

**就立法會議員與申訴專員
於2001年12月5日舉行的會議擬備的文件**

有關申訴專員購置永久辦公地方的背景資料摘要

目的

本文件綜述立法會議員就申訴專員購置永久辦公地方一事進行的討論。

背景資料

2. 申訴專員公署一直在出租商業樓宇內設置辦事處，目前該等辦事處分佔尖沙咀港威大廈第一座的四個樓層。在討論公署脫離政府架構的議題時，當局提出購置永久辦公地方的方案。

立法會司法及法律事務委員會進行的討論

3. 立法會司法及法律事務委員會在2001年4月26日會議上首次討論該項建議。委員察悉，申訴專員建議購置和裝修約2 200平方米(以實用淨面積計算)的甲級寫字樓作為辦公室。按付款當日價格計算，預算工程費用約為1億8,760萬元。委員關注該項建議是否具成本效益，以及申訴專員在購置、租賃及處置有關物業方面的權力。

4. 申訴專員向委員保證，該項建議長遠而言較具成本效益，因為自置物業的使用權受到保障，不會在租約續期時受加租影響。根據當局對《申訴專員條例》(第397章)作出的修訂(在2001年11月28日立法會會議席上獲得通過)，申訴專員作為法律實體，將有權取得、持有或處置財產。然而，若事前未獲政府當局的書面批准，申訴專員不得將物業的任何部分出售或出租予任何人。有關規定將以行政措施備忘錄的形式詳細列出。副行政署長補充，新訂的法律條文亦會具體訂明，申訴專員若建議將無須立刻運用的資源另作投資，事前必須獲得行政署長批准，而行政署長亦須徵詢庫務局局長的意見。政府當局會確保有關安排不會妨礙公署妥善執行其法定職責及職能。

5. 應委員的要求，政府當局在會後就該項建議的成本效益提供補充資料。政府當局預計，購置永久辦公地方的還本期約為18年。交通便捷的市區甲級寫字樓現時的市價約為每平方米6萬元至10萬元不等，而申請的撥款額是按每平方米75,000元的物業價格釐定。擬購置的

物業的等值市場租金為每月每平方米278元至347元不等，與公署現時租用辦公地方的每平方米409元月租相比，頗為化算。

工務小組委員會進行的討論

6. 工務小組委員會在2001年5月16日的會議上審議該項建議時，委員曾就幾方面提出關注。他們提出下述疑問：有否需要購置中環及尖沙咀的甲級寫字樓；每平方米8,000元的裝修費用過於高昂，未必有充分理由支持；以每個130萬元的估計費用為公署購置兩個停車位是否合乎成本效益；及辦公地方的面積為何由現時的1 741平方米增至2 200平方米。政府當局和申訴專員作出的回應如下：

- (a) 甲級寫字樓主要是指每一樓層均有相當大的實用淨面積及備有中央空氣調節的寫字樓物業。除中環和尖沙咀外，當局亦會考慮位於地鐵沿線的旺角、北角及上環站邊緣地區的合適物業，以及符合新辦公地方要求的乙級寫字樓。政府當局強調，有關物業必須位置適中，交通方便，以便為市民提供服務；
- (b) 申訴專員的職級等同局長，因此其新辦公地方的裝修規格亦與局長級官員的辦公地方裝修規格相同。設計和裝修費用估計為1,760萬元(每平方米8,000元)，當中包括一筆應急費用，以應付無法預知的情況，例如有關發展商可能要求委聘特定的承建商進行某些裝修工程。政府當局向委員保證，裝修規格會嚴格依循政府的有關標準，而且與公署目前租用的辦公地方的現有設備相若；
- (c) 需要購置兩個停車位，是因為一個會留給申訴專員使用，另一個會留給公署使用。估計費用總額為260萬元，這數字反映樓價介乎每平方米6萬元至75,000元的寫字樓物業的停車位平均市場價格。不過，如能物色價格較低的辦公地方，停車位的價格可能會相應降低；及
- (d) 增加辦公地方的面積，是因為須按規定預留5%空間作日後擴展之用，同時亦須設置一個調解室及為顧問提供額外的辦公地方，預留空間貯存公署的紀錄及為職員提供內部培訓，以及為應付繁忙工作而額外聘請的職員提供辦公地方。

7. 委員普遍認為建議的預算費用偏高。有鑒於委員提出的關注及疑問，政府當局撤回有關建議，以便再作考慮。

8. 當局在工務小組委員會2001年6月13日的會議上重新提交有關建議。委員察悉下列事項：

- (a) 政府產業署署長已仔細研究一些可能合適的物業，該等物業分別位於上環、中區、北角、尖沙咀和九龍灣。政府當局建

議採用以實用淨面積計算的每平方米6萬元(相對於原先建議的每平方米75,000元)的水平估計整項物業的買價；

- (b) 裝修費用總額會根據建築署署長的研究結果及建議，修訂為1,430萬元或每平方米6,500元(相對於原先建議的1,760萬元或每平方米8,000元)；
- (c) 兩個停車位的費用將大致按提請委員通過的樓價上限的調整幅度下調至每個100萬元(相對於原先建議的130萬元)。倘若在公署購置的物業附近並沒有停車位出售，則會租用停車位；及
- (d) 還本期約為16年，初步揀選的物業的最高市值租金約為每平方米312元，而公署現時租用的辦公地方的實際租金則為每平方米409元。

9. 委員察悉經修訂的1億5,070萬元的估計所需費用，並普遍認為修訂後的建議可以接受。然而，部分委員對當局以200萬元的價格購置兩個停車位的成本效益仍表關注。申訴專員向委員保證，她會積極考慮租用停車位的方案，並會以16年的預計還本期作為參考準則。她答應會在決定是否購置停車位後向小組委員會作出匯報。此項目獲小組委員會通過，並於2001年7月6日的財務委員會會議上獲得批准。

立法會秘書處

申訴部

2001年11月30日