

第 2 章

政府產業署

在政府物業進行商業項目和物業的使用

香港審計署

二零零八年三月二十五日

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。

《審計署署長第五十號報告書》共有七章，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

在政府物業進行商業項目和物業的使用

目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
背景	1.2 – 1.7
帳目審查	1.8 – 1.9
鳴謝	1.10
第 2 部分：在政府物業進行商業項目的工作	2.1
進行商業項目的決定因素	2.2
具重大商業價值的政府物業	2.3
工業貿易署大樓	2.4 – 2.11
審計署的意見及建議	2.12 – 2.19
當局的回應	2.20 – 2.21
審計署對政府產業署的回應的意見	2.22
出租工業貿易署大樓的舖位	2.23
審計署的意見及建議	2.24 – 2.28
當局的回應	2.29
第 3 部分：已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報	3.1
處理已界定具商業價值的物業項目	3.2
審計署的意見及建議	3.3 – 3.12
當局的回應	3.13
管制人員報告所載的服務表現資料	3.14 – 3.15
審計署的意見	3.16 – 3.18
第 4 部分：空置和過剩政府物業的使用	4.1
私人發展項目中的政府處所	4.2 – 4.3
大廈 A	4.4 – 4.7
審計署的意見	4.8 – 4.10
大廈 B	4.11 – 4.14
審計署的意見	4.15 – 4.16
審計署的查詢	4.17
大廈 C	4.18 – 4.19
審計署的意見及建議	4.20 – 4.23
當局的回應	4.24 – 4.28
處理部門的過剩專門用途大樓	4.29 – 4.33
審計署的意見及建議	4.34 – 4.35
當局的回應	4.36 – 4.37

	頁數
附錄	
A : 政府產業署的組織圖	36
B : 工業貿易署大樓及金鐘廊的商業發展潛力	37
C : 月租與差餉物業估價署租金估值的比較 (一九九零年)	38
D : 工業貿易署大樓地下舖位的月租 (一九九零年及二零零七年)	39
E : 旺角大球場個案的大事年表	40 – 41
F : 兩個具有商業價值的物業項目的大事年表	42 – 43
G : 一再被列作新個案的已界定具商業價值的物業項目	44
H : 大廈A 個案的大事年表	45 – 48
I : 大廈B 個案的大事年表	49 – 52

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查的背景，並概述審查的目的及範圍。

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租用的物業。根據《政府產業管理及有關事務規例》，政府產業署在政府物業的使用及進行商業項目方面的宗旨是：

- (a) 確保以最具效率和符合成本效益的方式使所有政府地方得以物盡其用；及
- (b) 在合適的政府地方引入適當的商業活動，以期政府的資本投資取得最高回報。

1.3 為有效使用現有的政府辦公地方，並以更迅速和符合成本效益的方式滿足用戶的需求，政府產業署規定政府各決策局及部門每年均須就獲編配的所有辦公地方(包括政府擁有及租用的地方)，進行全面的詳細檢討。政府各決策局及部門須匯報超過50平方米的過剩地方，而有關地方可能須交還政府產業署。此外，政府產業署也鼓勵各決策局及部門在可行情況下，提交有關合理編配地方或把設施集中設於一處的建議，以節省開支。根據《政府產業署通告》第 1/97 號，凡有過剩的地方，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，則會評估在有關處所進行商業項目的可行性，以及以商業租賃或出售方式把具商業發展潛力的過剩處所處置。

1.4 政府產業署一般會在下述情況在政府物業進行商業項目：

- (a) 界定政府物業具有商業發展潛力；
- (b) 有商業經營者或公眾人士表示有意租用政府物業作商業用途；或
- (c) 有政府部門要求在某政府樓宇內提供商業活動，以期使用者受惠。

二零零七年，政府產業署界定有 22 個政府處所具新發掘商業價值。

1.5 政府產業署在政府樓宇內進行商業活動所涉及的工作，主要包括負責有關租約管理的工作、安排廣告特許權和批准外景拍攝。政府產業署主動籌劃和安排把具商業發展潛力的政府地方出租，政府地方可作住宅或商業租約方式出

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物業事宜有關的各方面工作。

租(例如辦公室、商店、停車場、貨倉、作自動櫃員機用途的地方和裝設天台天線的地點)。此外，亦有政府地方作部分時間出租(例如政府樓宇的停車場在辦公時間後供公眾人士使用)。在 2006-07 年度，來自商業租約的租金收入為 3.03 億元。

1.6 政府產業署負責批出許可，安排政府樓宇的合適位置作展示廣告用途。在批出這類許可前，政府產業署會諮詢相關政府決策局及部門。在 2006-07 年度，政府產業署收到的廣告牌照費為 6,200 萬元。政府產業署也負責批准所管理的高級公務員宿舍和政府聯用大樓(經諮詢相關政府部門的意見後)作外景拍攝用途。在 2006-07 年度，政府產業署收到的外景拍攝費用為 120 萬元。

1.7 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按照《政府產業署手冊》、《政府產業管理及有關事務規例》和《政府產業署通告》所載的條文和程序，處理有關有效使用政府物業和在合適政府地方引入適當商業活動的事宜。

帳目審查

1.8 審計署最近就政府產業署在政府物業進行商業項目和物業的使用方面的節省程度、效率和效益進行了審查。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 在政府物業進行商業項目的工作(第 2 部分)；
- (b) 已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報(第 3 部分)；及
- (c) 空置和過剩政府物業的使用(第 4 部分)。

1.9 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

1.10 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：在政府物業進行商業項目的工作

2.1 本部分探討政府產業署在發揮兩個具重大商業價值的政府物業的商業發展潛力所進行的工作，並提出改善措施。

進行商業項目的決定因素

2.2 政府產業署負責在合適的政府樓宇內引入適當的商業活動，以期政府的資本投資取得最高的回報。根據《政府產業署手冊》的規定，政府產業署在決定某政府樓宇所採用的商業租賃方式時，應考慮下述因素：

- (a) 有關處所的商業發展潛力，以及擬議零售業務在區內的市場需求；
- (b) 樓宇使用者的需要和區內商業活動的種類；
- (c) 有關行業的地方供應情況，當中計及有關樓宇的位置、能見度、臨街面和行人流量因素；及
- (d) 建議對有關政府樓宇的形象或外觀、通風系統、消防裝置和大廈設施的操作／維修保養的影響，以及其他考慮因素。

《政府產業署手冊》提醒署內人員須運用判斷力，因應每宗個案的個別情況、有關活動的目的和政府產業署的角色及職能，一併考慮各相關問題。

具重大商業價值的政府物業

2.3 審計署在審查政府的物業組合後，發現其中兩個物業具有重大商業價值，分別是位於旺角的工業貿易署（下稱“工貿署”）大樓和位於金鐘的金鐘廊。這兩個政府物業的商業發展潛力載於附錄B。工貿署大樓（註 2——見照片一）屬於雙塔式大廈的其中一幢（註 3）。圖一顯示工貿署大樓的位置圖。

註 2：工貿署大樓於一九九零年之前名為旺角中心第二期，在政府於一九九零年購入後改稱貿易署大樓。鑑於政府重組架構，貿易署與工業署於二零零零年七月合併，改稱工貿署，而貿易署大樓亦改稱工貿署大樓。為求簡單起見，在本報告中該建築物一律稱為工貿署大樓。

註 3：有一道行人天橋連接工貿署大樓與姊妹大廈旺角中心第一期。該行人天橋已於一九九零年在工貿署大樓的購物商場關閉後封閉。

照片一

工貿署大樓



資料來源：照片由審計署於二零零八年二月拍攝

圖一

工貿署大樓的位置圖



- 說明：
-  高架行人道
 -  自動電梯和樓梯
 -  行人天橋
 -  香港鐵路車站出入口
 -  行人路
 -  工貿署大樓出入口

資料來源：位置圖由審計署根據政府產業署的記錄擬備

備註：位置圖並不按比例繪製。該連接工貿署大樓與旺角中心第一期的行人天橋於一九九零年在工貿署大樓的購物商場關閉後封閉。

工業貿易署大樓

購置作政府用途

2.4 工貿署大樓是建於香港鐵路(下稱“港鐵”)旺角站上蓋樓高23層的建築物。一九八九年一月，財務委員會通過撥款3.226億元(包括2.1億元購置物業費用和1.126億元翻新及裝修費用)，供政府購置工貿署大樓。財務委員會於一九八九年獲告知，工貿署大樓地下、閣樓、1樓及2樓(即低層)用作購物商場，並租予零售店舖，一年的租金收入約為1,500萬元。在購入工貿署大樓後，除了地下一層繼續租予經營相配業務的租戶之外，其餘地方將編配給當時的貿易署(現為工貿署)、當時的香港公開進修學院(現為香港公開大學)和香港海關。工貿署大樓於一九九零年的用戶分配情況載於表一。

表一

工貿署大樓於一九九零年的用戶分配情況

佔用人	樓層	總面積 (平方米)
工貿署	地庫第1層及第2層、閣樓、 1樓至8樓及17樓至19樓	11 530
當時的香港公開進修學院	9樓至13樓	4 270
香港海關	14樓(部分)、15樓及16樓	2 210

資料來源：政府產業署的記錄

購物商場改建為辦公地方

2.5 在1987-88年度，差餉物業估價署和當時的屋宇地政署(現為屋宇署和地政總署)均提出意見(見第2.6及2.7段)，支持繼續把該大樓的地下、閣樓、1樓及2樓用作購物商場。

2.6 一九八七年十月及一九八八年一月，差餉物業估價署表示：

- (a) 把零售商舖範圍改建為辦公地方似乎不合乎經濟原則；
- (b) 地下有部分商舖位處黃金地段，而上層的零售商舖範圍亦大致上已具規模；及

- (c) 零售商舖範圍的價值較上層辦公地方為高，而且很可能繼續如是。

2.7 一九八八年三月，當時的屋宇地政署轄下的地政處表示：

- (a) 最低四層是專為購物商場用途而設計和興建的；
- (b) 有關範圍應繼續作上述用途，特別是該範圍一年帶來1,200萬元租金收入；
- (c) 改建為辦公地方不單令租金收入大幅減少，還會引致額外改建費用和在改建期間損失租金收入；及
- (d) 把這個成功的購物商場改建作不合乎經濟原則的辦公室用途並不合理。

