

政府帳目委員會
就審計署署長
第五十號
衡工量值式
審計結果報告書
提交的報告書

2008年7月

政府帳目委員會第五十號報告書

目錄

	<u>段落</u>	<u>頁數</u>
第1部	引言	
	政府帳目委員會的成立	1 1
	委員會的成員	2 1
第2部	程序	
	委員會的程序	1 2
	委員會委員的保密承諾書	2 - 3 2
	委員會的報告書	4 3
	政府的回應	5 3
第3部	委員會的研究工作	
	研究審計署署長報告書	1 4
	會議	2 4
	報告書的編排	3 - 4 4
	鳴謝	5 4
第4部	章節	
	1. 在政府物業進行商業項目和物業的使用	
	A. 引言	1 5
	B. 在政府物業進行商業項目的工作	2 - 25 5 - 13
	C. 已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報	26 - 29 13 - 14

目錄

	<u>段落</u>	<u>頁數</u>
D. 空置和過剩政府物業的使用	30 - 35	14 - 16
E. 結論及建議	36	16 - 20
2. 香港戒毒會		
A. 引言	1 - 2	21 - 22
B. 政府資助的管理及控制	3 - 13	22 - 27
C. 企業管治	14 - 38	27 - 36
D. 策略管理	39 - 49	36 - 40
E. 結論及建議	50	40 - 45
3. 大嶼山發展項目工程合約	1 - 7	46 - 47
委員會主席、副主席及各委員署名		48
審計署署長第五十號報告書內經政府帳目委員會在報告書研議的章節		49
<u>有關第1部：“引言”的附錄</u>		
附錄1	《香港特別行政區立法會議事規則》	50 - 51
<u>有關第2部：“程序”的附錄</u>		
附錄2	1998年2月11日臨時立法會會議上政府帳目委員會主席提交臨時立法會的文件：《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍——“衡工量值式審計”》	52 - 53

目錄

頁數

有關第3部：“委員會的研究工作”的附錄

- 附錄3** 出席委員會聆訊的證人 54
- 附錄4** 政府帳目委員會主席黃宜弘議員，GBS
在2008年4月22日(星期二)委員會首次
公開聆訊中的序辭全文 55

有關第4部第1章：“在政府物業進行商業項目和 物業的使用”的附錄

- 附錄5** 政府產業署署長2008年5月15日的函件 56 - 100
- 附錄6** 政府產業署通告第1/97號：“政府建築
物內非政府機構所佔用處所的租金” 101 - 105
- 附錄7** 政府產業署在2008年2月進行的初步
成本效益分析 106 - 108
- 附錄8** 審計署署長2008年5月16日的函件 109 - 111
- 附錄9** 財經事務及庫務局局長2008年5月9日
的函件 112 - 113
- 附錄10** 屋宇署署長2008年5月9日的函件 114 - 115

有關第4部第2章：“香港戒毒會”的附錄

- 附錄11** 保安局局長在2008年4月22日公開
聆訊中的序辭 116 - 118
- 附錄12** 衛生署署長2008年5月5日的函件 119 - 125
- 附錄13** 衛生署署長2008年5月15日的函件 126 - 131
- 附錄14** 香港戒毒會總幹事2008年5月2日的
函件 132 - 146
- 附錄15** 禁毒專員2008年5月6日的函件 147 - 148

目錄

	<u>頁數</u>
附錄 16 社會福利署署長2008年5月6日的函件	149 - 152
附錄 17 保安局局長2008年5月15日的函件	153 - 154
 有關第4部第3章：“大嶼山發展項目工程合約”的 附錄	
<hr/>	
附錄 18 土木工程拓展署署長2008年4月22日的 函件	155 - 156

引言

政府帳目委員會的成立 政府帳目委員會根據《香港特別行政區立法會議事規則》第72條的規定成立，這些規定載於本報告書**附錄1**。

2. **委員會的成員** 立法會主席根據《立法會議事規則》第72(3)條任命下列議員為委員會成員：

主席 : 黃宜弘議員, GBS

副主席 : 譚香文議員

委員 : 劉江華議員, JP
鄭家富議員
石禮謙議員, SBS, JP
林健鋒議員, SBS, JP
鄭經翰議員, JP

秘書 : 韓律科女士

法律顧問 : 馬耀添先生, JP

程序

委員會的程序 委員會根據《立法會議事規則》第72條決定的行事方式及程序如下：

- (a) 根據《立法會議事規則》第72條被傳召出席委員會會議的官員，通常應為審計署署長在其報告書裏提及的收支總目的管制人員；如果所研究的事宜影響超過一個收支總目，或涉及政策或原則問題，則應傳召政府的有關政策局局長或其他適當人員。到委員會席前應訊，應是被傳召官員的個人責任。雖然他可以由屬員陪同出席，協助解釋細節，但委員會要求提出的資料、紀錄或文件，均應由他單獨負責；
- (b) 如果審計署署長的政府帳目審計結果報告書所提及的任何事項與政府補助機構的事務有關，則到委員會席前應訊的人士通常應為管制補助費撥款的人員。如委員會認為傳召有關補助機構的代表有助審議，則委員會亦可傳召該代表出席；
- (c) 管制人員或其他人士向委員會提供資料或解釋時，委員會會要求審計署署長和財經事務及庫務局局長協助；
- (d) 委員會在報告書內提及不屬於政府及補助機構的任何人士或機構前，須先行聽取這些人士或機構的陳詞；
- (e) 委員會通常不應單憑審計署署長報告書所述而就某一事項提出建議；
- (f) 委員會不應容許管制人員以書面作證，但作為親身到委員會席前應訊的附加資料，則屬例外；及
- (g) 委員會應不時與審計署署長進行非正式磋商，向署長建議甚麼地方可進行有收穫的衡工量值研究。

2. **委員會委員的保密承諾書** 為加強委員會及其工作行事持正，政府帳目委員會的委員以保密承諾書的形式，正式確立了彼此的保密協議。委員同意，就審計署署長報告書的研究工作，他們不會披露任何關涉委員會有關程序而被列為機密的事情，這些事情包括任何向委員會提供的證據或文件，以及任何與委員會在非公開會議上所作討論或商議有關的資料。委員亦同意採取所需步驟，防止這些事情在委員會向立法會提交報告之前或之後向外披露，但經委員會撤銷保密限制的事情，則不受這限制。

3. 委員會委員所簽署的保密承諾書已上載至立法會網站。

程序

4. **委員會的報告書** 本政府帳目委員會報告書對應於2008年4月9日提交立法會的審計署署長第五十號衡工量值式審計結果報告書。審計署署長是根據1998年2月11日提交臨時立法會的《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍 —— “衡工量值式審計”》文件所列的準則及程序進行衡工量值式審計。該份文件載於**附錄2**。

5. **政府的回應** 政府對委員會報告書的回應，載於政府覆文內。在該覆文內，政府在適當時會就委員會的結論及建議提出意見，並就委員會或審計署署長指出的不合規則事宜提出糾正方法；如有需要，更解釋政府不擬採取行動的理由。政府已表示會在委員會報告書提交立法會後3個月內，向立法會呈交有關的政府覆文。

委員會的研究工作

研究在2008年4月9日提交立法會的審計署署長報告書 一如往年，委員會認為不必深入調查審計署署長報告書所提出的每個事項。因此，委員會只選出審計署署長第五十號報告書中其認為涉及較嚴重的違反常規情形或弊端的章節進行調查。委員會就這些章節所進行的調查，構成本報告書的主要內容。委員會亦要求政府當局就審計署署長第五十號報告書內另一章節所提出的若干事項提供資料，並已接獲有關資料。政府當局的回應已納入本報告書內。

2. **會議** 委員會先後就本報告書所涵蓋的各個議題召開了9次會議和兩次公開聆訊。在公開聆訊中，委員會聆聽了16名證人，包括兩名政策局局長及4名部門首長的證供。證人名單載於本報告書**附錄3**。主席在2008年4月22日首次公開聆訊中的序辭全文則載於**附錄4**。

3. **報告書的編排** 出席委員會聆訊的證人所作的證供，以及委員會根據這些證供及研究審計署署長報告書有關章節後所作出的具體結論和建議，載於下文第4部第1至3章。

4. 委員會公開聆訊過程的錄音紀錄已上載至立法會網站，供市民取聽。

5. **鳴謝** 委員會衷心感謝所有應邀出席作證的人士，他們都採取合作的態度；同時，亦很多謝財經事務及庫務局局長、委員會法律顧問和秘書，他們一直從旁給予協助，提供有建設性的意見。此外，審計署署長在編寫其報告書時，採用了客觀而專業的手法，委員會深表謝意；署長及其屬下人員更在整個研議期間為委員會提供不少協助，委員會在此一併致謝。

在政府物業進行商業項目和物業的使用

A. 引言

審計署就政府產業署在政府物業進行商業項目和物業的使用方面的節省程度、效率和效益進行了審查。審查工作集中於以下範疇：

- 在政府物業進行商業項目的工作；
- 已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報；及
- 空置和過剩政府物業的使用。

B. 在政府物業進行商業項目的工作

發揮工業貿易署(工貿署)大樓的商業發展潛力

2. 據審計署署長報告書第2.12至2.14段所載，工貿署大樓是位於黃金地段的獨特政府物業，並具有重大商業價值。審計署指出，政府產業署在2007年把學生資助辦事處遷往工貿署大樓閣樓和1樓部分地方之前，並未有進行成本效益分析。審計署認為，以此方式使用工貿署騰出的地方未必最合乎經濟原則，原因是工貿署大樓地下、閣樓、1樓及2樓(即低層)是作為零售購物商場而設計。

3. 審計署在審計署署長報告書第2.19段建議，政府產業署署長應因應工貿署大樓日後的用途、市場狀況和參考出租金鐘廊的成功經驗，探究在工貿署大樓進行商業項目的機會，研究可否把地庫、地下、閣樓、1樓及2樓改建為購物商場作零售業用途。

4. 基於上述背景，委員會詢問政府產業署為何在未有進行成本效益分析的情況下，在2007年決定把工貿署騰出的過剩地方編配給學生資助辦事處。

5. **政府產業署署長郭家強先生**在公開聆訊上及在2008年5月15日的函件(**附錄5**)中答稱：

- 政府當局購置工貿署大樓作政府用途。財務委員會於1989年批准撥款購置工貿署大樓，以及把購物商場(地下一層除外)改建為政府辦公地方。政府當局當時根據所掌握的資料作出決定，認為有充分理據把購物商場(地下一層的街鋪除外)改建為辦公地方，供工貿署使用；

在政府物業進行商業項目和物業的使用

-
- 根據《政府產業署通告》第1/97號(《通告》1/97號)(**附錄6**)訂明的過剩地方編配程序，凡有過剩的地方，政府產業署會設法物色其他政府用戶。倘未能物色到其他政府用戶，政府產業署則會評估在有關處所進行商業項目的可行性，並以商業租賃或出售方式把具商業發展潛力的過剩處所處置；及
 - 政府產業署遵循《通告》1/97號所載的一般原則，即政府擁有的物業須為公共設施提供地方或用作政府辦公室。藉着減少政府地方的短缺，可把政府部門租用的地方減至最少。按照這個原則，當時的貿易署於1990年獲編配工貿署大樓閣樓、1樓和2樓的地方，即使在購置該大樓時，該等地方正用作購物商場。同樣地，當工貿署於2007年交還過剩地方時，學生資助辦事處獲編配大樓閣樓和1樓部分地方以應付該處對辦公地方的需求。

6. 至於政府產業署在編配該些地方予學生資助辦事處前，為何未有進行成本效益分析，**政府產業署署長**回應時表示：

- 在2006年，政府當局已制訂計劃，在大約5年後，當工貿署大樓內所有政府辦事處均遷往建議在啟德發展區內興建的新政府辦公大樓後，將會把整幢工貿署大樓處置。現時的時間表是在2013-2014年度搬遷這些辦事處。新業主購置整幢大樓後，便可靈活作出安排，全面重新規劃整幢大樓，例如把低層改建為現代化商場，並有可能在部分辦公室樓層增設其他設施。把整幢大樓出售，可讓單一新買家以最合乎經濟原則的方式使用大樓，買家因而會向政府當局提出可達到的最高收購價；
- 政府產業署亦認為，把低層改建為零售店鋪會產生大量建築和清拆廢物，引起環境問題；
- 鑒於當局已計劃在2013-2014年度把整幢工貿署大樓出售，同時基於應把過剩的地方編配以應付政府用戶對辦公地方的需求的原則，以及把現有辦公地方改建作零售業用途涉及高昂成本，政府產業署認為在2007年把有關地方編配予學生資助辦事處前，並無需要進行成本效益分析。不過，對於政府當局未有任何長遠處置計劃的過剩地方，政府產業署在決定有關地方的編配時，會考慮其商業發展潛力；

在政府物業進行商業項目和物業的使用

- 儘管《通告》1/97號訂明處理過剩政府地方的原則，但為回應審計署在審計署署長報告書第2.19段提出的建議，政府產業署在2008年2月就工貿署大樓閣樓改建為商場店鋪的財務可行性進行了初步評估(附錄7)。該項評估顯示，在5年內，改建成本或會較可能帶來的財務收益高出850萬元；及
- 初步評估的結果證實，政府產業署當時作出不進行成本效益分析的決定是正確的。

7. 委員會詢問財經事務及庫務局局長對政府產業署署長表明在2007年把有關地方編配予學生資助辦事處前無需進行成本效益分析的立場有何看法，以及政府在這方面的政策為何。**財經事務及庫務局局長陳家強教授**表示：

- 雖然工貿署大樓低層原本的設計是作為購物商場用途，但政府當局購置整幢大樓的目的是提供政府辦公地方。這項用途已獲財務委員會批准；及
- 政府現時的政策是，當政府處所有過剩的地方時，應優先考慮編配給認為有關處所適合其使用的政府部門。至於工貿署大樓，由於低層的設計是作為購物商場用途，如進行成本效益分析，亦可一併考慮其商業價值。

8. 委員會察悉，政府產業署在2007年編配工貿署大樓的過剩地方時，已依循《通告》1/97號所載的一般原則及程序，而且《通告》1/97號並沒有規定政府產業署在把過剩地方編配予其他政府用戶使用前須進行成本效益分析。有關安排亦與現行政府政策一致。此外，委員會知悉，審計署一直認為，除非獲得有關當局豁免，否則政府部門應嚴格依循所有政府政策、規定、指引及程序。在這情況下，委員會詢問，審計署在審計署署長報告書第2.22(a)段作出評論，指政府產業署在2007年把過剩地方編配予學生資助辦事處前，應為所有或部分低層改建作零售業用途進行成本效益分析，其理據為何。

9. **審計署署長鄧國斌先生**在2008年5月16日的函件(附錄8)中回應：

- 正如審計署署長報告書第1.2段所述，政府產業署在政府物業的使用及進行商業項目方面的宗旨，是確保以最具效率和符合成本效益的方式使所有政府地方得以物盡其用，以及在合適的政府地方引入適當的商業活動，以期為政府的資本投資取得最高回報；

在政府物業進行商業項目和物業的使用

—— 審計署注意到，政府產業署把學生資助辦事處遷往工貿署大樓，或未能以最具效率和符合成本效益的方式使用工貿署大樓，該署亦沒有探究在工貿署大樓進行適當具商業價值項目的機會，以期為政府取得最高的回報。理由如下：

- (a) 政府當局於1990年購置工貿署大樓。當時，低層用作購物商場，並租予零售店鋪。基於審計署署長報告書第2.8段所述的特殊情況，政府當局最終認為，有充分理據把購物商場(地下一層除外)改建為辦公地方供工貿署使用。然而，隨着紡織品配額於2005年之前逐步取消，工貿署的特殊情況不復存在，該署因而可騰出過剩地方交還政府產業署。鑒於情況有變，當工貿署交還過剩地方時，政府產業署應檢討繼續把低層用作辦公地方的理據是否充分。為達到最高成本效益，政府產業署當時應評估，把學生資助辦事處遷往其他可用的過剩政府地方，或租用較便宜的辦公地方，是否更合乎經濟原則；及
- (b) 基於政府產業署的宗旨是在合適的政府地方引入適當的商業活動，以期為政府取得最高回報，審計署認為政府產業署應探究在工貿署大樓進行具商業價值項目的機會。正如審計署署長報告書第2.13段所載，工貿署大樓地庫、地下、閣樓、1樓及2樓具有高價值的商業發展潛力，可用作購物商場。為了使政府取得最高回報，政府產業署應評估把低層改作零售業用途的成本及效益；及

—— 與金鐘廊的個案相類似，審計署認為政府產業署在處理有理據的個案時，不應機械式地遵循《通告》1/97號的規定，以及在可取得重大效益的情況下，不應遵循把租用地方減至最少的原則。因此，審計署在審計署署長報告書第2.22(a)段述明，政府產業署在2007年把過剩地方編配予學生資助辦事處前，應為所有或部分低層改建作零售業用途進行成本效益分析。

10. 委員會從政府產業署署長的回覆中察悉，政府產業署的初步評估結果顯示，改建閣樓作零售業用途會招致財政虧損。委員會詢問：

—— 初步評估的詳情，以及政府產業署有否在審計研究進行期間將評估結果通知審計署；及

—— 審計署對初步評估結果的看法。

在政府物業進行商業項目和物業的使用

11. 政府產業署署長表示：

- 在初步評估中，政府產業署以閣樓作為示例，以分析改建的成本和效益。政府產業署曾考慮在同區租用質素相若的替代辦公地方以容納遷出工貿署大樓的辦事處所涉及的租金開支、替代辦公地方的裝修費用、把辦公室樓層改建為商場樓層的成本，以及廣告費用。此外，改建計劃如得以實現，便需在非辦公時間內繼續開放改建樓層，因而會招致額外的營運開支；及
- 政府產業署已將有關其初步評估的資料及結果通知審計署。

12. 審計署署長在公開聆訊上及在2008年5月16日的函件中回應時表示：

- 審計署獲提供有關政府產業署的初步評估的資料。審計署對政府產業署的評估結果有所保留，因為有關評估並非全面的分析。該項評估以閣樓作為示例而進行，而並非對最低3層作評估。此外，審計署對初步評估所用的假設(按內部樓面面積計算)，即每平方米每月800元的租金收入及每平方米每月420元的租金開支，亦有所保留；及
- 審計署曾建議政府產業署進行詳細分析，以及制定策略計劃，以應付日後情況的改變，例如遷入啟德發展區的新政府辦公大樓的時間有所延誤。政府產業署亦可探究把整個購物商場租予一名主租客的方案，即類似金鐘廊購物商場的安排。

13. 委員會進一步詢問，當審計署建議政府產業署探究在工貿署大樓進行商業項目的機會，研究可否把地庫、地下、閣樓、1樓及2樓改建為購物商場作零售業用途時，有否顧及可能會限制改建後的零售樓層租值的因素，例如改建樓層會否在夜間、周末及公眾假期這些零售業的繁忙時間開放。

14. 審計署署長在2008年5月16日的函件中表示：

- 審計署署長報告書第2.27段已提及工貿署大樓目前的購物環境；及

在政府物業進行商業項目和物業的使用

——審計署認為，購物商場的租值可藉改善行人流量和容許店鋪在夜間、周末及公眾假期營業而提高。為改善行人流量，政府產業署可探究重開連接旺角中心第一期的行人天橋、把旺角道的高架行人道與工貿署大樓連接，甚至在工貿署大樓地庫提供直接通道連接香港鐵路(港鐵)車站的可行性。

15. 應委員會的要求，政府產業署在2008年2月的初步評估之外，再就2008年5月至2013年12月期間工貿署大樓低層(地下一層除外)的政府辦事處改建為商場店鋪的工程進行了詳細的成本效益評估。

16. **政府產業署署長**在2008年5月15日函件的附件1向委員會提供有關可行性研究報告，並且在函件中表示：

——改建建議的成本總額預計為2億6,700萬元，當中包括建築署在充分考慮有關樓宇的情況後建議的改建工程的成本，以及替代辦公地方的租金開支和裝修費用。雖然改建而成的鋪位或會帶來更多租金收入，但鑒於現時計劃在2013年出售工貿署大樓，改建計劃可能會招致淨虧損7,100萬元。這會令改建計劃在財務上不可行；

——把整個商場租予主租客的經營模式，雖然有助縮短工程的時間表，但除非批租期夠長，足以讓主租客能收回初期資本支出，否則對改善這個計劃的財務可行性幫助不大。另一方面，當局計劃在2013-2014年度把整幢工貿署大樓出售，屆時如連同低層已簽訂的長期租約一併出售，這些產權負擔只會令準買家受到掣肘，難以全面重新規劃，制定最佳策略，以增加整幢工貿署大樓(包括低層和上層辦公室樓層)的價值，從而影響政府出售大樓時可能獲得的最高收益；

——改建計劃亦涉及無形成本，例如：改建工程會產生建築和清拆廢物，但改建後的地方可能只餘有限的使用期；影響將會遷出的政府部門用戶的運作；以及妨礙這些部門向公眾提供服務；

——分析結果顯示，運用公帑進行該改建計劃是不審慎的，而批租予主租客進行有關改建工程亦不可行。由於當局計劃在2013-2014年度把工貿署大樓內所有政府辦事處遷往新建的啟德政府合署，政府產業署認為最佳的策略是屆時把整幢工貿署大樓以交吉形式在公開市場出售，而在這之前不用把低層改建作零售業用途；

在政府物業進行商業項目和物業的使用

- 政府產業署會繼續監察有關情況，一旦情況有變，例如啟德發展計劃出現變動以致可能影響遷入新政府辦公大樓的時間，該署會進一步分析改建工貿署大樓低層作零售業用途的可行性；及
- 日後當情況有變，例如成本或同區的寫字樓／零售鋪位租金有所變動時，政府產業署亦會定期檢討成本和租金評估。

17. 委員會詢問，經考慮啟德發展計劃的最新進展，在2013-2014年度把工貿署大樓內所有政府辦事處遷往新政府辦公大樓，在時間上是否實際可行。

18. **工業貿易署署長黎以德先生**表示，根據最新資料，工貿署大樓內的工貿署辦事處將於2013年遷往啟德發展區的新政府辦公大樓。

19. **政府產業署署長**表示，根據有關工務部門的最新資料顯示，啟德發展區的基礎設施工程定於2009年年中展開，以便可及時完工，讓在該處興建的政府聯用大樓可如期在2013-2014年度落成。因此，政府產業署認為，在2013-2014年度把工貿署大樓內所有政府辦事處遷往新政府聯用大樓，在時間上是實際可行的。

20. 為進一步確定在2013-2014年度搬遷有關政府辦事處的目標是否實際可行，委員會詢問：

- 政府產業署是否定期獲悉啟德發展計劃的進展，包括興建新政府辦公大樓的進展；及
- 政府產業署在2008年2月進行初步評估前，最後一次獲悉啟德發展計劃的進展是在何時，以及詳情為何。

21. **財經事務及庫務局局長**在2008年5月9日的函件(附錄9)中回應時表示：

- 政府產業署是啟德發展區新政府聯用辦公大樓的工程項目倡議者，因此，該署一直與各有關政策局和工務部門密切聯繫，以及定期檢討該工程計劃的進展。政府當局現正進行啟德發展區的工程研究，而政府產業署一直都有參與為新政府聯用辦公大樓提供所需基礎設施的規劃研究。有關

在政府物業進行商業項目和物業的使用

部門會定期召開跨部門會議，以監察及協調各項基礎設施工程的計劃，並確保工程依計劃進行；及

- 政府產業署在2008年2月初步評估把工貿署大樓最低3層改建作零售業用途的可行性時，已考慮到由土木工程拓展署在2008年1月最新修訂的啟德發展區計劃。該計劃顯示，所需基礎設施預計會如期竣工，以配合啟德發展區新政府聯用辦公大樓在2013-2014年度啟用。

提高鋪位的商業價值

22. 據審計署署長報告書第2.24及2.25段所載，在1990年，政府產業署首次把工貿署大樓地下的鋪位出租，所得月租較差餉物業估價署就鄰近發展項目地下鋪位的相應租金估值為高。工貿署大樓內鋪位在1990年至2007年這18年期間的全年租金收入整體上升38%。然而，工貿署大樓內有7個地下鋪位在2007年每平方米的月租遠較1990年的月租為低。審計署在第2.27段表示，由於工貿署大樓位處黃金商業地段，需要提高地下鋪位的商業價值，以期政府的投資取得最高的回報。

23. 委員會詢問，為何該7個地下鋪位的租金遠較1990年的租金為低。政府產業署署長解釋：

- 如審計署署長報告書附錄D所示，除審計署曾提述的7個鋪位外，工貿署大樓內另外6個地下鋪位在2007年每平方米的月租均較1990年的月租為高，最高升幅為295%；及

- 部分鋪位的租金大幅下跌，主要原因是在2003年旺角道興建了一個高架行人道系統和連接的自動電梯／升降機，以及取消了連接旺角道以南和以北的行人過路處。這對有關鋪位前的行人流量造成負面影響，繼而影響這些鋪位的租值。這點可反映出該7個鋪位的租值受到並非政府產業署所能控制的周邊環境的情況影響。

24. 委員會進一步詢問，政府產業署會採取甚麼措施，以期在2013-2014年度處置工貿署大樓前提高該大樓地下鋪位的商業價值，並問及實施這些措施的成本效益分析。

在政府物業進行商業項目和物業的使用

25. **政府產業署署長**在公開聆訊及2008年5月15日的函件中表示：

- 為了在2013-2014年度處置工貿署大樓前提高該大樓地下鋪位的商業價值，政府產業署會積極探討把若干鋪位合併的可行性，並會加強廣告宣傳和市場推廣，以及改善外部地方的照明設施，務求增加店鋪對行人的吸引力；
- 基於所涉及的執行費用主要與合併相關鋪位的改建成本、設置橫額和延長照明時間所增加的耗電量有關，而所帶來的好處是可增加行人流量及市場對工貿署大樓地下商鋪的認識，從而提升有關商鋪的租值，政府產業署會推行上述措施；及
- 部分措施(例如合併鋪位及加強廣告宣傳和市場推廣)須待2009-2010年度現有租約屆滿時才可實行。此外，增加工貿署大樓外部地方照明設施的效益也難以量化。無論如何，上述任何效益只有待新租約取代現有租約時，方可實現。

C. 已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報

26. 據審計署署長報告書第3.3至3.5段所述，2004年1月，康樂及文化事務署通知政府產業署，一間廣告代理表示有意使用旺角大球場面向界限街的外牆展示戶外廣告。2004年7月，政府產業署土地應用部實地視察後，建議出租旺角大球場面向界限街和面向花墟道的外牆，作為展示戶外廣告之用。然而，土地應用部在2004年7月草擬招標文件後，在2007年4月之前一直沒有採取任何恰當行動跟進。委員會詢問，為何政府產業署在長達3年的時間內沒有跟進旺角大球場具商業價值的物業項目。

27. **政府產業署署長**回應時表示：

- 他承認政府產業署沒有妥善處理有關個案。在該署於2004年7月草擬招標文件後，負責人員並無採取跟進行動。政府產業署的紀錄顯示，由於當時有其他緊急個案，因此有關個案被排在較後的優先次序。鑒於負責處理這類個案的土地應用部當時並無足夠人手，有關人員優先處理涉及較大金額的其他個案。員工調職亦是導致延誤的原因；
- 政府產業署現已着手就旺角大球場面向界限街的外牆的廣告位牌照進行招標；及

在政府物業進行商業項目和物業的使用

——為防止類似情況再次發生，政府產業署自2006年起已訂立制度和計劃，密切監察已界定具商業價值的物業項目的進展。在2008年2月發出的《技術通告第2/2008號》已正式確立這做法。

28. 委員會問及自2006年起訂立的制度和計劃的詳情，包括在監察過程中涉及的重要步驟和每個步驟的負責人員的職級。

29. **政府產業署署長**在2008年5月15日的函件中告知委員會：

——根據政府產業署在2006年為監察具商業價值的物業項目個案的進展而訂立的制度，如有政府物業被界定具新發掘商業價值，並列入有關年度的管制人員報告內，土地應用部有關的產業經理會進行詳細研究，以審視把該物業出租作商業用途是否可行。如認為可行，在一般情況下須以公開招標方式出租該物業。如基於市場狀況而認為不可行，則須根據不斷轉變的市場狀況，並按一般沿用的周期，每3年對該物業進行檢討；

——負責的產業經理須每季匯報所有已界定具商業價值的物業項目的進展，而有關的高級產業經理則密切監察這些季度報告，並向土地應用部主管人員(職級屬首長級薪級第1點)匯報。此外，自2007年年底開始，各負責人員須在土地應用部主管人員主持的每月分部會議上逐一匯報和討論所有已界定具商業價值的物業項目的進展；及

——新措施推行以來成效令人滿意，並成功找出後來審計署署長報告書提及的單一宗尚未處理的個案。在訂立新制度後，政府產業署亦已檢視該署的紀錄，並無發現其他尚未處理的個案。

D. 空置和過剩政府物業的使用

30. 據審計署署長報告書第4.3至4.19段所載，3個位於大廈A、大廈B和大廈C原預留作港鐵車站出入口範圍的政府處所已空置多時。大廈A及大廈B的處所均位於私人發展項目和歸屬於財政司司長法團，自1980年及1982年分別轉讓予當時的香港財庫管理法團(現為財政司司長法團)後一直空置。位於大廈C的處所於1994年轉讓予“香港政府”，並由屋宇署管理，但自1994年以來一直空置。委員會詢問，為何政府當

