

第 1 章

政府產業署

已出租非住宅政府物業的管理

香港審計署

二零零七年十月二十五日

這項帳目審查是根據政府帳目委員會主席在一九九八年二月十一日提交臨時立法會的一套準則進行。這套準則由政府帳目委員會及審計署署長雙方議定，並已為香港特別行政區政府接納。

《審計署署長第四十九號報告書》共有 12 章，全部載於審計署網頁 (網址：<http://www.aud.gov.hk>)。

香港
灣仔
告士打道 7 號
入境事務大樓 26 樓
審計署

電話：(852) 2829 4210

傳真：(852) 2824 2087

電郵：enquiry@aud.gov.hk

已出租非住宅政府物業的管理

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
背景	1.2 – 1.6
帳目審查	1.7 – 1.8
鳴謝	1.9
第 2 部分：欠繳租金	2.1
管制人員的職責	2.2 – 2.4
<i>審計署的意見</i>	2.5 – 2.11
<i>審計署的建議</i>	2.12
當局的回應	2.13 – 2.14
改善追討欠租的措施	2.15 – 2.17
<i>審計署的意見</i>	2.18 – 2.30
<i>審計署的建議</i>	2.31
當局的回應	2.32
第 3 部分：標書條件的執行及實地視察	3.1
標書條件	3.2
<i>審計署的意見</i>	3.3 – 3.8
<i>審計署的建議</i>	3.9
當局的回應	3.10
互通租戶資料	3.11 – 3.12
<i>審計署的意見</i>	3.13 – 3.17
<i>審計署的建議</i>	3.18
當局的回應	3.19
實地視察	3.20 – 3.25
<i>審計署的意見</i>	3.26 – 3.30
<i>審計署的建議</i>	3.31
當局的回應	3.32
第 4 部分：管理費及保證金的收取	4.1
管理費	4.2 – 4.7
<i>審計署的意見</i>	4.8 – 4.10
<i>審計署的建議</i>	4.11
當局的回應	4.12

	段數
保證金	4.13
審計署的意見	4.14 – 4.15
審計署的建議	4.16
當局的回應	4.17

	頁數
附錄	
A : 政府產業署的組織圖	33
B : 追討欠租所花時間的分析	34
C : 個案四的大事年表	35
D : 評定管理費所採用的成本項目	36
E : 保證金款額不足的個案	37

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述進行審查的背景，並概述審查目的及範圍。

背景

1.2 政府產業署(註 1)於一九九零年四月成立，負責以具效率及符合成本效益的方式處理和管理所有政府擁有及出租的物業。政府產業署的其中一項職責，是把所有具潛質作其他政府用途或商業用途的過剩政府物業充分善用。凡有過剩的政府物業，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，則會評估有關處所的商業價值，以及以商業租賃或出售方式把具商業發展潛質的過剩處所處置。如過剩的非住宅政府物業適合作商業租賃，政府產業署會把物業出租並負責有關租約管理的工作。適合作商業用途的過剩政府物業會按商業租金出租。至於被評為不適合作商業用途的政府物業，則可能會以象徵式租金租予非政府志願機構。

1.3 截至二零零七年三月三十一日，政府產業署管理 1 041 份非住宅政府物業租約，詳情如下：

- (a) 557 份商業租約(即租予商業機構的物業)；及
- (b) 484 份非政府機構租約(即租予非政府志願機構的物業)。

1.4 2006–07 年度，來自商業租約的租金收入為 3.65 億元。按商業租約出租的處所包括：

- (a) 零售舖位(例如商店、銀行、咖啡室、售物亭及飲食店)；
- (b) 作自動櫃員機及自動售賣機用途的地方；
- (c) 政府樓宇或處所的廣告位；
- (d) 政府辦公大樓辦公時間後的停車位或政府擁有物業內的停車位；
- (e) 政府食堂；
- (f) 巴士站長辦公室和渡輪服務營辦商辦公室；及
- (g) 作無線電發射及傳送站用途的地點。

註 1：一九九零年四月，政府產業署從當時的布政司署、屋宇地政署及差餉物業估價署接手負責與政府產業事宜有關的各方面工作。

1.5 政府產業署的組織圖載於附錄 A。政府產業署土地應用部負責管理所有商業租約和非政府機構租約(不包括無線電發射及傳送站的租約，該等租約由物業管理部負責管理)。此外，該署以《政府產業署手冊》、內部指示和技術通告方式發出部門指引。

1.6 政府產業署採用下述程序出租過剩的非住宅政府物業：

- (a) **公開招標** 可能具有一般商業價值的物業，均以公開招標方式出租；及
- (b) **直接磋商** 政府產業署不時接獲商業經營者或其他機構的要求，希望無須以公開招標方式租用某政府物業作商業或其他用途。該署只會在特殊情況下才以直接磋商方式出租物業。有關情況包括：
 - (i) 為某項服務或活動提供某類或指定處所已獲得政策上的支持(例如為慈善／非牟利機構的非牟利活動提供處所，而有關政策局已在政策上予以支持)；
 - (ii) 如物業的擬作用途只對單一投標者有價值(例如巴士站長辦公室)，可考慮根據《物料供應及採購規例》的條文進行局限性招標；及
 - (iii) 公開招標不符合公眾利益。

在所有情況下，展開磋商前必須先取得財經事務及庫務局局長的批准。

帳目審查

1.7 審計署就政府產業署在管理已出租非住宅政府物業的工作方面的節省程度、效率和效益進行審查。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 欠繳租金(第2部分)；
- (b) 標書條件的執行及實地視察(第3部分)；及
- (c) 管理費及保證金的收取(第4部分)。

1.8 在進行帳目審查時，審計署查閱了政府產業署的記錄，並與該署人員會晤。審計署發現有一些範疇可予改善，並就有關事宜提出了多項建議。

鳴謝

1.9 在帳目審查期間，政府產業署人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：欠繳租金

2.1 本部分探討政府產業署對已出租非住宅政府物業欠繳租金問題的管理，並提出改善措施。

管制人員的職責

2.2 根據《常務會計指令》第800條，管制人員必須定期檢討其局／部門內為政府帶來應收款項的程序和工作，而且必須確信：

- (a) 其局／部門迅速發出收取款項的繳款通知書；及
- (b) 如未能在合理時間內收到款項，其局／部門已採取適當的跟進行動追討欠款。跟進行動包括發出催繳單及採取法律行動(視何者適當而定)。

逾期末收欠款周年報表

2.3 《常務會計指令》第 1020 條和庫務署通函第 7/2006 號訂明：

《常務會計指令》第 1020 條

- (a) 管制人員必須每年編製一份報告(即逾期末收欠款周年報表)，詳列所有在有關財政年度最後一日(即三月三十一日)政府逾期末收的欠款及收費；
- (b) 報表亦應列明該等欠款及收費在有關財政年度終結後三個月(即六月三十日)仍未清繳的數額；
- (c) 在決定一筆欠款或收費是否到期繳付時，應注意下列事項：
 - (i) 如已發出繳款單，則欠款或收費的到期日為繳款單上所指定的日期；及
 - (ii) 在沒有發出繳款單的情況下，所有欠款或收費應視為即時到期；
- (d) 所有欠款及收費除非已經註銷或撇帳，否則應列入報表內；
- (e) 有爭議的帳項應列作逾期末收的欠款，但須在報表內另行列明；及

庫務署通函第 7/2006 號

- (f) 報表須包括：
- (i) 由一般繳款單系統發出的繳款單所涵蓋的欠款及收費；
 - (ii) 並非由一般繳款單系統發出的繳款單所涵蓋的欠款及收費；
及
 - (iii) 並非由任何繳款單 (例如信件) 所涵蓋的欠款及收費。

