

索引

審核二零二五至二六年度開支預算 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
<u>DEVB(PL)091</u>	03127	陳振英	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)092</u>	03167	陳恒鑌	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)093</u>	00236	陳學鋒	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)094</u>	03233	周浩鼎	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)095</u>	02717	何俊賢	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)096</u>	01287	葉劉淑儀	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)097</u>	02278	郭偉強	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)098</u>	02281	郭偉強	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)099</u>	02282	郭偉強	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)100</u>	02537	劉國勳	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)101</u>	00788	李梓敬	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)102</u>	00789	李梓敬	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)103</u>	02109	梁熙	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)104</u>	03095	梁文廣	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)105</u>	01732	梁子穎	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)106</u>	00070	盧偉國	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)107</u>	01095	龍漢標	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)108</u>	02137	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)109</u>	02140	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)110</u>	02141	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)111</u>	02142	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)112</u>	02144	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)113</u>	02155	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)114</u>	00205	邵家輝	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)115</u>	02177	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)116</u>	02179	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)117</u>	02181	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)118</u>	00006	謝偉銓	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)119</u>	02992	張欣宇	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
<u>DEVB(PL)120</u>	03263	張欣宇	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)146</u>	03818	周浩鼎	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)147</u>	03993	洪雯	82	(1) 樓宇及建築工程
<u>DEVB(PL)148</u>	03853	何君堯	82	(1) 樓宇及建築工程

管制人員的答覆

(問題編號：3127)

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：

該總目下 2025-26 年度淨減少 38 個職位，請解釋大幅減少職位的原因及擬刪減的職位及可節省的開支總額？

提問人：陳振英議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

為優化公務員人力資源的運用及確保公共財政的可持續性，政府自 2021-22 年度起維持公務員整體編制零增長。屋宇署透過重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用創新科技協助執法等措施，加上有時限職位到期屆滿，在 2025-26 年度淨刪減 38 個職位。這些職位包括 10 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)、8 個技術職位 (測量主任 (屋宇)／技術主任 (結構))、14 個文書職系職位及 6 個其他職系職位，按薪級中點估計的年薪值計算，涉及的薪金開支約為 1,780 萬元。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3167)

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：

有關樓宇安全貸款計劃事宜：

1. 有舊樓領取綜援的業主反映，他們向相關部門申請「樓宇安全貸款計劃」時遇到不少困難，原本市建局有關津貼計劃提供協助，如有需要人士維修自住物業津貼、優化升降機計劃，但受制於申請人要預先支付有關開支，而綜援人士正正無法有多餘金錢預繳有關費用，導致領取綜援人士無法完成有關工程項目，有被「釘契」及被法團或部門檢控危機。就此部門可否提供，過去 3 年，有關領取綜援的舊樓業主申請「樓宇安全貸款計劃」的個案有多少宗？有否領取綜援申請人反映上述困難，並尋求部門彈性處理的數字？當中涉及多少金額？
2. 當局會否對上述情況研究酌情處理方案，以協助上述綜援業主墊支有關費用，以履行有關改善工程的責任？

提問人：陳恒鑽議員(立法會內部參考編號：40)答覆：

1. 由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」，於過去 3 年接獲領取綜合社會保障援助（綜援）的業主申請的個案數字表列如下：

	2022年	2023年	2024年
接獲領取綜援的業主 的貸款申請數目	8	18	13

本署於過去 3 年曾接獲 2 宗申請人無法預繳集資費用的求助個案，當中涉及的最高獲批貸款金額共為 13.7 萬元。

2. 屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」提供低息或免息貸款予個別私人物業業主，協助他們進行大廈公用地方維修或個別單位維修工程，除本貸款計劃外，業主亦可同時申請市區重建局（市建局）於「樓宇復修綜合支援計劃」下的各項資助計劃（如「公用地方維修資助」、「樓宇更新大行動 2.0」、「消防安全改善工程資助計劃」、「優化升降機資助計劃」及「有需要人士維修自住物業津貼計劃」等）。

由於「樓宇安全貸款計劃」的資金來自公帑，在審慎及有效運用公帑的原則下，獲批准的貸款將根據由承建商及／或認可人士及／或業主立案法團核證的工程進度報告，按實際工程進度以「實報實銷」的原則發放，而為了確保申請人在每項工程沒有收取雙重資助或貸款，如本貸款計劃申請人就相同的工程項目獲批市建局的資助／津貼，該等項目獲批的資助／津貼金額會從本貸款計劃之最高獲批貸款額中扣減。

上述以「實報實銷」作原則的貸款發放安排多年來大致上運作順利，屋宇署會就個別個案的情況及訴求，呈交予負責審議個案的「樓宇安全貸款計劃審批委員會」作考慮及審核酌情處理的方案。屋宇署亦會適時檢討計劃在處理領取綜援申請人於發放貸款的安排。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0236)

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：

就工業樓宇分間單位的情況，請當局以表列方式告知，過去 3 個財政年度 i) 執法行動次數、ii) 所涉單位數目、iii) 受影響的居住人數；以及 iv) 獲得當局協助安置到中轉屋、過渡性房屋／簡約公屋的戶數及涉及人數。

提問人：陳學鋒議員(立法會內部參考編號：23)

答覆：

i) 及 ii) 分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。

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，屋宇署會向有關業主發出清拆令。至於工業樓宇內被用作住用用途的分間單位，屋宇署亦會向業主發出中止更改用途命令，要求中止有關住用用途。屋宇署會對沒有遵從清拆令或中止更改用途命令的業主提出檢控。

針對工業樓宇內的非法住用用途，過去 3 年，屋宇署每年揀選 20 條工業樓宇進行大規模行動。就大規模行動及因應市民舉報而巡查的工業樓宇處所數目、發現用作非法住用用途的處所數目、而當中涉及分間單位的處所數目及發出法定命令數目表列如下：

	2022年	2023年	2024年
巡查的工業樓宇處所數目 ⁽¹⁾	592	624	459 ⁽³⁾
發現用作非法住用用途的處所數目 ⁽¹⁾	38	70	22 ⁽³⁾
發現用作非法住用用途並涉及分間單位的處所數目 ⁽¹⁾	26	27	5 ⁽³⁾
就上述涉及分間單位的處所發出法定命令數目 ⁽²⁾	57	67	11 ⁽³⁾

註⁽¹⁾：就樓宇處所數目而言，指原先經批准的建築圖則上顯示的處所數目。

註⁽²⁾：有關數字未必涉及該年巡查的工業樓宇處所。

註⁽³⁾：由於在2024年接獲的市民舉報較少，相關的巡查及執法行動亦相應減少。

iii) 及 iv) 屋宇署在進行執法行動時，視乎個案需要，會安排駐署社工支援服務隊為受影響的住戶提供適切援助。屋宇署會聯同房屋署、社會福利署及民政事務總署作出安排，根據受執法行動影響的居民的資格提供適當的安置和援助。受政府執法行動影響而須遷離有關處所或構築物（包括位於工業樓宇用作非法住用用途的分間單位）的住戶如有短期臨時居所需要，可在有關政府部門轉介下短暫入住香港房屋委員會（房委會）轄下的臨時收容中心⁽¹⁾，期間繼續自行另覓居所或等候「無家可歸評審」的審核結果。如有關住戶在臨時收容中心住上3個月及通過「無家可歸評審」，並且符合既定的公屋申請資格準則（包括入息限額、資產限額及「不得擁有住宅物業規定」等），房屋署會安排有關住戶入住中轉房屋⁽²⁾。

過去3個財政年度（截至2025年2月），沒有人士因工業樓宇用作非法住用用途的分間單位採取的執法行動而須安置入住中轉房屋。

至於過渡性房屋及「簡約公屋」方面，房屋局一直與屋宇署保持溝通，包括提供項目的相關資訊，以讓合資格申請過渡性房屋或「簡約公屋」的市民（包括由註冊社工推薦因居住於受違例構築物或分間單位影響而有迫切住屋需要的人士／家庭），可按其需要考慮申請入住。房屋局並沒有備存因上述情況入住過渡性房屋或「簡約公屋」的相關數字。

註⁽¹⁾：房委會轄下有 2 個臨時收容中心，分別為屯門寶田臨時收容中心及大澳龍田臨時收容中心。

註⁽²⁾：房委會轄下有 1 個中轉房屋，為屯門寶田中轉房屋。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3233)

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：

就各項加強樓宇安全的措施，包括巡查目標樓宇、執法，及為業主提供支援和協助等，請當局按地區列出過去 3 年，當局巡查目標樓宇，及進行執法的次數。

提問人：周浩鼎議員(立法會內部參考編號：36)答覆：

就各項加強樓宇安全的措施，鑑於 2023 年發生多宗樓宇外牆混凝土或批盪剝落的事故，屋宇署於 2023 年下半年針對一些潛在風險較高的目標樓宇進行了特別檢驗工作，並完成檢驗 186 幢樓宇的外牆。汲取有關經驗，屋宇署自 2024 年開始恆常化外牆檢驗計劃，每年檢驗全港 360 幢樓宇，並進行所需緊急工程。

就 2023 年和 2024 年的外牆檢驗計劃，屋宇署揀選的目標樓宇、相關業主／業主立案法團(法團)因應屋宇署要求而進行所需緊急工程的樓宇，以及經屋宇署安排政府承建商進行緊急工程的樓宇數目，按地區分布表列如下：

	目標樓宇數目 ⁽¹⁾			業主／法團應屋宇署 要求進行緊急工程的 樓宇數目			政府承建商進行緊急 工程的樓宇數目		
	2023 年	2024 年	總數	2023 年	2024 年	總數	2023 年	2024 年	總數
中西區	22	29	51	11	8	19	11	21	32
東區	5	31	36	4	19	23	0	12	12
離島	0	0	0	0	0	0	0	0	0
九龍城	41	56	97	24	40	64	10	12	22

	目標樓宇數目 ⁽¹⁾			業主／法團應屋宇署要求進行緊急工程的樓宇數目			政府承建商進行緊急工程的樓宇數目		
	2023年	2024年	總數	2023年	2024年	總數	2023年	2024年	總數
葵青	2	11	13	0	10	10	2	1	3
觀塘	2	8	10	2	4	6	0	4	4
北區	10	1	11	2	1	3	2	0	2
西貢	0	0	0	0	0	0	0	0	0
沙田	0	9	9	0	4	4	0	5	5
深水埗	38	41	79	26	25	51	9	15	24
南區	2	8	10	1	5	6	0	3	3
大埔	0	11	11	0	3	3	0	8	8
荃灣	7	18	25	3	8	11	4	10	14
屯門	1	14	15	0	13	13	1	1	2
灣仔	14	32	46	6	20	26	5	11	16
黃大仙	3	15	18	1	13	14	2	2	4
油尖旺	35	70	105	22	28	50	10	40	50
元朗	4	6	10	1	6	7	3	0	3
總數	186	360	546	103	207	310	59	145	204

註⁽¹⁾：就 2023 年和 2024 年的外牆檢驗計劃，分別有 24 樓和 8 樓目標樓宇外牆沒有明顯危險。

此外，屋宇署自 2023 年對失修樓宇加強執法行動，針對有安全隱患的危險或欠妥建築物，委聘政府承建商就長時間未遵從的修葺令或勘測令進行代辦工程，並會於完成工程後向業主追討有關費用。過去 3 年，屋宇署對未有遵從修葺令／勘測令而進行代辦工程的樓宇數目和涉及的修葺令／勘測令數目，按地區分布表列如下：

	樓宇數目 ^{(2)及(3)}			
	2022年	2023年	2024年	總數
中西區	6 (8)	9 (13)	12 (12)	27 (33)
東區	1 (1)	2 (2)	12 (13)	15 (16)
離島	2 (2)	0 (0)	0 (0)	2 (2)
九龍城	0 (0)	10 (13)	17 (18)	27 (31)
葵青	0 (0)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
觀塘	0 (0)	3 (3)	4 (4)	7 (7)
北區	0 (0)	1 (1)	1 (1)	2 (2)
西貢	0 (0)	1 (2)	0 (0)	1 (2)
沙田	0 (0)	0 (0)	1 (1)	1 (1)
深水埗	2 (3)	11 (15)	17 (21)	30 (39)
南區	0 (0)	1 (1)	0 (0)	1 (1)
大埔	0 (0)	1 (1)	2 (3)	3 (4)

