

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau

6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-5511/4 (2016) VI
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
房屋事務委員會秘書
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會
2016 年 4 月 12 日的會議

隨函附委員於 2016 年 4 月 12 日會議上所要求的補充資
料於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長



(張鎮宇 代行)

2016年6月6日

立法會房屋事務委員會
2016年4月12日的會議

補充資料

目的

於2016年4月12日的立法會房屋事務委員會會議上，委員要求政府就有關在土木工程拓展署開設一個編外總工程師職位，以及在房屋署開設一個常額總產業測量師職位和一個常額總房屋事務經理職位的事宜，提供補充資料。本文件提供相關資料。

擬議土木工程拓展署編外總工程師職位

擬議職位的工作量

2. 政府一直重視尋找足夠土地以滿足公營房屋發展的需求。隨著持續的土地用途檢討已覓得相當數量的用地，政府必須盡早透過各項技術評估，確立該些用地可作公營房屋用途，並從而盡早擬訂所需的基建設施，以充份配合公營房屋的發展。過往數年，土木工程拓展署已一直運用現有首長職級的人力資源，滿足公營房屋發展項目所帶來的額外工作量。儘管土木工程拓展署已盡一切努力處理有關的額外工作，該署正面對首長職級人員的管理支援不足的情況。管理支援及督導的缺欠，將無可避免地影響在合適用地上的公營房屋發展進度。因此，土木工程拓展署需要擬議的職位填補上述管理資源的缺欠，以便在所有合適用地的公營房屋發展能盡早展開。

過去三年土木工程拓展署專業職系人員的數目

3. 為應付公營房屋供應目標持續帶來的挑戰，土木工程拓展署在 2014、2015 及 2016 年按年分別增加了 12 個、12 個及 15 個，即共 39 個專業職系職位。所有上述職位為期 5 年，並會作適時檢討。

有關荔景邨的資料

4. 荔景邨是在 1975 年入伙。香港房屋委員會（房委會）一直致力提升公營房屋的質素，為居民提供更舒適的生活環境。在規劃包括荔景邨在內的公營房屋發展期間，房委會參考了《香港規劃標準與準則》，並會按照環境保護署的要求而進行環境評估研究。

擬議房屋署常額總產業測量師職位

工作量的增加

5. 2014 年 12 月公布的《長遠房屋策略》（《長策》）重申資助自置居所為房屋階梯的重要一環，是《長策》的核心成分之一。具體來說，對於一些中低收入家庭而言，居者有其屋計劃（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。資助出售單位也讓經濟條件較佳的公共租住房屋（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，這些單位大部分由房委會興建及出售。此外，就「出售居屋單位 2016」銷售計劃而言，房委會更和香港房屋協會（房協）達成聯合申請的安排，以便申請者只須填妥一份申請表和通過一次資格審查，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。

6. 除恆常的出售居屋單位工作外，房委會亦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，促進單位流轉。這些新措施包括 2013 年 1 月推出的擴展居屋第二市場至白表買家臨時計劃（臨時計劃），讓 5 000 名合資格的白表買家可於居屋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。計劃完結後將進行檢討，以決定臨時計劃的未來路向。房委會亦將於 2016 年下半年展開「綠表置居先導計劃」（綠置居）的預售工作，綠表申請者可購買的資助出售單位約有 860 個。

相關工作所需的专业知識和經驗

7. 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一年。在過程當中，房委會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，房委會需要產業測量和土地行政的相關專業知識，以便為訂定適用於白表申請者的入息及資產限額及釐定單位售價進行估值；研訂銷售文件；制訂按揭安排；擬備按揭保證契據；研訂業權轉易安排，並擬備買賣協議和轉讓契據。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；研訂分配給各類申請者的適當配額；擬定選樓次序；擬定處理申請、審核申請者資格的詳細機制；以及制訂揀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，房委會亦須為這些單位再次啟動整個籌備工作的程序（例如釐定售價、更新銷售文件等）。上述工作涉及不同的專業範疇，每個步驟環環緊扣。為使每一輪銷售作業可盡早開始，房委會為每一階段的籌備工作設定緊迫的時限。因此，房委會需要一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全部過程，確保工作得以順利進行。

8. 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，房委會亦需要一名高級人員在這方面協助擬定細節。

開設常額總產業測量師職位的需要

9. 現時，房屋署策略處房屋資助分處負責全盤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。

10. 房屋資助分處轄下有兩組，即土地行政組和編配組。房屋資助分處由一名房屋署助理署長（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，由一名總房屋事務經理（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，共有六個小組。當中四個小組負責上文第 7 段所述與銷售資助出售單位相關的工作。四個小組中，其中一組負責銷售階段的銷售運作，其餘三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。餘下兩個小組負責居屋／私人機構參建居屋計劃／租者置其屋計劃（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。土地行政組轄下六個小組各由一名高級專業人員（非首長級人員）統領，直接向助理署長（房屋資助）負責。

