

立法會房屋事務委員會

在房屋署開設兩個首長級職位的建議

目的

本文件旨在就房屋署^{註1}屋邨管理處在 2010 年 7 月 2 日開設下述兩個首長級職位的建議，徵詢委員的意見：

- (a) 一個房屋署助理署長（首長級薪級表第 2 點）職位，負責掌管一個新設的管理區域和三個中央支援服務組，以應付額外的工作量。該等工作量源於房屋署轄下不斷增長的物業組合，新的房屋政策和維修保養計劃，及為持續改善公共租住房屋（下稱「公屋」）住戶的居住環境而推行的措施；以及
- (b) 一個總產業測量師（首長級薪級表第 1 點）職位，負責掌管擬設立的商業樓宇支援服務組，以回應社會人士對善用香港房屋委員會（下稱「房委會」）商業樓宇的訴求。

我們亦計劃藉這個機會，理順房屋署屋邨管理處部分首長級職位的職責分工。

理由

開設助理署長（屋邨管理）（三）職位

屋邨管理處首長級人員架構

2. 屋邨管理處負責管理各式各樣的物業組合，包括 160 個屋邨的 711 800 個公屋單位^{註2}、377 000 個資助出售單位^{註3}、2 543 000 平方米非住宅物業和 26 600 個停車位。屋邨管理處由一名房屋署高級助理署長（首長級薪級表第 3 點）掌管，職銜為副署長（屋邨管理），其下有兩名助理署長（屋邨管理）及十名物業管理總經理（由不同

^{註1} 房屋署為房委會執行部門。房屋署員工（全屬公務員）以借調的形式借調到房委會，而房委會亦會以房委會合約條款自行聘請僱員。

^{註2} 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。

^{註3} 包括根據居者有其屋計劃（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出售的單位。

專業職系人員出任的首長級薪級表第 1 點職位)，負責管轄五個支援服務組^{註4}的中央統籌工作和五個管理區域^{註5}的管理工作，每個管理區域平均管理 142 300 個公屋單位。

3. 現時，副署長（屋邨管理）直接督導三個支援服務組，即支援服務第二組、支援服務第三組和支援服務第五組。同時透過助理署長（屋邨管理）（一）和助理署長（屋邨管理）（二）監督其餘兩個支援服務組及五個管理區域的工作。助理署長（屋邨管理）（一）負責東九龍和西九龍及港島管理區域共約 323 900 個公屋單位^{註6}，及支援服務第四組；而助理署長（屋邨管理）（二）除監督支援服務第一組的工作外，還負責葵青、荃灣及離島，大埔、北區、沙田及西貢，和屯門及元朗管理區域共約 387 900 個公屋單位。附件 A 為屋邨管理處的現行組織圖。

物業組合不斷增加

4. 為應付新的房屋需求，我們持續推行建屋計劃，每年興建新公屋單位約 15 000 個。過去六年，公屋單位的淨增長達 66 800 個。各管理區域所負責管理的物業較以前為多，故其工作量亦相應增加。情況以東九龍管理區域尤甚，該區的公屋單位已增至 187 900 個（觀塘分區有 93 800 個公屋單位，黃大仙分區有 94 100 個公屋單位）。在東九龍管理區域另外三個新屋邨合共 4 800 個單位於 2010 年年中落成後，該區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的工作量亦因此而持續增加。除其他工作外，他們的職責包括：

^{註4} 五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 | 由外判公司管理的屋邨的合約管理，以及工程事宜； |
| 支援服務第二組 | 政策制定和租務事宜； |
| 支援服務第三組 | 由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系統的運作事宜； |
| 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任協調角色；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務；以及 |
| 支援服務第五組 | 活化舊屋邨和樓宇結構事宜。 |

^{註5} 五個管理區域為東九龍區；西九龍及港島區；葵青、荃灣及離島區；大埔、北區、沙田及西貢區；屯門及元朗區。

^{註6} 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。首三個屋邨屬於東九龍管理區域範圍，共有 4 800 個公屋單位。

- (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) 尋求員工協會支持，以加強為市民提供的服務和吸納額外的工作量。

