

政府產業署 2015 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(主要指辦公室和宿舍)。

辦公室

3. 在 2015 年，本署分配了約 49 000 平方米的總樓面面積給 30 個決策局及部門作辦公室之用。新租和續租的辦公地方分別約有 14 900 平方米和 57 000 平方米。截至 2015 年 12 月 31 日，本署管理的辦公室總面積約為 1 037 000 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 2015 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 2015 年，各個停止租用物業項目合共節省租金約 1 億元。年內租用的辦公地方較 2014 年減少約 6 700 平方米，主要是因為政府把一些位於租用物業的辦公室重置於啟德發展區新落成的工業貿易大樓。

5. 隨着工業貿易大樓於 2015 年 4 月建成，原在旺角工業貿易署大樓及若干在九龍區租用物業的用戶部門已遷往工業貿易大樓。本署隨即安排出售工業貿易署大樓的政府物業。

6. 為推展灣仔海旁 3 座政府辦公大樓的搬遷工作，政府於 2015 年 7 月展開西九龍政府合署的建造工程；工程預計在 2019 年竣工。西九龍政府合署有部分地方會用於重置灣仔海旁 3 座政府辦公大樓的部分部門。我們亦已委聘顧問為另外兩個重置項目(即在長沙灣興建政府數據中心大樓及庫務大樓)進行前期工程。同時，我們亦正積極規劃數個在其他地區(包括柴灣、長沙灣、啟德發展區及將軍澳)的新政府辦公大樓計劃，以推動這項大型搬遷計

劃。按現時計劃，並視乎資源和各重置項目籌備的進度，我們會在未來數年陸續向立法會申請撥款，推展各個項目；有關項目預計於 2019 年後陸續完工。

7. 至於政府產業署以財政司司長法團所持有在太古坊康和大廈內總樓面面積約 17 400 平方米的工業物業，交換鰂魚涌太古城中心三座總樓面面積約 19 000 平方米設備齊全的甲級寫字樓的協議，太古城中心三座的寫字樓現正進行裝修工程，稍後將會陸續分配予有關部門使用。

香港境外的政府物業

8. 在 2015 年，本署為各經濟貿易辦事處及聯絡處管理香港境外 12 個自置物業（北美洲 5 個、歐洲 3 個、亞洲 3 個及澳洲 1 個）和 11 個租用物業（倫敦、柏林、布魯塞爾、多倫多、廣州、上海、重慶、福州及武漢各 1 個，以及成都 2 個）。

政府宿舍

9. 政府現有 3 大類宿舍：高級公務員宿舍、部門宿舍（包括紀律部隊宿舍、司法機構人員宿舍、因工作需要而設的宿舍和一般宿舍），以及為職位需要而設的宿舍。在 2015 年年底，政府總共擁有 626 個高級公務員宿舍單位、22 725 個部門宿舍單位及 169 個為職位需要而設的宿舍單位。

10. 在 2015 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。本署協助有關部門在適當情況下把不再用作原先批准用途的宿舍，改作其他有價值用途，例如課室、多用途活動室，或把宿舍改作其他部門用途。

興建新政府宿舍

11. 屯門虎地的宿舍已於 2015 年 7 月落成，並為 5 個紀律部隊（香港海關、懲教署、消防處、政府飛行服務隊和入境事務處）的員佐級人員提供 140 個單位。同時，政府會加快興建另外 8 項紀律部隊宿舍的工程，以期在 2020 年之前提供逾 2 200 個單位。

審核辦公室需求

12. 在獲取及分配政府物業方面，本署的職能包括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用地和建築物的設計標準外，亦負責審議各部門就特定用途／部門專用樓宇建議的面積分配列表，確保所涉用地獲充分利用。

13. 在 2015 年，本署審核了由 56 個決策局及部門提交的 380 宗辦公用地申請，涵蓋的總面積約為 641 000 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。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 2015 年，本署共支持 42 項申請建議。

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，管理本署的物業管理服務合約所涵蓋的政府物業；改善和更新政府物業，以配合不斷轉變的需要；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利益、權利及責任，已納入適當的法律文件內。

16. 本署管理 47 幢聯用辦公大樓 (面積約 680 000)、約 22 230 個宿舍單位 (總面積約 1 550 000)，以及 223 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. 本署繼續把香港境內由本署直接管理的所有政府自置物業所涉及的物業管理工作，通過以成效為本的物業管理服務合約，外判予私人服務承辦商。現時，本署共有 6 份物業管理服務合約，涵蓋香港島、九龍及新界六個地區，每地區各一份。所有合約均於 2015 年 4 月 1 日生效。

18. 在 2015 年，各物業管理服務合約均有效執行，達到目標表現水平 (95%)。本署會繼續監察相關服務承辦商的表現，以期提高其服務效率和效益。

管理在私人發展計劃內的政府物業

19. 本署代表財政司司長法團管理在私人發展計劃內擁有物業(財政司司長法團物業)，以履行業主的角色和責任，包括繳付管理費、審核管理開支預算和裝修／修葺工程預算，以及出席業主委員會及業主立案法團(如有的話)的管理會議。本署亦負責處理涉及財政司司長法團物業的樓宇損壞或滋擾的投訴。

20. 此外，本署執行由財政司司長法團所轉授的權力，為該法團擁有的物業簽立公契和轉讓契。為確保相關公契和轉讓契恰當地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，並在有需要時與相關政府部門及／或發展商聯絡和商討。本署代表財政司司長法團擔任私人發展計劃共同擁有人的角色，持有有關物業的長遠法定權益。在 2015 年，本署審核了 10 份公契和 10 份轉讓契。

III. 使用產業

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政府物業作其他政府或商業用途。有關工作主要包括 —

- (a) 在發展項目的不同階段，就善用土地的可行方法向政府各決策局及部門提供意見；就政府各決策局及部門所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，以期善用該等政府土地；
- (b) 覆檢政府各決策局及部門所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通過探討可行方法，例如重新發展，或騰出有關土地，改作其他合適的用途或另作處置，更善用有關土地；

- (c) 協助政府各決策局及部門，在適當情況下，把過剩的政府物業改作其他用途或另作處置；以及
- (d) 在適當的情況下，研究可否在政府物業引入商業活動。

22. 在 2015 年，本署騰出屯門青山公路青山灣段前歌頓軍營的土地(面積為 8 190 平方米)，作賣地之用。年內，本署審批了 27 個公共建築工程項目就使用土地的建議比率。

使用物業作商業用途

23. 本署在這方面的工作包括把合適的政府自置物業改作商業用途。該等把物業改作商業用途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、向非政府機構出租過剩政府物業，以及管理上述各類租約。在 2015 年，本署共租出 874 項物業作商業用途，租金收入約為 6.14 億元。年內，主要的租賃個案為：在港澳碼頭及中國客運碼頭內的 4 個零售店舖；位於金鐘廊的商用地方；位於鴻興道的廣告位；長沙灣政府合署的收費公眾停車場；以及位於干諾道中新選定的廣告位。

出租過剩政府宿舍

24. 出租過剩政府宿舍是另一項善用政府物業的主要措施。本署委聘私人物業租賃代理提供所需的租賃服務，包括市場推廣、安排準租戶視察物業、索取準租戶資料，以及代準租戶提出要約。

25. 在 2015 年，本署向私人租戶租出 269 個過剩宿舍單位，租金收入約為 1.616 億元。

出售過剩政府物業

26. 政府的既定政策是在情況許可下出售過剩政府物業。在 2015 年，本署以公開拍賣及招標方式售出 60 個過剩政府宿舍單位及附連的停車位，收入約為 13.593 億元。