2.8 當局最終認為，有充分理據把購物商場(地下除外)改建為辦公地方供工貿署使用，理據是：

- (a) 當時工貿署租用位於尖沙咀的海洋中心作辦公地方，藉此機會把工貿署遷往政府擁有的物業是合適的；
- (b) 工貿署大樓位處地點交通方便，適合作工貿署辦公地方；及
- (c) 工貿署的服務對象眾多，辦事處的位置必須方便公眾前往，而低層可從地下乘自動電梯直達，是一個理想的地點。

工貿署交還過剩地方

2.9 一九九六年年初，當時的香港公開進修學院遷出工貿署大樓 9 樓至 13 樓，政府產業署把騰出的地方編配給工貿署，以應付該署的擴展需要。二零零零年六月，工貿署通知政府產業署：

- (a) 由於紡織品配額將於二零零五年之前逐步取消，日後該署有關簽證的工作可能會縮減；及
- (b) 日漸廣泛使用電腦將大大減少貿易商使用工貿署大樓內的服務櫃檯提交簽證申請及其他文件的需要。工貿署需要就近貿易商和生產商的重要性有所降低。

2.10 二零零四年十二月，工貿署就辦公地方進行檢討後通知政府產業署：

- (a) 由於實施新的紡織品管制制度，工貿署會在二零零五年進行大規模的架構重組；

- (b) 工貿署把所有過剩人手調往其他部門，並把部分顧客服務櫃檯合併或關閉後，可能會有一些過剩地方；及
- (c) 視乎 2005–06 年度進行的詳細檢討結果，以及在完成因遷移辦事處而進行的裝修工程後，工貿署或可在 2006–07 年度把過剩地方交還政府產業署。

二零零五年六月，工貿署通知政府產業署會把面積 1 000 至 1 500 平方米的過剩地方交還政府產業署。

建議的新政府辦公大樓

2.11 二零零六年五月，政府產業署認為，把工貿署大樓內的政府辦事處於二零一三年左右遷往建議的新政府辦公大樓，會騰出可觀的商用地方和用地作其他發展，用意是在有關政府部門遷往該建議的新政府辦公大樓後，把工貿署大樓(連同地下商舖範圍)處置。

審計署的意見及建議

需要發揮工貿署大樓的商業發展潛力

2.12 二零零七年三月，工貿署就辦公地方進行詳細檢討和遷移辦事處後，通知政府產業署可交還工貿署大樓內面積約 1 790 平方米的過剩地方，包括閣樓和 1 樓部分地方。二零零七年五月，政府產業署計劃把工貿署大樓內的過剩地方編配給學生資助辦事處(註 4)。政府產業署通知學生資助辦事處，工貿署大樓的用戶暫定於二零一三年遷入建議的新政府辦公大樓(見第 2.11 段)。學生資助辦事處向政府產業署表示，該過剩地方符合其辦公地方需要，並同意日後遷往該建議的新政府辦公大樓。截至二零零七年十二月，政府產業署把工貿署大樓內面積 1 600 平方米的地方，包括閣樓和 1 樓部分地方(即 742 平方米)編配給學生資助辦事處，另外把 11 樓內面積 190 平方米的地方編配給勞工處。

2.13 根據政府產業署，凡有過剩的辦公地方，該署會在考慮進行商業項目前，設法物色其他政府用戶使用有關地方(見第 1.3 段)。然而，工貿署大樓與金鐘廊相類似(見第 2.15 至 2.18 段)，是位於黃金地段的獨特政府物業，並具有重大商業價值，地庫、地下、閣樓、1 樓及 2 樓具有高價值的商業發展潛力，可用作購物商場。

註 4： 學生資助辦事處要求有關的辦公地方需要交通便利。該辦事處物色政府擁有的物業，地點最好是位處九龍，但如未能找到合適的政府處所，則會租用樓宇。

2.14 審計署認為，在未有進行成本效益分析的情況下，在二零零七年把學生資助辦事處遷往工貿署大樓的低層，可能並不是使用工貿署騰出的地方的最合乎經濟原則方式，原因是地下、閣樓、1樓及2樓是作為零售購物商場而設計的(見照片二)。此外，1樓部分由工貿署用作提供共用設施的地方(例如員工康樂室)，也可在有關設施遷往其他樓層後改建作零售業用途。雖然工貿署早於二零零五年六月已通知政府產業署會交還過剩地方，但政府產業署當時或未有善用這個機會，全面發揮工貿署大樓低層的商業發展潛力。

照片二

工貿署大樓的低層



資料來源：照片由審計署於二零零八年二月拍攝

在金鐘廊進行商業項目

2.15 金鐘廊屬於港鐵金鐘站的圍封式高架行人道的部分，由當時的地鐵公司建造，全部成本由政府償付。金鐘廊位於港鐵金鐘站上蓋，屬於位處黃金地段的購物商場，建於連接太古廣場、金鐘及中環的高架行人道內，已成為連接港鐵車站與附近寫字樓及酒店等大型建築物的行人大道。

2.16 一九八一年一月，政府把金鐘廊購物商場內樓面總面積約達 5 700 平方米的舖位的出租權利，通過公開招標作價 1.06 億元批予單一家代理，為期 21 年。二零零零年七月，政府產業署請當時的庫務局局長（現為財經事務及庫務局局長）決定在二零零二年一月租約屆滿後應如何處置該購物商場。政府產業署向財經事務及庫務局局長提出以下意見：

“這是政府的物業組合內一項獨特的物業。它位置顯明，既是商業零售中心，又是重要的公共大道。鑑於它具有重大商業價值，因此有充分理據保存整個購物商場實體和維持其現狀，而不應把商場的任何地方改建作政府用途。現時沒有明確的準政府用戶需要有關地方，日後如有的話，我們也可在別處物色到更符合成本效益的地方。”

2.17 二零零零年十月，政府產業署建議採納十年期的租賃方案，把該購物商場租予一名主租客，在起租時向主租客收取費用，並按其租金總收入的某個百分比收取保證月租。根據這方案，政府可在整個租約期內取得大部分的租金增長。財經事務及庫務局局長贊同上述建議。二零零一年三月，該購物商場為期十年（二零零二年一月至二零一二年一月）的租約，以一筆過作價 1.013 億元批予中標者，中標者另須繳付 500 萬元或每月租金總收入的 70%（兩者以較高者為準）作為保證月租。

2.18 政府產業署成功在金鐘廊發揮進行商業項目的潛力，把所有商舖租予一名主租客，並為政府取得最高的回報。審計署注意到，把工貿署大樓與金鐘廊作直接比較可能未必恰當。然而，工貿署大樓低層具有重大商業發展潛力，可用作購物商場。審計署認為，政府產業署需要探究把地庫、地下、閣樓、1 樓及 2 樓進行商業項目的機會，以期為政府取得最高的回報，但實際須視乎工貿署大樓日後的用途而定。

2.19 審計署建議政府產業署署長應因應工貿署大樓日後的用途、市場狀況和參考出租金鐘廊的成功經驗，探究在工貿署大樓進行商業項目的機會，研究可否把地庫、地下、閣樓、1 樓及 2 樓改建為購物商場作零售業用途。

當局的回應

2.20 政府產業署署長同意審計署的建議。他表示政府產業署同意監察有關形勢，並在日後情況有變時，一如審計署建議，為改建的可行性作進一步分析。他亦表示：

- (a) 根據《政府產業管理及有關事務規例》，政府產業署負責在合適的政府地方引入適當的商業活動。政府產業署也按照《政府產業署通告》第1/97號所載的原則(見第1.3段)，即政府擁有的物業須為公共設施提供地方或用作政府辦公室。藉著減少政府地方的短缺，可把政府部門租用的地方減至最少。按照這個原則，當時的貿易署於一九九零年獲編配工貿署大樓閣樓、1樓和2樓的地方，即使在購置該大樓時，該地方正用作購物商場。同樣地，當工貿署於二零零七年交還過剩地方時，學生資助辦事處獲編配大樓閣樓和1樓部分地方以應付該處對辦公地方的需求。在政府地方短缺的情況下，把現行的辦公地方改建作零售業用途並不符合以上的原則和《政府產業署通告》第1/97號的規定；及
- (b) 政府產業署已就最低三層改建作零售業用途的可行性，進行了初步評估，發現鑑於目前有計劃於二零一三年把整幢大樓騰空然後處置，改建成本可能高於帶來的財務收益。此外，改建會產生建築和清拆的廢物，而改建後的地方只餘有限的使用期，所引起的環保問題亦需要處理。

2.21 工業貿易署署長表示，工貿署在二零零七年就辦公地方進行檢討後，已把差不多所有工貿署大樓內的過剩地方交還政府產業署。倘若把工貿署大樓低層改建為店舖付諸實行，政府產業署須把工貿署大樓內其他合適的辦公地方編配給工貿署。目前，工貿署在大樓低層提供七個公眾服務櫃檯及其他次要的支援服務。工貿署對遷移保持開放態度，但最關注的問題是對公眾是否方便，如要遷移任何服務櫃檯，不應影響該署的服務質素。

審計署對政府產業署的回應的意見

2.22 對於政府產業署在第2.20段的回應，審計署有以下意見：

- (a) 工貿署大樓低層是專為購物商場用途而設計和興建的，價值較上層辦公地方為高。政府產業署應於二零零七年把過剩地方編配予學生資助辦事處前，為所有或部分低層改建作零售業用途進行成本效益分析。結果，政府產業署或錯過了全面發揮低層的商業發展潛力的機會(見第2.14段)；及
- (b) 除了就低層改建作零售業用途的可行性進行初步評估外，政府產業署需要制定一個策略性計劃，並為所有可行的方案作進一步分析，以應付日後情況的改變。

出租工業貿易署大樓的舖位

2.23 於一九九零年購入工貿署大樓後，只有大樓地下用作零售店舖，其餘樓層均用作政府辦公室。政府產業署負責把有關地下舖位出租。一九九零年二月，因應當時的財政科轄下政府產業處(現為政府產業署)擬備詳細出租建議的要求，差餉物業估價署表示：