新措施和日趨複雜的職務

5. 過去數年，我們推行了不少新措施，藉以提高公營房屋的質素，以及促進其長遠的可持續發展。為此，各個工作層面均須首長級人員全力參與，並執行所需的策劃和督導工作。

成立善用公屋資源分組

6. 為確保公營房屋資源合理運用，我們在 2004 年成立了由 120 名員工組成的善用公屋資源分組，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的情況（例如出租未補地價居屋計劃單位）。由 2007 年起，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，一直擔當重要角色。該組人員亦要負起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。這些工作均須首長級人員密切督導和策劃。

優化公營房屋管理政策

7. 此外，房委會近年實施一系列新增和優化的公營房屋管理政策，包括：

- (a) 採取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) 推行措施處理最嚴重寬敞戶個案，以善用公屋單位；
- (c) 將新增的不當行為納入屋邨管理扣分制（下稱「扣分制」），以提升公共屋邨的衛生條件；
- (d) 伙拍屋邨管理諮詢委員會（下稱「邨管諮詢委員會」）和非政府機構舉辦活動；以及
- (e) 將房屋諮詢及服務隊的服務由天水圍推廣至屯門、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。我們需要首長級人員更着力參與，在改善和監察這些新管理措施方面負起更多策略上的督導任務，以免過度加重副署長（屋邨管理）的工作。

全面維修保養策略

8. 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，以盡量延長舊屋邨的使用年期，並改善住戶的居住環境。

9. 2005 年，房委會採納全方位維修計劃，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提出的維修要求，以及加強推廣和教育方面的工作。房委會根據全方位維修計劃，成立由 64 名員工組成的全方位維修計劃小組，並由助理署長（屋邨管理）（二）監督其工作，專責籌劃和監察為期五年的大型修葺計劃，為 692 000 個公屋單位進行維修保養。

10. 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，並為這些屋邨進行必要的結構改善工程。我們在完成 12 個屋邨的勘察工作後，發覺保留其中兩個屋邨並不符合成本效益，因此建議拆卸。餘下十個屋邨，其保留符合成本效益，我們為此制定了屋邨改善計劃，針對個別屋邨的特色和居民需要，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，令居民更方便出入屋邨。除了每年為現有公屋大廈更換約 70 部升降機外，未來數年我們會在 12 個屋邨合共 35 幢大廈安裝升降機。鑑於房委會轄下的公屋樓齡日高，我們需要仔細籌劃和監察各個維修保養計劃。

11. 上述改善及維修保養計劃是房委會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大程度的參與，統籌各個工作範疇／組別的策略，並就新措施及現行措施提供政策方面的督導。

新管理模式

12. 為解決屋邨層面支援職系人手嚴重短缺的問題，房屋署在諮詢並獲得相關員工協會的支持後，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，以取代由房屋署管理的 28 個屋邨的屋宇事務助理。由於這項計劃深受住戶和員工歡迎，我們計劃在

未來兩年將這項新措施擴展至其餘全部 39 個由房屋署管理的屋邨。

13. 此外，因應環境轉變，我們於 2010 年年初在西九龍及港島管理區域的西九龍分區和大埔、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，將 19 個由房屋署管理屋邨的租約事務管理處和物業管理小組合併。房屋署將於 2010 年年底或 2011 年年初進行全面檢討，並會視乎檢討結果，考慮如何進一步加強前線屋邨管理的運作。至於由物業服務公司管理的 100 個屋邨為數約 40 萬個公屋單位，房屋署現正探討如何進一步改善外判服務的安排。首長級人員需要更大程度的參與，確保順利推行新管理模式，並妥善進行有關外判服務的研究，以切合不斷轉變的情況。

現正籌劃的新措施

14. 除上述工作外，屋邨管理處將於未來一、兩年執行下列三項主要新職務／措施：

- (a) 加強管理 160 個公共屋邨約七萬棵樹；
- (b) 透過 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，在有關條例生效後在公共屋邨推行強制驗樓計劃和強制驗窗計劃。

