

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。

二〇〇四至〇五年度預算 **17.068 億元**

二〇〇四至〇五年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇〇四年三月三十一日預算設有的 226 個非首長級職位，減至二〇〇五年三月三十一日的 212 個，減幅為 14 個。 **8,300 萬元**

此外，預算於二〇〇四年三月三十一日及二〇〇五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

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	747.2	811.5	729.1 (-10.2%)	746.1 (+2.3%)

(或較2003-04原來預算減少8.1%)

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和宿舍的需求；
- 分配辦公室和宿舍予政府各局／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；
- 訂定、評估及檢討辦公大樓和專門用途樓宇分配面積及家具的標準；
- 審核政府各局／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和宿舍，商訂整體上最有利於政府的協議。

4 有關應付政府對辦公室和宿舍需求的衡量服務表現準則主要有：

目標

	目標	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (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	94.1	93.3	95.0
宿舍使用率(%).....	99.8	99.7	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	92.9	95.5	90.0

總目 51 – 政府產業署

指標

	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (預算)
辦公室總面積(平方米)†	1 251 525	1 084 551	1 029 700
高級公務員宿舍總數	1 011	944	920
部門宿舍總數	23 658	23 289	23 060
政府自置辦公室所佔百分率.....	77.1	70.2	70.4
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	99.5	99.6	99.7

† 不包括政府各局／部門自用及自行管理的專門用途樓宇及部門專用大樓

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

5 二〇〇四至〇五年度內，政府產業署會繼續：

- 以最經濟及最具成本效益的方法獲取辦公室和宿舍；
- 藉着定期及嚴格檢討政府各局／部門的運作需求，鼓勵他們以經濟及有效率的方式使用辦公室；以及
- 通過翻新工程，使政府辦公地方更能地盡其用。

綱領(2)：物業管理

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	876.2	881.8	859.3 (-2.6%)	918.7 (+6.9%)

(或較2003-04原來
預算增加4.2%)

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

	目標	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (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%	95%	96%	95%

指標

	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (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	176	185	195
政府產業署管理的住宅單位數目.....	25 005#	25 083#	25 083#
政府產業署管理的政府聯用大樓數目	46	49	50

總目 51 – 政府產業署

	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (預算)
由政府產業署管理的其他產業			
土地數目(幅)	36	33	31
面積(平方米)	1 225 967	1 137 317	826 417
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	39.5	39.5
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)	9.7	9.6	11.5
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)†	16.8	18.7	19.7
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)	7.2	7.2	8.6
# 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和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。			

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

9 政府產業署已在二〇〇二年五月一日生效的物業管理服務合約中採用三更制保安服務，並會在其他 3 份於二〇〇四年四月一日生效的物業管理服務合約中採用這服務。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

	2002-03 (實際)	2003-04 (原來預算)	2003-04 (修訂)	2004-05 (預算)
財政撥款(百萬元)	123.9	101.8	107.7 (+5.8%)	42.0 (-61.0%)
				(或較2003-04原來 預算減少58.7%)

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	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (計劃)
覆檢的土地數目(幅)#	97§	260	113	97
準備騰出另作處置、重新發展或作其他用途的土地數目(幅)	11§	20	9	11

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 112 及 12 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。

總目 51 – 政府產業署

指標	2002 (實際)	2003 (實際)	2004 (預算)
列入優先重新發展計劃的項目	21	16	13
非住宅樓宇			
租出單位數目	442	508	535
租金收入(百萬元).....	387.4	315.3	316.3
住宅樓宇			
租出單位數目	568	525	530
租金收入(百萬元).....	197	166	166
界定具商業價值的政府物業數目	88	57	24

二〇〇四至〇五年度需要特別留意的事項

13 二〇〇四至〇五年度內，政府產業署會繼續：

- 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

	2002-03 (實際) (百萬元)	2003-04 (原來預算) (百萬元)	2003-04 (修訂) (百萬元)	2004-05 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 獲取及分配產業	747.2	811.5	729.1	746.1
(2) 物業管理	876.2	881.8	859.3	918.7
(3) 產業的使用	123.9	101.8	107.7	42.0
	1,747.3	1,795.1	1,696.1 (-5.5%)	1,706.8 (+0.6%)

