

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2011 年 12 月 7 日

總目 63－民政事務總署

分目 000 運作開支

請各委員向財務委員會建議，由 2012 年 1 月 6 日起，在民政事務總署開設下述編外職位，為期 3 年－

1 個首長級丙級政務官職位

(首長級薪級第 2 點)(126,500 元至 138,350 元)

問題

民政事務總署(下稱「民政總署」)需要 1 名適當職級的首長級人員提供專責支援，負責為物業管理行業設立發牌制度進行立法工作，以及檢討《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱「《條例》」)。

建議

2. 我們建議由 2012 年 1 月 6 日起，在民政總署開設 1 個首長級丙級政務官編外職位(首長級薪級第 2 點)，為期 3 年。

理由

規管物業管理行業

3. 物業管理公司(下稱「物管公司」)和從業員在協助業主及早察覺大廈的問題、適時進行維修工程，以及迅速採取行動以遵行法定命令上，擔當重要的角色。然而，物業管理行業目前沒有一套劃一的標準，以規範物管公司和從業員的資格。

4. 我們在 2010 年 12 月 3 日至 2011 年 3 月 15 日進行了公眾諮詢，就設立法定發牌制度的建議蒐集市民的意見。諮詢結果顯示，社會上已有普遍的共識，認為應為物業管理行業引入強制發牌制度，以便為物管公司和從業員的資格訂立一套基準，確保其質素，提高公眾對物管公司和從業員須具專業水平的認知，並推廣妥善管理物業的觀念。

附件 1 5. 我們已在 2011 年 7 月 8 日的立法會民政事務委員會會議上，告知委員有關發牌制度的擬議主要準則(見附件 1)。

6. 為制定發牌制度及新法例的細節，我們最近成立了規管物業管理行業諮詢委員會(下稱「諮詢委員會」)¹。考慮到發牌架構的擬議準則的複雜性、諮詢委員會進行審議及草擬一條新法例所需的時間，我們預計會在 2013 年上半年向立法會提交有關的條例草案。條例草案如獲通過，我們便會籌備設立上述的獨立法定機構。

檢討《條例》

7. 《條例》為業主立案法團(下稱「法團」)的成立和運作提供法律綱領，以助有效管理大廈。上一次修訂《條例》是在 2007 年進行。為了使《條例》與時並進，以及回應公眾對一些具爭議性事宜的關注，政府當局在 2011 年 1 月成立了一個檢討《條例》的委員會(下稱「檢討委員會」)²。

8. 檢討委員會正詳細研究常見的大廈管理問題，例如終止委任大廈公契(下稱「公契」)經理人事宜、成立法團，與公契相關的事宜等。檢討委員會隨後會探討應否透過修訂《條例》來解決這些問題，並會就如何加強法團的運作，以及保障個別業主的利益，向政府提出建議。我們預計檢討委員會會在 2012 年上半年向政府當局提交中期報告。

¹ 諮詢委員會的 16 名成員來自業界、相關專業界別及社會各界，負責就物業管理行業的規管架構的細節(例如物管公司及物業經理的定義、發牌準則及作業守則等)提供意見。

² 檢討委員會的 8 名成員來自立法會和相關專業界別(例如律師、會計師和工程師)，並包括資深的法團管理委員會幹事，負責檢視常見的大廈管理問題，並就加強法團的運作及保障個別業主的利益，向政府提出建議。

9. 我們收到中期報告後，會仔細研究各項建議。檢討委員會亦會展開下一階段工作，包括着手處理法律及執行上的細節事宜，與有關決策局及部門聯繫，制訂諮詢計劃以徵詢相關持份者及公眾的意見。如我們接納修訂《條例》的意見，便會擬備修訂法例所需的草擬委託書和向立法會提交修訂條例草案。預計這些工作約需時 3 年完成。

需要增加首長級人員的支援

10. 如上文所述，設立物業管理行業規管架構及檢討《條例》，將涉及繁重的政策和立法工作。規管物業管理行業的法例，是一項新法例，不但需草擬詳細條文，而且亦需設立一個新的發牌制度。發牌制度對物業管理行業和從業員的長遠發展有深遠影響。為確保發牌制度能夠順利實施，政府當局在草擬條例草案時，必須與諮詢委員會緊密合作，並與業界和所有相關持份者保持密切聯繫。制定所有重點項目以及詳細條文涉及十分大量工作，包括－

