

**立法會房屋事務委員會  
永久保留房屋署  
一個房屋署助理署長編外職位**

## 目的

本文件旨在請委員支持永久保留房屋署一個房屋署助理署長編外職位（首長級薪級第 2 點），主要負責掌管獨立審查組。獨立審查組的工作是根據《建築物條例》和《升降機及自動梯（安全）條例》的規定，對房屋委員會（下稱「房委會」）轄下樓宇、居者有其屋計劃（下稱「居屋」）屋苑、租者置其屋計劃（下稱「租置計劃」）屋邨，以及房委會已拆售的零售及停車場設施進行規管。

## 獨立審查組

2. 在 2000 年以前，居屋屋苑／租置計劃屋邨的屋宇監管工作，一直由房屋署轄下的屋宇管制小組，根據屋宇署所授權力負責進行。到了 2000 年，房屋署設立獨立審查組，對房委會轄下新建樓宇<sup>1</sup> 進行規管，以符合《建築物條例》和《升降機及自動梯（安全）條例》<sup>2</sup> 的規定，而屋宇管制小組則於 2003 年 5 月併入獨立審查組之內。與《建築物條例》有關的規管工作，主要包括審查建築設計和建築工程計劃書，以及進行實地視察，監察各個階段的工程是否按照核准圖則進行。監管範圍一般包括新的建築工程，以及現有樓宇的加建或改建工程。自 2005 年 11 月起，獨立審查組的監管職能擴大至包括房委會已拆售的零售及停車場設施，並正逐步擴大至包括房委會轄下現有樓宇。

3. 根據房委會的公營房屋建設計劃，未來 5 年，房委會每年平均會興建 16 000 個公屋單位。房委會現有物業包括公屋單位( 153 個

<sup>1</sup> 雖然根據法例規定，房委會轄下樓宇獲得豁免，無須受《建築物條例》和《升降機及自動梯（安全）條例》規管，但獨立審查組在規管房委會轄下樓宇方面所採用的技術標準及做法，與建築事務監督在規管私人樓宇方面所採用的相同。

<sup>2</sup> 獨立審查組轄下升降機條例執行小組負責審批在房委會轄下樓宇新裝設和現有的升降機及自動梯的使用和操作情況。該小組的工作與機電工程署規管私人樓宇所裝設升降機及自動梯的工作大體上相同。

屋邨大約 60 萬個單位）、零售物業（室內樓面面積超過 20 萬平方米）、停車場物業（大約 27 000 個停車位）及其他非住宅物業（室內樓面面積約 77 萬平方米）。居屋屋苑及租置計劃屋邨有 185 個，單位約 40 萬個。房委會已拆售的零售及停車場設施，包括約 100 萬平方米室內樓面面積的零售物業及約 10 萬個停車位。

4. 2001 年 1 月 15 日，房屋署根據獲授權力，設立一個房屋署助理署長編外職位（首長級薪級第 2 點）（署內稱為助理署長（獨立審查組）），直接向房屋署署長負責，以便着手進行有關工作，設立獨立審查組，並制訂計劃，擴大其工作範圍。2001 年 6 月 8 日，財務小組委員會通過設立該助理署長編外職位，為期 3 年，由 2001 年 7 月 15 日起生效，負責掌管獨立審查組（見 EC(2001-02)7 號文件）。2004 年 6 月 25 日，財務小組委員會通過將該助理署長編外職位延長 3 年，至 2007 年 7 月 14 日止（見 EC(2004-05)9 號文件）。

5. 由於屋宇監管範圍擴大至包括現有公屋樓宇，2005 年 11 月，我們把房屋署發展及建築處一個總建築師職位（首長級薪級第 1 點）暫時抽調往獨立審查組<sup>3</sup>，協助應付繁重的工作。獨立審查組按照屋宇署的做法，設立一個三層審核制度<sup>4</sup>，審議涉及改動現有樓宇結構的建築工程計劃書，加上領匯房地產投資信託基金就已拆售的零售及停車場設施所遞交的這類計劃書日益增加，因此，我們亦已把發展及建築處一個總結構工程師職位（首長級薪級第 1 點）抽調到獨立審查組，以兼職形式處理有關職務。