在政府物業進行商業項目和物業的使用

局在過去多年來一直未能把有關處所用於有所得益的用途，導致政府損失收入。

31. **政府產業署署長**解釋，把大廈A及大廈B的處所用於其他用途受到多項限制，其中一項限制是建築優惠的問題。另外亦有滲水問題。更重要的是，根據有關協定或大廈公契，有關處所只限作港鐵車站用途。這也導致有關處所不可能作其他用途。如審計署署長報告書附錄H及I所示，政府產業署在過去多年亦未能成功把有關處所用於其他有所得益的用途。

32. **審計署署長**回應委員會的查詢時表示：

——審計署明白政府產業署在探究把有關處所用於其他有所得益用途方面面對多項限制。然而，讓有關處所空置多時的做法並不理想，因為此舉會對政府收入、市容和區內的居住環境帶來負面影響；及

——審計署建議政府產業署與其他相關政府部門合力解決尚未處理的事宜，以期把有關處所用於其他有所得益的用途。

33. 關於建築優惠的問題，委員會提述審計署署長報告書第4.8段，該段載述，根據《建築物條例》第41條，屬於政府的建築物(包括歸屬於財政司司長法團的處所)獲豁免受《建築物條例》的條文規限。委員會詢問，大廈A及大廈B的處所是否獲豁免受《建築物條例》的條文規限。

34. **屋宇署署長張孝威先生**在公開聆訊及2008年5月9日的函件(附錄10)中表示：

——在探討可否將財政司司長法團處所撥作若干用途時，屋宇署曾就可獲豁免受《建築物條例》規限的處所的類別和用途，提出各項意見。在1994年，屋宇署認為，由於財政司司長法團處所獲豁免受《建築物條例》規限，關於准許地積比率的規例並不適用。當時的意見是，財政司司長法團處所是屬於政府的建築物，因此根據《建築物條例》第41(1)(a)條，可一概免受《建築物條例》的條文規限；

——屋宇署對《建築物條例》的詮釋，向來都會因應處所的類別和用途(例如納入私人物業內的公共運輸交匯處)所累積

在政府物業進行商業項目和物業的使用

的知識和經驗而有所修訂。在1994年給予政府產業署上述意見後，就其後的修訂，屋宇署現時的意見是，雖然根據《建築物條例》第41(1)(a)條，財政司司長法團處所可獲豁免受《建築物條例》規限，但豁免只適用於處所本身。建築物位處的土地以至整幢建築物(財政司司長法團處所只佔建築物的一部分)，並不獲豁免受《建築物條例》的條文規限，因為該幅土地並非未批租土地，而整幢建築物亦非屬於政府的建築物；及

——根據屋宇署現時對《建築物條例》的詮釋，屋宇署認為，由於建築物的核准建築樓面面積和地積比率，與其所位處的土地和整幢建築物有關，因此不能根據《建築物條例》第41(1)(a)條的豁免，容許財政司司長法團處所無須計算建築樓面面積。如有任何把該處所改作其他用途的建議，必須根據《建築物條例》的規定，就計算建築樓面面積給予新的豁免，因為原先給予豁免的依據已不再適用。就上述屋宇署現時所持的觀點，屋宇署會與政府產業署合作，並會徵詢法律意見，以消除任何疑慮。

35. 在回應委員會有關諮詢律政司的進展的提問時，**屋宇署署長**表示，屋宇署已就有關處所的可供考慮的有所得益用途與政府產業署展開商討，稍後亦會諮詢其他相關政府部門，包括律政司。他希望可在3個月內得出結果。

E. 結論及建議

36. 委員會：

在政府物業進行商業項目的工作

——知悉：

(a) 政府產業署在2007年編配工業貿易署(工貿署)大樓的過剩地方時，已依循《政府產業署通告》第1/97號所載的一般原則及當中有關分配過剩的辦公地方的程序。有關原則及程序如下：

(i) 政府擁有的物業須為公共設施提供地方或用作政府辦公室，以及藉着減少政府地方的短缺，可把政府部門租用的地方減至最少；及

在政府物業進行商業項目和物業的使用

(ii) 凡有過剩的地方，政府產業署會設法物色其他政府用戶。倘未能物色到其他政府用戶，政府產業署則會評估在有關處所進行商業項目的可行性，以及以商業租賃或出售方式把具商業發展潛力的過剩處所處置；及

(b) 審計署一直認為，除非獲得有關當局豁免，否則政府部門應嚴格依循所有政府政策、規定、指引及程序；

——認為審計署提出的意見，即政府產業署在這宗個案中不應“機械式地”遵循有關編配過剩的辦公地方的現行原則及程序，可能會令政府部門難於決定應否遵從所有適用的政府政策、規定、指引及程序；

——同意政府產業署：

(a) 在2007年編配工貿署大樓的過剩地方時，應依循《政府產業署通告》第1/97號所載的一般原則及程序；及

(b) 倘若工貿署大樓低層無須撥作政府用途，該署在考慮應否把這些樓層改建作零售業用途時，應顧及其成本效益分析的結果，即進行改建可能會招致財政虧損；

——知悉政府產業署署長會繼續監察有關情況，一旦情況有變，例如啟德發展計劃出現變動以致可能影響工貿署大樓內的政府辦事處遷往新政府辦公大樓的時間，該署會進一步分析可否改建工貿署大樓低層作零售業用途；

已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報

——知悉：

(a) 為了記錄工作的結果並監察已界定具商業價值的物業項目的進展，政府產業署土地應用部備存了年度一覽表，臚列每年這類具商業價值的物業項目；及

(b) 土地應用部會每季更新一覽表所載的各個項目的進展；

——對以下情況表示關注：

(a) 政府產業署在長達3年的時間內都沒有跟進旺角大球場具商業價值的物業項目。招標承投這個具商業價值

在政府物業進行商業項目和物業的使用

的物業項目可帶來的財政收益已受到負面影響，同時也影響了政府的收入；

- (b) 政府產業署沒有密切監察旺角大球場具商業價值的物業項目。土地應用部雖然每季更新這個項目的進展，卻沒有向管理層匯報實際情況，因此管理層並不知道出現延誤；
- (c) 為處理不跟進已界定具商業價值的物業項目的建議而草擬的詳細指示，遲遲未能定稿；及
- (d) 政府產業署副署長在2003年6月訂明的指示並不適用於廣告位的出租；

——知悉政府產業署：

- (a) 自2006年起已訂立制度和措施，監察已界定具商業價值的物業項目的進展；
- (b) 在2008年2月發出《技術通告》，正式確立密切監察已界定具商業價值的物業項目的進展的做法，以及規定有關人員須按最新情況更新界定具新發掘商業價值的物業項目的進展；及
- (c) 在2008年3月發出《技術通告》，涵蓋處理具商業價值的物業項目的各項現行做法，包括臨時指示的基本規定所沒有涵蓋的廣告位出租安排；

——知悉政府產業署署長大致上同意審計署署長報告書第3.12段所述的審計署建議；

空置和過剩政府物業的使用

——對以下情況表示關注：

- (a) 3個位於大廈A、大廈B和大廈C預留作香港鐵路(港鐵)車站出入口範圍的政府處所已空置多時。大廈A及大廈B內兩個位於私人發展項目和歸屬於財政司司長法團的處所，分別於1980年及1982年轉讓予當時的香港財庫管理法團(現為財政司司長法團)。位於大廈C的處所於1994年轉讓予“香港政府”；

在政府物業進行商業項目和物業的使用

- (b) 截至2007年12月31日，政府與大廈A的業主立案法團對修妥滲水問題的法律責任存有爭議；
- (c) 位於大廈A的處所兩度在未經政府產業署許可及在該署不知情的情況下被人佔用；
- (d) 經過8年的時間，政府產業署仍未探究把位於大廈B的處所用作設置“自動提款機”、廣告板或展覽櫃的方案；
- (e) 截至2007年12月31日，關於制止大廈B滲水的責任所引起的爭議仍未解決；
- (f) 大廈A及大廈B的建築優惠問題仍未解決；
- (g) 位於大廈C的處所並無轉讓予財政司司長法團，也沒有納入政府產業署備存的政府擁有物業記錄冊內；及
- (h) 經過兩年半的時間，截至2007年12月31日，政府產業署仍未敲定處理部門的過剩專門用途大樓的安排；

—— 察悉：

- (a) 政府產業署一直與建築署緊密聯絡，以監察大廈A和大廈B的空置政府處所的滲水情況；
- (b) 政府產業署正就滲水問題的法律責任向律政司尋求法律意見；
- (c) 關於財政司司長法團處所是否獲豁免受《建築物條例》的條文規限，屋宇署現時的意見認為，由於建築物的核准建築樓面面積和地積比率與其所位處的土地和整幢建築物有關，因此不能根據《建築物條例》第41(1)(a)條的豁免，容許財政司司長法團處所無須計算入建築樓面面積。如有任何把該處所改作其他用途的建議，必須就建築樓面面積的計算給予新的豁免；及
- (d) 屋宇署已就預留作港鐵車站出入口的範圍內可供考慮的有所得益用途與政府產業署展開商討，稍後並會諮詢其他相關政府部門，包括律政司；

在政府物業進行商業項目和物業的使用

—— 知悉：

- (a) 政府產業署署長大致上同意審計署署長報告書第4.21、4.22及4.23段所述的審計署建議，亦同意審計署署長報告書第4.35段所述的審計署建議；
- (b) 建築署署長支持審計署署長報告書第4.21(a)及4.23段所述的審計署建議；
- (c) 屋宇署署長同意審計署署長報告書第4.22段所述的審計署建議；
- (d) 地政總署署長同意審計署署長報告書第4.23段所述的審計署建議；及
- (e) 路政署署長同意審計署署長報告書第4.23段所述的審計署建議；

—— 促請：

- (a) 政府產業署署長及屋宇署署長盡快諮詢律政司及其他相關政府部門，以期把大廈A、大廈B和大廈C的空置政府處所用於有所得益的用途；及
- (b) 政府產業署署長從速解決大廈A和大廈B的空置政府處所滲水的法律責任所引起的爭議，以及修妥滲水問題，不再拖延；及

跟進行動

—— 希望當局繼續向其報告：

- (a) 就把大廈A、大廈B和大廈C的空置政府處所用於有所得益的用途一事諮詢律政司及其他相關政府部門的結果；
- (b) 政府產業署在修妥大廈A和大廈B的空置政府處所的滲水問題方面所取得的進展；及
- (c) 在落實審計署各項建議方面所取得的其他進展。

香港戒毒會

A. 引言

審計署就香港戒毒會(戒毒會)的行政進行審查，研究其節省程度、效率和效益。審查工作集中於以下範疇：

- 政府資助的管理及控制；
- 企業管治；
- 策略管理；
- 員工招聘；
- 財務控制及現金管理；
- 採購及物料管理；及
- 衡量服務表現的準則及匯報。

2. **保安局局長李少光先生**在委員會的公開聆訊席上發表序辭。序辭全文載於**附錄11**。簡要而言，他表示：

- 為提供平台，讓戒毒治療機構因應最新的濫用藥物情況制訂相應的對策，以及幫助政府適當地分配資源和重整服務，保安局以3年一個循環，訂定“香港戒毒治療和康復服務計劃”，規劃本港戒毒治療及康復服務的策略和未來路向。制訂3年計劃本身，是讓各相關人士建立共識的過程。下一個3年計劃會涵蓋2009年至2011年。在制訂計劃時，禁毒處會繼續擔當領導和協調的角色，並檢視計劃的推行情況；
- 保安局會繼續密切監察情況，適當地分配資源，並主要透過3年計劃的籌劃及推行，加強保安局在協調和培訓禁毒人員方面的工作。管制人員也會與受資助機構商討，適當地更新戒毒治療計劃和服務目標；
- 戒毒會於1961年成立，是本港提供戒毒治療及康復服務的先驅，也是保安局其中一個重要夥伴。多年來，戒毒會為數以萬計的濫藥者提供服務，協助他們脫離毒品，與家人和好，重建新生和重新融入社會。戒毒會對本港戒毒治療及康復服務的貢獻無容置疑；

香港戒毒會

- 雖然本港吸毒形勢有所轉變，濫用海洛英人士逐漸減少，而濫用精神科藥物人士則持續上升，但仍有相當數目的人士濫用海洛英。戒毒會現時提供多項服務，包括營辦4所住院戒毒治療及康復中心、5所中途宿舍、4間社會服務中心、1家門診診所，以及為衛生署美沙酮診所求診者提供輔導服務等。這一切均顯示，戒毒會為本港濫藥者(特別是濫用海洛英人士)提供戒毒治療及康復服務方面，繼續扮演重要的角色；
- 近年來，戒毒會積極拓展新的服務，包括在石鼓洲興建賽馬會禁毒預防教育中心。該中心旨在令參觀者更深入認識濫用毒品問題，明白毒品的禍害，以及建立積極健康生活方式的重要性。此外，戒毒會也建議設立一所禁毒教育及紀律訓練中心。就此，保安局一直與戒毒會緊密聯繫，現正和衛生署一起考慮戒毒會於2008年1月提交的最新建議，以期早日作出決定；及
- 保安局已接納審計署的建議，並會繼續協調和推動衛生署與戒毒會跟進這些建議，以完善戒毒會的服務和行政管理。衛生署亦會致力在2008-2009年度與戒毒會訂立津貼及服務協議。

B. 政府資助的管理及控制

3. 據審計署署長報告書第2.8段所載，戒毒會與衛生署在過去數年多次出現長時間討論及爭論(“糾紛”)，主要關於衛生署是否有合法權力就行政事宜向戒毒會提供指引。其中一項主要糾紛關乎在2006年年底把戒毒會總幹事的任期延長至超逾60歲退休年齡。

4. 應委員會的要求，戒毒會提供執行委員會討論有關總幹事延任事宜的相關會議紀要。委員會從會議紀要察悉，在2006年10月23日舉行的第276次執行委員會會議上，執行委員會委員決定，“由於畢先生(即總幹事)表現卓越、機智多謀及積極主動，應邀請他繼續擔任總幹事一職，為期兩年……若畢先生接納，該決定會提交衛生署認許。”會議紀要亦附有一項會後補註，載述“畢先生經已以書面接受延任兩年的建議，由2007年3月1日至2009年2月28日”。委員會詢問：

- 戒毒會為何沒有就總幹事一職進行公開招聘，以及為何在未徵得衛生署認許前，向總幹事提出延任建議；

香港戒毒會

- 衛生署對於總幹事延任至超逾退休年齡的立場及此類延任安排的正常機制；及
- 這項糾紛是否已獲解決及如何能避免日後再次發生類似問題。

5. 戒毒會執行委員會主席何京文先生及戒毒會執行委員會委員張定森先生表示：

- 執行委員會屬意把總幹事的任期延長至超逾60歲退休年齡，原因是總幹事過往的服務表現甚佳，同時未來數年或會推展各項重要計劃，例如擬議的禁毒教育及紀律訓練中心。根據經驗，要聘請具備相關專門知識的總幹事亦存在困難；
- 在2006年10月舉行的執行委員會會議上，執行委員會委員曾詢問，是否有任何法例規定或常務指令訂明總幹事的延任須經衛生署署長批准。衛生署代表答稱沒有這方面的規定或指令。一名執行委員會委員(剛卸任的執行委員會主席)亦曾表示，根據過往做法，只要有關職員健康狀況良好，延續僱傭合約一事會自動獲衛生署認許。由於並無明文規則或指引訂明必須進行公開招聘或得到政府批准，執行委員會認為他們有合法權力就總幹事的延任作出決定；
- 據執行委員會的理解，若總幹事接納戒毒會的延任邀請，有關聘任會自動獲衛生署認許(即無須經衛生署批准)；
- 由於衛生署及禁毒處均有代表出席會議，並清楚知道執行委員會的決議，戒毒會假定若政府代表對這項安排有任何異議，便會在會議上或會議後隨即提出他們的關注。戒毒會在會議後亦等候了14天，以確定衛生署有否任何其他意見，然後才跟進執行委員會的決議，向總幹事提出延任兩年的建議。不過，在總幹事接納建議後，衛生署反對延任安排，並指示進行公開招聘。這情況令戒毒會陷於兩難局面，因為該會已與總幹事簽訂僱傭合約；
- 在執行委員會會議上及與衛生署進行長時間討論後，戒毒會決定聽從衛生署的意見，就該職位進行公開招聘。第一次招聘工作已於2007年3月進行，但未能物色合適人選。第二次招聘工作現正進行，應快將完成；及

香港戒毒會

—— 事後回顧，這問題是因衛生署與戒毒會溝通不足及理解不同所致。就戒毒會而言，該會若與衛生署署長或負責的衛生署人員再次確認合適的安排，然後才向總幹事提出延任建議，可把事情處理得更好。戒毒會與衛生署的所有“糾紛”已獲處理及解決。日後，戒毒會與衛生署訂立的津貼及服務協議會有助避免再起糾紛，而戒毒會歡迎訂立該協議。

6. **衛生署署長林秉恩醫生**在公開聆訊上及在2008年5月5日的函件(附錄12)中表示：

—— 衛生署明白戒毒會希望現任總幹事留任，並在人事上享有更大自主權。衛生署亦無意微細地管理戒毒會。不過，作為向戒毒會提供政府資助的管制人員，他必須確保該機構訂有繼任計劃，而一間具規模的機構應以公開、公平及具透明度的方式招聘最高層人員。現任總幹事亦可在公開招聘中申請該職位，與其他應徵者競爭。簡而言之，戒毒會需要提出理據，證明為何沒有其他適合人選出任該職位，以及為何讓總幹事延任至超逾60歲的正常退休年齡；

—— 在2006年10月23日舉行的執行委員會會議上，當執行委員會在“其他事項”的議程項目下討論此事時，衛生署代表向執行委員會明確表示，作為向戒毒會提供資助的管制人員，以及從良好管治的角度來看，要求戒毒會就總幹事一職(即戒毒會的最高級職位)的聘任事宜徵求衛生署的批准，並非不合理的做法。在這次事件中，執行委員會決定邀請總幹事延任兩年，如總幹事接納建議，該決定會提交衛生署徵求認許。因此，跟進行動理應由戒毒會而非衛生署負責；

—— 衛生署察悉戒毒會於2006年11月8日發出的上述會議紀要擬稿，並在兩天後致函戒毒會，提出對紀要擬稿的建議修訂，以及詢問為何戒毒會尚未向衛生署提交建議安排以徵求認許，便向總幹事提出延任建議，而該建議已獲總幹事接納；

—— 衛生署其後於2006年11月16日發出由當時的衛生署副署長簽署的函件，在該函件中，衛生署提出明確的要求，其中包括戒毒會須就總幹事一職進行公開招聘工作。在這次事件中，戒毒會接納了衛生署的指示進行公開招聘，有關工作於2007年3月展開；及

香港戒毒會

——對於衛生署在管理及控制戒毒會運作所擔當的角色，戒毒會及衛生署過往或有不同的看法和理解。戒毒會作為非政府機構，希望在運作上有更大彈性，而衛生署則須作出適當監控以履行作為管制人員的角色。清楚界定規管架構將有助雙方的合作。因此，衛生署會與戒毒會商討把資助模式改為整筆撥款模式，並在此基礎上，於2008-2009年度與戒毒會訂立津貼及服務協議。

7. 據審計署署長報告書第2.6及2.7段所載，根據財經事務及庫務局於2004年9月公布有關管理及控制政府資助的修訂指引(財務通告第9/2004號)，管制人員宜與其管轄範圍內各個接受政府經常撥款的機構訂立行政措施備忘錄或類似的文件(例如津貼及服務協議)。不過，審計署察悉，截至2008年2月，衛生署仍沒有與戒毒會訂立任何這方面的安排，並繼續採用《有關接受補足資助金的醫療機構須知》(《資助金須知》)作為資助指引。委員會詢問：

——財經事務及庫務局公布修訂指引至今已超過3年，為何衛生署與戒毒會未有訂立津貼及服務協議；及

——推行新資助模式及與戒毒會訂立津貼及服務協議的最新進展和確實時間表為何。

8. **戒毒會執行委員會主席**表示，2005年10月，政府當局提出把資助模式改為整筆撥款安排的建議，並與戒毒會進行討論。不過，由於這項轉變會對戒毒會200多名員工造成重大影響，特別是薪酬福利條件，戒毒會當時決定保留現行資助模式。至於訂立津貼及服務協議，戒毒會歡迎有關安排，因為此舉有助清楚界定政府當局與戒毒會各自的角色和責任。

9. **衛生署署長**在公開聆訊上及在2008年5月15日的函件(附錄13)中表示：

——衛生署一直與其他受資助非政府機構討論訂立津貼及服務協議。在2005年與戒毒會討論此事時，戒毒會對這項轉變有所保留，並議決保留以補足資助金資助的模式。衛生署尊重戒毒會的決定，並繼續採納《資助金須知》作為資助指引；及

——衛生署曾於2008年4月28日發出函件，與戒毒會跟進推行整筆撥款(現稱為“整筆補助金”)資助模式的可能性，現正等待

香港戒毒會

戒毒會的回應。衛生署落實資助模式和津貼及服務協議的確實時間表，仍為2009年3月底。

10. 根據審計署署長報告書第2.23段，戒毒會與衛生署的另一糾紛，涉及調配資助資源予非資助計劃的輔助就業服務。輔助就業服務的運作由香港培康聯會(培康會)負責，而培康會是一間獨立於戒毒會的非政府機構。戒毒會調派了4名職員(以衛生署補助金聘請)為輔助就業服務工作。審計署署長報告書第2.26段亦披露，戒毒會處理輔助就業服務一事有不足之處，包括沒有為用於非資助活動的資源備存獨立會計紀錄、人員調動紀錄保留欠妥，以及戒毒會與培康會沒有訂立框架協議。委員會詢問：

- 為何戒毒會未經衛生署批准，便把政府資助調配至其他非資助活動，並且沒有備存獨立會計紀錄；及
- 衛生署有否訂定任何機制，以監察戒毒會遵從衛生署資助指引的情況。

11. **戒毒會總幹事畢永利先生**表示：

- 培康會是一間為曾經濫用藥物人士提供自助和互助的機構，服務對象大部分是離開戒毒會轄下戒毒治療及康復中心和中途宿舍的人士。戒毒會把培康會提供的服務，視作戒毒會善後及輔導服務的一部分。自培康會於1967年成立以來，戒毒會一直為培康會提供部分行政及會計支援，並沒有備存獨立會計紀錄；及
- 審計署在1975年及1991年曾對戒毒會作出審查，而衛生署亦有定期進行審計工作，均沒有指出這做法有問題。因此，戒毒會一直採用這沿用已久的做法，沒有為培康會的活動備存獨立會計紀錄。

12. **戒毒會執行委員會主席**補充，戒毒會使用公帑的情況受到足夠監察，並不存在不當運用資源的問題。事實上，被調派到培康會的一名戒毒會職員，負責協助培康會進行年終核數。雖然戒毒會沒有為培康會備存獨立會計紀錄，但戒毒會的帳目(當中包括培康會的帳目)一直由政府當局審計及監察。

香港戒毒會

13. 關於監察遵從資助指引的機制，**衛生署署長**在公開聆訊上及在2008年5月15日的函件中表示：

- 外間核數師進行的年終核數及審計署的審查基本上對戒毒會的資助作出足夠監察。衛生署曾要求查核有關培康會的會計簿冊和紀錄。不過，由於輔助就業服務已不再存在，衛生署沒有就這方面作出進一步跟進；及
- 為落實審計署署長報告書第2.30(b)段所載的審計署建議，他於2008年4月28日發出函件，要求戒毒會詳盡列出與培康會現有的安排，以便衛生署就戒毒會與其他機構的重大合作(特別是如涉及重新調配資助資源)安排，制訂清晰指引。戒毒會已提供所需資料，而 he 已給予事後批准，容許戒毒會調派受資助員工從事培康會的有關活動(請參閱**附錄13**夾附的函件)。

C. 企業管治

執行委員會內政府代表的投票權

14. 委員會從審計署署長報告書第3.4(d)段察悉，3名政府代表(來自禁毒處、衛生署及社會福利署(社署))被列為戒毒會執行委員會內沒有投票權的人士。委員會質疑，若政府代表沒有投票權，他們能否有效履行其角色和責任。

15. **戒毒會執行委員會主席**表示，雖然戒毒會憲章並無清楚訂明，政府代表其實是有投票權的。這與審計署署長報告書第3.4(d)段所提供的資料有差異。在參閱審計署的報告擬稿時，他因一時大意沒有察覺這錯誤，因而沒有要求審計署更正。過往沒有出現投票權的問題，是因為大多數情況可由執行委員會解決，無需付諸表決。

16. **審計署署長鄧國斌先生**表示，審計署曾把報告擬稿送交戒毒會及衛生署置評，但兩者並無告知審計署有關資料不準確。

17. 委員會繼而詢問衛生署署長，衛生署代表在戒毒會執行委員會內是否有投票權。**衛生署署長**表示：

- 衛生署由1993年開始參加戒毒會的執行委員會。雖然他沒有看過戒毒會憲章，但多年來執行委員會會議的實際做法

香港戒毒會

清楚顯示政府代表沒有投票權。舉例而言，在執行委員會會議上進行投票時，政府代表並無參與其中。在周年會員大會上，他們亦未獲提供提名及投票表格；及

——衛生署代表無須有投票權以履行其職責。即使衛生署代表有投票權，他會在一些情況下要求其代表投棄權票，以便衛生署在某些事情上(例如戒毒會的預算案)保留立場。

18. 由於依委員會看來，戒毒會及政府當局似乎不清楚政府代表是否有投票權，委員會詢問：

——戒毒會聲稱政府代表在執行委員會內有投票權的理據；

——衛生署代表在執行委員會的角色和責任；及

——衛生署在查閱戒毒會憲章後對於政府代表是否有投票權的立場。若政府代表沒有投票權，衛生署署長如何履行作為向戒毒會提供資助的管制人員的角色。若政府代表有投票權，衛生署代表會否及如何行使投票權。

19. **戒毒會總幹事**在2008年5月2日的函件(**附錄14**)中作出以下回應：

——戒毒會憲章¹(請參閱**附錄14附件A**)第18條就投票權事宜作出規定，當中列明“待決問題須由出席會議者以過半數票決定。如票數相等，主持會議的委員有權投決定票。”；

——《資助金須知》第8段列明，“署長有權派員正式出席資助機構的執行委員會(或名為醫務委員會).....”；

——根據憲章第14(a)條，戒毒會執行委員會的組成方法為“本會設有執行委員會，委員包括主任委員(信託人除外)及不多於16名本會的其他會員，但不包括官方政府代表、當然委員及特聘委員。”；及

——上述條文清楚說明，政府代表是執行委員會的正式委員，他們享有完全的發言權和投票權。為免日後再出現任何爭議，戒毒會建議，應在戒毒會與衛生署將會訂立的津貼及服務協議中清楚訂明投票權事宜。

¹ 根據公司註冊處的紀錄，香港戒毒會的憲章只備英文本。

香港戒毒會

20. 衛生署署長在2008年5月5日的函件中答稱：

——政府代表是以觀察員的身份出席執行委員會。衛生署代表會就戒毒會為濫藥者提供的戒毒治療及康復服務，以及戒毒會的一般行政管理提出意見。衛生署代表亦得悉戒毒會的最新發展情況，從而有助衛生署履行作為管制人員的角色；

——戒毒會主席認為，憑藉以下條文，政府代表是有投票權的執行委員會正式委員：

(a) 戒毒會憲章第18條訂明，凡出席執行委員會會議者均有權投票；

(b) 《資助金須知》第8段的條文；及

(c) 戒毒會憲章第14(a)條所界定執行委員會的組成方法；

——上文提述的戒毒會憲章第18及14(a)條可有不同的詮釋。此外，戒毒會主席忽略了一項非常重要的事實，就是戒毒會在實務上從未把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員。這一點從以下事件可見：

(a) 雖然政府代表獲邀參加緊接周年會員大會進行的執行委員會會議，但他們均未有根據第11及12(a)條獲提供主任委員選舉的提名表格或投票表格。由於主任委員選舉是每年一度的工作，這清楚顯示戒毒會從未把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員；

(b) 記錄投票結果的一般規則，是詳細說明贊成和反對某項動議，以及棄權的票數。根據2006年10月23日舉行的第276次執行委員會會議的會議紀錄第14段，有關的紀錄為14票(6票贊成、7票反對，以及主席棄權)²。這清楚顯示，戒毒會未有把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員；及

(c) 2006年12月18日，總幹事按主席的要求，向主席及戒毒會執行委員會全體委員提交一份文件。總幹事並未向衛生署提交該文件的副本，這清楚顯示總幹事未有把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員。其後，在2007年2月26日舉行的第279次執行委員會會議

² 政府代表並沒有投票。

香港戒毒會

上，執行委員會部分委員質疑，衛生署透過郵遞方式從未能識別的來源所收到的文件副本，是否該文件的“真確”版本。儘管衛生署曾在會上提出要求，並於會後再次提出要求，但戒毒會主席仍拒絕提供該文件。衛生署的推論是，戒毒會總幹事、執行委員會及主席均未有把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員；

——上述分析清楚顯示，政府代表並非有投票權的執行委員會正式委員。政府代表只是根據戒毒會憲章第27(a)條，以觀察員身份出席執行委員會會議；

——沒有投票權完全不會妨礙衛生署致力履行管制人員角色。戒毒會總幹事延任一事便可作為例子，說明衛生署如何履行管制人員的角色(詳情請參閱上文第6段)；及

——如果政府代表是執行委員會內有投票權的正式委員，衛生署行使投票權的方式，將會視乎審議事項的性質而定。關於總幹事延任一事，衛生署代表會就這項動議投反對票。另一方面，在投票表決戒毒會的建議預算案時，衛生署會保留立場並投棄權票，理由是衛生署作為管制人員，必須仔細審閱戒毒會的建議。再者，衛生署不能在政府資源分配制度有結果之前預先作出決定。

