

香港房屋委員會：商業樓宇的管理

執行審計署建議的最新進展

審計署署長 報告書 段落編號	審計署的建議	最新進展
第2部分：零售單位的管理		
2.20	<p>零售單位的日常管理</p> <p>跟進審計署發現的懷疑個案</p> <p>(a) 跟進審計署在審查期間發現的懷疑個案；</p> <p>未經許可使用及改建零售單位</p> <p>(b) 要求房屋署人員及承辦商加強日常巡邏及逐戶巡查的工作，防止未經許可使用及改建零售單位(包括貯物室)；</p> <p>(c) 就採用以風險為本方式逐戶巡查，向房屋署／承辦商人員發出指引，確保優先及較頻密巡查屬高風險類別的單位(如屢次違規及不作營業的零售單位)；</p> <p>(d) 提醒房屋署人員及承辦商在逐戶巡查時如發現違規／欠妥情況，應在每季進度報告中向房屋署高層管理人員匯報；</p> <p>懷疑賭博活動</p> <p>(e) 加強措施，打擊在房屋委員會轄下零售設施內進行的懷疑賭博活動；</p>	<p>(a) 房屋署已調查個別懷疑不當使用零售單位和貯物室的個案，並已迅速採取租約管制行動。</p> <p>(b)、(c)及(d)</p> <p>房屋署已把逐戶巡查計劃擴展至涵蓋全部2 800個貯物室，並發出新的訓令，為職員提供詳細指引，讓他們根據高風險類別(例如屢次違規者)所訂定的先後次序和頻率，嚴格執行逐戶巡查行動；此外，相關人員會按季把所察覺違規／欠妥個案呈報署方的高層管理人員，以作監察。</p> <p>此外，房屋署亦指派總部稽核小組隨機抽查，以便在管理上作出監察。</p> <p>(e) 房屋署會繼續迅速向警方舉報所有懷疑賭博活動，以便他們採取執法行動。為進一步加強阻嚇作用，商業樓宇小組委員會於2011年8月通過把在承租單位內打麻將、打天九和進行有賭博成分的紙牌遊戲等不當行為列作商業樓宇管理扣分制("扣分制")下</p>

審計署署長 報告書 段落編號	審計署的建議	最新進展
	<p>零售單位並非經常營業</p> <p>(f) 就部分零售設施在正常營業時間普遍不營業的情況，查明原因，並採取對應措施；</p> <p>(g) 考慮在房屋委員會零售商舖及熟食檔位的租約中訂立不作營業規則；</p> <p>(h) 考慮參照食物環境衛生署的做法，收緊房屋委員會街市檔位的不作營業規則；</p> <p>(i) 保存巡查記錄，以便在執行租約訂明的不作營業規則時作為證據；</p> <p>(j) 向商業樓宇小組委員會匯報重大的不作營業問題及所採取的解決措施；</p> <p>扣分制下的不當行為</p> <p>(k) 密切監察執行管制行動的工作，以遏止阻塞問題；</p> <p>(l) 對屢次觸犯扣分制下不當行為的租戶，加強執行管制行動；及</p> <p>(m) 提醒房屋署人員和承辦商在執行管制行動時，須嚴格遵從既定程序。</p>	<p>的項目，涉事的租戶會在無須事先警告的情況下被扣5分。在現行商業樓宇租約加入新條款，以加強租約管制，規定任何人不得在承租單位內打麻將或進行其他不屬訂明業務的活動。</p> <p>(f)、(g)、(h)、(i)及(j)</p> <p>房屋署完成點算沒有維持正常營業時間的零售單位，並已於2011年8月下旬向商業樓宇小組委員會匯報結果和建議解決問題的措施。為了確保零售單位正常營業，房屋署已在租約中加入新條款，訂明檔位、地面商舖和開放式商場的零售設施最低限度的營業時間和營業日數。房屋署前線人員將繼續備存巡查商戶不作正常營業的紀錄，作為採取租約管制行動的佐證。</p> <p>(k)、(l)及(m)</p> <p>房屋署將繼續遵照扣分制下的既定程序加強採取管制行動，對付阻塞公眾地方的不當行為。署方已舉行簡介會並發出訓令，提醒前線員工加強監管有關情況；又已安排特遣行動小組支援前線員工清除阻礙物，並指派總部稽核小組隨機抽查以作監察。</p>
2.30	<p>零售單位的租賃</p> <p>公布空置的零售單位</p> <p>(a) 確保把所有可供出租的零售單位作廣泛宣傳，尤其應提醒房屋署人員：</p>	<p>(a)(i)及(ii)</p> <p>房屋署會繼續盡可能經常以刊登廣告和上載房屋委員會／房屋署</p>

