

政府產業署 2020 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，配合政府對物業的需求(主要指辦公室和宿舍)。

辦公室

3. 在 2020 年，本署分配了約 19 700 平方米的總樓面面積給 22 個政策局和部門作辦公室之用。新租和續租的辦公地方分別約有 36 700 平方米和 90 500 平方米。截至 2020 年 12 月 31 日，本署管理的辦公室總面積約為 1 135 100 平方米。年內，本署把這些辦公地方的佔用率維持在 100%的水平。

4. 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，鼓勵各政策局和部門定期審慎檢討中短期內所需的辦公地方。2020 年內，各個停止租用物業項目合共節省的年度租金約 1.07 億元。基於各政策局和部門對辦公室的新需求，租用的辦公地方較 2019 年淨增加約 23 100 平方米。

5. 在 2020 年，本署繼續積極推展灣仔海旁三座政府大樓的重置工作。我們已經／將會推展 9 個重置樓宇項目，以重置灣仔海旁三座政府大樓的政策局和部門及其他租用的辦公室物業，從而停止租用有關物業以減低租金開支。首項重置項目為西九龍政府合署，已於 2019 年落成，相關政策局和部門亦已於 2019 年遷入。啟德稅務中心、長沙灣政府資訊科技大樓和庫務大樓，以及將軍澳入境事務處總部的建造工程正在進行。2020 年內其他三個項目的主要進展包括：在 2020 年 9 月開展將軍澳政府合署建造工程，以及獲得立法會財務委員會批准撥款興建長沙灣渠務大樓和興建柴灣水務署大樓和懲教總部大樓。隨著加路連山道用地改劃程序完成，我們正在積極規劃落實餘下的銅鑼灣區域法院項目。

政府的目標是在 2026 年或之前完成灣仔海旁三座政府大樓搬遷工作的所有重置樓宇項目。

香港境外的政府物業

6. 在 2020 年，本署為各經濟貿易辦事處及聯絡處管理香港境外 11 項自置物業(北美洲 5 項、亞洲 3 項、歐洲 2 項及澳洲 1 項)和 24 項租用物業(曼谷、柏林、布魯塞爾、雅加達、倫敦、重慶、福州、廣西、河南、湖南、遼寧、陝西、山東、深圳、天津、武漢和浙江各 1 項，成都和廣州各 2 項，以及上海 3 項)。

政府宿舍

7. 政府現有三大類宿舍：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 2020 年年底，政府合共擁有 393 個高級公務員宿舍單位、23 398 個部門宿舍單位及 162 個為職位需要而設的宿舍單位。

8. 在 2020 年，本署繼續定期檢討因工作需要及為職位需要而設的宿舍的使用情況，確保部門妥善和有效使用宿舍。本署協助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。

興建新政府宿舍

9. 政府獲得立法會批准撥款推展八項紀律部隊宿舍工程。當中，四項位於樂富、將軍澳、觀塘和田灣的項目已於 2018 和 2019 年落成，為多個紀律部隊提供合共 782 個單位。政府正加快進行餘下四個項目。

審核辦公室需求

10. 在獲取及分配政府物業方面，本署其中一項職能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。

11. 在 2020 年，本署審核了由 69 個政策局及部門提交的 1 073 宗辦公用地申請，涵蓋的總面積約為 893 000 平方米。

小規模建築工程計劃

12. 政府產業署署長及副署長分別是政府產業工程策略小組(小組)和小規模建築工程委員會(委員會)的成員。此小組 / 委員會負責審核、審議和審批各政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 2020 年，本署共支持 100 項申請建議。

「一地多用」措施

13. 本署與相關政策局 / 部門合作推動涉及跨局設施的多層大樓項目，加強政府內部就項目的設計、發展時間表、撥款安排等方面的協調工作，以盡早落成這些設施。

14. 本署已與相關的政策局 / 部門制定 6 個試行項目的具體推行安排，包括重建屯門診所；發展上環消防局旁的擬議救護站用地；在安達臣道前石礦場用地、將軍澳市中心和沙田山尾街興建社區設施聯用大樓；以及整合荃灣市中心數幅政府用地。

購置處所作福利設施

15. 年內，本署協助社會福利署物色可能合適的處所，供購置以提供福利設施。

II. 物業管理

16. 這個範疇的工作旨在以具效率和成本效益的方法，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權益、權利及責任，已納入適當的法律文件內。

17. 在 2020 年，本署管理 46 幢聯用辦公大樓(面積約 696 858 平方米)、約 22 653 個宿舍單位(總面積約 152.4009 萬平方米)，以及 235 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

18. 年內，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的物業管理工作，通過 6 份以成效為本的物業管理服務合約外判予私人服務承辦商承辦，涵蓋香港島、九龍及新界 6 個地區，每個地區各 1 份合約。

19. 在 2020 年，各物業管理服務合約均有效執行，全部超越目標表現水平(95%)。本署會繼續監察相關承辦商的表現，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