- (a) 工貿署大樓位於旺角的中心地帶，該處是一個非常繁忙的購物區；
- (b) 大樓位處彌敦道、旺角道、西洋菜南街和快富街之間；
- (c) 由於大樓鄰近亞皆老街與彌敦道交界，該處設有港鐵旺角站，因此行人流量非常高(註 5)；
- (d) 舖位現有設計提供良好的參考依據，所有舖位(一個舖位除外)均有臨街面；
- (e) 沒有臨街面的舖位適合作速遞服務中心；
- (f) 旺角是大型購物區，這些舖位會有可觀的行人流量，作零售業用途會帶來最高的租金收入；及
- (g) 工貿署大樓作零售業用途的地方與佔用該大樓的當時的香港城市理工學院(現為香港城市大學)並無衝突；日後與新的辦公室用戶，也不會有衝突。此外，上層的準租戶之前也設於有類似零售業用途樓層的商業樓宇內(例如當時的貿易署的辦事處位於海洋中心)。

審計署的意見及建議

需要提高舖位的商業價值

2.24 一九九零年，政府產業署首次把工貿署大樓地下的舖位出租，所得月租較差餉物業估價署就鄰近發展項目地下舖位的相應租金估值為高。根據政府產業署在一九九零年擬備的投標評估報告，舖位經公開招標所得的月租，大部分均較當時差餉物業估價署的相應租金估值為高。有關詳情載於附錄 C。

2.25 工貿署大樓地下舖位於一九九零年及二零零七年的租金載於附錄 D。審計署分析了工貿署大樓內舖位在一九九零年至二零零七年這18年期間的商

註 5：工貿署大樓兩旁設有三個港鐵車站出入口(即兩個位於快富街、一個位於西洋菜南街——見第 2.3 段圖一)。

業價值變動，發現全年的租金收入整體上升 38%。然而，有七個舖位在二零零七年每平方米的月租遠較一九九零年的月租為低。有關詳情載於表二。

表二

工貿署大樓地下七個舖位的月租跌幅

舖位	每平方米月租		月租跌幅	
	一九九零年 (a) (元)	二零零七年 (b) (元)	金額 (c)=(a)-(b) (元)	百分率 $(d)=\frac{(c)}{(a)}\times 100\%$ (%)
D	1,388	765	623	45
E	2,200	1,429	771	35
F	3,864	2,727	1,137	29
H	797	344	453	57
I	545	212	333	61
J	2,222	123	2,099	94
K	2,222	123	2,099	94

資料來源：政府產業署的記錄

2.26 如附錄D所示，舖位月租在二零零七年差距很大(由每平方米 123元至 4,800 元不等)。舖位 J 及舖位 K 的租金最低，每平方米每月只是 123 元。政府產業署在二零零六年九月提交政府物流服務署投標委員會的投標評估報告中表示，這兩個舖位的位置較其他地下舖位為差，原因是：

- (a) 這兩個舖位前面有一道天橋和一道自動電梯，阻擋了顧客視線和阻礙陽光射入這些舖位，因而降低了舖位的吸引力及經營潛力；
- (b) 行人流量特別低；及
- (c) 有關舖位的位置較不方便。

2.27 工貿署大樓目前的購物環境未能令行人流量達至最高。工貿署大樓在夜間、周末及公眾假期期間不會對外開放。目前，顧客只能從街道進入地下的店舖。這等安排令顧客卻步，特別是在夏季，他們會喜歡在設有空調的地方自在地購物。此外，有七個舖位在二零零七年的租金低於一九九零年時的租金，似乎並不合理。由於工貿署大樓位處黃金商業地段，審計署認為需要提高地下舖位的商業價值，以期政府的投資取得最高的回報。

2.28 審計署建議政府產業署署長應採取措施(如舉辦市場推廣宣傳活動和改善購物環境)，以提高工貿署大樓地下舖位的商業價值。

當局的回應

2.29 政府產業署署長大致上同意審計署的建議，並表示：

- (a) 工貿署大樓部分舖位的租金大幅下跌，主要原因是在二零零三年旺角道興建了一個高架行人道系統和連接的自動電梯／升降機，以及取消了連接旺角道以南和以北的行人過路處；及
- (b) 儘管已有計劃在二零一三年把工貿署大樓內的所有政府辦公室遷移後處置整幢大樓，政府產業署願意探究可行方法，以便在遷移前提高有關舖位對零售商的吸引力，但認為可以採取措施的空間十分有限。商業大街的舖位的租值很大程度視乎舖位前的人流多寡，街道上的不同位置的舖位(甚至是轉角處的位置)可以有很大的差異。然而，商業大街的舖位前的人流多寡是店舖業主所不能控制的。地下樓層的地方大部分被店舖佔用，可供改善購物環境的所餘地方(主要是升降機大堂和走火通道)十分有限。

第 3 部分：已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報

3.1 本部分探討政府產業署對已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報，並提出改善措施。

處理已界定具商業價值的物業項目

3.2 政府產業署土地應用部負責政府物業的商業租賃，以及租約和牌照管理工作。根據《政府產業署手冊》，就已界定具商業價值的物業項目的商業租賃，政府產業署的處理程序如下：

- (a) **進行商業項目的可行性** 土地應用部會前往物業實地視察，以決定合適的行業進行商業項目，並就技術上是否可行諮詢政府產業署工程策劃部或建築署的意見，以及就建議出租的物業進行成本效益分析；
- (b) **招標文件** 土地應用部草擬招標文件，包括招標公告、牌照協議及建議出租物業的位置圖；
- (c) **諮詢工作** 土地應用部發出招標文件擬稿，徵詢有關方面的意見。在招標前，土地應用部須在政府產業署內和向相關部門或各方(例如規劃署、地政總署、建築署、民政事務處和有關的大廈管理委員會)進行廣泛諮詢。假如建議的商業用途與有關地帶指定的用途不符，則須向城市規劃委員會申請規劃許可；
- (d) **招標公告** 土地應用部安排在憲報、本地報章和政府產業署網頁刊登招標公告。作商業用途的政府物業一般以公開招標方式出租，租期為三年；及
- (e) **批出標書** 土地應用部評估接獲的標書，並向有關的投標當局提交投標評估報告以徵求批准，然後跟進招標後的程序、安排簽訂租約或牌照協議，以及把處所移交予中標者。

土地應用部負責管理出租政府物業的租約和重新招標的工作。

審計署的意見及建議

延遲處理一個已界定具商業價值的物業項目

3.3 審計署發現土地應用部在處理一個已界定具商業價值的物業項目有所延誤。二零零四年一月，康樂及文化事務署通知政府產業署，一間廣告代理表示有意使用旺角大球場面向界限街的外牆(見照片三)展示戶外廣告。二零

零四年七月，土地應用部實地視察後，建議出租旺角大球場面向界限街和面向花墟道的外牆，作為展示戶外廣告之用。然而，土地應用部於二零零四年七月草擬招標文件後，在二零零七年四月之前一直也沒有採取任何恰當行動跟進。關於旺角大球場個案的大事年表載於附錄 E。

照片三

旺角大球場面向界限街的外牆



資料來源：照片由審計署於二零零八年三月拍攝

3.4 二零零七年四月，土地應用部發現，自二零零四年起已沒有跟進旺角大球場具商業價值的物業項目，於是建議就旺角大球場面向界限街的外牆的廣告位牌照進行招標。二零零七年九月，土地應用部發信給 32 間可能有意投標的公司，邀請它們就擬議的招標項目提交興趣表達書。結果，四間公司表示或會有興趣投標。

3.5 審計署注意到，土地應用部在長達三年的時間內都沒有跟進旺角大球場具商業價值的物業項目。審計署認為，招標承投這個具商業價值的物業項目可帶來的財政收益已受到負面影響，同時也影響了政府的收入。土地應用部需要迅速處理所有已界定具商業價值的物業項目，以保障政府收入。

監察已界定具商業價值的物業項目

3.6 旺角大球場被界定屬於具商業價值的物業項目，但政府產業署在處理時有所延誤，顯示該署沒有密切監察有關工作。為了記錄工作的結果並監察已界定具商業價值的物業項目的進展，土地應用部備存了年度一覽表，臚列每年這類具商業價值的物業項目。土地應用部會每季更新一覽表所載各個項目的進展。

3.7 審計署注意到，旺角大球場已包括在二零零五年的已界定具商業價值的物業項目一覽表內。一覽表的備註列明這個項目在二零零五年十一月和二零零六年八月的進展分別是“正考慮進行招標”和“正擬備招標文件擬稿以供傳閱給各部門徵詢意見”。二零零七年四月，土地應用部注意到，自二零零四年七月起已沒有跟進這個項目。二零零七年五月，這個項目的進展是“招標文件擬稿正傳閱給各部門徵詢意見”。

3.8 土地應用部雖然每季更新這個項目的進展，但卻沒有向管理層匯報實際的情況，因此管理層並不知道有所延誤。審計署認為，政府產業署就處理已界定具商業價值的物業項目進展所作的備註，不足以讓管理層進行管理監控。為方便進行管理監控，土地應用部需要提供額外資料(例如每個項目的目標和實際完成日期，以及在各個階段出現差異的原因)，以便監察項目的進展。土地應用部亦需要加強監察已界定具商業價值的物業項目的進展，並確保迅速妥善處理所有項目。

保障政府收入的措施

3.9 為了保障政府收入，政府產業署副署長在二零零三年六月發出以下指示：

- (a) 如建議不繼續跟進一些已界定具商業價值的物業項目，有關人員應按下述指引處理：
 - (i) 屬於從未出租而新空置的過剩物業，土地應用部主管可批准有關建議，並應通知政府產業署副署長；及
 - (ii) 屬於續租個案或租出的物業，土地應用部主管的決定須經政府產業署副署長提交政府產業署署長批核。租出的物業具有商業價值，政府產業署如決定不繼續出租物業，在決定前必須審慎考慮。然而，對於估計月租少於 1 萬元的個案，土地應用部主管可批准有關建議；及

- (b) 有關(a)項所載指引屬臨時指示的基本規定，土地應用部應在兩個月內擬備詳細指示。

3.10 二零零三年八月，土地應用部提交詳細指示擬稿給政府產業署副署長徵詢意見。二零零四年三月，政府產業署副署長要求土地應用部改善並修訂詳細指示擬稿。截至二零零七年十二月三十一日，經過差不多四年的時間，草擬詳細指示的工作並無進展。審計署認為，政府產業署需要檢討導致長時間延遲未能就詳細指示定稿的情況，並採取措施加快發出指示。

