修葺；而餘下的 396 幢則仍在進行檢驗工作。

2.0 行動的工作由屋宇署強制驗樓組的專業及技術人員執行，屬於他們整體職務的一部分，屋宇署無法單就 2.0 行動所投放的資源提供分項數字。至於修葺工程的開支，要視乎樓宇的實際狀況及所需修葺工程的範圍和程度而定，屋宇署沒有就上述修葺工程的開支編制統計數字。

2. 私人樓宇業主有責任為其樓宇進行定期檢查及修葺，以確保樓宇安全。政府一直以多管齊下的措施，要求業主履行責任，加強樓宇安全。其中，強制驗樓計劃於 2012 年起全面實施，以「預防勝於治療」的理念，規定私人樓宇業主為其樓齡達 30 年或以上的樓宇進行訂明檢驗及修葺。在強制驗樓計劃下，註冊檢驗人員會因應樓宇實際狀況，運用專業判斷以確定是否需要進行詳細勘測及測試，例如抽樣測試混凝土的氯化物及水泥含量，以及碳化程度，全面評估混凝土的狀況，以制訂相關修葺方案。除強制驗樓計劃外，屋宇署在跟進樓宇失修及欠妥的舉報，以及進行大規模行動時，如對樓宇某些構件的結構完整性有懷疑，需要進行詳細勘測，則署方會向有關業主發出勘測令，要求業主委任認

可人士進行勘測並按樓宇實際狀況抽樣進行所需的測試（包括混凝土的

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3641)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

發展局繼續監察各項加強樓宇安全的措施，包括作出執法、對業主提供支援和協助。當局指將於 2024 年第一季起，主動識別潛在風險較高的樓宇，恆常化進行特別勘察行動，每年巡查全港 360 幢樓宇，並由政府承建商進行所急需的修葺工程，並預計雨季來臨前完成三分二，包括樓宇檢驗及緊急修葺。就此，請告知本會：

1. 有關特別勘察行動，是否已展開，相關進度如何？
2. 每年巡查 360 幢樓宇，相對現時有 3000 多幢符合強制驗樓但未納入強檢，而且樓齡逾 50 年的樓宇，涉及要用十年時間才可完成巡查，這是否合適，或是會考慮增加巡查樓宇數量？
3. 特別勘察行動將會涉及新增的開支有多少？額外的人手編制又有多少？

提問人：鄭泳舜議員(立法會內部參考編號：61)

答覆：

1. 屋宇署已將新勘察行動恆常化，將於 2024 年檢驗全港 360 幢具較高潛在風險樓宇的外牆，並由政府承建商進行所需緊急工程。除委聘無人機服務供應商及外判顧問公司進行檢驗及後續跟進工作外，屋宇署亦會考慮利用人工智能技術，使用無人機收集的圖像生成檢驗報告。勘察行動已於 2024 年 2 月展開，屋宇署亦已就即將進行的勘察行動，陸續發信通知選定樓宇的業主。署方預計三分之二的選定樓宇 (即 240 幢樓宇) 的勘察工作，會在颱風季節來臨前大約 2024 年年中完成。

