

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。

二〇一〇至一一年度預算 17.700 億元

二〇一〇至一一年的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於在二〇一〇年三月三十一日及二〇一一年三月三十一日預算設有的 206 個非首長級職位。 8,130 萬元

此外，預算於二〇一〇年三月三十一日及二〇一一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

	2008-09 (實際)	2009-10 (原來預算)	2009-10 (修訂)	2010-11 (預算)
財政撥款(百萬元)	739.9	797.3	738.5 (-7.4%)	752.4 (+1.9%)

(或較 2009-10 原來預算減少 5.6%)

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 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

	目標	2008 (實際)	2009 (實際)	2010 (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	96.9	91.9	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)(%).....	97.0	96.3	93.0	97.0
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	100	100	90

總目 51 – 政府產業署

指標

	2008 (實際)	2009 (實際)	2010 (預算)
辦公室總面積(平方米)^.....	978 126	983 630	989 000
政府自置辦公室(%)	72.7	72.3	72.0
政府租用辦公室(%)	27.3	27.7	28.0
新分配予政府各局／部門的自置辦公室(平方米) ...	25 795	10 088	13 900
租用辦公室的淨增減(平方米).....	(1 158)	5 389#	4 900#
續訂租用辦公室租約(平方米).....	49 982	78 685	81 000
高級公務員宿舍	774	767	740
政府自置高級公務員宿舍(%)	100	100	100
部門宿舍	22 308	22 298	22 600
政府自置部門宿舍(%)	99.8	99.8	99.9

^ 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。

表示租用辦公室增加。增加的主要原因是用戶部門有新需求。

二〇一〇至一一年度需要特別留意的事項

5 二〇一〇至一一年度內，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

	2008-09 (實際)	2009-10 (原來預算)	2009-10 (修訂)	2010-11 (預算)
財政撥款(百萬元)	897.8	987.9	921.2 (-6.8%)	979.9 (+6.4%)

(或較2009-10原來
預算減少0.8%)

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

7 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。

8 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

	目標	2008 (實際)	2009 (實際)	2010 (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	97	96	95

總目 51 – 政府產業署

指標	2008 (實際)	2009 (實際)	2010 (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	209	213	217
政府產業署管理的住宅單位	22 960	22 312	22 312
政府產業署管理的政府聯用大樓	49	49	49
政府產業署管理的其他產業			
土地數目	23	24	24
面積(平方米)	770 354	785 794	785 794
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)§	42.8	42.1	45.4
大型聯用大樓的平均管理費用(按每月每平方米 計算)(元)Ω	9.9	10.2	10.5
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)§	16.2	17.4	20.2
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	8.2	8.6	8.8
§ 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。			

二〇一〇至一一年度需要特別留意的事項

9 二〇一〇至一一年度內，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

	2008-09 (實際)	2009-10 (原來預算)	2009-10 (修訂)	2010-11 (預算)
財政撥款(百萬元)	35.1	43.0	38.3 (-10.9%)	37.7 (-1.6%)

(或較2009-10原來
預算減少12.3%)

宗旨

10 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

11 本綱領下的工作包括：

- 在土地預留階段，向政府各局／部門提供善用土地方法的意見；
- 監督由政府各局／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；
- 覆檢政府各局／部門所管理但未盡其用的土地，並在適當情況下，協助有關的決策局／部門騰出那些土地作其他用途；
- 協助政府各局／部門把過剩的部門物業在適當情況下作商業用途或作出永久性的處置安排；
- 從政府產業署所持有的物業組合中發掘具商業發展潛力的政府物業，以便發揮物業的潛力；
- 在適當情況下，發掘政府物業蘊藏的商機；以及
- 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。

總目 51 – 政府產業署

12 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

目標	2008 (實際)	2009 (實際)	2010 (計劃)
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	100	99
租期 2 年或以上的過剩政府宿舍的 出租率(%)Δ	90	93	89

Δ 出租率可能因市場情況變化而有所變動。

指標

指標	2008 (實際)	2009 (實際)	2010 (預算)
覆檢的土地數目φ	110	99	111
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	6	15
納入優先重新發展計劃的土地數目	5	5	8
非住宅樓宇			
租出單位	670	696	764
租金收入(百萬元).....	414.2	406.1	416.6
住宅樓宇			
租出單位	410	293	285
租金收入(百萬元).....	212.4	185.7	148.8
住宅及非住宅樓宇租金收入與相關員工開支 比率‡	22	20	19
界定具新發掘商業價值的政府物業	33	21	20

