

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2010 年 5 月 26 日

總目 62－房屋署

分目 003 可收回的薪金及津貼(一般)

請各委員向財務委員會建議－

(a) 由 2010 年 7 月 2 日起，在房屋署開設下述常額職位－

1 個房屋署助理署長職位
(首長級薪級第 2 點)(116,100 元至 126,985 元)

1 個總產業測量師職位
(首長級薪級第 1 點)(97,840 元至 106,925 元)；
以及

(b) 修訂和重新分配房屋署部分首長級職位的職務和職責。

問題

為應付新增的工作量，房屋署¹需要加強轄下屋邨管理處的首長級人手支援，並相應修訂屋邨管理處部分現有首長級職位的職務和職責。

¹ 房屋署為房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門。房屋署員工(全屬公務員)以借調的形式調配到房委會，而房委會亦會以房委會合約條款自行聘用員工。

建議

2. 我們建議 –

- (a) 由 2010 年 7 月 2 日起，在房屋署屋邨管理處開設 2 個首長級常額職位 –
 - (i) 1 個房屋署助理署長職位(首長級薪級第 2 點)，掌管 1 個新管理區域和 3 個中央支援服務組；
 - (ii) 1 個總產業測量師職位(首長級薪級第 1 點)，掌管擬設的商業樓宇支援服務組；以及
- (b) 修訂和重新分配屋邨管理處部分現有首長級職位的職務和職責。

理由

開設房屋署助理署長職位

屋邨管理處首長級人員架構

3. 屋邨管理處負責管理多種物業組合，包括 164 個屋邨的 711 800 個公屋單位²、377 000 個資助出售單位³、2 543 000 平方米非住宅物業和 26 600 個停車位。屋邨管理處由 1 名房屋署高級助理署長(首長級薪級第 3 點)掌管，職銜為副署長(屋邨管理)，轄下有 2 名房屋署助理署長，

² 數字包括中轉房屋單位、租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)屋邨空置單位和 2010 年年中新落成屋邨(即美東邨、彩福邨、彩德邨和柴灣邨)約 6 400 個單位。

³ 數字包括居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)、私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)、可租可買計劃、重建置業計劃和租置計劃下出售的單位。

職銜為助理署長(屋邨管理),及 10 名物業管理總經理(首長級薪級第 1 點的跨專業職位),負責監督 5 個支援服務組⁴的中央統籌工作和督導 5 個管理區域(平均每個管理區域約有 142 300 個公屋單位)的妥善管理。

4. 目前,屋邨管理處的職務分配如下—

- (a) 副署長(屋邨管理)是屋邨管理處的主管,負責督導 2 名助理署長(屋邨管理)及 3 個支援服務組,即支援服務第二組、支援服務第三組和支援服務第五組;
- (b) 助理署長(屋邨管理)(一)監督支援服務第四組及 2 個管理區域的運作,即東九龍管理區域和西九龍及港島管理區域,合共約有 323 900 個公屋單位⁵;以及
- (c) 助理署長(屋邨管理)(二)監督支援服務第一組及 3 個管理區域(即葵青、荃灣及離島管理區域;大埔、北區、沙田及西貢管理區域;以及屯門及元朗管理區域)的運作,合共約有 387 900 個公屋單位。

附件1 屋邨管理處現行組織圖載於附件 1。

⁴ 5 個支援服務組的主要職責和中央職能如下—

支援服務第一組: 外判屋邨的合約管理和工程事宜;

支援服務第二組: 釐定政策和租務事宜;

支援服務第三組: 房屋署管理的屋邨的合約管理、公營房屋資源的合理運用和屋邨管理及維修保養系統的運作;

支援服務第四組: 在出租和管理非拆售商業樓宇和非住宅物業方面擔當協調角色;非住宅物業估值,以及公共屋邨、居屋計劃屋苑和私人參建計劃屋苑的土地行政事宜;以及

支援服務第五組: 活化舊屋邨和樓宇結構事宜。

⁵ 數字包括 2010 年年中新落成屋邨(即美東邨、彩福邨、彩德邨和柴灣邨)合共 6 400 個單位。首 3 個屋邨 4 800 個公屋單位隸屬東九龍管理區域。

物業組合不斷增加

5. 在 2005 年 11 月分拆出售商業及停車場設施前，房委會約有 3 551 600 平方米非住宅物業和 96 500 個停車位。大部分非住宅物業，即零售單位、工廠單位、教育設施、政府租用的單位和福利用途單位，都是由前編配及商業處轄下商業樓宇分處管理。商業樓宇分處的首長級人員編制有 1 名房屋署助理署長、3 名總房屋事務經理、1 名總屋宇保養測量師和 1 名總產業測量師⁶，以及 800 多個非首長級人員編制職位。當時，屋邨管理處負責管理小型物業的出租，如儲物室、發射站，以及居民協會、互助委員會、立法會議員／區議員辦事處。自 2005 年 11 月拆售商業和停車場設施後，編配及商業處遭解散，除 1 名總產業測量師外，商業樓宇分處的首長級職位全部刪除。屋邨管理處接管商業樓宇分處所有非拆售的剩餘物業，以及重行調配該總產業測量師職位和 200 多個非首長級員工職位。

6. 為應付新的房屋需求，我們持續推行建屋計劃，每年興建約 15 000 個新公屋單位。過去 6 年，公屋單位從 645 000 個增至 711 800 個，淨增加 66 800 個公屋單位。各管理區域所管轄的物業較以前為多，令工作量相應增加，特別是東九龍管理區域，轄下的公屋單位已增至 187 900 個(觀塘分區 93 800 個、黃大仙分區 94 100 個)。當東九龍管理區域的 3 個新屋邨合共 4 800 個單位在 2010 年年中落成後，東九龍管理區域的公屋單位數目將進一步增至 192 700 個。屋邨管理處首長級人員除了工作量不斷增加之外，還負責其他職責，包括－

- (a) 制定策略，以切合現今社會對公屋單位管理的期望；
- (b) 重整工序，以應付物業組合的增長；以及
- (c) 尋求員工協會和員工的支持，為市民提供更佳服務和處理額外的工作量。

新措施和日趨複雜的職務

7. 過去數年，我們推行了多項新措施，以提升公營房屋的質素和長遠的可持續供應。各個工作層面都需要首長級人員全力及持續參與，提供所需的策導和督導工作。

⁶ 前編配及商業處轄下的 6 名首長級人員中，其中 1 個總房屋事務經理職位及 1 個總屋宇保養測量師職位是從屋邨管理處重行調配。

成立善用公屋資源分組

8. 為確保合理運用公營房屋資源，我們在 2004 年成立善用公屋資源分組，由 120 名員工組成，處理濫用公屋問題(例如將單位空置、分租或轉租、未經許可佔用單位，和濫用單位作不當用途等)，以及遏止非法轉讓資助出售單位(例如出租尚未補地價的居屋計劃單位)。自 2007 年以來，善用公屋資源分組除執行上述核心職務外，在協助前線人員防止承辦商剝削清潔工人和保安員方面，一直擔當關鍵的角色。該組人員亦要承擔新設強制性租戶入息抽樣統計調查帶來的額外職責，向抽樣選出的公屋住戶蒐集入息資料，以便展開公屋租金檢討。這些工作都需要首長級人員密切督導和策導。

