

# 過剩宿舍的管理

## 摘要

1. 為合資格的公務員提供宿舍，作為一種房屋福利，或為配合工作需要，是政府的一貫政策。截至二零一三年十月，由公務員事務局管理的高級公務員宿舍有 708 個，由各決策局／部門管理的部門宿舍和為職位需要而設的宿舍分別有 22 543 及 179 個。政府產業署(產業署)負責制訂及檢討宿舍的提供、標準和管理的政策，確保宿舍獲妥善使用及管理，以及安排購置、租用及處置宿舍。截至二零一三年十二月三十一日，產業署有 39 名員工直接參與管理宿舍的工作。2013-14 年度的相關開支為 3.544 億元。

2. 自一九九零年十月實施居所資助計劃後，新入職的公務員並沒有資格申請高級公務員宿舍。結果，對高級公務員宿舍的需求日漸下降。由於重整各項提供服務工序和其他不斷轉變的情況，有些部門能夠縮減對宿舍的需求。截至二零一三年十月，產業署出租及／或有待其處置的過剩高級公務員宿舍有 198 個。二零零一年，產業署從房屋署(房署)接管了七幢過剩宿舍。截至二零一三年十月，兩幢宿舍獲紀律部隊用作宿舍，其餘五幢則有待重建。另外五個部門亦有合共 498 個過剩宿舍仍未使用，當中 330 個單位(66%)由水務署持有。由於過剩宿舍屬寶貴資產，審計署最近就過剩宿舍的管理進行了一項審查。

### 產業署處置過剩高級公務員宿舍

3. 一九九六年，審計署就“有關過剩高級公務員宿舍的管理”進行了一項審查。政府帳目委員會(帳委會)認為出售過剩高級公務員宿舍及高級公務員宿舍用地以賺取收入，應是當局的最終目標。因為政府並非業主或地產代理，不應以出租物業為己任。帳委會建議公務員事務局工作小組應考慮以切實可行的方法，在合理的指定限期內處置所有過剩高級公務員宿舍，當局接納有關建議(第 2.2 及 2.3 段)。

4. **過剩高級公務員宿舍總數** 由財政司司長法團持有的過剩高級公務員宿舍可由產業署整幢或個別出售。截至二零一三年十月，在 198 個過剩高級公務員宿舍中，114 個由財政司司長法團擁有，當中 90 個在出租單位之列，而 24 個則在出售名單上。在出租單位之列而由財政司司長法團擁有的 90 個高級公

## 摘要

---

務員宿舍中，69 個已轉交產業署 15 至 17 年。雖然產業署在一九九八年之前曾嘗試出售這 69 個高級公務員宿舍，但其中 19 個再沒推出發售。當局需要在合理的限期內出售由財政司司長法團擁有的過剩高級公務員宿舍 (第 2.4 及 2.7 至 2.9 段)。

5. **以公開拍賣方式出售高級公務員宿舍單位** 二零零八至二零一三年，由於金融危機及物業市場下挫，出售高級公務員宿舍的工作曾暫停三次 (歷時達 25 個月)。在恢復出售宿舍的 47 個月期間，產業署通過一次公開招標及八次公開拍賣售出了 71 個高級公務員宿舍。截至二零一三年十月，有 24 個由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍在出售名單上，其中 12 個已留在該名單兩至六年。由於高級公務員宿舍單位在列入出售名單後已不再供出租及賺取收入，因此應推出市場發售。審計署留意到，出售計劃恢復時，產業署有空間通過更佳的公開拍賣安排 (例如增加公開拍賣次數)，加快出售過剩高級公務員宿舍 (第 2.12 至 2.15 段)。

### 轉交產業署的房署過剩宿舍

6. **過剩宿舍的管理** 二零零一年，房署為了達到更有效運用有關處所的目的，把七幢過剩宿舍 (共 228 個 F 級和 H 級單位，當中有 167 個空置) 轉交產業署。按產業署與房署的協定，三幢宿舍在二零零二年年底或之前完全騰空，而另外四幢則指定作調遷之用。在三幢已空置宿舍中，只有一幢於二零零二年獲使用。至於另外兩幢空置宿舍，產業署於二零零二至二零零五年間曾探討其短期用途，但並不成功。其間，另外四幢指定作調遷之用宿舍的住客日漸減少。雖然紀律部隊對此等級別的宿舍需求很大，但直至二零零七及二零零八年產業署才邀請紀律部隊申請使用該六幢宿舍 (兩幢空置及四幢住客不多)。截至二零一三年十月，在七幢宿舍中，只有兩幢獲用作紀律部隊宿舍 (一幢於二零零二年而另一幢於二零零九年)。餘下五幢 (三幢已拆卸，兩幢已完全空置) 有待以四個基本工程項目的形式重建為紀律部隊宿舍 (第 3.4 至 3.13、3.22 及 3.25 至 3.29 段)。

