

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2001年5月23日

總目 62－房屋署

分目 003 可收回的薪金及津貼

請各委員向財務委員會建議，在房屋署開設下述編外職位，為期三年－

1 個房屋署助理署長職位
(首長級薪級第 2 點)(116,650 元至 123,850 元)

問題

房屋署(下稱「房署」)需要額外的臨時首長級人員，以制訂和推行符合《建築物條例》的第三者建築管制機制^(註 1)。

建議

2. 房屋署署長現建議開設一個房屋署助理署長編外職位，為期三年，以主管為房屋委員會(下稱「房委會」)工程設立第三者建築管制機制的工作。

註 1 《建築物條例》第 41(1)(aa)條訂明：「在符合《房屋條例》第 18(2)及(3)條的規定下，在歸屬房屋委員會的任何土地上的建築物，或由房屋委員會控制和管理的建築物……獲豁免受本條例條文所規限。」

理由

3. 雖然房委會的建築工程獲豁免受《建築物條例》條文所規限，但房委會設有本身的建築管制機制，所建造樓宇的標準，與該條例為私人發展項目所訂立的標準是一致的。房委會的建築管制機制與《建築物條例》的要求，主要的差異在於不受屋宇署對建築工程建議書的法定審查，以及負責建築工程設計、監管和建造的人員可免受法定制裁。

4. 我們現正研究把房委會工程正式納入《建築物條例》的管制範圍這個較長遠的問題，但當中涉及複雜的法律和行政問題，需要一些時間才能解決。與此同時，為進一步確保公營房屋的質素和增強公眾的信心，我們已決定在房委會的現有建築管制機制上，另外為房委會的工程訂立第三者審查機制。房委會於 2000 年 4 月 13 日通過的「優質居所—攜手共建」諮詢文件，所載的 50 項提高房屋質素的建議當中已把加強第三者審查這一點包括在內。

對房委會工程進行獨立審查

5. 第三者審查是《建築物條例》的基本精神。該條例規定，建築管制審查工作須透過下述程序進行，即申請審批建築設計和建造建議書，以及其後在工程各階段根據正式核准圖則進行實地檢查和監察施工情況。根據《建築物條例》，這些第三者審查工作是由屋宇署進行的。房委會工程的有關審查工作則主要由房署工程籌劃小組負責，整體上，獨立審查非常有限。

6. 為對房委會工程制訂全面的獨立審查機制，我們在 2000 年 11 月成立獨立審查股，直屬房屋署署長。該股設有兩支審核隊伍，共有 18 名專業和技術人員(註 2)－

- (a) 結構審核小組負責審查現正施工的樁柱和地基工程及新的樁柱和地基工程設計，發出批准及施工同意書，實地檢查打樁工程地盤，並從文件審查測試結果；以及

註 2 包括由屋宇署借調至房署的高級屋宇測量師和高級結構工程師各一名，他們會對引用和詮釋《建築物條例》提供專業意見。

- (b) 屋宇審核小組負責審查一般新工程的建築圖則及其排水設計圖，並在工程的各個階段進行實地檢查。

7. 房署現有兩支工作隊伍，即升降機條例執行股^(註 3)及建築管理股^(註 4)，各自負責相關範疇的內部獨立審查職務。為使房署內的組織架構更為合理，升降機條例執行股於 2001 年 4 月起轉為隸屬獨立審查股，而建築管理股亦會於下一年度轉屬該股。獨立審查股現時及擬議的組織圖載於附件 1。

附件 1

8. 獨立審查股自成立以來推行了一套正式機制，規定在所有新的房委會工程施工前，須先提交圖則審批和獲得施工同意書。獨立審查股並會根據《建築物條例》的規定訂定正式的地盤審核和檢查程序。

附件 2

9. 附件 2 概述了獨立審查股的擴充計劃。從中可見，上文第 8 段所述的工作屬獨立審查股成立首年工作計劃的一部分。根據該計劃，獨立審查股會繼續制訂新的審查機制和行事方式，並予以推行，我們預期該股的工作在未來數年會隨之而不斷增加。這些新機制和行事方式會符合《建築物條例》的規定，不僅會適用於所有新建築工程項目，亦會適用於現有建築物。

