

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2016 年 6 月 6 日及 8 日

總目 33－土木工程拓展署

分目 000 運作開支

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，由財務委員會批准當日起開設下述職位－

- (a) 在以下部門開設下述編外職位，至 2021 年 3 月 31 日－

土木工程拓展署

1 個總工程師職位

(首長級薪級第 1 點)(130,500 元至 142,750 元)

- (b) 在以下部門開設下述常額職位－

房屋署

1 個總房屋事務經理職位

(首長級薪級第 1 點)(130,500 元至 142,750 元)

1 個總產業測量師職位

(首長級薪級第 1 點)(130,500 元至 142,750 元)

問題

土木工程拓展署和房屋署¹均需要額外的首長級人手支援，以便土木工程拓展署推行支援公營房屋發展項目的基建工程，以及房屋署應付因物業組合不斷增長、推行物業及租務管理改善措施、恢復出售新建居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位和香港房屋委員會(下稱「房委會」)其他資助出售單位的銷售作業所產生的額外工作量。

建議

2. 為應付公營房屋新供應目標所產生的額外工作量，我們建議由財務委員會(下稱「財委會」)批准當日起開設 3 個首長級職位，即在土木工程拓展署開設 1 個總工程師編外職位(首長級薪級第 1 點)，為期約 5 年，直至 2021 年 3 月 31 日，以及在房屋署開設 1 個總房屋事務經理常額職位(首長級薪級第 1 點)和 1 個總產業測量師常額職位(首長級薪級第 1 點)。我們亦建議重新分工，使房屋署轄下屋邨管理處部分首長級職位的工作和職責分配更為合理。

理由

公營房屋新供應目標

3. 政府在 2014 年 12 月公布《長遠房屋策略》(下稱「《長策》」)，以便及早規劃以滿足社會的長遠房屋需要。正如長策中所訂，政府會每年更新長遠房屋需求推算，訂定逐年延展的 10 年房屋供應目標，並按需要適時調整。根據 2015 年 12 月發表的《長策周年進度報告》，2016-17 至 2025-26 年度為期 10 年的公營房屋供應目標為 280 000 個單位，包括 200 000 個公共租住房屋(下稱「公屋」)單位及 80 000 個資助出售單位。因此，政府在不同層面都面對嚴峻挑戰和龐大的工作量。

¹ 房屋署是房委會的執行部門。房屋署員工(全屬公務員)是以借調形式調派到房委會，而房委會亦按本身的合約條款聘用員工。在房委會工作的公務員，其薪金和津貼由房委會付還給政府。

在土木工程拓展署開設 1 個總工程師編外職位的需要

4. 為應付房屋供應目標帶來的挑戰，政府採取了多管齊下的策略以增加土地供應。其中一項措施是檢討「政府、機構或社區用地」、「綠化地帶」、「工業用地」及其他非住宅地帶的土地用途，以物色具潛力作住宅用途的用地。政府多年來致力進行土地用途檢討，已覓得相當多具潛力作公營房屋用途的用地。

5. 就這些可作公營房屋發展項目的用地，政府會不遺餘力展開平整土地的工作。為此，我們須進行全面的交通、環境、土力及工程研究，確定有關用地可發展公營房屋。此外，如期完成地盤平整及主要基建工程，包括道路、供水、污水渠、排水渠等，以配合推行公營房屋發展項目，亦甚為重要。

6. 土木工程拓展署具備所需技術能力，進行基本工程儲備基金總目 711 項下與房屋相關的輔助基建項目，包括進行技術研究及推行所需的地盤平整及主要基建工程。自 2012 年起，該署已加強專業及輔助人員的支援，着手處理 62 幅可供發展用地²，但在首長級層面並無增加資源。

7. 上述 62 幅用地中，土木工程拓展署須在 2016-17 年度為 17 幅可供發展的新用地(下稱「新用地」)展開所需的技術研究，以便能適時將新用地改劃作房屋用途，以及將新用地分期交付房委會，預計最早可在 2023 年建成公營房屋單位。初步評估顯示，這些用地大部分涉及複雜的技術限制，較難開發。要為建議的公營房屋發展項目進行所需的地盤平整及輔助基建工程，須動用大量人力物力。因此，當開展研究時，必須由首長級總工程師領導有關工作，確保在符合各項限制的情況，制訂最佳的可行方案，以進行其後的地盤平整及輔助基建工程。

8. 再者，這些可供發展用地分布全港多處地方，大部分仍在初步籌劃階段，因此須進行大量公眾參與活動，包括尋求區議會及地方組織／委員會支持發展建議。這些公眾參與活動對於成功申請改劃土地用途，以及其後進行地盤平整及基建項目，極為關鍵。因此，我們需要首長級總工程師在此關鍵時間專責領導有關工作，包括制訂公眾參與及諮詢的策略，以便與持份者進行持續和緊密的溝通，建立伙伴關係，確保能夠配合非常緊迫的推行計劃，依時交付分布甚廣的多幅用地。

² 包括文中第 7 段提及的 17 幅可供發展的新用地。

9. 土木工程拓展署現有的首長級人員並無餘力應付新用地所帶來的額外工作量，原因是他們現正全力應付大量進行中及新的發展項目，包括蓮塘／香園圍口岸工程、安達臣道發展計劃、西九文化區政府基建工程、啟德發展計劃、灣仔發展計劃第 II 期及中環至灣仔繞道的相關工程、將軍澳－藍田隧道、將軍澳跨灣連接路、T2 主幹路、古洞北及粉嶺北新發展區、落馬洲河套地區發展計劃、東涌新市鎮擴展區、港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋空間的商業發展、欣澳填海區，以及小蠔灣填海區及鄰近發展計劃。我們考慮到所涉及的職責層面和範疇，認為有需要開設 1 個總工程師編外職位以提供督導和管理，以確保新用地能如期交付。

10. 新用地大部分仍在籌劃階段，署方須立即採取行動，以確保能配合時間緊迫的交付計劃。因此，新的總工程師編外職位須在 2016-17 年度盡早開設。由於預期新用地交付的時間至少會伸延至 2021 年後，因此我們會在 2020 年下半年因應有關工程的實施進度，檢討是否繼續需要該擬設的總工程師編外職位。

11. 建議的總工程師編外職位，其職銜為總工程師／房屋工程 2，隸屬土木工程處，負責主管新開設的房屋工程 2 部。雖然現時土木工程處轄下設有房屋工程 1 組，但這組別並沒有首長級的總工程師支援，現有的人手也在全力應付多項進行中的工程項目，無法兼顧新用地的工作。土木工程拓展署的建議組織圖載於附件 1，當中包括土木工程處轄下擬開設的房屋工程部。擬設的總工程師／房屋工程 2 職位的職責說明載於附件 2。

12. 除了建議的總工程師編外職位，土木工程拓展署亦會增加土木工程處的非首長級人手，即由 2016-17 年度起，開設 19 個非首長級職位，為期 5 年，以便為這些具潛力作公營房屋發展項目的用地進行有關研究和基建工程。這些職位的摘要及其職務載於附件 3。

曾考慮的其他方法

13. 土木工程拓展署曾仔細審視現有人力資源的狀況，並充分考慮進行中的項目所需的資源、新推行的計劃，以及新用地對增加公營房屋發展項目的土地供應的迫切性及重要程度。結果顯示，土木工程拓展署的首長級人員現已全力履行技術服務方面的日常職責，並處理多項進行中的大型基建項目(包括根據短、中、長期土地供應計劃而進行的項目)。該署在首長級層面並無額外人力資源負責新用地的發展工作。土木工程拓展署內其他總工程師職位的主要職責範圍載於附件 4。

在房屋署開設 1 個總房屋事務經理常額職位的需要

房屋署轄下屋邨管理處的職能及首長級人員架構

14. 屋邨管理處負責公屋的管理及維修。為達至逐年延展的 10 年公營房屋供應目標而繼續興建公屋單位，房委會的物業組合將持續增長，進一步加重屋邨管理處在管理工作方面的人手壓力。現時屋邨管理處由 1 名房屋署高級助理署長(首長級薪級第 3 點)掌管，其職銜為副署長(屋邨管理)，轄下有 3 名房屋署助理署長(首長級薪級第 2 點)，其職銜為助理署長(屋邨管理)、10 名物業管理總經理(由不同專業職系人員出任的首長級薪級第 1 點職位)及 1 名總產業測量師(首長級薪級第 1 點)，負責管轄 5 個支援服務組³及 6 個管理區域⁴的中央統籌工作。每個管理區域平均管理大約 136 000 個公屋單位⁵。屋邨管理處的現行組織圖載於附件 5。

附件5

15. 屋邨管理處在 2010 年年中進行重大重組，開設了 1 個房屋署助理署長和 1 個總產業測量師職位。其間物業組合持續增長，有關物業和租務管理的其他新措施和政策也不斷推出，以促進公營房屋建設的可持續發展和應付租戶日漸提高的期望，但首長級職位卻沒有相應增加，以應付有關工作。

³ 5 個支援服務組(包括支援服務第一組、支援服務第二組、支援服務第四組、支援服務第五組及商業樓宇支援服務組)的主要職責和中央職能如下－

支援服務第一組： 合約管理、就屋宇裝備工程提供總部支援、督導土木工程改善計劃、提供屋邨管理處工料測量服務及居屋／私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)屋苑的物業代管服務；

