

回應

2007 年 7 月

政府帳目委員會第四十八號報告書

的

政府覆文

2007 年 10 月 17 日

# 回應 2007 年 7 月政府帳目委員會

## 第四十八號報告書的政府覆文

### 第四十七號衡工量值式審計報告書

#### 第 1 章 – 短期租約的管理

審計署署長已審查了地政總署管理短期租約的工作，審查的重點在於管理逾期欠租；監察租戶的表現及執行租約條件的工作。地政總署已接納審計署的建議，並已積極採取相應步驟落實該等建議。

##### **管理逾期欠租**

2. 地政總署同意審計署的建議，即在編製逾期未收欠款周年報表時應完全遵行《常務會計指令》第 1020 條的規定。因應審計署就這方面所作出的具體建議，地政總署已就 2005-06 年度報表內的逾期未收欠款情況進行檢討，以確保符合上述指令的規定。地政總署亦已修訂有關的部門會計通告及指示，要求各分區地政專員嚴格遵行《常務會計指令》第 1020 條的規定，匯報所有已到期繳付的欠款及費用，即使當局並未發出繳款單，亦不例外。此外，地政總署已修訂有關的部門指示，要求員工適時採取行動註銷欠租。

3. 我們注意到政府帳目委員會關注一旦短期租約租戶向政府展開訴訟，地政總署會難以追討欠租的情況。政府在短期租約下作為業主的法律地位與任何私人業主的法律地位相類似，亦因此受到法院程序對私人業主所施加的一般限制所規限。不過，政府會採取實際行動保障其利益。在訴訟進行期間，政府可根據《高等法院規則》－第 29 號命令(第 4 章)，要求法院頒布命令，下令租戶須繳付租金。此外，署方已制訂清晰的部門指示，處理短期租約租戶在訴訟期間提出和解建議的情況。地政總署人員已獲清楚指示是否就和解建議提出反建議，以及在何時和應如何提出反建議。

4. 地政總署已接納審計署的建議，審查短期租約租戶的財政能力，作為一項審慎的預防措施。只有經證明財政上有能力經營的租戶，方會獲批出新的短期租約。

### **監察承租人的表現**

5. 短期租約承租人如有曾違反租約的紀錄，他們的表現均受到監察。對於曾有違約紀錄的短期租約承租人，各地政處必須向由一位副署長擔任主席的土地行政會議作出報告。土地行政會議會按個別個案的情況而考慮是否向該等承租人批出新的短期租約，並將決定告知各地政處。要有效實施這項措施，土地行政會議的決定必須適時通報各地政處。自 2006 年 1 月起，土地行政會議的決定一經確認後，便即時通過傳閱便箋及地政總署的內聯網通報各地政處。

6. 由於很多問題和投訴均涉及停車場短期租約的承租人，地政總署遂設立報告機制以定期監察這些承租人的表現。審計署表示這個機制的實施有改善空間，地政總署亦表同意。署方已重點加強有關適時提交表現報告的措施，以及劃一報告的樣式。

### **執行租約條件**

7. 地政總署檢討了有關監察承租人在遵行租約條件方面的表現以及地政總署人員採取執行租約條件行動的現有部門指引。署方已為各地政處制定清晰的指引，訂明各地政處應該對違反租約條件的承租人採取執行租約條件行動的類別和時間。至於在某個案中，曾有地政處人員未扣除承租人須繳付給政府的欠款便把租金按金退還承租人一事，因應這項關注，署方已向所有有關人員發放一份清晰的備忘，說明正確的退還款項程序。地政總署亦已採納政府帳目委員會認為在辦公時間外進行某些視察可能更為有效的意見。現時，如果證實應在辦公時間外進行實地視察，各地政處的人員都必須遵行。

### **對所有短期租約的調查**

8. 地政總署對審計署建議視察本港所有短期租約土地以確定土地有否作未經批准的用途作出了積極回應。地政總署已於 2007 年 1 月完成這項艱巨的工作。這次的全面調查工作涵蓋全港共 4 472 份短期租約，當中

有 2 034 份（即大約 45%）發現有違反租約情況。由於違反租約情況數目眾多，地政總署制訂了一套務實而漸進的行動計劃，涉及嚴重違反租約的個案會優先處理，然後對輕微違反租約的個案採取行動。各地政處須就處理區內發現違反短期租約的情況提交工作計劃，然後就計劃的實施情況提交季度工作報告。在工作需求大但人力資源有限的情況下，地政總署正研究把部分巡邏和租約管制工作外判的方案，並正就這項外判工作徵詢律政司的意見。

