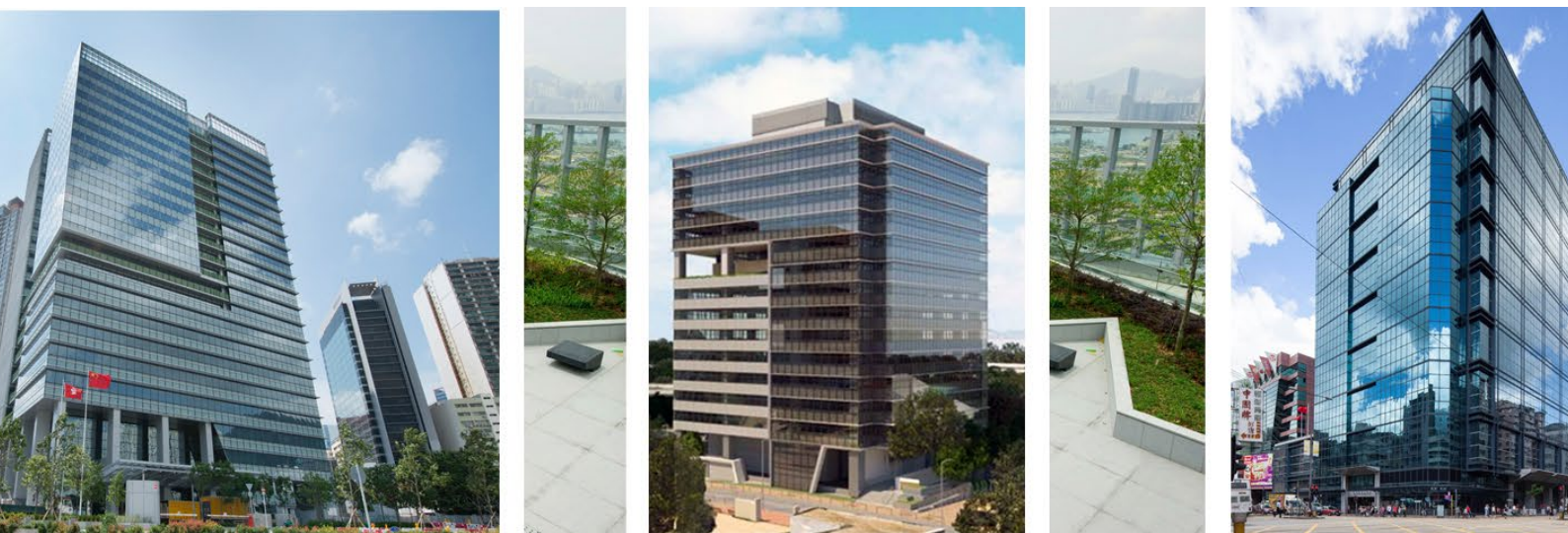


G P 20 A 22 ANNUAL REPORT 年報



中華人民共和國香港特別行政區政府
政府產業署

2022 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式，滿足政府對辦公室和宿舍的需求。

◆ 政府為應對 2019 冠狀病毒病而產生的物業需求

3. 本署協助政策局 / 部門物色合適物業，用以儲存抗疫物資和設置行動或支援辦公室和相關設施。本署為相關政策局 / 部門編配或租用了 18 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 17 000 平方米，以及 15 個場地用以儲存抗疫物資，總面積合共約 135 000 平方米。



