

## 立法會房屋事務委員會

### 建議開設首長級職位 以實施《一手住宅物業銷售條例》

#### 目的

現建議於 2013 年 4 月 1 日在房屋署開設兩個首長級職位，以應付因實施《一手住宅物業銷售條例》（下稱「該條例」）而產生的工作量，本文件旨在徵詢委員對此建議的意見。該兩個首長級職位如下：

- (a) 首長級乙級政務官（首長級薪級第 3 點）職位一個，負責掌管新設的執法機關，名為一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」），以實施該條例；以及
- (b) 首席行政主任（首長級薪級第 1 點）職位一個，專責為該首長級乙級政務官提供首長級支援。

#### 理據

##### 立法規管一手住宅物業銷售

2. 對於大部分香港人來說，購置住宅物業是重大的承擔。為進一步提高一手住宅物業銷售安排和交易的透明度和公平性，運輸及房屋局於 2012 年 3 月將《一手住宅物業銷售條例草案》提交立法會審議。該條例草案是經相關各方在「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」<sup>1</sup>（下稱「督導委員會」）和隨後的公眾諮詢<sup>2</sup>中的積極參與和徹底討論的成果。該條例得到法案委員會和立法會議員支持，於 2012 年 6 月 29 日在立法會通過，並於 2012 年 7 月 6 日制定。

<sup>1</sup> 當時在任的行政長官在《二零一零至一一年施政報告》中，宣布成立督導委員會，討論立法規管一手住宅物業銷售的具體事宜。該督導委員會於 2010 年 10 月成立，並於 2011 年 10 月完成工作及向當時在任的運輸及房屋局局長提交報告，內載如何規管一手住宅物業銷售的建議。

<sup>2</sup> 2011 年 11 月至 2012 年 1 月期間，運輸及房屋局就立法規管一手住宅物業銷售的建議，以白紙條例草案的形式諮詢公眾。

3. 該條例就銷售一手住宅物業關乎售樓說明書、價單、示範單位、披露交易紀錄、廣告、售樓安排以及臨時買賣合約和買賣合約須載有的條文等事宜訂明詳細規定。該條例亦訂定禁止失實陳述和傳布虛假或具誤導性資料的條文，並訂立違反該條例條文的罪行。

### 設立銷售監管局的需要

4. 為確保該條例有效實施，必須設立執法機關（即銷售監管局）履行以下職能：

- (a) 執行並監管對該條例條文的遵守（包括對售樓說明書、價單、示範單位、售樓處、成交紀錄冊、售樓安排公布、賣方網站和廣告的定期巡查和檢查，從而監管銷售安排）；
- (b) 處理投訴和公眾查詢；
- (c) 安排宣傳活動和教育公眾關乎銷售一手住宅物業的事宜；
- (d) 給持份者發出工作常規指引、調查不遵守和違反該條例條文的個案；以及
- (e) 建立電子數據庫，以備存個別一手住宅發展項目的售樓說明書、價單，以及成交紀錄冊。

5. 為方便該條例早日實施，並使公共資源得以善用，我們建議在運輸及房屋局的房屋科（即房屋署）下，設立銷售監管局<sup>3</sup>。在這方面，該條例賦權運輸及房屋局局長為施行該條例而委任一名公職人員擔任監督，以及委任其他公職人員協助監督履行其職能。該條例將於運輸及房屋局局長以憲報公告指定的日期起實施。

6. 我們承諾在該條例於 2012 年 6 月通過後起計 12 個月內，實施該條例以及使銷售監管局投入運作。我們現時的計劃，是於 2013 年 4 月底實施該條例和使銷售監管局投入運作。

