

立法會財經事務委員會

背景資料摘要

購置及裝修政府辦事處

導言

事務委員會在2001年11月5日的會議上討論有關“香港金融管理局(金管局)辦事處的長遠選址”的項目時，委員要求事務委員會秘書提供補充資料，以便事務委員會就此事作進一步的商議。委員亦同意，政府當局應提供更多資料，以解答委員在會議上提出的關注及提問。事務委員會正等候政府當局提供有關的資料。

2. 此文件旨在就政府政策局／部門以往購置辦事處的個案提供背景資料，並載列裝修各類型政府辦事處的撥款安排。有關資料旨在方便委員就此議題進行商議，特別是就金管局長遠辦事處裝修費用所作出的撥款安排。

以往購置私人樓宇作政府政策局／部門辦事處的個案

3. 政府產業署表示，當局在1983年首次購置私人樓宇作政府政策局／部門辦事處，當時購買了鰂魚涌康和大廈作為政府印務局辦事處。財務委員會於1983年6月29日批准撥款，預算費用為1億1,500萬元。正如**附件A**的工務小組委員會有關文件(PWSC 1983/120)(只備英文本)所載，政府當初建議為政府印務局建造新大樓，而財務委員會在研究此項建議時首先提出，由於當時工廠大廈供應充裕，應考慮是否可能購置辦事處，以代替建造新大樓。經檢討政府的印刷業務運作，並考慮到當時的市場情況後，政府當局在1983年作出結論，認為基於時間及成本的理由，購置政府印務局辦事處，較為該部門建造新辦事處可取。

4. 在1983年政府當局首次考慮購置私人物業作為政府辦事處的方案前，政府政策局／部門的辦事處一直設於特建的政府辦公大樓或租用的私人樓宇。自1983年以來，連同上述的首宗個案，購置私人樓宇用作政府政策局／部門的辦事處的個案共有14宗。所有這些購置項目的摘要載列於**附件B**。在另外兩宗個案中，財務委員會已批准撥款購置辦事處，但當局尚未進行購置。這兩宗個案的主要細節載於**附件C**。

5. 從有關的撥款建議可見，政府當局是否傾向採用購置方案，主要考慮下列因素——

- (a) 因應當時的市場情況，購置樓宇設置辦事處，會較租用樓宇或建造辦事處更合乎經濟原則。

- (b) 一般而言，設於自置物業的部門，使用期較有保障。在租用的地方設置的辦事處，可能會因為各種理由而被迫遷出，特別是在租金過高的情況下；有關部門的長遠規劃會因此而受影響。
- (c) 倘若部門有特別的要求，將該部門設於購置的物業會較設於租用的地方容易符合其要求。
- (d) 建造政府大樓需時；若須即時提供辦事處是重要的考慮因素，當局會選擇購置的方案。

6. 除2001年購置的電訊管理局辦事處外，當局為政府政策局／部門購置的所有辦事處，均須經財務委員會批准，而有關開支由基本工程儲備基金下總目703(建築物)支付。電訊管理局購置辦事處的事宜，由資訊科技及廣播局局長根據《營運基金條例》(第430章)第5(2)條批准。有關的買賣協議在2001年4月簽署，而購買價為3,550萬元。在所有這些個案，購置合約均由財政司司長法團簽立及持有。

裝修辦事處的經費

7. 政府產業署表示，政府政策局／部門裝修辦事處的撥款安排如下——

- (a) 就特建的政府大樓而言，裝修費用載列於有關建造政府大樓的撥款建議，並由財務委員會批准；
- (b) 就租用的辦事處而言，每個工程項目的裝修工程所需的費用若少於1,500萬元，須按獲財務委員會轉授的權力作出批准，有關開支會由基本工程儲備基金整體撥款(總目703下的分目3101GX——為工務計劃丁級工程項目進行小規模建築工程)支付，而其管制人員為建築署署長。每個工程項目的裝修工程所需的費用若超過1,500萬元，則由財務委員會就個別項目作出批准；及
- (c) 就購置的物業而言，若有關購置的撥款須經財務委員會批准，裝修費用會列入有關建議，並經財務委員會批准。

基本工程儲備基金撥款的處置

8. 鑒於在購置物業作為政府政策局／部門的辦事處及裝修政府辦事處的絕大部分個案中，有關開支均實際上由基本工程儲備基金支付，委員或可注意有關處置該基金撥款的法定條文。基本工程儲備基金藉立法會在1982年1月20日作出的決議根據《公共財政條例》(第2章)第29(1)條成立，由1982年4月1日起生效，目的是為工務計劃和徵用土地提供資金。根據1987年12月17日通過的一項決議，基金由財政司司