---

<sup>3</sup> 把上述職位暫時抽調往獨立審查組的建議，其後於 2006 年 7 月獲財務委員會通過（見 EC(2006-07)11 號文件）。

<sup>4</sup> 過往，房屋署採用兩層審核制度，由一名專業人員或高級專業人員審核申請，然後把審核結果呈交一名高級專業人員或首長級人員批核。在屋宇署規定的三層制度之下，我們須增設一層覆核程序，職級為首長級薪級第 1 點。

## **工程合約稽核組和內部核數組**

6. 房屋署轄下工程合約稽核組負責檢討與基本建設和維修保養工程有關的運作和作業方法；檢討有關監控顧問服務水平的成效；以及監察基本建設和維修保養工程的物料和工序是否符合成本效益和是否適當。房屋署轄下內部核數組則負責其他各項審計工作，包括系統審計；運作、電腦和系統發展審計；衡工量值審計；以及外設辦事處的視察工作。在 2003 年以前，該兩個組別各自由一名直接向房屋署署長負責的高級專業人員（總薪級第 45 至第 49 點或相同薪級）掌管。自 2003 年 10 月起，助理署長（獨立審查組）負責監督工程合約稽核組和內部核數組的工作，以便加強協調署內各項審查和審計工作，提高效率，以及免除房屋署署長部分監督職責。

## **把房委會轄下樓宇納入《建築物條例》的規管範圍**

7. 房屋署以編外職位方式，設立助理署長（獨立審查組）一職，以待政府當局詳細評估有關取消現時房委會轄下樓宇無須受《建築物條例》規管的法例條文，對法律、員工管理和資源的影響。政府當局現已完成有關評估工作。

8. 我們原則上同意應取消房委會轄下樓宇無須受《建築物條例》規管的法例條文，以便房委會轄下樓宇與私人樓宇一樣，均須受《建築物條例》所訂制度規管。

9. 我們已逐步按照《建築物條例》的規定，規管房委會轄下樓宇，但根據所得經驗顯示，正式把房委會轄下樓宇納入《建築物條例》的規管範圍，會對不少（超過 2 100 名）在房屋署工作的公務員構成重大影響，特別是這些人員會承擔更重大的責任，因為根據《建築物條例》，他們在設計及／或監督房委會的建築工程時，須擔任認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師／適任技術人員。此外，他們可能因違反《建築物條例》某些條文而負上刑事責任。

10. 把刑事責任加諸公職人員及政府（即房屋署）<sup>5</sup> 身上，有違現時世界各地大部分普通法適用地區的現行做法，因為這些地區的政府及公職人員一般皆無須負上刑事責任。政府的法律政策是不應把刑事責任加諸公職人員及政府身上。把房委會轄下樓宇納入《建築物條例》的規管範圍，會把刑事責任加諸房屋署以及在房屋署工作的公務員身上，與該政策背道而馳。

11. 此外，由於有關公務員原先的聘用條件並無註明有關的新增責任，加上公務員觸犯刑事罪行的後果嚴重（職位及退休金均受影響），因此，作出任何改變前，均需充分諮詢他們的意見。

12. 另一方面，隨着獨立審查組於 2000 年 11 月成立，現時已有一套嚴格有效的制度規管房委會轄下樓宇。顧名思義，獨立審查組會獨立監管在其管轄範圍內的樓宇。由於獨立審查組嚴格仿照《建築物條例》所規定的制度，監管每項工程各個階段的進度，因此，所採用的技術標準及做法與屋宇署監管私人樓宇所採用的完全相同<sup>6</sup>。事實上，自 2000 年獨立審查組成立以來，房委會轄下樓宇並無出現設計或施工不合標準的情況。

13. 鑑於獨立審查組在獨立審查方面的工作已見成效，現時並無需要立即把房委會轄下的樓宇正式納入《建築物條例》的規管範圍。鑑於基本政策方針是反對將刑事責任加諸政府和公職人員身上，我們不建議取消房委會轄下樓宇無須受《建築物條例》規管的法例條文。現時由獨立審查組負責有關監管工作的安排，應繼續維持。

