

## 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。

二零二六至二七年度預算..... 32.346 億元

二零二六至二七年度的編制上限(按薪級中點估計的年薪值)相等於由二零二六年三月三十一日預算設有的 315 個非首長級職位，減至二零二七年三月三十一日的 302 個，減幅為 13 個。..... 2.302 億元

此外，預算於二零二六年三月三十一日設有的 9 個首長級職位，減至二零二七年三月三十一日的 7 個，減幅為 2 個。

### 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

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(3) 產業的使用

#### 詳情

##### 綱領(1)：獲取及分配產業

	2024-25 (實際)	2025-26 (原來預算)	2025-26 (修訂)	2026-27 (預算)
財政撥款(百萬元)	565.0	656.8	606.4 (-7.7%)	629.8 (+3.9%)

(或較 2025-26 原來預算減少 4.1%)

#### 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，並以對政府而言合理的條件租用或購置私人處所，以配合政府對一般用途辦公室和宿舍的需求；
- 分配辦公室予各局和部門，並提供宿舍，讓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
- 聯同有關局／部門繼續落實「一地多用」措施，並推展有關發展項目。

## 總目 51 – 政府產業署

### 4 衡量服務表現的主要準則如下：

#### 目標

	目標	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (計劃)
辦公室使用率(%) .....	99.8	100	98.7 <sup>◇</sup>	90.0 <sup>◇</sup>
租用辦公室的租金水平(市面租金的百分率)(%) <sup>Λ</sup> .....	95.0	92.5	94.9	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)(%) <sup>Λ</sup> .....	97.0	95.9	96.8	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

◇ 灣仔北 3 座政府大樓正分階段騰空，以配合灣仔北重建項目，預期辦公室使用率會下降。

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

	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (預算)
辦公室總面積(平方米) <sup>Ψ</sup> .....	1 233 002	1 243 262	1 235 000
政府自置辦公室(%) .....	63.0	66.0	66.2
政府租用辦公室(%) .....	37.0	34.0	33.8
新分配予各局／部門的自置辦公室(平方米) .....	18 742	63 256	5 200
租用辦公室的淨增減(平方米) .....	(34 572) <sup>#</sup>	(33 716) <sup>#</sup>	(5 400) <sup>γ</sup>
續訂租約的租用辦公室(平方米) .....	121 384	124 531	93 000
高級公務員宿舍 .....	185	140	100
政府自置高級公務員宿舍(%) .....	100	100	100
部門宿舍 .....	25 826	25 769	25 900
政府自置部門宿舍(%) .....	99.9	99.9	99.9

Ψ 辦公室不包括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減少，原因是部分政府辦公室重置到政府自置物業及短期項目結束，相關的停止租賃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。

### 二零二六至二七年度需要特別留意的事項

#### 5 二零二六至二七年度內，政府產業署將會：

- 繼續推展新政府大樓項目，以便重置灣仔北 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適合購置的處所，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。

## 總目 51 – 政府產業署

### 綱領(2)：物業管理

	2024-25 (實際)	2025-26 (原來預算)	2025-26 (修訂)	2026-27 (預算)
財政撥款(百萬元)	1,979.0	2,162.3	2,030.3 (-6.1%)	<b>2,508.5</b> (+23.6%)

(或較 2025-26 原來  
預算增加 16.0%)

#### 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	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (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	97	97	<b>95</b>
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)(%) .....	94	96	96	<b>94</b>

#### 指標

	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (預算)
<b>政府產業管理</b>			
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 .....	251	261	<b>273</b>
政府產業署管理的住宅單位 .....	24 923	24 923	<b>24 922</b>
政府產業署管理的政府聯用大樓 .....	46	47	<b>47</b>
政府產業署管理的邊境管制站政府聯用設施 .....	91	89 <sup>p</sup>	<b>99<sup>a</sup></b>
<b>政府產業署管理的其他產業</b>			
土地數目 .....	15	15	<b>15</b>
面積(平方米).....	152 640	152 640	<b>152 640</b>
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)\$ .....	58.2	58.2	<b>59.8</b>
大型聯用大樓的平均管理費用 (按每月每平方米計算)(元)\$.....	26.4	30.6	<b>32.2</b>
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)\$ .....	30.9	31.6	<b>40.9</b>