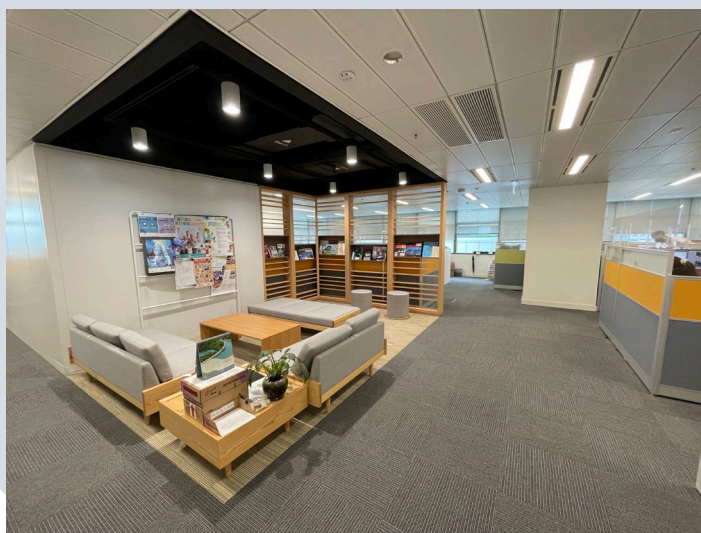
本署協助與業主議定租約的
其中一個疫苗接種支援設施

◆ 辦公室

4. 本署編配了政府自置辦公室供 32 個政策局 / 部門使用，樓面面積共約 50 600 平方米。新租及續租的辦公地方分別約為 198 700 平方米和 124 800 平方米。截至 2022 年 12 月 31 日，本署管理的辦公室總面積約為 1 285 000 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。2022 年內，本署停止租用物業所節省的年度租金合共約 6,000 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 2021 年淨增加約 81 200 平方米。



庫務大樓已於 2022 年落成



庫務大樓升降機大堂

6. 本署繼續積極推展灣仔海旁三座政府大樓的重置工作。我們已經或正在興建 9 個重置工程項目，以重置位處灣仔海旁三座政府大樓的政府辦公室及其他租用的辦公地方，從而減低租金開支。當中 4 個重置項目，即西九龍政府合署、稅務中心、政府數據中心大樓及庫務大樓已經落成。其餘 5 個重置項目，即位於長沙灣的渠務大樓、位於將軍澳的入境事務處總部和將軍澳政府合署、位於柴灣的水務署大樓和懲教總部大樓，以及位於銅鑼灣的區域法院大樓的建造工程則正在進行。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. 本署已完成研究，探討本署所編配的租用及政府自置辦公室，從高價值地區(包括核心商業區)遷往較低價值地區或北部都會區。位處核心商業區而沒有特定地域要求的政府辦公室，例如金鐘道政府合署近 4 成辦公室樓面面積，將遷往北部都會區，帶動該區發展並騰出核心商業區土地。

◆ 香港境外的政府物業

8. 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、迪拜、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)。



位於新加坡的政府自置物業——新達城第二辦公樓 34 樓

◆ 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 2022 年年底，政府合共擁有 299 個高級公務員宿舍單位、25 367 個部門宿舍單位及 166 個為職位需要而設的宿舍單位。
10. 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 年推展 8 項紀律部隊宿舍工程，以及在 2021 年推展 2 項新紀律部隊宿舍工程。當中，7 個位於樂富、將軍澳(包括 2 個項目)、觀塘、田灣、粉嶺和慈雲山的項目已於 2018 至 2022 年落成，為多個紀律部隊提供合共 2 789 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改變的物業需求。
14. 本署審核了由 62 個政策局 / 部門提交的 1 521 宗辦公用地申請，涵蓋的總面積約為 992 000 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。小組和委員會負責審核、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。本署支持了 73 項申請。



◆ 「一地多用」措施

16. 政府產業署負責推展「一地多用」多層發展模式下的工務工程項目，包括牽頭統籌和協調相關部門就這些綜合大樓項目提出的用戶要求。
17. 本署正與相關政策局／部門合作，以落實多個項目的具體推行安排，包括重建屯門診所，以及在安達臣道前石礦場用地、沙田山尾街、深水埗長沙灣道和九龍城賈炳達道興建社區設施聯用大樓。立法會財務委員會在 2022 年 7 月批准安達臣道石礦場項目的撥款建議。

◆ 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置，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，以及改善和更新政府物業，以滿足不斷轉變的需要。
20. 在 2022 年，本署管理 46 幢聯用辦公大樓(面積約 716 008 平方米)、約 24 618 個宿舍單位(總面積約 1 620 040 平方米)，以及 245 項由財政司司長法團擁有的非住宅物業。