優化公營房屋管理政策

9. 此外，房委會近年實施一系列新增及優化公營房屋管理政策，包括－

- (a) 三管齊下的家庭和諧共融政策，以便年青一代住戶照顧居於公屋的年長父母；
- (b) 處理最嚴重寬敞戶個案的對策，善用公屋單位；
- (c) 把新增的不當行為納入屋邨管理扣分制，進一步改善公共屋邨的衛生情況；
- (d) 夥拍屋邨管理諮詢委員會(下稱「邨管諮委會」)和非政府機構舉辦活動；以及
- (e) 把房屋諮詢及服務隊的服務從天水圍擴展至屯門、元朗和東涌。

目前，副署長(屋邨管理)在物業管理總經理(支援服務)(二)協助下，直接督導這些措施的推行。為免副署長(屋邨管理)的督導範圍過於繁重，我們需要更強及專責的首長級人員參與，提供策略上的策導，並進一步改善和監察這些新管理措施。

全面維修保養策略

10. 房委會採取積極進取的維修保養方法，透過全方位維修計劃、全面結構勘察計劃、屋邨改善計劃、更新升降機計劃和升降機裝設計劃，盡量延長舊屋邨的使用年期，並改善租戶的居住環境。

11. 2005 年，房委會通過全方位維修計劃，並採納三大方針，即主動和全面查找維修問題、緊急應變和迅速回應租戶的維修要求，以及加強宣傳和居民教育的工作。房委會根據全方位維修計劃，成立全方位維修計劃小組，由助理署長(屋邨管理)(二)主管，設有 89 個非首長級職位，專責籌劃和監察大規模的五年全面修葺計劃，為所有公屋單位進行維修保養。

12. 全面結構勘察計劃監察樓齡接近或超逾 40 年的舊屋邨的結構穩固程度，並為這些屋邨進行所需的結構改善工程。我們勘察了 12 個屋邨，發覺保留其中 2 個屋邨並不符合成本效益，因此建議清拆。保留餘下的 10 個屋邨符合成本效益，我們為此制定了屋邨改善計劃，針對個別屋邨居民的需要，進行改善工程。房委會又承諾推行更新升降機計劃和升降機裝設計劃，方便居民出入。除了每年為現有公屋大廈更換約 70 部升降機外，在未來數年，我們會為 12 個屋邨合共 35 幢沒有升降機的大廈安裝升降機。鑑於房委會轄下公屋的樓齡漸高，我們須仔細籌劃和監察各項維修保養計劃。

13. 上述改善和維修保養計劃是房委會在機構計劃下作出的承諾。為確保這些計劃順利推行，我們需要首長級人員更着力參與，統籌各個工作範疇／組別的策略，並就新措施和現行措施提供政策督導。

新管理模式

14. 為解決屋邨層面支援職系人手嚴重短缺，房屋署在獲得相關員工協會支持後，推出「屋邨管理服務新模式」，透過護衛服務合約聘用屋宇監督，取代在房屋署管理的 28 個屋邨工作的屋宇事務助理。由於這項計劃深受租戶和員工歡迎，我們計劃在未來 2 年，把這項新措施擴展至餘下 39 個由房屋署管理的屋邨和 3 座工廠大廈。

15. 此外，為應付不斷轉變的環境，我們已在 2010 年年初，在西九龍及港島管理區域的西九龍分區，以及大埔、北區、沙田及西貢管理區域的沙田及馬鞍山分區推行試驗計劃，把 19 個由房屋署管理的屋邨的租約事務管理處與物業管理小組合併。試驗計劃旨在向租戶提供一站式及有效服務。房屋署將在 2010 年年底或 2011 年年初全面檢討試驗計劃的成效，並就檢討結果考慮如何提升屋邨層面的運作。至於由物業服務公司管理的 97 個屋邨合共約 40 萬個公屋單位，房屋署正探討如何進一步改善外判服務的安排。為此，我們需要首長級人員更着力參與，確保新管理模式能順利推行，並確保外判服務的研究能妥善進行，以配合不斷轉變的情況，並取得運作成效。

現正籌劃的新措施

16. 除上述工作外，屋邨管理處將在未來一、兩年執行下列 3 項主要新職責／措施－

- (a) 加強管理 164 個公共屋邨約 70 000 棵樹；
- (b) 通過 ISO 14001 認證，加強維修保養和管理工作的環保措施；
以及
- (c) 採取新策略，推行適用於私營房屋和公共屋邨的強制驗樓計劃和強制驗窗計劃，以配合即將生效的新條例的實施。

這些新措施對公眾有很大裨益，但亦影響屋邨管理處所有組別和工作範疇。我們需要首長級人員強勢策導和更專注跟進有關工作。

租戶的期望日高

17. 除推行新措施和職務日趨繁複外，租戶對公屋供應和管理的期望日高，這不但增加屋邨管理處的工作量，亦令該處的工作性質更加複雜，特別是對首長級人員的要求，因此他們必須高瞻遠矚和觸覺敏銳，方能回應居民和社會的需要。基於房委會以客為本的基本信念，首長級人員須與租戶和關注團體加強溝通，更深入了解他們的需要，制定合適政策，並適時回應社會的訴求。舉例來說，屋邨管理處的前線人

員和首長級人員都積極鼓勵租戶和相關持份者參與制定新管理政策，例如家庭和諧共融政策和環保屋邨，以及實施全方位維修計劃、全面結構勘察計劃、屋邨改善計劃、升降機裝設計劃等新措施。屋邨管理處的高層首長級人員，除定期向房委會各小組委員會、相關區議會和立法會房屋事務委員會匯報外，亦會主動出席邨管諮委會會議和與居民團體會面，解釋新安排和回應他們的關注，以體現「共同決策」和「共同行動」的伙伴概念。

需要開設房屋署助理署長職位(職銜為助理署長(屋邨管理))(三))

18. 為應付上述種種挑戰，過去 6 年，我們把屋邨管理處非首長級人員的編制由 4 500 個增至 5 230 個，即淨增加 730 個職位。我們亦重整現有工作流程，進一步提高工作效率；重訂工作次序；重行調配現有人力資源；以及必要時把工作外判或聘用臨時員工處理有時限的工作。不過，增加支援人員的數目並沒有減輕對首長級人員制定高層次策略以推展新措施的需要。相反，我們更加需要首長級人員的領導和督導。

19. 屋邨管理處現有的首長級人員支援，不足以應付日益繁重和複雜的工作。屋邨管理處在 2004 年重組前，有 3 名助理署長(屋邨管理)負責管理 645 000 個公屋單位，即每人平均負責管理 215 000 個公屋單位和處理政策事宜。其後因部門重組，屋邨管理處在 2004 年刪除 1 個房屋署助理署長職位，與此同時，公屋單位數量亦逐漸增至 711 800 個，2 名現任助理署長(屋邨管理)除處理政策事宜外，每人平均管理約 355 900 個公屋單位。如上文第 5 和第 6 段所述，屋邨管理處在 2005 年年底接手管理非拆售物業後，在非住宅物業方面的工作量亦相應增加。副署長(屋邨管理)和 2 名現任助理署長(屋邨管理)須各自處理其職責範圍的督導和管理任務，工作量過重。為維持運作效率和確保顧客服務的質素，我們需要增設 1 個房屋署助理署長職位，分擔該 2 名助理署長(屋邨管理)的工作量，一方面兼顧部分因物業組合擴展帶來的區域管理工作，另一方面承擔部分新增的策略任務，並紓緩副署長(屋邨管理)直接督導 3 個支援服務組的主要支援服務和政策措施的工作重擔。新增房屋署助理署長職位的詳細職責說明載於附件 2。

