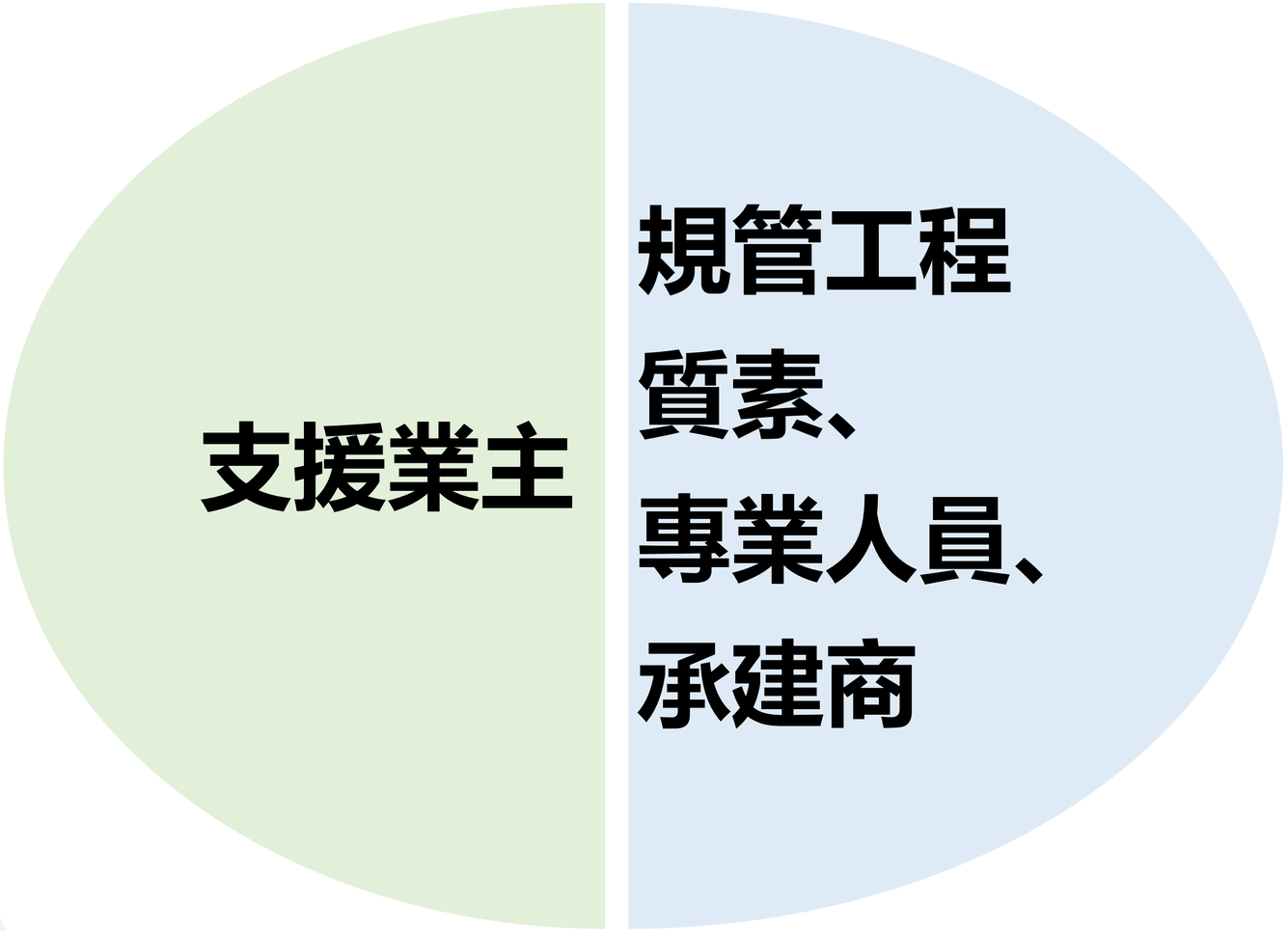
改革樓宇維修監管制度和支援服務專題記者會

2026年10月30日
30 October 2026

發展局 Development Bureau

雙管齊下
相輔相成

樓宇維修
支援及服務局



屋宇署

三方面工作

成立樓宇維修支援及服務局
提供獨立、可靠、專業支援

修訂《建築物條例》
提升規管、加強監察、
收緊懲處

屋宇署架構重組
貫徹落實改革

成立樓宇維修支援及服務局

四大職責範疇

按政府策略制訂及
更新樓宇維修措施

提供全新支援服務並
定期檢視及優化

善用科技，開發工程價格和
其他資訊系統，協助偵測不當招標

執行目前市建局負責的
政府樓宇維修資助計劃
(*稍後分階段接管)

