管制人员：政府产业署署长会交代本总目下的开支。

二零一九至二零年度预算 ..... **22.271** 亿元

二零一九至二零年度的编制上限(按薪级中点估计的年薪值)相等于由二零一九年三月三十一日预算设有的 202 个非首长级职位，增至二零二零年三月三十一日的 269 个，增幅为 67 个。 ..... **1.694** 亿元

此外，预算于二零一九年三月三十一日设有的 7 个首长级职位，增至二零二零年三月三十一日的 9 个，增幅为 2 个。

管制人员报告

纲领

纲领(1) 获取及分配产业 — 这纲领纳入政策范围 22：屋宇、地政、规划、文物保育、绿化及园境(发展局局长)及政策范围 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 — 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)。

详情

纲领(1)：获取及分配产业

	2017–18 (实际)	2018–19 (原来预算)	2018–19 (修订)	**2019–20 (预算)**
财政拨款(百万元)	737.5	769.5	765.0	**798.2**
			(–0.6%)	(+4.3%)
				(或较 2018–19 原来预算增加 3.7%)

宗旨

2 宗旨是以经济及具成本效益的方法，配合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办公大楼，并以最有利政府的条件租用或购置物业，以配合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和部门，并提供宿舍，让政府各局和部门分配予员工；
- 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部门专用楼宇分配面积及家具的标准；
- 审核或协助审核政府各局和部门作一般及专门用途和非政府机构使用政府办公地方的面积分配列表；
- 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；
- 评估私人发展计划内作政府、机构及社区用途物业的需求；以及
- 统筹涉及跨局作政府、机构及社区用途设施的多层政府大楼项目的规划和推行工作。

4 衡量服务表现的主要准则如下：

目标

	目标	2017 (实际)	2018 (实际)	**2019 (计划)**
办公室使用率(%)	99.8	100	100	**99.8**
租用办公室的租金水平(市面租金的百分率)(%)Λ	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)(%)Λ	97.0	96.4	97.8	**97.0**

	目标	2017 (实际)	2018 (实际)	**2019 (计划)**
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**

Λ 只要实际租金水平没有超逾市面租金的目标百分率，即为达标。

指标

	2017 (实际)	2018 (实际)	**2019 (预算)**
办公室总面积(平方米)^.....	1 015 904	1 041 266	**1 110 000**
政府自置办公室(%).....	68.9	67.2	**67.6**
政府租用办公室(%).....	31.1	32.8	**32.4**
新分配予政府各局／部门的自置办公室(平方米)	4 726	3 933	**66 200**
租用办公室的净增减(平方米)	8 128#	25 488#	**18 000#**
续订租约的租用办公室(平方米)	65 088	69 223	**50 000**
高级公务员宿舍	556	504	**480**
政府自置高级公务员宿舍(%).....	100	100	**100**
部门宿舍	22 804	23 060	**23 600**
政府自置部门宿舍(%).....	99.9	99.9	**99.9**

^ 办公室不包括政府各局和部门自行管理的部门专用楼宇。

租用办公室面积录得净增长，主要由于用户部门有新需求。

二零一九至二零年度需要特别留意的事项

5 二零一九至二零年度内，政府产业署将会：

- 继续规划并开展新政府大楼项目，以便重置湾仔海旁 3 座政府大楼内的部门；
- 继续在适当情况下，停止租用物业；
- 透过按年进行的办公室用地检讨机制，继续鼓励政府各局和部门定期检讨中短期内对办公室用地的需求；以及
- 规划并推展「一地多用」措施下涉及跨局作政府、机构及社区用途设施的多层政府大楼项目。

纲领(2)：物业管理

	2017–18 (实际)	2018–19 (原来预算)	2018–19 (修订)	**2019–20 (预算)**
财政拨款(百万元)	1,150.5	1,220.1	1,175.1 (–3.7%)	**1,368.3** (+16.4%) (或较 2018–19 原来预算增加 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、机构及社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、宿舍及其他非住宅物业；
- 就私人发展计划内的政府物业，执行业主的职责；
- 就政府产业署所管理的政府物业，检讨维修、保安及设施方面的需要；以及
- 就私人发展计划内作政府、机构及社区用途物业，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	2017 (实际)	2018 (实际)	**2019 (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	96	96	**95**

