

財務委員會 人事編制小組委員會討論文件

2018 年 6 月 4 日及 6 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，在民政事務總署開設以下編外職位，由財務委員會批准當日起生效，為期約 5 年，至 2023 年 3 月 31 日－

1 個首長級丙級政務官職位

(首長級薪級第 2 點)(164,500 元至 179,850 元)

問題

民政事務總署(下稱「民政總署」)需要開設 1 個首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)編外職位，負責檢討《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱「《條例》」)和相關措施。

建議

2. 我們建議在民政總署開設 1 個首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)編外職位，職銜為民政總署助理署長(5)(下稱「助理署長(5)」)，由財務委員會(下稱「財委會」)批准當日起生效，為期約 5 年，至 2023 年 3 月 31 日。

理由

與大廈管理相關的新職務

修訂《條例》

3. 《條例》上一次修訂是在 2007 年。為確保《條例》能跟上社會變化，民政事務局／民政總署在 2014 年 11 月至 2015 年 2 月進行了公眾諮詢，並在 2016 年 5 月、2017 年 3 月和 2017 年 11 月向立法會民政事務委員會(下稱「事務委員會」)匯報有關《條例》的法例修訂建議及行政措施。民政事務局／民政總署的最新建議有逾 60 項法例修訂及行政措施，涵蓋多個範疇，包括採購和大型維修工程、委任代表文書、沒有履行職責的管理委員會(下稱「管委會」)、提升主管當局(即民政事務局局長)的權力，以及刑事制裁等。整體而言，事務委員會委員及其他持份者支持有關建議，並期望能盡早落實建議，以應對大廈管理的問題。

4. 為推展相關立法建議，民政總署會諮詢律政司和其他相關部門，着手進行草擬委託書及修訂條例草案的工作，以期在 2020 年或之前向立法會提交修訂條例草案。由於牽涉大幅修訂《條例》，以及須顧及各持份者對推行時間的期望，實有需要增加屬首長級丙級政務官職級的首長級人員支援，以協助領導建議修訂條例從草擬到落實的過程。這過程需要與各方(包括律政司、相關部門、立法會議員、物業管理公司(下稱「物管公司」)，及業主立案法團(下稱「法團」)／業主委員會(下稱「業委會」)等)進行仔細和長時間的討論。

5. 具體而言，立法建議將大幅擴大《條例》的涵蓋範圍，包括引入「大型維修工程」的定義和相關新採購程序、新委任代表文書樣本、新的刑事制裁，以及賦予主管當局新的權力針對沒有履行職責的法團管委會等。這些新立法建議將徹底改變法團和業委會日後的運作，而香港逾 60% 私人住宅樓宇均設有法團或業委會。鑑於影響深遠，草擬詳細條文的過程，必須得到首長級人員的充分督導。

6. 此外，《條例》的修訂範圍既深且廣，影響廣泛，在草擬過程期間，須與持份者和其他政府部門保持緊密聯繫，以確保他們繼續支持修訂。由於修訂後的條例中的法律框架細節會對民生帶來深遠影響，我們預期立法會、區議會及關注大廈／物業管理的各方會對此議題有着密切的關注。儘管各方會有各種各樣的意見和利益，民政總署有責任訂

定平衡、公平及切實可行的立法建議，以在立法會審議相關修訂時提供足夠的支援。這些工作須由專職首長級人員參與和督導。

《條例》的執行

7. 政府一直擔當推動者的角色，鼓勵和協助業主成立法團，並提供適當支援，協助業主履行管理大廈的責任。在現行的規管制度下，我們一向採取勸喻方式，提醒法團遵守《條例》下相關法定要求的重要性。為回應立法會議員和公眾自《條例》上一次修訂後不時出現與大廈管理相關的多宗事件中，對優化規管框架的關注，我們建議在《條例》中引入更多刑事制裁，以及在對違規行為採取執法行動前，先向法團發出警告。然而，我們在考慮執法行動時，須小心會否有損業主參與大廈管理工作和履行法團職務的意欲，以取得適當的平衡。

