

**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 改建後商場店鋪的建議市場定位
 - 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、旺角新之城、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。旺角新之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、旺角新之城、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	- 麥甲級綜合樓宇，其中 15 層為寫字樓(10 樓至 24 樓)，8 層為商場店舖。 - 大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.亞皆老街 65 號旺角新之城 - 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之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 樓與旺角新之城相連 - 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.亞皆老街 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或配件 - 2 樓的經營潛力較低
5.亞皆老街 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	- 距離工貿署大樓略遠 - 麥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 - 地區高檔購物中心，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	- 大規模的購物中心，商業價值高 - 商舖主要售賣時裝和禮品

*：「內部樓面面積」是指面積是有關單位牆壁(或與毗連單位的共用牆)向內的一面所圍成的全部面積。

*：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%	<ul style="list-style-type: none"> - 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%	<ul style="list-style-type: none"> - 沒有天然光線 - 樓底高度約 4.3 米
閣樓	1 415	935	66%	<ul style="list-style-type: none"> - 樓底高度約 2.7 米 - 地下大堂設有樓梯通往閣樓 - <u>沒有自動梯連接閣樓與 1 樓</u>
1 樓	1 275	653	51%	<ul style="list-style-type: none"> - 樓底高度約 2.7 米 - 此層<u>沒有自動梯連接其他樓層</u> - 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，提供與旺角新之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

附錄 G

預計計劃時間表
(如計劃由政府進行)

	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
第一期：申請撥款／審閱／擬備招標文件工作												
A : 擬備部門工程計劃綱要／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 : 複備撥款申請 + 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									
第二期：建造工程／招標承租商場鋪位					E: 12 個月		F: 6 個月					
E: 建造工程 : 12 個月					E: 12 個月		F: 6 個月					
F: 就出租鋪位進行宣傳活動／ 招標籌備工作／標書遴選 : 6 個月												
第三期：獲取租金收入的期間								G: 30 個月				
G: 收租期 : 30 個月								G: 30 個月				

註腳：

- 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 : 就改建而成的鋪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。

附錄 H

**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		
處置工資署大樓	：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}	鋪位室內樓面面積 (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：					
收益乘數# (由2011年7月至2013年12月)@	二〇一一年七月 4.40% ^{註 4}		至	二〇一三年十二月 30 個月	30 個月 ^{註 3}
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% ^{註 5} 為期			38 個月	28,463.7 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
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% 為期		29 個月		154,913,048元
				(a)	0.8837
					136,896,661元
替代辦公地方的月租					420 元／平方米 ^{註 8}
由	5 230 平方米 @	二〇〇九年十二月	至	二〇一三年十二月	2,196,600元
收益乘數# (由2009年12月至2013年12月) @	3.90% ^{註 9}			49 個月	49 個月
租金總額：					45,3767
辦公室裝修費用 ^{註 10}	5 230 平方米 @				99,674,459元
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% 為期		19 個月		41,317,000元
					140,991,459元
估計廣告費用					0.9222
總計：					(b) 130,022,324元
					(c) 240,000元
				(a)+(b)+(c)=	267,158,984元
項目成本總額現值					267,158,984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

(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. 旺角新之城	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 1.51 億元
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

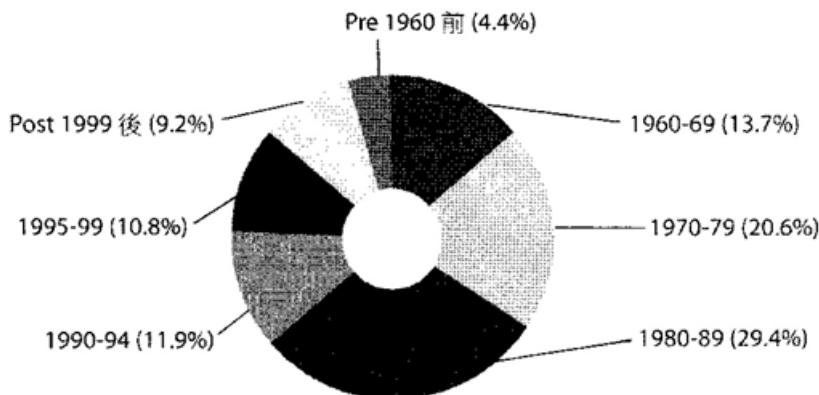
這類別包括零售業樓宇及其他設計或改建作商業用途的樓宇，但不包括專作寫字樓用途的樓宇。

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) 標書遞選及中央投標委員會批准 (A2)	: 6 個月 : 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) 裝修工程 (C2)	: 4 個月 : 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: 12 個月					
E：建造工程	: 12 個月							F: 6 個月				
F：就出租鋪位進行宣傳／推銷工作	: 6 個月											
第III期：獲取租金收入的期間									G: 36 個月			
G：收租期	: 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。

附錄 K

**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
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% 為期		23 個月		154,913,048元
				(a)	0.9066
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
計至估值日期的現值* (2008年5月)	5.25% 為期		13 個月		152,143,158元
估計廣告費用				(b)	143,942,642元
總計:				(c)	240,000元
				(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

年 / 月 Year / Month	非住宅 Non-domestic				(回報百分率 % return)	
	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		

* 當時數字

** 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																167.0	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)	小規模重新裝修(維修) (調配設計組)的平均值	小規模重新裝修(維修) (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	--	--
平均家具及 設備費用 (元／每平方米)	306	317		307	--	--
平均費用總額 (元／每平方米)	7,820	7,625	2,572	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。

附件 3

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)