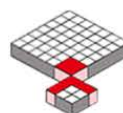
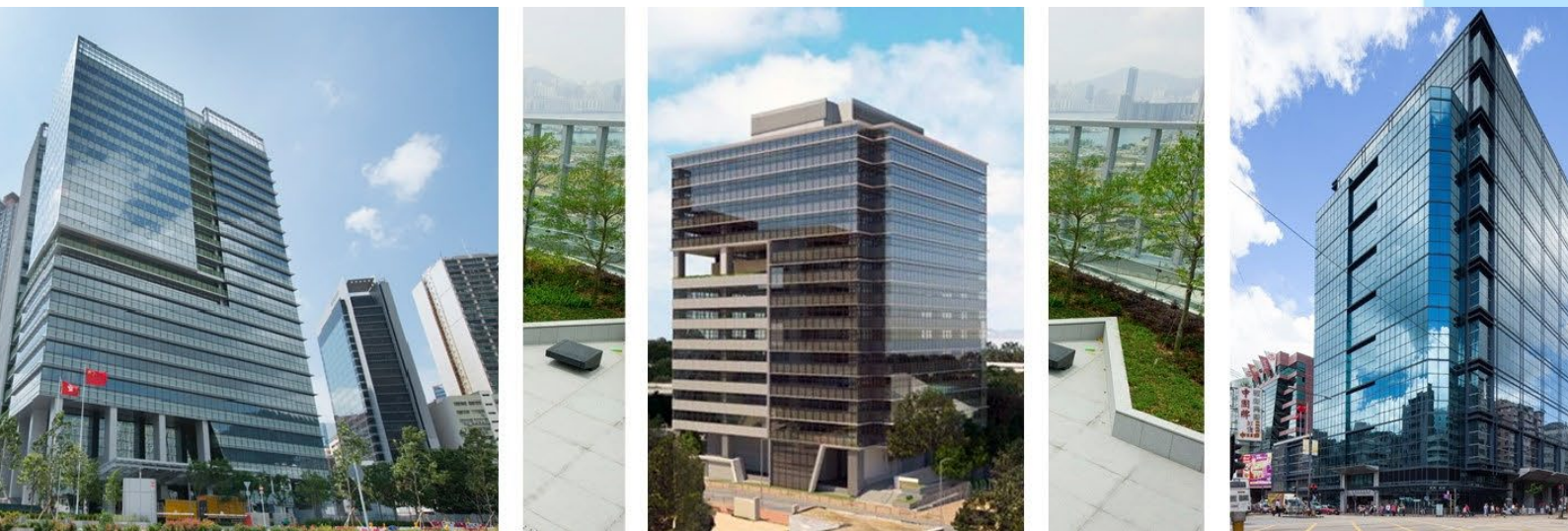


G
P 20
23
A ANNUAL
REPORT 年报



中华人民共和国香港特别行政区政府
政府产业署

2023 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。

1. 获取及分配产业

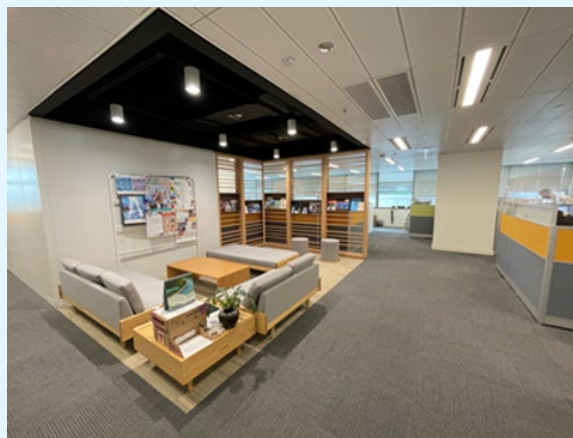
2. 这个范畴的工作旨在以经济和具成本效益的方式，满足政府对办公室和宿舍的需求。

■ 办公室

3. 本署编配了政府自置办公室供 41 个政策局 / 部门使用，楼面面积共约 45 100 平方米。新租及续租的办公地方分别约为 44 600 平方米和 120 200 平方米。截至 2023 年 12 月 31 日，本署管理的办公室总面积约为 1 268 000 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

4. 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。2023 年内，本署停止租用物业所节省的年度租金合共约 2.16 亿元。随着多个短期项目结束而停止租用物业的楼面面积抵销了新租赁个案的楼面面积，租用的办公地方较 2022 年净减少约 19 300 平方米。