8. 鑑於有關修訂會引入更廣泛的權力和刑事制裁，我們需要高層次的政策督導來制定執法政策，設立執法機制，諮詢律政司以制定有關的檢控政策，為民政總署制定合適的組織架構和員工編制(例如設立 1 個新的法律和執法小組，負責調查工作和徵詢律政司的意見以提出檢控)，以及安排員工培訓。這些工作涉及高度敏感和複雜的事宜，須由 1 名職級屬首長級丙級政務官的人員領導。

行政支援措施、宣傳和教育

9. 民政總署目前實施多項行政措施，以協助業主成立法團，促進解決大廈管理爭議，以及鼓勵業主更積極參與大廈管理事務等。鑑於有關大廈管理的爭議近年不斷增加和愈趨複雜，為加強對業主和法團等各方的支援，民政總署最近推出了多項新措施，包括「解決大廈管理爭議服務」和「法團諮詢服務」等試驗計劃。由於這些試驗計劃涉及新的服務提供模式，故必須密切監察和迅捷督導，以處理在實施期間未能預計的問題。這些試驗計劃完結後，我們須進行全面檢討，以檢視這些計劃是否須恆常化、是否須擴大範圍和規模，或輔以其他計劃；及如需要的話，應如何進行。進行檢討時，須考慮到大廈管理爭議不斷演化的本質、持份者的需要、修訂《條例》衍生的各項規定、有關計劃與民政總署和其他部門的其他行政措施可能產生的協同效應，以及政府資源的有效運用等。進行有關檢討時，須有首長級人員作高層次的指導。

10. 民政總署和 18 區民政事務處一直為業主舉辦各類教育活動，例如研討會、訓練課程、講座、訪問、展覽等，以協助業主履行管理和保養其物業的責任。近年，民政總署亦通過各種渠道加強宣傳，以發放有關遵守《條例》的主要信息。鑑於《條例》將會大幅修訂，我們必須制定策略，以加強這些公眾教育工作和宣傳措施。

11. 為促進各方遵行規定，宣傳和教育是非常重要的。鑑於《條例》中的大幅修訂，以及業主、法團、業委會和物管公司的數目和社會經濟上的多元背景，我們不能低估在《條例》的新規定生效前，讓各方熟悉該些修訂的培訓的數量和複雜程度。要有效進行公眾教育，其中一個前設是為不論是大廈管理或是地區行政方面的人員提供足夠的培訓。

12. 我們需要有首長級人員的領導，以確保內部人員培訓以及宣傳和公眾教育工作有完善計劃及足夠資源支持。舉例來說，我們需要制定全面的宣傳策略，以多元措施(例如政府宣傳短片、展覽、紀念品、研討會等)，在經修訂的《條例》生效後作宣傳。此外，我們或須按不同對象羣組(包括業主、法團、業委會、專業團體、物管公司等)採取不同宣傳方式。除《條例》修訂外，近年的大廈管理和樓宇維修問題亦須其他政府部門推出新措施解決。民政總署不時需要提供協助，向業主、法團和其他持份者宣傳有關措施。我們需要屬首長級丙級政務官職級的人員指導，確保能與相關部門有效聯繫和合作，以便互相配合宣傳有關措施。

加強資訊科技支援

13. 為改善向公眾提供的服務，並支持電子政府措施，民政總署會聯同土地註冊處找出因提供電子服務而須在《條例》中修訂的條文。我們亦建議提升民政總署的電腦系統，以改善向公眾提供的服務，例如能以電子方式歸檔、網上檢視和查核記錄等。就此，我們必須訂定可行性研究的參數，以期向公眾提供電子服務，並能與土地註冊處的系統有更佳的接合界面和協作。這些工作需要高層次政策督導，以訂定資訊科技策略、與土地註冊處配合，以及與持份者聯繫。