這些新措施備受市民關注，亦影響到屋邨管理處各組別和工作範疇。首長級人員需要加強督導，並更專注跟進這些措施。

住戶的期望日高

15. 除因推行新措施和職務較以前繁複外，社會人士對公屋的提供和管理期望日高，亦令屋邨管理處的工作量增加，其性質亦更趨複雜。對首長級人員而言，更須具備前瞻和敏銳的觸覺，以應付居民和社區的需求。基於房委會以客為本的基本信念，首長級人員須與住戶和關注團體加強溝通，以了解他們的需要，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居民和相關人士參與制定新管理政策及措施，例如家庭和諧共融政策和綠化屋邨；以及實施全方位維修計劃、全面結構勘察計劃、屋邨改善計劃和升降機裝設計劃。屋邨管理處的高層領導人員除定期向房委會各小組委員會、相關區議會和本事務委員會作出匯報外，亦會主動出席邨管諮委會會議和與居民團體會面，解釋各項新安排和解答他們關注的問題，以體現「共同決策」

及「共同行動」的伙伴概念。

有需要開設房屋署助理署長一職(職銜為助理署長(屋邨管理)(三))

16. 為應付上述種種挑戰，過去六年，我們把屋邨管理處非首長級人員職位的編制從 4 500 個增加至 5 230 個，即淨增設 730 個職位。我們亦重整工作流程，以進一步提高工作效率；重新編排工作的優先次序；重行調配現有人力資源；以及於必要時把工作外判或聘用臨時人員處理有時限的任務。儘管增加了支援人員，大多數新措施均需要首長級人員作高層次的策略規劃。

17. 屋邨管理處現時的首長級支援，不足以應付日益沉重和複雜的工作。副署長(屋邨管理)和兩名現任助理署長(屋邨管理)須各自處理其職責範圍的督導和管理任務，工作量已過重。為維持運作上的效率和確保客戶服務的質素，我們需要增加一個房屋署助理署長職位，以分擔該兩名助理署長(屋邨管理)的工作，一方面肩負因物業組合擴展所產生的部分地區管理工作，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)直接督導由三個支援服務組負責的主要支援服務和政策措施的重擔。建議開設的助理署長(屋邨管理)(三)職位的職責說明載於**附件 B**。

曾考慮的其他方法

18. 我們已審慎研究可否藉內部重新分工、重新調配資源和重整工作流程，合理地調整屋邨管理處沉重的工作量。可是由於樓宇數量不斷增加、租戶和社會的期望日漸提升、屋邨管理和租賃的政策事宜越趨複雜，屋邨管理處，特別是以首長級和高級專業人員的工作已相當繁重，我們認為，以現行架構和現有首長級人手編制，實在難以應付與日俱增的需求。故此必須開設有關於房屋署助理署長一職，使分工更為合理，並提供極為需要的首長級指導。

19. 目前，除了於屋邨管理處的兩個房屋署助理署長職位外，房屋署還有五個房屋署助理署長職位。每名房屋署助理署長職位皆有其特定職責。獨立審查組的一名房屋署助理署長負責屋宇管制工作；發展及建築處的三名房屋署助理署長負責建築項目和採購；而策略處的一名房屋署助理署長負責房屋資助計劃和編配公屋單位。近年來，為了應付為房委會新建成及現有樓宇持續進行的檢查和監管職能；實行如特快公屋編配計劃及改善居住空間調遷計劃等的各種編配計劃；以及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已日益繁重，由他們負上額外的工作並不可行，我們亦無空間再調配人手以承擔額外工作。事實上，房屋署於 2003 年 1 月 1 日至 2006 年 3 月 31 日期間，推行了大規模的精簡架構行動，刪除了 9 個房屋署助理署長職位(包括兩個房委會合約首長級薪級表第 2 點職位)。由於近年來工作量不斷增加，其餘房屋署助理署長已無暇兼顧額外的工作。

開設總產業測量師（商業樓宇）職位

管理商業樓宇的現行架構

20. 自 2005 年分拆出售商業和停車場設施之後，房屋署轄下其餘商業樓宇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)在總部統籌有關房委會不斷增加的非住宅物業的租賃和管理及估值工作，例如地下商舖、福利機構單位、學校、幼稚園、社區會堂、居民協會、立法會議員和區議員的辦事處。但根據至今多年的經驗所見，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。