建議開設的房屋署助理署長職位(首長級薪級第 2 點)

10. 為進一步推展獨立審查股的工作，由一個職級適當的人員領導該股是十分重要的。目前獨立審查股由一個助理署長編外職位(首長級薪級第 2 點)主管，該職位在房署內稱為助理署長(獨立審查股)。在助理署長(獨立審查股)之下，獨立審查股的三個股及將於來年加入獨立審查股的第四個股，各由一名高級專業人員主管。據經驗顯示，為了可以盡量協調和配合各股的工作，由一名共同的首長級人員掌管各股是十分重要

註 3 《升降機及自動梯(安全)條例》(第 327 章)修訂後，在任何歸屬於房屋委員會的土地上的建築物，或由房屋委員會控制和管理的建築物內安裝的升降機和自動梯，可獲豁免遵守該條例某些條文，因此，房署於 1989 年成立升降機條例執行股，負責檢驗、監管和驗證新安裝和現有的升降機和自動梯裝置。該股在程序執行上，擔當相等於機電工程署的角色。

註 4 建築管理股隸屬房署的物業管理處，負責居者有其屋計劃及租者置其屋計劃的建築規管工作，以及就房署其他業務分處所管理的其他房委會建築物的改建和加建工程，提供意見。

的。再者，獨立審查股的工作涉及對工程策劃總經理提交的圖則和文件進行獨立審查，這些工程策劃總經理均為首長級薪級第 1 點的人員。由一名助理署長領導獨立審查股，可加強批核工作的認受性和獨立性。再者，獨立審查股在發展一個新獨立審查制度方面的工作，須廣泛諮詢房署人員、政府和業界的意見。此外，獨立審查股亦須就可否在各階段推行新的規管措施向房屋署署長和房署首長級高層人員提供意見。獨立審查股如由一名職級適當的高層人員領導，將可更有效地執行這些工作。

11. 因此，我們建議把現有房屋署助理署長編外職位現時的六個月開設期，於 2001 年 7 月期滿時延長三年。這個開設期為六個月的職位，最初是依據獲授予的權力在 2001 年 1 月 15 日開設的，以便在決定是否建議開設更長期的編外職位前，先研究設立獨立審查股的事宜和制訂其擴展計劃，以及如建議開設較長期的職位，開設期應為多長。我們現建議開設一個為期三年的編外職位，因為從附件 2 的資料可見，獨立審查股的大部分發展工作是計劃在三年內完成。有關獨立審查股擴充計劃的建議載於附件 2。

附件 2

12. 我們亦曾考慮把獨立審查股交由房署其中一位助理署長負責。不過，獨立審查股若要擔當預定的角色，即作為一個獨立的第三者審查當局，便須保持公正獨立，這是至為重要的，因此，如把獨立審查股交由其他直接處理建築工程計劃的首長級人員掌管，並不恰當。再者，房署其他首長級人員現時的工作已是十分繁重，特別是具有關建築工程方面知識的首長級人員，他們亦須應付因建屋高峰期及推行其他各項新措施和改革所帶來的工作，有鑑於此，我們不能重行調配其他首長級人員的職務，讓他們負責獨立審查股的新工作。因此，我們現建議開設一個房屋署助理署長編外職位(首長級薪級第 2 點)，為期三年，以應付工作需求。該職位的職責說明載於附件 3。

附件 3

對財政的影響

13. 按薪級中點估計，該助理署長編外職位所需增加的年薪開支為 1,443,000 元。至於所需的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)，則為 2,368,000 元，所有開支將由房委會撥付。

諮詢立法會房屋事務委員會

14. 我們已於 2001 年 5 月 7 日諮詢立法會房屋事務委員會的意見。議員普遍支持建議，但有一位議員對開設額外一個臨時首長級職位的建議有所保留，並要求提供更多有關公營房屋工程規管措施及屋宇署採取的規管措施的資料。房署應要求於 2001 年 5 月 17 日提交資料文件予房屋事務委員會參閱。