3.11 審計署注意到，政府產業署副署長在二零零三年六月所訂明的指示並不適用於廣告位的出租。經審查後，審計署發現在其中兩個項目，負責人員建議停止跟進出租已界定具商業價值的廣告位的工作。有關建議是由負責人員的上司而非土地應用部主管批准，而土地應用部也沒有把有關決定通知政府產業署副署長。這兩個具商業價值的物業項目的大事年表載於附錄F。審計署認為，政府產業署需要確保管理層的指示涵蓋所有具商業價值的物業項目(包括廣告位的出租)，以及署內人員遵從管理層的指示，以保障政府收入。

3.12 審計署建議政府產業署署長應：

延遲處理一個已界定具商業價值的物業項目

- (a) 迅速處理所有已界定具商業價值的物業項目，以保障政府收入；

監察已界定具商業價值的物業項目

- (b) 提供額外資料(例如每個項目的目標和實際完成日期，以及在各個階段出現差異的原因)，以便監察項目的進展；
- (c) 加強監察已界定具商業價值的物業項目的進展，並確保迅速妥善處理所有項目；

保障政府收入的措施

- (d) 檢討導致長時間延遲未能就詳細指示定稿的情況，並採取措施加快發出指示；及
- (e) 確保詳細指示涵蓋所有具商業價值的物業項目(包括廣告位的出租)，以及政府產業署人員遵從管理層的指示，以保障政府收入。

當局的回應

3.13 政府產業署署長大致上同意審計署的建議，並表示：

延遲處理一個已界定具商業價值的物業項目

- (a) 審計署所引述的個案屬個別事件。政府產業署同意那些被界定具商業價值的物業項目應在可行的情況下盡早跟進；
- (b) 自二零零六年起已有一套制度和計劃，密切監察那些已界定具商業價值的物業項目的進展，並於二零零八年二月發出《技術通告》正式確立有關做法。事實上，引述的個案是在新制度下被發現的；

監察已界定具商業價值的物業項目

- (c) 自二零零七年年底起，由土地應用部主管主持的每月部別會議會更新和討論有關被界定具商業價值的物業項目的進展。經管理層改善的月度監察制度，應可彌補在管理監控那些被界定具商業價值的物業項目進展的不足；
- (d) 二零零八年二月發出的《技術通告》已正式確立自二零零七年年底起採用的做法，即規定有關人員須按最新情況更新界定具新發掘商業價值的物業項目的進展；

保障政府收入的措施

- (e) 未有就詳細指示定稿的原因是由於有其他優先處理的工作，以及在過去數年，需要按指示處理的個案數目為數不多；
- (f) 對於建議不跟進界定具新發掘商業價值的物業項目 (即出租廣告位)，政府產業署實行多時的做法是由土地應用部主管批准有關建議；及
- (g) 二零零八年三月發出的一份《技術通告》涵蓋處理具商業價值的物業項目的各項現行做法，包括臨時指示的基本規定所沒有涵蓋的廣告位出租安排。該通告亦正式確立處理不跟進界定具新發掘商業價值的物業項目的建議的做法，即所有建議必須經由土地應用部主管批准。

管制人員報告所載的服務表現資料

3.14 **管制人員報告** 政府部門的管制人員報告就轄下各個工作範疇提供服務表現的資料。制訂衡量服務表現的準則 (即指標和目標)，有助政府改善服務表現、提高透明度和加強問責。

3.15 **政府產業署管制人員報告** 政府產業署 2007-08 年度管制人員報告載有界定具新發掘商業價值的政府物業數目，屬於其中一項服務表現指標，詳情見表三。

表三

政府產業署 2007-08 年度管制人員報告
所載具新發掘商業價值的政府物業數目

服務表現指標	2005 (實際)	2006 (實際)	2007 (預算)
界定具新發掘商業價值的政府物業	24	25	22

資料來源：政府產業署 2007-08 年度管制人員報告

審計署的意見

需要確保管制人員報告所載的服務表現資料準確

3.16 根據政府產業署 2007-08 年度管制人員報告，二零零五年、二零零六年和二零零七年界定具新發掘商業價值的物業項目為 71 項。審計署發現其中 6 項在不同年度的管制人員報告一再被列作新項目，詳情載於附錄 G。審計署認為，政府產業署需要在政府產業署管制人員報告內，只應包括界定具新發掘商業價值的物業項目。

需要在管制人員報告內披露更多相關的服務表現資料

3.17 政府產業署每季會監察已界定具商業價值的物業項目的進展，每年並會在已界定具商業價值的物業項目一覽表中，列出已實現的物業個案。已實現的物業個案數目，顯示政府產業署在落實已界定具商業價值的物業項目方面的服務表現成效。根據財經事務及庫務局關於在管制人員報告匯報服務表現資料所發出的指引，管制人員應着重提供可反映其運作成效的相關資料。審計署注意到，已實現商業項目的個案，二零零五年為兩宗、二零零六年為七宗、二零零七年為六宗。審計署認為，政府產業署需要考慮在政府產業署管制人員報告內提供更多資料，例如已實現商業項目物業個案的目標和實際數目，以及就重大的差異作出解釋。

政府產業署的回應

3.18 二零零八年三月，政府產業署回應審計署的查詢時表示：

- (a) 在政府產業署管制人員報告所載的界定具新發掘商業價值的物業項目，是指目前沒有商業租約的個案，有關指標反映在確立項目的商業價值可行性方面的工作，與那些持續進行的個案的工作有所不同。為了保障政府的利益和收入，政府產業署有責任因應情況和市場趨勢的轉變，檢討未能租出的個案。附錄 G 所載的個案 (5) 和個案 (6) 屬於在二零零三年未能租出的食堂。政府產業署有責任在有關部門首長批出的服務合約屆滿後再處理有關個案，因此在 2007-08 年度的管制人員報告內臚列有關個案。附錄 G 所載的個案 (2) 和個案 (3) 是位於專門設計的購物商場內的舖位，而政府產業署有責任把有關舖位租出。如有關舖位在公開招標時未能租出，政府產業署探究如何提高舖位的商業發展潛力，包括在日後進行招標時，考慮租予單一主租客、具體指明舖位的用途，以及擴大舖位可作的用途，以增加舖位在下次招標時在市場出租的機會；
- (b) 二零零八年二月發出的一份《技術通告》，正式確立管制人員報告的現行做法和意向。政府產業署會繼續把那些目前沒有商業租約的個案列作界定具新發掘商業價值的物業項目，以便在管制人員報告內全面反映部門所作的努力；及
- (c) 可實現的界定具新發掘商業價值的物業項目必然會有所減少，而未能實現的界定具新發掘商業價值的物業項目的原因，一般都並非政府產業署所能控制的。因此，不宜在政府產業署管制人員報告內列出已實現商業項目的物業個案數目。

第 4 部分：空置和過剩政府物業的使用

4.1 本部分探討政府產業署有關盡量利用空置政府物業和處理部門的過剩專門用途大樓的工作，並提出改善措施。

私人發展項目中的政府處所

4.2 政府處所(例如公共運輸交匯處、社區中心及政府合署)可根據地政總署所訂關乎賣地、批地或換地的契約條件，在私人發展項目中興建。土地承批人一般受託興建有關處所，並把落成的處所轉讓予財政司司長法團(註6)。政府產業署負責代表財政司司長法團與政府各部門聯絡，並處理新落成處所的批地契約、轉讓契約及大廈公契(註7)所載關乎政府權利及義務的事宜。

兩個歸屬於財政司司長法團的空置處所

4.3 審計署審查了政府產業署備存的政府擁有處所記錄冊，發現下述兩個位於私人發展項目和歸屬於財政司司長法團的處所已空置多時：

- (a) **大廈A** 一九八零年二月，位於大廈A地庫(224平方米)及地下(74平方米)的港鐵車站出入口範圍轉讓予當時的香港財庫管理法團(現為財政司司長法團)。一九八一年，港鐵公司不再需要使用大廈A的處所作車站出入口範圍。政府產業署於一九九零年接管有關處所。截至二零零七年十二月三十一日，政府產業署仍未有任何方案，把上述處所作其他有所得益的用途。有關的大事年表載於附錄H；及
- (b) **大廈B** 一九八二年十二月，位於大廈B地庫(113平方米)及地下(72平方米)的港鐵車站出入口範圍轉讓予當時的香港財庫管理法團。政府產業署於一九九二年接管有關處所。截至二零零七年十二月三十一日，政府產業署仍未有任何方案，把上述處所作其他有所得益的用途。有關的大事年表載於附錄I。

註6： 財政司司長法團是根據《財政司司長法團條例》(第1015章)成立的法團，有能力獲取和處置政府土地／物業，以及簽立契約和協定。

註7： 大廈公契是一份具法律效力的文件，對大廈業主具約束力。公契列明業主、住客、租客及物業管理公司在樓宇內的私人地方、公用部分及設施的監管、行政、維修保養及管理方面所享有的權利和權益，以及須承擔的責任。

大廈 A

試圖把處所處置或作其他有所得益的用途

4.4 **要求重批處所** 一九八一年，大廈 A 的發展商要求政府把處所重批予他們，因為該處再無需劃作港鐵車站出入口範圍。一九八二年一月，當時的地政工務司(現為發展局局長)批准按十足市值把處所轉讓予大廈發展商。經多次諮詢當時的建築拓展署(現為屋宇署)及地政總署後，最後於一九八三年八月轉交建築事務監督決定是否重批處所。建築事務監督決定，處所應繼續由政府擁有，並只會接納短期豁免(即容許處所作契約許可以外的用途)或直接政府用途。結果，發展商重批處所的要求被拒絕。

4.5 **出租處所作福利用途** 一九九零年五月，有建議把處所租予一間非政府機構。一九九一年十一月，社會福利署通知政府產業署，基於種種問題(包括滲水)，該非政府機構拒絕有關建議。

4.6 **出租處所外牆以展示廣告** 一九九零年十一月，政府產業署發現毗鄰店舖在處所地下一層的外牆展示店舖招牌及廣告。一九九五年六月，店舖業主要求租用該外牆展示廣告但被拒絕，理由是財政司司長法團不能把有關權利轉讓予該店舖業主。

4.7 **出租處所作商業用途** 一九九五年四月，大廈 A 的管理公司投訴有人未經許可佔用處所地庫。一九九五年六月，該未經許可的佔用者向政府產業署申請租用有關處所作商業用途。經諮詢屋宇署後，政府產業署基於可能不宜使用處所作商業用途的原因，拒絕有關要求。

