

立法會房屋事務委員會

分拆出售房屋委員會轄下零售和停車場設施的工作進度報告

目的

本文件旨在向議員簡述(a)房屋委員會(下稱「房委會」)分拆出售轄下零售和停車場設施的工作進度;以及(b)為受到產業分拆出售計劃影響的公務員推出的自願離職計劃。

背景

2. 房委會在 2003 年 7 月原則上同意分拆出售轄下零售和停車場設施的計劃,並成立產業分拆出售督導小組(下稱「督導小組」),專責監察和督導有關工作。

3. 房委會經過正式招標程序後,在 2003 年 10 月委任了高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海 豐銀行有限公司及瑞銀投資銀行作為聯席全球協調人(下稱「協調人」),摩根大通證券(亞太)有限公司作為財務顧問,羅兵咸永道會計師事務所作為核數師暨申報會計師,以便推行產業分拆出售計劃。

4. 我們於 2003 年 11 月 3 日和 12 月 1 日舉行的房屋事務委員會會議上,向議員簡述產業出售計劃。當局承諾不時向事務委員會報告計劃的進展情況。

推行產業出售計劃的最新進度

5. 在各個顧問協助之下,房委會的預備工作分成 6 個範疇,一直持續進行。下文逐一扼述這 6 個範疇的工作進展情況。

策略範疇

(a) 房產基金模式

6. 房委會原則上同意採用房地產投資信託基金（下稱「房產基金」）的模式，而非以一家具房產基金特色¹的公司，來進行分拆出售工作。與後者比較，房產基金的模式較為直接，也可以加入更為嚴謹的公司管治機制²。

7. 房委會並且同意，原則上，如屆時的市場情況許可，所有適宜分拆出售的零售和停車場設施應一次過出售，而非分階段出售。此外，出售工作完成後，房委會不應在房產基金或為了管理房產基金而成立的公司（參閱下文第8段）保留任何股本權益。

(b) 房產基金的管理

8. 房委會已同意成立一家新公司（下稱「管理公司」）管理房產基金。出售工作完成後，該公司會由基金單位持有人實益擁有，並由基金受託人以信託形式持有。房委會已委託顧問公司就管理公司的架構、業務策略、運作模式和人力需求提供意見。房委會現正根據顧問公司的意見，着手為管理公司成立董事會。

9. 房委會在獵頭公司的協助下，曾在本港和海外廣泛物色合適人選，現已委任蘇慶和先生出任管理公司的行政總裁，以及委任李鴻鈞先生為財務總監。其他的高層管理人員，正在招聘之中。

運作範疇

10. 房委會現正與管理顧問、協調人、財務顧問以及管理公司合力為管理公司接管有關設施的管理工作，制訂一套過渡計劃。人力資源顧問已就管理公司的組織架構和員工薪酬方案，展開工作。至於資訊科技方面，房委會已按照資訊科技顧問的

¹ 有關特色包括公司業務有明確核心（傳統物業公司則可能同時擁有房地產和其他業務）、資本與負債比率較低，以及大部分公司所得利潤須派發給股東。

² 房產基金由一名獨立的專業受託人監察，並受到證券及期貨事務監察委員會（下稱「證監會」）根據《房地產投資信託基金守則》的規管。

意見，著手制訂和推行一項資訊科技解決方案，以應付管理公司將來接管有關設施的管理工作後的運作需要。

物業範疇

(a) 將會出售的零售和停車場設施範圍

11. 部分零售和停車場設施，由於位置欠佳、規模細小、樓齡太高或狀況漸趨殘損等因素，可能不適宜分拆出售。房委會現正逐個屋邨審視有關設施的狀況，稍後經諮詢管理公司之後，會就分拆出售設施的範圍作最後決定。

(b) 盡職調查和物業估價

12. 為協助籌備出售產業所需的盡職調查和物業估價工作，房委會委託了物業顧問就 6 項零售和停車場設施進行試驗研究，研究結果確定該等設施狀況良好，無需大事進行修葺或改善工程，從商業角度來看，有關設施適合考慮作出售之用。顧問亦已就進行盡職調查和物業估價工作的大綱提出建議。經考慮這些研究結果後，房委會正在委聘獨立物業顧問，就選定出售的設施進行較大規模的研究。

(c) 合法業權轉讓

13. 在相關政府部門的支援下，房委會已開始為將會出售的設施擬備或按需要修訂契約和公契。

公共關係範疇

(a) 與商戶溝通

14. 房委會非常重視與各有關權益人的溝通。督導小組成員在 2003 年 12 月 9 日與商戶代表會面（分兩場舉行，分別有大約 30 名和 60 名代表參加），聽取他們對彼此共同關注事項的意見。房委會現正與有關顧問仔細研究商戶團體提出的關注事宜。