公務員事務局的意見

15. 政府已審慎考慮其他方法，以提供所需的首長級支援，應付工作需求，並已顧及提高效率和效益的需要。政府認為本文件所載的建議是最合適的方法。公務員事務局在考慮上文所提出的理據後，支持開設建議的助理署長編外職位三年，並認為有關職位的職系和職級均屬恰當。在 2001 年 5 月 1 日，房署的設定首長級職位總數為 61。

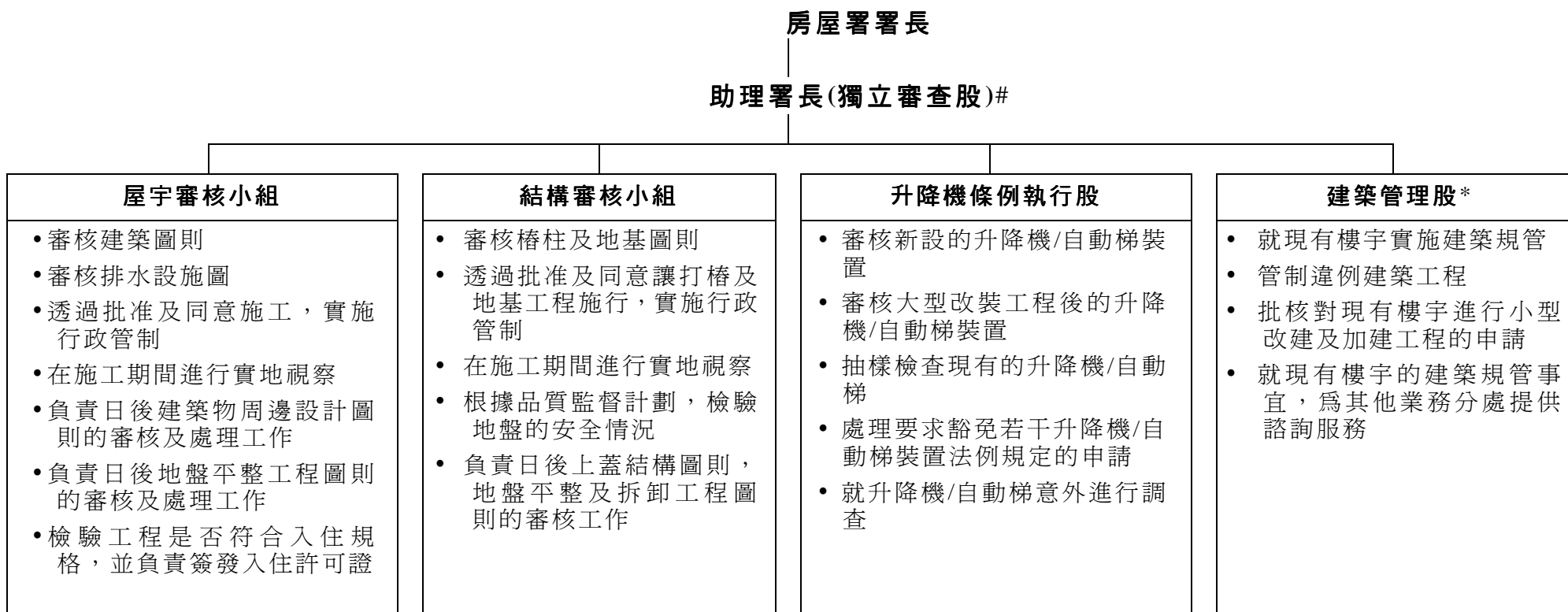
首長級薪俸及服務條件常務委員會的意見

16. 由於建議開設的職位屬編外性質，如獲准開設，房屋署會按照議定程序，向首長級薪俸及服務條件常務委員會報告。

房屋署

2001 年 5 月

署長辦公室屬下獨立審查股現行及建議的組織圖
(2001年5月1日的情況)



建議開設的房屋署助理署長職位為編外職位，為期三年。

* 將於2002-03年度歸入獨立審查股的編制。

獨立審查股擴充計劃

我們建議擴展負責新工程的屋宇審核小組及結構審核小組的職務，以包括所有工程項目整個工程周期內的各項工作。

屋宇審核小組的擴充計劃：

首年(2001-02 年度)

