

總目 51 – 政府產業署

管制人員：政府產業署署長會交代本總目下的開支。

二〇〇三至〇四年度預算 **17,951 億元**

二〇〇三至〇四年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇三年三月三十一日預算設有的 228 個非首長級職位，減至二〇〇四年三月三十一日的 226 個，減幅為 2 個。 **8,660 萬元**

此外，預算於二〇〇三年三月三十一日及二〇〇四年三月三十一日設有 7 個首長級職位。

管制人員報告

綱領

綱領(1)獲取及分配產業

這些綱領納入政策範圍 27：政府內部服務(財經事務及庫務局局長)。

綱領(2)物業管理

綱領(3)產業的使用

詳情

綱領(1)：獲取及分配產業

	2001-02 (實際)	2002-03 (核准)	2002-03 (修訂)	2003-04 (預算)
財政撥款(百萬元)	821.0	848.9 (+3.4%)	761.6 (-10.3%)	811.5 (+6.6%)

宗旨

2 宗旨是以經濟及具成本效益的方法，應付政府對辦公室和宿舍的需求。

簡介

3 本綱領下的工作包括：

- 統籌及評估政府對辦公室和宿舍的需求；
- 策劃如何藉着興建新的政府合署及以最有利政府的條件租用或購置物業，以滿足政府對辦公室及宿舍的需求；
- 分配辦公室和宿舍予各政府部門；
- 評估私人發展計劃內作政府、機構或社區用途物業的需求；
- 就政府樓宇的大規模翻新計劃，提供意見；
- 議定、評估及檢討辦公大樓及專門用途樓宇分配面積及家具的標準；
- 審核政府部門及使用政府辦公室的志願團體的辦公用地列表；以及
- 就購置及租用的辦公室及宿舍，議定整體上最有利於政府的協議。

4 有關應付政府對辦公室及宿舍需求的衡量服務表現準則主要有：

目標

	目標	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 (計劃)
辦公室使用率(%).....	99.8	99.8	99.8	99.8
租用辦公室的租金水平(為市面租金的百分率).....	95.0	96.0	94.1	95.0
宿舍使用率(%).....	99.8	99.6	99.7	99.7
租用宿舍的租金水平(為市面租金的百分率).....	97.0	97.0	97.0	97.0
在政府產業署同意租用私人樓宇作辦公地方後 3 個月內找得合適樓宇租用(%).....	90.0	90.0	92.9	90.0

總目 51 – 政府產業署

指標	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 (預算)
辦公室總面積(平方米)†	1 244 835	1 251 525	1 284 300
高級公務員宿舍總數	1 103	1 011	980
部門宿舍總數	23 487	23 658	23 390
政府自置辦公室所佔百分率.....	75.8	77.1	74.7
政府自置高級公務員宿舍所佔百分率.....	99.9	99.9	99.9
政府自置部門宿舍所佔百分率	98.8	99.5	99.6

† 不包括用戶部門自用及自行管理的專門用途樓宇及部門專用大樓。

二〇〇三至〇四年度需要特別留意的事項

5 二〇〇三至〇四年度內，政府產業署將會繼續：

- 以最經濟及最具成本效益的方法獲取辦公室及宿舍；
- 藉着定期及嚴格檢討各部門的運作需求，鼓勵各部門以經濟及有效率的方式使用辦公室；以及
- 通過翻新工程及以佔地較少的家具代替舊式家具，使政府辦公地方更能地盡其用，並且符合職業健康及安全規定。

綱領(2)：物業管理

	2001-02 (實際)	2002-03 (核准)	2002-03 (修訂)	2003-04 (預算)
財政撥款(百萬元)	848.4	901.0 (+6.2%)	877.5 (-2.6%)	881.8 (+0.5%)

宗旨

6 宗旨是以有效率及具成本效益的方法，管理政府產業署轄下的政府物業；改善和更新政府物業，以滿足不斷轉變的需要；以及確保在私人發展計劃內，政府作為政府、機構或社區用途物業業主的權利及責任，已納入適當的法律文件內。

簡介

7 本綱領下的工作包括：

- 管理政府宿舍、辦公室、其他非住宅物業，以及私人發展計劃內作政府、機構或社區用途的物業；
- 在可行情況下，盡量外判政府物業的管理工作；
- 檢討維修、保安及設施方面的標準；以及
- 就私人發展計劃內作政府、機構或社區用途的物業，審閱及簽立公契、轉讓契及有關文件。