21. 至於其他兩名來自禁毒處及社署的政府代表，委員會詢問：

——禁毒處代表在執行委員會內有何角色和責任，以及禁毒處對其代表根據戒毒會憲章是否有投票權的看法；及

——為何按審計署署長報告書第3.21(a)段所載，社署認為其代表僅以觀察員身份出席執行委員會會議。

22. **禁毒專員黃碧兒女士**在2008年5月6日的函件(附錄15)中表示：

——禁毒處代表一向以觀察員身份參與戒毒會執行委員會，並就與戒毒會運作有關的禁毒政策事宜，向戒毒會提供意見。戒毒會憲章第27(a)條就觀察員列席會議事宜訂定條文：“執行委員會可邀請任何人士以顧問或觀察員的身份出席任何本會執行委員會的會議或本會的一般會議。”；

香港戒毒會

- 關於禁毒處代表是否有投票權的問題，戒毒會憲章第11、14(a)及18條是相關的條文。執行委員會討論的事項，大多無須以投票議決。過去曾有數次須進行投票，但沒有人預期出席執行委員會會議的政府代表會投票，而事實上他們也沒有投票。衛生署署長2008年5月5日的函件已舉例加以說明；及
- 禁毒處從戒毒會2008年5月2日的函件中得悉該會的最新立場，並同意戒毒會所言，此事應在衛生署與戒毒會將會訂立的津貼及服務協議內清楚述明。禁毒處很樂意就日後戒毒會內政府方面的適當代表一事與衛生署、社署及戒毒會進行商議，並會考慮到政府各方所擔當的角色。

23. **社會福利署署長余志穩先生**在2008年5月6日的函件(附錄16)中表示：

- 根據戒毒會憲章第27(a)條有關執行委員會的權力和職責的條文，社署代表的角色是在執行委員會會議中擔任觀察員；
- 根據2006年12月及2007年12月舉行的戒毒會第45及46次周年會員大會的會議紀錄：“主席感謝出席執行委員會會議的以下政府官員(即禁毒處、衛生署及社署的官員)，並表示雖然他們並非執行委員會的選任委員，但戒毒會仍感謝他們所作的貢獻，並希望他們在2007年(2008年)繼續參與會議，提供意見。”由此可見，社署代表並非執行委員會的選任委員，只是每年獲邀出席執行委員會會議。再者，社署代表從未獲提供主任委員選舉的提名及投票表格(如屬執行委員會正式委員，理應收到這類表格)；及
- 社署一貫的做法，是派代表以觀察員身份列席部分受資助非政府機構(例如戒毒會)的執行委員會會議，以便聯繫。社署在戒毒會執行委員會中，所關注的事務主要限於4個受資助單位，合共獲得的資助款項為250萬元，佔戒毒會經常收入的3%。這些資助單位的服務表現也符合社署的規定，並受到服務表現監察制度的妥善監管。因此，就社署而言，其代表以“觀察員”身份出席戒毒會執行委員會會議實屬恰當。

委員會會議的法定人數及出席率

24. 審計署署長報告書第3.8段指出，根據戒毒會憲章，執行委員會任何6名委員即構成法定人數。管理委員會及研究委員會則沒有訂立會

香港戒毒會

議法定人數。委員會詢問，為何執行委員會會議的法定人數似乎偏低，以及為何沒有就管理委員會及研究委員會會議訂立法定人數規定。

25. **戒毒會執行委員會主席**表示，戒毒會從來不用關注會議法定人數的問題，因為大部分會議有過半數委員出席，他們都是熱心的義務工作者和活躍參與者。不過，為提高透明度，戒毒會同意增加執行委員會會議的法定人數，並就管理委員會及研究委員會會議訂立適當的法定人數。事實上，戒毒會已成立專責監察委員會，密切監察落實審計署各項建議的情況。

26. 據審計署署長報告書第3.14及3.15段所述，在2002-2003至2006-2007年度，研究委員會會議的平均出席率(即48%)相對較低，而部分有投票權的委員在2006-2007年度的出席率特別低。例如在2006-2007年度，研究委員會共開會3次，4名有投票權的委員缺席所有會議，其中3人在過去數年(分別由2002年12月、2004年8月及2004年10月起)缺席所有會議。委員會詢問研究委員會會議出席率偏低的原因，以及戒毒會將會採取甚麼措施以改善委員的出席率。

27. **戒毒會執行委員會主席**回應時表示：

——就執行委員會及管理委員會的會議而言，有投票權的委員的平均出席率約為60%。至於研究委員會會議，部分委員(主要是教授和醫生)因另有要事或戒毒會當時並無進行重要的研究而沒有出席會議。儘管如此，他們會在有需要時向戒毒會提供有用的意見。其他一些委員亦協助籌款及參與戒毒會其他重要工作；及

——戒毒會同意審計署的建議，並會向出席率偏低的委員發出通知書，提醒他們出席委員會會議。戒毒會日後考慮是否再次委任這些委員加入委員會時，亦會考慮他們的出席紀錄。

28. 委員會從審計署署長報告書第3.17段察悉，在2006-2007年度，當然委員在執行委員會會議的平均出席率只有40%。特別是其中一名當然委員(戒毒會轄下中心的總監／院長)，在2006-2007年度舉行的執行委員會6次會議中全部缺席。委員會詢問：

——為何與過去數年相比，當然委員在2006-2007年度的出席率相對較低；及

香港戒毒會

——在2006-2007年度舉行的執行委員會會議全部缺席的當然委員的身份，以及該名委員缺席的原因。

29. **戒毒會總幹事**答覆時表示，在2006-2007年度，執行委員會大部分會議涉及討論他本人的延任事宜。鑒於議題敏感，因此要求職員避席。

30. **審計署助理署長伍梁慧芬女士**表示，根據審計署的紀錄，在2006-2007年度缺席執行委員會所有會議的職員是石鼓洲康復院行政院長。在2006-2007年度之前，他在執行委員會會議的出席率相當理想。

31. **戒毒會石鼓洲康復院行政院長麥偉強先生**表示，據他憶及，他曾出席一些會議。不過，他曾數次被要求避席討論有關總幹事議題的會議。

32. 鑒於上述回應，委員會要求戒毒會查核，在2006-2007年度舉行的各次執行委員會會議是否均涉及討論總幹事的延任問題，以及是否曾指示石鼓洲康復院行政院長缺席這些會議的所有部分。

33. **戒毒會總幹事**在2008年5月2日的函件中表示：

——石鼓洲康復院行政院長在2006-2007年度舉行的執行委員會會議缺席的原因如下：

會議日期	缺席原因
2006年12月4日	這是在周年會員大會後隨即舉行的第一次執行委員會會議。會議的主要目的是選舉主任委員。他無須一定出席。
2006年12月11日	與衛生署舉行特別會議，主要討論總幹事的延任問題。並無通知他出席會議。
2007年2月26日	獲批准缺席是次會議，以避免討論涉及總幹事延任問題的敏感事宜。
2007年4月30日及 2007年6月18日	獲批准缺席是次會議，以避免討論涉及總幹事與衛生署的糾紛的敏感事宜。
2007年10月29日	由於石鼓洲康復院有緊急事故，他因而未能出席會議。

香港戒毒會

——事後檢討，他同意該名當然委員其實可以出席上述會議的其他部分，在討論敏感議題時才須避席。戒毒會日後舉行會議時，會注意這點。

34. 根據審計署署長報告書第3.19及3.20段，社署代表在執行委員會會議的出席率特別低。在2003-2004及2004-2005年度，社署代表缺席執行委員會所有會議。委員會亦從審計署署長報告書第3.23段察悉，社署會檢討其代表出席執行委員會會議時所擔當的觀察員角色，以及在得出檢討結果之前，確保社署代表盡可能出席執行委員會會議。委員會詢問：

——社署代表出席率偏低的原因；

——檢討社署代表所擔當角色的進展；及

——社署採取了甚麼行動以確保其代表出席執行委員會會議。

35. **社會福利署署長**在2008年5月6日的函件中表示：

——社署承認其代表在戒毒會執行委員會會議的出席率偏低；

——社署一貫的做法，是委派一名代表以觀察員身份列席部分受資助非政府機構(例如戒毒會)的執行委員會會議，以便聯繫；

——溝通永遠是雙方面的，所有受資助非政府機構均可透過公開渠道與社署進行溝通。非政府機構會向社署提出值得關注的重大福利事宜，而並非只依賴在其執行委員會會議上與社署代表作簡短的討論。為傳達策略或政策指令，社署作為執行部門通常會向所有相關的非政府機構發出通知信，舉辦簡介會或與個別機構舉行會議，定立落實的方法；

——社署轄下受資助單位的監察機制，是根據自1999-2000年度起實施的服務表現監察制度制訂。該監察制度一向行之有效，由多項重要元素組成，包括社署與受資助非政府機構簽訂的津貼及服務協議、受資助非政府機構的自我評估、社署的外部評估，以及推行服務質素標準；

——為加強受資助非政府機構的機構管治，社署曾經為有關機構的執行委員會委員、董事局及高層管理人員舉辦按特定需要而設計的培訓課程，並向他們派發資源套；

香港戒毒會

- 過去4年，戒毒會執行委員會會議的議程項目主要與員工聘任、辦公室行政事宜及其他社署職權範圍以外的事務有關。由於4間由社署資助和監管的中途宿舍的服務表現均符合服務表現監察制度所規定的標準，因此社署在上述會議只擔當較次要的觀察員角色；
- 有關社署代表所擔當角色的檢討工作現時仍未有結果。在得出檢討結果之前，社署會確保其代表盡可能出席執行委員會會議。至目前為止，社署代表均有出席執行委員會其後於2008年2月25日及2008年4月28日舉行的會議。這兩次會議的議程項目及討論事宜絕大部分涉及社署職權範圍以外的項目／事宜；及
- 除了在執行委員會會議上與社署溝通外，所有受資助非政府機構還可透過公開渠道(例如利用電話、文件／電郵或定期舉行的討論會等)，與社署溝通。根據服務表現監察制度，非政府機構有責任妥善管治其機構，這是社署與非政府機構的共識。

審批預算案

36. 據審計署署長報告書第3.31及3.32段所載，雖然《資助金須知》規定，戒毒會的周年預算案必須經由執行委員會提交衛生署署長，但2002-2003至2006-2007年度周年預算案提交衛生署前，全部沒有經由執行委員會或管理委員會審批。周年預算案全部直接經由戒毒會總幹事／行政總主任提交衛生署。委員會詢問為何沒有按規定經由執行委員會審批預算案，以及執行委員會對預算案有否作出充分監察。

37. **戒毒會總幹事**回應時表示，每年預算案的編製工作與過往年度大致相同。此外，預算案在每年8月編製，正值執行委員會和管理委員會夏季休會。因此，預算案在工作層面進行討論及備妥後，便提交衛生署審批。戒毒會察悉《資助金須知》的規定，並接納審計署的建議。戒毒會向衛生署提交預算案前，會把擬議預算案提交執行委員會審批，如有需要，會以傳閱方式提交執行委員會審批。

38. **戒毒會執行委員會主席**補充，除正式的委員會會議外，他每星期六與總幹事及執行委員會2至3名主任委員舉行早餐會議。總幹事向他簡述有關戒毒會的運作及行政事宜，包括預算案。戒毒會亦不時就擬議預算案與衛生署溝通，而衛生署一直密切監察戒毒會的預算。簡

香港戒毒會

而言之，雖然預算案提交衛生署前並未呈交執行委員會，但他作為主席清楚知悉預算案的內容。

D. 策略管理

39. 審計署署長報告書第4.4及4.5段載述，戒毒會只在1998年制訂由1999-2000年度至2003-2004年度為期5年的策略計劃。自此以後，戒毒會再沒有顧及1998年以後的重大轉變，更新這項策略計劃或制訂新計劃。執行委員會只零碎地討論策略措施。委員會詢問：

——為何戒毒會在5年計劃於2003-2004年度結束後再沒有制訂任何策略計劃；及

——為何政府當局沒有要求戒毒會制訂策略計劃。

40. **戒毒會總幹事**答覆時表示：

——社署在1999年表示，5年計劃所涵蓋的時間過長，有關計劃可能未能配合社會不斷轉變的需要。據他理解，政府當局自此以後不鼓勵制訂5年計劃。雖然1998年策略計劃在2003-2004年度結束後，戒毒會再沒有制訂這類計劃，但他在過去數年，每年都向執行委員會提交計劃。舉例而言，他曾向執行委員會提交以下計劃以供討論：在石鼓洲設立禁毒教育及紀律訓練中心、石鼓洲康復院的未來發展，以及向美沙酮病人提供輔導服務；及

——戒毒會已接納審計署的建議，並會在2008-2009年度訂定策略計劃。

41. **衛生署署長**表示，雖然戒毒會在訂立1998年的策略計劃後再沒有制訂這方面的計劃，衛生署一直有就戒毒會如何能因應濫藥趨勢的轉變改善及重整其服務，與戒毒會交換意見。舉例而言，在檢討戒毒會的服務時，當局留意到，戒毒會有剩餘人手可協助向衛生署美沙酮診所求診者提供輔導服務。在研究進一步重整戒毒會的服務時，衛生署須考慮由律政司司長領導的高層次跨部門專責小組提出的策略，以解決青少年濫藥的問題。

42. 根據審計署署長報告書第4.11至4.13段，1997至2007年期間，濫用的藥物由海洛英轉為精神科藥物。由於戒毒會基本上是為濫用海洛

香港戒毒會

英人士提供戒毒治療及康復服務，濫用海洛英人士數目下降，對戒毒會的服務需求有很大影響，石鼓洲康復院的床位佔用率由2004年的71%下跌至2007年的64%便足可證明。鑒於上述轉變，委員會詢問：

- 石鼓洲康復院未盡其用的詳情；
- 戒毒會面對這些挑戰時，如何可更有效善用石鼓洲康復院的資源及設施；及
- 政府當局有否考慮把現時為濫用海洛英人士提供戒毒治療及康復服務的資源，轉撥至向濫用精神科藥物人士提供的服務。

43. **戒毒會總幹事及戒毒會執行委員會主席**表示：

- 被呈報濫用海洛英的人士，總數由1994年的17 000人減至2007年的7 300人，大幅減少了60%，以致石鼓洲康復院的入住人數下降。另一方面，入住石鼓洲康復院的病人平均年齡，由1998年的37歲上升至2008年的43歲；
- 政府當局一直密切監察石鼓洲康復院資源的使用情況。在削減若干職位後，石鼓洲康復院員工人數已由1990年的73人減至2008年的54人。現時各個職位均為必要的職位，不能再進一步削減；
- 西方已發展國家的研究顯示，不少濫用精神科藥物的人士後來吸食海洛英，成為濫用多種藥物者，這種現象很普遍。這些國家的濫用海洛英人數近年已開始再度增加。鑒於西方的經驗，石鼓洲康復院需預留若干擴展空間；及
- 戒毒會承認有需要解決石鼓洲康復院未盡其用的問題，並已向禁毒處提交建議，在石鼓洲設立禁毒教育及紀律訓練中心，為青少年提供外展式訓練，以強調預防濫用毒品(包括精神藥物)為主題。戒毒會在擬備該建議時，曾參考海外經驗、進行廣泛研究和調查，以及諮詢本港校長和家長的意見，他們均表示支持該建議。

44. **保安局局長**在公開聆訊上及在2008年5月15日的函件(**附錄17**)中表示：

香港戒毒會

- 石鼓洲康復院未盡其用，不一定足以成為設立和營運禁毒教育及紀律訓練中心的理據。未用盡的資助不可自動調配，例如由石鼓洲康復院轉移至禁毒教育及紀律訓練中心等另一項新計劃。每項由公帑資助的新計劃，必須按該計劃本身的價值作出仔細考慮。石鼓洲康復院在現有資助範疇下因未盡其用而節省的開支，應作出清楚交代；及
- 雖然濫用精神科藥物人數在過去10年顯著增加，但仍有數以千計的濫用海洛英人士需要治療和善後輔導。戒毒會在這方面繼續扮演重要角色，而用於這方面的資源均用得其所以及具有成效。另一方面，政府非常關注青少年濫用毒品及精神科藥物的情況。行政長官已委任律政司司長領導一個高層次的跨部門專責小組，處理濫用藥物的最新趨勢，而政府計劃在2008-2009年度增撥5,000萬元以解決濫用精神科藥物的問題。

45. **衛生署署長**在公開聆訊上及在2008年5月15日的函件中回應時表示：

- 濫用海洛英問題在香港仍屬嚴重。戒毒治療及康復中心的床位佔用率不宜過高，否則當出現海洛英價格飆升等情況以致突然有眾多海洛英吸毒者急需服務時，便沒有床位可容納他們。衛生署認為，大約80%的床位佔用率是合適的；及
- 為回應石鼓洲康復院的入住人數下降至批准名額約64%的情況，衛生署現正研究如何調整戒毒會的資源以加強服務。為利便戒毒會進行重整，當局亦可向戒毒會職員提供培訓，以應付不斷轉變的需求。

46. 關於戒毒會在2004年6月向禁毒處提出在石鼓洲設立禁毒教育及紀律訓練中心的建議，審計署在審計署署長報告書第4.16段指出，截至2008年2月，禁毒處及衛生署仍在研究該項建議。委員會注意到保安局局長在序辭中提及會早日作出決定，但他沒有提供確實的時間表，委員會因而詢問：

- 向青少年提供外展式訓練，可否有助解決青少年濫用毒品(特別是精神科藥物)的問題；
- 設立禁毒教育及紀律訓練中心的建議由初次提出至今已將近4年，為何政府當局仍在考慮當中；及

香港戒毒會

—— 此事目前的進展及預期作出決定的時間表。

47. **衛生署署長**表示，衛生署對戒毒會的建議持開放態度。然而戒毒會的強項是為濫用海洛英的人士提供戒毒治療及康復服務，而非為精神科藥物的人士提供服務，戒毒會難以在短時間內改變其服務。由於該項計劃的投資額相當龐大，當局須透徹考慮多項問題才可作出決定，例如戒毒會是否最適合向精神科藥物濫用者提供服務的機構、有關建議對預防濫用藥物和戒毒治療的成效，以及該建議可否持續推行等。

48. **戒毒會執行委員會主席**表示：

—— 設立禁毒教育及紀律訓練中心的建議，採用預防教育的方式作為解決青少年濫用毒品問題的辦法。該中心成立後，會把現行戒毒治療及康復服務展延至包括濫用精神科藥物的人士。因此，該項建議與戒毒會的使命相關，並在其資助範圍內。不過，戒毒會亦明白，鑒於該建議涉及的資源數額龐大，因此作為管制人員的衛生署須予以審慎研究；及

—— 雖然戒毒會的核心計劃是向濫用海洛英人士提供戒毒治療及康復服務，但其研究委員會的成員包括多名專長預防濫用各類藥物和戒毒治療的知名專業人士和學者。若戒毒會須向濫用精神科藥物人士提供戒毒治療及康復服務，該會應有足夠的專家為這項轉變提供支援。

49. **禁毒專員及保安局局長**在公開聆訊上及保安局局長在2008年5月15日的函件中表示：

—— 保安局歡迎任何向青少年提供紀律式入營訓練及鼓勵健康生活方式的計劃。該局對有關建議持正面及開放態度。不過，該局未能確定，在成立提供此類訓練的禁毒教育及紀律訓練中心後，濫用藥物的青少年人數會否下降，同時有關建議可能不屬於衛生署資助戒毒會的範圍；

—— 戒毒會在2004年提交的建議比較概括及初步。自2004年起，禁毒處和衛生署一直與戒毒會保持密切聯繫，以期改善該建議，使其更為具體；

香港戒毒會

—— 戒毒會在2008年1月提交修訂建議。保安局一直在評估該建議的利弊，並會就載列於修訂建議內有關禁毒教育及紀律訓練中心的預算營辦模式的具體內容作出考慮，其中包括：

- (a) 衡量擬議禁毒教育及紀律訓練中心計劃成效的客觀準則；
- (b) 有別於傳統治療鴉片毒癮計劃所需的具體專業知識和資源；
- (c) 鑒於設立禁毒教育及紀律訓練中心的建設成本龐大(1.17億元)，建議是否具成本效益，以及可能引致的經常開支；及
- (d) 建議在財政上長遠是否持續可行；及

—— 保安局會在2008-2009年度內諮詢各相關的政策局和部門，以作考慮及回覆戒毒會。

E. 結論及建議

50. 委員會：

政府資助的管理及控制

—— 對以下情況表示關注：

- (a) 過去數年，香港戒毒會(戒毒會)與衛生署對於衛生署是否有合法權力就行政事宜向戒毒會提供指引一事，進行長時間討論及爭論(“糾紛”)。審計署的問卷調查顯示，大多數回應者認為，糾紛影響戒毒會與衛生署執行職務的效率和效益；
- (b) 根據財務通告第9/2004號，管制人員宜與其管轄範圍內各個接受政府經常撥款的機構訂立行政措施備忘錄或類似的文件(例如津貼及服務協議)。不過，截至2008年5月，衛生署仍沒有與戒毒會訂立行政措施備忘錄或津貼及服務協議；
- (c) 由2003至2007年，衛生署沒有對戒毒會的工作進行任何查核，以監察對衛生署資助指引的遵守情況；

香港戒毒會

- (d) 戒毒會處理輔助就業服務一事有不足之處，即沒有為用於非資助活動的資源備存獨立會計紀錄、人員調動紀錄保留欠妥，以及戒毒會與香港培康聯會(培康會)沒有訂立框架協議；及
- (e) 戒毒會沒有事先尋求衛生署的正式意見，便與培康會建立合作關係，當中涉及把資助資源調往衛生署未必願意資助的計劃；

——對下述事宜表示深切關注和有所保留：戒毒會沒有就總幹事一職進行公開招聘，便在2006年年底讓總幹事在60歲退休年齡後延任兩年；

——知悉：

- (a) 戒毒會已接納審計署署長報告書第2.29段的審計署建議；
- (b) 衛生署署長現正與戒毒會商討引入整筆補助金的資助模式和訂立津貼及服務協議的可能性，並會在2009年3月底或之前落實這兩項事宜；
- (c) 戒毒會接納衛生署的指示，就總幹事一職進行公開招聘，有關工作已於2007年3月展開；及
- (d) 衛生署署長同意審計署署長報告書第2.30段的審計署建議，並會就如何改善內部監控制度向戒毒會提供意見；

——促請衛生署及戒毒會：

- (a) 從速訂定新資助模式和訂立津貼及服務協議，不再拖延；及
- (b) 致力建立向濫藥者提供優質戒毒治療及康復服務所需的和諧工作關係及夥伴合作關係；

企業管治

——對下述事宜感到驚訝：戒毒會及政府當局並不清楚戒毒會執行委員會內來自禁毒處、衛生署及社會福利署的3名政府代表是否有投票權的正式委員；

香港戒毒會

- 對下述事宜深表關注：部分委員在委員會會議的出席率偏低，特別是其中一名執行委員會的當然委員，即石鼓洲康復院行政院長，在2006-2007年度舉行的執行委員會6次會議全部缺席。雖然他曾獲准缺席部分會議，但戒毒會總幹事應指示他出席該等會議中討論非敏感議題的其他部分；
- 對以下情況表示關注：
- (a) 出席率偏低的委員仍然再次獲選或獲委任加入委員會；
 - (b) 戒毒會2002-2003至2006-2007年度的預算案提交衛生署前，全部沒有經由執行委員會審批；及
 - (c) 由於沒有定期向執行委員會報告戒毒會的最新財務狀況資料，執行委員會或無法妥善管制開支；
- 知悉戒毒會已接納審計署署長報告書第3.11、3.22、3.29、3.34及3.39段的審計署建議；
- 建議衛生署及戒毒會應考慮政府各方所擔當的角色，澄清戒毒會執行委員會的政府代表是否有投票權的正式委員，並在衛生署與戒毒會將會訂立的津貼及服務協議中清楚訂明有關情況；

策略管理

- 對以下情況表示關注：
- (a) 戒毒會並無訂立正式的策略計劃過程；
 - (b) 戒毒會在1998年制定的策略計劃，沒有顧及以後的轉變和發展，這些轉變和發展對戒毒會構成重大挑戰；及
 - (c) 由於濫藥者由濫用海洛英轉為濫用精神藥物，以致戒毒會的服務需求下降，令近年石鼓洲康復院一直未盡其用；
- 對下述事宜深表關注：截至2008年5月，禁毒處與衛生署仍在研究戒毒會於2004年6月向保安局禁毒處提出的建議，即戒毒會建議在石鼓洲設立禁毒教育及紀律訓練中心，為青少年提供強調預防濫用毒品(包括精神藥物)的訓練；

香港戒毒會

—— 知悉：

- (a) 戒毒會已接納審計署署長報告書第4.9及4.18段的審計署建議；
- (b) 衛生署署長現正因應石鼓洲康復院的入住人數下降至批准名額約64%的情況，研究調整戒毒會資源的事宜；及
- (c) 保安局局長會在2008-2009年度內，就戒毒會在石鼓洲設立禁毒教育及紀律訓練中心的建議諮詢各相關的政策局和部門，以作考慮及回覆戒毒會；

—— 建議保安局局長應就戒毒會在石鼓洲設立禁毒教育及紀律訓練中心的建議及早作出決定，不再拖延；

員工招聘

—— 對以下情況表示關注：

- (a) 戒毒會沒有妥為保存招聘工作的紀錄；
- (b) 戒毒會及衛生署處理按工作經驗給予戒毒會新聘人員遞加增薪點(經驗增薪點)的申請所需時間頗長，平均需時2.6個月，新聘人員才獲批給經驗增薪點；及
- (c) 在一些個案中，新聘人員的取得資格後工作經驗年資較短，卻比更富經驗的人員獲批給更多增薪點，這些個案處理方式各異的理據並沒有記錄在案；

—— 知悉：

- (a) 戒毒會已接納審計署署長報告書第5.6及5.19段的審計署建議；及
- (b) 衛生署署長已接納審計署署長報告書第5.20段的審計署建議；

財務控制及現金管理

—— 對以下情況表示關注：

香港戒毒會

- (a) 戒毒會沒有因應財務及會計事宜的發展和轉變，定期檢討其常務財務指令；
- (b) 戒毒會曾多番嘗試制訂一套財務及會計規例以規管內部監控制度，但一直未竟全功；
- (c) 戒毒會在2006-2007及2007-2008年度(截至2007年11月)，在同一銀行存入所有定期存款而沒有取得其他銀行的利率報價，亦沒有制訂有關管理剩餘資金政策和程序；及
- (d) 審計署調查後發現，零用現金的管理工作有多項不足之處；

——知悉戒毒會已接納審計署署長報告書第6.10、6.16及6.21段的審計署建議；

採購及物料管理

——對以下情況表示關注：

- (a) 戒毒會的物料採購程序仍有可改善之處(例如在批核前已作採購，或沒有取得所需數目的報價)；及
- (b) 戒毒會在非耗用及耗用物料的管理方面仍有可改善之處(例如一些獲贈物資沒有記錄於非耗用物品清單內)；

——知悉戒毒會已接納審計署署長報告書第7.13及7.25段的審計署建議；

衡量服務表現的準則及匯報

——對以下情況表示關注：

- (a) 雖然戒毒會編製了多項不同的服務表現指標提交衛生署，但戒毒會年報只收錄了3項指標；
- (b) 戒毒會各項計劃所達到的避免重染毒癮率近年持續下降；
- (c) 戒毒人士問卷調查並不包括那些尚未完成戒除毒癮及康復計劃便已離開戒毒治療及康復中心的戒毒人士；及

香港戒毒會

-
-
- (d) 除戒除毒癮及康復計劃的完成率外，衛生署並無公布戒毒會的其他成效指標(例如服務使用者滿意程度及避免重染毒癖率)；

——知悉：

- (a) 戒毒會已接納審計署署長報告書第8.8及8.20段的審計署建議；及
- (b) 衛生署署長同意審計署署長報告書第8.9段的審計署建議；及

跟進行動

——希望當局繼續向其報告：

- (a) 衛生署與戒毒會訂定新資助模式和訂立津貼及服務協議的進展；
- (b) 衛生署與戒毒會就戒毒會執行委員會的政府代表是否有投票權的正式委員進行檢討的結果；
- (c) 政府當局就戒毒會在石鼓洲設立禁毒教育及紀律訓練中心的建議作出的決定；及
- (d) 落實審計署各項建議所取得的其他進展。

大嶼山發展項目工程合約

委員會察悉審計署曾審查土木工程拓展署在管理3份大嶼山發展項目工程合約方面的工作。

2. 委員會並無就此事舉行公開聆訊，但要求當局對其查詢作出書面回應。

3. 據審計署署長報告書第2.24段所載，土木工程拓展署在投標資格預審文件內加入一份有關內地水域海沙供應的資料文件，供投標資格預審申請者參考。該署在資料文件中載述多項事宜，其中列明承建商如擬採用外伶仃島附近一帶的海沙來源，可與X公司協商。投標資格預審文件中亦述明，有關的資料文件僅供參考用，並非投標資格預審文件的一部分。然而，委員會從審計署署長報告書第2.28至2.31段得悉，承建商A於2001年12月向土木工程拓展署提出索償，理由是他未能如資料文件所建議，從X公司取得海沙。在2004年4月，土木工程拓展署在發展局法律諮詢部(工務)的協助下，覆檢承建商A的索償，並於2006年4月與承建商A簽訂和解協議。土木工程拓展署其後支付承建商A一筆過款項，作為所提出索償的全面及最終解決方法。由於有關的資料文件僅供申請者在投標資格預審階段作參考之用，並沒有納入招標文件或合約內，委員會詢問：