- (a) 物管公司和物業經理的定義；
- (b) 物管公司和物業經理的發牌準則、專業守則和作業守則的草擬本；
- (c) 從業員的發牌級別數目；
- (d) 規管機構的體制安排；以及
- (e) 違規的建議罰則、豁免安排，以及其他相關事宜。

11. 我們已承諾在 2013 年上半年向立法會提交有關的條例草案。條例草案如獲通過，我們便會籌備設立獨立的法定規管機構。鑑於條例草案的複雜性、通過一條新法例所需的時間，以及訂定獨立法定規管機構的行政及財務的前期安排，我們希望壓縮有關工作，以期在 2015 年年初或之前完成所有工作，以符合公眾對推行新規管架構的期望。為確保適時和有效地完成這些複雜的工作，我們有需要由 1 名首長級人員領導的專責小組負責執行有關工作。

12. 至於檢討《條例》方面，所涉的大廈管理事宜非常複雜。上一次在 2005 年至 2007 年期間檢討《條例》時，法案委員會舉行了超過 50 次會議，以研究所涉及的複雜問題，並商定各項修訂。鑑於大廈管理與廣大市民的日常生活息息相關，並涉及個別小業主、租客以至大型物業發展商等各持份者的根本利益，有關《條例》的修訂，難免會影響持份者的利益，並必然會引起爭議。不僅業主與租客會有分歧，物管公司／發展商與業主、法團與業主、物管公司／發展商與法團之間亦會有分歧。以下列舉兩個例子，以說明各方可能出現的利益衝突－

- (a) 個別業主和法團會歡迎降低終止委任公契經理人(通常為物管公司)所需的業權份數及票數百分比，但物管公司和身為大業主的物業發展商，則會反對此等修訂。
- (b) 同樣地，任何有關收緊規管法團會議程序的修訂，都會獲主張更密切監察法團的業主支持，但法團則會認為此等修訂將使其運作有很大困難。

13. 我們的目標是在約三年內完成《條例》的檢討、諮詢及修訂工作。為物業管理行業引入發牌制度與檢討《條例》的工作關係密切，兩者均有助有效管理大廈。大廈管理其中一個主要問題，是物管公司與業主／法團之間的糾紛，而一個有效的發牌制度將有助解決這方面的問題。如由 1 名專責的首長級丙級政務官處理這兩項措施，對於兩項立法工作均有利。

14. 考慮到規管物業管理行業和檢討《條例》工作的規模和複雜程度，我們認為有確切需要在民政總署成立 1 個專責小組，為期 3 年，並由 1 名職級屬首長級丙級政務官的人員擔任主管，全職領導專責小組推展這兩項措施。該名人員須具相當資歷，以便提出政策意見，與有關決策局／部門協調，以及推動各持份者參與有關工作，確保能適時和有效地推展有關措施。

15. 我們建議由 2012 年 1 月 6 日起，在民政總署開設 1 個首長級丙級政務官編外職位，為期 3 年，職銜為民政事務總署助理署長(5)(下稱「助理署長(5)」)。擬設的助理署長(5)職位的主要職責如下－

- (a) 與諮詢委員會制定發牌制度的細節：助理署長(5)會邀請諮詢委員會制定詳細立法建議，包括定義、投訴處理機制、牌照費水平、罰則、牌照簽發／撤銷事宜，以及日後成立的法定機構的策略規劃等。
- (b) 監督日後的法定規管機構的組織架構：助理署長(5)會制定並監督日後的獨立法定機構的整體設計和組織架構，包括其體制和財務安排。
- (c) 推展檢討委員會的建議：助理署長(5)會仔細研究檢討委員會的建議，並與檢討委員會一起處理所找出的問題，以及徵詢持份者對建議的意見。
- (d) 與決策局／部門／持份者／公眾聯繫：助理署長(5)會與相關決策局和部門、持份者和公眾緊密聯繫，以制定立法建議，並評估建議的影響及可行性。

附件2 該首長級丙級政務官編外職位的建議職責說明載於附件 2，而包含擬設
附件3 的首長級丙級政務官編外職位的組織圖載於附件 3。我們會在 2015 年
1 月初職位到期撤銷之前，根據立法工作的實際工作量和進度，檢討是
否需要繼續保留這職位。