## **未來路向**

9. 政府帳目委員會表示希望繼續獲告知地政總署署長為確保地政總署人員會努力遵從就監察租戶履行租約條件的表現及就執行租約條件所訂立的一切指引和訓令（包括那些就實地視察所訂的指引和訓令）而採取的所有措施。地政總署署長現向委員會報告，地政總署已成立管理服務小組，以負責內部稽核工作。該小組獲委派執行一些隨機檢查工作，以查找部門內未有遵從指引和訓令的情況。同時，地政總署署長亦成立了一個內部委員會，由部門各個參與管理短期租約的不同組別人員組成，負責監察落實審計署建議及其他有關事項的工作，以及為有關工作提供意見。

## **第四十八號衡工量值式審計報告書**

### **第 2 章 – 香港應用科技研究院有限公司的行政管理**

10. 當局及香港應用科技研究院有限公司(應科院)均同意應科院的行政管理有可以改善之處。應科院一直有採取措施，回應審計署的建議。

#### **檢討獲委任加入法定機構或公營機構的管治組織及委員會的政府官員的角色和責任**

11. 因應政府帳目委員會的建議，當局現正就獲委任在公司及法定機構擔任董事的政府官員角色，進行有限的檢討，我們會向政府帳目委員會報告有關進展。

#### **應科院在理順其行政架構方面的最新進度**

12. 應科院在 2007 年 5 月 18 日及 6 月 15 日向政府帳目委員會報告，該院已精簡其行政架構。之後，應科院管理層亦已就能否及如何進一步精簡新的行政架構一事，作出進一步檢討。結果，應科院外判了資訊科技部的部分程式編寫工作，該部門的一個主任職位得以刪除。透過重新編排職務，該院降低了一名人力資源部高級主任的職位，並重新調派企業傳訊部另一名高級主任，以加強項目管理部的編制。管理層會繼續研究進一步精簡組織架構的可行性，務求進一步提高行政效率。董事局已通過這些措施。我們會把最新進度告知政府帳目委員會。

#### **實施電腦化綜合人力資源及項目管理資訊系統的進度**

13. 為了提高項目管理的效率，應科院評估了多個電腦化項目管理系統的方案，並認為這類系統和相關的模組，必須與更全面的電腦化企業資訊系統結合，才符合成本效益及可避免使用多個不同的系統。應科院已和多家本地和國際系統供應商進行磋商，評估和試用企業資源規劃方案，務求能及時準確記錄和預算職員參與項目的時間。應科院現正評估這類系統的成本效益，務求在本財政年度內決定未來的路向。與此同時，應科院現正

提升現有試算表程式的功能，以記入項目員工費用，而各研發小組已於 2007 年 8 月開始填寫職員參與項目的時間記錄表。我們會繼續把進度告知政府帳目委員會。

### **實施其他審計署建議的進度**

#### **企業管治**

##### 委員會議事程序的文件記錄

14. 自 2007 年 3 月起，應科院已實行在傳閱文件後最早召開的會議上，向董事局／委員會匯報董事的意見和決定，並在會議記錄載述有關資料。由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

#### **薪酬及招聘**

##### 按表現釐定的不定額酬金

15. 有關在 2007 年 4 月發放 2006 至 07 年度的按表現釐定的不定額酬金一事，應科院已制定一套指引。該指引釐定了按職員上一年度的表現評級而發放的不定額酬金百分比。如所發放的不定額酬金偏離指引所定的水平，須得到行政總裁批准，如獲批准，亦須把有關理據記錄在案。

16. 此外，應科院委託了人力資源顧問檢討該院的整體薪酬待遇政策，包括發放不定額酬金的機制。有關檢討已經完成，董事局已通過顧問建議的原則，管理層會每年就建議的發放制度，徵求財務及行政委員會的事先批准。由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

##### 薪金周年調整

17. 上文第 16 段提及的人力資源顧問檢討，亦包括檢討薪金調整機制，應科院會按照顧問建議及已獲董事局通過的原則，就每年的薪金調整，徵求董事局批准。由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