——土木工程拓展署為何須就資料文件所載的資料負上法律責任；及

——投標資格預審文件的法律效力。

4. **土木工程拓展署署長**在2008年4月22日的函件(附錄18)中答稱：

——上述工程計劃的招標工作分為兩個階段，即投標資格預審階段和投標階段。投標資格預審的目的，是在投標階段前預先審核出數間承建商，以確定他們有興趣及具備能力履行合約，並把招標成本維持在最低水平。經預審的承建商會獲邀提交標書，故此，投標資格預審文件會列出承建商所需的資格、經驗、專長和其他評核準則，以及招標合約的相關資料；

——載有關於上述工程計劃海沙供應資料的資料文件，當時是隨附於投標資格預審文件之中。文件沒有明確訂明免除這些資料所引致的法律責任，亦沒有明確聲明所提供的資料只限於投標資格預審階段。在解決索償的過程中，以及經

大嶼山發展項目工程合約

徵詢法律意見之後，土木工程拓展署認為就上述資料文件而言，該署有潛在的法律責任；及

——土木工程拓展署歡迎審計署署長報告書第2.32段所載的審計署建議，並會作出跟進。日後如有類似情況，該署會在徵詢法律意見後，考慮在投標資格預審文件內加入明確聲明，藉以免除所引致的法律責任。

5. 委員會亦詢問：

——支付給承建商A的最終付款總額(即一筆過和解款項加上原來的合約金額)是否超過出價次低的標書的投標價格；及

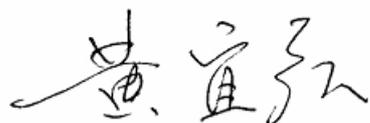
——一筆過和解款項是由此項填海工程的核准工程計劃預算下哪個特定項目所支付。

6. 土木工程拓展署署長在同一函件中表明：

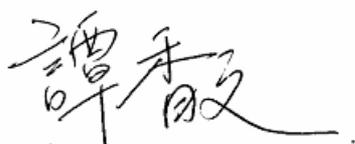
——支付給承建商A的最終付款總額較出價次低的標書的投標價格略高。不過，這比較未必與和解一事直接相關，因為出價次低的投標者如獲授予合約，亦可能提出類似的索償；及

——上述的一筆過和解款項與竹篙灣的填海工程相關，屬“基本工程儲備基金”內工務計劃項目662CL的項目範圍。因此，有關款項是從項目662CL的開支分目中支付的。

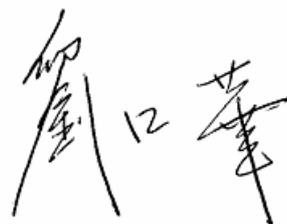
7. 委員會察悉土木工程拓展署署長的上述回覆，並希望當局繼續向其報告落實審計署各項建議的進展。



黃宜弘(主席)



譚香文(副主席)



劉江華



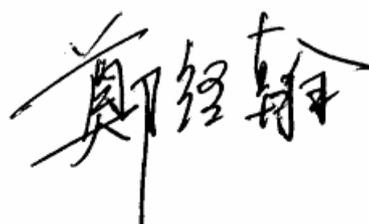
鄭家富



石禮謙



林健鋒



鄭經翰

2008年6月18日

審計署署長第五十號報告書內
經政府帳目委員會在報告書研議的章節

審計署署長 第五十號報告書		政府帳目委員會 第五十號報告書	
<u>章節</u>	<u>項目</u>	<u>章節</u>	
2	在政府物業進行商業項目和物業的使用	1	
5	香港戒毒會	2	
7	大嶼山發展項目工程合約	3	

《香港特別行政區立法會議事規則》

72. 政府帳目委員會

(1) 立法會設有一個名為政府帳目委員會的常設委員會，負責研究審計署署長就以下各事宜提交的報告——

- (a) 政府的帳目；
- (b) 委員會認為須提交立法會省覽的其他帳目；及
- (c) 委員會認為與審計署署長履行職責或行使職權有關的事宜。

(2) 委員會亦須研究由審計署署長就其審計(衡工量值審計)工作而提交立法會省覽的報告。在該報告中，審計署署長就政府部門、憑藉任何條例審計署署長職權範圍所及的公共團體或組織或接受公帑補助的組織是否符合經濟原則及是否講求效率與效用，進行審計。

(3) 委員會由一名主席、副主席及5名委員組成，全部均須為立法會主席按內務委員會決定的選舉程序任命的議員。
(2005年第214號法律公告)

(3A) 委員會的會議法定人數為主席加上兩名委員。
(2005年第214號法律公告)

(3B) 如主席及副主席暫時缺席，委員會可在其缺席期間另選一委員代行主席之職。
(2005年第214號法律公告)

(3C) 所有在委員會內討論的事宜，須以參與表決的委員贊成者及反對者的過半數決定。主席或主持會議的任何其他委員不得參與表決，但如其他委員贊成者及反對者數目相等，則在此情況下他須作決定性表決。
(2005年第214號法律公告)

(4) 第(1)及(2)款所述的報告，一經提交立法會省覽，即當作已由立法會交付委員會研究。

(5) 除主席另有命令外，委員會根據第(8)款邀請任何人士列席的會議，新聞界及公眾人士得准進入會場旁聽。

(6) 委員會須在主席決定的日期、時間及地點舉行會議。會議的書面預告須在會議日期最少5整天前發給各委員及任何獲邀列席的人士；但主席可視個別情況指示給予較短時間的預告。

(7) (由2005年第214號法律公告廢除)

(8) 主席或委員會可邀請任何官員，或報告所指帳目所屬或與之有關的非政府團體或組織的成員或僱員，提供委員會在履行其職責時可能需要的資料，或作出解釋，或出示紀錄或文件；委員會亦可就該等資料、解釋、紀錄或文件邀請其他人士提供協助。

(9) 委員會須於審計署署長將政府帳目的審計報告提交立法會省覽之日起3個月內(或根據《核數條例》(第122章)第12條決定的較長時間內)就該審計署署長的報告提交報告。

(10) 委員會須於審計署署長將第(2)款所述的報告提交立法會省覽之日起3個月內(或立法會決定的較長時間內)，就審計署署長的報告提交報告。

(11) 除本議事規則另有規定外，委員會的行事方式及程序，由委員會自行決定。

1998年2月11日臨時立法會會議上
政府帳目委員會主席提交臨時立法會的文件：
《香港特別行政區政府帳目審計工作的範圍 —— “衡工量值式審計”》

工作範圍

1. 審計署署長可就任何決策局、部門、機構、其他公眾團體、公共機構或受審核機構在履行其職務時所遵守的經濟原則、取得的效率和效益進行調查。
2. “受審核機構”一詞包括——
 - (i) 審計署署長可根據任何有關條例所賦權力對其帳目加以審核的任何人士、法人團體或其他團體；
 - (ii) 過半數收入來自公帑的機構(但署長亦可根據補助條件中的一項協議對少過半數收入來自公帑的機構進行類似審核)；及
 - (iii) 行政長官為公眾利益計而根據《核數條例》(第122章)第15條的規定以書面授權署長對其帳目及紀錄進行審核的機構。
3. 上述工作範圍的定義，不應闡釋為給予審計署署長權利，使其可對審核中的任何決策局、部門、機構、其他公眾團體、公共機構或受審核機構的政策目標的優劣加以質詢，而依照下列準則，亦不得質詢求得此等政策目標的方法，但署長可對達到此等目標所用方法的經濟原則、效率和效益提出質詢。

準則

4. 審計署署長向立法會提交報告時，應享有很大自由。他可以促請立法會注意他在核數過程中所發現的任何情況，並指出所牽涉的財政問題。按照準則訂定的範圍，審計署署長不會評論行政會議及立法會的決策，但可指出此等決策對公帑的影響。
5. 審計署署長在審查政策目標如何執行的過程中，如有理由相信有關人員在制訂政策目標和作出決定時，可能缺乏足夠、有關和可靠的財政及其他資料作為制訂政策目標或作出決定的根據，而一些重要的基本假設亦可能不夠明確，他都可以進行調查，證實他的想法是否正確。調查結果如顯示他的想法正確，他便應把有關事項提交立法會，由政府帳目委員會提出進一步質詢。由於進行此類調查的程序，可能涉及審查政策目標的制訂方法，審計署署長向立法會作出報告時，不應對有關事項下任何判斷，而只應條陳事實，由政府帳目委員會根據此等事實提出質詢。

6. 審計署署長亦可——

- (i) 查核有關方面在釐定政策目標及作出決策時，是否有適當的權力；
- (ii) 查核有關方面有否作出令人滿意的安排，以期探討、揀選和評估其他推行政策的辦法；
- (iii) 查核既定的政策目標是否已明確界定；其後就推行政策所作的決定，是否符合核准的目標並由適當階層的人員運用適當權力作出；向執行人員發出的指示，又是否符合核准的政策目標和決定，並為有關人員清楚了解；
- (iv) 查核各項不同的政策目標，以及所選用的推行辦法，是否有衝突或可能有衝突；
- (v) 查核有關方面在將政策目標演繹為行動目標和成效標準方面，進展和效用如何；查核有關方面有否考慮其他服務水平成本及其他有關的因素，以及在成本變動時加以檢討；及
- (vi) 有權行使《核數條例》(第122章)第9條所授予的權力。

程序

7. 審計署署長須將其“衡工量值式審計”研究的結果，每年向立法會報告兩次。第一份報告書須於每個財政年度完結後7個月內，或行政長官另行規定的較長期間內，呈交立法會主席。報告書須在一個月內，或立法會主席另行規定的較長期間內，提交立法會。第二份報告書最遲須於每年4月7日或行政長官另行規定的日期之前，提交立法會主席，並且最遲須於4月30日或立法會主席另行規定的日期之前，提交立法會。

8. 審計署署長的報告書提交立法會後，須交付政府帳目委員會研究。政府帳目委員會研究審計署署長的報告書時，須依循立法會的《議事規則》。

9. 政府就本委員會報告書所提事項擬採取的行動，將在政府覆文內加以評論，政府覆文須在本委員會報告書提交立法會後3個月內，提交該會。

10. 本文所提及的立法會，在臨時立法會存在期間指臨時立法會。

**出席委員會聆訊的證人
(按出席次序排列)**

李少光先生, IDSM, JP	保安局局長
黃碧兒女士, JP	禁毒專員
劉理茵女士	保安局助理秘書長(禁毒)2
林秉恩醫生, JP	衛生署署長
梁熾輝先生, JP	衛生署助理署長
畢永利先生	香港戒毒會總幹事
何京文先生, JP	香港戒毒會執行委員會主席
麥偉強先生	香港戒毒會石鼓洲康復院行政院長
李樹輝先生, SBS, JP	香港戒毒會執行委員會義務秘書
張定森先生	香港戒毒會執行委員會委員
郭家強先生, JP	政府產業署署長
黎以德先生, JP	工業貿易署署長
張孝威先生, JP	屋宇署署長
徐皓先生	屋宇署總屋宇測量師／鐵路及牌照組
陳家強教授, SBS, JP	財經事務及庫務局局長
黃智祖先生, JP	財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3

政府帳目委員會主席黃宜弘議員, GBS
在2008年4月22日(星期二)
委員會首次公開聆訊中的序辭全文

各位先生、女士，午安，歡迎各位列席政府帳目委員會就審計署署長第五十號衡工量值式審計結果報告書進行的公開聆訊。該報告書已在2008年4月9日提交立法會。

2. 政府帳目委員會是立法會轄下一個常設委員會。審計署署長對政府帳目進行審計及對政府和接受政府資助的組織進行衡工量值審計工作，並將報告書提交立法會後，政府帳目委員會便會研究這些報告書，藉以監察公共開支。委員會對審計署署長報告書進行的研究工作，涉及收集與報告書所載事實有關的證供，讓委員會可抱着建設性的精神和進取的態度作出結論及建議。我同時強調一點，整項研究工作的目的是希望從過往經驗中汲取的教訓，以及委員會對有關官員或其他有關人員的表現所提出的意見，能有助政府在顧及經濟原則和講求效率及效用的前提下，改善對公帑開支的控制。

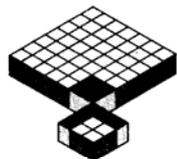
3. 委員會按照既定程序研究審計署署長的報告書，在有需要的情况下會舉行公開聆訊，並會進行內部商議及發表委員會的報告書。委員會已訂定程序，確保有關的各方都有合理的陳詞機會。當委員會確信本身已確立有關的事實真相後，便會根據這些事實作出判斷，然後擬訂報告書的結論及建議。根據《立法會議事規則》第72條，委員會須在審計署署長報告書提交立法會省覽當日起計的3個月內，就該份報告書提交報告。在此之前，我們不會以委員會或個人名義，發表任何公開言論。

4. 委員會經過初步研究第五十號報告書後，決定就報告書中的兩個章節邀請有關官員和其他有關人員到委員會前，回答我們的問題。除今天下午進行的聆訊外，我們亦已預留2008年4月24日進行另一章節的公開聆訊。

5. 今天下午的公開聆訊是關於第五十號報告書第5章，有關“香港戒毒會”(下稱“戒毒會”)一事。出席的證人是：保安局局長李少光先生、禁毒專員黃碧兒女士、保安局助理秘書長劉理茵女士、衛生署署長林秉恩醫生、衛生署助理署長梁熾輝先生，以及戒毒會的代表：總幹事畢永利先生、執行委員會主席何京文先生、石鼓洲康復院行政院長麥偉強先生、義務秘書李樹輝先生，以及執行委員會委員張定森先生。

6. 請各位注意，除獲委派官員外，其他人士向委員會發言時，將不享有《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所訂的保障及豁免。

7. 我現在開始進行公開聆訊。



**Government
Property Agency**
政府產業署

31 Fl., Revenue Tower, 5 Gloucester Road, Hong Kong.
香港灣仔告士打道五號稅務大樓三十一樓

Fax: 2583 9758 Tel: 2594 7601

本署檔號 Our Ref.: GPA/CR/1-125/53

來函檔號 Your Ref.: CB(3)/PAC/R50

香港中環
昃臣道8號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：朱盛華女士)

朱女士：

審計署署長衡工量值式審計結果報告書 (第五十號報告書)

第2章：在政府物業進行商業項目和物業的使用

本年五月二日來信收悉。現隨函夾附三份附件，詳列政府帳目委員會要求的資料，希望有助委員會進一步審議有關事宜。

附件1載述工業貿易署(下稱“工貿署”)大樓低層改建建議的詳細成本效益分析。從該分析可見，這項計劃的成本總額預計為2.67億元，當中包括建築署在充分考慮有關樓宇的情況後提供的改建工程成本，以及替代辦公地方的租金開支和裝修費用。雖然改建而成的鋪位或會帶來更多租金收入，但鑑於現時計劃在二零一三年出售工貿署大樓，改建計劃可能會招致淨虧損7,100萬元。這會令改建計劃在財務上不可行。

爲了提高工貿署大樓地下鋪位的商業價值，我們會積極探討把若干鋪位合併的可行性，並會加強廣告宣傳和市場推廣，以及改善外部地方的照明設施，務求增加店鋪對行人的吸引力。附件2詳述這些措施。須注意的是，部分措施(例如合併鋪位及加強廣告宣傳和市場推廣)須待二零零九／一零年度現有租約屆滿時才可實行。此外，增加工貿署大樓外部地方照明設施的效益也難以量化。無論如何，上述任何效益只有待新租約取代現有租約時，方可實現。

二零零六年，本署主動推行數項新制度，監察在政府物業進行商業項目的個案進展。有關措施的詳情和相關的內部技術通告載於附件3。新措施推行以來成效令人滿意，有助本署找出後來《審計署署長報告書》提及的單一宗尚未處理的個案。除設立新制度外，我們並已檢視本署的記錄，並無發現其他尚未處理的個案。

政府產業署署長 郭家強

連附件

二零零八年五月十五日

附件 1

工業貿易署大樓
地庫第 2 層至 3 樓的
辦公室樓層
改建為購物商場
可行性研究

政府產業署編製

二零零八年五月

目錄

1. 行政摘要
2. 背景資料
 - 2.1 歷史背景
 - 購置工貿署大樓作政府用途
 - 2.2 《政府產業署通告》第 1/97 號
 - 2.3 工貿署大樓的地方分配情況
 - 2.4 初步評估
 - 2.5 計劃在二零一三 / 一四年度把整幢大樓出售
 - 2.6 為政府帳目委員會提供額外資料
3. 工貿署大樓位置的特點
 - 3.1 旺角區
 - 3.2 工貿署大樓的位置
 - 3.3 鄰近購物中心的市場定位
 - 3.4 行人流量模式
 - 3.5 政府用戶分配表
 - 3.6 替代辦公地方及裝修工程
4. 相類購物中心最近的租賃交易分析
5. 成本效益分析(即財務可行性評估)
 - 5.1 假設
 - 5.2 低層的特點
 - 5.3 改建後商場店舖的建議市場定位
 - 5.4 預計計劃時間表
 - 5.5 估計成本及租金收入

6. 關鍵風險因素

6.1 對整幢工貿署大樓日後售價的影響

6.2 市場狀況改變

6.3 商業(零售業)單位的供應

6.4 改建而成的鋪位空置期較長

6.5 上層的政府辦公室用戶

6.6 需要較長時間設定合適主題和建立租戶組合

6.7 改建成本上漲

6.8 需要較長時間取得撥款批准和進行改建工程

6.9 無形成本

7. 其他經營模式

7.1 主租客方案

7.2 方案的可行性

7.3 主租客方案 - 工貿署大樓

7.4 主租客方案的財務評估

8. 總結

8.1 成本高於收入

8.2 啟德政府合署落成

8.3 定期檢討

聲明

附錄

- 附錄 A： 有關的工務小組委員會文件摘錄
- 附錄 B： 政府產業署通告第 1/97 號
- 附錄 C： 二零零八年二月進行的初步評估
- 附錄 D： 旺角區內購物中心位置圖
- 附錄 E： 高架行人道系統和工貿署大樓位置圖
- 附錄 F： 工貿署大樓平面圖
- 附錄 G： 預計計劃時間表(由政府進行改建工程)
- 附錄 H： 財務評估(由政府進行改建工程)
- 附錄 I： 私人商業單位日後的供應
- 附錄 J： 預計計劃時間表(由主租客進行改建工程)
- 附錄 K： 財務評估(由主租客進行改建工程)
- 附錄 L： 物業市場回報率 - 私人非住宅樓宇
- 附錄 M： 裝置費用工程統計資料

1. 行政摘要

當局計劃在二零一三 / 一四年度把工業貿易署大樓(下稱“工貿署大樓”)內所有政府辦公室遷往新的政府辦公大樓(即啟德政府合署)，然後處置整幢工貿署大樓。本報告研究在處置工貿署大樓前把該大樓地庫第 2 層、地庫第 1 層、閣樓、1 樓、2 樓和 3 樓改建為購物商場的財務可行性。本報告會討論擬議改建工程的估計成本和租金收入，以及所涉及的主要風險。

成本效益分析顯示，這項計劃如付諸實行，在處置工貿署大樓之前，即截至二零一三年年底，會錄得財政虧損。為遷出工貿署大樓的用戶部門進行裝修和租用替代辦公地方，以及在大樓低層進行大規模裝修和改建工程，使之成為現代化的購物商場，所費不菲。把整個商場租予主租客的經營模式，雖然有助縮短改建工程的時間表，但除非批租期夠長，足夠讓主租客能收回初期資本支出，否則對改善這個計劃的財務可行性幫助不大。另一方面，當局計劃在二零一三 / 一四年度把整幢工貿署大樓出售，屆時如連同低層已簽訂的長期租約一併出售，這些產權負擔只會令準買家受到掣肘，難以全面重新規劃，制定最佳策略，以增加整幢工貿署大樓(包括低層和上層辦公室樓層)的價值；政府出售大樓時可能獲得的最高收益，也會因而受到影響。

此外，改建計劃涉及無形成本，例如：改建工程會產生建築和清拆廢物，但改建後的地方可能只餘有限的使用期；影響被迫遷的政府部門用戶的運作；以及妨礙這些部門提供公共服務。

由於當局計劃在二零一三 / 一四年度把工貿署大樓內所有政府辦公室遷往新建的啟德政府合署，我們認為最佳的策略是屆時把整幢工貿署大樓以交吉形式在公開市場出售，而在這之前不用把低層改建作零售業用途。

我們會繼續監察有關情況。一旦情況有變，例如啟德發展計劃有改動，可能影響遷入新建的啟德政府合署的時間，我們會進行進一步分析。

2. 背景資料

2.1 歷史背景 - 購置工貿署大樓作政府用途

工貿署大樓於一九八四年落成，是樓高 23 層的商業樓宇。城市理工學院在一九八四年向當時的地鐵公司購入該大樓，其後在一九八九年遷出該處所，搬往專用的校舍。同年，財務委員會批准撥款購置工貿署大樓，以及把購物商場(地下一層除外)改建為政府辦公地方。當局當時根據所掌握的資料作出決定，認為有充分理據把購物商場(地下一層的街舖除外)改建為辦公地方，供工業貿易署(下稱“工貿署”)使用。有關的工務小組委員會文件摘錄載於 *附錄 A*。

2.2 《政府產業署通告》第 1/97 號 — 政府用途優先

根據載於 *附錄 B* 的《政府產業署通告》第 1/97 號(下稱“《通告》1/97 號”)，凡有過剩的地方，政府產業署會設法物色其他政府用戶。倘未能物色到其他政府用戶，則會評估在有關物業進行商業項目的可行性，以及以商業租賃或出售方式把具商業發展潛力的過剩物業處置。

2.3 工貿署大樓的地方分配情況

政府產業署遵循《通告》1/97 號所載的一般原則，即政府擁有的物業須為公共設施提供地方或用作政府辦公室。藉著減少政府地

*委員會秘書附註：(1) *附錄A*並無在此隨附。

(2) 關於*附錄B*，請參閱本報告書的*附錄6*。

方的短缺，可把政府部門租用的地方減至最少。按照這個原則，當時的貿易署於一九九零年獲編配工貿署大樓閣樓、1樓和2樓等地方，即使在購置該大樓時，該等地方正用作購物商場。同樣地，當工貿署於二零零七年交還過剩地方時，學生資助辦事處獲編配大樓閣樓和1樓部分地方以應付該處對辦公地方的需求。

2.4 初步評估

儘管《通告》1/97號訂明處理過剩政府地方的原則，但為回應《審計署署長報告書》第2.19段的建議，政府產業署在二零零八年二月就工貿署大樓閣樓改建為商場店鋪的財務可行性進行了初步評估(副本載於附錄C)。該項評估以局部改建(例如每次改建一層或一層的部分)為基礎，而並非假設全面重新規劃所有低層；有限的零售鋪位亦不能與興旺的大型購物中心相比。初步評估顯示，改建成本或會高於可能帶來的財務收益。

2.5 計劃在二零一三 / 一四年度把整幢大樓出售

政府產業署已計劃在二零一三 / 一四年度把工貿署大樓內所有政府辦公室遷往建議在啟德發展區內興建的新政府辦公大樓，然後把已騰空的整幢工貿署大樓處置。市場上的準買家在發展和管理購物中心兼寫字樓項目方面，具備豐富的專業知識，有能力制定最佳策略及設計，將樓宇的商業潛力發揮至極限，吸引購物者及使用者。新業主購置整幢大樓，便可自由作出安排，全面重新規劃整幢大樓，例如把低層改建為現代化商場，並有可能在部分辦

**委員會秘書附註：關於附錄C，請參閱本報告書的附錄7。*

公室樓層增設其他設施。把整幢大樓出售，可讓單一新買家以最合乎經濟原則的方式使用大樓，買家因而會向政府提出可達到的最高收購價。

2.6 為政府帳目委員會提供額外資料

在二零零八年四月二十四日舉行的政府帳目委員會公開聆訊中，委員會要求政府產業署在二零零八年二月的初步評估之外，再就大樓低層(地下一層除外)的政府辦公室改建為商場店鋪的可行性進行詳細評估。政府產業署亦於二零零八年五月二日收到政府帳目委員會秘書發出的相關函件闡明這個要求。

3. 工貿署大樓位置的特點

3.1 旺角區

旺角是歷史悠久的購物熱點，對象主要為年輕人和內地旅客，區內店鋪以銷售年輕人服裝、首飾、光碟、流動電話、電子遊戲、電子和電腦配件為主。旺角有多條特色購物街，例如波鞋街(花園街)、女人街(通菜街)、金魚街(通菜街)、花墟和雀鳥市場。此外，西洋菜南街是電子商品店鋪集中地。區內也設有多個著名購物中心，包括聯合廣場、始創中心、朗豪坊、旺角中心第一期、先達廣場、位於宏安大廈的國美電器、旺角銀行中心廣場和雅蘭中心第一及二期。位置圖載於附錄 D。

3.2 工貿署大樓的位置

工貿署大樓是政府辦公大樓，位於港鐵旺角站上蓋，在一九八四年獲發佔用許可證。大樓位處旺角道、西洋菜南街、快富街和位於旺角的一段彌敦道之間。區內主要是購物商場 / 辦公大廈，住宅樓宇夾雜其中。該處交通便利，港鐵、巴士、公共小巴和的士等公共交通工具均可直達。

大樓地下一層的街舖單位作零售業用途，其餘所有樓層則用作政府辦公室。

**委員會秘書附註：附錄D並無在此隨附。*

3.3 鄰近購物中心的市場定位

旺角中心第一期、旺角新の城、先達廣場和宏安大廈都是位處亞皆老街鄰近工貿署大樓的購物中心。旺角新の城和旺角中心第一期的定位是專營潮流服飾、鞋類、化妝品、手袋等貨品的購物中心，主要針對年輕人市場；先達廣場是以售賣流動電話 / 電話配件為主的購物中心；而宏安大廈則定位為電器百貨專門店。

位於彌敦道 750 號的始創中心也在附近，屬甲級商業樓宇，其中 15 層為寫字樓、8 層為商場店鋪，其定位是區內較高檔的購物中心，設有時裝、手袋、首飾、鐘錶、家具和寢具等多類商店。

3.4 行人流量模式

雖然工貿署大樓鄰近旺角中心第一期、旺角新の城、先達廣場和宏安大廈，但相比之下，這些購物中心的行人流量較工貿署大樓為高。首先，這些購物中心位於亞皆老街人流較多的路段。其次，旺角道的高架行人道系統環繞工貿署大樓而建，行人 / 購物者大多使用該高架行人道及連接的樓梯來往工貿署大樓周圍，因此繞過了工貿署大樓大部分地方而行。基於這兩個原因，工貿署大樓的人流相對較少。此外，工貿署大樓上層政府辦公室的運作模式，亦令到工貿署大樓在一般辦公時間後，鮮有行人進出。附錄 E 的位置圖顯示上述高架行人道系統和工貿署大樓的位置。

** 委員會秘書附註：附錄 E 並無在此隨附。*

3.5 政府用戶分配表

除了地下一層的街舖外，其餘所有樓層現時均由政府部門佔用。

截至二零零八年五月，工貿署大樓的政府用戶分配表如下：

樓層	樓面總面積 [#] / 平方米	政府用戶
地庫第 2 層	1 147	工業貿易署、屋宇署及機電工程署
地庫第 1 層	1 419	屋宇署及勞工處
地下	1 349	出租作零售業用途
閣樓	1 415	工業貿易署及學生資助辦事處
1 樓	1 275	工業貿易署及學生資助辦事處
2 樓至 10 樓	10 443	工業貿易署
11 樓	1 087	工業貿易署及勞工處
12 樓	1 087	學生資助辦事處
13 樓	1 087	工業貿易署
14 樓	1 087	香港海關
15 樓	1 087	香港海關及勞工處
16 樓	1 087	香港海關及勞工處
17 樓至 19 樓	2 838	工業貿易署
總計：	26 408 平方米	

[#]：樓面總面積資料摘自建築事務監督在一九八二年核准的建築圖則。

3.6 替代辦公地方及裝修工程

假如把地庫第 2 層至 3 樓的辦公室樓層改建為商場店鋪，現時佔用這些樓層的政府部門便須遷往其他替代辦公地方，並須進行裝修工程。然而，基於運作需要，部分位於這些低層的政府部門須遷置到工貿署大樓的上層，因而迫使現有的用戶須要遷離。在這些情況下，這些須遷置到上層及被迫他遷的辦公地方或須進行另外的裝修工程。