審計署的意見

需要諮詢屋宇署

4.8 建築事務監督於一九八三年作出的決定(見第4.4段)，限制了大廈 A 內的處所只能作短期豁免或直接政府用途。一九九五年關於使用處所外牆展示廣告和使用處所作商業用途的建議，均被拒絕。審計署注意到，根據《建築物條例》(第 123 章)第 41 條，屬於政府的建築物(包括歸屬於財政司司長法團的處所)獲豁免受《建築物條例》的條文規限。審計署認為，政府產業署需要與屋宇署澄清，可否以短期豁免形式把處所作商業用途。

需要解決滲水問題

4.9 有關的非政府機構拒絕租用處所的建議，主要是因為滲水問題。審計署注意到，截至二零零七年十二月三十一日，政府與大廈 A 的業主立案法團對修妥滲水情況的法律責任有爭議。滲水仍是把處所出租的障礙。審計署認為，政府產業署需要解決大廈 A 地庫滲水的法律責任所引起的爭議，以及修妥滲水問題。

需要就未經許可使用政府處所迅速採取行動

4.10 大廈 A 內的處所兩度被人在未經許可的情況下佔用。關於第一次的佔用，政府產業署於一九九零年十一月發現有人未經許可而在地下的外牆展示廣告。二零零零年六月及七月，事隔差不多十年，政府產業署向未經許可的佔用者發出通知書，要求拆除廣告招牌和把該處恢復原狀。二零零零年十一月，建築署拆除該廣告招牌。關於第二次的佔用，政府產業署未有察覺地庫自一九九四年十月起已被人在未經許可的情況下佔用，直到一九九五年五月接獲投訴後才知悉。政府產業署在一九九五年十月收回地庫。審計署認為，政府產業署需要密切監察私人發展項目內仍未使用的港鐵車站出入口範圍，以及防範有人未經許可而佔用這些政府處所。

大廈 B

試圖把處所處置或作其他有所得益的用途

4.11 **出租處所作零售業用途** 一九九二年一月，政府產業署建議出租上述處所作零售業用途。一九九二年二月，屋宇署指出，要在地庫設置備用走火通道會有困難。政府產業署遂放棄有關建議。

4.12 **編配處所作政府用途** 一九九二年九月，政府產業署建議把上述處所分配給香港警務處作貯物用途。一九九二年十月，香港警務處通知政府產業署，基於保安問題和水浸風險（見第 4.16 段），處所不適合作貯物用途。

4.13 **出租處所作福利用途** 一九九三年二月，政府產業署與社會福利署共同前往處所進行視察，以評估處所是否適合作家務助理服務及幼兒中心。在實地視察後，社會福利署通知政府產業署，處所並不適合。

4.14 **利用處所設置自動提款機、廣告板或展覽櫃** 二零零零年二月，政府產業署租售編配部通知土地應用部，政府部門無意使用該處所。租售編配部建議，處所可用作設置自動提款機（例如設置自動櫃員機的地方）、廣告板或展覽櫃。

審計署的意見

需要探究可否把處所用作設置自動提款機、廣告板或展覽櫃

4.15 審計署注意到，經過八年的時間，政府產業署仍未探究把處所用作設置自動提款機、廣告板或展覽櫃的方案。審計署認為，政府產業署需要探究該等方案，以期把處所作其他有所得益的用途。

需要加快採取行動解決滲水問題

4.16 滲水問題是把處所作其他有所得益的用途的障礙。二零零五年三月，政府產業署認為大廈 B 的業主立案法團應承擔維修費用，防止處所滲水。二零零六年七月，大廈 B 的業主立案法團拒絕協助解決滲水問題。截至二零零七年十二月三十一日，關於制止處所滲水的責任所引起的爭議仍未解決。建築署須定期支付抽走處所積水工程的費用。審計署認為，政府產業署需要解決修妥滲水問題的法律責任所引起的爭議，從而把抽走積水工程的政府開支減至最少。

審計署的查詢

4.17 二零零八年一月，關於審計署就大廈 A 和大廈 B 提出的各項管理問題查詢，政府產業署在回應時指出：

大廈 A

- (a) 雖然根據轉讓契約，地庫和地下的面積分別為 224 平方米和 74 平方米，但兩層之間並無樓板分隔。建築署指出，建造新的樓板在技術上並不可行；
- (b) 在一九八零年至一九九零年期間，地政總署曾採取行動把該處所作其他用途，但並不成功。政府產業署在一九九零年接管該處所後繼續有關工作，試圖把處所作其他用途，而直至一九九五年，情況清楚顯示，除了作港鐵車站出入口範圍外，該處所不適合作其他用途；
- (c) 把該處所作其他用途並不可能，而基於下述原因，政府產業署沒有計劃把該處所作其他用途：
 - (i) 根據大廈公契及佔用許可證的規定，有關範圍只可作港鐵車站出入口用途。有意見認為，要就大廈公契作出任何改動或修訂，必須獲得所有分權共有人同意和簽立。就業權分屬不

同業主的發展項目而言，政府產業署並不知悉有任何成功修訂大廈公契的個案，而取得所有分權共有人同意的機會亦很微；

- (ii) 由於原來核准建築圖則的地積比率沒有計算港鐵車站出入口範圍，因此，修訂佔用許可證以容許把港鐵車站出入口範圍作商業用途，會導致大廈的樓面總面積超逾《建築物條例》所許可的面積。有關修訂不可能獲得屋宇署接納。雖然屋宇署曾建議把上述處所作政府、機構及社區或非商業用途，但沒有政府部門或非政府機構接納建議使用該處所；
- (iii) 由於走火通道不足，很難把該處地庫作任何其他用途；
- (iv) 由於地下一層沒有樓板，而建築署表示建造樓板在結構上會有問題，因此要把地下一層作任何其他用途並不可行；
- (v) 有關處所欠缺屋宇裝備，例如電力、水和空調設備。欠缺這些基本屋宇裝備，要把該處所作其他用途並不可行；及
- (vi) 雖然現有水泵暫時紓解了地庫的水浸問題，但問題的根源仍未解決；

大廈B

- (d) 政府產業署直至一九九二年才接管該處所。在一九八二年至一九九二年期間，地政總署曾採取行動，試圖把該處所作其他用途，但並不成功。在接管該處所後，政府產業署繼續進行工作，試圖把該處所作其他用途，而直至二零零二年，由於技術方面的困難及欠缺必要的屋宇裝備，政府產業署決定不再安排出租該處所及把該處所上鎖。二零零四年，大廈B的業主立案法團就地庫水浸問題致函政府產業署。在與大廈B的業主立案法團商討解決滲水問題時，政府產業署藉此機會重新考慮出租該處所。然而，情況清楚顯示，該處所除了作港鐵車站出入口範圍外，不能作其他用途。政府產業署於二零零五年四月一日決定不繼續在該處所進行任何商業項目；及
- (e) 基於下述原因，把該處所作其他用途並不可能，而政府產業署也沒有計劃把該處所作其他用途：
 - (i) 當時的註冊業主和財政司司長法團之間簽訂的契約訂明，該處所預留作港鐵用途，並已獲得建築事務監督給予建築優

惠。與大廈 A 類似，由於原來核准建築圖則的地積比率沒有計算港鐵車站出入口範圍，因此，修訂佔用許可證以容許把有關範圍作商業用途，會導致大廈的樓面總面積超逾《建築物條例》所許可的面積。有關修訂不可能獲得屋宇署接納；

- (ii) 根據屋宇署：
- 契約訂明該處所作港鐵用途，當中並無提及其他用途。政府如更改該處所的用途，會破壞給予建築優惠的理據。從行政角度而言，這情況並不理想。基本上，根據《建築物條例》，該處所的用途並無限制，但必須符合《建築物條例》、其他法例及契約的條文。然而，更改該處所的用途會對合約和行政方面造成影響。如有關問題未能解決，該處所不應作其他用途；及
 - 佔用許可證訂明的用途是該處所在獲發佔用許可證時核准圖則上顯示的用途。有關用途可予以更改，但須視乎是否符合《建築物條例》、其他法例及契約的條文；
- (iii) 由於地庫的走火通道不理想，把該處所改作其他用途並不可行；
- (iv) 規劃署曾建議該處所作辦公室，但不得作貯物用途，寫字樓附設貯物用途除外。由於缺乏窗戶，加上難以提供空氣調節和殘疾人士洗手間及通道，建築署認為該處所不適合作政府辦公室用途；
- (v) 由於接駁位已經全部使用，大廈的管理公司不容許進行冷凍機的接駁工程。管理公司拒絕在外牆安裝分體式冷氣機的建議；
- (vi) 滲水問題仍未解決，原因是財政司司長法團與大廈 B 業主立案法團之間的責任問題仍有爭議，因而導致該處所不可能作其他有所得益的用途；及
- (vii) 由於建築優惠的問題尚未解決，該處所不應作其他用途。

建築優惠的問題(見上文第 (c)(ii) 及 (e)(i) 段)似乎須視乎歸屬於財政司司長法團的處所是否獲豁免受《建築物條例》規限(見第 4.8 段)。審計署認為，政府產業署需要解決所有尚未處理的事宜，包括建築優惠的問題。政府產業署需要徵詢律政司及相關政府部門的意見，並探究把處所作其他有所得益的用途或以出售方式處置處所的方案。

大廈 C

4.18 對於一份本地報章查詢有關位於私人發展項目內，仍未使用而預留作西港島線發展計劃之用的港鐵車站出入口範圍的情況，運輸及房屋局在二零零七年十一月作出回應：

- (a) 根據港鐵公司原先的發展建議，需要把四個位於私人發展項目內的處所預留作港鐵車站出入口範圍，其中兩個處所(分別位於大廈 B 和大廈 C)由政府擁有；及
- (b) 港鐵公司其後修訂發展計劃的鐵路路線。根據修訂發展建議，只需使用一個私人擁有處所作發展計劃之用。

4.19 在一般情況，私人發展項目的發展商須按賣地或批地條件，把落成的政府地方轉讓予財政司司長法團。政府產業署作為財政司司長法團的代表，負責歸屬於財政司司長法團仍未使用的港鐵車站出入口範圍的各項管理工作。然而，與大廈 A 和大廈 B 的做法不同，大廈 C 預留作港鐵車站出入口範圍並無轉讓予財政司司長法團，也沒有納入政府產業署備存的政府擁有物業記錄冊內。二零零八年一月，政府產業署就審計署的查詢表示，大廈 C 預留作港鐵車站出入口範圍：

