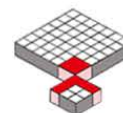


G
P 20
23
A ANNUAL
REPORT 年報



中華人民共和國香港特別行政區政府
政府產業署

2023 工作報告



政府產業署的工作主要涵蓋 3 個範疇，分別是**獲取及分配產業**、**物業管理**和**使用產業**。

1. 獲取及分配產業

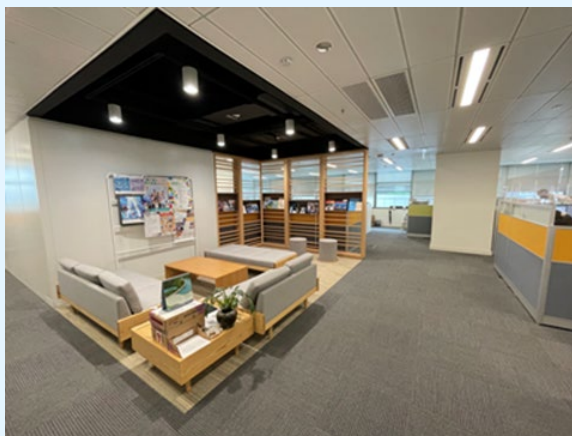
2. 這個範疇的工作旨在以經濟和具成本效益的方式，滿足政府對辦公室和宿舍的需求。

■ 辦公室

3. 本署編配了政府自置辦公室供 41 個政策局 / 部門使用，樓面面積共約 45 100 平方米。新租及續租的辦公地方分別約為 44 600 平方米和 120 200 平方米。截至 2023 年 12 月 31 日，本署管理的辦公室總面積約為 1 268 000 平方米。年內，這些辦公地方的佔用率維持在百分百水平。



西九龍政府合署已於 2019 年落成



西九龍政府合署
共享空間採用
創新辦公室空間設計

4. 經諮詢各政策局 / 部門後，本署繼續在可行情況下停止租用物業。2023 年內，本署停止租用物業所節省的年度租金合共約 2.16 億元。隨着多個短期項目結束而停止租用物業的樓面面積抵銷了新租賃個案的樓面面積，租用的辦公地方較 2022 年淨減少約 19 300 平方米。



庫務大樓已於
2022 年落成

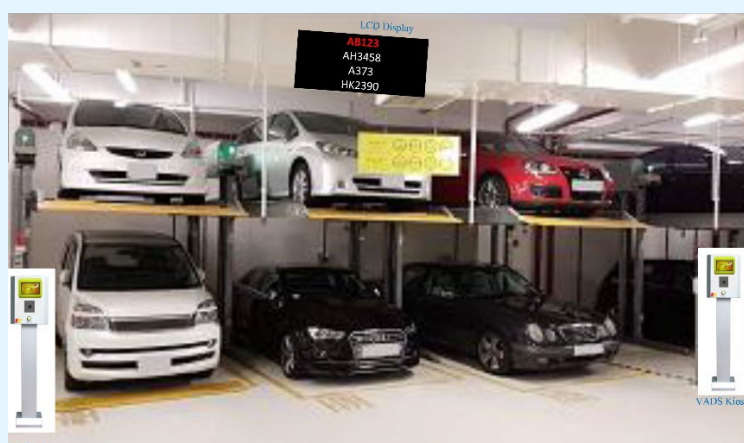


庫務大樓
升降機大堂

5. 本署繼續積極推展灣仔海旁三座政府大樓的重置工作。我們已經或正在興建 9 個項目，以重置位處灣仔海旁三座政府大樓的政府辦公室及其他租用的辦公地方，從而減低租金開支。當中 5 個項目，即西九龍政府合署、稅務中心、政府數據中心大樓、庫務大樓及入境事務處總部已經落成。其餘 4 個項目，即位於長沙灣的渠務大樓、位於將軍澳的將軍澳政府合署、位於柴灣的水務署大樓和懲教總部大樓，以及位於銅鑼灣的區域法院大樓的建造工程則正在進行。政府的目標是在 2026 年或之前完成灣仔海旁三座政府大樓重置工作的全部 9 個項目。