2. 私人樓宇業主有責任為其樓宇進行定期檢查及修葺，以確保樓宇安全。政府一直以多管齊下的措施，要求業主履行責任，加強樓宇安全。根據強制驗樓計劃，屋宇署以風險為本的原則，按照樓宇評分制度及選取目標樓宇諮詢委員會的建議，每年揀選約 600 幢樓齡 30 年或以上的私人樓宇發出強制驗樓通知。屋宇署已完成檢視樓宇評分制度，並於 2024 年 2 月向立法會發展事務委員會簡介優化建議。在經優化的樓宇評分制度下，屋宇署可更精準地識別高風險樓宇。除強制驗樓計劃外，署方在跟進樓宇失修及欠妥的舉報，以及進行大規模行動時，可能會根據樓宇實際狀況向有關業主發出修葺或勘測令，要求業主進行勘測或樓宇修葺工程，以減低該等樓宇對公眾安全構成的風險。此外，就符合資格但尚未獲發強制驗樓通知或修葺／勘察令的樓宇，屋宇署會在上述恆常化新勘察行動中，揀選當中外牆狀況相對較差，以及／或缺乏妥善樓宇管理（例如「三無大廈」）的樓宇進行檢驗。署方會考慮可運用的資源，檢討將檢驗的樓宇數目。
3. 2024-25 年度，屋宇署透過調配現有人手，以及開設三個有時限專業職位及三個有時限技術職位，共成立 12 個小組，每小組各由一名專業人員及一名技術人員組成，在 2024 年上半年監督行動，檢驗約 240 幢樓宇。在 2024 年下半年，屋宇署會調派八個小組繼續行動，檢驗餘下的 120 幢樓宇，並指派一名高級專業人員，以便提升檢驗後及跟進籌備工作的效率。2024-25 年度，委聘無人機／人工智能技術服務供應商及外判顧問公司的預算開支為 750 萬元。

管制人員的答覆

(問題編號：3599)

總目： (82) 屋宇署
分目： (-) 沒有指定
綱領： (1) 樓宇及建築工程
管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)
局長： 發展局局長

問題：

為應對氣候變化，政府一直推動可再生能源發展，與兩間電力公司引入上網電價，提供誘因鼓勵私營界別在各類大廈天台等至室外地方，安裝太陽能光伏系統，投資可再生能源。惟早前相繼有私營界別安裝的光伏系統，在惡劣天氣期間從天台受損飛墮地下。就私營界別安裝的太陽能板的安全監管及巡查，政府可否告知本會：

1. 據有關部門及兩電經上網電價買入的可再生能源電力等數據推算，現時香港安裝多少塊太陽能光伏系統？
2. 過去三年，屋宇署每年分別收到多少宗私營界別安裝太陽能光伏系統的申請，當中有多少宗獲批、多少宗被拒？
3. 現時哪部門負責巡查新界豁免管制屋宇 (簡稱村屋) 天台上，無須經由地政總署或屋宇署事先批准村屋天台上不高於 2.5 米的太陽能光伏系統？該部門的人手編制為何？
4. 屋宇署有否就以上個案作出主動巡查？若有，過去三年，每年分別巡查多少個私營界別安裝太陽能板的個案，當中有多少宗涉及違規需要還原及改善？
5. 屋宇署有否就私營界別安裝太陽能光伏系統的保養及維修作出指引，有否規定或建議擁有人需就每隔多長時間，就太陽能光伏系統作出定期檢驗確保裝置安全？

提問人：梁熙議員(立法會內部參考編號：105)

答覆：

- 1.及2. 在私人樓宇(新界豁免管制屋宇(亦稱村屋)除外)豎設用於支承太陽能光伏系統的構築物，屬受《建築物條例》(第123章)(《條例》)規管的建築工程。如用於支承太陽能光伏系統的構築物不超過1.5米高，業主可按照小型工程監管制度的簡化規定展開這類小型工程，無須事先獲得屋宇署批准。如支承構築物超過1.5米高，則業主須委任認可人士及註冊結構工程師呈交圖則予屋宇署審批，並於獲得屋宇署批准有關圖則及同意施工後，方可展開有關工程。屋宇署沒有就該類小型工程呈交資料及獲批或拒絕批准的圖則編製分項統計數字。

環境及生態局(環境局)表示，各生產商在製造太陽能光伏系統時，所採用的技術、物料及設計效率不盡相同。市面上的太陽能板有不同的發電容量，因此無法從已購買或產生的可再生能源量推算已安裝的太陽能板數目。儘管如此，根據兩間電力公司向環境局提供的資料，截至2023年12月底，有21 643宗申請獲批並連接至電網。

