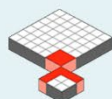
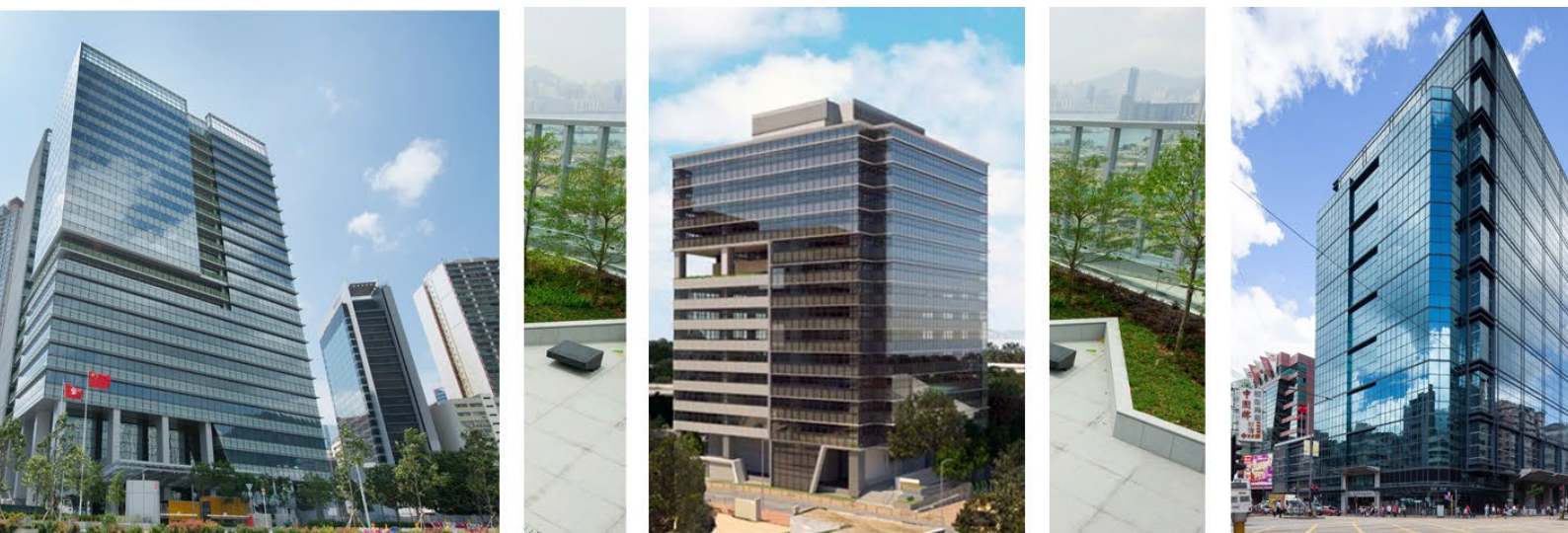


G P 20 22 A ANNUAL REPORT 年报



中华人民共和国香港特别行政区政府
政府产业署

2022 工作报告



政府产业署的工作主要涵盖 3 个范畴，分别是**获取及分配产业**、**物业管理**和**使用产业**。

I. 获取及分配产业

2. 这个范畴的工作旨在以经济和具成本效益的方式，满足政府对办公室和宿舍的需求。

◆ 政府为应对 2019 冠状病毒病而产生的物业需求

3. 本署协助政策局 / 部门物色合适物业，用以储存抗疫物资和设置行动或支援办公室和相关设施。本署为相关政策局 / 部门编配或租用了 18 个场地用作抗疫行动办公室、指挥中心和疫苗接种中心，总面积合共约 17 000 平方米，以及 15 个场地用以储存抗疫物资，总面积合共约 135 000 平方米。



