

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。

二〇一三至一四年度預算 18.892 億元

二〇一三至一四年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二〇一三年三月三十一日預算設有的 197 個非首長級職位，增至二〇一四年三月三十一日的 207 個，增幅為 10 個。 9,730 萬元

此外，預算於二〇一三年三月三十一日及二〇一四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

	2011-12 (實際)	2012-13 (原來預算)	2012-13 (修訂)	2013-14 (預算)
財政撥款(百萬元)	697.8	704.7	703.5 (-0.2%)	766.3 (+8.9%)

(或較 2012-13 原來預算增加 8.7%)

宗旨

2 宗旨是以經濟及具成本效益的方法，配合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，以配合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和部門，並提供宿舍，讓政府各局和部門分配予員工；
- 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；
- 審核或協助審核政府各局和部門及非政府機構使用政府辦公地方作一般及專門用途的面積分配列表；
- 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

		2011 (實際)	2012 (實際)	2013 (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	96.3	96.6	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	93.4	97.0	97.0

總目 51 – 政府產業署

	目標	2011 (實際)	2012 (實際)	2013 (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	90

△ 只要實際租金水平沒有超逾市面租金的目標百分率，即為達標。

指標

	2011 (實際)	2012 (實際)	2013 (預算)
辦公室總面積(平方米)^	981 457	980 798	997 000
政府自置辦公室(%)	71.9	71.6	70.5
政府租用辦公室(%)	28.1	28.4	29.5
新分配予政府各局／部門的自置辦公室(平方米)....	24 706	6 869	6 000
租用辦公室的淨增減(平方米)	919#	2 802#	16 000#
續訂租約的租用辦公室(平方米)	43 140	53 730	83 000
高級公務員宿舍	732	707	700
政府自置高級公務員宿舍(%)	100	100	100
部門宿舍	22 582	22 737	22 700
政府自置部門宿舍(%)	99.9	99.9	99.9

^ 辦公室不包括政府各局和部門自行管理的部門專用樓宇。

租用辦公室面積錄得淨增長，主要是由於用戶部門有新需求。

二〇一三至一四年度需要特別留意的事項

5 二〇一三至一四年度內，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，鼓勵政府各局和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

	2011-12 (實際)	2012-13 (原來預算)	2012-13 (修訂)	2013-14 (預算)
財政撥款(百萬元)	918.3	1,022.9	1,002.8 (-2.0%)	1,077.6 (+7.5%)

(或較2012-13原來
預算增加5.3%)

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	2011 (實際)	2012 (實際)	2013 (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

指標

指標	2011 (實際)	2012 (實際)	2013 (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	217	218	220
政府產業署管理的住宅單位	22 480	22 474	22 174
政府產業署管理的政府聯用大樓	48	47	47
政府產業署管理的其他產業			
土地數目	19	17	16
面積(平方米)	586 050	576 826	574 156
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)§	43.3	54.9	56.9
大型聯用大樓的平均管理費用 (按每月每平方米計算)(元)Ω	12.2	13.0	13.6
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)§	15.5	17.6	23.8
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	9.2	9.9	10.5

§ 私人發展計劃內的樓宇管理費用，包括公用地方的電費、定期保養工程開支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，並不包括由建築署承擔的定期保養開支及大規模維修工程所需的款項。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。

二〇一三至一四年度需要特別留意的事項

9 二〇一三至一四年度內，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

	2011-12 (實際)	2012-13 (原來預算)	2012-13 (修訂)	2013-14 (預算)
財政撥款(百萬元)	36.9	41.2	41.8 (+1.5%)	45.3 (+8.4%)

(或較2012-13原來
預算增加10.0%)

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，向政府各局和部門提供善用土地方法的意見；
- 就政府各局和部門所發展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；
- 覆檢政府各局和部門所管理但未盡其用的土地，並在情況許可時，協助有關的局和部門騰出那些土地，改作其他合適的用途或另作處置；

總目 51 – 政府產業署

- 協助政府各局和部門在適當情況下，把過剩的部門物業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	2011 (實際)	2012 (實際)	2013 (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	100
租期 2 年或以上的過剩政府宿舍的 出租率(%) Δ	90.0	95.7	94.3

Δ 出租率可能因市場情況變化而有所變動。

指標

	2011 (實際)	2012 (實際)	2013 (預算)
覆檢的土地數目 ϕ	103	85	85
準備騰出另作處置、重新發展或 作其他用途的土地數目 λ	4	5	2
非住宅樓宇			
租出單位	760	800	847
租金收入(百萬元)	669.0	495.0	517.7
住宅樓宇			
租出單位	303	294	240
租金收入(百萬元)	151.9	173.0	153.3
住宅及非住宅樓宇租金收入與相關員工開支 比率 \ddagger	29	22	21
界定具新發掘商業價值的政府物業	18	15	10

