

政府产业署 二零一一年工作报告

政府产业署的工作主要涵盖三个范畴，分别是获取及分配产业、物业管理和产业的使用。

I. 获取及分配产业

2. 这个范畴的工作旨在以经济和具成本效益的方法，应付政府对物业的需求(主要用作办公室和宿舍)。

办公室的供求

3. 在二零一一年，本署分配了约 24 700 平方米的楼面面积给 26 个局 / 部门作办公室之用。新租和续租的办公室分别约有 11 000 平方米和 43 100 平方米。截至二零一一年十二月三十一日，本署管理的办公室总面积约为 981 500 平方米。年内，办公室的占用率维持在 99.9% 的水平。

4. 在二零一一年，本署继续在可行情况下停止租用物业，并透过按年检讨使用办公室的机制，鼓励各局 / 部门定期审慎检讨中短期内所需的办公地方。在二零一一年，各个停止租用物业项目合共节省租金 3,600 万元。然而，由于需要额外办公室用地，政府在年内租用的办公室与二零一零年比较，增加了 900 平方米。

5. 立法会在二零一二年一月批准拨款 26 亿元，以供政府在启德发展区兴建工业贸易大楼。该大楼正在施工，将于二零一四年年底落成，届时便可腾出旺角工业贸易署大楼的政府办公室作商业用途。此外，正在筹划的项目包括在西九龙兴建新政府办公大楼和分阶段迁置湾仔海旁三座政府办公大楼的政府部门。

香港境外物业

6. 在二零一一年，本署为各经济贸易办事处管理香港境外 12 项自置物业(北美洲五项、欧洲三项、亚洲三项、澳洲一项)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

7. 政府现有三类宿舍：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。为更妥善规管使用和管理宿舍，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种，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。

8. 在二零一一年，本署继续定期检讨部门宿舍的使用情况，确保妥善和有效使用宿舍。年内，本署完成对 13 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 12 个。本署已将不再用作原先批准用途的宿舍，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，另行处置。

9. 年内，本署停止租用三个纪律部队人员宿舍单位。在年底，各部门合共约有 22 580 个部门宿舍单位。

兴建新宿舍

10. 政府正在兴建两座宿舍。位于红磡青州街与利工街交界的宿舍会为香港海关已婚督察级人员提供 80 个单位，而在葵涌和宜合道的宿舍会为入境事务处员佐级人员提供 144 个单位。两项工程定于二零一二年完成。

审核办公室需求

11. 在获取及分配政府物业方面，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及厘定政府办公室和建筑物的设计标准外，亦负责审议各部门就部门专用楼宇建议的办公用地列表，确保有关部门已适当考虑地方是否获充分利用。

12. 在二零一一年，本署处理了 60 个局 / 部门提交的 477 宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 497 000 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。这两个组织负责审核、审议和审批各局 / 部门在整体拨款 3101GX 项目下的小规模建筑工程计

划拨款申请。在二零一一年，本署审核了 45 项这类小规模建筑工程计划。年内，本署收到 57 宗拨款申请，并支持进行其中 46 项工程计划。

II. 物业管理

14. 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。

15. 本署管理 48 幢联用办公大楼(面积共约 655 000 平方米)、约 22 480 个宿舍单位(总面积约 157 万平方米)，以及 217 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

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已重新招标并批出，新合约于二零一一年四月一日生效。

17. 在二零一一年，各物业管理服务合约均有效执行。物业管理服务承办商的平均表现水平达 96%，高于所订的目标(95%)。本署会继续监察物业管理服务承办商的表现，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

18. 本署代表财政司司长法团管理在私人发展计划内拥有的物业，以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使用者造成滋扰的投诉，并代表财政司司长法团出席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，就该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恰当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业主的角色，按政府在有关物业中所占的业权 / 管理份数，就物业的管理费、保养费及经常费用保障政府的长远财政利益。在二零一一年，本署审核了一份公契和三份转让契。

III. 产业的使用

20. 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) 在预留土地阶段，就善用土地向政府各局 / 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) 覆检由政府各局 / 部门管理但未尽其用的土地，并在情况许可下，协助有关的局 / 部门腾出土地作其它合适的用途或另行处置；以及
- (c) 就政府各局 / 部门发展的土地的使用情况提供意见，并在适当情况下，协助有关的局 / 部门物色联用者，以善用这些政府土地。

21. 在二零一一年，共有四幅未尽其用的土地(总面积约 13.3 公顷)腾出 / 准备腾出作其它用途或另行处置。年内，本署审批了 32 项使用土地的建议。

使用物业作商业用途

22. 本署在这个范畴的工作包括把政府楼宇内的合适地方(包括过剩物业)改作商业用途。这方面的工作包括以招标方式出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，以及管理上述各类租约。在二零一一年，本署共租出 760 项物业作商业用途，租金收入约为 6.69 亿元。

出租过剩政府宿舍

23. 另一项善用物业的主要措施是出租过剩政府宿舍。本署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、索取准租户的数据，以及代准租户提出要约。

24. 在二零一一年，本署向私人或私营机构租出超过 300 个过剩宿舍单位，租金收入为 1.519 亿元。

出售过剩政府宿舍

25. 政府的既定政策是在情况许可下出售过剩政府宿舍。在二零一一年，本署公开拍卖并售出 15 个过剩政府宿舍单位，收益约为 3.97 亿元。

政府产业署
二零一二年四月