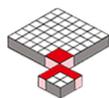


G P 20 24 A ANNUAL REPORT 年报



中华人民共和国香港特别行政区政府
政府产业署

政府产业署 2024

政府产业署(本署)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

1. 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。

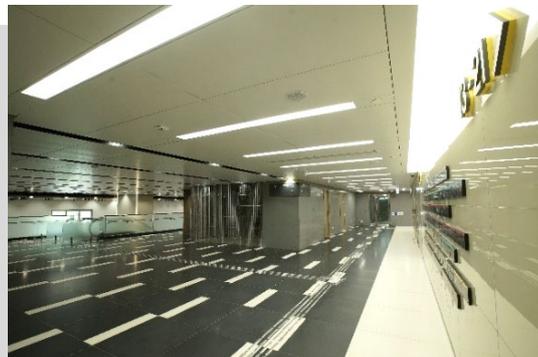
办公室

2. 本署编配了政府自置办公室供24个政策局 / 部门使用，楼面面积共约18 700平方米。新租及续租的办公地方分别约为 10 200平方米和 121 400平方米。截至2024年12月31日，本署管理的自置及租用办公室总面积约为 1 233 000平方米。年内，这些办公地方的占用率维持在百分百水平。
3. 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。2024年内，本署共完成50宗停止租用的个案，节省的年度租金合共约1.9亿元。随着部分办公地方重置到政府自置物业，以及多个短期项目结束，相关停止租用物业的楼面面积抵销了新租赁个案的楼面面积，租用的办公地方较2023年净减少约 34 600平方米。
4. 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5个项目，即西九龙政府合署、税务中心、政府数据中心大楼、库务大楼及入境事务处总部已经落成。其余4个项目，即位于长沙湾的渠务大楼、位于将军澳的将军澳政府合署、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年或之前完成湾仔海旁三座政府大楼重置工作的全部9个项目。

西九龙政府合署共享空间采用
创新办公室空间设计



西九龙政府合署已于2019年
落成



库务大楼升降机大堂

库务大楼已于2022年落成



将军澳政府合署构想图

5. 为配合政府推行《北部都会区发展策略》，本署已物色没有特定地域要求和服务地域限制的政府办公室，把该等办公室迁往位于古洞北及洪水桥 / 厦村的2幢新建联用办公大楼。

香港境外的政府物业

6. 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)。



位于曼谷沙吞广场 (Sathorn Square) 的香港经济贸易办事处

政府宿舍

7. 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2024年年底，政府合共拥有185个高级公务员宿舍单位、25 659个部门宿舍单位及167个为职位需要而设的宿舍单位。
8. 有2个位于将军澳和西区的纪律部队宿舍项目正在进行建造工程。
9. 本署协助部门把不再需要用作原先批准用途的宿舍，改作其他有价值用途。

审核办公室需求

10. 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。
11. 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。
12. 本署审核了由56个政策局 / 部门提交的892宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 642 000平方米。

小规模建筑工程计划

13. 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。小组和委员会审核、审议和审批了各政策局 / 部门在整体拨款3101GX项目下的24宗小规模建筑工程计划拨款申请。

「一地多用」措施

14. 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政策局 / 部门就这些综合大楼项目提出的用户要求。
15. 本署正与相关政策局 / 部门合作，以落实多个「一地多用」项目的推行安排，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。安达臣道前石矿场项目的建造工程正在进行。

购置处所作福利设施

16. 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

17. 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。
18. 在2024年，本署管理46幢联用办公大楼(面积约 716 000平方米)、约 24 923个宿舍单位(总面积约 1 635 000平方米)，以及251项由财政司司长法团拥有的非住宅物业。