支援服務第二組： 制訂租務管理政策、租務事宜、負責屋邨管理及維修系統的運作和有關合理運用公營房屋資源的工作；

支援服務第四組： 執行公共屋邨、居屋屋苑和私人參建計劃屋苑的土地行政事務，以及進行補價估值和處理重新按揭申請；

支援服務第五組： 負責活化舊屋邨和樓宇結構工程事宜；以及

商業樓宇支援服務組： 就出租和管理非拆售商業樓宇和非住宅物業制訂策略並檢討有關政策。

負責監督支援服務第三組的前物業管理總經理已重行調配為 2010 年新設立的管理區域的物業管理總經理。前支援服務第三組的職能由新管理區域和其他支援服務組負責(載於 EC(2010-11)7 號文件)。

⁴ 6 個管理區域包括「東九龍區」、「西九龍及港島區」、「大埔、北區、沙田及西貢區」、「屯門及元朗區」、「葵涌區」及「黃大仙、青衣、荃灣及離島區」。

⁵ 葵涌區域除外。該管理區域負責管理物業組合內約 76 000 個公屋單位，同時掌管全方位維修計劃小組、管理屋宇工程合約、推行地盤安全措施，以及協調有關提高維修保養工程成本效益的研究和發展項目。

物業組合持續增長

16. 屋邨管理處負責管理各式各樣的物業組合，包括 173 個屋邨的 793 700 個公屋單位⁶、456 200 個資助出售單位⁷、2 583 600 平方米非住宅物業和 28 600 個停車位。為應付房屋需求，我們持續興建新的公屋單位。屋邨管理處在 2010 年共有 711 800 個公屋單位，每個管理區域平均管理 127 800 個公屋單位⁸。由 2010 年至 2017 年 3 月期間，公屋單位淨增加 81 900 個，增幅為 12%。新增單位令各個管理區域的管理工作量相應增加。預計至 2017 年 3 月底，西九龍及港島管理區域管理的公屋單位將增至 153 500 個，東九龍管理區域的公屋單位將增至 148 800 個，大埔、北區、沙田及西貢管理區域的公屋單位將增至 145 100 個(自 2010 年以來，每個管理區域的平均公屋單位數目增幅約為 14% 至 20%)。為應付物業組合不斷增長所帶來的額外工作量，我們有迫切需要加強房屋管理方面的首長級人手支援，以領導新的管理區域，以及重新分配現時各物業管理總經理的職務和職責。

急需加強租務管理及遏止濫用公屋以符合市民期望

17. 除了公營房屋增加，公屋單位的編配和運用亦愈來愈受關注，涉及屋邨管理處的大量工作，包括打擊濫用公屋。審計署、申訴專員公署和廉政公署在 2013 至 2015 年間進行研究後，均建議房屋署加強租務管理。為此，屋邨管理處的前線人員須加強有關工作，例如巡查及調查有否空置和分租情況。這些工作(例如制訂突擊訪問的計劃)極需要首長級人員的領導和監督。

物業管理的新挑戰

18. 隨着公眾對公共屋邨生活水平和綠化及健康居住環境的期望不斷提高，物業管理工作的範疇在多年來不斷擴展。以我們推出的多項措施為例，包括 ISO 50001 能源管理體系、ISO 14001 環境管理體系、OHSAS 18001 職業健康及安全管理系統、樓宇可持續發展指數，以及大型維修和改善計劃，例如強制驗窗計劃、強制驗樓計劃，以及插筒式晾衣架裝置改善計劃及摺開優化計劃。鑑於以上計劃涵蓋全港，我們需要 1 位具物業管理經驗的首長級人員的領導及監督，以擬定推行計劃、聯絡持份者以尋求支持、以及統籌及監督這些計劃以確保順利推行。

⁶ 包括將在 2017 年 3 月底前落成的 37 700 個公屋單位。

⁷ 包括根據租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)出售的單位。

⁸ 葵涌區除外。該管理區域當時負責管理物業組合內約 73 000 個公屋單位。

曾考慮的其他方法

19. 我們曾研究能否通過內部重新分配職務、重行調配資源和重整工作流程，以現有資源承擔額外工作量。我們在考慮上文所述的理由後，認為，由屋邨管理處現有的物業管理總經理及總產業測量師兼顧額外職責，定必會影響他們執行本身的職務，因此並不可行。屋邨管理處的 10 名物業管理總經理⁹及 1 名總產業測量師已為處理本身的管理職務和督導工作分身不暇(請參閱附件 6)。

附件6

擬議的新架構和人手影響

20. 由於物業組合不斷增長，加上上文所述的各種新挑戰，我們建議在屋邨管理處開設 1 個總房屋事務經理的職位，建議職責說明載於附件 7。此職位開設後，現有管理區域會由 6 個重組為 7 個。主要轉變涉及重新訂定現有區域的管理範圍，即把「葵涌區」、「東九龍區」、「西九龍及港島區」、「大埔、北區、沙田及西貢區」、「屯門及元朗區」和「黃大仙、青衣、荃灣及離島區」改組成 7 個新區域，即「葵涌區」¹⁰、「東九龍區」、「西九龍及西貢區」、「大埔、北區及沙田區」、「屯門及元朗區」、「黃大仙、青衣及荃灣區」和「港島及離島區」¹¹。屋邨管理處所有首長級人員的職務／架構轉變載於附件 8，屋邨管理處的建議組織圖載於附件 9。

附件7

附件8
和9

21. 擬議架構使首長級人員的工作量分配得更平均，並且能改善屋邨管理政策方面的督導工作，尤其能加強租務管理、遏止濫用公屋資源，以及應付物業管理的新挑戰。

在房屋署開設 1 個總產業測量師常額職位的需要

工作量增加

22. 2014 年 12 月公布的《長策》重申資助自置居所是房屋階梯的重要一環，是《長策》的核心成分。具體來說，對於一些中低收入家庭而言，居屋單位和其他形式的資助出售單位是他們自置居所的第一步。

⁹ 包括 1 名出任物業管理總經理職位(該職位可由不同專業職系人員出任)的總產業測量師。

¹⁰ 除區域管理外，該物業管理總經理還須負責項目管理工作(見附註 5)。

¹¹ 除區域管理外，該物業管理總經理還須負責管控工作。

資助出售單位也讓經濟條件較佳的公屋租戶有機會自置居所，從而騰出公屋單位予公屋申請者。出售居屋單位和其他形式的資助出售單位現已成為房委會的恆常工作。《長策》2015 年周年進度報告指出，公營房屋供應目標之中有 80 000 個為資助出售單位，其中大部分由房委會興建及出售。此外，就「出售居屋單位 2016」而言，房委會更和香港房屋協會(下稱「房協」)達成聯合申請的安排，讓申請人只須填妥 1 份申請表和通過 1 次資格審查，便可同時申請購買房委會的居屋和房協的資助出售單位。房屋署職員亦因此需就聯合申請的安排承擔所有有關工作。

23. 除出售居屋單位的恆常工作外，房委會亦已推出多項新措施和先導計劃，務求增加資助出售單位的形式，促進流轉。這些新措施包括 2013 年 1 月推出的擴展居屋計劃第二市場至白表買家的臨時計劃(下稱「臨時計劃」)，讓 5 000 名合資格的白表買家可於居屋計劃第二市場購買未繳付補價的單位。新一輪的臨時計劃已於 2015 年推出，有 2 500 個配額，其後將進行檢討，以決定臨時計劃的未來路向。房委會亦將在 2016 年下半年展開綠表置居先導計劃(下稱「綠置居計劃」)的預售工作，綠表申請者可購買的資助出售單位約有 860 個。

相關工作所需的專業知識和經驗

24. 以出售居屋單位的恆常工作而言，每一輪的銷售作業，由籌備至銷售階段需時逾 1 年。在過程當中，我們須注意每一步驟的細節，並須遵從《一手住宅物業銷售條例》(第 621 章)訂明的相關法定要求。具體來說，我們需要產業測量和土地行政的專業知識，以便為訂定適用於白表申請人的入息及資產限額進行估值，以及釐定單位售價；研訂銷售文件；制訂按揭安排；擬備保證契據；研訂業權轉易安排，並擬備買賣協議和轉讓契約。每一輪居屋銷售作業的籌備工作亦涉及制訂詳盡的運作安排，例如研訂申請表和申請須知；準備模型、展覽、網頁、廣告等宣傳物品和安排；研訂分配給每類申請人的適當配額；擬定選樓次序；擬定處理申請、審核申請人資格的詳細機制；以及制訂選樓的適當後勤安排等。倘重新推售在之前銷售作業中因撤銷買賣協議而收回的單位，我們亦需為這些單位重啟整個籌備程序(例如釐定售價、更新銷售文件等)。上述工作需要不同專業範疇的人員提供意見，每個步驟環環緊扣。為使每一輪銷售作業可盡早展開，我們為每一階段的籌備工作設下緊迫的時限。因此，我們需要 1 位具足夠經驗和年資的專業人員，有效地領導及統籌每一輪居屋銷售作業的整個過程，確保工作得以順利進行。

