



Government  
Property Agency  
政府產業署

31/FI., 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

網址 Web Site: <http://www.gpa.gov.hk>

Fax: 2877 9423/2827 1891/2596 0859/  
2877 7607/2877 8993/2598 5281

Tel: 2594 7611

本署檔號 Our Ref.: (17) in GPA/CR/1-125/80 Pt.3

來函檔號 Your Ref.: CB4/PAC/R69

香港中區  
立法會道一號  
立法會綜合大樓  
立法會  
政府帳目委員會  
(經辦人：朱漢儒先生)

朱先生：

政府帳目委員會  
考慮審計署署長第六十九號報告書第8章  
政府辦公室的提供及政府土地的使用情況

你於2017年12月19日的來信已收悉。

就你信中提及的事宜，本署現隨函附上有關回覆。

政府產業署署長

( 蕭家賢  代行 )

二零一八年一月五日

連附件

副本送：財經事務及庫務局局長 (傳真：2537 3539)  
土木工程拓展署署長 (傳真：2246 8708)  
建築署署長 (傳真：2810 7341)  
審計署署長 (傳真：2583 9063)

## 政府帳目委員會

### 考慮審計署署長第六十九號報告書第8章 政府辦公室的提供及政府土地的使用情況

#### 第2部分：政府自置辦公室的提供

#### 財經事務及庫務局(“財庫局”)、政府產業署(“產業署”)及建築署

- 1) 關於第 2.16 段，當局會採取甚麼措施，避免六個延誤項目再延期完工？鑑於灣仔區域法院的搬遷工作尚在規劃中而未有完成日期，當局是否認為 2025-26 年的預計完成日期是切實和可達到的目標？

#### 財庫局、產業署及建築署的綜合回覆

灣仔海旁三座政府大樓的搬遷工作涉及28個政策局/部門和司法機構及總數超過10 000名職員。基於項目的規模和複雜性，政府需要仔細計劃、周詳準備及謹慎進行有關工作。正如審計署署長第69號報告書第8章(“審計報告”)的第2.16段所述，六個重置樓宇項目的延誤主要是因為不可預見的因素，例如項目範圍改變以滿足地區需要及技術上的限制。相關政策局/部門正同心協力，以2025-26年完成興建搬遷計劃下的重置樓宇項目為目標。

財庫局擔當監察灣仔海旁三座政府大樓搬遷計劃的政策角色。產業署支援財庫局監察搬遷計劃的進度，並擔起統籌的角色，負責與建築署(重置樓宇項目的工程代理)及用戶部門(包括重置樓宇項目的倡議部門及被重置於樓宇項目內的政策局/部門)聯繫、協商。財庫局同意審計署的建議，並會與產業署及建築署合作，密切監察搬遷計劃下的九個重置樓宇項目的進度。產業署會繼續定期向財庫局呈交進度報告，我們亦會將搬遷計劃的進度列為財庫局與產業署定期會議的常設

討論事項。如個別項目遇到困難，財庫局會按產業署及/或建築署的意見，協助解決跨部門事宜，以推進項目的進度。

產業署會繼續協助財庫局監察整個搬遷計劃的時間表，與相關政策局/部門緊密聯繫以掌握進度，並及早知會財庫局值得關注的事項，以盡早解決問題。至於由產業署負責的三個重置樓宇項目(即位於油麻地的西九龍政府合署、位於長沙灣的庫務大樓、及位於將軍澳的政府聯用大樓)，產業署會與建築署及被重置於其內的政策局/部門攜手合作，以期按時完成項目。

建築署作為重置樓宇項目的工程代理，會按時進行樓宇設計及為項目的倡議部門提供技術支援，以協助其盡早完成諮詢及撥款申請程序。除卻因不可預見的情況而需大幅修改項目範圍及設計要求，建築署會盡快籌備相關的工務工程合約，並會緊密監督工程的進度，直至竣工。