φ 覆檢的土地是指考慮改作其他用途或另行處置的土地。覆檢工作包括聯絡有關的政府決策局／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；以及監督由政府各局／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。

‡ 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。

二〇一〇至一一年度需要特別留意的事項

13 二〇一〇至一一年度內，政府產業署將會繼續：

- 協助政府各局／部門覆檢其未盡其用的土地，以便騰出土地作其他政府用途或另行處置；
- 協助政府各局／部門把過剩的部門物業在適當情況下作商業用途或作出永久性的處置安排；以及
- 從政府產業署所持有的物業組合中發掘具商業發展潛力的政府物業，以便發揮物業的潛力。

總目 51 – 政府產業署

財政撥款分析

	2008-09 (實際) (百萬元)	2009-10 (原來預算) (百萬元)	2009-10 (修訂) (百萬元)	2010-11 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 獲取及分配產業	739.9	797.3	738.5	752.4
(2) 物業管理	897.8	987.9	921.2	979.9
(3) 產業的使用	35.1	43.0	38.3	37.7
	1,672.8	1,828.2	1,698.0 (-7.1%)	1,770.0 (+4.2%)
				(或較2009-10原來 預算減少3.2%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇一〇至一一年度的撥款較二〇〇九至一〇年度的修訂預算增加 1,390 萬元(1.9%)，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。

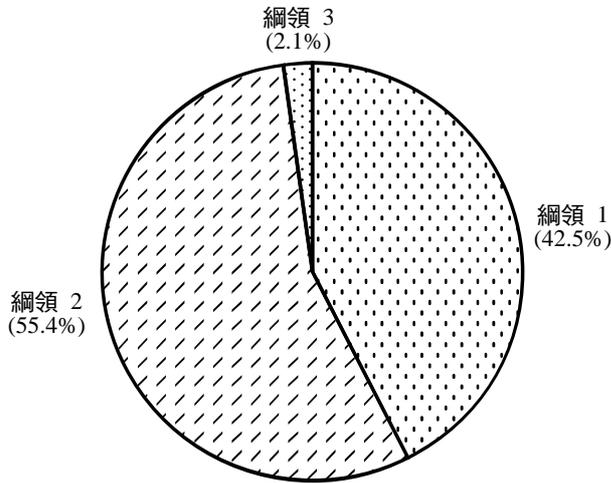
綱領(2)

二〇一〇至一一年度的撥款較二〇〇九至一〇年度的修訂預算增加 5,870 萬元(6.4%)，主要由於管理費用及物業管理服務的費用預期會增加、私人發展計劃內政府自置物業進行大型翻新工程的需求增加、按預定時間更換小型機器和設備的需求有所增加，以及提供應急費用。

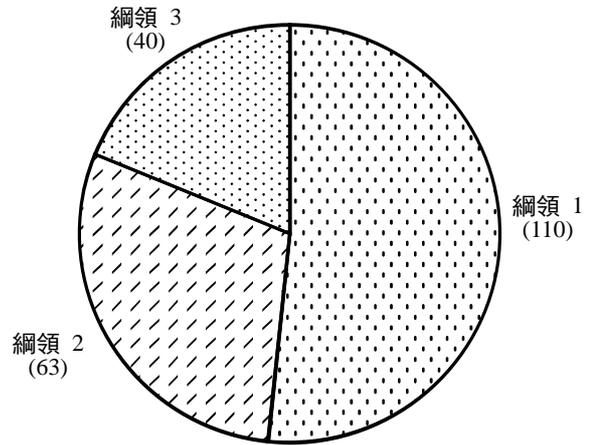
綱領(3)