4. 相類購物中心最近的租賃交易分析

我們收集了工貿署大樓鄰近購物中心的商場單位租金資料。在最近的租賃交易中，該等單位每平方米租金資料如下：

購物中心	商場店舖面積 (內部樓面面積)	供零售用內部樓面總面積	最近的交易租金 (每平方米內部樓面面積每月租金)	備註
1. 彌敦道 750 號始創中心 - 8 層為商場店舖	20 至 80 平方米 (大多數在此幅度內)	約 11 553 平方米	1 樓：1,300 至 2,000 元 2 樓：700 至 1,000 元 3 樓：400 至 800 元	- 屬甲級綜合樓宇，其中 15 層為寫字樓(10 樓至 24 樓)，8 層為商場店舖。 - 具規模的高檔購物中心，商業價值高。
2. 彌敦道 688 號旺角中心第一期	3 至 20 平方米	約 6 476 平方米	地庫第 1 層：842 元(792.3 平方米)	- 位於行人 / 購物者流量甚高的地區
3. 亞答老街 65 號旺角新の城 - 項目 2 及 3 由地庫至 2 樓合共 4 層均為購物中心	3 至 20 平方米 (大多數在此幅度內)	約 2 451 平方米	(二零零六年年底旺角新の城內一個遊戲機中心的交易租金) 1 樓：2,000 至 3,400 元 2 樓：2,000 至 3,200 元 3 樓：1,500 至 2,500 元	- 旺角中心第一期 1 樓至 3 樓與旺角新の城相連 - 兩者均為極具規模的熱門購物中心，主要針對年輕人市場 - 商業價值甚高 - 商舖專門售賣潮流服飾、鞋類、化妝品、手袋等
4. 亞答老街 83 號先達廣場 - 3 層為購物中心	3 至 20 平方米 (大多數在此幅度內)	約 1 788 平方米	1 樓：1,200 至 4,000 元 2 樓：400 至 800 元	- 位於行人 / 購物者流量甚高的地區 - 大多數商舖售賣流動電話及配件 - 2 樓的經營潛力較低
5. 亞答老街 8 號朗豪坊 - 樓高 15 層的購物商場	18 至超過 400 平方米	約 19 487 平方米	地庫第 2 層：900 至 2,500 元 地庫第 1 層：1,400 至 2,000 元 1 樓：2,900 至 4,900 元 2 樓：1,600 至 3,200 元 3 樓：800 至 2,000 元	- 距離工貿署大樓較遠 - 屬三合一大型商業樓宇，包括樓高 15 層的購物商場、60 層的甲級辦公大樓，以及一家五星級酒店 - 區域高檔購物中心，提供各類型商舖，商業發展潛力高於工貿署大樓
6. 彌敦道 760 號聯合廣場 - 3 層為購物中心	5 至 40 平方米 (大多數在此幅度內)	約 6 882 平方米	閣樓：1,700 至 2,600 元 1 樓：1,300 至 2,200 元	- 具規模的購物中心，商業價值高 - 商舖主要售賣時裝和禮品

#：「內部樓面面積」量度範圍是有關單位類型(或與毗連單位的共用層)向內的一面所圍繞的全部面積。

*：就二零零七年一月至二零零八年五月期間生效的租約而言，大多數租賃交易的租金水平在此幅度內。購物中心商舖的單位租金水平，視乎多項因素而定，包括位置、面積、其他實際環境特點，以及業主指定的商舖生意類別。

5. 成本效益分析(即財務可行性評估)

5.1 假設

就工貿署大樓地庫第 2 層至 3 樓改建為購物商場的建議，我們以下列參數進行成本效益分析：

- (a) 地庫第 2 層至 3 樓的低層(地下一層的鋪位除外)會進行全面及大規模裝修工程，以便把辦公室樓層改建為商場店鋪；
- (b) 裝修工程會涉及對這些樓層的現有辦公室進行結構改動；
- (c) 改建工程和改建後的樓層按建議用作購物中心，不會對位於上層的政府辦公室的用途和運作構成影響；
- (d) 通道在裝修期間會繼續開放，讓使用上層辦公室的人員進出；
- (e) 裝修及改建工程完成後，整個購物商場會符合現代標準，媲美鄰近的其他購物商場；
- (f) 有關的成本及收入是根據區內時尚購物商場的最佳替代用途而評估的；以及
- (g) 在二零一三 / 一四年度把工貿署大樓內所有政府辦公室遷往擬建的啟德政府合署後，會以整幢出售方式處置工貿署大樓。

5.2 低層的特點

擬議改建為商場店鋪的現有辦公室樓層(即地庫第 2 層至 3 樓)詳情如下：

樓層	樓面 總面積 # / 平方米	辦公室 內部樓面面 積 * / 平方米	實用率 內部樓面面 積 / 樓面 總面積	備註
地庫 第 2 層	1 147	620	54%	- 沒有天然光線 - 樓底高度約 4.3 米 - 設有自動梯連接地庫 第 1 層與地庫第 2 層
地庫 第 1 層	1 419	979	69%	- 沒有天然光線 - 樓底高度約 4.3 米
閣樓	1 415	935	66%	- 樓底高度約 2.7 米 - 地下大堂設有樓梯通 往閣樓 - 沒有自動梯連接閣樓 與 1 樓
1 樓	1 275	653	51%	- 樓底高度約 2.7 米 - 此層沒有自動梯連接 其他樓層 - 設有樓梯連接閣樓與 1 樓 - 如改作零售業用途， 須進行改建及加建工 程，在此層建造自動 梯，以連接其他樓 層。

樓層	樓面 總面積# / 平方米	辦公室 內部樓面面 積* / 平方米	實用率 內部樓面面 積 / 樓面 總面積	備註
2 樓	1 544	1 005	65%	- 樓底高度約 2.9 米 - 設有自動梯連接閣樓與 2 樓 - 此層設有天橋連接工貿署大樓與旺角中心第一期
3 樓	1 520	1 038	68%	- 樓底高度約 2.9 米
總計：	8 320 平方米	5 230 平方米	平均：62%	

#：樓面總面積摘自建築事務監督在一九八二年核准的建築圖則。

*：「內部樓面面積」量度範圍是有關單位牆壁(或與毗連單位的共用牆)向內的一面所圍繞的全部面積。

各層平面圖載於附錄 F。

5.3 改建後商場店鋪的建議市場定位

由於政府打算在二零一三 / 一四年度處置整幢工貿署大樓，如在處置大樓前須把大樓低層改建為商場店鋪出租，把這幾層重新規劃作高檔購物中心，以提供與始創中心相類似的各類鋪位，會是合適的做法。此外，提供與旺角新の城和旺角中心第一期(這兩個購物中心的室內樓面總面積約為 8 927 平方米)相類似的鋪位，可能會導致這類鋪位供過於求，或會影響工貿署大樓在二零一三 / 一四年度出售時的售價。

*委員會秘書附註：附錄F並無在此隨附。

5.4 預計計劃時間表

如政府進行上述計劃，預計計劃時間表見附錄 G。按照預計計劃時間表，到二零一三 / 一四年度工貿署大樓出售時，當局還有約 30 個月時間就改建後的鋪位收取租金。

5.5 估計成本及租金收入

截至二零零八年五月的財務評估載於附錄 H。

估計改建的成本總額現值約為 2.67 億元，租金總額約為 1.96 億元，即虧損 7,100 萬元，相當於成本的 26.6%。

附錄 G 所示的計劃時間表是對一系列改建程序預期所需時間一個審慎的評估。即使招標籌備工作 / 標書遴選 / 中央投標委員會批准的時間表可縮短如 6 個月，虧損的情況不會有大改善。建議的改建工程仍然是財務上不可行的。

6. 關鍵風險因素

6.1 對整幢工貿署大樓日後售價的影響

鑑於當局計劃在二零一三 / 一四年度把工貿署大樓內的政府辦公室遷往啟德政府合署，然後處置整幢大樓，我們必須指出，工貿署大樓內改建而成的商場店鋪的重新規劃方式及市場定位，會影響二零一三 / 一四年度處置大樓時，市場上準買家願意付出的價

錢。舉例說，改建而成的購物商場如採用低檔設計，通道狹窄，會對通往上層(4樓及以上)辦公室的2樓升降機大堂有不利影響。此外，當工貿署大樓出售的時候，假如低層改建而成的鋪位仍有未完的租約，該等租約會令準買家受到掣肘，難以規劃及制定最佳策略，以增加整幢大樓的吸引力；工貿署大樓日後的賣價也會因而受到影響。

6.2 市場狀況改變

改建計劃約於現時起計兩年後完成，屆時零售鋪位租金可升可跌。這項評估是根據二零零八年五月旺角區相類商場鋪位的市值租金水平而作出的。假如日後或在推出改建而成的商場鋪位時，零售鋪位租金大幅下跌，政府的實際租金收入可能少於本報告第5.5分段所載的評估款額。此外，區內零售業單位與寫字樓單位的相對租金如有改變，也會影響評估結果(即由淨收益變為淨虧損或相反)。

6.3 商業(零售業)單位的供應

根據差餉物業估價署編製的《香港物業報告 2008》(與日後私人商業單位供應量相關的部分載於**附錄 I**)，預計二零零八年及二零零九年私人商業單位的落成量會有所增加。在二零零八年，新推出的商業單位大部分位於九龍，其中油尖旺區佔總數的31%。在二零零九年，油尖旺區新落成的商業單位，更會佔總數的38%。

這是有關日後旺角區商業單位供應量的另一個不明朗因素。供過於求必然會拖低改建而成的鋪位的可收租金。

6.4 改建而成的鋪位空置期較長

假如改建計劃完成時市場狀況欠佳，屆時可能沒有足夠需求吸納所有改建而成的商場鋪位。如果情況真的這樣，估計租金也應隨之下調。鋪位的空置期長短視乎多個因素而定，包括改建而成的商場鋪位推出市場時同類鋪位的供求情況。

6.5 上層的政府辦公室用戶

由於在一般辦公時間後幾乎沒有行人(即政府辦公室的訪客和職員)進出工貿署大樓，政府部門在遷移前繼續佔用工貿署大樓上層，或會對改建而成的鋪位的可收租金水平和租用率構成影響。不過，這個因素在現階段難以量化。

6.6 需要較長時間設定合適主題和建立租戶組合

這項評估假設招標、標書遴選、批出改建而成的鋪位租約和展開宣傳活動合共只需六個月的時間。這是相當樂觀的估計，假如一切步驟按計劃進行，才可在這段時間內完成。就一項新計劃而言，業主通常需要一年或更長時間為購物中心設定合適的主題 / 特定市場 / 市場定位，以及建立適當的租戶組合。所需時間各有

不同，視乎多個因素而定，例如該類物業在區內的供求情況、購物中心的質素及全港經濟氣候。

6.7 改建成本上漲

改建成本是根據建築署提供的二零零八年五月市場價格估計的。根據目前的通脹趨勢，將來就改建計劃招標時，成本可能大幅上漲。

6.8 需要較長時間取得撥款批准和進行改建工程

在徵求撥款批准和進行某些工程項目時可能會出現延誤，而附錄 G 的計劃時間表只反映完成計劃的最理想情況。有一點必須指出，基於在改建工程施工期間必須繼續開放通道，讓使用辦公室的人往返工貿署大樓內的辦公室，建造工程所需的實際時間可能遠超過 12 個月。如有任何延誤，收租期都會縮短，更會損害改建計劃的可行性。

6.9 無形成本

這項改建計劃涉及無形成本。首先，進行擬議改建工程會產生建築和清拆廢物，加上改建後的地方只餘有限的使用期，所引起的環保問題須予處理。再者，這項計劃或會影響上層政府辦公室的運作和使用，妨礙這些政府部門提供公共服務。

7. 其他經營模式

7.1 主租客方案

政府可以考慮不把鋪位個別出租，而選擇把整個購物商場租予一名主租客。根據這個方案，低層會按“原有”狀況全數租予一名主租客，並在標書 / 租約條件中規定主租客須自費進行改建工程，以及負責把鋪位出租。租金的形式一般為在初期支付一筆過款項，另加固定月租或每月租金總收入的某個固定百分比(以金額較高者為準)。這個方案的最大優點，是政府無須承擔高昂的改建費用，又能借助市場專才把鋪位出租，分享主租客所賺取的一部分租金。不過，政府仍須負責騰空大樓低層，並承擔為遷置現時大樓低層的政府用戶而招致的租金開支和裝修費用。

7.2 方案的可行性

這個方案是否可行，主要視乎涉及的改建費用，以及主租客能否在批租期內收回改建計劃的初期資本支出和賺取合理利潤而定。在正常情況下，市場上的主租客只會對年期較長(例如七年或以上)的租約感興趣，因為有足夠時間建立理想的租戶組合或主題，從而提升物業的商業價值和賺取租值利潤。對於需要龐大初期投資的計劃，例如本報告所探討的計劃，長年期的租約是一項先決條件。以金鐘廊購物商場為例，該商場於一九八一年租予一名主租客，批租期為 21 年，當時商場是在幾無裝修的狀況下移

交主租客的。金鐘廊購物商場現已成為金鐘區內頗具規模的著名購物中心，最近通過公開招標租予一名主租客，為期十年。

7.3 主租客方案 – 工貿署大樓

扣除進行下列工作的時間後，主租客可把改建而成的鋪位個別出租的租期約為三年(因為啟德政府合署計劃在二零一三 / 一四年度落成)：

- 就批租予主租客進行招標
- 擬備撥款申請 / 就租用替代辦公地方取得批准
- 為替代辦公地方進行裝修工程
- 設計和提交圖則，並取得有關當局批准
- 建造工程
- 進行宣傳 / 推銷活動，把改建而成的鋪位出租

在這情況下，由於根據我們評估所需的初期資本投資額約為 1.51 億元，吸引市場上的主租客承租的機會不大。

7.4 主租客方案的財務評估

假如由主租客進行該計劃，預計計劃時間表見附錄 J。儘管吸引市場上的主租客承租的機會不大，我們仍進行了財務評估(見附錄 K)。

截至二零零八年五月的財務評估(即附錄 K)顯示，按現值估計，成本總額約為 2.85 億元，租金總額約為 2.39 億元，即虧損 4,600 萬元，相當於成本的 16.1%。由於在批租期內會招致龐大財政虧損，市場上的主租客不大可能有興趣投資於這項計劃。

這評估反映了主租客須負責租賃及裝修替代辦公室的費用，即主租客須支付一筆最少的款項以保償政府搬遷受影響部門的支出。

然而，這項評估尚未計及政府參照金鐘廊購物商場的做法，規定主租客須向政府支付改建而成的鋪位收入總額的頗大部分，作為基本租金。假如計及這個因素，主租客須承擔的虧損會更大。

8. 總結

8.1 成本高於收入

本報告第 5 及 7 段的成本效益分析(財務可行性評估)顯示，有關在處置工貿署大樓前把大樓低層(地庫第 2 層至 3 樓)改建為購物商場的建議在財務上並不可行，即所招致的成本總額現值高於截至二零一三年年底可收取的租金現值。此外，如第 6 段所說明，根據評估，這項計劃的租金收入及無形成本，存在一些不明朗因素和風險。這分析結果顯示，運用公幣於該改建計劃是不審慎的，而批租予主租客去進行有關改建工程亦不可行。

8.2 啟德政府合署落成

有關工務部門提供的最新資料顯示，啟德發展區的基礎設施工程定於二零零九年年中展開，以便可及時完工，讓在該處興建的政府聯用大樓可如期在二零一三 / 一四年度落成。因此，我們認為，在二零一三 / 一四年度把工貿署大樓所有政府辦公室遷至啟德發展區的新政府聯用大樓，在時間上是實際可行的。

8.3 定期檢討

政府產業署會繼續監察有關情況。一旦啟德發展計劃有變，可能影響遷入新政府辦公大樓的時間，政府產業署會進一步分析改建工貿署大樓低層作零售業用途的可行性。日後當情況有變，例如

成本或該區的寫字樓 / 零售鋪位租金有所變動，政府產業署也會定期檢討成本和租金評估。

聲明

本報告供政府帳目委員會使用，以及作所示用途。本署概不就本報告內容的全部或任何部分對任何第三方承擔法律責任。

政府產業署

二零零八年五月

預計計劃時間表
(如計劃由政府進行)

附錄 G

	二零零八年		二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	五月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月
第II期: 申請撥款/籌備/擬備招標文件工作												
A: 擬備委託部門工程計劃綱要/技術可行性摘要 (A1) : 3 個月 制定草圖 (A2) : 2 個月 投標資格預審 (A3) : 6 個月 工務小組委員會/財務委員會批准 (A4) : 4 個月	A1: 3 個月	A2: 2 個月	A3: 6 個月	A4: 4 個月								
B: 擬備撥款申請 + 獲得批准租用替代辦公地方 : 4 個月				B: 4 個月								
C: 物色替代辦公地方 : 4 個月 裝修工程 : 4 個月				C1: 4 個月		C2: 4 個月						
D: 擬備招標文件 (D1) : 7 個月 招標/標書遴選/中央投標委員會批准 (D2) : 8 個月 (設計與建造合約)			D1: 7 個月	D2: 8 個月								
第III期: 建造工程/招標承租商場舖位												
E: 建造工程 : 12 個月					E: 12 個月							
F: 就出租舖位進行宣傳活動/ 招標籌備工作/標書遴選 : 6 個月						F: 6 個月						
第III期: 獲取租金收入的期間												
G: 收租期 : 30 個月									G: 30 個月			

註解:

- A: 擬備部門工程計劃綱要/技術可行性摘要、制定草圖及投標資格預審工作所需時間預計約為11個月，而取得工務小組委員會/財務委員會批准所需時間約為4個月。
- B: 就受影響部門租用替代辦公地方取得撥款批准所需時間預計約為4個月。
- C: 物色替代辦公地方和進行裝修工程所需時間預計合共約為8個月。
- D: 就建造工程擬備招標文件所需時間預計約為7個月，而進行招標/標書遴選和取得中央投標委員會批准所需時間預計約為8個月。
- E: 建造工程所需時間約為12個月 (在施工期內須繼續開放地下至2樓載客升降機大堂之間的通道)。
- F: 就改建而成的舖位進行宣傳活動及招標/標書遴選和批出租約所需時間預計約為6個月。
- G: 餘下可獲取租金的期間約為30個月。

財務評估 — 啓德政府合署在二〇一三至二〇一四年度落成
(由政府進行改建工程)

物業	: 地庫第2層、地庫第1層、閣樓、1樓、2樓及3樓
改建面積	: 樓面總面積 8 320 平方米
辦公地方總面積	: 室內樓面面積 5 230 平方米
估值日期	: 二〇〇八年五月
處置工貿署大樓	: 二〇一三年十二月

成本及租金收入評估

改建而成的商場舖位的估計租金

樓層	樓面總面積 (平方米)	實用率 註1	舖位室內樓面面積 (平方米)	每月 元/平方米 註2	租值(元)
地庫第2層	1 147	50%	574	1,350元	774,225元
地庫第1層	1 419	50%	710	1,500元	1,064,250元
閣樓	1 415	50%	708	2,500元	1,768,750元
1樓	1 275	50%	638	2,250元	1,434,375元
2樓	1 544	50%	772	2,125元	1,640,500元
3樓	1 520	50%	760	1,875元	1,425,000元
總計:	8 320		4 160		8,107,100元

收取租金的月數:	二〇一一年七月	至	二〇一三年十二月	30 個月 ^{註3}	
收益乘數# (由2011年7月至2013年12月)@	4.40% ^{註4}		30 個月		28.4637
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% ^{註5}	為期	38 個月		0.8504

租金收入總額現值:

\$196,236,656

項目成本:

建造費用 ^{註6}					151,000,000元
財務費用 ^{註7}	5.25%	就半個建築期而言	6.0 個月		3,913,048元
					154,913,048元
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25%	為期	29 個月		0.8837
				(a)	136,896,661元
替代辦公地方的月租	5 230 平方米	@	420 元/平方米 ^{註8}		2,196,600元
由	二〇〇九年十二月		至	二〇一三年十二月	49 個月
收益乘數# (由2009年12月至2013年12月) @	3.90% ^{註9}		49 個月		45.3767
租金總額:					99,674,459元
辦公室裝修費用 ^{註10}	5 230 平方米	@	7,900 元/平方米 ^{註10}		41,317,000元
					140,991,459元
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25%	為期	19 個月		0.9222
				(b)	130,022,324元
估計廣告費用				(c)	240,000元
總計:				(a)+(b)+ (c)=	267,158,984元
項目成本總額現值					<u>267,158,984元</u>

#: 收益乘數指按指定月數在每月月初收取1元月租的權利的現值，其間每月收入(首月除外)以某個複息率折減。

*: 現值是一項未來的款項以指定的回報率折減的現時價值

(詳情請參閱夾附的估值資料)

附錄 H 的估值資料

1. 購物商場的實用率一般約為 50%。在設計購物商場時，業主會顧及零售鋪位面積和通道與附屬用途面積之間的平衡。在這項評估中，政府產業署把改建而成的購物中心的實用率定為 50%。
2. (i) 本報告第 4 段所述的相類鋪位如下：

購物中心	交易租金* (每平方米內部樓面面積每月租金)
1. 始創中心	1 樓：1,300 至 2,000 元 2 樓：700 至 1,000 元 3 樓：400 至 800 元
2. 旺角中心第一期	地庫第 1 層：842 元(面積為 792.3 平方米的大鋪位)
3. 旺角新の城	1 樓：2,000 至 3,400 元 2 樓：2,000 至 3,200 元 3 樓：1,500 至 2,500 元
4. 先達廣場	1 樓：1,200 至 4,000 元 2 樓：400 至 800 元
5. 朗豪坊	地庫第 2 層：900 至 2,500 元 地庫第 1 層：1,400 至 2,000 元 1 樓：2,900 至 4,900 元 2 樓：1,600 至 3,200 元 3 樓：800 至 2,000 元
6. 聯合廣場	閣樓：1,700 至 2,600 元 1 樓：1,300 至 2,200 元

*：租約生效日期在二零零七年一月至二零零八年五月期間的租賃交易大多數在此幅度內。

考慮到上述單位的交易租金水平，以及工貿署大樓改建而成的商場鋪位並非具規模的購物中心，我們的專業意見是以每平方米 2,500 元和每平方米 1,500 元的水平，分別評估位於工貿署大樓閣樓及地庫第 1 層的改建而成商場鋪位的租金。大樓其他樓層的租金按下列方式調整：

地庫第 1 層：每平方米 1,500 元(評估地庫第 2 層單位租金的參考指標)

地庫第 2 層：每平方米 1,500 元 - 10%樓層扣減額 = 每平方米 1,350 元

閣樓：每平方米 2,500 元(評估 1 樓、2 樓和 3 樓單位租金的參考指標)

1 樓：每平方米 2,500 元 - 10%樓層扣減額 = 每平方米 2,250 元

2 樓：每平方米 2,500 元 - 20%樓層扣減額 + 5%樓底高度 = 每平方米 2,125 元

3 樓：每平方米 2,500 元 - 30%樓層扣減額 + 5%樓底高度 = 每平方米 1,875 元

- (ii) 這項評估中用以釐定低層的估值的租金水平，遠高於初步評估中用以評定閣樓單位租值的租金額，原因是這項評估假設所有低層都會作全面重新規劃，而重新規劃後的購物商場會以合適的主題定位，並建立適當的租戶組合。相比之下，採用初步評估中假設的局部改建方案，只把閣樓一層改建為商場鋪位，對改善工貿署大樓一帶現時行人流量偏低的情況幫助不大。

3. 財務評估載於附錄 H 及 K。請分別參閱附錄 G 及 J 的計劃時間表。

4. 根據差餉物業估價署有關零售物業收益率的資料(附錄 L), 零售業單位的收益率約為 4.4%。
5. 二零零八年五月的最優惠貸款利率為 5.25 厘。
6. 根據建築署提供的資料, 截至二零零八年五月, 改建工程項目成本總額約為 1.51 億元, 分項數字如下:

(i) 工地工程及拆卸工程	:	750 萬元
(ii) 建築工程	:	7,370 萬元
(iii) 屋宇裝備	:	4,650 萬元
(iv) 項目及合約應急費用	:	2,300 萬元
合共:	:	1.507 億元
約為		<u>1.51 億元</u>
7. 假設建築工程費用在施工期中段繳付。
8. 在二零零八年五月租用鄰近質素相若的辦公地方所需的辦公室租金(每平方米每月租金)約為每平方米每月 420 元(朗豪坊及始創中心最近的辦公室租賃成交價約為這個單位價格)。我們想指出, 二零零八年五月朗豪坊及始創中心的辦公室租金要價分別約為每平方米室內樓面面積 460 元及每平方米室內樓面面積 580 元。根據本署的資料, 目前區內沒有面積超過 4 200 平方米的空置辦公地方。
9. 根據夾附的差餉物業估價署有關辦公室物業收益率的資料(同樣載於附錄 L), 甲級寫字樓的收益率約為 3.9%。
10. 根據二零零七年一月至十二月的裝置費用統計資料(載於附錄 M), 平均單位裝置費用約為每平方米 7,900 元。

Future Supply of Private Commercial Premises

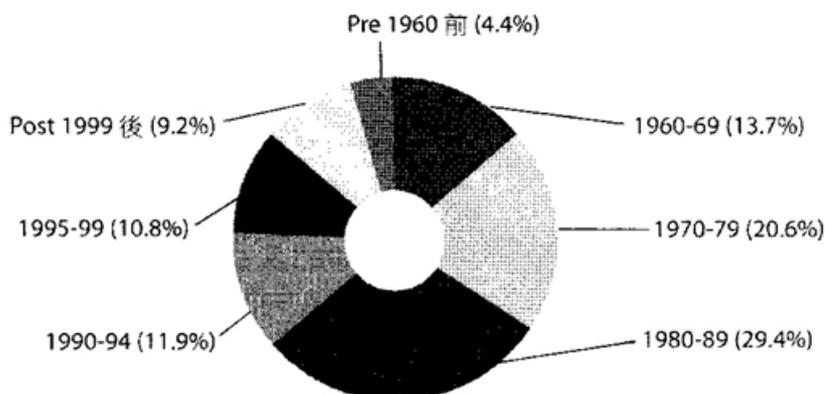
這類別包括零售業樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。

這類物業在2007年底的總存量為10 483 500平方米，其中30%位於港島、41%位於九龍、29%位於新界。按樓齡分類的總存量詳見圖表。

This sector comprises retail premises and other premises designed or adapted for commercial use, with the exception of purpose-built office space.

Stock in this sector at the end of 2007 was 10 483 500 m², with 30% of total space in Hong Kong, 41% in Kowloon and 29% in the New Territories. Distribution of total stock by age is shown in the chart.

按樓齡分類的總存量
Stock Distribution by Age



2007年的落成量為48 000平方米，較前一年顯著下降。市區的落成量佔總供應量的52%。主要發展項目包括荃灣的荃新天地和油尖旺的JD Mall。

Completions in 2007 were 48 000 m², significantly down from 2006 level. Urban areas contributed 52% to the total supply. Major developments included Citywalk in Tsuen Wan and JD Mall in Yau Tsim Mong.

2007年的使用量上升20%至211 000平方米，遠超過年內的落成量。空置量下跌至849 100平方米，佔總存量的8.1%。空置面積當中超過30%位於兩個地區：油尖旺和荃灣。商場舖位和樓上商業單位佔整體空置量的比例則增至49%。

預計落成量在未來兩年會上升，2008年的落成量為97 800平方米，而2009年的落成量則為100 200平方米。2008年的新供應大部分位於九龍，當中油尖旺佔整體落成量的31%。2009年的落成量當中，21%來自灣仔，油尖旺則佔38%。

Take-up in 2007 increased by 20% to 211 000 m², far exceeding completions in the year. Vacancy declined to 849 100 m², representing 8.1% of total stock. More than 30% of the vacant space was located in two districts: Yau Tsim Mong and Tsuen Wan. The share of vacancy from arcade shops and upper floor commercial space increased to 49% of the total.

Higher completions are expected in the coming two years, at 97 800 m² in 2008 and 100 200 m² in 2009. In 2008, most of the new supply will be in Kowloon, with Yau Tsim Mong accounting for 31% of the total. For 2009, Wan Chai and Yau Tsim Mong would contribute 21% and 38% respectively to total completions.