## 檢討高級行政人員的薪酬待遇

18. 上文第 16 段提及的人力資源顧問研究，內容亦包括在參考市場水平後，檢討所有職級的職員的薪酬待遇，包括行政總裁和其他高級行政人員。

19. 應科院參考了若干法定機構和上市公司的做法，已訂定了向公眾披露高級行政人員(即最高三層行政人員)薪酬待遇的形式，並獲董事局批准，有關資料已上載於應科院的網頁內。

20. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

## 項目管理

### 項目策劃

21. 應科院已加強風險管理程序，項目小組現時在提交項目建議申請書和項目進度報告時，須提交書面的風險分析。有關分析包括識別風險因素和制定應變計劃。

22. 應科院亦採取措施，更有效地估計項目成本。在可行的情況下，應科院會以實際年薪額來編訂人手開支預算，至於未填補的職位空缺，則以相關職級的平均年薪來計算。應科院已提醒研發小組，在編訂人手開支預算時要盡量準確。

23. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

### 項目監察

24. 創新科技署已提醒應科院採取措施，在不影響報告質素的原則下，提高擬備年度核數報告和最終核數報告的效率。

25. 應科院已採取一系列的措施，盡量依時向創新科技署提交核數報告，有關措施包括要求審計師在項目帳目結算時立即進行項目審計；以傳閱文件的方式要求審計委員會和董事局審批核數報告擬稿，取代舉行季度會議的做法；以及由董事局授權予管理層簽署項目核數報告。創新科技署會繼續監察應科院有否依時提交核數報告，如有需要，會和應科院商討進一步的改善措施。

26. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

### 項目評估

27. 創新科技署已設立催辦制度，監察創新及科技基金資助項目的進度和最後報告的提交情況。創新科技署會繼續與應科院合作，確保項目遵循依時提交報告的規定。

28. 創新科技署修訂了創新及科技基金項目的報告範本，加入項目成果對業界用處和裨益的評估部分。應科院自 2007 年 8 月初開始，便採納新的報告形式來擬備所有最後報告。

29. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

### 業界資助

30. 創新科技署已在適用於應科院的創新及科技基金資助指引中訂明，應科院須就非現金贊助項目的價值向該署提供證明文件，如沒有證明文件，便須提供理由，並妥為記錄。創新科技署亦訂明，在評定項目是否符合業界資助規定時，客戶沒有支付的款項，不應計入業界資助額，在這種情況下，應科院必須在項目完成前另覓資助，以彌補不足之數。創新科技署已於 2007 年 5 月中向應科院發出經修訂的指引。

31. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

## 項目成本管理

### 項目成本監控

32. 上文第 13 段提及的綜合人力資源及項目管理資料系統有待安裝，而應科院在今年 8 月已開始為所有研發職員推行記時系統，並安排記錄研發職員所有與項目有關和無關的活動。應科院亦已經就不定額酬金制定和推行了入帳守則。至於審計署發現項目開支入帳有異常情況的項目，應科院已作出必需的調整，把項目成本記入正確的項目帳目。

33. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

## 行政事宜

### 非項目相關的離港公幹

34. 應科院會嚴格遵守既定的企業管治指引中，關於非項目相關的離港公幹的規定。董事局重申，只有在無可避免的情況而且有充分的運作需要下，行政總裁才可破例批准把機位由經濟客位提升至商務客位，但必須有足夠的經費支付。由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

### 採購機票

35. 應科院自 2006 年 7 月便定下程序，確保在購買機票時取得最少兩個報價。應科院正進行招標，期望從中可委聘一家指定的旅行代理商，從而取得大量購票的折扣。

36. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

### 公司車輛

37. 在檢討所有公司車輛在 2007 年 1 月至 6 月的使用率後，應科院已經出售多出的一部車輛。

38. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

#### 利息收入偏低

39. 應科院已研究不同方案，以提高無需即時動用資金的回報。在考慮投資風險，以及需要保持在緊急情況下調動資金的能力，應科院會在可行的情況下，將部分資金放在定期存款帳戶，以賺取更高的利息收入。

40. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

#### 檢討採購指引

41. 至於政府帳目委員會關注應科院在採購過程中應否採用書面報價而非口頭報價一事，應科院自 2006 年 1 月起已規定所有 50,000 港元或以上的採購必須採用書面報價。因此，這方面無須採取進一步跟進。我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

#### 應科院的成本與成就

#### 應科院的運作成本

42. 正如在審計報告及政府帳目委員會公開聆訊期間所作的承諾，應科院現正研究措施，務求在 3 年內把行政成本佔總成本的比例，由現時的 45% 減至 25%。有關的建議措施會提交董事局審批，以達致此項目標。我們會告知政府帳目委員會這方面的發展。

