

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。

二〇一一至一二年度預算 **18.005 億元**

二〇一一至一二年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇一一年三月三十一日預算設有的 197 個非首長級職位，增至二〇一二年三月三十一日的 198 個，增幅為 1 個。 **8,310 萬元**

此外，預算於二〇一一年三月三十一日及二〇一二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

	2009-10 (實際)	2010-11 (原來預算)	2010-11 (修訂)	2011-12 (預算)
財政撥款(百萬元)	724.3	752.4	745.4 (-0.9%)	762.1 (+2.2%)

(或較 2010-11 原來預算增加 1.3%)

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部門專用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非政府機構的辦公用地列表；
- 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	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (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)(%) ^Δ	95.0	91.9	94.4	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)(%) ^Δ	97.0	93.0	96.4	97.0

總目 51 – 政府產業署

目標	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (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	100	100
Λ 只要實際租金水平沒有超過市面租金的目標百分率，即為達標。			
指標			
	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (預算)
辦公室總面積(平方米)^.....	983 630	980 538	978 000
政府自置辦公室(%).....	72.3	72.0	72.2
政府租用辦公室(%).....	27.7	28.0	27.8
新分配予政府各局／部門的自置辦公室(平方米) ...	10 088	6 919	25 000
租用辦公室的淨增減(平方米).....	5 389#	2 575#	(2 800)Ψ
續訂租用辦公室租約(平方米).....	78 685	78 277	46 000
高級公務員宿舍.....	767	746	730
政府自置高級公務員宿舍(%).....	100	100	100
部門宿舍.....	22 298	22 597	22 600
政府自置部門宿舍(%).....	99.8	99.9	99.9

^ 辦公室不包括政府各局／部門自用及自行管理的部門專用樓宇。

租用辦公室有淨增加，主要因為用戶部門有新需求。

Ψ 租用辦公室有淨減少，主要由於有退租個案。

二〇一一至一二年度需要特別留意的事項

5 二〇一一至一二年度內，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

	2009-10 (實際)	2010-11 (原來預算)	2010-11 (修訂)	2011-12 (預算)
財政撥款(百萬元)	889.1	979.9	944.3 (-3.6%)	999.6 (+5.9%)

(或較 2010-11 原來預算增加 2.0%)

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；
- 就私人發展計劃內的政府物業，執行業主的職責；
- 就政府產業署所管理的政府物業，檢討維修、保安及設施方面的需要；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。

總目 51 – 政府產業署

8 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

目標	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (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	95

指標

指標	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (預算)
政府產業管理			
私人發展計劃內由政府產業署管轄作政府、機構及社區用途的非住宅物業	213	215	217
政府產業署管理的住宅單位	22 312	22 533	22 523
政府產業署管理的政府聯用大樓	49	48	48
政府產業署管理的其他產業			
土地數目	24	21	19
面積(平方米)	785 794	784 719	751 234
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)§	42.1	43.6	47.4
大型聯用大樓的平均管理費用(按每月每平方米計算)(元)Ω	10.2	10.8	11.3
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)§	17.4	16.8	19.1
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	8.6	8.5	9.1

§ 私人發展計劃內的樓宇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。

二〇一一至一二年度需要特別留意的事項

9 二〇一一至一二年度內，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

	2009-10 (實際)	2010-11 (原來預算)	2010-11 (修訂)	2011-12 (預算)
財政撥款(百萬元)	36.9	37.7	37.1 (-1.6%)	38.8 (+4.6%)

(或較2010-11原來預算增加2.9%)

宗旨

10 宗旨是使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；
- 就由政府各局／部門發展的土地的使用情況提供意見，並在適當情況下，協助物色土地聯用者，以期善用那些政府土地；

總目 51 – 政府產業署

- 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，協助有關的局／部門騰出那些土地作其他用途或另作處置；
- 協助政府各局／部門把過剩的部門物業在適當情況下改作其他用途或另作處置；
- 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，研究可否在政府物業引入商業活動；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。

12 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

	目標	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (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	99	100	95
租期 2 年或以上的過剩政府宿舍的 出租率(%)Δ	90.0	89.0	85.9	90.0

