

政府產業署

二零零五年工作報告

政府產業署的工作主要分為三個範疇，分別是租售編配、物業管理和產業的使用。

I. 租售編配

2. 這個範疇旨在以經濟和符合成本效益的方法，應付政府主要對辦公室和宿舍的需求。

辦公地方的供求

3. 在二零零五年，本署為 57 個局／部門分配了 25,000 平方米的辦公地方。新租和續租的辦公地方分別佔 5,000 平方米和 79,000 平方米。與二零零四年比較，政府租用的辦公地方已減少 18,000 平方米，因而節省的租金為每年 5,400 萬元。截至二零零五年十二月三十一日，本署管理的辦公地方總面積約達 100 萬平方米。年內，本署一直維持辦公地方的佔用率在 99.9%。

4. 二零零五年，本署繼續在可能的情況下停止租用物業，並透過改善按年進行的辦公地方檢討機制，鼓勵各局／部門對中短期內所需辦公地方定期進行審慎檢討。

5. 為重置受中九龍幹線工程影響的政府辦公地方，當局計劃在西九龍區興建一幢新的政府辦公大樓。本署負責帶領和統籌各受影響的部門推行重置計劃，以支持中九龍幹線工程的進行。

海外物業

6. 二零零五年，本署為各經濟貿易辦事處管理 12 個自置物業（五個在北美洲、三個在歐洲、三個在亞洲及一個在澳洲）和四個租用物業（倫敦、布魯塞爾、溫哥華及廣州各一個）。

宿舍

7. 為更妥善規管宿舍的使用和管理，本署在二零零三年推出新的部門宿舍分類安排。由先前分為因工作需要而設的宿舍和一般宿舍，更改為紀律部隊人員宿舍、司法機構人員宿舍、因工作需要而設的宿舍以及一般宿舍。

8. 自二零零四年首次就因工作需要而設宿舍的使用進行周年檢討後，本署在二零零五年檢討了 11 個局／部門下 338 個因工作需要而設的宿舍，並批准保留當中的 83 個。已經不再需要的宿舍則交還本署，以便停止租用、重新編配、重新分類或改建作其他用途。

9. 年內，本署停止租用 11 個紀律部隊人員宿舍，因此而節省的租金約每年 150 萬元。在二零零五年年底，各部門合共約有 23,000 個部門宿舍。

購置前居者有其屋計劃單位作宿舍用途

10. 政府向房屋委員會購買了 4,304 個前居者有其屋計劃單位（前居屋單位），以重置座落於全港 15 幅用地、數目相若的陳舊或不合標準部門宿舍單位。這些部門宿舍的裝修工程已經完成。本署在二零零五年接管該 4,304 個新購置的前居屋單位作部門宿舍用途，並安排分階段騰出 15 幅空置的部門宿舍用地。在 4,480 個舊部門宿舍單位中，約有 4,380 個單位（即 97.8%）已於二零零六年三月底騰空。

審核辦公室和宿舍的需求

11. 在購置政府物業方面，本署的職能之一，是訂定分配面積的標準及審核分配面積的建議。本署是產業檢審委員會的成員，該委員會負責研究及釐訂政府辦公室和宿舍以及建築物的設計標準，審議擬建的部門專用樓宇的辦公及設施用地列表，並確保已適當考慮用地是否獲充分利用。

12. 在二零零五年，本署共處理了 45 個局／部門提交的 384 宗辦公地方申請，經審核的辦公地方列表涵蓋的總面積約 213,000 平方米。

小規模建築工程計劃

13. 政府產業署署長及副署長分別是政府產業工程策略小組和小規模建築工程委員會的成員。政府產業工程策略小組及小規模建築工程委員會負責審核、審議及審批各局／部門提交的在整體撥款 3101GX 項下進行小規模建築工程計劃的撥款申請。本署在轄下工程策劃部的協助下，審核了 123 項在整體撥款下進行小規模建築工程的初步計劃，並處理了 88 宗撥款申請，其中有 77 項工程計劃在二零零五年獲支持進行。

II. 物業管理

14. 這個工作範疇旨在採用有效率及具成本效益的方法管理本署轄下的政府物業；改善和更新政府物業以滿足不斷轉變的需要；以及確保在私人發展計劃內，政府作為政府、機構或社區用途物業業主的權利及責任，已納入適當的法律文件內。

15. 本署共管理 50 座聯用辦公大樓（面積約 68 萬平方米）、近 29,000 個宿舍單位（面積約 190 萬平方米），以及 195 個財政司司長法團擁有的非住宅物業。