---

<sup>5</sup> 假如把房委會轄下樓宇納入《建築物條例》的規管範圍，房委會有可能因違反該條例某些條文而負上刑事責任。由於房屋署是房委會的行政機構，如房委會觸犯該條例所訂的刑事罪行，房屋署亦可能須負上刑事責任。

<sup>6</sup> 為確保執行《建築物條例》時與屋宇署做法一致，獨立審查組在詮釋及應用技術標準和做法方面定期諮詢屋宇署，並借調屋宇署有關範疇的專業人員。獨立審查組每年亦須就規管工作向屋宇署提交兩次報告。

## 永久保留房屋署助理署長編外職位

14. 由於實際上有需要長期維持獨立審查組的運作，加上現時助理署長（獨立審查組）一職的職責繁重，而且職責範圍日漸擴大（見下文第 15 段），我們有需要長期保留這個職位。

15. 除持續執行屋宇監管工作外，獨立審查組正着手進行以下各項工作：

- (a) 推進實施《消防安全（建築物）條例》（定於 2007 年 7 月 1 日實施）的工作，以規管房委會轄下樓宇和其他在其管轄範圍內的樓宇；
- (b) 繼續在居屋屋苑及租置計劃屋邨的樓宇進行既定的勘察計劃；以及
- (c) 繼續按照屋宇署現行規管私人樓宇的做法和模式，為居屋屋苑／租置計劃屋邨，以及現時房委會轄下樓宇編訂工程竣工圖，以助進行屋宇監管工作。

---

我們需要一個房屋署助理署長職位，負責督導員工執行上述各項工作，以及監督獨立審查制度日後的發展。該職位會繼續向房屋署署長負責，最新的職責說明見附件 A，附件 B 所載為獨立審查組、工程合約稽核組及內部核數組簡要的組織圖，列出助理署長（獨立審查組）的管轄範圍。

## 對財政的影響

16. 按薪級中點估計，房屋署助理署長一職的年薪開支為 1,360,800 元，每年平均員工開支總額（包括薪金和員工附帶福利開支）為 2,263,728 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。