25. 至於綠置居等新措施，由於部分規定如資格準則及處理轉讓限制的機制與居屋單位的有所不同，我們亦需要 1 名高級人員協助擬定細節。

房屋署轄下策略處房屋資助分處的職能及首長級人員架構

26. 現時，房屋署轄下策略處房屋資助分處負責統籌房委會所有居屋單位和資助出售單位的銷售籌備工作，以及執行實際的銷售。

27. 房屋資助分處轄下有 2 個組別，即土地行政組和編配組。房屋資助分處由 1 名房屋署助理署長(首長級薪級第 2 點)統領，其職銜為助理署長(房屋資助)，負責監督與居屋單位和其他形式資助出售單位銷售有關的工作、公屋單位編配和房委會清拆計劃。編配組方面，助理署長(房屋資助)在處理公屋編配和清拆計劃上，由 1 名總房屋事務經理(首長級薪級第 1 點)輔助及提供支援。然而，在過去數年，由於需要跟進《長策》提出的建議，助理署長(房屋資助)亦須緊密監督編配組制訂和推行公屋體系的新措施。至於土地行政組，共有 6 個小組，當中 4 個負責上文第 24 段所述與銷售資助出售單位相關的工作。4 個小組中，其中 1 組負責銷售階段的銷售運作，其餘 3 組則分擔所有居屋和資助出售單位發展項目銷售的籌備工作。餘下 2 個小組負責居屋／私人參建／租置計劃單位的售後事宜(例如更改業權、轉換按揭、申索未能償還按揭貸款等)；以及居屋第二市場計劃的行政工作，包括處理申請、擬備按揭安排和按揭保證契據。土地行政組轄下 6 個小組各由 1 名高級專業人員¹²(非首長級人員)統領，直接向助理署長(房屋資助)負責。房屋資助分處的現行組織圖載於附件 10。

附件10

28. 政府在 2011 年宣布復建居屋，並在 2014 年預售新建居屋單位，因而帶來上文第 24 段所述的工作量。儘管工作量大增，土地行政組的首長級編制卻沒有變動，加上推出各種關於資助出售單位的新措施，因此助理署長(房屋資助)在過去數年須直接督導土地行政組轄下 6 個小組。隨着新建居屋和其他資助出售單位在未來數年陸續推出，預期會有更多輪銷售作業。事實上，每一輪銷售作業都涉及大量工作，加上由籌備工作至銷售階段的一切細節也須兼顧，助理署長(房屋資助)在沒有具備所需專業知識和經驗的首長級人員支援下，難以適時而有效地督導所涉及的一切工作。日後推行各種新措施，會有更多輪銷售作業，情況將會惡化。因此，我們有迫切需要開設 1 個總產業測量師常額職位，以加強房屋資助分處首長級人手支援，協助應付因銷售資助出售單位而大增的工作量。

¹² 該 6 名高級專業人員包括 5 名高級產業測量師和 1 名高級房屋事務經理。

29. 建議的總產業測量師職位(職銜將定為總產業測量師(房屋資助))開設之後，出任該職者會在監督土地行政組工作上向助理署長(房屋資助)提供專業支援。總產業測量師(房屋資助)將負責制訂和統籌銷售計劃和銷售安排，以推行房委會所有資助出售單位項目和相關新措施；研訂和監察銷售籌備工作計劃；督導每個資助出售單位定價的估值工作，並依據獲轉授的權力批核定價；監督售樓說明書、價單和其他相關銷售文件的準備工作；監督銷售安排和業權轉易安排的實施；督導持續銷售租置計劃單位和租置計劃屋邨單位售後土地行政事宜；以及督導居屋／綠置居／租置計劃的相關售後服務(例如申索未能償還按揭貸款)。擬開設總產業測量師(房屋資助)職位的職責說明載於附件 11，房屋資助分處的建議組織圖載於附件 12。

附件11
附件12

曾考慮的其他方法

30. 房屋署現時有 2 名總產業測量師¹³，均隸屬屋邨管理處，其中 1 名總產業測量師負責屋邨劃界、劃定管理和維修保養責任、公共屋邨和居屋項目的政府租契、大廈公契和相關文件的條款、居屋／租置／私人參建計劃現存單位的重新按揭估值和補價評估等相關事宜；另 1 名總產業測量師則負責房委會轄下商業和非住宅物業的管理、估值、改善和租賃事宜。由於 2 名總產業測量師各有特定職能，而且現時職務繁重，藉着重行調配該 2 名總產業測量師以承擔擬開設的總產業測量師(房屋資助)職位的職務並不切實可行。我們也曾仔細研究能否通過房屋資助分處內部重行調配職位或重整作業流程，讓其他人員承擔額外的工作量。不過，基於房屋資助分處只有 1 個首長級薪級第 1 點職位，屬不同專業範疇，且其特定職責相當繁重，由出任該職者承擔擬開設的總產業測量師(房屋資助)職位的職務並不可行。

附件13 31. 房屋署的建議組織圖載於附件 13。

對財政的影響

32. 按薪級中點估計，在土木工程拓展署開設建議的總工程師編外職位，以及在房屋署開設建議的總房屋事務經理和總產業測量師 2 個常額職位所須增加的年薪開支為 4,989,600 元，而所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)約為 7,016,000 元。細項表列如下－

¹³ 其中 1 名總產業測量師擔任物業管理總經理的職位(該職位可由不同專業職系人員出任)，另 1 名總產業測量師負責監督商業樓宇支援服務組的運作。

	職位 數目	按薪級中點 估計的 年薪開支 (元)	每年平均 員工開支 總額 (元)
編外職位			
總工程師 (首長級薪級第 1 點)	1	1,663,200	2,395,164
常額職位			
總房屋事務經理 (首長級薪級第 1 點)	1	1,663,200	2,137,056
總產業測量師 (首長級薪級第 1 點)	1	1,663,200	2,483,628
總計	3	4,989,600	7,015,848

33. 土木工程拓展署已開設 19 個非首長級公務員職位¹⁴以應付額外工作量。按薪級中點估計，有關職位所須增加的年薪開支為 14,849,700 元，所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)為 24,298,000 元。土木工程拓展署已把有關建議所需的款項納入該部門 2016-17 年度的預算中，亦會將所需資源反映在往後的預算內。至於房屋署方面，建議的總房屋事務經理轄下有 496 個非首長級公務員現有職位，按薪級中點估計，這些現有職位的年薪開支為 196,978,620 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)為 290,411,000 元。此外，建議的總產業測量師轄下有 144 個非首長級公務員現有職位，按薪級中點估計，這些現有職位的年薪開支為 66,939,300 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)為 100,227,000 元。按照房屋署員工借調到房委會的既定安排，開設建議的 2 個首長級職位的員工開支總額，均可向房委會悉數收回。

公眾諮詢

34. 在 2016 年 4 月 12 日，我們就上述的人手建議諮詢立法會房屋事務委員會。委員支持把建議提交人事編制小組委員會。

¹⁴ 該 19 個非首長級公務員職位為期 5 年，將於 2020 年下半年檢討是否需要保留。

背景

35. 由於前房屋局與房屋署合併，財委會批准（見會議文件 EC(2002-03)7 號）淨刪減前房屋局及房屋署的 5 個首長級職位，即首長級職位的總數由 78 個減至 73 個，由 2003 年 1 月 1 日起生效。在 2004 年 6 月 25 日，財委會進一步批准房屋署重組（見會議文件 EC(2004-05)9 號），由 2003 年 1 月 1 日至 2007 年 3 月 31 日淨刪減共 24 個首長級職位，即首長級職位數目由 73 個進一步減至 49 個。其後，房屋署陸續淨增加 17 個首長級職位，現時的首長級編制有 66 人。自 2012 年起，土木工程拓展署為支援《長策》建議的持續公營房屋供應目標，已承擔基本工程儲備基金總目 711 項下與房屋相關的多個基建項目，但在首長級層面並無增加資源。

編制上的變動

36. 過去 2 年，土木工程拓展署和房屋署在編制上的變動如下－

編制 (註)	職位數目			
	目前情況 (2016 年 5 月 1 日)	2016 年 4 月 1 日 的情況	2015 年 4 月 1 日 的情況	2014 年 4 月 1 日 的情況
土木工程拓展署				
A	51+(6)#	51+(6)	51+(6)	51+(3)
B	619	618	599	579
C	1 154	1 151	1 164	1 159
總計	1 824+(6)	1 820+(6)	1 814+(6)	1 789+(3)
房屋署				
A	66#	66	65+(1)	62+(1)
B	1 476	1 476	1 427	1 365
C	8 070	8 070	7 905	7 820
總計	9 612	9 612	9 397+(1)	9 247+(1)

註：

- A — 相等於首長級或相同薪級的職級(包括同等職級的房委會合約職位)
- 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(包括同等職級的房委會合約職位)
- 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(包括同等職級的房委會合約職位)
- () — 獲人事編制小組委員會／財委會批准開設的首長級編外職位數目
- # — 截至 2016 年 5 月 1 日，土木工程拓展署、房委會及房屋署並無懸空的首長級職位

