

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。

二〇〇七至〇八年度預算 **17.955 億元**

二〇〇七至〇八年度編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於在二〇〇七年三月三十一日及二〇〇八年三月三十一日預算設有的 206 個非首長級職位。 ... **7,350 萬元**

此外，預算於二〇〇七年三月三十一日及二〇〇八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

| | 2005-06 (實際) | 2006-07 (原來預算) | 2006-07 (修訂) | 2007-08 (預算) |
|-----------|-----------------|-------------------|------------------|--------------------------|
| 財政撥款(百萬元) | 666.0 | 731.1 | 692.3 (-5.3%) | 804.1 (+16.1%) |

(或較2006-07原來預算增加10.0%)

宗旨

2 宗旨是以經濟及具成本效益的方法，應付政府主要對辦公室和宿舍的需求。

簡介

3 本綱領下的工作包括：

- 評估及統籌政府對一般用途辦公室和宿舍的需求；
- 通過策劃及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，以滿足政府對一般用途辦公室和宿舍的需求；
- 分配辦公室予政府各局／部門，並提供宿舍，讓政府各局／部門分配予員工；
- 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及專門用途樓宇分配面積及家具的標準；
- 審核或協助審核使用一般用途／專門辦公室的政府各局／部門及使用政府辦公室的志願團體的辦公用地列表；
- 就購置及租用的辦公室及宿舍，商訂整體上最有利於政府的協議；以及
- 評估私人發展計劃內作政府、機構及社區用途物業的需求。

4 除未能依照目標按市面租金某個百分率租用辦公室以外，政府產業署在二〇〇六年達到本綱領的所有目標。二〇〇六年租用辦公室的租金水平略高於按市面租金某個百分率計算的目標，原因是辦公室租賃市道持續強勁，業主普遍對租金有高的期望。政府產業署會在二〇〇七年致力達到所訂目標。

5 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

| | | 2005 (實際) | 2006 (實際) | 2007 (計劃) |
|---------------------------|------|--------------|--------------|--------------|
| 辦公室使用率(%)..... | 99.8 | 99.9 | 99.9 | 99.8 |
| 租用辦公室的租金水平(市面租金的百分率)..... | 95.0 | 95.3 | 95.5 | 95.0 |
| 宿舍使用率(%)..... | 99.8 | 99.8 | 99.8 | 99.8 |
| 租用宿舍的租金水平(市面租金的百分率)..... | 97.0 | 97.0 | 96.8 | 97.0 |

總目 51 – 政府產業署

| | 目標 | 2005 (實際) | 2006 (實際) | 2007 (計劃) |
|--|------|--------------|--------------|--------------|
| 在政府產業署同意租用私人樓宇作 辦公室後 3 個月內為各局／部門 找得合適樓宇租用(%) | 90.0 | 93.3 | 100 | 90.0 |
| 指標 | | | | |
| | | 2005 (實際) | 2006 (實際) | 2007 (預算) |
| 辦公室總面積(平方米)^ | | 1 000 811 | 989 140 | 988 000 |
| 政府自置辦公室(%) | | 72.2 | 72.6 | 72.6 |
| 政府租用辦公室(%) | | 27.8 | 27.4 | 27.4 |
| 新分配予政府各局／部門的自置辦公室(平方米) .. | | 25 376 | 40 086 | 24 000 |
| 減少租用辦公室(平方米) | | 18 217 | 6 960 | 700 |
| 續訂租用辦公室租約(平方米) | | 78 921 | 71 685 | 76 000 |
| 高級公務員宿舍 | | 853 | 828 | 800 |
| 政府自置高級公務員宿舍(%) | | 100 | 100 | 100 |
| 部門宿舍 | | 22 912 | 22 723 | 22 500 |
| 政府自置部門宿舍(%) | | 99.7 | 99.8 | 99.8 |