工作日益沉重和複雜

21. 隨着新商場^{註7}近年相繼落成，主要商場可出租樓面面積於過去六年已增加至 101 900 平方米，即淨增長 44 600 平方米（增長率為 78%）。此外，我們已展開油塘第四期超級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。我們有需要在首長級層面提供更強的人手支援，以協助決定行業組合和品牌定位，並監察有關特委私營產業代理人的租賃工作進度，以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

22. 為進一步提高商業樓宇的使用率，以切合公屋租戶和社會的需求，我們現時採取以下策略：

- (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) 增撥資源翻新房委會的商場；

^{註7} 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超級商場。

- (c) 為相對較新的商場舉辦更多宣傳活動；
- (d) 推行更多積極進取的措施，以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。

23. 為實現上述各點，房屋署須改進出租程序和租賃策略，以優化行業組合，並為現有商場進行改善／改良工程。房屋署會訂定宣傳／推廣策略，以招徠顧客，並使顧客服務更臻完善。房屋署亦正探討新的管理模式，務求提高運作效率，以及促進與商戶和顧客間的溝通。鑑於全面實行此等策略涉及繁複的工作，故此有需要由一名經驗豐富且級別相當的人員，統領一支隸屬中央的專責隊伍。

有需要開設總產業測量師一職
(職銜為總產業測量師(商業樓宇))

24. 由於物業組合不斷擴展，以及上述各種新挑戰，我們認為有需要設立專責商業樓宇支援服務的組別，由一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事宜。總產業測量師在商業樓宇管理和運作上都富有經驗，適合出任這個職位。此新設組別的成員將包括產業測量師、屋宇保養測量師和房屋事務經理等各專業職系人員，他們均具備商業樓宇租賃、市場推廣、估值、管理和改善工程方面所需的專業知識。建議開設的總產業測量師(商業樓宇)的職責說明載於**附件 C**。

曾考慮的其他方法

25. 除考慮開設這個總產業測量師職位外，我們亦曾經研究重行調配人手，以解決問題，但發覺並不可行。屋邨管理處的十個物業管理總經理均忙於處理載於**附件 D**的管理職務和督導工作。我們實難以調動現已相當緊絀的物業管理總經理級別人手分擔額外工作。

建議的新架構和人手影響

26. 在開設建議的助理署長(屋邨管理)(三)和總產業測量師(商業樓宇)這兩個職位後，房屋署屋邨管理處會進行重組，使分工更為合理，詳情載於下文。屋邨管理處的建議組織圖載於**附件 E**。

區域物業管理辦事處

27. 爲了更妥善分配各管理區域的公屋管理工作量，我們會把現有管理區域的數目，由五個拆分爲六個^{註8}。主要轉變涉及重新訂定區域範圍，將現有三個管理區域，即東九龍區，西九龍及港島區，以及葵青、荃灣及離島區拆分爲四個^{註9}，即東九龍區（管理範圍重新修訂），西九龍及九龍城區，港島、荃灣、青衣及離島區，和葵涌區。

28. 在重組職務後，除物業管理總經理（葵涌）負責管理 72 900 個公屋單位，及掌管全方位維修計劃小組（該小組現時直接由助理署長（屋邨管理）（二）監督）外，其餘五名區域物業管理總經理每人平均管理 127 800 個公屋單位，由屯門及元朗管理區域的 122 660 個至新東九龍管理區域的 130 500 個不等。