## 總目 51 – 政府產業署

	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (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 .....	21.0	25.6	25.9
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.....	44.6	44.8	56.3
ρ 邊境管制站政府聯用設施的數目由 91 項減至 89 項，是由於有 2 項位於港珠澳大橋香港口岸的政府聯用設施在二零二五年移交香港機場管理局，以發展機場城市。			
α 邊境管制站政府聯用設施的數目預期由 89 項增至 99 項，是由於新皇崗口岸港方口岸區的政府聯用設施預期在二零二六年移交政府產業署。			
§ 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。			
Ω 港珠澳大橋香港口岸旅檢大樓和新皇崗口岸港方口岸區的平均管理費用。數字並不包括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。此外，數字亦不包括港珠澳大橋香港口岸的其他建築物和外部地方的管理費用(二零二五年為每月 320 萬元)，以及花卉樹木種植區的管理費用(二零二五年為每月 80 萬元)。			

### 二零二六至二七年度需要特別留意的事項

- 9 二零二六至二七年度內，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

	2024-25 (實際)	2025-26 (原來預算)	2025-26 (修訂)	2026-27 (預算)
財政撥款(百萬元)	89.1	81.7	76.2 (-6.7%)	96.3 (+26.4%)
				(或較 2025-26 原來 預算增加 17.9%)

### 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用途或另作處置。

### 簡介

- 11 本綱領下的工作包括：
- 在土地預留階段，向各局和部門提供善用土地方法的意見；
  - 就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；
  - 協助各局和部門在適當情況下，騰出過剩的部門物業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，向各局和部門提供意見。

## 總目 51 – 政府產業署

### 12 衡量服務表現的主要準則如下：

#### 目標

目標	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (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
過剩政府宿舍的出租率(%) $\Delta$ .....	90.0	87.7	88.2

$\Delta$  原有目標「租期 2 年或以上的過剩政府宿舍的出租率」修訂後的說明，由二零二六年起採用。過剩政府宿舍的出租率是把全部租約(不論租賃期長短)一併計算。出租率可能因市場情況變化而有所變動。

#### 指標

	2024 (實際)	2025 (實際)	2026 (預算)
覆檢的土地數目 $\phi$ .....	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.....	0	0	1
非住宅樓宇			
租出單位.....	1 220	1 239	1 268
租金收入(百萬元).....	225.9	220.7	278.9
住宅樓宇			
租出單位.....	322	358	378
租金收入(百萬元).....	222.8	252.2	266.4
住宅及非住宅樓宇租金收入與相關員工開支比率 $\ddagger$ ...	10	10	10
界定具新發掘商業價值的政府物業.....	6	6	4

$\phi$  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。

$\ddagger$  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。

### 二零二六至二七年度需要特別留意的事項

#### 13 二零二六至二七年度內，政府產業署將會繼續：

- 協助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；
- 協助各局和部門在適當情況下，騰出過剩的部門物業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，向各局和部門提供協助。

## 總目 51 – 政府產業署

### 財政撥款分析

	2024-25 (實際) (百萬元)	2025-26 (原來預算) (百萬元)	2025-26 (修訂) (百萬元)	2026-27 (預算) (百萬元)
<b>綱領</b>				
(1) 獲取及分配產業 .....	565.0	656.8	606.4	<b>629.8</b>
(2) 物業管理 .....	1,979.0	2,162.3	2,030.3	<b>2,508.5</b>
(3) 產業的使用 .....	89.1	81.7	76.2	<b>96.3</b>
	<u>2,633.1</u>	<u>2,900.8</u>	<u>2,712.9</u>	<u><b>3,234.6</b></u>
			(-6.5%)	<b>(+19.2%)</b>

(或較 2025-26 原來  
預算增加 11.5%)

