

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。