審計署署長 報告書 段落編號	審計署的建議	最新進展
	<p>(i) 在切實可行範圍內經常把所有空置的零售單位作公開招標；及</p> <p>(ii) 在所有空置的零售單位正面張貼"招租"海報；及</p> <p>為空置零售單位重新招標出租</p> <p>(b) 重新出租空置的零售單位(特別是長期空置的單位)時，考慮進一步鼓勵準租戶就經營的行業提出建議。</p>	<p>網頁的方式，公布並重新招租空置的零售單位。關於建議行業的租賃資料，包括邀請有意者提出擬經營的其他行業，將會在空置零售單位前張貼，以及上載房屋委員會／房屋署網頁。</p> <p>(b) 房屋署自2011年年中起實施新的租賃策略，倘單位經過兩輪招標仍未能租出，便會邀請有潛力的投標者就其優先考慮經營的行業提出建議。</p>
2.40	<p>大型改善工程的優先次序</p> <p>(a) 在選定零售設施進行大型改善工程以提升其商業潛力時，適當考慮該些設施的空置率；</p> <p>需降低街市空置率</p> <p>(b) 及早採取行動，解決房屋委員會部分街市長期存在的空置問題；及</p> <p>實施經修訂的熟食檔位租賃策略</p> <p>(c) 盡快實施經修訂的熟食檔位租賃策略。</p>	<p>(a) 房屋署一直根據個別零售單位的優勢和劣勢進行商業潛力方面的全面分析，並把空置率列為考慮因素，以訂定大型改善工程的優先次序。</p> <p>(b) 房屋署正推行各項管理措施以減低空置率，例如重整街市及改作其他用途，以切合區內居民的需要。</p> <p>(c) 房屋署已完成如何處理10個空置熟食檔位的研究，現正制訂租賃程序。</p>
2.48	<p>運作開支的監察</p> <p>(a) 改善現行監察機制，以確保：</p> <p>(i) 所有不符合基準(即超出運作開支基準)的個案均向高層管理人員匯報；</p> <p>(ii) 所有不符合基準的個案都有採取有效的跟進行動；及</p> <p>(iii) 零售設施的單位運作開支計算準確；及</p>	<p>(a)(i)、(ii)及(iii)</p> <p>已提醒房屋署人員遵照現行的內部訓令，匯報不符合基準的個案以作改善。房屋署的地區和總部人員將定期檢討各相關項目的運作開支，確保預算準確，以及符合所定的基準。</p>

審計署署長 報告書 段落編號	審計署的建議	最新進展
	(b) 確保把日常開支正確記入適當的業務帳目。	(b) 房屋署已為地區管理人員提供有關會計指引及業務帳目入帳原則的兩個特定培訓課程，並會繼續定期舉辦簡介會和研討會，以增進他們的財務管理知識。
第3部分：停車場的管理		
3.12	規劃停車場設施的供應 房屋署應與運輸署合作，繼續定期檢討停車位的規劃標準，並視乎供求情況的變動，按需要完善有關的規劃標準。	房屋署會維持與運輸署的現行協調機制，以檢討並完善停車位的規劃標準，並會繼續按個別情況，審慎規劃新建公營房屋項目的停車場設施。
3.21	提高停車位使用率的措施 加快實施根據"優勢、劣勢、機遇及威脅"分析提出的建議。	房屋署將會展開根據"優勢、劣勢、機遇及威脅"分析制訂的5年停車場改善計劃，此計劃已獲商業樓宇小組委員會通過，亦會實施改變停車位用途等短期措施(例如把私家車停車位改為電單車停車位)及出租給非屋邨居民，以提高使用率。
3.34	把過剩的停車場設施改作其他用途 房屋署日後考慮進行大規模改建商業單位時，應確保： <ul style="list-style-type: none"> (a) 已評估經改建的單位的租金，並顧及改建的成本及單位的建議用途；及 (b) 在簽訂要約書後才展開改建工程，並在簽訂租約後才把相關單位移交予租戶。 	<ul style="list-style-type: none"> (a) 房屋署會沿用一貫做法，對所有改建項目作租值評估，並充分考慮成本和其擬作用途。 (b) 建議備悉。
第4部分：工廠大廈的管理		
4.11	需要為柴灣工廠大廈定出確實的清拆計劃 房屋署應盡快制訂柴灣工廠大廈的確實清拆計劃，並需顧及樓宇狀況、空置率及預期的土地用途等因素。	柴灣工廠大廈清拆計劃已於2011年3月10日公布。

