

索引

審核二零二六至二七年度開支預算 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)152	0101	卜國明	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)153	1559	陳恒鑌	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)154	1561	陳恒鑌	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)155	0173	朱立威	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)156	1058	洪錦鉉	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)157	1190	簡慧敏	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)158	1459	郭芙蓉	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)159	0667	林振昇	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)160	0010	林筱魯	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)161	0879	林筱魯	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)162	3188	林偉江	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)163	0376	劉業強	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)164	0462	李浩然	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)165	0033	梁文廣	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)166	0900	梁文廣	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)167	0503	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)168	0506	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)169	0844	吳秋北	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)170	1448	鄧家彪	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)171	2084	黃浩明	82	(1) 樓宇及建築工程
DEVB(PL)172	2085	黃浩明	82	(1) 樓宇及建築工程

管制人員的答覆

(問題編號：0101)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

在 2026-27 年需要特別留意的事項中，署方會加強執法，包括按照《註冊承建商作業備考》85 所載的新機制對棚架的防護物料，以及大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強抽查。

1. 目前負責相關工作的編制和人手為何；署方減少 114 個非首長級職位的情況下，以及有報道說不與 60 名合約制員工續約，在加強執法的工作上會如何調配人手，而能夠確保達到預期的安全要求？
2. 隨著棚架物料和修葺工程消防安全預防措施的要求提高，署方除人手方面，在抽查和抽驗的工作上都更加嚴格，相對的成本開支和時間有否因而增加，若是，詳情為何，若否，原因為何？

提問人：卜國明議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

- 1.及 2. 就實施《註冊承建商作業備考》85 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢查新制度，以及就大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施方面，屋宇署分別加強抽驗及巡查工作，2026-27 年度預算涉及增加開支共約 4,900 萬元。上述工作由屋宇署轄下兩個樓宇部、強制驗樓部、小型工程小組及地盤監察組的專業及技術人員進行，屬於他們在執管樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，屋宇署沒有單就上述兩項工作所涉及的人手備存分項數字。

署方一直透過多方面的優化措施，包括善用資訊科技、積極精簡工作程序，不斷探討提升效能與效率，從而更靈活調配人力資源。例

如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手。署方亦正積極推廣使用電子資料呈交及處理系統，減省人手處理圖則的程序。屋宇署會持續檢視整體運作需要及可動用資源，訂定人手安排。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1559)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

屋宇署在 2026-27 年度將淨減少高達 114 個非首長級職位。

1. 請問這些被刪減的職位主要屬於哪些職系？
2. 在人手顯著減少的情況下，署方如何確保針對「分間單位」及「違例僭建物」的大規模巡查及清拆行動不受影響？
3. 會否透過增加外判服務或應用創新科技來彌補人手流失？

提問人：陳恒鑠議員(立法會內部參考編號：14)

答覆：

1. 政府一直嚴格控制公務員編制，自 2021-22 年度起實施公務員整體編制零增長政策，將整體編制控制在不高於 2021 年 3 月底的水平。為配合政府「資源效率優化計劃」及優化人力資源運用的目標，公務員編制在 2026-27 及 2027-28 年度每年分別縮減 2%。

屋宇署在檢視整體服務需求、運作需要、職位空缺情況等因素後，已作出配合政府上述 2026-27 年度縮減公務員編制的安排。在 2026-27 年度，連同其他到期撤銷的有時限職位、部門內部資源重組或調配而縮減的職位，包括 16 個屋宇測量師及結構工程師職系職位、60 個測量主任及技術主任職系職位、35 個文書職系職位及 3 個其他職系職位。

- 2.及3. 屋宇署會繼續透過管理措施及數碼化，重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用科技以提升效率，在進一步精簡公務員隊伍的同

時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務，令針對「分間單位」及「違例僭建物」的大規模巡查及清拆行動不受影響。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定命令／通知的查詢。署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1561)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

屋宇署 2026-27 年度的「一般部門開支」預算為 9,708 萬元，較上年度修訂預算大幅削減約 3,400 萬元。

1. 請問這筆大幅削減的開支主要涉及哪些日常運作或服務範疇？
2. 這會否影響前線執法人員的裝備支援、日常巡查的交通安排或為市民提供的公眾查詢服務質素？

提問人：陳恒鑾議員(立法會內部參考編號：16)

答覆：

每年度部門的各項開支，會因應個別實際情況而有所增減。就一般部門開支方面，減幅主要涉及聘用非公務員合約僱員、資訊及通訊科技的租用及維修、租金及其他部門日常開支(例如物料及設備、廣告費)等。屋宇署會透過多方面措施，包括善用資訊科技和電腦系統、積極精簡工作程序及檢視工作優次等，更靈活地調配資源以應對不同的服務需求，維持執法、巡查及公眾查詢服務的質素。

管制人員的答覆

(問題編號：0173)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

就「加強執法，包括按照《註冊承建商作業備考》85 所載的新機制對棚架的防護物料，以及大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強抽查」事宜，當局可否告知本會：

1. 本年度為推展以上工作所涉及的人手、開支為何；
2. 自計劃推行以來，當局分別進行了多少次巡查，發現了多少宗問題個案，相關個案最新的跟進進度為何，包括發出了多少封警告信、停工令以及提出檢控；
3. 當局有否為有關抽查於本年度訂立工作指標，現時有關的抽查比例是按風險為本或是隨機抽查，背後的理據為何；
4. 為配合財案「AI 賦能公共服務」的理念，當局有否考慮加大 AI 投入於有關巡查的過程之中，例如利用電子化平台處理有關的文件並進行抽查，以加快整體工作流程，如有詳情為何，如否原因為何。

提問人：朱立威議員(立法會內部參考編號：61)

答覆：

1. 就實施《註冊承建商作業備考》85 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢查新制度，以及就大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施方面，屋宇署分別加強抽驗及巡查工作，2026-27 年度預算涉及增加開支共約 4,900 萬元。上述工作由屋宇署轄下兩個樓宇部、強制驗樓部、小型工程小組及地盤監察組的專業及技術人員進行，屬於他們在執管樓宇

安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，屋宇署沒有單就上述兩項工作所涉及的人手備存分項數字。

2. 自新制度推行以來，屋宇署陸續收到棚網上架的通知，並持續進行實地抽查工作。截至 2026 年 2 月底，屋宇署收到共 106 張通知書 (涉及 106 幢樓宇)，並由電腦系統隨機選取當中 10 幢樓宇進行抽查。經實地抽取樣本後，10 幢樓宇的樣本已送交政府化驗所／政府指定實驗所測試，所有樣本的測試結果均為合格。

此外，屋宇署自 2025 年年底起亦加強對進行大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施巡查。截至 2026 年 2 月，屋宇署共巡查約 400 多幢樓宇，發現其中 16 幢樓宇的消防安全措施有欠妥之處，已即場通知相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出跟進，隨後並發出 11 封警告信 (涉及 15 幢樓宇)，要求相關人士於七日內糾正欠妥之處。就其中未在期限內糾正欠妥情況的個案，屋宇署已發出 2 張停工令 (涉及 4 幢樓宇)，並正進行調查，考慮根據《建築物條例》(第 123 章) 向相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出懲處，包括提出檢控或採取紀律處分。

3. 隨著新制度的實施，屋宇署在收到棚網上架的通知後，一般會用電腦系統以隨機方式選取個案進行實地抽樣送檢。此外，屋宇署亦加強針對大型維修地盤的巡查工作。署方會持續檢視整體運作及巡查成效，並會因應需要不時調整工作指標。
4. 屋宇署利用無人機及人工智能技術，針對具較高風險的樓宇進行恆常化外牆檢驗，並進行或安排業主進行緊急工程，移除由於批盪或混凝土鬆脫所引致的明顯危險，以保障公眾安全。

此外，屋宇署會繼續善用科技，加強監管建築物料，以及便利抽查。以棚網為例，新制度要求測試報告須以電子形式呈交和具備數碼簽署，以有效認證指定實驗所的身分，並通過加密和數碼簽署確保測試報告完整性。新制度亦要求註冊承建商採用可靠系統 (如二維碼、近距離無線通訊裝置、射頻識別等技術)，以便查核及追蹤物料批次。

管制人員的答覆

(問題編號：1058)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

就本港老舊私人樓宇的維修保養工作，政府可否告知本會：

- (1) 截至 2025 年，按樓齡劃分的私人樓宇數目，並以下表形式列出各分項數目；如未能提供分項數目，請闡明該等私人樓宇數目所涵蓋的種類(例如是否包括可在公開市場買賣的資助出售單位，以及綜合用途及住用建築物以外的工商業建築物)：

樓齡	私人樓宇數目		
	綜合用途及住用建築物		工商業建築物
		私人房屋	資助出售單位
19年或以下			
20至29年			
30至39年			
40至49年			
50年或以上			
總計			

- (2) 截至 2025 年，樓齡達 30 年或以上的私人樓宇 (即強制驗樓計劃涵蓋的樓宇) 遵辦屋宇署發出強制驗樓通知 (「通知」) 的情況，並按下表列出有關資料：

	下列樓齡的私人樓宇數目		
	30 至 39 年	40 至 49 年	50 年或 以上
(a) 已獲發通知的私人樓宇[(b)+(c)]			

	下列樓齡的私人樓宇數目		
	30 至 39 年	40 至 49 年	50 年或 以上
(b) 已完成遵辦通知的私人樓宇			
(c) 尚未遵辦通知的私人樓宇 [(d)+(e)+(f)]			
(d) 通知仍未逾期的私人樓宇			
(e) 正進行驗樓或修葺工程 (包括業主已自行委聘註冊檢驗人員／承建商，或由屋宇署行使法定權力代業主進行所需工程) 的私人樓宇			
(f) 仍未進行驗樓或修葺工程 (即尚未委聘註冊檢驗人員／承建商) 的私人樓宇			
(g) 尚未獲發通知的私人樓宇			
(h) 總計[(a)+(g)]			

- (3) 2020 年至 2025 年期間，每年分別有多少幢私人樓宇獲發通知；及
- (4) 2020 年至 2025 年期間，每年註冊檢驗人員或承建商分別因違反 (a) 強制驗樓計劃；及 (b) 強制驗窗計劃下的規定而遭相關紀律委員會施以紀律處分的分項數目？

提問人：洪錦鉉議員(立法會內部參考編號：8)

答覆：

- (1) 截至 2025 年年底，私人樓宇數目按樓齡及種類表列如下：

樓齡	私人樓宇數目	
	綜合用途及 住用建築物	工商業建築物
19 年或以下	6 475	672
20 至 29 年	5 197	539
30 至 39 年	8 721	1 133
40 至 49 年	6 751	1 239
50 年或以上	9 402	891
總計	36 546	4 474

