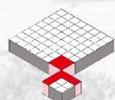


年報

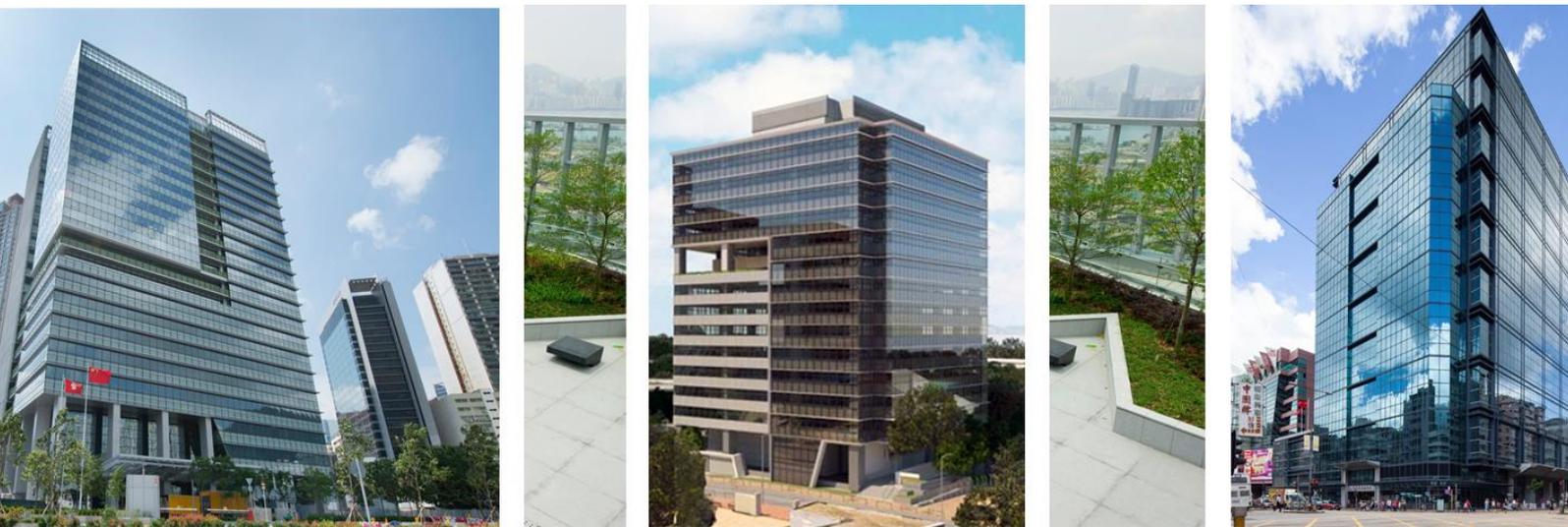
ANNUAL

REPORT

2021



2021 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式滿足政府對物業的需求(主要指辦公室和宿舍)。

▶ 政府為應對 2019 冠狀病毒病而引起的物業需求

3. 本署一直為相關政策局 / 部門物色合適物業用作儲存抗疫物資與及設置行動或支援辦公室和相關設施。因應第五波疫情，本署為相關政策局 / 部門編配或租用了 14 個場地用作抗疫行動辦公室、指揮中心和疫苗接種中心，總面積合共約 16 000 平方米，與及 13 個場地用作儲存抗疫物資，總面積合共約 133 000 平方米。