曾考慮的其他方法

20. 我們已審慎研究可否藉內部重新分工、重行調配資源或重整工作流程，合理地調整屋邨管理處的繁重工作量。不過，由於物業數量不斷增加、租戶和社會期望日高、屋邨管理和租賃政策事宜日趨複雜，屋邨管理處，特別是首長級和高級專業人員層面的工作已相當繁重，因此，我們認為現行架構和現有首長級人手資源不足以應付與日俱增的需求。我們亦認為必須增設該房屋署助理署長職位，使分工更為合理，並提供極為需要的首長級人員策導。

21. 目前，除了屋邨管理處 2 個房屋署助理署長職位外，房屋署另有 5 個房屋署助理署長職位，當中每名房屋署助理署長都有特定職責：獨立審查組的 1 名房屋署助理署長負責建築規管工作；發展及建築處的 3 名房屋署助理署長負責建築項目和採購；策略處的 1 名房屋署助理署長負責推行房屋資助計劃和編配公屋單位。近年來，為了執行房委會新項目和現有樓宇持續檢查和監管的職能、推行特快公屋編配計劃、改善居住空間調遷計劃等各種編配計劃，以及進行日益複雜和時間緊迫的公營房屋建設計劃，上述各房屋署助理署長的工作日趨繁重，要他們兼顧額外工作並不可行。上述 5 個房屋署助理署長職位的主要職務載於附件 3。

附件3

22. 除上述 7 個房屋署助理署長職位外，房屋署還有 6 個屬於其他職系的助理署長職位(包括 3 個首長級丙級政務官職位、1 個高級首席行政主任職位、1 個庫務署助理署長職位和 1 個房屋署助理署長(法律顧問)職位)。高級首席行政主任負責房屋署的整體行政工作，庫務署助理署長負責財務事宜，房屋署助理署長(法律顧問)負責提供法律意見。3 名首長級丙級政務官當中，1 名負責私營房屋政策，1 名負責統籌與立法會有關的政策事務，以及政府重要工作如政府財政預算中與房屋政策相關的事項，餘下 1 名負責制定和檢討策略，務求令公營房屋服務合理和符合成本效益。由於上述每個職位都有其特定職能，重行調配人手並不可行。最重要的是，擬設房屋署助理署長職位的出任人員必須熟悉屋邨管理處的日常運作，以便執行工作，因此，我們認為上述專責和非部門職位的出任人員並不適合擔任這個新設職位。

開設總產業測量師職位

管理商業樓宇的現行架構

23. 自 2005 年拆售商業和停車場設施後，房屋署轄下剩餘非住宅物業由各區域物業管理總經理負責管理，並由物業管理總經理(支援服務)(四)在總部統籌房委會不斷增加的非住宅物業的租賃、管理和估值工作，包括地下商鋪、福利用途單位、學校、幼稚園、社區會堂，以及居民協會和立法會議員／區議員辦事處。根據過去 5 年經驗所得，區域物業管理總經理需要總部更強的支援，在策略上持續給予指引。

工作日益繁重和複雜

24. 隨着新商場⁷相繼落成，非拆售商場的可出租樓面面積，在過去 6 年由 57 300 平方米增至 101 900 平方米，即淨增長 44 600 平方米(78%)。我們已展開油塘第四期大型商場的租賃和市場推廣工作。該商場將於 2011 年落成，可出租面積為 23 000 平方米。我們需要在首長級層面提供更強的人手支援，協助決定行業組合和品牌定位，並監察特委私營產業代理人的租賃工作進度，確保出租安排配合該商場的市場推廣策略。

商業樓宇面對的新挑戰

25. 為提高商業樓宇的使用率，以切合公屋租戶和社會的需求，我們正採取以下策略－

- (a) 研究可行措施，以充分發揮房委會轄下商業樓宇的潛力；
- (b) 撥出更多資源，翻新房委會轄下各商場；
- (c) 為相對較新的商場舉辦更多宣傳推廣活動；
- (d) 推行更多積極進取的措施，提高房委會停車場的使用率；以及
- (e) 汲取私營機構在商業樓宇租賃和管理方面的經驗。

⁷ 數字包括海麗商場、石排灣商場、美田商場、清河商場、彩盈坊、天晴商場、牛頭角上邨商場、彩德商場、油麗商場，以及將於 2011 年落成的油塘第四期大型商場。

26. 為實現上述各點，房屋署須改善出租程序和租賃策略，以優化行業組合，並在現有商場進行改善／改良工程。房屋署會訂定宣傳／推廣策略，以招徠顧客，並提升顧客服務。房屋署亦正探討新的管理模式，提高運作效率，以及促進與商戶和顧客之間的溝通。鑑於全面實行此等策略是繁複的工作，需要由 1 名富經驗的高層人員統領 1 支隸屬中央的專責隊伍。

需要開設總產業測量師職位(職銜為總產業測量師(商業樓宇))

27. 由於物業組合不斷擴大及面對上述各種新挑戰，我們認為需要設立專責的商業樓宇支援服務組別，由 1 名總產業測量師掌管，負責房委會商業樓宇的整體策略和政策，以及商場和停車場的管理。總產業測量師接觸商業樓宇的管理和運作事宜，經驗豐富，適合出任此職。新設組別會包括產業測量師、屋宇保養測量師、房屋事務經理等跨專業職系的人員，他們都具備商業樓宇租賃、市場推廣、估值、管理和改善工程方面所需的專業知識和才幹。該職位的職責說明詳載於附件 4。

附件4

曾考慮的其他方法

28. 我們亦曾研究重行調配其他首長級薪級第 1 點的職位，但認為並不可行。正如上文第 27 段所述，我們認為由產業測量師職系的首長級人員出任此職較為合適。不過，房屋署內只有 1 個總產業測量師常額職位(職銜為物業管理總經理(支援服務)(四))，負責非住宅物業的管理、估值和租賃事宜，以及居屋計劃／私人參建計劃／租置計劃單位的補價評估。此外，他亦須處理公共屋邨(包括重建屋邨)的土地歸屬事宜、修訂落成屋邨的歸屬令、就土地問題提供意見，以及檢討公共屋邨的差餉估值。鑑於非住宅物業數目不斷增加，而且陸續有新屋邨落成，加上不少屋邨的土地類別由歸屬令(並無契約限制)轉為政府租契(附有整套對土地和樓宇多項限制的條件)，以及進行涉及繁複的土地行政事宜的大規模屋邨改善工程，這些情況都導致公共屋邨和居屋計劃／私人參建計劃屋苑的土地行政工作日益複雜，故此，出任該職位的人員本身的職務已相當繁忙，沒有餘力兼顧管理商業物業的工作。

建議的新架構和對人手的影響

29. 建議開設 1 個房屋署助理署長職位和 1 個總產業測量師職位是由於新房屋的落成和新措施的推行，回應當前公眾的需求和公屋租戶日高的期望。在開設這 2 個首長級常額職位後，房屋署屋邨管理處會進行重組，達致分工更為合理。詳情見下文第 30 至 37 段。

區域物業管理辦事處

30. 為加強區域物業管理總經理的地區工作及與居民的聯繫，並重新分配在公屋管理方面的工作量，使各管理區域的工作更易於處理，屋邨管理處會開設第 6 個管理區域⁸，重定現有 3 個管理區域，即把東九龍區域、西九龍及港島區域，以及葵青、荃灣及離島區域的管理範圍拆分為 4 個管理區域⁹，即東九龍區域(管理範圍重新修訂)；西九龍及中九龍區域；港島、青衣、荃灣及離島區域；以及葵涌區域。