(或較2003-04原來
預算減少4.9%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算增加 1,700 萬元(2.3%)，主要因為需租用地方重置位於舊啟德機場客運大樓的辦公室，以致所需的租金增加。

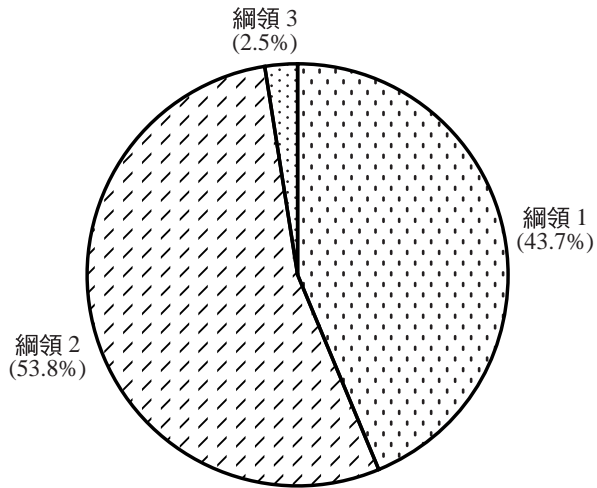
綱領(2)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算增加 5,940 萬元(6.9%)，主要因為三更制護衛服務擴展至所有物業管理公司合約，財政司法團擁有的宿舍原訂在二〇〇三至〇四年度進行的部分翻新工程延至二〇〇四至〇五年度進行，以及應急費用撥款，以致所需的款項增加。

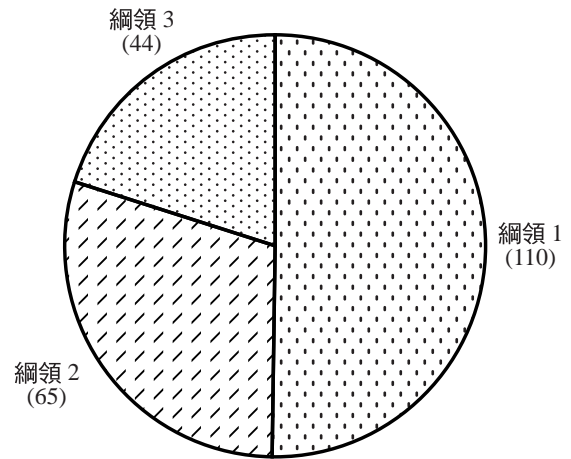
綱領(3)

二〇〇四至〇五年度的撥款較二〇〇三至〇四年度的修訂預算減少 6,570 萬元(61.0%)，主要因為舊啟德機場客運大樓在二〇〇四年年初關閉後，管理開支減少。

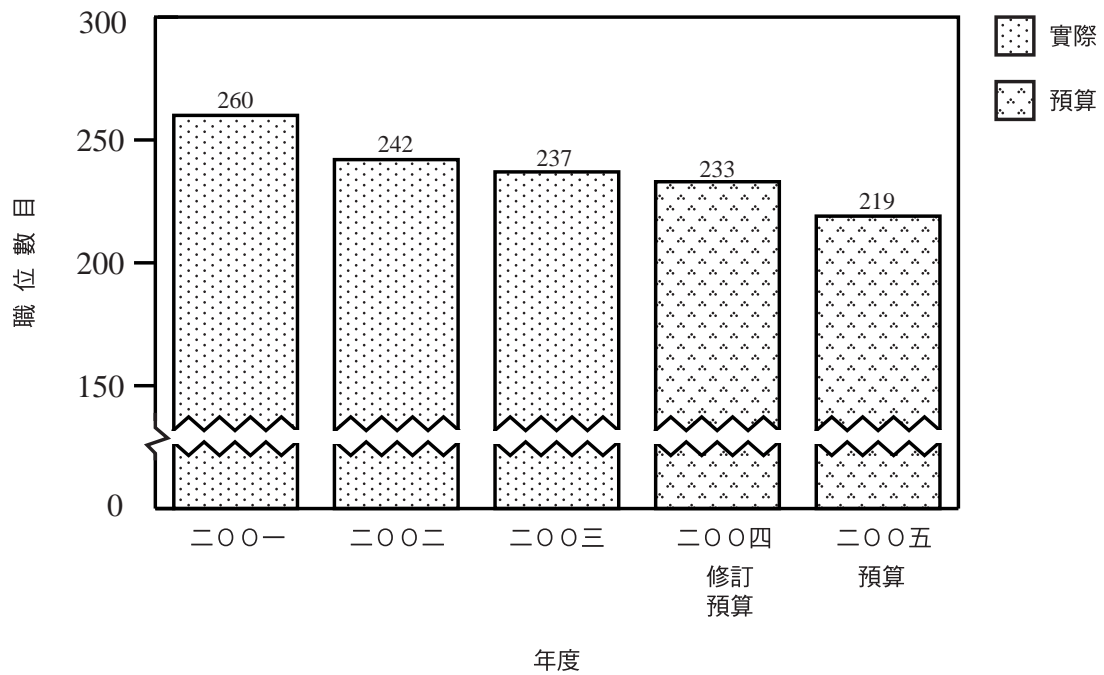
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇四至〇五年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇五年三月三十一日止)



