

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2357/02-03號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會會議的紀要

日 期：2003年7月7日(星期一)
時 間：下午2時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, JP (主席)
何俊仁議員(副主席)
朱幼麟議員, JP
李卓人議員
李華明議員, JP
吳亮星議員, JP
涂謹申議員
陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
單仲偕議員
黃宏發議員, JP
楊孝華議員, SBS, JP
楊森議員
石禮謙議員, JP
張宇人議員, JP
陳偉業議員
勞永樂議員, JP
黃成智議員
馮檢基議員
劉炳章議員

缺席委員：司徒華議員
葉國謙議員, JP

出席公職人員：議程第III項

房屋及規劃地政局

常任秘書長(房屋)
梁展文先生, JP

房屋署

副署長(機構事務)
麥靖宇先生, JP

助理署長(行政)
狄麟先生

議程第IV項

房屋署

高級政務主任(私營房屋)
尤建中先生

應邀出席人士：議程第IV項

房屋經理註冊管理局

主席
林有元先生

註冊主任
黃吳詠琪女士

香港測量師學會

物業及設施管理委員會主席
彭禮善先生

物業及設施管理委員會副主席
楊文佳先生

列席秘書：總主任(1)4
梁慶儀小姐

列席職員：助理法律顧問6
顧建華先生

高級主任(1)6
袁家寧女士

議會事務助理
蕭靜娟女士

I. 通過會議紀要

(立法會 CB(1)2079/02-03 號 —— 2003年5月16日與
文件 規劃地政及工程
事務委員會舉行的
聯席會議的紀
要)

2003年5月16日與規劃地政及工程事務委員會
舉行的聯席會議的紀要獲確認通過。

II. 上次會議後發出的資料文件

2. 委員察悉，事務委員會自上次會議後發出下列
資料文件 ——

立法會 CB(1)1877/02-03 號 —— 政府當局提供有關
文件 推行私營機構更多

參與屋邨管理及維
修保養服務計劃的
進度的最後報告

立法會 CB(1)1958/02-03 號 —— 房屋委員會發出有
文件 關私營機構更多參

與屋邨管理及維修
保養服務的通告

立法會 CB(1)2080/02-03 —— 跟進行動一覽表
(01)號文件

立法會 CB(1)2080/02-03 —— 待議事項一覽表
(02)號文件

III. 檢討房屋署的組織架構

立法會 CB(1)2080/02-03(03) 號 —— 政府當局提供
文件 的文件

3. 應主席的邀請，房屋及規劃地政局常任秘書長
(房屋)(“常任秘書長(房屋)”)向委員簡介政府當局就房屋
署(“房署”)組織架構檢討(“該項檢討”)的進展及擬議房署
首長級人員新架構所提供的文件的內容。

4. 吳亮星議員申報利益，表明他是房屋委員會
(“房委會”)轄下一個負責人力資源管理策略及相關事宜
的委員會其中一員。

一般意見

5. 劉炳章議員問及該項檢討的目標為何，常任秘書長(房屋)回覆時扼要述明，其主要目標是減少運作責任的架構層、簡化工作流程，以及盡量合併相關的職能，從而建立一個架構更精簡、效率更高的機構，以便能更迅速有效地應付服務需求。

6. 張宇人議員表示，當局建議因應房署工作量減少而縮減首長級及非首長級人員的編制，自由黨對此擬議房署新架構表示支持。張議員問及將予削減的非首長級人員百分比，常任秘書長(房屋)回覆時表示，在2006至07年度之前可縮減約30%的編制，而無須強制裁減公務員。不過，減少架構層、精簡職能和職責，以及出售房委會零售和停車場設施，會進一步影響房署對非首長級人員的人手需求，因此很可能會有更多過剩職位出現。

7. 陳婉嫻議員認為，現時經濟不景氣的情況，已因嚴重急性呼吸系統綜合症(“非典型肺炎”)爆發而更見惡化，政府當局不應在此時縮減房署人員的編制。常任秘書長(房屋)回應時解釋，該項檢討有需要進行，以便更清楚反映前房屋局與房署由2003年1月1日起合併為一個機構，以及於2002年11月公布的新房屋政策，尤其是由2003年起大幅減少公營房屋的建屋量及停建停售居者有其居計劃(“居屋”)單位的情況。人事編制小組委員會在會議上討論上述合併事宜時，委員亦曾促請政府當局採取額外的精簡措施。

對該項檢討所帶來影響的關注

對興建及供應租住公屋的影響

8. 李卓人議員質疑該項檢討是否標誌著當局有計劃大幅減少租住公屋(“公屋”)的建屋量。若真如此，公屋輪候冊申請人的權益及建築業工人的就業機會便會受到損害。建築專業界有傳聞指，房委會曾將某些工程計劃重新招標多次，藉以減慢興建公屋的步伐。李議員要求當局澄清未來數年的公屋興建目標。常任秘書長(房屋)回應時提出下述各點——