(Source : Rating & Valuation Department)

預計計劃時間表
(如計劃由主租客進行)

附錄 J

	二零零八年		二零零九年		二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一三年	
	五月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月	一月至六月	七月至十二月
第I期: 招標籌備工作/標書遞選/中央投標委員會批准												
A: 招標籌備工作 (A1) : 6個月 標書遞選及中央投標委員會批准 (A2) : 3個月	A1: 6個月		A2: 3個月									
B: 擬備撥款申請 + 獲得批准租用替代辦公地方 : 4個月			B: 4個月									
C: 物色替代辦公地方 (C1) : 4個月 裝修工程 (C2) : 4個月			C1: 4個月		C2: 4個月							
D: 設計、提交及批核圖則 : 8個月			D: 8個月									
第II期: 建造工程/招標承租商場鋪位												
E: 建造工程 : 12個月				E: 12個月								
F: 就出租鋪位進行宣傳/推銷工作 : 6個月						F: 6個月						
第III期: 獲取租金收入的期間												
G: 收租期 : 36個月								G: 36個月				

註腳:

- A: 就工貿署大樓低層租予主租客進行招標籌備工作所需時間預計約為 6 個月，而進行標書遞選和取得中央投標委員會批准所需時間預計約為 3 個月。
- B: 就受影響部門租用替代辦公地方取得撥款批准所需時間預計約為 4 個月。
- C: 物色替代辦公地方和進行裝修工程所需時間預計合共約為 8 個月。
- D: 進行設計工作、擬備圖則和取得有關當局批准所需時間預計約為 8 個月。
- E: 建造工程所需時間合共約為 12 個月(在施工期內須繼續開放地下至 2樓載客升降機大堂之間的通道)。
- F: 就出租有關鋪位進行宣傳/推銷活動所需時間預計合共約為 6個月。
- G: 餘下可獲取租金的期間約為 36 個月。

財務評估 — 啓德政府合署在二〇一三至二〇一四年度落成
(由主租客進行改建工程)

物業	: 地庫第2層、地庫第1層、閣樓、1樓、2樓及3樓
改建面積	: 樓面總面積 8 320 平方米
辦公地方總面積	: 室內樓面面積 5 230 平方米
估值日期	: 二〇〇八年五月
處置工貿署大樓	: 二〇一三年十二月

成本及租金收入評估

改建而成的商場舖位的估計租金

樓層	樓面總面積 (平方米)	實用率 註 ¹	室內樓面面積 (平方米)	每月 元/平方米 註 ²	租值(元)
地庫第2層	1 147	50%	574	1,350元	774,225元
地庫第1層	1 419	50%	710	1,500元	1,064,250元
閣樓	1 415	50%	708	2,500元	1,768,750元
1樓	1 275	50%	638	2,250元	1,434,375元
2樓	1 544	50%	772	2,125元	1,640,500元
3樓	1 520	50%	760	1,875元	1,425,000元
總計:	8 320		4 160		8,107,100元

收取租金的月數:	二〇一一年一月	至	二〇一三年十二月	36 個月 註 ³
收益乘數# (由2011年1月至2013年12月) @	4.40% 註 ⁴		36 個月	33.7909
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% 註 ⁵	為期	32 個月	0.8725

租金收入總額現值:

\$239,018,064

項目成本:

建造費用 註 ⁶				151,000,000元
財務費用 註 ⁷	5.25% 就半個建築期而言		6.0 個月	3,913,048元
				154,913,048元
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% 為期		23 個月	0.9066
				(a) 140,444,169元
替代辦公地方的月租	5 230 平方米 @		420 元/平方米 註 ⁸	2,196,600元
由	二〇〇九年六月	至	二〇一三年十二月	55 個月
收益乘數# (2009年6月至2013年12月) @	3.90% 註 ⁹		55 個月	50.4535
租金總額:				110,826,158元
辦公室裝修費用 註 ¹⁰	5 230 平方米 @		7,900 元/平方米 註 ¹⁰	41,317,000元
				152,143,158元
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% 為期		13 個月	0.9461
				(b) 143,942,642元
估計廣告費用				(c) 240,000元
總計:				(a)+(b)+(c)= 284,626,811元

項目成本總額現值

284,626,811元

#: 收益乘數指按指定月數在每月月初收取1元月租的權利的現值，其間每月收入(首月除外)以某個複息率折減。

*: 現值是一項未來的款項以指定的回報率折減的現時價值

(請參閱夾附於附錄 H 的估值資料)

物業市場回報率 — 私人非住宅樓宇
PROPERTY MARKET YIELDS - PRIVATE NON-DOMESTIC

(回報百分率 % return)

年 / 月 Year / Month	非住宅 Non-domestic			
	寫字樓 Office	分層工廠大廈** Flatted Factories**	零售業樓宇 Retail	
	甲級 Grade A	乙級 Grade B		
2006	4.6	5.0	7.2	4.8
2007 *	4.0	4.6	6.2	4.6
2006 7 - 9	4.6	4.8	7.2	4.8
10 - 12	4.7	5.2	7.0	5.0
2007 1 - 3	4.6	5.2	6.9	4.8
4 - 6	4.3	4.8	6.4	4.6
7 - 9 *	4.1	4.8	6.1	4.6
10 - 12 *	3.9	4.4	5.9	4.5
2006 9	4.7	4.9	7.2	4.8
10	4.3	5.1	6.9	5.0
11	4.8	5.1	7.1	5.0
12	4.8	5.5	7.0	4.9
2007 1	4.6	5.3	7.0	4.8
2	4.6	5.2	6.8	4.9
3	4.6	5.0	6.9	4.8
4	4.4	4.8	6.5	4.7
5	4.4	4.8	6.3	4.6
6	4.2	4.8	6.3	4.6
7	4.2	4.7	6.2	4.5
8	4.1	4.7	6.0	4.6
9 *	4.1	4.9	6.2	4.5
10 *	4.1	4.6	6.0	4.5
11 *	3.9	4.3	6.0	4.5
12 *	3.7	4.3	5.7	4.4
2008 1 *	3.7	4.2	5.8	4.4
2 *	3.9	4.1	5.7	4.4

* 臨時數字
** 此欄數字只就樓上單位計算

* Provisional figures
** The figures are in respect of upper floor units only

二零零七年四月至二零零八年三月的裝修工程費用分項數字

月份	新處所			大規模重新裝修			小規模重新裝修						儲物間			整體			
	(調配設計組)			(調配設計組)			(調配設計組)			(維修)			(調配設計組及維修)						
	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	總計(元)
4/07				1,200	8,387,360	807,350										1,200.2	8,387,360	807,350	9,194,710
5/07							167	429,606								167.0	429,606		429,606
6/07	794	5,796,000	250,120													793.8	5,796,000	250,120	6,046,120
7/07	364	2,969,200														364.0	2,969,200		2,969,200
8/07	536	4,193,960	69,000	1,638	11,660,700	68,700										2,173.6	15,854,660	137,700	15,992,360
9/07		---			---			---			---			---					
10/07	826	7,624,300		2,589	18,117,600	939,500										3,415.2	25,741,900	939,500	26,681,400
11/07	424	2,338,800		475	4,965,360	57,400										898.6	7,304,160	57,400	7,361,560
12/07	1,864	11,761,440	1,061,000													1,864.1	11,761,440	1,061,000	12,822,440
1/08		---			---			---			---			---					
2/08	687	6,599,800	299,000													687.0	6,599,800	299,000	6,898,800
3/08		---			---			---			---			---					
總計	5,494	41,283,500	1,679,120	5,902	43,131,020	1,872,950	167	429,606								11,564	84,844,126	3,552,070	88,396,196

	新處所 (調配設計組)	大規模重新裝修 (調配設計組)	小規模重新裝修 (調配設計組)	新處所(調配設計組)、大規模重新裝修(調配設計組)和小規模重新裝修(調配設計組)的平均值	小規模重新裝修(維修)	儲物間(調配設計組及維修)	整體
平均裝修費用 (元/每平方米)	7,514	7,308	2,572	7,337	--	--	7,337
平均家具及設備費用 (元/每平方米)	306	317		307	--	--	307
平均費用總額 (元/每平方米)	7,820	7,625	2,572	7,644	--	--	7,644

註：以上統計資料僅供內部參考。

本署會在二零一三 / 一四年度處置整幢工貿署大樓前採取下列措施，以提高大樓地下鋪位的商業價值。

合併鋪位

- (1) 本署會積極研究可否把鋪位 J 和 K 與鋪位 L 合併，以及把鋪位 D 與鋪位 M 合併，以提高該等鋪位的整體租金收入。不過，這項建議須待二零零九 / 一零年度該等鋪位的租約屆滿時才可實行。本署會根據二零零九 / 一零年度旺角區內該等鋪位的供求情況，詳細研究這項建議。

增加鋪位在市場出租的機會

- (2) 除了現時所進行的市場推廣宣傳活動，包括在政府憲報、兩份中文報章和一份英文報章刊登招標資料，以及把招標資料發送予本署郵遞名單上的客戶(包括準投標者、落選的投標者、現時 / 曾經向政府產業署租賃物業的租戶及查詢者)之外，本署正考慮在

二零零八年採用下列方法，以增加工貿署大樓鋪位在市場出租的機會：

- (i) 在旺角道高架行人道若干顯眼位置懸掛宣傳橫額；以及
- (ii) 在工貿署大樓公用地方張貼更多顯著的廣告。

改善工貿署大樓的照明設施

- (3) 本署會考慮若干措施，以改善受旺角道高架行人道阻擋缺乏天然光線的範圍的照明設施。舉例來說，每日(特別是在冬季)提早啟動圍繞這些範圍的工貿署大樓外伸簷篷的電燈。

基於所涉及的執行費用主要與合併相關鋪位的改建成本、設置橫額和延長照明時間所增加的耗電量有關，而所帶來的好處是可增加行人流量及市場對工貿署大樓地下商鋪的認識，從而提升有關商鋪的租值，本署會推行上述措施。

為密切監察具新發掘商業價值的物業項目的進展，本署自二零零六年起制定了若干措施和方案，規定如有政府物業被界定具新發掘商業價值，並列入有關年度的管制人員報告內，土地應用部有關的產業經理應進行詳細研究，以審視把該物業出租作商業用途是否可行。如認為可行，在一般情況下須以公開招標方式出租該物業。如基於市場狀況而認為不可行，則須根據不斷轉變的市場狀況，並按一般沿用的周期，每三年對該物業進行檢討。負責的產業經理須每季匯報所有已界定具商業價值的物業項目的進展，而有關的高級產業經理則密切監察這些季度報告，並向土地應用部主管人員(職級屬首長級薪級第 1 點)匯報。此外，自二零零七年年底開始，各負責人員須在土地應用部主管人員主持的每月分部會議上逐一匯報和討論所有已界定具商業價值的物業項目的進展。這些監察措施載於《技術通告第 2/2008 號》(隨附副本)第 5 段。

土地應用部

技術通告第 2/2008 號

已界定具新發掘商業價值的政府物業

本技術通告正式確立有關界定及監察已界定具新發掘商業價值的政府物業的現行做法。

2. 管制人員報告載有界定具新發掘商業價值的政府物業數目，屬於本署其中一項服務表現指標。如有政府物業被界定具新發掘商業價值，並列入有關年度的管制人員報告內，應進行詳細研究，以審視把該物業出租作商業用途是否可行。如認為可行，在一般情況下須以公開招標方式出租該物業。如基於市場狀況而認為不可行，則須根據不斷轉變的市場狀況，並按一般沿用的周期，每三年對該物業進行檢討。如檢討後認為適宜在該物業進行商業項目，應在該年度的管制人員報告內臚列該物業，並採取進一步行動，以期在該物業進行商業項目。至於食堂方面，由於這些項目的現行運作受用戶部門批出的服務合約規管，本署須按照《政府產業署通告第 1/2001 號》的規定，每

三年對這些項目作出檢討。在這些食堂項目須予檢討以決定是否適合進行招標工作之時，應把該項目列入該年度的管制人員報告內。

3. 任何政府物業如被界定具新發掘商業價值和列入有關年度的管制人員報告內，並正進行招標工作，該物業不應繼續列入下年度的管制人員報告內。如因並無收到可接受的投標而撤回招標，其後因招標條件和市場狀況(例如物業面積、批准用途或其他租賃條件)改變而重新招標，該物業可列入重新招標的年度的管制人員報告內。

4. 任何政府物業如在現有租約屆滿後重新招標，不視作具新發掘商業價值的物業項目，不應列入管制人員報告內。

5. 各高級產業經理會繼續監察轄下已界定具新發掘商業價值的物業項目，每月在分部會議上匯報，並在季度報告內提供最新資料。

(梁錦榮)

技術秘書

二零零八年二月二十五日

分發名單

土地應用部所有專業和技術人員 - 以電郵傳送

副本送 / 存： 政府產業署副署長 - 以電郵傳送

GPA/SU/4-45/8 III 檔案

資料來源

GPA/SU/4-45/8 III 檔案錄事 31 及存件(29)

檔號：ACO/MIS/14/2/6

香港灣仔
告士打道 5 號
稅務大樓 31 樓
政府產業署

政府產業署通告第 1/97 號

政府建築物內非政府機構所佔用處所的租金

(本通告反映庫務司核准的政策，各科司級首長、各部門首長和負責處理關於志願機構使用政府建築物事宜的人員均應閱讀。本通告應分發給所有備存《政府產業管理及有關事務規例》文本的人員。)

引言

本通告釐清並修訂《政府產業管理及有關事務規例》(下稱“《規例》”)第 611 條。該條就非牟利的非政府機構佔用政府建築物內的處所，訂明徵收租金的規定。

現行做法

2. 《規例》第 611 條訂明，政府可把超出政府所需而被評為不適合作商業用途的過剩地方，以象徵式租金租予志願機構使用。該條又規定，建議以優惠條款批租這些地方的部門 / 決策科須不時進行檢討，以確保這些地方一直由志願機構用於核准用途。這即是說，除非屬上述情況，否則佔用政府建築物處所的非政府機構實際上應繳交市值租金。

3. 然而，我們認同，有很多非政府機構為市民提供寶貴服務，政府理應協助提供地方給這些機構使用。過往，在某些情況下，政府曾資助興建或購置處所供非牟利的非政府機構使用，而假如政府不欲放棄處所的業權，又或要規定非政府機構須共用政府擁有的處所，則只會徵收象徵式租金，讓這些機構佔用有關處所。

把過剩地方編配予非政府機構的程序

4. 在現行制度下，凡有過剩的地方，政府產業署會設法物色其他政府用戶。倘未能物色到其他政府用戶，則會評估在有關處所進行商業項目的可行性，並以商業租賃或出售的方式把具商業發展潛力的過剩處所處置。

5. 政府產業署會考慮把沒有商業發展潛力的處所出租予曾向署方提出要求使用政府地方的非政府機構。政府產業署決定應把租約批予哪一家非政府機構時，會充分考慮各項因素，包括用戶需求及有關決策科 / 部門就該非政府機構的申請所訂定的優先次序。署方也會就應否提供優惠條款的租賃要約，聽取相關決策科 / 部門的建議。

6. 物色到合適的租戶後，政府產業署會採取所需跟進行動，包括安排實地視察，並在非政府機構表示接納有關處所的租賃要約後擬備租約。

----- 7. 編配工作流程圖載於附件。

更改

8. 為確保現行向佔用政府大樓處所的非政府機構徵收租金的政策在實施時做法一致，有需要訂立明確的準則，以便參與編配程序的各方在建議徵收優惠租金時加以考慮。

(a) 處所

在考慮應否把過剩的地方租予非政府機構使用時，政府產業署會繼續採用下列準則：

- 該處所在短期內無須作政府用途；
- 出租該處所不會影響任何重建 / 出售計劃；以及
- 該處所必須已被審定為不適合作商業用途。

(b) 準租戶

在一般情況下，政府會收取市值租金。然而，決策科 / 部門或會認為某準租戶的申請特別值得政府以收取優惠租金的方式加以支持。在決定非政府機構申請者應否獲得以象徵式租金租用政府處所的優惠時，有關決策科 / 部門應考慮下列因素：

- 該準租戶必須是非牟利的非政府機構；
- 該非政府機構在該處所提供的服務必須與政府就有關工作範疇所制定的政策目標一致；
- 該非政府機構的運作必須達至有關決策科 / 部門滿意的程度；
- 該非政府機構必須已運作最少三年；
- 該非政府機構不得是曾經為興建或購置處所自用而接受政府發放非經常補助金的機構，但假如地方需求是因該筆補助金資助範圍以外的服務而出現，則屬例外。儘管如此，該機構可獲准暫時佔用過剩的政府地方，直至已興建或購置永久處所為止；以及
- 該非政府機構的申請必須獲得有關決策科 / 部門全力支持。

(c) 租約

租約條款和條件細節須由政府產業署與準租戶商定。租約通常須根據以下準則訂定：

- 租約一般為期不超逾兩年，兩年期滿後須受三個月通知的規定所規限；
- 租約須訂明處所不得用於與相關決策科 / 部門就優惠租約而支持的指明服務無關的用途；
- 租戶須負責所佔用處所的內部維修，並就佔用處所繳付管理費、公用設施收費及其他費用；以及
- 租約須受政府所訂的標準形式“不得轉讓”條款所規限。

9. 若擬訂立的租約未能完全符合上文第 8 段載列的各項準則，政府產業署或相關決策科(適乎何者適合)可把申請轉交庫務司考慮，以決定應否提供優惠條款的租賃要約；若然，則亦決定應訂立哪些條款和條件。

10. 假如非政府機構基於歷史原因，一直繳付象徵式租金租用政府建築物處所，則儘管該租約並未符合上文第 8 段所載準則，仍可繼續繳付象徵式租金。一旦政府同意把該非政府機構遷往另一建築物，租金優惠必須停止，除非庫務司認為有充分理由證明應繼續實施優惠條款。

11. 假如非政府機構使用的處所在編配給該機構時屬超出政府所需的過剩處所，但後來未能繼續供該機構使用，則政府並無責任安排重置或把該機構遷往其他政府建築物。

12. 假如某個由政府擁有的處所是特別為了向某非政府機構提供永久用址而興建或購置，則經財政科按個別情況確認後，一般會徵收象徵式租金。

實施

13. 各決策科及部門須確保這項政策獲即時執行。《規例》第 611 條正在修訂，以實施上文第 8 至 12 段所述的改動。

政府產業署署長胡德品

分發名單：各科司級首長
各部門首長

副本送：司法機構政務長

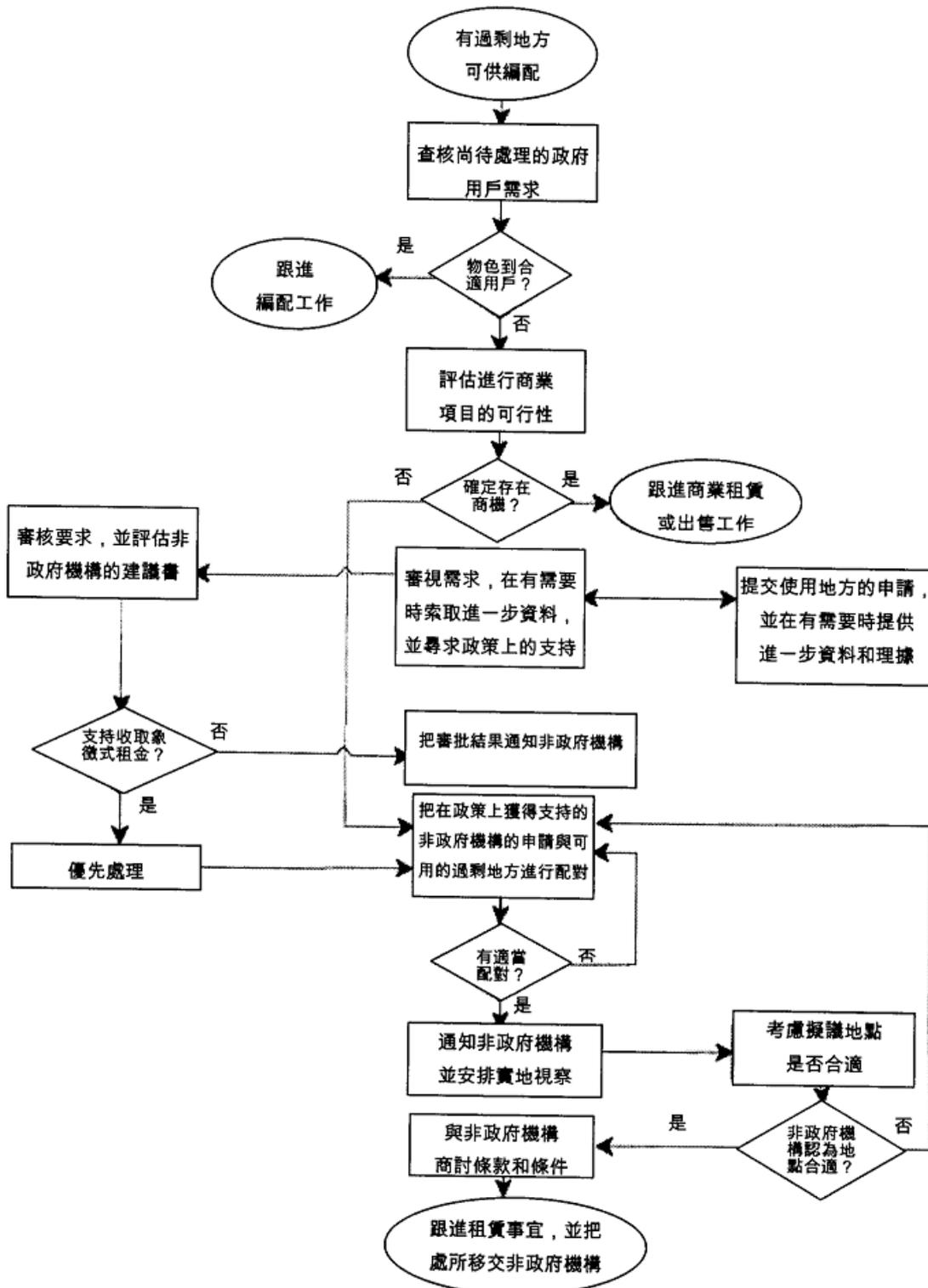
一九九七年二月十五日

過剩地方編配程序

決策科

政府產業署

非政府機構



初步成本效益分析

因應審計署所提出把工貿署大樓的較低樓層改建以作零售業用途的建議，土地應用部以閣樓為例，分析該建議的成本效益，以評估其財務可行性。根據本署記錄，工貿署大樓閣樓的樓面總面積和內部樓面面積分別約為 1 400 平方米和 900 平方米。簡略的初步分析載於下表，以作說明：

成本		效益	
由辦公室樓層改建成商場店鋪樓層的成本：	900 平方米@ 每平方米 7,900 元 ^{註 1}	預計總出租期(減去約 5 個月的裝修期和 4 個月的招標期)	51 個月
租用區內質素相若的替代辦公地方 5 年所涉及的租金開支：	900 平方米 @每平方米 420 元 ^{註 2} @60 個月	可出租的零售用途面積： (以 50%實用率 ^{註 4} 計算)	700 平方米
替代辦公地方的裝修費用：	900 平方米@ 每平方米 7,900 元 ^{註 3}		
粗略估計的廣告費用：	80,000 元		
估計開支總額	3,700 萬元	估計租金總額： (假設所有鋪位可一次過租出 ^{註 6})	700 平方米 @每平方米 800 元 ^{註 5} @51 =2,850 萬元
攤銷期：	60 個月	攤銷期：	60 個月
每月攤銷開支：	615,000 元	每月攤銷租金：	476,000 元

註

1. 辦公室樓層改建成零售用途樓層的單位成本(包括工程費用、應急費用、顧問費用,但不包括家具及設備),主要視乎業主為租客提供什麼程度的裝修而定。該筆成本與裝修辦公室的單位成本應該不會相差太遠。請參閱附錄 A 所載的二零零七年一月至十二月裝修費用統計列表。
2. 本署得悉租用鄰近質素相若的辦公地方所需的單位辦公室租金(每平方米每月租金)約為每平方米每月 420 元。
3. 請參閱附錄 A 所載列表。
4. 著名優質購物商場的實用率通常偏低,介乎 40%至 60%。在設計購物商場時,業主會在零售鋪位面積與通道和附屬用途地方的面積之間求取平衡。在這項初步評估中,本署假設實用率為 50%。
5. 位於購物中心地下的店鋪,租值通常遠高於較高樓層的店鋪。工貿署大樓 5 號鋪位面向彌敦道,行人流量屬中等水平,在二零零六年的租值達每平方米 765 元。雖然我們在現階段難以評定零售用途樓層的租值(租金水平在很大程度上取決於零售店鋪在改建的樓層開業後吸引顧客前來購物的能力,而零售用途樓層的租戶組合、主題、面積、店鋪數目和設計等因素都會對租值有影響),但在計及多項因素(其中包括工貿署大樓地下的鋪位近年的租值)後,我們以每平方米每月 800 元的租值作為指標。
6. 我們假設所有零售鋪位都能在裝修工程和招標工作完成後即時一次過租出。假如此事未能實現,則估計的租金總額應相應下調。此外,上述計算結果並未計及業主進行宣傳活動、設定合適的主題 / 特定市場 / 市場定位,以及建立適當的租戶組合所需的時間。假如計及這項因素,總出租期便須大幅縮短,因而令有關建議的可行性進一步降低。

資料由高級產業經理(土地應用)2 擬備
二零零八年二月

二零零七年一月至二零零七年十二月的裝修工程費用分項數字

月份	新處所			大規模重新裝修			小規模重新裝修						儲物間			整體			
	(調配設計組)			(調配設計組)			(調配設計組)			(維修)			(調配設計組及維修)						
	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	平方米	裝修(元)	家具及設備(元)	總計(元)
1/07				476	3,427,800	124,000										476.0	3,427,800	124,000	3,551,800
2/07		---			---			---						---					
3/07	3,236	27,149,464	304,000	327	2,694,400	32,000										3,563.0	29,843,864	336,000	30,179,864
4/07				1,200	8,387,360	807,350										1,200.2	8,387,360	807,350	9,194,710
5/07							167	429,606								167.0	429,606		429,606
6/07	794	5,796,000	250,120													793.8	5,796,000	250,120	6,046,120
7/07	364	2,969,200														364.0	2,969,200		2,969,200
8/07	536	4,193,960	69,000	1,638	11,660,700	68,700										2,173.6	15,854,660	137,700	15,992,360
9/07		---			---			---											
10/07	826	7,624,300		2,589	18,117,600	939,500										3,415.2	25,741,900	939,500	26,681,400
11/07	424	2,338,800		475	4,965,360	57,400										898.6	7,304,160	57,400	7,361,560
12/07	1,864	11,761,440	1,061,000													1,864.1	11,761,440	1,061,000	12,822,440
總計	8,043	61,833,164	1,684,120	6,705	49,253,220	2,028,950	167	429,606								14,916	111,515,990	3,713,070	115,229,060

	新處所 (調配設計組)	大規模重新裝修 (調配設計組)	小規模重新裝修 (調配設計組)	新處所(調配設計組)、大規模重新裝修(調配設計組)和小規模重新裝修(調配設計組)的平均值	小規模重新裝修(維修)	儲物間(調配設計組及維修)	整體
平均裝修費用 (元/每平方米)	7,688	7,346	2,572	7,477	--	--	7,477
平均家具及設備費用 (元/每平方米)	209	303		249	--	--	249
平均費用總額 (元/每平方米)	7,897	7,649	2,572	7,725	--	--	7,726



審計署
香港灣仔
告士打道七號
入境事務大樓
二十六樓

Audit Commission
26th Floor
Immigration Tower
7 Gloucester Road
Wanchai, Hong Kong

圖文傳真 Facsimile : (852) 2583 9063

電話 Telephone : (852) 2829 4272

本署檔號 Our Ref.: **UB/BAR/PAC/50**

來函檔號 Your Ref.: **CB(3)/PAC/R50**

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長報告書
衡工量值式審計結果(第五十號報告書)

第 2 章：在政府物業進行商業項目和物業的使用

二零零八年五月八日來信收悉。在該信中，貴會要求審計署提供增補資料。下列增補資料或有助政府帳目委員會考慮有關議題：

- (a) 正如審計報告第 1.2 段所述，政府產業署在政府物業的使用及進行商業項目方面的宗旨，是確保以最具效率和符合成本效益的方式使所有政府地方得以物盡其用，以及在合適的政府地方引入適當的商業活動，以期政府的資本投資取得最高回報。審計署注意到，政府產業署把學生資助辦事處遷往工業貿易署(工貿署)大樓，或未能以最具效率和符合成本效益的方式使用工貿署大樓，以及該署沒有探究在工貿署大樓進行適當具商業價值項目的機會，以期為政府取得最高的回報。理由如下：
- (i) 政府於一九九零年購入工貿署大樓。當時工貿署大樓地下、閣樓、1 樓及 2 樓(即低層)用作購物商場，並租予零售店舖。基於審計報告第 2.8 段所述的特殊情況，當局最終認為，有充分理據把購物商場(地下除外)改建為辦公地方供工貿署使用。然而，隨着紡織品配額於二零零五年之前逐步取消，工貿署的特殊情況不復存在，該署因而可騰出過剩地方交還政府產業署。鑑於情況有變，當工貿署把過剩地方交還政府產業署時，後者應檢討繼續把低層用作

辦公地方的理據是否充分。為達到最高成本效益，政府產業署當時應評估把學生資助辦事處遷往其他可用的過剩政府地方，或較便宜的租用辦公地方，是否更合乎經濟原則；及

- (ii) 基於政府產業署的宗旨是在合適的政府地方引入適當的商業活動，以期政府取得最高回報，審計署認為政府產業署應探究在工貿署大樓進行具商業價值項目的機會。正如審計報告第 2.13 段所述，工貿署大樓地庫、地下、閣樓、1 樓及 2 樓具有高價值的商業發展潛力，可用作購物商場。為了使政府取得最高回報，政府產業署應評估把低層改作零售業用途的成本及效益。

與金鐘廊的個案相類似，審計署認為政府產業署在處理有理據的個案時，不應機械式地遵循《政府產業署通告》第 1/97 號的規定，以及在可取得重大效益的情況下，不應遵循把租用地方減至最少的原則。因此，審計署在審計報告第 2.22(a) 段述明，政府產業署應於二零零七年把過剩地方編配予學生資助辦事處前，為所有或部分低層改建作零售業用途進行成本效益分析；

- (b) 審計署對於政府產業署的初步評估結果有所保留，因為該項評估並非全面的分析。該項初步評估是以閣樓作為示例而進行的，而並非最低三層。此外，審計署對於初步評估所用的下列假設(按室內樓面面積計算)有所保留：

- (i) **每平方米每月 800 元的租金收入** 以每平方米每月 800 元的租金收入評估把最低三層改作零售業用途的可行性太保守了。二零零六年九月，政府產業署對把工貿署大樓內的政府辦事處於二零一三年左右遷往建議的新政府辦公大樓，並將工貿署大樓出售予會把若干樓層的辦公室改建為舖位的新業主而帶來的財政影響進行評估。根據二零零八年四月二十二日給予審計署的數據，政府產業署於二零零六年估計位於地庫、閣樓及 1 樓至 3 樓的改建舖位的租金收入為每平方米每月 1,300 元。4 樓至 19 樓辦公室的租金收入為每平方米每月 255 元。審計署注意到，2007-08 年度舖位的平均應課差餉租值如下：

- 位於工貿署大樓(前為旺角中心第二期)地下的舖位為每平方米每月 1,800 元；及
- 位於旺角中心第一期 1 樓至 3 樓的舖位為每平方米每月 2,700 元；及

- (ii) **每平方米每月 420 元的租金開支** 估計的租金開支是根據朗豪坊及始創中心於二零零八年二月的租金計算。政府產業署假設應向所有位於工貿署大樓低層的辦公室(包括學生資助辦事處)提供同區質素相類的替代辦公室。審計署注意到，學生資助辦事處總部位於長沙灣政府合署。工貿署大樓的租值較長沙灣政府合署的為高；
- (c) 審計報告第 2.27 段載述工貿署大樓目前的購物環境。審計署認為，購物商場的租值可藉改善行人流量和容許店舖在夜間、周末及公眾假期營業而提高。為改善行人流量，政府產業署可探究重開連接旺角中心第一期的行人天橋、把旺角道的高架行人道與工貿署大樓連接、更可在工貿署大樓地庫提供直接通道至香港鐵路車站的可行性；及
- (d) 把工貿署大樓地下舖位的租金與同區相類舖位的租金作直接比較未必恰當。根據政府產業署在一九九零年擬備的投標評估報告，舖位經公開招標所得的月租，大部分均較當時差餉物業估價署就鄰近發展項目地下舖位的相應租金估值為高(見審計報告附錄 C)。在這方面，審計署注意到，2007-08 年度地下舖位每平方米每月的平均應課差餉租值(按室內樓面面積計算)，工貿署大樓為 1,800 元，而旺角中心第一期則為 4,300 元。

審計署署長

(陳霸強



代行)

副本送： 政府產業署署長
財經事務及庫務局局長
工業貿易署署長

二零零八年五月十六日

財經事務及庫務局
常任秘書長(庫務)



香港下亞厘畢道
中區政府合署

PERMANENT SECRETARY FOR
FINANCIAL SERVICES AND THE
TREASURY (TREASURY)

Central Government Offices,
Lower Albert Road,
Hong Kong.

