**管制人員**：政府產業署署長會交代本總目下的開支。

**二零一六至一七年度預算** ..... **19.427 億元**

**二零一六至一七年度的編制上限**(按薪級中點估計的年薪值)相等於在二零一六年三月三十一日及二零一七年三月三十一日預算設有的 206 個非首長級職位。..... **1.109 億元**

此外，預算於二零一六年三月三十一日及二零一七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**
**綱領(2) 物業管理**
**綱領(3) 產業的使用**

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)。

**詳情**

**綱領(1)：獲取及分配產業**

| | 2014–15 (實際) | 2015–16 (原來預算) | 2015–16 (修訂) | **2016–17 (預算)** |
|---|---|---|---|---|
| 財政撥款(百萬元) | 793.4 | 791.6 | 787.2 (–0.6%) | **742.4** (–5.7%) (或較 2015–16 原來預算減少 6.2%) |

**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，並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作一般及專門用途和非政府機構使用政府辦公地方的面積分配列表；
- 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**

| | 目標 | 2014 (實際) | 2015 (實際) | **2016 (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)(%)Λ..... | 95.0 | 95.8 | 94.5 | **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)(%)Λ..... | 97.0 | 97.0 | 96.3 | **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** |

Λ 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

| | 2014 (實際) | 2015 (實際) | **2016 (預算)** |
|---|---|---|---|
| 辦公室總面積(平方米)^ | 1 010 982 | 1 037 173 | **1 007 000** |
| 政府自置辦公室(%) | 69.0 | 70.4 | **69.6** |
| 政府租用辦公室(%) | 31.0 | 29.6 | **30.4** |
| 新分配予政府各局／部門的自置辦公室(平方米) | 7 690 | 48 592 | **18 800** |
| 租用辦公室的淨增減(平方米) | 21 035# | (6 699)Ψ | **(400)Ψ** |
| 續訂租約的租用辦公室(平方米) | 39 282 | 57 084 | **109 000** |
| 高級公務員宿舍 | 657 | 626 | **610** |
| 政府自置高級公務員宿舍(%) | 100 | 100 | **100** |
| 部門宿舍 | 22 744 | 22 894 | **22 900** |
| 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，主要由於用戶部門有新需求。

Ψ 租用辦公室面積主要因退租而錄得淨減少。

**二零一六至一七年度需要特別留意的事項**

**5** 二零一六至一七年度內，政府產業署將會繼續：

- 規劃並開展新政府大樓項目，以便重置灣仔海旁 3 座政府大樓內的部門；
- 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定期檢討中短期內對辦公室用地的需求。

**綱領(2)：物業管理**

| | 2014–15 (實際) | 2015–16 (原來預算) | 2015–16 (修訂) | **2016–17 (預算)** |
|---|---|---|---|---|
| 財政撥款(百萬元) | 1,028.7 | 1,058.8 | 1,064.1 (+0.5%) | **1,148.9** (+8.0%) (或較 2015–16 原來預算增加 8.5%) |

**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。

**8** 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

| | 目標 | 2014 (實際) | 2015 (實際) | **2016 (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 | 95 | 95 | **95** |

指標

| | 2014 (實際) | 2015 (實際) | **2016 (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 | 221 | 223 | **227** |
| 政府產業署管理的住宅單位 | 22 182 | 22 262 | **22 252** |
| 政府產業署管理的政府聯用大樓 | 46 | 47 | **45** |
| 政府產業署管理的其他產業 | | | |
| 土地數目 | 16 | 15 | **15** |
| 面積(平方米) | 302 796 | 284 646 | **219 166** |
| 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)§ | 45.1 | 45.4 | **46.6** |
| 大型聯用大樓的平均管理費用(按每月每平方米計算)(元)Ω | 14.0 | 15.0 | **16.1** |
| 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)§ | 17.1 | 18.1 | **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 | 10.8 | 12.3 | **13.3** |

§ 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。

**二零一六至一七年度需要特別留意的事項**

**9** 二零一六至一七年度內，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；以及
- 在政府聯用大樓推行節能措施。

## 綱領(3)：產業的使用

| | 2014–15 (實際) | 2015–16 (原來預算) | 2015–16 (修訂) | **2016–17 (預算)** |
|---|---|---|---|---|
| 財政撥款(百萬元) | 49.1 | 51.0 | 50.1 (–1.8%) | **51.4** (+2.6%) (或較 2015–16 原來預算增加 0.8%) |

**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；
- 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 | 2014 (實際) | 2015 (實際) | **2016 (計劃)** |
|---|---|---|---|---|
| 在完成可行性研究後 3 個月內就出租非住宅樓宇而準備和進行招標／邀請報價的工作(%)β .... | 95 | 100 | 100 | **95** |
| 租期 2 年或以上的過剩政府宿舍的出租率(%)Δ..... | 90.0 | 90.0 | 90.4 | **90.0** |

β 原有目標「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」修訂後的新目標說明，由二零一五年起採用。