	樓宇數目 ^{(2)及(3)}			
	2022年	2023年	2024年	總數
荃灣	0 (0)	1 (1)	7 (7)	8 (8)
屯門	0 (0)	0 (0)	2 (2)	2 (2)
灣仔	2 (3)	9 (12)	10 (12)	21 (27)
黃大仙	0 (0)	2 (2)	7 (8)	9 (10)
油尖旺	1 (1)	11 (14)	23 (28)	35 (43)
元朗	0 (0)	2 (2)	1 (1)	3 (3)
總數	14 (18)	65 (83)	118 (133)	197 (234)

註⁽²⁾：一幢樓宇可能涉及多於一宗未有遵從修葺令／勘測令而需要進行代辦工程的個案。

註⁽³⁾：括號內為涉及的修葺令／勘測令數目。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2717)

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：

就曾有單棟式別墅被發現懷疑僭建及非法佔用政府土地，請告知：

1. 執法部門在過去 3 年對全港單棟式別墅的巡視次數為何？人手資源分配為何？
2. 上述分別發出的檢控個案數量為何？當中有多少宗被定罪？個案處理時間為何？

提問人：何俊賢議員(立法會內部參考編號：11)答覆：

1. 及 2. 過去 3 年，屋宇署對涉及樓高不多於三層的單一家庭房屋 (不包括新界豁免管制屋宇) 的僭建物的巡視次數、檢控及定罪數目，表列如下：

年份	巡查次數	提出的 檢控數目	定罪數目 ⁽¹⁾
2022	712	22	24
2023	780	25	20
2024	682	20	17

註⁽¹⁾： 有關數字未必涉及該年提出的檢控。

對上述僭建物採取執法行動的工作，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

法範疇所進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編製分項數字。

處理僭建物個案所需時間受多種因素影響，例如僭建物的性質和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、業主有否就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令是否遇到實際困難及需要支援、清拆僭建物是否涉及搬遷及佔用人需要另覓居所等。屋宇署並無就處理僭建物個案所需時間備存統計數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1287)

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：

私人樓宇業主目前可透過屋宇署轄下的「樓宇安全貸款計劃」(該計劃)申請貸款，以進行維修及修葺工程，修復或改善其樓宇及／或私人斜坡的安全。就此，當局可否告知本會：

- (一) 按照工程類別劃分，分項列出該計劃於過去 5 年所 (i) 接獲的貸款申請數目、(ii) 獲批申請數目 (按照有息及免息貸款劃分)、(iii) 涉及的開支及 (iv) 與對上一年比較的升跌幅分別為何；
- (二) 過去 5 年，當局就審批有關申請所牽涉人手編制分別為何；
- (三) 過去 5 年，該計劃的壞賬率及與對上一年比較的升跌幅分別為何；以及
- (四) 當局有否制訂任何措施，確保計劃不被濫用；如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：葉劉淑儀議員(立法會內部參考編號：11)

答覆：

- (一) 由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」涵蓋的工程類別包括大廈維修、消防安全相關改善或更換、優化或更換升降機、斜坡維修、室內單位維修及清拆違例建築物工程。

按照工程類別劃分，過去 5 年屋宇署接獲的貸款申請數目、獲批申請數目 (按照有息及免息貸款劃分)、涉及的開支及與上一年比較的升跌幅表列如下：

工程類別		2020年 ⁽¹⁾	2021年	2022年	2023年	2024年
大廈維修 ⁽²⁾	接獲的貸款申請數目	227 (-)	294 (+29.5%)	438 (+49%)	446 (+1.8%)	393 (-11.9%)
	獲批申請數目	117 (-)	125 (+6.8%)	267 (+113.6%)	358 (+34.1%)	212 (-40.8%)
		31 (-)	15 (-51.6%)	33 (+120%)	39 (+18.2%)	98 (+151.3%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	10.47 (-)	12.83 (+22.5%)	25.14 (+96%)	41.36 (+64.5%)	37.3 (-9.8%)
消防安全相關改善或更換	接獲的貸款申請數目	5 (-)	3 (-40%)	7 (+133.3%)	3 (-57.1%)	5 (+66.7%)
	獲批申請數目	2 (-)	2 (-)	3 (+50%)	1 (-66.7%)	2 (+100%)
		0 (-)	1 (+100%)	0 (-100%)	1 (+100%)	3 (+200%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	0.1 (-)	0.12 (+20%)	0.17 (+41.7%)	0.15 (-11.8%)	0.25 (+66.7%)
優化或更換升降機	接獲的貸款申請數目	8 (-)	15 (+87.5%)	38 (+153.3%)	77 (+102.6%)	86 (+11.7%)
	獲批申請數目	3 (-)	2 (-33.3%)	2 (-)	7 (+250%)	48 (+585.7%)
		0 (-)	1 (+100%)	0 (-100%)	3 (+300%)	12 (+300%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	0.22 (-)	0.23 (+4.5%)	0.04 (-82.6%)	0.45 (+1 025%)	1.16 (+157.8%)
斜坡維修	接獲的貸款申請數目	0 (-)	0 (-)	0 (-)	2 (+200%)	0 (-100%)
	獲批申請數目	0 (-)	0 (-)	0 (-)	2 (+200%)	0 (-100%)
		0 (-)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	0 (-)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	0 (-)	0 (-)	0 (-)	1.88 (+188%)	0 (-100%)
室內單位維修	接獲的貸款申請數目	55 (-)	44 (-20%)	59 (+34.1%)	78 (+32.2%)	54 (-30.8%)
	獲批申請數目	2 (-)	8 (+300%)	5 (-37.5%)	9 (+80%)	14 (+55.6%)
		9 (-)	17 (+88.9%)	20 (+17.6%)	33 (+65%)	30 (-9.1%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	1.35 (-)	2.82 (+108.9%)	2.02 (-28.4%)	4.85 (+140%)	7.11 (+46.6%)
清拆違例建築物	接獲的貸款申請數目	35 (-)	43 (+22.9%)	46 (+7%)	51 (+10.9%)	39 (-23.5%)
	獲批申請數目	14 (-)	14 (-)	27 (+92.9%)	24 (-11.1%)	22 (-8.3%)
		9 (-)	11 (+22.2%)	10 (-9.1%)	9 (-10%)	12 (+33.3%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	3.61 (-)	3.47 (-3.9%)	4.76 (+37.2%)	3.24 (-31.9%)	6.08 (+87.7%)

註⁽¹⁾：除 2020 年外，其他年份的資料與上一年比較的升跌幅百分比顯示於括號內。

註⁽²⁾：「大廈維修工程」亦可能同時包括消防安全相關改善或更換、優化或更換升降機、渠管保養及改善等工程。

註⁽³⁾：「免息貸款」之申請人須為有經濟困難或符合資產和入息限額人士，例如綜合社會保障援助的受助人、長者生活津貼的受助人或所賺取的入息及所擁有的資產（包括其他家庭成員）不得超過為低收入類別申請人釐定的限額。

註⁽⁴⁾：涉及的開支為獲批的最高貸款金額。

- (二) 屋宇署的「樓宇安全貸款計劃」小組於過去 5 年的編制人數共 18 人，當中包括 1 名高級行政主任、2 名一級行政主任、1 名二級行政主任、1 名一級會計主任、2 名二級會計主任及 11 名文書職系人員。
- (三) 過去 5 年，「樓宇安全貸款計劃」的壞賬率以財政年度計算及與上一個財政年度比較的升跌幅表列如下：

	2020-21 年度 ⁽¹⁾	2021-22 年度	2022-23 年度	2023-24 年度	2024-25 年度 (截至 2025 年 3 月 6 日)
壞賬率	0.91% (-)	0.86% (-5.5%)	0.82% (-4.7%)	0.74% (-9.8%)	0.75% (+1.4%)

註⁽¹⁾：除 2020-21 年度外，其他年份的資料與上一個財政年度比較的升跌幅百分比顯示於括號內。

- (四) 為確保計劃不被濫用，屋宇署會按有關工程所需的費用總額和承擔改善工程費用的業主人數釐定貸款額，而申請的貸款金額不可高於該申請下相關工程的報價，每個單位可獲批准的貸款額上限為 100 萬元，而借款人亦須為貸款提供不同程度的抵押（如提交彌償契據、通過還款能力及信貸查核的證明文件、就物業簽立法定押記或提供由本港一家有限制牌照銀行／持牌銀行簽發的保證書），獲批准的貸款將根據由承建商及／或認可人士及／或業主立案法團核證的工程進度報告，按實際工程進度以「實報實銷」的原則發放。借款人須為逾期還款繳付本金利息及逾期利息。如遇拖欠還款的個案，屋宇署會按既定程序把個案轉交律政司展開法律追討行動。

管制人員的答覆

(問題編號：2278)

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：

僭建物對市民造成隱形的危險，政府應該對僭建物進行嚴厲的執法，就此，請局方就僭建物的執法行動及清拆行動提供以下資料：

- (a) 請以表格列出過去 5 年用於處理僭建物的執法行動的相關的開支及人手編制。
- (b) 請以表格列出過去 5 年各地區嚴重僭建物的數目、各地區已經清拆的僭建物的數目、各地區政府發出清拆令但未有遵從的數目、及各地區政府代為清拆的僭建物數目。
- (c) 請以表格列出過去 5 年每項政府清拆僭建物的開支，並仔細列出各項細項。

提問人：郭偉強議員(立法會內部參考編號：1)

答覆：

- (a) 屋宇署就處理僭建物個案時，會調查及辨識有關僭建物是否屬於現行執法政策中須予以取締類別的僭建物。如屬須予以取締的僭建物，屋宇署會採取執法行動，向有關業主發出清拆令。

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，屬於他們在樓宇安全及維修的各個執法範疇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。

- (b) 屋宇署並無就全港私人樓宇僭建物的數目備存統計數字。

現時《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)下所有建築工程，不論性質、規模、複雜程度及安全風險，除了「豁免建築工程」、「指定豁免工程」及新界豁免管制屋宇外，一旦違反《條例》的規管要求，均被視為僭建物，屋宇署會根據現行僭建物執法政策對屬須予以取締類別的僭建物採取執法行動。過去 5 年，屋宇署因應市民舉報以及透過大規模行動，對僭建物採取執法行動，當中已清拆的僭建物的數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中西區	981	1 507	1 259	2 015	2 585
東區	1 793	2 637	2 244	2 500	3 507
離島	18	54	35	38	86
九龍城	2 765	3 567	3 737	4 333	2 728
葵青	916	728	855	894	1 230
觀塘	1 787	3 340	1 426	1 259	1 455
北區	247	235	253	348	350
西貢	136	192	143	158	266
深水埗	2 151	3 395	2 918	2 712	3 481
沙田	542	802	964	1 619	499
南區	490	512	194	865	1 766
大埔	605	940	1 188	1 117	1 068
荃灣	846	1 635	1 314	2 060	1 218
屯門	450	490	484	764	814
灣仔	1 456	2 060	1 625	2 199	2 310
黃大仙	305	749	1 129	680	316
油尖旺	3 120	4 085	4 286	4 674	3 888
元朗	891	989	1 185	1 350	937
總數	19 499⁽¹⁾	27 917	25 239	29 585	28 504

註⁽¹⁾： 2020 年的數目減少，是由於屋宇署因應 2019 冠狀病毒病疫情而實施特別工作安排。

截至 2025 年 2 月，屋宇署過去 5 年發出的清拆令中已逾期而尚未遵辦的數目⁽²⁾按地區表列如下：

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中西區	48	125	257	209	260
東區	367	334	252	254	706
離島	16	19	33	58	27

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
九龍城	146	418	765	231	684
葵青	55	81	99	114	199
觀塘	75	117	143	224	149
北區	60	21	103	126	81
西貢	17	46	27	59	108
深水埗	270	398	450	271	317
沙田	10	30	48	88	67
南區	21	23	51	97	113
大埔	104	81	244	182	193
荃灣	55	178	288	208	227
屯門	22	46	123	422	128
灣仔	53	115	271	261	221
黃大仙	41	15	90	50	40
油尖旺	281	378	783	575	1098
元朗	121	252	318	417	312
總數	1 762	2 677	4 345	3 846	4 930

註⁽²⁾： 尚未遵辦的清拆令包括現時正提出上訴和檢控的個案、正由業主進行清拆或糾正工程的個案，以及正由屋宇署進行代辦工程的個案等。

妥善保養物業並確保其物業沒有僭建物乃業主的基本責任。在接獲清拆令後，業主應在命令指明的限期內予以遵從。如業主在指明的限期內沒有遵從命令，屋宇署會向業主發出警告信，敦促業主遵從命令。倘業主在安排進行有關工程時遇到困難，屋宇署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。業主如無合理辯解而不遵從清拆令，屋宇署可提出檢控，亦視乎情況可主動介入委聘顧問公司及承建商，代失責業主進行所需的工程，並於其後向業主追討工程費用、監督費及附加費。

