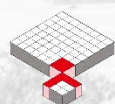


年报

ANNUAL

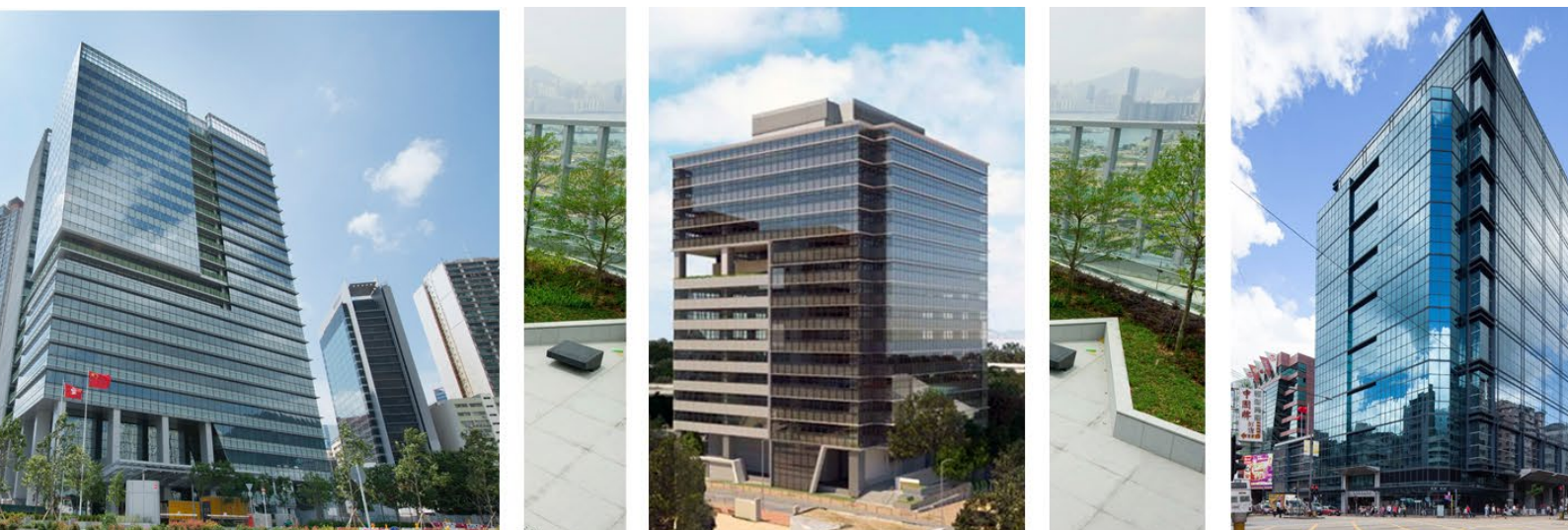
REPORT

2021



中华人民共和国香港特别行政区政府
政府产业署

2021 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式满足政府对物业的需求(主要指办公室和宿舍)。

▶ 政府为应对 2019 冠状病毒病而引起的物业需求

3. 本署一直为相关政策局 / 部门物色合适物业用作储存抗疫物资与及设置行动或支持办公室和相关设施。因应第五波疫情，本署为相关政策局 / 部门编配或租用了 14 个场地用作抗疫行动办公室、指挥中心和疫苗接种中心，总面积合共约 16 000 平方米，与及 13 个场地用作储存抗疫物资，总面积合共约 133 000 平方米。