開設 1 個首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)職位的需要

14. 考慮到上述職責範圍所涉及的規模和複雜性，我們建議在民政總署開設 1 個首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)編外職位，職銜為助理署長(5)，由財委會批准當日起生效，為期約 5 年，至 2023 年 3 月 31 日。該名人員須具相當資歷，以便提供政策意見，協調有關決策局／部門，以及聯繫各持份者，確保能適時成功推展複雜的工作。擬設的助理署長(5)職位的主要職責包括－

- (a) 與律政司和相關部門合作草擬《條例》的法例修訂；
- (b) 在立法會審議相關修訂時提供足夠的支援。當中包括一方面與不同的持份者團體，另一方面與律政司和相關的政府部門進行反覆討論，以確保立法會及公眾的意見已盡量包含於法例草案之中；
- (c) 為落實修訂後的《條例》作準備，包括草擬指引及進行培訓等；
- (d) 制定執行《條例》的框架和策略；
- (e) 檢討和落實各項與大廈管理相關的行政支援措施；
- (f) 因應上文第 14 段(b)至(e)項所取得的經驗，考慮民政總署日常應如何就大廈管理進行宣傳；以及
- (g) 制定資訊科技策略，以便能以電子方式提供《條例》規定的服務。

附件1 15. 擬設的助理署長(5)職位的建議職責說明載於附件 1；顯示擬設
附件2 的首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)編外職位的組織圖則載於
附件2 附件 2。我們會在 2022 年年底根據實際工作量和立法工作進度，檢討
是否需要繼續保留該職位。

非首長級人員的支援

16. 民政總署會開設共 5 個非首長級人員職位，為擬設的首長級編外職位提供支援，並推展上述措施。新增人員包括 1 名一級系統分析／程序編製主任、2 名一級行政主任、1 名高級聯絡主任，以及 1 名一級私人秘書。此外，1 個現有高級政務主任有時限職位已由 2018 年 4 月 1 日起成為常額職位，以支援有關大廈管理和物業管理的工作。該名人員現時支援助理署長(4)，而在擬設的助理署長(5)職位開設後，會分別在大廈管理工作上支援助理署長(5)，以及在物業管理工作上支援助理署長(4)。

曾考慮的其他方法

附件 3

17. 民政總署總部現有 4 個屬首長級丙級政務官職級的助理署長職位(即助理處長(1)、助理處長(2)、助理處長(3)和助理處長(4))。我們已審慎檢視他們是否有餘力兼顧或分擔擬設的助理署長(5)職位的工作。首 3 位助理署長已須全力推行各項新措施和處理持續的工作，實無暇兼顧。這些助理署長的職責載於附件 3。他們不但須負責制定政策，還要監督有關政策的推行和監察工作。由他們在不嚴重影響其執行現有職務的情況下分擔上文第 3 至 13 段的工作，在運作上並不可行。餘下的助理署長(即助理署長(4))亦因須專注處理發牌和物業管理事宜上新工作和持續進行的工作，亦無法兼顧其他職務。

18. 助理署長(4)現時負責多項職務，包括大廈管理事宜，而在這方面的工作至今大多集中於與持份者聯繫以制定《條例》的立法建議，以及制定新的支援措施，而修訂條例草案的草擬工作則在初步階段。然而，在未來 5 年，助理署長(4)將難以專注於整個立法草擬過程，以及全面監督各項支援措施的推行情況。除大廈管理相關職務外，助理署長(4)亦負責有關發牌和物業管理的職務，包括(a)檢討和制定《旅館業條例》(第 349 章)相關的政策；(b)推展《旅館業條例》的法例修訂工作；(c)監督各項發牌事宜的日常行政工作；(d)使民政總署能與物業管理業監管局(下稱「監管局」)^註在政策上互相協調；以及(e)處理有關物業管理業和《物業管理服務條例》(第 626 章)(下稱「《物管條例》」)的政策事宜。