### 財政撥款及人手編制分析

#### 綱領(1)

二零二六至二七年度的撥款較二零二五至二六年度的修訂預算增加 2,340 萬元(3.9%)，主要由於預期行政費用、薪金及與員工有關連的開支，以及因租用辦公室所支付的租金及管理費用會增加。在二零二六至二七年度會減少 13 個職位。

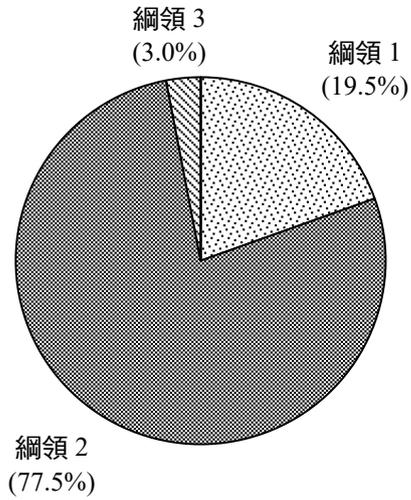
#### 綱領(2)

二零二六至二七年度的撥款較二零二五至二六年度的修訂預算增加 4.782 億元(23.6%)，主要由於預期邊境管制站政府聯用設施的數目增加會令維修服務、物業管理及電費的需求增加，以及宿舍租賃及管理所需的撥款會增加。在二零二六至二七年度會減少 1 個職位。

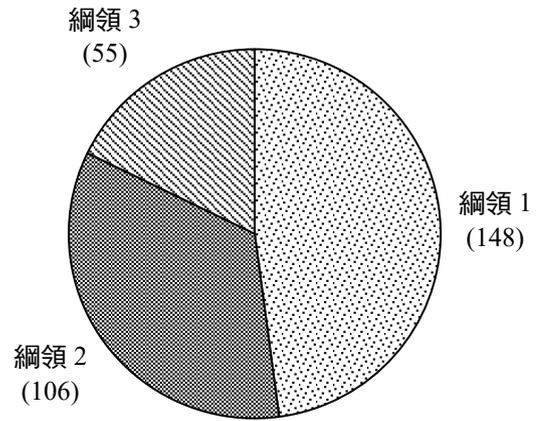
#### 綱領(3)

二零二六至二七年度的撥款較二零二五至二六年度的修訂預算增加 2,010 萬元(26.4%)，主要由於預期在填補職位空缺後薪金及與員工有關連的開支、行政費用和顧問服務的需求會增加。在二零二六至二七年度會減少 1 個職位。

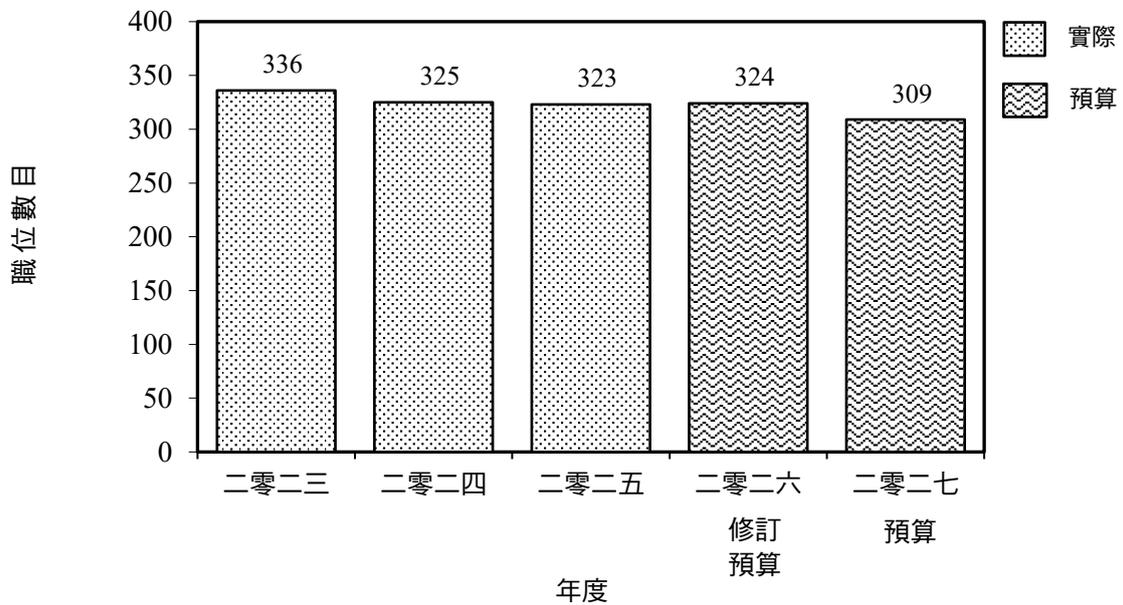
各綱領的撥款分配情況  
(二零二六至二七年度)