公務員事務局的意見

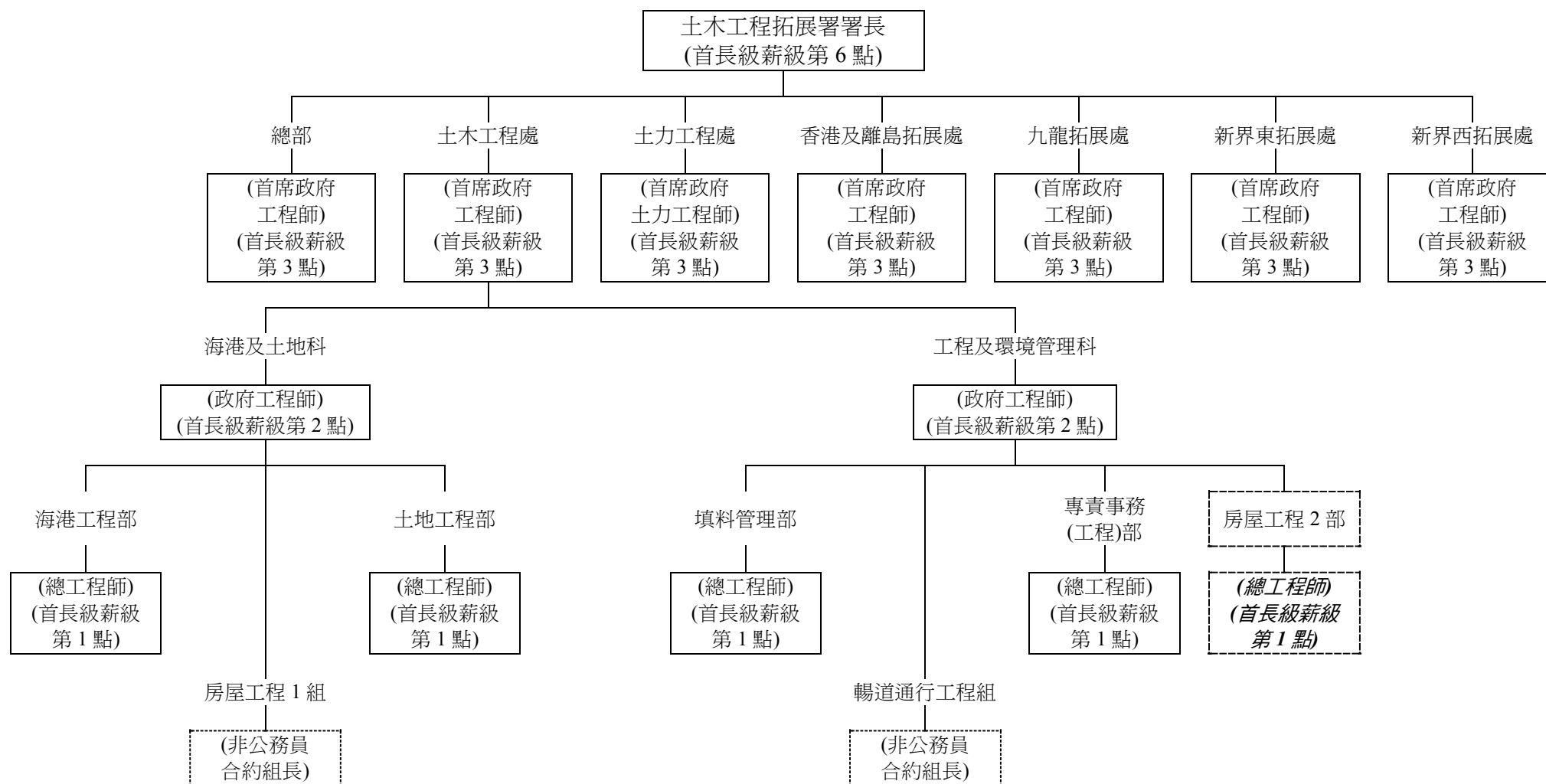
37. 公務員事務局支持上述建議，同意在土木工程拓展署開設 1 個為期約 5 年至 2021 年 3 月 31 日的總工程師編外職位，以及在房屋署開設 2 個常額職位，即 1 個總房屋事務經理職位和 1 個總產業測量師職位，以應付公營房屋新供應目標所產生的額外工作量。該局考慮到出任擬設職位的人員須承擔的職責和掌管的職務範圍，認為擬設職位的職系和職級均屬恰當。

首長級薪俸及服務條件常務委員會的意見

38. 首長級薪俸及服務條件常務委員會(下稱「常務委員會」)表示，如落實建議在房屋署開設職位，該等擬設職位的職級是恰當的。由於建議在土木工程拓展署開設的首長級職位屬編外性質，如獲准開設，我們會按照議定程序，向常務委員會報告。

運輸及房屋局
2016 年 5 月

土木工程拓展署建議組織圖



說明：

— 為新房屋發展項目而成立，並由擬開設的總工程師編外職位帶領的分部

— 由非公務員合約員工帶領並由首長級薪級第 2 點人員直接監督的工程組

總工程師／房屋工程 2
建議職責說明

職 級：總工程師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：土木工程處副處長(工程及環境管理)

主要職務和職責 —

1. 領導及監督其轄下的工程部；
2. 執行各決策局就公共房屋發展項目制定的策略和政策；
3. 監督擬議公共房屋發展用地的管理、可行性及工程研究、規劃、設計和建造監管(包括承擔新工程合約模式下合約的項目經理工作)；
4. 有效地管控屬下工程部負責的各工程計劃，包括質量和預算控制；
5. 監督各法定及行政程序(包括《環境影響評估條例》程序、公眾諮詢、根據相關條例刊憲、尋求撥款、委聘顧問、工程合約招標及合約管理)的推行情況；
6. 推動及時達成里程碑目標，並協調和監督及時解決與其他項目和發展的配合事宜；
7. 計劃和進行公眾參與活動／諮詢，以取得公眾(包括區議會、鄉事委員會等)支持實施項目；
8. 監督顧問及承建商的遴選及聘任工作；以及
9. 管理各項目的獲委聘顧問，包括監督研究及工程進度、向顧問提供指引、評估和匯報顧問的建議、以及解決重要問題。

土木工程拓展署
就支援公營房屋發展項目的基礎工程
開設的非首長級職位資料

職 系	主 要 職 務 和 職 責
• 工程師	- 執行工程方面的職務，例如－ - 推行各法定及行政程序，包括《環境影響評估條例》程序、根據相關條例刊憲、公眾諮詢、尋求撥款、財務管理及預測、委聘顧問及工程合約招標； - 合約管理及顧問管理工作
• 技術主任	為擬備圖則、製圖、展示及簡介會材料提供技術支援
• 文書主任	提供文書支援服務，包括處理往來信件的派發和存檔、發票及付款證明書的查核，以及人事、辦公地方及物料供應事宜

土木工程拓展署 其他現有總工程師職位的主要職責範圍

土木工程拓展署¹其他所有現有的總工程師，已全力投入他們各自的職務，由他們兼顧額外職責，無疑會影響他們執行原有的職務，因此並不可行。

土木工程處

2. 總工程師／專責事務(工程)負責規劃、設計及建造安達臣道發展計劃、堅尼地城綜合發展區的除污工程，以及朗邊、丹桂村及馬鞍山公營房屋用地的地盤平整及基礎設施工程；以及為香港迪士尼樂園計劃督導委員會和海洋公園重新發展計劃委員會，就進一步擴充主題公園提供技術支援；以及統籌竹篙灣發展區的維修事宜。

3. 總工程師／海港工程負責監督透過在維港以外填海和發展岩洞增加土地供應的研究；開展中部水域人工島策略性研究；就欣澳及西貢污水處理廠海傍的近岸填海展開規劃及工程研究；就小蠔灣、龍鼓灘及馬料水填海及氣候變化進行技術研究；推展海事基礎設施工程項目，包括改善西貢公眾碼頭、塔門碼頭改善工程、重建橋咀碼頭、鯉魚門海旁公眾登岸梯級、榕樹灣發展計劃第二期、5 個魚類養殖區及龍尾泳灘的沉積物移除工程；維修保養公眾海事設施，包括碼頭、渡輪碼頭、啟德郵輪碼頭、海底隧道、海堤、防波堤、避風塘及航道。

4. 總工程師／土地工程負責就屯門第 54 區及屯門北區的公營房屋發展有關地盤平整及基礎設施工程的規劃、設計和建造；地盤平整以發展和落實食物及衛生局在沙嶺及和合石的骨灰龕及火葬場設施；在港鐵粉嶺站附近擴闊行人天橋及擴展巴士停車處；以及涵蓋 9 個新界地區及離島地區的新界綠化總綱圖。此外，他亦監督土木工程拓展署環境美化工程定期合約的行政及管理。

¹ 土木工程拓展署建議盡快成立《2016 年施政報告》中提及的新大嶼山拓展處，並且透過重新分配其他現有拓展處的工作和職責重組該署架構(請參閱 EC(2016-17)11 號文件)。由於成立大嶼山拓展處的建議尚未獲得立法會批准，現特此清楚闡明，本文件顯示的其他現有總工程師職位的主要職責，均為土木工程拓展署現行架構下的安排。

5. 總工程師／填料管理負責策略性規劃和管理拆建物料、污染及非污染沉積物的海上卸置；設計及營運公眾填料接收設施，包括 2 個躉船轉運站和 2 個填料庫、受污染沉積物泥坑，以及建築廢物篩選分類設施；就跨區卸置惰性拆建物料及疏浚沉積物，與國家海洋局進行聯絡工作。他亦負責葵涌貨櫃碼頭港池及其進出港航道的疏浚工程；監控「搬運海沙許可證」的簽發事宜，以符合商務部和發展局的規定；並為公眾填料委員會和海洋填料委員會提供秘書處的支援。

港島及離島拓展處

6. 總工程師／港島 1 掌管港島發展部 1，負責各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括中環填海計劃第三期、灣仔發展計劃第二期合約 C3、中環 4 至 6 號碼頭加建樓層、重組皇后碼頭、寶馬山房屋用地、港島東區走廊的行人板道，以及中西區和東區的地方行政事宜。他亦着手處理港珠澳大橋香港口岸人工島上蓋發展及「東大嶼都會」有關事宜的新措施。