指标

	2017 (实际)	2018 (实际)	**2019 (预算)**
政府产业管理			
私人发展计划内由政府产业署管辖作政府、机构及社区用途的非住宅物业	226	228	**235**
政府产业署管理的住宅单位	22 076	22 170	**22 698**
政府产业署管理的政府联用大楼	45	46	**46**
政府产业署管理的其他产业			
土地数目	13	15	**14**
面积(平方米)	179 462	184 839	**181 010**
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)§	52.5	54.4	**55.6**
大型联用大楼的平均管理费用 (按每月每平方米计算)(元)Ω	16.3	16.4	**17.0**
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)§	20.6	21.8	**24.8**
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	13.3	13.5	**14.0**

§ 私人发展计划内的楼宇管理费用，包括公用地方的电费、定期保养工程开支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，并不包括由建筑署承担的定期保养开支及大规模维修工程所需的款项。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。

二零一九至二零年度需要特别留意的事项

9 二零一九至二零年度内，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，以确保和提高这些承办商的服务效率和效益；
- 继续在政府联用大楼推行节能措施；以及
- 筹划接管口岸管制站的政府联用设施的物业管理工作。

纲领(3)：产业的使用

	2017–18 (实际)	2018–19 (原来预算)	2018–19 (修订)	**2019–20 (预算)**
财政拨款(百万元)	48.3	52.1	51.4 (–1.3%)	**60.6** (+17.9%) (或较 2018–19 原来预算增加 16.3%)

宗旨

10 宗旨是使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他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，向政府各局和部门提供善用土地方法的意见；
- 就政府各局和部门所发展土地的使用情况提供意见，并在适当情况下，协助物色土地联用者，以期善用政府土地；
- 覆检政府各局和部门所管理但未尽其用的土地，并在情况许可时，协助有关的局和部门腾出那些土地，改作其他合适的用途或另作处置；
- 协助政府各局和部门在适当情况下，把过剩的部门物业改作其他用途或另作处置；
- 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，研究可否在政府物业引入商业活动；以及
- 更新作政府、机构及社区用途的土地记录系统，把新发展地区及经修订的规划指标纳入记录。

12 衡量服务表现的主要准则如下：

目标

	目标	2017 (实际)	2018 (实际)	**2019 (计划)**
在完成可行性研究后 3 个月内就出租非住宅楼宇而准备和进行招标／邀请报价的工作(%)	95	100	100	**95**
租期 2 年或以上的过剩政府宿舍的出租率(%)Δ	90.0	92.1	90.1	**90.0**

Δ 出租率可能因市场情况变化而有所变动。

指标

	2017 (实际)	2018 (实际)	**2019 (预算)**
覆检的土地数目 ϕ	85	85	**85**
准备腾出另作处置、重新发展或作其他用途的土地数目	2	4	**4**
非住宅楼宇			
租出单位	986	1 072	**1 149**
租金收入(百万元)	507.7	467.8	**409.8**
住宅楼宇			
租出单位	251	215	**200**
租金收入(百万元)	155.8	130.9	**109.1**
住宅及非住宅楼宇租金收入与相关员工开支比率‡	20	16	**13**
界定具新发掘商业价值的政府物业	12	27	**47**

ϕ 覆检的土地是指考虑改作其他用途或另作处置的政府土地，以期地尽其用。有关数目可能每年不同。政府产业署会评估政府土地的使用情况，在有需要时征询及联系有关政府部门，并与规划署合作，发掘可腾出的政府土地。

‡ 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。

二零一九至二零年度需要特别留意的事项

13 二零一九至二零年度内，政府产业署将会：

- 继续协助政府各局和部门覆检其未尽其用的土地，以便在适当情况下腾出土地，改作其他用途或另作处置；
- 继续协助政府各局和部门在适当情况下，把过剩的部门物业改作其他用途或另作处置；
- 继续发掘具商业发展潜力的政府物业，以便发挥物业的潜力；以及
- 落实经优化的租赁安排，以更有效达到关爱社会的目标。