將軍澳政府合署
構想圖



將軍澳政府合署
—自動泊車系統
參考相片

6. 為配合政府推行《北部都會區發展策略》，本署正在物色沒有特定地域要求和服務地域限制的政府辦公室，把該等辦公室遷往北部都會區。

■ 香港境外的政府物業

7. 本署為各經濟貿易辦事處及聯絡處管理香港境外 11 項自置物業(北美洲 5 項、亞洲 3 項、歐洲 2 項及澳洲 1 項)和 24 項租用物業(曼谷、柏林、布魯塞爾、迪拜、雅加達、倫敦、成都、重慶、福建、廣西、河南、湖南、遼寧、陝西、山東、深圳、天津、武漢和浙江各 1 項，廣州 2 項，以及上海 3 項)。



位於阿拉伯聯合酋長國迪拜國際金融中心的租用物業

■ 政府宿舍

8. 政府現有三大類宿舍：高級公務員宿舍、部門宿舍(包括紀律部隊宿舍、司法機構人員宿舍、因工作需要而設的宿舍和一般宿舍)，以及為職位需要而設的宿舍。在 2023 年年底，政府合共擁有 245 個高級公務員宿舍單位、25 356 個部門宿舍單位及 167 個為職位需要而設的宿舍單位。

9. 本署繼續定期檢討因工作需要及為職位需要而設的宿舍的使用情況，確保部門妥善和有效使用宿舍。本署協助部門把不再需要用作原先批准用途的宿舍，改作其他有價值用途。

■ 興建新政府宿舍

10. 位於樂富、將軍澳(包括 2 個項目)、觀塘、田灣、粉嶺和慈雲山的 7 個項目已於 2018 至 2022 年落成，為多個紀律部隊提供合共 2 789 個單位。另有 3 個位於將軍澳(包括 2 個項目)和西區的紀律部隊宿舍項目正在進行建造工程。

■ 審核辦公室需求

11. 本署的其中一項職能是訂定分配面積的標準和審核分配面積的建議，以便本署或其他政策局 / 部門獲取及分配政府物業。
12. 自 2021 年 10 月起，政策局 / 部門亦獲授權審批特定整體撥款下的小型工程項目的面積分配列表。有關的簡化安排讓政策局 / 部門更靈活並迅速地應對因運作需要而改變的物業需求。
13. 本署審核了由 58 個政策局 / 部門提交的 1 280 宗辦公用地申請，涵蓋的總面積約為 1 692 000 平方米。

■ 小規模建築工程計劃

14. 政府產業署署長及副署長分別是政府產業工程策略小組(小組)和小規模建築工程委員會(委員會)的成員。小組和委員會負責審核、審議和審批各政策局 / 部門在整體撥款 3101GX 項目下的小規模建築工程計劃撥款申請。本署支持了 49 項申請。

■ 「一地多用」措施

15. 政府產業署負責推展「一地多用」多層發展模式下的工務工程項目，包括牽頭統籌和協調相關政策局 / 部門就這些綜合大樓項目提出的用戶要求。
16. 本署正與相關政策局 / 部門合作，以落實多個項目的具體推行安排，包括重建屯門診所，以及在安達臣道前石礦場用地、沙田山尾街、深水埗長沙灣道、九龍城賈炳達道、錦田南第 1 號用地和古洞北第 29 區興建社區設施聯用大樓。安達臣道前石礦場項目的建造工程正在進行。

■ 購置處所作福利設施

17. 年內，本署協助社會福利署物色可能合適的處所供購置，以提供福利設施。

II. 物業管理

18. 這個範疇的工作旨在以具效率和成本效益的方法，管理本署轄下的政府物業，以及改善和更新政府物業，以滿足不斷轉變的需要。
19. 在 2023 年，本署管理 46 幢聯用辦公大樓(面積約 716 000 平方米)、約 24 617 個宿舍單位(總面積約 1 620 000 平方米)，以及 247 項由財政司司長法團擁有的非住宅物業。