各綱領的員工人數  
(截至二零二七年三月三十一日止)



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)	2024-25 實際開支	2025-26 核准預算	2025-26 修訂預算	2026-27 預算	
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000	
<b>經營帳目</b>					
經常開支					
000	運作開支 .....	2,551,224	2,831,729	2,643,819	<b>3,153,753</b>
	經常開支總額 .....	2,551,224	2,831,729	2,643,819	<b>3,153,753</b>
	經營帳目總額 .....	2,551,224	2,831,729	2,643,819	<b>3,153,753</b>
<b>非經營帳目</b>					
機器、設備及工程					
661	小型機器、車輛及設備 (整體撥款).....	81,882	69,049	69,049	<b>80,843</b>
	機器、設備及工程開支 總額 .....	81,882	69,049	69,049	<b>80,843</b>
	非經營帳目總額.....	81,882	69,049	69,049	<b>80,843</b>
	開支總額 .....	<u>2,633,106</u>	<u>2,900,778</u>	<u>2,712,868</u>	<u><b>3,234,596</b></u>

## 總目 51 – 政府產業署

### 按分目列出的開支詳情

二零二六至二七年度政府產業署所需的薪金及開支預算為 3,234,596,000 元，較二零二五至二六年度的修訂預算增加 521,728,000 元，而較二零二四至二五年度的實際開支增加 601,490,000 元。

#### 經營帳目

##### 經常開支

2 在分目 000 運作開支項下的撥款 3,153,753,000 元，用以支付政府產業署的薪金、津貼及其他運作開支。撥款較二零二五至二六年度的修訂預算增加 509,934,000 元(19.3%)，主要由於邊境管制站政府聯用設施和宿舍租賃及管理所需的部門開支較高。

3 截至二零二六年三月三十一日止，政府產業署的人手編制有 324 個職位。預期在二零二六至二七年度會淨減少 15 個職位。在某些限制下，管制人員可按獲授權力，在二零二六至二七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 230,167,000 元。

4 在分目 000 運作開支項下的財政撥款分析如下：

	2024-25 (實際) (\$'000)	2025-26 (原來預算) (\$'000)	2025-26 (修訂預算) (\$'000)	2026-27 (預算) (\$'000)
<b>個人薪酬</b>				
— 薪金 .....	237,421	273,000	245,328	274,919
— 津貼 .....	3,566	5,723	4,448	5,949
— 工作相關津貼 .....	50	64	48	61
<b>與員工有關連的開支</b>				
— 宿舍租賃及管理 .....	438,571	515,530	455,574	517,700
— 強制性公積金供款 .....	783	554	545	214
— 公務員公積金供款 .....	18,524	20,912	21,673	25,245
<b>部門開支</b>				
— 電燈及電力 .....	350,640	410,581	375,293	427,886
— 僱用服務及專業費用 .....	390,341	438,733	418,457	573,215
— 專門用途的物料及設備 .....	15,063	18,150	18,078	18,000
— 工場服務 .....	511,012	507,761	506,116	653,471
— 一般部門開支 .....	24,385	28,993	30,335	43,975
<b>其他費用</b>				
— 物業租金及管理費用(宿舍除外) .....	560,868	611,728	567,924	613,118
	2,551,224	2,831,729	2,643,819	3,153,753

#### 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 80,843,000 元，較二零二五至二六年度的修訂預算增加 11,794,000 元(17.1%)，主要由於二零二六至二七年度按預定時間更換小型機器和設備的需求增加。