---

<sup>3</sup> 不過，政府會保持開放態度，在適當時候考慮以獨立法定機構代替銷售監管局以履行同類職能的方案。

## 銷售監管局的工作

7. 在過去 10 年左右，一手住宅物業每年平均吸納量約為 18 500 個單位。在《二零一零至一一年施政報告》中，當時在任的行政長官公布在未來 10 年每年會提供可興建大約 20 000 個私人住宅物業的土地。我們由此預期在未來數年，每年平均會有 20 000 個左右的一手私人住宅物業在市場推售。根據該條例，一手住宅物業的賣方須每三個月就發展項目或發展項目的某一期更新售樓說明書的資料；如價單所列住宅物業的售價有變動，須修改價單；公布有關的銷售安排；以及披露已訂立或取消的臨時買賣合約和買賣合約的交易資料。此外，賣方如設置示範單位或刊登廣告，須遵守各項規定。銷售監管局須查看大量售樓說明書、價單、銷售安排公布、交易數據、廣告和示範單位，以確保賣方遵守該條例的相關規定。

8. 我們預計，就每年在市場推售的 20 000 個一手住宅物業而言，投訴率約為 2%（即每年 400 宗投訴）。我們預期當中約有 280 宗（即 70%）投訴須採取進一步行動，而約 200 宗左右須進行深入調查。

9. 除執法職能外，銷售監管局亦負責教育公眾有關該條例條文的事宜。該局會進行公眾教育和宣傳活動，包括定期及因應需要舉辦研討會、簡介會、展覽，以及發出宣傳品和推廣資料。銷售監管局亦會建立電子數據庫，以備存個別一手住宅發展項目的售樓說明書、價單，以及成交紀錄冊。

## 開設首長級職位的需要

10. 我們建議銷售監管局以首長級乙級政務官為首，輔以首席行政主任，以提供支援。

## 擬開設的首長級乙級政務官職位

11. 銷售監管局首長將監督銷售監管局內各方面工作，以及策導其運作和策略發展。他將監察該條例能否有效提高一手住宅物業銷售的透明度和公平性，以及銷售監管局能否有效實施該條例。一手住宅物業的不良銷售手法有損市場公平性，以及影響對買家的保障，公眾對此十分關注。鑑於住宅物業市場的波動性，一旦出現不良手法銷售一手住宅物業，

銷售監管局首長必須能就相關事件定出明確立場。此外，他亦須經過深思熟慮，迅速決定哪些個案須轉介給律政司考慮檢控，以及公開解釋銷售監管局的立場。我們考慮到所涉及的工作要求、須具敏銳政治觸覺、責任重大、任務艱巨，以及迅速作出決定的需要，認為應把職級定為首長級乙級政務官。

### 擬開設的首席行政主任職位

12. 銷售監管局副首長將全面支援首長級乙級政務官。他將領導巡查及調查科（包含巡查及監控組、調查及檢視條例遵守情況組）和對外事務及行政科（包含投訴組、行政及公眾教育組）。他須指示如何處理投訴、策劃並策導公眾教育計劃的執行、監督銷售監管局的行政、向銷售監管局首長建議應否轉介某些違反條例規定的個案給律政司考慮檢控，以及監察銷售監管局所採取執法行動的成效。該條例性質複雜，包含許多詳細條文，必需由具備廣泛的行政和管理經驗的資深高層人員明確策導和引領，方能妥為處理投訴、巡查和調查，尤以對複雜個案為然。我們考慮到該等任務的複雜性和多樣性，認為應當由首席行政主任職級的一般職系人員出任副首長。

13. 擬開設首長級乙級政務官和首席行政主任兩個職位的職責說明，分別載於附件 A 和附件 B。

### 非首長級人員的支援和對人手的影響

14. 除上述首長級乙級政務官和首席行政主任外，銷售監管局亦會設立一支由 30 名非首長級公務員組成的綜合專業隊伍，當中包括屋宇測量師、產業測量師、行政主任、房屋事務經理和新聞主任等各職系的人員，以及技術和行政輔助人員，以便履行上文第 7 至第 9 段所述職務。要有效執行銷售監管局四個組別所負責林林總總的工作，這支具備各類知識和經驗的綜合專業隊伍不可或缺。四個組別的主要職能載於下文各段。