Δ 出租率可能因市場情況變化而有所變動。

**指標**

| | 2014 (實際) | 2015 (實際) | **2016 (預算)** |
|---|---|---|---|
| 覆檢的土地數目 ϕ..... | 85 | 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 ..... | 3 | 1 | **4** |
| 非住宅樓宇 | | | |
| 租出單位..... | 859 | 874 | **917** |
| 租金收入(百萬元)..... | 603.0 | 614.0 | **583.4** |
| 住宅樓宇 | | | |
| 租出單位..... | 298 | 269 | **260** |
| 租金收入(百萬元)..... | 159.9 | 161.6 | **161.9** |
| 住宅及非住宅樓宇租金收入與相關員工開支比率‡..... | 22 | 23 | **21** |
| 界定具新發掘商業價值的政府物業..... | 8 | 6 | **8** |

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。

‡ 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。

**二零一六至一七年度需要特別留意的事項**

**13** 二零一六至一七年度內，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。

財政撥款分析

| | 2014–15 (實際) (百萬元) | 2015–16 (原來預算) (百萬元) | 2015–16 (修訂) (百萬元) | **2016–17 (預算) (百萬元)** |
|---|---|---|---|---|
| 綱領 | | | | |
| (1) 獲取及分配產業 | 793.4 | 791.6 | 787.2 | **742.4** |
| (2) 物業管理 | 1,028.7 | 1,058.8 | 1,064.1 | **1,148.9** |
| (3) 產業的使用 | 49.1 | 51.0 | 50.1 | **51.4** |
| | 1,871.2 | 1,901.4 | 1,901.4 | **1,942.7** |
| | | | (—) | **(+2.2%)** |
| | | | | **(或較 2015–16 原來預算增加 2.2%)** |

財政撥款及人手編制分析

**綱領(1)**

二零一六至一七年度的撥款較二零一五至一六年度的修訂預算減少 4,480 萬元(5.7%)，主要由於預期停止租用辦公室可節省開支；部分減省的開支，因預期辦公室租金支出有所增長而抵銷。

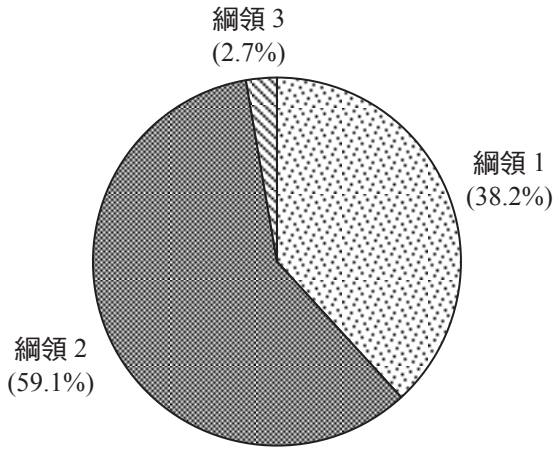
**綱領(2)**

二零一六至一七年度的撥款較二零一五至一六年度的修訂預算增加 8,480 萬元(8.0%)，主要由於預期物業管理服務的開支會增加，而按預定時間更換小型機器和設備的需求、工場服務的開支及管理費用亦會增加。