計及所有重置樓宇項目目前的進度及所需的程序(包括將來用作重置灣仔區域法院之用的區域法院綜合大樓)，我們的目標是在2025-26年完成搬遷計劃下的重置樓宇項目。

## 產業署

- 2) 關於第 2.6 及 2.7 段，產業署如何滿足 2017-18 至 2021-22 年度 5 年期內各政策局/部門所需面積達 94 921 平方米的 168 個新辦公地方要求？產業署會否需要增加租用辦公室？

## 回覆

由各政策局/部門提出的168個涉及2017-18至2021-22年度內額外94 921平方米新辦公地方的需求，純屬在該五年期初步的參考性估算。政策局/部門預計會騰空(約50 500平方米)的政府自置物業可滿足部分需求。所需的另外(約30 000

平方米)辦公地方，則會由有關政策局／部門經尋找合適土地後，在其可能興建的部門專用樓宇內提供。

產業署會繼續透過興建、購置物業、藉批地條款在私人發展項目提供物業或租用物業，以協助政策局／部門滿足對辦公室的需求。

- 3) 根據第 2.24 段個案二第六段，產業署早於 2008 年已協助司法機構物色西營盤的前西區已婚警察宿舍用地以搬遷灣仔法院。然而，直至 2012 年才發現該前宿舍用地不適宜用作重置灣仔法院。產業署如何避免日後的重置計劃再出現類似問題？

### 回覆

日後進行重置項目時，產業署會繼續在初步階段就技術參數諮詢用戶政策局／部門，以確保擬議用地合適。例如，用戶政策局／部門須清楚指出對辦公室的使用、裝修、樓宇設備裝置、泊車設施等有任何特殊需要。

在落實重置計劃前，產業署亦會盡早就規劃假設／參數及技術可行性等諮詢相關部門，包括規劃署和建築署，以取得初步意見。

此外，當用戶政策局／部門接受擬議用地作重置之用途時，產業署會要求她盡快完成工程界定書，列明特殊的用戶和運作需求，以便工程部門確定用地在技術上是否可行和合適。

### 第3部分：政府租用辦公室的管理

- 4) 根據第 3.5 段，在 2014 年，產業署向勞工及福利局推薦兩個辦公室物業選項，以滿足該局的 4 800 平方米新辦公室需求，此外，產業署的物業代理也物色了七個租金相若或較低的辦公室物業。不過，關於拒絕或不推薦這些物業選項供勞工及福利局考慮的理由，並沒有文件記錄，有違產業署所訂的規

定。為何沒有文件記錄？產業署日後會採取甚麼措施以確保符合規定？

### 回覆

關於勞工及福利局（“勞福局”）的租賃個案，產業署是根據局方的需要向地產代理索取市場上的租金叫價資料，經判斷後向勞福局介紹合適的物業以供考慮。一如所有其他租賃個案，產業署在揀選物業時考慮的因素包括時間、地點、市場上的供應、土地用途等。在勞福局的個案中，拒絕或不推薦其他租金叫價的原因包括時間不配合、地點不理想、土地用途不適合和可供應的面積不足。

得悉負責個案的人員並沒有按照部門指示妥善記錄拒絕或不推薦其他租金叫價的理由後，產業署已提醒職員須遵守記錄相關資料的要求。產業署亦已翻查並核實所有近期的租賃個案，確定相關資料均妥為記錄。產業署的管理層會進行定期抽查，以確保部門指示得以遵守。

- 5) 關於第 3.6 段，產業署並沒有文件記錄有關不考慮租金比租約 C 低 43% 而由產業署租用的鄰近新落成甲級辦公室的原因。產業署不考慮這個節省租金的選項，原因為何？