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，以期地盡其用。有關數目可能每年不同。政府產業署會評估政府土地的使用情況；在有需要時徵詢及聯繫有關政府部門；並與規劃署合作，發掘可騰出的政府土地。

λ 由於一經覓得的土地會立即被納入優先重新發展計劃，為免重複，現刪除在以往管制人員報告中「納入優先重新發展計劃的土地數目」的指標。

\ddagger 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。

二〇一三至一四年度需要特別留意的事項

- 13 二〇一三至一四年度內，政府產業署將會繼續：
- 協助政府各局和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；
 - 協助政府各局和部門在適當情況下，把過剩的部門物業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				
	2011-12 (實際) (百萬元)	2012-13 (原來預算) (百萬元)	2012-13 (修訂) (百萬元)	2013-14 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 獲取及分配產業.....	697.8	704.7	703.5	766.3
(2) 物業管理.....	918.3	1,022.9	1,002.8	1,077.6
(3) 產業的使用.....	36.9	41.2	41.8	45.3
	1,653.0	1,768.8	1,748.1 (-1.2%)	1,889.2 (+8.1%)
				(或較2012-13原來 預算增加6.8%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二〇一三至一四年度的撥款較二〇一二至一三年度的修訂預算增加 6,280 萬元(8.9%)，主要由於預期辦公室租金支出有所增長和增加 4 個職位；部分增加的開支，因預期停止租用辦公室可節省的開支而得以抵銷。

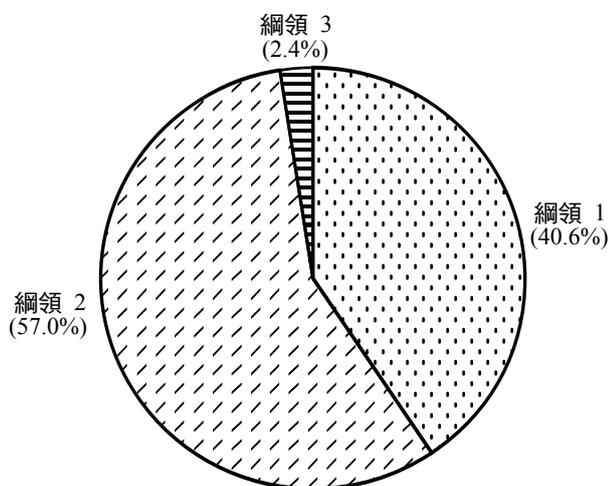
綱領(2)

二〇一三至一四年度的撥款較二〇一二至一三年度的修訂預算增加 7,480 萬元(7.5%)，主要由於預期管理費用及物業管理服務和工場服務的費用會增加，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；部分增加的開支，因按預定時間更換小型機器和設備的需求減少而得以抵銷。

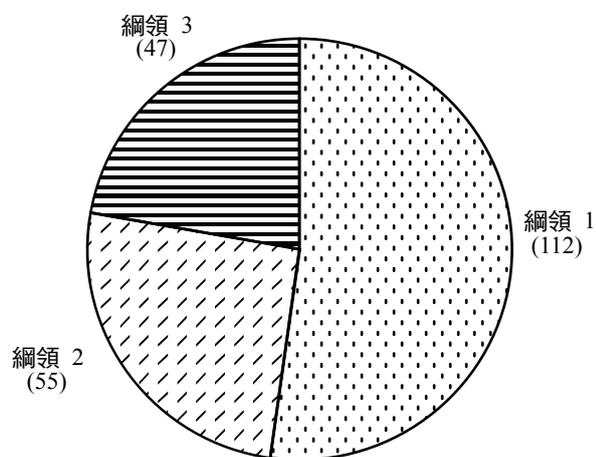
綱領(3)