^註 監管局根據《物管條例》第 42 條成立，是自負盈虧的法定機構，其主要職能包括透過發牌照予物管公司及物業管理從業員，規管和管制在香港提供物業管理服務。

19. 預計在未來 5 年，助理署長(4)在發牌和物業管理方面的工作量將大增，工作將變得過於沉重，實無法繼續負責目前主管的政策範疇。因此，我們建議把助理署長(4)目前所有與大廈管理相關的職務(上文第 3 至 13 段所述)撥歸擬設的助理署長(5)負責。這項安排除了能減輕助理署長(4)的工作量外，亦能確保修訂《條例》的草擬工作能獲得專責處理，並加強與其他大廈管理職務的協同效應。助理署長(4)現行職責說明載於附件 4。有關助理署長(4)在與《旅館業條例》和發牌事宜相關的沉重和複雜的工作描述載於附件 5，以說明為何助理署長(4)未能肩負與《條例》修訂相關的工作。助理署長(4)在擬設的助理署長(5)職位開設後的建議職責說明則載於附件 6。

對財政的影響

20. 按薪級中點估計，開設建議首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)編外職位所需增加的年薪開支為 2,094,600 元，而所需的額外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 2,916,000 元。

21. 至於為擬設的助理署長(5)職位提供支援而新增的非首長級人員，按薪級中點估計所需的年薪開支總額和每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)分別為 3,526,980 元和 4,920,000 元。

22. 民政總署已在 2018-19 年度的預算內預留所需款項，以支付上述建議的開支，並會在其後年度的預算內反映所需資源。

公眾諮詢

23. 我們已在 2017 年 11 月 27 日就《條例》檢討的進一步立法建議和行政措施，以及開設 1 個首長級編外職位的建議諮詢事務委員會。委員普遍支持有關建議。

編制上的變動

24. 過去 2 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 (2018 年 5 月 1 日)	2018 年 4 月 1 日 的情況	2017 年 4 月 1 日 的情況	2016 年 4 月 1 日 的情況
A	28 [#]	28	28	28
B	239	236	233	233
C	1 789	1 785	1 773	1 734
總計	2 056	2 049	2 034	1 995

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 2018 年 5 月 1 日，民政總署有 1 個懸空的首長級職位

公務員事務局的意見

25. 公務員事務局支持這項建議，即開設 1 個首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)編外職位，為期約 5 年，至 2023 年 3 月 31 日。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

26. 由於擬開設的職位屬編外性質，如獲准開設，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。

民政事務局
2018 年 5 月

民政事務總署助理署長(5)
建議職責說明

職級：首長級丙級政務官(首長級薪級第 2 點)