長管理，但他可將管理權轉授其他公職人員。財政司司長可由基金支用款項作...(指定用途)，但須按照財務委員會所指明的條件、例外情況及限制行事。

9. 基本工程儲備基金現時的撥款安排如下——

- (a) 就大型工程項目(目前為需費1,500萬元或以上的工程項目及需費1,000萬元或以上的電腦化計劃項目)而言，政府當局會把獲提升為甲級工務工程的有關撥款建議，逐一項目提交財務委員會批准；及
- (b) 就小型工程項目(目前為需費不超過1,500萬元的工程項目及需費不超過1,000萬元的電腦化計劃項目)而言，政府當局每年會提出單一項的撥款建議，就基本工程儲備基金各總目下的整體撥款，尋求財務委員會的批准。

10. 每年，政府會在《撥款條例草案》中提出向基本工程儲備基金轉撥款項，以確保基本工程儲備基金有足夠的資金應付未來一個財政年度的承擔。基本工程儲備基金的收入及開支載列於周年預算(卷二——基金帳目)。該預算亦載有資料，載述核准工程項目的預算費及核准工程項目的修訂預算費，以及計劃在下一財政年度提升為甲級工務工程的部分工程項目。

立法會秘書處
2002年3月7日

附件 A

Annex A

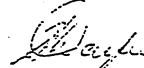


EXTRACT
FROM THE NOTES ON DECISIONS
OF THE
FINANCE COMMITTEE OF THE LEGISLATIVE COUNCIL

The following is an extract from the notes on decisions taken at ~~the~~ the
meeting of the Finance Committee held on 29th June 1983

Date: 30th June 1983

Item No. C.7


C. K. TAYLOR
Deputy Clerk of Councils

RECOMMENDATION OF THE PUBLIC WORKS SUB-COMMITTEE

Members approved the recommendation of the Public
Works Sub-Committee, together with the financial
commitment involved, as outlined at Enclosure (42).

FIN 59/41/1 II
(TC 17/83)

Item C.7

RECOMMENDATION OF THE PUBLIC WORKS
SUB-COMMITTEE

incl. 1

At Enclosure 1 is a copy of the memorandum "New Premises for the Printing Department" presented to the Public Works Sub-Committee recommending an upgrading of the project to Category A at an estimated cost of \$115 million. The recommendation has been endorsed by the Public Works Sub-Committee.

2. Members are invited to approve the recommendation of the Public Works Sub-Committee, together with the financial commitment involved.

Enclosure

PWSC 1983/120

HEAD 703 - BUILDINGS
Amendment
General

27GE/AB
30(REV)

New Premises for the Printing Department

p. 13
p. 11
p. 67

27GE was included in Category B at the First Review 1977 for the reprovisioning of the Printing Department to new accommodation of 14,500 square metres. In the First Review 1979, it was upgraded to Category A at an estimated cost of \$62.5 million for the construction of an eleven-storey building with a gross floor area of some 20,000 square metres on a site at King's Road. The surplus floor area of 5,500 square metres was to be made available for allocation to other Government departments. In the Second Review 1980, its approved project estimate was increased to \$137 million to meet the construction costs of a nineteen-storey building with a gross floor area of 33,400 square metres so as to make the fullest possible use of the site.

2. However, at a Finance Committee meeting held on 12.12.79, Members expressed doubts about the Government's need to continue operating its own printing facility and suggested that policy should be reviewed before the construction of new premises for the Printing Department was started. As a result, a consultant was appointed to review Government printing operations in July 1981 and 27GE was downgraded to Category AB.

3. Upon the completion of the review in early 1982, the consultant recommended the following -

- (i) the government Printing Department should be retained; and
- (ii) A new Print Factory should be constructed.

4. In this connection, Members further suggested that the possibility of purchase rather than construction should also be looked into because of the abundant supply of industrial accommodation at that time.

5. In view of current market conditions, it is considered that purchase of accommodation for the Printing Department will have the following advantages :-

- (i) Accommodation can be made available earlier by means of purchase. Given the cramped and generally unsatisfactory conditions at the present printery, early removal to more suitable premises is highly desirable.
- (ii) The cost of constructing the new printery (inclusive of a surplus area of 9,000 square metres tentatively allocated to GSD for storage purpose) was estimated at \$158 million in mid-1981 (exclusive of fitting-out costs). However, the cost of purchasing premises for the Printing Department is expected not to exceed \$100 million (estimated at \$7,000 per square metre). In addition, the existing site occupied by the Printing Department at Java Road could be released for sale or development by Government.