支援服務組

29. 現時的物業管理總經理（支援服務）（三）會擔任新設第六個管理區域，即港島、荃灣、青衣及離島管理區域的物業管理總經理，並會繼續監察屋邨及發展服務分組。至於物業管理總經理（支援服務）（三）現時負責的其他職務，如屋邨管理支援分組會轉交物業管理總經理（支援服務）（二）負責，而善用公屋資源分組則會直屬新設的助理署長（屋邨管理）（三），藉較高層次的策劃以確保公屋資源合理運用。在開設總產業測量師（商業樓宇）這個新職位以負責商業樓宇的策略事宜和新措施後，物業管理總經理（支援服務）（四）不但可騰出時間集中協調房委會不斷增加的其他非住宅物業的租賃、管理及估值工作，更可專注提供指導和支援公共屋邨和居屋計劃／私人參建居屋計劃屋苑日益複雜的土地行政事宜 - 如新落成屋邨，現有屋邨的土地類別由歸屬令（沒有任何契約限制）轉爲政府租契（附有整套對土地和樓宇多項限制的條件）及進行涉及土地行政事宜的大規模屋邨改善工程。

^{註8} 六個管理區域爲東九龍區；西九龍及九龍城區；港島、荃灣、青衣及離島區；大埔、北區、沙田及西貢區；屯門及元朗區；以及葵涌區。

^{註9} 至於東九龍管理區域，在設立新的九龍城分區後，主要在黃大仙分區約 57 400 個單位會撥歸新設的西九龍及九龍城管理區域。現時在原西九龍及港島管理區域下的港島分區，則會與荃灣、青衣及離島分區合併，形成新的港島、荃灣、青衣及離島管理區域。

助理署長（屋邨管理）和副署長（屋邨管理）

30. 新設的助理署長（屋邨管理）（三）會從助理署長（屋邨管理）（一）接手管理港島分區的 63 200 個公屋單位和商業樓宇的策略和政策事宜，以及從助理署長（屋邨管理）（二）接手管理荃灣、青衣及離島分區的 64 100 個公屋單位，以減輕助理署長（屋邨管理）（一）和助理署長（屋邨管理）（二）的工作量。新設的助理署長（屋邨管理）（三）亦會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。

31. 在開設兩個首長級人員職位和重新分配屋邨管理處各首長級人員的職務後，在各助理署長（屋邨管理）提供更佳支援下，副署長（屋邨管理）可更有效地監察整個屋邨管理處的運作，以及訂立積極的政策和策略，進一步回應訴求和改善顧客服務。

對財政的影響

32. 開設房屋署助理署長和總產業測量師這兩個職位，每年所需的額外員工成本為410萬元。按照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。至於重行調配屋邨管理處其他首長級人員的工作並不涉及額外的財政開支。

徵詢意見

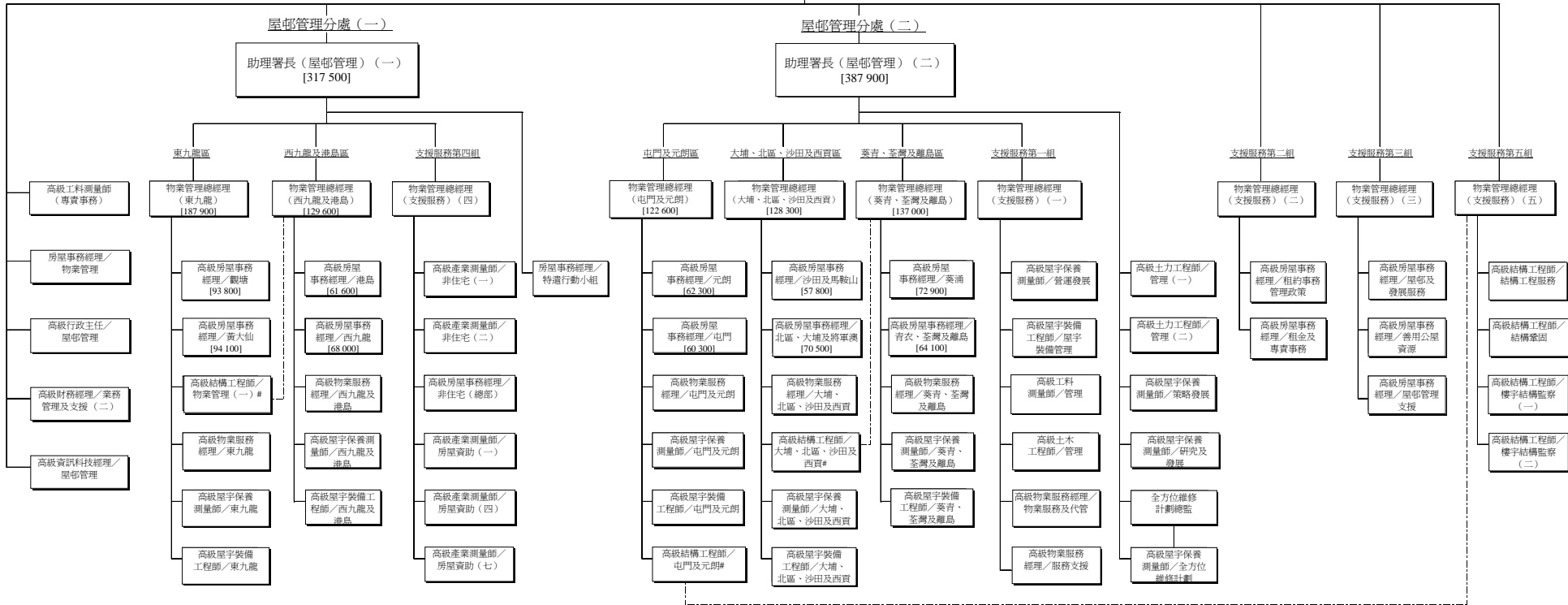
33. 請委員就上述建議發表意見。如得到委員支持，我們會於2010年5月向財務委員會人事編制小組委員會提交上述建議。