本署协助与业主议定租约的
疫苗接种支持设施之一

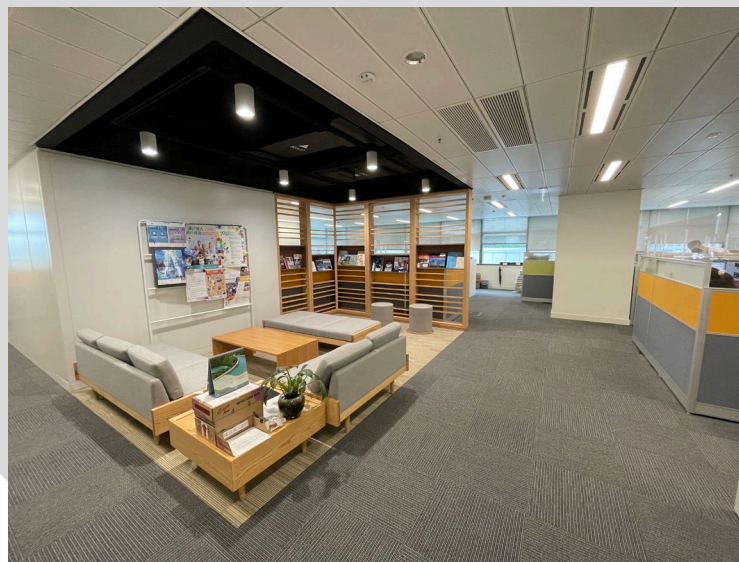


► 办公室

4. 在 2021 年，本署编配了楼面面积共约 4 200 平方米的政府自置办公室供 16 个政策局 / 部门使用。新租及续租的办公地方分别约 60 200 平方米和 92 900 平方米。截至 2021 年 12 月 31 日，本署管理的办公室总面积约为 1 176 100 平方米。年内，这些办公地方的占用率维持在百分百水平。



西九龙政府合署
已于 2019 年落成



西九龙政府合署
共享空间采用创新
办公室空间设计



5. 经咨询各政策局 / 部门后，本署继续在可行情况下停止租用物业。2021 年内，本署透过停止租用物业节省的年度租金合共约 6 900 万元。基于各政策局 / 部门对办公室的新需求，租用的办公地方较 2020 年净增加约 45 800 平方米。



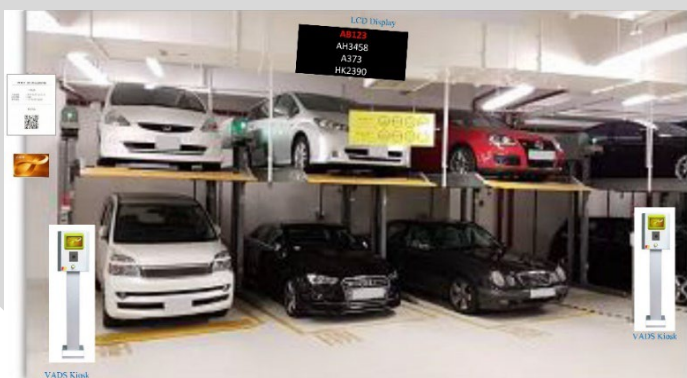
库务大楼将于
2022 年落成



6. 在 2021 年，本署继续积极推展湾仔海旁三座政府大楼的重置工作。我们已经或将落实 9 个建筑项目，以重置位处湾仔海旁三座政府大楼的政策局 / 部门与及其他租用的办公地方，从而停止租用物业以减低租金开支。首个重置项目为西九龙政府合署，已于 2019 年落成。位于启德的税务中心、位于长沙湾的政府资讯科技大楼、库务大楼和渠务大楼、位于将军澳的入境处总部和将军澳政府合署、位于柴湾的水务署大楼及惩教总部大楼正进行建造工程。随着加路连山道地皮的土地用途改划完成，我们正积极筹划落实余下的铜锣湾区域法院项目。政府的目标是在 2026 年或之前完成所有重置湾仔海旁三座政府大楼的建筑项目。



将军澳政府合署
构想图



将军澳政府合署
— 自动泊车系统
参考相片



7. 本署在 2021 年 10 月展开研究，探讨本署所编配的政府自置及租用办公室从高价值地区(包括核心商业区)迁往低价值地区或北部都会区。该项研究预定于 2022 年 5 月完成。