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)	2002-03 實際開支	2003-04 核准預算	2003-04 修訂預算	2004-05 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳					
經常開支					
000	運作開支	—	1,785,371	1,686,405	1,692,480
	薪金	109,363	—	—	—
	津貼	853	—	—	—
	宿舍租賃及管理	248,011	—	—	—
	電燈及電力	251,361	—	—	—
	僱用服務及專業費用	101,016	—	—	—
	專門用途的物料及設備	8,599	—	—	—
	工場服務	180,773	—	—	—
	一般部門開支	7,461	—	—	—
	物業租金及管理費用(宿舍除 外)	830,432	—	—	—
	經常開支總額	1,737,869	1,785,371	1,686,405	1,692,480
	經營帳總額	1,737,869	1,785,371	1,686,405	1,692,480
資本帳					
機器、設備及工程					
661	小型機器、車輛及設備(整體撥 款)	9,398	9,721	9,721	14,273
	機器、設備及工程開支 總額	9,398	9,721	9,721	14,273
	資本帳總額	9,398	9,721	9,721	14,273
	開支總額	<u>1,747,267</u>	<u>1,795,092</u>	<u>1,696,126</u>	<u>1,706,753</u>

總目 51 – 政府產業署

按分目列出的開支詳情

二〇〇四至〇五年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 1,706,753,000 元，較二〇〇三至〇四年度的修訂預算增加 10,627,000 元，而較二〇〇二至〇三年度的實際開支減少 40,514,000 元。

經營帳

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,692,480,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二〇〇四年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 233 個常額職位。預期在二〇〇四至〇五年度會刪減 14 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇四至〇五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值不能超過 83,035,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2002-03 (實際) (\$'000)	2003-04 (原來預算) (\$'000)	2003-04 (修訂預算) (\$'000)	2004-05 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	109,363	108,160	106,032	101,033
— 津貼	853	938	699	884
— 與工作有關連津貼	—	36	20	20
與員工有關連的開支				
— 宿舍租賃及管理	248,011	243,421	220,218	247,317
— 強制性公積金供款	—	83	133	133
部門開支				
— 電燈及電力	251,361	264,972	246,940	262,917
— 僱用服務及專業費用	101,016	96,259	100,029	118,858
— 專門用途的物料及設備	8,599	8,760	8,760	9,525
— 工場服務	180,773	173,429	185,878	179,054
— 一般部門開支	7,461	6,906	9,321	6,915
其他費用				
— 物業租金及管理費用(宿舍除外)	830,432	882,407	808,375	765,824
	1,737,869	1,785,371	1,686,405	1,692,480

資本帳

機器、設備及工程

5 在分目 661 小型機器、車輛及設備(整體撥款)項下的撥款 14,273,000 元，較二〇〇三至〇四年度的修訂預算增加 4,552,000 元(46.8%)，主要因為到期更換的機器及設備數目有所增加。