8 衡量服務表現的主要準則如下：

目標	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 (計劃)
物業管理服務承辦商的表現水平 (按物業管理服務合約所定的服務水平衡量平均所得分數).....	95%	92%	95%

指標

	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 (預算)
政府產業管理			
私人發展計劃內由政府產業署管理作政府、機構或社區用途的非住宅單位數目	163	176	183
政府產業署管理的住宅單位數目	23 802	25 005#	23 356#
政府產業署管理的政府聯用大樓數目	50	46	46
由政府產業署管理的其他產業			
土地數目(幅)	33	36	36
面積(平方米)	974 636	1 225 967	1 225 967

總目 51 – 政府產業署

	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 (預算)
私人發展計劃內的非住宅樓宇的平均管理費用(按每月每平方米計算)(元)†	44.5	44.5	44.5
大型聯用大樓的平均管理費用(不包括電費在內)(按每月每平方米計算)(元)	9.5	9.7	9.7
私人發展計劃內的宿舍的平均管理費用(按每月每平方米計算)(元)†	16.4	16.8	16.8
政府全資擁有的宿舍的平均管理費用(按每月每平方米計算)(元)	7.6	7.2	7.2

包括由政府產業署管理而有待另行處置的部門宿舍。
† 私人發展計劃內的政府辦公室及宿舍的管理費用包括公用事業設施收費、定期保養工程及預期進行大規模維修工程所需的款項。

二〇〇三至〇四年度需要特別留意的事項

9 政府產業署在二〇〇二至〇三年度批出第四份以表現為本的合約，自此所有以資源投入為基礎的合約，已經由以表現為本的合約取代。政府產業署會繼續監察該 4 家物業管理公司的表現，以期進一步提高物業管理服務的效率及成效。

綱領(3)：產業的使用

	2001-02 (實際)	2002-03 (核准)	2002-03 (修訂)	2003-04 (預算)
財政撥款(百萬元)	126.3	120.8 (-4.4%)	125.3 (+3.7%)	101.8 (-18.8%)

宗旨

- 10 宗旨是使所有政府土地得以地盡其用。

簡介

- 11 本綱領下的工作包括：

- 覆檢作政府、機構或社區用途土地現時及計劃中的用途，並優先覆檢計劃中的土地用途；
- 找出未充分發展的土地，並擬備充分利用這些土地的建議，包括規劃及統籌聯用發展計劃，或騰出土地另作處置或其他發展用途，以及優先為已承諾進行重建計劃的部門提供協助；
- 監督由政府部門發展的土地的使用情況，以期充分發揮土地的潛力；
- 找出並處置過剩的物業；
- 在適當情況下，盡量發掘政府產業蘊藏的商機；以及
- 更新作政府、機構或社區用途的土地記錄系統，把新發展地區及經修訂的規劃指標納入記錄。

- 12 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

	目標	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 (計劃)
覆檢的土地數目(幅)#	112§	260	260	112
準備騰出另作處置、重新發展或作其他用途的土地數目(幅)	12§	20	20	12

覆檢工作包括聯絡有關部門，以期制訂策略，騰出已發展或預留的土地；以及監督由政府部門發展的土地的使用情況，以期充分發揮土地的潛力。

§ 覆檢及準備騰出的土地數目的目標以往分別為 260 及 20 幅。在考慮到預期可騰出及具重新發展潛力的土地數目後，有關目標已有所調整。

指標

	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 (預算)
列入優先重新發展計劃的項目	17	21	16
非住宅樓宇			
租出單位數目	356	442	502
租金收入(百萬元).....	419Ω	387.4	362.9

總目 51 – 政府產業署

	2001 (實際)	2002 (實際)	2003 (預算)
住宅樓宇			
租出單位數目	580	568	560
租金收入(百萬元).....	199	197	190
界定具商業價值的政府物業數目	59	88	43

Ω 二〇〇一年的實際租金收入包括金鐘廊租約的標金收入 1.013 億元，有關租約由二〇〇二年一月三十日起生效。

二〇〇三至〇四年度需要特別留意的事項

13 二〇〇三至〇四年度內，政府產業署將會繼續：

- 利便及協助部門推行措施，重新發展現時未盡其用的政府土地；
- 積極支援政府部門對土地需求的檢討工作，並統籌有關的工作，協助部門充分使用政府用地；以及
- 發掘在政府建築物內進行商業活動的機會，並予以落實。

