

2008 年 3 月 3 日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

建議把房屋署總產業測量師編外職位延長兩年

目的

本文件旨在請委員支持把房屋署內一個總產業測量師編外職位（首長級薪級第 1 點）延長兩年至 2010 年 7 月 6 日止；該職位原先開設期為 2006 年 7 月 7 日至 2008 年 7 月 6 日，負責為房屋委員會（下稱「房委會」）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行政工作，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「私人參建居屋」）剩餘單位的銷售工作。

背景

2. 我們早前獲批准在房屋署內開設一個總產業測量師編外職位（首長級薪級第 1 點），為期兩年，至 2008 年 7 月 6 日止（見 EC(2006-07)11 號文件）。出任人員主要負責下列工作：

- (a) 負責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讓予領匯房產基金；以及
- (b) 負責統籌剩餘居屋及私人參建居屋單位的銷售工作。

該總產業測量師編外職位隸屬於一名房屋署助理署長（首長級薪級第 2 點），並領導十組員工，而每組由一名高級產業測量師（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。總產業測量師職位的職責說明詳載於附件 A。

轉讓房委會售予領匯房產基金的零售和停車場設施的合法業權的進展

3. 由於分拆出售的產業數目龐大，加上房委會從籌備到為所有根據接管令持有的土地取得合法業權¹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，只把實益權益移交予該基金。當時，房委會計劃在 2008 年年中前分批取得有關的政府租契後，把餘下物業的合法業權轉予領匯房產基金。不過，鑑於一些未能預見的複雜問題和政府部門的新規定（詳述於下文各段），在 2008 年 2 月底前，只有另外 44 項物業（包括表一物業²所列全部 24 項物業）的正式合法業權轉讓予該基金，餘下仍有 60 項物業的業權尚未轉讓。根據現時已知的規定，以及在解決個別屋邨的複雜問題後所得的經驗，我們最新的估計是，有關為拆售物業取得租契和轉讓業權的工作，最快要到 2010 年年初方可完成。

4. 在出售屋邨的零售和停車場設施的實益權益後，為現時房委會轄下約 80 個屋邨的拆售物業取得契約／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，我們遇到的一個主要問題，是要符合政府各部門由 2006 年 8 月起所制定的新規定，而這是我們在最初為拆售物業取得契約／公契制定計劃時無法預見的。新規定旨在回應公眾關注的事項，以及保障各有關方面的共同利益。新規定包括核證契約訂明的建築樓面面積；把獨立及作政府、機構及社區用途的設施從契約訂明的界線範圍內劃出；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，修訂大廈公契的範本。此外，一些未能預見的複雜問題，也令工作更為困難，例如在拆售物業所在地點有一些具歷史價值的構築物、需移走渠務專用範圍內的植物，以及預留土地地層供鋪設新鐵路線之用等。

¹ 大部分公共屋邨（包括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。

² 拆售物業分為表一物業和表二物業，視乎房委會在這些物業所擁有的法定權益而定。表一所列物業為房委會轄下位於居屋屋苑／公共屋邨內的物業，受現有政府租契所規管。表二所列物業為位於公共屋邨內，但法定業權並不屬於房委會所有的物業，不過，根據《房屋條例》第 5 條發出的歸屬令，房委會獲授予控制及管理權（只有 1 個房委會根據管有牌照持有的屋邨除外）。

5. 我們已採取一切可行的方法以加快工作進展。考慮到需要符合所有新規定和處理有關的問題，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短時間內為大量的拆售物業取得租契和公契，工作量因而增加，我們已按照房委會合約條款聘請臨時僱員，以借調往法律諮詢及田土轉易處和政府產業署，協助處理為拆售物業取得租契和公契的工作。儘管如此，我們仍未能在 2008 年中前把所有物業的合法業權轉予領匯房產基金。

6. 根據現時已知的規定，以及在解決個別屋邨的複雜問題後所得的經驗，我們最新的估計是，最快於 2010 年年初才可完成有關為拆售物業取得租契和轉讓業權的工作。鑑於每個屋邨的情況各異，而且涉及的問題相當複雜，因此我們有需要在首長級層面有一名總產業測量師，負責帶領有關人員完成餘下的工作。

出售剩餘居屋和私人參建計劃單位的進展

7. 我們於 2007 年年初恢復出售剩餘居屋／私人參建居屋單位。直至目前為止，我們已完成第一和二期的銷售工作，賣出約共 6 300 個單位。截至 2008 年 1 月底，仍有 10 300 個單位並未出售，這些單位會在 2008 年年初至 2010 年年初期間，分四期發售。銷售工作較原先計劃的複雜。在制訂銷售計劃時，我們採取靈活的做法，並因應當前市場的情況，確保居屋／私人參建居屋單位有秩序地逐步推出市場發售。此外，發售現有剩餘單位的有關後勤安排，亦較以往發售興建中單位的複雜。在推售單位前檢驗已入伙樓宇的空置單位，亦需有技巧地與有關的業主立案法團及區內的壓力團體磋商。為此，我們仍然需要一名首長級人員在產業測量方面提供專業意見，以便制訂銷售策略和安排，以及督導評估單位定價的工作。

