

政府产业署 2019 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 2019 年，本署分配了约 66 500 平方米的总楼面面积给 26 个政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 56 400 平方米和 68 100 平方米。截至 2019 年 12 月 31 日，本署管理的办公室总面积约为 1 110 500 平方米。年内，办公地方的占用率维持在 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，鼓励各政策局及部门定期审慎检讨中短期内所需的办公地方。2019 年内，各个停止租用物业项目合共节省租金约 2.09 亿元。基于各政策局和部门对办公室的新需求，租用的办公地方较 2018 年净增加约 18 700 平方米。

5. 在 2019 年，本署继续积极推展湾仔海旁三座政府大楼的重置计划。我们已经 / 将会推展共 9 个重置楼宇项目，以重置湾仔海旁三座政府大楼的政策局和部门及其他租用的办公室物业，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，已于 2019 年落成，相关政策局和部门亦已于 2019 年迁入。2019 年内其他项目的主要进展包括：完成长沙湾政府资讯科技中心大楼的工地平整和地基工程；完成启德税务大楼和长沙湾库务大楼的打桩工程；开展将军澳入境事务处总部的建造工程；就各项目完成咨询相关立法会事务委员会的工作，包括长沙湾渠务署办公大楼、柴湾水务署总部暨香港及离岛分署及惩教署总部

大楼，以及将军澳政府合署。同时，我们正在积极规划余下的铜锣湾区域法院项目。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。

香港境外的政府物业

6. 在 2019 年，本署为各经济贸易办事处及联络处管理香港境外 11 项自置物业(北美洲 5 项、亚洲 3 项、欧洲 2 项及澳洲 1 项)和 24 项租用物业(曼谷、柏林、布鲁塞尔、伦敦、雅加达、重庆、陕西、福州、深圳、广西、辽宁、天津、山东、浙江、湖南和河南各 1 项，以及广州、成都、武汉和上海各 2 项)。

政府宿舍

7. 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 2019 年年底，政府合共拥有 449 个高级公务员宿舍单位、23 411 个部门宿舍单位及 165 个为职位需要而设的宿舍单位。

8. 在 2019 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，确保部门妥善和有效使用宿舍。本署协助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

9. 政府获得立法会批准拨款推展 8 项纪律部队宿舍工程。当中，4 项位于乐富、将军澳、观塘和田湾的项目已于 2018 和 2019 年落成，为多个纪律部队提供合共 782 个单位。

审核办公室需求

10. 在获取及分配政府物业方面，本署其中一项职能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。

11. 在 2019 年，本署审核了由 72 个政策局及部门提交的 818 宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 465 000 平方米。

小规模建筑工程计划

12. 政府产业署署长及副署长分别是政府产业工程策略小组(小组)和小规模建筑工程委员会(委员会)的成员。此小组 / 委员会负责审核、审议和审批各政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 2019 年，本署共支持 70 项申请建议。

「一地多用」措施

13. 本署将会牵头和推动涉及跨局设施的多层大楼项目，加快政府内部就项目的设计、发展时间表、拨款安排等方面的协调工作，以尽早落成这些设施。

14. 本署已与相关的政策局 / 部门制定六个试行项目的具体推行安排，包括重建屯门诊所；发展上环消防局旁的拟议救护站用地；发展安達臣道矿场 G2 用地、将军澳市中心和沙田山尾街的小区设施联用综合大楼；以及整合荃湾市中心数块政府用地。

购置场所作福利设施

15. 年内，本署就购置场所作提供福利服务的建议，向社会福利署提供意见。

II. 物业管理

16. 这个范畴的工作旨在以具效率和成本效益的方法，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益、权利及责任，已纳入适当的法律文件内。

17. 在 2019 年，本署管理 46 幢联用办公大楼(面积约 696 858 平方米)、约 22 625 个宿舍单位(总面积约 152.0159 万平方米)，以及 231 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

18. 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。

19. 在 2019 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

20. 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。

21. 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订公契和转让契。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 2019 年，本署审核了 17 份公契和 4 份转让契。

III. 使用产业

22. 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政策局及部门提供意见；
- (b) 就政府各政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) 覆检政府各政策局及部门所管理但未尽其用的土地，并在情况许可时，协助有关政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) 协助政府各政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；
- (f) 在适当情况下，研究可否在政府物业引入商业活动；以及
- (g) 更新作政府、机构及小区用途的土地记录系统，把新发展地区及经修订的规划指针纳入记录。

23. 在 2019 年，本署合共覆检了 85 幅政府土地，涵盖的面积约为 430 000 平方米。此外，本署分别腾出大坑道宿舍(土地面积约为 3 990 平方米)作卖地用途，以及腾出业成街土地(土地面积约为 1 500 平方米)作发展临时过渡性房屋用途。年内，本署完成评估 66 个基本工程项目的土地使用情况。

使用物业作商业用途

24. 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 2019 年，本署共租出 1 129 项物业作商业用途，租金收入约为 3.526 亿元。年内，主要的租赁个案为：天星码头停车场外墙和尖沙咀行人隧道的广告招牌以及港澳客运码头铺位。此外，本署在年内界定了 55 项具新商业价值的物业。

「關社會的租務安排」

25. 为配合政府建立关爱社会的政策目标，本署自 2019 年起推行「关爱社会的租务安排」。

26. 在此安排下，本署邀请政策局 / 部门申请编配过剩的政府物业作自用，或以象征式租金直接编配予获其资助和政策支持的非政府机构。如指定的政府物业未能以直接编配方式租出，本署会按照劳工及福利局 / 社会福利署和民政事务局 / 民政事务总署提供的名单，邀请非政府机构和社会企业(社企)竞投承租该等物业。成功竞投者将缴付在标书上提议支付的固定租金。在 2019 年，本署把一个商业铺位直接租予获政策支持的非政府机构作非牟利用途，并就七个商业铺位邀请非政府机构及社企入标承租，最终两个铺位分别获非政府机构 / 社企承租。余下的铺位由于没有非政府机构或社企承租，本署改以公开投标处理。

27. 本署亦引入优化的租约条款，包括「3+3」年租期安排¹和按营业额订定租金安排(适用于当时租金²超过五万元的合适物业)，以便利中小型企业营商。在 2019 年，共有 17 个物业以上述经优化的租约条款获承租，当中五个物业是按营业额收取租金。

¹ 在「3+3」年租期安排下，如现时租户表现良好并接受续租安排，本署将以首 3 年租约相同的条款及条件延长租期。

² 当时租金指上一份租约的月租金。

出租过剩政府宿舍

28. 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。

29. 在 2019 年，本署向私人租户租出 208 个过剩宿舍单位，租金收入约为 1.134 亿元。

出售过剩政府物業

30. 政府的既定政策是在情况许可时出售过剩政府物业。在 2019 年，本署以公开招标方式售出 3 个过剩政府宿舍单位及附连的停车位，收入约为 1.21 亿元。

政府产业署
2020 年 6 月