

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2008 年 5 月 28 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，保留房屋署下述編外職位，為期 2 年，由 2008 年 7 月 7 日起，至 2010 年 7 月 6 日止 –

1 個總產業測量師職位

(首長級薪級第 1 點)(97,250 元至 103,200 元)

問題

房屋署房屋資助分處 1 個總產業測量師編外職位(首長級薪級第 1 點)(署內職銜為總產業測量師(土地行政))將於 2008 年 7 月 7 日到期撤銷。房屋署¹需要繼續開設這個首長級職位 2 年，負責處理售予領匯房地產投資信託基金(下稱「領匯房產基金」)的零售和停車場設施轉讓合法業權相關的職務，以及居者有其屋計劃(下稱「居屋」)及私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)剩餘單位的銷售工作。

建議

2. 我們建議保留房屋署內總產業測量師編外職位(首長級薪級第 1 點)，為期 2 年，至 2010 年 7 月 6 日止，負責下列的主要工作 –

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)以借調形式為房委會工作，而房委會亦會以房委會合約條款自行聘請員工。

- (a) 取得房委會售予領匯房產基金的零售和停車場設施的土地契約及公契，並把合法業權妥為轉予領匯房產基金；以及
- (b) 統籌居屋及私人參建計劃剩餘單位的銷售工作。

理由

轉讓售予領匯房產基金的零售和停車場設施的合法業權

背景

3. 由於分拆出售的產業數目龐大，加上房委會從籌備到為有關根據歸屬令持有的產業取得合法業權²的工作需時頗長，因此，領匯房產基金在 2005 年 11 月上市時，只能把 180 項拆售設施的其中 76 項的合法業權轉予該基金，其餘的 104 項設施只能轉讓實益所有權。當時，房委會計劃在 2008 年年中或之前分批取得有關的政府租契後，把餘下產業的合法業權轉予領匯房產基金。

最新情況

4. 在出售屋邨的零售和停車場設施的實益權益後，為現有房委會轄下屋邨的拆售產業取得契約／公契所涉及的工作遠較原來預計的繁複。在進行這項工作時，我們遇到的主要問題，是要符合政府各部門由 2006 年 8 月起引入的新規定，而這是我們在 2006 年 7 月 7 日開設現有的總產業測量師編外職位時無法預見的。這些新規定當中，包括核證契約訂明的建築樓面面積；把政府、機構及社區用途的獨立設施從契約訂明的界線範圍內劃分出來；實施建築物高度限制；以及根據已更新的大廈公契規定和經修訂的法例(例如在 2007 年 8 月 1 日生效的《建築物管理(修訂)條例》)，修訂大廈公契範本。與有關部門聯繫和談判，以回應有關各方對不同問題的廣泛關注，以及因應法例和規管要求的更改而修訂原有的大廈公契範本，都需要時間。在未訂立新的程序和詳細要求前，工作計劃的進度受到影響。此外，其他未能預見

² 大部分公共屋邨(包括屋邨內的零售和停車場設施)所在土地是根據歸屬令由政府歸屬房委會的。要把已拆售商業樓宇的擁有權轉予領匯房產基金，政府必須把土地契約批予房委會，從而把有關產業正式的合法業權批予房委會。

的複雜問題，例如在拆售產業所在地點建有一些具歷史價值的構築物、需移植渠務專用範圍內的植物，以及預留土地內層興建新鐵路線，也令工作更加困難。在計劃階段，有關契約詳情尚未擬定，當時亦不能預見上述用地範圍的特殊情況。

5. 我們已採取一切可行的方法加快工作進度。考慮到需要符合所有新規定和處理有關的複雜問題，加上需要協助地政總署轄下的法律諮詢及田土轉易處和政府產業署在緊迫時限內為大量的拆售產業取得契約和公契，工作量因而增加，我們已按照房委會合約條款聘請 6 名臨時僱員，並借調往法律諮詢及田土轉易處和政府產業署，協助處理為拆售產業取得契約和公契的工作。儘管如此，我們仍未能在原訂目標日期(即 2008 年年中)前把所有拆售產業的合法業權轉予領匯房產基金。截至 2008 年 4 月，只有另外 44 項產業(包括表一產業³所列全部 24 項產業)的正式合法業權已轉予該基金，餘下仍有 60 項表二產業的業權尚未轉讓。根據現有已知的規管規定，以及在解決個別屋邨的複雜問題後所得的經驗，我們最近檢討了轉讓合法業權的工作計劃。我們最新的估計是，有關為拆售產業取得契約和轉讓業權的工作，最快要到 2010 年年初才可完成。縱使有關工作可能在 2010 年年初完成，我們認為審慎的做法，是作出一些靈活安排，以完成善後工作及解決一些因想不到的規定而可能出現的複雜問題。因此，我們建議預留一些空間，保留這個編外職位，直至 2010 年 7 月。如情況許可，我們會因應工作進度提早撤銷這個職位。

