

立法會房屋事務委員會參考文件

私營機構更多參與房屋委員會屋邨管理及維修保養服務

推行進度報告

目的

本文件旨在報告根據私營機構更多參與房屋委員會(房委會)工作計劃外判屋邨管理及維修保養服務的最新進度，並告知議員有關員工對自願離職計劃的反應。

背景

2. 行政當局應立法會房屋事務委員會的要求，同意每半年提交一次私營機構參與房委會工作計劃的推行進度報告。首份報告涵蓋的期間至 2000 年 10 月止(見 CB(1)325/00-01 號文件)，現已到期提交第二份報告。下文按這項計劃下的 3 項推行計劃，即逐步移交服務計劃、員工自組公司計劃和自願離職計劃，分述有關進度。

逐步移交服務計劃

3. 按照房委會在 2000 年 1 月所通過的屋邨管理及維修保養服務初期外判計劃，在 2000 至 2002 年期間，除了即將落成的新租住公屋(公屋)單位外，還會有不少於 75 000 個現有公屋單位分批移交給私營物業服務公司管理。

4. 至今，共有 28 間物業服務公司列入房委會的認可名冊。我們已批出 3 批(每批 4 份)物業服務合約，共涉及約 48 000 個現有公屋單位和 61 000 個新公屋單位。第 4 批(共 4 份)物業服務合約會在 2001 年 5 月初招標，並約會在 2001 年 8 月批出。屆時，為期兩年的逐步移交服務初期計劃便會達成，而外判的現有和新公屋單位累

積總數，會分別約為 79 000 個和 66 340 個。合約的詳情如下：

	移交單位數目			合約批出日期	合約生效日期
	現有單位	新單位	總數		
第 1 批	12 768	21 755	34 523	2000 年 7 月	2000 年 10 月
第 2 批	16 252	26 475	42 727	2000 年 9 月	2000 年 12 月
第 3 批	19 003	12 944	31 947	2001 年 2 月	2001 年 5 月
小計	48 023	61 174	109 197		
第 4 批	31 054	5 170	36 224	2001 年 8 月 (暫定)	2001 年 12 月 (暫定)
總計	79 077	66 344	145 421		

5. 物業服務公司對首 3 批合約的反應相當熱烈，我們共收到逾 130 份標書。我們採用雙軌投標制度評審逐步移交服務合約的標書，而技術項目和費用建議的評分比重相同。雖然投標價格是考慮因素之一，但標書須先通過技術評審，其費用建議書才會予以開封。技術評審包括評審公司架構、過往表現及服務承諾。物業服務公司的工作能力和穩健性是首要的考慮因素，標價最低的不一定中標。事實上，首 3 批共 12 份批出的合約中，只有 3 份是批給標價最低的投標者。

6. 外判的一項必要條件是，投得房委會合約的物業服務公司，須吸納指定數目的房屋署人員。就這 4 批合約而言，物業服務公司最少須吸納房屋署員工共 550 人。事實上，個別物業服務公司建議吸納的房屋署員工數目，較最低要求還要高。僅以首 3 批合約計算，物業服務公司已建議聘請約 800 名房屋署員工。

7. 此外，房屋署亦成立物業服務管理股，專責監察物業服務公司的服務水平。除了定期及突擊巡查外，該股亦會定期諮詢屋邨管理諮詢委員會，並蒐集租戶對物業服務公司表現的意見。在移交初期，部份物業服務公司須作出輕微調整，以適應工作情況，雖然如此，計劃推行以來，物業服務公司均能順利運作，整體表現令人滿意。

員工自組公司方案

8. 我們於 2000 年 7 月決定透過員工自組公司方案，初步移交約 30 000 個單位的服務與員工自組公司。其後，我們選定 6 份員工自組公司合約建議書(包括 5 份物業服務合約及一份潔淨服務合約)，以進行非公開投標。超逾 30 間員工自組公司表示有意競投這些合約。我們經審核這些公司的管理、技術和財政資源狀況後，設立合資格員工自組公司名冊，並把合共 20 間公司列入名冊。