31. 在重定職務後，物業管理總經理(葵涌)將負責管理 72 900 個公屋單位及掌管全方位維修計劃小組(目前直接由助理署長(屋邨管理)(二)監督)，其餘 5 名區域物業管理總經理各平均管理 127 800 個公屋單位，即由屯門及元朗管理區域的 122 600 個至新設的東九龍管理區域的 130 500 個不等。

支援服務組

32. 一如上文第 30 段所述，現有的物業管理總經理(支援服務)(三)會重行調配，擔任新設第 6 個管理區域，即港島、青衣、荃灣及離島管理區域的物業管理總經理，並會繼續監督屋邨及發展服務分組，該分組所負責的職務包括為所有由房屋署管理的屋邨進行保安和清潔合約招標，以及保障工人免受相關服務承辦商剝削。物業管理總經理(支援服務)(三)現時監督轄下屋邨管理支援分組的職務，即負責系統開發和重整工作流程以維持屋邨管理處暢順運作的工作，將移交物業管理總

⁸ 6 個管理區域為東九龍區域；西九龍及中九龍區域；港島、青衣、荃灣及離島區域；大埔、北區、沙田及西貢區域；屯門及元朗區域，以及葵涌區域。

⁹ 東九龍管理區域轄下主要在黃大仙分區內約 57 400 個單位會撥歸新設的西九龍及中九龍管理區域，而隸屬西九龍及港島管理區域的港島分區，則會與青衣、荃灣及離島分區合併，組成新的港島、青衣、荃灣及離島管理區域。

經理(支援服務)(二)。而善用公屋資源分組則改為直接向新設的助理署長(屋邨管理)(三)負責，因為確保公營房屋資源合理運用需要較高層次的策略規劃。

33. 房屋署現有的總產業測量師(物業管理總經理(支援服務)(四))與建議開設的總產業測量師的職責範圍並不相同。開設建議的總產業測量師職位後，物業管理總經理(支援服務)(四)無需負責商場和停車場的整體管理，因此可集中統籌房委會餘下不斷增加的非住宅物業(例如地下商舖、福利用途單位、學校、幼稚園、社區會堂，以及居民協會和立法會議員／區議員辦事處)的租賃、管理和估值。同時，他可專注就上文第 28 段所載日益增加的土地行政職務，提供指導和支援。他亦會負責居屋計劃／私人參建計劃／租置計劃單位的補價評估。

34. 新設的總產業測量師(商業樓宇)會接手處理物業管理總經理(支援服務)(四)的以下職務：研發、制定和實施房委會商業樓宇的所有策略和政策事宜，以及監察商場和停車場的管理。總產業測量師(商業樓宇)和新設的商業樓宇支援服務組員工會負責商業樓宇的租賃、市場推廣、估值、管理和改善工程。為回應公屋租戶／商戶／顧客和社會日高的期望，總產業測量師(商業樓宇)亦會進行市場調查和可行性研究，以及就充分發揮房委會現有和新建商業樓宇的潛力和價值、個別商場設計及實施新的管理模式，提供專業意見，以提高運作效率，並加強與租戶和顧客的溝通。

現任各助理署長(屋邨管理)和副署長(屋邨管理)

35. 新設的助理署長(屋邨管理)(三)將－

- (a) 從助理署長(屋邨管理)(一)接手處理港島分區的 63 200 個公屋單位和商業樓宇的策略及政策事宜；
- (b) 從助理署長(屋邨管理)(二)接管青衣、荃灣及離島分區的 64 100 個公屋單位；以及
- (c) 監督物業管理總經理(支援服務)(二)、物業管理總經理(支援服務)(五)和新設的總產業測量師(商業樓宇)的職能。

36. 在開設 2 個首長級人員職位及隨後重新分配屋邨管理處各首長級人員的職務後，各助理署長(屋邨管理)能加強支援，讓副署長(屋邨管理)更專注整體督導屋邨管理處的運作，以及制定適切的政策和策略，進一步改善顧客服務。

附件5 37. 屋邨管理處各首長級人員現有和建議職務／架構的轉變表列於附件 5。
 附件6 建議的屋邨管理處組織圖載於附件 6。屋邨管理處在重新調配職務後的
 附件7至13首長級人員職位的職責說明，分別載於附件 7 至 13。房屋署整體首長
 附件14 級人員架構載於附件 14。

對財政的影響

38. 按薪級中點估計，擬開設 2 個首長級常額職位所需增加的年薪開支為 2,725,080 元，詳情如下－

	按薪級中點 估計的年薪開支 元	職位數目
房屋署助理署長 (首長級薪級第 2 點)	1,479,480	1
總產業測量師 (首長級薪級第 1 點)	1,245,600	1
總計	2,725,080	2

所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金及員工附帶福利開支)為 4,086,000 元。按照把房屋署員工借調到房委會的慣常安排，上述費用可向房委會悉數收回。重行調配屋邨管理處首長級人員的職務對財政並無任何影響。

39. 擬設總產業測量師職位已在當局預測之內(見 ECI(2009-10)7 號文件)。雖然擬設的房屋署助理署長職位不包括在當局預測之內，但我們認為急需開設所需職位，以重新分配現有 5 名區域物業管理總經理的繁重職務，並紓緩副署長(屋邨管理)及現有 2 名助理署長(屋邨管理)的繁重工作，以便他們能推展嶄新而進取的政策，以及就上述第 16 段撮述的新措施做好準備；很多新措施自 2009 年下半年陸續制定和推出。

公眾諮詢

40. 我們在 2010 年 4 月 16 日就上述建議諮詢立法會房屋事務委員會。委員普遍支持建議，但要求當局就增加的工作量和拆售物業後人手編制的變動提交補充資料。這些補充資料已在 2010 年 5 月 11 日提交房屋事務委員會委員參考，並已納入本文件第 5 和第 19 段。

背景

41. 財務委員會(下稱「財委會」)在 2004 年 6 月 25 日批准房屋署重組架構(見 EC(2004-05)9 號文件)。自 2003 年 1 月起，房屋署淨刪除了 24 個公務員和房委會合約首長級職位，即首長級職位由 73 個減至 49 個。就屋邨管理處而言，4 個刪除的首長級職位包括房屋署助理署長(首長級薪級第 2 點)、總結構工程師(首長級薪級第 1 點)、總房屋事務經理(首長級薪級第 1 點)及總屋宇保養測量師(首長級薪級第 1 點)職位各 1 個¹⁰，餘下的首長級人員編制包括 1 名房屋署高級助理署長(首長級薪級第 3 點)、2 名房屋署助理署長(首長級薪級第 2 點)、3 名總房屋事務經理(首長級薪級第 1 點)、3 名總屋宇保養測量師(首長級薪級第 1 點)及 2 名總屋宇裝備工程師(首長級薪級第 1 點)共 11 個首長級職位。其後，由前商業樓宇分處重行調配 1 名總產業測量師負責監督前商業樓宇分處解散後餘下的非住宅物業的管理工作，並新設 1 個總結構工程師職位主管全面結構勘察計劃。但就新落成的物業組合和其他新推出房屋措施，並沒有相應增加首長級職位的編制。

42. 目前，房屋署轄下設有 4 個處，即屋邨管理處、機構事務處、發展及建築處，以及策略處。屋邨管理處負責公共屋邨、非住宅物業和停車位的管理和維修保養，以及資助出售單位的租約管理。