Δ 出租率可能因市場情況變化而有所變動。

指標

	2009 (實際)	2010 (實際)	2011 (預算)
覆檢的土地數目φ	99	109	100
準備騰出另作處置、重新發展或 作其他用途的土地數目φ	6	10	6
納入優先重新發展計劃的土地數目	5	6	4
非住宅樓宇			
租出單位	696	741	809
租金收入(百萬元).....	406.1	439.1	436.4
住宅樓宇			
租出單位	293	283	250
租金收入(百萬元).....	185.7	133.0	129.3
住宅及非住宅樓宇租金收入與相關員工開支 比率‡	20	21	20
界定具新發掘商業價值的政府物業	21	20	18

φ 覆檢的土地是指考慮改作其他用途或另作處置的政府土地。覆檢的目的是使政府土地得以地盡其用，有關工作包括監督政府土地的使用情況；向政府各局／部門提供意見，以便把未盡其用或過剩的土地改作其他用途及／或另作處置；以及與規劃署及有關部門合作，騰出政府土地作最適當用途。最終準備騰出的土地數目可能按年有所不同，原因是這視乎該些土地的需求而定，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。

二〇一一至一二年度需要特別留意的事項

13 二〇一一至一二年度內，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，以便在適當情況下騰出土地作其他用途或另作處置；
- 協助政府各局／部門把過剩的部門物業在適當情況下改作其他用途或另作處置；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

	2009-10 (實際) (百萬元)	2010-11 (原來預算) (百萬元)	2010-11 (修訂) (百萬元)	2011-12 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 獲取及分配產業	724.3	752.4	745.4	762.1
(2) 物業管理	889.1	979.9	944.3	999.6
(3) 產業的使用	36.9	37.7	37.1	38.8
	1,650.3	1,770.0	1,726.8 (-2.4%)	1,800.5 (+4.3%)

(或較2010-11原來
預算增加1.7%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇一一至一二年度的撥款較二〇一〇至一一年度的修訂預算增加 1,670 萬元(2.2%)，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。二〇一一至一二年度將開設 1 個職位。

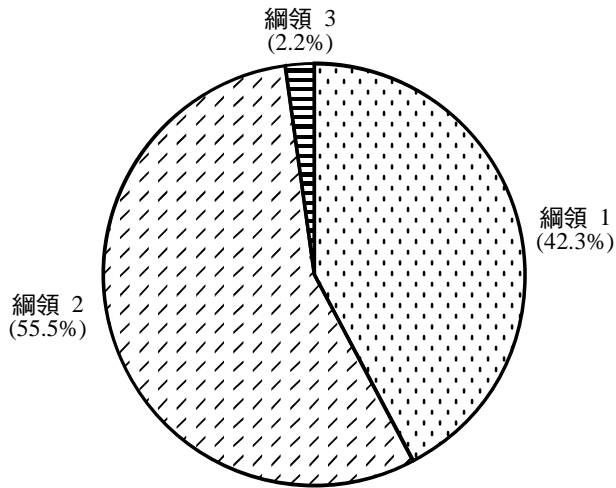
綱領(2)

二〇一一至一二年度的撥款較二〇一〇至一一年度的修訂預算增加 5,530 萬元(5.9%)，主要由於管理費用及物業管理服務和工場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，以及提供應急費用。

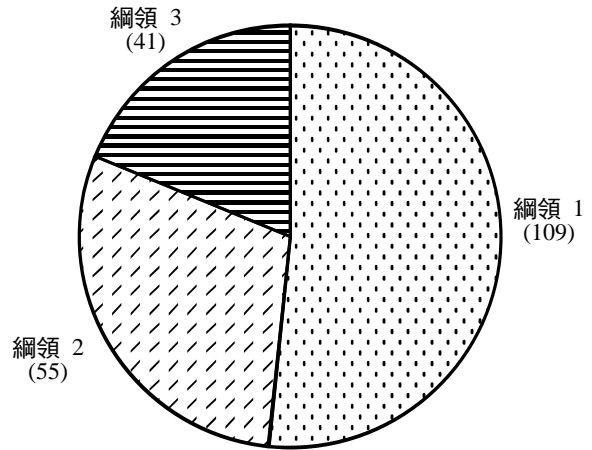
綱領(3)