非首長級人員的支援

16. 在上述三年期內，助理署長(5)會由 2 名新增的非首長級人員提供支援，即 1 名高級政務主任及 1 名非公務員合約僱員。此外，通過內部人手調配，助理署長(5)之下將設有 1 名一級聯絡主任及另外 1 名非公務員合約僱員。該名高級政務主任會協助為物業管理行業成立發牌機制進行的立法工作，以及檢討《條例》的工作，包括出任諮詢委員會及檢討委員會的秘書、分析兩個委員會作出的建議，以及草擬和修訂條例草案等。至於該名一級聯絡主任，則會就與物業管理行業規管架構及檢討《條例》有關的籌備工作提供支援，例如搜集背景資料。非公務員合約員工會提供一般行政及文書支援。

曾考慮的其他方法

17. 目前，民政總署總部設有 4 個首長級丙級政務官職位。我們已審慎檢討擔任這些職位的人員能否兼顧新增的工作量。助理署長(4)現時須負責檢討和制定私人大廈管理方面的政策，包括與法團相關的事宜。隨着行政長官在《二零一零至一一年施政報告》宣布一系列新措施，助理署長(4)的工作量越來越繁重。這些新措施包括推行大廈管理專業顧問服務計劃，為 18 區舊樓業主提供大廈管理專業意見和服務；以及透過為法團幹事提供有系統的培訓、建立經驗分享平台，並成立一個顧問小組，為業主提供中肯和權威的意見，從而推廣妥善保養大廈的文化。此外，繼《通訊事務管理局條例草案》在 2011 年 6 月制定後，《通訊事務管理局條例》預計約在 2012 年 4 月生效，助理署長(4)其時會接掌影視及娛樂事務管理處有關娛樂牌照及雜類牌照的職能。在這情況下，助理署長(4)在制訂策略、推行和監督方面的工作量已變得沉重。助理署長(4)實無法再有效兼顧規管物業管理行業及檢討《條例》的政策措施，尤其因為兩者均已成為重要和規模龐大的政策工作。

18. 我們亦已審慎研究民政總署總部另外 3 名職級屬首長級丙級政務官的人員，可否兼顧或分擔擬設的助理署長(5)職位的工作。然而，由於他們均須全力推行各項新措施以及處理持續的工作，職務十分繁重。有關民政總署總部 4 名助理署長的職責說明，詳述於附件 4。民政總署的首長級丙級政務官不但須負責制定政策，同時亦須負起監督政策的推行和監察工作。因此，要由他們兼顧規管物業管理行業及檢討《條例》的工作而又不致嚴重影響其執行現有職務，在運作上並不可行。

附件 4

對財政的影響

19. 按薪級中點估計，開設建議首長級丙級政務官編外職位所需增加的年薪開支為 1,611,600 元，而每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)為 2,285,000 元。

20. 按薪級中點估計，開設上文第 16 段所述的高級政務主任職位所需的年薪開支為 1,068,900 元，而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 1,693,000 元。至於為提供一般行政及文書支援服務而開設的非公務員職位，所需的年薪開支為 107,000 元。

21. 我們在 2011-12 年度預算內已備足夠款項，支付這項建議所需的開支，並會在其後年度的預算內反映所需資源。

公眾諮詢

22. 我們已在 2011 年 11 月 15 日就上述人手編制建議諮詢立法會民政事務委員會。委員普遍支持開設有編外職位，為期 3 年，以便推展該兩項措施。

背景

23. 為物業管理行業引入法定發牌制度以及檢討《條例》，是行政長官在《二零一零至一一年施政報告》內提出的兩項措施，並且列為民政總署優先處理的工作。

編制上的變動

24. 過去兩年，民政總署在編制上的變動如下－

編制 (註)	職位數目			
	目前情況 (2011 年 11 月 1 日)	2011 年 4 月 1 日 的情況	2010 年 4 月 1 日 的情況	2009 年 4 月 1 日 的情況
A	28#	28	28	28
B	187	184	178	173
C	1 669	1 641	1 625	1 607
總計	1 884	1 853	1 831	1 808

註：

- A - 相等於首長級或相同薪級的職級
- 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
- 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
- # - 截至 2011 年 11 月 1 日，民政總署有 1 個懸空的首長級職位，該職位已在 2011 年 11 月 9 日填補。

公務員事務局的意見

25. 公務員事務局支持這項建議，同意開設 1 個為期 3 年的首長級丙級政務官編外職位。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，認為擬設職位的職系和職級是恰當的。