### 回覆

在產業署落實續訂租約前，負責個案的產業署人員必須根據既定程序先評定租金叫價是否合理，在取得批准後才能續訂租約，而所有考慮因素和相關決定均需要記錄在案。

根據產業署在2009年7月就相關個案完成的估價報告，當時區內同類辦公室在市場上的實際租務成交個案的每月租金水平，以內部樓面面積計算介乎每平方米270元至455元。負責個案的人員因此認為租約C下以內部樓面面積計算，每平方米293元的續訂租金是合理的。

在續訂租約時，除租金水平外，產業署亦須考慮其他因素，包括續租和替代物業的租約條款、重置成本(例如裝修、還原及搬遷費用)等。

儘管產業署於2009年1月在鄰近樓宇租入租金較低（而樓面面積較大）的辦公室予另一部門使用，但在2009年7月處理租約C的續訂租約時，卻沒有其他在鄰近樓宇可供租用的合適物業，而當中的租金差額可足以抵銷遷往新辦公室所招致的重置成本。由於辦公室租金水平在不同時間波幅可以很大，單一的成交個案(其租金異常偏低)只能作一般參考。

- 6) 根據第 3.12 至 3.14 段，把 4 010 平方米九龍灣甲級辦公室(每平方米每月租金 265 元)中約 76% 供社會福利署用作沒有地域限制的貯存室，並不符合成本效益。產業署是否同意應以較合成本效益的方式協助社會福利署滿足所需？產業署在 2015 年年底建議重置中央個案記錄貯存室時，考慮因素為何？

### 回覆

產業署同意在情況許可下，以較合成本效益的方式協助社會福利署(“社署”) 應對其沒有地域限制的貯存地方需求。在處理續訂租約時，產業署須考慮的因素包括需要繼續租用物業的理據、擬議的租約條款、市場上有沒有其他合適的物業、新租約的經濟效益、裝修及搬遷費用。產業署認為，基於審計報告第3.12段所述的原因，社署建議由一租用物業重置到另一租用物業的方案並不符合成本效益。然而，產業署會參考審計署的意見，並會依循審計報告第3.17(b)段的建議，處理日後其他同類個案。

產業署於2015年年底向社署建議並獲同意，把其位於九龍灣租用物業的中央個案記錄貯存室重置到計劃興建的政府自置物業內，以節省租金支出及保障使用權益。

## 第 4 部分：政府土地的使用情況

- 7) 關於第 4.15 段，請產業署解釋何以政府產業資訊系統出現記錄遺漏和不符之處？產業署會採取甚麼措施以改善情況？產業署會否檢視政府產業資訊系統內的所有政府擁有用地的資料，以確保資料是準確和最新的？若會，檢討工作何時完成？

### 回覆

在收到各政策局／部門通知政府用地資料的變更，例如政府樓宇落成、規劃參數包括規劃用途地帶、土地使用、面積的改變等，產業署會更新政府產業資訊系統的相關資料。此外，產業署在執行各項定期工作如每年的土地使用覆檢時，在合適的情況下，亦會更新有關的用地資料。

大部分政府用地的資料是由其他政策局／部門以管有者、施工代理人等身份提供。在產業署未被預先通知的情況下，這些資料亦不時改變。儘管有這些限制，產業署會加強與資料提供者(即相關政策局／部門)現有溝通，以期在更頻密及定時的基礎上吸納更多最新的資料。此外，產業署自2017年8月起推行一個電腦發展計劃，提升政府產業資訊系統的功能，以配合運作上更新的需要和要求。計劃預計於2019年4月完成，產業署會藉此機會考慮加強系統的功能，進行更多各項自動相互檢測過程，以防止資料於日常更新工作時遺漏／不符。

政府用地資料並非固定的資訊及會不時改變，因此檢視政府用地資料是一個持續的過程。由於檢視過程需要有關政策局／部門提供資料和涉及大量人手，產業署會按優先次序，首先處理一些在每年土地使用覆檢中揀選的已發展政府用地。鑑於審計處的觀察所得，產業署已更正被指遺漏／不符的資料(即一些未有相關用地資料的記錄)。產業署亦會考慮採用