有關資助出售單位樓宇數目，屋宇署並沒有備存相關資料。

(2) 截至 2025 年年底，強制驗樓通知 (通知) 的遵辦情況表列如下：

	按樓齡的私人樓宇數目 (約數) ⁽¹⁾			
	30 至 39 年	40 至 49 年	50 年 或以上	總數
(a) 已獲發通知的私人樓宇 [(b)+(c)]	150	1 950	6 500	8 600
(b) 已完成遵辦通知的私人樓宇	0	700	2 700	3 400
(c) 尚未遵辦通知的私人樓宇 [(d)+(e)+(f)]	150	1 250	3 800	5 200
(d) 通知仍未逾期的私人樓宇	100	380	520	1 000
(e) 正進行驗樓或修葺工程 (包 括業主已自行委聘註冊檢驗人 員／承建商，或由屋宇署行使法 定權力代業主進行所需工程) 的 私人樓宇	30	770	2 900	3 700
(f) 仍未進行驗樓或修葺工程 (即尚未委聘註冊檢驗人員／承 建商) 的私人樓宇	20	100	380	500
(g) 已被揀選而尚未獲發通知的 私人樓宇	100	200	300	600
(h) 總計 [(a)+(g)]	250	2 150	6 800	9 200

註⁽¹⁾：私人樓宇數目已包括發出通知後而拆卸的目標樓宇。

(3) 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，每年揀選指定數目的目標樓宇發出強制驗樓通知。2020 年至 2025 年期間，屋宇署每年就強制驗樓計劃發出法定通知的樓宇數目表列如下：

年份	發出強制驗樓通知的樓宇數目
2020	403 ⁽²⁾
2021	601
2022	608
2023	603
2024	605
2025	613

註⁽²⁾：自 2020 年，為加強推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，每年選取目標樓宇的數目由 400 幢增至 600 幢。

- (4) 在強制驗樓及強制驗窗計劃下，相關業主／業主立案法團（法團）委聘的註冊檢驗人員／合資格人士須分別在完成樓宇／窗戶檢驗及／或修葺完工（如有需要）時向屋宇署提交樓宇／窗戶檢驗證明書及／或修葺證明書。屋宇署在收到上述文件後，會按照國際標準 ISO2859-1（計數值抽樣檢驗程序）的抽樣準則，抽樣進行文件審查及實地視察，亦會因應收到的投訴和舉報作出跟進調查。如發現有欠妥之處，署方會向相關人士發出口頭警告、勸諭信或警告信。若涉及嚴重違規情況，則會考慮對該等註冊檢驗人員／合資格人士／註冊承建商採取檢控或紀律處分行動。自 2025 年 11 月，屋宇署就樓宇公用部份的訂明檢驗或訂明修葺進行抽樣實地審查時，亦會邀請業主／法團／物業管理處代表進行問卷調查，以助識別註冊檢驗人員或註冊承建商的違規或不當行為。

2020 年至 2025 年期間，合資格人士／註冊承建商因違反強制驗窗計劃的規定而轉介至相關紀律委員會提出紀律處分的數目表列於下。這段期間並沒有註冊檢驗人員／註冊承建商因違反強制驗樓計劃的規定而需轉介至紀律委員會提出紀律處分。

年份	合資格人士／註冊承建商
2020	7
2021	3
2022	4
2023	6
2024	2
2025	2

管制人員的答覆

(問題編號：1190)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

2026 至 27 年度的撥款較 2025 至 26 年度的修訂預算減少 860 萬元 (0.4%)，主要由於一般部門開支所需的撥款減少；部分減省的開支，因顧問服務所需的撥款增加而抵銷。在 2026 至 27 年度會淨減少 114 個職位。就此，可否告知本會：

- 1) 請以表列出所指顧問服務涉及的工作範疇及開支為何；
- 2) 審計署曾幾度審計屋宇署，發現署方在監管顧問服務方面有待改善，署方如何確保有效監管增加顧問服務以符合成本效益；
- 3) 發展局將制訂新資助計劃以取代「樓宇更新大行動 2.0」，對原有人手及開支的影響及其原因為何？

提問人：簡慧敏議員(立法會內部參考編號：51)

答覆：

- 1) 2026-27 年度，屋宇署委聘外判顧問涉及的工作範疇及開支如下：

主要工作範疇	開支 (百萬元)
(i) 對指定樓宇或處所是否有僭建物／違例招牌／危險或失修情況／消防安全問題／滲水情況進行勘察和視察，及向署方提交報告，以便採取執法行動；	20.81

主要工作範疇	開支 (百萬元)
(ii) 採用傳統測試方法、紅外線熱成像分析和微波斷層掃描等方法，調查滲水源頭；以及評估欠妥樓宇／排水渠管／僭建物；	48
(iii) 以無人駕駛飛機系統／無人機進行空中勘察樓宇工作；	1.08
(iv) 提供專家證人服務，就特定領域議題在法律程序中提供客觀分析、意見及報告，協助法官或陪審團理解複雜的專業問題；	0.56
(v) 提供社工服務團隊，向業主及有需要人士進行輔導及支援，以協助屋宇署採取執法行動；	7.85
(vi) 提供建築及樓宇安全推廣的教育與宣傳服務、協助制定策略、組織宣傳活動及製作宣傳材料，以提升安全知識；及	2.08
(vii) 草擬《建築物抗震設計標準作業守則》	0.75
總數	81.13

- 2) 屋宇署一直有嚴謹機制監管顧問服務，包括要求顧問定期呈交進度報告，與顧問定期舉行會議，緊密監察顧問服務的進度及質素，並會透過部門電腦系統按時向顧問發送待辦事項提醒電郵；若發現問題，會即時要求跟進及糾正。如顧問進行合約內所訂明的工作不能符合合約要求，屋宇署人員會按情況的嚴重程度，向有關顧問發出提醒、催辦或預警信。欠佳的表現會在該顧問的季度表現評核報告內的相關項目反映，並給予較低評分。如情況未有改善，屋宇署人員會向該顧問發出警告信，並會安排面見顧問公司的高級管理人員，要求提交具體措施改善表現；以及向該顧問發出表現欠佳報告。若顧問就同一份顧問合約連續收到兩份或三份表現欠佳報告，會被暫時禁止競投屋宇署同一類別的顧問工作，禁止期分別為至少三個月和至少 12 個月。屋宇署會繼續加強管理及監察顧問的工作。
- 3) 政府在 2018 年 7 月推出「樓宇更新大行動 2.0」(「2.0 行動」)，投入 60 億元，資助有需要的私人樓宇業主進行樓宇維修工程，預計資助約 4 300 幢大廈，涉約 28 萬戶住戶。「2.0 行動」推出至今，資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這 30 億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0 行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一. 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對 (例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等)；
- 二. 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三. 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

政府屬意先由市區重建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，政府會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。屋宇署會繼續透過調配內部資源及調整工作優次等提升工作效率，並會在有需要時按既定機制申請額外資源。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1459)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

樓宇因老化或破損、失修或人為改動，導致結構、消防等安全隱患。就加強樓宇安全方面，政府請告知本會：

1. 請以表格形式，按分區列出過去3年「強制驗樓計劃」下發出的通知總數、已過期未遵辦的個案數目，以及主動巡查目標樓宇的數目。
2. 2026-27年度為加強對樓宇安全的執法行動的具體措施及開支預算為何？
3. 就支援業主加強樓宇安全方面，政府有何措施？請列出 (i) 項目名稱、(ii) 相關人手編配及 (iii) 開支金額。其中資助消防安全改善工程方面，有何具體措施？所惠及的樓宇數目為何？

提問人：郭芙蓉議員(立法會內部參考編號：11)

答覆：

1. 過去3年，屋宇署發出強制驗樓通知數目及已逾期但仍未遵辦驗樓通知數目，按區議會分區分列於表一及二。

表一：發出強制驗樓通知數目

	2023 年	2024 年	2025 年
中西區	1 016	438	245
東區	1 633	435	822
九龍城	1 098	556	319
葵青	101	18	41
觀塘	551	807	166

	2023 年	2024 年	2025 年
北區	17	122	8
離島	1	0	3
西貢	1	9	0
深水埗	804	539	2 888
沙田	550	6	5
南區	67	295	126
大埔	145	67	6
荃灣	86	147	84
屯門	18	160	22
灣仔	500	666	522
黃大仙	54	23	39
油尖旺	1 701	611	270
元朗	31	8	94
總數	8 374⁽¹⁾	4 907	5 660

註⁽¹⁾：2023 年發出的強制驗樓通知數目較多，是由於該年的目標樓字的外牆伸出物數目較多。

表二：已逾期但仍未遵辦的強制驗樓通知數目

	2023 年	2024 年	2025 年
中西區	1 038	1 123	960
東區	1 242	1 141	749
九龍城	2 585	2 233	1 806
葵青	173	115	108
觀塘	546	470	324
北區	153	144	165
離島	103	103	89
西貢	53	27	26
深水埗	2 691	2 299	1 763
沙田	41	81	52
南區	206	186	226
大埔	74	106	101
荃灣	397	379	353
屯門	472	476	156
灣仔	1 870	1 585	1 235
黃大仙	234	216	179
油尖旺	4 481	4 116	3 249
元朗	166	164	100
總數	16 525	14 964	11 641

至於巡查方面，私人樓宇在強制驗樓計劃下進行訂明檢驗及修葺，相關業主／業主立案法團委聘的註冊檢驗人員須分別在完成樓宇檢驗及／或修葺完工時向屋宇署提交樓宇檢驗證明書及／或樓宇修葺證明書。屋宇署在收到上述文件後，會按照國際標準 ISO2859-1 (計數值抽樣檢驗程序) 的抽樣準則，抽樣進行文件審查及實地視察，亦會因應收到的投訴和舉報作出跟進調查。過去 3 年，屋宇署就涉及公用部分收到強制驗樓證明書所呈交的資料、經抽樣進行實地視察數目，按區議會分區分列於表三及四。

表三：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇檢驗階段的相關數字

	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目		
	2023 年	2024 年	2025 年
中西區	1	-	2
東區	4	2	9
九龍城	1	3	7
葵青	1	2	-
觀塘	-	3	-
北區	-	2	1
離島	-	-	-
西貢	-	1	1
深水埗	2	2	20
沙田	-	-	1
南區	1	1	1
大埔	-	-	-
荃灣	-	1	4
屯門	-	-	-
灣仔	4	3	4
黃大仙	-	1	1
油尖旺	3	6	16
元朗	1	7	2
總數	18	34	69

表四：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇修葺的相關數字

	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目		
	2023 年	2024 年	2025 年
中西區	2	1	2
東區	5	-	3
九龍城	-	-	2
葵青	1	-	2
觀塘	-	-	1

	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目		
	2023 年	2024 年	2025 年
北區	-	-	-
離島	-	-	-
西貢	-	-	1
深水埗	1	2	8
沙田	-	-	-
南區	-	1	3
大埔	-	-	-
荃灣	-	-	-
屯門	-	-	1
灣仔	2	2	7
黃大仙	-	1	-
油尖旺	5	3	8
元朗	2	-	2
總數	18	10	40

