

总目 51 - 政府产业署

管制人员：政府产业署署长会交代本总目下的开支。

二〇一二至一三年度预算	17.688 亿元
-------------------	-----------

二〇一二至一三年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于在二〇一二年三月三十一日及二〇一三年三月三十一日预算设有的 197 个非首长级职位。..... 8,760 万元

此外，预算于二〇一二年三月三十一日及二〇一三年三月三十一日设有 7 个首长级职位。

承担额结余	80 万元
-------------	-------

管制人員報告

纲领

纲领(1) 获取及分配产业
纲领(2) 物业管理

纲领(2) 物业管理

纲领(3) 产业的使用

[详情](#)

纲领(1)：获取及分配产业

	2010-11 (实际)	2011-12 (原来预算)	2011-12 (修订)	2012-13 (预算)
财政拨款(百万元)	703.0	762.1	712.6 (-6.5%)	704.7 (-1.1%)

(或较2011-12原来
预算减少7.5%)

宗旨

2 宗旨是以经济及具成本效益的方法，应付政府主要对办公室和宿舍的需求。

简介

3 本纲领下的工作包括：

- 评估及统筹政府对一般用途办公室和宿舍的需求；
- 通过策划及兴建新的政府合署及以最有利政府的条件租用或购置物业，以满足政府对一般用途办公室和宿舍的需求；
- 分配办公室予政府各局／部门，并提供宿舍，让政府各局／部门分配予员工；
- 就政府楼宇的大规模翻新计划，提供意见；
- 订定、评估及检讨办公大楼及部门专用楼宇分配面积及家具的标准；
- 审核或协助审核使用一般用途／专门办公室的政府各局／部门及使用政府办公室的非政府机构的办公用地列表；
- 就购置及租用的办公室及宿舍，商订整体上最有利于政府的协议；以及
- 评估私人发展计划内作政府、机构及社区用途物业的需求。

4 衡量服务表现的主要准则如下：

目标

		2010	2011	2012
	目标	(实际)	(实际)	(计划)
办公室使用率(%)	99.8	99.9	99.9	99.8
租用办公室的租金水平(市面租金的百分率)(%) Δ	95.0	94.4	96.3	95.0
宿舍使用率(%)	99.8	99.9	99.9	99.8
租用宿舍的租金水平(市面租金的百分率)(%) Δ	97.0	96.4	93.4	97.0

总目 51 – 政府产业署

	目标	2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (计划)
在政府产业署同意租用私人楼宇作 办公室后 3 个月内为各局／部门 找得合适楼宇租用(%)				
	90	100	100	90
Δ 只要实际租金水平没有超过市面租金的目标百分率，即为达标。				
指标				
		2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (预算)
办公室总面积(平方米)Δ		980 538	981 457	974 000
政府自置办公室(%).....		72.0	71.9	72.1
政府租用办公室(%).....		28.0	28.1	27.9
新分配予政府各局／部门的自置办公室(平方米)....		6 919	24 706	5 400
租用办公室的净增减(平方米)		2 575#	919#	(3 800)Ψ
续订租约的租用办公室(平方米).....		78 277	43 140	62 000
高级公务员宿舍		746	732	710
政府自置高级公务员宿舍(%).....		100	100	100
部门宿舍.....		22 597	22 582	22 600
政府自置部门宿舍(%)		99.9	99.9	99.9

Δ 办公室不包括政府各局／部门自用及自行管理的部门专用楼宇。

租用办公室面积录得净增长，主要是由于用户部门有新需求。

Ψ 租用办公室面积主要因退租而录得净减少。

二〇一二至一三年度需要特别留意的事项

5 二〇一二至一三年度内，政府产业署将会继续：

- 在适当情况下，停止租用物业；以及
- 透过按年进行的办公室用地检讨机制，鼓励政府各局／部门对中短期内所需办公室用地定期进行检讨。

纲领(2)：物业管理

	2010-11 (实际)	2011-12 (原来预算)	2011-12 (修订)	2012-13 (预算)
财政拨款(百万元)	892.3	999.6	935.6 (-6.4%)	1,022.9 (+9.3%)

(或较2011-12原来
预算增加2.3%)

宗旨

6 宗旨是以有效率及具成本效益的方法，管理政府产业署辖下的政府物业；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、机构及社区用途物业业主的权利及责任，已纳入适当的法律文件内。

简介

7 本纲领下的工作包括：

- 在切实可行范围内，透过外判安排，管理政府办公室、宿舍及其他非住宅物业；
- 就私人发展计划内的政府物业，执行业主的职责；
- 就政府产业署所管理的政府物业，检讨维修、保安及设施方面的需要；以及
- 就私人发展计划内作政府、机构及社区用途的物业，审阅及签立公契、转让契及有关文件。