11. 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 7 段所述的額外工作量。儘管工作量大

幅增加，土地行政組的首長級編制沒有變動。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六個小組。隨着新建居屋和其他資助出售單位於未來數年陸續推出，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，有迫切需要增設一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幅增加的工作量。

12. 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等）。

擬議房屋署常額總房屋事務經理職位

過去三年屋邨管理處專業職系人員的數目

13. 在過去三年，房屋署屋邨管理處共增設了 20 個專業職系（包括產業測量師、屋宇裝備工程師、結構工程師、屋宇保養測量師及土力工程師）的職位及 17 個屬房屋事務經理職系的高

級房屋事務經理/房屋事務經理職級的職位。

現職高級房屋事務經理及總房屋事務經理的職務

14. 總房屋事務經理主要職務如下—

- (一) 協助助理署長(屋邨管理)就房委會轄下物業制訂物業及租務管理政策、策略、服務標準和工作計劃；
- (二) 監督所屬區域內物業的管理、維修保養和管制工作，當中包括監察物業管理服務公司的工作表現；
- (三) 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的目標監控開支；
- (四) 就新公共屋邨的設計和圖則協調使用者的回應並提供意見、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；
- (五) 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評估；
- (六) 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；
- (七) 協調所屬區域內公共屋邨維修保養和改善計劃的制訂、推行和監察工作；
- (八) 執行管理服務和維修保養合約，並擔任指定的合約經理；
- (九) 代表房委會／房屋署出席區議會、地區管理委員會、關注團體和政黨的會議；
- (十) 就公共屋邨的護衛及潔淨服務、服務承辦商的管理，以及提供園藝服務的事宜，制訂政策和策略，並進行檢討；以及
- (十一) 就接管新落成物業的事宜，制訂和監督有關程序和指引。

15. 高級房屋事務經理主要職務如下—

- (一) 負責公共屋邨整體的租務及物業管理工作；
- (二) 監督物業和租務管理政策的推行；
- (三) 維持/改善管理標準和屋邨的居住環境；
- (四) 負責監控整體的收入和支出；
- (五) 就公眾對新政策和有爭議性的事宜的可能反應，向管理層提供意見；
- (六) 在地區層面與其他政府部門、區議會和志願機構協調和參與社區活動；
- (七) 代表房屋署出席區議會會議；
- (八) 處理有關物業和租務管理的查詢和投訴；
- (九) 執行新落成物業相關設施的設計、租金的制訂和商業樓宇行業的訂定的前期管理工作；
- (十) 在地區層面扮演顧客服務統籌的角色；以及
- (十一) 監察對居屋業主的售後服務

增設常額總房屋事務經理職位的需要

16. 屋邨管理處於 2010 年中進行重大重組，開設了一個房屋署助理署長和一個總產業測量師職位。架構至今大致上沒有變動。物業組合持續增長，與此同時，為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，有關物業和租約事務管理的其他新措施和政策也不斷推出。然而，首長級職位卻沒有相應增加，以應付相應增加的工作量。

17. 屋邨管理處負責管理各式各樣的物業組合，包括 173 個公共屋邨約共 793 700 個公屋單位、456 200 個資助出售單位、2 583 600 平方米非住宅物業和 28 600 個停車位。為應付公營房屋的需求，房委會持續興建新的公屋單位。屋邨管理處在 2010 年中時，共有約 711 800 個公屋單位，每個管理區域平均管理約 127 800 個公屋單位。自 2010 年至 2017 年 3 月期間，公屋單位

淨增加 81 900 個，增幅達 12%。這些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。為應付物業組合不斷增長帶來的額外工作量，我們有迫切需要加強房屋管理方面的首長級人手支援，以負責領導一個新設的管理區域，以及重新分配現時各物業管理總經理的職務和職責。

18. 除了公營房屋增加，公屋單位的有效運用亦愈來愈受關注，同時亦需要屋邨管理處配合，其中包括打擊濫用公屋單位。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需加強有關工作，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。

19. 隨着公眾對公共屋邨生活水平、綠化以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。房委會推出了多項措施，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，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閘優化計劃。鑑於以上計劃涵蓋全港，房委會需要一位具物業管理經驗的首長級人員的領導及監督，以詳細安排推行計劃、聯絡持份者並尋求支持、以及統籌及監督這些計劃以確保順利推行。

運輸及房屋局

2016 年 6 月