库务大楼已于
2022 年落成

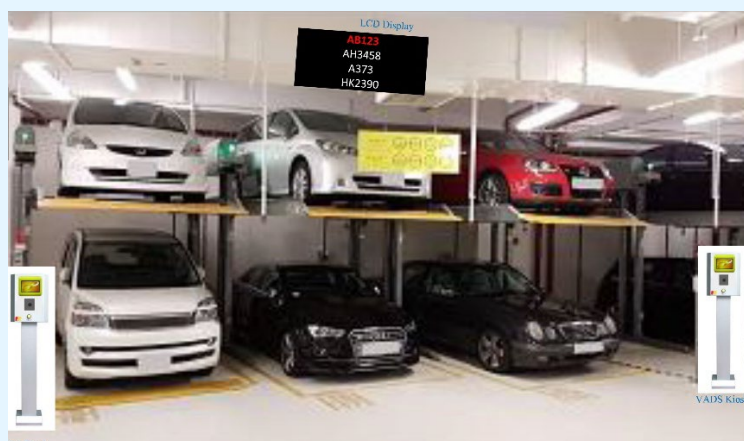


库务大楼
升降机大堂

5. 本署继续积极推展湾仔海旁三座政府大楼的重置工作。我们已经或正在兴建 9 个项目，以重置位处湾仔海旁三座政府大楼的政府办公室及其他租用的办公地方，从而减低租金开支。当中 5 个项目，即西九龙政府合署、税务中心、政府数据中心大楼、库务大楼及入境事务处总部已经落成。其余 4 个项目，即位于长沙湾的渠务大楼、位于将军澳的将军澳政府合署、位于柴湾的水务署大楼和惩教总部大楼，以及位于铜锣湾的区域法院大楼的建造工程则正在进行。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工作的全部 9 个项目。



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

6. 为配合政府推行《北部都会区发展策略》，本署正在物色没有特定地域要求和服务地域限制的政府办公室，把该等办公室迁往北部都会区。

■ 香港境外的政府物业

7. 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、迪拜、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)。



位于阿拉伯联合酋长国迪拜国际金融中心的租用物业

■ 政府宿舍

8. 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 2023 年年底，政府合共拥有 245 个高级公务员宿舍单位、25 356 个部门宿舍单位及 167 个为职位需要而设的宿舍单位。

9. 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需要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. 位于乐富、将军澳(包括 2 个项目)、观塘、田湾、粉岭和慈云山的 7 个项目已于 2018 至 2022 年落成，为多个纪律部队提供合共 2 789 个单位。另有 3 个位于将军澳(包括 2 个项目)和西区的纪律部队宿舍项目正在进行建造工程。

■ 审核办公室需求

11. 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。
12. 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。有关的简化安排让政策局 / 部门更灵活并迅速地应对因运作需要而改变的物业需求。
13. 本署审核了由 58 个政策局 / 部门提交的 1 280 宗办公用地申请，涵盖的总面积约为 1 692 000 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(小组)和小规模建筑工程委员会(委员会)的成员。小组和委员会负责审核、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。本署支持了 49 项申请。

■ 「一地多用」措施

15. 政府产业署负责推展「一地多用」多层发展模式下的工务工程项目，包括牵头统筹和协调相关政策局 / 部门就这些综合大楼项目提出的用户要求。
16. 本署正与相关政策局 / 部门合作，以落实多个项目的具体推行安排，包括重建屯门诊所，以及在安达臣道前石矿场用地、沙田山尾街、深水埗长沙湾道、九龙城贾炳达道、锦田南第 1 号用地和古洞北第 29 区兴建社区设施联用大楼。安达臣道前石矿场项目的建造工程正在进行。

■ 购置处所作福利设施

17. 年内，本署协助社会福利署物色可能合适的处所供购置，以提供福利设施。

II. 物业管理

18. 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，以及改善和更新政府物业，以满足不断转变的需要。

19. 在 2023 年，本署管理 46 幢联用办公大楼(面积约 716 000 平方米)、约 24 617 个宿舍单位(总面积约 1 620 000 平方米)，以及 247 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

20. 本署继续把境内所有自置并由本署直接管理的物业的管理工作，以 6 份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、九龙及新界共 6 个地区，每个地区各 1 份合约。



日常物业管理工作

21. 在 2023 年，各物业管理服务合约均获有效执行，表现全部高于 95% 的目标水平。年内，本署进行约 920 次视察，监察物业管理服务承办商的表现。在处理物业管理投诉方面，本署在 2 个工作日内作出回应以进行详细调查和跟进的表现水平达 95%，超越 90% 的目标水平。

■ 管理在边境管制站内的建筑物 / 设施

22. 本署负责管理港珠澳大桥香港口岸内 58 幢联用口岸大楼 / 设施，以及约 400 000 平方米园景区，包括建筑楼面面积约 90 000 平方米的旅检大楼。此外，本署亦负责管理香园围边境管制站内建筑楼面面积约 145 400 平方米的地方，当中设有 33 项设施，包括旅检大楼、货物检查大楼、货车检查亭、旅游巴士和私家车检查亭，以及其他附属设施。本署会制订计划，分阶段接管其他有关边境管制站的物业和设施管理职责。



港珠澳大桥香港口岸
旅检大楼



香园围边境管制站
货车检查亭(入境)