¹⁰ 總房屋事務經理和總屋宇保養測量師 2 個職位刪除之前，曾經重行調配予前編配及商業處。

編制上的變動

43. 過去 2 年，房屋署在編制上的變動如下－

編制 (註)	職位數目		
	目前情況 (2010 年 4 月 1 日)	2009 年 4 月 1 日 的情況	2008 年 4 月 1 日 的情況
A	48+(1)#	48+(1)	47+(2)
B	1 169	1 161	1 144
C	7 606	7 613	7 615
總計	8 823+(1)	8 822+(1)	8 806+(2)

註：

A – 相等於首長級或相同薪級的職級(包括相同的房委會合約職位)

B – 頂薪點在總薪級第 33 點以上或相同薪點的非首長級職級(包括相同的房委會合約職位)

C – 頂薪點在總薪級第 33 點或以下或相同薪點的非首長級職級(包括相同的房委會合約職位)

() – 財委會批准的首長級編外職位數目

– 截至 2010 年 4 月 1 日，房委會沒有懸空的首長級職位。

公務員事務局的意思

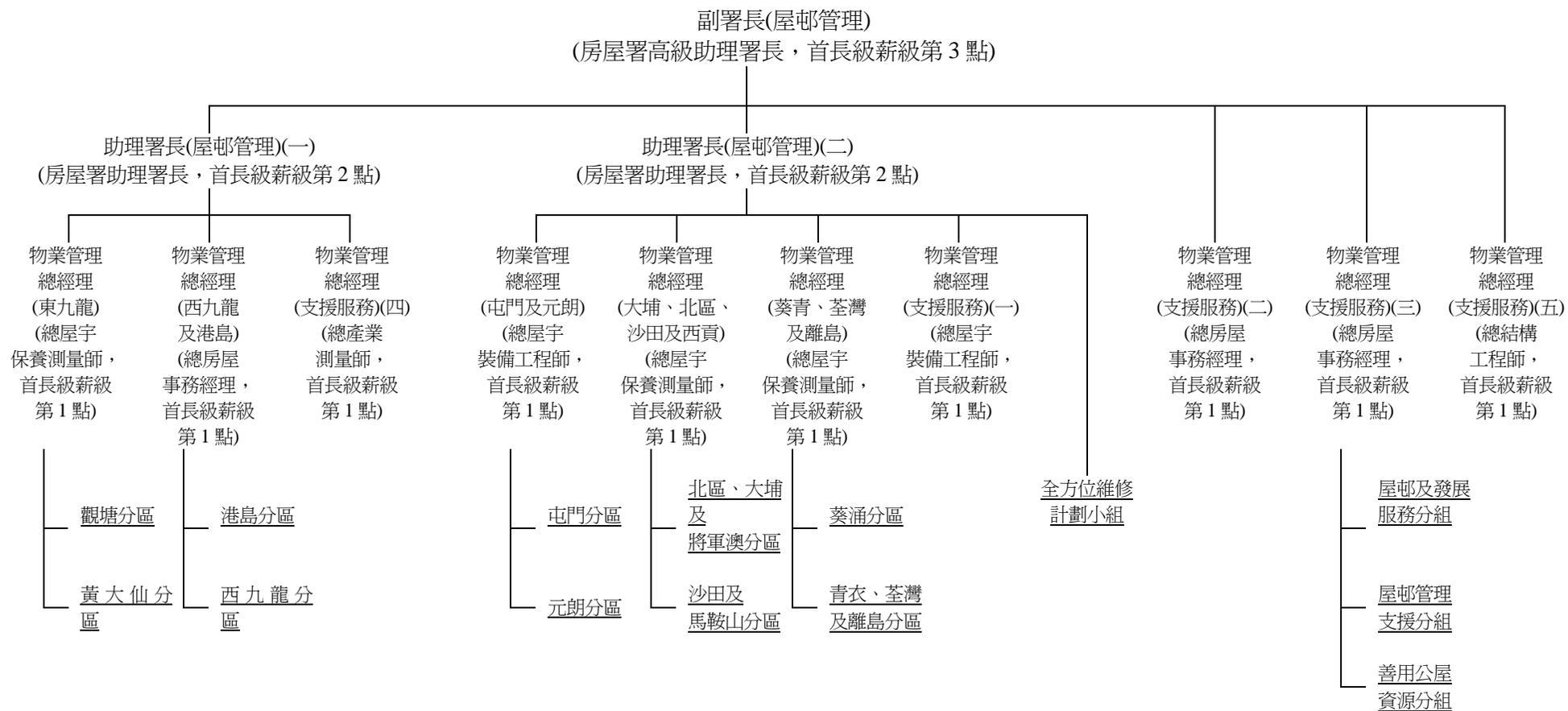
44. 公務員事務局支持開設房屋署助理署長和總產業測量師 2 個首長級常額職位的建議。該局考慮到出任擬設職位人員須承擔的職責和掌管的職務範圍，以及參與的專業工作，認為擬設職位的職系和職級均屬恰當。

首長級薪俸及服務條件常務委員會的意思

45. 首長級薪俸及服務條件常務委員會表示，如實施上述建議，有關職位的建議職級是恰當的。

運輸及房屋局
2010 年 5 月

房屋署屋邨管理處現行組織圖
(截至 2010 年 4 月 1 日的情況)



助理署長(屋邨管理)(三)
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：副署長(屋邨管理)

主要職務和職責 –

1. 協助副署長(屋邨管理)制定策略和措施，以維護公屋資源；
2. 管理屋邨管理分處，監察和督導總經理人員和其他組別主管的工作，以便在推行所通過的政策時採用劃一的標準和一致的做法，以及監督將屋邨管理和維修保養服務外判予物業管理服務公司的事宜；
3. 規劃、調配和監察屋邨管理處所需的人力和財政資源，包括員工管理、培訓和發展方面的資源；
4. 就屋邨管理處負責的業務擬備預算，並根據業務計劃、預算和各項計劃，監察有關進度和開支；
5. 確保屋邨管理處按照議定的計劃、品質保證標準和財務管理守則，提供所需服務支援和資源，並監察工作表現，在有需要時採取糾正行動；
6. 檢討公共租住房屋和中轉房屋的政策和常規，以提高屋邨管理和維修保養服務的標準；
7. 推動社區發展，包括屋邨的環保工作；
8. 確保房屋委員會(下稱「房委會」)轄下所有樓宇都管理妥善，維修保養得宜，包括制定和推行屋邨管理和維修保養服務策略、標準和品質管理系統；

9. 就屋邨管理和維修保養服務事宜，與其他組別／專業職系／職系的主管聯繫，並進行檢討工作，以確保屋邨管理和維修保養工作按照議定的計劃、政策和程序執行；
10. 監督善用公屋資源分組的工作，務求查出濫用公屋資源的住戶，並採取執法行動對付，以及統籌打擊濫用公屋資源在財政和人手方面的資源調配工作，以取得最大成效；
11. 領導、監察和統籌公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策的推行工作，以及對濫用公屋單位的住戶採取執法行動，並因應情況轉變，採用積極持平的方法，不時檢討公屋住戶資助政策和維護公屋資源合理分配政策，以達到政策目標；
12. 監督房委會商業樓宇的策略和政策事宜；
13. 指導和監督全面結構勘察計劃的推行工作；以及
14. 就推行和配合政府政策和跨部門的事宜，與其他部門聯繫和協調。

