

政府产业署 2015 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、物业管理和使用产业。

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(主要指办公室和宿舍)。

办公室

3. 在 2015 年，本署分配了约 49 000 平方米的总楼面面积给 30 个决策局及部门作办公室之用。新租和续租的办公地方分别约有 14 900 平方米和 57 000 平方米。截至 2015 年 12 月 31 日，本署管理的办公室总面积约为 1 037 000 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 2015 年，本署继续在可行情况下停止租用物业，并通过按年检讨使用办公室的机制，鼓励各决策局及部门定期审慎检讨中短期内所需的办公地方。在 2015 年，各个停止租用物业项目合共节省租金约 1 亿元。年内租用的办公地方较 2014 年减少约 6 700 平方米，主要是因为政府把一些位于租用物业的办公室重置于启德发展区新落成的工业贸易大楼。

5. 随着工业贸易大楼于 2015 年 4 月建成，原在旺角工业贸易署大楼及若干在九龙区租用物业的用户部门已迁往工业贸易大楼。本署随即安排出售工业贸易署大楼的政府物业。

6. 为推展湾仔海旁 3 座政府办公大楼的搬迁工作，政府于 2015 年 7 月展开西九龙政府合署的建造工程；工程预计在 2019 年竣工。西九龙政府合署有部分地方会用于重置湾仔海旁 3 座政府办公大楼的部分部门。我们亦已委聘顾问为另外两个重置项目(即在长沙湾兴建政府数据中心大楼及库务大楼)进行前期工程。同时，我们亦正积极规划数个在其他地区(包括柴湾、长沙湾、启德发展区及将军澳)的新政府办公大楼计划，以推动这项大型搬迁计

划。按现时计划，并视乎资源和各重置项目筹备的进度，我们会在未来数年陆续向立法会申请拨款，推展各个项目；有关项目预计于 2019 年后陆续完工。

7. 至于政府产业署以财政司司长法团所持有在太古坊康和大厦内总楼面面积约 17 400 平方米的工业物业，交换鲗鱼涌太古城中心三座总楼面面积约 19 000 平方米设备齐全的甲级写字楼的协议，太古城中心三座的写字楼现正进行装修工程，稍后将会陆续分配予有关部门使用。

香港境外的政府物业

8. 在 2015 年，本署为各经济贸易办事处及联络处管理香港境外 12 个自置物业（北美洲 5 个、欧洲 3 个、亚洲 3 个及澳洲 1 个）和 11 个租用物业（伦敦、柏林、布鲁塞尔、多伦多、广州、上海、重庆、福州及武汉各 1 个，以及成都 2 个）。

政府宿舍

9. 政府现有 3 大类宿舍：高级公务员宿舍、部门宿舍（包括纪律部队宿舍、司法机构人员宿舍、因工作需要而设的宿舍和一般宿舍），以及为职位需要而设的宿舍。在 2015 年年底，政府总共拥有 626 个高级公务员宿舍单位、22 725 个部门宿舍单位及 169 个为职位需要而设的宿舍单位。

10. 在 2015 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。本署协助有关部门在适当情况下把不再用作原先批准用途的宿舍，改作其他有价值用途，例如课室、多用途活动室，或把宿舍改作其他部门用途。

兴建新政府宿舍

11. 屯门虎地的宿舍已于 2015 年 7 月落成，并为 5 个纪律部队（香港海关、惩教署、消防处、政府飞行服务队和入境事务处）的员佐级人员提供 140 个单位。同时，政府会加快兴建另外 8 项纪律部队宿舍的工程，以期在 2020 年之前提供逾 2 200 个单位。

审核办公室需求

12. 在获取及分配政府物业方面，本署的职能包括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用地和建筑物的设计标准外，亦负责审议各部门就特定用途 / 部门专用楼宇建议的面积分配列表，确保所涉用地获充分利用。

