

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。

二零一九至二零年度預算..... 22.271 億元

二零一九至二零年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零一九年三月三十一日預算設有的 202 個非首長級職位，增至二零二零年三月三十一日的 269 個，增幅為 67 個。..... 1.694 億元

此外，預算於二零一九年三月三十一日設有的 7 個首長級職位，增至二零二零年三月三十一日的 9 個，增幅為 2 個。

管制人員報告

綱領

<p>綱領(1) 獲取及分配產業</p> <p>綱領(2) 物業管理</p> <p>綱領(3) 產業的使用</p>	<p>這綱領納入政策範圍 22：屋宇、地政、規劃、文物保育、綠化及園境(發展局局長)及政策範圍 27：政府內部服務(財經事務及庫務局局長)。</p> <p>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)。</p>
---	---

詳情

綱領(1)：獲取及分配產業

	2017-18 (實際)	2018-19 (原來預算)	2018-19 (修訂)	2019-20 (預算)
財政撥款(百萬元)	737.5	769.5	765.0 (-0.6%)	798.2 (+4.3%)

(或較 2018-19 原來預算增加 3.7%)

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辦公大樓，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；
 - 評估私人發展計劃內作政府、機構及社區用途物業的需求；以及
 - 統籌涉及跨局作政府、機構及社區用途設施的多層政府大樓項目的規劃和推行工作。
- 4 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

	目標	2017 (實際)	2018 (實際)	2019 (計劃)
辦公室使用率(%)	99.8	100	100	99.8
租用辦公室的租金水平(市面租金的百分率)(%) Δ	95.0	95.0	95.2	95.0
宿舍使用率(%)	99.8	99.9	99.8	99.8
租用宿舍的租金水平(市面租金的百分率)(%) Δ	97.0	96.4	97.8	97.0

總目 51 – 政府產業署

	目標	2017 (實際)	2018 (實際)	2019 (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

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

	2017 (實際)	2018 (實際)	2019 (預算)
辦公室總面積(平方米)Λ	1 015 904	1 041 266	1 110 000
政府自置辦公室(%)	68.9	67.2	67.6
政府租用辦公室(%)	31.1	32.8	32.4
新分配予政府各局／部門的自置辦公室(平方米).....	4 726	3 933	66 200
租用辦公室的淨增減(平方米).....	8 128#	25 488#	18 000#
續訂租約的租用辦公室(平方米)	65 088	69 223	50 000
高級公務員宿舍	556	504	480
政府自置高級公務員宿舍(%)	100	100	100
部門宿舍	22 804	23 060	23 600
政府自置部門宿舍(%).....	99.9	99.9	99.9

Λ 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。

二零一九至二零年度需要特別留意的事項

5 二零一九至二零年度內，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；
- 繼續在適當情況下，停止租用物業；
- 透過按年進行的辦公室用地檢討機制，繼續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；以及
- 規劃並推展「一地多用」措施下涉及跨局作政府、機構及社區用途設施的多層政府大樓項目。

綱領(2)：物業管理

	2017-18 (實際)	2018-19 (原來預算)	2018-19 (修訂)	2019-20 (預算)
財政撥款(百萬元)	1,150.5	1,220.1	1,175.1 (-3.7%)	1,368.3 (+16.4%)

(或較 2018-19 原來
預算增加 12.1%)

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	2017 (實際)	2018 (實際)	2019 (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	96	95

指標

		2017 (實際)	2018 (實際)	2019 (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		226	228	235
政府產業署管理的住宅單位		22 076	22 170	22 698
政府產業署管理的政府聯用大樓		45	46	46
政府產業署管理的其他產業				
土地數目		13	15	14
面積(平方米).....		179 462	184 839	181 010
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)§		52.5	54.4	55.6
大型聯用大樓的平均管理費用 (按每月每平方米計算)(元)Ω		16.3	16.4	17.0
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)§		20.6	21.8	24.8
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		13.3	13.5	14.0

§ 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。

二零一九至二零年度需要特別留意的事項

9 二零一九至二零年度內，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，以確保和提高這些承辦商的服務效率和效益；
- 繼續在政府聯用大樓推行節能措施；以及
- 籌劃接管口岸管制站的政府聯用設施的物業管理工作。

綱領(3)：產業的使用

	2017-18 (實際)	2018-19 (原來預算)	2018-19 (修訂)	2019-20 (預算)
財政撥款(百萬元)	48.3	52.1	51.4 (-1.3%)	60.6 (+17.9%)