屋宇署過去 5 年就已逾期而尚未遵辦的清拆令代失責業主清拆的僭建物數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
中西區	0	7	1	1	8
東區	15	1	6	18	9
離島	0	0	0	0	1
九龍城	7	12	1	8	10

地區	年份				
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
葵青	0	0	1	3	2
觀塘	0	5	1	0	1
北區	0	0	0	2	0
西貢	0	0	0	0	0
深水埗	12	4	3	13	22
沙田	0	0	0	0	0
南區	6	0	0	2	1
大埔	0	0	0	0	4
荃灣	1	0	14	9	2
屯門	0	0	0	0	0
灣仔	1	5	5	14	0
黃大仙	2	0	2	1	0
油尖旺	43	1	6	26	8
元朗	1	3	3	6	2
總數	88	38	43	103	70

- (c) 屋宇署並無就代業主進行清拆僭建物的代辦工程所涉及的開支編製統計數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2281)

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：

香港樓齡高的樓宇越來越多，有可能為居民帶來潛在危險，因此有必要就其建築情況加以檢查，就此，請局方就強制驗樓及強制驗窗提供以下資料：

- (a) 請以表格列出最近 5 年，政府就強制驗樓的開支及人事編制。
- (b) 請以表格列出最近 5 年，政府就強制驗窗的開支及人事編制。
- (c) 請提供就未遵辦強制驗樓或強制驗窗通知提出的檢控後仍未進行相關工作的業主數目，及為此政府產生的額外開支。

提問人：郭偉強議員(立法會內部參考編號：4)答覆：

- (a) 及 (b) 強制驗樓計劃及強制驗窗計劃由屋宇署強制驗樓組的專業及技術職系人員負責執行，最近 5 年所涉及的人手編制及開支，表列如下：

	2020-21 年度	2021-22 年度	2022-23 年度	2023-24 年度	2024-25 年度
專業及技術人員 數目	194	194	195	185	199
開支 (百萬元)	185.3	208.7	205.7	230.4	247.3 (預算)

由於強制驗樓計劃及強制驗窗計劃的工作均屬於強制驗樓組的整體職務，因此屋宇署沒有單項計劃所涉及的開支和人事編制的分項數字。

(c) 截至 2025 年 2 月，屋宇署已就 9 158 個未獲遵辦的強制驗樓及 1 061 個未獲遵辦的強制驗窗通知提出檢控。在法庭判決後仍未獲遵辦的強制驗樓或強制驗窗通知數目及所涉及的業主或法團數目，表列如下：

	通知數目	涉及業主或 法團數目
法庭判決後仍未獲遵辦的強制驗樓通知	657	753
法庭判決後仍未獲遵辦的強制驗窗通知	115	130

如業主被定罪後仍未進行強制驗樓或強制驗窗通知要求的訂明檢驗及修葺工程 (如有需要)，屋宇署會考慮再次提出檢控。由於相關檢控工作屬於法律事務組整體職務的一部分，因此屋宇署沒有就相關工作所涉及的開支的分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2282)

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：

消防安全對香港樓宇十分重要，如發生火災將為居民帶來危險，因此有必要保證消防設備能夠正常運作，就此，請局方就消防安全提供以下資料：

- (a) 請以表格列出最近 5 年，政府就消防安全巡查的開支及人事編制。
- (b) 請以表格列出最近 5 年，政府就各類建築物發出消防安全指示的原因及各類原因分別的數字。
- (c) 請以表格列出各地區內各類建築物未履行的消防安全指示數目。

提問人：郭偉強議員(立法會內部參考編號：5)答覆：

- (a) 為提升舊式樓宇的消防安全水平，執行當局(即屋宇署及消防處)根據《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)，要求相關樓宇的業主或佔用人進行所需的消防安全改善工程。在過去 5 年，執行當局就執行上述條例的人手編制與開支，表列如下：

年度	屋宇署		消防處	
	人手	開支 (百萬元)	人手	開支 (百萬元)
2020-21	150	78	265	170
2021-22	150	78	281	178
2022-23	150	80	281	176
2023-24	150	84	288	186

年度	屋宇署		消防處	
	人手	開支 (百萬元)	人手	開支 (百萬元)
2024-25	166	95 (預算)	289	187

消防安全巡查的工作屬於執行當局整體職務的一部分，因此執行當局沒有單就相關工作所涉及的開支和人事編制的分項數字。

- (b) 執行當局分別就其規管的樓宇消防安全措施，向業主及／或佔用人發出「消防安全指示」／「改善消防安全指示」(指示)，目的是要求他們進行消防安全建造工程及／或提供合適的消防裝置及設備，以提升其樓宇的消防安全水平。在過去 5 年，執行當局就各類建築物發出的指示數目，表列如下：

	2020	2021	2022	2023	2024
訂明商業處所及指明商業建築物 ⁽¹⁾	2 178	3 122	3 202	3 530	3 259
綜合用途及住用用途建築物 ⁽²⁾	17 022	32 616	22 300	23 215	38 584
工業建築物 ⁽³⁾	不適用	3 194	5 454	7 319	5 771
總數	19 200	38 932	30 956	34 064	47 614

註⁽¹⁾：受《消防安全（商業處所）條例》（第 502 章）規管，並於 1997 年 5 月 2 日（就訂明商業處所）及 1998 年 6 月 1 日（就指明商業建築物）實施。

註⁽²⁾：受《消防安全（建築物）條例》（第 572 章）規管，並於 2007 年 7 月 1 日實施。

註⁽³⁾：受《消防安全（工業建築物）條例》（第 636 章）規管，並於 2020 年 6 月 19 日實施。

- (c) 執行當局並沒有就未遵從指示的數目按區議會分區的分項數字。截至 2025 年 2 月，未遵從的指示按各類建築物的分項數目表列如下：

	未遵從指示數目
訂明商業處所及指明商業建築物	9 051
綜合用途及住用用途建築物	249 862
工業建築物	16 360

管制人員的答覆

(問題編號：2537)

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：

就綱領提及更新《建築物條例》的工作，針對現行的僭建物規管清單，請當局告知本會：

- (1) 提供現時負責執法的人員編制及相關開支情況；當局更新可豁免僭建物清單的標準和所涉的技術檢測研究的人員編制情況；
- (2) 因應標準更新，今個財政年度預計會否更新小型工程豁免清單，以及向業界進行宣傳講解的工作情況；如有，詳情為何；如否，原因為何？

提問人： 劉國勳議員(立法會內部參考編號：15)答覆：

- (1) 政府在 2024 年 12 月提出修訂《建築物條例》(第 123 章) 的建議及進行公眾諮詢，當中包括理順處理僭建物政策，一方面以務實便民的方式處理「小型僭建物」，另一方面集中執法資源以提升「嚴重僭建物」的執法效能。在考慮相關工程的規模、複雜程度和涉及的風險等因素後，政府建議新增更多與市民日常生活相關而風險低的建築工程為「指定豁免工程」種類，或放寬現有種類的要求。建議如獲通過，這些工程種類日後可無需屋宇署審批或遵從「小型工程監管制度」的簡化規定便可進行。

對僭建物採取執法行動，以及研究新增及放寬現有「指定豁免工程」種類的工作，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進行的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就對上述工作所涉及的人手及開支編製分項數字。

(2) 「指定豁免工程」項目及描述載列於《建築物(小型工程)規例》(第 123N 章)附表 2，新增或放寬工程種類均涉及該附屬法例的修訂。發展局會充分考慮收集到的意見，並會繼續向業界進行宣傳講解的工作，以敲定最終建議方案，目標是在 2026 年上半年向立法會提交修訂條例草案。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0788)

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：

屋宇署於 2012 年 4 月 1 日至 12 月 31 日推行新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃。已按申報計劃申報的僭建物每五年需重新進行一次安全檢驗，並向屋宇署提交安全證明報告。就此，政府可否告知本會：

- 1) 過去 3 年，當局每年勘察了多少幢新界豁免管制屋宇；
- 2) 根據當局的估算，現時新界豁免管制屋宇僭建物的數量為多少；多少已透過申報計劃作出申報；
- 3) 在 2012 年已按申報計劃申報的僭建物中，當中有否僭建物經已清拆；如有，多少僭建物已被清拆，清拆的原因為何；
- 4) 有沒有業主未有按規定每 5 年提交安全證明報告；如有，當局有何跟進的工作；有否向有關業主採取執法行動；相關執法行動的數字為何；
- 5) 當局建議重啟申報計劃，有關詳情為何；預計於今年何時落實；
- 6) 當局會否考慮對不影響結構和環境安全的僭建物予以合法化，並按其面積徵收費用，從而增加政府收入；如會，詳情為何；如否，原因為何？

提問人：李梓敬議員(立法會內部參考編號：2)答覆：

- 1) 屋宇署自 2012 年 4 月起採取加強執法策略⁽¹⁾，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進行逐條鄉村大規模行動，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。過去 3 年屋宇署就逐條鄉村大規模行動勘察的新界村屋數目，表列如下：

年份	已完成勘察的新界村屋數目 (幢)
2022年	4 029
2023年	4 221
2024年	6 522
總數	14 772

註⁽¹⁾： 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。

- 2) 針對新界村屋的歷史和獨特情況，作為特殊安排，政府於 2012 年為新界村屋僭建物推行了一次性的申報計劃，申報期已於 2012 年 12 月完結。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 2024 年，「已申報僭建物」有 21 400 個。

屋宇署於 2023 年根據桌面統計及核對現有巡查的記錄，估算全港約有 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」以及有 166 700 個「非首輪取締目標」（包括在 2011 年 6 月 28 日之前已存在但沒有根據申報計劃申報的僭建物，以及於 2011 年 6 月 28 日或之後搭建成的僭建物）。

「非首輪取締目標」僭建物當中，目前估算新界村屋約有 44 000 個符合申報資格而未申報的僭建物，約佔「首輪取締目標」以外僭建物總數的四分之一，涉及約 18 500 幢村屋。

- 3) 已申報的僭建物，在首輪取締目標的執法階段期間，除非變得有迫切危險否則不會被強制即時清拆。屋宇署沒有就已申報的僭建物統計當中已清拆個案的數字。
- 4) 就已申報的僭建物，若有業主未有按規定提交安全證明報告，有關僭建物將被視為沒有申報的僭建物，會按序採取執法行動予以取締。屋宇署沒有就相關執法行動編製統計數字。

- 5) 為回應村民和立法會議員認為當年申報期過短的意見，政府在 2024 年 12 月發出的修訂《建築物條例》(第 123 章)建議的諮詢文件中建議重啟該行政計劃，讓當年沒有申報的業主作出申報，但沿用計劃所有舊有安排，包括只適用於 2011 年 6 月 28 日前已搭建的「非首輪取締目標」而屋宇署於指定日期前亦未有採取執法行動的僭建物，而申報僭建物須定期每 5 年進行安全檢查。屋宇署現正整理重啟申報計劃的執行細節，並正安排提升電腦系統，讓村屋居民委任的合資格人士以電子方式申報；期間屋宇署亦會派員到地區進行簡介，讓村屋居民進一步了解有關計劃的要求。
- 6) 就有建議認為可以透過繳交罰款、費用或地價等，經核證為安全後讓業主保留僭建物，政府需審慎考慮一系列因素。從政策公平性而言，這對守法、沒有財政能力，又或在收到屋宇署清拆令後自行清拆僭建物的業主，有關建議並不公平。此等做法亦會向社會傳達錯誤訊息，以為可以透過金錢把僭建違規行為合法化，變相鼓勵違法。從樓宇和公眾安全而言，嚴重及須予以取締的僭建物的建築安全未必可以單靠事後檢測確定，例如僭建工程所用的建築物料沒有來源紀錄或經過法定測試，施工時又缺乏品質監管，不能單憑事後有限採樣的分析結果確定僭建工程符合《建築物條例》的標準。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0789)

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：

屋宇署 2024 年 6 月 30 日推出電子資料呈交及處理系統（電子系統）的最終階段（即第三階段），以接收及處理根據《建築物條例》（第 123 章）呈交的所有種類圖則和相關申請，包括一般建築圖則和改動及加建工程的圖則。就此，政府可否告知本會：

