

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。

二〇一〇至一一年度预算	17.700 亿元
二〇一〇至一一年的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于在二〇一〇年三月三十一日及二〇一一年三月三十一日预算设有的 206 个非首长级职位。	8,130 万元

此外，预算于二〇一〇年三月三十一日及二〇一一年三月三十一日设有 7 个首长级职位。

管制人员报告

纲领

纲领(1) 获取及分配产业

这些纲领纳入政策范围 27：政府内部服务(财经事务及库务局局长)。

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

	2008-09 (实际)	2009-10 (原来预算)	2009-10 (修订)	2010-11 (预算)
财政拨款(百万元)	739.9	797.3	738.5 (-7.4%)	752.4 (+1.9%)

(或较2009-10原来
预算减少5.6%)

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专门用途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志愿团体的办公用地列表；
- 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、机构及小区用途物业的需求。

4 衡量服务表现的主要准则如下：

目标

	目标	2008 (实际)	2009 (实际)	2010 (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)(%)	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

总目 51 – 政府产业署

指标	2008 (实际)	2009 (实际)	2010 (预算)
办公室总面积(平方米)^.....	978 126	983 630	989 000
政府自置办公室(%)	72.7	72.3	72.0
政府租用办公室(%)	27.3	27.7	28.0
新分配予政府各局/部门的自置办公室(平方米) ...	25 795	10 088	13 900
租用办公室的净增减(平方米).....	(1 158)	5 389#	4 900#
续订租用办公室租约(平方米).....	49 982	78 685	81 000
高级公务员宿舍.....	774	767	740
政府自置高级公务员宿舍(%)	100	100	100
部门宿舍	22 308	22 298	22 600
政府自置部门宿舍(%)	99.8	99.8	99.9

^ 不包括政府各局/部门自用及自行管理的专门用途楼宇及部门专用大楼。

表示租用办公室增加。增加的主要原因是用户部门有新需求。

二〇一〇至一一年度需要特别留意的事项

5 二〇一〇至一一年度内，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

	2008-09 (实际)	2009-10 (原来预算)	2009-10 (修订)	2010-11 (预算)
财政拨款(百万元)	897.8	987.9	921.2 (-6.8%)	979.9 (+6.4%)

(或较2009-10原来
预算减少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、机构及小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、宿舍及其它非住宅物业；
- 就私人发展计划内作政府、机构及小区用途的物业，执行业主的职责；
- 检讨维修、保安及设施方面的标准；以及
- 就私人发展计划内作政府、机构及小区用途的物业，审阅及签立公契、转让契及有关文件。

8 衡量服务表现的主要准则如下：

目标

	目标	2008 (实际)	2009 (实际)	2010 (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	97	96	95

总目 51 – 政府产业署

指标	2008 (实际)	2009 (实际)	2010 (预算)
政府产业管理			
私人发展计划内由政府产业署管理作政府、机构及小区用途的非住宅物业	209	213	217
政府产业署管理的住宅单位	22 960	22 312	22 312
政府产业署管理的政府联用大楼	49	49	49
政府产业署管理的其它产业			
土地数目	23	24	24
面积(平方米)	770 354	785 794	785 794
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)§	42.8	42.1	45.4
大型联用大楼的平均管理费用(按每月每平方米计算)(元)Ω	9.9	10.2	10.5
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)§	16.2	17.4	20.2
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	8.2	8.6	8.8
§ 私人发展计划内的政府办公室和宿舍的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定期保养工程及进行大规模维修工程所需的款项，该等费用由建筑署承担。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。			

二〇一〇至一一年度需要特别留意的事项

9 二〇一〇至一一年度内，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

	2008-09 (实际)	2009-10 (原来预算)	2009-10 (修订)	2010-11 (预算)
财政拨款(百万元)	35.1	43.0	38.3 (-10.9%)	37.7 (-1.6%)

(或较2009-10原来
预算减少12.3%)

宗旨

10 宗旨是使所有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它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；
- 监督由政府各局／部门发展的土地的使用情况，以期充分发挥土地的使用潜力，并在适当情况下，协助物色土地联用者；
- 覆检政府各局／部门所管理但未尽其用的土地，并在适当情况下，协助有关的决策局／部门腾出那些土地作其它用途；
- 协助政府各局／部门把过剩的部门物业在适当情况下作商业用途或作出永久性的处置安排；
- 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，发掘政府物业蕴藏的商机；以及
- 更新作政府、机构及小区用途的土地记录系统，把新发展地区及经修订的规划指针纳入记录。

总目 51 – 政府产业署

12 衡量服务表现的主要准则如下：

目标

目标	2008 (实际)	2009 (实际)	2010 (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	99
租期 2 年或以上的过剩政府宿舍的出租率(%)Δ	90	93	89