傳真文件

傳真號碼 Fax No. : 2801 7126
電話號碼 Tel. No. : 2810 2407
本函檔號 Our Ref. : CR/1/2171/07 Pt 3

香港
中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：朱盛華女士)
[傳真：2810 1691]

朱女士：

**審計署署長衡工量值式審計結果 (第五十號報告書)
第 2 章：在政府物業進行商業項目和政府物業的使用**

二零零八年五月二日來信收悉。在諮詢發展局和政府產業署後，現就委員會要求提供補充資料一事回應如下。

政府產業署是啟德發展區新政府聯用辦公大樓的工程項目倡議者，因此，該署一直都與各有關的政策局和工務部門密切聯繫，以及定期檢討新政府聯用辦公大樓的工程進展計劃。政府現正進行啟德發展區的工程研究，而政府產業署一直都參與為該辦公大樓提供所需基礎設施的規劃研究。有關部門會定期召開跨部門會議，以監察及協調各項基礎設施工程的計劃並確保工程依計劃進行。政府產業署在二零零八年二月初步評估把工貿署大樓最低三層改建作零售用途的可行性時，已考慮到由土木工程拓展署在二零零八年一月最新修訂的啟德發展區計劃。該計劃顯示，所需基礎設施預計會如期竣工，以配合啟德發展區新政府聯用辦公大樓在二零一三／一四年度啟用。

基於有關基礎設施最新的工程計劃，政府產業署認為，在二零一三／一四年度把工貿署大樓內所有政府辦公室遷至啟德發展區的新政府聯用辦公大樓，是切實可行的。期間，該署會繼續監察有關情況，若日後情況有變，例如啟德發展計劃如有變動以致可能影響遷至新政府辦公大樓的時間，該署會再行分析改建工貿署大樓低層作零售用途的可行性。

財經事務及庫務局局長

(伍靜文代行)

副本送：發展局局長
政府產業署署長
工業貿易署署長
審計署署長

二零零八年五月九日



YOUR REF 來函檔號：CB(3)/PAC/R50
OUR REF 本署檔號：BD (CR) FIN/12)
FAX 圖文傳真：2626 1200
TEL 電話：2868 0793
www.bd.gov.hk

香港中區
昃臣道8號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：朱盛華女士)

急件傳真至2537 1204
共2頁

朱女士：

審計署署長就衡工量值式審計結果提交報告書（第五十號報告書）

第2章：在政府物業進行商業項目和物業的使用

2008年5月5日來信已經收到。有關來信提及的兩項疑問，現謹回覆如下。

確定財政司司長法團處所是否獲豁免受《建築物條例》的條文規限

在探討可否將財政司司長法團處所撥作若干用途時，屋宇署曾就可獲豁免受《建築物條例》規限的處所的類別和用途，提出各項意見。在1994年，屋宇署認為，由於財政司司長法團處所獲豁免受《建築物條例》規限，關於准許地積比率的規例並不適用。當時的意見認為，財政司司長法團處所是屬於政府的建築物，因此根據《建築物條例》第41(1)(a)條，可一概免受《建築物條例》的條文規限。

屋宇署對《建築物條例》的詮釋，向來都會因應處所的類別和用途（例如納入私人物業內的公共運輸交匯處）所累積的知識和經驗而有所修訂。在給予政府產業署上述意見後，就其後的修訂，屋宇署現時的意見認為，雖然根據《建築物條例》第41(1)(a)條，財政司司長法團處所可獲豁免受《建築物條例》規限，但豁免只適用於處所本身，建築物位處的土地以至整幢建築物（財政司司長法團處所只佔建築物的一部分），並不獲豁免受《建築物條例》的條文規限，因為該幅土地並非未批租土地，而整幢建築物亦非屬於政府的建築物。

根據我們現時對《建築物條例》的詮釋，由於建築物的核准建築樓面面積和地積比率，與其所位處的土地和整幢建築物有關，因此不能

根據《建築物條例》第 41(1)(a)條的豁免，容許財政司司長法團處所無須計算建築樓面面積。如有任何把該處所改作其他用途的建議，必須根據《建築物條例》的規定，就計算建築樓面面積給予新的豁免，因為原先給予豁免的依據已不再適用。就上述我們現時所持的觀點，我們會徵詢法律意見，以消除任何疑慮。

屋宇署諮詢律政司的詳情和進展情況

正如上文所述，如擬將預留為地鐵站的地方用作有所得益用途，必須重新給予豁免，以免除計算建築樓面面積。為此，我們已就可供考慮的有所得益用途與政府產業署展開商討，稍後亦會諮詢其他有關政府部門，包括律政司。

如有其他疑問，請與下開簽署人或本署總屋宇測量師徐皓（電話：2626 1555）聯絡。

屋宇署署長

（毛劍明

代行）

副本送： 政府產業署署長
財經事務及庫務局局長
審計署署長

2008年5月9日

**2007 年 4 月 22 日立法會帳目委員會聆訊
審計署署長第 50 號報告書
第 5 章 - 香港戒毒會**

保安局局長序辭

多謝主席。

2. 首先，保安局歡迎審計署署長在第 50 號報告書中，對香港戒毒會(戒毒會)及與本港戒毒治療及康復服務有關的事宜提供了寶貴的意見和建議。

3. 我們接納審計署的建議，並會繼續協調和推動衛生署與戒毒會，致力跟進報告書的建議，以完善戒毒會的服務和行政管理。

禁毒政策

4. 一直以來，當局採取五管齊下的策略落實現行的禁毒政策，這五方面分別是執法和立法、戒毒治療和康復服務、預防教育和宣傳、研究以及對外合作。在制定政策時，我們會聽取禁毒常務委員會、其小組委員會和研究諮詢小組的意見。委員會的成員來自多個界別，包括青年事務、社會工作、醫療界、學術界及立法會議員。撲滅罪行委員會和地區撲滅罪行委員會也不時討論毒品問題。

5. 我們也透過毒品問題聯絡委員會與資助及非資助戒毒治療及康復中心的禁毒工作者、青年團體、社會福利機構和藥物教育專家保持緊密聯絡。他們對制訂禁毒政策和措施發揮重大作用，並對禁毒工作貢獻良多。

戒毒治療和康復服務

6. 戒毒治療和康復服務是整套禁毒政策的重要一環。在這方面，非政府機構是我們的重要伙伴，現時有超過 20 間非政府機構參與，提供多種模式的戒毒治療和康復服務，以切合不同背景的吸毒者的不同需要。參與的非政府機構部分受政府資助，它們接受的資助，約佔政府用於自願戒毒治療和康復計劃的開支的七成。

7. 為提供平台，讓戒毒治療機構，因應最新的吸毒形勢，制定相應的對策，以及幫助政府適當地分配資源和重整服務，我們以三年一個循環，訂定香港戒毒治療和康復服務計劃，規劃本港戒毒治療和康復服務的策略和未來路向。制定三年計劃的過程本身，正讓各相關人士建立共識。下一個三年計劃會涵蓋 2009-11 年。在制定計劃時，禁毒處會繼續擔當一個領導和協調的角色，及檢視計劃的推行情況。

8. 我們會繼續密切監察情況，適當地分配資源，並主要透過三年計劃的籌劃及推展，重新審視以加強我們在協調和培訓禁毒人員方面的工作。管制人員也會與受資助機構商討，適當地更新治療計劃和服務目標。

香港戒毒會

9. 在非政府機構當中，香港戒毒會自 1961 年成立，是本港提供戒毒治療和康復服務的先驅，也是我們的重要伙伴。多年來，戒毒會為數以萬計的吸毒人士提供服務，協助他們脫離毒癮，與家人和好，重建新生，融入社會。戒毒會對本港戒毒治療

服務的貢獻，是不容置疑的。隨著本港吸毒形勢的轉變，雖然吸食海洛英的人士逐漸減少，吸食精神科毒品人士增多，但吸食海洛英的人士仍有相當的數目。戒毒會現時營辦四所住院戒毒治療及康復中心，五所中途宿舍，四間社會服務中心，一家門診診所，以及為衛生署美沙酮診所求診者提供輔導服務等，都正正顯示戒毒會持續對本港戒毒治療服務，特別是吸食海洛英的人士，起了重要的作用。

10. 近年來，戒毒會積極拓展其服務範疇，包括在石鼓州興建賽馬會禁毒預防教育中心，教育參觀人士認識吸毒這個課題，明白毒品的禍害，建立積極健康的人生觀的重要性。此外，戒毒會也提出設立一所禁毒教育及紀律訓練中心的建議。就此，我們一直與戒毒會緊密聯繫，現正和衛生署一起考慮戒毒會於 2008 年 1 月提交的最新建議，以期早日作出決定。

11. 就跟進戒毒會的行政管理及執行改善措施的進度，當局定當與戒毒會保持緊密聯繫，衛生署也會致力在本財政年度與戒毒會訂立津貼及服務協議。

結語

12. 審計署報告為完善戒毒會的服務提供非常有用的資料。我們也得知戒毒會已積極回應建議。我們會聯同衛生署，與戒毒會及本港其他禁毒機構，繼續保持緊密伙伴關係，聽取意見，以完善本港戒毒治療及康復服務，共同打擊毒禍。

13. 多謝各位。我們樂意回答議員的問題。



(譯本)

Our ref. 本署檔號： (15) in DH CR/4-35/2C Pt 3

Your ref. 來函檔號： CB(3)/PAC/R50

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長

衡工量值式審計結果(第五十號報告書)

第 5 章：香港戒毒會(戒毒會)

本年 4 月 30 日的來信收悉。本人會於下文三個標題向你提供所需的資料：(a)政府代表在戒毒會執行委員會的角色和責任；(b)衛生署署長履行作為管制人員的角色；以及(c)政府代表在執行委員會的投票權。

政府代表在戒毒會執行委員會的角色和責任

2. 政府代表是以觀察員的身分出席執行委員會。本署代表會就戒毒會為濫藥者提供治療及康復服務，以及戒毒會一般行政管理提出意見。透過出席執行委員會會議，本署代表得悉戒毒會的最新發展情況，從而有助衛生署署長履行作為管制人員的角色。

Department of Health
Wu Chung House, 21st Floor,
213 Queen's Road East,
Wan Chai, Hong Kong.
Telephone: 2961 8888
Fax: 2836 0071

衛生署
香港灣仔皇后大道東 213 號胡忠大廈 21 樓
電話：2961 8888
圖文傳真：2836 0071

3. 正如下文第 6 至 8 段所解釋，政府代表並非執行委員會的正式委員，因此沒有投票權。不過，沒有投票權完全不會妨礙衛生署署長致力履行下文第 4 至 5 段所說明的管制人員角色。

衛生署署長履行作為管制人員的角色

4. 我們可引用戒毒會總幹事延長合約期一事為例，以說明我們如何履行管制人員的角色。所涉及的主要事件順序載列如下：

2006 年 10 月 23 日 執行委員會第 276 次會議上，在“其他事項“的議題下討論“延長任期”一事。衛生署的代表向執行委員會明確指出，作為向戒毒會提供資助金的管制人員，以及基於良好管治的觀點，要求戒毒會就總幹事一職(即戒毒會的最高級職位)的聘任事宜，徵求衛生署的批准，並非不合理的做法。在這次事件中，執行委員會決定邀請畢先生延任兩年……如畢先生接納建議的話，該決定會提交衛生署徵求認可。因此，跟進行動理應由戒毒會而非衛生署負責。

2006 年 11 月 8 日 戒毒會發出上述會議的會議記錄初稿。

2006 年 11 月 10 日 在建議修訂會議記錄初稿的隨文函件中(副本已按要求夾附)，衛生署問及為何戒毒會尚未向衛生署提交延長畢先生擔任總幹事任期的建議安

排，以徵求認可，便向畢先生提出延長合約期的建議，而該建議並已獲畢先生接納。

2006年11月16日 在其後發出、並由當時的副署長簽署的函件中，衛生署提出明確的要求，其中包括戒毒會須就總幹事一職進行公開招聘工作。

5. 在這次事件中，戒毒會接納了衛生署的指示，就總幹事一職進行公開招聘。有關工作於2007年3月展開。

政府代表在執行委員會的投票權

6. 戒毒會主席現時認為，政府代表是有投票權的正式委員，原因是根據(a)戒毒會憲章第18條，凡出席執行委員會會議者均有權投票；(b)《有關接受補足資助金的醫療機構須知》(第8段)的條文“署長有權派員正式出席資助機構的執行委員會(或名為醫務委員會)”；以及(c)戒毒會憲章第14(a)條，執行委員會的組成方法為：

“本會設有執行委員會，委員包括主任委員(信託人除外)及不多於16名本會的其他會員，但不包括官方政府代表、當然委員及特聘委員。”^註

7. 我們認為，上文第6段所引述的兩項條文可有不同的詮釋。此外，戒毒會主席忽略了一項非常重要的事實，即戒毒會在實務上從

^註 根據公司註冊處的記錄，香港戒毒會憲章只有英文版本，本信節錄的條文為政府方面的中文譯本。

未把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員。這一點從以下事件可見：

- (a) 雖然政府代表獲邀參加緊接周年會員大會進行的執行委員會會議，但他們均未有根據第 11 及 12(a)條獲提供主任委員選舉的提名表格或投票表格。由於主任委員選舉是每年一度的工作，這清楚顯示戒毒會從未把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員；
- (b) 記錄投票結果的一般規則，是詳細說明贊成和反對某項動議，以及棄權的票數。根據 2006 年 10 月 23 日舉行的第 276 次執行委員會會議的會議記錄第 14 段，有關的記錄為 14 票(6 票贊成、7 票反對，以及 1 票棄權)。在這方面，請參閱戒毒會主席日期為 2008 年 4 月 21 日的函件第 4 段(見戒毒會在 2008 年 5 月 2 日致函政府帳目委員會所夾附的附錄 B)。這清楚顯示，戒毒會未有把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員；以及
- (c) 在 2006 年 12 月 18 日，戒毒會總幹事按主席的要求，向主席及執行委員會全體委員提交一份文件。總幹事並未向衛生署提交該文件的副本，這清楚顯示總幹事未有把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員。其後，在 2007 年 2 月 26 日舉行的第 279 次執行委員會會議上，執行委員會部分委員質疑，衛生署通過郵遞方式從未能識別的來源所收到的文件副本，是否該文件的“真確”版本。儘管衛生

署曾在會上提出要求，並於會後再次提出要求，但戒毒會主席仍拒絕提供該文件。我們的推論是，總幹事、執行委員會及主席均未有把政府代表視為有投票權的執行委員會正式委員。

8. 上述分析清楚顯示，政府代表並非有投票權的執行委員會正式委員。政府代表只是根據戒毒會憲章第 27(a)條，以觀察員身分出席執行委員會會議。

9. 最後，本人藉此機會說明，如果政府代表是執行委員會內有投票權的正式委員，衛生署將會採取的立場。衛生署行使投票權的方式，將會視乎審議事項的性質而定。在上文第 4 段引述的例子，我們會就延長總幹事任期一事的動議投反對票。另一方面，在投票表決戒毒會的建議預算時，我們會保留立場並投棄權票，理由是衛生署署長作為管制人員，必須仔細審閱戒毒會的建議。再者，我們不能在政府資源分配制度有結果之前預先作出決定。

衛生署署長林秉恩

副本送：保安局局長
禁毒專員
香港戒毒會總幹事
社會福利署署長
財經事務及庫務局局長
審計署署長

2008 年 5 月 5 日

香港特別行政區政府
衛生署
香港灣仔皇后大道東213號
胡忠大廈17及21樓



THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG
SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION
DEPARTMENT OF HEALTH,
WU CHUNG HOUSE, 17TH & 21ST FLOORS,
213 QUEEN'S ROAD EAST, WAN CHAI,
HONG KONG.

本署檔號 OUR REF.: DHHQ/1060/3/22 Pt.10
來函檔號 YOUR REF.: ADM 055/17 IV
電 話 TEL.: 2961 8688
圖文傳真 FAX.: 2838 0744

(譯本)

香港戒毒會

執行委員會行政總主任

梁容曼麗女士

(傳真號碼：2865 2056)

梁女士：

執行委員會的會議記錄

2006年11月8日的來信收悉。來信夾附香港戒毒會執行委員會在2006年10月23日舉行第276次會議的會議記錄，而執行委員會將於預定在2006年12月4日舉行的下次會議上，討論是否通過該會議記錄。

會議記錄第13及14段涉及總幹事一職。為恰當反映會上的討論情況，隨函夾附我對第13段的建議修訂，請依例辦理。

***委員會秘書附註：會議紀錄第13段的建議修訂並無在此隨附。**

竭誠服務 顧客為本 質素為先

會議明確指出，延長畢先生擔任總幹事任期的建議，必須獲得衛生署批准／認可。香港戒毒會仍未就並無其他合適人選的原因，向衛生署提交資料以作考慮。懇請解釋為何香港戒毒會尚未向衛生署提交延長畢先生擔任總幹事任期的建議安排，便向畢先生提出延長合約期兩年(即由 2007 年 3 月 1 日至 2009 年 2 月 28 日)的建議，而該建議並已獲畢先生書面接納。

衛生署署長

(袁賽芳 代行)

副本送： 禁毒專員(經辦人：黃美玲女士)

— 傳真號碼：2810 1773

2006 年 11 月 10 日

竭誠服務 顧客為本 質素為先



(譯本)

Our ref. 本署檔號： (27) in DH CR/4-35/2C Pt 3
Your ref. 來函檔號： CB(3)/PAC/R50

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓女士：

審計署署長報告書
衡工量值式審計結果(第五十號報告書)

第五章：香港戒毒會(戒毒會)

本年 5 月 9 日的來信收悉，信中要求本署就(a)可能改用整筆撥款的資助模式，以及(b)訂立津貼及服務協議的最新進展和確實時間表，提供資料。

2. 上述兩項事宜的最新進展，已載於本署在 2008 年 4 月 28 日向戒毒會發出題為“審計署署長、廉政公署及申訴專員報告書的跟進工作”的信件(副本隨信夾附)。

3. 就戒毒會與香港培康聯會的合作事項上，戒毒會在回應本署上述信件時，提供了進一步資料。本署亦已在夾附的 2008 年 5 月 14 日信件中，批准了該合作事項。

Department of Health
Wu Chung House, 21st Floor,
213 Queen's Road East,
Wan Chai, Hong Kong.
Telephone: 2961 8888
Fax: 2836 0071

衛生署
香港灣仔皇后大道東 213 號胡忠大廈 21 樓
電話：2961 8888
圖文傳真：2836 0071

4. 至於本署在 2008 年 4 月 28 日信中提出的其他事項，本署仍在等待戒毒會的答覆。在此期間，基於石鼓洲康復院的入住人數下降至批准名額約 64%，本署正因應政府帳目委員會在 2008 年 4 月 22 日聆訊的討論，研究調整戒毒會資源的事宜。

5. 本署落實撥款模式和津貼及服務協議的確實時間表，仍為本財政年年底，即 2009 年 3 月底。

衛生署署長林秉恩

副本送：保安局局長
禁毒專員
香港戒毒會總幹事
社會福利署署長
財經事務及庫務局局長
審計署署長

2008 年 5 月 15 日

香港特別行政區政府
衛生署
香港灣仔皇后大道東 213 號
胡忠大廈 17 及 21 樓



THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG
SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION
DEPARTMENT OF HEALTH,
WU CHUNG HOUSE, 17TH & 21ST FLOORS,
213 QUEEN'S ROAD EAST, WAN CHAI,
HONG KONG.

(譯本)

本署檔號 OUR REF.: (4) in DH CR/4-35/2C Pt 3

來函檔號

電話 TEL: 2961 8688

圖文傳真 FAX.: 2838 0744

香港灣仔

軒尼詩道 15 號

溫莎公爵社會服務大廈 3 樓

香港戒毒會執行委員會主席

何京文太平紳士

主席先生：

審計署署長、廉政公署及申訴專員報告書的跟進工作

本函旨在跟進審計署署長第五十號報告書、廉政公署第 21/2007 號報告書和申訴專員 2008 年 3 月報告書的內容，特別是有關衛生署與香港戒毒會(戒毒會)訂立津貼及服務協議一事。

資助模式

2. 申訴專員表示，當局可探討把戒毒會的資助金改為“酌情資助金”(即整筆撥款，現稱為整筆補助金)的方案，以達至戒毒會執行委員會希望在運作上提高自主權和減少政府監控的意願。

竭誠服務 顧客為本 質素為先

3. 相信你亦記得，衛生署曾於 2003 年年底向戒毒會提出此項建議。戒毒會曾與政府當局於 2005 年 8 月討論此事。其後在 2005 年 10 月 31 日的會議上，戒毒會執行委員會決定沿用補足資助金的資助模式。

4. 本署準備再次與戒毒會商討引入整筆補助金的資助模式的可能性。請告知本署戒毒會的立場，以便雙方儘快就此事展開詳細討論。無論如何，基於石鼓洲康復院的入住人數一直維持在核准名額約 64%，衛生署會因應政府帳目委員會在 2008 年 4 月 22 日聆訊的討論，與戒毒會另行商討調整已獲分配資源的事宜。

管制人員的角色和遵守指引事宜

5. 本署欣悉戒毒會接受衛生署根據《有關接受補足資助金的醫療機構須知》對該會進行監控。就此，我們擬跟進兩項具體事宜。

6. 第一是匿名投訴。申訴專員同意，由於衛生署署長須就資助的運用履行公職並作出交代，他有責任澄清任何對資助機構行政管理事宜的疑慮。因此，如理由充分，衛生署署長可將匿名投訴轉交戒毒會調查。戒毒會亦有責任向衛生署提供調查報告。

7. 第二是員工的晉升。一般而言，資助機構內的員工晉升安排，屬機構的內部事宜。不過，如將要填補的較高職位屬於正在檢討之職位，便須事先得到衛生署署長的同意。這是因為衛生署署長有最終權力，決定是否准許機構運用資助金開設職位、聘用或晉升員工，以確保公帑用得其所。

8. 請以書面告知本署，戒毒會執行委員會是否接受上述兩項事宜。

竭誠服務 顧客為本 質素為先

有投票權的委員

9. 本署得悉，政府帳目委員會根據你認為政府代表在執行委員會內有投票權的看法，曾致函戒毒會。就此而言，亦請告知當然委員是否也在執行委員會內有投票權。

執行委員會的法定人數

10. 戒毒會已建議把管理委員會和研究委員會的法定人數，定於委員總人數(假定全部有投票權)的 40%。請告知本署，執行委員會的建議法定人數(由六人改為八人)所用的理據，是否也與管理委員會和研究委員會的相同(即有投票權的委員總人數的 40%)。

戒毒會與其他機構的合作

11. 審計報告第 2.30(b)段建議，衛生署應就戒毒會與其他機構的重大合作(特別是如涉及重新調配資助資源)安排，為戒毒會提供清晰指引。

12. 本署得悉戒毒會一直與香港培康聯會(培康會)保持合作關係，包括申請撥款、提供會計支援及其他協助。請告知本署，第 2.27 段是否已盡列所有合作詳情，以及受資助員工大概用於非資助活動的時間。另外，請告知本署，戒毒會有否與培康會以外的機構合作。本署需要上述資料，為戒毒會制定指引。

衛生署署長

(鄧佩玲 代行)

副本送：禁毒專員

2008 年 4 月 28 日

竭誠服務 顧客為本 質素為先

香港特別行政區政府
衛生署
香港灣仔皇后大道東213號
胡忠大廈17及21樓



THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG
SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION
DEPARTMENT OF HEALTH,
WU CHUNG HOUSE, 17TH & 21ST FLOORS,
213 QUEEN'S ROAD EAST, WAN CHAI,
HONG KONG.

本署檔號 OUR REF.: (26) in DH CR/4-35/2C Pt 3

(譯本)

來函檔號 YOUR REF.:

電話 TEL.: 2961 8688

圖文傳真 FAX.: 2838 0744

專遞文件

香港灣仔
軒尼詩道 15 號
溫莎公爵社會服務大廈 3 樓
香港戒毒會總幹事
(經辦人：鄭保旺先生)

鄭先生：

香港戒毒會與香港培康聯會的合作

本年 5 月 8 日的來信收悉，信中載列香港戒毒會(戒毒會)為香港培康聯會(培康會)工作的詳情。

2. 審計署署長第五十號報告書第五章第 2.27 段和你的補充函件已詳列有關的合作情況，而你亦口頭證實以上兩份文件已盡列戒毒會和培康會的合作情況。基於這項清晰理解，本署現給予事後批准，容許戒毒會調派受資助員工從事培康會的有關活動。

3. 據悉，戒毒會沒有與培康會以外的機構合作。如貴會日後打算與其他機構合作，請先諮詢本署的意見。

衛生署署長

(鄧佩玲 代行)

副本送：禁毒專員

2008 年 5 月 14 日

香港戒毒會
(根據註冊(信託立案法團條例成立)
香港灣仔軒尼詩道15號
滙莎公爵社會服務大廈3樓



HOTLINE : 2574 3300
熱線

The Society for the Aid and
Rehabilitation of Drug Abusers
(Incorporated under the Registered
Trustees Incorporation Ordinance)
3/F Duke of Windsor Social
Service Building
15 Hennessy Road, Wanchai,
Hong Kong

本署檔案 Our Ref: (40) in ADM/18/01(R)

來函檔案 Your Ref: CB(3)/PAC/R50

電話 Tel: 2527 7726

圖文傳真 Fax: 2865 5455

中華人民共和國香港特別行政區
政府帳目委員會
(經辦人: Ms. Serena Chu)

朱女士:

審計署署長第五十號報告書
第五章: 香港戒毒會

謝謝您在2008年4月28日來信要求本會提供補充資料,澄清政府代表在本會執行委員會會議中的投票權事宜,及本會一位當然委員於2006-07年度缺席執行委員會會議的原因。本會謹回覆如下:

投票權事宜

關於投票權事宜刊於《香港戒毒會憲章》第18段,其中列明:

「任何分歧將由出席會議者以投票方式決定,得大多數票的提案將獲通過。如贊成和反對之票數相同,則主席或主持會議之委員將享有最後決定投票權。」

現隨函附上《香港戒毒會憲章》一份,以供參考(見附件A)。

《有關接受補足資助金的醫療機構須知》第8段列明「衛生署長有權派員正式出席資助機構的執行委員會(或名為醫務委員會)……。」《香港戒毒會憲章》第14段(a)則闡明執行委員會之組成如下:

「本會設立執行委員會,成員包括主任委員(信託人除外)、正式政府代表、當然委員、特聘委員,和不超過16名本會其他會員。」

上述條文清楚說明,政府代表是本會執行委員會的正式成員,他們享有完全的發言權和投票權。

(備註:本會並無正式翻譯員,有關引述之條文及信件內容均以英文原版為準。)



為免日後再就投票權出現不同理解，我建議將投票權事宜清楚列明於將來本會與衛生署共同磋商訂立之《津貼及服務協議》內。

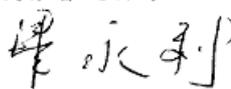
隨函附上本會與衛生署討論此項事宜之有關文件(見附件 B 及附件 C)。

當然委員缺席事宜

該位當然委員缺席 2006-07 年度執行委員會會議的原因如下：

會議日期	缺席原因
2006 年 12 月 4 日	是次為週年大會後第一次執行委員會會議。會議目的是由委員互選主任委員。該當然委員無須一定出席。
2006 年 12 月 11 日	是次為特別召開之會議，主要與衛生署官員討論總幹事延任事宜。該當然委員未獲通知出席。
2007 年 2 月 26 日	為避免涉及討論總幹事延任之敏感議題，該當然委員獲批准缺席是次會議。
2007 年 4 月 30 日	為避免涉及討論總幹事與衛生署的糾紛的敏感話題，該當然委員獲批准缺席是次會議。
2007 年 6 月 18 日	為避免涉及討論總幹事與衛生署的糾紛的敏感話題，該當然委員獲批准缺席是次會議。
2007 年 10 月 29 日	該當然委員是日須於石鼓洲康復院處理緊急事故，是以他未能出席會議。

事後檢討，我同意該當然委員其實可以出席上列會議的部份議程，在討論敏感議題時才避席。本會日後舉行會議時，定當留意此一原則。

香港戒毒會總幹事
(畢永利 )

2008 年 5 月 2 日

副本送：保安局局長
禁毒專員
衛生署署長
社會福利署署長
財經事務及庫務局局長
審計署署長

(備註：本會並無正式翻譯員，有關引述之條文及信件內容均以英文原版為準。)



香港公益金會員機構
A MEMBER AGENCY OF THE COMMUNITY CHEST

*委員會秘書附註：附件 B 及附件 C 並無在此隨附。

**CONSTITUTION
OF THE SOCIETY FOR THE AID
AND REHABILITATION OF DRUG ABUSERS**

* * * * *

NAME

1. (a) The name of the Society shall be THE SOCIETY FOR THE AID AND REHABILITATION OF DRUG ABUSERS, hereinafter referred to as the Society; and
- (b) The Trustees of the Society shall be incorporated in accordance with the provisions of the Registered Trustees Incorporation Ordinance 1958 in the name of THE TRUSTEES OF THE SOCIETY FOR THE AID AND REHABILITATION OF DRUG ABUSERS INCORPORATED, hereafter referred to as the Trustees.