政府產業署的逾期未收欠款周年報表

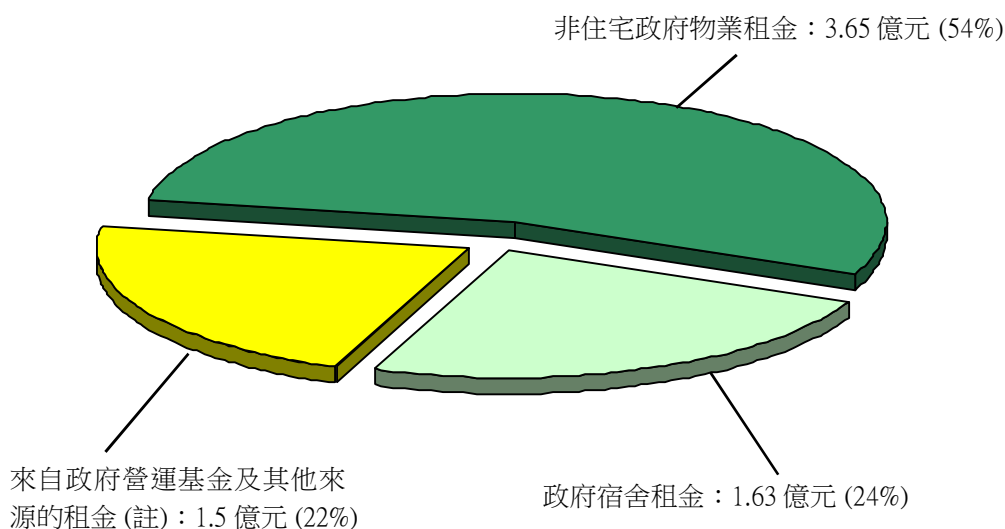
2.4 管制人員編製逾期未收欠款周年報表時，須把逾期未收欠款記入個別收入總目。因此，政府產業署把欠繳租金 (註 2) 記入政府一般收入帳目收入總目 7 (物業及投資——註 3) 項下。在 2006-07 年度，收入總目 7 項下政府產業署的收入載於圖一。

註 2：除非另行註明，否則在本報告中，欠繳租金指未付的商業租約租金及遲繳款項的應付利息和應付予政府的款額。

註 3：收入總目 7 包括政府產業署的其他收入 (如來自政府宿舍、政府營運基金及海外物業的租金)。

圖一

收入總目 7 項下政府產業署的收入
(2006-07 年度)



資料來源：政府產業署的記錄

註：政府營運基金指公司註冊處營運基金、機電工程營運基金、土地註冊處營運基金、電訊管理局營運基金和郵政署營運基金。其他來源包括來自海外物業及停車位的 700 萬元 (1%) 租金。

審計署的意見

需要遵照庫務署的規定

2.5 審計署審查2005-06年度逾期未收欠款周年報表，發現該報表並未按照《常務會計指令》第 1020 條和庫務署通函第 7/2006 號的規定妥為編製。政府產業署在其 2005-06 年度逾期未收欠款報表內，沒有記入並非由繳款單所涵蓋的所有未收申索款項。該報表沒有記入未曾發出繳款單的未收申索款項，包括商業租約租金、遲繳款項的應付利息、租值補償金、判定債項、損失租金的賠償和恢復處所原狀的費用。

2.6 二零零七年五月，政府產業署回應審計署的查詢時表示，由於該署對庫務署通函第 7/2006 號要求提供的資料有所誤解，因此只把分期追討的欠款記入 2005-06 年度逾期未收欠款報表內“並非以繳款單形式徵收的欠款及收費”項下。該署會確保其編製的 2006-07 年度逾期未收欠款報表符合《常務會計指令》第 1020 條和相關庫務署通函的規定。

2.7 政府產業署把並非由繳款單所涵蓋的欠款或收費記入2006-07年度逾期未收欠款報表後，逾期未收欠款金額顯著增加，由二零零六年三月三十一日的5,200萬元，增至二零零七年三月三十一日的1.32億元。截至二零零七年三月三十一日，並非由繳款單所涵蓋的欠款或收費佔逾期未收欠款總額的66%。

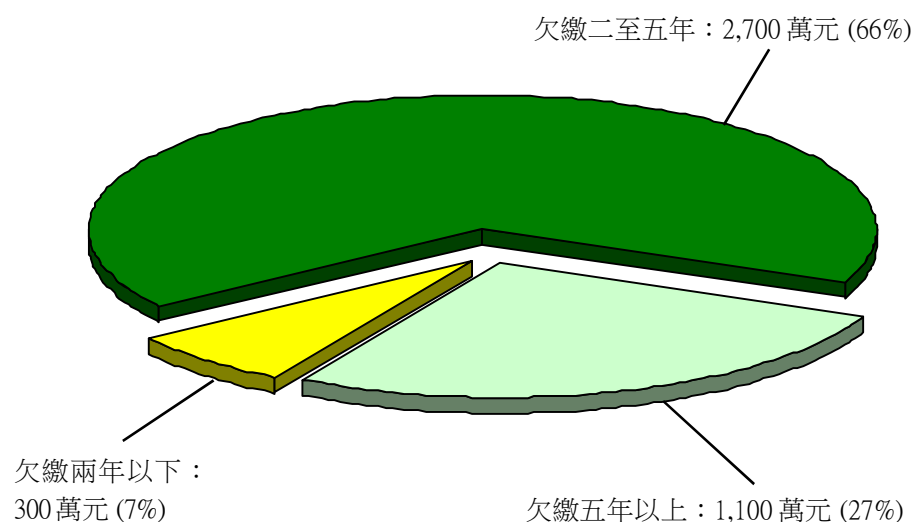
2.8 《常務會計指令》第1020條旨在就拖欠政府的欠款及收費加強監控和問責，並改善追討欠款的監察工作。為達到監控及提供管理資訊的目的，財務數據準確完整至為重要。政府產業署需要遵照《常務會計指令》第1020條和相關庫務署通函的規定，把所有未收欠款或收費記入其逾期未收欠款周年報表。

需要從速處理長期拖欠租金

2.9 截至二零零七年三月三十一日，經一般繳款單系統處理的欠繳租金總額達4,100萬元(註4)，當中總額達1,100萬元已拖欠五年以上，詳情載於圖二。

圖二

經一般繳款單系統處理的欠繳租金 (二零零七年三月三十一日)



資料來源：審計署根據政府產業署經一般繳款單系統發出的繳款單所作的分析

附註：截至二零零七年三月三十一日，欠繳兩年以上的款額(即商業租約租金、遲繳款項的應付利息、租值補償金、判定債項、損失租金的賠償和恢復處所原狀的費用)，包括並非由一般繳款單系統發出的繳款單所涵蓋的款額，達1.07億元(89%)。

註4：此款額根據一般繳款單系統的數據計算(即不包括並非由一般繳款單系統發出的繳款單所涵蓋的款額，也不包括並非由任何繳款單所涵蓋的款額)。

2.10 審計署抽查八宗大額欠租個案(即截至二零零六年三月三十一日欠租逾100萬元者)，發現其中兩宗長期欠租個案(即個案一和個案二)的追討行動不大可能有結果。然而，截至二零零七年六月三十日，這兩宗個案所涉款額(包括欠租)的撇帳工作仍在進行中，詳情載於表一和表二。

表一

就個案一所涉的長期欠租所採取的追討行動
(截至二零零七年六月三十日)

欠租期：一九九八年八月至一九九九年二月、二零零零年一月及二零零零年五月至二零零一年一月

所涉款額(包括欠租)：520萬元

詳情：

- (a) 二零零四年三月，律政司告知政府產業署：
- (i) 清盤人已在二零零三年五月免除職務，再無攤還債款可供發放；及
 - (ii) 如無機會循其他途徑追討欠款，政府產業署可考慮把判定債項和利息撇帳。
- (b) 二零零四年七月，政府產業署要求律政司提供文件，臚列該署未收的判定債項和利息。律政司因無意的失誤，遲了回應政府產業署的要求。
- (c) 二零零七年一月，律政司把一些文件(包括二零零零年十月二十四日發出的傳訊令狀、二零零一年五月四日頒布的最終非正審判決，以及二零零二年七月十七日發出的清盤令)的副本送交政府產業署。
- (d) 二零零七年六月，律政司向政府產業署提供判定債項和利息的細目。

資料來源：政府產業署的記錄

表二

就個案二所涉的長期欠租所採取的追討行動
(截至二零零七年六月三十日)

