

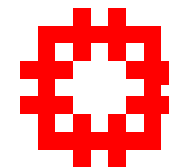
立法會房屋事務委員會參考文件  
私營機構更多參與房屋委員會屋邨管理及維修保養服務

推行進度匯報

房屋署代表將於 2001 年 7 月 18 日舉行的立法會房屋事務委員會會議中匯報私營機構更多參與房屋委員會屋邨管理及維修保養服務計劃的最新進度及檢討結果。現夾附一份有關的投影片，以供議員參考。

房屋署

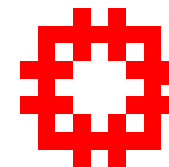
2001 年 7 月



房屋委員會  
私營機構更多參與  
屋邨管理及維修保養服務  
推行進度匯報

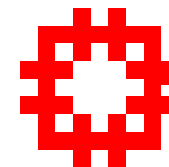
18.7.2001

Leg



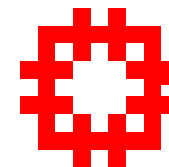
## 會報目的及內容

- 2000年1月向立法會房屋事務委員會及公務員資助機構員工事務委員會介紹具體計劃及員工安排
- 在2000年11月及2001年5月向房屋事務委員會提交書面進度報告
- 房委會專責小組剛完成檢討在七月底提交房委會討論

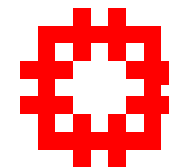


## 簡介

- 房委會現擁有約650,000 出租公屋單位
- 早於1996年已將新落成單位的管理服務外判給私營物業管理公司
- 1998年推出租者置其屋計劃帶來人手過剩的壓力

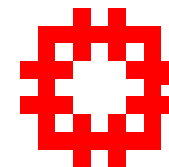


- 2000年1月房委會通過逐步移交計劃
- 3個重要決定
  1. 逐步移交服務
    - 計劃首階段(即首兩年2000 - 2001)  
分批移交不少於75,000現有單位+新落成單位
    - 包括管理及維修保養工作
    - 中標公司聘請最少20%房署員工



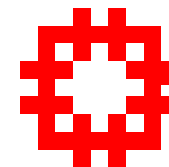
## 2. 自願離職計劃

- 同事自願選擇
- 3年選擇期(1.3.2000 - 28.2.2003)
- 補償方案



### 3. 員工自組公司方案

- 給同事更多選擇
- 房署員工持有至少51%股權
- 須聘用更多房署職員(督導: 50%;  
支援:30%)
- 可參加限制性/公開投標

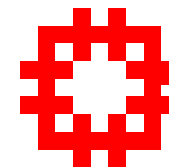


# 第一階段的發展

## 逐步移交計劃

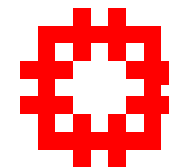
- 28間物業服務公司(PSC)納入房委會名冊
- 3批共12張合約批予7間PSC公司
- 第4批合約將於八月批出
- 共推出79 000個現有及66 000個新落成單位





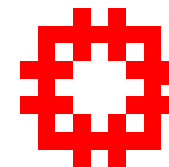
## 逐步移交計劃

- 吸納房署員工較規定多80%，整體人數近1 000名
- 創造更多私人市場的就業機會
- 投標價比前平均節省20%
- PSC公司工作整體表現滿意



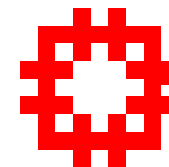
## 員工自組公司計劃

- 員工反應熱烈
- 共21間MBO公司納入名冊
- 批出6份MBO合約（5份物業服務+1份潔淨工作合約）



## 員工自組公司計劃

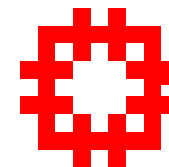
- MBO合約在本年3月批出並於7月生效
- 共34 000現有單位
- 吸納員工較規定多30%，整體人數近320名
- 創造更多私人市場的就業機會
- 標價俱競爭力及與市場相約



## 第一階段服務移交

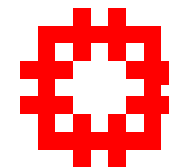
公屋單位	總數
物業服務公司	79 000
員工自組公司	34 000
總數	113 000

