

政府产业署

二零零五年工作报告

政府产业署的工作主要分为三个范畴，分别是租售编配、物业管理和产业的使用。

I. 租售编配

2. 这个范畴旨在以经济和符合成本效益的方法，应付政府主要对办公室和宿舍的需求。

办公地方的供求

3. 在二零零五年，本署为 57 个局 / 部门分配了 25,000 平方米的办公地方。新租和续租的办公地方分别占 5,000 平方米和 79,000 平方米。与二零零四年比较，政府租用的办公地方已减少 18,000 平方米，因而节省的租金为每年 5,400 万元。截至二零零五年十二月三十一日，本署管理的办公地方总面积约达 100 万平方米。年内，本署一直维持办公地方的占用率在 99.9%。

4. 二零零五年，本署继续在可能的情况下停止租用物业，并透过改善按年进行的办公地方检讨机制，鼓励各局 / 部门对中短期内所需办公地方定期进行审慎检讨。

5. 为重置受中九龙干线工程影响的政府办公地方，当局计划在西九龙区兴建一幢新的政府办公大楼。本署负责带领和统筹各受影响的部门推行重置计划，以支持中九龙干线工程的进行。

海外物业

6. 二零零五年，本署为各经济贸易办事处管理 12 个自置物业（五个在北美洲、三个在欧洲、三个在亚洲及一个在澳洲）和四个租用物业（伦敦、布鲁塞尔、温哥华及广州各一个）。

宿舍

7. 为更妥善规管宿舍的使用和管理，本署在二零零三年推出新的部门宿舍分类安排。由先前分为因工作需要而设的宿舍和一般宿舍，更改为纪律部队人员宿舍、司法机构人员宿舍、因工作需要而设的宿舍以及一般宿舍。

8. 自二零零四年首次就因工作需要而设宿舍的使用进行周年检讨后，本署在二零零五年检讨了 11 个局 / 部门下 338 个因工作需要而设的宿舍，并批准保留当中的 83 个。已经不再需要的宿舍则交还本署，以便停止租用、重新编配、重新分类或改建作其它用途。

9. 年内，本署停止租用 11 个纪律部队人员宿舍，因此而节省的租金约每年 150 万元。在二零零五年年底，各部门合共约有 23,000 个部门宿舍。

购置前居者有其屋计划单位作宿舍用途

10. 政府向房屋委员会购买了 4,304 个前居者有其屋计划单位（前居屋单位），以重置座落于全港 15 幅用地、数目相若的陈旧或不合标准部门宿舍单位。这些部门宿舍的装修工程已经完成。本署在二零零五年接管该 4,304 个新购置的前居屋单位作部门宿舍用途，并安排分阶段腾出 15 幅空置的部门宿舍用地。在 4,480 个旧部门宿舍单位中，约有 4,380 个单位（即 97.8%）已于二零零六年三月底腾空。

审核办公室和宿舍的需求

11. 在购置政府物业方面，本署的职能之一，是订定分配面积的标准及审核分配面积的建议。本署是产业检审委员会的成员，该委员会负责研究及厘订政府办公室和宿舍以及建筑物的设计标准，审议拟建的部门专用楼宇的办公及设施用地列表，并确保已适当考虑用地是否获充分利用。

12. 在二零零五年，本署共处理了 45 个局 / 部门提交的 384 宗办公地方申请，经审核的办公地方列表涵盖的总面积约 213,000 平方米。

小规模建筑工程计划

13. 政府产业署署长及副署长分别是政府产业工程策略小组和小规模建筑工程委员会的成员。政府产业工程策略小组及小规模建筑工程委员会负责审核、审议及审批各局 / 部门提交的在整体拨款 3101GX 项下进行小规模建筑工程计划的拨款申请。本署在辖下工程策划部的协助下，审核了 123 项在整体拨款下进行小规模建筑工程的初步计划，并处理了 88 宗拨款申请，其中有 77 项工程计划在二零零五年获支持进行。

II. 物业管理

14. 这个工作范畴旨在采用有效率及具成本效益的方法管理本署辖下的政府物业；改善和更新政府物业以满足不断转变的需要；以及确保在私人发展计划内，政府作为政府、机构或小区用途物业业主的权利及责任，已纳入适当的法律文件内。

15. 本署共管理 50 座联用办公大楼（面积约 68 万平方米）、近 29,000 个宿舍单位（面积约 190 万平方米），以及 195 个财政司司长法团拥有的非住宅物业。