銷售居屋和私人參建計劃剩餘單位

背景

6. 我們在 2007 年年初恢復出售剩餘居屋／私人參建計劃單位。直至目前為止，我們已完成第一和第二期的銷售工作，約售出 6 300 個單位。第三期銷售工作現正進行，共推出 3 000 個單位，預計選樓工作可在 2008 年 6 月底前完成。其餘 7 300 個單位暫定在 2008 年下半年至 2010 年年初分 3 期發售。

³ 根據房委會在這些產業所擁有法定權益的性質，拆售產業分為表一產業和表二產業。表一產業是房委會轄下位於居屋屋苑／公共屋邨內的產業，受現有政府租契所規管。表二產業是位於公共屋邨內、但法定業權並不屬於房委會的產業，不過，根據《房屋條例》第 5 條發出的歸屬令，房委會獲授權控制及管理表二產業(房委會根據管有牌照持有的 1 個屋邨除外)。

最新情況

7. 將於 2010 年年初完成的銷售工作，遠較原先計劃的複雜。在制訂銷售計劃時，我們採取靈活的做法，確保居屋／私人參建計劃單位有秩序地逐步推出市場發售，從而把銷售單位對私人住宅市場的可能影響減至最低。此外，銷售現存單位的後勤輔助安排較為複雜。與銷售興建中的單位不同，在銷售前檢驗已入伙樓宇的空置單位，須有技巧地與有關的業主立案法團及區內壓力團體就銷售前維修、人流控制、保安、公眾責任及潛在損害賠償各方面進行策略性磋商。鑑於目前的時間表，加上工作性質複雜，我們繼續需要 1 名首長級人員提供專業產業測量的意見，以便制訂銷售策略和安排，以及督導評估出售單位價格的工作。

需要 1 個總產業測量師編外職位

8. 在未來 2 年，我們仍然需要 1 名首長級人員就取得土地契約和轉讓業權的工作及銷售居屋／私人參建計劃剩餘單位的事宜提供意見，因此在運作上有需要把該總產業測量師編外職位的開設期延長 2 年。該編外職位出任人員隸屬助理署長(房屋資助)(首長級薪級第 2 點)，目前領導 10 組員工⁴，每組由 1 名高級產業測量師(總薪級第 45 至 49 點)或高級房屋事務經理(總薪級第 45 至 49 點)擔任主管。取得土地契約和轉讓業權的工作及銷售居屋／私人參建計劃單位的事宜，會繼續由這些小組負責。日後如需要更多人手，房委會會以內部重行調配人手應付。總產業測量師職位的職責說明詳載於附件 1，土地行政組的組織圖載於附件 2，而房屋署所有首長級職位的組織圖載於附件 3。

曾考慮的其他方法

9. 我們曾探討可否藉着內部重行調配人手，兼任擬設總產業測量師職位的職務，但認為並不可行。目前，房屋署共設有 2 個總產業測量師職位，除文件所述的總產業測量師編外職位外，房屋署轄下屋邨管

⁴ 正如 EC(2006-07) 11 號文件所述，出任該總產業測量師編外職位的人員由 9 組員工協助工作。為加強已拆售產業土地行政工作的人力支援，房屋資助分處由 2006 年 10 月起增撥 1 組原負責租者置其屋計劃剩餘工作的組別，並由總產業測量師(土地行政)負責督導。該小組除負責租者置其屋計劃工作外，亦分擔已拆售產業的部分土地行政工作。

