

香港房屋委員會
房屋委員會議事備忘錄

**私營機構更多參與房委會屋邨管理及維修保養服務：
推行進度報告**

目的

本文件旨在告知委員有關員工對自願離職計劃的反應，並報告在逐步移交服務計劃及員工自組公司方案下外判房委會屋邨管理及維修保養服務的進度。

背景

2. 2000年1月20日，委員審議私營機構更多參與房委會工作專責小組的建議後，通過移交屋邨管理及維修保養服務的推行細則（見 [HA 7/2000](#) 號文件）。其中一項細則規定，在服務外判的過程中，房委會的服務承辦商須吸納指定數目的房屋署（房署）員工。由於我們為參加自願離職計劃的員工提供較佳的離職福利，並實施彈性選擇期，因此，業界及房署員工對有關措施反應熱烈。下文載述員工對自願離職計劃的反應，以及逐步移交服務計劃及員工自組公司方案自推行以來的進度。

自願離職計劃

3. 我們在制訂服務移交策略的整個過程中，首要考慮因素之一是房署現職員工的利益，因為自租者置其屋計劃及其他自置居所措施推行後，越來越多租戶成為業主，在此情況下，房署員工的利益最受影響。

4. 自願離職計劃的選擇期為3年，由2000年3月1日起至2003年2月底止。截至2000年8月31日，署方共接獲3 049宗申請。正如 [HA 7/2000](#) 號文件所述，這些在選擇期首6個月內作出選擇的申請人，只要最終能按照房署的規定，受聘於房委會的服務承辦商，便有資格獲得一筆定額轉職獎勵金。

5. 在接獲的 3 049 份申請書中，約 30%由管理及專業職系人員提交，約 70%則由前線及技術職系人員提交。自願離職計劃吸引到不同年齡組別的員工，申請人當中，年齡在 50 歲或以上者佔 30%，年齡介乎 40 至 49 歲者佔 50%，而年齡在 40 歲以下者則佔 20%。

6. 員工提交的申請書中，約 1 500 份有註明屬意的離職日期，其餘則表明，必須在私營機構覓得工作，才會離開公務員行列。約 950 宗屬意在 2000 年 9 月至 2001 年 5 月期間離職的申請已獲批准。至於其他自願離職申請，我們正根據員工表明的意願，分批進行處理。

7. 值得注意的是，某些職級對自願離職計劃的反應較其他職級熱烈，因此，個別職級的離職員工人數未必能與屋邨管理及維修保養服務的移交步伐配合，不過，這仍須視乎移交步伐而定。署方正積極為希望留任的員工物色重行調配機會，並訂定培訓計劃，藉以增強他們的能力，讓他們可擔當更多不同的職務。我們亦會研究其他方法，例如僱用外間服務。雖然署方會協助員工根據自願離職計劃離職，但批准申請的大前提，是部門的運作需要不會不當地受到影響。

逐步移交服務計劃

8. 在逐步移交服務計劃下，房委會通過，在 2000/01 年度，先移交不少於 25 000 個現有公屋單位，在 2001/02 年度，再移交不少於 50 000 個現有公屋單位。即將落成的新租住屋邨亦會列入逐步移交服務計劃內(見 [HA 7/2000](#) 號文件)。為此，我們已擬訂未來兩年的逐步移交服務計劃，詳情見 [附件 A](#)。

9. 我們已設立新的物業服務公司名冊，加入更多物業服務公司。目前，有 25 間公司(見 [附件 B](#))符合列入名冊的規定，具備所需的物業管理及維修保養服務經驗及專業知識。這些物業服務公司的服務水平，將由中央品質監察小組進行評審。租戶亦會積極參與，合力監察物業服務公司的表現。

10. 首兩批合共 8 份逐步移交服務合約已經批出。首批 4 份合約已於 2000 年 10 月 1 日生效，而第二批合約將於 2000 年 12 月生效。從這些招標工作的反應看來，物業服務公司的反應相當熱烈。事實上，中標者建議吸納的房署員工數目，較最低要求還要高。比較投標價與房署內部的人手開支後，顯示外判屋邨管理及維修保養服務，可節省約 20%至 30%的開支。稍後待我們獲得有關的分析資料後，便會檢討整體的財政影響。

11. 根據房署現行的人手編制比例，推行逐步移交服務計劃把大約 75 000 個現有公屋單位外判後，將會多出約 630 個部門職位。自願離職申請宗數(見第 6 段)現已超逾預計多出的職位數目。至於第 7 段所提及的離職員工人數未必能與移交步伐配合的問題，只要審慎處理，我們仍有空間可透過員工自組公司方案，外判屋邨管理及維修保養服務，詳情載於下文。

員工自組公司方案

12. 委員同意採用員工自組公司方案，以提供多一個途徑，協助房署員工轉職私營機構。有關的基本規則已獲通過(見 HA 7/2000 號文件)。合資格的員工自組公司，可根據既定的屋邨管理及維修保養服務外判計劃，參加公開投標，或提交員工自組公司建議書，如屬後者，房委會或會安排進行非公開投標或商議。

13. 房署已成立員工自組公司甄選小組(見 HA 41/2000 號文件)，負責審核員工自組公司透過非公開投標或商議提交的建議書，然後向房委會轄下有關的小組委員會提出建議，以決定是否批出屋邨管理及維修保養服務合約。