^ 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。

二〇〇七至〇八年度需要特別留意的事項

6 二〇〇七至〇八年度內，政府產業署將會繼續：

- 在適當情況下，停止租用物業；以及
- 透過經改善後按年進行的辦公室用地檢討機制，鼓勵政府各局／部門對中短期內所需辦公室用地定期進行檢討。

綱領(2)：物業管理

| | 2005-06 (實際) | 2006-07 (原來預算) | 2006-07 (修訂) | 2007-08 (預算) |
|-----------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|
| 財政撥款(百萬元) | 894.4 | 942.1 | 908.1 (-3.6%) | 955.1 (+5.2%) |

(或較2006-07原來
預算增加1.4%)

宗旨

7 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、機構及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

8 本綱領下的工作包括：

- 在切實可行範圍內，透過外判安排，管理政府辦公室、宿舍及其他非住宅物業；
- 就私人發展計劃內作政府、機構及社區用途的物業，執行業主的職責；
- 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、機構及社區用途的物業，審閱及簽立公契、轉讓契及有關文件。

9 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

| | 目標 | 2005 (實際) | 2006 (實際) | 2007 (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 | 96 | 97 | 95 |

總目 51 – 政府產業署

| 指標 | 2005 (實際) | 2006 (實際) | 2007 (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、 機構及社區用途的非住宅物業..... | 195 | 201 | 205 |
| 政府產業署管理的住宅單位 Ψ | 29 146 | 23 877 | 23 877 |
| 政府產業署管理的政府聯用大樓..... | 50 | 50 | 50 |
| 政府產業署管理的其他產業 | | | |
| 土地數目 | 26 | 25 | 25 |
| 面積(平方米) | 801 493 | 801 290 | 801 290 |
| 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)§ | 42.2 | 43.1 | 44.4 |
| 大型聯用大樓的平均管理費用(按每月每平方米 計算)(元)Ω | 9.3 | 8.9 | 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)§ | 18.0 | 18.9 | 19.4 |
| 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)Ω | 6.6 | 7.2 | 7.5 |

Ψ 包括由政府產業署暫時管理而有關用地有待另行處置的部門宿舍。二〇〇六年的數字減少，主要由於購買過剩居屋單位用作紀律部隊宿舍，把因而騰空的宿舍用地移交政府有關部門。

§ 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地方的電費、定期保養工程及預期進行大規模維修工程所需的款項。

Ω 大型聯用大樓及政府全資擁有的宿舍的管理費用並不包括定期保養工程及進行大規模維修工程所需的款項，該等費用由建築署承擔。大型聯用大樓的管理費用亦不包括電費，至於政府全資擁有的宿舍的管理費用，則包括公用地方的電費。

二〇〇七至〇八年度需要特別留意的事項

10 關乎政府產業署所管理建築物／土地的 4 份物業管理服務合約將於二〇〇七年三月三十一日期滿，新的合約將由二〇〇七年四月一日起生效。二〇〇七至〇八年度內，政府產業署將會繼續監督其物業管理服務承辦商的服務表現，以期提高這些承辦商的服務效率和效益。

綱領(3)：產業的使用

| | 2005-06 (實際) | 2006-07 (原來預算) | 2006-07 (修訂) | 2007-08 (預算) |
|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| 財政撥款(百萬元) | 38.0 | 38.7 | 35.8 (-7.5%) | 36.3 (+1.4%) |

(或較2006-07原來
預算減少6.2%)

宗旨

11 宗旨是使所有政府土地得以地盡其用，並充分發展具潛力的過剩物業作其他政府用途或商業用途。

簡介

12 本綱領下的工作包括：

- 在土地預留階段，向政府部門提供善用土地方法的意見；
- 找出未盡其用的土地，並在適當情況下與用戶部門聯絡，以便騰出土地作其他政府用途或另行處置；
- 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使用潛力，並在適當情況下，協助物色土地聯用者，以達到充分發揮土地的使用潛力的目的；
- 更新作政府、機構及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；
- 作出暫時或永久的安排以處置具商業發展潛力的過剩物業；以及
- 在適當情況下，發掘政府產業蘊藏的商機。