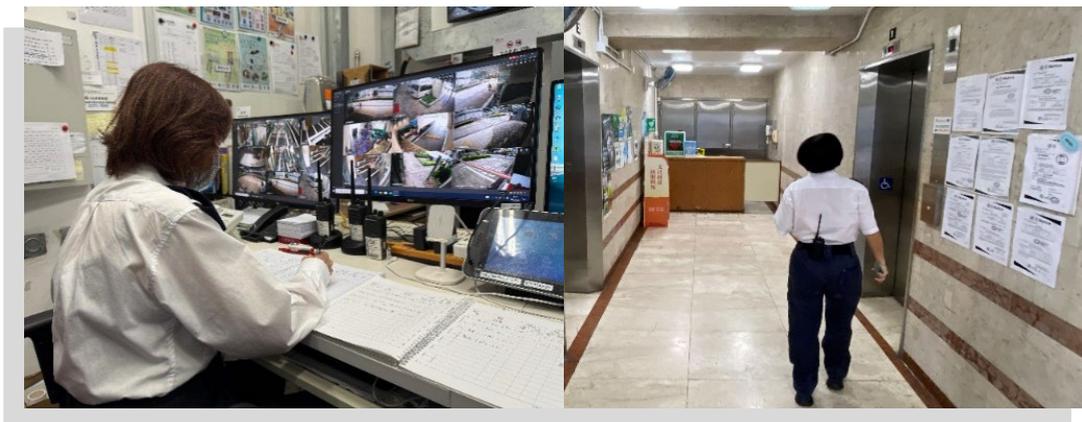
联用办公大楼



政府宿舍

物业管理服务合约

19. 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

20. 在2024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940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98%，超越90%的目标水平。

管理在边境管制站内的建筑物 / 设施

21. 本署负责管理港珠澳大桥香港口岸内58幢联用口岸大楼 / 设施，以及约400 000平方米园景区，包括建筑楼面面积约 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。



港珠澳大桥香港口岸旅检大楼

香园围边境管制站货车检查亭(入境)

III. 使用产业

22. 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。
23. 本署合共覆检了85幅政府土地，涵盖面积约为 669 000平方米。在2024年，本署于年内完成评估21项基本工程项目的土地使用情况，并协助把石仔岭花园改作其他用途，即道路工程及「政府、机构或社区设施」。



石仔岭花园

使用物业作商业用途

24. 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商业处所、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2024年，本署共租出 1 220项物业作商业用途，租金收入约为2.259亿元，年内主要的租赁个案包括长沙湾政府合署停车场。此外，本署在年内物色了6项具备新商业价值的物业。



长沙湾政府合署停车场

「关爱社会的租务安排」

25. 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」。
26. 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2024年，本署向一个非政府机构出租1个政府物业。
27. 指定的政府物业如未能以直接编配或邀请竞投的方式租出，本署会向非政府机构和中小型企业(中小企)招标。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，以便利中小企营商。共有7个物业以上述经优化的租约条款获承租，当中2个物业按营业额收取租金。

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。

公众停车场项目

28. 本署已以运输署的管理、营运及维修保养代理人身分，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。本署会配合公众停车场的启用时间表，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。位于上水第4及第30区的公众停车场已于2024年年底启用，另有7个公众停车场项目则预计在2025年起计的2年内分别落成启用。

出租过剩政府宿舍

29. 出租过剩政府宿舍是另一项善用政府物业的主要措施。在2024年，本署向私人租户租出322个过剩宿舍单位，租金收入约为2.228亿元。

有关本署所出租法定古迹及已评级历史建筑的租期的租赁政策

30. 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，不论是象征式或按市值征收租金，有关租约的租期会定为不多于3年，并且不会自动续租。这项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。

IV. 其他

产业署物业网

31. 为方便市民以更高效和便捷的方式取得政府物业资讯，本署在2023年10月推出「产业署物业网」(物业网) (<https://www.gpaproperty.gov.hk>)。物业网为公众提供由本署负责出租或出售的政府物业的最新资讯(包括住宅物业、非住宅物业、过剩政府物业，以及关爱社会的租务安排适用的物业)，并具有地图搜寻、三维虚拟导览和导赏影片等功能 / 特色，以提升用户体验。

政府产业署

2025年6月