欠租期：二零零三年一月至十二月

所涉款額(包括欠租)：440萬元

詳情：

- (a) 二零零四年三月，律政司告知政府產業署，清盤呈請會在數天內提交。律政司也向政府產業署表示：
- (i) 有關租戶是一家小型貿易公司，沒有任何資產，因此不大可能有任何攤還債款可供發放予債權人；
 - (ii) 清盤人需要很長時間，才可確定有否任何攤還債款可供支付給債權人；
 - (iii) 在此情況下，最終很大可能須把所涉欠款撇帳；及
 - (iv) 政府產業署可考慮應在何時開始採取行動把欠款撇帳。
- (b) 二零零四年九月，律政司告知政府產業署，已於二零零四年八月頒布對有關租戶的清盤令。
- (c) 二零零五年五月，律政司告知政府產業署，就清盤程序而言，律政司再無進一步行動。二零零五年十二月，律政司告知政府產業署，法院已委任臨時清盤人。
- (d) 二零零六年三月，律政司告知政府產業署，清盤人表示有任何攤還債款可供發放給一般債權人的機會渺茫。
- (e) 二零零六年四月四日，政府產業署向律政司表示：
- (i) 如律政司並無其他意見，該署會建議盡快把所涉欠款撇帳；及
 - (ii) 如該署在兩星期內沒有收到律政司的回應，便會着手把欠款撇帳。
- (f) 二零零六年六月，政府產業署要求律政司就該署於二零零六年四月四日發出的便箋給予回覆。
- (g) 二零零六年八月，律政司告知政府產業署，清盤人表示清盤案將於二零零六年年底或之前完結。律政司也指出，政府產業署可考慮在清盤案完結後把所涉欠款撇帳。

資料來源：政府產業署的記錄

2.11 二零零七年九月，政府產業署回應審計署的查詢時表示：

- (a) 關於個案一，儘管清盤人已確定再無攤還債項可供發放，但政府產業署須待收妥律政司的相關文件(例如判定債項的細目)後，才可展開撇帳行動。二零零七年一月二十九日，律政司向政府產業署提供判決書及有關文件。律政司在二零零七年六月十四日向政府產業署提供判定債項和利息的細目。有了這些細目，政府產業署便可提交把欠款撇帳的建議，有關建議即將擬就；及
- (b) 關於個案二，政府產業署接納律政司的意見，等候清盤案完結。就政府產業署的查詢，律政司回應時表示清盤案仍在進行中。政府產業署一直按照律政司的意見採取適當的跟進行動。

審計署的建議

2.12 審計署建議政府產業署署長應：

- (a) 在編製逾期末收欠款周年報表時，遵照《常務會計指令》第 1020 條和相關庫務署通函的規定，確保把所有並非由繳款單所涵蓋的未收欠款或收費記入報表；
- (b) 在徵詢庫務署署長的意見後發出部門指引，說明在哪些情況下須把未收欠款或收費記入逾期末收欠款周年報表；及
- (c) 繼續檢討長期欠租個案，並及時採取撇帳行動。

當局的回應

2.13 政府產業署署長接納審計署的建議。他表示：

- (a) 政府產業署在編製 2006–07 年度逾期末收欠款周年報表時，已按照《常務會計指令》第 1020 條和相關庫務署通函的規定，把並非由繳款單所涵蓋的欠款或收費記入報表。該署日後編製逾期末收欠款周年報表時，會繼續遵照《常務會計指令》第 1020 條和相關庫務署通函的規定；
- (b) 政府產業署在徵詢庫務署的意見後，已就在逾期末收欠款周年報表匯報未收欠款及收費發出部門指引；
- (c) 雖然 2005–06 年度逾期末收欠款周年報表並未包括所有未收欠款及收費，但政府產業署一直密切監察欠款個案，並跟進所有未收的申索款項，包括沒有在 2005–06 年度逾期末收欠款周年報表匯

報的款項。另外，該署自二零零四年九月起編製大額欠款個案季度報告，作為該署管理資訊系統的一部分，以期各分部密切監察欠款個案的進展，並為高層管理人員提供所需資料，以便按照《常務會計指令》第 1025 條的規定，定期審查逾期未收欠款個案的進展；及

- (d) 政府產業署會繼續就欠租個案採取跟進行動，以及密切監察個案的進展。按照該署的既定工作常規，該署會定期審查所有尚待解決的欠租個案，並會在一切可作出的行動完結後，及時採取行動把欠款撇帳。該署日後會與律政司緊密合作，以確保及早完成擬撇帳個案的所有行動。

2.14 律政司政務專員表示：

- (a) 關於個案一，由於無意的失誤造成延遲，律政司在二零零七年一月才把判決書送交政府產業署。律政司正在調查導致延遲的情況，並會確保其內部系統嚴密妥善，足以防止同類事件再次發生；及
- (b) 律政司代政府產業署採取追討欠繳租金所需的行動，並就每宗個案的勝算，向政府產業署提供意見。律政司就追討行動的成功機會提供的意見，是政府產業署考慮的因素之一，但未必是唯一的考慮因素。至於應否和應在何時把任何拖欠的租金撇帳，則由政府產業署全權決定。正如個案二，當政府產業署在二零零六年四月四日起計的兩星期內並未收到律政司的回覆，該署應可展開行動把欠款撇帳（見第 2.10 段表二(e)(ii)）。

改善追討欠租的措施

追討欠租的程序

2.15 在二零零三年十月之前，土地應用部一直沒有以書面訂明追討欠租的程序。根據在二零零三年十月的欠租監控程序，土地應用部會在租金到期日後第 90 日終止租約，並把個案轉介律政司進行法律行動。二零零五年七月，政府產業署向員工發出根據租售編配部（註 5）的程序而訂定的追討欠租程序。這些程序其後納入在二零零五年十月發出的《土地應用部指示》內，詳情如下：

註 5： 租售編配部的職責包括以租售方式處理過剩的政府宿舍。

- (a) **發出首次催繳單** 在到期日後第16日，負責個案的人員向租戶發出首次催繳單，要求租戶在7日內付款；
- (b) **發出第二次催繳單** 在到期日後第35日發出第二次催繳單；
- (c) **發出警告信** 在到期日後第48日向租戶發出警告信，警告租戶如在7日內仍不付款，政府產業署會收回有關物業；
- (d) **轉介個案以進行法律行動** 在到期日後第60日，負責個案的人員把個案轉介受委託律師或律政司進行法律行動；
- (e) **終止租約** 在到期日後第90日，受委託律師或律政司應終止租約；
- (f) **展開法律程序收回處所的管有權** 假如租戶在租約終止後沒有騰空交回處所，受委託律師或律政司會獲指示展開法律程序收回處所的管有權(見第2.16段)；及
- (g) **把欠款撇帳** 在採取合理行動後如追討欠租無望，政府產業署可根據財務通告第6/2000號把欠款撇帳。

2.16 由欠租首次到期日起計，採取主要追討行動的時限撮述於表三：

表三

主要追討行動的時限

行動	《土地應用部指示》 訂明的時間 (日)
轉介個案以進行法律行動	60
終止租約	90
提交傳訊令狀	120
收回處所的管有權	180

資料來源：政府產業署的記錄

2.17 政府產業署指出，終止租約後追討欠租的時限只作提示之用，以便員工為收回處所的管有權預先作出計劃。追討欠租實際所花的時間，取決於進行法律程序的時間，而這並非該署所能控制的。不過，一些個案的行動未必在指定的時間內完成。舉例來說，在聆訊後須取得法庭指令才可收回處所，在這情況下，期望在提交傳訊令狀後 60 日內把處所的管有權收回並不合理。

審計署的意見

2.18 審計署審查第 2.10 段所述的八宗大額欠租個案，政府產業署在二零零四年三月前終止該八宗大額個案的租約，並收回有關處所的管有權。審計署對政府產業署就該八宗大額個案追討欠租所花的時間進行分析，所得的結果撮述於表四。

表四

追討欠租所花的時間

行動	實際所花時間的幅度 (日)
轉介個案以進行法律行動	65 至 355
終止租約	77 至 765
提交傳訊令狀	133 至 815
收回處所的管有權	122 至 997