(或較 2018-19 原來
預算增加 16.3%)

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。

總目 51 – 政府產業署

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

		2017 (實際)	2018 (實際)	2019 (計劃)
目標				
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(%).....	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	92.1	90.1	90.0

Δ 出租率可能因市場情況變化而有所變動。

指標

		2017 (實際)	2018 (實際)	2019 (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	2		4	4
非住宅樓宇				
租出單位		986	1 072	1 149
租金收入(百萬元)		507.7	467.8	409.8
住宅樓宇				
租出單位		251	215	200
租金收入(百萬元)		155.8	130.9	109.1
住宅及非住宅樓宇租金收入與相關員工開支 比率‡		20	16	13
界定具新發掘商業價值的政府物業		12	27	47

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。

二零一九至二零年度需要特別留意的事項

13 二零一九至二零年度內，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，改作其他用途或另作處置；
- 繼續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；
- 繼續發掘具商業發展潛力的政府物業，以便發揮物業的潛力；以及
- 落實經優化的租賃安排，以更有效達到關愛社會的目標。

總目 51 – 政府產業署

財政撥款分析				
	2017-18 (實際) (百萬元)	2018-19 (原來預算) (百萬元)	2018-19 (修訂) (百萬元)	2019-20 (預算) (百萬元)
綱領				
(1) 獲取及分配產業	737.5	769.5	765.0	798.2
(2) 物業管理	1,150.5	1,220.1	1,175.1	1,368.3
(3) 產業的使用	48.3	52.1	51.4	60.6
	1,936.3	2,041.7	1,991.5	2,227.1
			(-2.5%)	(+11.8%)

(或較 2018-19 原來
預算增加 9.1%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二零一九至二零年度的撥款較二零一八至一九年度的修訂預算增加 3,320 萬元(4.3%)，主要由於增加 35 個職位及其他運作開支。

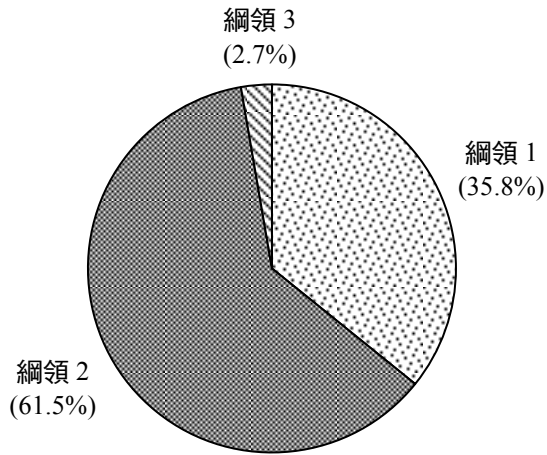
綱領(2)

二零一九至二零年度的撥款較二零一八至一九年度的修訂預算增加 1.932 億元(16.4%)，主要由於預期物業管理和維修服務(包括擬為 1 幢剛啓用的政府聯用大樓提供的服務)的開支會增加、按預定時間更換小型機器和設備的需求增加、管理費用增加，以及增加 24 個職位。

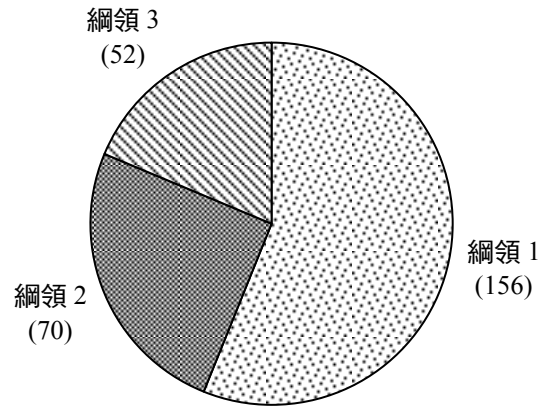
綱領(3)