首長級薪俸及服務條件常務委員會的意見

26. 如獲批准開設上述首長級編外職位，我們會按照議定程序，向首長級薪俸及服務條件常務委員會報告。

民政事務局
民政事務總署
2011 年 11 月

有關規管物業管理行業的擬議主要準則

物業管理行業發牌制度的擬議主要準則包括－

- (a) 物業管理公司(下稱「物管公司」)和從業員均須受到強制發牌規管；
 - (b) 對物管公司實施單一級別發牌制度，而只提供保安或清潔等單一服務的公司，則免受發牌制度規管；
 - (c) 只有擔當管理職務以及需為物業管理服務的全面質素保證承擔責任的從業員，須受發牌制度規管；非管理人員則免受規管。至於發牌級別的數目，會由規管物業管理行業諮詢委員會進一步審議；
 - (d) 沒有聘用物管公司而自行管理物業的業主立案法團(下稱「法團」)或其他形式的業主／居民組織，免受建議的發牌制度規管；
 - (e) 設立一個獨立的法定機構，作為物業管理行業的規管機構，並兼具監管業界紀律以及推動業界發展的職能；該法定機構的成員將來自業界、相關專業界別和社會各界，並由行政長官委任；
 - (f) 擬議規管機構的經費將主要來自牌照費，以及向物業交易徵收的小額徵費，例如不超過交易額 0.01% 的徵費(舉例說，一宗價值 500 萬元的物業交易，徵費不超過 500 元)；以及
 - (g) 在全面實施發牌制度之前，設立三年過渡期。
-

民政事務總署助理署長(5)
擬議職責說明

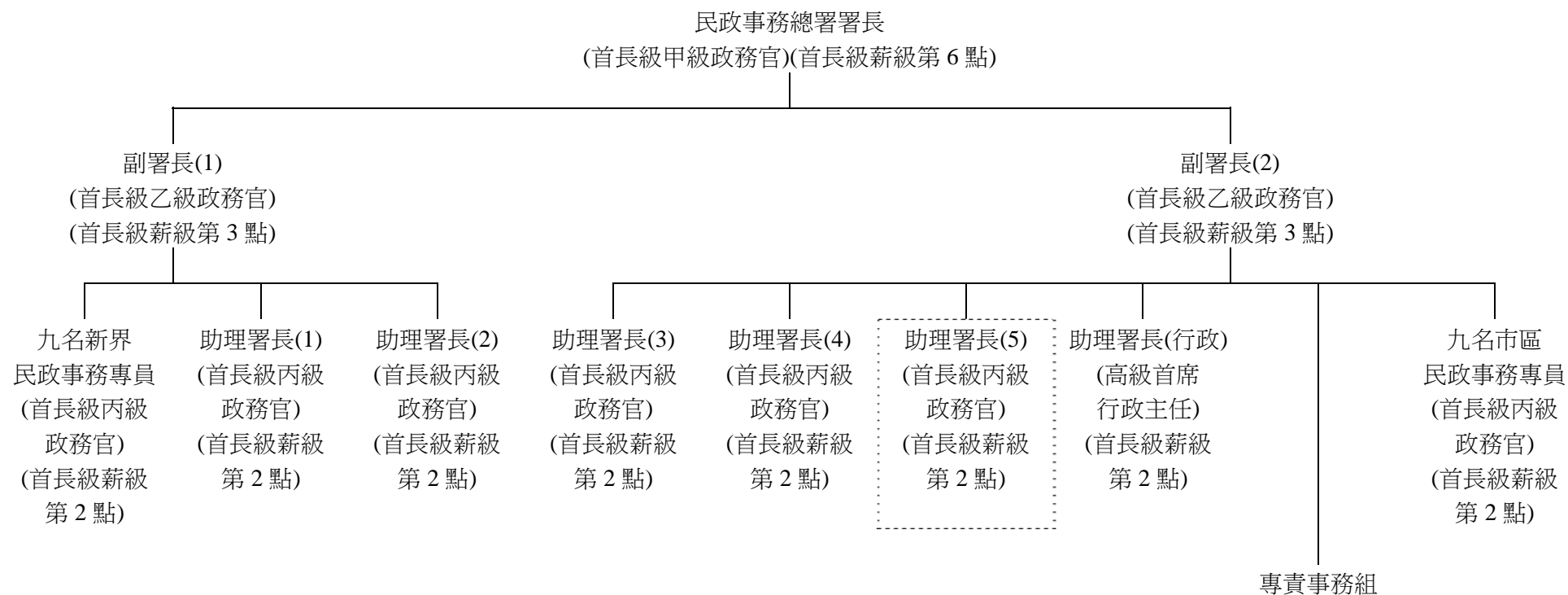
職級：首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)

直屬上司：民政事務總署副署長(2)(下稱「副署長(2)」)