房屋署獨立審查組、發展及建築處和策略處
5 名屬首長級職位的房屋署助理署長(首長級薪級第 2 點)的主要職務

處／組	職位	主要職務
獨立審查組	助理署長 (獨立審查組)	<ul style="list-style-type: none"> • 管理就署內提交的工程建議書進行的審查工作，確保符合《建築物條例》和《升降機及自動梯(安全)條例》的法例規定。 • 研究、擬定和制定符合《建築物條例》和《升降機及自動梯(安全)條例》的規定的政策，確保房屋委員會(下稱「房委會」)的工程不會牴觸有關條例。 • 檢討和訂定獨立的審查安排，以處理各項有關建築計劃建議書、審批、施工同意書、最後檢查和入住許可證的事宜。
發展及建築處	助理署長 (發展及採購)	<ul style="list-style-type: none"> • 訂立、發展、維持和檢討採購策略和模式，以配合機構的需要。 • 協助制定建築政策和程序，務求提供優質的公營房屋。 • 制定、發展和檢討與環境管理和工地健康及安全有關的措施，包括按業界的標準訂立基準，並與內部和外間參與業務者建立合作關係。
	助理署長 (工務)(一)／(二)	<ul style="list-style-type: none"> • 監督公營房屋工程(包括新建築工程和現有屋邨重建)的設計和建築事宜。 • 協助制定建築政策和程序，務求提供優質的公營房屋。 • 協調資訊科技系統的開發和維修保養工作。

處／組	職位	主要職務
策略處	助理署長 (房屋資助)	<ul style="list-style-type: none">• 監察和協調與租住公屋編配、房委會各項公屋住戶資助政策和剩餘單位計劃、重建和土地行政有關的所有工作。• 就租住公屋、各項公屋住戶資助政策和剩餘單位計劃，以及與清拆天台搭建物／因發展需要而進行清拆工作有關的安置事宜，進行相關政策和程序的制定、推行和檢討工作。• 監督公屋輪候冊的管理工作。

總產業測量師(商業樓宇)
職責說明

職級：總產業測量師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長(屋邨管理)(三)

主要職務和職責 –

1. 指導和監察房屋委員會(下稱「房委會」)商業樓宇的策略和政策事宜；
 2. 進行市場研究、可行性研究，以及提供專業意見，以充分發揮房委會現有和新建商業樓宇的潛力和價值；
 3. 不時研發、制定、實施和檢討商業策略，包括優化行業組合的新出租程序和租賃策略、商場的改善工程、更佳的顧客服務、推廣活動等，以加強房委會商業樓宇的商業競爭力，以及配合租戶和購物人士的需要；
 4. 協助設計個別商場，並實施新的管理模式，以提高運作效率，並加強與租戶和顧客的溝通；以及
 5. 向部門建議和實施改革，就商業樓宇重訂總部與分區辦事處之間的工作關係和分工，並定期檢討，以作進一步改善。
-

房屋署屋邨管理處
首長級人員現有和建議職務／架構的變動

屋邨管理處現有職務／架構	屋邨管理處建議職務／架構
副署長(屋邨管理)與助理署長(屋邨管理)	
<p>副署長(屋邨管理)在負責監督支援服務第一組、支援服務第四組和全部 5 個管理區域的 2 名助理署長協助下，統領整個屋邨管理處，另直接督導 3 個支援服務組，即支援服務第二組、支援服務第三組和支援服務第五組的工作。</p>	<p>副署長(屋邨管理)將統領整個屋邨管理處的營運，並訂立適切的政策和策略；以及在 3 名助理署長(屋邨管理)的協助下，監督全部 5 個支援服務組和全部 6 個管理區域的工作。</p>
<p>助理署長(屋邨管理)(一)監督東九龍、西九龍及港島 2 個管理區域合共約 323 900 個公屋單位，以及支援服務第四組全部非住宅物業的營運。</p>	<p>助理署長(屋邨管理)(一)將繼續監督新東九龍、西九龍和中九龍 2 個管理區域約 260 700 個公屋單位，以及支援服務第四組全部非住宅物業(商場除外)的營運。</p> <p>港島分區約 63 200 個公屋單位和商業樓宇的策略和政策事宜，會交由新設的助理署長(屋邨管理)(三)負責。</p>
<p>助理署長(屋邨管理)(二)監督 3 個管理區域(即葵青、荃灣及離島區域；大埔、北區、沙田及西貢區域；以及屯門及元朗區域)合共約 387 900 個公屋單位，以及監督支援服務第一組的營運。</p>	<p>助理署長(屋邨管理)(二)將繼續監督 3 個管理區域(即大埔、北區、沙田及西貢區域；屯門及元朗區域；和新葵涌區域)合共約 323 800 個公屋單位，並監督全方位維修計劃的推行及支援服務第一組的營運。</p> <p>青衣、荃灣及離島分區約 64 100 個公屋單位會交由新設的助理署長(屋邨管理)(三)負責。</p>

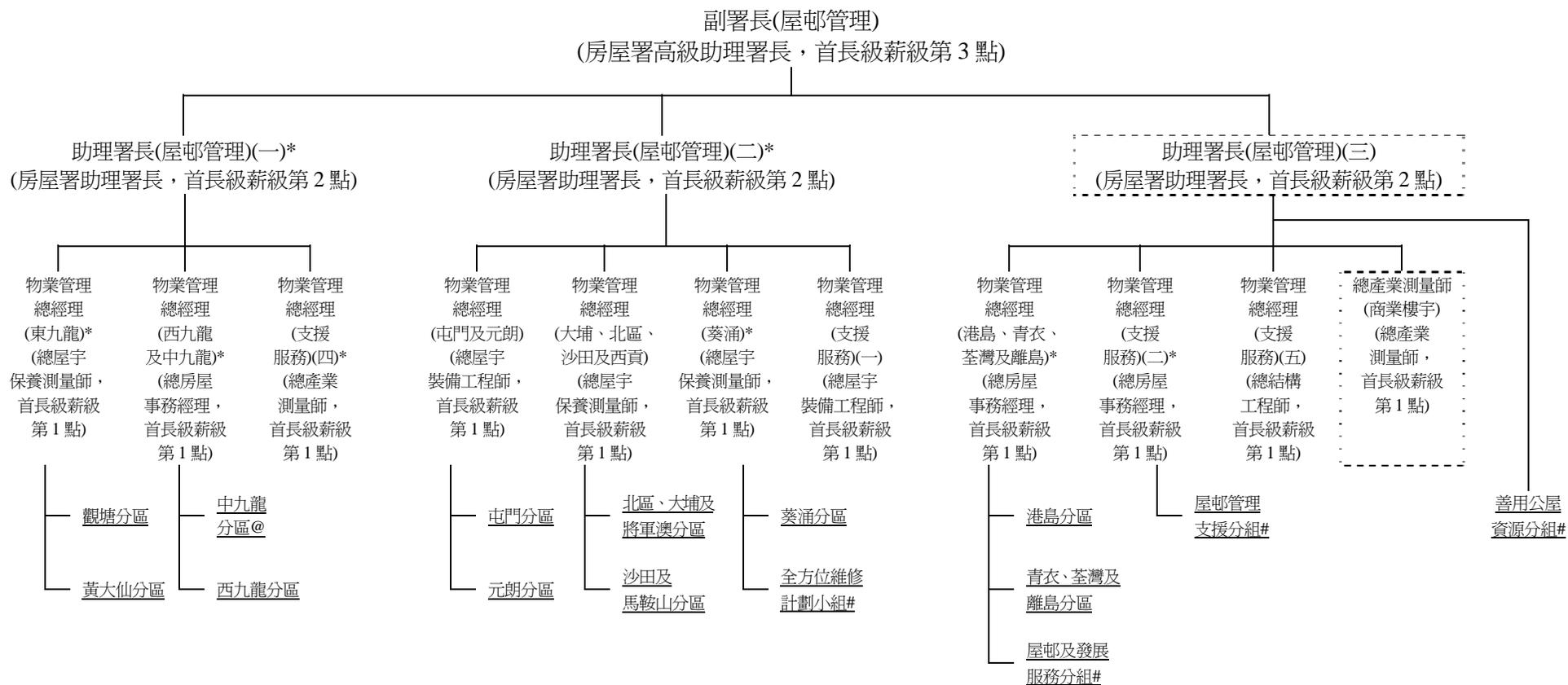
屋邨管理處現有職務／架構	屋邨管理處建議職務／架構
	<p>助理署長(屋邨管理)(三)這個新設職位將負責原先由助理署長(屋邨管理)(一)和助理署長(屋邨管理)(二)分別管轄的港島分區以及青衣、荃灣及離島分區，合共約 127 300 個公屋單位的區域管理工作，並直接督導支援服務第二組、支援服務第五組和商業樓宇支援服務組這 3 個支援服務組別的主要支援服務和政策措施，以及原先由物業管理總經理(支援服務)(三)管轄的善用公屋資源分組。</p>
各支援服務組	
<p>物業管理總經理(支援服務)(一)負責－</p> <p>(1) 監督和檢討公共屋邨外判屋邨管理和維修保養服務的整體策略，並為各管理區域的公共屋邨採購所有屋邨管理和維修保養服務的外判合約；以及</p> <p>(2) 房屋委員會(下稱「房委會」)物業內所有屋宇設備裝置的技術標準和維修保養事宜。</p>	<p>職責並無改變。</p>