二〇一〇至一一年度的撥款較二〇〇九至一〇年度的修訂預算減少 60 萬元(1.6%)，主要由於前軍事用地的管理費用預期會減少。

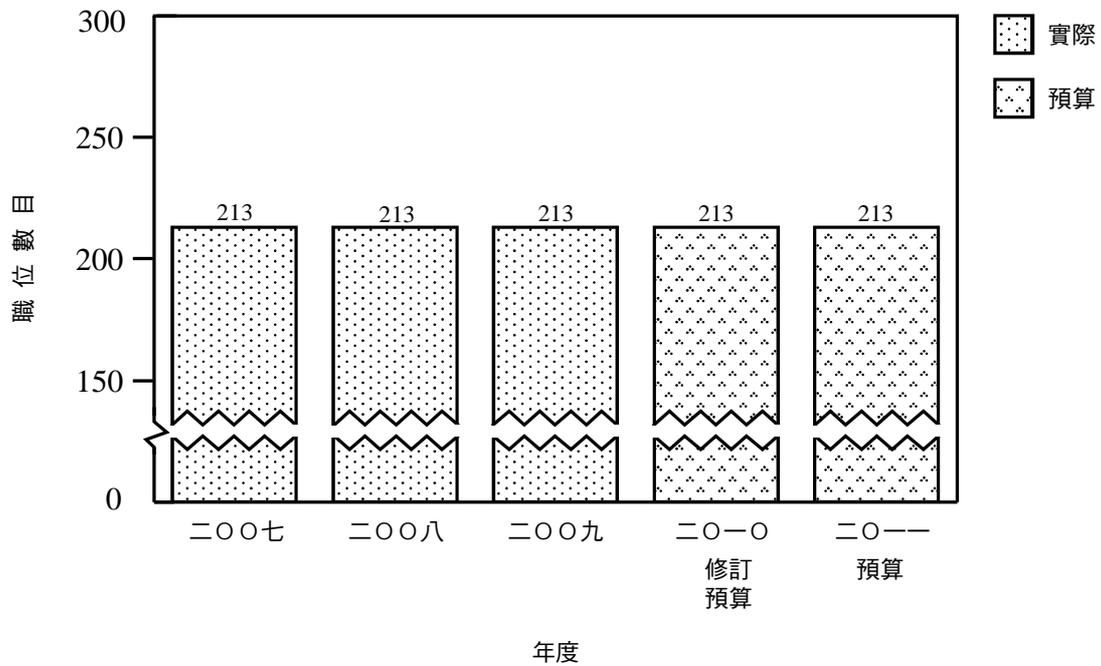
各綱領的撥款分配情況
(二〇一〇至一一年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇一一年三月三十一日止)



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)	2008-09 實際開支	2009-10 核准預算	2009-10 修訂預算	2010-11 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳目					
經常開支					
000	運作開支	1,647,123	1,814,309	1,684,129	1,751,059
	經常開支總額.....	1,647,123	1,814,309	1,684,129	1,751,059
	經營帳目總額.....	1,647,123	1,814,309	1,684,129	1,751,059
非經營帳目					
機器、設備及工程					
661	小型機器、車輛及設備(整體撥款).....	25,655	13,872	13,872	18,953
	機器、設備及工程開支總額.....	25,655	13,872	13,872	18,953
	非經營帳目總額.....	25,655	13,872	13,872	18,953
	開支總額	1,672,778	1,828,181	1,698,001	1,770,012

總目 51 – 政府產業署

按分目列出的開支詳情

二〇一〇至一一年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 1,770,012,000 元，較二〇〇九至一〇年度的修訂預算增加 72,011,000 元，而較二〇〇八至〇九年度的實際開支增加 97,234,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,751,059,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二〇一〇年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 213 個常額職位。預期在二〇一〇至一一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，在二〇一〇至一一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 81,288,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2008-09 (實際) (\$'000)	2009-10 (原來預算) (\$'000)	2009-10 (修訂預算) (\$'000)	2010-11 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
－ 薪金	102,656	106,626	101,577	102,438
－ 津貼	849	985	971	974
－ 工作相關津貼	—	12	4	12
與員工有關連的開支				
－ 宿舍租賃及管理	242,220	277,031	236,764	268,455
－ 強制性公積金供款	122	168	216	247
－ 公務員公積金供款	167	320	249	451
部門開支				
－ 電燈及電力	261,959	261,500	259,530	268,130
－ 僱用服務及專業費用	98,450	125,005	109,447	114,682
－ 專門用途的物料及設備	13,520	12,400	13,400	14,500
－ 工場服務	167,402	191,078	191,078	191,078
－ 一般部門開支	6,978	7,924	7,706	7,779
其他費用				
－ 物業租金及管理費用(宿舍除外)	752,800	831,260	763,187	782,313
	1,647,123	1,814,309	1,684,129	1,751,059

非經營帳目

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 18,953,000 元，較二〇〇九至一〇年度的修訂預算增加 5,081,000 元(36.6%)，主要由於按預定時間更換小型機器和設備的需求增加。