6. The updated requirement of the Printing Department is for 14,000 square metres net floor area for both factory and storage purposes. Suitable premises at Cornwall House have been identified and the Government Printer is also satisfied that the property can meet all the requirements.

7. This project was considered by the PWFC at the 1982 Annual Review but was not agreed for a start in 1983-84; however, it was recommended that the possibility of purchasing suitable premises should be pursued.

8. In order to take full advantage of the present availability of suitable premises at a reasonable price, the Director, Councils and Administration proposes that this project be upgraded to Category A exceptionally as an injected item to enable the Commissioner of Rating and Valuation to proceed with negotiation with the landlord to settle the terms of purchase.

9. The cost of this project is estimated to be \$115 million, made up as follows -

	<u>\$ million</u>
(i) purchase of premises (14,000 square metres net)	100.0
(ii) fitting-out cost	10.8
(iii) furniture and equipment	4.2
	<hr/>
Total	115.0
	<hr/>

10. Subject to approval and subsequent negotiations with the developer, the phasing of expenditure is expected to be as follows -

	<u>\$ million</u>
1983-84	40
1984-85	75
	<hr/>
	115
	<hr/>

Recommendation: recommend to Finance Committee upgrading of 27G2 to Category A at an estimated cost of \$115 million.

Decision: as recommended.

附件 B**政府購置的寫字樓**

編號	財務委員會參考編號	批准日期	工程代號	目的
1	財務委員會 1983 年 6 月 29 日會議的議程項目第 C.7 項	1983 年 6 月 29 日	3027GE	為政府印務局購置及裝修鰂魚涌康和大廈的新物業
2	FCR (86-87)141	1986 年 11 月 26 日	3070GO	為廉政公署執行處購置及裝修東昌大廈的一個樓層，作為該處的部分辦公地方
3	FCR(86-87)198	1987 年 2 月 18 日	3072GO	購置及裝修位於修頓球場地鐵發展物業的 4 個商業樓層及 60 平方米地面面積，作為當時的政務總署及其他部門的辦事處及設立一個諮詢服務櫃枱
4	FCR(88-89)178	1989 年 1 月 25 日	3081GO	為貿易署、香港公開進修學院及香港海關貿易視察科購入及翻新旺角中心第二期的辦公地方
5	FCR(89-90)155	1990 年 2 月 9 日	3086GO	購入及翻新位於公主道及馬頭角道的香港房屋委員會總部，用作政府辦公室
6	FCR(92-93)72	1992 年 11 月 6 日	3045KA	為香港駐布魯塞爾經濟貿易辦事處購置及裝修辦公地方
7	FCR(92-93)73	1992 年 11 月 6 日	3046KA	為香港駐多倫多經濟貿易辦事處購置及裝修辦公地方
8	FCR(93-94)23	1993 年 5 月 7 日	3053KA	在港島及九龍購置及裝修辦公地方，以搬遷受出售農圃道及觀塘政府合署大樓兩幅土地影響的多個政府辦事處

編號	財務委員會參考編號	批准日期	工程代號	目的
9	FCR(94-95)94	1994年12月 16日	3002GA	為香港駐東京、日內瓦及紐約的經濟貿易辦事處購置及裝修辦公地方
10	FCR(95-96)52	1995年7月29日	3103KA	為香港駐新加坡、悉尼、華盛頓及三藩市的經濟貿易辦事處購置及裝修辦公地方
11	FCR(95-96)84	1995年12月1日	3102KA	以設計／建造／轉讓協議的方式購入香港駐日內瓦經濟貿易辦事處的辦公地方
12	FCR(95-96)128	1996年2月9日	3043KO	為立法會秘書處購置及裝修辦公地方
13	FCR(1999-2000)28	1999年7月2日	3108KA	為香港駐布魯塞爾經濟貿易辦事處購置及裝修新辦公地方
14	庫務局局長及資訊科技及廣播局局長根據《營運基金條例》第5(2)條作出批准	2001年4月簽訂買賣協議	不適用	於2001年動用電訊管理局營運基金購入胡忠大廈26樓的辦公地，以取代該局位於胡忠大廈25樓及合和中心的辦公地方

業經財務委員會批准
但尚未進行的購置辦公地方建議

編號	財務委員會參考編號	批准日期	工程代號	目的
1	FCR(2000-01)14 FCR(2001-02)41	2000年5月26日 2001年12月7日	66KA	為駐北京辦事處購置及裝修辦公地方
2	FCR(2001-02)27	2001年7月6日	70KA	為申訴專員公署購置及裝修辦公地方