審計署署長 報告書 段落編號	審計署的建議	最新進展
4.16	<p>較新型工廠大廈的長遠發展</p> <p>(a) 檢討該6座較新型工廠大廈的情況，以及根據最新市況探討是否清拆／重建這些工廠大廈；及</p> <p>(b) 因應房屋委員會逐步退出擁有及管理這些工廠大廈的政策，就房屋委員會工廠大廈的長遠發展制訂策略。</p>	<p>(a)及(b)</p> <p>鑒於市場對小型工廠單位的需求持續，房屋署會繼續管理6個較新的工廠大廈，並會不時檢討有關情況。</p>
4.28	<p>懷疑分租廠房</p> <p>(a) 跟進審計署發現的懷疑分租個案；</p> <p>(b) 在房屋委員會轄下廠房，調查是否有其他類似的分租個案，並採取所需跟進行動；及</p> <p>(c) 加強房屋署的措施，打擊分租房屋委員會轄下廠房的問題，尤其須提醒房屋署人員嚴格遵照《工廠大廈工作手冊》的程序(包括管制措施)，偵查及遏止分租情況。</p>	<p>(a) 房屋署已調查個別懷疑分租個案，並已採取行動糾正問題。</p> <p>(b)及(c)</p> <p>房屋署已對工廠單位實施一套經優化的逐戶巡查機制，以加強監察和管理；並已發出明確指引，加強匯報和巡查機制。</p>
第5部分：衡量及匯報服務表現		
5.12	<p>表現管理</p> <p>為改善衡量服務表現和匯報的方式，房屋署應：</p> <p>關於空置情況的服務表現資料</p> <p>(a) 檢討及修訂計算零售單位空置率的基準；</p> <p>(b) 考慮按類別分析空置但已撥用面積的百分率，並向商業樓宇小組委員會匯報這些額外資料；</p>	<p>(a) 從2011年1月起，在計算空置情況時，未可即時出租的新單位一概不予計入總面積之內。</p> <p>(b) 關於不同類別非住宅單位空置率的匯報方式，會在即將進行的周年檢討中徵詢商業樓宇小組委員會的意見。</p>

審計署署長 報告書 段落編號	審計署的建議	最新進展
	<p>顧客滿意程度</p> <p>(c) 設立機制，量度居民對商業物業管理各方面表現的滿意程度，並向商業樓宇小組委員會匯報；及</p> <p>各類物業的主要成效指標和目標</p> <p>(d) 考慮為不同類別的商業物業制訂具體的主要成效指標和目標(例如空置率)。</p>	<p>(c) 由2011年開始，房屋署把居民對房屋委員會商業物業管理的滿意程度納入每年的綜合調查內。</p> <p>(d) 此項建議會在訂立2012-2013年度商業樓宇業務計劃時加以考慮。</p>
第6部分：未來路向		
6.26	<p>拆售零售和停車場設施</p> <p>(a) 繼續致力採取有效行動(包括調派足夠人手)，為已拆售產業的屋邨履行房屋委員會作為公契經理人的責任；</p> <p>(b) 就住戶對商業物業管理服務的滿意程度收集意見，以便比較房屋委員會與私營機構的表現；</p> <p>(c) 日後規劃同類分拆出售計劃時，應就下列事宜徵詢運輸及房屋局局長和財經事務及庫務局局長的意見：</p> <p>(i) 在轉讓拆售產業的實益權益時，如沒有就轉讓合法業權訂立明確的時間表，則應審慎評估有關情況可能造成的財政影響；及</p> <p>(ii) 充分考慮需要繼續為已拆售產業的屋邨承擔公契經理人的責任；及</p> <p>(d) 就下列事項徵詢運輸及房屋局局長和財經事務及庫務局局長的意見：</p> <p>(i) 就2005年分拆出售計劃進行項目推行後檢討，</p>	<p>(a) 房屋署作為已拆售產業屋邨的公契經理人，會繼續有效和專業地履行責任。</p> <p>(b) 由2011年開始，房屋署把居民對房屋委員會商業物業管理的滿意程度納入每年的綜合調查內。</p> <p>(c) 房屋委員會備悉建議，但並無計劃再拆售轄下零售和停車場設施。</p> <p>(d) 雖然房屋委員會並無計劃再拆售轄下零售和停車場設施，但房屋署已就2005年產業分拆出售計劃委託效率促進組展開項目推行後檢討；有關檢討工作正在進行中。</p>

審計署署長 報告書 段落編號	審計署的建議	最新進展
	<p>以評估其成效及汲取經驗；及</p> <p>(ii) 根據檢討結果，為房屋委員會轄下商業物業的管理制訂長遠策略，並規劃未來路向。</p>	