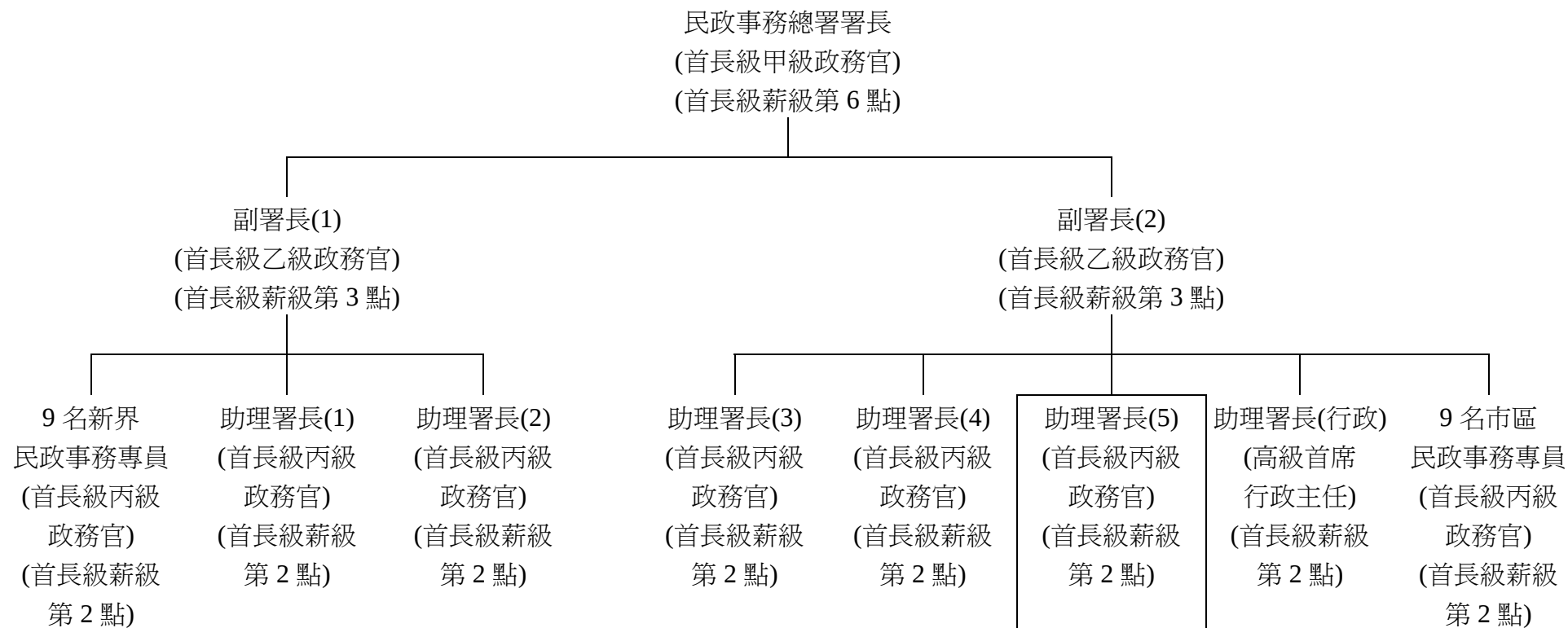
直屬上司：民政事務總署副署長(2)(下稱「副署長(2)」)

主要職務和職責－

大廈管理方面

1. 監察和統籌《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱「《條例》」)的實施情況；
 2. 與律政司和相關部門合作草擬法例修訂；
 3. 擬備提交行政會議和立法會的文件；
 4. 在立法會審議修訂條例草案時提供支援，並與相關部門和持份者聯繫，以將其意見盡量包含於條例草案中；
 5. 為落實修訂後的《條例》作準備，包括草擬指引及進行培訓等；
 6. 制定執行《條例》的框架和策略；
 7. 制定、檢討和落實各項有關大廈管理的行政支援措施(包括因應《條例》修訂項目而落實的新支援措施)，並就採取有關措施與相關專業團體聯繫；
 8. 因應上述第 4 至 7 項，考慮日常應如何就大廈管理進行宣傳(包括配合《條例》修訂項目的新工作)及鼓勵業主、業主立案法團和其他業主組織參與大廈管理事宜；
 9. 制定資訊科技策略，以便能以電子方式提供《條例》規定的服務；
 10. 與相關專業團體聯繫，就有關大廈管理事宜向業主和相關持份者提供專業意見和服務；以及
 11. 執行副署長(2)指派的其他工作。
-

民政事務總署建議組織圖



說明

擬開設的首長級編外職位

民政事務總署總部
助理署長(1)、(2)和(3)的職務和職責

民政事務總署助理署長(下稱「助理署長」)(1)負責推動地區參與社區建設活動，包括監察和推行大型活動和計劃。助理署長(1)亦負責就新界事務和社區參與事宜向各委員會和工作小組提供意見，統籌鄉郊選舉，以及協助民政事務局推行青年發展措施和活動。助理署長(1)亦負責聯絡社區人士及主要團體，包括鄉議局、主要慈善團體、公益金、街坊福利會等。