全新支援服務

免費服務

- 三張「預審名單」
- 招標文件範本
- 工程合約範本
- 過去工程造價數據

讓業主透過電子平台自行招標和評標

標準收費服務

- 預早代辦招聘**驗樓顧問**，以定期合約**指派**驗樓顧問驗樓，並檢視驗樓報告以評核顧問表現
- 就委聘**監督顧問**和**承建商**，為業主代辦**招標和評標**，根據評標得分排序推薦最多三份標書
  - 申領政府維修資助的業主必須從推薦標書作出委聘
  - 沒有申領政府維修資助的業主可自行決定是否委聘推薦標書
- **施工期間**，在監督顧問承擔監工主體責任的基礎上，協助業主**檢視監督顧問**有否按合約提供到位的服務 ，包括要求監督顧問定期提交監工進度報告，亦會檢視報告以評核顧問表現
- 如施工後須**大幅修改工程範圍或增加工程費用**，監督顧問須事先提交報告，以便向業主給予**獨立意見**

（註）：三張「預審名單」分別為驗樓顧問、負責草擬工程標書和監工的監督顧問，以及施工的承建商。日後只有在「預審名單」上的顧問和承建商才能競投通過全新支援服務招標的工程。

大型樓宇維修流程 驗樓階段

樓宇維修支援及服務局

指派**驗樓顧問**驗樓，並監察進度。驗樓顧問不得從事監督顧問工作

抽查**驗樓報告**以審核驗樓顧問表現

業主在維修流程的角色

業主通過決議：
- 選用全新支援服務
- 申領政府維修資助（如適用）

驗樓顧問驗樓，撰寫驗樓報告

業主同意驗樓報告

屋宇署

發出強制驗樓通知

實地突擊巡查驗樓工作

審核全部驗樓報告，驗樓報告必須獲屋宇署接納才可成為維修工程的基礎

大型樓宇維修流程　籌備工程招標階段

樓宇維修支援及服務局

- 為業主就委聘**監督顧問**代辦招標和評標，包括篩走異常低價標書
- 推薦最多三份標書
- 申報利益(投標者、驗樓顧問及管委會成員)

為標書質素把關，審視並要求**監督顧問**修改工程標書至滿意

- 為業主就委聘**承建商**代辦招標和評標
- 推薦最多三份標書
- 申報利益(投標者、監督顧問及管委會成員)

業主在維修流程的角色

業主通過決議：
- 從推薦標書委聘一名監督顧問(如申領政府維修資助)
- 自行決定是否委聘推薦標書(如無申領政府維修資助)

監督顧問草擬工程標書，包括維修建議書、工程費用估算等

業主同意工程標書

業主通過決議：
- 從推薦標書委聘一名承建商(如申領政府維修資助)
- 自行決定是否委聘推薦標書(如無申領政府維修資助)

屋宇署

監督顧問(即認可人士)須申報與承建商無業務關連

大型樓宇維修流程 施工階段

樓宇維修支援及服務局

要求監督顧問**定期提交進度報告**作檢視，並上載電子平台供業主監察

如有**大幅修改工程範圍或增加工程費用**，向業主提供獨立意見

業主在維修流程的角色

監督顧問（須為認可人士）擬備：
- 訂明圖則
- 監工計劃書

向屋宇署申請大型樓宇維修工程許可

承建商施工

業主審視監督顧問提交的進度報告

工程完工

屋宇署

審批發出許可

審核監督顧問每半年提交的全部監督報告
每半年巡查所有大型維修地盤、按需要實地巡查

接受並抽查監督顧問提交的完工報告，抽查包括實地審查

全新支援服務

- 服務局長遠須自負盈虧，會善用《財政預算案》預留的三億元撥款，當中一億為服務局的起動資金，另外兩億為有需要業主提供費用寬減資助。
- 申領政府維修資助的業主必須採用標準收費服務。
- 收費服務按收回成本計算，初步估算每戶成本數千元。
- 發展局會適時公布收費和資助細節。
- 優先處理原「招標妥」下約1 800個尚未委聘承建商的維修項目。

修訂《建築物條例》

提升大型樓宇維修工程的規管

- 如維修工程搭有的棚架覆蓋至少一個樓宇立面的四層樓或以上；或
- 如搭有覆蓋光井或內角整個高度的棚架

須受大型樓宇維修工程規管



棚架



內角



光井

提升大型樓宇維修工程的規管

	現時情況	日後大型樓宇維修工程
提升工程規管	• 主要是二級小型工程 • 只須「報備」簡單訂明圖則	• 屋宇署會審核所有驗樓報告，驗樓報告必須獲屋宇署接納才可成為維修工程的基礎 • 獨立作新工程類別 • 專業人士要事先提交圖則、監工計劃書等 • 獲屋宇署許可方可動工 • 違規罰則更嚴厲

提升大型樓宇維修工程的規管

	現時情況	日後大型樓宇維修工程
清晰界定權責，提升專業獨立性	可同一人負責驗樓和監工	分拆職能，負責驗樓不能為同一項目擔當監督顧問
	由註冊檢驗人員驗樓及監工	驗樓維持由註冊檢驗人員進行； 監工升格至由認可人士進行
	由註冊小型工程承建商進行，包括二級及三級小型工程承建商	升格為註冊一般建築承建商或一級小型工程承建商才可進行
	部分承建商「只分判不生產」	提交法定文件的承建商須同為負責施工的承建商

