

立法會公務員及資助機構員工事務委員會參考文件

讓私營機構參與房屋署提供的服務

本文件旨在告知各委員現時房屋署如何利用私營機構的資源提供服務，以及房屋署正在研究的有關新措施。

背景

2. 為配合政府控制公務員人數增長的一般政策，房屋署在下列情況下會考慮把工作外判：

- (a) 外判工作是合乎成本效益；
- (b) 部門內缺乏所需的人手應付有關工作；
- (c) 只有外界可以提供所需的專業知識；
- (d) 須提供獨立的服務；或
- (e) 在一段時間內服務需求的變動很大。

3. 房屋署把部分工作外判給私營機構承辦已有一段時間。這些工作包括建築及維修工程；潔淨及護衛服務；居者有其屋屋苑、新建公共租住屋邨、停車場及商場的管理；此外，房屋署亦聘請顧問負責工程策劃管理、設計、工料測量及專門維修保養工作，以及發展一些資訊科技計劃。承辦商的表現普遍令人滿意，並且達到房屋署的要求。

4. 大部分外判的工作是由於推行新措施或擴大服務而產生，因此並沒有造成人手過剩。在其他情況下，如出現超額人員，會藉內部重行調配人手的方法，加以吸納。

[peo2-M1448c]

## 讓私營機構更多參與的理由

5. 鑑於顧客對回應迅速及以客為先服務的需求日益殷切、自置居所比率增加、建屋量增加，以及為向員工提供更佳發展機會，房屋署認為是有充分理由，讓私營機構參與房屋署更多種類的工作。

### 顧客對回應迅速及以客為先服務需求日益殷切

6. 對顧客的需求能作出迅速有效的回應，是現代房屋管理工作的必需條件。由於房屋署在財政、會計、採購、薪酬或服務條件方面，均須按照政府規例行事，因此，工作的靈活程度在某些方面受到限制，例如難以在短時間內調配人手來應付突然轉變的需求、或未能因應預料不到的顧客需求把服務迅速批予外界承辦，以及難以提供可與私營機構看齊的商業服務。

### 自置居所比率增加

7. 新近推行的租者置其屋計劃（租置計劃），令房屋署更須加快評估其日後在管理及維修保養方面所需承擔的工作。目前，在 15 000 名房屋署人員中，約有 9 000 名是負責房屋委員會轄下約 660 000 個住屋單位的管理及維修保養工作。根據租置計劃，政府承諾在十年內提供最少 250 000 個單位，以供出售予租戶，即每年不少於 25 000 個單位。當租戶成為業主後，房屋署便不再負責內部維修保養及租務管制工作。此外，新的租置計劃業主可在每個屋邨發售後兩年內，自行聘用管理公司管理屋邨。因此，房屋署須縮減運作規模。

[peo2-M1448c]

## 建屋量增加

8. 政府承諾在 2005 年年底前把公屋申請人的輪候時間縮短至 3 年。為實踐這個承諾，房屋署須增加公營房屋的建屋量。房屋署亦將儘量利用現有的建屋資源。由於人手需求因建屋計劃的不同階段而異，與其增聘人手，房屋署會考慮利用私營機構的資源來達到建屋目標。

## 為員工提供更佳的發展機會

9. 雖然房屋署預期須縮減管理及維修服務方面的運作規模，但私營機構的房屋管理業務卻因私人建屋計劃數日日增而不斷增長。市場對受過訓練及經驗豐富的房屋管理人員需求甚殷。我們必須要有一些比政府部門運作方式更富靈活性和競爭力的安排，才能滿足社會的需要，並為房屋署員工另闢事業發展途徑。

## 公司化研究

10. 房屋署已委聘了一間顧問公司，研究進一步讓私營機構參與房屋署部分工作的機會。在訂定研究目的時，房屋署認為任何建議成立的新公司或同類機構必須達到以下要求：

- (a) 須以財政自給的形式運作，並須自負盈虧；
- (b) 在相同服務上能與私營機構競爭；以及
- (c) 可以為房屋署員工提供新的機會。

[peo2-M1448c]

## 與員工溝通

11. 房屋署的高層管理人員一直與各員工協會代表舉行非正式會談，就推行公司化的機會進行討論。舉行這些非正式會談的目的，是確保員工能接受有需要作出改變，以及使員工更加了解公司化可能帶來的各種機會。

12. 今年三月，房屋署署長與署內所有員工協會代表舉行會議，就公司化問題進行更詳細的討論。此外，署方亦在三月舉行的一個公開座談會上，就有關問題向約 1 200 名出席的員工初步徵詢意見。員工可透過房屋署的不同刊物，例如員工雙月刊《屋語》及每星期出版一次的《署長的話》，獲悉這項計劃的最新進度。

## 對員工的影響

13. 在現階段預測顧問研究結果對房屋署員工的影響，實屬過早。如發現有超額人員，政府的政策是在公務員隊伍內盡量安排重行調配。假如在嘗試各種方法後仍無法安排重行調配，受影響員工便須根據法定條文，按取消職位的條件退休。

## 未來路向

14. 預計顧問研究報告快將完成。顧問公司提交報告後，房屋署會仔細審議研究結果及建議，並會考慮員工所關注的問題及此事對有關員工可能產生的影響。我們會把進展情況通知員工，如預計有重大轉變，亦會預先徵詢他們對人手安排及服務條件的意見。

房屋署  
1998 年 11 月

[peo2-M1448c]