- (a) 並非由政府產業署管理；及
- (b) 在一九九四年七月轉讓予“香港政府”，而轉讓契約由屋宇署署長簽立。

審計署的意見及建議

需要妥善管理預留作港鐵車站出入口的範圍

4.20 審計署的查詢顯示，屋宇署負責管理大廈 C 的港鐵車站出入口範圍，而有關範圍自一九九四年起一直空置。鑑於所有其他歸屬於財政司司長法團的預留作港鐵車站出入口範圍全部由政府產業署管理，審計署認為，為了妥善管制，屋宇署及政府產業署需要考慮可否將在大廈 C 的有關處所的管理工作轉交政府產業署負責，並且探究把處所作其他有所得益用途的方案，以及考慮是否需要把處所轉讓予財政司司長法團。

4.21 審計署建議政府產業署署長應：

大廈 A 和大廈 B

- (a) 徵詢律政司和相關政府部門的意見，探究把有關處所作其他有所得益用途的方案；
- (b) 探究可否利用有關處所設置自動提款機、廣告板或展覽櫃，並與屋宇署署長澄清，可否以短期豁免形式把處所作商業用途；
- (c) 徵詢律政司的意見，解決處所滲水問題的法律責任所引起的爭議，以及修妥在這兩個處所的滲水問題；

一般

- (d) 密切監控位於私人發展項目內仍未使用的港鐵車站出入口範圍，以防範有人未經許可而佔用政府物業；及
- (e) 推行措施確保所有位於私人發展項目內仍未使用的港鐵車站出入口範圍（已轉讓給政府或歸屬於財政司司長法團），均列入政府產業署備存的政府擁有物業記錄冊內。

4.22 審計署建議屋宇署署長及政府產業署署長應共同：

大廈 C

- (a) 考慮可否把預留作港鐵車站出入口範圍的管理轉交政府產業署負責；
- (b) 探究安排處所作其他有所得益用途的方案；及
- (c) 考慮是否需要把處所轉讓予財政司司長法團。

4.23 審計署建議地政總署署長應根據政府產業署署長和路政署署長的意見，對於日後位於私人發展項目及歸屬於財政司司長法團預留作港鐵車站出入口範圍，應在契約條件內訂定條文規定一旦有關範圍不再需要作其指定用途，可作其他有所得益的用途。

當局的回應

4.24 政府產業署署長大致上同意審計署的建議。他表示：

大廈 A 和大廈 B

- (a) 政府產業署會諮詢屋宇署、律政司及有關政府部門，探究把處所作其他有所得益用途的方案。然而，除了建築優惠的問題，其他限制（包括有關協定或大廈公契所訂限作港鐵車站用途）也導致該

等處所不可能作其他有所得益的用途。屋宇署現願意再研究可否把港鐵車站出入口範圍作其他有所得益的用途；

- (b) 除非有關限作港鐵車站用途及建築優惠的問題獲得解決，否則處所不能用作設置自動提款機、廣告板或展覽櫃；
- (c) 政府產業署一直與建築署緊密聯絡，以監察滲水情況。政府產業署會繼續密切監察有關情況；
- (d) 政府產業署現正向律政司尋求關於滲水問題法律責任的法律意見；

一般

- (e) 由政府產業署管理的港鐵車站出入口範圍，政府產業署會繼續加以密切監察，以防範有人未經許可佔用；
- (f) 政府產業署會諮詢相關決策局及部門，更新政府擁有物業記錄冊，以便把政府擁有位於私人發展項目內的未經使用港鐵車站出入口範圍包括在記錄冊內；

大廈 C

- (g) 關於第 4.22(a) 及 (b) 段所述的審計署建議，假如屋宇署確定大廈 C 的港鐵車站出入口範圍可作其他用途，不會違反《建築物條例》或其他協定的規定，政府產業署願意協助屋宇署研究作其他用途 (包括進行商業項目)。政府產業署會聯絡屋宇署，研究能否代表該署管理有關處所；
- (h) 關於第 4.22(c) 段所述的審計署建議，政府產業署不反對研究是否需要把處所轉讓予財政司司長法團。由於有關的港鐵車站出入口範圍已轉讓予政府，似乎無需再把處所轉讓予財政司司長法團，這亦無助於把處所作其他有所得益的用途；及

第 4.23 段所述的審計署建議

- (i) 政府產業署願意與地政總署和路政署合作，在契約條件內訂定條文，規定在私人發展項目及歸屬於財政司司長法團預留作港鐵車站的出入口範圍，日後一旦不需要作其指定用途，可作其他有所得益的用途。

- 4.25 **建築署署長**支持第 4.21(a) 及 4.23 段所述的審計署建議。他表示：
- (a) 一般來說，建築署會視乎需要就政府樓宇的建築相關事宜向政府產業署提供技術意見；及
 - (b) 建築署會按情況所需協助政府產業署探究把處所作其他有所得益的用途的方案。
- 4.26 **屋宇署署長**表示：
- 大廈 A 和大廈 B**
- (a) 關於第 4.21(a) 及 (b) 段所述的審計署建議，屋宇署會與政府產業署和其他相關政府部門合作，並諮詢律政司，從是否符合《建築物條例》規定的角度提供意見；及
- 大廈 C**
- (b) 同意第 4.22 段所述的審計署建議。大廈 C 的港鐵車站出入口範圍的轉讓契約是由屋宇署署長代表政府簽立的。政府產業署是管理轉讓予政府的處所的恰當政府部門。屋宇署會就相關跟進工作與政府產業署合作。
- 4.27 **地政總署署長**同意第 4.23 段所述的審計署建議。她表示：
- (a) 在私人物業項目預留地方作港鐵車站出入口範圍，是應路政署的要求安排的。日後如需在私人發展項目預留地方作港鐵車站出入口範圍，地政總署會根據路政署和政府產業署的指示，在擬備有關發展項目的契約條件時，訂定條文訂明有關範圍可作其他有所得益的用途；及
 - (b) 為了避免由於修訂鐵路路線而導致有關預留地方變成不必要的問題，路政署應盡量待鐵路路線定案後，才要求在私人發展項目預留地方。
- 4.28 **路政署署長**同意第 4.23 段所述的審計署建議。他表示：
- (a) 鐵路路線只會在鐵路計劃獲得行政會議授權後才能定案。在獲得授權和路線有定案之前預留地方的目的，是要盡量減少對其後進行的鐵路計劃所引起的阻礙、中止工程的情況和不必要的收地／補償費用。不事先預留地方可能會導致最佳的方案不能進行，而這肯定不符合公眾利益；

- (b) 最實際的做法是在要求預留地方時作出正確的判斷，以及在契約條件訂定所需條文，以便有關預留地方不再需要作指定用途時可作其他有所得益的用途；
- (c) 日後如需在私人發展項目預留地方作港鐵車站出入口範圍，路政署會建議地政總署在契約條件中訂定條文訂明有關範圍可作其他有所得益的用途；及
- (d) 一旦確定預留的地方不再需要作指定用途後，路政署便會盡快通知相關各方。

處理部門的過剩專門用途大樓

4.29 政府部門不時會要求政府產業署接管部門的過剩專門用途大樓。自二零零二年起，政府產業署已拒絕接管不同部門的 28 幢過剩專門用途大樓 (註 8)。這些大樓一般是因用戶部門主動要求而提供，並建於直接撥給用戶部門的土地上。大樓專為切合用戶部門的特定運作需要而設計，由於間隔和設計獨特，難以以合乎經濟的方式把這些過剩專門用途大樓作其他實益用途。政府產業署認為本身沒有資源應付有關的管理和維修費用，因此不應由該署承擔該等不能作其他用途的過剩專門用途大樓。政府產業署認為，既然該等專門用途大樓是在相關決策局支持下特別提供予用戶部門使用，因此應由有關用戶部門負責管理這些過剩大樓。然而，被要求管理這些物業的用戶部門卻感到為難，原因是有關工作並非它們的核心業務。二零零四年六月，由於政府產業署不願意接管兩間過剩警署，香港警務處提醒該署，指出有關警署由於無人管理，樓宇狀況迅速變差。

4.30 二零零五年六月，財經事務及庫務局和政府產業署聯合擬備一份產業策略小組 (註 9) 文件，就處理部門的過剩專門用途大樓提出下列詳細建議：

- (a) 關於獨立式的過剩部門物業／專門用途物業，應首先考慮連同土地一併交還地政總署。在地政總署確認有關土地於一段合理期間內都無須作其他用途，而且在建築物安全可供使用的情況下，政

註 8：該等部門的過剩專門用途大樓，不包括教育局 (前身為教育統籌局) 管理的空置過剩校舍。截至二零零七年五月三十一日，33 間不適合作教育用途的校舍已經或正根據既定政策交還地政總署處置。

註 9：產業策略小組由財經事務及庫務局常任秘書長 (庫務) 擔任主席，成員包括政府產業署、發展局 (前身為房屋及規劃地政局)、財經事務及庫務局、民政事務總署、建築署和規劃署的人員。該小組負責釐定政策和策略，使政府土地得以盡用，以及監察為使土地得以盡用而採取的所有行動。

府產業署才會考慮安排傳閱有物業可作其他用途或進行商業項目的資料。假如已明確界定有關物業不適合作其他用途或進行商業項目，用戶部門負責保留物業的擁有權和有關的管理工作，直至物業交還地政總署處置；

- (b) 經費安排方面，如把過剩物業作暫時用途，用戶部門須把經費轉撥予負責管理物業的部門，以便管理及維修處所和安排處所作其他用途；及
- (c) 如經多番努力後，發現物業沒有其他政府用途，或基於經濟理由而不宜進行商業項目，應由地政總署決定土地是否適合供批地之用，以及由規劃署決定土地可否預留或重新指定為其他土地用途。

4.31 二零零五年六月，在產業策略小組討論上述文件的會議上，財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)提議，訂定的安排應旨在理順有關程序，以及制訂對政府整體來說最有效和具成本效益的方法。產業策略小組計劃發出《政府產業署通告》，公布實施新安排。關於放棄騰出的警隊設施，財經事務及庫務局於二零零六年一月通知保安局和香港警務處：

- (a) 該局正全面檢視有關問題和研究不同方案，以找出符合政府最佳利益的圓滿解決方法。然而，有關工作花去不少時間；及
- (b) 作為臨時措施，香港警務處應繼續負責管理有關空置警署。政府產業署會協助物色其他使用者。