聯用辦公大樓



政府宿舍



■ 物業管理服務合約

20. 本署繼續把境內所有自置並由本署直接管理的物業的管理工作，以 6 份成效為本的物業管理服務合約外判予私人服務承辦商承辦，涵蓋香港島、九龍及新界共 6 個地區，每個地區各 1 份合約。



日常物業管理工作

21. 在 2023 年，各物業管理服務合約均獲有效執行，表現全部高於 95% 的目標水平。年內，本署進行約 920 次視察，監察物業管理服務承辦商的表現。在處理物業管理投訴方面，本署在 2 個工作天內作出回應以進行詳細調查和跟進的表現水平達 95%，超越 90% 的目標水平。

■ 管理在邊境管制站內的建築物 / 設施

22. 本署負責管理港珠澳大橋香港口岸內 58 幢聯用口岸大樓 / 設施，以及約 400 000 平方米園景區，包括建築樓面面積約 90 000 平方米的旅檢大樓。此外，本署亦負責管理香園圍邊境管制站內建築樓面面積約 145 400 平方米的地方，當中設有 33 項設施，包括旅檢大樓、貨物檢查大樓、貨車檢查亭、旅遊巴士和私家車檢查亭，以及其他附屬設施。本署會制訂計劃，分階段接管其他有關邊境管制站的物業和設施管理職責。



港珠澳大橋香港口岸
旅檢大樓



香園圍邊境管制站
貨車檢查亭(入境)

III. 使用產業

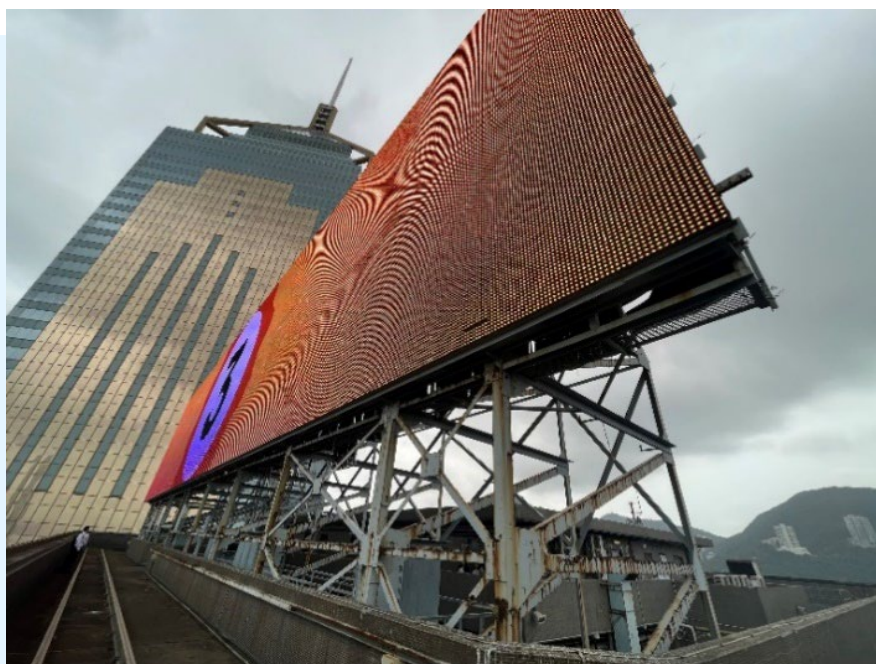
23. 這個範疇的工作旨在使政府土地得以地盡其用，並充分發展具潛力的過剩政府物業作其他政府或商業用途。
24. 本署合共覆檢了 85 幅政府土地，涵蓋面積約為 645 000 平方米。此外，本署騰出石仔嶺花園(土地面積約為 24 900 平方米)以展開道路工程項目和發展政府、機構或社區設施。本署亦於年內完成評估 54 項基本工程項目的土地使用情況。