資料來源：審計署根據政府產業署記錄所作的分析

該八宗大額個案的詳情載於附錄B。為了該八宗大額欠租個案，政府產業署花甚長時間追討欠租，情況並不理想。審計署認為，在追討欠租程序於二零零五年七月發出後，政府產業署需要密切監察追討欠租的效率和成效 (見第 2.15 段)。

需要及早收回政府物業

2.19 根據政府產業署的標準租約，如租戶欠繳及未繳租金或租金的任何部分達 21 日，業主有合法權力隨時收回有關處所，而所訂租約即告終止。因此，政府產業署最早可在租金逾期 21 日後展開行動，收回已出租政府物業的管有權。

2.20 二零零七年九月，政府產業署回應審計署的查詢時表示：

- (a) 標準租約條件訂明政府有合法權力，可即時終止租約；
- (b) 根據《土地應用部指示》(見第2.15段)，如租戶未能在60日後清繳拖欠的租金，有關個案會轉介受委託律師或律政司進行法律行動。有關租戶應在收到受委託律師或律政司發出的繳款通知信後清繳未付的租金；及
- (c) 如租戶未能在90日後付款，租約便會終止。由於政府產業署的一貫做法是徵收一筆相等於三個月租金的保證金，因此，即使租戶未能悉數清繳欠款，該筆保證金也足以抵銷政府的租金損失。

2.21 在二零零五年七月發出追討欠租程序前，政府產業署收回政府物業的管有權，需時122至997日(見表四)。審計署認為，如政府產業署提早採取行動以收回政府物業的管有權，或可減低欠租款額。在適當的情況下，政府產業署需要盡早收回已出租政府物業的管有權。

需要考慮就提早終止租約進行磋商

2.22 審計署注意到，關於個案三(見附錄B)，租戶在二零零二年六月建議提早終止租約。政府產業署通知租戶，租約並沒有有關提早終止租約的條文，因此拒絕這項建議。然而，當政府產業署在二零零二年七月五日通知律政司，該租戶要求提早在二零零二年七月三十一日終止租約時，律政司告知該署：

- (a) 儘管租約本身並沒有有關條文，但若雙方達成協議，也可把租約解除；
- (b) 解除租約不會損害政府產業署追討拖欠的租金及其他收費的權利；
- (c) 如政府產業署選擇協議終止租約，便可盡早物色新租戶，再次把該物業租出，以減輕租金收入的損失；及
- (d) 政府產業署可就餘下的租期申索租金收入的損失。

2.23 二零零二年七月十三日，政府產業署告知律政司，該署曾嘗試致電聯絡有關租戶並在電話留言，但租戶沒有回覆，而派駐該地點的物業管理隊沒有發現絲毫證據，顯示租戶有任何遷離舉動。該署認為租戶無意進行磋商，也沒有意圖遷出有關處所，於是要求律政司展開法律行動。律政司在二零零二年七月十七日向租戶送達終止租約通知書。租戶拒絕騰空交回處所，並向政府提出反

申索。二零零三年三月，租戶騰空交回處所，並把鑰匙交還政府產業署。二零零三年四月初，政府產業署在報章刊登廣告，邀請有興趣者向該署提交申請，承租有關處所至二零零三年十二月三十一日。該署沒有收到任何申請。

2.24 審計署認為，為減輕租金收入的損失，在適當的情況下，政府產業署需要考慮與建議提早終止租約的租戶進行磋商。由於磋商或會令政府產業署所得的金額，少於定期租約餘下租期的未付租金款額，因此，政府產業署需要在徵詢財經事務及庫務局的意見後發出指示，告知署內人員在哪些情況下可與租戶就提早終止租約進行磋商。

需要進行成本效益分析

2.25 審計署注意到，就全部八宗大額欠租個案而言，對欠租租戶的清盤程序已經展開。然而，截至二零零七年六月三十日，政府產業署仍未因這些清盤程序收到任何攤還債款。

2.26 審計署抽查該八宗大額欠租個案，發現對該等欠租租戶展開清盤程序追討欠租，並不符合成本效益，詳情如下：

- (a) **個案二** 二零零四年三月，律政司告知政府產業署，有關租戶是一家小型貿易公司，沒有任何資產，因此不大可能有任何攤還債款可供支付給債權人。律政司也向政府產業署表示，清盤人要確定有否任何攤還債款可供支付給債權人，需時可以很長。政府產業署指示律政司展開清盤程序，清盤令其後於二零零四年八月頒布。截至二零零七年六月三十日，政府產業署仍在等候清盤人的通知；及
- (b) **個案三** 有關租戶是一家在海外註冊的公司。二零零四年六月，律政司告知政府產業署，下一步是把該公司清盤。二零零五年三月，律政司委託一家海外律師行向該租戶展開清盤程序。二零零五年十二月，律政司告知政府產業署，該律師行認為，進行清盤程序並不符合成本效益。律政司建議政府產業署把所涉欠款撇帳，原因是並無資料顯示有關租戶有任何資產。二零零六年四月，政府產業署徵求財經事務及庫務局批准把租戶未付的欠款撇帳。二零零六年七月，財經事務及庫務局批准把 280 萬元撇帳。

2.27 在向欠租租戶成功追討欠款機會甚微的情況下(例如欠租租戶並沒有任何資產，類似個案二及個案三的情況)，政府產業署未必值得展開清盤程序。審計署認為，對於類似個案三的情況，政府產業署應考慮依照律政司的意見，選擇性地對欠租租戶展開清盤程序。為了掌握足夠資訊以便決定應否採取進一步法律行動，政府產業署對欠租租戶展開清盤程序前，需要進行成本效益分析。

需要維護政府的利益

2.28 根據政府產業署的標準租約，租戶須在簽立租約當日，向政府產業署支付一筆相等於三個月租金的保證金，作為如期繳付租金、差餉及其他費用，以及妥為履行和遵守租約條件的保證。如租戶欠繳租金及差餉，或不履行或不遵守租約條件，政府產業署因而行使其權利收回物業的管有權，有關保證金即予充公。

2.29 在二零零五年七月發出追討欠租程序前，政府產業署終止欠租個案的租約需時77至765日(見表四)。審計署認為，政府產業署需要考慮就拖欠租金風險較大的個案，檢討保證金水平。

2.30 審計署注意到，在二零零七年四月政府產業署就追討欠租事宜與律政司舉行的會議上，律政司建議政府產業署考慮在適當情況下要求公司租戶的董事提供個人擔保。

審計署的建議

2.31 審計署建議政府產業署署長應考慮：

- (a) 在適當的情況下，盡早收回已出租政府物業的管有權；
- (b) 在適當的情況下，與欠租租戶就提早終止租約進行磋商，並在徵詢財經事務及庫務局局長的意見後發出指示，告知署內人員在哪些情況下可與租戶就提早終止租約進行磋商；
- (c) 對欠租租戶展開清盤程序前，進行成本效益分析；
- (d) 就拖欠租金風險較大的個案，檢討保證金水平；及
- (e) 取得公司租戶的董事的個人擔保。

當局的回應

2.32 政府產業署署長大致上接納審計署的建議。他表示：

- (a) 政府產業署的一貫目的是盡早從欠租租戶收回已出租處所的管有權。該署已收緊程序，務求及早對欠租租戶採取法律行動，追討欠租和收回處所的管有權；
- (b) 在非常特殊的情況下，政府產業署會徵詢財經事務及庫務局的意見，考慮租戶為提早終止租約而提出的財務建議。不過，這類個案會每宗獨立考慮。該署認為與租戶就提早終止租約進行磋商，原則上有違合約精神，而且會令政府物業的租戶產生不合理的期望，以為他們無須履行租約條款和條件所訂的責任；
- (c) 就是否值得展開清盤程序一事，他會繼續尋求律政司的意見。政府產業署一直遵照會計通告第 1/2005 號的規定，進行清盤行動。該通告訂明，管制人員只有在已採取一切行動而仍未能收回欠款的情況下，才可考慮把欠款撇帳。他認為對欠租租戶展開清盤程序前進行成本效益分析，執行上非常困難，原因是在展開清盤程序前，無法得知欠債人是否擁有資產可供政府追討。
- (d) 政府產業署會繼續定期評估有關情況，查看是否有任何類別的個案的保證金額應予提高。該署的一貫做法是按個別情況提高保證金水平，現時並沒有欠租個案屬同一類別，值得為所有同屬該類別的個案提高保證金；及
- (e) 政府產業署接納審計署的建議，同意考慮在合適的個案，取得公司租戶的董事的個人擔保，但認為個人擔保未必適用於所有公司租戶 (例如銀行或上市公司)。