15. 銷售監管局的四個組別將各司其職。巡查及監控組由高級產業測量師擔任主管，負責定期查核售樓說明書、價單、示範單位、售樓處、成交紀錄冊、銷售安排公布、賣方的網頁和廣告。調查及檢視條例遵守情況組由高級屋宇測量

師領導，負責調查不遵守和違反該條例條文的個案。投訴組處理投訴和公眾查詢。行政及公眾教育組的工作範疇廣泛，包括策劃和推行公眾教育活動；維持一手住宅物業銷售資訊網運作順暢無阻；以及處理一般的行政工作。投訴組和行政及公眾教育組的主管為總行政主任。銷售監管局的擬議組織圖載於附件 C。

16. 在銷售監管局的日常運作中，律政司須提供廣泛的法律意見。此外，律政司會決定是否根據該條例提出檢控，並負責相關的檢控程序。因實施該條例而成立銷售管理局預期會為律政司帶來新增工作量，為作應付，律政司會開設兩個有時限的高級政府律師職位，為期三年，一個在其轄下民事法律科規劃環境地政房屋組的法律意見小組開設，另一個則在刑事檢控科開設。

#### 其他已考慮的方案

17. 房屋署設有兩個屬副署長職級的常額政務主任職系職位，分別為屬首長級乙一級政務官（首長級薪級第 4 點）職級的運輸及房屋局副秘書長（房屋）／副署長（策略）（下稱「副秘書長（房屋）／副署長（策略）」），以及屬首長級乙級政務官（首長級薪級第 3 點）職級的副署長（機構事務）。副秘書長（房屋）／副署長（策略）負責制訂和監察公私營房屋的政策及策略，包括為房屋委員會（下稱「房委會」）擬訂機構計劃，以及執行房屋署某些運作上的職能。副署長（機構事務）的職務繁多，負責監督房委會／房屋署的多個工作範疇，包括人力資源政策、財務規控和資源管理、公關計劃，以及長遠資訊科技策略和發展。我們已仔細審視可否透過內部重行分配職責，由上述兩個職位吸納或分擔擬議開設的首長級乙級政務官職位所負責的新增工作，但結論是該兩個職位的人員均無法在不妨礙執行現有職務的情況下，吸納或分擔有關工作。副秘書長（房屋）／副署長（策略）和副署長（機構事務）的職務範圍載於附件 D。

18. 目前，房屋署設有一個屬副署長職級的編外政務主任職系職位，即屬首長級乙級政務官（首長級薪級第 3 點）職級的副秘書長（特別職務）。這個職位的開設期由 2011 年 12 月 16 日至 2013 年 6 月 30 日，負責領導特別職務組，專責推展立法規管一手住宅物業銷售的工作，包括成立銷售監管局。副秘書長（特別職務）一職將於 2013 年 7 月 1 日期滿撤銷，或在銷售監管局的 prim 級乙級政務官職位開設後失效，以較早者為準（請參閱下文第 21 段）。

19. 房屋署現時並沒有首席行政主任職位，但有一個高級首席行政主任職位，職銜是助理署長（行政），負責房屋署的整體行政工作。我們已仔細審視可否由該現有的高級首席行政主任職位吸納或分擔擬議開設的首席行政主任職位所負責的新增工作，但結論是該高級首席行政主任職位的人員無法在不妨礙執行現有職務的情況下，吸納有關工作。助理署長（行政）的職務範圍載於附件 D。