财政拨款分析

	2017–18 (实际) (百万元)	2018–19 (原来预算) (百万元)	2018–19 (修订) (百万元)	**2019–20 (预算) (百万元)**
纲领				
(1) 获取及分配产业	737.5	769.5	765.0	**798.2**
(2) 物业管理	1,150.5	1,220.1	1,175.1	**1,368.3**
(3) 产业的使用	48.3	52.1	51.4	**60.6**
	1,936.3	2,041.7	1,991.5	**2,227.1**
			(–2.5%)	**(+11.8%)**
				(或较 2018–19 原来预算增加 9.1%)

财政拨款及人手编制分析

纲领(1)

二零一九至二零年度的拨款较二零一八至一九年度的修订预算增加 3,320 万元(4.3%)，主要由于增加 35 个职位及其他运作开支。

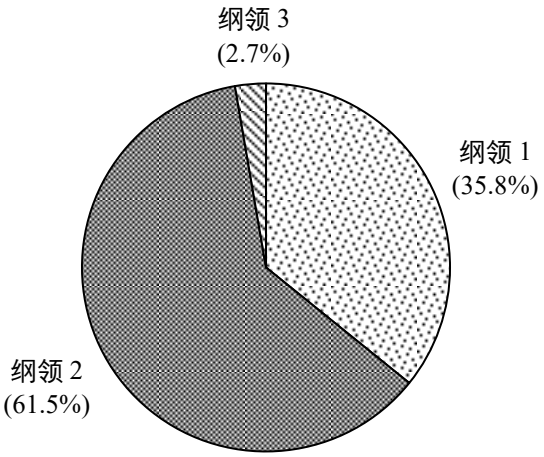
纲领(2)

二零一九至二零年度的拨款较二零一八至一九年度的修订预算增加 1.932 亿元(16.4%)，主要由于预期物业管理和维修服务(包括拟为 1 幢刚启用的政府联用大楼提供的服务)的开支会增加、按预定时间更换小型机器和设备的需求增加、管理费用增加，以及增加 24 个职位。

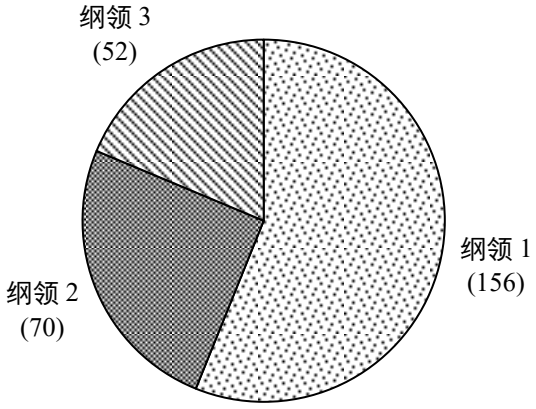
纲领(3)