- 約佔房委會物業總數的17%



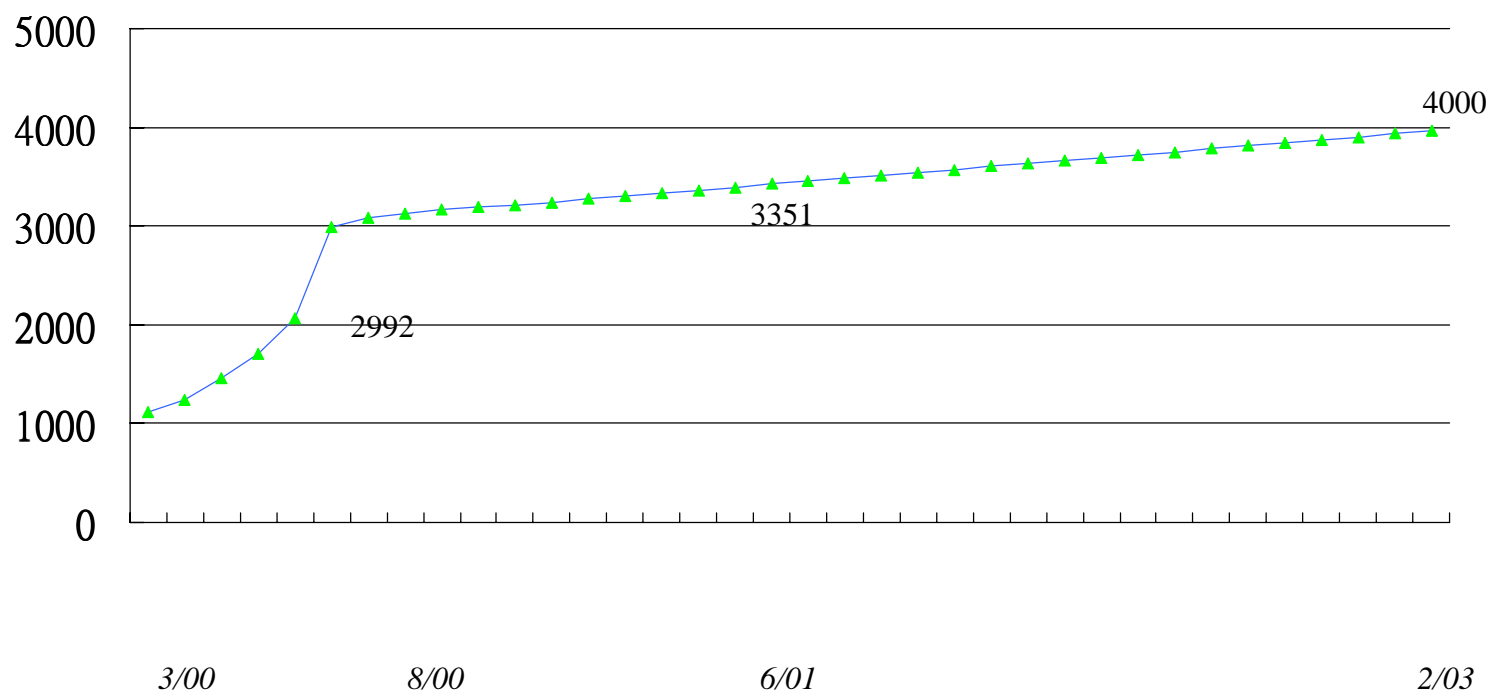
## 自願離職計劃

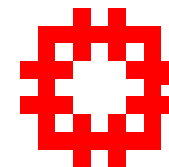
- 申請人數超過3 300(截至2001年6月)
  - 2 100確定離職日期  
(1 300人已離職及500人確定在本年底  
前離職)
  - 1 200未定離職日期



# 預計自願離職人數

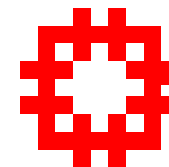
## 預計離職人數





## 逐步移交計劃檢討

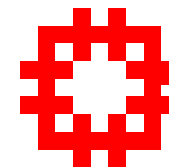
- 房委會決定在計劃執行的首兩年作出檢討
- 檢討雖參考居民, 業界及員工的反應
- PSI專責小組在今年五月展開工作



## 各界反應

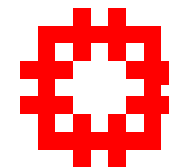
- 意見調查普遍表示支持
  - 顧客(公屋租戶)整體滿意程度達90%
  - 業界支持外判方針及願意吸納員工
  - 受訪員工大致歡迎有更多選擇及提供出路





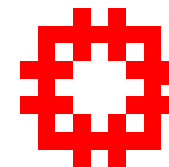
## 各界反應

- 房署工會大聯盟繼續反對移交現有屋邨的物業服務
- 大聯盟憂慮加速外判對員工的工作機會構成威脅



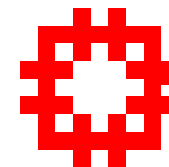
## 專責小組就未來移交步伐主要建議

- 以自願離職人數為主導
- 移交計劃與自願離職日期配合
  - 自願離職方案選擇期
    - 2000年3月至2003年2月
  - 移交服務計劃執行時間
    - 2001/02年至2003/04年間



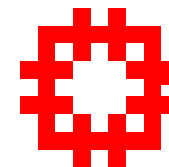
## 擬建議的服務移交計劃

- 執行期至2003/04年
- 根據自願離職人數, 足夠移交額外180 000現有單位, 每年平均移交約60 000現有 + 新落成單位
- 其中三份一由員工自組公司內部投標



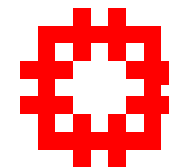
## 房署管理及維修職位

- 2003/04後，可取消3 300個部門職位及700個一般職系或合約職位
- 房署繼續服務單位數目（2004年）
  - 租務管理 – 680 000
  - 監管外批服務 – 480 000
  - 物業管理及維修 – 200 000



# 房署人力資源安排

- 發出一人一信，不會採取強迫遣散措施
- 提供適當的培訓，協助同事適應轉變
- 加強與員工溝通



## 下一步工作

- 向房委會會報檢討結果及要求批准