明確建築和消防安全標準

	現時情況	革新規管
強化建築和消防安全標準	可就使用欠妥物料提出檢控，但何謂「欠妥」缺乏清晰界定	• 賦權屋宇署透過作業備考及通告： ➢ 就所有建築工程明確規定防火、樓宇結構穩定及逃生路徑等方面的措施 ➢ 就大型維修訂明建築及消防安全標準和臨時預防措施 • 可直接就違反指定標準提控

發展局牽頭成立**專家小組**，訂立要求和標準

大型維修方面要求例如：

- 進行維修樓宇之間的安全間距
- 指定建築物料的要求
- 「生口」的安排

「生口」



主動審查業界表現，加強執法力度

	現時情況	强化措施
執法巡查(大型樓宇維修)	**驗樓階段**：抽查5%強制驗樓報告	**驗樓階段**：全部強制驗樓報告必須獲得屋宇署接納才可成為維修工程的基礎，突擊巡查並更新作業守則。
	監工階段：無需提交監督報告	**監工階段**：認可人士須每半年提交監督報告，屋宇署全部審核，如有欠妥會實地巡查。
	施工階段：自2025年12月起，至少每半年巡查大型維修地盤一次。	**施工階段**：至少每半年巡查大型維修地盤一次。
	完工階段：抽查完工報告，包括實地審查。	**完工階段**：提升抽查完工報告的百分比，包括實地審查。

主動審查業界表現，加強執法力度

	現時情況	革新規管
執法巡查（新建樓宇工程的鋼筋規管）	**未澆注混凝土前：** 每年抽查地盤澆注混凝土前的情況，自2025年5月起，由12%增至抽查25%地盤	**未澆注混凝土前：** 鋼筋配置須以相片或錄像紀錄，並全數送交屋宇署抽查。
	澆注混凝土後： 自2025年5月起，屋宇署會就澆注混凝土後的鋼筋配置每年抽查25%地盤	**澆注混凝土後：** 所有地盤須委聘獨立實驗所採用鋼筋面層測厚儀技術抽驗鋼筋，並由專業人士的適任技術人員在覆核後向署方呈交報告作抽查。

收緊專業人士及承建商懲處制度(適用於所有建築工程)

	現時情況	革新規管
大幅提升最高罰則	未有親身驗樓或妥善監工，最高罰款25萬元	增至**75萬元**並新增可判處**1年**監禁
	使用欠妥物料或不合標指定物料，或嚴重偏離已批圖則 ***小型工程***：最高罰款50萬元及監禁1.5年 ***須事先獲批准及同意的工程***：最高罰款100萬元及監禁3年	提升為**300萬元**及監禁**3年**
	以危險方式進行建築工程，導致或可能導致人命傷亡或財物損失，最高罰款100萬元及監禁3年	大幅提升至**1,000萬元**及監禁**5年**

收緊專業人士及承建商懲處制度(適用於所有建築工程)

	現時情況	革新規管
嚴格執行註冊除名機制	如專業人士或承建商除名，須經紀律委員會懲處，或由署方除名承建商	干犯《防止賄賂條例》或《競爭條例》即時除名，更頻密核實以嚴厲遏止「借牌」
收緊註冊續期制度	署方沒有權力施加較短年期或條件；或對專業人士進行續期面試	可對承建商施加較短年期及有條件續期，並可要求專業人士須進行續期面試
提速提效處理紀律聆訊	紀律委員會組成嚴格，須由不同專業背景人士組成，主要按定罪召開紀律聆訊 施加一項懲處（罰款、除名或公開譴責）	簡化紀律委員會組成以加快進行聆訊，也可因應表現紀錄啟動紀律處分 可施加多於一項懲處

重組屋宇署，提升執行能力

重組屋宇署

	現時情況	革新規管
強化頂層領導	由一位副署長領導新建樓宇及現存樓宇規管工作	設新建樓宇處和現存樓宇處，各由一位副署長領導
規管現存樓宇地區組織架構	以工程性質及職能作基礎分工 有六區現存樓宇組別，另有組別負責強制驗樓及小型工程	設立「區長制」，將全港分為十區，全面負責現存樓宇規管工作（包括強制驗樓及小型工程) 「區長」作為召集人領導跨部門專責小組，協調強制驗樓計劃個案的巡查和投訴等

重組屋宇署

	現時情況	革新規管
加強內部監察	現有的內部審核組由非首長級人員領導 審查屋宇署工作	設立「專責審計監察組」取代現有組別，由首長級人員領導，直接向屋宇署署長匯報 審查屋宇署及房屋局按授權進行的執法工作
協助房屋局實施《建築物條例》	借調三名高級專業人員至房屋局	借調多一名首長級人員至房屋局，就《建築物條例》的實施提供專業意見，加強溝通協作

時間表

提升支援	**革新規管**	**重組架構**
• 年底前成立樓宇維修支援及服務局 • 年底陸續備妥三張「預審名單」 • 明年一月起指派驗樓顧問，首季內為業主進行項目招標	• 今年底前**提交《建築物條例》修訂建議**	• 明年首季啟動**屋宇署架構重組**