20. 房屋署開設建議的銷售監管局後的擬議組織圖，載於附件 E。

### 過渡安排

21. 我們於 2011 年年底在特別職務組開設了兩個編外首長級職位（分別是一個首長級乙級政務官職位（首長級薪級第 3 點），職銜為副秘書長（特別職務），以及一個首長級丙級政務官職位（首長級薪級第 2 點），職銜為首席助理秘書長（特別職務）<sup>4</sup>）和四個非首長級職位（分別是一個高級政務主任職位、一個高級行政主任職位和兩個一級私人秘書職位）。這些職位會開設至 2013 年 6 月 30 日，負責推展立法規管一手住宅物業銷售的工作，包括設立銷售監管局。我們建議上述首長級乙級政務官、高級行政主任和一個一級私人秘書職位於 2013 年 7 月 1 日期滿撤銷，或在銷售監管局相應職位開設後失效，以較早者為準。

22. 至於特別職務組的其餘職位，包括首長級丙級政務官、高級政務主任和一級私人秘書該三個職位，會在銷售監

---

<sup>4</sup> 根據人事編制小組委員會 EC(2011-12)9 號文件開設的兩個編外首長級職位。

管局開始運作一個月後失效，或在 2013 年 7 月 1 日期滿撤銷，以較早者為準。上述首長級丙級政務官和高級政務主任在成立銷售監管局方面的實際經驗，包括參與制訂該局的運作模式和就該條例編訂指引的經驗，對於協助銷售監管局在運作初期時，解決無法預計的運作問題、在有需要時微調工作流程，以及與持份者保持緊密聯繫以確保該條例執行順暢等各方面，均起重要作用。建議的安排可讓銷售監管局人員在預期須面對繁重工作量的運作初期時，專注處理該局的日常運作。

### 對財政的影響

23. 按薪級中點估計，開設擬議首長級乙級政務官和首席行政主任職位所須增加的年薪開支為 3,397,200 元，詳情如下：

職級	按薪級中點估計的 年薪開支（元）	職位數目
首長級乙級政務官 （首長級薪級第 3 點）	1,968,600	1
首席行政主任 （首長級薪級第 1 點）	1,428,600	1
<b>合計</b>	<b>3,397,200</b>	<b>2</b>

24. 開設上述兩個擬議職位所須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 4,680,000 元。至於開設上文第 14 段所提及的 30 個房屋署非首長級公務員職位所須增加的年薪開支（按薪級中點估計），以及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 16,334,640 元和 23,839,000 元。

25. 開設上文第 16 段所提及的兩個律政司非首長級公務員職位所須增加的年薪開支（按薪級中點估計），以及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 2,250,240 元和 3,327,000 元。

26. 我們會由 2013/14 年度起的相關財政年度的周年預算

內預留所需款項，以支付這項建議所需的開支。

### 徵詢意見

27. 請委員就上述建議提供意見。如獲委員支持，我們擬於 2013 年 1 月把建議提交立法會人事編制小組委員會審議，並於 2013 年 3 月提交立法會財務委員會審批。

運輸及房屋局

2012 年 11 月



首長級乙級政務官  
建議職責說明

職級／職系：首長級乙級政務官

數目：一名

直屬上司：運輸及房屋局常任秘書長（房屋）／房屋署署長

主要職務說明：

1. 監督並策導一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）的運作。
2. 監察《一手住宅物業銷售條例》（下稱「該條例」）在提高一手住宅物業銷售透明度、公平性和消費者保障方面的成效；在有需要時策導發出額外運作指引的事宜；評估是否須檢討該條例，以及就銷售監管局的長遠發展向運輸及房屋局局長提供意見。
3. 就銷售監管局所處理的具爭議性及／或複雜個案發出指令和作出決定。
4. 就關乎銷售監管局工作而廣受關注的重要事宜或個案，向立法會及公眾解釋銷售監管局的決定和工作。
5. 策導銷售監管局的公眾教育計劃和宣傳策略。
6. 履行運輸及房屋局局長所指派與實施該條例相關的任何其他職務。