1. 自電子系統於 2022 年推行以來，當局每年透過電子系統接獲的圖則和申請，以及接獲紙本圖則和申請的數量分別為何？
2. 目前，電子系統共有多少註冊用戶；估算佔潛在用戶比例為何；
3. 本年度，當局有何措施，鼓勵業界透過電子系統呈交圖則和相關申請；預算相關開支為多少；
4. 當局又有何措施，支援業界使用「建築信息模擬」（BIM），以推動業界更廣泛使用 BIM，並協助他們利用電子系統呈交圖則和相關申請？

提問人：李梓敬議員（立法會內部參考編號：3）

答覆：

1. 自電子資料呈交及處理系統（電子系統）的第一階段於 2022 年 6 月啓用至 2024 年 12 月 31 日，透過電子系統接獲根據《建築物條例》（第 123 章）呈交的建築圖則和申請，以及接獲紙本的建築圖則和申請的數量表列如下：

年份	經電子系統接獲		經紙本接獲	
	圖則(註)	施工同意書及佔用許可證申請(註)	圖則	施工同意書及佔用許可證申請
2022 年 (6 月起)	50	11	9 645	7 823
2023 年	595	267	17 445	14 645
2024 年	1 732	978	14 983	13 057

註：由於電子系統分階段推出，不同階段下可透過電子系統處理的圖則及申請有所不同。

第一階段於 2022 年 6 月啓用，接受無須跨部門轉介的地面上建築工程的結構圖則，改動及加建工程圖則除外；第二階段於 2023 年 3 月啓用，涵蓋須轉介一些機構或政府部門，包括發展局工務部門需處理的建築圖則；最終階段（即第三階段）於 2024 年 6 月啓用，有關系統可接收根據《建築物條例》（第 123 章）呈交的所有種類圖則和相關申請。

2. 截至 2024 年 12 月 31 日，電子系統共有 1 378 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。其中，496 名登記用戶是註冊建築專業人士，佔該類別潛在用戶總數的 27%，及 88 名登記用戶是註冊承建商的獲授權簽署人，佔該類別潛在用戶總數的 5%。
3. 自電子系統的第一階段在 2022 年 6 月推出以來，屋宇署為建築專業人士和持份者舉辦了一系列簡報會和工作坊，介紹電子系統的功能及其好處。此外，屋宇署亦多次到訪不同建築專業人士的辦公室就使用電子系統呈交建築圖則等提供技術支援及協助。另外，屋宇署推出措施及提供誘因，包括透過電子系統呈交的工程展開前通知，可由展開工程前不少於 7 天呈交大幅縮短至不少於 1 天呈交，進一步簡化程序並加快工程進度。

為進一步推動及促進業界廣泛使用電子系統，除了加強向業界宣傳，屋宇署將繼續推出措施及提供誘因，例如透過電子系統呈交經「自行核證制度」下核證的簡單結構圖則，屋宇署審批首次／重新提交及經重大修改的建築圖則的時間可由 40 天縮短至 20 天，而審批修訂圖則的時間則可由 20 天縮短至 10 天。屋宇署亦會繼續根據用戶反饋，提升和完善電子系統的處理能力，及持續改善用戶體驗，以期能在 2027 年落實強制性以電子方式呈交建築圖則的要求。

有關工作屬於屋宇署人員推行電子系統所履行的整體職務的一部分，屋宇署無法單就上述推廣措施的開支提供分項數字。

- 為推動業界更廣泛使用「建築信息模擬技術」(BIM)，發展局已於 2023 年 12 月公布採用 BIM 擬備和呈交建築圖則的初步路線圖，主要方向包括 (1) 由公營界別擔當先導角色，循序漸進擴展至不同規模的私人項目；(2) 統一相關標準和指引；(3) 為業界提供誘因、支援和人力培訓；以及 (4) 暫定在 2029 年強制私營界別全面採用 BIM 擬備和呈交建築圖則。

就此，屋宇署已於 2024 年 3 月推出 BIM 面積核查工具，自動化核查一般建築圖則的樓面面積資料是否符合屋宇署和地政總署對圖則的要求。此外，屋宇署已於 2025 年第一季推出衛生設備核查工具、消防安全核查工具及結構圖則相容性核查工具，並計劃於 2025 年第四季推出樓宇間距要求核查工具，讓業界免費使用並體驗 BIM 為日常工作帶來的方便，以進一步鼓勵業界採用 BIM。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2109)

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：

就恆常化的外牆檢驗計劃，當局可否告知本會：

1. 自推出至今，每月列出檢驗的外牆數目，所涉及的平均時間為何；
2. 當局本年度的工作目標為何，並以各區議會分區分別列出；
3. 就推行上述計劃涉及的人手及開支為何；
4. 就使用無人機及人工智能技術，每次平均成本為何，對比舊有的人工檢驗，節省了多少的成本、人手以及時間；
5. 就最近公眾關注對外判服務的監察，當局會採取甚麼措施作出監察，例如會否抽查外判公司的工作，相關的抽查比率為何。

提問人：梁熙議員(立法會內部參考編號：102)答覆：

1. 屋宇署的外牆檢驗計劃自 2024 年起恆常化，經檢驗的樓宇數目按月表列如下：

2024 年	進行外牆檢驗的樓宇數目
1 月	0
2 月	10
3 月	4
4 月	35
5 月	65

2024 年	進行外牆檢驗的樓宇數目
6 月	126
7 月	22
8 月	16
9 月	9
10 月	35
11 月	8
12 月	30
總數	360

進行外牆檢驗所需的時間會受多種因素影響，例如天氣、視野能見度、樓宇高度及闊度、樓宇四周狀況及環境、有關業主或佔用人是否合作、檢驗工作是否遇到實際困難或需要其他政府部門協助（例如臨時封路）等。屋宇署並無就每幢目標樓宇進行外牆檢驗所需時間編製統計數字。

2. 在 2025 年，屋宇署會在恆常化外牆檢驗計劃下檢驗全港 360 幢較高風險樓宇的外牆，並在有需要時由政府承建商進行緊急工程。根據 2024 年的經驗，預計目標樓宇數目按地區分布表列如下：

	預計目標樓宇數目
中西區	40
東區	18
離島	1
九龍城	42
葵青	3
觀塘	9
北區	9
西貢	2
沙田	12
深水埗	51
南區	3
大埔	13
荃灣	16
屯門	13
灣仔	38
黃大仙	6
油尖旺	80
元朗	4
總數	360

3. 屋宇署會透過調配現有人手，在 2025 年上半年，共成立 14 個小組，每小組各由 1 名專業人員及 1 名技術人員組成，並由 1 名高級專業

人員督導，預計可完成檢驗共約 240 幢目標樓宇。在 2025 年下半年，屋宇署會調派 8 個小組繼續推行計劃，為餘下的 120 幢目標樓宇進行檢驗。2025-26 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。

4. 及 5. 進行外牆檢驗時，除了由署方人員使用無人機外，亦會聘用外判無人機服務供應商協助檢驗工作，署方專業及技術人員會在場就外牆破損狀況作出專業判斷和決定是否須根據《建築物條例》(第 123 章) 進行緊急工程。有關人員亦會配合警方作封路安排及持續監察外判服務供應商的表現。此外，屋宇署亦正積極嘗試應用外判人工智能技術，透過雲端系統將無人機勘察所收集的圖像生成檢驗報告，協助署方專業及技術人員找出及分析外牆破損的地方，以期提升效率。署方持續與該服務供應商檢討相關分析結果及報告內容，進一步改善人工智能外牆檢測方面的精準度及效果，不斷豐富人工智能服務供應商的資料庫。由於進行外牆檢驗及使用人工智能技術的工作仍在測試及改善中，屋宇署並無單就相關工作的成本編製分項數字，亦無對比使用無人機及人工智能技術與舊有人工檢驗及分析樓宇狀況的成本、人手以及時間。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：3095)

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，政府可否告知本會：

- (一) 自強制驗樓計劃實施至今，屋宇署共向多少棟樓宇發出強制驗樓通知；至今共有多少棟樓宇的通知逾期未遵辦；
- (二) 就沒有遵從強制驗樓法定通知的執法工作，過去 3 年的檢控數字為何；涉及多少名業主；共判處罰款為何？

提問人：梁文廣議員(立法會內部參考編號：38)

答覆：

(一) 截至 2024 年，屋宇署共向約 8 000 棟樓宇發出強制驗樓通知，除去已完成遵辦通知及未逾期通知的樓宇，約有 4 200 棟尚未遵辦通知的樓宇。當中約 2 300 棟樓宇已委任註冊檢驗人員／註冊承建商並正進行驗樓或修葺工程，另外約 1 300 棟樓宇被屋宇署按風險揀選為「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」) 第二類別樓宇⁽¹⁾以進行代辦檢驗及修葺。

註⁽¹⁾： 政府撥款 60 億元由市區重建局推行「2.0 行動」，資助合資格業主統籌就強制驗樓計劃進行公用地方的檢驗及修葺工程。可自行籌組並進行工程的樓宇可申請為第一類別。第二類別由屋宇署行使法定權力代業主進行所需的檢驗及修葺工程，並會於完工後向業主追討有關費用。合資格業主可申領「2.0 行動」的津貼以支付工程的全部或部分費用。

(二) 過去 3 年，屋宇署就強制驗樓通知的檢控數字表列如下：

	2022年	2023年	2024年
檢控未獲遵辦通知數目	1 740	1 740	1 964
涉及業主或法團數目	2 217	2 277	2 582
罰款總額 (百萬元)	2.7	2.8	3.4

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1732)

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：

關於屋宇署及食物環境衛生署聯合辦事處 (下稱「滲水辦」)，請告知本會：

- (一) 滲水辦現時 4 個辦公室 (香港區聯合辦公室、九龍區聯合辦公室、新界西聯合辦公室及新界東聯合辦公室) 於 2024-2025 年度接獲多少宗滲水求助個案；每宗個案處理平均時間為何？
- (二) 於新財政年度中，食物環境衛生署及屋宇署於聯合辦事處負責處理樓宇滲水舉報個案的各自人手編制為何 (按現時 4 個辦公室列出)？
- (三) 於新財政年度中，食物環境衛生署於聯合辦事處負責處理樓宇滲水舉報個案的員工開支和部門開支預算為何 (現按時 4 個辦公室列出)？
- (四) 屋宇署於聯合辦事處負責處理樓宇滲水舉報個案的員工開支、部門開支為何 (按現時 4 個辦公室列出)？
- (五) 委聘顧問公司進行調查的個案數目及委聘外判顧問的開支預算 (即第三階段專業調查) 為何 (按現時 4 個辦公室列出)？

提問人：梁子穎議員 (立法會內部參考編號：2)答覆：

- (一) 食物環境衛生署 (食環署) 及屋宇署合組的聯合辦事處 (聯辦處) 已成立 4 個地區聯合辦公室，以提升處理樓宇滲水舉報的效率和成效。4 個地區聯合辦公室於 2024 年接獲樓宇滲水舉報個案的數目如下：

地區聯合辦公室	接獲舉報個案
香港	11 646
九龍	16 958
新界東	8 705
新界西	9 990

就簡單容易處理 (即調查人員能進入處所進行調查、在追查滲水源頭方面沒有困難、不涉及多個滲水源頭或多項測試，以及無須經由政府化驗所確認滲水源頭測試結果) 並得到有關業主／住戶配合調查的個案，聯辦處的表現指標是由接獲舉報開始 90 個工作天內完成調查，並以書面告知舉報人調查結果。就此類簡單個案而言，一般可於 90 個工作天內完成調查。

如以接獲全部舉報個案作統計 (即包括簡單容易處理和較複雜個案)，能於接獲舉報開始 90 個工作天內完成調查並告知舉報人調查結果的百分比，於 2023 年為 65.4%。調查進度受制於多項因素，包括個案的複雜性 (如涉及多於一個滲水源頭、重複或間斷性的滲水情況以致需多次進行測試); 及業主或住戶是否合作。聯辦處未有就處理個案的平均時間備存相關數據。

(二)至(五) 2025-26 年度，聯辦處的預算人手及開支及合約顧問開支如下：

食環署	
調查和統籌人員數目 ¹	252
員工開支和部門支出 ² (百萬元)	209.8
屋宇署	
專業和技術人員數目 ³	102
員工開支和部門開支 ² (百萬元)	90.4
委聘外判顧問公司的開支 ⁴ (百萬元)	45.0

註¹： 包括高級總監、總監、衛生總督察、高級衛生督察、衛生督察及非公務員合約僱員的環境滋擾調查員及行政助理。

註²： 聯辦處沒有備存各地區聯合辦公室員工開支和部門開支的分項數據。

註³： 包括高級專業主任、專業主任、高級測量主任、高級技術主任、測量主任及技術主任。

註⁴：部份外判顧問公司的合約橫跨不同地區。聯辦處沒有備存各地區聯合辦公室合約顧問開支的分區預算。

聯辦處於 2024 年委聘顧問公司協助進行專業調查的個案數目為 13 850 宗。就第三階段專業調查而言，聯辦處每年委聘顧問公司的開支大約為 4,000 多萬元。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0070)