3. 政府於2018年10月宣布多項措施，旨在進一步支援及利便可再生能源發展，包括放寬在村屋天台上裝設太陽能光伏系統的限制。在村屋天台上裝設不超過2.5米高的太陽能光伏系統⁽¹⁾，無須經由地政總署或屋宇署事先批准。至於超過1.5米高但不超過2.5米高的太陽能光伏系統，則須由認可人士核證，以及提交有關安全證明書予地政總署備存。即使認可人士核證裝設太陽能光伏系統屬安全，屋宇署仍會主動進行審查，以處理相關的僭建物問題，並因應市民舉報及查詢與支承相關裝置的構築物有關而可能涉及僭建物或樓宇安全事宜進行巡查。

註⁽¹⁾：該類光伏系統下面的空間不可圍封，而其覆蓋範圍不得多於所在村屋有蓋面積的一半；而該擬裝設太陽能光伏系統的天台上亦不可有任何僭建物。

屋宇署村屋組共有39個有時限公務員職位(包括一名首長級人員、36名專業人員⁽²⁾及技術人員和兩名文書人員)，負責推行加強執法策略，取締村屋僭建物，包括但不限於與太陽能光伏系統相關的僭建物。此外，四名合約人員，包括兩名專業人員及兩名技術人員，負責支援就村屋的太陽能光伏系統進行的審查，以及其後採取的相關執法行動。

註⁽²⁾：不包括兩名獲調派至另一組別，負責處理與村屋相關的檢控個案的專業人員。

4. 就須事先獲得屋宇署批准及同意，才可裝設用於支承太陽能光伏系統的構築物，屋宇署會在收到由認可人士、註冊結構工程師及註冊承建商提交的建築工程竣工證明書後，與認可人士進行實地視察。該等向署方呈交的建築工程竣工證明書可能涵蓋其他類型的建築工程，並不限於豎設用於支承太陽能光伏系統的構築物。就按照小型工程監管制度的規定豎設用於支承太陽能光伏系統的構築物，屋宇署會隨機抽查小型工程呈交資料，包括進行文件審查及實地審查，以確定有關構築物符合《條例》及其附屬規例的規定。就如呈交屋宇署以獲得事先批准及同意的資料般，這些小型工程呈交資料亦可能涵蓋其他類型的建築工程，並不限於豎設用於支承太陽能光伏系統的構築物。屋宇署沒有單就巡查太陽能光伏系統的次數編製分項統計數字。

儘管如此，由於大部分太陽能光伏系統均裝設於村屋，屋宇署已就審查村屋裝設的太陽能光伏系統的次數備存分項統計數字。截至 2023 年 12 月 31 日，在過去三年進行審查的次數及結果，表列如下：

年份	進行審查的次數	確定須糾正的 違規之處數目 ⁽³⁾
2021	60	39
2022	80	35
2023	79	28
總計	219	102

註⁽³⁾：有關數字涉及該年的審查次數。

5. 妥善保養及修葺物業，包括裝設在其物業的太陽能光伏系統，乃業主的基本責任。屋宇署除發布有關在私人樓宇及村屋裝設太陽能光伏系統的指引外，亦會在每年颱風季節來臨前，向所有物業管理公司發出勸諭信，提醒他們視察其樓宇及設施，包括用於支承太陽能光伏系統的構築物，並進行任何所需修葺以確保其安全。由機電工程署（機電署）發布的《太陽能發電系統設計、操作及維修手冊》，當中建議應每年檢查用於支承太陽能光伏系統的構築物。該手冊已上載機電署網站，以供公眾參考。

管制人員的答覆

(問題編號：3822)

總目： (82) 屋宇署

分目： (-) 沒有指定

綱領： (1) 樓宇及建築工程

管制人員： 屋宇署署長 (余寶美)

局長： 發展局局長

問題：

在(a)2022年、(b)2023年及(c)預期在2024年，屋宇署已／將對違例天台構築物採取執法行動的次數分別為何？

提問人： 鄧家彪議員(立法會內部參考編號：9)

答覆：

有關屋宇署對違例天台僭建物所採取的執法行動，2022及2023年發出着令清拆天台僭建物的法定命令數目分別為1 423及1 497張。屋宇署並沒有就2024年將會發出的命令數目作出估計。