第 3 部分：標書條件的執行及實地視察

3.1 本部分探討政府產業署執行已出租非住宅政府物業商業租約及非政府機構租約的標書條件和有關實地視察工作的情況，並提出改善措施。

標書條件

3.2 根據政府產業署的標準招標公告，中標者須於政府產業署發出通知後七日內，簽辦租約並向政府繳付根據租約應付的首月租金。中標者簽妥租約並繳付首月租金後，處所的管有權會在租約妥為簽辦當日起計三個月內移交中標者。

審計署的意見

以支票繳付首月租金

3.3 審計署發現，在個案四(見第3.4段)，中標者在用以繳付首月租金的支票兌現前，已獲准接管有關政府處所。

3.4 **個案四** 二零零六年三月二十七日，中標者 A 公司把已簽辦的租約連同已收訖的首月租金繳款單副本一併交回政府產業署。二零零六年三月二十八日，政府產業署把處所的管有權交予 A 公司。A 公司發出的支票未能兌現。負責個案的人員其後獲告知，該未能兌現的支票已在二零零六年四月三日悉數兌現(即把處所管有權交予 A 公司後一個星期)。這個案的大事年表載於附錄 C。

3.5 審計署認為，政府產業署需要確定繳付首月租金的支票已經兌現，才把政府處所的管有權交予中標者。

需要檢討處理和審查程序

3.6 審計署注意到，在個案四，政府產業署花了差不多四個月，才能確定租戶已妥為簽辦租約。法律諮詢部在二零零六年四月十二日告知負責個案的人員，A 公司並未妥為簽辦租約。經過 A 公司多次提交文件和澄清後，租約在二零零六年七月十八日已妥為簽辦。

3.7 二零零七年九月，政府產業署回應審計署的查詢時表示，中標者經過數次才能完全辦妥法律手續，十分平常，而該署所發現的不符合法規的事項，往往非常輕微(例如提交的文件副本未經核證、在不正確的位置簽署)。這些不符合規定的事項雖屬輕微，但仍然需要時間糾正。

3.8 從管理角度來看，政府產業署需要預先告知中標者簽辦租約的正確程序，以及須連同簽妥的租約一併提交的文件。審計署認為政府產業署需要審慎檢討處理程序，以避免中標者在簽辦租約時出現不符合規定的情況。

審計署的建議

3.9 審計署建議政府產業署署長應：

- (a) 確定繳付首月租金的支票已經兌現，才把政府處所的管有權交予中標者；及
- (b) 審慎檢討處理租約的程序，並為中標者提供核對清單和指引，以加快完成妥為簽辦租約的手續。

當局的回應

3.10 政府產業署署長接納審計署的建議。他表示：

- (a) 在處理所有招標個案時，除非繳付首月租金的支票已經兌現，否則政府產業署不會移交政府處所的管有權；及
- (b) 儘管中標者有責任妥為簽辦租約，簡單的指示已在寄予中標者的函件內列出。為了使中標者加快完成妥為簽辦租約的手續，該署會考慮向中標者提供更詳盡的核對清單和指引。

互通租戶資料

3.11 除政府產業署外，房屋署、地政總署和康樂及文化事務署均會把轄下的物業和土地作短期出租。舉例來說，康樂及文化事務署把運動場館的停車場設施出租，地政總署把政府用地出租。

3.12 審計署審查後發現，一家前租戶公司的董事及股東也是持有租約H的公司的董事及股東(見附錄B)。再者，這兩家公司其中一名董事，也是《審計署署長第四十七號報告書》第2章(短期租約的管理)所述，一家在履行多項短期租約方面表現欠佳的公司的董事。

審計署的意見

需要設立監察租戶表現的制度

3.13 政府產業署的招標公告，就該署向其他政府部門披露投標者的資料，訂明下述條文：

“藉本表格收集的資料，將用作處理這份投標申請。本署可能會向其他政府部門披露本表格上填報的資料，作上述用途。”

政府產業署指出，上述條文只適用於處理有關投標，並不容許政府產業署向其他政府部門披露投標者的資料作其他用途。

3.14 政府產業署沒有採用任何監察租戶表現的制度。審計署注意到，地政總署的招標公告向投標者說明，該署在批出標書時，會考慮投標者承租政府土地的表现。有關條文如下：

“在審核任何一份提交的標書及決定是否批出標書時，政府會考慮投標者過往或現時承租政府土地的表现。”

3.15 審計署注意到，在管理短期租約方面，地政總署自二零零二年推行監察租戶表現的措施。舉例來說，對於曾有違反租約記錄的短期租約租戶，地政總署會按個別情況，考慮是否把新的短期租約批給他們。提交標書的公司，如董事或股東名單與這些租戶大致相同，地政總署會採用上述評審程序。地政總署會查閱公司資料。投標者如屬有限公司，地政總署會要求他們提交董事及股東的詳細資料。

3.16 鑑於多家公司屢次違反租約條件(見第3.12段)，各相關政府部門互通租戶的資料是值得採取的措施。此舉有以下作用：

- (a) 如租戶過往履行其他政府租約的表现欠佳，各部門評審其標書時，可以此作為考慮因素；及
- (b) 可促使租戶在履行相關政府部門批出的租約時，均保持良好表现。

3.17 審計署認為，政府產業署需要設立監察租戶表現的制度。該署需要與各相關政府部門聯絡，制訂互通租戶資料的安排。

審計署的建議

3.18 審計署建議政府產業署署長應：

- (a) 設立監察租戶表現的制度；及
- (b) 在徵詢律政司政務專員的意見後，聯絡各相關政府部門，制訂互通租戶資料的安排。

當局的回應

3.19 政府產業署署長同意，設立監察租戶表現的制度有助政府剔除表現不理想的租戶。他表示：

- (a) 政府產業署認為須審慎評定該制度的適用範圍，並會研究如何設立該制度及其適用範圍；及
- (b) 如律政司並無異議，政府產業署不反對與各相關政府部門制訂適當的互通租戶資料的安排。地政總署在二零零六年九月詢問政府產業署是否接納審計署就各相關部門互通資料的建議(即《審計署署長第四十七號報告書》第2章(短期租約的管理))，政府產業署回應時向地政總署表明樂意參與有關討論。

實地視察

3.20 政府產業署會進行實地視察，以確保租戶沒有違反或不遵守租約條款和條件。二零零四年九月，廉政公署在有關政府產業署的《政府物業的租賃》審查報告中，就實地視察提出下列建議：

- (a) 政府產業署應設計視察清單，以供署內人員妥為記錄實地視察的情況；
- (b) 實地視察應根據風險管理原則進行，以期更頻密地視察記錄欠佳的租戶；又或政府產業署應考慮成立獨立專責小組，定期實地視察所有該等處所；及
- (c) 政府產業署應向物業管理公司(註6)提供租約條件摘要，以便該等公司進行實地視察和執行租約條件的工作。

註6：自二零零一年起，政府產業署以批出物業管理合約的方式，把政府聯用大樓和政府全資擁有的員工宿舍的日常物業管理職能轉交物業管理公司負責。

例行實地視察

3.21 在二零零五年十一月前，政府產業署一直沒有進行例行實地視察，也沒有作出妥善記錄。二零零五年十一月，土地應用部公布就已出租政府物業進行例行實地視察的指示。對於並非由物業管理公司管理的已出租政府物業，政府產業署應安排署內人員每兩年為該等物業進行最少一次例行實地視察，並在視察後填報視察清單。視察清單訂明，就進行例行實地視察時應查核下列主要項目：

- (a) 處所有否分租、更改許可用途及範圍；
- (b) 店舖名稱有否更改；
- (c) 有否未經批准而改動處所的結構；
- (d) 有否阻塞公用地方或造成滋擾；及
- (e) 有否違反其他租約條件。