## 未來路向

17. 如委員同意上述建議，我們計劃在 2007 年 5 月把建議提交財務委員會人事編制小組委員會考慮。

房屋及規劃地政局

2007 年 2 月

## 附件 A

### 助理署長(獨立審查組) 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 : 房屋署署長

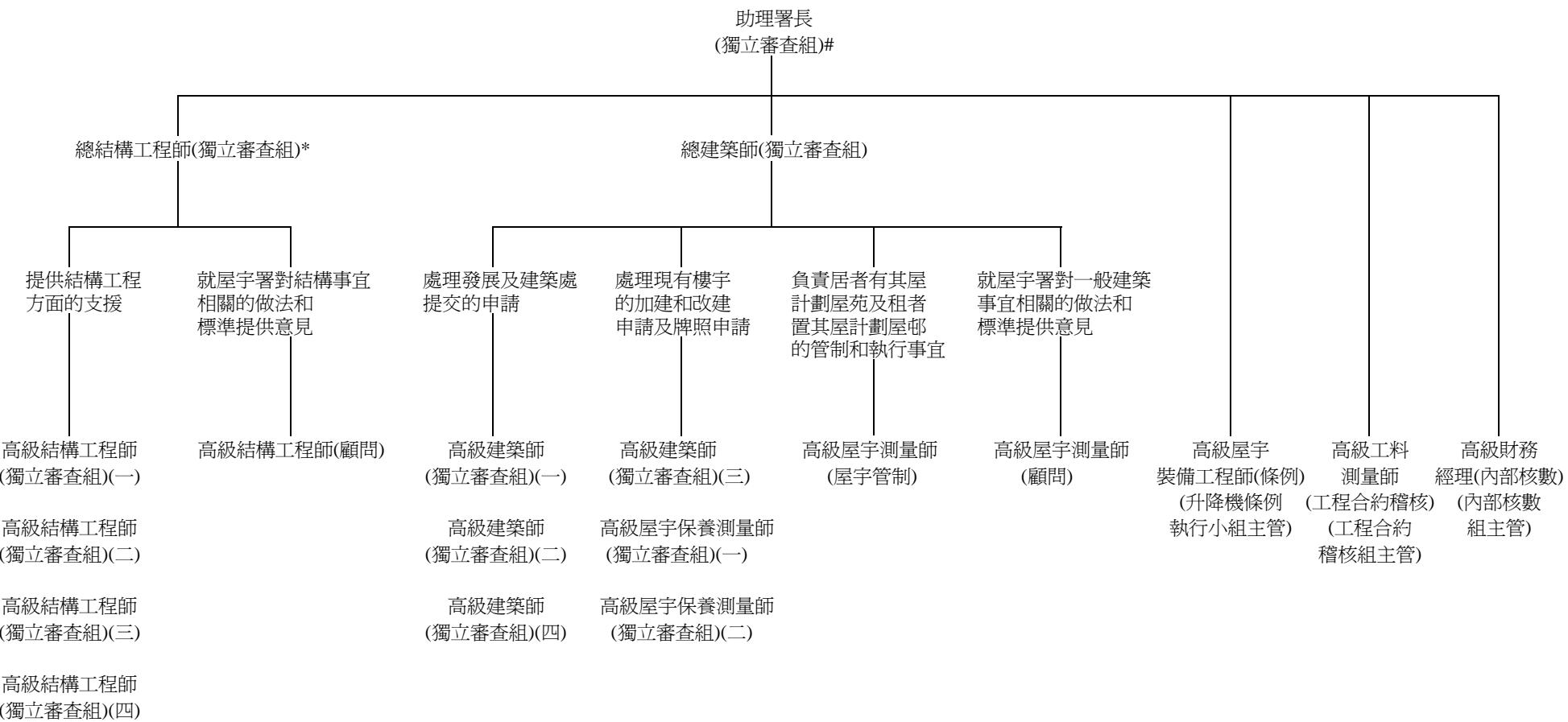
#### 主要職務和職責 -

1. 掌管獨立審查組，管理就房屋署各處別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》的規定；
2. 與屋宇署及機電工程署共同研究、擬定和制定符合《建築物條例》及《升降機及自動梯(安全)條例》規定的政策，確保房屋委員會(下稱「房委會」)的工程不會抵觸有關條例；
3. 協同屋宇署設立和管理上訴制度，以處理獨立審查組就房委會工程的規管事宜所作決定可能引起的糾紛；
4. 訂定和檢討獨立的審查安排，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；
5. 檢討獨立的審查安排，以處理各項有關升降機和自動梯建議書、審批、最後檢查和操作許可證的事宜；
6. 訂定獨立審查組的合適組織架構、人力需求和運作模式，並在有需要時徵詢屋宇署意見；
7. 聯繫各處別、其他部門、曾參與設立審查制度的外間非政府機構，以及房委會／房屋署委聘的顧問公司和承建商，以審查房委會的工程是否符合《建築物條例》的規定；
8. 監督根據屋宇署署長轉授的權力而就居者有其屋計劃屋苑、租者置其屋計劃屋邨和已拆售物業進行的屋宇管制工作；以及

## 附件 A

9. 管理房屋署各內部審計組的工作進度和匯報工作，並協助策劃小組委員會轄下審計附屬小組委員會審議有關報告。

## 獨立審查組現時的組織圖



## 說明：

# 建議永久保留的房屋署助理署長編外職位（首長級薪級第2點）

\* 以兼職形式抽調至獨立審查組的職位

高級建築師（總薪級第45至第49點）

高級屋宇測量師（總薪級第45至第49點）

高級屋宇裝備工程師（總薪級第45至第49點）

高級屋宇保養測量師（總薪級第45至第49點）

高級工料測量師（總薪級第45至第49點）

高級結構工程師（總薪級第45至第49點）

高級財務經理（房委會合約職位，相當於總薪級第45至第49點）