大埔宏福苑大火後，屋宇署針對強制驗樓計劃下正在進行訂明修葺工程的樓宇就消防安全預防措施加強巡查，截至 2025 年 12 月底，相關巡查的數字按區議會分區列於表五。

表五：強制驗樓計劃下針對正在進行樓宇修葺的相關數字

	巡查樓宇數目
中西區	5
東區	5
灣仔	12
南區	2
九龍城	10
黃大仙	2
觀塘	1
油尖旺	48
深水埗	10
荃灣	1
葵青	2
西貢	-
沙田	-
大埔	4
北區	-
屯門	1
元朗	1

	巡查樓宇數目
離島	-
總數	104

2. 於 2026-27 年度，為加強對樓宇安全的執法行動，屋宇署除繼續針對僭建物、樓宇檢驗及修葺、改善消防安全等各個工作範疇展開執法工作，亦實施《註冊承建商作業備考》85 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢查新制度，以及就大型樓宇維修工程的消防安全預防措施方面，分別加強抽驗及巡查工作，2026-27 年度預算涉及增加開支約 4,900 萬元。
3. 就支援業主加強樓宇安全方面，政府一直透過市區重建局 (市建局) 的「樓宇復修綜合支援計劃」以一站式概念，為合資格的業主，按其需要提供「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」、「有需要人士維修自住物業津貼計劃」及「樓宇排水系統維修資助計劃」等各項服務及資助。

市建局在一站式的樓宇復修綜合支援計劃下負責計劃的管理工作，並會以其自身資源承擔相關的行政費用。市建局沒有各項服務及資助涉及的開支和人手備存分項數字。

為協助舊樓業主提升消防安全水平，政府夥拍市建局在 2018 年推出為數 20 億元的「消防安全改善工程資助計劃」，提供資助以進行消防安全改善工程。政府其後更將該計劃的撥款總額增至 55 億元。市建局分別在 2018 年、2020 年及 2023 年先後推出三輪申請，以協助更多有需要的業主提升消防安全水平。

截至 2026 年 2 月 28 日，市建局已向 235 幢樓宇業主發放資助

管制人員的答覆

(問題編號：0667)

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 (何鎮雄)

局長： 發展局局長

問題：

關於屋宇署對僭建物採取執法行動及規定業主檢驗及修葺破舊樓宇的工作，政府可否告知本會：

- (一) 過去 2 年及本年至今，每年屋宇署發出的法定命令 (即《建築物條例》(第 123 章) 第 24 條清拆令、第 26 條樓宇修葺令／第 26A 條樓宇勘測令、第 27C 條地下管道勘測令；以及第 28 條渠務修葺令／勘測令) 數目，並按命令涉及的樓宇部分 (即個別單位、公用部分、招牌及分間單位) 列出分項資料：
- (二) 屋宇署已發出的法定命令中，逾期未獲遵從的個案宗數和佔整體百分比，以及逾期時間分布，並按不同法定命令類別列出分項數字：
- (三) 在第 (二) 項所述的逾期未獲遵從個案中，屋宇署發出警告和檢控數字和佔整體逾期個案的百分比；及
- (四) 過去 2 年及本年至今，屋宇署因緊急情況或業主不遵從法定命令而代為進行的工程數量，並按工程類別列出分項數字為何？

提問人：林振昇議員(立法會內部參考編號：19)

答覆：

- (一) 由 2024 年至 2026 年 2 月底，屋宇署發出的法定命令數目，按類別、涉及樓宇部分表列如下：

命令發出年份	涉及樓宇部份	第 24 條清拆令數目	第 26 條修葺令數目	第 26A 條勘測令數目	第 27C 條地下管道勘測令數目	第 28 條渠務修葺令／勘測令數目
2024	個別單位	7 790	129	8	0	85
	公用部份	284	396	14	14	250
	總計	8 074	525	22	14	335
2025	個別單位	6 850	165	2	0	530
	公用部份	262	311	22	0	210
	總計	7 112	476	24	0	740
2026 (截至 2 月底)	個別單位	1 247	20	2	0	93
	公用部份	56	29	1	0	33
	總計	1 303	49	3	0	126

就上述發出的清拆令，當中涉及招牌及分間單位的數目表列如下：

命令發出年份	類別	清拆令數目
2024	招牌	936
	分間單位	247
2025	招牌	805
	分間單位	220
2026 (截至 2 月底)	招牌	128
	分間單位	58

署方沒有就對招牌發出修葺令／勘測令數目編製分項統計數字，而地下管道勘測令或渠務修葺令／勘測令則不適用於招牌。另外，署方沒有就對分間單位發出修葺令／勘測令或渠務修葺令／勘測令數目編製分項統計數字，而地下管道勘測令則不適用於分間單位。

(二) 就屋宇署已發出的法定命令，逾期未獲遵從的數目和佔整體百分比，按類別及逾期時間分布表列如下：

逾期時間 (由命令限期 屆滿日起計)	逾期未獲遵從法定命令 (截至2026年2月底)				
	第24條 清拆令	第26條 修葺令	第26A條 勘測令	第27C條 地下管道 勘測令	第28條 渠務修葺 令／勘測令
	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)
2年內	7 308 (24%)	647 (50%)	44 (32%)	3 (43%)	693 (14%)
2至4年內	6 349 (21%)	230 (18%)	42 (30%)	0 (0%)	1 623 (33%)
4至6年內	3 498 (12%)	117 (9%)	9 (7%)	2 (29%)	2 560 (51%)
6至8年內	4 103 (13%)	111 (9%)	14 (10%)	1 (14%)	81 (2%)
8至10年內	3 394 (11%)	152 (12%)	23 (17%)	0 (0%)	15 (0%)
10年或以上	5 894 (19%)	25 (2%)	6 (4%)	1 (14%)	24 (0%)
總計	30 546 (100%)	1 282 (100%)	138 (100%)	7 (100%)	4 996 (100%)

尚未遵辦的命令包括現時正提出上訴和檢控的個案、正由業主進行清拆／糾正／勘測／修葺工程的個案，以及正由屋宇署進行代辦工程的個案等。

業主遵辦命令所需時間會受多種因素影響，例如個案性質和複雜程度、有關業主或佔用人是否合作、業主有否就命令提出上訴、要求延長遵辦期限、遵辦命令是否遇到實際困難及需要支援、清拆僭建物過程是否涉及搬遷及佔用人需要另覓居所等，因此部分複雜個案需要較長時間遵辦命令。

(三) 就上述第(二)項所列逾期未獲遵從個案中，屋宇署發出警告信的數目和佔整體逾期個案的百分比，按類別及逾期時間分布表列如下：

逾期未獲遵從並已發出警告信的法定命令 (截至2026年2月底)				
第24條 清拆令	第26條 修葺令	第26A條 勘測令	第27C條地下 管道勘測令	第28條渠務修 葺令／勘測令
數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)
17 419 (57%)	615 (48%)	83 (60%)	1 (14%)	2 406 (48%)

而上文所列逾期未獲遵從的個案中，屋宇署提出檢控的數字和佔整體逾期個案的百分比表列如下：

逾期未獲遵從並已提出檢控的命令 (截至2026年2月底)				
第24條 清拆令	第26條 修葺令	第26A條 勘測令	第27C條地下 管道勘測令	第28條渠務修 葺令／勘測令
數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)	數目 (百分比)
7 231 (24%)	104 (8%)	24 (17%)	1 (14%)	305 (6%)

(四) 由2024年至2026年2月底，屋宇署因應緊急情況，於2024年、2025年及2026年(截至2月)分別進行223、169及6次的緊急工程，按工程類別的分項數字表列如下：

年份	因應緊急情況進行緊急工程數目				
	失修樓宇	失修渠管	招牌	僭建物 (不包括招牌)	總計
2024	205	9	6	5	225 ⁽¹⁾
2025	160	5	2	2	169
2026 (截至2月底)	5	0	1	0	6

註⁽¹⁾：部分緊急工程所涉及的工程類別多於一項。

此外，屋宇署就因業主不遵從法定命令已進行代辦工程的數目，按工程類別的分項數字表列如下：

年份	逾期未獲遵從的命令進行代辦工程數目 ⁽²⁾				
	第24條 清拆令	第26條 修葺令	第26A條 勘測令	第27C條 地下管道 勘測令	第28條 渠務修葺 令／勘測令
2024	50	25	0	0	65
2025	78	66	1	0	111
2026 (截至2月底)	17	10	0	0	6

註 ⁽²⁾：有關數字未必涉及該年發出的命令。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0010)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

2026年3月31日預算設有的2 079個非首長級職位，減至2027年3月31日的1 965個，減幅為114個。就此，政府可否告知本會：

- (1) 減幅的114個非首長級職位的職系及工種為何；
- (2) 相關刪減預計節省多少經常性開支；及
- (3) 會否因減幅的職位而影響單位的工作，如會，詳情為何。如不會，原因為何？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：2)

答覆：

- (1)及(2) 政府一直嚴格控制公務員編制，自2021-22年度起實施公務員整體編制零增長政策，將整體編制控制在不高於2021年3月底的水平。為配合政府「資源效率優化計劃」及優化人力資源運用的目標，公務員編制在2026-27及2027-28年度每年分別縮減2%。

屋宇署在檢視整體服務需求、運作需要、職位空缺情況等因素後，已作出配合政府上述2026-27年度縮減公務員編制的安排。在2026-27年度，連同其他到期撤銷的有時限職位、部門內部資源重組或調配而縮減的職位，包括16個屋宇測量師及結構工程師職系職位、60個測量主任及技術主任職系職位、35個文書職系職位及3個其他職系職位。精簡公務員編制措施所節省的政府開支已納入政府「資源效率優化計劃」下各政策局／部門在相關財政年度須節省2%的經常開支之內。

- (3) 屋宇署會繼續透過管理措施及數碼化，重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用科技以提升效率，在進一步精簡公務員隊伍的同時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定命令／通知的查詢。署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0879)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

在指標註釋 (λ) 中提到，預計《簡樸房條例》(第 658 章) 於 2026 年 3 月 1 日生效後，屋宇署接獲或處理的舉報數目會減少，因此下調了巡查分間單位的預算數目。就此，政府可否告知本會：

- (1) 過去 3 年，署方每年巡查分間單位的數目、發出清拆令或糾正命令的數目及成功提出檢控的宗數及罰款額為何；
- (2) 針對《簡樸房條例》的生效，署方預計執法的人手編制、工作流程調整及相關開支預算為何；及
- (3) 條例生效後，預計因分間單位舉報減少而騰出的人手資源，將如何重新調配至其他工作？

提問人：林筱魯議員(立法會內部參考編號：10)

答覆：

- (1) 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。

過去 3 年，屋宇署已巡查的分間單位數目、發出的清拆令數目、已糾正建築違規之處的分間單位數目、就沒有遵從清拆令而提出檢控的個案數目、定罪個案數目，以及定罪個案的罰款金額幅度表列如下。