- (a) 繼停建居屋後，房委會每年建屋量已由35 000個房屋單位下調至22 000至23 000個。就公屋單位而言，未來5年的每年建屋量將維持在此水平。政府當局會信守承諾，將公屋的平均輪候時間維持在3年(“3年期承諾”)。之後每年的公屋建屋量會否及如何調整，將視乎未來情況而定；及

- (b) 鑒於當局不再興建居屋單位，公營房屋計劃已有所調整，以致房署某些工程計劃標書的有效期屆滿，故須重新招標。

9. 李卓人議員認為，房委會只有約100億元的資本儲備，除非政府願意注資，否則房委會能否維持公屋的興建計劃，他深表懷疑。關於政府會否協助房委會解決其財政困難，常任秘書長(房屋)表示，房委會已與財經事務及庫務局局長討論其財政狀況，而財經事務及庫務局局長的初步反應是正面的。房委會現正研究多項措施，以增加收入及削減營運開支，當中包括出售房委會的零售及停車場設施，以及縮減房署人員的編制。建築費用下調約25%，亦有助紓緩房委會的財政負擔。他相信，所有該等措施多管齊下的綜合效果，將使房委會得以長時間維持公屋的興建計劃。

10. 李卓人議員及陳婉嫻議員對有關當局可能以租金津貼計劃取代興建公屋表示關注。李議員質疑當局是否只能藉推行每兩年審定申請人資格一次的租金津貼計劃，實踐其3年期承諾。陳議員強調，為維持社會穩定，政府應承擔興建公屋的責任。常任秘書長(房屋)回應時重申政府的3年期承諾，以及向有真正需要的家庭提供資助租住房屋的決心。他又向委員保證，政府當局無意以租金津貼計劃取代公屋。鑒於租金津貼計劃所造成的重大財政影響，政府當局現正檢討將其適用範圍擴及輪候冊申請人是否可行。

11. 梁耀忠議員指出，當局可透過收緊申請公屋的入息及資產限額，令合資格申請公屋的家庭減少，來實踐其3年期承諾。對於政府當局不願與他討論合資格公屋申請人入息及資產限額的調整機制及公式，他表示失望。常任秘書長(房屋)回應時解釋，當局會定期根據相關調查的結果及消費物價指數的變動，調整合資格公屋申請人的入息及資產限制。

對房署人員就業機會的影響

12. 李卓人議員關注到該項檢討對房署前綫人員職業保障的影響，並認為縮減房署人員編制約30%的計劃幅度過大。梁耀忠議員表示，公營房屋建屋量縱然減少，但未來5年仍會維持每年推出22 000至23 000個單位，他因而質疑有否需要削減如此多房署職位。他認為減少建屋的目標既非根據任何有實據的基礎計算出來，亦沒有經過詳細諮詢，實不可接受。常任秘書長(房屋)察悉兩位委員的關注，並指出由於公營房屋建屋量是逐步減少，

而已承諾的工程計劃仍會落實，故此縮減員工編制會分期實行。鑒於公營房屋建屋量將大幅削減，人手需求無可避免會日漸減少。公營房屋建屋量應按需求而定，而不應為求保留房署職位而定於某一水平。他告知委員，房署員工對房署的重行調配建議抱着積極態度，並願意學習新的技能以提高調職及就業機會。

13. 李卓人議員極希望當局可確保在縮減房署人員編制時，會對公務員及房委會的合約員工一視同仁。常任秘書長(房屋)回應時解釋，為盡量避免裁減公務員，以合約形式聘用的員工所受影響無可避免會較大。不過，他和房屋署副署長(機構事務)向委員保證，為求令影響減至最少，房署會分階段刪減合約職位，並在職能上有需要的情況下，盡量保留有關職位。房署會繼續諮詢員工，並會考慮一切可行措施以紓緩有關影響。房署亦正研究合約員工的建議，將其薪酬及／或工作時數削減，以保留更多職位。

14. 就李卓人議員有關將予削減的房委會合約員工人數的問題，房屋署副署長(機構事務)回覆時解釋，由於該項檢討有關非首長級人員架構的部分正在進行，現時並未有受影響的非首長級人員職級和人數的詳情。根據估計，最少有1 000名合約員工會受到影響。

紓緩該項檢討所帶來影響的措施

15. 李卓人議員呼籲當局更積極協助合約員工，常任秘書長(房屋)就此回應時強調，當局正致力透過培訓來提高員工的技能，使他們更切合就業市場的需要，並會在適當時向準僱主推薦他們。