本署協助與業主議定租約的
疫苗接種支援設施之一

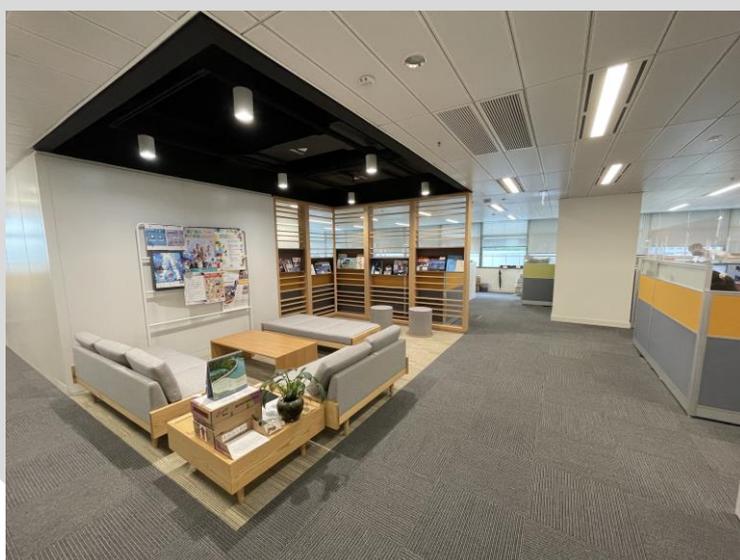


► 辦公室

4. 在 2021 年，本署編配了樓面面積共約 4 200 平方米的政府自置辦公室供 16 個政策局 / 部門使用。新租及續租的辦公地方分別約 60 200 平方米和 92 900 平方米。截至 2021 年 12 月 31 日，本署管理的辦公室總面積約為 1 176 100 平方米。年內，這些辦公地方的佔用率維持在百分百水平。



西九龍政府合署
已於 2019 年落成



西九龍政府合署
共享空間採用創新
辦公室空間設計



5. 經諮詢各政策局 / 部門後，本署繼續在可行情況下停止租用物業。2021 年內，本署透過停止租用物業節省的年度租金合共約 6 900 萬元。基於各政策局 / 部門對辦公室的新需求，租用的辦公地方較 2020 年淨增加約 45 800 平方米。



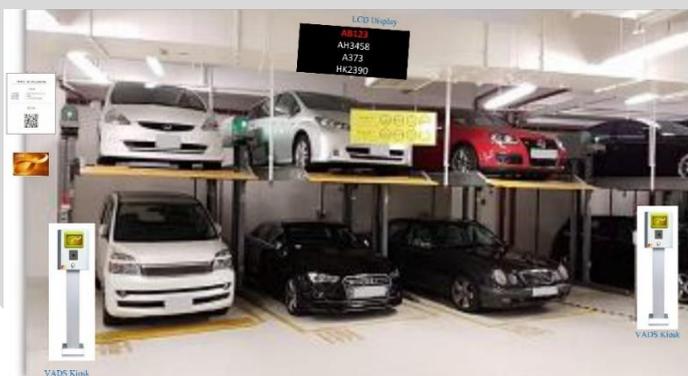
庫務大樓將於
2022 年落成



6. 在 2021 年，本署繼續積極推展灣仔海旁三座政府大樓的重置工作。我們已經或將落實 9 個建築項目，以重置位處灣仔海旁三座政府大樓的政策局 / 部門與其他租用的辦公地方，從而停止租用物業以減低租金開支。首個重置項目為西九龍政府合署，已於 2019 年落成。位於啟德的稅務中心、位於長沙灣的政府資訊科技大樓、庫務大樓和渠務大樓、位於將軍澳的入境處總部和將軍澳政府合署、位於柴灣的水務署大樓及懲教總部大樓正進行建造工程。隨著加路連山道地皮的土地用途改劃完成，我們正積極籌劃落實餘下的銅鑼灣區域法院項目。政府的目標是在 2026 年或之前完成所有重置灣仔海旁三座政府大樓的建築項目。