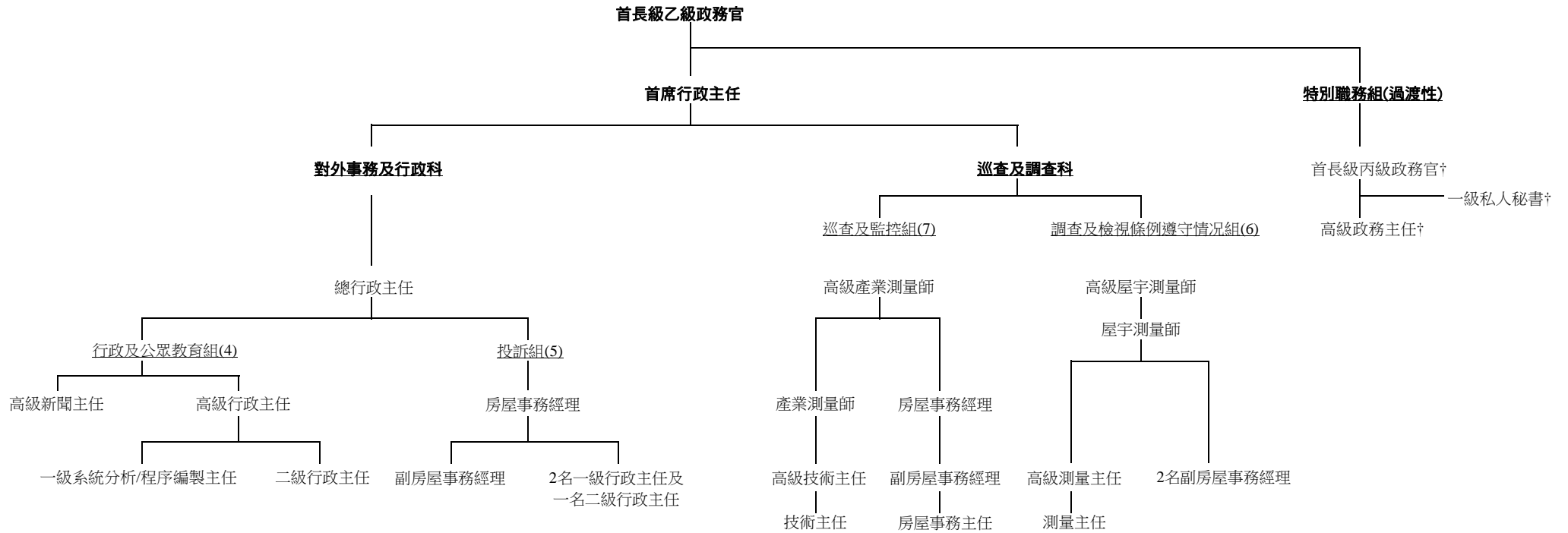
首席行政主任  
建議職責說明

職級／職系：首席行政主任  
數目：一名  
直屬上司：首長級乙級政務官

主要職務說明：

1. 領導並統籌巡查及調查科與對外事務及行政科的工作，以及監督辦公室行政事務的處理。
2. 監察《一手住宅物業銷售條例》下規定相關的巡查和監控職能的措施的推行，以及監察投訴的處理。
3. 監督並檢討調查過程，以及監察調查中具爭議性／複雜個案的處理。
4. 訂定並檢討檢控轉介政策和策略。
5. 籌劃並監督一手住宅物業銷售監管局（下稱「銷售監管局」）公眾教育計劃的執行、宣傳策略的訂定，以及監察一手住宅物業銷售資訊網的運作。
6. 協助監察銷售監管局執法行動的成效，以及向銷售監管局首長提出改善建議。

