



**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