屋邨管理處現有職務／架構	屋邨管理處建議職務／架構
<p>物業管理總經理(支援服務)(二)負責－</p> <p>(1) 制定和推行公營房屋管理政策和與租金策略相關事宜；</p> <p>(2) 就屋邨管理諮詢委員會和租者置其屋計劃的管理和政策提供意見；</p> <p>(3) 制定和推行新管理模式和策略；以及</p> <p>(4) 就政策事宜和立法會事務向副署長(屋邨管理)和各助理署長(屋邨管理)提供秘書支援服務。</p>	<p>物業管理總經理(支援服務)(二)除現有職務外，還負責－</p> <p>(1) 監督屋邨管理支援分組(資訊科技應用、系統開發和重整工作流程)；以及</p> <p>(2) 統籌和監察工作計劃的制定和推行。</p>
<p>物業管理總經理(支援服務)(三)負責監督－</p> <p>(1) 善用公屋資源分組(公屋住戶資助政策、維護公屋資源的合理分配政策和住戶入息抽樣統計調查)；</p> <p>(2) 屋邨及發展服務分組(清潔、保安和園藝服務)；以及</p> <p>(3) 屋邨管理支援分組(資訊科技應用、系統開發、工作計劃和重整工作流程)。</p>	<p>職銜改稱為物業管理總經理(港島、青衣、荃灣及離島)，將負責－</p> <p>(1) 新設的第 6 個港島、青衣、荃灣及離島管理區域，包括港島分區和青衣、荃灣及離島分區，合共約 127 300 個公屋單位的營運；以及</p> <p>(2) 監督屋邨及發展服務分組(清潔、保安和樹木管理)。</p>

屋邨管理處現有職務／架構	屋邨管理處建議職務／架構
<p>物業管理總經理(支援服務)(四)負責－</p> <p>(1) 制定非住宅物業政策和監督所有非住宅物業和停車位的租賃、管理和估值事宜；</p> <p>(2) 就土地問題提供意見，以及管理公共屋邨土地歸屬和修訂落成屋邨的歸屬令事宜；以及</p> <p>(3) 管理居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)／私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)／租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)單位補價評估的工作，包括公共屋邨差餉估價檢討。</p>	<p>物業管理總經理(支援服務)(四)將負責監管房委會非拆售非住宅物業(商場除外)的管理、估值、租賃事宜；督導和指導公共屋邨土地歸屬的工作；就公共屋邨土地行政事務提供意見；以及負責居屋計劃／私人參建計劃／租置計劃單位補價評估的工作。</p> <p>總產業測量師(商業樓宇)這個新開設職位將負責制定和檢討房委會商業樓宇的策略和政策事宜；進行市場調查和可行性研究；以及就充分發揮房委會現有和新建商業樓宇的潛力和價值，提供專業意見。</p>
<p>物業管理總經理(支援服務)(五)負責監督高樓齡公共屋邨全面結構勘察計劃的推行；統籌屋邨改善計劃、更新升降機計劃、升降機裝設計劃，以及確保所有由房委會維修保養的物業的結構安全。</p>	<p>職責並無改變。</p>
<p>區域物業管理辦事處</p>	
<p>物業管理總經理(東九龍)監督觀塘和黃大仙 2 個分區合共 187 900 個公屋單位和 3 300 個工廠大廈單位的整體管理和維修保養。</p>	<p>隨着管理區域範圍的重新訂定和把約 57 400 個公屋單位轉歸新的西九龍及中九龍管理區域，物業管理總經理(東九龍)的管理組合將減少至 130 500 個公屋單位，其他職務維持不變。</p>

屋邨管理處現有職務／架構	屋邨管理處建議職務／架構
<p>物業管理總經理(西九龍及港島)監督西九龍和港島 2 個分區合共 129 600 個公屋單位的整體管理和維修保養。</p>	<p>職銜改稱為物業管理總經理(西九龍及中九龍)，並會掌管新的西九龍及中九龍管理區域內 130 200 個公屋單位的營運。</p> <p>原屬西九龍及港島管理區域的港島分區，將與青衣、荃灣及離島分區合併，組成新的港島、青衣、荃灣及離島管理區域。</p>
<p>物業管理總經理(葵青、荃灣及離島)監督葵涌和青衣、荃灣及離島 2 個分區合共 137 000 個公屋單位的整體管理和維修保養。</p>	<p>職銜改稱為物業管理總經理(葵涌)，並會掌管葵涌區內 72 900 個公屋單位的營運，以及全方位維修計劃的實施。</p>
<p>物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)監督沙田及馬鞍山和北區、大埔及將軍澳 2 個分區合共 128 300 個公屋單位的整體管理和維修保養。</p>	<p>職責並無改變。</p>
<p>物業管理總經理(屯門及元朗)監督元朗和屯門 2 個分區合共 122 600 個公屋單位的整體管理和維修保養。</p>	<p>職責並無改變。</p>
	<p>建議將物業管理總經理(港島、青衣、荃灣及離島)從支援服務第三組重行調配，掌管 1 個新增的區域物業管理辦事處。將負責－</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 新設的第 6 個港島、青衣、荃灣及離島管理區域(包括港島分區和青衣、荃灣及離島分區)合共 127 300 個公屋單位的營運；以及 (2) 監督屋邨及發展服務分組(清潔、保安和樹木管理)。

房屋署屋邨管理處建議組織圖
(2010年7月2日起生效)



說明:

- ⋯ 擬議開設的職位
- * 修訂職務的職位
- # 統屬關係有變動的組別
- @ 新的分區

副署長(屋邨管理)
職責說明

職級：房屋署高級助理署長(首長級薪級第 3 點)

直屬上司：運輸及房屋局常任秘書長(房屋)