物业管理服务合约

16. 本署在二零零一年首次把物业管理工作外判给私人物业管理公司承办。本署就辖下所有住宅及非住宅物业，共批出了四份表现与成效为本的物业管理服务合约，九龙及新界区各一份，其余两份则涵盖香港岛。

17. 本署在二零零五年重新招标承投香港第二区的物业管理服务合约，并向新承办商批出合约，合约为期 17 个月，由二零零五年九月一日至二零零七年三月三十一日。新合约主要特点在于评审标书时价格与质素所占的比重相同，以及订明须推行三更制保安员服务。本署邀请了各部门外判物业管理服务的主要用户代表出任标书评审小组成员。重新招标的程序及新旧承办商的交接工作均已顺利完成。

财政司司长法团物业的管理

18. 作为财政司司长法团的代表，本署负责管理在私人发展计划内政府财政司司长法团拥有的物业。这项工作旨在就有关物业履行业主的角色及责任，例如缴付管理费及审核管理开支预算和装修 / 修葺工程预算。此外，本署亦负责处理有关楼宇缺损或住客造成滋扰的投诉，并派员以财政司司长法团代表的身分，出席有关楼宇的业主委员会及业主立案法团的管理会议。

就私人发展计划内的政府物业审阅公契和转让契

19. 本署获财政司司长法团授权，就财政司司长法团拥有的物业签订公契及转让契。为确保这些物业的公契及转让契妥为反映政府作为私人发展计划内政府物业业主的意向、利益、权利及责任，本署代表财政司司长法团审核公契拟稿，并在有需要时与其它政府部门及 / 或发展商联络和磋商。本署代表政府担任政府物业的拥有人，在有关发展计划中就政府所占的业权份数享有管理、保养及经常费方面的长期财务权益。在二零零五年，本署共审核了九份公契及转让契。

第六次部长级会议期间的保安措施

20. 二零零五年十二月，世界贸易组织第六次部长级会议在香港会议展览中心举行。会议地点邻近本署所管理位于湾仔的政府联用办公大楼。为应付会议期间可能出现的紧急情况，本署在有关楼宇内采取了预防及缓解措施，又与相关的政府部门合作，为使用联用办公大楼的所有部门举行大型疏散演习，增设保安设备及就有关楼宇进行实际改善工程。此外，在会议举行期间，我们更派员实地监察有关情况，加强保安措施，以及在有关办公大楼内实施通道管制，务使潜在风险减至最低。

III. 产业的使用

21. 这个工作范畴旨在使所有政府土地得以地尽其用，并充分发展具潜力的过剩物业作其它政府用途或商业用途。有关工作主要包括：

- (a) 找出未尽其用的土地，并在适当情况下与使用部门联络，以便腾出土地作其它政府用途或另行处置；
- (b) 在土地预留阶段，就善用土地的方法向政府部门提供意见；就规划建议及研究、政府拨地及短期租赁给予意见；以及
- (c) 监督由政府部门发展的土地的使用情况，以期充分发挥土地的使用潜力，并在适当情况下，协助物色土地联用者，以达到充分发挥土地的使用潜力的目的。

22. 在二零零五年，共有 10 幅未获充分使用的土地（总面积约 8.7 公顷）准备腾出作其它用途或另行处置。年内，本署审批了 27 宗土地使用个案。

发展物业作商业用途

23. 本署在这个工作范畴下的工作包括在适当情况下以招标或直接商议方式把政府楼宇内的用地（包括过剩物业）作商业用途，以及以商业或象征式租金向非政府机构出租有关楼宇。发展物业作商业用途的服务包括公开招标承租具商业价值的政府物业、直接商议出租物业作商业用途、以具成本效益的方法使用过剩楼宇、向非政府机构出租政府物业、以及管理商业及非政府机构的租赁。在二零零五年，本署出租了 526 项物业作商业用途，租金总收入约每年 2.97 亿元。

出租过剩政府宿舍

24. 善用物业的另一项主要措施是出租过剩的政府宿舍。我们已委聘物业租赁代理为本署及承租户提供服务，包括为物业作市场推广、安排承租户参观物业、向承租户索取数据，以及代表承租户作出要约。

25. 截至二零零五年十二月三十一日，本署共向私人机构出租了578个过剩宿舍单位。年内出租过剩宿舍单位的总收入达1.79亿元。

政府产业署
二零零六年九月