二零一九至二零年度的拨款较二零一八至一九年度的修订预算增加 920 万元(17.9%)，主要由于增加 10 个职位，以及预期管理新政府物业所需的运作费用会增加。

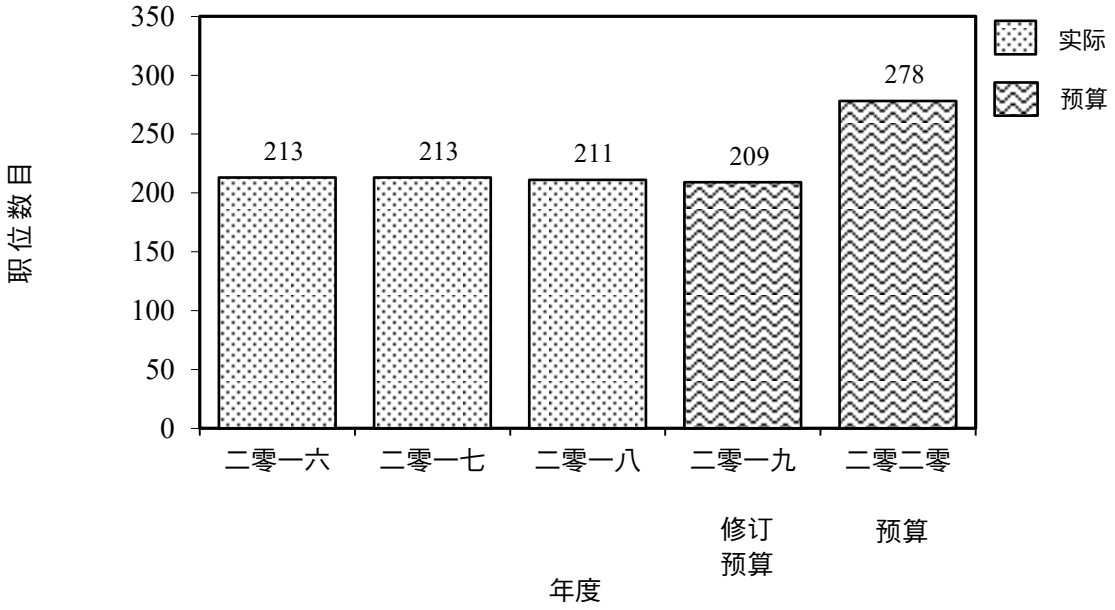
各纲领的拨款分配情况
（二零一九至二零年度）



各纲领的员工人数
（截至二零二零年三月三十一日止）



编制的变动
（截至三月三十一日止）



分目 (编号)		2017–18 实际开支	2018–19 核准预算	2018–19 修订预算	**2019–20 预算**
		$'000	$'000	$'000	**$'000**
	经营账目				
	经常开支				
000	运作开支	1,885,092	1,959,367	1,941,150	**2,152,076**
	经常开支总额	1,885,092	1,959,367	1,941,150	**2,152,076**
	经营账目总额	1,885,092	1,959,367	1,941,150	**2,152,076**
	非经营账目				
	机器、设备及工程				
661	小型机器、车辆及设备 (整体拨款)	51,200	82,306	50,306	**75,001**
	机器、设备及工程开支总额	51,200	82,306	50,306	**75,001**
	非经营账目总额	51,200	82,306	50,306	**75,001**
	开支总额	1,936,292	2,041,673	1,991,456	**2,227,077**

按分目列出的开支详情

二零一九至二零年度政府产业署所需的薪金及开支预算为 2,227,077,000 元，较二零一八至一九年度的修订预算增加 235,621,000 元，而较二零一七至一八年度的实际开支增加 290,785,000 元。

经营账目

经常开支

2 在**分目 000 运作开支**项下的拨款 2,152,076,000 元，用以支付政府产业署的薪金、津贴及其他运作开支。拨款较二零一八至一九年度的修订预算增加 210,926,000 元(10.9%)，主要由于在二零一九至二零年度新设职位的所需拨款增加和部门开支增加。

3 截至二零一九年三月三十一日止，政府产业署的人手编制有 209 个常额职位。预期在二零一九至二零年度会增加 69 个职位。在某些限制下，管制人员可按获授权力，在二零一九至二零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 169,390,000 元。

4 在**分目 000 运作开支**项下的财政拨款分析如下：

	2017–18 (实际) ($'000)	2018–19 (原来预算) ($'000)	2018–19 (修订预算) ($'000)	**2019–20 (预算) ($'000)**
个人薪酬				
— 薪金	134,415	140,574	142,380	**195,343**
— 津贴	1,632	1,751	2,037	**1,927**
— 工作相关津贴	—	10	2	**10**
与员工有关连的开支				
— 宿舍租赁及管理	286,732	312,135	311,010	**332,128**
— 强制性公积金供款	465	329	472	**485**
— 公务员公积金供款	4,471	5,450	5,826	**9,495**
部门开支				
— 电灯及电力	226,085	265,030	265,035	**282,430**
— 雇用服务及专业费用	150,233	153,057	149,061	**204,678**
— 专门用途的物料及设备	11,871	15,000	15,000	**22,738**
— 工场服务	304,743	264,370	259,840	**310,134**
— 一般部门开支	7,292	23,273	21,952	**34,553**
其他费用				
— 物业租金及管理费用(宿舍除外)	757,153	778,388	768,535	**758,155**
	1,885,092	1,959,367	1,941,150	**2,152,076**

非经营账目

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 75,001,000 元，较二零一八至一九年度的修订预算增加 24,695,000 元(49.1%)，主要由于二零一八至一九年度按预定时间更换小型机器和设备的拨款需求减少。