運輸及房屋局
2010年4月

屋邨管理處組織架構
(截至2010年3月1日的情况)

屋邨管理處

副署長(屋邨管理)
[705 400]



註: # 出任該等職位的人員須同時向兩名總經理提供支援

[] 公屋單位(包括中轉房屋單位)數目

**建議的助理署長（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 : 助理署長（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，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；
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，以及在有需要時採取行動，改善不足之處；
5. 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質素；
6. 推動社區發展，包括屋邨的環保工作；
7. 確保房委會轄下所有樓宇均管理妥善，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；
8. 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；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。

**建議的總產業測量師（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，以善用房委會現有和新建商業樓宇的潛能和價值；
3. 不時研發、制定、實施和檢討商業策略，包括可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、推廣計劃等，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. 為部門建議和實施改革，就商業樓宇重定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。

**現行區域物業管理總經理
和物業管理總經理 (支援服務)
職務和職責**

區域物業管理總經理

物業管理總經理 (東九龍) 統轄東九龍管理區域內 49 個屋邨 187 900 個公屋單位和三個工廠大廈 3 300 個單位的整體管理和維修保養, 屬下員工 980 名。由於其統轄屋邨遍布整個觀塘區和黃大仙區, 該名總經理須代表房屋署列席觀塘區和黃大仙區的區議會會議, 處理其統轄屋邨的政策和日常管理事宜。除負責管理這些公營房屋外, 該名總經理還負責額外工作, 包括(i) 協調技術研發的工作; (ii) 發出屋邨管理處技術訓令; 以及(iii) 就出售剩餘居屋計劃單位協調屋邨管理處的技術支援。

物業管理總經理 (西九龍及港島) 統轄西九龍及港島管理區域內 44 個屋邨 129 600 個公屋單位的整體管理和維修保養, 屬下員工 870 名。由於其統轄屋邨遍布整個港島區和西九龍, 該名總經理須代表房屋署列席五個區議會, 包括九龍城區、南區、東區、深水埗區和油尖旺區的會議。

物業管理總經理 (葵青、荃灣及離島) 統轄葵青、荃灣及離島管理區域內 37 個屋邨 137 000 個公屋單位, 屬下員工 720 名。由於其統轄屋邨遍布葵涌、青衣、荃灣和離島區, 該名總經理須代表房屋署列席三個區議會, 包括葵青區、荃灣區和離島區的會議。

物業管理總經理 (大埔、北區、沙田及西貢) 統轄大埔、北區、沙田及西貢管理區域內 41 個公共屋邨 128 300 個公屋單位的整體管理和維修保養, 屬下員工 680 名。由於其統轄屋邨遍布整個北區、西貢、沙田及大埔區, 該名總經理須代表房屋署列席四個區議會, 包括北區、西貢區、沙田區及大埔區的會議。物業管理總經理 (大埔、北區、沙田及西貢) 亦負責工程專業人員的職系管理事宜; 監督策略發展工作; 以及統籌物業管理服務公司與企業資源規劃的行政事務。