總目 51 – 政府產業署

13 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

| | 目標 | 2005 (實際) | 2006 (實際) | 2007 (計劃) |
|--|----|--------------|--------------|--------------|
| 覆檢的土地數目 ϕ | 91 | 91 | 94 | 91 |
| 準備騰出另作處置、重新發展或 作其他用途的土地數目 ϕ | 5 | 10 | 8 | 5 |
| 在完成可行性研究後 3 個月內就 出租非住宅樓宇準備及進行 招標工作(%)..... | 95 | 96 | 96 | 95 |
| 租期 2 年或以上的過剩高級公務員 宿舍的出租率(%)@ | 85 | 93 | 91 | 85 |

ϕ 覆檢的土地是指擬改作其他用途或另行處置的土地。覆檢工作包括聯絡有關政府部門，以期制訂策略，騰出已發展或預留的土地作其他政府用途或另行處置；以及監督由政府部門重新發展的土地的使用情況，以期充分發揮土地的使用潛力。覆檢或最終準備騰出的土地數目可能按年有所不同，原因是這視乎騰出土地的需求而定，這並非政府產業署所能控制。二〇〇六年覆檢的土地和準備騰出的土地的目標數目分別是 94 和 6。

@ 出租率可能因市場情況變化而有所變動。

指標

| | 2005 (實際) | 2006 (實際) | 2007 (預算) |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 納入優先重新發展計劃的土地數目 | 9 | 8 | 6 |
| 非住宅樓宇 | | | |
| 租出單位 | 526 | 585 | 664 |
| 租金收入(百萬元)..... | 297.2 | 357.6 | 381.6 |
| 住宅樓宇 | | | |
| 租出單位 | 578 | 538 | 471 |
| 租金收入(百萬元)..... | 179.0 | 163.6 | 168.2 |
| 住宅及非住宅樓宇租金收入與相關員工開支 比率# | 18 | 20 | 21 |
| 界定具新發掘商業價值的政府物業 | 24 | 25 | 22 |

有關比率會受市場供求情況及政府樓宇的商業價值影響，在一段時間內可升可跌。

二〇〇七至〇八年度需要特別留意的事項

14 二〇〇七至〇八年度內，政府產業署將會繼續：

- 協助政府部門檢討對土地的需求情況，以便騰出土地作其他政府用途或另行處置；
- 統籌有關工作，並在適當情況下，協助政府部門充分使用政府用地；以及
- 發掘具商業潛力的政府產業，以便發揮產業的潛力。

總目 51 – 政府產業署

財政撥款分析

| | 2005-06 (實際) (百萬元) | 2006-07 (原來預算) (百萬元) | 2006-07 (修訂) (百萬元) | 2007-08 (預算) (百萬元) |
|-------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| 綱領 | | | | |
| (1) 獲取及分配產業 | 666.0 | 731.1 | 692.3 | 804.1 |
| (2) 物業管理 | 894.4 | 942.1 | 908.1 | 955.1 |
| (3) 產業的使用 | 38.0 | 38.7 | 35.8 | 36.3 |
| | 1,598.4 | 1,711.9 | 1,636.2 (-4.4%) | 1,795.5 (+9.7%) |

(或較2006-07原來
預算增加**4.9%**)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇〇七至〇八年度的撥款較二〇〇六至〇七年度的修訂預算增加 1.118 億元(16.1%)，主要由於預期辦公室租金支出會出現增長。部分增加的開支，因停止租用辦公室預期可節省開支而得以抵銷。