总目 51 – 政府产业署

8 衡量服务表现的主要准则如下：

目标

	目标	2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (计划)
物业管理服务承办商的表现水平(按物业管理服务合约所定的服务水平衡量平均所得分数)(%).....	95	96	96	95

指标

		2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (预算)
政府产业管理				
私人发展计划内由政府产业署管辖作政府、机构及社区用途的非住宅物业.....		215	217	218
政府产业署管理的住宅单位		22 533	22 480	22 288
政府产业署管理的政府联用大楼.....		48	48	47
政府产业署管理的其他产业				
土地数目		21	19	18
面积(平方米).....		784 719	586 050	579 891
私人发展计划内的非住宅楼宇的平均管理费用(按每月每平方米计算)(元)§		43.6	43.3	48.9
大型联用大楼的平均管理费用(按每月每平方米计算)(元)Ω		10.8	12.2	13.1
私人发展计划内的宿舍的平均管理费用(按每月每平方米计算)(元)§.....		16.8	15.5	18.6
政府全资拥有的宿舍的平均管理费用(按每月每平方米计算)(元)Ω		8.5	9.2	9.9

§ 私人发展计划内的楼宇管理费用包括公用地方的电费、定期保养工程及预期进行大规模维修工程所需的款项。

Ω 大型联用大楼及政府全资拥有的宿舍的管理费用并不包括由建筑署承担的定期保养及大规模维修工程所需的款项。大型联用大楼的管理费用亦不包括电费；至于政府全资拥有的宿舍的管理费用，则包括公用地方的电费。

二〇一二至一三年度需要特别留意的事项

9 二〇一二至一三年度内，政府产业署将会继续监督其物业管理服务承办商的服务表现，以期提高这些承办商的服务效率和效益。

纲领(3)：产业的使用

	2010-11 (实际)	2011-12 (原来预算)	2011-12 (修订)	2012-13 (预算)
财政拨款(百万元)	35.5	38.8	37.3 (-3.9%)	41.2 (+10.5%)

(或较2011-12原来预算增加6.2%)

宗旨

10 宗旨是使政府土地得以地尽其用，并充分发展具潜力的过剩物业作其他政府用途或商业用途。

简介

11 本纲领下的工作包括：

- 在土地预留阶段，向政府各局／部门提供善用土地方法的意见；
- 就政府各局／部门所发展土地的使用情况提供意见，并在适当情况下，协助物色土地联用者，以期善用那些政府土地；
- 覆检政府各局／部门所管理但未尽其用的土地，并在情况许可时，协助有关的局／部门腾出那些土地改作其他合适的用途或另作处置；

总目 51 – 政府产业署

- 协助政府各局／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；
- 从政府产业署所持有的物业组合中发掘具商业发展潜力的政府物业，以便发挥物业的潜力；
- 在适当情况下，研究可否在政府物业引入商业活动；以及
- 更新作政府、机构及社区用途的土地记录系统，把新发展地区及经修订的规划指标纳入记录。

12 衡量服务表现的主要准则如下：

目标

	目标	2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (计划)
在完成可行性研究后 3 个月内就 出租非住宅楼宇准备及进行 招标工作(%)	95	100	100	95
租期 2 年或以上的过剩政府宿舍的 出租率(%)Δ	90.0	85.9	95.7	90.0

Δ 出租率可能因市场情况变化而有所变动。

指标

	2010 (实际)	2011 (实际)	2012 (预算)
覆检的土地数目φ	109	103	87
准备腾出另作处置、重新发展或 作其他用途的土地数目φ	10	4	6
纳入优先重新发展计划的土地数目	6	3	6
非住宅楼宇			
租出单位	741	760	807
租金收入(百万元)	439.1	669.0¶	501.3
住宅楼宇			
租出单位	283	303	300
租金收入(百万元)	133.0	151.9	152.5
住宅及非住宅楼宇租金收入与相关员工开支 比率‡	21	29	22
界定具新发掘商业价值的政府物业	20	18	15

φ 覆检的土地是指考虑改作其他用途或另作处置的政府土地。覆检的目的是使政府土地得以地尽其用，有关工作包括监督政府土地的使用情况；向政府各局／部门提供意见，以便把未尽其用或过剩的土地改作其他用途及／或另作处置；以及与规划署及有关部门合作，腾出政府土地作最适当用途。最终准备腾出的土地数目可能按年有所不同，原因是这视乎该些土地的需求而定，这并非政府产业署所能控制。