(b) 與員工溝通

15. 房屋署署長在 2003 年 12 月會見房屋署工會大聯盟和其他多個工會的代表，以及商業樓宇分處員工，就產業出售計劃交換意見，出席的代表總數超過 200 人。此外，共有 90 名商業樓宇分處員工參與 2004 年 1 月分 3 場舉行的專題討論會。我們向員工保證不會因產業出售計劃強迫遣散公務員。

16. 我們正就自願離職計劃的建議方案，向任職房屋署的公務員徵詢意見。詳情請見下文第 19 至 22 段。

法律範疇

17. 房委會已得到法律顧問的確認，按照《房屋條例》，房委會有合法權力出售產業。房委會正研究關乎設立房產基金的多項事宜，以確定有關程序合乎規管要求。

財務範疇

18. 房委會會按顧問意見，建議房產基金在帳目工作方面，採用香港公認會計原則。羅兵咸永道會計師事務所已按此就零售和停車場設施展開核數工作。

為受產業出售計劃影響的房屋署公務員推出自願離職計劃

19. 產業出售計劃將會影響約 650 名現時負責管理和維修房委會轄下零售和停車場設施的公務員。

20. 我們已向這些員工保證，在推行出售計劃後，會盡一切可行方法妥善地調派他們擔任其他職務。我們也建議為那些有意離開公務員行列的員工，推出自願離職計劃。這項計劃的補償方案及申請條件（載於**附件 A**），會與政府去年為某些公務員職系推出的第二輪自願退休計劃相若。

21. 自願離職計劃設有名額。有關名額對應 646 個因推行產業出售計劃而將會過剩的部門職系職位（詳情載於**附件 B**）。約有 6 000 名在房屋署任職，而職級與這 646 個職位相同的公務員，符合資格申請參加計劃。

22. 我們正就自願離職計劃的詳情正式徵詢有關員工的意見。我們打算考慮過員工的回應後，在 2004 年 6 月就有關計劃定案。

未來路向

23. 分拆出售產業暫擬於 2004/05 財政年度結束之前進行，但仍須視乎屆時市場情況而定。

房屋及規劃地政局
2004 年 5 月

現正徵詢員工意見的自願離職計劃方案簡介

建議的補償方案

- (a) 有關人員不論是否已屆正常退休年齡，只要符合相關退休金法例所規定最起碼的合資格服務年資，便可即時開始領取退休金福利；
- (b) 有關人員可獲發放一筆過的特惠金，金額根據每服務滿兩年¹可獲得一個月薪金的基礎計算；以及
- (c) 上文(b)項所述的一筆過特惠金設有上限，就是特惠金加上該員根據這項計劃退休時合資格領取的折算退休金福利，不得超過該員年屆正常退休年齡時合資格領取的折算退休金福利。

建議的申請條件及其他規則

- (a) 計劃只涵蓋附件 B所載的 646 個部門職系職位，而這些職位都是經確定為因分拆計劃而過剩的；
- (b) 任職房署而職級又與附件 B所載的 646 個職位屬同等職級的公務員，均合資格申請。獲管理公司選聘的人員會優先獲得批准，其他申請人則按其在有關職級的年資批核；
- (c) 獲得批准的申請人離職後，相應職位須予刪除；
- (d) 實際服務期離正常退休年齡五年或不足五年的公務員，不合資格申請；以及
- (e) 已遭當局展開或正被當局考慮展開紀律程序或其他處分而最終可能被撤職的公務員，不合資格申請。

¹ 這項一筆過的特惠金只計算每滿兩年的服務，餘下不足兩年的服務年資，不會按比例發放特惠金。

分拆出售零售和停車場設施後出現的過剩公務員

職 級	人 數
<u>首長級人員</u>	
房屋署助理署長	1
總產業測量師	1
總房屋事務經理	2
總屋宇保養測量師／總建築師	1
<u>部門人員</u>	
高級房屋事務經理	8
房屋事務經理	33
助理房屋事務經理	85
房屋事務主任	192
高級屋宇事務助理	2
屋宇事務助理	6
高級產業測量師	4
產業測量師	14
高級屋宇保養測量師／高級建築師	2
屋宇保養測量師／建築師	4
高級工程監督	7
工程監督	18
助理工程監督	41
一級監工(建築)	32
二級監工(建築)	8
高級技術主任(建築設計)	4
技術主任(建築設計)	14
高級屋宇裝備工程師	2
屋宇裝備工程師	7
高級屋宇裝備督察	4
屋宇裝備督察	16
助理屋宇裝備督察	56
一級監工(屋宇裝備)	22
二級監工(屋宇裝備)	22
高級技術主任(屋宇裝備)	7
技術主任(屋宇裝備)	13
高級結構工程師	1
結構工程師	3
高級技術主任(結構)	1
技術主任(結構)	3
高級工料測量師	1
工料測量師	1
高級測量主任(工料)	1
測量主任(工料)	1
二級影印員	1
技工	2
二級工人	3
合 計	646