

## 政府产业署 2012 年工作报告

政府产业署的工作主要涵盖 3 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 2012 年，本署分配了约 6 900 平方米的楼面面积给 23 个局及部门作办公室之用。新租和续租的办公室分别约有 14 700 平方米和 53 700 平方米。截至 2012 年 12 月 31 日，本署管理的办公室总面积约为 980 800 平方米。年内，办公室的占用率维持在 99.9% 的水平。

4. 在 2012 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，鼓励各局及部门定期审慎检讨中短期内所需的办公地方。在 2012 年，各个停止租用物业项目合共节省租金 6,200 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 2011 年比较，增加了约 2 800 平方米。

5. 立法会在 2012 年 1 月批准拨款 26 亿元，以供政府在启德发展区（启德）兴建工业贸易大楼。该大楼正在施工，将于 2014 年年底落成，届时便可于启德重置位于旺角工业贸易署大楼的政府办公室并将腾出的地方转作商业用途。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 3 座政府办公大楼内的政府部门。

## 香港境外物业

6. 在 2012 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 5 项、欧洲 3 项、亚洲 3 项、澳洲 1 项）和 8 项租用物业（伦敦、柏林、布鲁塞尔、多伦多、广州、上海、成都及福州各 1 项）。

## 宿舍

7. 政府现有 3 类宿舍：高级公务员宿舍、部门宿舍，以及为职位需要而设的宿舍。为更妥善规管使用和管理宿舍，本署在 2003 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 4 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 2012 年，本署继续定期检讨因工作需要而设的宿舍及为职位需要而设的宿舍的使用情况，确保有关部门妥善和有效使用宿舍。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 7 个纪律部队人员宿舍单位。在年底，各部门合共约有 22 740 个部门宿舍单位。

## 兴建新宿舍

10. 在 2012 年，有两座新宿舍落成。葵涌盛境居宿舍为入境事务处员佐级人员提供 144 个单位，而红磡青州街海关人员宿舍则为香港海关督察级人员提供 80 个单位。

11. 在 2012 年底，政府开展了另一项宿舍工程，于屯门虎地为 4 个纪律部队（香港海关、惩教署、消防署和入境事务处）的员佐级人员提供 140 个单位。

## 审核办公室需求

12. 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该用地是否获充分利用。

13. 在 2012 年，本署处理了 55 个局及部门提交的 378 宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 278 000 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。这两个组织负责审核、审议和审批各局及部门在整体拨款 3101GX 项目下的小规模建筑工程计划拨款申请。在 2012 年，本署共收到 162 项这类小规模建筑工程计划。年内，本署支持进行其中 159 项工程计划。

## 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 47 幢联用办公大楼（面积约 651 600 平方米）、约 22 470 个宿舍单位（总面积约 157 万平方米），以及 218 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 2001 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 4 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 4 份物业管理服务合约已重新招标并批出，新合约于 2011 年 4 月 1 日生效。

18. 在 2012 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 97%，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

19. 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政府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

20. 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 2012 年，本署审核了 4 份公契和 3 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及部门提供意见；就规划建议及研究、政府拨地及短期租赁事宜提出意见；
- (b) 覆检由政府各局及部门管理但未尽其用的土地，并在情况许可下，协助有关的局及部门腾出土地作其它合适的用途或另行处置；以及
- (c) 就政府各局及部门发展的土地的使用情况提供意见，并在适当情况下，协助有关的局及部门物色联用者，以善用这些政府土地。

22. 在 2012 年，共有 5 幅未尽其用的土地（总面积约两公顷）腾出或准备腾出作其它用途或另行处置。年内，本署审批了 28 项使用土地的建议。

#### 使用物业作商业用途

23. 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 2012 年，本署共租出 800 项物业作商业用途，租金收入约为 4.95 亿元。

#### 出租过剩政府宿舍

24. 出租过剩政府宿舍是另一项善用物业的主要措施。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、索取准租户数据，以及代准租户提出要约。

25. 在 2012 年，本署向私人或私营机构租出 294 个过剩宿舍单位，租金收入约为 1.73 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 2012 年，本署公开拍卖并售出 31 个过剩政府宿舍单位，收益约为 5.86 亿元。

政府产业署  
2013 年 3 月