主要職務和職責 —

1. 為規管物業管理行業的發牌制度的主體法例及附屬法例制訂草擬委託書擬稿，並擬備提交行政會議和立法會的文件，以及與規管物業管理行業諮詢委員會商議，制訂發牌制度的所有細節。
2. 協助立法會審議有關規管物業管理行業發牌制度的條例草案。
3. 監督日後規管物業管理行業的法定機構的組織架構。
4. 審議並研究《建築物管理條例》(下稱「條例」)檢討委員會提出的建議，以及推動持份者參與《條例》的修訂工作。
5. 為《條例》的修訂條例草案制訂草擬委託書擬稿，以及擬備提交行政會議及立法會的文件。
6. 協助立法會審議《條例》的修訂條例草案。
7. 執行副署長(2)指派的其他工作。

民政事務總署擬議組織圖



說明

----- 擬設的首長級編外職位

民政事務總署總部
各現任首長級丙級政務官的職務和職責

民政事務總署助理署長(1)(下稱「助理署長(1)」)

助理署長(1)的主要職務，包括所有新界事務，以及籌劃和監督全港的地區人士參與社區建設活動和地區青年活動。除了負責鄉村殮葬、繼承、差餉豁免及祖堂等新界事宜外，助理署長(1)亦負責籌辦村代表選舉(包括每年舉行兩次的村代表補選)、27個鄉事委員會的選舉，以及鄉議局選舉。

2. 助理署長(1)亦負責監督和推行大型活動及計劃，例如公益金百萬行和全港青年學藝比賽。此外，他協助管理民政事務總署(下稱「民政總署」)的聯絡主任職系。他須就民政事務局／民政總署首長級人員出席重要活動及儀式的事宜提供意見，並就社區參與事宜向各委員會及工作小組提供意見。他還負責統籌及處理太平紳士、授勳及嘉獎以及民政事務局局長嘉許計劃的提名。

3. 在未來數年，助理署長(1)會因應 2011 年鄉村選舉的運作經驗，以及選舉管理委員會就村代表選舉提出的建議，全面檢討鄉村選舉。檢討須作仔細研究，並須與鄉議局、鄉郊社區和其他政府部門保持緊密聯繫及作充分諮詢。檢討工作將探討以修訂法例方式落實改善選舉安排的可行性和利弊。助理署長(1)亦會繼續推動和監督社區建設活動和青年活動，以及大型活動和計劃。自 2011 年 1 月起，青年活動進入了新階段。設立逾 40 年的青少年暑期活動計劃已與行政長官的青年事務顧問青年事務委員會轄下的活動計劃合併。在合併後的最初數年，助理署長(1)須密切監察計劃在地區實施的情況。

民政事務總署助理署長(2)(下稱「助理署長(2)」)

4. 助理署長(2)負責制定民政總署轄下各小型工程計劃的政策及監察計劃的推行情況，以及督導民政總署工程組及管理部門的技術人員職系，並就全港各區的規劃和發展計劃，從地區角度統籌各方意見。此外，他亦負責推行措施以推動社會企業的發展，推行「伙伴倡自強」社區協作計劃。他又負責規劃新社區會堂，以及統籌民政總署與街道管理事宜有關的工作。他還統籌推行屯門河美化計劃以及促進與本土經濟發展有關的工作。

5. 在未來數年，助理署長(2)會加強推行地區小型工程計劃的措施，因為此計劃的撥款在未來兩屆區議會會期內將會有所增加。此外，他亦會運用 2011-12 年度政府財政預算案中預留的撥款，繼續推行「伙伴倡自強」社區協作計劃，以及推動社企進一步發展。

民政事務總署助理署長(3)(下稱「助理署長(3)」)

6. 助理署長(3)負責地方行政計劃，包括協助推行區議會檢討，並就區議會及分區委員會的行政工作提供意見。她亦負責區議會撥款分配及區議員酬津的管理工作，以及統籌為區議員、區議員助理、區議會秘書處職員、經常與區議會接觸的公務員提供培訓的工作，並負責籌劃和制定有關區議會選舉、立法會選舉、選民登記活動的宣傳策略，以及協助進行有關的選舉安排。

7. 助理署長(3)亦負責推行關愛基金民政小組委員會提出的項目；統籌為內地新來港定居人士和少數族裔人士提供的支援服務；就政府政策及計劃的公眾諮詢及區議會簡報會，向決策局和部門提供意見。她又負責統籌分區委員會及分區撲滅罪行委員會成員的委任事宜；以及為香港特別行政區區議會議員薪津獨立委員會以及區議會主席及副主席每月例會，提供支援服務。