3.22 至於由物業管理公司管理的已出租政府物業，物業管理公司每日視察有關樓宇的公用地方時，須記錄任何明顯違反租約條件的情況，並在三個工作天內向土地應用部匯報詳情。為協助物業管理公司進行內部視察工作，政府產業署向物業管理公司提供租約條件摘要，以及劃定有關物業範圍的圖則。物業管理公司需要每兩年向土地應用部提交實地視察結果報表。

3.23 政府產業署也會進行例行實地視察，以確保非政府機構妥為使用承租的處所。《政府產業署手冊》規定署內人員須每年與提供資助的各決策局或部門檢討非政府機構租約，以確保非政府機構有足夠理由繼續佔用有關處所作核准用途。

非例行實地視察

3.24 土地應用部會在下列情況派出人員或經由物業管理公司進行非例行實地視察：

- (a) 出租政府物業前，以便決定合適的商用行業；
- (b) 把處所移交中標者時；
- (c) 考慮把無法作商業用途的處所上鎖前，以便勘察樓宇的實際情況和把樓宇修復至可供使用狀況的規格要求；及

- (d) 接獲市民投訴或其他政府部門和物業管理公司轉介個案時，以便處理有關租約的運作、發出遷出通知書、要求提早終止／延長／續批租約和建議更改用途，以及非政府機構要求重置的事宜。

政府產業署表示，出租物業前的視察或招標前的實地視察在現行租約屆滿前9至12個月期間進行，租約通常為期三年。自二零零七年五月起，招標前的實地視察均視為例行實地視察。視察員除確定可能影響下次招標的問題，以及評估下次招標的潛在商業價值外，也會留意現時租戶的表現，包括使用者是否有變、有否進行分租、有否作出結構上的改動或進行增建、維修和保養工程。

視察安排

3.25 土地應用部設有三支由技術人員組成的隊伍。一支隊伍(由一名高級測量主任、兩名測量主任和一名物業估價主任組成)，職責範圍包括視察非政府機構租約和經直接磋商批出的商業租約。另外兩支隊伍(由一名高級測量主任、一名高級物業估價主任和五名測量主任組成)，職責範圍包括視察經招標批出的商業租約。

審計署的意見

已進行的例行實地視察次數

3.26 對於非政府機構租約，政府產業署為例行實地視察工作備存妥善的記錄，以作監控之用。但對於經招標批出租約的非住宅政府物業，政府產業署卻沒有為例行實地視察工作備存類似的記錄。二零零七年五月，該署就審計署的查詢所提供的資料載於表五。

表五

例行實地視察
(二零零五年十一月至二零零七年三月)

	商業租約	非政府機構租約	總計
(A) 政府產業署進行的視察次數	24	53	77
(B) 物業管理公司進行的視察次數	0	0	0
(C) 總計	24	53	77
(D) 截至二零零七年三月三十一日的租約數目	270 (註)	484	754
(E) 已進行視察的租約百分率 $\frac{(C)}{(D)} \times 100\%$	9%	11%	10%

資料來源：政府產業署的記錄

註：商業租約不包括其他各政府部門管理的 52 間食堂的租約和物業管理部負責的租約。

3.27 政府產業署表示，截至二零零七年八月三十一日，該署就所有租約進行的實地視察 (包括自二零零七年五月起進行的招標前實地視察) 總計為 146 次 (佔所有 754 份租約的 19%)。就以招標方式批出的商業租約進行的實地視察則為 61 次 (佔所有 106 份以招標方式批出的商業租約的 58%)。

需要確保員工遵照指示

3.28 二零零五年十一月公布的《土地應用部指示》規定，每兩年須為每個已出租的政府物業進行最少一次例行實地視察。不過，在二零零五年十一月至二零零七年三月的 17 個月期間，例行實地視察的次數僅佔所有租約數目的 10% (分別佔商業租約的 9% 和非政府機構租約的 11%)。審計署認為，政府產業署需要備存妥善的例行實地視察工作記錄，以作監控之用，並須採取行動，確保員工遵照《土地應用部指示》的規定 (即每兩年為每個已出租的政府物業進行最少一次例行實地視察)。

需要監察例行實地視察工作的進度

3.29 就達到例行實地視察工作的目標而言，進度遠遠未符理想。根據政府產業署的記錄，所有 77 次例行實地視察均由負責非政府機構租約和經直接磋商批出的商業租約的隊伍進行。截至二零零七年三月三十一日，其餘兩支隊伍和物業管理公司皆不曾進行例行實地視察。審計署認為，政府產業署需要實施一套監控機制，以密切監察例行實地視察工作的進度，並清辦積存的例行實地視察工作。

需要以書面方式記錄非例行實地視察工作

3.30 對於已出租的非住宅政府物業，政府產業署沒有為在第 3.24 段所述情況下進行的非例行實地視察工作備存妥善的記錄，以作監控之用。二零零七年六月，政府產業署告知審計署，土地應用部在二零零五年十一月至二零零七年三月期間，根據同期內處理的標書數目，進行了最少 76 次招標前非例行實地視察。然而，土地應用部未能出示這 76 次招標前非例行實地視察的記錄，供審計署審查。審計署認為，政府產業署需要備存妥善的非例行實地視察工作記錄，以作監控之用，並須擬備視察報告，以達到監控目的，以及採取適當的跟進行動。

審計署的建議

3.31 審計署**建議**政府產業署署長應：

- (a) 制訂實地視察計劃，並調配足夠人手，以確保員工遵照《土地應用部指示》的規定，每兩年為每個已出租的政府物業進行最少一次例行實地視察；
- (b) 實施一套監控機制，以密切監察例行實地視察工作的進度，並清辦積存的例行實地視察工作；
- (c) 備存妥善的例行及非例行實地視察工作記錄，以作監控之用；及
- (d) 就所有非例行實地視察工作擬備視察報告，以達到監控目的，以及採取適當的跟進行動。

當局的回應

3.32 政府產業署署長接納審計署的建議。他表示：

- (a) 政府產業署會遵照《土地應用部指示》的規定，在二零零七年十一月或之前，完成所有以招標方式批出的商業租約的實地視察工作。至於非招標個案，該署會按人手資源制訂視察計劃；
- (b) 自二零零七年八月三十日起設立登記冊，記錄例行和非例行實地視察的次數，以監察實地視察工作的進度；
- (c) 會繼續在個別檔案以錄事形式，記錄由租戶簽署並顯示處所情況的正式移交收據；
- (d) 會繼續以錄事形式擬備調查報告，清楚述明實地視察的結果，並在把無法使用的處所上鎖前申請批准；
- (e) 會繼續以錄事形式擬備調查報告，記錄就投訴或其他政府部門或物業管理公司轉介的個案進行調查的結果，以助決定跟進行動；
及
- (f) 政府產業署認為設立新的登記冊，以及把結果記錄在檔案內，已有足夠記錄，以達到監控目的，並作為採取適當跟進行動的證據。

第 4 部分：管理費及保證金的收取

4.1 本部分探討政府產業署向已出租非住宅政府物業租戶收取管理費及保證金的情況，並提出改善措施。

管理費

4.2 根據政府產業署的標準租約，租戶須按租用面積繳交管理費。收取管理費是為收回政府管理和維修保養政府物業的公用地方和設施的成本。就非住宅政府物業而言，政府產業署在二零零七年四月向93份商業租約和38份非政府機構租約的租戶收取管理費(註 7)。該署在 2006-07 年度合共收到 1,040 萬元管理費。

管理費的內部檢討

4.3 二零零五年一月，政府產業署就釐定和檢討已出租政府物業管理費的監控機制完成內部檢討。檢討結果顯示，該署缺乏統一協調的方法來釐定和檢討管理費。二零零五年三月，該署成立了一個工作小組(註 8)，其職權範圍如下：

- (a) 制訂統一協調的方法，以訂定和檢討管理費；及
- (b) 就有關釐定和檢討管理費的事宜進行審議並提供意見。

4.4 二零零五年十一月，附屬工作小組向工作小組提交報告，匯報附屬工作小組已按悉數收回成本原則，評估五幢政府宿舍和四幢政府聯用大樓的管理費，發現按悉數收回成本的方法計算，政府聯用大樓的評定管理費高於政府所收取的管理費。附屬工作小組促請工作小組考慮：