二〇一三至一四年度的撥款較二〇一二至一三年度的修訂預算增加 350 萬元(8.4%)，主要由於增加 6 個職位，以及員工薪酬遞增。

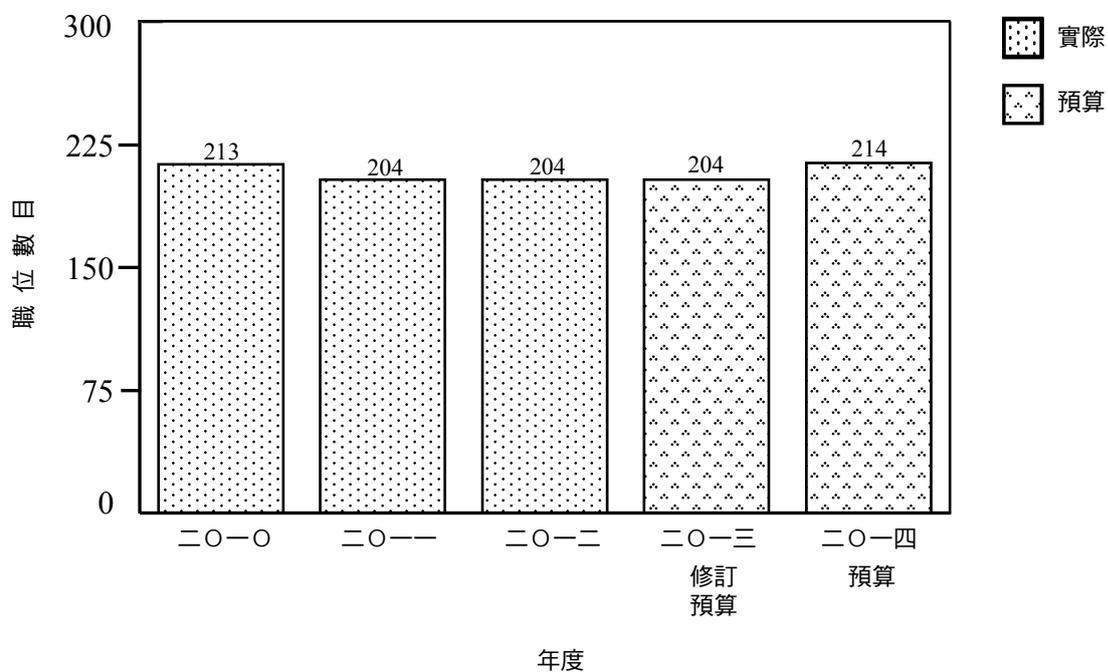
各綱領的撥款分配情況
(二〇一三至一四年度)



各綱領的員工人數
(截至二〇一四年三月三十一日止)



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)	2011-12 實際開支	2012-13 核准預算	2012-13 修訂預算	2013-14 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳目					
經常開支					
000	運作開支	1,636,015	1,750,621	1,729,938	1,874,172
	經常開支總額	1,636,015	1,750,621	1,729,938	1,874,172
非經常開支					
	一般非經常開支	—	750	750	—
	非經常開支總額	—	750	750	—
	經營帳目總額	1,636,015	1,751,371	1,730,688	1,874,172
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)	16,961	17,458	17,458	14,985
	機器、設備及工程開支總額	16,961	17,458	17,458	14,985
	非經營帳目總額	16,961	17,458	17,458	14,985
	開支總額	1,652,976	1,768,829	1,748,146	1,889,157

總目 51 – 政府產業署

按分目列出的開支詳情

二〇一三至一四年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 1,889,157,000 元，較二〇一二至一三年度的修訂預算增加 141,011,000 元，而較二〇一一至一二年度的實際開支增加 236,181,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 1,874,172,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。撥款較二〇一二至一三年度的修訂預算增加 144,234,000 元(8.3%)，主要由於預期辦公室租金支出和需要進行大型翻新工程的私人發展計劃內政府自置物業均有增長，以及提供應急費用。部分增加的開支，因預期停止租用辦公室可節省的開支而得以抵銷。

3 截至二〇一三年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 204 個常額職位。預期在二〇一三至一四年度會增加 10 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二〇一三至一四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 97,320,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2011-12 (實際) (\$'000)	2012-13 (原來預算) (\$'000)	2012-13 (修訂預算) (\$'000)	2013-14 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
－ 薪金.....	104,661	109,946	111,865	119,314
－ 津貼.....	1,483	1,525	1,459	1,541
－ 工作相關津貼.....	—	12	2	10
與員工有關連的開支				
－ 宿舍租賃及管理.....	222,975	275,800	256,185	290,795
－ 強制性公積金供款.....	197	169	224	186
－ 公務員公積金供款.....	787	1,529	1,594	2,122
部門開支				
－ 電燈及電力.....	245,878	266,530	260,628	278,430
－ 僱用服務及專業費用.....	113,353	129,486	125,225	132,601
－ 專門用途的物料及設備.....	16,436	20,000	16,500	16,500
－ 工場服務.....	204,282	204,278	205,775	216,970
－ 一般部門開支.....	8,329	9,513	9,732	9,814
其他費用				
－ 物業租金及管理費用(宿舍除外).....	717,634	731,833	740,749	805,889
	1,636,015	1,750,621	1,729,938	1,874,172

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)項下的撥款為 14,985,000 元，較二〇一二至一三年度的修訂預算減少 2,473,000 元(14.2%)，主要由於按預定時間更換小型機器和設備的需求減少。