16. 陳婉嫻議員建議當局可將房署的過剩員工調往執行與非典型肺炎爆發後推行的改善公共屋邨環境衛生行動有關的職務。重建舊屋邨、改善排水系統和清潔工作，亦能吸納過剩的員工。常任秘書長(房屋)證實，房署正研究的可重行調配員工的範疇，當中亦包括剛才所述的工作。政府當局會盡力將過剩的公務員員工調配到房署內或其他部門的其他職位。至於屋邨重建，常任秘書長(房屋)指出，將舊公共屋邨翻新可能較拆卸重建更具成本效益。修復舊屋邨計劃亦會減少對居民造成的不便。至於清潔工作，他承認有需要改善公共屋邨的環境衛生及清潔情況。儘管有此等重行調配的機會，他表示房署編制仍因工作量大減而須縮減。陳議員表示，她依然認為為居民及員工就業着想，當局應將舊屋邨重建。

17. 劉炳章議員建議當局考慮下列吸納過剩房署員工的方法 ——

- (a) 在非典型肺炎疫潮過後，加強保養及維修工作；
- (b) 房委會在出售零售及停車場設施後保留有關的保養及維修工作；
- (c) 檢討負責批核和審查房委會工程的房署獨立審查組的工作，以期提高其透明度，加深公眾對其瞭解；
- (d) 將過剩的員工調配到屋宇署，以紓緩其沉重的工作量；及
- (e) 展開建築環境的研究及發展工作，以便長遠改善香港的生活環境。

18. 常任秘書長(房屋)回應時提出下述各點 ——

- (a) 當局會盡量將過剩的員工重行調配，以執行房署在非典型肺炎後推行的措施下的維修保養工作；
- (b) 若依建議保留已出售的零售及停車場設施的維修及保養工作，會對標價有影響。該建議會交由正評估各出售方案，以期訂定推行計劃的產業出售專責組處理；
- (c) 政府當局正研究將房委會的工程計劃納入屋宇署的職權範圍內會有何影響。在此期間，當局會將更多員工調配到獨立審查組，以加強其工作；
- (d) 政府當局會研究可否將房署的過剩公務員調配到屋宇署，以執行某些職務；及
- (e) 房委會的職能受其職權範圍所規限，未必涵蓋有關建築環境方面的研究及發展工作。然而，當局會考慮上文第17(e)段提出的建議。

諮詢員工

19. 陳婉嫻議員呼籲當局進行該項檢討時諮詢員工。常任秘書長(房屋)就此回應時表示，他曾親身與30

個相關工會逐一接觸，向其解釋該項檢討，並聽取其意見。該項檢討以具透明度的方式進行，當局在訂定重行調配安排的過程中，亦會積極諮詢員工的意見。諮詢工作仍在進行，當局歡迎員工提出任何意見。

20. 主席促請政府當局與員工保持密切對話，以確保當局在精簡房署架構的同時，充分考慮到房署員工的就業機會。常任秘書長(房屋)承諾會竭盡所能，他並告知委員，房署員工一直表現出對房署須重組架構及縮減編制的理解，他們對房署重行調配過剩員工的努力亦有積極回應。得到他們的諒解，他正就目前情況致力找出所能做到的最佳安排，並盡力避免對公務員及合約職員厚此薄彼。

其他的關注事項

21. 張宇人議員對房委會出售零售及停車場設施的建議表示關注。他表示，在非典型肺炎爆發期間，房委會願意因應情況削減轄下零售設施的租金，但私人地產商卻不大願意這樣做。他關注到，房委會出售零售設施後，租戶或須繳付較高租金。常任秘書長(房屋)察悉張議員的關注。

22. 單仲偕議員詢問當局是否有計劃將房署及屋宇署合併，常任秘書長(房屋)回答時證實，當局並無此考慮，原因是，屋宇署負責監管樓宇的興建，而房署則負責興建樓宇，兩者應保持獨立地位，以便能各自執行本身的工作。

23. 吳亮星議員支持進行該項檢討，所持理由是房署的編制應反映其工作量。他又表示，房署為鼓勵屬下員工自願離職或退休，在將公共屋邨的管理及維修保養服務外判時，會給予前房署員工自組的公司優惠，讓其可優先承投有關工作，為確保有關機制透明而又公平，房署應訂立一套計分制度。常任秘書長(房屋)回應時表示，當局已訂有此類計分制度。但他表示，前房署員工自組的公司應自行開拓業務，不應無限期依賴房署的優待。

未來路向

24. 陳婉嫻議員建議事務委員會舉行特別會議，以聽取房署員工對該項檢討的意見。鑒於政府當局正積極就此事諮詢房署員工，諮詢工作亦正順利進行，吳亮星議員認為不宜在現階段介入，以免將該項檢討政治化。黃宏發議員表示，若房署員工因該項檢討覺得受屈，他

