

政府产业署 二零零八年工作报告

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 and 产业的使用。

I. 租售和编配

2. 这个范畴的工作旨在以经济和具成本效益的方法，满足政府的物业需求(主要用作办公地方和宿舍)。

办公地方的供求

3. 在二零零八年，本署分配了约 25 800 平方米的办公地方给 42 个局 / 部门，以满足其需要。新租和续租的办公地方分别约有 12 700 平方米和 50 000 平方米。截至二零零八年十二月三十一日，本署管理的办公地方总面积约为 978 100 平方米。年内，办公地方的占用率一直维持在 99.9% 的水平。

4. 在二零零八年，本署继续在可行情况下停止租用物业，并透过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。与二零零七年比较，二零零八年政府租用的办公地方净减少 1 200 平方米，各个停止租用物业项目合共节省的租金为每年 4,500 万元。

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。

6. 配合发展局和规划署进行的启德规划检讨，本署现正计划在启德发展另一幢新政府办公大楼。这项建议让政府有机会把目前散布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，以及腾出一些位于黄金地段的政府办公地方作其它用途。本署已积极联络工程部门并作出协调，亦已物色使用部门，以便尽快推行这项工程计划。最新的施工和完工日期分别定于二零一零年年底和二零一三年年底。

海外物业

7. 在二零零八年，本署为各经济贸易办事处管理十二项海外自置物业(五项在北美洲、三项在欧洲、三项在亚洲、一项在澳洲)和六项租用物业(伦敦、布鲁塞尔、多伦多、广州、上海及成都各一项)。

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，改成分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和一般宿舍。

9. 在二零零八年，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 42 个因工作需要而设的宿舍单位的周年检讨，并批准保留其中 40 个。至于已不再用作原来批准用途的宿舍，已改作其它有价值用途，例如重新分类为一般宿舍或列为过剩宿舍。

10. 年内，本署停止租用四个纪律部队人员宿舍单位。在二零零八年年底，各部门合共约有 22 300 个部门宿舍单位。

新宿舍计划

11. 本署在二零零六年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。该新宿舍计划已于二零零七年动工，预计在二零一零年完成。

审核办公地方和宿舍的需求

12. 在购置政府物业方面，本署的其中一项职能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，该委员会负责研究并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. 在二零零八年，本署共处理了 61 个局 / 部门提交的 460 宗办公地方申请，涵盖的总面积约为 427 000 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 / 部门所提交在整体拨款 3101GX 项下进行小规模建筑工程计划的拨款申请。在二零零八年，本署审核了 90 项在整体拨款项下进行小规模建筑工程的计划，并接获 53 宗拨款申请，其中有 39 项工程计划获支持进行。

II. 物业管理

15. 这个范畴的工作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，已纳入适当的法律文件内。

16. 本署共管理 49 幢联用办公大楼（面积约 67 万平方米）、近 23 000 个宿舍单位（面积约 160 万平方米），以及 209 项由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，其中九龙及新界区各有一份，香港岛两份。该四份新的物业管理服务合约由二零零七年四月一日起生效。

18. 在二零零八年，四份物业管理服务合约有效运作。物业管理服务承办商的平均表现水平得分达 97%，高于所订的 95% 目标。本署会继续监察物业管理服务承办商的服务表现，以期提高这些承办商的服务效率和效益。

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由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和责任，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，出席有关物业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和转让契。为确保这些物业的公契和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、权利和责任，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。在二零零八年，本署共审核了 18 份公契及转让契。

III. 产业的使用

21. 这个范畴的工作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事宜提出意见；以及
- (c) 监察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。

22. 在二零零八年，共有五幅未获充分使用的土地(总面积约 2.3 公顷)准备腾出作其它用途或另行处置。年内，本署审批了 32 宗土地使用个案。

发展物业作商业用途

23. 本署在这个范畴的工作包括以招标或直接磋商方式把政府楼宇内的适当地方(包括过剩物业)作商业用途，以及以商业或象征式租金(视何者适用而定)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物业、向非政府机构出租政府物业，以及管理与商业机构和非政府机构签订的租约。在二零零八年，本署出租了 670 项物业作商业用途，租金总收入约为 4.14 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，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. 在二零零八年，本署向私人机构出租了一共 410 个过剩宿舍单位，所得总收入为 2.12 亿元。

政府产业署

二零零九年五月