14. 自 2000 年 4 月至今，我們已接獲大約 50 宗員工自組公司申請，有關建議書涉及約 70 個屋邨共 280 000 個現有公屋單位的管理及維修保養服務。員工對員工自組公司方案反應熱烈，顯然會過度加快屋邨管理及維修保養服務的移交步伐。雖然署方會協助有實力的員工自組公司承辦房委會的屋邨管理及維修保養服務，但我們必須確保服務以控制得宜的步伐移交，以維持服務水平，並避免運作上出現問題或導致人手過剩情況。

15. 因此，我們就員工自組公司方案訂定有關的服務移交步伐時，其中一個首要考慮因素，便是根據自願離職計劃選擇離職的員工數目。我們必須小心處理透過員工自組公司方案移交屋邨管理及維修保養服務的事宜，並考慮到逐步移交服務計劃核准的移交步伐，以及第 6 及 7 段所述個別職級選擇自願離職的員工數目。初期，我們會考慮移交大約 30 000 個現有公屋單位，並選定若干份建議書，讓員工自組公司競投有關合約，詳情見**附件 C**。

16. 約有 30 個員工自組公司申請人已表示有意競投有關合約。我們會在今年年底前，邀請合資格的員工自組公司參加非公開投標。只要這些公司的建議及出價符合我們的要求及準則，預計員工自組公司合約可於 2001 年首季內批出。

17. 我們將於 2001 年內檢討屋邨管理及維修保養服務的移交步伐，包括逐步移交服務計劃及員工自組公司方案。

財政影響

18. 有鑑於由房署直接提供服務的人手開支，較付予服務承辦商的報酬及房委會須就自願離職計劃支付的款項為大，預計移交服務將可節省開支(詳見 HA 7/2000 號文件)。我們稍後會進行有關節省開支的檢討，範圍包括逐步移交服務合約及員工自組公司合約的成本效益，以及房委會就已提高退休金及獎勵金(例如轉職獎勵金)所承擔的實際款項。

提交參考

19. 本文件提交各委員參考。

檔號：HD(CR)(CBD)B/PG/2

日期：2000 年 10 月 11 日

逐步移交服務計劃
(2000/01 至 2001/02 年度)

| | 2000/01 年度 | 2001/02 年度 | 總數 |
|--|--------------------------------|-------------------|--------------------|
| 已選定納入租者 置其屋計劃的屋 邨 | 27 438 個單位 | 26 486 個單位 | 53 924 個單位 |
| 其他現有屋邨 | 1 582 個單位 | 24 301 個單位 | 25 883 個單位 |
| 納入計劃的現有 屋邨單位總數^{註1} | 29 020 個單位 | 50 787 個單位 | 79 807 個單位 |
| 新租住屋邨 | 48 230 個單位 | 18 114 個單位 | 66 344 個單位 |
| 總數 | 77 250 個單位^{註2} | 68 901 個單位 | 146 151 個單位 |

^{註1} 房委會通過在 2000/01 年度及 2001/02 年度先後移交不少於 25 000 個及 50 000 個現有公屋單位的屋邨管理及維修保養服務，而即將落成的新租住屋邨亦會列入逐步移交服務計劃內(見 HA 7/2000 號文件)。

^{註2} 分兩批在 4 月和 7 月招標，每批 4 份合約。

上述數字不包括根據員工自組公司方案外判的屋邨管理及維修保養服務。有關數字載於附件 C。

香港房屋委員會
逐步移交服務計劃物業服務公司名冊
(2000年9月)

1. 德高物業管理有限公司
2. 卓德測計師行有限公司
3. 港基物業管理有限公司
4. #怡高興業有限公司
5. 富寧物業管理有限公司
6. 中海物業管理有限公司
7. 佳定物業管理有限公司
8. 恆益物業管理有限公司
9. 香港房屋協會
10. 康業服務有限公司
11. 合和物業管理有限公司
12. #新昌地產管理有限公司
13. #駿宏管理有限公司
14. 啟勝管理服務有限公司
15. 地下鐵路公司
16. 新城市管理服務有限公司
17. 宏騰物業管理(香港)有限公司
18. #富居物業管理有限公司
19. 瑞安物業管理有限公司
20. 信和物業管理有限公司
21. 翔俊有限公司
22. #富城物業管理有限公司
23. 威格斯物業管理有限公司
24. 卓安顧問有限公司
25. #柏齡物業管理有限公司

獲批逐步移交服務合約的物業服務公司

從員工提交的建議中選出的
員工自組公司建議書

| | 員工自組公司建議書 | 單位數目 |
|---------|----------------|-----------------|
| 物業服務合約* | 1. 大元邨 | 4 878 個 |
| | 2. 象山邨 | 1 621 個 |
| | 3. 長亨邨及長青邨 | 9 704 個 |
| | 4. 祥華邨、嘉福邨及華心邨 | 8 646 個 |
| | 5. 竹園南邨及彩雲二邨 | 9 625 個 |
| | 總計 | 34 474 個 |
| 潔淨服務合約 | 6. 長康邨 | -- |

* 員工提交的員工自組公司建議書於 8 月進行抽籤。

合資格員工可在 2000 年 9 月 15 日或之前表明是否有意競投上述員工自組公司合約。如有多過一個組別的員工表示有意競投某份員工自組公司合約，我們會安排非公開投標，否則，我們會考慮以商議形式批出合約。