針對性的方法檢視一些政府產業資訊系統內有明顯不符的資料。有關檢視工作會配合提升政府產業資訊系統的計劃，於2019年4月一併完成。

- 8) 根據第 4.17(c)及 4.19 段，產業署同意就 1 569 幅有待進行土地使用檢討的政府用地訂立先後次序，以揀選具備較佳發展潛力的用地以作檢討和採取跟進行動。請提供檢討工作及跟進行動的時間表。產業署會否探討其他措施以加快檢討工作？

### 回覆

政府用地是否具有發展潛力取決於一系列因素，包括土地使用、規劃地帶、地形、有否車輛通道、遷出現有設施的可行性、有否保育元素及周邊發展變化等。因此，年度土地使用覆檢不是一項簡單的桌面計算過程。這工作需要其他相關部門支援，包括進行規劃評估、檢視現有設施及建議未來用途等。覆檢所需的時間取決於一系列不受產業署控制的因素，包括相關政策局／部門的適時回應。然而，產業署會繼續盡力與有關政策局／部門緊密聯繫，以加快覆檢進度。

此外，政府用地的數量會因應用地出售、更新規劃、改變用途或重建發展等因素而轉變。產業署在將來進行年度土地使用覆檢時，會繼續根據上述與用地相關的特點及該年度的適用標準，例如配合新政策的倡議，新完成的基礎設施，地區環境改變等，訂定優次進行土地使用覆檢，最終目的是協助管理政策局／部門儘早善用其未盡其用的用地，或在情況許可時，騰出用地作其他用途或另作處置。

- 9) 請就第 4.23 段提及的 27 項物業提供資料，例如樓面面積、建築物情況(請說明有沒有古蹟或歷史建築)及空置原因。產業署會否考慮向公眾出租或接受非牟利團體申請使用這些物業？



## 回覆

審計報告第4.23段提及的27項空置或未盡其用的專用部門物業資料列於附件。有關的所有物業均由其他政策局／部門管理，產業署並未獲告知其空置原因。

政策局／部門有責任妥善管理和運用轄下的物業。如個別政策局／部門有物業超出其運作上的需要，可尋求產業署的協助，物色其他有興趣的使用部門；或在情況許可時，探討以商業模式出租物業。在獲得相關政策局支持下，過剩政府物業亦可直接租予非政府機構。產業署亦已將過剩物業資料上載於其網頁，供非政府機構考慮。如仍未有合適的出路，產業署會建議管理政策局／部門探討在合適的情況下，將用地騰出作其他用途或另作處置。

截至2017年12月27日，在該27項物業中，有五項（附件表內第1、12、17、18及22項）已由部門使用作其他用途；兩項（第4及27項）正由部門考慮使用；一項（第8項）正處理非政府機構的申請使用；以及一項（第19項）正考慮拆卸。產業署會繼續協助管理政策局／部門為其餘項目發掘其他用途。

- 10) 根據第 4.10 段個案六，1990 年收購貨倉後約 26 年，仍沒有決定是否推行擬議道路工程計劃。當局可否解釋原因何在？產業署雖然在 1991 至 2007 年期間把貨倉闢作短期用途，但截至 2017 年 8 月，該貨倉已空置約 10 年時間。當局會採取甚麼措施，以避免再出現相若問題？

## 回覆

自1991年接管該貨倉用地後，產業署一直不時向相關政策局／部門查詢以確定道路工程落實與否。與此同時，產業署曾在市場上出租該貨倉作工業用途，直至2007年因樓宇過於殘舊為止。及後，產業署亦為貨倉在政府內部物色其他用途，但由於維修費用龐大，這些嘗試並不成功。產業署於2012年

建議把該用地由“道路”地帶改劃作“工業”用途以作長遠發展，並建議拆卸有關建築物以節省維修及管理成本。經有關政策局／部門於2014年確認該用地沒有即時需要進行道路工程及於2015年和2016年未能成功出租貨倉予非政府機構後，產業署於2017年取得撥款拆卸該貨倉以騰出用地作其他用途。