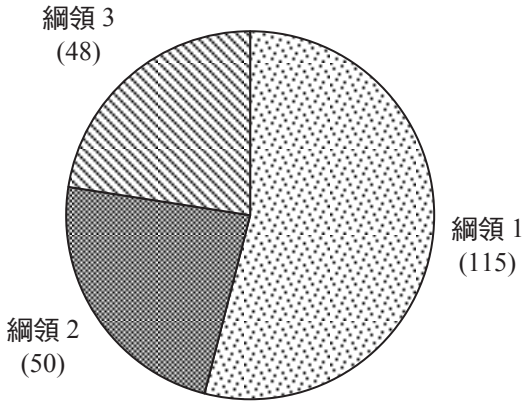
**綱領(3)**

二零一六至一七年度的撥款較二零一五至一六年度的修訂預算增加 130 萬元(2.6%)，主要由於計及員工的薪酬遞增。

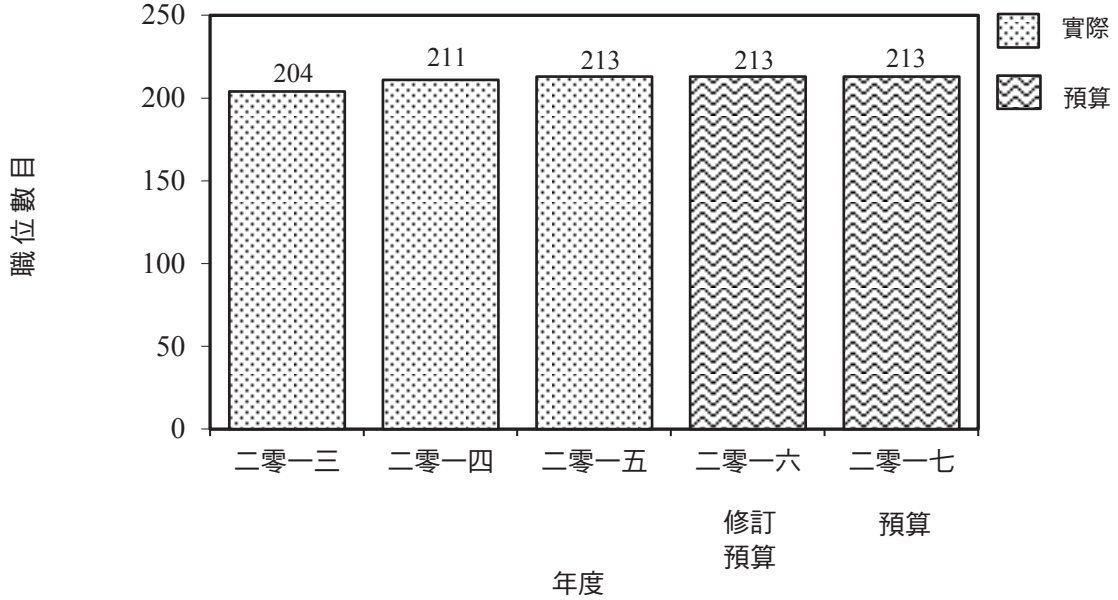
各綱領的撥款分配情況
（二零一六至一七年度）




各綱領的員工人數
（截至二零一七年三月三十一日止）




編制的變動
（截至三月三十一日止）



| 分目<br>(編號) | | 2014–15<br>實際開支 | 2015–16<br>核准預算 | 2015–16<br>修訂預算 | **2016–17<br>預算** |
|---|---|---|---|---|---|
| | | $'000 | $'000 | $'000 | **$'000** |
| | **經營帳目** | | | | |
| | 經常開支 | | | | |
| 000 | 運作開支 ..... | 1,854,837 | 1,884,488 | 1,884,488 | **1,903,787** |
| | 經常開支總額..... | 1,854,837 | 1,884,488 | 1,884,488 | **1,903,787** |
| | 經營帳目總額..... | 1,854,837 | 1,884,488 | 1,884,488 | **1,903,787** |
| | **非經營帳目** | | | | |
| | 機器、設備及工程 | | | | |
| 661 | 小型機器、車輛及設備<br>(整體撥款)..... | 16,380 | 16,961 | 16,961 | **38,898η** |
| | 機器、設備及工程開支<br>總額..... | 16,380 | 16,961 | 16,961 | **38,898** |
| | 非經營帳目總額..... | 16,380 | 16,961 | 16,961 | **38,898** |
| | 開支總額 ..... | 1,871,217 | 1,901,449 | 1,901,449 | **1,942,685** |

η 在**分目 661 小型機器、車輛及設備(整體撥款)**項下的撥款 38,898,000 元，較二零一五至一六年度的修訂預算增加 21,937,000 元(129.3%)，反映本整體撥款分目的涵蓋範圍一如「預算簡介」所述般有所變更，以及按預定時間更換小型機器和設備的需求有所增加。

## 按分目列出的開支詳情

二零一六至一七年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 1,942,685,000 元，較二零一五至一六年度的修訂預算增加 41,236,000 元，而較二零一四至一五年度的實際開支增加 71,468,000 元。

**經營帳目**

經常開支

**2** 在**分目 000 運作開支**項下的撥款 1,903,787,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。

**3** 截至二零一六年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 213 個常額職位。預期二零一六至一七年度人手編制維持不變。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零一六至一七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 110,864,000 元。

**4** 在**分目 000 運作開支**項下的財政撥款分析如下：

| | 2014–15 (實際) ($'000) | 2015–16 (原來預算) ($'000) | 2015–16 (修訂預算) ($'000) | **2016–17 (預算) ($'000)** |
|---|---|---|---|---|
| 個人薪酬 | | | | |
| — 薪金 | 122,883 | 129,466 | 128,127 | **132,534** |
| — 津貼 | 2,116 | 1,930 | 2,262 | **2,050** |
| — 工作相關津貼 | — | 10 | 2 | **10** |
| 與員工有關連的開支 | | | | |
| — 宿舍租賃及管理 | 250,460 | 255,699 | 259,416 | **290,193** |
| — 強制性公積金供款 | 271 | 262 | 368 | **325** |
| — 公務員公積金供款 | 3,027 | 3,851 | 3,690 | **4,067** |
| 部門開支 | | | | |
| — 電燈及電力 | 271,817 | 286,282 | 275,756 | **273,254** |
| — 僱用服務及專業費用 | 135,270 | 134,738 | 137,898 | **147,639** |
| — 專門用途的物料及設備 | 13,616 | 15,000 | 15,000 | **15,000** |
| — 工場服務 | 241,993 | 222,501 | 249,378 | **269,480** |
| — 一般部門開支 | 6,874 | 9,315 | 8,789 | **9,370** |
| 其他費用 | | | | |
| — 物業租金及管理費用(宿舍除外) | 806,510 | 825,434 | 803,802 | **759,865** |
| | 1,854,837 | 1,884,488 | 1,884,488 | **1,903,787** |

**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 38,898,000 元，較二零一五至一六年度的修訂預算增加 21,937,000 元(129.3%)，反映本整體撥款分目的涵蓋範圍一如「預算簡介」所述般有所變更，以及按預定時間更換小型機器和設備的需求有所增加。