- (a) 應否按悉數收回成本原則釐定管理費；及
- (b) 應否採用其他方法(例如與市場水平相若和參照《佔用物業標準成本表》(註 9)) 評定管理費。

註 7：管理費不適用於無線電發射及傳送站、廣告位、停車場及巴士站長辦公室，因為租戶沒有使用有關樓宇／物業的共用設施。

註 8：工作小組的主席由政府產業署副署長出任，而成員則為署內各專責分部的代表。

註 9：庫務署署長所發出的《佔用物業標準成本表》載列佔用物業的標準成本，以供各局／部門計算佔用政府擁有處所的成本。

4.5 二零零七年五月，政府產業署回應審計署的查詢時表示，該署已研究附屬工作小組的管理費檢討報告，認為：

- (a) 管理費只代表租戶根據租約作出的部分財政承擔；
- (b) 把管理費與租約分開獨立考慮，並不恰當。租約中互有關連的因素也須一併考慮；
- (c) 雖然報告側重成本方面，但當中部分意見可能會引起進一步爭議。以一宗個案為例，有關已出租處所位於地庫層通往停車場入口的斜路旁(即附錄D所載的租約Q)，有關租戶在日常營運中甚少享用到大廈的共用服務和設施。要該位於地庫層的已出租處所租戶繳交管理費，分攤公用地方的管理及維修保養費用，並不恰當；及
- (d) 在現階段就檢討報告的建議作結論，為時尚早。政府產業署已指令工作小組成員根據相關因素，包括收回成本原則、有關物業組合的出租能力，以及業內出租物業的慣例，再深入廣泛探討上述問題，務求制訂公平、合理、符合成本效益及可持續推展的方案。

4.6 審計署注意到，截至二零零七年七月三十一日，工作小組仍未就內部檢討管理費的事宜作出決定。二零零七年九月，政府產業署回應審計署的進一步查詢時表示：

- (a) 政府產業署按照既定常規釐定和檢討由其管理的已出租政府擁有物業的管理費。過去十年，該署欠缺統一的徵收管理費方法，這種情況為歷史的事實。此外，由於該署三個專責分部須處理不同租賃形式(例如商業、無線電發射站和非政府機構租約)和不同來源的物業(例如部分租賃個案是該署在一九九零年成立時從其他部門接管的)，加上涉及的政府物業種類繁多，因此管理費的檢討基本上是複雜和需要小心處理的，所以必須審慎地徹底研究；及
- (b) 管方似乎沒有致力為有關檢討投放資源，部分原因是他們有其他更迫切的工作。此外，建議的理順管理費工作預期不會令收入有任何增減，卻需要工作小組成員投放大量資源，他們手上已有大量其他同樣重要的工作。因此，該署沒有把管理費檢討列為優先處理的事項。

成本項目及檢討周期

4.7 二零零七年一月發出的《政府產業署手冊》述明，物業管理部負責在徵詢建築署和機電工程署的意見後，就政府物業的管理費提供意見。根據《政府產業署手冊》，應使用以下成本項目評定管理費：

- (a) 樓宇維修保養開支；
- (b) 機電運作和維修保養開支；
- (c) 電費；
- (d) 樓宇管理開支；及
- (e) 間接行政費用。

此外，土地應用部須每年檢討管理費。

審計署的意見

少收管理費

4.8 審計署抽查灣仔四幢主要政府聯用大樓(即灣仔政府大樓、入境事務大樓和稅務大樓的商業租約，以及修頓中心的非政府機構租約)租戶管理費的評定方法，發現：

- (a) 儘管間接行政費用是《政府產業署手冊》指明的成本項目，但政府產業署在評定所有租約的管理費時，沒有把該署的間接行政費用列作成本項目計算；及
- (b) 雖然政府產業署在評定稅務大樓的管理費時，已把公用地方的樓宇及機電維修保養費用和電費計算在內，但在評定入境事務大樓和灣仔政府大樓部分租約的管理費時，卻沒有把該等費用計算在內，詳情載於附錄 D。這顯示該署曾少收入境事務大樓和灣仔政府大樓部分租戶的管理費。

4.9 二零零七年九月，政府產業署回應審計署的查詢時表示：

- (a) 由於政府產業署是以公開招標方式把商業租約批給私人租戶，而投標書中只有符合條件且出價最高者獲得接納，因此，不存在政府損失收入的問題。投標者提出投標金額時，已全面考慮所有開支項目，包括招標文件所列的管理費。假如管理費訂於較高的水

平，投標者提出的租金額便會減少，反之亦然。政府所收到的整體收入不會改變；

- (b) 現行的物業管理公司的費用涵蓋整套樓宇管理服務，部分服務並沒有為出租物業帶來直接裨益。就已出租處所的管理而言，間接行政費用可視作已反映於物業管理公司的費用中；
- (c) 政府產業署出租多類政府物業，由辦公室單位、舖位、停車場，以至貯物室、作自動櫃員機用途的地方、巴士站長辦公室、無線電發射及傳送站、廣告位和獨立樓宇。由於一幢樓宇內有不同的佔用模式和各類不同的物業用途，每名租戶實際上享用到不同層面的物業管理服務和樓宇內的共用設施。要租戶分擔某些對其佔用有關物業毫無裨益的服務費用，並不公道；及
- (d) 按悉數收回成本原則釐定“成本項目”，只是政府產業署考慮的方案之一而非最終定案。該署會探討其他理順管理費的方案（例如“與市場水平相若”原則）。

管理費的檢討

4.10 審計署注意到，根據招標公告，業主可按租約條款不時調整管理費。附屬工作小組已於二零零五年十一月提交報告，審計署認為負責檢討管理費的工作小組需要加快完成檢討。此外，該署評定政府聯用大樓租戶的管理費時，需要計及《政府產業署手冊》訂明的所有成本項目，並須盡快糾正少收管理費的問題。

審計署的建議

4.11 審計署建議政府產業署署長應：

- (a) 敦促負責檢討管理費的工作小組加快完成檢討；
- (b) 在評定管理費時計及所有相關的成本項目，包括就物業管理公司，政府產業署所承擔的間接行政費用；及
- (c) 檢討所有管理費的評定方法，確保沒有少收管理費。

當局的回應

4.12 政府產業署署長接納審計署的建議。他表示：

- (a) 工作小組現正重新探討管理費的事宜，而政府產業署也會盡力把其工作集中於這個課題上，以期盡快確定和制訂符合成本效益的可行方案；
- (b) 《政府產業署手冊》所述的間接行政費用並不清晰，需作進一步闡釋。手冊這部分內容也在檢討中，並會作出修訂，以反映已出租物業的實際情況；及
- (c) 政府產業署同意原則上不應少收管理費。不過，該署在釐定商業租約的管理費時，必須考慮到業內的做法。

保證金

4.13 如第 2.28 段所述，收取保證金是為了在租戶拖欠租金時，維護政府的利益。因此，確保所收取的保證金款額足以達到上述目的，十分重要。

審計署的意見

需要調整保證金的款額

4.14 審計署審查非住宅政府物業商業租約的保證金水平，發現在不少個案中，保證金款額少於每月租金或三個月租金。詳情載於附錄 E。

4.15 附錄 E 所載的七宗個案顯示，以保證金相等於三個月租金計算，保證金的不足款額達 140 萬元。審計署注意到，在該七宗個案中有六宗的保證金沒有按每月租金的調整相應增加。審計署認為，政府產業署需要在調整每月租金時，相應調整保證金款額，以維護政府的利益。