理處另有 1 個總產業測量師職位(署內職銜為物業管理總經理(支援服務)(四))，出任人員負責管理房委會轄下所有非住宅物業，當中包括 27 100 個停車位，以及零售商店、社區設施、學校和工廠共 2 870 000 平方米室內樓面面積的各類型產業。該名總產業測量師須繼續全力處理上述工作，若要求該名人員在本身的職務以外，兼任現在由該總產業測量師編外職位負責的土地行政職務，只會令兩方面的工作質素都嚴重受損。另一方面，擬議保留的總產業測量師編外職位所隸屬的房屋資助分處，目前只有 2 名首長級人員，即 1 名房屋署助理署長(下稱「助理署長(房屋資助)」)(首長級薪級第 2 點)和 1 名總房屋事務經理(下稱「總房屋事務經理(申請)」)(首長級薪級第 1 點)。助理署長(房屋資助)除了肩負大量房委會房屋資助事宜的政策制訂工作外，目前亦直接督導 2 名負責樓宇狀況核實工作的高級專業人員；而總房屋事務經理(申請)須全力處理租住公屋的編配工作和推行各項重建計劃。鑑於為拆售產業取得契約／公契及銷售居屋／私人參建計劃剩餘單位的工作量相當大，上述 2 名人員實在無法兼任如此繁重的職務。至於由多名人員分擔有關工作，並無助順利推行為拆售產業取得契約和業權轉讓，以及銷售居屋／私人參建計劃剩餘單位的工作；在解決有關各方關注的問題及進行有技巧的磋商工作方面，尤須倚重首長級人員的參與。

對財政的影響

10. 按薪級中點估計，擬議保留總產業測量師編外職位，為期 2 年，所需增加的年薪開支為 1,201,200 元，所需的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)則為 1,780,000 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。這項建議已載於 ECI(2007-08)8 號文件「有關首長級編制整體情況的最新資料」內。此外，上文第 5 段所述的 6 名臨時員工會繼續處理為拆售產業取得契約和公契的工作，所需的每年開支約為 3,238,000 元，並會由房委會本身的資源支付。

諮詢立法會事務委員會

11. 我們在 2008 年 3 月 3 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員對擬議保留總產業測量師編外職位沒有異議。

背景

12. 財務委員會在 2006 年 7 月 7 日批准開設 1 個總產業測量師編外職位，為期 2 年，由 2006 年 7 月 7 日起生效，負責管理為已拆售的零售和停車場設施取得土地契約和公契的工作，以及統籌居屋和私人參建計劃剩餘單位的銷售工作（見 EC(2006-07)11 號文件）。擬議保留職位出任人員隸屬 1 名房屋署助理署長（首長級薪級第 2 點）（署內職銜為助理署長（房屋資助））。由於要繼續處理房委會售予領匯房產基金的零售和停車場設施轉讓合法業權相關的行政職務，以及居屋和私人參建計劃剩餘單位的銷售工作，實有需要保留該總產業測量師編外職位，為期 2 年。

編制上的變動

13. 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 (2008 年 4 月 1 日)@	2007 年 4 月 1 日 的情況	2006 年 4 月 1 日 的情況
A	47+(2)#+	46+(3)	48+(1)
B	1 144	1 132	1 177
C	7 615	7 584	7 842
總計	8 808	8 765	9 068

註：

- A – 相等於首長級或相同薪級的職級（包括相等的房委會合約職位）
- 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（包括相等的房委會合約職位）
- 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（包括相等的房委會合約職位）
- () – 財務委員會批准的首長級編外職位數目
- @ – 2008 年 5 月 1 日的編制數字與 2008 年 4 月 1 日的編制數字相同。
- # – 截至 2008 年 4 月 1 日，房委會並無懸空的首長級職位。

公務員事務局的意見

14. 公務員事務局支持這項建議，同意保留總產業測量師編外職位，為期 2 年，由 2008 年 7 月 7 日生效，負責管理妥為轉讓土地業權的土地文件，以及統籌居屋及私人參建計劃剩餘單位的銷售工作。該局考慮到出任擬設職位的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見