石仔嶺
花園

■ 使用物業作商業用途

25. 本署在這方面的工作是把合適的政府自置物業改作商業用途，包括以招標方式出租具商業價值的政府物業、直接磋商出租物業作商業用途、向非政府機構出租過剩政府物業，以及管理上述各類租約。在 2023 年，本署共租出 1 243 項物業作商業用途，租金收入約為 1.783 億元，年內主要的租賃個案包括入境事務大樓天台的廣告位。此外，本署在年內物色了 3 項具備新商業價值的物業。



入境事務大樓天台的廣告位

■ 「關愛社會的租務安排」

26. 為配合政府建立關愛社會的政策目標，本署自 2019 年起推行「關愛社會的租務安排」。
27. 在此安排下，本署邀請政策局 / 部門申請過剩的政府物業，以象徵式租金直接編配予獲其資助和政策支持的非牟利非政府機構。如指定的政府物業未能以直接編配方式租出，本署會邀請非政府機構和社會企業(社企)競投承租該等物業。成功競投人將繳付標書建議支付的固定租金。在 2023 年，本署就 4 個政府物業邀請非政府機構和社企作出競投。

28. 指定的政府物業如未能以直接編配或邀請競投的方式租出，本署會向非政府機構和中小型企業(中小企)招標。根據有關安排，本署亦在適用情況下引入優化的租約條款，包括「3+3」年租期安排¹和按營業額訂定租金安排，以便利中小企營商。共有 15 個物業以上述經優化的租約條款獲承租，當中 3 個物業按營業額收取租金。

■ 公眾停車場項目

29. 本署已以運輸署的管理、營運及維修保養代理人身分，接手政府物業內新設立公眾停車場的管理、營運及維修保養職責。本署會配合公眾停車場的啓用時間表，以收入合約方式，獲取停車場營辦商營運公眾停車場的服務，並管理有關合約。位於上水第 4 及第 30 區的公眾停車場預計於 2024 年年底或之前啓用，另有 5 個公眾停車場項目則預計在 2025 年和 2026 年分別落成啓用。

■ 出租過剩政府宿舍

30. 出租過剩政府宿舍是另一項善用政府物業的主要措施。在 2023 年，本署向私人租戶租出 318 個過剩宿舍單位，租金收入約為 1.887 億元。

■ 出售過剩政府物業

31. 政府的既定政策是在情況許可時出售過剩政府物業。在 2023 年，本署以公開招標方式售出 1 個過剩政府宿舍單位及其相關泊車位，收入為 5,600 萬元。

¹ 在「3+3」年租期安排下，如現時租戶表現良好並接受續租安排，本署將按與首 3 年租約相同的條款及條件延長租期。

■ 有關本署所出租法定古蹟及已評級歷史建築的租期的租賃政策

32. 本署已就所出租的法定古蹟及已評級歷史建築實施新租賃政策。一般而言，不論是象徵式或按市值徵收租金，有關租約的租期會定為不多於 3 年，並且不會自動續租。這項租賃政策令法定古蹟及已評級歷史建築的運用有一定的靈活性，更好地配合政府不同時期的政策和目標，以及香港發展的需要。

IV. 其他

■ 推出政府物業資訊一站式入門網站—產業署物業網

33. 為方便市民以更高效和便捷的方式取得政府物業資訊，本署在 2023 年 10 月推出「產業署物業網」(物業網) (<https://www.gpaproperty.gov.hk>)。物業網為公眾提供由本署負責出租或出售的政府物業的最新資訊(包括住宅物業、非住宅物業、過剩政府物業，以及關愛社會的租務安排適用的物業)，並具有地圖搜尋、三維虛擬導覽和導賞影片等功能 / 特色，以提升用戶體驗。

政府產業署

2024 年 9 月