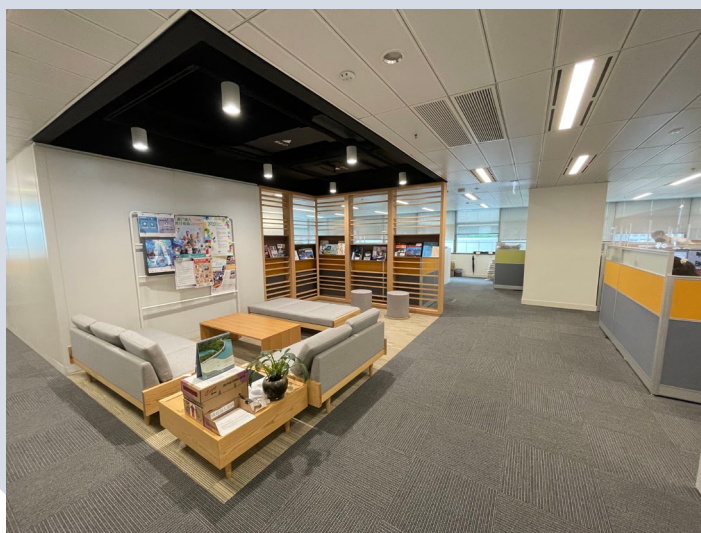
本署协助与业主议定租约的
其中一个疫苗接种支援设施

◆ 办公室

4. 本署编配了政府自置办公室供 32 个政策局 / 部门使用，楼面面积共约 50 600 平方米。新租及续租的办公地方分别约为 198 700 平方米和 124 800 平方米。截至 2022 年 12 月 31 日，本署管理的办公室总面积约为 1 285 000 平方米。年内，这些办公地方的占用率维持在百分百水平。



西九龙政府合署
已于 2019 年落成



西九龙政府合署
共享空间采用创新
办公室空间设计

5. 经咨询各政策局 / 部门后，本署继续在可行情况下停止租用物业。2022 年内，本署停止租用物业所节省的年度租金合共约 6,000 万元。基于各政策局 / 部门对办公室的新需求，租用的办公地方较 2021 年净增加约 81 200 平方米。



库务大楼已于 2022 年落成



库务大楼升降机大堂

6. 本署继续积极推展湾仔海旁三座政府大楼的重置工作。我们已经或正在兴建 9 个重置工程项目，以重置位处湾仔海旁三座政府大楼的政府办公室及其他租用的办公地方，从而减低租金开支。当中 4 个重置项目，即西九龙政府合署、税务中心、政府数据中心大楼及库务大楼已经落成。其余 5 个重置项目，即位于长沙湾的渠务大楼、位于将军澳的入境事务处总部和将军澳政府合署、位于柴湾的水务署大楼和惩教总部大楼，以及位于铜锣湾的区域法院大楼的建造工程则正在进行。政府的目标是在 2026 年或之前完成所有重置湾仔海旁三座政府大楼的建筑项目。



将军澳政府合署
构想图

将军澳政府合署
— 自动泊车系统
参考相片

7. 本署已完成研究，探讨本署所编配的租用及政府自置办公室，从高价值地区(包括核心商业区)迁往较低价值地区或北部都会区。位处核心商业区而没有特定地域要求的政府办公室，例如金钟道政府合署近 4 成办公室楼面面积，将迁往北部都会区，带动该区发展并腾出核心商业区土地。

◆ 香港境外的政府物业

8. 本署为各经济贸易办事处及联络处管理香港境外 11 项自置物业(北美洲 5 项、亚洲 3 项、欧洲 2 项及澳洲 1 项)和 24 项租用物业(曼谷、柏林、布鲁塞尔、迪拜、雅加达、伦敦、成都、重庆、福建、广西、河南、湖南、辽宁、陕西、山东、深圳、天津、武汉和浙江各 1 项,广州 2 项,以及上海 3 项)。



位于新加坡的
政府自置物业
— 新达城第二
办公楼 34 楼

◆ 政府宿舍

9. 政府现有三大类宿舍：高级公务员宿舍、部门宿舍(包括纪律部队宿舍、司法机构人员宿舍、因工作需要而设的宿舍和一般宿舍)，以及为职位需要而设的宿舍。在 2022 年年底，政府合共拥有 299 个高级公务员宿舍单位、25 367 个部门宿舍单位及 166 个为职位需要而设的宿舍单位。
10. 本署继续定期检讨因工作需要及为职位需要而设的宿舍的使用情况，确保部门妥善和有效使用宿舍。本署协助部门把不再用作原先批准用途的宿舍，改作其他有价值用途。