年份	2023	2024	2025
已巡查的分間單位數目 ⁽¹⁾	1 719	1 630	1 689
發出的清拆令數目 ⁽²⁾	287	247	220
已糾正違規之處的分間單位數目 ^{(1)及(2)}	323	329	317
提出檢控的個案數目 ⁽³⁾	169	167	120
定罪個案數目 ⁽⁴⁾	81	79	97
罰款金額 (元)	1,000 - 90,800	1,485 - 108,700	1,800 - 66,830

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發現有違規之處的分間單位。

註⁽³⁾：有關數字未必涉及該年發出的清拆令。

註⁽⁴⁾：有關數字未必涉及該年提出檢控的個案。

- (2) 《簡樸房條例》(第 658 章)(《條例》)於 2026 年 3 月 1 日開始按「先登記、後執法」的步伐推展，房屋局轄下的分間單位專責小組同步接受現存分間單位的登記申請，以及已符合居住環境最低標準的分間單位的簡樸房認證申請。簡樸房制度提供合共 48 個月的過渡安排(即首 12 個月的登記期，以及成功登記後可獲 36 個月寬限期)，讓現存分間單位的業主／營運人有合理時間逐步過渡至符合《條例》的法定要求。與此同時，屋宇署會繼續按《建築物條例》(第 123 章)處理與分間單位相關的建築違規舉報，並會持續加強於工業樓宇內被用作住用用途的分間單位的執法行動。署方亦會繼續揀選目標樓宇，針對與分間單位相關的建築違規之處採取大規模執法行動。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，屬於他們在執管樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，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。
- (3) 由於屋宇署在現階段仍會繼續處理與分間單位相關的舉報，並會持續加強就工業樓宇內被用作住用用途的分間單位的執法行動，以及針對與分間單位相關的大規模執法行動，故預期未可騰出人手調配至其他工作。

管制人員的答覆

(問題編號：3188)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

屋宇署的 2026-27 年度預算為 20.911 億元，較 2025-26 年度修訂預算的 20.997 億元減少 0.4%；而該署的非首長級職位編制將由 2025-26 年度完結時的 2 079 個削減至 2026-27 年度完結時的 1 965 個，減幅為 114 個 (5.5%)。就此，政府可否告知本會：

- (a) 淨減少的 114 個職位，所涉及的職系、職位及薪酬開支分別為何；
- (b) 根據署方提供的按分目列出的開支詳情，從 2025-26 年度到 2026-27 年度，部門開支下的僱用服務及專業費用預計由 8,152.5 萬元增至 8,814.4 萬元，增加 8.1%；合約維修工作由 299.7 萬元減至 269.5 萬元，減少 10.1%；一般部門開支由 13,156.7 萬元減至 9,708.3 萬元，減幅達 26.2%；此三項開支的變幅顯著，原因為何；
- (c) 在僭建物、失修／危險樓宇、強制驗樓、分間單位、訂明商業處所、指明商業建築物、綜合用途／住用建築物等方面，屋宇署在 2026 年的多個預算服務指標均比 2025 年顯著下降，除署方在註腳中提供的理由外，還是否與人手不足導致處理能力受限有關；及
- (d) 署方日後將如何透過精簡程序、提升效率、善用科技等辦法，確保處理能力得以維持甚至提升，以滿足社會在大埔宏福苑大火後對樓宇安全更高的期望？

提問人：林偉江議員(立法會內部參考編號：39)

答覆：

- (a) 政府一直嚴格控制公務員編制，自 2021-22 年度起實施公務員整體編制零增長政策，將整體編制控制在不高於 2021 年 3 月底的水平。為配合政府「資源效率優化計劃」及優化人力資源運用的目標，公務員編制在 2026-27 及 2027-28 年度每年分別縮減 2%。

屋宇署在檢視整體服務需求、運作需要、職位空缺情況等因素後，已作出配合政府上述 2026-27 年度縮減公務員編制的安排。在 2026-27 年度，連同其他到期撤銷的有時限職位、部門內部資源重組或調配而縮減的職位，包括 16 個屋宇測量師及結構工程師職系職位、60 個測量主任及技術主任職系職位、35 個文書職系職位及 3 個其他職系職位。精簡公務員編制措施所節省的政府開支已納入政府「資源效率優化計劃」下各政策局／部門在相關財政年度須節省 2% 的經常開支之內。

- (b) 2026-27 年度，部門開支下的僱用服務及專業費用、合約維修工作及一般部門開支會因應個別實際情況而有所增減。其中僱用服務及專業費用有所增加，主要涉及工作範疇包括就目標樓宇清拆僭建物及處理失修欠妥進行大規模行動，對新界豁免管制屋宇首輪取締目標僭建物進行逐條鄉村勘察，以及處理樓宇失修及僭建物舉報等外判服務。而開支下降主要源自辦公室設備的合約維修工作及一般部門開支的減少，包括聘用非公務員合約僱員、資訊及通訊科技的租用及維修、租金及其他部門日常開支(例如物料及設備、廣告費)等。
- (c) 在 2026 年，個別項目的預算指標有所調整，相關原因已詳列於有關項目的附註。預算指標的調整亦反映部門透過審視資源分配調整工作優次，例如按照《註冊承建商作業備考》85 所載的新機制對棚架的防護物料抽樣檢測、對大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強巡查及執法，以及加強強制驗窗的執法工作。
- (d) 屋宇署會繼續透過管理措施及數碼化，重訂工作優次、內部調配、精簡程序及應用科技以提升效率，在進一步精簡公務員隊伍的同時，亦可以繼續為市民提供優質的公共服務。例如署方的電腦系統於 2025 年年底已完成更新，並開發新的「個案管理與報告平台」，能自動編製向未遵辦法定命令／通知的業主發出警告信，減省擬備有關信件的人手，並可便捷地透過該電子平台處理有關法定命令／通知的查詢。署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

管制人員的答覆

(問題編號：0376)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

因應大埔宏福苑火災事故，社會非常關注舊樓維修問題，就此可否告知本會：

- 1) 請以區議會分區及住宅／非住宅樓宇劃分，全港介乎 30 至 39 年、40 至 49 年、50 至 59 年、60 至 69 年，以及 70 年樓齡或以上的樓宇數目為何；
- 2) 上述樓宇有多少幢已接獲屋宇署發出的驗樓通知書？當中已申請「樓宇更新大行動 2.0」資助計劃有多少？
- 3) 請提供未來 3 年，樓齡達 50 年或以上的樓宇數目、區域分布、受影響住戶數目，以及相應投放的資源估算為何；
- 4) 當局如何確保現有預算足以應對全港高風險舊樓的迫切需求？

提問人：劉業強議員(立法會內部參考編號：29)

答覆：

- 1) 截至 2025 年年底，私人樓宇數目按樓齡、區議會分區、類別 (住宅／非住宅用途) 分列於表一及表二。

表一：住宅樓宇 (包括綜合用途樓宇)

	樓齡(年)					總計(幢)
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或以上	
中西區	447	481	675	360	131	2 094

	樓齡(年)					總計(幢)
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或以上	
東區	299	349	198	184	66	1 096
九龍城	307	520	435	698	301	2 261
葵青	74	87	69	8	3	241
觀塘	80	137	155	66	2	440
北區	351	85	136	184	42	798
離島	403	434	30	14	0	881
西貢	828	878	119	42	0	1 867
深水埗	260	315	379	533	104	1 591
沙田	513	387	52	18	0	970
南區	789	680	272	148	140	2 029
大埔	974	669	97	29	12	1 781
荃灣	173	92	167	149	16	597
屯門	377	235	44	12	0	668
灣仔	231	353	559	493	181	1 817
黃大仙	36	39	117	78	2	272
油尖旺	126	294	609	901	167	2 097
元朗	2 453	716	136	15	54	3 374
總計	8 721	6 751	4 249	3 932	1 221	24 874

表二：非住宅樓宇

	樓齡(年)					總計(幢)
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或以上	
中西區	187	271	240	66	77	841
東區	105	67	42	27	10	251
九龍城	64	73	78	84	64	363
葵青	105	162	83	2	1	353
觀塘	125	143	112	25	2	407
北區	102	19	18	12	19	170
離島	51	40	23	10	18	142
西貢	49	44	93	12	5	203
深水埗	69	74	51	64	11	269
沙田	139	106	32	2	0	279
南區	79	93	71	41	43	327
大埔	91	78	11	4	5	189
荃灣	76	56	52	21	4	209
屯門	94	93	20	6	0	213
灣仔	148	163	60	39	43	453
黃大仙	35	29	52	45	5	166

	樓齡(年)					總計(幢)
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或以上	
油尖旺	214	228	108	65	29	644
元朗	137	48	20	4	12	221
總計	1 870	1 787	1 166	529	348	5 700

- 2) 截至 2025 年年底，樓齡達 30 年或以上並符合強制驗樓計劃的樓宇約有 20 900 幢，屋宇署已向約 8 600 幢樓宇發出強制驗樓通知 (包括發出通知後而拆卸的目標樓宇)。當中已申請「樓宇更新大行動 2.0」資助計劃 (「2.0 行動」)⁽¹⁾ 的樓宇數目共有 3 863 幢 (2 099 幢第一類別樓宇及 1 764 幢第二類別樓宇)。

註⁽¹⁾：「2.0 行動」涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市區重建局 (市建局) 提出申請；第二類別樓宇為仍未遵辦強制驗樓通知，而相關業主在統籌所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第二類別樓宇，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有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0 行動」的津貼，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

- 3) 按 2025 年的數據，估算未來 3 年樓齡達 50 年或以上的樓宇數目，按區議會分區表列如下：

地區	年份		
	2026 年	2027 年	2028 年
中西區	1 641	1 758	1 839
東區	562	606	662
離島	107	108	117
九龍城	1 720	1 779	1 837
葵青	187	219	243
觀塘	379	405	435
北區	415	428	430
西貢	320	413	520
深水埗	1 196	1 240	1 287
沙田	123	143	155
南區	764	848	916
大埔	170	185	194
荃灣	416	421	433
屯門	104	118	154
灣仔	1 452	1 507	1 548
黃大仙	311	317	321
油尖旺	1 952	2 005	2 059
元朗	259	309	357

地區	年份		
	2026 年	2027 年	2028 年
總計	12 078	12 809	13 507

上述樓宇數目僅為估算，實際數目會因樓宇拆卸或重建等因素而有所變化。屋宇署並未能就相關住戶數目提供估算數字。

由於現存樓宇的規管工作，主要由屋宇署兩個樓宇部及強制驗樓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。屋宇署沒有單就規管樓齡達 50 年或以上的樓宇所涉及的人手和相關開支備存分項數字。

- 4) 保養物業於良好狀況屬業主的責任。政府採取雙管齊下的方式加強樓宇安全，一方面鼓勵及支援業主保養及修葺物業；另一方面在破損或失修樓宇構成公眾安全危險時，透過執法或代辦工程主動介入處理。