- 重點審查建築圖則及排水設施圖。
- 處理和發出建築工程施工同意書。
- 處理建築物條例變通申請。
- 對工程籌劃小組的查詢提供意見。
- 就建議圖則申請巡查地盤。

第二年(2002-03 年度)除首年工作外

- 審查部分建築物的週邊設計圖則，例如幕牆、窗戶、懸臂式結構(如簷篷及有蓋行人道等)。
- 施工期間派員巡查地盤。

第三年(2003-04 年度)除第二年工作外

- 審查建築物週邊其餘部分設計圖則及外部工程，如行人天橋等。
- 審查地盤平整和清拆工程圖則，以及與結構審核小組聯絡。
- 施工期間派員巡查地盤。
- 檢驗工程是否符合簽發入住許可證的規定。

第四年(2004-05 年度)除第三年工作外

- 推行中央圖則處理系統。

結構審核小組的擴充計劃：

首年(2001-02 年度)

- 重點審查及批核地基圖則。
- 處理和發出地基工程同意書。
- 地基工程完工證明書。
- 地盤實地抽樣審查及見證測試。
- 處理建築物條例變通申請。
- 對工程籌劃小組的查詢提供意見。

第二年(2002-03 年度)除首年工作外

- 重點審查及批核上蓋建築圖則。
- 審查和發出上蓋建築施工同意書。
- 審查部分建築物週邊的設計圖則，例如幕牆、懸臂式結構等。
- 審查挖掘工程和側向承托工程圖則。
- 施工期間派員巡查地盤。

第三年(2003-04 年度)除第二年工作外

- 審查建築物週邊的其餘部分設計圖則及外部工程(如行人天橋)的圖則。
- 審查地盤平整及清拆工程圖則。
- 施工期間派員巡查地盤。
- 成立地盤監測小組，以進行有關地盤安全和地盤審核的工作。

第四年(2004-05 年度)除第三年工作外

- 推行中央圖則處理系統。

現有樓宇

物業管理處轄下的建築管理股

建築管理股每年都會擴充，以應付租者置其屋計劃(租置計劃)和居者有其屋計劃(居屋計劃)下增加的樓宇數目所帶來的工作，以及相關的改建及加建工程和管制及執行工作。此外，為處理現有房屋委員會(房委會)公共租住屋邨和居屋苑的所有改建及加建工程，建築管理股亦會加以擴充。

管制及執行工作

鑑於推行租置計劃後有更多房委會物業轉由私人擁有，房委會物業的正式管制及執行工作可能會增加，這最終亦會對人手需求造成影響。目前，居屋計劃和租置計劃的管制及執行工作由建築管理股負責，而物業管理處亦會進行定期維修保養檢查，成效令人滿意。

我們認為，獨立審查股應優先為新建樓宇和改建工程制訂妥善的第三者審查機制。至於對已落成樓宇的管制及執行工作，由於目前的成效理想，我們會繼續留意有關情況，並每年進行檢討，以待提出制訂正式的管制及執行架構的建議。

助理署長(獨立審查股)

職責說明

職級：房屋署助理署長(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：房屋署署長

職務和職責：

1. 主管獨立審查股，檢核房屋署(房署)各業務分處所提交的設計圖則是否符合《建築物條例》及《升降機及自動梯(安全)條例》的法例規定。
2. 就房屋委員會(房委會)工程計劃符合有關規定的事宜，諮詢屋宇署，以便研究、制定和發展與《建築物條例》的規定一致的政策。
3. 制訂上訴機制，處理工程計劃可能出現的爭議，並就此諮詢屋宇署。
4. 就提交及批核所有的建造設計圖則、申請施工同意書、最後驗收及發出入住許可證、檢查升降機和自動梯及批核和發出操作許可證等事宜上，檢討並制定獨立的審查制度和守則。
5. 就獨立審查股在不同發展階段的適當組織架構、人力需求及行事方式上，與屋宇署聯繫，方便日後可能把有關職責轉交屋宇署。
6. 就房委會工程計劃符合《建築物條例》的事宜，與政府、房署各業務分處、發展過程所涉的外界非政府組織，以及房署/房委會聘用的顧問和承建商保持聯繫。
7. 向房委會屬下各小組委員會報告及解釋獨立審查股的工作進度及政策。