主要職務和職責 –

1. 全權負責房屋委員會(下稱「房委會」)轄下住宅和非住宅物業的管理和維修保養；商業樓宇的設計、發展、估值、市場推廣和宣傳工作，以及相關政策；
2. 制定屋邨管理處的整體服務目標和財政目標，並監督有關目標的落實情況；
3. 就房委會轄下物業的管理和維修保養，進行相關政策和程序的制定、執行和檢討工作；
4. 監察物業管理服務公司的工作表現；
5. 監督全面結構勘察計劃的推行；
6. 就維護公屋資源的工作制定策略和措施，並加以推行和檢討；
7. 代其他部門執行政府的職能，包括政府斜坡維修、小販管制和違例泊車檢控工作；以及
8. 管理現有資源，並通過監控資源、訂定工作緩急次序、協調各項職能和發展業務的方法，確保屋邨管理處能達到工作計劃和財政方面的目標，而且各項工作都能符合服務標準。

助理署長(屋邨管理)(一)／(二)
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：副署長(屋邨管理)

主要職務和職責－

1. 管理屋邨管理分處，監察和督導總經理級人員和其他組別主管的工作，以便在推行已通過的政策時採用劃一的標準和一致的做法，同時監督外判屋邨管理和維修保養服務予物業管理服務公司的事宜；
2. 規劃、調配和監管屋邨管理處所需的人力和財政資源，包括員工管理、培訓和發展方面的資源；
3. 就屋邨管理處負責的業務，擬備預算，並根據業務計劃、預算和各項計劃，監察有關進度和開支；
4. 確保屋邨管理處按照議定的計劃、品質保證標準和財務管理守則，提供所需的服務支援和資源，並監察有關的工作表現，在有需要時採取行動，改善不足的地方；
5. 檢討租住公屋和中轉房屋的政策和常規，以提高屋邨管理和維修保養服務的質素；
6. 推動社區發展，包括屋邨的環保工作；
7. 確保房屋委員會轄下所有物業都管理妥善，維修保養得宜，包括制定和推行屋邨管理和維修保養的策略、標準及品質管理系統；

8. 就屋邨管理和維修保養事宜，與其他組別／專業職系／職系的主管聯繫，並進行檢討工作，以確保屋邨管理和維修保養工作按照議定的計劃、政策和程序執行；以及
9. 就推行和配合政府政策和跨部門的事宜，與其他部門聯繫，並進行協調工作。

6 名物業管理總經理(區域)
職責說明

職級：總屋宇裝備工程師(首長級薪級第 1 點)／
總房屋事務經理(首長級薪級第 1 點)／
總屋宇保養測量師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長(屋邨管理)(一)／(二)／(三)

主要職務和職責－

1. 協助助理署長(屋邨管理)就房屋委員會(下稱「房委會」)轄下物業的管理和維修保養，制定政策、策略、服務標準和工作計劃；
2. 監督所屬區域內物業的管理、維修保養和管制工作，包括監察物業管理服務公司的工作表現；
3. 擬備開支預算和預測，並根據業務計劃和屋邨工作計劃所定目標監控開支；
4. 就新公共屋邨的設計和圖則提供意見，接管新落成屋邨，以及確保所有住宅和非住宅物業盡快租出；
5. 監察重建進度、大型維修和改善計劃、政策轉變和關注團體活動，從而對公眾反應作出政治評估；
6. 監督屋邨工作計劃和運作程序的推行情況，並監察該工作計劃和程序的成效，向高層管理人員提供意見；
7. 協調所屬區域內公共屋邨維修保養和改善計劃的制定、推行和監察工作；
8. 管理服務和維修保養合約，並擔任指定的合約經理；

9. 代表房委會／房屋署出席區議會、地區管理委員會、關注團體和政黨的會議；
 10. 就全港屋邨的護衛和潔淨服務、服務承辦商的整體管理，以及園藝服務事宜，制定政策和策略，並進行檢討工作；
 11. 制定和監督與接管新落成物業程序和指引有關的事宜；以及
 12. 監督全方位維修計劃的推行。
-

物業管理總經理(支援服務)(一)
職責說明

職級：總屋宇裝備工程師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長(屋邨管理)(二)

主要職務和職責一

1. 協助助理署長(屋邨管理)(二)制定和推行屋邨管理及維修保養服務的外判策略，以及監督招標程序；
2. 制定屋宇裝備維修保養和運作策略，並擔任屋宇裝備定期維修保養合約的指定合約經理；
3. 制定和管理關於屋宇設備裝置的維修保養和改善標準及技術規格，以及統籌屋宇裝備維修保養和改善計劃的規劃、設計、推行和監察工作；
4. 與公用事業公司聯繫和磋商，以保障房屋委員會的權益，並就屋宇裝備相關事宜與其他專業界別人士聯繫；
5. 就屋邨管理處在屋宇裝備方面的資源規劃和管理提供意見；
6. 就居者有其屋計劃屋苑的管理、管理費的釐定，以及業主立案法團的成立和運作制定政策，並推行和檢討該等政策；以及
7. 監督屋邨管理處所提供的土木工程和工料測量服務。

物業管理總經理(支援服務)(二)
職責說明

職級：總房屋事務經理(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長(屋邨管理)(三)

主要職務和職責 –

1. 釐定並檢討住宅物業的租金，以及中轉房屋的暫准租用證費；
 2. 規劃和統籌各項租金檢討和調整措施的推行工作；
 3. 協助制定新的租金政策；
 4. 就租金援助計劃下為真正有財政困難的租戶提供援助的措施，制定並推行政策；
 5. 制定並推行租約事務管理方面的政策和策略；
 6. 就租者置其屋計劃的管理和售樓後的管理事宜提供意見；
 7. 就屋邨管理諮詢委員會計劃的運作提供政策方面的意見；
 8. 制定和推行新管理模式和策略；
 9. 統籌在改善流程成效、支援業務運作流程、提升管理系統、更廣泛應用資訊科技等方面的工作，並為相關工作制定解決方案，以提高整體效率和顧客滿意程度；以及
 10. 統籌和監察工作計劃的制定和推行工作。
-

物業管理總經理(支援服務)(四)
職責說明

職級：總產業測量師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長(屋邨管理)(一)

主要職務和職責 –

1. 指導和監察非拆售非住宅物業、分層工廠大廈和政府、機構或社區設施的管理、估值和租賃事宜；
 2. 監督和指導公共屋邨(包括重建屋邨)的土地歸屬工作和已落成屋邨歸屬令的修訂工作；把屋邨土地類別由歸屬令轉為政府租契；就公共屋邨的土地事宜提供意見，並檢討公共屋邨的差餉估價；
 3. 監督土地補價評估(包括覆檢反對和上訴個案)及重新按揭的處理工作；
 4. 就土地行政事務和非住宅物業管理事宜，與其他部門和公營機構聯繫，並出席相關會議；以及
 5. 負責居者有其屋計劃／私人機構參建居屋計劃／租者置其屋計劃單位的補價評估。
-

物業管理總經理(支援服務)(五)
職責說明

職級：總結構工程師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長(屋邨管理)(三)

主要職務和職責 –

1. 監督高樓齡公共屋邨全面結構勘察計劃的推行；
2. 監督公共屋邨大型結構勘察的施工，以及其後策劃和推行維修保養工程；
3. 就結構勘察和相關工程的事宜提供意見；
4. 監督房屋委員會轄下住宅物業和其餘非住宅物業的結構工程服務，並就這些服務提供意見；以及
5. 就結構工程事宜與其他部門和公營機構聯繫，並出席相關會議。

房屋署首長級人員現行及建議架構