8. 考慮到我們在未來兩年仍然需要一名首長級人員就取得土地契約和轉讓業權的工作及剩餘居屋／私人參建居屋單位的銷售事宜提供意見，因此在運作上有需要把該總產業測量師編外職位延長兩年。

9. 我們曾研究可否調配其他人手負責上述工作，但認為並不可行。目前，房屋署轄下屋邨管理處有另一個總產業測量師職位（物業管理總經理（支援服務）（四）），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單位。由於該名總產業測量師現時的工作已十分繁重，因此若要求該名人員在本身的職務以外，再負責現在由該總產業測量師編外職位負責的土地行政工作，只會令兩方面的工作質素均嚴重受損。

對財政的影響

10. 把總產業測量師編外職位延長兩年，所需的額外經常開支為 356 萬元。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

11. 如委員同意上述建議，我們計劃在 2008 年 5 月把建議提交財務委員會人事編制小組委員會考慮。

運輸及房屋局

2008 年 2 月

附件 A**職責說明**

職銜 : 總產業測量師 / 土地行政

職級 : 總產業測量師（首長級薪級第 1 點）

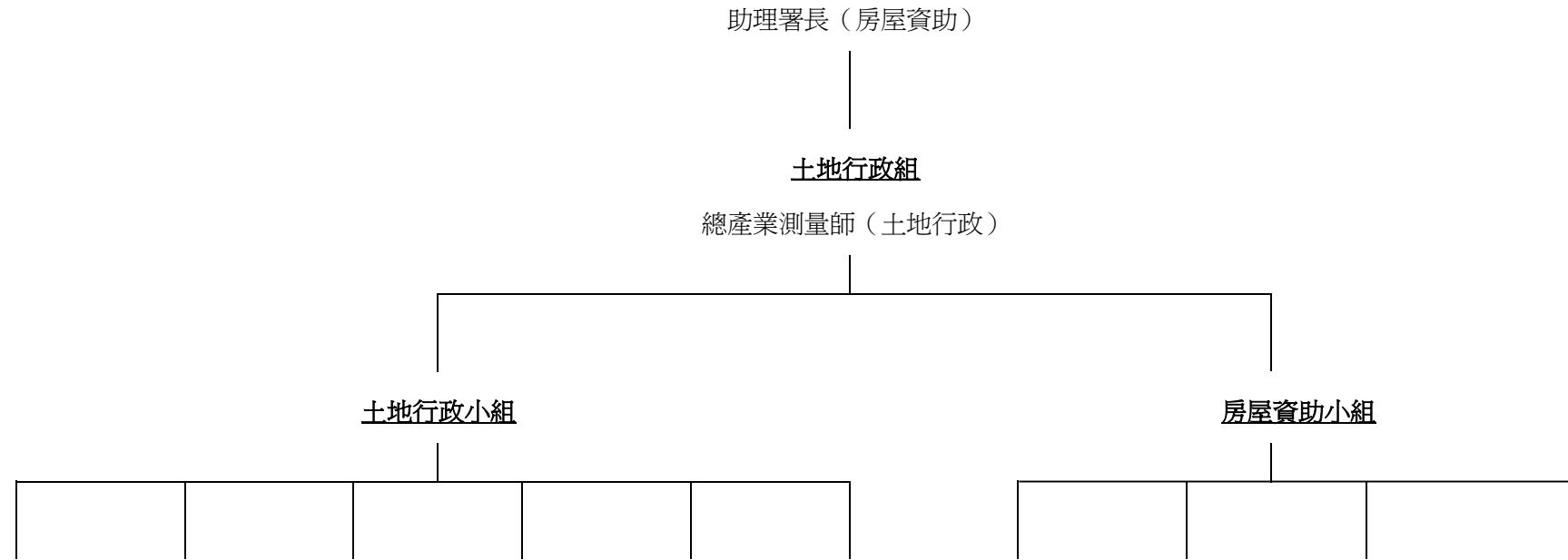
直屬上司 : 助理署長（房屋資助）

主要職務和職責：

1. 監督內有拆售物業的公共屋邨的政府租契和公契擬備工作，並確保該等物業的合法業權妥為移交領匯房地產投資信託基金；
2. 就轉讓與已拆售物業合法業權和實益所有權有關的事宜提供意見；
3. 統籌和監督居者有其屋計劃（下稱「居屋」）剩餘單位的銷售安排，包括制定銷售和宣傳計劃、評估市值、單位定價及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，以及有關回購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。

註：土地行政組的組織架構見**附件 A1**。

策略處房屋資助分處
土地行政組組織圖



圖例：

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：

- (1) 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。為加強拆售物業土地行政工作的人力支援，由2006年10月起，土地行政組會已加多1個組別，並由總產業測量師（土地行政）負責督導。
- (2) 由同一個處別負責人力和財務方面的事宜，好處是可以更全面和更集中管理資源，加上房屋資助分處現時負責更多涉及政策的事宜，因此我們已重新調動策略處和機構事務處的工作，由2007年7月3日起，財務分處由隸屬策略處轉為隸屬機構事務處，而房屋資助分處亦於同日起由隸屬機構事務處轉為隸屬策略處。