

政府產業署 2013 年工作報告

政府產業署的工作主要涵蓋 3 個範疇，分別是獲取及分配產業、物業管理和使用產業。

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 2013 年，本署分配了約 3 800 平方米的樓面面積給 14 個決策局及部門作辦公室之用。新租和續租的辦公室分別約有 27 700 平方米和 72 200 平方米。截至 2013 年 12 月 31 日，本署管理的辦公室總面積約為 994 500 平方米。年內，辦公室的佔用率維持在 99.9% 的水平。

4. 在 2013 年，本署繼續在可行情況下停止租用物業，並通過按年檢討使用辦公室的機制，鼓勵各決策局及部門定期審慎檢討中短期內所需的辦公地方。在 2013 年，各個停止租用物業項目合共節省租金 5,800 萬元。然而，由於政府需要額外辦公室用地，因此在年內租用的辦公室與 2012 年比較，增加了約 13 700 平方米。

5. 立法會在 2012 年 1 月批准撥款 26 億元，以供政府在啟德發展區（啟德）興建工業貿易大樓。該大樓正在施工，將於 2015 年 4 月落成，屆時便可於啟德重置位於旺角工業貿易署大樓的政府辦公室，並將騰出的地方轉作商業用途。此外，我們正在籌劃在西九龍興建新的政府聯用辦公大樓，而該計劃已於 2013 年 12 月取得油尖旺區議會支持。我們並計劃在長沙灣、將軍澳和啟德興建政府聯用辦公大樓分階段重置灣仔海旁 3 座政府辦公大樓的政府部門。

6. 政府在 2013 年 5 月以 2,155,302,000 元售出位於花旗銀行大廈的寫字樓物業，面積為 6 161 平方米。該物業原為立法會秘書處辦公室。是項交易有助騰出中環甲級寫字樓地方作商業用途，以配合政府致力增加供應商用物業的政策，以發展各類經濟活動。

7. 本署在 2013 年積極與太古地產商討一項物業交換協議，以太古坊康和大廈(現為工業樓宇)總樓面面積約 17 400 平方米的政府物業，交換鰂魚涌太古城中心三座總樓面面積約 19 000 平方米全面裝修的甲級寫字樓物業。是項物業交換有助重建太古坊的計劃，為市場多提供 187 000 平方米總樓面面積的甲級寫字樓用地，並增闢 6 400 平方米休憩用地供社區享用。這項重建計劃有助活化鰂魚涌區，為該區帶來城市規劃效益。

8. 交換協議其後於 2014 年 2 月簽訂。除物業交換外，政府還會收到一筆 5.37 億元的現金補償。此外，重建完成後政府會再獲得一筆根據差餉物業估價署編制的甲級寫字樓價格指數變動而計算的額外款項。上述交易條款反映康和大廈物業的重建潛力及直至重建計劃完成時寫字樓價格的升幅。此外，政府亦會獲償還因進行這項物業交換而引致的相關開支。

9. 隨著太古坊逐步由工業區蛻變為商業區，這項物業交換符合政府把非寫字樓用途的辦公地方遷離商業區及為市場增加甲級寫字樓供應的政策。這項物業交換會不遲於 2016 年 12 月 30 日完成。

香港境外物業

10. 在 2013 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 5 項、歐洲 3 項、亞洲 3 項及澳洲 1 項）和 10 項租用物業（倫敦、柏林、布魯塞爾、多倫多、廣州、上海、重慶及福州各 1 項，以及成都 2 項）。

宿舍

11. 政府現有 3 類宿舍：高級公務員宿舍、部門宿舍，以及為職位需要而設的宿舍。為更妥善規管使用和管理宿舍，本署在 2003 年把部門宿舍細分成 4 種，分別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，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。

12. 在 2013 年，本署繼續定期檢討因工作需要而設的宿舍及為職位需要而設的宿舍的使用情況，確保有關部門妥善和有效使用宿舍。本署已協助有關部門把不再用作原先批准用途的宿舍，改作其他有價值用途，例如改作學生更衣室，或把宿舍改作其他部門用途。

13. 在 2013 年年底，各部門合共約有 22 730 個部門宿舍單位。

興建新宿舍

14. 屯門虎地的宿舍工程會為 4 個紀律部隊（香港海關、懲教署、消防署和入境事務處）的員佐級人員提供 140 個單位。該項工程預計在 2014 年年底完成。同時，政府會加快 8 項興建紀律部隊部門宿舍的工程，以期在 2020 年之前提供逾 2 200 個單位。

審核辦公室需求

15. 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該用地是否獲充分利用。

16. 在 2013 年，本署處理了 52 個決策局及部門提交的 437 宗辦公用地申請，涵蓋的總面積約為 417 000 平方米。

小規模建築工程計劃

17. 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、審議和審批各決策局及部門在整體撥款 3101GX 項目下的小規模建築工程計劃撥款申請。在 2013 年，本署共收到 109 項小規模建築工程計劃建議。其中 102 項工程計劃申請獲本署支持進行。

II. 物業管理

18. 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。

19. 本署管理 47 幢聯用辦公大樓（面積約 651 600 平方米）、約 22 200 個宿舍單位（總面積約 155 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

20. 本署在 2001 年首次把物業管理工作外判予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 4 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 4 份物業管理服務合約已重新招標並批出，新合約於 2011 年 4 月 1 日生效。

21. 在 2013 年，各物業管理服務合約均獲有效執行。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。

管理財政司司長法團物業

22. 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政府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

23. 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 2013 年，本署審核了 8 份公契和 5 份轉讓契。

III. 使用產業

24. 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決策局及部門提供意見；就規劃建議及研究、政府撥地及短期租賃事宜提出意見；
- (b) 覆檢由政府各決策局及部門管理但未盡其用的土地，並在情況許可下，協助有關的決策局及部門騰出土地作其他合適的用途或另行處置；以及
- (c) 就政府各決策局及部門發展的土地的使用情況提供意見，並在適當情況下，協助有關的決策局及部門物色聯用者，以善用這些政府土地。

25. 在 2013 年，共有 7 幅未盡其用的土地(總面積約 31 公頃)騰出或準備騰出作其他用途或另行處置，詳情如下—

	物業位置	土地面積 (平方米)
(1)	粉嶺前皇后山軍營	283 500
(2)	大帽山無線電下站(C站)	14 000
(3)	中環紅棉路22號美利大廈	6 100
(4)	九龍塘玫瑰街4號	3 700
(5)	長沙灣道650號	1 500
(6)	香港仔田灣街前房屋署田灣職員宿舍	700
(7)	觀塘輔仁街與仁愛圍交界	80

26. 此外，本署年內審批了 29 項使用土地的建議。

使用物業作商業用途

27. 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 2013 年，本署共租出 825 項物業作商業用途，租金收入約為 5.502 億元。

出租過剩政府宿舍

28. 出租過剩政府宿舍是另一項善用物業的主要措施。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、索取準租戶資料，以及代準租戶提出要約。

29. 在 2013 年，本署向私人或私營機構租出 295 個過剩宿舍單位，租金收入約為 1.647 億元。

政府產業署
2014 年 6 月