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：

屋宇署就現存樓宇因失修／危險樓宇，因未遵從修葺令／勘測令而須進行代辦工程的數字，在 2023 年和 2024 年分別為 83 宗和 133 宗。為此，可否告知本會：

- 1) 進行代辦工程平均需時及費用；
- 2) 請分別列出相關樓宇的數量：有業主立案法團、三無大廈（無法團、居民組織及物管公司）；
- 3) 完成代辦工程後，有否因業主未能及時還款等原因而出現拖欠情況。若有，詳情為何？

提問人：盧偉國議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

- 1) 屋宇署於 2023 年和 2024 年分別就 83 宗和 133 宗未有遵從修葺令／勘測令的個案，為有關樓宇業主進行代辦工程，並會於完成工程後向業主追討有關費用。進行代辦工程所需的時間及費用會受多種因素影響，例如修葺／勘測工程的性質、範圍和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、進行工程是否遇到實際困難等，而部分代辦工程仍在進行中，屋宇署並無就進行代辦工程平均所需時間及費用編製統計數字。
- 2) 就 2023 年和 2024 年分別就 83 宗和 133 宗未有遵從修葺令／勘測令進行代辦工程的個案，涉及「三無大廈」或已成立業主立案法團／居民組織／物管公司的相關樓宇數目，表列如下：

年份	涉及「三無大廈」的樓宇數目	涉及已成立業主立案法團／居民組織／物管公司的樓宇數目	樓宇總數(註)
2023	21	44	65
2024	28	90	118

註：一幢樓宇可能涉及多於一宗未有遵從修葺令／勘測令而需要進行代辦工程的個案。

- 3) 根據《建築物條例》(第 123 章) 的第 26 (3) 或 26A (5)、32A 及 33 條的規定，屋宇署就失責業主進行代辦修葺令／勘測令所指明的工程或勘測後，會向有關業主追討工程的相關費用、監督費及附加費。若屋宇署在發出繳款單後，有關業主未有如期付款，屋宇署會根據《建築物條例》(第 123 章) 發出欠帳證明書，並將其在土地註冊處註冊，構成該處所的第一押記，而未償還款項利息會以年率 10 釐計算，以保障政府追討費用的權益。就已完成代辦工程的個案，相關收回費用的跟進工作仍在進行中。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1095)

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，就失修／危險樓宇方面，2024 年須進行代辦工程的未遵從修葺令／勘測令實際數目為 133 張，而 2025 年的預算數目為 140 張，兩者均較 2023 年的實際數目增加逾 60%。管制人員解釋，2024 年／2025 年的實際／預算數目較高，是由於對失修樓宇加強執法行動。就此，政府可否告知本會，2024-25 年度及 2025-26 年度投放於加強這方面的執法行動的人手及資源為何？

提問人：龍漢標議員(立法會內部參考編號：16)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。

此外，為減少對公眾安全構成的風險，屋宇署於 2024 年起恆常化外牆檢驗計劃，目標是每年檢驗全港 360 幢樓宇外牆，並由業主／業主立案法團（法團）在接獲屋宇署通知後自行跟進，或必要時由政府承建商先進行所需緊急工程，再向業主／法團追討有關費用。除委聘無人機服務供應商協助進行檢驗工作外，署方亦利用人工智能技術，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，亦於 2024-25 年度為此項行動開設 3 個有時限專業職位及 3 個有時限技術職位。2024-25 年度及 2025-26 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每年 750 萬元。

在推行上述外牆檢驗計劃的同時，屋宇署亦對失修樓宇加強執法行動，透過調配內部資源及調整工作優次，針對有安全隱患的危險或欠妥建築物，委聘政府承建商就長時間未遵從的修葺令或勘測令進行代辦工程，因此於 2024 年／2025 年進行代辦工程的實際／預算個案數目較 2023 年高。上述工作由屋宇署樓宇部的專業及技術人員負責，並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。署方並無就加強這方面的執法行動的人手及資源編製分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2137)

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：

最近有不少樓宇將會落成，北部都會區的發展也如火如荼的進展，就此，請局方就新建樓宇提供以下資料：

- a) 請以表格列出最近 5 年，政府就審批新建樓宇圖則的開支、及相關的人事編制為何？
- b) 請以表格列出最近 5 年，政府就進行地盤考察的開支、及相關的人事編制為何？
- c) 請以表格列出最近 5 年，各地區內新建樓宇的種類 (住宅，商業，或工業) 及其數目為何？
- d) 請提供就檢討應用建築信息模擬技術呈交法定圖則的整體策略的研究的進展，及其進行顧問研究的費用為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：15)

答覆：

- a) 及 b) 屋宇署根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》) 審核和批准建築圖則 (包括新建樓宇及現存樓宇的改動及加建工程)、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，有關工作由屋宇署兩個拓展部負責。

審批新建樓宇圖則及審查地盤的工作，屬於屋宇署兩個拓展部整體職務的一部分。屋宇署沒有單就兩個拓展部的個別工作範疇所涉及的人手及開支備存分項數字。

c) 屋宇署根據《條例》對新建樓宇發出佔用許可證。最近 5 年，屋宇署發出佔用許可證的樓宇數目按地區及用途表列如下：

年份 地區	2020年				2021年				2022年				2023年				2024年			
	樓宇用途																			
	住宅/ 綜合	商業	工業	其他 (1)																
中西區	7	8	0	8	5	5	0	4	3	7	0	6	4	4	0	5	8	5	0	6
東區	3	0	0	2	6	2	0	1	0	3	0	3	4	3	0	5	2	1	0	2
灣仔	3	5	0	6	7	7	0	7	6	5	0	4	4	3	0	4	3	8	0	6
南區	6	1	0	7	3	4	1	10	7	4	1	7	3	1	0	7	4	1	0	4
九龍城	11	0	0	10	7	1	0	6	4	5	1	16	6	6	0	15	20	0	0	13
黃大仙	0	0	0	3	0	0	0	0	0	1	0	5	1	2	0	4	0	2	0	1
觀塘	2	1	3	4	1	1	1	3	1	3	1	4	3	2	2	7	3	3	0	3
油尖旺	2	5	0	2	3	6	0	8	1	4	0	6	3	3	0	3	5	4	0	4
深水埗	5	0	0	1	7	0	0	11	3	2	0	7	7	3	0	12	4	1	2	6
荃灣	2	1	0	2	1	0	0	2	2	3	0	2	2	1	0	4	0	2	1	4
葵青	1	2	2	2	0	0	0	2	2	0	0	3	0	0	3	2	0	0	0	1
西貢	3	2	1	11	9	0	0	15	3	2	3	4	7	1	1	7	6	0	1	4
沙田	2	3	1	6	2	0	0	9	7	2	0	8	5	3	0	11	3	1	0	10
大埔	4	0	0	4	1	0	1	0	2	0	2	6	2	1	2	4	4	2	2	3
北區	1	1	0	6	1	1	0	8	3	1	0	5	0	0	0	6	3	0	0	4
屯門	9	2	0	12	2	0	0	7	3	0	2	3	1	0	0	9	4	0	0	6
元朗	3	0	0	5	3	1	0	2	5	2	1	8	5	0	1	6	9	0	0	12
離島	2	2	0	21	0	0	1	13	1	4	0	17	1	4	1	8	1	1	2	9
總數	66	33	7	112	58	28	4	108	53	48	11	114	58	37	10	119	79	31	8	98
全年 總數	218				198				226				224				216			

註⁽¹⁾：包括現存樓宇的擴建部分、教育機構、社福機構、醫院、油站／加氣站、機電設施、停車場、教堂、私人會所、行人天橋／隧道等。

d) 屋宇署於 2024 年年中委聘專家顧問，就私營機構按照《條例》的法定要求，擬備圖則呈交屋宇署審批，全面採用建築信息模擬技術 (BIM) 以制定技術性框架 (BIM 顧問研究)。同年 11 月和 12 月，專家顧問邀請了建築業界 (包括建築發展項目的業主、建築師、工程師、測量師及承建商) 的代表，出席了 3 場建築業界持份者諮詢會，旨在釐清業界面臨的挑戰及收集建議和意見，以制定務實的落實方案。專家顧問現正就收集到的建議和意見進行分析，預計於 2025 年內提出建議方案。這項 BIM 顧問研究的預算開支約為 658 萬元。

管制人員的答覆

(問題編號：2140)

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：

樓宇安全的宣傳及公眾教育能夠培養社會的樓宇安全文化，減少社會發生意外的機會，就此，請局方就樓宇安全公眾教育提供以下資料：

- (a) 請以表格列出最近 5 年，政府就樓宇安全公眾教育的開支、及相關的人事編制為何？
- (b) 請以表格列出最近 5 年，政府就樓宇安全的公眾教育對象、曾舉辦的活動及其開支為何？
- (c) 請以表格列出最近 5 年，政府就樓宇安全的各類宣傳方式、各類方式的成本、及其成果為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：18)答覆：

- (a) 最近 5 個財政年度就進行樓宇安全公眾教育和宣傳活動 (包括印製宣傳品、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) 的開支以及相關人事編制，按年度表列如下：

年度	進行樓宇安全公眾教育和宣傳活動的開支	人事編制
2020-21	2,958 萬元	公眾教育及宣傳小組的 10 名人員及新聞小組的 3 名人員

年度	進行樓宇安全公眾教育和宣傳活動的開支	人事編制
2021-22	2,431 萬元	公眾教育及宣傳小組的 9 名人員及新聞小組的 3 名人員
2022-23	1,704 萬元	公眾教育及宣傳小組的 9 名人員及新聞小組的 3 名人員
2023-24	1,077 萬元	公眾教育及宣傳小組的 9 名人員及新聞小組的 3 名人員
2024-25	755 萬元 (預算)	公眾教育及宣傳小組的 8 名人員及新聞小組的 3 名人員

(b) 及 (c) 最近 5 個財政年度，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簡介會、活動及參觀，例如在舊區舉辦講座，就強制驗樓及驗窗計劃等向市民提供資訊，解答問題；
- (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、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員而設的研討會；
- (iv) 舉辦比賽活動，例如學生漫畫和短片創作比賽，以及外牆大翻新設計比賽；
- (v) 維護有關強制驗窗計劃的「窗安無事」，以及小型工程監管制度流動應用程式；
- (vi) 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；
- (vii) 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；

- (viii) 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
- (ix) 與建築專業團體合作舉辦各項公眾教育及宣傳活動。

關於各年度就進行以上的樓宇安全公眾教育和宣傳活動的開支，請參閱上文 (a) 部分回覆的列表。屋宇署沒有就個別公眾教育及宣傳活動所涉及的開支編製分項統計數字。

屋宇署透過不同的公眾教育及宣傳活動，以及社交媒體，推廣樓宇安全及培養樓宇安全文化。過去 5 年，訂閱屋宇署的社交媒體及參與由屋宇署舉辦的學校講座的人數，按年表列如下：

年份	Youtube 總訂閱 人數	Facebook 總訂閱 人數	Instagram 總訂閱 人數	學校講座 數目	學校講座 參與人數
2020年	950	12 638	1 680	0*	0*
2021年	1 506	16 203	2 696	0*	0*
2022年	2 202	22 269	3 598	7#	980#
2023年	2 819	25 209	5 141	15	3 389
2024年	3 349	25 495	6 126	13	2 692

* 鑑於 2019 冠狀病毒病疫情停課而未能安排學校講座

鑑於 2019 冠狀病毒病疫情，舉辦的學校講座數目及參與學校講座的學生人數整體較少

由上述數據可見，過去 5 年，訂閱屋宇署社交媒體的人數持續上升，而參與學校講座的學生人數保持穩定，證明屋宇署的樓宇安全教育及宣傳活動持續引起公眾的注意，並提升他們對樓宇安全的意識，公眾亦期待接收到更多有關樓宇安全的資訊。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2141)

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：

現時政府面臨巨額財赤，瞭解政府的放貸情況十分重要，就此，請局方就樓宇安全貸款計劃提供以下資料：

- (a) 請以表格列出過去 5 年樓宇安全貸款計劃的貸款總額為何？
- (b) 請以表格列出現時以剩餘的還款時長分類 (每 12 個月為一欄) 的個案數目為何？
- (c) 請以表格列出現時以剩餘的還款金額 (每 10 萬為一欄) 的個案數目為何？
- (d) 請以表格列出過去 5 年樓宇安全貸款計劃各類申請工程種類的數目、及就各類申請工程種類批出的貸款總額為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：19)答覆：