## 一手住宅物業銷售監管局擬議組織圖



7名輔助人員（包括1名一級私人秘書、2名二級私人秘書及4名助理文書主任）

†屬編外職位，在2013年7月1日期滿撤銷，或在一手住宅物業銷售監管局開始運作一個月後撤銷，以較早者為準。

## 運輸及房屋局副秘書長（房屋）／副署長（策略）、 副署長（機構事務）及助理署長（行政）的職務和職責

### 運輸及房屋局副秘書長（房屋）／副署長（策略）（以下簡稱副秘書長（房屋）／副署長（策略））

副秘書長（房屋）／副署長（策略）負責領導和掌管房屋署策略處。該處轄下設有五個分處，分別是策略規劃分處、政策統籌分處、私營房屋分處、房屋資助分處及長遠房屋策略分處。策略處負責制訂和監察公私營房屋的政策及策略，包括為房屋委員會（下稱「房委會」）制訂機構計劃，以及執行房屋署某些運作上的職能。

2. 副秘書長（房屋）／副署長（策略）須參與政策局層面的決策工作，並負責部門層面的運作。有關職務十分廣泛，包括：就《施政報告》和《財政預算案》有關房屋的措施提供政策意見；處理和檢討有關公共租住房屋（下稱「公屋」）和資助出售單位的策略規劃事宜；監督公屋的資源分配和輪候冊事宜；監察私營房屋市場的發展和監察有助確保市場健康平穩發展的現行措施；制訂有關私營房屋市場的房屋政策和新措施；監督地產代理監管局的工作，以及就政府對香港房屋協會和其他非政府房屋機構的房屋政策，提供政策意見。

3. 更明確來說，在整體房屋政策方面，副秘書長（房屋）／副署長（策略）負責推展行政長官在其競選政綱所述制訂長遠房屋策略的政策措施。有關長遠房屋策略的工作已展開，預計於 2013 年年底完成。是項工作的時間非常緊迫，所涵蓋的範疇廣泛，包括：編訂和整理所有與房屋相關的資料；推算公私營房屋的需求；以及建議增加房屋供應的有效措施和策略，以應付社會上各目標羣組不斷轉變的房屋需要和緩急次序問題。長遠房屋策略會每五年檢討一次。鑑於長遠房屋策略的重要性，我們在檢討過程中，須讓相關政策局、部門、持份者和社會人士充分參與。副秘書長（房屋）／副署長（策略）在這方面的工作會十分繁重。此外，副秘書長（房屋）／副署長（策略）亦須就《施政報告》和《財政預算案》中有關房屋的新措施，提供政策意見，並協助推行這些措施。在未來數年，基於房屋是政府重點處理的事項之一，我們預期會有不少新房屋措施推出。

4. 在公營房屋方面，公屋申請人的輪候冊入息和資產限額，須於

每年首季進行周年檢討。這項檢討越來越具爭議性，引起傳媒和公眾廣泛關注。房委會又須每兩年檢討公屋租金一次，以釐定香港逾 70 萬公屋租戶的租金調整幅度。此外，副秘書長（房屋）／副署長（策略）亦須密切監察並在政策層面督導有關公屋申請程序、公屋單位編配機制和入住資格的工作。她又要管理和督導相關的調查和統計分析工作，以期把一般公屋輪候冊申請人的平均輪候時間，維持在三年左右。在資助房屋方面，副秘書長（房屋）／副署長（策略）負責復建居者有其屋計劃（下稱「居屋」）和推行居屋第二市場計劃的政策，包括容許白表買家購買未補價的二手居屋單位的新計劃。

5. 在私營房屋方面，副秘書長（房屋）／副署長（策略）負責監察住宅物業和租務市場，以及監察有助確保市場健康平穩發展的現行措施。此外，她須監督額外印花稅的檢討工作。《2011 年印花稅（條訂）條例》獲通過後，有關的檢討工作須每兩年或在情況有需要時進行。

#### 副署長（機構事務）

6. 副署長（機構事務）負責領導和監督機構事務處。該處設有七個分處／事務組，分別是行政分處、財務分處、法律事務分處、資訊科技分處、資訊及社區關係分處、管理參議分處和會議事務組。