9. 我們根據員工自組公司方案，在 2000 年 12 月就 5 份物業服務合約(約 34 000 個現有公屋單位)和一份潔淨服務合約進行非公開投標。我們在 2001 年 1 月接到共 34 份由合資格員工自組公司遞交的標書。這些合約已於 2001 年 3 月 20 日批出，合約期由 2001 年 7 月開始。6 份員工自組公司合約的批出詳情載於**附件 I**。

10. 上文第 5 段所述用於物業服務公司的雙軌投標制度，也用以評審員工自組公司的標書。根據員工自組公司方案批出的 5 份物業服務合約，價格水平大致上可與逐步移交服務合約比擬。至於根據員工自組公司方案批出的潔淨服務合約，合約價格亦與現時外判的房委會潔淨服務合約的標價趨勢相符。

11. 跟物業服務公司一樣，員工自組公司的服務水平亦同樣受上文第 7 段所述的物業服務管理股嚴密監察。

12. 根據員工自組公司有關吸納人手的基本規則，這 6 份員工自組公司合約共須聘用約 250 名現職房署員工。跟物業服務公司的情況一樣，個別員工自組公司建議吸納的房屋署員工數目，較最低要求高。就這 6 份員工自組公司合約而言，獲批合約的員工自組公司會聘用約 340 名房署員工。

自願離職計劃

13. 房屋署繼續接到員工按自願離職計劃提出的離職申請。該計劃在 2000 年 3 月 1 日推行，截至 2001 年 3 月底，我們共接獲超逾 3 200 份申請書。在接獲的申請中，管理及專業職系人員與前線及技術職系人員的比例維持在 30:70。該計劃吸引到不同年齡組別的員工，申請人當中，年齡在 50 歲或以上者佔 36%，年齡介乎 40 至 49 歲的佔 47%，而年齡在 40 歲以下者則佔 17%。

14. 在接獲的 3 200 份申請書中，約 1 800 份有註明屬意的離職日期，其餘則表明，必須在私營機構覓得工作，才會離開公務員行列。截至 2001 年 3 月底，約 1 000 名員工已根據計劃離職，另有 500 名員工將於本年年底前離職。至於其他自願離職申請，我們會根據員工表明的屬意離職日期，分批處理。

15. 由於離職計劃屬自願性質，加上屋邨管理及維修保養服務所涉職系相當多，離職員工人數及離職日期與服務移交步伐未能配合，實在無可避免。不過，房屋署會繼續密切監察情況，並積極為選擇留任的員工尋找重行調配機會，這有助解決可能出現的錯配問題。

選擇留任公務員的員工所關注的問題

16. 房屋署已多次向員工申明立場，表示會尊重選擇留任的員工的意願，並會通過推行私營機構更多參與房委會工作的各項措施，極力避免強逼遣散。房屋署會繼續加強與員工這方面的溝通。此外，由於選擇留任的員工可能要應付房屋署或其他政府部門新的職務，署方已鼓勵他們裝備自己，迎接新挑戰。房屋署會繼續為員工尋求重行調配機會，並在有需要時為他們舉辦精修培訓課程。

檢討私營機構更多參與房委會工作計劃

17. 房委會在 2000 年 1 月通過移交屋邨管理及維修保養服務的推行細節時，曾承諾會在推行工作展開首兩年內，檢討初期的私營機構更多參與房委會工作計劃，然後才決定日後移交服務的步伐。有關檢討會在 2001 年年中進行，屆時會徵詢各方人士的意見，包括物業服務公司、租戶和員工。此外，服務移交計劃的整體成本效益，以及物業服務公司和員工自組公司的表現，亦會加以評估。

提交參考

18. 本文件提交各議員參考。下一份私營機構更多參與房委會工作計劃進度報告將於半年後提交。

房屋署

2001 年 5 月

根據非公開投標安排而獲批合約的員工自組公司

屋邨	員工自組公司名稱
物業服務合約	
大元邨	創毅物業服務顧問有限公司
象山邨	易聯發展有限公司
長亨邨及長青邨	宜居物業管理有限公司
祥華邨、嘉福邨及華心邨	高耀物業管理有限公司
竹園南邨及彩雲二邨	嘉怡物業管理有限公司
潔淨服務合約	
長康邨	駿日(香港)有限公司