¶ 二〇一一年的实际租金收入包括金钟廊租约的预付租金 2.02 亿元；有关租约已于二〇一二年一月三十日生效。

‡ 有关比率会受市场供求情况及政府楼宇的商业价值影响，在一段时间内可升可跌。

二〇一二至一三年度需要特别留意的事项

13 二〇一二至一三年度内，政府产业署将会继续：

- 协助政府各局／部门覆检其未尽其用的土地，以便在适当情况下腾出土地作其他用途或另作处置；
- 协助政府各局／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；以及
- 从政府产业署所持有的物业组合中发掘具商业发展潜力的政府物业，以便发挥物业的潜力。

总目 51 – 政府产业署

财政拨款分析				
	2010-11 (实际) (百万元)	2011-12 (原来预算) (百万元)	2011-12 (修订) (百万元)	2012-13 (预算) (百万元)
纲领				
(1) 获取及分配产业.....	703.0	762.1	712.6	704.7
(2) 物业管理.....	892.3	999.6	935.6	1,022.9
(3) 产业的使用.....	35.5	38.8	37.3	41.2
	1,630.8	1,800.5	1,685.5 (-6.4%)	1,768.8 (+4.9%)
				(或较2011-12原来 预算减少1.8%)

财政拨款及人手编制分析

纲领(1)

二〇一二至一三年度的拨款较二〇一一至一二年度的修订预算减少 790 万元(1.1%)，主要由于预期停止租用办公室可节省开支。部分减省的开支，因预期办公室和宿舍租金支出的增长而抵销。

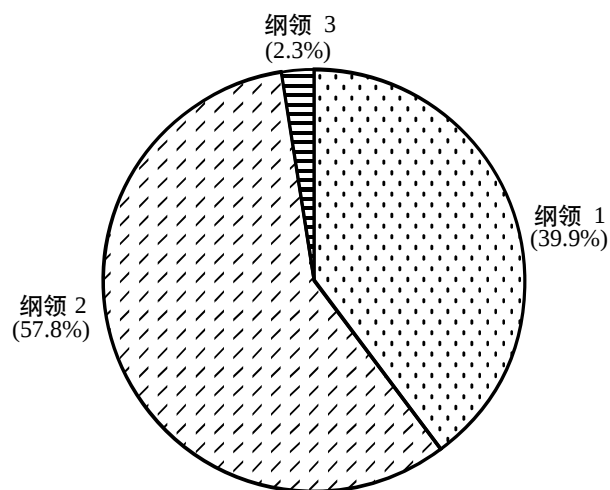
纲领(2)

二〇一二至一三年度的拨款较二〇一一至一二年度的修订预算增加 8,730 万元(9.3%)，主要由于预期管理费用及物业管理服务和工场服务的费用会增加、私人发展计划内政府自置物业进行大型翻新工程的需求增加，以及提供应急费用。

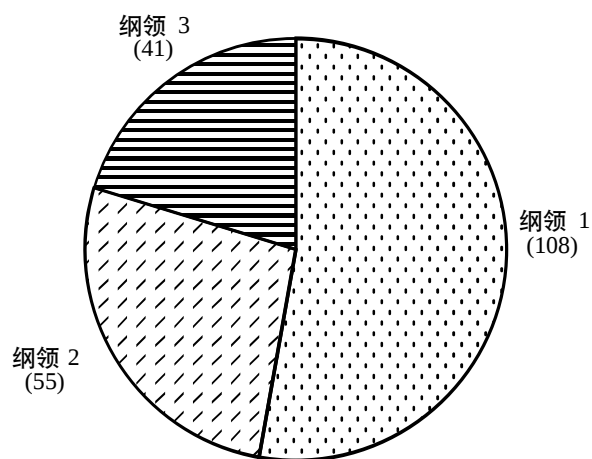
纲领(3)