將軍澳政府合署
構想圖



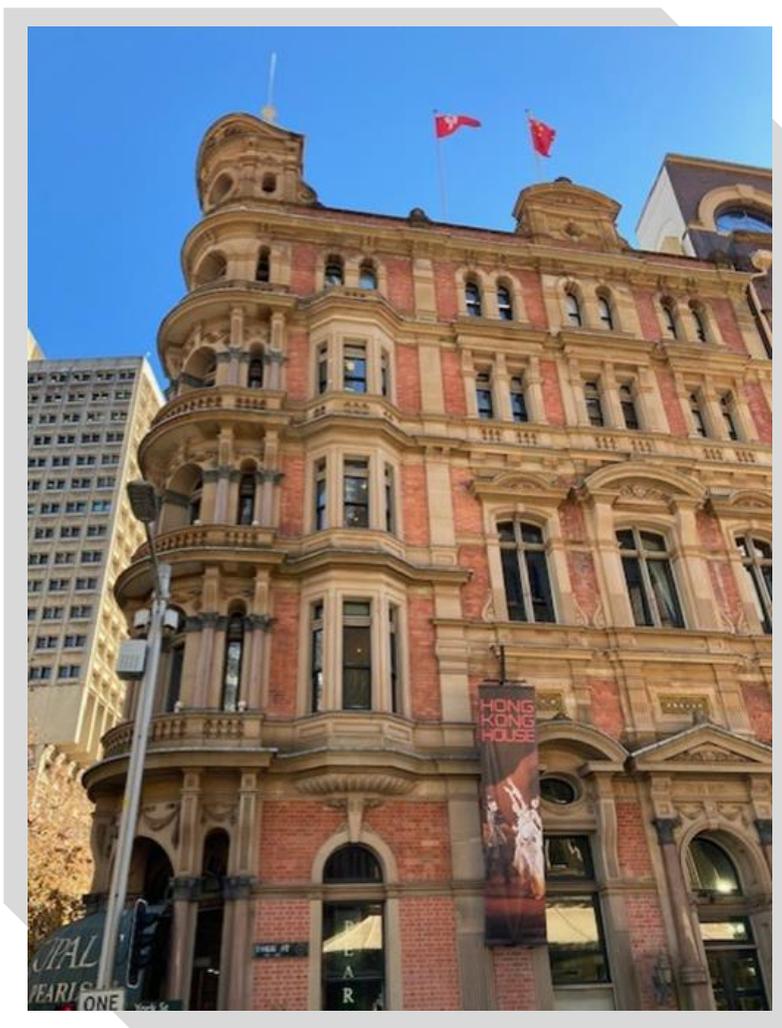
將軍澳政府合署
— 自動泊車系統
參考相片



7. 本署在 2021 年 10 月展開研究，探討本署所編配的政府自置及租用辦公室從高價值地區(包括核心商業區)遷往低價值地區或北部都會區。該項研究預定於 2022 年 5 月完成。

► **香港境外的政府物業**

8. 在 2021 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、杜拜、雅加達、倫敦、成都、重慶、福建、廣西、河南、湖南、遼寧、陝西、山東、深圳、天津、武漢和浙江各 1 項，廣州 2 項，以及上海 3 項)。



位於澳洲悉尼的
政府自置物業
— Hong Kong
House



▶ 政府宿舍

9. 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 2021 年年底，政府合共擁有 350 個高級公務員宿舍單位、25 199 個部門宿舍單位及 164 個為職位需要而設的宿舍單位。
10. 在 2021 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

11. 政府獲得立法會批准撥款，在 2015 至 2018 年以及在 2021 年分別推展 8 項和 2 項紀律部隊宿舍工程。當中，6 項位於樂富、將軍澳(包括 2 個項目)、觀塘、田灣和粉嶺的項目已於 2018 至 2021 年落成，為多個紀律部隊提供合共 2 614 個單位。

▶ 審核辦公室需求

12. 本署的其中一項職能是訂定分配面積的標準和審核分配面積的建議，以便本署或其他政策局 / 部門獲取及分配政府物業。
13. 自 2021 年 10 月起，政策局 / 部門亦獲授權審批特定整體撥款下的小型工程項目的面積分配列表。有關的簡化安排旨在讓政策局 / 部門更靈活並迅速地應對因運作需要而變化的物業需求。
14. 在 2021 年，本署審核了由 64 個政策局 / 部門提交的 877 宗辦公用地申請，涵蓋的總面積約為 821 000 平方米。



▶ **小規模建築工程計劃**

15. 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 / 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 2021 年，本署共支持 75 項申請建議。

▶ **「一地多用」措施**

16. 政府產業署負責推進「一地多用」的多層發展模式下的工務工程項目，包括牽頭統籌和協調有關部門就這些綜合大樓項目所提出的用戶要求。

17. 本署正與相關政策局 / 部門合作，以落實 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**

18. 年內，本署協助社會福利署物色可能合適的處所，供購買以提供福利設施。

II. 物業管理

19. 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，以滿足不斷轉變的需要；以及確保在私人發展計劃內，政府作為政府、機構及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。
20. 在 2021 年，本署管理 45 幢聯用辦公大樓(面積約 689 508 平方米)、約 24 443 個宿舍單位(總面積約 161.054 萬平方米)，以及 240 項由財政司司長法團擁有的非住宅物業。