◆ 兴建新政府宿舍

11. 政府获得立法会批准拨款，在 2015 至 2018 年推展 8 项纪律部队宿舍工程，以及在 2021 年推展 2 项新纪律部队宿舍工程。当中，7 个位于乐富、将军澳(包括 2 个项目)、观塘、田湾、粉岭和慈云山的项目已于 2018 至 2022 年落成，为多个纪律部队提供合共 2 789 个单位。

◆ 审核办公室需求

12. 本署的其中一项职能是订定分配面积的标准和审核分配面积的建议，以便本署或其他政策局 / 部门获取及分配政府物业。
13. 自 2021 年 10 月起，政策局 / 部门亦获授权审批特定整体拨款下的小型工程项目的面积分配列表。有关的简化安排旨在让政策局 / 部门更灵活并迅速地应对因运作需要而改变的物业需求。
14. 本署审核了由 62 个政策局 / 部门提交的 1 521 宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 992 000 平方米。

◆ 小规模建筑工程计划

15. 政府产业署署长及副署长分别是政府产业工程策略小组(小组)和小规模建筑工程委员会(委员会)的成员。小组和委员会负责审核、审议和审批各政策局 / 部门在整体拨款 3101GX 项目下的小规模建筑工程计划拨款申请。本署支持了 73 项申请。



◆ 「一地多用」措施

16. 政府产业署负责推展「一地多用」多层发展模式下的工务工程项目，包括牵头统筹和协调相关部门就这些综合大楼项目提出的用户要求。
17. 本署正与相关政策局 / 部门合作，以落实多个项目的具体推行安排，包括重建屯门诊所，以及在安达臣道前石矿场用地、沙田山尾街、深水埗长沙湾道和九龙城贾炳达道兴建社区设施联用大楼。立法会财务委员会在 2022 年 7 月批准安达臣道石矿场项目的拨款建议。

◆ 购置处所作福利设施

18. 年内，本署协助社会福利署物色可能合适的处所供购置，以提供福利设施。

II. 物业管理

19. 这个范畴的工作旨在以具效率和成本效益的方法，管理本署辖下的政府物业，以及改善和更新政府物业，以满足不断转变的需要。
20. 在 2022 年，本署管理 46 幢联用办公大楼(面积约 716 008 平方米)、约 24 618 个宿舍单位(总面积约 1 620 040 平方米)，以及 245 项由财政司司长法团拥有的非住宅物业。



政府宿舍



联用办公大楼



◆ 物业管理服务合约

21. 本署继续把境内所有自置并由本署直接管理的物业的管理工作，以 6 份成效为本的物业管理服务合约外判予私人服务承办商承办，涵盖香港岛、九龙及新界共 6 个地区，每个地区各 1 份合约。



日常物业管理工作

22. 在 2022 年，各物业管理服务合约均获有效执行，表现全部高于 95% 的目标水平。年内，本署进行约 800 次视察，监察物业管理服务承办商的表现。在处理物业管理投诉方面，本署在 2 个工作天内作出回应以进行详细调查和跟进的表现水平达 96%，超越 90% 的目标水平。

◆ 管理在边境管制站内的建筑物 / 设施

23. 为提升边境管制站联用政府设施的管理效率，本署自 2020 年 1 月 1 日和 2022 年 7 月 29 日起，分别接手港珠澳大桥香港口岸(香港口岸)和香园围边境管制站的物业和设施管理职责。本署负责管理香港口岸内 58 幢联用香港口岸大楼 / 设施，以及约 400 000 平方米园景区，当中最大的地标是建筑楼面面积约 90 000 平方米的旅检大楼。此外，本署亦负责管理香园围边境管制站内建筑楼面面积约 145 400 平方米的地方，当中设有 33 项设施，包括旅检大楼、货物检查大楼、货车检查亭、旅游巴士和私家车检查亭，以及其他附属设施。本署会制订计划，分阶段接管其他有关边境管制站的物业和设施管理职责。