- (a) 由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」過去 5 年獲批的貸款總額表列如下：

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
獲批的貸款 總額 (百萬元)	15.75	19.47	32.13	51.93	51.90

- (b) 「樓宇安全貸款計劃」的貸款分為「低息貸款」及「免息貸款」兩類。「低息貸款」的申請人無須接受任何經濟狀況調查，還款期最長為 36 個月；「免息貸款」的申請人須符合資產和入息限額審查，還款期最長為 72 個月。截至 2025 年 3 月 6 日為止，以貸款剩餘的還款時間劃分(每 12 個月為一欄)的個案數目表列如下：

剩餘的還款時間	個案數目 (截至 2025 年 3 月 6 日)
少於 12 個月	122
12 個月至少於 24 個月	159
24 個月至少於 36 個月	256
36 個月至少於 48 個月	30
48 個月至少於 60 個月	29
60 個月至 72 個月	38

- (c) 「樓宇安全貸款計劃」的貸款額會按有關工程所需的費用總額和承擔改善工程費用的業主人數釐定，每個單位可獲批准的貸款額上限為 100 萬元。截至 2025 年 3 月 6 日為止，以剩餘的還款金額劃分(每 10 萬元為一欄)的個案數目表列如下：

剩餘的還款金額	個案數目 (截至 2025 年 3 月 6 日)
少於 10 萬元內	583
10 萬元至少於 20 萬元	39
20 萬元至少於 30 萬元	3
30 萬元至少於 40 萬元	1
40 萬元至少於 50 萬元	8
50 萬元至少於 60 萬元	0
60 萬元至少於 70 萬元	0
70 萬元至少於 80 萬元	0
80 萬元至少於 90 萬元	0
90 萬元至 100 萬元	0

- (d) 由屋宇署執行的「樓宇安全貸款計劃」涵蓋的工程類別包括大廈維修、消防安全相關改善或更換、優化或更換升降機、斜坡維修、室內單位維修及清拆違例建築物工程。

按照工程類別劃分，過去五年屋宇署接獲的貸款申請數目、獲批申請數目(按照有息及免息貸款劃分)、涉及的開支及與上一年比較的升跌幅表列如下：

工程類別		2020年 ⁽¹⁾	2021年	2022年	2023年	2024年
大廈維修 ⁽²⁾	接獲的貸款申請數目	227 (-)	294 (+29.5%)	438 (+49%)	446 (+1.8%)	393 (-11.9%)
	獲批申請數目	有息 117 (-)	125 (+6.8%)	267 (+113.6%)	358 (+34.1%)	212 (-40.8%)
		免息 ⁽³⁾ 31 (-)	15 (-51.6%)	33 (+120%)	39 (+18.2%)	98 (+151.3%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	10.47 (-)	12.83 (+22.5%)	25.14 (+96%)	41.36 (+64.5%)	37.3 (-9.8%)
消防安全相關改善或更換	接獲的貸款申請數目	5 (-)	3 (-40%)	7 (+133.3%)	3 (-57.1%)	5 (+66.7%)
	獲批申請數目	有息 2 (-)	2 (-)	3 (+50%)	1 (-66.7%)	2 (+100%)
		免息 ⁽³⁾ 0 (-)	1 (+100%)	0 (-100%)	1 (+100%)	3 (+200%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	0.1 (-)	0.12 (+20%)	0.17 (+41.7%)	0.15 (-11.8%)	0.25 (+66.7%)
優化或更換升降機	接獲的貸款申請數目	8 (-)	15 (+87.5%)	38 (+153.3%)	77 (+102.6%)	86 (+11.7%)
	獲批申請數目	有息 3 (-)	2 (-33.3%)	2 (-)	7 (+250%)	48 (+585.7%)
		免息 ⁽³⁾ 0 (-)	1 (+100%)	0 (-100%)	3 (+300%)	12 (+300%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	0.22 (-)	0.23 (+4.5%)	0.04 (-82.6%)	0.45 (+1 025%)	1.16 (+157.8%)
斜坡維修	接獲的貸款申請數目	0 (-)	0 (-)	0 (-)	2 (+200%)	0 (-100%)
	獲批申請數目	有息 0 (-)	0 (-)	0 (-)	2 (+200%)	0 (-100%)
		免息 ⁽³⁾ 0 (-)	0 (-)	0 (-)	0 (-)	0 (-)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	0 (-)	0 (-)	0 (-)	1.88 (+188%)	0 (-100%)
室內單位維修	接獲的貸款申請數目	55 (-)	44 (-20%)	59 (+34.1%)	78 (+32.2%)	54 (-30.8%)
	獲批申請數目	有息 2 (-)	8 (+300%)	5 (-37.5%)	9 (+80%)	14 (+55.6%)
		免息 ⁽³⁾ 9 (-)	17 (+88.9%)	20 (+17.6%)	33 (+65%)	30 (-9.1%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	1.35 (-)	2.82 (+108.9%)	2.02 (-28.4%)	4.85 (+140%)	7.11 (+46.6%)
清拆違例建築物	接獲的貸款申請數目	35 (-)	43 (+22.9%)	46 (+7%)	51 (+10.9%)	39 (-23.5%)
	獲批申請數目	有息 14 (-)	14 (-)	27 (+92.9%)	24 (-11.1%)	22 (-8.3%)
		免息 ⁽³⁾ 9 (-)	11 (+22.2%)	10 (-9.1%)	9 (-10%)	12 (+33.3%)
	涉及的開支(百萬元) ⁽⁴⁾	3.61 (-)	3.47 (-3.9%)	4.76 (+37.2%)	3.24 (-31.9%)	6.08 (+87.7%)

註⁽¹⁾：除 2020 年外，其他年份的資料與上一年比較的升跌幅百分比顯示於括號內。

註⁽²⁾：「大廈維修工程」亦可能同時包括消防安全相關改善或更換、優化或更換升降機、渠管保養及改善等工程。

註⁽³⁾：「免息貸款」之申請人須為有經濟困難或符合資產和入息限額人士，例如綜合社會保障援助的受助人、長者生活津貼的受助人或所賺取的入息及所擁有的資產（包括其他家庭成員）不得超過為低收入類別申請人釐定的限額。

註⁽⁴⁾：涉及的開支為獲批的最高貸款金額。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2142)

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：

違例招牌為市民帶來危險，最近違例招牌有所減少，令不少市民的安全感提升，就此，請局方就違例招牌執法提供以下資料：

- (a) 請以表格列出最近 5 年，政府就違例招牌執法的開支及人事編制為何？
- (b) 請以表格列出最近 5 年，各區分別發出清拆令數目、各區經檢核為安全的招牌數目、各區已拆除的違規招牌數目、及各區違規但未拆除的招牌數目為何？
- (c) 請提供就提升有關危險或棄置招牌的執法工作效率相關的推展資訊科技的應用的顧問研究的價格金額，及其服務細項的價格金額為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：20)

答覆：

- (a) 屋宇署因應市民舉報及透過大規模行動，對大型違例招牌及目標街道的違例招牌採取執法行動，拆除／檢核(註)違例招牌。招牌執法行動由招牌監管小組負責，屬於他們就屋宇署在樓宇安全的各個執法範疇所履行的整體職務的一部分。在 2020-21 至 2024-25 年度，招牌監管小組的專業及技術人員數目維持於 57 名。屋宇署沒有單就違例招牌執法行動備存有關人手和開支的分項數字。

註： 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 5 年須重新進行安全檢核或將該等招牌拆除。

- (b) 最近 5 年，就違例招牌發出的清拆令數目、在檢核計劃下通過檢核的招牌數目、已拆除的違例招牌數目按地區表列如下：

發出的清拆令⁽¹⁾數目

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	63	78	79	92	100
東區	87	94	68	63	89
離島	0	0	0	0	1
九龍城	54	95	90	94	201
葵青	19	24	18	35	15
觀塘	4	13	11	57	13
北區	19	32	16	27	10
西貢	1	2	2	6	50
深水埗	146	165	141	109	119
沙田	7	14	18	17	15
南區	2	21	8	5	4
大埔	26	12	8	9	11
荃灣	22	59	46	67	4
屯門	7	6	16	8	6
灣仔	108	85	126	159	55
黃大仙	5	15	34	34	4
油尖旺	321	338	322	304	210
元朗	38	82	116	64	29
總計	929	1 135	1 119	1 150	936

註⁽¹⁾：部分清拆令可能涉及其他僭建物。

在招牌檢核計劃下通過檢核的招牌數目⁽²⁾

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	1	2	0	2	5
東區	1	0	0	4	2
離島	0	0	0	0	15
九龍城	0	2	1	1	6
葵青	2	0	0	5	5
觀塘	5	1	0	1	1
北區	0	0	0	1	1
西貢	0	0	0	0	0
深水埗	5	4	1	2	13

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
沙田	0	0	0	46	1
南區	0	1	1	0	1
大埔	0	0	0	1	0
荃灣	0	25	0	12	1
屯門	0	0	0	0	0
灣仔	1	0	1	5	1
黃大仙	0	1	0	0	0
油尖旺	3	2	32	7	23
元朗	3	3	1	8	5
總數	21	41	37	95	80

註⁽²⁾：有關招牌數目未必涉及該年的檢核申請。

已拆除的違例招牌數目

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	56	78	118	134	209
東區	58	78	119	84	75
離島	0	0	2	0	0
九龍城	58	158	376	130	291
葵青	7	132	3	34	44
觀塘	116	37	29	20	40
北區	10	24	52	16	37
西貢	1	5	10	2	41
深水埗	220	332	212	254	297
沙田	3	57	53	18	16
南區	3	8	20	31	37
大埔	45	76	28	27	30
荃灣	94	141	31	51	54
屯門	12	35	13	22	10
灣仔	129	303	201	256	320
黃大仙	4	35	25	35	20
油尖旺	348	833	761	700	446
元朗	106	128	177	204	107
總計	1 270	2 460	2 230	2 018	2 074

屋宇署沒有備存違例及未拆除的招牌數字。

- (c) 為提升處理危險及棄置招牌的執法效率，屋宇署正開發「智能招牌偵測系統」。透過裝設了光學雷達掃描儀的車輛協助巡視街道兩旁的招牌，利用人工智能模型識別可能有明顯危險的招牌。顧問服務分兩期，首期有3份合約，其服務內容分別為採購偵測儀器設備、人工智能研

發及巡邏車輛租賃服務，其合約價值分別約 68 萬元、93 萬元及 96 萬元。第二期顧問服務則會將首期研發成果轉化為實際操作系統，採購工作仍未展開。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2144)

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：

「簡樸房」管理制度將會在今年推出，瞭解現存分間式單位的情況十分重要，就此請局方就分間式單位的執法行動提供以下資料：

- (a) 請以表格列出過去 5 年用於處理分間式單位的執法行動的相關的開支及人手編制為何？
- (b) 請以表格列出過去 5 年位於樓齡 50 年以上私人樓宇的分間式單位的數目、位於樓齡 30-49 年的私人樓宇的分間式單位的數目、位於工業大廈的分間式單位的數目、及屬於僭建的分間式單位 (天台屋) 的數目為何？
- (c) 請以表格列出過去 5 年，執法人員的執法次數、及成功取締的違法分間式單位數目為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

- (a) 分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。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。

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，屬於他們在樓宇安全及維修的各個執

法範疇的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就與分間單位相關的建築違規之處的執法行動備存有關人手和開支的分項數字。

- (b) 屋宇署沒有就私人樓宇、工業大廈及天台構築物內的分間單位數目備存統計數字。
- (c) 過去 5 年，屋宇署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、發出的清拆令數目，以及已糾正建築違規之處的分間單位數目，表列如下：

年份	2020	2021	2022	2023	2024
已巡查的分間單位數目 ⁽¹⁾	1 045	1 727	1 656	1 719	1 630
發現有違規之處的分間單位數目 ^{(1)及(2)}	311	588	463	252	289
發出的清拆令數目 ⁽³⁾	321	475	157	287	247
已糾正違規之處的分間單位數目 ^{(1)及(3)}	167	315	501 ⁽⁴⁾	323	329

註⁽¹⁾：就分間單位數目而言，指原先經批准的建築圖則上顯示的單位數目。

註⁽²⁾：有關數字未必涉及該年巡查的分間單位。

註⁽³⁾：有關數字未必涉及該年發現有違規之處的分間單位。

註⁽⁴⁾：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。

管制人員的答覆

(問題編號：2155)