III. 使用产业

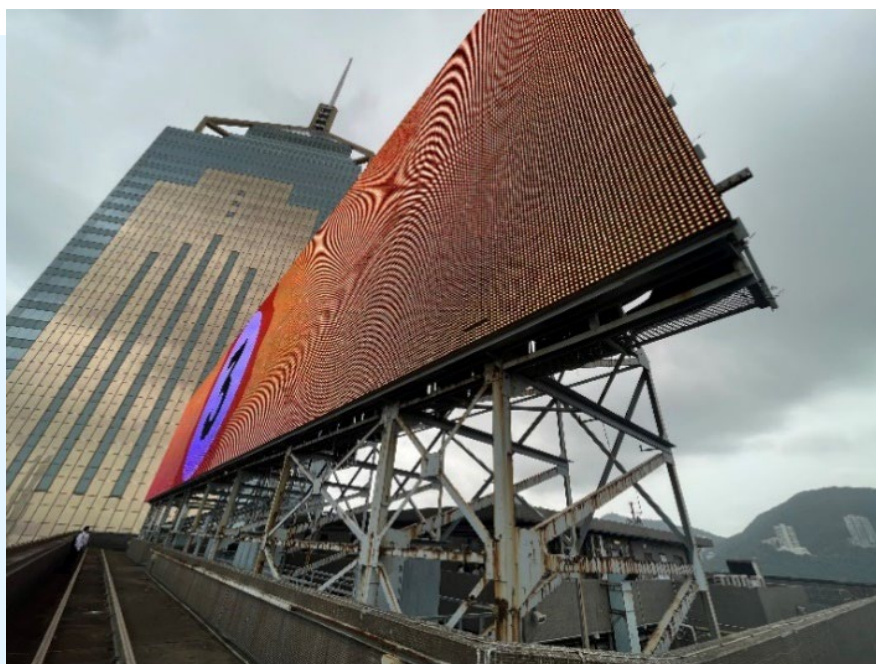
23. 这个范畴的工作旨在使政府土地得以地尽其用，并充分发展具潜力的过剩政府物业作其他政府或商业用途。
24. 本署合共覆检了 85 幅政府土地，涵盖面积约为 645 000 平方米。此外，本署腾出石仔岭花园(土地面积约为 24 900 平方米)以展开道路工程项目和发展政府、机构或社区设施。本署亦于年内完成评估 54 项基本工程项目的土地使用情况。



石仔岭
花园

■ 使用物业作商业用途

25. 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 2023 年，本署共租出 1 243 项物业作商业用途，租金收入约为 1.783 亿元，年内主要的租赁个案包括入境事务大楼天台的广告位。此外，本署在年内物色了 3 项具备新商业价值的物业。



入境事务大楼天台广告位

■ 「关爱社会的租务安排」

26. 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」。
27. 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。成功竞投人将缴付标书建议支付的固定租金。在 2023 年，本署就 4 个政府物业邀请非政府机构和社企作出竞投。

28. 指定的政府物业如未能以直接编配或邀请竞投的方式租出，本署会向非政府机构和中小型企业(中小企)招标。根据有关安排，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，以便利中小企营商。共有 15 个物业以上述经优化的租约条款获承租，当中 3 个物业按营业额收取租金。

■ 公众停车场项目

29. 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、营运及维修保养职责。本署会配合公众停车场的启用时间表，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。位于上水第 4 及第 30 区的公众停车场预计于 2024 年年底或之前启用，另有 5 个公众停车场项目则预计在 2025 年和 2026 年分别落成启用。

■ 出租过剩政府宿舍

30. 出租过剩政府宿舍是另一项善用政府物业的主要措施。在 2023 年，本署向私人租户租出 318 个过剩宿舍单位，租金收入约为 1.887 亿元。

■ 出售过剩政府物业

31. 政府的既定政策是在情况许可时出售过剩政府物业。在 2023 年，本署以公开招标方式售出 1 个过剩政府宿舍单位及其相关泊车位，收入为 5,600 万元。

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，本署将按与首 3 年租约相同的条款及条件延长租期。

■ 有关本署所出租法定古迹及已评级历史建筑的租期的租赁政策

32. 本署已就所出租的法定古迹及已评级历史建筑实施新租赁政策。一般而言，不论是象征式或按市值征收租金，有关租约的租期会定为不多于 3 年，并且不会自动续租。这项租赁政策令法定古迹及已评级历史建筑的运用有一定的灵活性，更好地配合政府不同时期的政策和目标，以及香港发展的需要。

IV. 其他

■ 推出政府物业资讯一站式入门网站—产业署物业网

33. 为方便市民以更高效和便捷的方式取得政府物业资讯，本署在 2023 年 10 月推出「产业署物业网」（物业网）(<https://www.gpaproperty.gov.hk>)。物业网为公众提供由本署负责出租或出售的政府物业的最新资讯(包括住宅物业、非住宅物业、过剩政府物业，以及关爱社会的租务安排适用的物业)，并具有地图搜寻、三维虚拟导览和导赏影片等功能 / 特色，以提升用户体验。

政府产业署

2024 年 9 月