

## 政府产业署

### 二零零六年工作报告

政府产业署的工作主要涵盖三个范畴，分别是租售和编配、物业管理和产业的使用。

#### I. 租售和编配

2. 这个工作范畴旨在以经济和具成本效益的方法，应付政府主要对办公地方和宿舍的需求。

#### 办公地方的供求

3. 在二零零六年，本署为 51 个局 / 部门分配了约 40,100 平方米的办公地方。新租和续租的办公地方分别占 11,900 平方米和 71,700 平方米。与二零零五年比较，政府租用的办公地方已减少 7,000 平方米，因而节省的租金为每年 2,600 万元。截至二零零六年十二月三十一日，本署管理的办公地方总面积约为 989,000 平方米。年内，办公地方的占用率一直维持在 99.9% 的水平。

4. 在二零零六年，本署继续在可行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室，当局计划在西九龙区兴建一幢新的政府办公大楼。本署负责统筹受影响的各个部门推行重置计划，以配合中九龙干线工程的进行。

6. 在房屋及规划地政局与规划署进行的启德规划检讨中，当局有计划在启德兴建另一幢新政府办公大楼。这项建议让政府有机会把目前分散不同地点的政府办事处集中起来、减少政府租用办公地方的开支，以及可腾出一些位于黄金地段的政府办公地方作其它发展。本署已联络工程部门和作出协调，并已物色使用部门，以便尽快推行这项工程计划。

## 海外物业

7. 在二零零六年，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)，以及六个租用物业(伦敦、布鲁塞尔、温哥华、广州、上海及成都各一个)。

## 宿舍

8. 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两类，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及一般宿舍。

9. 在二零零六年，本署继续就部门宿舍的使用进行定期检讨，以确保宿舍妥善及有效使用。年内，本署完成了就 77 个因工作需要而设的宿舍的第二次周年检讨，并批准保留当中的 61 个。已经不再需要作原来批准用途的宿舍已改作其它有价值用途，例如重新编配给其它部门，或重新分类为配合职位元工作需要而设的宿舍或一般宿舍。

10. 年内，本署停止租用九个纪律部队人员宿舍单位，因此节省的租金约为每年 210 万元。在二零零六年年底，各部门合共约有 23,000 个部门宿舍单位。

## 新宿舍计划

11. 本署审批和通过在屯门湖康街兴建设有 336 个单位的香港警务处已婚初级警务人员宿舍。

## 审核办公地方和宿舍的需求

12. 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地方和建筑物的设计标准、审议拟建的部门专用楼宇的办公及设施用地列表，并确保已适当考虑空间是否获充分利用。

13. 在二零零六年，本署共处理了 58 个局 / 部门提交的 458 宗办公

地方申请，经审核的办公地方列表涵盖的总面积约为 528,000 平方米。

### 小规模建筑工程计划

14. 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、审议和审批各局 / 部门提交根据整体拨款 3101GX 项下进行小规模建筑工程计划的拨款申请。本署审核了 123 项在整体拨款项下进行小规模建筑工程的工程计划，并处理了 73 宗拨款申请，其中有 63 项工程计划在二零零六年获支持进行。

## II. 物业管理

15. 这个工作范畴旨在以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，以切合不断转变的需要；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，已纳入适当的法律档内。

16. 本署共管理 50 幢联用办公大楼(面积约 68 万平方米)、近 24,000 个宿舍单位(面积约 170 万平方米)，以及 201 个财政司司长法团拥有的非住宅物业。

### 物业管理服务合约

17. 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。

18. 年内，四份物业管理服务合约有效运作。合约的平均服务水平，由二零零五年的 96% 进一步升至二零零六年的 97%。这批合约于二零零七年三月三十一日届满，新合约由二零零七年四月一日起生效。

### 财政司司长法团物业的管理

19. 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损坏或占用人造成滋扰的投诉，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

20. 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订立公契及转让契。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。在二零零六年，本署共审核了 35 份公契及转让契。

### 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，并充分发展其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. 在二零零六年，共有八幅未获充分使用的土地(总面积约 5.6 公顷)准备腾出作其它用途或另行处置。年内，本署审批了 33 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的工作包括在适当情况下以招标或直接磋商方式把政府楼宇内的地方(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、直接磋商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, 以及管理商业和非政府机构的租赁。在二零零六年, 本署出租了585项物业作商业用途, 租金总收入约为每年3.58亿元。

## 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政府宿舍。我们已委聘物业租赁代理提供服务, 包括为物业作市场推广、安排准租户参观物业、向准租户索取数据, 以及代表准租户作出要约。

25. 截至二零零六年十二月三十一日, 本署共向私人机构出租了538个过剩宿舍单位。年内, 出租过剩宿舍单位的总收入为1.64亿元。

政府产业署

二零零七年五月