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 2024 年，署方巡查了 1 630 個分間單位 (劏房)，較 2023 年的 1 719 個為少；而已糾正違規之處的劏房則有 329 個。就此，政府可否告知本會：

- (a) 署方 2024 年巡查劏房的數字較 2023 年少，原因為何；
- (b) 在已巡查的 1 630 個劏房中，(i) 涉及多少幢建築物，(ii) 涉及多少次巡查行動，(iii) 當中有多少次行動是與差餉物業估價署或水務署聯合巡查；
- (c) 在已巡查的 1 630 個劏房中，(i) 有多少間存在須予以取締的違規之處，(ii) 當中署方發出了多少張清拆令、消防安全指示、修葺令，(iii) 有多少宗檢控個案；
- (d) 署方過往已經巡查發現存在違規之處、但至今仍未糾正的劏房最新數字為何；署方又有何跟進行動促使業主盡快糾正；及
- (e) 過去 3 個年度及預計在 2025-26 年度，屋宇署巡查劏房的 (i) 人手編制及 (ii) 薪酬、運作及設備開支分別為何？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：33)

答覆：

- (a) 分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。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。

屋宇署因應市民舉報，並透過大規模行動巡查分間單位。在 2023 及 2024 年，巡查分間單位的數目分別為 1 719 及 1 630 個（註）。2024 年巡查分間單位的數目略為減少，是由於接獲的市民舉報較少。

註：單位數目指於批准建築圖則所示的單位數目。

(b) 及 (c) 在 2024 年，屋宇署已巡查的 1 630 個分間單位共涉及 566 樓宇，發現有須予以取締建築違規之處的單位有 282 個。差餉物業估價署或水務署並沒有參與上述巡查。截至 2025 年 2 月，就與這些分間單位相關的須予以取締的建築違規之處而發出的清拆令為 128 張（一張清拆令可能涉及多於一個須予以取締建築違規之處），由於相關的執法行動仍在進行，屋宇署暫未有就沒有遵從上述清拆令而提出檢控。

屋宇署沒有就糾正與分間單位相關的建築工程違規之處的巡查次數，以及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。

(d) 截至 2025 年 2 月，發現有建築違規之處而未獲糾正的分間單位數目為 1 241 個。一般而言，在清拆令發出後，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，敦促他們盡快遵從命令。視乎個案需要，屋宇署會安排駐署的社工支援服務隊向有需要的業主及居民提供適切援助，包括協助他們申請合適的財政支援計劃。若有關業主無合理辯解而沒有遵從清拆命令，屋宇署會考慮提出檢控，以促使其盡快遵從命令糾正違規情況。

(e) 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，屬於他們在樓宇安全及維修的各個執法範疇的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就與分間單位相關的建築違規之處的巡查工作備存有關人手和開支的分項數字。

管制人員的答覆

(問題編號：0205)

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：

屋宇署將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。當局可否告知：

1. 過去 5 年，每年被清拆的招牌數目 (按地區列出) 和涉及開支；
2. 過去 5 年，每年接獲多少個就招牌檢核計劃的申請和獲准數目 (按地區列出)；及
3. 過去 5 年，每年獲屋宇署事先批准、循「小型工程監管制度」而豎設的招牌數目 (按地區列出)？

提問人：邵家輝議員(立法會內部參考編號：6)答覆：

1. 屋宇署透過大規模行動，對大型違例招牌及目標街道的違例、危險及棄置招牌採取執法行動。過去 5 年，在大規模行動中清拆的招牌數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	69	160	199	184	273
東區	134	99	140	109	123
離島	1	0	2	0	7
九龍城	248	186	399	603	457
葵青	16	136	6	54	60

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
觀塘	141	82	170	73	101
北區	86	50	61	29	87
西貢	1	5	11	3	88
深水埗	308	647	1 218	380	443
沙田	54	60	56	24	49
南區	7	30	21	43	23
大埔	71	85	39	31	45
荃灣	107	168	40	195	172
屯門	21	39	14	24	33
灣仔	433	538	246	333	579
黃大仙	19	44	25	118	58
油尖旺	668	1 711	1 127	1 052	871
元朗	178	230	206	222	257
總計	2 562	4 270	3 980	3 477	3 726

屋宇署沒有就大規模行動中對招牌採取執法行動備存有關開支的分項數字。

2. 過去 5 年，屋宇署接獲招牌檢核計劃的申請數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	0	5	17	5	13
東區	5	8	3	9	6
離島	0	0	0	0	4
九龍城	5	4	2	6	7
葵青	4	2	0	2	11
觀塘	3	0	1	2	1
北區	3	1	3	0	1
西貢	0	1	0	0	0
深水埗	13	5	4	3	5
沙田	1	1	2	6	0
南區	0	3	0	0	1
大埔	1	0	0	1	0
荃灣	16	15	13	5	2
屯門	0	0	1	0	0
灣仔	6	8	1	12	4
黃大仙	3	1	0	1	0
油尖旺	16	23	20	10	15
元朗	7	10	1	6	2

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
總數	83	87	68	68	72

過去 5 年，在招牌檢核計劃下通過檢核的招牌數目⁽¹⁾按地區表列如下：

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	1	2	0	2	5
東區	1	0	0	4	2
離島	0	0	0	0	15
九龍城	0	2	1	1	6
葵青	2	0	0	5	5
觀塘	5	1	0	1	1
北區	0	0	0	1	1
西貢	0	0	0	0	0
深水埗	5	4	1	2	13
沙田	0	0	0	46	1
南區	0	1	1	0	1
大埔	0	0	0	1	0
荃灣	0	25	0	12	1
屯門	0	0	0	0	0
灣仔	1	0	1	5	1
黃大仙	0	1	0	0	0
油尖旺	3	2	32	7	23
元朗	3	3	1	8	5
總數	21	41	37	95	80

註⁽¹⁾：一份招牌檢核計劃的申請可能涉及多於一個招牌，而有關通過檢核的招牌數目未必涉及該年的檢核申請。

3. 過去 5 年，循「小型工程監管制度」而豎設的招牌數目按地區表列如下：

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
中西區	391	340	326	329	440
東區	185	404	213	229	267
離島	21	10	8	40	16
九龍城	206	468	278	244	294

地區	年份				
	2020	2021	2022	2023	2024
葵青	74	75	46	89	62
觀塘	143	148	84	135	130
北區	42	86	109	127	103
西貢	56	54	45	65	84
深水埗	217	316	276	235	237
沙田	101	99	103	133	105
南區	34	58	77	54	44
大埔	76	73	57	67	56
荃灣	129	189	169	143	171
屯門	87	93	130	123	97
灣仔	326	452	500	502	383
黃大仙	28	46	42	73	138
油尖旺	821	878	1 022	975	837
元朗	173	269	199	306	168
總數	3 110	4 058	3 684	3 869	3 632

屋宇署沒有單就事先獲得屋宇署批准及同意而豎設的招牌備存統計數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2177)

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：

屋宇署表示，該署的非首長級職位編制將由 2024-25 年度完結時的 2 117 個削減至 2025-26 年度完結時的 2 079 個，減幅為 38 個 (1.8%)。就此，政府可否告知本會：

- (a) 淨減少的 38 個職位，所涉及的 (i) 職系、職級和職位、(ii) 職責及 (iii) 薪酬開支分別為何；
- (b) 該署的 2025-26 年度預算為 21.044 億元，較 2024-25 年度修訂預算的 21.240 億元減少 0.3%，少於職位減幅；而當中「個人薪酬」及「與員工有關連的開支」2025-26 年度共約 18.784 億元，更比 2024-25 年度共約 18.322 億元不降反增 2.5%；請問原因為何；
- (c) 在處理僭建物方面，署方 2025 年處理市民舉報個案、發出清拆令、就沒有遵從清拆令提出檢控、拆除違例構築物／糾正違規之處的目標數字均比 2024 年的實際數字有所減少；請問在 2024-25 年度及預計在 2025-26 年度，署方處理僭建物的 (i) 人手編制及 (ii) 薪酬、運作及設備開支分別為何；削減 38 個職位是否導致處理能力下降、因而需要調低指標的主要原因；及
- (d) 署方是否已經採取措施，如透過精簡程序、提升效率、善用科技等辦法，緩解削減職位的影響；如是，能否在 2025-26 年度落實，使 2025 年處理僭建物的各項數字均不少於 2024 年？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：12)

答覆：

(a) 及 (d) 為優化公務員人力資源的運用及確保公共財政的可持續性，政府自 2021-22 年度起維持公務員整體編制零增長。屋宇署透過重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用創新科技協助執法等措施，加上有時限職位到期屆滿，在 2025-26 年度淨刪減 38 個職位。這些職位包括 10 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），8 個技術職位（測量主任（屋宇）／技術主任（結構）），14 個文書職系職位及 6 個其他職系職位。按薪級中點估計的年薪值計算，涉及的薪金開支約為 1,780 萬元。

被刪減的 38 個職位涉及文書職位及到期屆滿的有時限職位，當中並沒有涉及處理僭建物的專業及技術人員，因此並無影響屋宇署處理僭建物方面的工作指標。屋宇署亦已／將於 2025 年落實一系列精簡措施，主要包括處理僭建物及失修／危險樓宇的舉報及相關的執法程序，免卻進行不必要的視察；優化電腦系統，就逾期而未獲遵辦的命令，可適時由系統自動以電子編製警告信予有關業主。此外，屋宇署近年亦開始應用創新科技協助執法工作，應用範圍包括運用無人機協助視察樓宇外部的僭建物及違規地盤平整工程等。

- (b) 2025-26 年度預算為 21.044 億元，較 2024-25 年度修訂預算的 21.240 億元實際減少 0.9%。而當中「個人薪酬」及「與員工有關連的開支」2025-26 年度預算約 18.784 億元，比 2024-25 年度修訂預算的約 18.322 億元增加 2.5%。有關預算增幅主要是需支付 2024-25 年度填補職位空缺的全年開支及遞增薪額所需的開支。
- (c) 屋宇署在處理市民就僭建物作出的舉報或巡查大規模行動選定的目標樓宇時，如發現須予以取締的建築違規之處，會向相關業主發出清拆令。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。業主如無合理辯解而不遵從命令，屋宇署可提出檢控，視乎情況亦可能考慮委聘顧問公司及承建商，代業主進行所需的工程，並於其後向業主追討工程費用、監督費及附加費。

屋宇署預計於 2025 年處理的市民舉報個案與 2024 年的實際數目相若。而屋宇署於 2025 年計劃選定於大規模行動中巡查的目標樓宇數目亦維持 90 棟，與 2024 年的實際數目相同。2025 年發出清拆令的預計數目較 2024 年低，主要由於部分目標樓宇屬低矮樓宇，因此預計僭建物數目、拆除的違例構築物及糾正違規之處的數字會較少。至於 2025 年就沒有遵從清拆令提出檢控的預計宗數為 3 600 宗，與 2024 年的實際數目相若。

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，屬於他們就樓宇安全及維修的各個執法範疇所進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。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2179)

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，2024 年，署方處理了 30 412 宗市民舉報的僭建物個案，發出了 8 074 張清拆令，就沒有遵從清拆令提出了 3 770 宗檢控，拆除的違例構築物及糾正的違規之處則有 28 504 宗。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在上述數字中，涉及分間單位 (劏房) 的個案數字分別為何；
- (b) 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，(i) 平均需時多長時間發出清拆令，(ii) 違例構築物／違規之處平均需時多長時間拆除／糾正；及
- (c) 署方處理涉及劏房的僭建物舉報時，有否一併檢查劏房單位可能存在的其他違規之處，如小型工程、消防安全方面，並即場發出清拆令／修葺令／消防安全指示；如有，2024 年就僭建物舉報所涉劏房單位發出的清拆令／修葺令／消防安全指示數字為何；如否，原因為何？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：14)答覆：

- (a) 分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。2024 年，就涉及分間單位的個案，屋宇署處理了 1 234 宗市民的舉報，因應市民舉報及大規模行動而發出了 247 張清拆令，就沒有遵從清拆令提出了 167 宗檢控，經糾正違規之處的分間單位則有 329 個。

- (b) 在處理市民就僭建物作出的舉報個案或執行大規模行動時，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。發出清拆令的時間不一，例如屋宇署或須收集更多資料，以查核僭建物狀況及從土地註冊處獲取業權資料。如有有關業主或佔用人不合作，屋宇署或須向法庭申請手令以安排進一步視察。因此，屋宇署沒有就發出清拆令平均所需時間編製統計數字。

