

政府产业署 二零一零年工作报告

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. 在二零一零年，本署分配了总楼面面积约 6 900 平方米的办公地方给 24 个局 / 部门，以满足其需要。新租和续租的办公地方分别约有 13 200 平方米和 78 300 平方米。截至二零一零年十二月三十一日，本署管理的办公地方总面积约为 980 500 平方米。年内，办公地方的占用率一直维持在 99.9% 的水平。

4. 在二零一零年，本署继续在可行情况下停止租用物业，并通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。在二零一零年，各个停止租用物业项目合共节省的租金为 3,300 万元。然而，由于需要额外办公地方，政府租用的办公地方与二零零九年比较，增加了 2 600 平方米。

5. 为重置受中九龙干线工程影响的政府办公室，政府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. 为配合发展局和规划署进行的启德规划检讨，本署现正筹备在启德兴建另一幢新政府办公大楼，以便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。本署已通过工程代理商就工程项目的设计及建造合约展开招标的工作。建筑工程暂定于二零一二年年初展开，预期于二零一五年竣工。

海外物业

7. 在二零一零年，本署为各经济贸易办事处管理 12 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)和七项租用物业(伦敦、柏林、布鲁塞尔、多伦多、广州、上海及成都各一项)。

宿舍

8. 宿舍分为三类：高级公务员宿舍、部门宿舍，以及为职位工作需要而设的宿舍。为更妥善规管宿舍的使用和管理，本署在二零零三年把部门宿舍细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四类，取代先前的分类安排，即分为因工作需要而设的宿舍和一般宿舍两类。

9. 在二零一零年，本署继续定期检讨部门宿舍的使用情况，确保宿舍妥善和有效使用。年内，本署完成了 17 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 13 个。本署已将不再用作原本批准用途的宿舍，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. 在二零一零年，政府完成屯门湖康街宿舍兴建计划，为已婚初级警务人员提供 336 个单位。年内，本署停止租用 10 个纪律部队人员宿舍单位。在年底，各部门合共约有 22 600 个部门宿舍单位。

新宿舍计划

11. 在二零一零年，两项宿舍兴建计划开始施工。红磡青州街与利工街的宿舍兴建计划，会为香港海关已婚督察级人员提供 80 个单位。葵涌和宜合道的另一项计划，会为入境事务处员佐级人员提供 144 个单位。两项计划定于二零一二年完成。

审核办公地方和宿舍的需求

12. 在购置政府物业方面，本署的职能之一是为一般用途办公室订定分配面积的标准和审核分配面积的建议。本署是产业检审委员会的成员，该委员会除了负责研究并厘定政府办公地方和建筑物的设计标准外，亦负责审议部门就部门专用楼宇建议的办公用地列表，确保已适当考虑空间是否获充分利用。

13. 在二零一零年，本署处理了 51 个局 / 部门提交的 317 宗办公地方申请，涵盖的面积约为 327 000 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 / 部门在整体拨款 3101GX 项下的小规模建筑工程计划拨款申请。在二零一零年，本署审核了 63 项在整体拨款项下进行小规模建筑工程的计划。年内，本署接获 43 宗拨款申请，其中 42 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和具成本效益的方法，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. 本署管理 48 幢联用办公大楼(面积约 655 000 平方米)、约 22 500 个宿舍单位(总面积约 1 593 000 平方米)，以及 215 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，共批出了四份以成效为本的物业管理服务合约，其中香港岛两份、九龙及新界区各一份。该四份物业管理服务合约于二零零七年四月一日生效。

18. 在二零一零年，四份物业管理服务合约均有效运作。物业管理服务承办商的平均表现水平达 96%，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，目的是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，并代表财政司司长法团，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。在二零一零年，本署审核了 25 份公契和 5 份转让契。

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) 在土地预留阶段，就善用土地的方法向政府决策局 / 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；
- (b) 检视由政府决策局 / 部门管理而未充分使用的土地，并在适当情况下，协助有关决策局 / 部门腾出土地作其它用途或另行处置；以及
- (c) 就政府决策局 / 部门发展的土地的使用情况提供意见，并在适当情况下，协助政府有关决策局 / 部门物色联用者，以善用政府土地。

22. 在二零一零年，共有 10 幅未获充分使用的土地(总面积约 11.2 公顷)准备腾出作其它用途或另行处置。年内，本署审批了 33 项土地使用建议。

发展物业作商业用途

23. 本署在这个范畴的工作涵盖以招标、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，或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。在二零一零年，本署出租了 741 项物业作商业用途，租金收入约为 4.39 亿元。

出租过剩政府宿舍

24. 另一项善用物业的主要措施是出租过剩政府宿舍。本署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、索取有关准租户的资料，以及代准租户作出要约。

25. 在二零一零年，本署向私人机构出租了超过 280 个过剩宿舍单位，收入达 1.33 亿元。

出售过剩政府宿舍

26. 政府的既定政策是在情况许可下出售过剩政府宿舍。在二零一零年，本署以公开拍卖及招标方式出售 16 个过剩政府宿舍单位，收益约为 3.81 亿元。

出售充公物业

27. 本署在二零零六年通过诉讼取得 12 项物业，并在二零零八年及二零零九年售出其中九项。在二零一零年，本署以公开拍卖方式售出其余三项物业，收益约为 1.14 亿元。

政府产业署
二零一一年五月