聯用辦公大樓

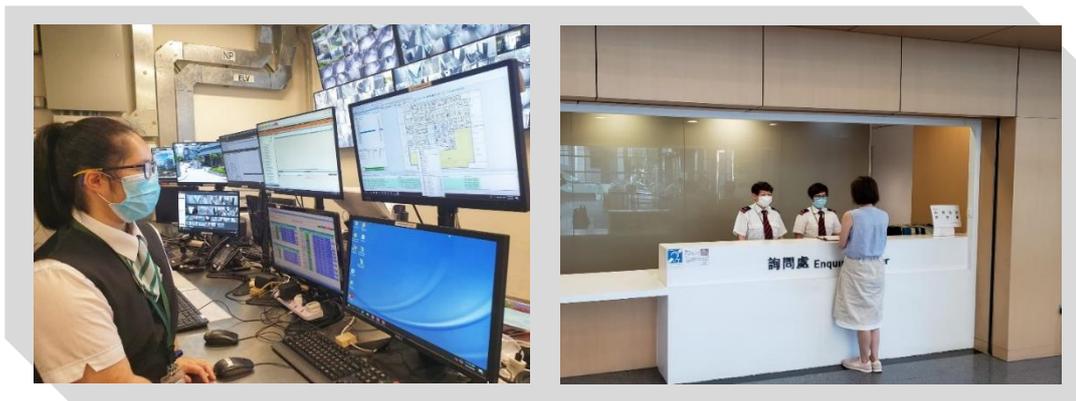


政府宿舍



▶ 物業管理服務合約

21. 年內，本署繼續把所有境內自置並由本署直接管理的物業的管理工作，透過 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，涵蓋位於香港島、九龍及新界共 6 個地區，每個地區各 1 份合約。



日常物業管理工作

22. 在 2021 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

23. 本署作為財政司司長法團代表，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。

► 管理在邊境管制站內的建築物 / 設施

24. 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)物業和設施管理職責。本署負責管理香港口岸的公用地方 / 設施，包括約 58 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 萬平方米的旅檢大樓。本署旨在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。