政府的介入必須具針對性和關乎公眾利益，以有限的公共資源幫助最有需要的業主。政府明白有些業主可能因缺乏經濟能力、技術知識及／或籌組能力，難以履行保養維修的責任。因此，政府自 2018 年先後共投入約 190 億元，夥拍市建局推出多項樓宇復修資助計劃，包括「2.0 行動」，為有需要業主提供財政及技術支援。「2.0 行動」預計可資助約 4 300 幢大廈維修工程，涉約 28 萬戶住戶。其中，佔逾七成為樓齡超過 50 年的老舊大廈；約兩成五為三無大廈；近八成接獲強制驗樓通知。「2.0 行動」推出至今，資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這 30 億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0 行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一．如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對（例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等）；
- 二．如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三．如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

政府屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」⁽²⁾，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，政府會

在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

註⁽²⁾：加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

針對樓宇日久失修但業主缺乏組織能力進行適切修葺工程的情況，屋宇署除進行代辦工程外，自 2024 年起展開恆常化外牆檢驗計劃，善用現有資源更精準識別樓宇外牆風險。在此計劃下，屋宇署每年檢驗全港 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。

署方會持續檢視工作優次及執法策略，按需要進行針對性調整，從而更靈活地調配人力資源以應付不同服務的需求。

管制人員的答覆

(問題編號：0462)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

隨着香港樓宇老化，需要進行法定大維修的樓宇數量激增。維修期間搭建的外牆棚架、棚網等可能成為社區的重大火災隱患。就此，政府可否告知本會：

- 一、屋宇署對大維修棚架所使用的棚網是否設有強制性防火阻燃規格要求？相關檢測方式為何？
- 二、承上題，屋宇署在過去3年曾對多少宗不合規格的棚網物料採取執法行動？
- 三、過去3年，每年屋宇署對進行大維修樓宇的巡查次數為何？請按「定期巡查」、「突擊檢查」及「接獲投訴後的針對巡查」分類列出數字。
- 四、過去3年，每年屋宇署針對大維修樓宇的違規事項，發現多少宗未有遵從相關消防安全預防措施的個案？就相關個案發出的警告信、停工令及檢控個案數字分別為何？
- 五、最近5年，每年屋宇署就消防安全巡查的開支及人事編制為何？

提問人：李浩然議員(立法會內部參考編號：28)

答覆：

- 一及二、根據現行的建築物規管制度，為進行工程而豎設的臨時棚架所使用的保護網(棚網)屬於預防措施，無需事先得到建築事務監督批准及同意。屋宇署透過發出《2011年建築物消防安全守則》、作業備考及通告函件等，清晰訂明棚網等防護物料須具備適當阻燃

效能，並符合相關的認可測試標準。註冊建築專業人士及註冊承建商須遵從相關作業備考及指引，採取適當預防措施及使用合乎標準的物料。

因應 2025 年 10 月中環華懋大廈火警事件，屋宇署向註冊建築專業人士及註冊承建商發出通告函件，要求檢視建築物外牆棚網等防護物料的阻燃效能，署方亦在地盤巡查中主動檢查棚網的阻燃效能證書或測試文件，並就 1 宗懷疑使用不合規格棚網進行調查。

大埔宏福苑火災事件後，屋宇署即時跟進，於 2025 年 12 月實施《註冊承建商作業備考》85 (《作業備考》) 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢查新制度，規定承建商必須按要求取樣檢驗棚網，確保工地使用的棚網的阻燃效能符合認可測試標準，包括在現存樓宇進行相關工程前，須先按要求抽取棚網樣本並取得符合認可阻燃效能標準的測試報告後，方可將棚網上架。如發現有人未按要求進行取樣測試，或屋宇署抽樣測試的結果未能達到認可標準，屋宇署將根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》) 命令即時停工及拆除不符合標準的棚網，並會嚴肅跟進違規事件及採取懲處行動。

自新制度推行後，截至 2026 年 2 月，屋宇署就 1 宗未有取得測試結果便上架棚網的個案採取執法行動，已根據《條例》發出停工令及要求有關承建商把棚網拆除，並會按調查對涉事方採取懲處行動。

三、就私人樓宇維修工程而言，在強制驗樓計劃下，屋宇署會按風險發出強制驗樓通知，相關業主／法團須進行訂明檢驗及修葺，其委聘的註冊檢驗人員須分別在完成樓宇檢驗及修葺完工時向屋宇署提交樓宇檢驗證明書及樓宇修葺證明書。另一方面，沒有收到強制驗樓通知的業主／法團，可自發透過小型工程監管制度開展大廈維修工程，並向屋宇署呈交工程展開通知書及工程完工證明書。負責維修工程的註冊建築專業人士和註冊承建商受《條例》規管，並須為其工作是否符合規則承擔責任；屋宇署在收到上述文件後，會抽樣進行文件審查及實地視察，亦會因應收到的投訴和舉報作出跟進調查 (包括實地視察)。

屋宇署在收到上述文件後，會按照國際標準 ISO2859-1 (計數值抽樣檢驗程序) 的抽樣準則，由電腦系統抽樣進行文件審查及實地視察。過去 3 年，屋宇署就上述樓宇維修工程進行的文件審查及實地視察數目，分別按強制驗樓計劃下進行的維修工程和其他小型工程劃分列於表一至表三。

表一：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇檢驗階段的相關數字

年份	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目
2023	18
2024	34
2025	69

表二：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇修葺的相關數字

年份	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目
2023	18
2024	10
2025	40

表三：其他涉及樓宇外牆維修的小型工程相關數字

年份	抽樣文件審查 (按文件數目計) 及 實地視察數目
2023	7
2024	10
2025	8

此外，屋宇署在過去 1 年因應舉報主動到場視察進行維修工程的樓宇合共約 207 次。

除上述數字，屋宇署沒有就過去進行大維修樓宇的巡查次數備存統計數字。

- 四、屋宇署自 2025 年年底起亦加強對進行大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施巡查。截至 2026 年 2 月，屋宇署共巡查約 400 多幢樓宇，發現其中 16 幢樓宇的消防安全措施有欠妥之處，已即場通知相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出跟進，隨後並發出 11 封警告信 (涉及 15 幢樓宇)，要求相關人士於七日內糾正欠妥之處。就其中未在期限內糾正欠妥情況的個案，屋宇署已發出 2 張停工令 (涉及 4 幢樓宇)，並正進行調查，考慮根據《條例》向相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出懲處，包括提出檢控或採取紀律處分。在此之前，屋宇署沒有針對進行大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施的違規備存統計數字。

五、 上述針對進行大型樓宇修葺工程的消防安全預防措施加強抽查工作，由屋宇署轄下兩個樓宇部、強制驗樓部、小型工程小組及地盤監察組的專業及技術人員進行，屬於他們在執管樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，屋宇署沒有單就上述工作所涉及的開支及人事編制備存分項數字。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0033)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

就僭建物的執法行動，政府可否告知本會：

- (一) 過去 3 年，各區的嚴重僭建物數目為何；同期已清拆的僭建物數目為何；
- (二) 過去 3 年，按地區劃分，當局共就僭建物發出多少張清拆令；當中有已獲遵辦的數目及所佔百分比為何；
- (三) 過去 3 年，對於已逾期而尚未遵辦的清拆令，當局的檢控數字為何；
- (四) 過去 3 年，按地區劃分，當局代失責業主清拆的僭建物數目為何？

提問人：梁文廣議員(立法會內部參考編號：34)

答覆：

- (一) 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，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⁽¹⁾的僭建物採取執法行動。

過去 3 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，當中已清拆僭建物的數目按地區表列如下：

地區	年份		
	2023	2024	2025
中西區	2 015	2 585	1 783
東區	2 500	3 507	3 301
離島	38	86	137
九龍城	4 333	2 728	2 462
葵青	894	1 230	2 234
觀塘	1 259	1 455	1 444
北區	348	350	378
西貢	158	266	282
深水埗	2 712	3 481	3 083
沙田	1 619	499	831
南區	865	1 766	1 109
大埔	1 117	1 068	982
荃灣	2 060	1 218	1 546
屯門	764	814	1 210
灣仔	2 199	2 310	2 090
黃大仙	680	316	534
油尖旺	4 674	3 888	4 756
元朗	1 350	937	947
總數	29 585	28 504	29 109

註⁽¹⁾：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《條例》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。

(二) 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。過去 3 年，屋宇署就僭建物發出清拆令的數目，按地區表列如下：

地區	年份		
	2023	2024	2025
中西區	548	399	421
東區	625	886	823
離島	82	43	59
九龍城	609	1 164	568
葵青	469	394	210
觀塘	400	248	326
北區	308	140	166
西貢	169	221	143
深水埗	651	490	604
沙田	160	128	103
南區	194	189	106
大埔	443	353	245
荃灣	422	334	423
屯門	681	220	224
灣仔	687	382	512
黃大仙	141	60	116
油尖旺	1 632	1 735	1 048
元朗	888	688	1 015
總數	9 109	8 074⁽²⁾	7 112⁽²⁾

註⁽²⁾：2024年及2025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，因此所發現的僭建物數目減少。

截至2026年2月，屋宇署就過去3年所發出的清拆令而已獲遵辦的數目及所佔百分比，表列如下：

年份	發出的清拆令數目 (a)	當中已獲遵辦的清拆令數目 (b)	所佔百分比 (c) = (b) / (a)
2023	9 109	6 258	69%
2024	8 074	4 950	61%
2025	7 112	2 619	37%

同年發出的清拆令當中，已逾期並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。

(三) 過去3年，屋宇署就已逾期而尚未遵辦的清拆令提出檢控的數字表列如下：

年份	提出檢控的數字 ⁽³⁾
2023	4 395 ⁽⁴⁾
2024	3 770
2025	3 540

註⁽³⁾：有關數字未必涉及該年發出的清拆令。

註⁽⁴⁾：2023 年的數目較高，是由於獲防疫抗疫基金資助實施排水渠特別視察計劃，因而對違例排水工程加強執法行動所致。政府在防疫抗疫基金用於視察計劃的撥款，並不在《撥款條例草案》或政府一般收入帳目預算的範圍內。

- (四) 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，亦可視乎情況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 3 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		
	2023	2024	2025
中西區	1	8	3
東區	18	9	4
離島	0	1	0
九龍城	8	10	13
葵青	3	2	1
觀塘	0	1	3
北區	2	0	0
西貢	0	0	0
深水埗	13	22	41
沙田	0	0	0
南區	2	1	0
大埔	0	4	0
荃灣	9	2	9
屯門	0	0	0
灣仔	14	0	11
黃大仙	1	0	8

地區	年份		
	2023	2024	2025
油尖旺	26	8	40
元朗	6	2	4
總數	103	70	137

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：0900)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

就「強制驗樓計劃」(下稱「計劃」)，政府可否告知本會：

- (一) 自計劃實施至今，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末遵辦；
- (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；
- (三) 當局有否統計逾期末遵辦的樓宇中，多少屬於「三無大廈」；當局有何具體措施，協助此類大廈業主遵辦驗樓通知？