8. 在未來數年，助理署長(3)會繼續監察地方行政計劃，為立法會選舉提供協助，監察新一屆區議會的運作，以及統籌為內地新來港定居人士和少數族裔人士提供的支援服務。

民政事務總署助理署長(4)(下稱「助理署長(4)」)

9. 助理署長(4)負責檢討和制定大廈管理方面的政策，包括與業主立案法團(下稱「法團」)相關的事宜。她亦負責監察和統籌有關施行《建築物管理條例》(下稱「《條例》」)的事宜；檢討和制定有關旅館、會社和床位寓所發牌事宜的政策；監督牌照事務處的工作；統籌與市區重建和市區重建局有關的工作；以及制定有關互助委員會的政策。

10. 在過去幾年，助理署長(4)負責就引入強制發牌制度的建議進行公眾諮詢，以便蒐集市民意見，並制訂發牌制度的主要準則，以及籌備設立規管物業管理行業諮詢委員會。助理署長(4)亦負責協助擬定《條例》檢討委員會的組織架構、就檢討委員會將予討論的問題進行初步研究工作，以及跟進檢討委員會提出的問題。

11. 展望未來，助理署長(4)需要負責推展多項其他新措施。行政長官在《二零一零至一一年施政報告》宣布一系列新措施，包括推行大廈管理專業顧問服務計劃，為舊樓業主提供有關大廈管理的專業意見和服務；透過為法團幹事提供有系統的培訓，推廣妥善保養大廈的工作，以及成立一個顧問小組就大廈管理糾紛為業主提供中肯和權威的意見。

12. 民政總署關注到部分舊樓業主的組織能力有限，而且缺乏經濟能力和所需的專業知識，因而對大廈的管理和維修保養感到有心無力。助理署長(4)已領導推展大廈管理專業顧問服務計劃的工作，以期在 3 年內為 18 區共 1 200 幢日久失修舊樓的業主提供一站式服務，就大廈管理和維修保養提供免費的專業意見及跟進服務。由於這是民政總署首次聘用物業管理公司(下稱「物管公司」)提供如此大規模的中期服務，助理署長(4)已開始並會繼續就計劃的管理和推行制定一套完善的系統和指引，並密切監察物管公司的表現，而且會因應服務使用者的意見調整有關策略。在計劃推行初期，我們預計將有無法預見的問題需要助理署長(4)迅速策導，以確保能夠達到改善大廈安全的目標。

13. 在為法團幹事提供有系統的培訓方面，助理署長(4)與本地一所大學緊密合作，成功地帶領發展首個互動的培訓課程。助理署長(4)會繼續監督改進有關課程的工作，確保在課堂所教授的法律概念和實際知識，容易為法團幹事所明白，並在執行大廈管理職務時應用。助理署長(4)也會制定有關策略、運作細則及落實計劃，讓課程的畢業學員可以進行外展工作，並與其他法團幹事分享經驗。法團幹事愈能充分掌握大廈管理的知識，便愈有助我們推廣妥善管理大廈的文化。

14. 助理署長(4)已為剛成立的大廈管理糾紛顧問小組(下稱「顧問小組」)制定出組成架構及運作細則。助理署長(4)會領導一個小組，為顧問小組提供秘書處的支援。顧問小組會處理來自 18 區最複雜的糾紛個案。由專家(例如律師、會計師及測量師)提供中肯和權威的意見，能夠使爭議各方了解他們在大廈管理方面所應付的責任，有助解決糾紛，並可採取必需的行動，以加強有關大廈的管理。

15. 此外，助理署長(4)在 2012 年將續有新增職務。隨著《通訊事務管理局條例草案》在 2011 年 6 月制定後，《通訊事務管理局條例》預計約在 2012 年 4 月生效。目前，《遊戲機中心條例》(第 435 章)、《賭博條例》(第 148 章)及《雜類牌照條例》(第 114 章)均屬民政事務局的政策範疇，而發出相關娛樂牌照的職務則由影視及娛樂事務管理處(下稱「影視處」)執行，日後這些發牌職能均由民政總署負責，並由助理署長(4)直接監督。為確保來自影視處的新職務和人手順利過渡和融入民政總署的現行組織架構，使到為市民提供的服務不受影響，助理署長(4)除了執行早前新增的職務外，還需擬訂有關的過渡安排和日後的運作計劃，讓受上述三條條例規管的大約 460 個持牌處所，可根據牌照訂明的條件繼續營運。