#### 評估應科院的表現

43. 參考該院至今所採用的表現指標，以及亞洲其他類似的科研機構所採用的表現指標後，應科院已草擬一套表現準則，以衡量、評估和匯報應科院的成就。新的表現準則已獲應科院董事局同意，並會在管制人員報告及應科院周年報告中刊出。

44. 在 2006 年 11 月 21 日及 2007 年 7 月 17 日舉行的立法會工商事務委員會會議上，創新科技署在 5 間研發中心的定期報告中匯報了應科院的表現，包括所進行的研發項目、技術轉移及專利申請的數目、與大學合作的情況、與內地的伙伴關係，以及宣傳及建立網絡的活動。當局會繼續在報告 5 間研發中心的表現時，一併向立法會工商事務委員會匯報應科院的表現。

45. 由於當局已採取所需的跟進行動回應審計署的建議，我們建議在下一份進度報告中刪除這部分。

### **第 3 章 – 政府新鮮副食品批發市場的管理**

46. 政府接納立法會政府帳目委員會及審計署的調查結果和提出的建議，並正積極跟進有關建議。

#### **出租市場設施**

47. 我們已仔細檢討各政府批發市場設施的使用情況，並繼續致力作出改善。截至 2007 年 7 月 31 日為止，99 個先前空置的檔位中，12 個已經租出。

**長沙灣副食品批發市場(長沙灣市場)及西區副食品批發市場(西區市場)的空置蛋品及鮮果檔位**

48. 過去幾年，不少新鮮副食品供應商選擇直接售貨予超級市場和零售商<sup>註</sup>，對政府批發市場檔位的需求下降。有見及此，我們已採取措施擴大有關檔位的用途，令長沙灣市場及西區市場可進行罐頭食品、廚具或與鮮果有關的產品的批發活動。根據自 2003 年 5 月起生效的西區副食品批發市場主租約補充協議，漁農自然護理署署長已於 2007 年 6 月批准西區市場擴大用途，以進行上述活動，而有關該市場設施的招租廣告亦已張貼刊登。此外，我們亦安排修訂長沙灣市場的主租約，以便同樣地擴大其用途。稍後我們會就該等已擴大用途的設施進行招租宣傳。漁農自然護理署(漁護署)會不時檢討批發市場內檔位的使用情況，並作出適當安排以確保檔位得到妥善運用。

---

<sup>註</sup> 據漁護署估計，供應本港的新鮮副食品，約有 18% 由供應商直接售貨予超級市場及零售商，比約 10 年前增長 60%。

## 西區市場 4 個閒置的碼頭

49. 政府產業署已邀請所有政府部門就西區市場的 4 個閒置碼頭提交意向書，惟至今仍未收到任何申請。有鑑於此，政府產業署已開始評估將上述碼頭改作商業用途的可行性，以期以商業形式將其租出。有關的商業化分析預料在 2007 年第四季完成。政府產業署取得分析結果後，便會為碼頭招標。

## 西區市場的家禽市場

50. 自政府產業署徵求意向書後，有兩個政府部門表示有興趣使用西區市場的空置家禽市場。漁護署和政府產業署磋商後，會跟進並在有需要時安排修訂主租約。

## 出租市場設施

51. 我們已修訂“申請租用漁農自然護理署市場鋪位及月租車位的一般指引”，並清楚訂明“先到先得”的原則適用於何種情況。此外，我們亦已公布了一套新的“處理‘先到先得’個案的工作指引／程序”。

52. 漁護署已研究採用其他辦法，宣傳市場的可出租空置單位。現時署方將該等單位的資料上載於部門網站和張貼於所有政府批發市場內，此外亦會透過批發商會和本地各大報章，在每季作出宣傳。

## 收取租金

53. 我們現正密切監察獲准分期清還的欠租的繳付情況。“政府副食品批發市場追討及註銷欠租指引”（指引）業已修訂，規定漁護署人員須跟進這些個案，並與律政司密切聯絡。所有拖欠個案每季均會予以檢討。

54. 我們分析了拖欠租金兩年以上的個案，並評估成功追討所涉欠租的機會。在審計署進行調查工作時所錄得的 640 萬元欠租(涉及 84 宗個案)之中，有 39 宗個案的欠租已全部／部分償還，或已獲安排分期繳付，另外 22 宗個案則已註銷或正在予以註銷。截至 2007 年 7 月 31 日，拖欠的租金已減至 460 萬元。律政司現正就餘下的個案採取行動，以期收回有關欠款。