最新進展

4.32 在產業策略小組於二零零六年十二月進行的另一次會議上，政府產業署表示已跟政府部門討論，進一步研究在二零零五年提出關於處理各部門的過剩專門用途大樓的建議。該署會根據討論結果草擬一份文件。二零零七年七月，政府產業署告知財經事務及庫務局：

- (a) 該署在檢視政府用戶的 28 個過剩專門用途物業後，發現其中 19 個已無須再行處理，主要是因為這些物業正由政府部門使用或已列入供申請售賣土地一覽表；
- (b) 其餘 9 個過剩物業已經空置，需要檢討這些空置處所的暫時用途和管理問題；及

- (c) 政府產業署提議修訂有關建議。該署計劃待產業策略小組就修訂建議提出意見後，發出《政府產業署通告》，公布實施新安排。

4.33 二零零七年十一月，政府產業署與財經事務及庫務局就改善建議的處理方法達成協議，以提交產業策略小組考慮。根據經改善的建議，有關撥地會繼續屬於用戶部門，以便他們繼續對專門用途大樓負責。政府產業署會提供專業支援，協助用戶部門探究作其他用途和進行商業項目的機會。除了少數的例外情況，政府產業署也會就專門用途大樓提供管理服務，而用戶部門會提供經費以支付相關的實際支出，以使用戶部門無需兼顧負責管理過剩專門用途大樓（並不屬於他們核心業務的工作）。至於那些經過多番努力後也無法作其他政府用途或基於經濟理由而沒有機會進行商業項目的過剩專門用途大樓，政府產業署會進行成本效益分析，以協助用戶部門決定應否把過剩專門用途大樓拆卸。

審計署的意見及建議

需要加快採取行動解決問題

4.34 經過兩年半的時間，截至二零零七年十二月三十一日，政府產業署仍未敲定處理部門的過剩專門用途大樓的安排。**產業策略小組需要加快採取行動，為政府產業署提供策略性指示及支援。**

4.35 審計署**建議**政府產業署署長應與財經事務及庫務局局長磋商：

- (a) 解決所有尚未處理的問題，並敲定處理部門的過剩專門用途大樓的安排；及
- (b) 促請產業策略小組為政府產業署提供處理部門的過剩專門用途大樓的策略性指示及支援。

當局的回應

4.36 政府產業署署長大致上同意審計署的建議。他表示：

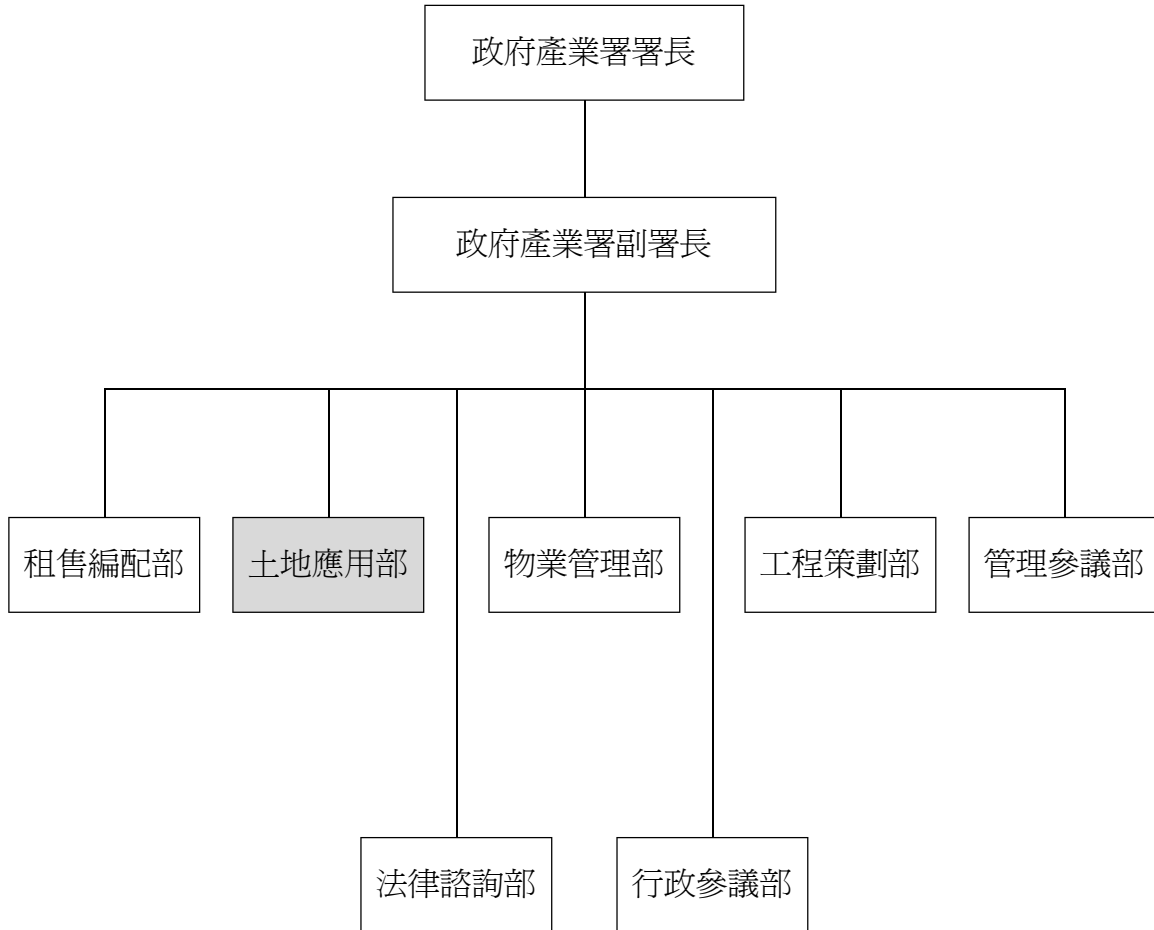
- (a) 政府產業署旨在訂立一個合理、全面和符合成本效益的方法處理過剩政府部門地方。根據協助用戶部門處理過剩地方所得的經驗，政府產業署就擬議新安排的細節提出了改善建議；
- (b) 產業策略小組最近舉行會議，就處理過剩專門用途大樓的安排作出決定。政府產業署現正擬備一份《政府產業署通告》，以便日後發出公布商定的安排；及

- (c) 儘管政府產業署沒有從香港警務處接管有關的過剩處所，但曾積極協助香港警務處把過剩處所作其他用途。有一些過剩的警方處所已由其他政府部門接管，目前沒有處所置於不管狀況和情況變差的。

4.37 財經事務及庫務局局長表示：

- (a) 政府產業署聯同財經事務及庫務局已擬備一份臚列經改善的建議的文件，並於二零零八年二月初提交產業策略小組考慮；及
- (b) 產業策略小組在二零零八年二月十八日的會議上，通過經改善的建議，並同意政府產業署應發出《政府產業署通告》公布有關的安排。

政府產業署的組織圖



說明： 土地應用部負責處理有關有效使用政府物業和在合適政府地方引入適當商業活動的事宜。

資料來源：政府產業署的記錄

附錄 B
(參閱第 2.3 段)

工業貿易署大樓及金鐘廊的商業發展潛力

	工貿署大樓	金鐘廊
位置	位於香港鐵路 (港鐵) 旺角站上蓋	位於港鐵金鐘站上蓋
公共大道	連接港鐵旺角站與東鐵旺角站的高架行人道，以及與旺角中心第一期連接的行人天橋	連接港鐵金鐘站與太古廣場及中環的圍封式高架行人道
範圍內主要活動	商業零售中心	商業零售中心
規劃及設計	購物商場位於地下、閣樓、1 樓及 2 樓，有自動電梯直達，另有辦公室升降機大堂位於 2 樓	購物商場位於高架行人道內
用途	地下大部分地方為店舖 (地下、閣樓、1 樓及 2 樓在一九八九年前為購物商場)	購物商場

資料來源：政府產業署的記錄

月租與差餉物業估價署租金估值的比較
(一九九零年)

工貿署 大樓地 下舖位	差餉物業估價署 的租金估值 (註)	公開招標 所得租金	差異 (較租金估值為高/低)
	(a) (元/每月)	(b) (元/每月)	$(c) = \frac{(b)-(a)}{(a)} \times 100\%$
A	160,000	138,000	低 14%
B	165,000	142,000	低 14%
C	22,000	27,000	高 23%
D	118,500	118,000	低 0.4%
E	22,000	22,000	無
F	60,000	85,000	高 42%
G	14,000	15,000	高 7%
H	47,500	51,000	高 7%
I	22,000	18,000	低 18%
J	77,000	100,000	高 30%
K	47,000	80,000	高 70%
L	33,000	38,000	高 15%
M	39,000	37,000	低 5%

資料來源：政府產業署的記錄

註：差餉物業估價署是根據在一九九零年出租的彌敦道、西洋菜南街和旺角道地下舖位作出租金估值。

附錄 D

(參閱第 2.25 及 2.26 段)

工業貿易署大樓地下舖位的月租
(一九九零年及二零零七年)

舖位	每平方米月租		月租增幅／(跌幅)	
	一九九零年 (a) (元)	二零零七年 (b) (元)	金額 (c)=(b)-(a) (元)	百分率 (d)= $\frac{(c)}{(a)} \times 100\%$ (%)
A	926	1,745	819	88
B	755	2,979	2,224	295
C	2,700	4,800	2,100	78
D	1,388	765	(623)	(45)
E	2,200	1,429	(771)	(35)
F	3,864	2,727	(1,137)	(29)
G	1,875	2,563	688	37
H	797	344	(453)	(57)
I	545	212	(333)	(61)
J	2,222	123	(2,099)	(94)
K	2,222	123	(2,099)	(94)
L	1,357	2,857	1,500	111
M	1,321	1,964	643	49

資料來源：政府產業署的記錄

備註：一九九零年至二零零七年，全年的總租金收入上升 38% (即由一九九零年的 10,452,000 元增至二零零七年的 14,422,152 元)。2007-08 年度工貿署大樓地下舖位的應課差餉租值為 15,021,000 元。

附錄 E
(參閱第 3.3 段)