提問人：梁文廣議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

- (一) 截至2025年年底，屋宇署共向約8 600幢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幢尚未完成遵辦通知的樓宇。當中約2 300幢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1 400幢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^註以進行代辦檢驗及修葺。

註：「2.0行動」涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市區重建局(市建局)提出申請；第二類別樓宇為仍未遵辦強制驗樓通知，而相關業主在統籌所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第

二類別樓宇，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有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0 行動」的津貼，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

(二) 過去 3 年，屋宇署就強制驗樓通知的檢控數字表列如下：

	2023 年	2024 年	2025 年
檢控未獲遵辦通知數目	1 740	1 964	2 032
涉及業主或法團數目	2 277	2 582	2 712
罰款總額 (百萬元)	2.8	3.4	5.6

(三) 截至 2025 年年底，在 4 200 幢尚未完成遵辦通知的樓宇中，約有 1 000 幢屬「三無大廈」，當中約 300 幢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，而約 600 幢樓宇已被揀選為「2.0 行動」第二類別樓宇以進行代辦檢驗及修葺。

政府明白「三無大廈」可能在推展或籌組樓宇公用部分的勘測、檢驗及修葺工程有實際困難，屋宇署一直以風險為本的原則主動揀選「三無大廈」，行使其法定權力代業主進行所需的訂明檢驗及修葺工程，並聯同民政事務總署及市建局加強支援相關業主，向他們提供資訊、協調、技術及財政支援。

管制人員的答覆

(問題編號：0503)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

就強制驗樓計劃下法定通知的遵辦情況，政府可否告知本會：

- (a) 過去3年及預計在2026年，屋宇署發出的通知數量為何(按(i)區議會分區及(ii)樓齡(30-39年、40-49年、50-59年、60-69年、70年或以上)列出)；
- (b) 過去3年及預計在2026年，署方已履行或撤銷的通知數量為何(按(i)區議會分區、(ii)樓齡(30-39年、40-49年、50-59年、60-69年、70年或以上)及(iii)從發出通知到履行完成／撤銷的時間(2年以下、2-3年、4-5年、6-7年、8-9年、10年或以上)列出)；
- (c) 過去3年及預計在2026年，署方就未遵辦通知提出的檢控數字為何(按(i)區議會分區、(ii)樓齡(30-39年、40-49年、50-59年、60-69年、70年或以上)及(iii)從發出通知到提出檢控的時間(2年以下、2-3年、4-5年、6-7年、8-9年、10年或以上)列出)；及
- (d) 發展局在2024年12月向立法會發展事務委員會提交的文件(立法會CB(1)1681/2024(01)號文件)中，建議修訂《建築物條例》，提高不遵辦強制驗樓通知的罰則；但有意見認為，屬「三無大廈」、法團不活躍、多長者戶等因素均使業主難以集合力量遵辦通知；針對上述情況，局方／署方將有何支援措施，如會否考慮放寬代辦工程的條件，容許符合特定條件的樓宇主動申請？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：26)

答覆：

(a) 過去 3 年，屋宇署發出的強制驗樓通知數目⁽¹⁾按區議會分區及樓齡表列如下：

註⁽¹⁾：屋宇署每年會按風險為本揀選 600 幢目標樓宇以發出強制驗樓通知。一幢目標樓宇可獲發多於一份強制驗樓通知，除公用部分外，亦可包括個別單位擁有的外牆、外牆伸出物及招牌等。

2023 年 發出強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	0	602	162	193	59	1 016
東區	0	86	852	694	1	1 633
九龍城	0	118	449	514	17	1 098
葵青	0	4	83	12	2	101
觀塘	0	1	21	529	0	551
北區	0	2	0	13	2	17
離島	0	0	1	0	0	1
西貢	0	1	0	0	0	1
深水埗	0	51	99	645	9	804
沙田	0	549	0	1	0	550
南區	0	1	0	65	1	67
大埔	0	4	125	16	0	145
荃灣	0	11	9	57	9	86
屯門	0	4	14	0	0	18
灣仔	0	31	112	350	7	500
黃大仙	0	2	0	52	0	54
油尖旺	0	43	188	1451	19	1 701
元朗	0	3	24	2	2	31
總數	0	1513	2 139	4 594	128	8 374 ⁽²⁾

2024 年 發出強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	1	107	210	118	2	438
東區	267	64	62	41	1	435
九龍城	10	32	315	196	3	556
葵青	1	1	6	10	0	18
觀塘	0	564	239	4	0	807
北區	1	8	92	19	2	122
離島	0	0	0	0	0	0

2024年 發出強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或 以上	
西貢	0	1	0	1	7	9
深水埗	228	182	34	94	1	539
沙田	1	2	3	0	0	6
南區	2	55	221	17	0	295
大埔	3	18	33	13	0	67
荃灣	1	2	44	48	52	147
屯門	149	6	2	0	3	160
灣仔	19	255	331	54	7	666
黃大仙	0	1	18	4	0	23
油尖旺	2	10	231	363	5	611
元朗	1	1	6	0	0	8
總數	686	1 309	1 847	982	83	4 907

2025年 發出強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或 以上	
中西區	9	54	143	34	5	245
東區	28	78	556	160	0	822
九龍城	3	81	76	156	3	319
葵青	7	10	22	2	0	41
觀塘	3	50	44	69	0	166
北區	1	1	6	0	0	8
離島	0	2	1	0	0	3
西貢	0	0	0	0	0	0
深水埗	20	30	2 731	107	0	2 888
沙田	0	2	3	0	0	5
南區	0	116	4	4	2	126
大埔	1	4	1	0	0	6
荃灣	1	3	56	22	2	84
屯門	6	12	3	0	1	22
灣仔	2	4	375	137	4	522
黃大仙	1	0	9	29	0	39
油尖旺	3	56	34	166	11	270
元朗	0	2	91	1	0	94
總數	85	505	4 155	887	28	5 660

註⁽²⁾：2023年發出的強制驗樓通知數目較多，是由於該年的目標樓宇的外牆伸出物數目較多。

屋宇署預算於 2026 年發出約 5 500 張強制驗樓通知。

- (b) 過去 3 年，已履行⁽³⁾或撤銷的強制驗樓通知數目按區議會分區及樓齡表列如下：

註⁽³⁾：由於進行和完成檢驗及修葺工程需要一定時間，因此已履行強制驗樓通知數目未必對應該年發出的強制驗樓通知數目。

2023 年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	0	450	174	246	44	914
東區	7	1 106	806	549	18	2 486
九龍城	0	280	498	1 379	98	2 255
葵青	0	22	9	8	2	41
觀塘	0	2	93	666	0	761
北區	0	5	12	12	1	30
離島	0	7	1	0	0	8
西貢	0	0	0	2	0	2
深水埗	0	169	1 408	1 268	58	2 903
沙田	0	155	0	0	0	155
南區	0	7	8	62	6	83
大埔	0	7	13	5	1	26
荃灣	0	2	7	112	1	122
屯門	0	23	0	1	0	24
灣仔	0	215	146	580	24	965
黃大仙	0	0	1	103	0	104
油尖旺	0	52	146	2 832	98	3 128
元朗	0	7	32	12	12	63
總數	7	2 509	3 354	7 837	363	14 070

2024 年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70 或 以上	
中西區	0	312	108	197	35	652
東區	190	344	658	479	10	1 681
九龍城	0	110	317	602	44	1 073
葵青	0	10	81	10	0	101
觀塘	0	163	116	478	0	757

2024年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或 以上	
北區	0	3	39	17	2	61
離島	0	0	1	0	0	1
西貢	0	1	0	2	25	28
深水埗	182	150	299	537	54	1 222
沙田	0	362	1	0	0	363
南區	0	30	89	31	2	152
大埔	0	6	49	13	0	68
荃灣	0	10	38	64	28	140
屯門	29	7	5	0	3	44
灣仔	12	240	239	403	23	917
黃大仙	0	0	6	35	0	41
油尖旺	0	30	194	1 497	45	1 766
元朗	0	1	17	0	10	28
總數	413	1 779	2 257	4 365	281	9 095

2025年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或 以上	
中西區	2	209	179	151	6	547
東區	93	156	667	283	21	1 220
九龍城	0	172	252	437	83	944
葵青	0	9	2	8	0	19
觀塘	0	400	174	232	0	806
北區	0	0	35	15	1	51
離島	0	13	1	0	0	14
西貢	0	0	0	1	6	7
深水埗	40	85	1 946	498	30	2 599
沙田	0	33	0	0	0	33
南區	0	110	103	16	1	230
大埔	1	12	76	9	0	98
荃灣	0	5	52	62	29	148
屯門	50	389	3	0	0	442
灣仔	2	175	497	310	34	1 018
黃大仙	0	3	17	52	0	72
油尖旺	0	151	159	1 001	31	1 342

2025年 已履行或 撤銷強制 驗樓通知 數目	樓齡					總數
	30-39	40-49	50-59	60-69	70或 以上	
元朗	0	53	78	3	2	136
總數	188	1 975	4 241	3 078	244	9 726

屋宇署預算於 2026 年可履行或撤銷約 8 000 張強制驗樓通知。

過去 3 年，強制驗樓通知的遵辦數目及其遵辦時間按年表列如下：

年份	按遵辦時間列出的強制驗樓通知數目						總數
	2 年內	2 至 4 年內	4 至 6 年內	6 至 8 年內	8 至 10 年內	10 年 或以上	
2023	8 230	1 327	1 159	964	2 251	139	14 070
2024	5 658	940	622	430	840	605	9 095
2025	5 879	1 224	571	573	316	1 163	9 726

業主／業主立案法團（法團）安排進行檢驗及修葺工程需花一定時間，包括成立法團（如未成立）、統籌業主大會、討論註冊檢驗人員的服務和修葺工程範圍，並達成共識，以進行招標；以及評審標書。如有個別業主不合作、業主／法團就強制驗樓通知提出上訴或要求延長通知遵辦期限以及需要支援等，這些個案一般需要更長時間處理。此外，過去數年的疫情，亦影響了籌組及進行訂明檢驗及修葺工程的整體進度。

- (c) 過去 3 年及在 2026 年，屋宇署就未遵辦強制驗樓通知提出及預計提出的檢控數目按 (i) 區議會分區、(ii) 樓齡及 (iii) 發出通知到提出檢控時間按年表列如下。

(i) 按區議 會分區	檢控數目			
	2023	2024	2025	2026 (預計)
中西區	73	139	248	/
東區	172	143	233	
離島	0	2	15	
九龍城	276	375	418	
葵青	5	0	20	
觀塘	25	62	211	
北區	2	30	55	
西貢	14	2	0	
沙田	5	0	14	
深水埗	387	505	361	
南區	10	39	14	

(i) 按區議會分區	檢控數目			
	2023	2024	2025	2026 (預計)
大埔	6	1	20	
荃灣	63	54	35	
屯門	9	0	2	
灣仔	238	284	331	
黃大仙	3	77	9	
油尖旺	908	864	704	
元朗	81	5	22	
總數	2 277	2 582	2 712	2 500