Δ 出租率可能因市场情况变化而有所变动。

指标

指标	2008 (实际)	2009 (实际)	2010 (预算)
覆检的土地数目φ	110	99	111
准备腾出另作处置、重新发展或作其它用途的土地数目φ	5	6	15
纳入优先重新发展计划的土地数目	5	5	8
非住宅楼宇			
租出单位	670	696	764
租金收入(百万元).....	414.2	406.1	416.6
住宅楼宇			
租出单位	410	293	285
租金收入(百万元).....	212.4	185.7	148.8
住宅及非住宅楼宇租金收入与相关员工开支比率‡	22	20	19
界定具新发掘商业价值的政府物业	33	21	20

φ 覆检的土地是指考虑改作其它用途或另行处置的土地。覆检工作包括联络有关的政府决策局／部门，以期制订策略，腾出已发展或预留的土地作其它政府用途或另行处置；以及监督由政府各局／部门重新发展的土地的使用情况，以期充分发挥土地的使用潜力。覆检或最终准备腾出的土地数目可能按年有所不同，原因是这视乎腾出土地的需求而定，这并非政府产业署所能控制。

‡ 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。

二〇一〇至一一年度需要特别留意的事项

13 二〇一〇至一一年度内，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，以便腾出土地作其它政府用途或另行处置；
- 协助政府各局／部门把过剩的部门物业在适当情况下作商业用途或作出永久性的处置安排；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

	2008-09 (实际) (百万元)	2009-10 (原来预算) (百万元)	2009-10 (修订) (百万元)	2010-11 (预算) (百万元)
纲领				
(1) 获取及分配产业	739.9	797.3	738.5	752.4
(2) 物业管理	897.8	987.9	921.2	979.9
(3) 产业的使用	35.1	43.0	38.3	37.7
	1,672.8	1,828.2	1,698.0 (-7.1%)	1,770.0 (+4.2%)
				(或较2009-10原来 预算减少3.2%)

财政拨款及人手编制分析

纲领(1)

二〇一〇至一一年度的拨款较二〇〇九至一〇年度的修订预算增加 1,390 万元(1.9%)，主要由于预期办公室租金支出会出现增长。部分增加的开支，因停止租用办公室预期可节省开支而得以抵销。

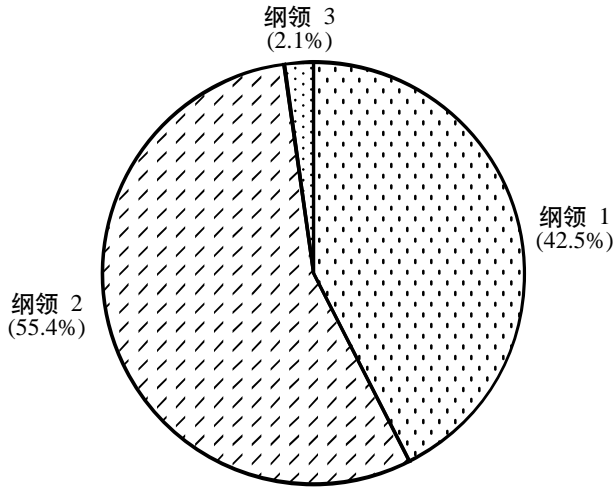
纲领(2)

二〇一〇至一一年度的拨款较二〇〇九至一〇年度的修订预算增加 5,870 万元(6.4%)，主要由于管理费用及物业管理服务的费用预期会增加、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、按预定时间更换小型机器和设备的需求有所增加，以及提供应急费用。

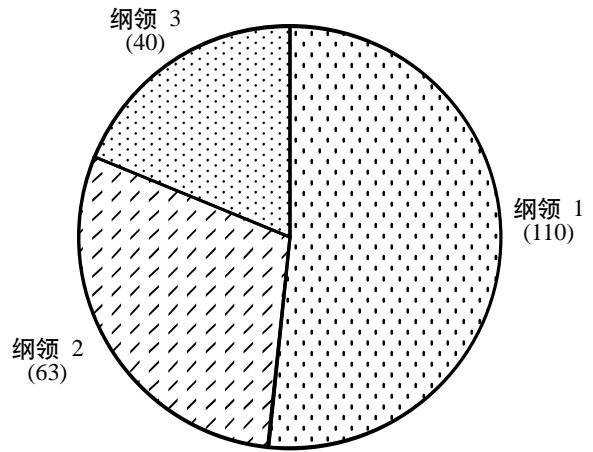
纲领(3)