物業管理總經理 (屯門及元朗) 統轄屯門及元朗管理區域內 29 個公共屋邨 122 600 個單位的整體管理和維修保養, 屬下員工 680 名。由於其統轄屋邨遍布整個屯門區及元朗區, 該名總經理須代表房屋署列席該兩區的區議會會議。至於其他專責職務, 物業管理總經理 (屯門及元朗) 身兼外判、物業管理服務公司表現、公眾責任保險和資訊科技項目等多個工作小組的主席。該名總經理亦負責監察屋邨防火安全運動的一切相關事宜。

除了日管理工作，5 位區域物業管理經理亦需應付因物業組合增長；為促進公營房屋的可持續發展而推行的新房屋政策和新措施；以及租戶期望越來越高，而帶來的額外工作。

物業管理總經理（支援服務）

物業管理總經理（支援服務）（一）在六名專業職系的高級人員協助下，管轄外判服務和屋宇裝備這兩個主要範疇。在外判服務方面，該名總經理負責監督和檢討公共屋邨外判屋邨管理和維修服務的整體策略（佔房委會公共屋邨的 58%），以及為五個管理區域採購所有屋邨管理和維修服務外判合約。在屋宇裝備方面，該名總經理負責房委會物業內所有屋宇裝備（升降機、電力、消防、空調和供水裝置、自動垃圾收集系統、以及保安系統）的技術標準和維修事宜，包括訂立維修策略和標準、採購保養服務合約，以及制定改善計劃等。其他職務還包括督導土木工程改善計劃；為屋邨管理處提供工料測量服務；以及為居屋計劃／私人參建計劃屋苑提供物業代管服務。

物業管理總經理（支援服務）（二）負責制定公營房屋管理政策（例如離婚、分戶、調遷、屋邨管理扣分制）和租務策略，其轄下有 140 個屋邨管理諮詢委員會和租者置其屋計劃屋邨。此外，該名總經理須協助高層管理人員制定策略和推行新管理模式（包括「屋邨管理服務新模式」，以及合併 19 個由房屋署管理的屋邨的分區租約事務管理處和物業管理小組）。其他職務還包括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。

物業管理總經理（支援服務）（三）掌管善用公屋資源分組，負責制定策略和措施，以確保公營房屋資源合理運用，並負責處理涉及推行公屋住戶資助政策和強制性租戶入息抽樣統計調查的政策和事務。有關調查是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。該名總經理亦同時掌管屋邨及發展服務分組，就保安、潔淨及園藝服務的政策提供意見。其他職務還包括負責統籌屋邨管理及維修系統的運作（這個電腦系統協助有效率地管理超過 711 800 個公屋單位），以及監督新措施的推行，例如加強管理 160 個公共屋邨約 7 萬棵樹的新措施。