7. 在員工關係和管理的職能上，副署長（機構事務）負責監察和督導房委會人力策略的實施。基於歷史原因，房委會屬下既有公務員，亦有合約員工，而且有很多不同的職系和專業職位。副署長（機構事務）擔當重要角色，負責制訂人力資源策略以應付各項新房屋措施帶來的挑戰，並須有效推動職方代表和房委會委員參與，以確保有關措施獲得接納。副署長（機構事務）又須協助房屋署署長訂定接任管理工作，這方面須要高層次的密切監察和審慎計劃。房委會為屬下合約僱員訂立了一套市場導向的薪酬福利條件。副署長（機構事務）須密切審視這套薪酬福利條件，以確保切合房委會的人力需要。

8. 由於房委會財政獨立，副署長（機構事務）亦負責監督房屋署的財務管理和資源分配，以及房委會基金的管理和投資事宜。副署長（機構事務）全程密切監察房委會制定預算過程，從訂定假設，審核新的資源申請，以至向房委會闡釋年度預算並確保其得以順利通過。復建居屋和其他即將推出的公營房屋新措施，在審慎理財方面帶來新挑戰。此外，副署長（機構事務）亦積極參與房委會投資策略的定期檢討，以及房委會定期重新衡量不同核准資產類別比重的的工作。她與

房委會財務小組委員會和資金管理附屬小組委員會成員緊密合作，因應經濟形勢，制訂房委會可接納的風險承受水平的投資策略。隨着投資環境日趨波動，房委會在投資方面的壓力增加，既要減低投資風險，又要維持合理的回報。展望未來，副署長（機構事務）有必要密切注視房委會的財政和投資策略。

9. 至於一般公共關係的工作，日常事務雖然通常由資訊及社區關係分處處理，但副署長（機構事務）會協助推動各項策略性公關措施，例如即將開展的公營房屋發展 60 周年慶祝活動。

10. 副署長（機構事務）監督在房委會／房屋署使用資訊科技的整體管理事宜和一般工作程序，包括制訂部門的資訊科技策略計劃，並監察計劃的推行。此外，她亦是負責推行企業資源規劃計劃的督導小組委員會主席。該計劃旨在將財務、採購和屋邨維修等電腦應用系統結合為一。計劃第一期已於 2011 年 9 月推出，而第二期亦於 2012 年 10 月推出。

### 助理署長（行政）

11. 助理署長（行政）負責監督機構事務處轄下的行政分處。該分處設有七個組別，分別是一般行政組、職系管理（房屋事務及相關職系）組、職系管理（工務）及委任組、人力資源管理組（1）及（2）、人力資源發展組和翻譯組。

