管制人員：政府產業署署長會交代本總目下的開支。

二零二四至二五年度預算 ..... **27.894 億元**

二零二四至二五年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零二四年三月三十一日預算設有的 320 個非首長級職位，減至二零二五年三月三十一日的 318 個，減幅為 2 個。 ..... **2.290 億元**

此外，預算於二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日設有 9 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)。
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

	2022–23 (實際)	2023–24 (原來預算)	2023–24 (修訂)	**2024–25 (預算)**
財政撥款(百萬元)	622.1	641.0	626.9 (–2.2%)	**650.4** (+3.7%) (或較 2023–24 原來預算增加 1.5%)

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
- 聯同有關決策局／部門繼續落實「一地多用」措施，並推展有關發展項目。

4 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

	目標	2022 (實際)	2023 (實際)	**2024 (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)(%)Λ	95.0	94.5	94.2	**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	96.1	96.9	**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

	2022 (實際)	2023 (實際)	**2024 (預算)**
辦公室總面積(平方米)Ψ	1 285 454	1 267 528	**1 260 000**
政府自置辦公室(%)	60.3	61.3	**61.6**
政府租用辦公室(%)	39.7	38.7	**38.4**
新分配予政府各局／部門的自置辦公室(平方米)	50 642	45 112	**13 300**
租用辦公室的淨增減(平方米)	81 178¶	(19 343)#	**(7 600)γ**
續訂租約的租用辦公室(平方米)	124 777	120 181	**128 000**
高級公務員宿舍	299	245	**200**
政府自置高級公務員宿舍(%)	100	100	**100**
部門宿舍	25 533	25 523	**25 800**
政府自置部門宿舍(%)	99.9	99.9	**99.9**

Ψ 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，主要由於抗疫工作令用戶部門有新需求。

租用辦公室面積錄得淨減少，原因是隨着抗疫工作等短期項目結束而停止租賃的個案的樓面面積，抵銷了新租賃個案的樓面面積。

γ 租用辦公室面積預計會錄得淨減少，主要由於部分政府辦公室會停止租用物業，並重置到政府自置物業。

二零二四至二五年度需要特別留意的事項

5 二零二四至二五年度內，政府產業署將會：

- 繼續推展新政府大樓項目，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；
- 繼續聯同有關決策局和部門落實「一地多用」措施，並推展有關發展項目；
- 繼續協助社會福利署物色可能合適的處所，供購置以提供福利設施；以及
- 繼續推展措施，在切實可行情況下將沒有特定地域要求和服務地域限制的政府辦公室由高價值地區遷到較低價值地區或北部都會區。

綱領(2)：物業管理

	2022–23 (實際)	2023–24 (原來預算)	2023–24 (修訂)	**2024–25 (預算)**
財政撥款(百萬元)	1,797.3	1,985.3	1,890.4 (–4.8%)	**2,061.4** (+9.0%) (或較 2023–24 原來預算增加 3.8%)

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；
- 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；以及
- 就邊境管制站的政府聯用設施，執行物業及設施管理工作。

8 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

	目標	2022 (實際)	2023 (實際)	**2024 (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	**95**
邊境管制站政府聯用設施的管理、運作及保養服務承辦商的表現水平(按管理、運作及保養服務合約所定的服務水平衡量平均所得分數)(%)λ.....	94	不適用	96	**94**

λ 由二零二三年起採用的新目標，涵蓋港珠澳大橋香港口岸和香園圍邊境管制站的管理、運作及保養承辦商的物業及設施管理工作。這項目標會在適當時候予以檢討。

指標

	2022 (實際)	2023 (實際)	**2024 (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	245	247	**260**
政府產業署管理的住宅單位	24 618	24 617	**24 922**
政府產業署管理的政府聯用大樓	46	46	**46**
政府產業署管理的邊境管制站政府聯用設施	91	91	**91**
政府產業署管理的其他產業			
土地數目	12	13	**14**
面積(平方米).....	179 340	152 523	**152 591**
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)§	51.2	51.2	**57.0**
大型聯用大樓的平均管理費用(按每月每平方米計算)(元)Φ.....	21.1	21.9	**27.0**
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)§	24.7	25.8	**34.5**

	2022 (實際)	2023 (實際)	**2024 (預算)**
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)Φ	16.8	17.8	**21.3**
政府產業署管理的邊境管制站建築物／設施的平均管理費用(按每月每平方米計算)(元)Ω.....	48.6	44.3	**49.9**

§ 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。

Φ 大型聯用大樓和政府全資擁有的宿舍的管理費用，並不包括定期保養工程開支，以及大規模維修工程和其他特別服務(例如在大型聯用大樓推行防疫措施，而有關措施在二零二二年和二零二三年的開支分別為 4,400 萬元和 740 萬元)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。

Ω 只包括港珠澳大橋香港口岸旅檢大樓的平均管理費用。數字並不包括其他建築物和外部地方的管理費用(二零二三年每月 320 萬元)及花卉樹木種植區的管理費用(二零二三年每月 80 萬元)、按用戶部門要求在其處所提供並由有關部門付還的管理服務的開支、定期保養工程開支、大規模維修工程所需的款項，以及電費。