► 香港境外的政府物业

8. 在 2021 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、杜拜、雅加达、伦敦、成都、重庆、福建、广西、河南、湖南、辽宁、陕西、山东、深圳、天津、武汉和浙江各 1 项，广州 2 项，以及上海 3 项)。



位于澳洲悉尼的
政府自置物业
— Hong Kong
House



▶ 政府宿舍

9. 政府现有三大类宿舍：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 2021 年年底，政府合共拥有 350 个高级公务员宿舍单位、25 199 个部门宿舍单位及 164 个为职位需要而设的宿舍单位。
10. 在 2021 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

11. 政府获得立法会批准拨款，在 2015 至 2018 年以及在 2021 年分别推展 8 项和 2 项纪律部队宿舍工程。当中，6 项位于乐富、将军澳(包括 2 个项目)、观塘、田湾和粉岭的项目已于 2018 至 2021 年落成，为多个纪律部队提供合共 2 614 个单位。

▶ 审核办公室需求

12. 本署的其中一项职能是订定分配面积的标准和审核分配面积的建议，以便本署或其他政策局 / 部门获取及分配政府物业。
13. 自 2021 年 10 月起，政策局 / 部门亦获授权审批特定整体拨款下的小型工程项目的面积分配列表。有关的简化安排旨在让政策局 / 部门更灵活并迅速地应对因运作需要而变化的物业需求。
14. 在 2021 年，本署审核了由 64 个政策局 / 部门提交的 877 宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 821 000 平方米。



▶ 小规模建筑工程计划

15. 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 / 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 2021 年，本署共支持 75 项申请建议。

▶ 「一地多用」措施

16. 政府产业署负责推进「一地多用」的多层发展模式下的工务工程项目，包括牵头统筹和协调有关部门就这些综合大楼项目所提出的用户要求。

17. 本署正与相关政策局 / 部门合作，以落实 6 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；在安達臣道前石矿场用地、将军澳市中心和沙田山尾街兴建小区设施联用大楼；以及整合荃湾市中心数幅政府用地。

▶ 购置处所作福利设施

18. 年内，本署协助社会福利署物色可能合适的处所，供购买以提供福利设施。



II. 物业管理

19. 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，以满足不断转变的需要；以及确保在私人发展计划内，政府作为政府、机构及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。
20. 在 2021 年，本署管理 45 幢联用办公大楼(面积约 689 508 平方米)、约 24 443 个宿舍单位(总面积约 161.054 万平方米)，以及 240 项由财政司司长法团拥有的非住宅物业。



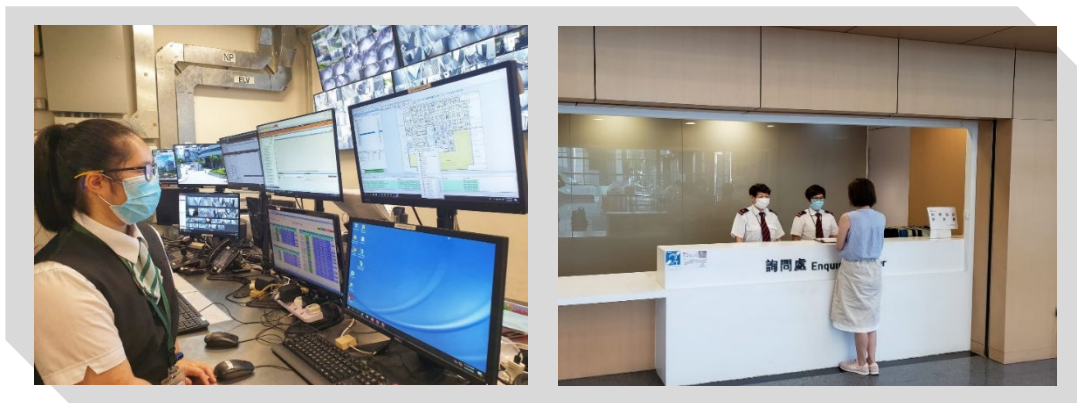
联用办公大楼



政府宿舍

► 物业管理服务合约

21. 年内，本署继续把所有境内自置并由本署直接管理的物业的管理工作，透过 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，涵盖位于香港岛、九龙及新界共 6 个地区，每个地区各 1 份合约。