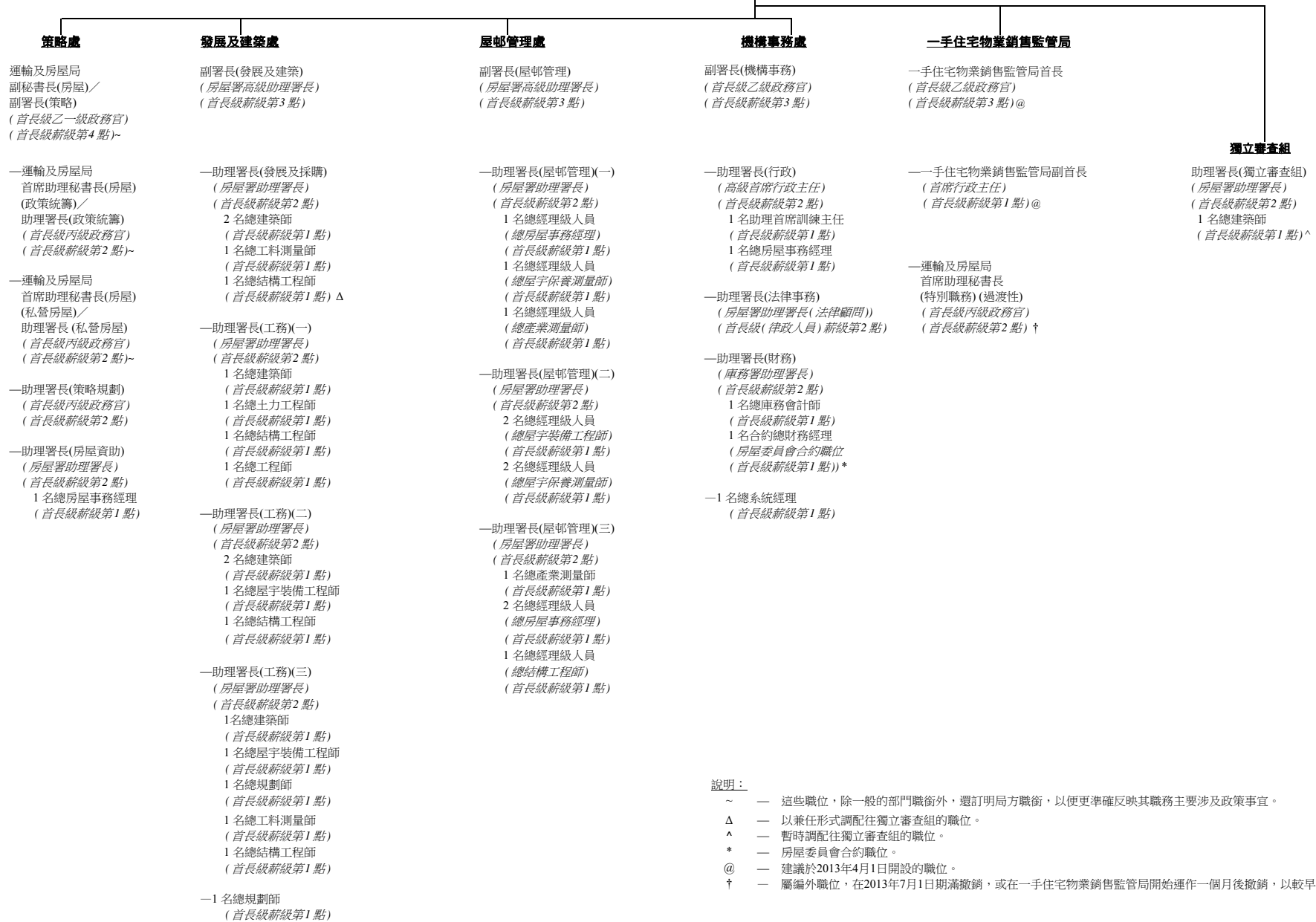
12. 在人力資源管理的支援方面，助理署長（行政）的工作包括：就培訓及發展、編制、招聘及委任、人事、職系管理和員工投訴等各方面事宜，負責制訂政策和監督相關工作；就房委會合約員工的僱用、條款及條件提供政策意見；促進良好的員工關係和監察員工協商工作的安排。

13. 在辦公室行政的支援方面，助理署長（行政）負責就下述支援服務制訂政策和監管相關工作：房委會總部的辦公地方編配、大廈保安和管理，以及運輸、環保內務管理、職業安全及健康、翻譯和其他一般辦公室事務等等。

14. 最近推出的復建居屋計劃和其他房屋措施，令行政分處的工作量大增，包括申請人手、進行人力策劃和安排職位調派、招聘和晉升員工出任新開設的職位，以及為新增的員工提供辦公地方。

## 房屋署擬議組織圖

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)



**說明：**

- ~ — 這些職位，除一般的部門職銜外，還訂明局方職銜，以便更準確反映其職務主要涉及政策事宜。
- Δ — 以兼任形式調配往獨立審查組的職位。
- ^ — 暫時調配往獨立審查組的職位。
- \* — 房屋委員會合約職位。
- @ — 建議於2013年4月1日開設的職位。
- † — 屬編外職位，在2013年7月1日期滿撤銷，或在一手住宅物業銷售監管局開始運作一個月後撤銷，以較早者為準。