日後在處理可能需要大量維修成本的殘舊建築物時，產業署會邀請有關部門檢視使用這些建築物是否已超出合理的修復費用，並在必要的情況下，考慮拆卸建築物以騰出用地作其他用途。

**審計報告第4.23段提及的27項部門專用樓宇內的空置或未盡其  
用政府物業資料**

項目	物業	空置樓面 面積 (平方米)	管理當局	古蹟/已評 級歷史建 築物	最新情況 (如有,截至 2017年12月27 日)
1	大圍下城門原水抽水 站員工宿舍	208 全部空置	水務署	不適用	已由政策局/ 部門接收使 用。
2	半山雅賓利食水抽水 站員工宿舍(註)	232 全部空置	水務署	不適用	
3	深水埗南昌社區中心 部分	460 部分空置	民政事務 總署	不適用	
4	荃灣環境資源中心	115 全部空置	環境保護 署	不適用	已由政策局/ 部門申請使 用。
5	沙田富山火葬場員工 宿舍部分	25.7 部分空置	食物環境 衛生署	不適用	
6	西區抽水站及濾水廠 濾水廠房(註)	70 全部空置	水務署	三級歷史 建築	
7	荃灣原水抽水站員工 宿舍(註)	278.4 全部空置	水務署	不適用	
8	山頂倉庫(註)	150 全部空置	水務署	二級歷史 建築	已由非政府機 構申請使用。
9	半山雅賓利道花園員 工宿舍(註)	263.6 全部空置	康樂及文 化事務署	不適用	
10	大嶼山梅窩前新界鄉 議局南約區中學	6,852 全部空置	教育局	不適用	
11	大嶼山梅窩滅火輪碼 頭(註)	24 全部空置	消防處	不適用	
12	大嶼山長沙濾水廠員 工宿舍	139 全部空置	水務署	不適用	水務署已收回 物業自用。
13	大潭大潭副水塘工人 宿舍(註)	111 全部空置	水務署	三級歷史 建築	

項目	物業	空置樓面面積 (平方米)	管理當局	古蹟/已評級歷史建築物	最新情況 (如有，截至 2017年12月27 日)
14	大譚大譚水塘道紅磚屋(註)	64 全部空置	水務署	三級歷史建築	
15	黃泥涌前黃泥涌水塘工人宿舍(註)	76.8 全部空置	水務署	二級歷史建築	
16	大潭大潭篤原水抽水站第二號員工宿舍(註)	120 全部空置	水務署	古蹟	
17	長洲食水抽水站員工宿舍部分	60.8 部分空置	水務署	不適用	水務署已收回物業自用。
18	南丫島廠員工宿舍部分	32 部分空置	水務署	不適用	水務署已收回物業自用。
19	黃大仙鑽石山食水及海水抽水站員工宿舍部分	119.8 部分空置	水務署	不適用	考慮拆卸。
20	大嶼山銀礦灣員工宿舍部分	255 部分空置	水務署	不適用	
21	大嶼山大澳廠員工宿舍	90 全部空置	水務署	不適用	
22	香港仔濾水廠員工宿舍部分	302.7 部分空置	水務署	不適用	水務署已收回物業自用。
23	大嶼山大澳倉庫	55 全部空置	水務署	不適用	
24	坪洲廠員工宿舍部分	60 部分空置	水務署	不適用	
25	長洲廠員工宿舍部分	59.9 部分空置	水務署	不適用	
26	大欖涌大欖涌水塘員工宿舍10號屋	50 全部空置	水務署	不適用	
27	薄扶林沙灣食水抽水站員工宿舍B座部分	215 部分空置	水務署	不適用	已由政策局／部門申請使用。

註： 現正載於政府產業署網頁供非政府機構申請租用。