2. 助理署長(2)負責檢討和制定民政事務總署(下稱「民政總署」)小型工程計劃的政策，監察小型工程計劃的推行情況，以及從地區角度就全港規劃和發展計劃提供資料和意見。助理署長(2)亦負責推行社區重點項目計劃、「伙伴倡自強」社區協作計劃，以及各項推廣社會企業的措施。他／她亦負責規劃新社區會堂和統籌民政總署在街道管理事宜的工作。

3. 助理署長(3)負責制定與地區行政計劃有關的政策，協助推行區議會檢討中的地區行政計劃，以及就區議會及分區委員會的行政工作提供意見；並會就用以舉辦社區參與活動的區議會撥款的分配以及區議員酬金／津貼的行政工作提供意見，並予以監察。助理署長(3)亦負責就政府政策及計劃的公眾諮詢及區議會議員簡報會，向各局和部門提供意見，並為內地新來港定居人士和少數族裔人士提供支援服務。

民政事務總署助理署長(4)
現行職務表

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^{註一}

大廈管理方面

1. 監察和統籌《建築物管理條例》(第 344 章)(下稱《條例》)的實施情況，並因應情況檢討《條例》；
2. 檢討和制定大廈管理的政策，並制定大廈管理的策略和督導所提供的大廈管理服務；
3. 制定大廈管理的宣傳教育策略和計劃；
4. 與相關專業團體聯繫，就大廈管理和業主立案法團事宜向大廈業主和居民提供專業意見和服務；

發牌方面

5. 檢討《旅館業條例》(第 349 章)並制定政策，以及推展落實新發牌制度所需的法例修訂和籌備工作；
6. 監督牌照事務處的日常運作；

^註 擬設的助理署長(5)職位開設後，大廈管理相關職務(第 1 至 4 項)會撥歸助理署長(5)負責。至於發牌和物業管理相關職務(第 5 至 8 項)的範疇將予擴大，會繼續由助理署長(4)負責。詳情請參閱附件 1 及 6。

物業管理方面

7. 處理有關物業管理業和《物業管理服務條例》(第 626 章)的政策事宜，並負責民政事務總署與物業管理業監管局之間的政策協調；以及
8. 執行副署長(2)指派的其他工作。

民政事務總署助理署長(4)
有關《旅館業條例》、牌照事務及物業管理的職務

與《旅館業條例》及牌照事務相關職務

修訂《旅館業條例》

就《旅館業條例》而言，草擬修訂條例草案以落實《旅館業條例》檢討的工作快將完成，民政總署計劃在 2018 年把草案提交立法會。預計在草擬工作的最後階段，助理署長(4)的工作量會大增，而在草案提交立法會後，助理署長(4)須協助立法會法案委員會審議草案，工作量會因而繼續增加。此外，助理署長(4)須着手考慮運作和推行事宜，以期盡快實施經修訂的條例。

新規管制度的實施策略

2. 在新發牌制度下，旅館業監督(下稱「監督」)在處理新牌照或牌照續期申請時，將獲賦予多項權力，包括考慮(a)獨立委員會經進行地區諮詢後提出的建議，以及(b)申請人是否「適當」人士。由於新規定可能會影響牌照申請的結果，因此必須確保在製訂相關準則及行政指引時獲得持份者的充分參與。為此，我們需要首長級人員的督導，以制定全面諮詢和聯繫策略。

全面檢討運作程序

3. 再者，在新的發牌制度下，監督會獲賦予多項新權力，例如(a)憑藉環境證據提出檢控；(b)申請搜查令，強行進入懷疑無牌旅館；以及(c)申請封閉令，封閉於指明期間內曾涉及《旅館業條例》下無牌旅館罪行而又再次涉案的相關處所。因此，須制定新的指引和運作程序，確保妥善行使這些新權力。此外，現有的運作手冊將予全面檢討和革新，以期改善和簡化程序，並根據審計署的一些建議，提高工作效率和加強個案監察。