7. 總工程師／港島 2 掌管港島發展部 2，負責各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括灣仔發展計劃第二期合約 C1、C2 和 C4，以及加惠民道第二期地盤平整工程。他亦負責監督灣仔發展計劃第二期、中環灣仔繞道和沙田至中環線之間的工程配合事宜，以及灣仔區和南區的地方行政事宜。

8. 總工程師／離島掌管離島發展部，負責各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括大澳改善工程、東涌新市鎮擴展、東涌第 53／54 區的地盤平整工程、東涌第 56 區的基礎設施工程、前南丫石礦場的未來土地用途、梅窩面貌改善工程、長洲鄉村排污工程，以及離島區的地方行政事宜。他亦為「大嶼山發展諮詢委員會」擔任統籌的角色。

九龍拓展處

9. 總工程師／九龍 1 負責啟德發展區各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括規劃及設計舊跑道及毗鄰停機坪區的基礎設施；設計概念比賽；有關公共創意及檢討啟德發展區發展參數的研究；以及協調啟德發展區內各主要互相關連的工程項目，包括中九龍

幹線、多用途體育館、學校、政府建築物，以及休憩用地。他亦負責黃大仙區和觀塘區的地方行政事宜。

10. 總工程師／九龍 2 負責各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括啟德發展區 T2 主幹路的設計、推展西九文化區發展的政府基礎設施及其他設施、觀塘市中心重建；前茶果嶺高嶺土礦場用地的發展；以及規劃和設計深旺道 3 條行人天橋。他亦負責深水埗區和油尖旺區的地方行政事宜。

11. 總工程師／九龍 3 負責啟德發展區各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括規劃和設計北面停機坪範圍的基礎設施、啟德明渠進口道改善工程、前跑道結構平台、單車徑網絡；還有重建並改善啟德明渠、有關「環保連接系統」的研究、與沙田至中環線的配合問題，以及統籌土地用途及排水工程。他亦負責九龍城區的地方行政事宜。

12. 總工程師／九龍 4 負責各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括為啟德發展區內前北面停機坪和舊跑道區，以及為大窩坪 2 幅房屋用地建造基礎設施；啟德明渠進口道和觀塘避風塘的生物除污工程；郵輪碼頭發展的地盤平整及疏浚工程；以及統籌「區域供冷系統」工程。

13. 總工程師／九龍 5 負責西九文化區綜合地庫和政府基礎設施各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導。他亦負責與西九文化區管理局、香港鐵路有限公司和相關決策局／部門聯絡，推動工程項目如期進行。

新界西拓展處

14. 總工程師／新界西 1 就元朗南具潛力的發展項目／房屋用地，負責有關規劃及工程研究的整體行政、規劃和督導；並負責元朗及落馬洲河套發展區各項地盤平整和基礎設施工程項目的整體行政、規劃、設計及施工督導。他亦負責元朗區的地方行政事宜。

15. 總工程師／新界西 2 就屯門第 40 及 46 區和毗鄰地區，以及藍地石礦場和毗鄰地區具潛力的發展項目／房屋用地，負責有關規劃及工程研究的整體行政、規劃和督導；並就荃青交匯處與葵青交匯處之間

一段荃灣路的擴闊工程項目，負責整體行政、規劃、設計及施工督導，以及連接葵青交匯處上斜路至葵涌道的天橋的調查研究。他亦負責屯門、荃灣和葵青各區的地方行政事宜。

16. 總工程師／新界西 3 就洪水橋新發展區，負責有關規劃及工程研究的整體行政、規劃和督導；並就田廈路及丹桂村路擴闊工程和新界單車徑網絡工程，負責整體行政、規劃、設計及施工督導。他亦負責洪水橋地區的地方行政事宜。

17. 總工程師／新界西 4 負責以下工程項目的整體行政、規劃、設計和施工督導，包括洪水橋新發展區的前期地盤平整和基礎設施工程項目，以及錦田南初期房屋用地的地盤平整和基礎設施工程項目；並負責以下研究的整體行政、規劃和督導，包括錦田南餘下房屋用地的工程可行性研究，以及研究在新界西透過土地用途檢討所物色到的房屋用地。

新界東拓展處

18. 總工程師／新界東 1 負責各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括西貢區和將軍澳新市鎮的基礎設施工程，包括將軍澳－藍田隧道、跨灣連接路、將軍澳市中心南的基礎設施工程及西貢市改善工程。他亦負責西貢區的地方行政事宜。

19. 總工程師／新界東 2 負責各組工程的整體行政、規劃、設計及施工督導，重點包括沙田和馬鞍山的基礎設施工程，以及安達臣道石礦場發展計劃。他亦負責沙田區的地方行政事宜。

20. 總工程師／新界東 3 負責新界北發展的可行性及工程研究的整體行政，以及規劃策略性基礎設施工程。此外，他負責古洞南及缸瓦甫發展的地盤平整和基礎設施工程項目的整體行政、規劃、設計和施工督導。他亦負責北區的地方行政事宜。

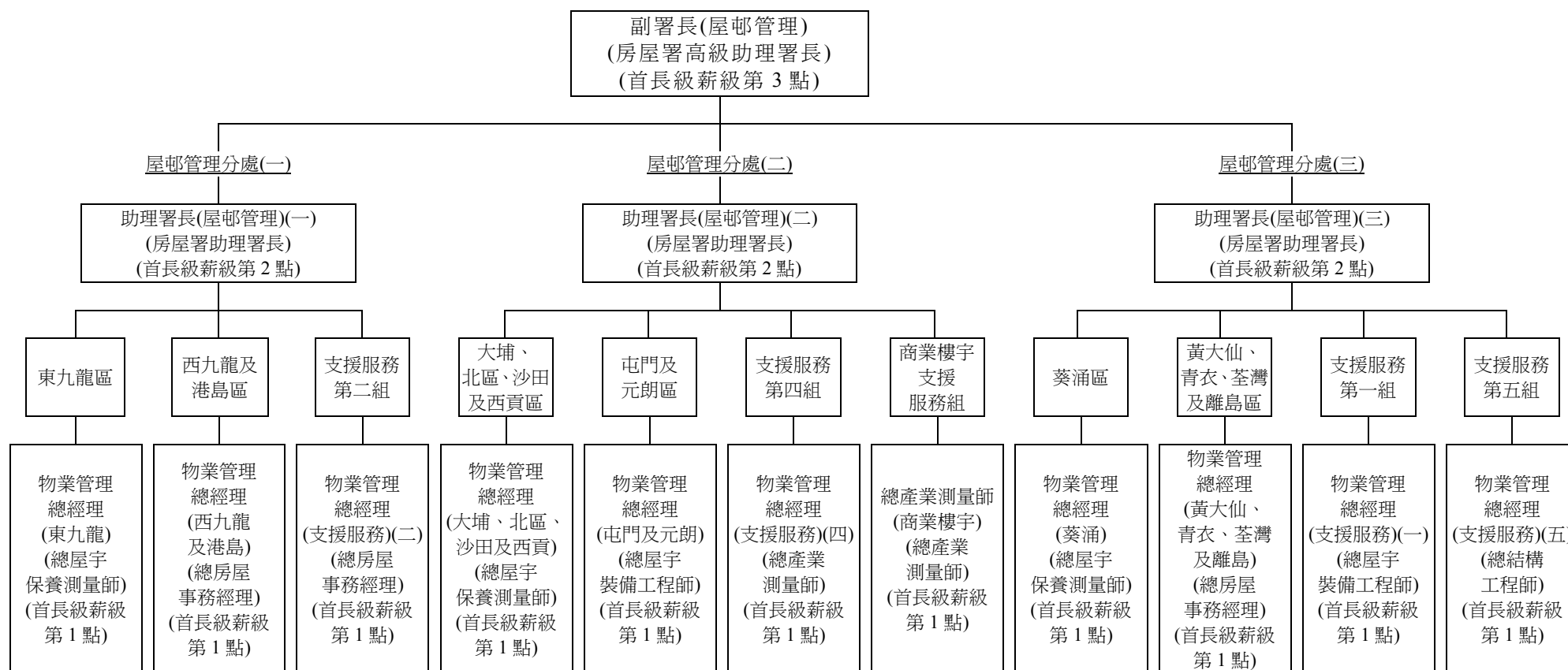
21. 總工程師／新界東 4 就新界東北的古洞北和粉嶺北的擬議新發展區，以及大埔區發展項目的各組工程，負責整體行政、可行性及工程研究、規劃、設計和施工督導。他亦負責大埔區的地方行政事宜。

22. 總工程師／口岸工程負責蓮塘／香園圍口岸和相關工程項目的整體行政、規劃、設計和施工監督。這些工程項目包括口岸的連接道路、行車隧道、地盤平整和其他相關工程。

土木工程拓展署總部

23. 總工程師／總部負責策劃組、城市規劃組，以及「工程及有關顧問公司遴選委員會」組的整體行政和管理工作。他負責監督部門就土地平整、土地供應和道路發展作出的承擔，協助就規劃的相關事宜制定部門策略及統籌各方面的意見；監督部門在「工務計劃」和「基本工程儲備基金」下的工程項目的推展和開支狀況；以及審核以下申請，包括「基本工程儲備基金」整體撥款下的撥款、工程承諾書、顧問委聘、工程委託及增加顧問費。