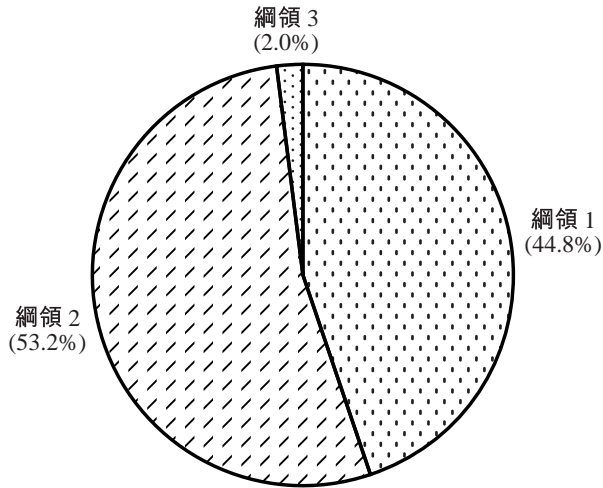
綱領(2)

二〇〇七至〇八年度的撥款較二〇〇六至〇七年度的修訂預算增加 4,700 萬元(5.2%)，主要由於 4 份新的物業管理服務合約的費用預期會增加，以及提供應急費用。

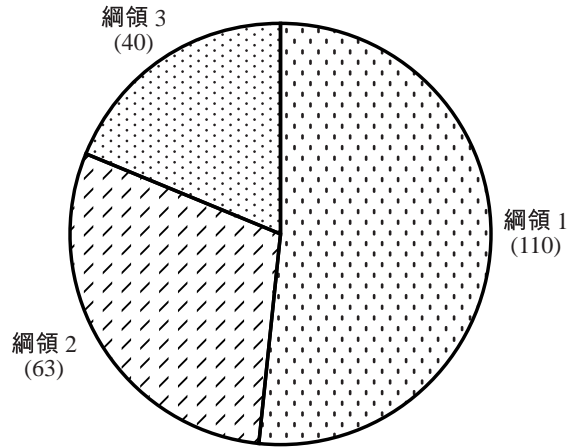
綱領(3)

二〇〇七至〇八年度的撥款較二〇〇六至〇七年度的修訂預算增加 50 萬元(1.4%)，主要由於前軍事用地的管理費用預期會增加。部分增加的開支，因人事變動令薪金撥款減少而得以抵銷。

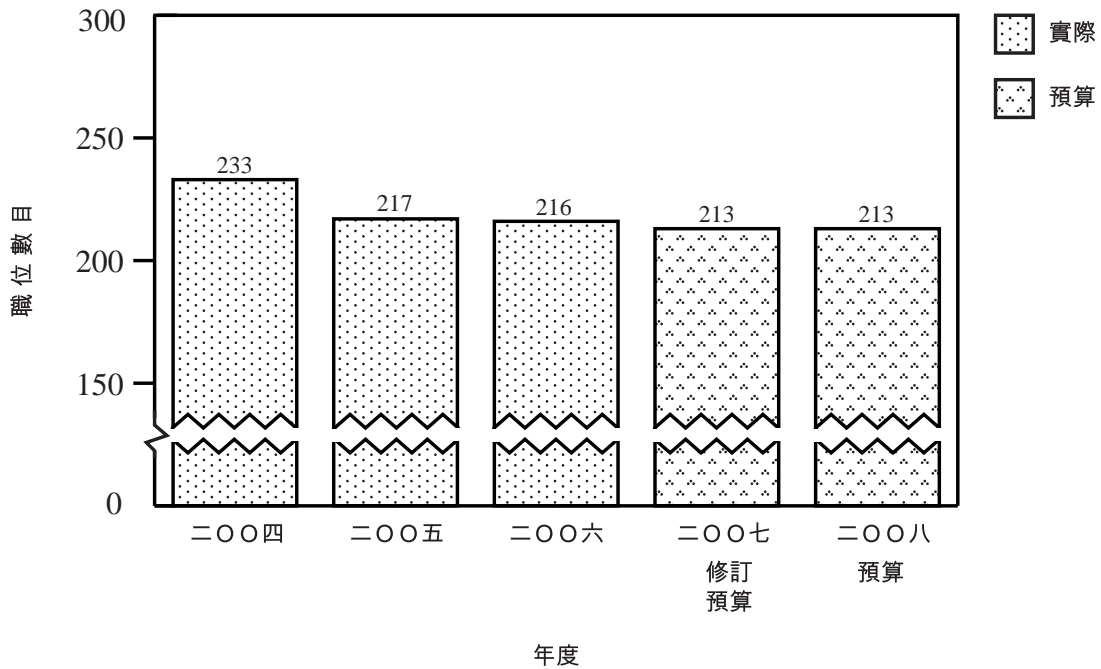
各綱領的撥款分配情況
(二〇〇七至〇八年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇〇八年三月三十一日止)