檢討牌照費用

4. 新發牌制度的規定和程序會連帶影響資源和費用。為配合政府收回全部成本的政策以及跟進審計署的其中一項建議，民政總署會在《旅館業條例》的修訂條例草案定案後全面檢討收費，包括成本結構和元素，因而須草擬附屬法例，令修訂後的費用生效。

方便營商措施

5. 除旅館的發牌事宜外，牌照事務處(下稱「牌照處」)亦負責根據 7 條條例簽發 12 種牌照。為配合政府營造方便環境讓百業興旺的目標，牌照處會在未來數年實施多項方便營商的措施，包括提升資訊科技系統、檢討工作流程和簡化程序。要推行這些措施，必需有高層次的督導和監察。

與物業管理相關職務

與監管局的政策協調

6. 在物業管理方面，民政總署署長或其代表(即助理署長(4))是監管局的成員之一。監管局為履行其法定職能，會實施新的強制發牌制度，並為物管公司及物管從業員發出操守守則。就發牌制度和操守守則而言，監管局會從多方面，包括從物業管理角度，參考《條例》現行的規定。因此，助理署長(4)需肩負起政策協調的角色，就《條例》的現行規定和建議修訂的最新構思，從政策角度與監管局聯繫，以確保《條例》與監管局的發牌制度一致並互相兼容。

7. 物業管理發牌制度的相關附屬法例計劃在 2018-19 財政年度完結前提交立法會，以期在 2019 年落實。負責監督與監管局的政策協調的助理署長(4)須參與大量相關附屬法例的定案和有關工作。政策協調方面的工作量應會在未來數年維持在高水平，理由如下－

- (a) 監管局須在發牌制度公布後制定和發出操守守則；

- (b) 由於這是物業管理業首次實施發牌制度和操守守則，或須根據實際落實情況而作出調整；以及
- (c) 需要在文件第 3 至 6 段所述的《建築物管理(修訂)條例》生效後，進一步調整發牌制度和操守守則。

上訴程序

8. 此外，助理署長(4)負責與律政司合作草擬《物管條例》下有關聆訊上訴程序^註的附屬法例，提交立法會的時間與監管局提交發牌制度附屬法例的相若(即 2018-19 財政年度結束前)，以確保發牌制度生效時設有上訴渠道。為使多條附屬法例能同時順利提交並落實，首長級人員的專責支援不可或缺。

^註 根據《物管條例》第 6 部，民政事務局局长須委出一個由個人組成的上訴委員團，該委員團由 1 名主席及 11 名其他成員組成。任何人如因以下任何事宜而感到受屈，可針對該事宜提出上訴，包括但不限於(a)不發出牌照或不將牌照續期的決定；(b)對牌照或經續期牌照施加條件的決定；(c)在監管局進行的紀律聆訊中作出的裁斷等。民政事務局局长可藉規例，訂明聆訊上訴的程序。

民政事務總署助理署長(4)
修訂職務表

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－

發牌方面

1. 協助立法會審議《旅館業條例》(第 349 章)的修訂條例草案，並與相關部門和持份者聯繫，以落實修訂建議；
2. 為《旅館業條例》下的新制度制定實施策略，包括地區諮詢機制和相關指引、「適當」人士指引，以及牌照事務處(下稱「牌照處」)經加強的執法權力；
3. 就旅館發牌進行收費檢討，包括釐定新收費架構和水平；
4. 全面檢討運作程序，並制定策略以改善牌照處的方便營商措施；

物業管理方面

5. 負責民政事務總署與物業管理業監管局之間的政策協調；
6. 與律政司合作草擬《物業管理服務條例》下關於聆訊上訴程序的附屬法例；
7. 因應情況檢討政府對物業管理業的政策；以及
8. 執行副署長(2)指派的其他工作。