15. 由於建議保留的職位屬編外性質，如獲准保留，定當按照議定程序，向首長級薪俸及服務條件常務委員會報告。

運輸及房屋局
2008 年 5 月

總產業測量師(土地行政)
職責說明

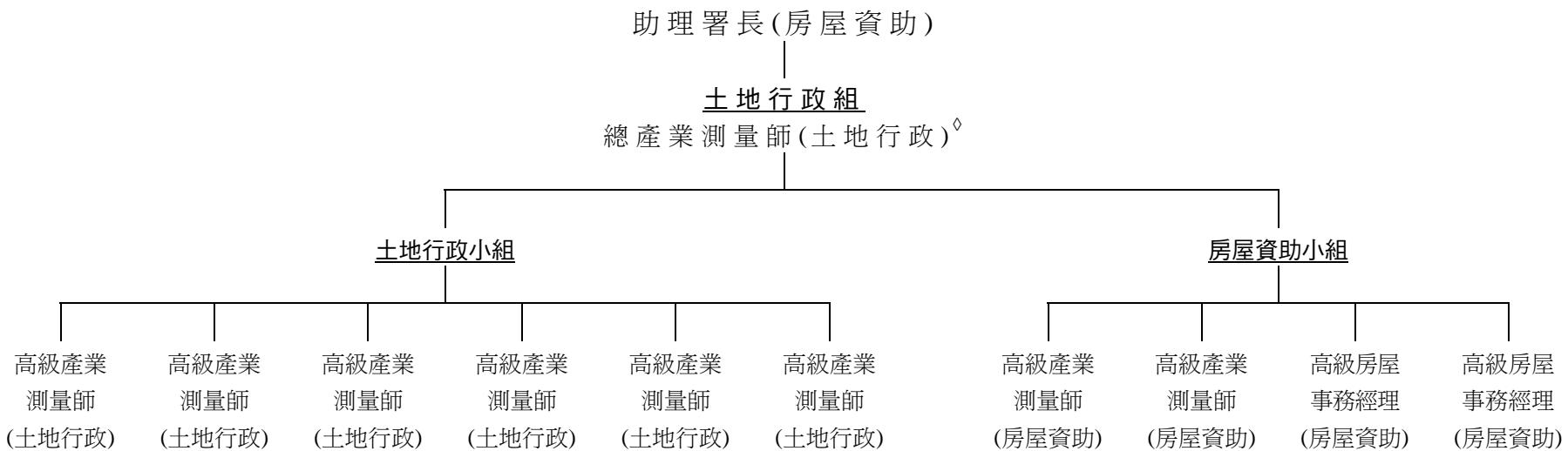
職級 : 總產業測量師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司 : 助理署長(房屋資助)

主要職務和職責 -

1. 監督有關已拆售產業公共屋邨的政府租契和公契的擬備工作，並確保該等產業的合法業權妥為轉讓領匯房地產投資信託基金；
 2. 就轉讓已拆售產業合法業權和實益擁有權相關事宜提供意見；
 3. 統籌和監督居者有其屋計劃(下稱「居屋」)和私人機構參建居屋計劃剩餘單位的銷售安排，包括制定銷售和宣傳計劃、評估市值、單位定價和擬備政府租契和公契等工作；
 4. 監督售後服務、貸款後相關事宜、居屋第二市場事宜，以及有關購回和申索拖欠按揭貸款個案的事宜，並就上述各項提供意見；以及
 5. 就土地行政事宜與其他政府部門和公營機構聯繫。
-