二〇一二至一三年度的拨款较二〇一一至一二年度的修订预算增加 390 万元(10.5%)，主要是由于须为物业招标而增加广告开支，以及员工的薪酬递增。

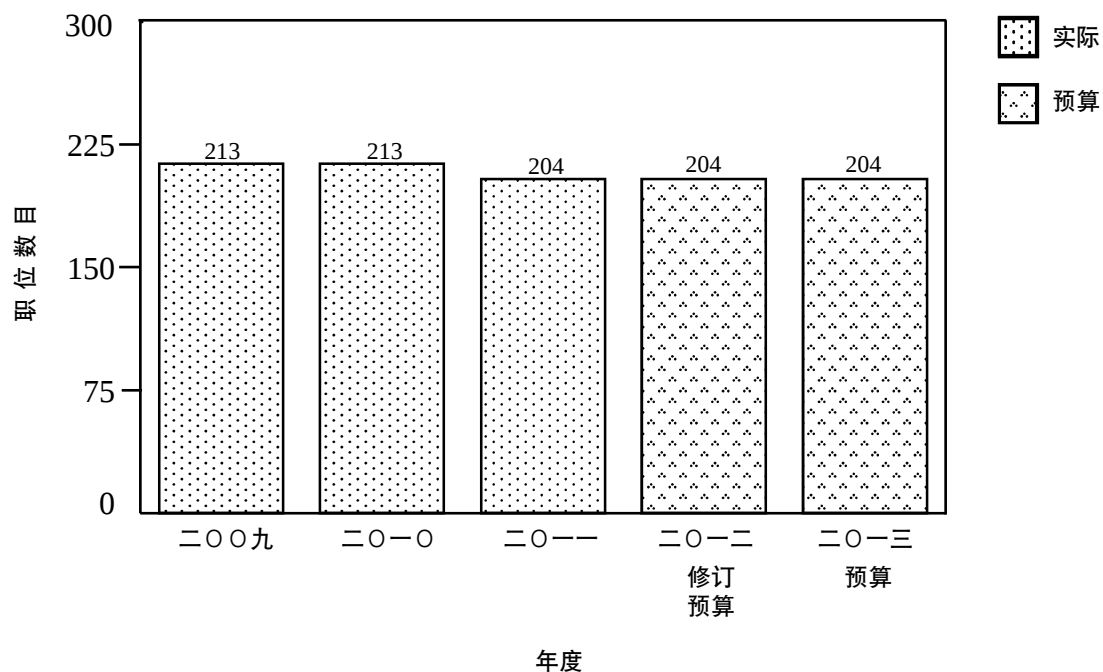
各纲领的拨款分配情况
(二〇一二至一三年度)



各纲领的员工人数
(截至二〇一三年三月三十一日止)



编制的变动
(截至三月三十一日止)



总目 51 – 政府产业署

分目 (编号)	2010-11 实际开支	2011-12 核准预算	2011-12 修订预算	2012-13 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营帐目				
经常开支				
000 运作开支	1,612,364	1,783,084	1,668,047	1,750,621
经常开支总额	1,612,364	1,783,084	1,668,047	1,750,621
非经常开支				
700 一般非经常开支	—	—	—	750
非经常开支总额	—	—	—	750
经营帐目总额	1,612,364	1,783,084	1,668,047	1,751,371
非经营帐目				
机器、设备及工程				
661 小型机器、车辆及设备(整体 拨款)	18,466	17,458	17,458	17,458
机器、设备及工程开支 总额	18,466	17,458	17,458	17,458
非经营帐目总额	18,466	17,458	17,458	17,458
开支总额	1,630,830	1,800,542	1,685,505	1,768,829

总目 51 – 政府产业署

按分目列出的开支详情

二〇一二至一三年度政府产业署所需的薪金及开支预算为 1,768,829,000 元，较二〇一一至一二年度的修订预算增加 83,324,000 元，而较二〇一〇至一一年度的实际开支增加 137,999,000 元。

经营帐目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 1,750,621,000 元，用以支付政府产业署的薪金、津贴及其他运作开支。

3 截至二〇一二年三月三十一日止，政府产业署的人手编制有 204 个常额职位。预期在二〇一二至一三年度人手编制维持不变。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二〇一二至一三年度开设或删减非首长级职位，但所有该类职位的按薪级中点估计的年薪值不能超过 87,613,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2010-11 (实际) (\$'000)	2011-12 (原来预算) (\$'000)	2011-12 (修订预算) (\$'000)	2012-13 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
－ 薪金	99,119	104,647	105,365	109,946
－ 津贴	1,093	1,545	1,563	1,525
－ 工作相关津贴	—	12	2	12
与员工有关连的开支				
－ 宿舍租赁及管理	229,319	272,631	239,710	275,800
－ 强制性公积金供款	227	200	198	169
－ 公务员公积金供款	244	1,067	795	1,529
部门开支				
－ 电灯及电力	243,746	267,830	249,628	266,530
－ 雇用服务及专业费用	103,098	115,418	118,125	129,486
－ 专门用途的物料及设备	15,428	18,000	18,000	20,000
－ 工场服务	187,945	195,078	192,575	204,278
－ 一般部门开支	8,196	8,825	8,400	9,513
其他费用				
－ 物业租金及管理费用(宿舍除外)	723,949	797,831	733,686	731,833
	<u>1,612,364</u>	<u>1,783,084</u>	<u>1,668,047</u>	<u>1,750,621</u>

总目 51 – 政府产业署

承担额

分目 项目 (编号)(编号) 涵盖的范围	核准 承担额	截至 31.3.2011 止 的累积开支	2011-12 修订预算开支	结余
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营帐目				
700 一般非经常开支				
958 检讨物业管理服务	750	—	—	750
总额	750	—	—	750