(ii) 按樓齡	檢控數目			
	2023	2024	2025	2026 (預計)
30-39 年	0	2	12	/
40-49 年	169	211	316	
50-59 年	293	372	501	
60-69 年	1 714	1 912	1 775	
70 年或以上	101	85	108	
總數	2 277	2 582	2 712	2 500

(iii) 按發出通知到提出檢控時間	檢控數目			
	2023	2024	2025	2026 (預計)
2 年以下	244	111	4	/
2-3 年	686	1 133	894	
4-5 年	532	433	842	
6-7 年	114	308	259	
8-9 年	461	122	174	
10 年或以上	240	475	539	
總數	2 277	2 582	2 712	2 500

屋宇署現時透過發出警告信促使業主履行強制驗樓通知。如上文 (b) 所述，業主／法團可能因為某些原因未能適時遵辦通知，故屋宇署一般會按個案情況先了解有關業主未能適時遵辦通知的原因，就有心遵辦的業主提供協助及支援。如業主沒有合理辯解，署方會對有關業主提出檢控，故就部分個案提出檢控的時間會相對較長。

(d) 適時及妥善維修大廈是業主的基本責任。政府過度介入會帶來道德風險，令原本有能力籌組私人樓宇驗樓維修的業主也會變得倚賴。因此，政府一貫的政策是向有心做好樓宇維修的業主提供財政和技術支援，集中資源幫助有需要的樓宇。政府明白某些大廈可能在推展或籌組樓宇公用部分的檢驗及修葺工程有實際困難，包括「三無大廈」，屋宇署會按風險為本的原則主動揀選這些樓宇為「樓宇更新大行動 2.0」（「2.0 行動」）第二類別樓宇⁽⁴⁾，行使其法定權力代業主進行所需的訂明檢驗及修葺工程，並於事後向相關業主收取有關費用。截至 2025 年年底，第二類別樓宇共有 1 764 幢，當中超過一半為「三無大廈」。此外，屋宇署亦聯同民政事務總署及市區重建局（市建局）加強支援相關業主，向他們提供資訊、協調、技術及財政支援。

註⁽⁴⁾：「2.0 行動」涵蓋兩類樓宇。第一類別樓宇為該些業主有意根據強制驗樓計劃自行為其樓宇籌組檢驗及修葺工程的樓宇，合資格樓宇的業主可於指定期限內向市建局提出申請。第二類別樓宇則為仍未遵辦強制驗樓通知、而相關業主在統籌所需的檢驗及修葺工程上有困難。屋宇署會按風險主動挑選第二類別樓宇，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有關費用。第二類別樓宇的合資格業主可申領「2.0 行動」的津貼，抵償屋宇署向其追討的全數或部分工程費用。

政府在 2018 年 7 月推出「2.0 行動」，投入 60 億元，資助有需要的私人樓宇業主進行樓宇維修工程，預計資助約 4 300 幢大廈，涉約 28 萬戶住戶。「2.0 行動」推出至今，資助金額行將用罄。社會普遍認同「2.0 行動」有助支援業主落實大型樓宇維修工程，業主繼續進行適切樓宇保養，將有效延長樓宇壽命，減輕樓宇重建壓力。政府認為值得繼續向有需要的業主提供資助，因此在《財政預算案》公布預留 30 億元。

為使將來能把這 30 億元公帑用得更到位、更精準資助有需要的目標樓宇，政府正全面檢視「2.0 行動」的實踐經驗，分析有關數據，其中會考慮以下環節，以便制定全新資助計劃：

- 一. 如何讓資助準則更對焦，將資源與樓宇維修需要作更精準配對（例如三無大廈、經濟能力較弱的老舊私樓業主等）；
- 二. 如何加強執行監管機制，確保獲資助住戶在加強版「招標妥」的配合下，盡早完成大廈維修工程；及
- 三. 如何推動業主持續做好恆常樓宇保養，避免累積問題及增加日後進行大維修的壓力。

政府屬意先由市建局於 2026 年下半年推出加強版「招標妥」，處理好手頭上還未進入招標程序的「2.0 行動」申請，待加強版「招標妥」運行一段時間後才推出新的樓宇維修資助計劃。按此部署，政府會在 2027 年年初完成「2.0 行動」的檢視工作並制訂新資助計劃的細節，然後會在諮詢立法會發展事務委員會及向財務委員會申請撥款後，推出新資助計劃。

管制人員的答覆

(問題編號：0506)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

在 2025 年 11 月大埔宏福苑大火後，社會大眾質疑屋宇署對樓宇維修及物料的監管力度不足。就此，政府可否告知本會：

- (a) 在 2025 年，針對強制驗樓計劃下正在進行訂明修葺的樓宇，屋宇署的巡查、檢驗物料、發出口頭警告／書面警告／檢控次數，及上述行動涉及的樓宇數目分別為何 (按區議會分區列出)；
- (b) 預計在 2026 年，針對強制驗樓計劃下正在進行訂明修葺的樓宇，屋宇署的巡查、檢驗物料次數，及上述行動涉及的樓宇數目分別為何 (按區議會分區列出)；署方會否考慮就該等工作設立關鍵績效指標；
- (c) 鑒於署方在 2026-27 年度需要特別留意的事項中提到，將檢討各建築物規例、標準、作業備考及作業守則，使樓宇設計及建造標準更切合時代需要，署方會否與消防處、勞工處等部門合作，就建築物本身及維修工程中用到的臨時物料 (例如棚架、棚網) 制訂更嚴格的防火標準，並就各類材料制訂「黑／白名單」；及
- (d) 發展局局長在今年 1 月 14 日立法會會議上就「有關大埔宏福苑火災後支援及重建工作議案」發言時，建議擴大修訂《建築物條例》的範圍，將大型樓宇維修工程一律升格為一級小型工程，讓屋宇署可以在收到施工方案和計劃書後，作出所需的干預和作出監管；所謂「干預」和「監管」，涉及哪些內部行政程序，及將對工程顧問、承建商、獨立專業人士施加哪些法定要求；署方有否預計需要增加多少人手才能應付額外工作量？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：30)

答覆：

- (a) 私人樓宇在強制驗樓計劃下進行訂明檢驗及修葺，相關業主／法團委聘的註冊檢驗人員須分別在完成樓宇檢驗及修葺完工時向屋宇署提交樓宇檢驗證明書及樓宇修葺證明書。屋宇署在收到上述文件後，會按照國際標準 ISO2859-1 (計數值抽樣檢驗程序) 的抽樣準則，由電腦系統抽樣進行文件審查及實地視察。在 2025 年，屋宇署就有關樓宇維修工程抽樣進行文件審查及實地視察數目，以及相關勸諭／警告及檢控數字按區議會分區分列於表一及表二。

表一：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇檢驗階段的相關數字

區議會分區	抽樣文件審查及實地視察數目 ^{註1}	口頭勸諭數目	勸諭信數目 ^{註2}	警告信數目	檢控數目
中西區	2	-	-	-	0
東區	9	-	1	-	
離島	-	-	-	-	
九龍城	7	-	4	-	
葵青	-	-	-	-	
觀塘	-	-	-	-	
北區	1	-	-	-	
西貢	1	-	-	-	
沙田	1	-	-	-	
深水埗	20	-	10	-	
南區	1	-	-	-	
大埔	-	-	-	-	
荃灣	4	-	1	-	
屯門	-	-	-	-	
灣仔	4	-	-	-	
黃大仙	1	-	-	-	
油尖旺	16	1	8	1	
元朗	2	-	-	-	
總數	69	1	24	1	

表二：強制驗樓計劃下針對已完成樓宇修葺的相關數字

區議會分區	抽樣文件審查及實地視察數目 ^{註1}	口頭勸諭數目	勸諭信數目 ^{註2}	警告信數目	檢控數目
中西區	2	-	-	-	0
東區	3	-	1	-	
離島	-	-	-	-	
九龍城	2	-	-	-	

區議會 分區	抽樣文件審查 及實地視察 數目 ^{註1}	口頭勸諭 數目	勸諭信 數目 ^{註2}	警告信 數目	檢控 數目
葵青	2	-	1	-	
觀塘	1	-	-	-	
北區	-	-	-	-	
西貢	1	-	1	-	
沙田	-	-	-	-	
深水埗	8	-	1	-	
南區	3	-	-	-	
大埔	-	-	-	-	
荃灣	-	-	-	-	
屯門	1	-	-	-	
灣仔	7	-	-	-	
黃大仙	-	-	-	-	
油尖旺	8	-	3	-	
元朗	2	-	-	-	
總數	40	0	7	0	0

註1：按訂明表格數目作抽樣檢驗，同一幢樓宇可能涉及多於一次文件審查／實地視察。

註2：屋宇署一般會就涉及如文件不齊備等較輕微事項發出勸諭信。

就工程用物料方面，屋宇署於 2025 年 12 月實施《註冊承建商作業備考 85》(《作業備考 85》) 訂明的棚架防護物料就地抽樣檢測新制度，承建商必須先按要求抽取棚網樣本並取得符合認可阻燃效能標準的測試報告，方可將棚網上架。署方會進行巡查和抽驗工作，如發現承建商未有遵從《作業備考 85》所載的檢測要求便把棚網上架，又或署方對於已上架棚網進行現場抽取樣本的測試結果未能達到認可阻燃標準，屋宇署將根據《建築物條例》(第 123 章)(《條例》) 命令即時停工及拆除不符合標準的棚網，待根據《作業備考 85》取得符合認可阻燃效能標準的測試報告後才可以再次鋪設棚網。

- (b) 屋宇署會繼續針對在強制驗樓計劃下進行訂明檢驗及修葺的樓宇抽樣進行文件審查及實地視察。大埔火災後，屋宇署亦針對強制驗樓計劃下進行的訂明修葺工程，就消防安全預防措施方面加強巡查。

隨著《作業備考 85》棚網抽樣檢測新制度實施，就樓宇大維修工程(包括強制驗樓計劃下進行的訂明修葺工程)，屋宇署在收到棚網上架的通知後，一般會以隨機方式選取個案進行實地抽樣送檢。此外，屋宇署會加強巡查大型維修地盤。

署方會持續檢視整體運作及巡查成效，並因應需要及風險為本的原則等不時調整工作指標。

- (c)及(d) 發展局在 2025 年年初提出《條例》的修例建議，當中建議加強對註冊建築專業人士和註冊承建商的規管，包括提高違規的最高刑罰、強化註冊和紀律處分制度等。因應大埔火災，政府提出進一步的修例建議，包括將大型樓宇維修工程由目前大多為第二級小型工程升格為第一級小型工程，日後所有大型樓宇維修工程除了要聘用項目承建商，也需要聘用第三方專業人士提交訂明圖則和監工計劃書，並作出監工。屋宇署亦會按風險加強對大型樓宇維修工程地盤的抽查，以確保施工期間的消防安全，如發現違規情況，會根據《條例》向相關註冊建築專業人士／註冊承建商作出懲處，包括提出檢控或採取紀律處分。