審計署的建議

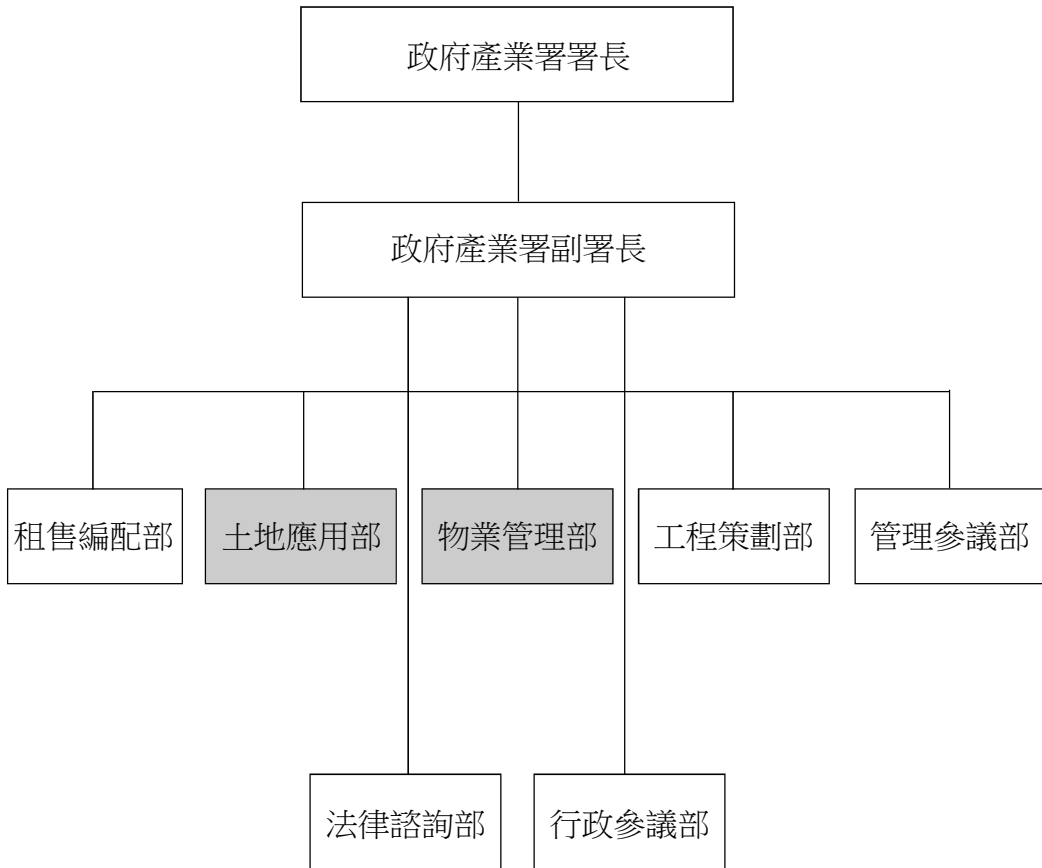
4.16 審計署建議，政府產業署署長應在調整非住宅政府物業商業租約所訂的每月租金時，相應調整保證金款額。

當局的回應

4.17 政府產業署署長同意審計署的建議，認同保證金水平應按每月租金的變動作出調整，以保障政府的利益。他表示：

- (a) 附錄 E 所述的租約 X 已告屆滿，就同一處所的新租約已徵收相等於三個月租金的保證金；及
- (b) 至於其餘的個案，政府產業署會在下一輪調整每月租金時，按照建議相應調整保證金款額。

政府產業署的組織圖



說明：■ 負責管理所有商業租約和非政府機構租約的分部

資料來源：政府產業署的記錄

附錄 B
(參閱第 2.18、2.22
及 3.12 段)

追討欠租所花時間的分析

租約索引 (註 1)	欠租期	截至二零零六 年三月三十一 日包括欠租 在內的款額 (註 2) (百萬元)	轉介個案以	提交	收回處所		
			進行法律行動 所花時間	終止租約 所花時間	傳訊令狀 所花時間	的管有權 所花時間	
			(日 — 註 3)				
A	1998 年 8 月 至 2001 年 1 月 (註 4)	5.2	355	765	815	902	
B	2003 年 1 月 至 2003 年 12 月	4.4	79	364	397	364	
C	2002 年 5 月 至 2003 年 3 月	2.5	65	77	138	309	
D	2001 年 2 月 至 2003 年 10 月	8.2	97	228	264	997	
E	2001 年 9 月 至 2002 年 12 月	18.9	137	189	220	468	
F	2002 年 7 月 至 2002 年 10 月	54.1	80	122	133	122	
G	2002 年 11 月 至 2003 年 12 月	8.7	81	140	175	457	
H	2003 年 4 月 至 2003 年 12 月 (註 5)	2.7	123	274	442	275	
		總計	104.7				
			幅度	65 至 355	77 至 765	133 至 815	122 至 997

資料來源：審計署根據政府產業署記錄所作的分析

註 1：租約 A、B 及 C 分別指個案一、個案二及個案三。

註 2：有關款額包括並非由繳款單所涵蓋的未收申索款項。

註 3：日是指由欠租首次到期日起計的日數。

註 4：欠租期為一九九八年八月至一九九九年二月、二零零零年一月及二零零零年五月至二零零一年一月。

註 5：欠租期為二零零三年四月、六月及八月至十二月。

個案四的大事年表

二零零六年三月十四日	政府物流服務署投標委員會批准把政府處所租予 A 公司。
二零零六年三月十七日	政府產業署把租約和繳款單送交 A 公司。
二零零六年三月二十七日	A 公司把已簽辦的租約和已收訖的首月租金繳款單副本送交政府產業署。庫務署其後發現 A 公司發出的支票未能兌現。
二零零六年三月二十八日	A 公司向政府產業署提交已簽署的管有證明書，確認接管有關處所。租約的生效日期為二零零六年三月二十九日。
二零零六年四月三日	負責個案的人員就 A 公司有否妥為簽辦租約，徵詢法律諮詢部的意見。 A 公司的支票悉數兌現。
二零零六年四月十二日	法律諮詢部告知負責個案的人員，A 公司沒有妥為簽辦租約。
二零零六年四月十九日	政府產業署告知 A 公司，租約不能執行，並要求 A 公司在兩個星期內提供所需文件。
二零零六年四月二十六日	財務組詢問負責個案的人員，應否就 A 公司遲交款項，向其徵收由款項到期日至二零零六年四月三日期間的利息，並在其後月份的徵收租金繳款單中顯示該筆利息。
二零零六年五月二十四日	政府產業署收到 A 公司提交的已簽辦租約。
二零零六年六月及七月	A 公司糾正政府產業署指出的所有問題 (例如租約的簽署人並非 A 公司董事局決議授權的人士，以及出席董事局會議的其中一名董事沒有包括在向公司註冊處提交的周年申報表內)。
二零零六年七月十八日	租約妥為簽辦。

資料來源：政府產業署的記錄

附錄 D

(參閱第 4.5(c) 及 4.8(b) 段)

評定管理費所採用的成本項目

租約索引	地點	成本項目				
		樓宇管理	樓宇維修 保養	機電維修 保養	公用地方 的電費	政府產業 署間接行 政費用
商業租約：						
I	入境事務 大樓	是	是	是	是	否
J	入境事務 大樓	是	否	否	否	否
K	入境事務 大樓	是	否	否	否	否
L	入境事務 大樓	是	是	是	是	否
M	稅務大樓	是	是	是	是	否
N	稅務大樓	是	是	是	是	否
O	稅務大樓	是	是	是	是	否
P	灣仔政府 大樓	是	否	否	否	否
Q	灣仔政府 大樓	是	否	否	否	否
非政府機構租約：						
11份非政府 機構租約	修頓中心	是	是	是	是	否

資料來源：政府產業署的記錄

附錄 E
(參閱第 4.14、4.15
及 4.17(a) 段)

保證金款額不足的個案

租約索引	保證金 (註 1)	每月租金	不足款額 (註 2 及 3)	
	(元)	(元)	(元)	(百分率)
R	11,400	12,780	26,940	70.3%
S	10,200	13,330	29,790	74.5%
T	33,000	36,500	76,500	69.9%
U	12,300	41,400	111,900	90.1%
V	94,500	159,000	382,500	80.2%
W	114,150	215,400	532,050	82.3%
X	150,000	130,000	240,000	61.5%
總計	425,550	608,410	1,399,680	76.7%

資料來源：審計署根據政府產業署記錄所作的分析

註 1：政府產業署收取的所有保證金，款額相等於租約生效時的三個月租金。

註 2：保證金的不足款額等於三個月租金款額減去保證金款額。

註 3：保證金的不足款額百分率等於：

$$\frac{\text{保證金差額}}{\text{三個月租金款額}} \times 100\%$$