政府宿舍



聯用辦公大樓



◆ 物業管理服務合約

21. 本署繼續把境內所有自置並由本署直接管理的物業的管理工作，以 6 份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、九龍及新界共 6 個地區，每個地區各 1 份合約。



日常物業管理工作

22. 在 2022 年，各物業管理服務合約均獲有效執行，表現全部高於 95% 的目標水平。年內，本署進行約 800 次視察，監察物業管理服務承辦商的表現。在處理物業管理投訴方面，本署在 2 個工作天內作出回應以進行詳細調查和跟進的表現水平達 96%，超越 90% 的目標水平。

◆ 管理在邊境管制站內的建築物 / 設施

23. 為提升邊境管制站聯用政府設施的管理效率，本署自 2020 年 1 月 1 日和 2022 年 7 月 29 日起，分別接手港珠澳大橋香港口岸(香港口岸)和香園圍邊境管制站的物業和設施管理職責。本署負責管理香港口岸內 58 幢聯用香港口岸大樓 / 設施，以及約 400 000 平方米園景區，當中最大的地標是建築樓面面積約 90 000 平方米的旅檢大樓。此外，本署亦負責管理香園圍邊境管制站內建築樓面面積約 145 400 平方米的地方，當中設有 33 項設施，包括旅檢大樓、貨物檢查大樓、貨車檢查亭、旅遊巴士和私家車檢查亭，以及其他附屬設施。本署會制訂計劃，分階段接管其他有關邊境管制站的物業和設施管理職責。



香園圍邊境管制站
貨車檢查亭(入境)



港珠澳大橋
香港口岸旅檢大樓

III. 使用產業

24. 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。
25. 本署合共覆檢了 85 幅政府土地，涵蓋面積約為 468 000 平方米。此外，本署騰出上海街及窩打老道交界處(前上海街臨時垃圾收集站、露宿者服務單位及上海街 / 窩打老道公廁)(土地面積約為 572 平方米)以展開文化設施項目，並騰出前堅尼地城已婚警察宿舍 B 座(土地面積約為 2 500 平方米)以發展公營房屋。本署亦於年內完成評估 57 項基本工程項目的土地使用情況。



上海街及窩打老道交界處(前上海街臨時垃圾收集站、露宿者服務單位及上海街 / 窩打老道公廁)

◆ 使用物業作商業用途

26. 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 2022 年，本署共租出 1 183 項物業作商業用途，租金收入約為 1.523 億元。



柴灣市政大廈的
收費公眾停車場

◆ 「關愛社會的租務安排」

27. 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」。
28. 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。成功競投人將繳付標書建議支付的固定租金。在 2022 年，本署就 3 個按此安排出租的政府物業，準備邀請非政府機構和社企入標承租。

29. 根據有關安排，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。共有 14 個物業以上述經優化的租約條款獲承租，當中 3 個物業是按營業額收取租金。

◆ 公眾停車場項目

30. 本署以運輸署的管理、營運及維修保養代理人身分，已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。政府產業署轄下的公眾停車場項目，當中 5 個分別預計在 2024 年和 2025 年完成。

◆ 出租過剩政府宿舍

31. 出租過剩政府宿舍是另一項善用政府物業的主要措施。在 2022 年，本署向私人租戶租出 287 個過剩宿舍單位，租金收入約為 1.614 億元。

◆ 出售過剩政府物業

32. 政府的既定政策是在情況許可時出售過剩政府物業。受疫情影響，原訂於 2022 年出售的 5 個過剩政府宿舍單位已延後至 2023 年出售。

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，本署將按與首 3 年租約相同的條款及條件延長租期。



◆ 有關本署所出租法定古蹟及已評級歷史建築的租期的新政策

33. 本署已就所出租的法定古蹟及已評級歷史建築實施新租賃政策。一般而言，有關租約不論是象徵式或按市值徵收租金，租期會定為不多於 3 年，並且不會自動續租。新租賃政策令法定古蹟及已評級歷史建築的運用有一定的靈活性，更好地配合政府不同時期的政策和目標，以及香港發展的需要。

政府產業署

2023 年 8 月