二零二四至二五年度需要特別留意的事項

9 二零二四至二五年度內，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；
- 在政府聯用大樓推行節能措施；以及
- 接管邊境管制站政府聯用設施的物業及設施管理工作。

綱領(3)：產業的使用

	2022–23 (實際)	2023–24 (原來預算)	2023–24 (修訂)	**2024–25 (預算)**
財政撥款(百萬元)	86.1	77.9	75.2 (–3.5%)	**77.6** (+3.2%) (或較 2023–24 原來預算減少 0.4%)

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；
- 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；
- 落實經優化的租賃安排，以更有效達到關愛社會的目標；以及
- 從管理、營運和保養角度，就籌劃和推展在政府樓宇內設立公眾停車場項目，向政府各局和部門提供意見。

12 衡量服務表現的主要準則如下：

目標

	目標	2022 (實際)	2023 (實際)	**2024 (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(%).....	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	77.9	86.5	**90.0**

Δ 出租率可能因市場情況變化而有所變動。

指標

	2022 (實際)	2023 (實際)	**2024 (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	1	**1**
非住宅樓宇			
租出單位	1 183	1 243	**1 283**
租金收入(百萬元)	152.3◊	178.3◊	**238.6**
住宅樓宇			
租出單位	287	318	**340**
租金收入(百萬元)	161.4	188.7	**229.3**
住宅及非住宅樓宇租金收入與相關員工開支比率‡ ...	7◊	8◊	**10**
界定具新發掘商業價值的政府物業	8	3	**4**

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。

◊ 政府在二零二二年和二零二三年寬減租金。

‡ 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。

二零二四至二五年度需要特別留意的事項

13 二零二四至二五年度內，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；
- 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；
- 發掘具商業發展潛力的政府物業，以便發揮物業的潛力；
- 落實經優化的租賃安排，以更有效達到關愛社會的目標；以及
- 從管理、營運和保養角度，就籌劃和推展在政府樓宇內設立公眾停車場項目，向政府各局和部門提供協助。

財政撥款分析

	2022–23 (實際) (百萬元)	2023–24 (原來預算) (百萬元)	2023–24 (修訂) (百萬元)	**2024–25 (預算) (百萬元)**
綱領				
(1) 獲取及分配產業	622.1	641.0	626.9	**650.4**
(2) 物業管理	1,797.3	1,985.3	1,890.4	**2,061.4**
(3) 產業的使用	86.1	77.9	75.2	**77.6**
	2,505.5	2,704.2	2,592.5	**2,789.4**
			(–4.1%)	**(+7.6%)**
				(或較 2023–24 原來預算增加 3.2%)

財政撥款及人手編制分析

綱領(1)

二零二四至二五年度的撥款較二零二三至二四年度的修訂預算增加 2,350 萬元(3.7%)，主要由於預期因租用辦公室所支付的租金及管理費用會增加；部分增加的開支，因在二零二四至二五年度減少 1 個職位而得以抵銷。

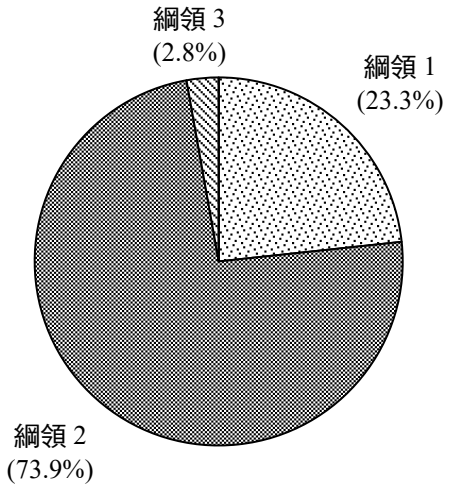
綱領(2)

二零二四至二五年度的撥款較二零二三至二四年度的修訂預算增加 1.710 億元(9.0%)，主要由於預期物業管理和維修服務的需求會增加；部分增加的開支，因在二零二四至二五年度減少 1 個職位而得以抵銷。

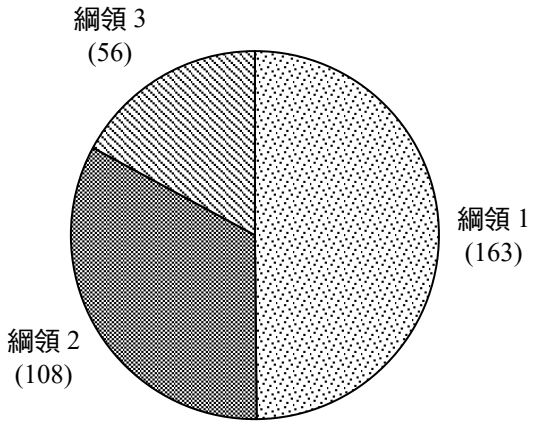
綱領(3)