13. 在 2015 年，本署审核了由 56 个决策局及部门提交的 380 宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 641 000 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、审议和审批各决策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 2015 年，本署共支持 42 项申请建议。

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，管理本署的物业管理服务合约所涵盖的政府物业；改善和更新政府物业，以配合不断转变的需要；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利益、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 680 000)、约 22 230 个宿舍单位 (总面积约 1 550 000)，以及 223 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. 本署继续把香港境内由本署直接管理的所有政府自置物业所涉及的物业管理工作，通过以成效为本的物业管理服务合约，外判予私人服务承办商。现时，本署共有 6 份物业管理服务合约，涵盖香港岛、九龙及新界六个地区，每地区各一份。所有合约均于 2015 年 4 月 1 日生效。

18. 在 2015 年，各物业管理服务合约均有效执行，达到目标表现水平 (95%)。本署会继续监察相关服务承办商的表现，以期提高其服务效率和效益。

管理在私人发展计划内的政府物业

19. 本署代表财政司司长法团管理在私人发展计划内拥有物业(财政司司长法团物业)，以履行业主的角色和责任，包括缴付管理费、审核管理开支预算和装修 / 修葺工程预算，以及出席业主委员会及业主立案法团(如有的话)的管理会议。本署亦负责处理涉及财政司司长法团物业的楼宇损坏或滋扰的投诉。

20. 此外，本署执行由财政司司长法团所转授的权力，为该法团拥有的物业签立公契和转让契。为确保相关公契和转让契恰当地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，并在有需要时与相关政府部门及 / 或发展商联络和商讨。本署代表财政司司长法团担任私人发展计划共同拥有人的角色，持有有关物业的长远法定权益。在 2015 年，本署审核了 10 份公契和 10 份转让契。

III. 使用产业

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政府物业作其他政府或商业用途。有关工作主要包括 —

- (a) 在发展项目的不同阶段，就善用土地的可行方法向政府各决策局及部门提供意见；就政府各决策局及部门所发展的土地的使用情况提供意见，并在适当情况下，协助有关的决策局及部门物色联用者，以期善用该等政府土地；
- (b) 覆检政府各决策局及部门所管理但未尽其用的土地，并在情况许可下，协助有关的决策局及部门通过探讨可行方法，例如重新发展，或腾出有关土地，改作其他合适的用途或另作处置，更善用有关土地；

- (c) 协助政府各决策局及部门，在适当情况下，把过剩的政府物业改作其他用途或另作处置；以及
- (d) 在适当的情况下，研究可否在政府物业引入商业活动。

22. 在 2015 年，本署腾出屯门青山公路青山湾段前歌顿军营的土地(面积为 8 190 平方米)，作卖地之用。年内，本署审批了 27 个公共建筑工程项目就使用土地的建议比率。

使用物业作商业用途

23. 本署在这方面的工作包括把合适的政府自置物业改作商业用途。该等把物业改作商业用途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、向非政府机构出租过剩政府物业，以及管理上述各类租约。在 2015 年，本署共租出 874 项物业作商业用途，租金收入约为 6.14 亿元。年内，主要的租赁个案为：在港澳码头及中国客运码头内的 4 个零售店铺；位于金钟廊的商用地方；位于鸿兴道的广告位；长沙湾政府合署的收费公众停车场；以及位于干诺道中新选定的广告位。

出租过剩政府宿舍

24. 出租过剩政府宿舍是另一项善用政府物业的主要措施。本署委聘私人物业租赁代理提供所需的租赁服务，包括市场推广、安排准租户视察物业、索取准租户数据，以及代准租户提出要约。

25. 在 2015 年，本署向私人租户租出 269 个过剩宿舍单位，租金收入约为 1.616 亿元。

出售过剩政府物业

26. 政府的既定政策是在情况许可下出售过剩政府物业。在 2015 年，本署以公开拍卖及招标方式售出 60 个过剩政府宿舍单位及附连的停车位，收入约为 13.593 亿元。

政府产业署
2016 年 6 月