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) | 2005-06 實際開支 | 2006-07 核准預算 | 2006-07 修訂預算 | 2007-08 預算 | |
|------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | \$'000 | \$'000 | \$'000 | \$'000 | |
| 經營帳 | | | | | |
| 經常開支 | | | | | |
| 000 | 運作開支 | 1,584,409 | 1,694,069 | 1,618,442 | 1,776,739 |
| | 經常開支總額 | 1,584,409 | 1,694,069 | 1,618,442 | 1,776,739 |
| | 經營帳總額 | 1,584,409 | 1,694,069 | 1,618,442 | 1,776,739 |
| 資本帳 | | | | | |
| 機器、設備及工程 | | | | | |
| 661 | 小型機器、車輛及設備(整體撥款) | 14,022 | 17,800 | 17,800 | 18,778 |
| | 機器、設備及工程開支總額 | 14,022 | 17,800 | 17,800 | 18,778 |
| | 資本帳總額 | 14,022 | 17,800 | 17,800 | 18,778 |
| | 開支總額 | 1,598,431 | 1,711,869 | 1,636,242 | 1,795,517 |

總目 51 – 政府產業署

按分目列出的開支詳情

二〇〇七至〇八年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 1,795,517,000 元，較二〇〇六至〇七年度的修訂預算增加 159,275,000 元，而較二〇〇五至〇六年度的實際開支增加 197,086,000 元。

經營帳

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,776,739,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。撥款較二〇〇六至〇七年度的修訂預算增加 158,297,000 元(9.8%)，主要由於辦公室租金支出和 4 份新的物業管理服務合約的費用預期會增加，以及提供應急費用。部分增加的開支，因停止租用辦公室預期可節省開支而得以抵銷。

3 截至二〇〇七年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 213 個常額職位。預期在二〇〇七至〇八年度人手編制不會改變。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇〇七至〇八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 73,454,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

| | 2005-06 (實際) (\$'000) | 2006-07 (原來預算) (\$'000) | 2006-07 (修訂預算) (\$'000) | 2007-08 (預算) (\$'000) |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 個人薪酬 | | | | |
| — 薪金 | 94,046 | 95,210 | 94,336 | 94,100 |
| — 津貼 | 839 | 856 | 865 | 856 |
| — 與工作有關連津貼 | — | 20 | — | 20 |
| 與員工有關連的開支 | | | | |
| — 宿舍租賃及管理 | 266,752 | 290,860 | 252,700 | 256,103 |
| — 強制性公積金供款 | 63 | 68 | 73 | 68 |
| — 公務員公積金供款 | — | — | 2 | 42 |
| 部門開支 | | | | |
| — 電燈及電力 | 260,921 | 271,808 | 271,810 | 293,704 |
| — 僱用服務及專業費用 | 90,896 | 94,953 | 91,885 | 106,427 |
| — 專門用途的物料及設備 | 10,959 | 11,429 | 11,429 | 11,429 |
| — 工場服務 | 167,182 | 172,693 | 172,693 | 176,045 |
| — 一般部門開支 | 6,657 | 6,673 | 6,708 | 6,578 |
| 其他費用 | | | | |
| — 物業租金及管理費用(宿舍除外) | 686,094 | 749,499 | 715,941 | 831,367 |
| | 1,584,409 | 1,694,069 | 1,618,442 | 1,776,739 |