20. 本署代表財政司司長法團管理該法團在私人發展計劃內擁有的政府物業(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翻新／修葺工程預算，以及出席與財政司司長法團物業有關的業主委員會及業主立案法團(如有)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。

21. 此外，本署代表財政司司長法團擔任財政司司長法團物業業主的角色，以共同業主的身分長期擁有有關發展計劃的法定權益。本署執行財政司司長法團所轉授的權力，為財政司司長法團物業簽立公契和轉讓契。為確保相關公契和轉讓契恰當反映政府作為財政司司長法團物業業主的意向、權益、權利和責任，本署審核公契擬稿，並在有需要時與相關政府部門及／或發展商聯絡和商討。在 2020 年，本署審核了 19 份公契和 5 份轉讓契。

管理在邊境管制站內的建築物／設施

22. 為提升邊境管制站聯用政府設施的管理效率，本署由 2020 年 1 月 1 日起接手港珠澳大橋香港口岸(香港口岸)的物業和設施管理職責。香港口岸建於約 130 公頃的人工島上，全年為旅客和

車輛提供 24 小時進出香港的通關設施。本署負責管理香港口岸的公用地方／設施，包括約 60 幢聯用香港口岸大樓／設施，以及約 40 萬平方米園景區，當中最大的地標是建築樓面面積約 9 萬平方米的旅客出入境大樓。本署旨在確保為香港口岸提供專業的物業和設施管理，以促進其運作暢順無阻，並制訂計劃以分階段接管其他有關邊境管制站的物業和設施管理的職責。

III. 使用產業

23. 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) 在預留土地階段，就善用土地的可行方法向政府各政策局及部門提供意見；
- (b) 就政府各政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，協助物色聯用者，以期善用有關政府土地；
- (c) 覆檢政府各政策局及部門所管理但未盡其用的土地，並在情況許可時，協助有關政策局及部門騰出該等土地，改作其他合適的用途或另作處置；
- (d) 協助政府各政策局及部門在適當情況下，把過剩的部門物業改作其他用途或另作處置；
- (e) 界定本署持有具商業潛質的政府物業，以實現這些潛質；
- (f) 在適當情況下，研究可否在政府物業引入商業活動；
- (g) 更新作政府、機構及社區用途的土地記錄系統，把新發展地區及經修訂的規劃指標納入記錄；
- (h) 落實經優化的租賃安排，以更有效達到關愛社會的目標；以及

- (i) 從管理、營運和保養角度，就籌劃和推展在政府樓宇內設立公眾停車場項目，向政府各政策局及部門提供意見。

24. 在 2020 年，本署合共覆檢了 85 幅政府土地，涵蓋的面積約為 710 000 平方米。此外，本署騰出前西貢中心小學(土地面積約為 3 850 平方米)作社會福利設施用途。年內，本署完成評估 39 個基本工程項目的土地使用情況。

使用物業作商業用途

25. 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 2020 年，本署共租出 1 171 項物業作商業用途，租金收入約為 2.036 億元。年內，主要的租賃個案包括入境事務大樓天台的廣告招牌。此外，本署在年內界定了 19 項具新商業價值的物業。

「關愛社會的租務安排」

26. 為配合政府建立關愛社會的政策目標，本署自 2019 年起推行「關愛社會的租務安排」。

27. 在此安排下，本署邀請政策局／部門申請編配過剩的政府物業作自用，或以象徵式租金直接編配予獲其資助和政策支持的非牟利非政府機構。如指定的政府物業未能以直接編配方式租出，本署會按照勞工及福利局／社會福利署和民政事務局／民政事務總署提供的名單，邀請非政府機構和社會企業(社企)競投承租該等物業。成功競投者將繳付在標書上提議支付的固定租金。在 2020 年，本署把兩個政府物業直接編配予政策局／部門以提供社會福利服務及捐血服務，並就五個政府物業邀請非政府機構及社企入標承租，最終兩個物業分別獲非政府機構／社企承租。餘下的物業由於沒有非政府機構或社企承租，本署改以公開投標處理。

28. 本署亦在適用情況下引入優化的租約條款，包括「3+3」年租期安排¹和按營業額訂定租金安排，以便利中小型企業營商。在2020年，共有10個物業以上述經優化的租約條款獲承租，當中五個物業是按營業額收取租金。

出租過剩政府宿舍

29. 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。

30. 在2020年，本署向私人租戶租出226個過剩宿舍單位，租金收入約為1.241億元。

出售過剩政府物業

31. 政府的既定政策是在情況許可時出售過剩政府物業。本署會因應市場情況及過剩政府物業的狀況等，不時檢討出售方式及策略。

政府產業署
2021年6月

¹ 在「3+3」年租期安排下，如現時租戶表現良好並接受續租安排，本署將以首三年租約相同的條款及條件延長租期。