二零二四至二五年度的撥款較二零二三至二四年度的修訂預算增加 240 萬元(3.2%)，主要由於員工薪酬遞增，以及預期其他行政費用會增加。

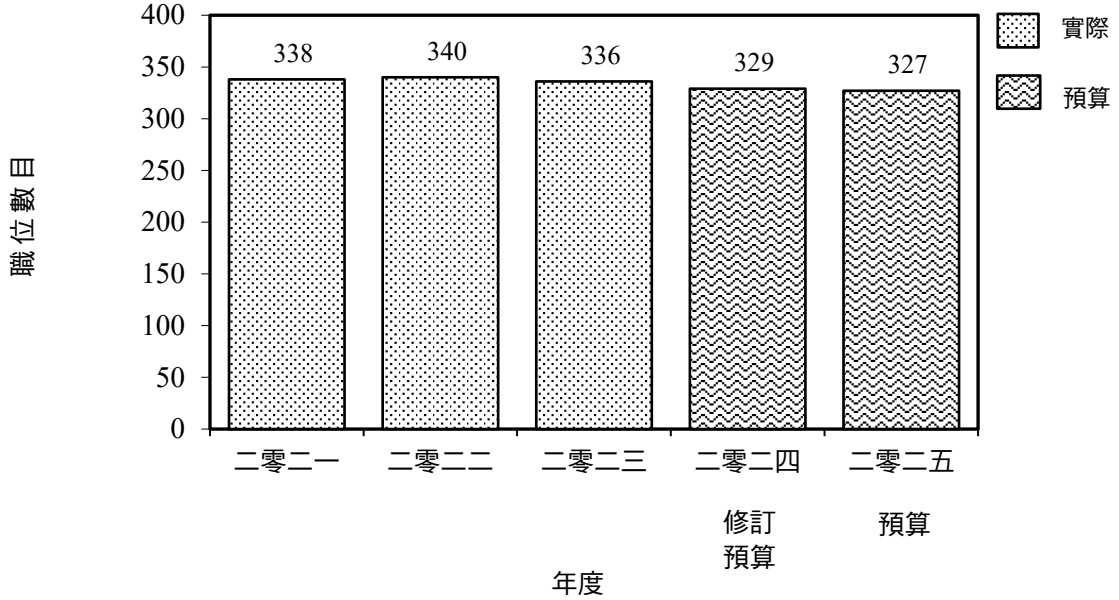
各綱領的撥款分配情況
（二零二四至二五年度）



各綱領的員工人數
（截至二零二五年三月三十一日止）



編制的變動
（截至三月三十一日止）



分目 (編號)		2022–23 實際開支	2023–24 核准預算	2023–24 修訂預算	**2024–25 預算**
		$'000	$'000	$'000	**$'000**
	經營帳目				
	經常開支				
000	運作開支	2,413,980	2,637,379	2,525,693	**2,707,477**
	經常開支總額	2,413,980	2,637,379	2,525,693	**2,707,477**
	經營帳目總額	2,413,980	2,637,379	2,525,693	**2,707,477**
	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).....	91,499	66,838	66,838	**81,882**
	機器、設備及工程開支 總額	91,499	66,838	66,838	**81,882**
	非經營帳目總額.....	91,499	66,838	66,838	**81,882**
	開支總額	2,505,479	2,704,217	2,592,531	**2,789,359**

按分目列出的開支詳情

二零二四至二五年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 2,789,359,000 元，較二零二三至二四年度的修訂預算增加 196,828,000 元，而較二零二二至二三年度的實際開支增加 283,880,000 元。

經營帳目

經常開支

2 在**分目 000 運作開支**項下的撥款 2,707,477,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。

3 截至二零二四年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 329 個職位，包括 1 個編外職位。預期在二零二四至二五年度會減少 2 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二四至二五年度開設或刪減非首長級職位，但所有該類職位按薪級中點估計的年薪值不能超過 228,990,000 元。

4 在**分目 000 運作開支**項下的財政撥款分析如下：

	2022–23 (實際) ($'000)	2023–24 (原來預算) ($'000)	2023–24 (修訂預算) ($'000)	**2024–25 (預算) ($'000)**
個人薪酬				
— 薪金	223,526	240,400	233,348	**258,100**
— 津貼	4,874	4,712	6,411	**6,563**
— 工作相關津貼	44	65	51	**92**
與員工有關連的開支				
— 宿舍租賃及管理	349,932	371,270	369,363	**441,350**
— 強制性公積金供款	1,120	680	920	**705**
— 公務員公積金供款	13,663	17,299	16,675	**18,816**
部門開支				
— 電燈及電力	377,555	461,934	429,992	**419,615**
— 僱用服務及專業費用	355,874	409,589	340,374	**417,882**
— 專門用途的物料及設備	14,044	21,126	21,799	**18,350**
— 工場服務	440,494	469,875	484,186	**485,653**
— 一般部門開支	20,918	26,416	23,609	**28,354**
其他費用				
— 物業租金及管理費用(宿舍除外)	611,936	614,013	598,965	**611,997**
	2,413,980	2,637,379	2,525,693	**2,707,477**

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 81,882,000 元，較二零二三至二四年度的修訂預算增加 15,044,000 元(22.5%)，主要由於二零二四至二五年度按預定時間更換小型機器和設備的撥款需求增加。