二〇一一至一二年度的撥款較二〇一〇至一一年度的修訂預算增加 170 萬元(4.6%)，主要計及員工的薪酬遞增。

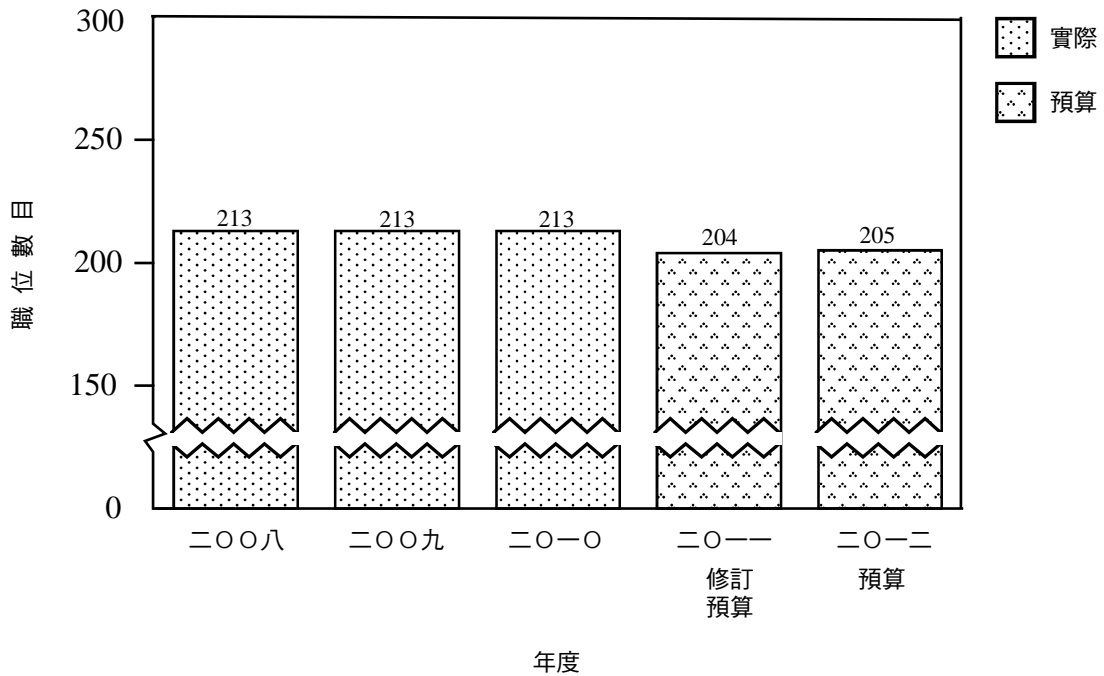
各綱領的撥款分配情況
(二〇一一至一二年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇一二年三月三十一日止)



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)	2009-10 實際開支	2010-11 核准預算	2010-11 修訂預算	2011-12 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳目					
經常開支					
000	運作開支	1,638,290	1,751,059	1,707,803	1,783,084
	經常開支總額.....	1,638,290	1,751,059	1,707,803	1,783,084
	經營帳目總額.....	1,638,290	1,751,059	1,707,803	1,783,084
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).....	12,049	18,953	18,953	17,458
	機器、設備及工程開支總額.....	12,049	18,953	18,953	17,458
	非經營帳目總額.....	12,049	18,953	18,953	17,458
	開支總額	<u>1,650,339</u>	<u>1,770,012</u>	<u>1,726,756</u>	<u>1,800,542</u>

總目 51 – 政府產業署

按分目列出的開支詳情

二〇一一至一二年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 1,800,542,000 元，較二〇一〇至一一年度的修訂預算增加 73,786,000 元，而較二〇〇九至一〇年度的實際開支增加 150,203,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,783,084,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二〇一一年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 204 個常額職位。預期在二〇一一至一二年度會開設 1 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇一一至一二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 83,084,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2009-10 (實際) (\$'000)	2010-11 (原來預算) (\$'000)	2010-11 (修訂預算) (\$'000)	2011-12 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	100,537	102,438	100,792	104,647
— 津貼	907	974	1,237	1,545
— 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	226,123	268,455	254,485	272,631
— 強制性公積金供款	207	247	249	200
— 公務員公積金供款	180	451	454	1,067
部門開支				
— 電燈及電力	256,725	268,130	260,030	267,830
— 僱用服務及專業費用	100,688	114,682	105,257	115,418
— 專門用途的物料及設備	13,159	14,500	14,500	18,000
— 工場服務	185,707	191,078	191,078	195,078
— 一般部門開支	7,684	7,779	8,365	8,825
其他費用				
— 物業租金及管理費用(宿舍除外)	746,373	782,313	771,352	797,831
	1,638,290	1,751,059	1,707,803	1,783,084