7. **項目規劃工作** 在四個重建項目中，慈雲山及觀塘宿舍用地的規劃工作分別需時逾六年及五年之久，才納入基本工程計劃。規劃工作需時頗長，原因包括工程費用預算／項目範圍大幅改動，以及須解決技術事宜。建築署需要在規劃工作初期與相關部門共同清晰界定主要項目要求及規劃參數 (第 3.37 段)。

## 摘要

---

### 水務署的過剩宿舍

8. **過剩宿舍的管理** 二零零一年，水務署有 491 個部門宿舍，供在附近水務設施執勤的人員入住。水務署認為在運作上再沒有強烈的需要保留大部分部門宿舍。二零零一至二零一三年，水務署把 378 個位於不同地點的過剩宿舍改列為過剩物業。然而，截至二零一三年十二月，只有 48 個過剩物業單位獲部門用於其他用途。水務署在落實二零一零年行動計劃(即盡量把住客集中編配往相同宿舍)有所延誤；該行動計劃理應可及早騰空更多處所作其他用途，並盡量減省未盡其用處所的保養費用。在按照於二零零八年四月發出的政府產業管理及有關事務通告，採取行動以放棄空置處所來供予其他部門考慮作其他用途方面，該署亦有所延誤(第 4.4 至 4.7、4.13 至 4.15 及 4.18 至 4.20 段)。

9. **監察過剩物業的使用情況** 自二零零五年起，產業署已要求各決策局／部門在周年申報表內匯報在其轄下空置的專門用途及部門專用樓宇／處所。根據申報表的資料，產業署向產業策略小組提供進度報告，以監察此等空置樓宇／處所的使用情況。審計署的審查工作發現，水務署並沒有在其 2012-13 年度的申報表中匯報在部分佔用處所中的 147 個過剩物業單位，以及在匯報十幢空置處所方面延遲了一至八年(第 4.24 及 4.25 段)。

### 未來路向

10. 截至二零一三年十月，除水務署外，另外四個部門合共有 168 個過剩物業單位仍未使用。基於審計署發現水務署在管理過剩物業方面出現各種問題，該四個部門需要採取措施防止發生同類問題(第 5.5 段)。

### 審計署的建議

11. 審計署的各項建議載於本審計報告書各個部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議政府產業署署長應：

- (a) 在合理的限期內以出售方式處置由財政司司長法團擁有的過剩高級公務員宿舍單位(第 2.20(a) 段)；

## 摘要

---

- (b) 改善以公開拍賣方式出售過剩高級公務員宿舍單位的安排 (第 2.20(b) 段)；
  - (c) 採取有效措施，確保在產業署轄下的過剩宿舍早日獲得善用，以及加強該署所擔當的協調角色，協助各部門解決過剩宿舍或宿舍短缺的問題 (第 3.38(a) 及 (b) 段)；
  - (d) 協助水務署盡快善用過剩物業 (第 4.29(c) 段)；
  - (e) 加強規管，確保各決策局／部門在其周年申報表匯報過剩物業的資料 (包括已改作供部門使用或仍未使用的過剩物業資料) 準確完整 (第 4.29(e) 段)；
  - (f) 有效運用各決策局／部門提交的周年申報表，以監察過剩物業的使用情況 (第 5.5(a) 段)；及
  - (g) 向四個亦有過剩物業，但截至二零一三年十月仍未使用的部門提供所需協助，以期善用政府資源 (第 5.5(b)(ii) 段)。
12. 審計署署長亦建議：
- (a) 建築署署長在規劃工作開始時，應與工程項目倡議部門共同清晰界定主要的項目要求，以便該署可就費用及計劃提供更準確的意見 (第 3.39(a) 段)；及
  - (b) 水務署署長應：
    - (i) 加快行動，盡量把住客集中編配往相同宿舍，以期及早騰空更多處所作其他用途，並盡量減省未盡其用宿舍處所的保養費用 (第 4.28(d) 段)；及
    - (ii) 採取措施，確保按照政府產業管理及有關事務通告的規定，就過剩物業迅速採取行動 (第 4.28(e) 段)。

## 當局的回應

13. 當局同意審計署的建議。