策略處房屋資助分處
土地行政組組織圖

說明：

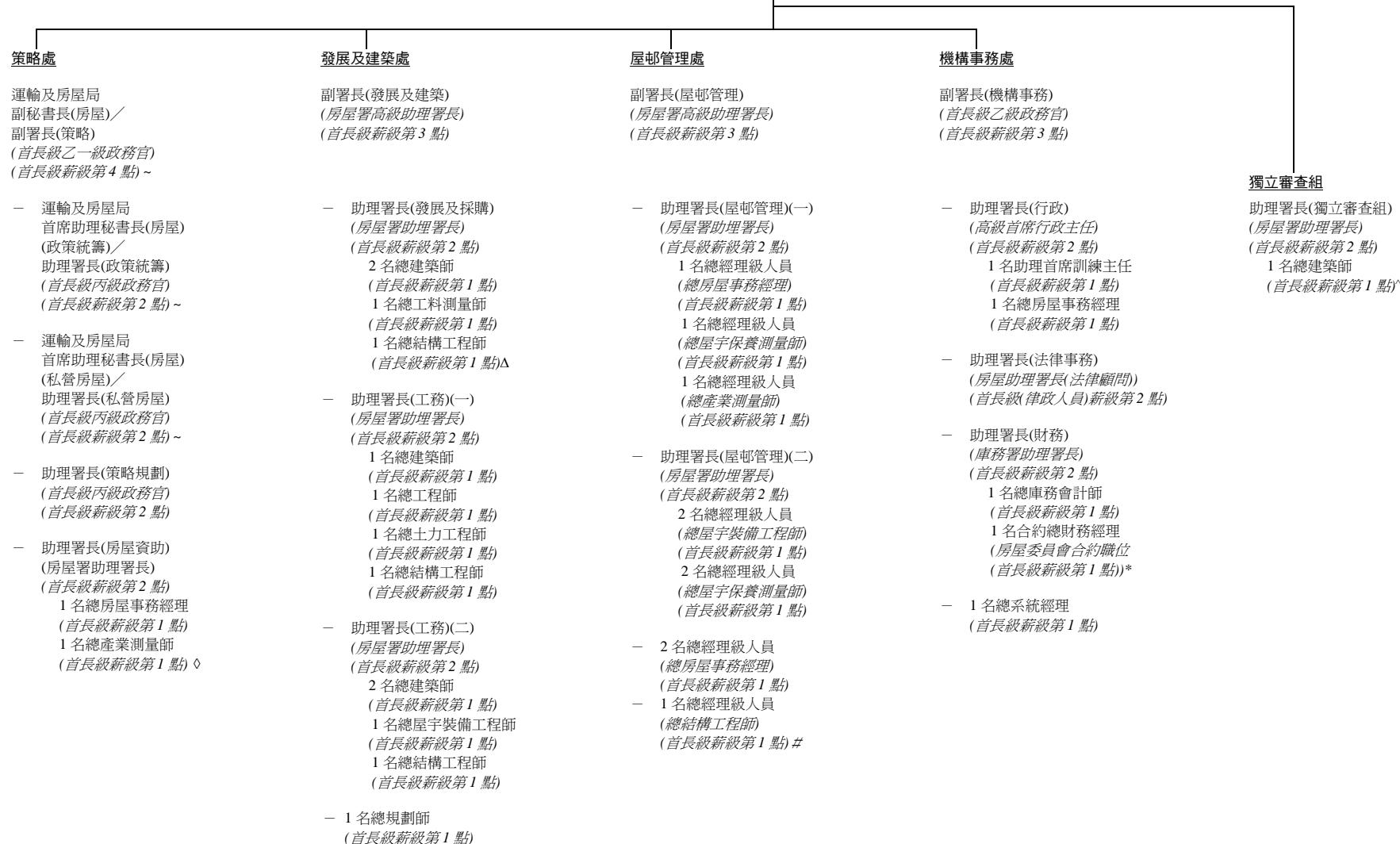
- ◊ 擬議保留的總產業測量師編外職位
- 高級產業測量師(總薪級第 45 至 49 點)
- 高級房屋事務經理(總薪級第 45 至 49 點)

註：

正如 EC(2006-07)11 號文件所述，出任該總產業測量師編外職位的人員由 9 組員工協助工作。為加強已拆售產業土地行政工作的人力支援，由 2006 年 10 月起，土地行政組已增撥 1 個組別，並由總產業測量師(土地行政)負責督導。

房屋署首長級人員現行架構

運輸及房屋局常任秘書長(房屋)／房屋署署長
(首長級甲一級政務官)(首長級薪級第 8 點)

**說明：**

- ◊ — 建議把這個編外職位的開設期延長 2 年，由 2008 年 7 月 7 日起，至 2010 年 7 月 6 日止。
- # — 在 2008 年 5 月 16 日，財務委員會批准把這個編外職位改為常額職位，由 2008 年 7 月 7 日起生效。
- ~ — 這些職位除一般署內職銜外，還訂明局方職銜，以便更準確地反映其主要涉及政策事宜的職務。
- Δ — 以兼任形式調派至獨立審查組的職位
- ^ — 暫時調派至獨立審查組的職位
- * — 房委會合約職位