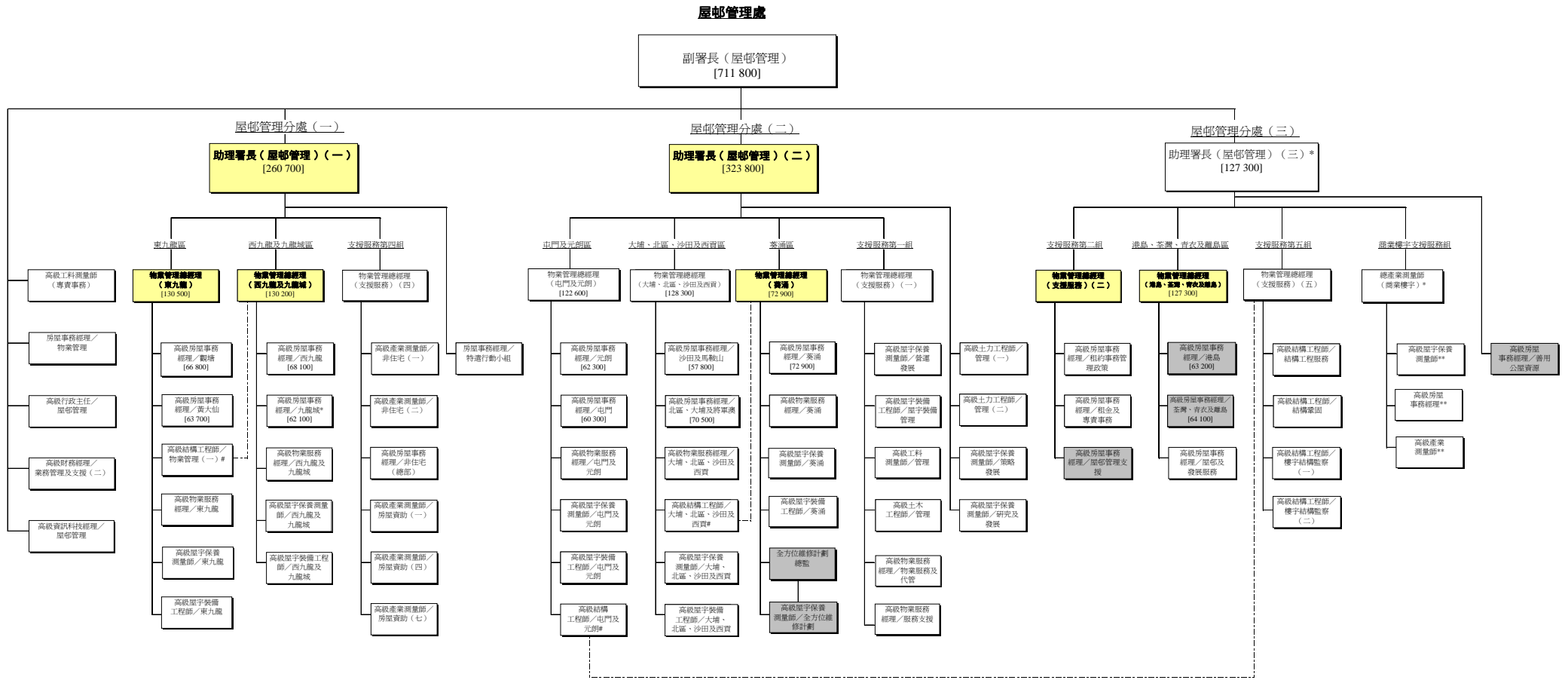
物業管理總經理（支援服務）（四）負責制定非住宅物業的政策，並監督推行房委會商業樓宇小組委員會通過的工作計劃。該等工作計劃涉及可出租面積達 250 萬平方米的非住宅物業和 26 600 個停車位的租賃、管理和估值事宜。此外，該名總經理需就土地問題提供意見，以及督導處理公共屋邨土地歸屬和修訂落成屋邨的歸屬令事宜。他亦要督導補價評估的工作，包括公共屋邨的差

餉估價檢討。

物業管理總經理(支援服務)(五)負責監督為舊公共屋邨實施的全面結構勘察計劃(現時該計劃每年在四個屋邨推行),並監督制定和推行解決維修問題的方法。此外,該名總經理負責統籌在已納入全面結構勘察計劃的屋邨進行的屋邨改善計劃,以及在約 30 個屋邨的邨內公眾地方和未有裝設升降機的低矮住宅樓宇加建升降機的計劃。其他職務還包括負責為屋邨管理處提供有效率的結構工程服務,以及確保所有由房委會維修保養的物業的結構安全。該名總經理轄下的支援服務第五組亦負責制定技術標準和守則,並進行特別調查和研究。

建議的屋邨管理處組織架構

附件E



註： * 擬開設的新職位
 ** 以部門內同數的同級職位抵銷擬設新職位，即職位數目並無淨增長
 # 出任該等職位的人員須同時向兩名總經理提供支援
 [] 公屋單位（包括中轉房屋及2010年中新落成屋邨的單位）數目
 黃色方格 職務有所變更的職位
 灰色方格 重行調配但職務不變的職位