LOCATION

2. The principal offices of the Society and of Trustees shall be situated in the territory of Hong Kong at such place or places as the Executive Committee and the Trustees from time to time shall decide.

THE AIMS OF THE SOCIETY

3. The aims of the Society shall be:
 - (a) to give aid to, to treat and to take all necessary steps to rehabilitate persons who are drug abusers;
 - (b) to promote public education against drug abuse;
 - (c) to consult, advise, or co-operate with any other person or organization in furthering the aims of the Society;
 - (d) to make such recommendations to the Government and to advocate such laws as may be deemed necessary in furthering these aims;

- (c) in furtherance of the aims of the Society:
- (i) to receive and hold monies, right, title or interest in land or any other property proffered in whatsoever manner or form;
 - (ii) to invest monies on deposit in any bank in Hong Kong or in any Government bonds or on mortgage of any land and buildings in Hong Kong, or in or on debentures, stocks, funds, shares or securities of any corporation or company carrying on business in Hong Kong;
 - (iii) to borrow or raise and give security for money by the issue of bonds, debentures, bills of exchange, promissory notes or other obligations or securities of the Society or by mortgage or charge upon all or any part of the property of the Society;
 - (iv) to raise money by public or private subscription.
- (f) to take any other action deemed necessary for the furtherance of the aims of the Society, including without prejudice to the generality of the foregoing:
- (i) building, equipping and managing any property or institution wherein persons are to be housed for treatment and rehabilitation;
 - (ii) building and developing an industrial project or projects wherein persons recovering from the effect of drugs can be employed or taught a trade;
 - (iii) undertaking any research into the problems of drug abuse;
 - (iv) encouraging, participating in, and supporting community education on the problems and prevention of drug abuse.

providing that none of the aims of the Society includes the acquisition of gain by the Society or its individual members.

MEMBERSHIP OF THE SOCIETY

Ordinary Members

4. Ordinary membership of the Society shall be open to any person on payment of the subscription herein prescribed.
5. Persons desiring to become Ordinary Members of the Society shall apply in writing to the Honorary Secretary forwarding the subscription prescribed. The Honorary Secretary shall thereupon:
 - (i) submit the names of applicants to the Executive Committee at the first convenient opportunity;
 - (ii) upon acceptance of the application by the Executive Committee inform the applicant of his or her acceptance as a member of the Society;
 - (iii) forward the subscription to the Honorary Treasurer who shall cause a receipt to be issued;
 - (iv) enter the member's name on a roll of members to be kept for the purpose;
 - (v) send to the member a copy of the Constitution of the Society;
 - (vi) should the Executive Committee not approve any application the subscription accompanying such application shall be returned forthwith to the applicant.
6. Membership in the Society shall cease upon the death or resignation of the member, or on non-payment of the subscriptions prescribed within thirty days after such notice of arrears had been given to the member as the Executive Committee shall direct.

Corporate Members

7. Companies or firms or charitable organizations may become Corporate Members of the Society upon payment of the prescribed fee and acceptance into membership of the Society in like manner to that prescribed for Ordinary Members. Up to three persons, designated by the Corporate Member from time to time for the purpose may represent the Corporate Member in all proceedings of the Society and shall for this purpose be treated in all respects as Ordinary Members.

Honorary Members

8. The Executive Committee of the Society may from time to time invite members of the public to be Honorary Members of the Society and notwithstanding Article 38, shall be entitled to attend and vote at any General Meeting.

Subscription

9. The subscription payable by Ordinary Members of the Society shall be either:

- (a) HK\$100 or any other amount as may be decided by the Society in General Meeting from time to time, payable annually in advance on 1st April; or
- (b) A single payment of HK\$1000 or any other amount as may be decided by the Society in General Meeting from time to time, for life membership, as the applicant for membership shall elect.

10. The subscription fee payable by Corporate Members shall be HK\$1000 or any other amount as may be decided by the Society in General Meeting from time to time, payable annually in advance on 1st April. Honorary Members are not required to pay any subscription.

MANAGEMENT OF THE SOCIETY

11. Besides the Trustees, who shall not be less than three nor more than seven in number, the members of the Executive Committee shall be elected in general meeting from members of the Society, and thereafter members of the Executive Committee shall elect among themselves the following Officers:

- (i) A Chairman
- (ii) A Vice Chairman
- (iii) An Honorary Treasurer
- (iv) An Honorary Secretary
- (v) An Immediate Past Chairman and
- (vi) such other officer(s) as the Executive Committee shall from time to time see fit.

12. (a) The Officers of the Society other than the Trustees shall be elected at the first meeting of the Executive Committee held immediately after the Annual General Meeting.
 - (b) The said Officers shall severally and jointly be the principal Executive Officers of the Society authorised to act in the name of the Society in accordance with these Articles and the General Direction of the Executive Committee.
 - (c) The individual term of each of the Officers other than the Trustees will not normally extend beyond five years, however the same member may continue beyond five years with the consent of at least two-thirds of the members present and voting at the meeting of the Executive Committee in which such member is nominated.
13. (a) The several Trustees shall be any persons (whether members of the Society or not) invited to serve in that capacity by resolution of the Executive Committee from time to time and willing so to serve. They shall hold office until death or resignation or until removed from office by a resolution of the Executive Committee who may for any reason which may seem sufficient to a majority of them present and voting at any meeting remove any Trustee or Trustees from the office of Trustee.
 - (b) If by reason of any such death, resignation or removal it shall appear necessary to the Executive Committee that a new Trustee or Trustees shall be appointed or if the Executive Committee shall deem it expedient to appoint an additional Trustee or additional Trustees the Executive Committee shall by resolution nominate the person or persons to be appointed the new Trustee or Trustees, and invited so to serve.

Executive Committee

14. (a) There shall be an Executive Committee consisting of the Officers (other than the Trustees) and not more than sixteen other members of the Society excluding official Government representatives, ex-officio members and co-opted members.
- (b) Ex-officio members shall comprise the Executive Director and such other senior staff of the Society as the Executive Committee may from time to

time deem appropriate.

- (c) The first Executive Committee shall consist of the persons whose names are listed in a schedule attached hereto.
 - (d) An Executive Committee shall hold office until the conclusion of the next Annual General Meeting at which a new Executive Committee shall have been elected.
15. The Executive Committee other than the first Executive Committee shall be elected by resolution at each Annual General Meeting but any vacancy in the Executive Committee can be filled by resolution of the Executive Committee.
 16. Six members of the Executive Committee shall form a quorum.
 17. The Chairman, or the Vice-Chairman, or in their absence, such other member of the Executive Committee as shall be appointed by resolution of the members present, shall preside at meetings of the Executive Committee.
 18. Questions arising shall be decided by a majority of votes of those present. In the event of any equality of votes, the Presiding Member shall be entitled to a casting vote.
 19. The Executive Committee shall meet at such time and place as shall be decided by the Chairman, and in any event not less than four times during its term of office.
 20. The Honorary Secretary shall give seven days notice in writing of all meetings of the Executive Committee.
 21. The Executive Committee may regulate its proceedings in such manner as it may determine.

Power and duties of the Executive Committee

22. The general management of the affairs of the Society shall be conducted by the Executive Committee who may take any action or exercise any powers in the name of the Society deemed necessary to further the aims of the Society, save that:
 - (a) no action may be taken or any directions made at variance with any of the express terms of any other provision in this Constitution, or with a resolution of a General

Meeting of the Society;

- (b) notwithstanding anything contained in any other part of this Constitution, no disposition may be made of any donation gift or other property accruing to the Trustees under the Registered Trustees Incorporation Ordinance 1958, except in accordance with the terms of a resolution of the Executive Committee which has been approved in writing by the Trustees in such manner as the Trustees shall determine;
 - (c) nothing contained in this Constitution shall be construed as authorizing any action on behalf of the Society at variance with any of the provisions of the Registered Trustees Incorporation Ordinance 1958 or any other enactment affecting the Society or the Trustees thereof.
23. (a) The Executive Committee may by resolution appoint any sub-committee, board, firm or person to undertake under its general direction and as the Society's agent any duties of the Executive Committee particularized in the resolution, or to advise on the proper performance of such duties; and may make remuneration from the funds of the Society for any services so rendered.
- (b) The Executive Committee may by resolution revoke or vary in any manner any such appointment.
24. (a) The Executive Committee may by resolution delegate the performance under its general direction of any of its duties, which shall be particularized in the resolution, to any member or members of the Executive Committee or of the Society.
- (b) The Executive Committee may by resolution revoke or vary in any manner any such delegation.
25. The Executive Committee shall cause proper minutes to be kept of all meetings of the Society and of the Executive Committee, and proper records to be kept of all transactions of the Society.
26. The Executive Committee shall cause proper accounts to be kept of all the monies received and disbursed by the Society, and proper records to be kept of all the property of the Society.

27. (a) The Executive Committee may invite any person to attend any meeting of the Executive Committee or any General Meeting of the Society in an advisory capacity or in the capacity of an observer.
- (b) The Executive Committee may appoint up to four members of the Society to serve as co-opted members of the Committee with full voting rights in committee proceedings.
28. No contracts may be entered into by the Society except in accordance with the directions of the Executive Committee. The Chairman and Honorary Secretary shall sign all contracts entered into on behalf of the Society.
29. All cheques drawn by the Society shall be signed by any two of the following Officers namely the Chairman, the Vice Chairman, the Honorary Treasurer, the Honorary Secretary, or the Immediate Past Chairman; or alternatively signed by either the Chairman, the Vice Chairman, the Honorary Treasurer, the Honorary Secretary, or the Immediate Past Chairman and countersigned by such person or persons as the Executive Committee may direct.
30. The Executive Committee may take directions for the better performance of its duties, or for the establishment or regulation of any board or committee, person or firm, appointed to perform any of its duties in accordance with Article 23 or for the regulation of any delegation made under Article 24.

Powers and duties of the Trustees

31. The Trustees shall have power to acquire, accept lease of, purchase, take, hold and enjoy lands, buildings, messuages and tenements of what nature or kind soever and wheresoever situated, and also invest monies upon mortgage of any lands, buildings, messuages or tenements, or upon the mortgages, debentures, stock, funds, shares or securities of any government, municipality, corporation or company, and to purchase, acquire and possess goods and chattels of what nature and kind soever for the purpose of endowing, supporting, maintaining, carrying on or otherwise promoting in Hong Kong the aims of the Society.

32. The Trustees shall further have power, in accordance with the terms of a resolution of the Executive Committee, and subject to Article 35 hereof, by deed or writing under their common seal to grant, sell, convey, assign, surrender, yield up, mortgage, demise, reconvey, reassign, transfer or otherwise dispose of or deal with any lands, buildings, messuages, tenements, goods and chattels or other properties which are for the time being vested in or

belonging to the Society, upon such terms as the Trustees may see fit, provided that nothing in this article shall be construed so as to authorize any breach of trust on the part of the Trustees.

33. The Trustees shall provide for the safe custody of all documents of title relating to the property of the Society.

34. (a) The Trustees shall provide for the safe custody of the Common Seal of the Trustees.

(b) All deeds or other instruments requiring the Common Seal of the Trustees shall be signed by the Chairman and by one of the Trustees for and on behalf of the Society.

35. Subject to the Condition and Direction in the Certificate of Incorporation granted under the provision of the Registered Trustees Incorporation Ordinance 1958, the Trustees shall perform their duties in such manner as may be directed by the Executive Committee, save and except that in the event of any dispute or dis-agreement arising between the Trustees and Executive Committee, the Trustees or any of them may by notice in writing to the Honorary Secretary require that the direction of the Executive Committee be confirmed by resolution of the Society in General Meeting.

Meeting of Members

36. An Annual General Meeting of the Society shall be held not earlier than 1st June and not later than 31st December each year, at a time and place to be determined by the Executive Committee.

37. Twenty-one days notice at least will be given of all General Meetings, and such notice shall be conveyed through the post to the last known address of all members and by any other means as decided by the Executive Committee from time to time.

38. All members of the Society whose subscriptions are fully paid up shall be entitled to attend and to vote at any General Meeting.

39. At any General Meeting fifteen members shall form a quorum. If a quorum be not present within 15 minutes after the time appointed for the meeting then the presiding member shall adjourn the meeting to such time and place as he may appoint, not being more than 14 days thereafter. At such adjourned meeting the number of members present shall be deemed to be a quorum, provided there are 2 or more.

40. The Chairman shall preside at all General Meetings save that the Chairman may prior to the meeting request the Vice-Chairman to preside at any General Meeting. If, after 15 minutes, the Chairman or the Vice-Chairman who has been appointed to preside is absent, the members present shall appoint a member to preside by resolution.
41. (a) Questions arising at any General Meeting shall be decided by a majority of votes of those present and voting. In the event of any equality of votes, the presiding member shall have a casting vote.
- (b) Voting shall be by a show of hands unless a majority of the members present at a General Meeting request a secret ballot.
42. The following shall be included in the order of business of an Annual General Meeting:
- (a) Presentation of an annual report on the activities of the Society during the past year.
- (b) Receipt and consideration of an annual statement of Accounts and the Auditor's report thereon.
- (c) Election of Committee Members.
- (d) Election of an Auditor to the Society.
- (e) Any other business.
43. The Executive Committee may at any time call an Extraordinary General Meeting for the purpose of considering any matter which in their judgement requires to be considered at a General Meeting.
44. (a) The Executive Committee shall within 21 days call an Extraordinary General Meeting upon petition in writing of not less than one fifth of the number of members whose subscriptions are fully paid up. Such petition shall be signed by all members desiring the meeting, the signatures of all members whose subscriptions are not fully paid up being invalid. The petition shall include a statement of the motion upon which it is desired to call the meeting, and such motion shall be included by the Executive Committee in the notice calling the meeting.
- (b) In the event of the Executive Committee failing to call an Extraordinary

General Meeting in the manner prescribed in Article 44(a), the petitioners may in like manner call an Extraordinary General Meeting of the Society.

45. No motion shall be considered at any Extraordinary General Meeting other than a motion whose terms are included in the notice calling the meeting.

Termination of the Society

46. The Society may only be terminated by resolution of not less than three quarters of the members present at a General Meeting called to consider such resolution. Such resolution must further be confirmed by a majority of the members of the first Executive Committee (whose names appear in a schedule hereto) who are still members of the Society at that time. These members shall be called Founder Members. Upon such termination as aforesaid the Trustees shall dispose of the remaining assets of the Society at their discretion save that the assets shall not be paid to or distributed among the members of the Society, but shall be given or transferred to some other institution or institutions having aims similar to those of the Society, and which shall prohibit the acquisition of gain by such institution or institutions or by its or their individual members to an extent at least as great as is imposed on the Society and if and so far as effect cannot be given to the aforesaid provision then to some charitable object.

Amendment to the Constitution

47. (a) This Constitution may at any time be amended by resolution of not less than two-thirds of the members present and voting at a General Meeting; save that it may not be amended in any manner such as to invalidate any prior act of the Society or of the Executive Committee or of any person acting on behalf of the Executive Committee which would have been valid had the Constitution not been amended.
- (b) The proposed amendment shall be circulated in writing to all members of the Society not less than twenty-one days prior to the General Meeting at which action on the amendment is to be taken.
- (c) No amendment shall be made to the Constitution that would be in breach of the provisions of the Registered Trustees Incorporation Ordinance 1958.

- (d) No amendment shall be made to the Constitution in respect to the provisions as to termination of the Society nor shall any amendment be made affecting the primary object of the Society, that is to say, the Aid, Treatment and Rehabilitation of Drug Abusers.

SCHEDULE

List of Founder Members

Dr. the Hon. Sir Albert Rodrigues

Gus Borgeest

Dr. C. Gruhzt

Dr. P. F. Woo

C. N. Li

Dr. R. H. S. Lee

R. S. Sheldon

Solomon Rafeek

C. J. Norman

Miss C. M. Newcombe

Dr. Alison Bell

Gerald de Basto

Cheung Wing In

Brook Bernacchi, Q. C.

Sir Roger Lobo

Tse Yu Chuen

Cheng Tung Choy

Richard Lee

***委員會秘書附註：本文件只備英文本。**

(譯本)^註

中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
(經辦人：朱盛華女士)

朱女士：

**審計署署長
衡工量值式審計結果(第五十號報告書)**

第 5 章：香港戒毒會(戒毒會)

本年四月三十日的來信收悉。本處的回應載於下文各段。

禁毒處代表在戒毒會執行委員會的角色和責任

一直以來，戒毒會執行委員會都有一名禁毒處代表，擔任觀察員，並就與戒毒會運作有關的禁毒政策事宜，向戒毒會提供意見。戒毒會憲章第 27(a)條就觀察員列席事宜，訂定條文：

第 27(a)條：“執行委員會可邀請任何人士以顧問或觀察員的身分出席任何本會執行委員會的會議或本會的一般會議。”

根據戒毒會憲章，禁毒處代表在執行委員會有否投票權

戒毒會憲章中有關的條文如下—

第 11 條：“除信託人(不得少於三人或多於七人)外，執行委員會委員須在周年會員大會上從本會會員之中選出，執行委員會委員其後須互選以下主任委員：

- (i) 主席
- (ii) 副主席

^註 戒毒會憲章只有英文版本，本信節錄的條文為政府方面的中文譯本。

- (iii) 名譽司庫
- (iv) 名譽秘書
- (v) 剛卸任主席及
- (vi) 執行委員會不時認為適合的其他主任委員。(原文並無加底線。)

第 14(a)條：“本會設有執行委員會，委員包括主任委員(信託人除外)及不多於 16 名本會的其他會員，但不包括官方政府代表、當然委員及特聘委員。”

第 18 條：“待決問題須由出席會議者以過半數票決定。如票數相等，主持會議的委員有權投決定票。”

執行委員會討論的事項，大多無須以投票議決。不過，過去也有數次須進行投票，其時沒有人預期出席執行委員會會議的政府代表會投票，而事實上他們也沒有投票。衛生署署長於五月五日給政府帳目委員會的回覆，已舉例加以說明。

本人從戒毒會五月二日的信件中得悉該會的最新立場，並同意戒毒會所言，此事應在衛生署與戒毒會將訂立的津貼及服務協議內述明。本人很樂意就日後戒毒會中政府方面的適當代表一事與衛生署、社會福利署及戒毒會進行商議，並會考慮到政府各方所擔當的角色。

禁毒專員黃碧兒

二〇〇八年五月六日

副本送： 保安局局長
衛生署署長
香港戒毒會總幹事
社會福利署署長
財經事務及庫務局局長
審計署署長



本函檔號：SWD 20/451/90 XI
電話號碼：2892 5151
傳真號碼：2838 0757

立法會政府帳目委員會
(經辦人：朱盛華女士)
[傳真號碼：2537 1204]

朱女士：

審計署署長衡工量值式審計結果（第五十號報告書）
第 5 章：香港戒毒會

二零零八年四月三十日有關上述事宜的來函閱悉，現回覆如下。

隨函夾附本署就委員所提各點的回應。如需更詳細的資料，請與本人或總社會工作主任(青年事務)葉小明女士(電話：2892 5122)聯絡。

社會福利署署長余志穩

A handwritten signature in black ink, reading '余志穩' (Yau Chi Wan).

副本送： 保安局局長
禁毒專員
衛生署署長
香港戒毒會總幹事
財經事務及庫務局局長
審計署署長

連附件

二零零八年五月六日

香港灣仔皇后大道東 213 號胡忠大廈 8 樓
8/F., Wu Chung House, 213 Queen's Road East, Wan Chai, Hong Kong

社會福利署（社署）
就第 5 章：香港戒毒會（戒毒會）
向政府帳目委員會所作的回應

現於下文列述有關戒毒會執行委員會的社署代表（請參閱審計報告書第 3.18 至 3.22 段）的補充資料。

(a) 社署代表出席率偏低的原因

2. 我們承認社署代表在戒毒會執行委員會會議的出席率偏低（下文(c)及(d)段的回應／行動同樣適用）。我們已經向審計署表達意見，而大部分意見均已載錄於審計報告書內：

- 派出代表以觀察員身分列席部分受資助非政府機構（例如戒毒會）的執行委員會會議，以便聯繫，是社署以往一貫的做法。
- 溝通永遠是雙向的，所有受資助非政府機構均可透過公開渠道向社署提出值得注意的重大福利事宜，而非單靠在其執行委員會會議上與社署代表作簡單的討論。就傳達策略或政策指令而言，社署作為執行部門，一般會向所有有關的非政府機構發出通知書及為其舉辦簡介會，或與個別機構召開會議，以解釋落實指令的方法。
- 社署轄下受資助單位的監察機制是根據由一九九九至二零零零年度起實施的服務表現監察制度（監察制度）制定的。這個一直行之有效的監察制度由多項重要元素組成，包括社署與受資助非政府機構簽訂的津貼及服務協議、受資助非政府機構的自我評估、社署的外部評估及服務質素標準的落實。
- 為加強受資助非政府機構的機構管治，社署曾經為有關機構的執行委員會委員、董事局及高層管理人員舉辦按特定需要而設計的培訓課程，並向他們派發資源套。
- 社署備悉，戒毒會執行委員會會議過去四年的議程均主要與委任員工、辦公室行政事宜及社署職權範圍以外的事宜有關。由於四間由社署資助和監管的中途宿舍的服務表現均符合監察制度所規定的標準，因此社署在上述會議只擔當較次要的觀察員角色。

(b) 為何社署代表只以「觀察員」(而不是委員)的身分出席執行委員會會議？

3. 社署是根據以下的理解和慣例，安排代表在戒毒會執行委員會會議中只擔任觀察員：

- 《香港戒毒會章程》第 27(a)條訂明執行委員會的權力和職責，包括：「執行委員會可邀請任何人士以顧問或觀察員的身分出席任何戒毒會執行委員會的會議或戒毒會的一般會議。」
- 分別於二零零六年十二月及二零零七年十二月舉行的戒毒會第四十五及四十六次周年大會的會議記錄上有以下載述：「主席多謝出席執行委員會會議的以下政府官員（即禁毒處、衛生署及社署的官員），並表示雖然他們並非執行委員會的選任委員，但戒毒會仍感謝他們所作的貢獻，並希望他們在二零零七年（二零零八年）繼續參與會議，提供意見。」由此可見，社署代表並非執行委員會的選任委員，只是每年獲邀出席執行委員會會議。再者，社署代表從未收過委員提名及投票表格（如屬執行委員會正式委員，理應收到這類表格）。
- 正如上文(a)段所述，派出代表以觀察員身分列席部分受資助非政府機構（例如戒毒會）的執行委員會會議，以便聯繫，是社署一貫的做法。社署代表在戒毒會的執行委員會中，關心的事務主要是四個受資助單位。有關單位所獲的資助款項合共 250 萬元，只佔戒毒會經常收入的 3%；其服務表現也符合社署的規定，並且受到監察制度的妥善監管。因此，社署認為社署代表以「觀察員」身分出席戒毒會執行委員會的會議實屬恰當。

(c) 因應審計署的建議（請參閱審計報告書第 3.23(a)段）檢討社署代表出席執行委員會會議所擔當的觀察員角色的結果。如仍未有檢討結果，檢討工作目前的進展；以及

(d) 社署為落實審計署在審計報告書第 3.23(b)段所提建議而已採取的行動。

4. 現時仍未有檢討結果。在得出檢討結果之前，我們會確保社署代表盡可能出席戒毒會執行委員會的會議。直到目

前為止，執行委員會其後舉行的所有會議，即分別於二零零八年二月二十五日及四月二十八日舉行的會議，社署代表均有出席。這兩次執行委員會會議的議程項目及討論事項絕大部分是非社署職權範圍的項目／事項。

5. 除了在執行委員會會議上與社署溝通外，所有受資助非政府機構還可透過公開渠道（例如利用電話，文件／電郵聯絡或定期舉行的討論會），與社署溝通。根據監察制度，非政府機構有責任妥善管治自己的機構，這是社署與非政府機構的共識。

政府總部 禁毒處
香港金鐘道六十六號
金鐘道政府合署高座三十樓



**NARCOTICS DIVISION
GOVERNMENT SECRETARIAT**
QUEENSWAY GOVERNMENT OFFICES,
HIGH BLOCK, 30TH FLOOR,
66 QUEENSWAY,
HONG KONG

本處編號 Our Ref.: **CB(3)/PAC/R50**
來函編號 Your Ref.:
傳真機 Fax: (852)-2810 1790/2521 7761
電話 Telephone: **2867 2746**

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
政府帳目委員會
朱盛華女士

朱女士：

**審計署署長
衡工量值式審計結果(第五十號報告書)**

第 5 章：香港戒毒會(戒毒會)

五月八日的來信收悉。

就戒毒會擬在石鼓洲設立禁毒教育及紀律訓練中心(紀律訓練中心)一事，我們現正評估該會在二零零八年一月提交的修訂建議的利弊。我們會就載列於修訂建議內有關該中心的預算營辦模式的具體內容，作出考慮，其中包括 -

- (i) 衡量擬議紀律訓練中心計劃成效的客觀準則；
- (ii) 有別於傳統治療鴉片毒癮計劃所需的具體專業知識和資源；
- (iii) 鑑於設立紀律訓練中心的建設成本龐大(1.17 億元)，建議是否具成本效益，及可能引致的經常運作開支需要；以及

(iv) 建議在財政上長遠是否持續可行。

我們計劃在二零零八至零九現行財政年度內，就建議諮詢各相關的決策局和部門，以作考慮及回覆戒毒會。

我們希望強調，石鼓洲康復院使用率偏低，不一定就此足以支持設立與營運擬議的紀律訓練中心，有關未用盡的資助不可自動調配至新的計劃，例如由石鼓洲康復院轉移至擬議的紀律訓練中心。支持一項涉及公共資源的新計劃與否，我們必須以計劃本身的價值作出考慮。

石鼓洲康復院在現有資助範疇下使用率偏低而節省的開支，應該清楚作出交代。我們得知衛生署正研究是否需要調整分配予石鼓洲康復院的資源，衛生署署長五月十五日給你的信件已有說明。

保安局局長
(黃碧兒 代行)

副本送：衛生署署長
香港戒毒會總幹事
財經事務及庫務局局長
審計署署長
保安局局長

二零零八年五月十五日



土木工程拓展署署長
Director of Civil Engineering
and Development

Web site 網址 : <http://www.cedd.gov.hk>
E-mail 電子郵件:
Telephone 電話 : (852) 2762 5000
Facsimile 傳真 : (852) 2246 8708
Our reference 本署檔號:() in CEDD (CR) 11/39
Your reference 來函檔號: CB(3)/PAC/R50

香港九龍公主道 101 號
土木工程拓展署大樓
Civil Engineering and
Development Building,
101 Princess Margaret Road,
Kowloon, Hong Kong

香港中環
昃臣道 8 號
立法會大樓
立法會政府帳目委員會
秘書處
(經辦人 : 朱盛華女士)

朱女士 :

審計署署長
衡工量值式審計結果 (第五十號報告書)

第七章 : 大嶼山發展項目工程合約

你於二零零八年四月十五日來信查詢有關承建商 A 供應海沙作填海之用的索償事宜。我對於政府帳目委員會提問的答覆如下(根據來函段落次序):

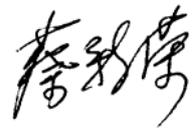
- (a) 本工程計劃的招標工作分為兩個階段，即投標資格預審階段和投標階段。投標資格預審的目的是在投標階段前預先審核出數間承建商，以確定他們有興趣及具備能力履行合約，並把招標成本維持在最低水平。經預審的承建商會獲邀提交標書，故此，投標資格預審文件會列出所需承建商的資格、經驗、專長、和其他評核準則，以及招標合約的相關資料。

有關本工程計劃海沙供應的資料文件，當時是附於投標資格預審文件之中。文件沒有明確訂明免除這些資料所引致的法律責任，亦沒有明確聲明所提供的資料只限於投標資格預審階段。在解決索償的過程中，以及經徵詢法律意見之後，我們認為土木工程拓展署就上述資料文件有潛在的法律責任。

我們歡迎審計署署長報告書內第2.32段的建議，並會跟進有關建議，在將來同類的事件中，經徵詢法律意見後，會考慮在投標資格預審文件內加入明確聲明，以免除所引致的法律責任。

- (b) 支付給承建商 A 的總最終付款較本合約次低標書的標價略高。但是，這比較方式未必與和解一事直接相關，因為次低的投標者如果獲授予合約，亦可能提出相類似的索償。
- (c) 以上的一筆過和解款項，與竹篙灣的填海工程相關，屬「基本工程儲備基金」內工務計劃項目 662CL 的項目範圍。因此，有關款項是從該項目的開支分目 662CL 中支付的。

土木工程拓展署署長蔡新榮



二零零八年四月二十二日

副本送

財經事務及庫務局局長
審計署署長

(經辦人：黃智祖先生)

(經辦人：黃德榮先生)