

政府辦公室的提供及政府土地的使用情況

審計署曾就政府產業署("產業署")有關政府辦公室的提供及政府土地的使用情況的工作進行檢討。

2. 政策局/部門的辦公室設於一般用途聯用辦公大樓("聯用大樓")、租用物業及部門專用樓宇。按照財經事務及庫務局("財庫局")的政策指引，產業署負責就獲取、分配和管理政府自置及租用的辦公室為各政策局/部門提供行政支援服務；以及藉檢討現有用途，盡量善用政府土地的發展潛力。截至 2016 年 12 月，產業署管理 1 023 110 平方米辦公室，包括 308 051 平方米(30%)的租用辦公室，以及 715 059 平方米(70%)聯用大樓和私人發展項目內的政府自置辦公室，供各政策局/部門使用。至於 7 348 976 平方米專門建造，以供一個或多個政策局/部門執行專門職能及/或作辦公室用途的部門專用樓宇，則根據財庫局制訂的《政府產業管理及有關事務規例》由相關的政策局/部門管理。在 2016-2017 年度，租用辦公室的租金開支為 9 億 6,000 萬元。

3. 委員會知悉審計署署長報告書所載的以下審查結果：

- 根據各政策局/部門向產業署提交的 2016 年按年進行的辦公室使用檢討報表，¹ 2017-2018 年度至 2021-2022 年度有 168 個新辦公室要求，所需面積共 94 921 平方米。然而，根據產業署的評估，會有 44 459 平方米的短缺，包括或有需要物色 29 591 平方米的土地。與此同時，除了已在進行並主要用作重置灣仔政府綜合大樓辦公室的 3 幢聯用大樓工程項目² 外，並沒有規劃其他新聯用大樓；
- 當局在 2008 年宣布搬遷灣仔政府綜合大樓的政府辦公室。要落實搬遷工作，須興建 9 幢重置大樓，供 28 個政策局/部門及司法機構使用。然而，6 個重置

¹ 根據財庫局制訂的《政府產業管理及有關事務規例》，各政策局/部門應每年檢視是否需要繼續使用獲分配位於政府自置及租用辦公室的所有辦公地方。根據按年進行的辦公室使用檢討，各政策局/部門須就額外的辦公地方需求及過剩辦公地方提交報表(不包括部門專用樓宇，該等樓宇另行在每年的資產保管報表工作中匯報)。

² 3 幢聯用大樓為西九龍政府合署、庫務大樓及將軍澳政府合署。

政府辦公室的提供及政府土地的使用情況

樓宇項目因為項目範圍改變、技術上的限制，以及尋求撥款批准所需的時間而出現延誤。與此同時，產業署在 2015 年才物色到重置灣仔法院³的合適用地，原因是產業署於 2012 年發現，在 2008 年建議的用地未能提供所要求的樓面面積。灣仔法院的搬遷工作尚在規劃，並未有預計完成日期。至於灣仔政府綜合大樓的整體搬遷工作，估計最快在 2025-2026 年度完成；

- 在 9 個重置樓宇項目當中，西九龍政府合署("西九合署")項目早於灣仔政府綜合大樓搬遷計劃公布之前已在進行⁴，但該項目由於中九龍幹線工程計劃的走線檢討而受到影響。最終，西九合署項目由推出至 2015 年 6 月獲批撥款，需時近 12 年；
- 雖然政府的產業政策是盡量把辦公室設於自置樓宇，但租用的辦公室由 2006 年的 271 461 平方米增加 13% 至 2016 年的 308 051 平方米；
- 審計署審查了 3 份租金較差餉物業估價署編製的平均租金⁵ 高逾 40% 的租約(租約 A、B 及 C)，結果顯示並沒有文件交代在簽訂或續訂這些租約之前，沒有探討其他租金成本較低的物業的原因；
- 租約 D 涉及位於九龍灣的寫字樓，其中 76% 的面積用以存放個案紀錄，但有關紀錄沒有任何特定需要須存放在該處。政府為此支付的每月租金為每平方米 265 元，而其他政策局/部門租用物業作貯存用途的每月租金則由每平方米 94 元至 147 元不等；
- 當局在 1990 年因應擬議道路工程計劃收購一幅面積為 1 505 平方米的貨倉用地，但在約 26 年後仍未決定是否推行該計劃。產業署雖然在 1991 年至 2007 年期

³ 灣仔法院在灣仔政府綜合大樓佔用 26 834 平方米淨作業樓面面積。

⁴ 2002 年，當局規劃興建西九合署，目的是重置受中九龍幹線工程計劃影響位於油麻地的 4 幢政府樓宇，以及停止租用位於不同地區的辦公室。

⁵ 差餉物業估價署按月編製商用私人辦公室樓宇的平均租金，以及各區不同辦公室級別的分項數字。某段時期的平均租金水平，主要取決於期內出租物業的樓宇質素及位置等因素。因此，平均每月租金在不同時期內出現的變化，不應一概而論視之為該時段中在價值方面的整體變化。

政府辦公室的提供及政府土地的使用情況

間把該用地關作短期用途，但截至 2017 年，該用地已空置約 10 年時間；

- 截至 2017 年 8 月，有 1 569 幅土地有待產業署進行土地使用檢討，但每年只有 85 幅土地獲選進行檢討；
- 產業署開發政府產業資訊系統，以找出未有盡用的土地，但審計署抽樣檢查顯示該系統有遺漏和不符之處，例如遺漏 1 項不能使用物業的相關土地及樓宇紀錄、8 項物業/樓宇的土地資料，以及沒有更新部分政府土地的狀況；及
- 產業署進行土地使用檢討並制定重新發展方案，供跨政策局/部門的產業策略小組審批。產業署的半年報告⁶顯示，截至 2017 年 2 月，空置或未盡其用的部門專用樓宇有 27 項。

4. 委員會並無就此事舉行公開聆訊，但要求當局就下述事宜作出書面回應：灣仔政府綜合大樓和灣仔法院的重置；應付政策局/部門的物業需求的措施；為租用辦公室而揀選處所時，拒絕/不推薦物業選項供政策局/部門考慮，以及沒有相關文件紀錄的理由；改善政府產業資訊系統所載資料的準確程度的措施；以及關於 1 569 幅有待進行土地使用檢討的土地及 27 項空置或未盡其用的物業的跟進行動。**財經事務及庫務局局長、政府產業署署長、土木工程拓展署署長及建築署署長**的回覆，分別載於附錄 35 至附錄 38。

5. 委員會希望政府當局繼續向其報告落實審計署各項建議的進展。

⁶ 個別政策局/部門轄下部門專用樓宇如有空置或未盡其用的物業，產業署會每半年向產業策略小組報告有關情況。