另外，發出清拆令後，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，例如僭建物的性質和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、業主有否就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令時有否遇到實際困難及需要支援、清拆僭建物是否涉及搬遷，以及佔用人是否需要另覓居所等。因此，屋宇署沒有就平均所需時間編製統計數字。

- (c) 屋宇署在接獲有關分間單位僭建物的舉報後，會進行視察並採取相應執法行動。如在視察期間發現分間單位有失修欠妥之處，署方會按情況同時向有關業主發出修葺令。至於消防安全指示，是消防處和屋宇署根據《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），就指定處所／建築物的消防裝置及設備和消防安全建造，向建築物擁有人及／或佔用人發出的，以提升有關樓宇的消防安全水平，相關工作一般會另行分開處理。

2024 年，屋宇署因應市民舉報就分間單位須取締建築違規之處共發出 102 張清拆令。署方沒有就對分間單位發出修葺令或消防安全指示數目編製分項統計數字。

管制人員的答覆

(問題編號：2181)

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 2024 年，署方收到了 152 731 份小型工程呈交資料，當中有 5 116 份經挑選進行審查。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在 2024 年，署方 (i) 收到及 (ii) 經挑選進行審查的資料中，涉及分間單位 (劏房) 的第 I、II、III 級別工程分別有多少；
- (b) 在 2024 年經挑選進行審查的個案中，(i) 有多少宗進行了實地巡查，當中 (ii) 發現了多少宗違規個案，(iii) 發出多少張清拆令、消防安全指示、修葺令，及 (iv) 有多少宗檢控個案；及
- (c) 過去 3 個年度及預計在 2025-26 年度，屋宇署小型工程小組的 (i) 人手編制及 (ii) 薪酬、運作及設備開支分別為何？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

- (a) 現時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 3 個或以上的房間，其中最少 3 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製統計數字。

在 2024 年，屋宇署收到共 83 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 53 份展開通知書及 30 份完工證明書⁽¹⁾。經署方抽樣進行文件及實地審查的小型工程呈交資料有兩份。署方發現其中一宗個案的已呈交圖則資料不齊全，並向有關的訂明建築專業人士發信要求釐清，該訂明建築專業人士其後已更正有關圖則。另一宗個案的資料則並無發現欠妥情況。署方會在接獲上述兩宗個案的完工證明書後進行實地審查，以確保其符合相關小型工程的規定。署方沒有就此兩宗個案發出清拆令／消防安全指示／修葺令或提出檢控。

註⁽¹⁾： 接獲的完工證明書未必涉及該年接獲的展開通知書。

- (b) 在 2024 年經挑選進行審查的 5 116 份小型工程呈交資料中，有 3 214 份需作文件審查及 1 902 份需作實地巡查。截至 2025 年 2 月底，除部分個案仍待有關的訂明建築專業人士或訂明註冊承建商釐清及／或提供補充資料後或需再作實地巡查外，屋宇署已完成處理 1 534 份文件審查及 1 094 份實地巡查，當中發現有 6 宗個案有欠妥或違規情況。屋宇署已就該等個案發出警告信，並就當中 3 宗個案徵詢律政司意見，考慮提出檢控。屋宇署沒有單就小型工程監管制度下進行審查的小型工程呈交資料中，備存發出多少張清拆令、消防安全指示、修葺令的分項數字。
- (c) 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。

管制人員的答覆

(問題編號：0006)

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. 過去 3 年，按七種「優先取締」的僭建物分類，署方每年分別共處理多少個僭建物個案？當中涉及的支出及人手分別為何？
2. 有否估計需時多久才能完全處理現時知悉的七種「優先取締」的僭建物及其數量？

提問人：謝偉銓議員(立法會內部參考編號：20)答覆：

1. 及 2. 屋宇署就處理僭建物個案時，會調查及辨識有關僭建物是否屬於現行執法政策 (註) 中須予以取締類別的僭建物。如屬須予以取締的僭建物，屋宇署會採取執法行動，向有關業主發出清拆令。

屋宇署過去 3 年就僭建物發出的清拆令和當中涉及的僭建物數目，表列如下：

年份	發出的清拆令數目	涉及的僭建物數目
2022	16 308#	22 086
2023	9 109	17 305
2024	8 074	16 534

2022 年的數目較高，是由於實施特別視察計劃而對欠妥排水系統加強執法行動所致。

屋宇署並無就僭建物按執法政策所列的須予以取締的類別編製統計數字。

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進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。

鑑於處理僭建物個案所需時間會受多種因素影響，例如僭建物的性質和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、業主有否就命令提出上訴、要求延長遵從期限、遵從命令是否遇到實際困難及需要支援、清拆僭建物是否涉及搬遷及佔用人需要另覓居所等，因此難以估計處理所有個案所需時間。

政府在 2024 年年底就修訂《建築物條例》(第 123 章)提出建議，當中包括就僭建物按類調較執法力度，集中有限執法資源針對嚴重僭建物的執法，並配合提升罰則，以更有效處理僭建物個案。政府正分析在諮詢期間所收集到的意見，其後會開展條例草案的草擬工作，目標在 2026 年上半年提交立法會審議。

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) 的條文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構築物，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。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2992)

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 3 年處理不同類型屋宇（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；
- 署方 2023 年曾完成先導計劃，為兩條新界鄉村製作屋宇三維模型影像，以協助僭建物執法行動。該先導計劃成效如何，會否繼續推廣三維模型影像在新界其他地區的應用？若有，請列明預計覆蓋的鄉村數量及相關預算；若無，請說明原因。

提問人：張欣宇議員(立法會內部參考編號：27)答覆：

- 過去 3 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⁾
2022年	116	82	227	22
2023年	178	89	110	25
2024年	150	87	131	20

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⁾
2022年	1 264	718	1 027	223
2023年	1 633	1 229	1 606	225
2024年	1 291	1 129	2 013	249

註⁽¹⁾：有關數字未必涉及該年發出的清拆令。

- 屋宇署委聘的顧問公司已於 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。以無人機進行勘察所收集的影像和數據，可推算樓宇或僭建物的尺寸，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，並決定適當的跟進或執法行動。

由於地政總署於 2024 年開發了與屋宇署的三維模型影像作用相近的可視化三維地圖⁽³⁾，為了更有效利用政府資源，屋宇署在處理市民就僭建物的舉報時，會參考地政總署的可視化三維地圖，以便在進一步調查前預先了解實地情況，因此屋宇署暫不考慮把三維模型影像的製作推廣至新界其他地區。

僭建物的執法行動由屋宇署兩個樓宇部和小型工程及招牌監管組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。屋宇署並無單就這些工作所涉及的人手資源編製分項數字。

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。

註⁽³⁾：地政總署透過「Open3Dhk」線上應用平台 (3d.map.gov.hk) 發放可視化三維地圖，並提供簡單的量度功能。

管制人員的答覆

(問題編號：3263)

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：

2023 年為根據樓宇更新大行動 2.0 以代辦工程進行檢驗和修葺而選定的目標樓宇數目較其他年份為高，政府解釋是由於獲防疫抗疫基金資助而進行行動。該項資助是在哪一輪防疫抗疫基金撥款申請獲批准，項目目的、簡介、所涉金額、迫切性及實施詳情為何。

提問人：張欣宇議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

為加快推行「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)及執行「強制驗樓計劃」下的跟進工作，屋宇署透過第二及第六輪「防疫抗疫基金」(註)，以合約形式聘請 20 名專業、技術及文職人員。因此，於 2021 年至 2023 年屋宇署在「2.0 行動」下除原先每年揀選的 300 幢樓宇之外，每年額外揀選約 30 幢樓宇，以行使屋宇署的法定權力，代業主進行訂明的檢驗及修葺工程。因應上述措施，由 2020-21 至 2024-25 年度所涉及的人手開支合共約 1,735 萬元。

註：政府在「防疫抗疫基金」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。

管制人員的答覆

(問題編號：3813)

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：

屋宇署的其中一個職責是進行大規模行動，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。請當局告知屋宇署就上述行動所涉及的人手編制及開支預算為多少。

提問人：周浩鼎議員(立法會內部參考編號：38)

答覆：

分間單位 (劏房) 一般是指建築物內的單位在原先經批准的圖則以外，再被分間出來的多個獨立出租住用單位。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。

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，屬於他們在樓宇安全及維修的各個執法範疇的整體職務的一部分。屋宇署沒有單就與分間單位相關的建築違規之處的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：3993)

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：

就政府未來 5 年，準備興建不少於 8 萬個私營房屋單位的土地，本會做出以下提問：

政府是否會徵詢社區居民的意見，以確保新房屋單位的設計和功能符合他們的需求？

提問人：何君堯議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

屋宇署是根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)所賦予的權力，負責監管位於私人土地上的建築物及相關工程的規劃、設計和建造，以確保符合安全和衛生標準。《條例》並為此就結構和消防安全及衛生等方面訂定建築設計及建造標準。為確保新建樓宇(包括住用樓宇)的設計、建造和功能切合時代需要及建築科技的發展，屋宇署一直適時檢討各建築物規例、標準、作業備考及作業守則的要求及指引，並按需要提出相應修訂，務求與時並進。屋宇署必須根據《條例》及其附屬規例的規定審批認可人士按《條例》向屋宇署呈交的建築圖則，以確保其符合相關設計和建造標準，並會按中央處理建築圖則的制度把圖則轉介予其他相關的政府部門，徵詢他們的意見。然而，《條例》並無授權屋宇署在審批建築圖則時徵詢社區居民的意見，若建築圖則符合《條例》及其附屬規例的規定，屋宇署必須按照《條例》給予批准。

管制人員的答覆

(問題編號：3853)

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：

就過去 5 個年度，屋宇署對樓宇僭建物執法的工作。請問：

- 每年向小型僭建物及嚴重僭建物發出的清拆令數目為何，逾期並未有遵辦的個案有多少？當中有否涉及拖欠罰款或清拆工程費用的情況？如有，拖欠金額為何。
- 目前，因清拆命令而被「釘契」但尚未撤銷（即「解釘」）的個案數量為何？
- 署方有否估算，在修訂《建築物條例》後，屋宇管制工作在人手編制、實際在職人員公務員及合約員工的預算開支將增加多少？

提問人：洪雯議員（立法會內部參考編號：46）答覆：

- 截至 2025 年 2 月 28 日，屋宇署過去 5 年就僭建物發出的清拆令數目及逾期未獲遵辦的清拆令數目，表列如下：

年份	發出的清拆令數目	逾期未獲遵辦的清拆令數目
2020年	8 150	1 762
2021年	10 588 ⁽¹⁾	2 677
2022年	16 308 ⁽¹⁾	4 345
2023年	9 109	3 846
2024年	8 074 ⁽²⁾	4 930

註⁽¹⁾：2021 年及 2022 年的數目較高，是由於屋宇署實施特別視察計劃而對欠妥排水系統加強執法行動所致。

註⁽²⁾：2024 年的數目較低，是由於部分大規模行動的目標樓宇屬低矮樓宇，因此僭建物數目較少。

根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)第 24 (3)、24 (4A)、32A 及 33 條的規定，屋宇署就失責業主進行代辦清拆令所指明的工程後，會向有關業主收回相關工程費用、監督費及附加費。若屋宇署在發出繳款單後，有關業主未有如期付款，屋宇署會根據《條例》發出欠帳證明書，並將其在土地註冊處註冊，構成該處所的第一押記，而未償還款項利息會以年率 10 蠶計算，以保障政府追討費用的權益。由於拖欠金額的情況並不常見，屋宇署沒有就未獲遵辦清拆令而進行代辦工程的相關拖欠金額編製統計數字。

2. 屋宇署在發出清拆令後，會安排將清拆令註記於土地註冊處。如命令指定須進行的工程已告完成，屋宇署會向業主發出信件，確證業主已遵從有關命令，並將該文件送交土地註冊處註記在土地登記冊上。屋宇署沒有就已註記於土地註冊處但未獲遵從的清拆令編製統計數字。
3. 政府在 2024 年年底就修訂《條例》提出建議，當中包括就僭建物按類調較執法力度，集中有限執法資源針對嚴重僭建物的執法，並配合提升罰則，以更有效處理僭建物個案。政府正分析在諮詢期間所收集到的意見，其後會開展條例草案的草擬工作，目標在 2026 年上半年提交立法會審議。由於最終建議方案尚未落實，屋宇署現時並無估計在修訂《條例》後，相關執法工作的人手及開支預算會否改變。

- 完 -