

## 政府产业署 2017 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，配合政府对物业的需求(主要指办公室和宿舍)。

#### 办公室

3. 在 2017 年，本署分配了约 4 700 平方米的总楼面面积给 15 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 25 600 平方米和 65 000 平方米。截至 2017 年 12 月 31 日，本署管理的办公室总面积约为 1 016 000 平方米。年内，办公地方的占用率一直维持在 100% 的水平。

4. 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，鼓励各决策局及部门定期审慎检讨中短期内所需的办公地方。年内，各个停止租用物业项目合共节省租金约 7,300 万元。基于各决策局及部门对办公室的新需求，租用的办公地方较 2016 年净增加约 8 100 平方米。

5. 在 2017 年，本署继续积极推展湾仔海旁三座政府大楼的重置计划。我们将会推展 9 个重置项目，以重置湾仔海旁三座政府大楼的决策局和部门及其他租用物业的办公室，从而停止租用有关物业以减低租金开支。首项重置项目为西九龙政府合署，目标完工日期为 2019 年年初。年内其他项目的主要进展包括：就拟建的启德税务大楼获得立法会财经事务委员会支持；就兴建长沙湾政府数据中心大楼及库务大楼邀请顾问；就将军澳入境事务处总部建造工程的预审投标资格完成评核工作；以及就柴湾水务署总部暨香港及离岛分署及惩教署总部大楼和长沙湾渠务署大楼取得相关的区议会支持。同时，我们正在积极筹备其余两项位于将

军澳及铜锣湾的政府大楼项目。政府的目标是在 2026 年或之前完成湾仔海旁三座政府大楼重置计划的所有重置楼宇项目。

6. 关于本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，全部 4 个部门均已于 2017 年迁进太古城中心三座的新办公室。

## 香港境外的政府物业

7. 在 2017 年，本署为各经济贸易办事处及联络处管理香港境外 12 项自置物业(北美洲 5 项、亚洲 3 项、欧洲 3 项及澳洲 1 项)和 17 项租用物业(柏林、布鲁塞尔、伦敦、雅加达、重庆、福州、广州、深圳、辽宁、山东和湖南各 1 项，以及成都、武汉和上海各 2 项)。

## 政府宿舍

8. 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 2017 年年底，政府合共拥有 556 个高级公务员宿舍单位、22 635 个部门宿舍单位及 169 个为职位需要而设的宿舍单位。

9. 在 2017 年，本署继续定期检讨因工作需要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。本署协助有关部门把不再用作原先批准用途的宿舍，改作其他有价值用途。

## 兴建新政府宿舍

10. 政府已加快兴建 8 项纪律部队宿舍的工程，并已获得立法会批准拨款推展其中 5 项工程。

## 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。

12. 在 2017 年，本署处理了由 63 个决策局及部门提交的 703 宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 478 000 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 2017 年，本署共支持 58 项申请建议。

## 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权利及责任，已纳入适当的法律文件内。

15. 在 2017 年，本署管理 45 幢联用办公大楼(面积约 646 000 平方米)、约 22 100 个宿舍单位(总面积约 152 万平方米)，以及 226 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. 年内，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的物业管理工作，通过 6 份以成效为本的物业管理服务合约外判予私人服务承办商承办，涵盖香港岛、九龙及新界 6 个地区，每个地区各 1 份合约。

17. 在 2017 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

18. 本署代表财政司司长法团管理该法团在私人发展计划内拥有的政府物业(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翻新 / 修葺工程预算，以及出席与财政司司长法团物业有关的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。

19. 此外，本署执行财政司司长法团所转授的权力，为财政司司长法团物业签立公契和转让契。为确保相关公契和转让契恰当反映政府作为财政司司长法团物业业主的意向、权益、权利和责任，本署审核公契拟稿，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财政司司长法团物业业主的角色，以共同业主的身分长期拥有有关发展计划的法定权益。在 2017 年，本署审核了 13 份公契和 4 份转让契。

### III. 使用产业

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政府物业作其他政府或商业用途。有关工作主要包括—

- (a) 在预留土地阶段，就善用土地的可行方法向政府各决策局及部门提供意见；
- (b) 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，协助物色联用者，以期善用有关政府土地；

- (c) 覆检政府各决策局及部门所管理但未尽其用的土地，并在情况许可时，协助有关决策局及部门腾出该等土地，改作其他合适的用途或另作处置；
- (d) 协助政府各决策局及部门在适当情况下，把过剩的部门物业改作其他用途或另作处置；
- (e) 界定本署持有具商业潜质的政府物业，以实现这些潜质；以及
- (f) 在适当情况下，研究可否在政府物业引入商业活动。

21. 在 2017 年，本署合共覆检了 85 幅政府土地，涵盖的面积约为 423 000 平方米。此外，本署分别腾出美利道多层停车场大厦(土地面积为 2 880 平方米)及韦尔斯亲王医院职员 E 座员工宿舍(土地面积为 2 150 平方米)作批地及医院发展用途。年内，本署完成评估 38 个基本工程项目的土地使用情况。

### 使用物业作商业用途

22. 本署在这方面的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 2017 年，本署共租出 986 项物业作商业用途，租金收入约为 5.077 亿元。年内，主要的租赁个案为：入境事务大楼及税务大楼天台的广告招牌、鸿兴道的广告位、长沙湾政府合署收费公众停车场。此外，本署在年内界定了 12 项具新商业价值的物业。

### 出租过剩政府宿舍

23. 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。

24. 在 2017 年，本署向私人租户租出 251 个过剩宿舍单位，租金收入约为 1.558 亿元。

### 出售过剩政府物业

25. 政府的既定政策是在情况许可时出售过剩政府物业。在 2017 年，本署以公开招标方式售出 4 个过剩政府宿舍单位及附连的停车位，收入约为 1.3675 亿元。

政府产业署  
2018 年 8 月