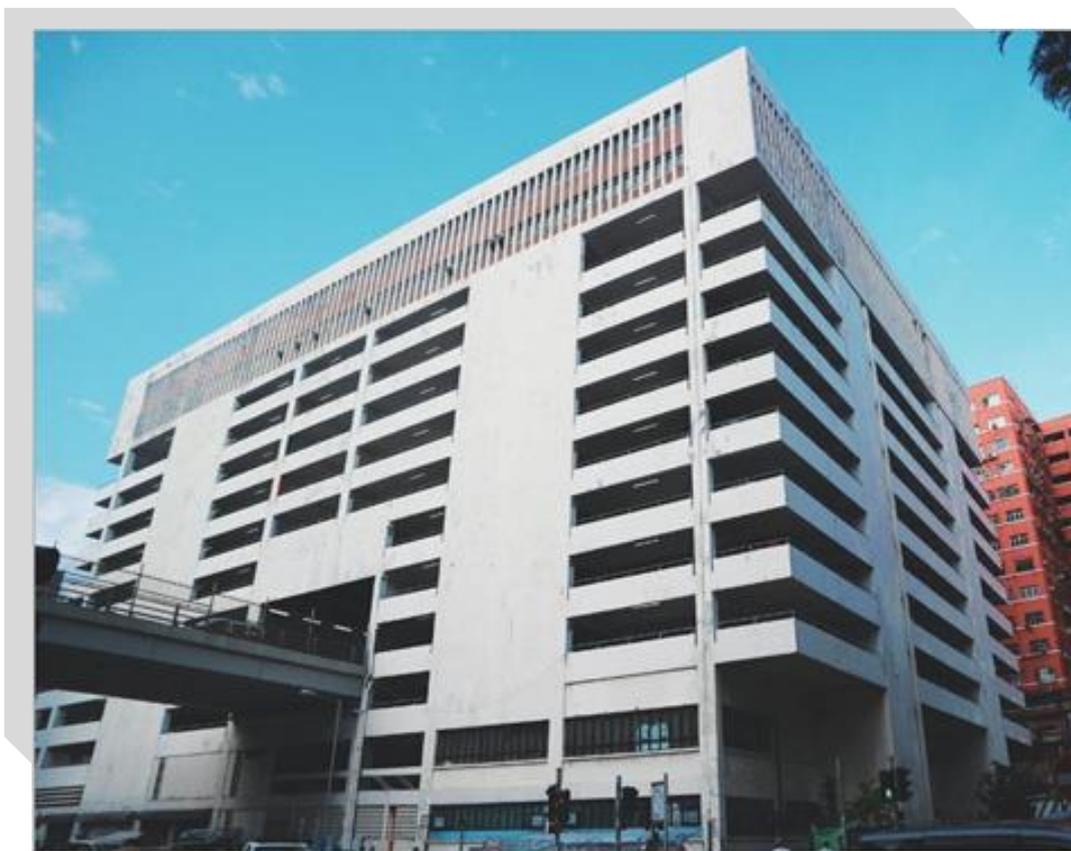


產業署管理的港珠澳大橋香港口岸旅檢大樓



III. 使用產業

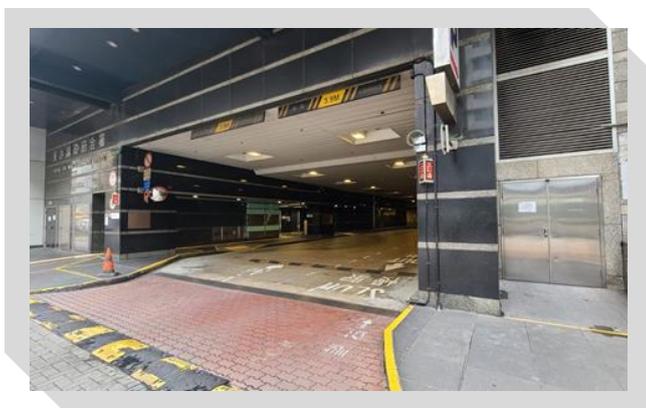
25. 這個範疇的工作旨在使政府土地得以地盡其用，並充分發展具潛力的過剩政府物業作其他政府或商業用途。
26. 在 2021 年，本署合共覆檢了 85 幅政府土地，涵蓋的面積約為 504 000 平方米。此外，本署騰出油麻地停車場大廈(土地面積約為 6 380 平方米)以展開一個道路工程項目。再者，本署於年內完成評估 58 個基本工程項目的土地使用情況。



騰出油麻地停車場大廈以展開一個道路工程項目

► 使用物業作商業用途

27. 本署在這方面的工作是把合適的政府自置物業改作商業用途，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 2021 年，本署共租出 1 178 項物業作商業用途，租金收入約為 1.657 億元。在年內主要的租賃個案包括長沙灣政府合署的收費公眾停車場。此外，本署在年內物色了 4 項具備新商業價值的物業。



長沙灣政府合署的
收費公眾停車場

► 「關愛社會的租務安排」

28. 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」。
29. 在此安排下，本署邀請政策局 / 部門申請過剩的政府物業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 / 社會福利署和民政及青年事務局(即前民政事務局) / 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 2021 年，本署就 6 個按此安排但未能以直接編配方式租出的政府物業，安排 / 準備邀請非政府機構及社企入標承租。對於沒有非政府機構或社企承租的物業，本署改以公開投標處理。



30. 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2021年，共有14個物業以上述經優化的租約條款獲承租，當中4個物業是按營業額收取租金。

▶ 公眾停車場項目

31. 本署已以運輸署的管理、營運及維修保養代理人身分，接手政府物業內新設立公眾停車場的管理、營運及維修保養的職責。當項目完成後，本署將會以收入合約方式，獲取停車場營辦商營運公眾停車場的服務，並管理有關合約。政府產業署轄下公眾停車場項目中，當中有5個分別預計在2024年和2025年完成。

▶ 出租過剩政府宿舍

32. 出租過剩政府宿舍是另一項善用政府物業的主要措施。在2021年，本署向私人租戶租出256個過剩宿舍單位，所得租金收入約為1.409億元。

▶ 出售過剩政府物業

33. 政府的既定政策是在情況許可時出售過剩政府物業。在2021年，本署以公開投標方式出售一個過剩政府宿舍及其相關泊車位，收入約為3 810萬元。

政府產業署

2022年8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。