55. 我們就定期檢討長期拖欠的租金(包括已轉介律政司的個案的定期檢討工作)及有關的註銷行動制定了程序指引。經修訂的指引現規定在沒機會按常理追回欠租時，漁護署人員須註銷有關欠款。

56. 我們已作出結論，認為採用庫務署的一般繳款單系統以改善漁護署批發市場的收租程序是可行的。我們在 2007 年 8 月諮詢各批發商，以期於 2007 年第四季實行上述系統。

57. 我們擬備了欠租附加費的建議，並計劃諮詢各批發商，以期在 2008 年 4 月 1 日新租約生效時實施該項附加費。

### **管理市場的日常運作**

58. 我們已修訂巡查手冊，清楚說明手冊適用於所有 3 個批發市場。除了提醒市場員工按照巡查手冊規定的次數進行巡查外，我們亦要求每一更次的主管仔細檢查和加簽下屬的巡查項目一覽表，確保所規定的工作已經完成。此外，我們已改善巡查手冊，加入適當規定，以規管如何查核租戶是否已遵守租約的工作，並提供指引，以協助前線人員決定如何處理違規情況。

59. 我們已改善有關制度，以備存妥善完整的市場運作記錄。食物環境衛生署已同意提供在長沙灣市場及西區市場發生的違法個案的資料，和抽取的淡水魚樣本的化驗結果。此外，我們亦已要求警方就市場內發生的罪案提供資料。就所得到的資料，漁護署會根據租約條款，採取適當的執法行動來跟進。

60. 我們已檢討長沙灣市場及西區市場的進場登記制度，以找出尚待改善之處。我們已修訂進場登記表格及相關的執行指引，以確保所登記的事項會包括進場目的等有關資料。我們計劃在 2008 年年中當進場登記制度運作兩年後，進行實施後檢討，以評估該制度的成本效益。此外，我們亦正在研究將登記手續自動化的可行性和成本效益。機電工程署(機電署)建議安裝以入閘卡控制系統操作的旋轉柵閘，供行人使用，以及在車輛進入方面採用便攜式讀卡機。我們正進行調查以確定擬設立的系統是否可行，並將在機電署落實其技術方案後研究該系統的成本效益問題。

## **外判北區臨時農產品批發市場(北區市場)的經營權**

61. 新的承辦商已由 2007 年 4 月 1 日起履行管理北區市場的職責。我們亦已要求承辦商按合約所載，提供規定的營運／業務資料，以作參考。我們會在現行合約屆滿最少一年之前展開下一次的招標工作。我們亦會考慮參考過往的合約及承辦商的業務情況，於招標文件中訂定合理水平的最低標金。

## **重置已過時的批發市場**

62. 長沙灣批發市場第二期計劃(長沙灣第二期)與重置油麻地果欄關係密切。政府已就其初步構思，即是在長沙灣第二期用地撥出部分土地以重置油麻地果欄，與油麻地果欄的鮮果欄商及其他關注議題的人士展開討論。

63. 至今，我們知悉鮮果欄商關注的事項包括新市場的地點、規模和設計、重置成本，以及可能引致的業務損失。其他關注議題的人士，包括油尖旺區議員，亦表示有需要為該項計劃訂立具體時間表。

64. 我們備悉政府帳目委員會要求當局提供重置油麻地果欄的確實時間表。有鑑於果欄欄商的意見，政府會繼續與他們保持聯繫，希望根據現行政策制訂一系列措施，可釋除他們對長沙灣擬定果欄新址的疑慮，並鼓勵他們自願搬到新址繼續營業。其後我們便可制定搬遷工作的全盤計劃和定出確實的搬遷時間表。我們會繼續向相關人士和團體匯報有關的進展。

## **其他尚待改善之處**

65. 我們現正檢討在管制人員報告中有關匯報批發市場工作所採用的服務表現指標。我們會在下一份管制人員報告引入新指標。

66. 我們已積極跟進把市場的天台及外牆出租作展示廣告的構思，並擬備建議草稿諮詢有關部門。鑑於此項建議可能對該海旁的景觀帶來影響，我們會諮詢共建維港委員會及有關區議會。此外，有關的主租約亦須予以修改，以准許在有關市場範圍展示廣告。我們會作出相應的跟進工作。