總目 51 – 政府產業署

財政撥款分析

	2001-02 (實際) (百萬元)	2002-03 (核准) (百萬元)	2002-03 (修訂) (百萬元)	2003-04 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 獲取及分配產業	821.0	848.9	761.6	811.5
(2) 物業管理	848.4	901.0	877.5	881.8
(3) 產業的使用	126.3	120.8	125.3	101.8
	1,795.7	1,870.7 (+4.2%)	1,764.4 (-5.7%)	1,795.1 (+1.7%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇三至〇四年度的撥款較二〇〇二至〇三年度的修訂預算增加 4,990 萬元(6.6%)，主要因為啓德用地訂於二〇〇三年年底前須騰出作重新發展用途，該處的辦公室須予重置，以致需要額外撥款。部分額外開支因停止租用辦公室和宿舍所減省的租金而得以抵消。

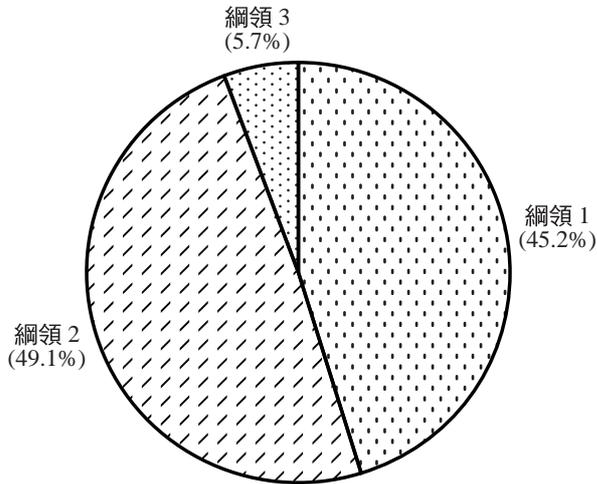
綱領(2)

二〇〇三至〇四年度的撥款較二〇〇二至〇三年度的修訂預算增加 430 萬元(0.5%)，主要因為預期用電量會有所增加。部分額外開支因私人發展計劃內政府自置物業所需的維修工程減少，以及在二〇〇三至〇四年度刪減 2 個職位而得以抵消。

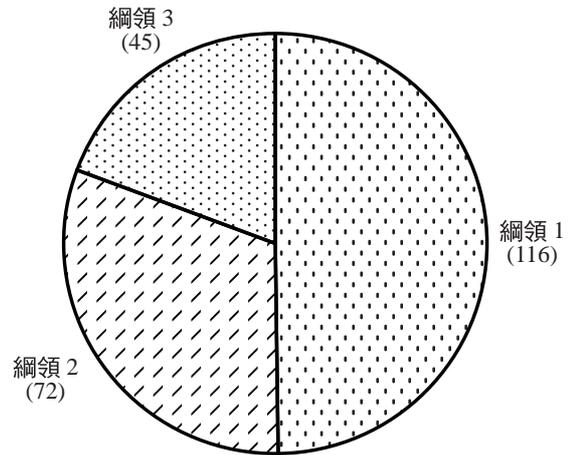
綱領(3)

二〇〇三至〇四年度的撥款較二〇〇二至〇三年度的修訂預算減少 2,350 萬元(18.8%)，主要因為啓德用地在二〇〇三年年底前須騰出作重新發展用途，所需管理費用因而減少。