日常物业管理工作

22. 在 2021 年，各物业管理服务合约均有效执行，全部超越目标表现水平(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

23. 本署作为财政司司长法团代表，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。

► 管理在边境管制站内的建筑物 / 设施

24. 为提升边境管制站联用政府设施的管理效率，本署由 2020 年 1 月 1 日起接手港珠澳大桥香港口岸(香港口岸)物业和设施管理职责。本署负责管理香港口岸的公用地方 / 设施，包括约 58 幢联用香港口岸大楼 / 设施，以及约 40 万平方米园景区，当中最大的地标是建筑楼面面积约 9 万平方米的旅检大楼。本署旨在为香港口岸提供专业的物业和设施管理，以促进其运作畅顺无阻，并制订计划以分阶段接管其他有关边境管制站的物业和设施管理的职责。

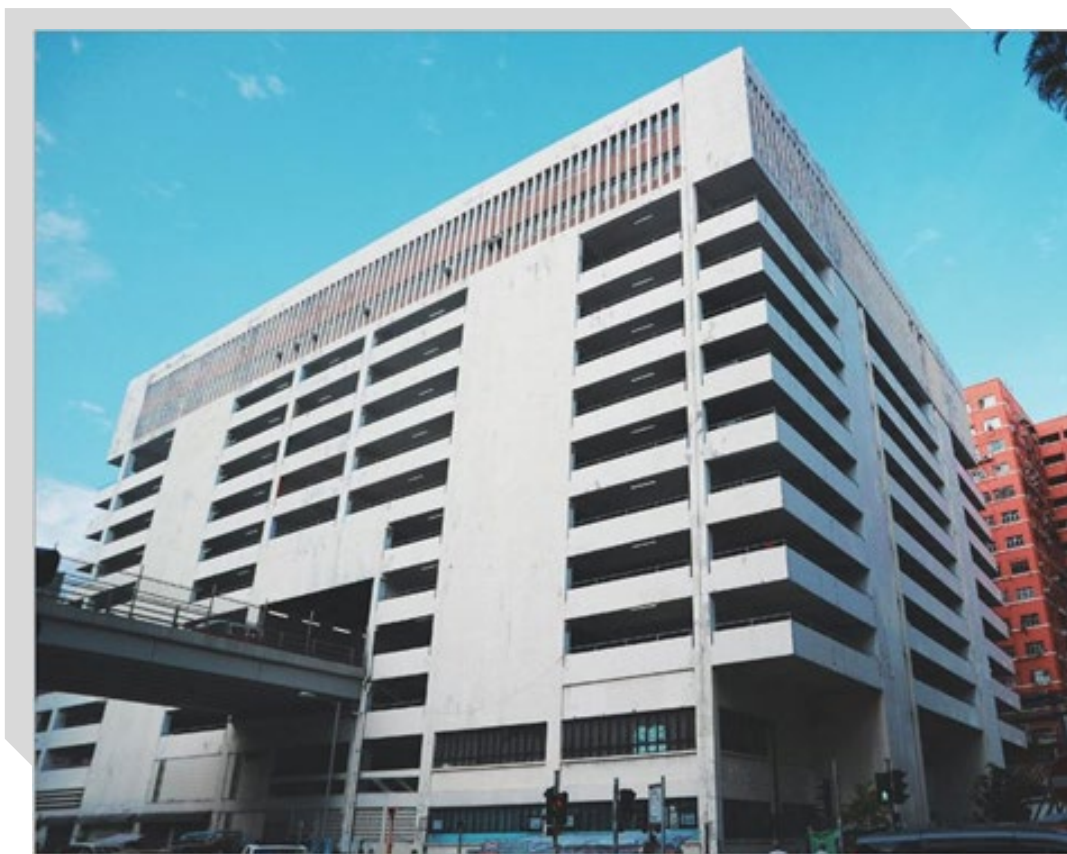


产业署管理的港珠澳大桥香港口岸旅检大楼



III. 使用产业

25. 这个范畴的工作旨在使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。
26. 在 2021 年，本署合共覆检了 85 幅政府土地，涵盖的面积约为 504 000 平方米。此外，本署腾出油麻地停车场大厦(土地面积约为 6 380 平方米)以展开一个道路工程项目。再者，本署于年内完成评估 58 个基本工程项目的土地使用情况。

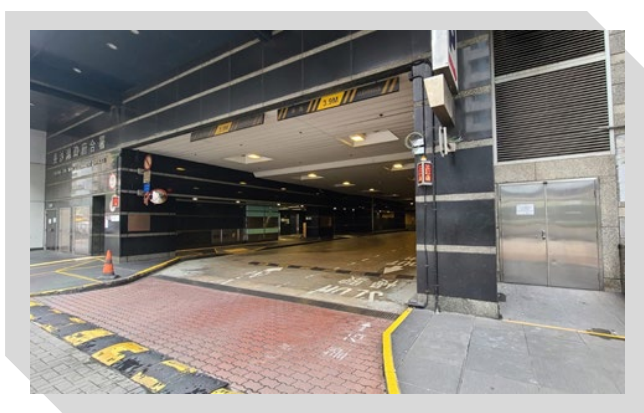


腾出油麻地停车场大厦以展开一个道路工程项目



► 使用物业作商业用途

27. 本署在这方面的工作是把合适的政府自置物业改作商业用途，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 2021 年，本署共租出 1 178 项物业作商业用途，租金收入约为 1.657 亿元。在年内主要的租赁个案包括长沙湾政府合署的收费公众停车场。此外，本署在年内物色了 4 项具备新商业价值的物业。



长沙湾政府合署的
收费公众停车场

► 「关爱社会的租务安排」