香园围边境管制站
货车检查亭(入境)



港珠澳大桥
香港口岸旅检大楼

III. 使用产业

24. 这个范畴的工作旨在使政府土地得以地尽其用，并充分发展具潜力的过剩政府物业作其他政府或商业用途。
25. 本署合共覆检了 85 幅政府土地，涵盖面积约为 468 000 平方米。此外，本署腾出上海街及窝打老道交界处(前上海街临时垃圾收集站、露宿者服务单位及上海街 / 窝打老道公厕)(土地面积约为 572 平方米)以展开文化设施项目，并腾出前坚尼地城已婚警察宿舍 B 座(土地面积约为 2 500 平方米)以发展公营房屋。本署亦于年内完成评估 57 项基本工程项目的使用情况。



上海街及窝打老道交界处(前上海街临时垃圾收集站、露宿者服务单位及上海街 / 窝打老道公厕)

◆ 使用物业作商业用途

26. 本署在这方面的工作是把合适的政府自置物业改作商业用途，包括以招标方式出租具商业价值的政府物业、直接磋商出租物业作商业用途、向非政府机构出租过剩政府物业，以及管理上述各类租约。在 2022 年，本署共租出 1 183 项物业作商业用途，租金收入约为 1.523 亿元。

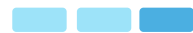


柴湾市政大厦的
收费公众停车场

◆ 「关爱社会的租务安排」

27. 为配合政府建立关爱社会的政策目标，本署自 2019 年起推行「关爱社会的租务安排」。

28. 在此安排下，本署邀请政策局 / 部门申请过剩的政府物业以象征式租金直接编配予获其资助和政策支持的非牟利非政府机构。如指定的政府物业未能以直接编配方式租出，本署会邀请非政府机构和社会企业(社企)竞投承租该等物业。成功竞投人将缴付标书建议支付的固定租金。在 2022 年，本署就 3 个按此安排出租的政府物业，准备邀请非政府机构和社企入标承租。



29. 根据有关安排，本署亦在适用情况下引入优化的租约条款，包括「3+3」年租期安排¹和按营业额订定租金安排，以便利中小型企业营商。共有 14 个物业以上述经优化的租约条款获承租，当中 3 个物业是按营业额收取租金。

◆ 公众停车场项目

30. 本署以运输署的管理、营运及维修保养代理人身份，已接手政府物业内新设立公众停车场的管理、营运及维修保养职责。当项目完成后，本署将会以收入合约方式，获取停车场营办商营运公众停车场的服务，并管理有关合约。政府产业署辖下的公众停车场项目，当中 5 个分别预计在 2024 年和 2025 年完成。

◆ 出租过剩政府宿舍

31. 出租过剩政府宿舍是另一项善用政府物业的主要措施。在 2022 年，本署向私人租户租出 287 个过剩宿舍单位，租金收入约为 1.614 亿元。

◆ 出售过剩政府物业

32. 政府的既定政策是在情况许可时出售过剩政府物业。受疫情影响，原订于 2022 年出售的 5 个过剩政府宿舍单位已延后至 2023 年出售。

¹ 在「3+3」年租期安排下，如现时租户表现良好并接受续租安排，本署将按与首 3 年租约相同的条款及条件延长租期。



◆ 有关本署所出租法定古迹及已评级历史建筑的租期的新政策

33. 本署已就所出租的法定古迹及已评级历史建筑实施新租赁政策。一般而言，有关租约不论是象征式或按市值征收租金，租期会定为不多于 3 年，并且不会自动续租。新租赁政策令法定古迹及已评级历史建筑的运用有一定的灵活性，更好地配合政府不同时期的政策和目标，以及香港发展的需要。

政府产业署

2023 年 8 月