房屋署屋邨管理處的現行組織圖



註

(1) 下列支援服務組／管理區域的統屬關係有以下的改變－

- － 支援服務第一組：從屋邨管理分處(二)到屋邨管理分處(三)
- － 支援服務第二組：從屋邨管理分處(三)到屋邨管理分處(一)
- － 支援服務第四組：從屋邨管理分處(一)到屋邨管理分處(二)
- － 商業樓宇支援服務組：從屋邨管理分處(三)到屋邨管理分處(二)
- － 葵涌區：從屋邨管理分處(二)到屋邨管理分處(三)

(2) 經重新訂定區域的管理範圍及物業組合後，下列管理區域的名稱有以下的改變－

- － 西九龍及港島區：以前稱為九龍西及九龍城區
- － 黃大仙、青衣、荃灣及離島區：以前稱為香港、荃灣、青衣及離島區

屋邨管理處
現任區域物業管理總經理、
物業管理總經理(支援服務)和
總產業測量師(商業樓宇)的
職務和職責

區域物業管理總經理

物業管理總經理(東九龍)統轄東九龍管理區域內 29 個屋邨 135 900* 個公共租住房屋(下稱「公屋」)單位的整體管理和維修保養。該管理區域的員工編制有 716 個職位。由於所統轄屋邨大多位於觀塘區，該名總經理須代表房屋署列席觀塘區議會的會議，處理其統轄屋邨的政策和日常管理事宜。除負責管理這些公營房屋之外，該名總經理還須負責(i) 統籌技術研發作業；(ii) 發出屋邨管理處技術訓令；以及(iii) 就出售居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位統籌屋邨管理處的技術支援等額外工作。

2. 物業管理總經理(葵涌)統轄葵涌區域內 14 個屋邨 76 300* 個公屋單位的整體管理和維修保養。該管理區域的員工編制有 487 個職位。由於所統轄屋邨位於葵涌區，該名總經理須代表房屋署列席葵青區議會的會議。該名總經理還須負責(i) 監察推行各項工地安全措施；(ii) 統籌改善維修工程成本效益的研發項目；(iii) 管理建築工程合約；以及(iv) 推行全方位維修計劃。

3. 物業管理總經理(西九龍及港島)統轄西九龍及港島管理區域內 41 個屋邨 149 700* 個公屋單位的整體管理和維修保養。該管理區域的員工編制有 893 個職位。由於所統轄屋邨遍布整個港島和西九龍，該名總經理須代表房屋署列席東區、灣仔、中西區、南區、深水埗、九龍城和油尖旺 7 個區議會的會議。

4. 物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)統轄大埔、北區、沙田及西貢管理區域內 30 個屋邨 135 000* 個公屋單位的整體管理和維修保養。該管理區域的員工編制有 685 個職位。由於所統轄屋邨遍及北區、西貢、沙田和大埔，該名總經理須代表房屋署列席北區、大埔、沙田和西貢 4 個區議會的會議。該名總經理還須負責工程專業人員的職系

* 不包將在 2017 年 3 月底前落成的新公屋單位。

管理事宜、監督與策略發展相關的工作，以及統籌物業管理服務公司和企業資源規劃系統的行政事務。

5. 物業管理總經理(屯門及元朗)統轄屯門及元朗管理區域內 24 個屋邨 127 200* 個公屋單位的整體管理和維修保養。該管理區域的員工編制有 692 個職位。由於所統轄屋邨遍及屯門區和元朗區，該名總經理須代表房屋署列席屯門和元朗兩個區議會的會議。此外，他還須負責制定外判策略、為外判屋邨(佔整個公共屋邨物業組合的 60%)採購物業管理服務合約、監督合約的執行及物業管理服務公司的表現，以及監察屋邨管理處的公眾責任保險申索和屋邨防火安全運動的相關事宜。

6. 物業管理總經理(黃大仙、青衣、荃灣及離島)統轄黃大仙、青衣、荃灣及離島管理區域內 35 個屋邨 131 900* 個公屋單位的整體管理和維修保養。該管理區域的員工編制有 633 個職位。由於所統轄屋邨位於黃大仙、青衣、荃灣和離島，該名總經理須代表房屋署列席黃大仙、荃灣和離島 3 個區議會的會議。該名總經理亦就現有公共屋邨保安、清潔和園藝服務提供政策上的意見，以及反映用戶對新房屋發展項目的意見。此外，他須監督新措施的推行，例如優化公共屋邨約 104 000 棵樹的管理。

7. 除日常管理職務外，6 位區域物業管理總經理均忙於應付物業組合增長、為促進公營房屋可持續發展而推出的新房屋政策和措施，以及租戶期望愈來愈高所產生的額外工作。

物業管理總經理(支援服務)

8. 物業管理總經理(支援服務)(一)管轄屋邨管理處所有與屋宇裝備有關的事宜。該名總經理負責香港房屋委員會(下稱「房委會」)物業內升降機及自動梯、電力、消防、空調、供水、自動垃圾收集系統和保安系統等一切屋宇裝備的技術標準和維修保養，包括擬定維修保養策略和標準、採購保養服務合約、訂立改善計劃等。其他職務包括監督土木工程改善計劃、為屋邨管理處提供工料測量服務，以及居屋／私人機構參建居屋計劃屋苑物業代管服務。

* 不包括將在 2017 年 3 月底前落成的新公屋單位。

9. 物業管理總經理(支援服務)(二)負責制定和實施公營房屋管理政策、處理租務策略事宜，就 153 個屋邨管理諮詢委員會、租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)和保障公營房屋資源合理運用的措施方面，提供管理上和政策上的意見，並處理涉及推行公屋住戶資助政策的事宜。此外，他須監督推行「屋邨管理服務新模式」等新管理模式。

10. 物業管理總經理(支援服務)(四)負責就土地事宜提供意見，以及督導申請及處理公共屋邨發展項目土地的歸屬令和修訂落成屋邨歸屬令圖則的地界範圍。此外，他須監察為資助出售房屋計劃(包括居屋計劃及綠表置居先導計劃)取得政府租契及公契，以及督導居屋及租置計劃單位補價及加按的估價工作。

11. 物業管理總經理(支援服務)(五)負責監督實施高樓齡公共屋邨全面結構勘察計劃(現時每年涵蓋 4 個屋邨)，並須制定和執行所需的修葺方案。該名總經理負責統籌在已經納入全面結構勘察計劃的屋邨進行屋邨改善計劃，以及在約 30 個屋邨的外圍位置和未有裝設升降機、層數較少的住宅樓宇加建升降機的計劃。他亦須負責為屋邨管理處提供有效率的結構工程服務，以及確保由房委會維修保養的所有物業的結構安全。該名總經理掌管的支援服務組亦負責訂立技術標準和作業守則，並進行特別調查和研究。

12. 總產業測量師(商業樓宇)負責為非住宅物業制定策略及檢討有關政策，並監督推行房委會商業樓宇小組委員會通過關於所有非住宅物業的租賃、管理和估值的工作計劃，涉及 2 583 600 平方米可出租面積和 28 600 個停車位。他亦須提供專業意見，以盡量提升房委會現有和新建商業樓宇的潛力和價值，以及設法提高管理這些物業的運作效率。

物業管理總經理(港島／離島及管理管制)
建議職責說明

職級：總房屋事務經理(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長(屋邨管理)(一)

主要職務和職責－

1. 協助助理署長(屋邨管理)(一)就香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下物業的管理(包括與環境、安全、健康、衛生及預防流行性疾病有關的事宜)制定政策、策略、服務標準和工作計劃；
2. 監督所屬區域內物業的管理、維修保養和管制工作，包括監察物業管理服務公司的工作表現；
3. 擬備開支預算和預測，並按照業務計劃和屋邨工作計劃所定目標，監控開支；
4. 就新公共屋邨的設計和圖則協調使用者回應並提供意見、接管新落成的屋邨，以及確保所有住宅和非住宅物業盡快租出；
5. 監察重建進度、大型維修保養及改善計劃、政策的轉變和關注團體的活動，從而對公眾的反應作出政治評估；
6. 監督屋邨工作計劃和運作程序的推行情況，並監察有關工作計劃和程序的成效，向高層管理人員提供意見；
7. 協調所屬區域內公共屋邨維修保養和改善計劃的制定、推行和監察工作；
8. 管理服務和維修保養合約，並擔任指定的合約經理；
9. 代表房委會／房屋署出席有關區議會、地區管理委員會、關注團體和政黨的會議；

10. 就全港屋邨的保安及清潔服務、服務承辦商的管理，以及提供園藝服務的事宜，制定政策和策略，並進行檢討；以及
11. 就接管新落成物業的事宜，制定和監督有關程序和指引。

**房屋署屋邨管理處所有首長級職位
職務／架構的轉變**

現時職務／架構	建議的職務／架構
副署長(屋邨管理)全盤督導整個屋邨管理處的運作，其轄下有 3 名助理署長，負責監督 6 個管理區域，以及 5 個支援服務組，即支援服務第一組、支援服務第二組、支援服務第四組、支援服務第五組及商業樓宇支援服務組。	職責沒有轉變。
助理署長(屋邨管理)(一)監督 2 個管理區域(即東九龍區和西九龍及港島區，共約 285 600*個公共租住房屋(下稱「公屋」)單位及支援服務第二組的運作。	助理署長(屋邨管理)(一)將督導支援服務第二組及 3 個管理區域(即新的東九龍區、新的西九龍及西貢區，以及新的港島／離島區及管理管制，共約 343 000 個公屋單位)。
助理署長(屋邨管理)(二)監督 2 個管理區域(即大埔、北區、沙田及西貢區和屯門及元朗區，共約 262 200*個公屋單位)及支援服務第四組及商業樓宇支援服務組的運作。	助理署長(屋邨管理)(二)將督導支援服務第四組、商業樓宇支援服務組及 2 個管理區域(即屯門及元朗區及新的大埔、北區及沙田區，共約 248 900 個公屋單位)。
助理署長(屋邨管理)(三)監督 2 個管理區域(即葵涌區和黃大仙、青衣、荃灣及離島區，共約 208 200*個公屋單位)及支援服務第一組和支援服務第五組的運作。	助理署長(屋邨管理)(三)將督導支援服務第一組、支援服務第五組、2 個管理區域(即葵涌區和新的黃大仙、青衣及荃灣區，共約 201 800 個公屋單位)及項目管理的工作。