們可請求立法會議員提供協助。他不認為向立法會申訴尋求解決，會令該項檢討政治化。常任秘書長(房屋)表示，據他瞭解，政治是實際生活中的一部分，“政治”一詞本身並無負面意思。吳亮星議員澄清，其所指的“政治化”，是將問題“複雜化”之意。他認為房署管方既能與房署員方有效溝通，便應讓他們自行解決有關事項。

25. 常任秘書長(房屋)及房屋署副署長(機構事務)向委員保證，房署管方與職員工會之間對該項檢討有緊密而積極的意見交流。考慮過有關情況，委員同意暫時不會舉行特別會議。

IV. 《房屋經理註冊條例》(第550章)

(立法會 CB(1)2080/02-03(04) —— 香港測量師學會提交的意見書
號文件

立法會 CB(1)2080/02-03(05)號 —— 房屋經理註冊管理局提供的文件
文件

26. 劉炳章議員申報利益，表示本身為香港測量師學會(“測量師學會”)的會員，該學會為其所代表的建築、測量及都市規劃界功能界別的一員。他聲明，他本人與其公司均無參與房屋管理工作。

與測量師學會舉行會議

27. 應主席之請，測量師學會物業及設施管理委員會主席彭禮善先生向委員簡介該學會意見書的內容。大體上，測量師學會認為，具備房屋管理經驗的測量師，應可憑其經驗，獲接納其根據《房屋經理註冊條例》(第550章)第12(a)(ii)條規定，註冊成為註冊專業房屋經理。根據現行規定，具備房屋管理經驗的測量師若要申請註冊，必須提交3篇文章，一篇關於房屋管理，另外兩篇則須以與房屋管理有關的法律、財務或社會方面為題材。測量師學會認為此規定不合理。

28. 測量師學會物業及設施管理委員會副主席楊文佳先生補充，香港房屋經理學會(“房屋經理學會”)的會員均具備註冊為註冊專業房屋經理的資格，而測量師學會會員的資格水平與之相比，亦毫不遜色。很多測量師學會的會員在房屋管理方面，均具有豐富的經驗。他與彭禮善先生又表示，測量師學會反對有關提交3篇文章的規定。他們要求豁免具備房屋管理經驗的測量師遵守這項規定。然而，測量師學會不會阻止其會員申請註冊為註

冊專業房屋經理時遵行這規定。測量師學會歡迎與房屋經理註冊管理局(“管理局”)就這方面保持對話。

29. 劉炳章議員贊同測量師學會的要求，所持理由是，測量師學會會員所須具備的資格，比註冊為註冊專業房屋經理所要求的標準更高。他表示，目前註冊專業房屋經理的工作，針對管理工作多於技術技能，而具備技術能力的測量師，應能補足註冊專業房屋經理的工作。楊文佳先生贊同此意見，並說明測量師具備保養維修管理的技能，更能提供一站式的房屋管理服務，令社會受惠。

與政府當局及房屋經理註冊管理局舉行會議

30. 應主席之請，房屋經理註冊管理局主席(“管理局主席”)向委員簡介註冊為註冊專業房屋經理的現行規定。

31. 吳亮星議員支持註冊專業房屋經理的註冊要求。他詢問所須提交的3篇文章要有何標準，才獲接納為達到註冊的要求。管理局主席表示，香港大學協助該局擬定題目、制定評分制度，並批改文章，然後將有關文章交管理局作最後評核。此安排會有助確保達到要求的文章均具備專業水平。

32. 主席詢問該3篇文章的及格比率，管理局主席回覆時證實，及格比率為100%。他進一步解釋，申請人有4個星期時間擬備文章，過程中可隨便參考相關資料。

33. 吳亮星議員建議將特別出色的文章發表，供人參考，以提高房屋管理工作的標準。管理局主席同意考慮建議，但表示目前收到的文章不多。

管理局主席

34. 主席詢問曾否有測量師學會的會員在申請註冊為註冊專業房屋經理時遭到拒絕，管理局主席回應時告知委員，所有7名曾申請註冊的測量師在滿足有關要求後，均能成功註冊。

(會後補註：房署其後澄清，有兩名測量師由於並非從事物業管理工作，其申請未獲接納。)

35. 陳婉嫻議員問及管理局曾就註冊要求諮詢了多少個相關的專業團體，管理局主席表示，該局已將註冊要求告知所有相關的專業團體。除測量師學會外，並無其他專業團體提出任何意見。管理局主席強調，專業團體很少會只憑申請人的經驗便接納其為會員，而無須申

請人通過某形式的審核。他依然認為，對於並非房屋經理學會會員而持有其他資格的人士，其申請註冊資格的現行審核安排既合理而又公平。管理局須確保註冊為專業房屋經理的人士，均受過專業訓練，有能力提供高質素的管理服務。

36. 主席作結時促請管理局與測量師學會繼續對話。

V. 其他事項

37. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2003年8月13日