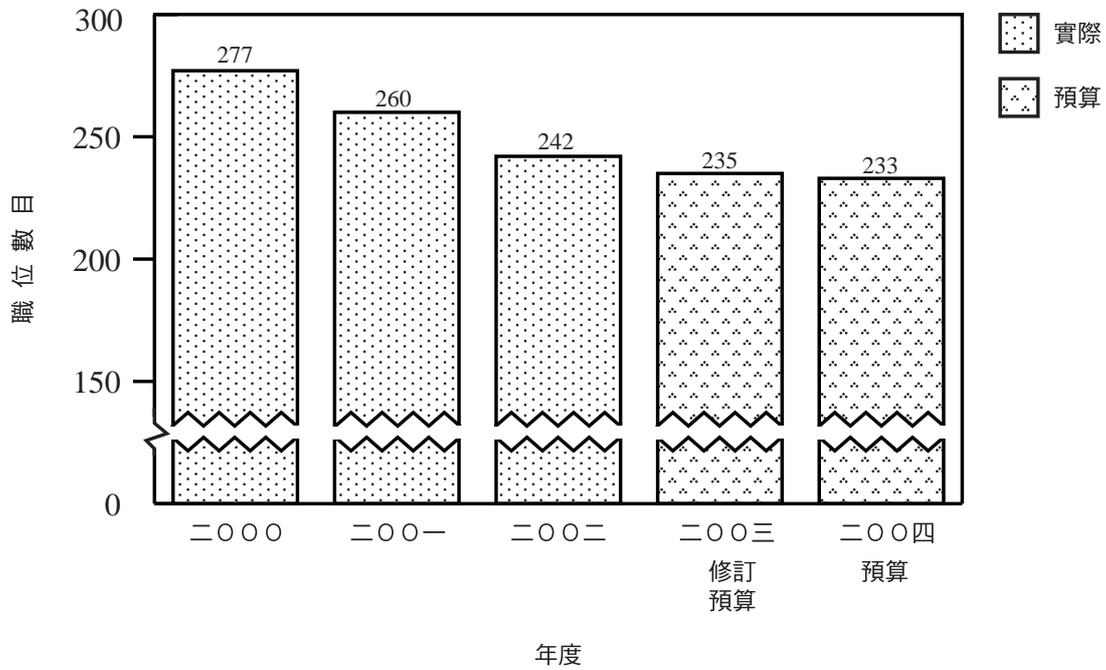
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇三至〇四年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇四年三月三十一日止)



編制的變動
(截至三月三十一日止)



總目 51 – 政府產業署

分目 (編號)	2001-02 實際開支	2002-03 核准預算	2002-03 修訂預算	2003-04 預算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
經常帳				
000				
運作開支	—	—	—	1,785,371
薪金	112,666	111,157	109,227	—
津貼	1,173	1,425	900	—
與工作有關連津貼	1	—	—	—
宿舍租賃及管理	213,125	265,599	254,650	—
電燈及電力	223,908	222,713	255,313	—
僱用服務及專業費用	157,643	105,789	97,100	—
專門用途的物料及設備	8,426	8,787	8,787	—
工場服務	176,010	198,243	176,461	—
一般部門開支	5,795	7,549	7,549	—
物業租金及管理費用(宿舍除 外)	882,521	938,473	844,670	—
經常帳總額	<u>1,781,268</u>	<u>1,859,735</u>	<u>1,754,657</u>	1,785,371
非經常帳				
I – 機器、設備及工程				
661				
小型機器、車輛及設備(整體撥 款)	14,394	10,979	9,723	9,721
機器、設備及工程開支 總額	<u>14,394</u>	<u>10,979</u>	<u>9,723</u>	9,721
非經常帳總額	<u>14,394</u>	<u>10,979</u>	<u>9,723</u>	9,721
開支總額	<u><u>1,795,662</u></u>	<u><u>1,870,714</u></u>	<u><u>1,764,380</u></u>	<u>1,795,092</u>

總目 51 – 政府產業署

按分目列出的開支詳情

二〇〇三至〇四年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 1,795,092,000 元，較二〇〇二至〇三年度的修訂預算增加 30,712,000 元，而較二〇〇一至〇二年度的實際開支減少 570,000 元。

經常帳

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,785,371,000 元，用以支付政府產業署的員工薪金及津貼，以及其他運作開支。

3 截至二〇〇三年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 235 個常額職位。預期在二〇〇三至〇四年度會刪減 2 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇三至〇四年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位的按薪級中點估計的年薪總值不能超過 86,648,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2001-02 (實際) (\$'000)	2002-03 (原來預算) (\$'000)	2002-03 (修訂預算) (\$'000)	2003-04 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	112,666	111,157	109,227	108,160
— 津貼	1,173	1,425	900	938
— 與工作有關連津貼	1	—	—	36
與員工有關連的開支				
— 宿舍租賃及管理	213,125	265,599	254,650	243,421
— 強制性公積金供款	—	—	—	83
部門開支				
— 電燈及電力	223,908	222,713	255,313	264,972
— 僱用服務及專業費用	157,643	105,789	97,100	96,259
— 專門用途的物料及設備	8,426	8,787	8,787	8,760
— 工場服務	176,010	198,243	176,461	173,429
— 一般部門開支	5,795	7,549	7,549	6,906
其他費用				
— 物業租金及管理費用(宿舍除外)	882,521	938,473	844,670	882,407
	1,781,268	1,859,735	1,754,657	1,785,371