* 不包括將在 2017 年 3 月底前落成的新公屋單位。

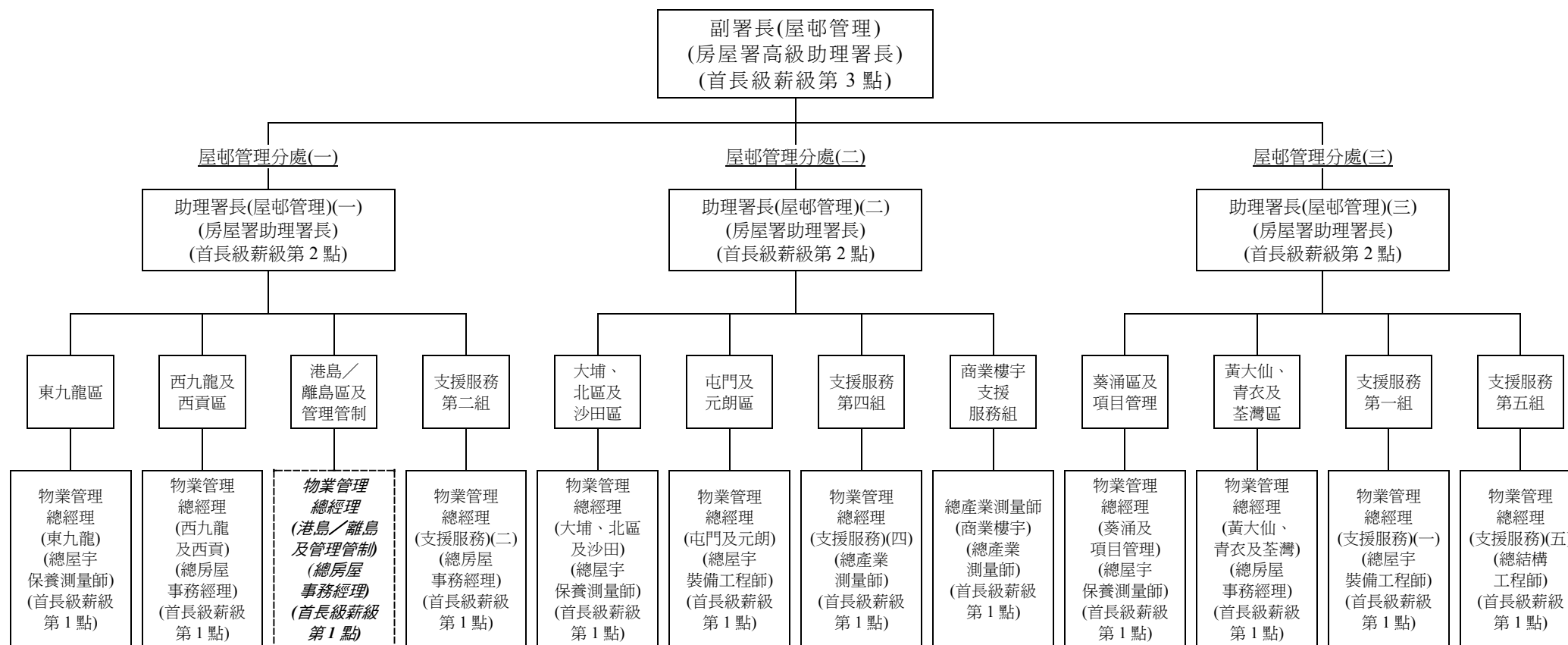
現時職務／架構	建議的職務／架構
各支援服務組	
物業管理總經理(支援服務)(一)負責 — (1) 監督及檢討公共屋邨外判屋邨管理和維修保養服務的整體策略，以及採購各管理區域的屋邨管理和維修保養服務外判合約； (2) 為香港房屋委員會(下稱「房委會」)轄下物業的一切屋宇裝備訂立技術標準和維修保養；以及 (3) 監督土木工程改善計劃、為屋邨管理處提供的工料測量服務，以及居者有其屋計劃(下稱「居屋」)／私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建計劃」)屋苑的物業代管服務。	職責沒有轉變。
物業管理總經理(支援服務)(二)負責 — (1) 制定和實施公營房屋管理政策，以及與租務、租務管理及公營房屋資源合理運用有關的策略； (2) 就屋邨管理諮詢委員會及租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)提供管理上和政策上的意見；以及 (3) 制定和推行新管理模式和策略。	職責沒有轉變。
物業管理總經理(支援服務)(四)負責 — (1) 監察有關房委會非拆售非住宅物業(商場除外)的管理、估值和租賃事宜； (2) 督導及帶領處理公共屋邨土地的歸屬令事宜，以及就公共屋邨的土地行政事宜提供意見；	職責沒有轉變。

現時職務／架構	建議的職務／架構
(3) 為居屋／私人參建／租置計劃單位進行補價評估；以及 (4) 為非住宅物業制定政策，以及監督所有非住宅物業及停車位的出租、管理和估價工作。	
物業管理總經理(支援服務)(五)負責 — (1) 監督實施高樓齡公共屋邨全面結構勘察計劃；以及 (2) 統籌屋邨改善計劃、升降機現代化計劃和升降機加建計劃，以及確保房委會所有物業的結構安全。	職責沒有轉變。
總產業測量師(商業樓宇)負責 — (1) 制定及檢討房委會商業樓宇的策略及政策事宜； (2) 進行市場調查和可行性研究；以及 (3) 提供專業意見，以盡量提升房委會現有和新建商業樓宇的潛力和價值。	職責沒有轉變。
區域物業管理辦事處	
物業管理總經理(葵涌)統轄葵涌區域內 76 300 個公屋單位的整體管理和維修保養。該名總經理還須負責 — (1) 監察推行各項工地安全措施； (2) 統籌改善維修工程成本效益的研發項目； (3) 管理建築工程合約；以及 (4) 推行全方位維修計劃。	除了由西九龍及港島區接管華荔邨，以及將大窩口邨轉交黃大仙、青衣及荃灣區管理外，職責沒有轉變。

現時職務／架構	建議的職務／架構
物業管理總經理(東九龍)統轄觀塘和黃大仙區內 135 900 個公屋單位的整體管理和維修保養。該名總經理還須負責 – (1) 統籌技術研發作業； (2) 發出屋邨管理處技術訓令；以及 (3) 就出售居屋單位統籌屋邨管理處的技術支援。	除了將彩虹邨轉交黃大仙、青衣及荃灣區，以及將啟業邨和坪石邨轉交西九龍及西貢區管理外，職責沒有轉變。
物業管理總經理(西九龍及港島)統轄 7 個區(即東區、灣仔、中西區、南區、深水埗、九龍城和油尖旺)149 700 個公屋單位的整體管理和維修保養。	因重新劃分包括九龍城、深水埗和油尖旺區內屋邨的管理範圍，職銜改為物業管理總經理(西九龍及西貢)。該名總經理亦會接管原屬大埔、北區、沙田及西貢區管理並位於將軍澳的屋邨，以及原屬東九龍區管理的啟業邨及坪石邨。
物業管理總經理(黃大仙、青衣、荃灣及離島)統轄黃大仙、青衣、荃灣及離島管理區域內 131 900 個公屋單位的整體管理和維修保養。他亦須負責 – (1) 就現有公共屋邨保安、清潔和園藝服務提供政策上的意見； (2) 反映用戶對新房屋發展項目的意見；以及 (3) 監督新措施的推行，例如優化公共屋邨約 104 000 棵樹的管理。	因重新劃分包括黃大仙、青衣和荃灣區內屋邨的管理範圍，職銜改為物業管理總經理(黃大仙、青衣及荃灣)。該名總經理亦會接管原屬東九龍區管理的彩虹邨，以及原屬葵涌區管理的大窩口邨。 現有公共屋邨保安、清潔和園藝服務的督導工作將轉交港島／離島區負責。
物業管理總經理(大埔、北區、沙田及西貢)統轄 2 個區(即沙田和馬鞍山，以及北區、大埔及將軍澳區)內 135 000 個公屋單位的整體管理和維修保養，並須負責工程專業人員的職系管理事宜，監督策略發展事宜，以及統籌物業管理服務公司和企業資源規劃系統的行政事務。	除了移交將軍澳區內屋邨予西九龍及西貢區管理外，職責沒有轉變。