物業管理服務合約

16. 本署在二零零一年首次把物業管理工作外判給私人物業管理公司承辦。本署就轄下所有住宅及非住宅物業，共批出了四份表現與成效為本的物業管理服務合約，九龍及新界區各一份，其餘兩份則涵蓋香港島。

17. 本署在二零零五年重新招標承投香港第二區的物業管理服務合約，並向新承辦商批出合約，合約為期 17 個月，由二零零五年九月一日至二零零七年三月三十一日。新合約主要特點在於評審標書時價格與質素所佔的比重相同，以及訂明須推行三更制保安員服務。本署邀請了各部門外判物業管理服務的主要用戶代表出任標書評審小組成員。重新招標的程序及新舊承辦商的交接工作均已順利完成。

財政司司長法團物業的管理

18. 作為財政司司長法團的代表，本署負責管理在私人發展計劃內政府財政司司長法團擁有的物業。這項工作旨在就有關物業履行業主的角色及責任，例如繳付管理費及審核管理開支預算和裝修／修葺工程預算。此外，本署亦負責處理有關樓宇缺損或住客造成滋擾的投訴，並派員以財政司司長法團代表的身分，出席有關樓宇的業主委員會及業主立案法團的管理會議。

就私人發展計劃內的政府物業審閱公契和轉讓契

19. 本署獲財政司司長法團授權，就財政司司長法團擁有的物業簽立公契及轉讓契。為確保這些物業的公契及轉讓契妥為反映政府作為私人發展計劃內政府物業業主的意向、利益、權利及責任，本署代表財政司司長法團審核公契擬稿，並在有需要時與其他政府部門及／或發展商聯絡和磋商。本署代表政府擔任政府物業的擁有人，在有關發展計劃中就政府所佔的業權份數享有管理、保養及經常費方面的長期財務權益。在二零零五年，本署共審核了九份公契及轉讓契。

第六次部長級會議期間的保安措施

20. 二零零五年十二月，世界貿易組織第六次部長級會議在香港會議展覽中心舉行。會議地點鄰近本署所管理位於灣仔的政府聯用辦公大樓。為應付會議期間可能出現的緊急情況，本署在有關樓宇內採取了預防及緩解措施，又與相關的政府部門合作，為使用聯用辦公大樓的所有部門舉行大型疏散演習，增設保安設備及就有關樓宇進行實際改善工程。此外，在會議舉行期間，我們更派員實地監察有關情況，加強保安措施，以及在有關辦公大樓內實施通道管制，務使潛在風險減至最低。

III. 產業的使用

21. 這個工作範疇旨在使所有政府土地得以地盡其用，並充分發展具潛力的過剩物業作其他政府用途或商業用途。有關工作主要包括：

- (a) 找出未盡其用的土地，並在適當情況下與使用部門聯絡，以便騰出土地作其他政府用途或另行處置；
- (b) 在土地預留階段，就善用土地的方法向政府部門提供意見；就規劃建議及研究、政府撥地及短期租賃給予意見；以及
- (c) 監督由政府部門發展的土地的使用情況，以期充分發揮土地的使用潛力，並在適當情況下，協助物色土地聯用者，以達到充分發揮土地的使用潛力的目的。

22. 在二零零五年，共有 10 幅未獲充分使用的土地（總面積約 8.7 公頃）準備騰出作其他用途或另行處置。年內，本署審批了 27 宗土地使用個案。

發展物業作商業用途

23. 本署在這個工作範疇下的工作包括在適當情況下以招標或直接商議方式把政府樓宇內的用地（包括過剩物業）作商業用途，以及以商業或象徵式租金向非政府機構出租有關樓宇。發展物業作商業用途的服務包括公開招標承租具商業價值的政府物業、直接商議出租物業作商業用途、以具成本效益的方法使用過剩樓宇、向非政府機構出租政府物業、以及管理商業及非政府機構的租賃。在二零零五年，本署出租了 526 項物業作商業用途，租金總收入約每年 2.97 億元。

出租過剩政府宿舍

24. 善用物業的另一項主要措施是出租過剩的政府宿舍。我們已委聘物業租賃代理為本署及準租戶提供服務，包括為物業作市場推廣、安排準租戶參觀物業、向準租戶索取資料，以及代表準租戶作出要約。

25. 截至二零零五年十二月三十一日，本署共向私人機構出租了578個過剩宿舍單位。年內出租過剩宿舍單位的總收入達1.79億元。

政府產業署
二零零六年九月