二〇一〇至一一年度的拨款较二〇〇九至一〇年度的修订预算减少 60 万元(1.6%)，主要由于前军事用地的管理费用预期会减少。

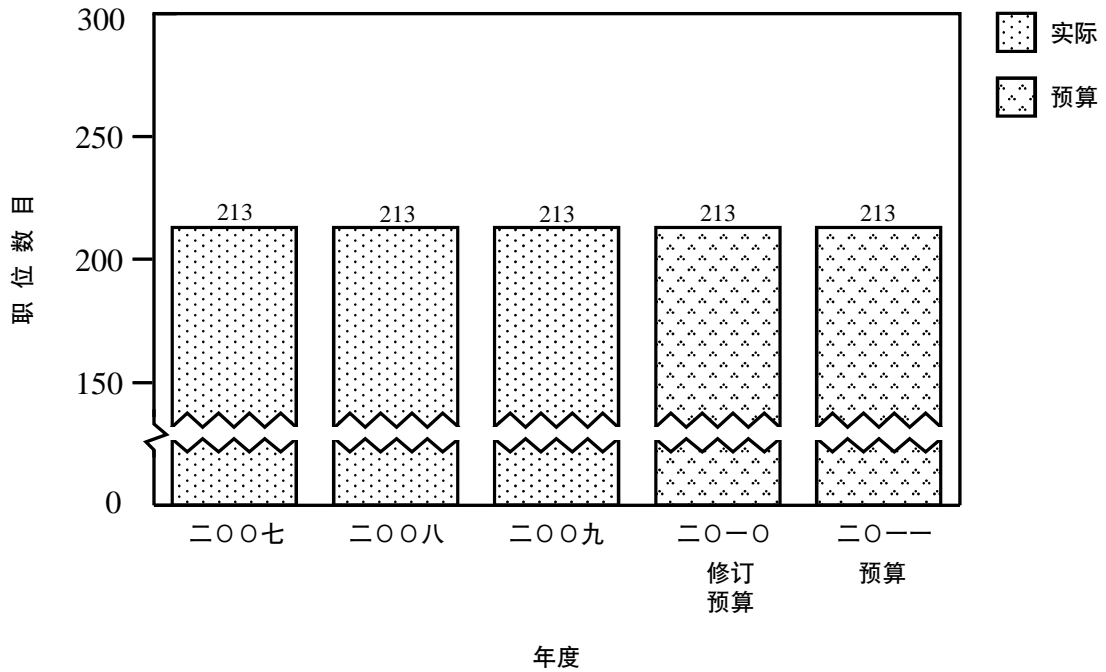
各纲领的拨款分配情况
(二〇一〇至一一年度)



各纲领的员工人数
(截至二〇一一年三月三十一日止)



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)	2008-09 实际开支	2009-10 核准预算	2009-10 修订预算	2010-11 预算
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
经营帐目				
经常开支				
000 运作开支	1,647,123	1,814,309	1,684,129	1,751,059
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
经常开支总额.....	1,647,123	1,814,309	1,684,129	1,751,059
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
经营帐目总额.....	1,647,123	1,814,309	1,684,129	1,751,059
<hr/>				
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).....	25,655	13,872	13,872	18,953
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
机器、设备及工程开支 总额.....	25,655	13,872	13,872	18,953
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
非经营帐目总额.....	25,655	13,872	13,872	18,953
<hr/>				
开支总额.....	<u>1,672,778</u>	<u>1,828,181</u>	<u>1,698,001</u>	<u>1,770,012</u>

总目 51 – 政府产业署

按分目列出的开支详情

二〇一〇至一一年度政府产业署所需的薪金及开支预算为 1,770,012,000 元，较二〇〇九至一〇年度的修订预算增加 72,011,000 元，而较二〇〇八至〇九年度的实际开支增加 97,234,000 元。

经营帐目

经常开支

2 在分目 000 运作开支项下的拨款 1,751,059,000 元，用以支付政府产业署的薪金、津贴及其它运作开支。

3 截至二〇一〇年三月三十一日止，政府产业署的人手编制有 213 个常额职位。预期在二〇一〇至一一年度人手编制不会改变。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二〇一〇至一一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 81,288,000 元。

4 在分目 000 运作开支项下的财政拨款分析如下：

	2008-09 (实际) (\$'000)	2009-10 (原来预算) (\$'000)	2009-10 (修订预算) (\$'000)	2010-11 (预算) (\$'000)
个人薪酬				
－ 薪金	102,656	106,626	101,577	102,438
－ 津贴	849	985	971	974
－ 工作相关津贴	—	12	4	12
与员工有关连的开支				
－ 宿舍租赁及管理	242,220	277,031	236,764	268,455
－ 强制性公积金供款	122	168	216	247
－ 公务员公积金供款	167	320	249	451
部门开支				
－ 电灯及电力	261,959	261,500	259,530	268,130
－ 雇用服务及专业费用	98,450	125,005	109,447	114,682
－ 专门用途的物料及设备	13,520	12,400	13,400	14,500
－ 工场服务	167,402	191,078	191,078	191,078
－ 一般部门开支	6,978	7,924	7,706	7,779
其它费用				
－ 物业租金及管理费用(宿舍除外)	752,800	831,260	763,187	782,313
	1,647,123	1,814,309	1,684,129	1,751,059

非经营帐目

机器、设备及工程

5 在分目 661 小型机器、车辆及设备(整体拨款)项下的拨款 18,953,000 元，较二〇〇九至一〇年度的修订预算增加 5,081,000 元(36.6%)，主要由于按预定时间更换小型机器和设备的需求增加。