28. 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」。

29. 在此安排下，本署邀请政策局 / 部门申请过剩的政府物业以象征式租金直接编配予获其资助和政策支持的非牟利非政府机构。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 / 社会福利署和民政及青年事务局(即前民政事务局) / 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 2021 年，本署就 6 个按此安排但未能以直接编配方式租出的政府物业，安排 / 准备邀请非政府机构及社企入标承租。对于没有非政府机构或社企承租的物业，本署改以公开投标处理。



30. 本署亦在适用情况下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，以便利中小型企业营商。在 2021 年，共有 14 个物业以上述经优化的租约条款获承租，当中 4 个物业是按营业额收取租金。

► 公众停车场项目

31. 本署已以运输署的管理、营运及维修保养代理人身分，接手政府物业内新设立公众停车场的管理、营运及维修保养的职责。当项目完成后，本署将会以收入合约方式，获取停车场营办商营运公众停车场的服务，并管理有关合约。政府产业署辖下公众停车场项目中，当中有 5 个分别预计在 2024 年和 2025 年完成。

► 出租过剩政府宿舍

32. 出租过剩政府宿舍是另一项善用政府物业的主要措施。在 2021 年，本署向私人租户租出 256 个过剩宿舍单位，所得租金收入约为 1.409 亿元。

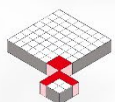
► 出售过剩政府物业

33. 政府的既定政策是在情况许可时出售过剩政府物业。在 2021 年，本署以公开投标方式出售一个过剩政府宿舍及其相关泊车位，收入约为 3 810 万元。

政府产业署

2022 年 8 月

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，本署将以首三年租约相同的条款及条件延长租期。



中华人民共和国香港特别行政区政府
政府产业署