

消防處部門協商委員會

諮詢文件

宿舍級別檢討

部門宿舍及為職位需要而設的宿舍

目的

本文件向各屬員簡報政府產業署（產業署）就部門宿舍及為職位需要而設的宿舍進行級別檢討的結果。現邀請各屬員就級別檢討結果發表意見。

背景

2. 產業署按《政府產業管理及有關事務規例》第523條，定期檢討政府宿舍級別。

3. 自上次於二零零一年完成宿舍級別檢討後，當局承諾定期檢討各宿舍的級別，以研究有關級別是否適用。

宿舍評級的目的和定期檢討的需要

4. 宿舍評級可確保在分配宿舍時能顧及內部對比關係及持平公正，也為合資格人員提供與其薪酬及職級相稱的宿舍，讓不同職級但薪酬相若的人員申請相稱的宿舍。定期檢討可更新宿舍級別，以符合公眾不斷轉變的期望。

評定租值的參照日期

5. 產業署認為二零零七年第一季物業市道較為平穩，因此這次檢討選定了二零零七年四月一日為評定租值的參照日期。根據差餉物業估價署編製的住宅樓宇租金指數（見下文），該段時期的租金水平變動不大：

<u>二零零七年</u>	<u>住宅樓宇租金指數</u>
一月	95.4
二月	95.6
三月	96.9
四月	98.4

檢討方法

6. 是次宿舍級別檢討沿用上次檢討所採用的方法，以三個地區劃分租值組別評級。為反映物業市場自二零零一年以來的變化，二零零一年的租值組別已按應課差餉租值更新（應課差餉租值系數）。由於差餉物業估價署發表的全港私人住宅物業租金指數，欠缺地區性的分項數字，所以不大適用。差餉物業估價署評定的應課差餉租值基本上是物業市值年租。我們分析了香港、九龍及新界約11,300幢樓宇內、涵蓋不同樓齡及面積的住宅物業。

7. 為反映面積較大和較小的住宅物業於過去幾年在租務市場上表現的差異，產業署以分析所得出不同的應課差餉租值系數，來修訂面積較小（即D級以下）及面積較大（D級及以上）宿舍單位的租值組別。使用應課差餉租值的好處，在於能夠追溯同類物業在指定時期內每年的租金水平變動。附件A載有以二零零七年四月一日租金水平評定的租值組別（按宿舍級別及地區劃分），附件B則載有二零零一年宿舍級別檢討所採用的租值組別，以供參考。

8. 與上次檢討一樣，產業署評估了所有宿舍在二零零七年四月一日（租值評定參照日期）的租值。如宿舍的租值屬某一級別的租值組別，該宿舍即視為屬於該級別。

檢討結果

9. 產業署檢討了22,466個部門宿舍及為職位需要而設的宿舍單位的級別，當中共有22,161個（約99%）單位的級別維持不變，有57個（約0.3%）單位的級別得以提升，另有248個（約1%）單位的級別被調低。大部分獲提升級別的單位集中在港島北角一個宿舍物業。

10. 級別檢討結果摘要載於附件C。而附件D1和D2則分別載列級別有變的宿舍單位摘要及清單，以供參考。附件E1和E2為級別檢討程序的實例。

11. 在是次宿舍級別檢討中，級別有變的消防處宿舍單位只佔本處現有宿舍總數約2.76%；當中有41個宿舍單位級別獲提升，另有71個宿舍單位級別被調低。詳情請參閱附件F所載列的「消防處部門宿舍級別摘要」。

建議實施安排

12. 為配合現有做法，產業署建議提升宿舍級別的安排在宿舍轉換住客時實施，而調低宿舍級別（不論是否須調整租金）的安排則在日後公布的實施日期起生效。

更改級別的影響

13. 由於級別有所調整的宿舍單位數目較少，加上有上述的建議實施安排，是次級別檢討的影響應該不大。

徵詢意見

14. 產業署已適當地檢討宿舍級別。但新訂級別的實施與否，仍須由各部門徵詢職方意見後才作決定。

15. 若部門有充分理由相信，某一個宿舍物業所屬的租值組別並不適當，產業署會按個別情況進行覆檢。然而，大家必須明白，宿舍級別只是廣義分類，級別檢討的方法並非為每一個宿舍單位個別評估租值，亦非為較輕微的差異而作出調整。

16. 現誠邀各屬員就宿舍級別檢討，以及就現有部門宿舍及

為職位需要而設的宿舍有關實施新訂級別的事宜，提出意見。

所需行動

17. 請各聯誼會／職工會代表把本文件的內容告知所有屬員，並收集屬員的意見；請將收集後的意見整理，填在附件G內，並於二零一零年五月廿七日或之前，交予消防處部門協商委員會秘書。

查詢

18. 如對本文有任何查詢，請致電2733 7693與助理秘書(總務)聯絡。

消防處

二零一零年五月十三日