

政府產業署 二零一零年工作報告

政府產業署的工作主要涵蓋三個範疇，分別是租售和編配、物業管理和產業的使用。

I. 租售和編配

2. 這個範疇的工作旨在以經濟和具成本效益的方法，滿足政府的物業需求(主要用作辦公地方和宿舍)。

辦公地方的供求

3. 在二零一零年，本署分配了總樓面面積約 6 900 平方米的辦公地方給 24 個局／部門，以滿足其需要。新租和續租的辦公地方分別約有 13 200 平方米和 78 300 平方米。截至二零一零年十二月三十一日，本署管理的辦公地方總面積約為 980 500 平方米。年內，辦公地方的佔用率一直維持在 99.9% 的水平。

4. 在二零一零年，本署繼續在可行情況下停止租用物業，並通過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。在二零一零年，各個停止租用物業項目合共節省租金為 3,300 萬元。然而，由於需要額外辦公地方，政府租用的辦公地方與二零零九年比較，增加了 2 600 平方米。

5. 為重置受中九龍幹線工程影響的政府辦公室，政府計劃在西九龍興建一幢新的政府辦公大樓。本署負責統籌受影響的各個部門推行重置計劃，以配合中九龍幹線工程。

6. 為配合發展局和規劃署進行的啓德規劃檢討，本署現正籌備在啓德興建另一幢新政府辦公大樓，以便把目前散布不同地點的政府辦事處集中起來、減少政府租用辦公地方的開支，以及騰出一些位於黃金地段的政府辦公地方作其他用途。本署已通過工程代理商就工程項目的設計及建造合約展開招標的工作。建築工程暫定於二零一二年年初展開，預期於二零一五年竣工。

海外物業

7. 在二零一零年，本署為各經濟貿易辦事處管理 12 項海外自置物業(五項在北美洲、三項在歐洲、三項在亞洲、一項在澳洲)和七項租用物業(倫敦、柏林、布魯塞爾、多倫多、廣州、上海及成都各一項)。

宿舍

8. 宿舍分為三類：高級公務員宿舍、部門宿舍，以及為職位工作需要而設的宿舍。為更妥善規管宿舍的使用和管理，本署在二零零三年把部門宿舍細分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和一般宿舍四類，取代先前的分類安排，即分為因工作需要而設的宿舍和一般宿舍兩類。

9. 在二零一零年，本署繼續定期檢討部門宿舍的使用情況，確保宿舍妥善和有效使用。年內，本署完成了 17 個因工作需要而設的宿舍單位的周年檢討，並批准保留其中 13 個。本署已將不再用作原本批准用途的宿舍，改作其他有價值用途，例如重新分類為一般宿舍或列為過剩宿舍。

10. 在二零一零年，政府完成屯門湖康街宿舍興建計劃，為已婚初級警務人員提供 336 個單位。年內，本署停止租用 10 個紀律部隊人員宿舍單位。在年底，各部門合共約有 22 600 個部門宿舍單位。

新宿舍計劃

11. 在二零一零年，兩項宿舍興建計劃開始施工。紅磡青州街與利工街的宿舍興建計劃，會為香港海關已婚督察級人員提供 80 個單位。葵涌和宜合道的另一項計劃，會為入境事務處員佐級人員提供 144 個單位。兩項計劃定於二零一二年完成。

審核辦公地方和宿舍的需求

12. 在購置政府物業方面，本署的職能之一是為一般用途辦公室訂定分配面積的標準和審核分配面積的建議。本署是產業檢審委員會的成員，該委員會除了負責研究並釐定政府辦公地方和建築物的設計標準外，亦負責審議部門就部門專用樓宇建議的辦公用地列表，確保已適當考慮空間是否獲充分利用。

13. 在二零一零年，本署處理了 51 個局／部門提交的 317 宗辦公地方申請，涵蓋的面積約為 327 000 平方米。

小規模建築工程計劃

14. 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、審議和審批各局／部門在整體撥款 3101GX 項下的小規模建築工程計劃撥款申請。在二零一零年，本署審核了 63 項在整體撥款項下進行小規模建築工程的計劃。年內，本署接獲 43 宗撥款申請，其中 42 項工程計劃獲支持進行。

II. 物業管理

15. 這個範疇的工作旨在以有效率和具成本效益的方法，管理本署轄下的政府物業；改善和更新政府物業，以切合不斷轉變的需要；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。

16. 本署管理 48 幢聯用辦公大樓(面積約 655 000 平方米)、約 22 500 個宿舍單位(總面積約 1 593 000 平方米)，以及 215 項由財政司司長法團擁有的非住宅物業。

物業管理服務合約

17. 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，共批出了四份以成效為本的物業管理服務合約，其中香港島兩份、九龍及新界區各一份。該四份物業管理服務合約於二零零七年四月一日生效。

18. 在二零一零年，四份物業管理服務合約均有效運作。物業管理服務承辦商的平均表現水平達 96%，高於所訂的 95% 目標。本署會繼續監察物業管理服務承辦商的服務表現，以期提高這些承辦商的服務效率和效益。

財政司司長法團物業的管理

19. 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由財政司司長法團擁有的物業，目的是就有關物業履行業主的角色和責任，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損壞或佔用人造成滋擾的投訴，並代表財政司司長法團，出席有關物業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

20. 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和轉讓契。為確保這些物業的公契和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、權利和責任，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。在二零一零年，本署審核了 25 份公契和 5 份轉讓契。

III. 產業的使用

21. 這個範疇的工作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) 在土地預留階段，就善用土地的方法向政府決策局／部門提供意見；就規劃建議及研究、政府撥地及短期租賃事宜提出意見；
- (b) 檢視由政府決策局／部門管理而未充分使用的土地，並在適當情況下，協助有關決策局／部門騰出土地作其他用途或另行處置；以及
- (c) 就政府決策局／部門發展的土地的使用情況提供意見，並在適當情況下，協助政府有關決策局／部門物色聯用者，以善用政府土地。

22. 在二零一零年，共有 10 幅未獲充分使用的土地(總面積約 11.2 公頃)準備騰出作其他用途或另行處置。年內，本署審批了 33 項土地使用建議。

發展物業作商業用途

23. 本署在這個範疇的工作涵蓋以招標、直接磋商方式把政府樓宇內的適當地方(包括過剩物業)作商業用途，或以商業或象徵式租金(視何者適用而定)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、直接磋商出租物業作商業用途、以具成本效益的方法使用過剩物業、向非政府機構出租政府物業，以及管理與商業機構和非政府機構簽訂的租約。在二零一零年，本署出租了 741 項物業作商業用途，租金收入約為 4.39 億元。

出租過剩政府宿舍

24. 另一項善用物業的主要措施是出租過剩政府宿舍。本署已委聘物業租賃代理提供服務，包括為物業作市場推廣、安排準租戶參觀物業、索取有關準租戶的資料，以及代準租戶作出要約。

25. 在二零一零年，本署向私人機構出租了超過 280 個過剩宿舍單位，收入達 1.33 億元。

出售過剩政府宿舍

26. 政府的既定政策是在情況許可下出售過剩政府宿舍。在二零一零年，本署以公開拍賣及招標方式出售 16 個過剩政府宿舍單位，收益約為 3.81 億元。

出售充公物業

27. 本署在二零零六年通過訴訟取得 12 項物業，並在二零零八年及二零零九年售出其中九項。在二零一零年，本署以公開拍賣方式售出其餘三項物業，收益約為 1.14 億元。

政府產業署
二零一一年五月