

《審計署署長第四十九號報告書》 — 第 1 章

已出租非住宅政府物業的管理

撮要

1. 政府產業署的職責有多項，其中包括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。適合作商業用途的過剩非住宅政府物業會按商業租金出租。至於被評為不適合商業用途的物業，則可能會以象徵式租金租予非政府志願機構。截至二零零七年三月三十一日，就非住宅政府物業而言，政府產業署管理 557 份商業租約及 484 份非政府機構租約。2006-07 年度，來自商業租約的租金收入為 3.65 億元。

欠繳租金

2. **遵照庫務署的規定** 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。審計署建議政府產業署署長應：(a) 在編製逾期未收欠款周年報表時，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；及(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未收欠款周年報表。

3. **需要從速處理長期拖欠租金** 審計署抽查八宗大額欠租個案，發現其中兩宗長期欠租個案的追討行動不大可能有結果。審計署建議政府產業署署長應繼續檢討長期欠租個案，並及時採取撇帳行動。

4. **改善追討欠租的措施** 截至二零零六年三月三十一日，就該八宗總欠租額達 1.047 億元的大額個案，政府產業署花甚

長時間追討欠租，情況並不理想。就該八宗個案而言，審計署的分析顯示：(a) 政府產業署在終止租約方面，需時 77 至 765 日，以及在收回政府物業的管有權方面，需時 122 至 997 日；(b) 政府產業署拒絕租戶提早終止租約的建議；及(c)對欠租租戶展開清盤程序追討欠租，並不符合成本效益，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。審計署建議政府產業署署長應：(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。

標書條件的執行及實地視察

5. **以支票繳付首月租金** 審計署發現，有一宗個案的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。審計署建議政府產業署署長應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。

6. **需要檢討處理和審查程序** 審計署注意到，在本文第 5 段所述的個案中，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。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。審計署建議政府產業署署長應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。

7. **監察租戶表現的制度** 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。審計署注意到，政府產業署沒有採用任何監察租戶表現的制度。政府產業署需要與各相關政府部門聯絡，以互通租戶的資料。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。

8. **實地視察** 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。此外，土地應用部也會派出人員或經由物業管理公司進行非例行實地視察。

9. **遵照指示及監察例行實地視察工作的進度** 政府產業署的目標是每兩年應進行最少一次例行實地視察。審計署注意到，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%。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；及(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。

10. **實地視察的記錄** 審計署注意到，政府產業署沒有為以下的實地視察備存妥善的記錄，以作監控之用：(a) 經招標批出租約的非住宅政府物業的例行實地視察；及(b) 已出租的非住宅政府物業的非例行實地視察。此外，土地應用部未能出示招標前非例行實地視察的記錄，供審計署審查。審計署建議政府產業署署長應：(a) 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(b) 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。

管理費及保證金的收取

11. **管理費的內部檢討** 二零零五年一月，政府產業署發現，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，制訂統一協調的方法，以訂定和檢討管理費及就有關釐定和檢討管理費的事宜進行審議並提供意見。二零零五年十一月，附屬工作小組向工作小組提交報告，匯報按悉數收回成本的方法計算，四幢政府聯用大樓的評定管理費高於政府所收取的管理費。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。審計署建議政府產業署署長應敦促負責檢討管理費的工作小組加快完成檢討。

12. **少收管理費** 審計署抽查灣仔四幢主要政府聯用大樓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。審計署建議政府產業署署長應：(a)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(b)檢討所有管理費的評定方法，確保沒有少收管理費。

13. **需要調整保證金的款額** 審計署審查非住宅政府物業商業租約的保證金水平。審計署發現，選擇作審查的七宗個案中，有六宗個案的保證金沒有按每月租金的增加相應增加。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

14. 當局大致上同意審計署的建議。

二零零七年十一月