

政府產業署

二零一一年工作報告

政府產業署的工作主要涵蓋三個範疇，分別是獲取及分配產業、物業管理和產業的使用。

I. 獲取及分配產業

2. 這個範疇的工作旨在以經濟和具成本效益的方法，應付政府對物業的需求(主要用作辦公室和宿舍)。

辦公室的供求

3. 在二零一一年，本署分配了約 24 700 平方米的樓面面積給 26 個局／部門作辦公室之用。新租和續租的辦公室分別約有 11 000 平方米和 43 100 平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本署管理的辦公室總面積約為 981 500 平方米。年內，辦公室的佔用率維持在 99.9% 的水平。

4. 在二零一一年，本署繼續在可行情況下停止租用物業，並透過按年檢討使用辦公室的機制，鼓勵各局／部門定期審慎檢討中短期內所需的辦公地方。在二零一一年，各個停止租用物業項目合共節省租金 3,600 萬元。然而，由於需要額外辦公室用地，政府在年內租用的辦公室與二零一零年比較，增加了 900 平方米。

5. 立法會在二零一二年一月批准撥款 26 億元，以供政府在啓德發展區興建工業貿易大樓。該大樓正在施工，將於二零一四年年底落成，屆時便可騰出旺角工業貿易署大樓的政府辦公室作商業用途。此外，正在籌劃的項目包括在西九龍興建新政府辦公大樓和分階段遷置灣仔海旁三座政府辦公大樓的政府部門。

香港境外物業

6. 在二零一一年，本署為各經濟貿易辦事處管理香港境外 12 項自置物業(北美洲五項、歐洲三項、亞洲三項、澳洲一項)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

7. 政府現有三類宿舍：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。為更妥善規管使用和管理宿舍，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種，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。

8. 在二零一一年，本署繼續定期檢討部門宿舍的使用情況，確保妥善和有效使用宿舍。年內，本署完成對 13 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 12 個。本署已將不再用作原先批准用途的宿舍，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，另行處置。

9. 年內，本署停止租用三個紀律部隊人員宿舍單位。在年底，各部門合共約有 22 580 個部門宿舍單位。

興建新宿舍

10. 政府正在興建兩座宿舍。位於紅磡青州街與利工街交界的宿舍會為香港海關已婚督察級人員提供 80 個單位，而在葵涌和宜合道的宿舍會為入境事務處員佐級人員提供 144 個單位。兩項工程定於二零一二年完成。

審核辦公室需求

11. 在獲取及分配政府物業方面，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及釐定政府辦公室和建築物的設計標準外，亦負責審議各部門就部門專用樓宇建議的辦公用地列表，確保有關部門已適當考慮地方是否獲充分利用。

12. 在二零一一年，本署處理了 60 個局／部門提交的 477 宗辦公用地申請，涵蓋的總面積約為 497 000 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。這兩個組織負責審核、審議和審批各局／部門在整體撥款 3101GX 項目下的小規模建築工程計

劃撥款申請。在二零一一年，本署審核了 45 項這類小規模建築工程計劃。年內，本署收到 57 宗撥款申請，並支持進行其中 46 項工程計劃。

II. 物業管理

14. 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。

15. 本署管理 48 幢聯用辦公大樓(面積共約 655 000 平方米)、約 22 480 個宿舍單位(總面積約 157 萬平方米)，以及 217 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

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已重新招標並批出，新合約於二零一一年四月一日生效。

17. 在二零一一年，各物業管理服務合約均有效執行。物業管理服務承辦商的平均表現水平達 96%，高於所訂的目標(95%)。本署會繼續監察物業管理服務承辦商的表現，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

18. 本署代表財政司司長法團管理在私人發展計劃內擁有的物業，以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使用者造成滋擾的投訴，並代表財政司司長法團出席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，就該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恰當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業主的角色，按政府在有關物業中所佔的業權／管理份數，就物業的管理費、保養費及經常費用保障政府的長遠財政利益。在二零一一年，本署審核了一份公契和三份轉讓契。

III. 產業的使用

20. 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) 在預留土地階段，就善用土地向政府各局／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) 覆檢由政府各局／部門管理但未盡其用的土地，並在情況許可下，協助有關的局／部門騰出土地作其他合適的用途或另行處置；以及
- (c) 就政府各局／部門發展的土地的使用情況提供意見，並在適當情況下，協助有關的局／部門物色聯用者，以善用這些政府土地。

21. 在二零一一年，共有四幅未盡其用的土地(總面積約 13.3 公頃)騰出／準備騰出作其他用途或另行處置。年內，本署審批了 32 項使用土地的建議。

使用物業作商業用途

22. 本署在這個範疇的工作包括把政府樓宇內的合適地方(包括過剩物業)改作商業用途。這方面的工作包括以招標方式出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，以及管理上述各類租約。在二零一一年，本署共租出 760 項物業作商業用途，租金收入約為 6.69 億元。

出租過剩政府宿舍

23. 另一項善用物業的主要措施是出租過剩政府宿舍。本署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、索取準租戶的資料，以及代準租戶提出要約。

24. 在二零一一年，本署向私人或私營機構租出超過 300 個過剩宿舍單位，租金收入為 1.519 億元。

出售過剩政府宿舍

25. 政府的既定政策是在情況許可下出售過剩政府宿舍。在二零一一年，本署公開拍賣並售出 15 個過剩政府宿舍單位，收益約為 3.97 億元。

政府產業署
二零一二年四月