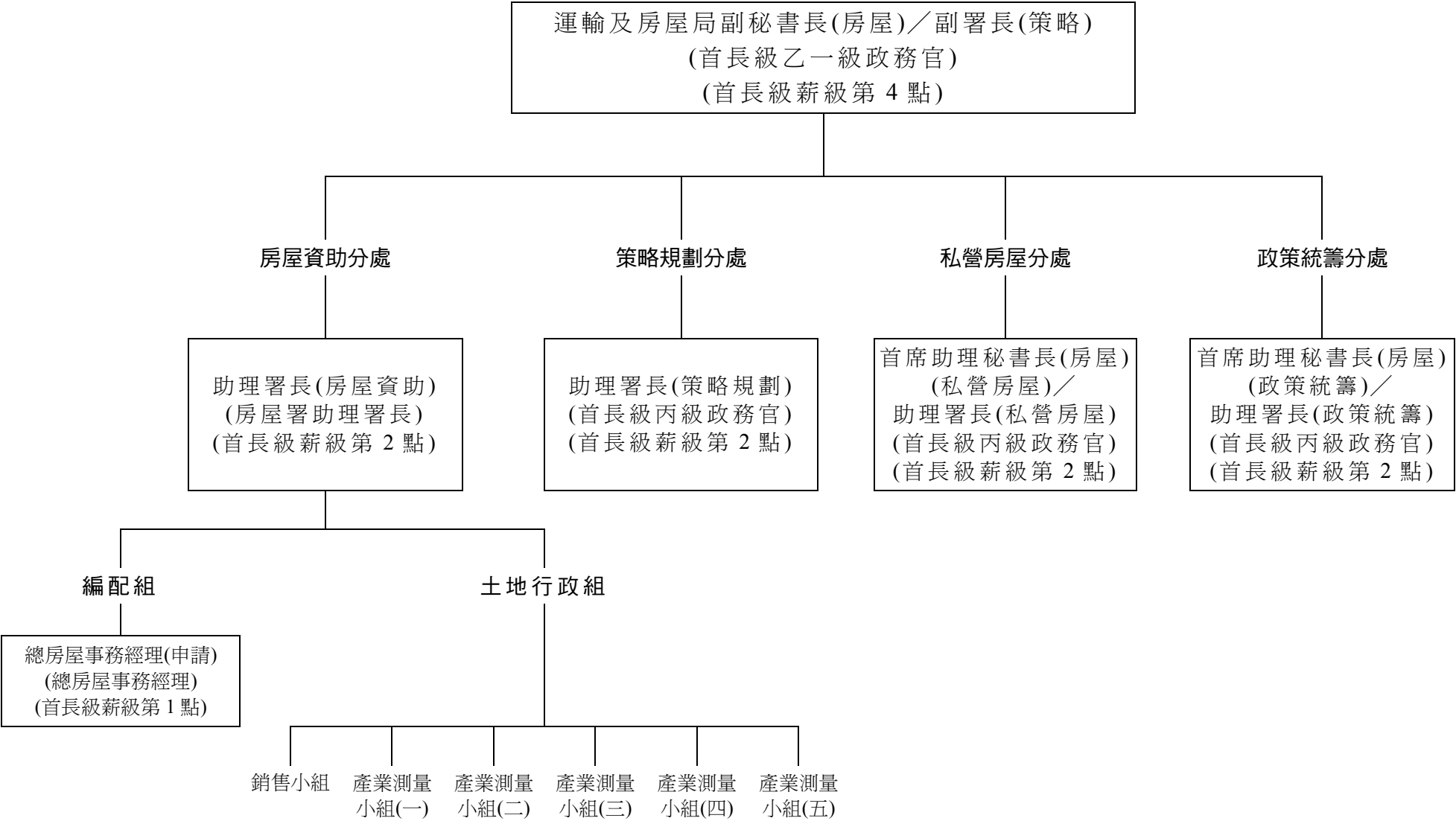
現時職務／架構	建議的職務／架構
物業管理總經理(屯門及元朗)統轄屯門及元朗 2 個區 127 200 個公屋單位的整體管理和維修保養，並須負責制定外判策略，為外判屋邨採購物業管理服務合約，監督合約的執行及物業管理服務公司的表現，以及負責監察屋邨管理處的公眾責任保險申索和屋邨防火安全運動的相關事宜。	職責沒有轉變。
	新增 1 個區域物業管理辦事處，由物業管理總經理(港島／離島及管理管制)掌管，該名總經理統轄港島及離島區的屋邨，以及負責－ (i) 就管制房委會轄下物業的管理(例如環境及廢物管理、預防流行性疾病及可持續發展的事宜)，制定相關的政策、策略、服務標準和工作計劃； (ii) 督導樹木管理及園藝服務；以及 (iii) 就保安和清潔服務提供政策上的意見。

房屋署屋邨管理處建議組織圖



物業管理總經理
(港島／離島及管理管制)
(總房屋事務經理)
(首長級薪級第 1 點) — 建議開設的職位

房屋署策略處現行組織圖



總產業測量師(房屋資助)
建議職責說明

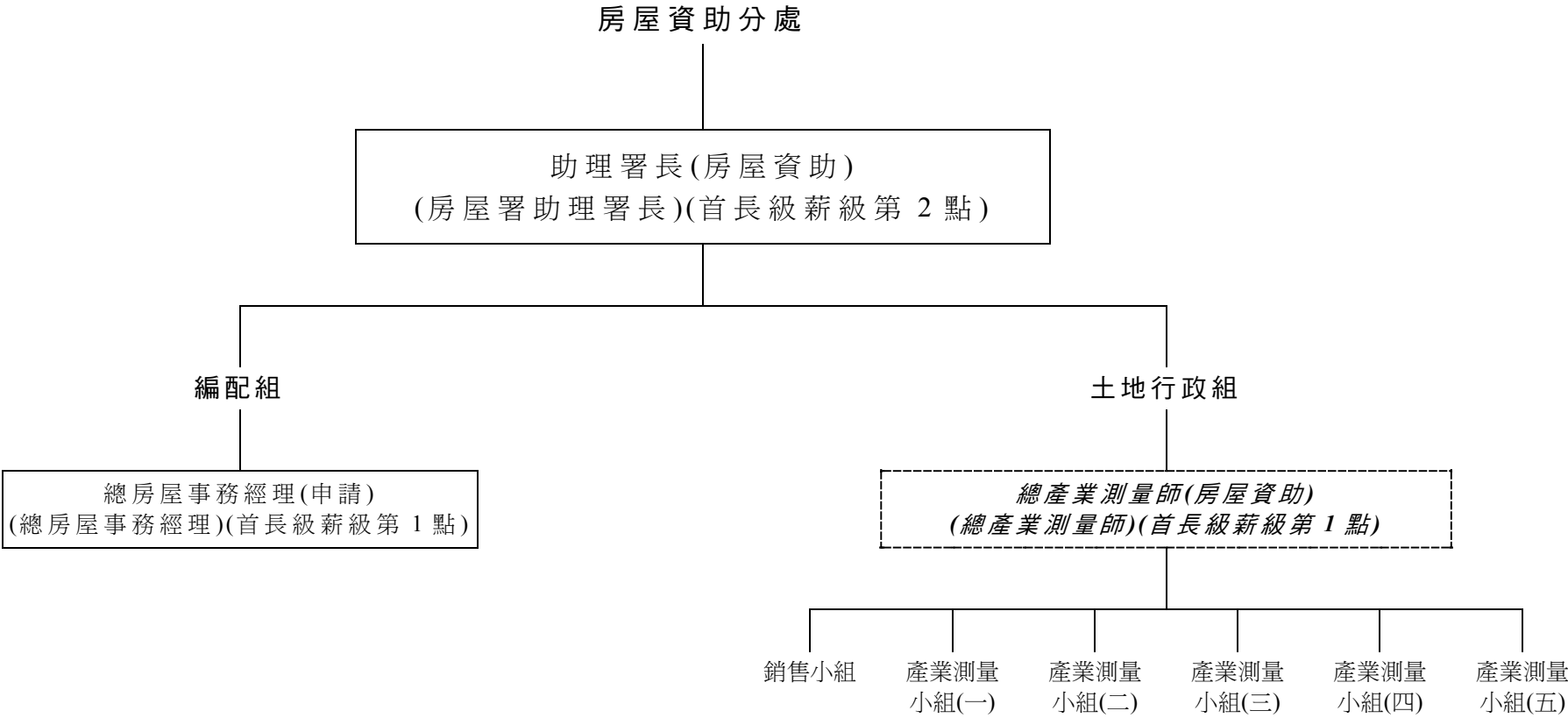
職級：總產業測量師(首長級薪級第 1 點)

直屬上司：助理署長(房屋資助)

主要職務和職責一

1. 制定香港房屋委員會所有資助出售單位的銷售計劃和銷售安排，包括居者有其屋計劃(下稱「居屋」)和綠表置居先導計劃的單位；
2. 研訂和監察銷售籌備工作計劃，例如釐定售價、研訂銷售文件、業權轉易安排和文件等；
3. 督導估值工作，以進行定價、財政可行性評估及作其他用途，並依據獲轉授的權力批核資助出售單位的定價；
4. 監督售樓說明書、銷售文件和價單的準備工作，並就銷售工作的宣傳和推廣活動提供意見；
5. 監督銷售安排的實施，包括申請、攪珠、選樓及業權轉易的安排、擬備買賣協議，以及執行這些工作所須作出的轉讓及安排；
6. 督導持續銷售租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)單位和該計劃單位售後的土地行政事宜；
7. 督導所有資助出售單位售後服務的行政工作，包括取得轉讓業權／按揭的同意、回購租置計劃單位、申索未能償還按揭貸款、按揭保證契據等；以及
8. 督導貸款計劃和居屋第二市場計劃的行政工作。

房屋署策略處轄下房屋資助分處建議組織圖



 — 建議開設的職位

房屋署建議組織圖

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)~