二零一九至二零年度的撥款較二零一八至一九年度的修訂預算增加 920 萬元(17.9%)，主要由於增加 10 個職位，以及預期管理新政府物業所需的運作費用會增加。

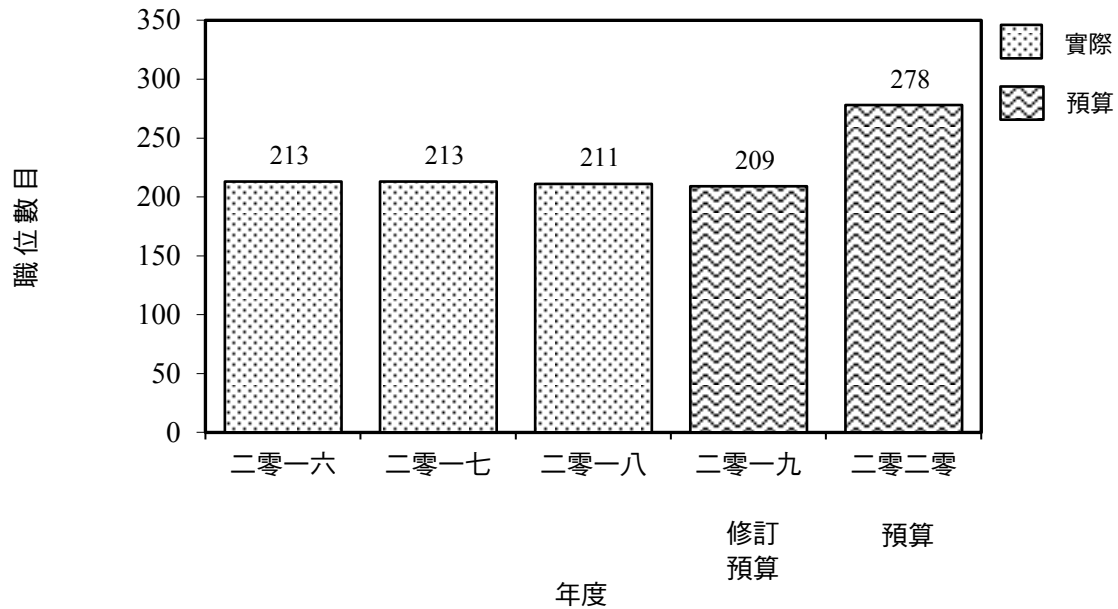
各綱領的撥款分配情況
(二零一九至二零年度)



各綱領的員工人數
(截至二零二零年三月三十一日止)



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)	2017-18 實際開支	2018-19 核准預算	2018-19 修訂預算	2019-20 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
經營帳目					
經常開支					
000	運作開支	1,885,092	1,959,367	1,941,150	2,152,076
	經常開支總額	1,885,092	1,959,367	1,941,150	2,152,076
	經營帳目總額	1,885,092	1,959,367	1,941,150	2,152,076
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).....	51,200	82,306	50,306	75,001
	機器、設備及工程開支 總額	51,200	82,306	50,306	75,001
	非經營帳目總額	51,200	82,306	50,306	75,001
	開支總額	1,936,292	2,041,673	1,991,456	2,227,077

總目 51 – 政府產業署

按分目列出的開支詳情

二零一九至二零年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 2,227,077,000 元，較二零一八至一九年度的修訂預算增加 235,621,000 元，而較二零一七至一八年度的實際開支增加 290,785,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 2,152,076,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。撥款較二零一八至一九年度的修訂預算增加 210,926,000 元(10.9%)，主要由於在二零一九至二零年度新設職位的所需撥款增加和部門開支增加。

3 截至二零一九年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 209 個常額職位。預期在二零一九至二零年度會增加 69 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零一九至二零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 169,390,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2017-18 (實際) (\$'000)	2018-19 (原來預算) (\$'000)	2018-19 (修訂預算) (\$'000)	2019-20 (預算) (\$'000)
個人薪酬				
— 薪金	134,415	140,574	142,380	195,343
— 津貼	1,632	1,751	2,037	1,927
— 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	286,732	312,135	311,010	332,128
— 強制性公積金供款	465	329	472	485
— 公務員公積金供款	4,471	5,450	5,826	9,495
部門開支				
— 電燈及電力	226,085	265,030	265,035	282,430
— 僱用服務及專業費用	150,233	153,057	149,061	204,678
— 專門用途的物料及設備	11,871	15,000	15,000	22,738
— 工場服務	304,743	264,370	259,840	310,134
— 一般部門開支	7,292	23,273	21,952	34,553
其他費用				
— 物業租金及管理費用(宿舍除外)	757,153	778,388	768,535	758,155
	1,885,092	1,959,367	1,941,150	2,152,076

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 75,001,000 元，較二零一八至一九年度的修訂預算增加 24,695,000 元(49.1%)，主要由於二零一八至一九年度按預定時間更換小型機器和設備的撥款需求減少。