另外，我們建議賦權屋宇署就大廈維修的臨時預防措施，例如搭建棚架及棚網，以及就消防安全提供的保護措施訂定法定要求；並將屋宇署目前透過作業備考和其他行政方式頒布的指定建築物料標準訂明為法定要求，以便可就不合標物料更直接作出檢控，並提高罰則。指定建築物料的標準會參考國家及國際標準，以切合時代需要及建築科技的發展。

屋宇署會繼續透過調配內部資源及調整工作優次等提升工作效率，並會在有需要時按既定機制申請額外資源。

管制人員的答覆

(問題編號：0844)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

根據屋宇署提供的數字，在 2025 年，署方巡查了 1 689 個分間單位 (劏房)，而已糾正違規之處的劏房則有 317 個。就此，政府可否告知本會：

- (a) 過去 3 個年度及預計在 2025-26 年度，屋宇署巡查劏房的人手編制，薪酬、運作及設備開支分別為何；
- (b) 屋宇署就 2026 年巡查劏房的目標為 1 500 個，較以往實際巡查數字為少；署方解釋指，乃因預計《簡樸房條例》在今年 3 月 1 日生效後，接獲或處理的舉報數目會減少；然而另一方面，《簡樸房條例》提高了劏房的標準，署方有否預計市民在條例生效初期或會踴躍舉報劣質劏房、導致需處理個案數目上升的情況；
- (c) 在 2025 年已巡查的 1 689 個劏房中，涉及 (a) 多少幢建築物，(b) 多少次巡查行動，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；
- (d) 在 2025 年已巡查的 1 689 個劏房中，有多少間存在須予以取締的違規之處；當中署方發出了多少張清拆令、消防安全指示、修葺令、封閉令，及進行了多少宗檢控；及
- (e) 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？

提問人：吳秋北議員(立法會內部參考編號：27)

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，由屋宇署轄下兩個樓宇部的專業及技術人員進行，屬於他們在執管樓宇安全及維修方面整體職務的一部分。由於相關工作是屋宇署恆常工作的一部分，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。

- (b) 《簡樸房條例》(第 658 章)(《條例》) 於 2026 年 3 月 1 日開始按「先登記、後執法」的步伐推展，房屋局轄下的分間單位專責小組同步接受現存分間單位的登記申請，以及已符合居住環境最低標準的分間單位的簡樸房認證申請。簡樸房制度提供合共 48 個月的過渡安排 (即首 12 個月的登記期，以及成功登記後可獲 36 個月寬限期)，讓現存分間單位的業主／營運人有合理時間逐步過渡至符合《條例》的法定要求。與此同時，屋宇署會繼續按《建築物條例》(第 123 章) 處理與分間單位相關的建築違規舉報。當屋宇署接獲關於簡樸房的舉報個案，若相關簡樸房認證仍然生效，屋宇署根據《條例》不會僅因涉及該簡樸房的構築物或建築工程違反《建築物條例》而作出命令或發出通知，而是針對會對生命或財產構成迫切的危險或風險的構築物或建築工程，按《建築物條例》作出跟進。因此，屋宇署預計簡樸房制度推展後，由屋宇署接獲或需屋宇署跟進處理的舉報數目會有所減少。

- (c)及(d) 在 2025 年，屋宇署已巡查的 1 689 個分間單位共涉及 519 幢樓宇，發現有須予以取締建築違規之處的單位有 256 個。差餉物業估價署或水務署並沒有參與上述巡查。截至 2026 年 2 月，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有 108 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)，就沒有遵從上述清拆令而提出檢控有 5 宗。

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。

- (e) 截至 2026 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 1 233 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。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：1448)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

屋宇署以風險為本的方式揀選目標樓宇，以發出強制驗樓通知。據報，2025年11月大埔宏福苑大火後，該屋苑維修工程的工程顧問鴻毅建築師有限公司(鴻毅)隨即自行宣佈結業，而承建商宏業建築工程有限公司(宏業)早前亦向屋宇署通知不再擔任註冊一般建築承建商；由於鴻毅和宏業實際上已不再運作，令多個屋苑的維修工作陷入停頓。就此，政府可否告知本會：

屋宇署及／或市區重建局(市建局)會否推出特別措施以支援業主，例如會否考慮由屋宇署或市建局指定的顧問和承建商代辦工程，優先使用加強版「招標妥」服務，豁免「招標妥」費用；如會，除演辭第234-235段提到的共33億元撥款外，當局有否預計還需要多少額外承擔額？

提問人：鄧家彪議員(立法會內部參考編號：22)

答覆：

就本來委任與大埔宏福苑的大型樓宇維修工程相關的註冊檢驗人員或註冊承建商的大廈或屋苑，如業主／法團已參加市區重建局(市建局)的「招標妥」服務，並希望重新進行招標程序，市建局會為法團提供協助以重新招標。基於這些屋苑或大廈的特殊情況，市建局會豁免重新招標涉及的「招標妥」服務費用。

自大埔火災事件後，發展局檢視了工程顧問和承建商進行樓宇檢驗及維修工程的採購安排，以期減低顧問、承建商和個別業主之間可能作出非法串連的機會並減低圍標風險。發展局聯同市建局會於2026年下半年推行加強版「招標妥」，協助法團和業主聘請合規的顧問和承建商妥善進行大廈維修工程。

加強版「招標妥」服務包括制定更嚴謹的顧問及承建商「預審名單」，除考慮犯罪和紀律處分紀錄及過往表現等，顧問和承建商亦須通過警方和廉政公署的背景審查，才能納入名單並參與投標。此外，市建局會把關為業主就聘用顧問和承建商進行招標和評標工作。就申領政府維修資助的大廈，工程開展後，市建局會要求顧問和承建商在重要工程節點，例如大幅修改工程範圍或增加工程費用等，向市建局報告，以便市建局向業主給予獨立意見。

政府建議向市建局撥款共 3 億元，當中 1 億元是起動資金，讓市建局可積極考慮成立子公司專責提供加強版「招標妥」服務，並讓子公司有足夠起始資金推出新服務；另外 2 億元，為使用「招標妥」的業主提供費用寬減資助。由於「招標妥」為收費服務，子公司長遠而言可透過收費以達致收支平衡。

發展局正與市建局敲定加強版「招標妥」的細節，目標是 2026 年年中向立法會發展事務委員會匯報具體建議措施和執行細節，諮詢相關業界的意見，在 2026 年下半年推出加強版服務。

為配合加強版「招標妥」於 2026 年下半年推出，屋宇署和市建局會為參與「招標妥」的業主延長遵辦「強制驗樓計劃」通知及遵循「樓宇更新大行動 2.0」進度指標的期限，讓業主有充足時間重新處理招標事宜。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2084)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

為精簡發展流程，當局提出檢討建築物規例及標準，包括引入《建築物抗震設計標準作業守則》。請問：

- (a) 該抗震設計標準的顧問研究時間表及進度為何？預計何時完成並諮詢業界？
- (b) 新標準實施後，預計會對新建樓宇的建造成本增加多少百分比？當局有否進行經濟影響評估？

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：53)

答覆：

- (a) 世界大部分的強烈地震都發生於地殼板塊邊緣。香港位於歐亞板塊內，而並非處於板塊邊緣。著名的環太平洋地震帶位於歐亞及太平洋板塊的邊界並貫穿日本、台灣及菲律賓。香港距離這條活躍地震帶頗遠，發生大地震的機會很微。由於香港會受颱風吹襲，大部分建築物在設計及建造方面已按照法例的規定具有相對較高的荷載抵禦能力以抵禦強風。抗風設計有助強化建築物的結構，令樓宇有相當的荷載抵禦能力，在香港一般可能會遇到的地震情況下，大部分建築物基本上可提供足夠保護。

儘管香港並非位處活躍地震帶，為進一步提升樓宇安全標準，屋宇署已委聘顧問公司，參考多個與香港地震活動相若城市的抗震設計標準，研究並制訂一套切合本港情況的《建築物抗震設計標準作業守則》(《作業守則》)。同時屋宇署亦成立了一個由專業學會、建造商會及相關政府部門成員組成的督導委員會，就制訂《作業守則》提供意見。目前，

督導委員會已接納《作業守則》的初稿，預計於 2026 年年內向業界進行諮詢。

- (b) 政府要在防患未然和實際需要之間取得合理平衡，避免因要求過高而顯著增加建造成本。顧問研究會就建造成本作出評估，原則是新要求不應對發展項目造成不合理的成本負擔。

- 完 -

管制人員的答覆

(問題編號：2085)

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 (何鎮雄)
局長： 發展局局長

問題：

屋宇署正擬備《建築物條例》修訂建議，包括引入以效能為本的標準、理順處理僭建物政策，以及就大型樓宇修葺工程的建築工程安全提出修訂。請問：

- (a) 上述法例修訂建議的具體時間表為何？預計何時提交立法會審議？
- (b) 就「理順處理僭建物政策」方面，修訂方向為何？預計對部門人手資源及執法效率的影響為何？會否為某些類型的僭建物提供更多寬免或處理途徑？如有，涉及的僭建物類別及預計受惠單位數目為何？

提問人：黃浩明議員(立法會內部參考編號：54)

答覆：

- (a) 政府在 2025 年初提出《建築物條例》(第 123 章) 的修例建議，相關建議涵蓋加快樓宇檢驗和修葺、理順處理僭建物政策和提升建築工程安全三個範疇。因應大埔火災，我們會提出進一步修例建議，包括將大型樓宇維修工程由目前大多為二級小型工程升格為一級小型工程，以便要求第三方專業人士提交訂明圖則及監工計劃書；以及進一步加強註冊建築專業人士和註冊承建商的註冊和紀律處分制度等。政府的目標是在 2026 年下半年盡快將條例草案提交立法會審議。
- (b) 就理順處理僭建物政策，政府會以務實便民的方式處理「小型僭建物」，例如增加更多與市民日常生活相關而風險低的工程為「指定豁免工程」種類及放寬現有種類要求；並擴大市區檢核計劃範圍，容許更多修訂法例生效前已搭建的「小型僭建物」，在核證安全後無須取締並予以保留等。政府亦會重啟 2012 年新界豁免管制屋宇的行政申報計劃，申報

期由 2026 年 4 月 1 日起，為期一年。由於屋宇署並無就全港私人樓宇僭建物的數目及種類備存統計數字，因此未能估計可通過上述務實方式處理的「小型僭建物」和涉及的單位數目。

另一方面，政府會集中執法資源以提升「嚴重僭建物」的執法效能，並建議以提高罰則、降低檢控門檻及引入新罪行等方法處理「嚴重僭建物」。

屋宇署會繼續透過調配內部資源及調整工作優次等提升工作效率，並會在有需要時按既定機制申請額外資源。

- 完 -