旺角大球場個案的大事年表

二零零四年一月	康樂及文化事務署通知政府產業署，一間廣告代理表示有意使用旺角大球場面向界限街的外牆展示戶外廣告。
二零零四年三月至六月	土地應用部前往旺角大球場實地視察。
二零零四年七月	土地應用部建議出租旺角大球場面向界限街和面向花墟道的外牆，作為展示戶外廣告之用。土地應用部草擬招標文件。
二零零七年四月	土地應用部發現自二零零四年起已沒有跟進這個個案。根據政府產業署的記錄，由於有其他急需處理的個案，因此旺角大球場個案被列作較後處理個案。土地應用部發出承投有關廣告位牌照的招標文件擬稿，徵詢相關部門和各方的意見，並建議以公開招標方式出租該廣告位，租期為三年。
二零零七年五月	一名油尖旺區議會議員以廣告的燈光會影響附近居民為理由，反對有關建議。康樂及文化事務署通知土地應用部，計劃重建旺角大球場，而圍牆可能屬於重建項目之一。康樂及文化事務署建議，廣告位牌照的有效期應定為一年，以及只須給予三至六個月的事前通知便可終止。
二零零七年六月	土地應用部告知康樂及文化事務署： (a) 考慮各項因素後，政府產業署只會就面向界限街的外牆進行擬議的招標工作；及 (b) 按建議的一年有效期和三至六個月的提早終止合約條文衡量，牌照期似乎過短，會影響招標的可行性，以及影響政府收入。
二零零七年七月	康樂及文化事務署通知土地應用部，旺角大球場的重建工程定於二零零九年四月至二零一一年三月期間進行，而圍牆屬於重建工程項目之一。

附錄 E
(續)
(參閱第 3.3 段)

二零零七年八月 土地應用部同意，擬議招標的廣告位牌照有效期應於二零零九年三月屆滿。

二零零七年九月 土地應用部發信給 32 間可能有意投標的公司。結果，四間公司表示或會有興趣就擬議的招標項目投標。

資料來源：政府產業署的記錄

兩個具有商業價值的物業項目的大事年表

個案 1：在前灣仔公眾貨物裝卸區的海堤展示廣告

二零零三年十二月	土地應用部計劃就前灣仔公眾貨物裝卸區海堤的一個新商業項目展開工作，建議就海堤沿岸的廣告位牌照進行招標，牌照有效期為三年。
二零零四年二月	土地應用部向有關部門發出招標文件擬稿，以徵詢意見。
二零零四年三月	土地應用部知悉有關範圍或會用作沙田至中環線(下稱“沙中線”)鐵路計劃的棄置廢土躉船轉運站。
二零零五年一月	土地應用部暫時擱置處理這個具商業價值的物業項目，以待當局敲定沙中線計劃的最終時間表。
二零零五年十一月	土地應用部獲告知有關範圍或會在二零零七年七月之前用作躉船轉運站。
二零零五年十二月	土地應用部知悉有關範圍會按照共建維港委員會轄下的灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會的建議改建為公共海濱長廊。
二零零六年六月	土地應用部獲告知有關範圍在二零零八年年初之前都不會為沙中線工程所徵用。
二零零六年十一月	項目負責人員建議停止跟進這個項目。建議由負責人員的上司而非土地應用部主管批准，而土地應用部也沒有把上述決定通知政府產業署副署長。

個案 2：在四個政府物業展示廣告

- 二零零三年九月 土地應用部計劃就四個選定政府物業的商業項目展開工作，出租物業的廣告位。
- 二零零三年十一月 土地應用部向有關部門發出招標文件擬稿，以徵詢意見。四個選定的政府物業分別位於洗衣街花園公廁頂部、登打士街垃圾收集站頂部、旺角街市面向亞皆老街的外牆，以及荃灣街市面向眾安街的外牆。
- 二零零四年十一月 規劃署反對出租登打士街垃圾收集站的廣告位，因為從城市設計角度而言，擬議的 13 米高廣告牌不能接受。地政總署告知土地應用部，登打士街垃圾收集站設有高度限制。
- 二零零四年十二月 食物環境衛生署通知土地應用部：
- (a) 旺角街市或會關閉；
 - (b) 該署無法確定洗衣街花園公廁、登打士街垃圾收集站及旺角街市的電力供應和空間是否足以安裝電錶，原因是沒有關於廣告所用設備和電力的資料；及
 - (c) 荃灣街市的電力供應不足以應付廣告牌燈光設備的需要。
- 二零零六年七月 項目負責人員報告，初步意見顯示一些廣告商對有關廣告位興趣不大。該人員建議停止跟進。建議由負責人員的上司而非土地應用部主管批准，而土地供應部也沒有把上述決定通知政府產業署副署長。

資料來源：政府產業署的記錄

附錄 G
(參閱第 3.16 段)

一再被列作新個案的已界定具商業價值的物業項目

2007-08 年度管制人員報告 所載具新發掘商業價值的個案		被列為具新發掘 商業價值個案的年份
處所	類別	
(1) 沙田警署	食堂	二零零四年及二零零五年
(2) 順利紀律部隊宿舍 15B1 號 舖位	店舖	二零零三年、二零零四年及 二零零六年
(3) 順利紀律部隊宿舍 15C4 號 舖位	店舖	二零零三年、二零零四年及 二零零六年
(4) 位於食物環境衛生署物業的 建議廣告位	廣告	二零零四年及二零零六年
(5) 香港仔警署	食堂	二零零三年及二零零七年
(6) 西貢警署	食堂	二零零三年及二零零七年

資料來源：政府產業署的記錄

大廈 A 個案的大事年表

- 一九八零年二月 大廈A業主與當時的香港財庫管理法團(現為財政司司長法團) 簽立轉讓契約，把大廈A的地庫和地下轉讓予財政司司長法團。
- 一九八一年 地政總署表示，港鐵公司已取消把有關地方納入鐵路專用範圍的建議。港鐵不再需要大廈 A 的出入口範圍作為港島線發展計劃用途。
- 基於處所無需劃作港鐵車站出入口範圍，大廈 A 的發展商要求把處所重批給他們。
- 一九八二年一月 當時的地政工務司(現為發展局局長) 批准有關轉讓建議，以十足市值把處所轉讓予大廈發展商。
- 一九八三年八月 建築事務監督決定處所應繼續由政府擁有，並只會接納短期豁免或直接政府用途。重批處所的要求被拒絕。
- 一九八四年五月 當時的註冊總署署長(現為土地註冊處處長) 證實，處所轉讓予財政司司長法團時並無用途限制。然而，轉讓受到大廈公契按佔用許可證或核准建築圖則指明的用途所限制。
- 一九八四年九月 當時的建築拓展署轄下的建築處(現為建築署)向當時的兩局及行政事務處長(現為政府產業署)表示，要在地庫與地下之間建造新的分隔樓板在技術上並不可行。
- 一九九零年四月 政府產業署成立，負責處理和管理所有政府擁有的物業。
- 一九九零年五月 地政總署報告，該署打算以招標方式處置物業，但建造一個樓板和把一個現有水泵安裝在地庫(以便把地下水抽走，避免造成地庫水浸)在結構上有問題。
- 地政總署就把處所租予一間非政府機構一事徵詢當時的註冊總署署長的意見。

附錄 H

(續)

(參閱第 4.3(a) 段)

- 一九九零年十一月 政府產業署發現毗鄰店舖在處所地下外牆展示店舖招牌和廣告。
- 一九九一年十一月 社會福利署通知政府產業署，該非政府機構認為處所不適合，原因是該處有滲水等問題。
- 一九九五年五月 地政總署把大廈 A 管理公司提出一宗有人未經許可佔用處所地庫的投訴轉介政府產業署。
- 當時的律政署(現為律政司)就有人未經許可佔用財政司司長法團物業的大廈 A 地庫和地下外牆問題，發出收回房舍通知書。
- 一九九五年六月 未經許可的佔用者打算向政府產業署租用處所作商業用途。該佔用者透露，他自一九九四年十月起租用毗鄰舖位作為出入口，以便可用地庫範圍。隔鄰店舖業主也要求租用地下處所外牆展示廣告。
- 根據政府產業署的記錄，在與屋宇署商討後，政府產業署的結論是不宜把有關地方作商業用途，原因是有關地方獲得地積比率優惠，並且悉數使用(沒有計算在建築樓面面積內)。未經許可的佔用者租用處所作商業用途的要求不能批准。然而，擬作政府、機構或社區用途則可接受。
- 一九九五年八月 政府產業署通知當時的庫務司(現為財經事務及庫務局局長)，基於下述困難而未能物色到使用者或業主：
- (a) 在獲得額外地積比率後改作商業用途，違反《建築物條例》的規定；
 - (b) 建造一個樓板以便把地下的空隙範圍與地庫的空間隔開，在結構上有問題；及
 - (c) 滲水問題。
- 當時的財政司指示律政署，採取法律行動以收回處所。

附錄 H

(續)

(參閱第 4.3(a) 段)

一九九五年十月	政府產業署通知律政署已收回地庫。
二零零零年六月及七月	政府產業署向未經許可的佔用者發出通知，要求把豎設在地下前牆部分的廣告招牌移走，以及把該處恢復原狀。
二零零零年十一月	建築署把地下的廣告招牌拆除。
二零零二年九月	政府產業署要求建築署調查在接管處所時所發現的滲水問題。
二零零二年十一月	政府產業署致函大廈 A 管理公司，要求修妥滲水問題，原因是根據大廈公契，管理公司需要負責。
二零零三年六月	在聯合實地視察後，政府產業署要求大廈 A 的管理公司制止滲水。
二零零三年七月	政府產業署向管理公司發出催辦信，要求進行維修工程以制止滲水。
二零零三年九月	大廈 A 管理公司通知政府產業署正進行公開招標，承投大廈維修工程和處所滲水調查的工作。
二零零四年十二月	政府產業署查詢制止滲水的維修工程進展。
二零零五年四月	政府產業署向管理公司發出催辦信，查詢維修工程的進展。 大廈 A 業主立案法團向政府產業署表示，政府產業署應負責修理滲水，原因是大廈公契規定業主須把地庫範圍的室內部分保持良好狀況。
二零零五年五月	建築署要求政府產業署與大廈 A 業主立案法團澄清關於修妥地庫滲水問題的責任，原因是管理公司和政府產業署有截然不同的意見。
二零零五年六月	建築署表示不會承擔修理外牆滲漏的維修責任。
二零零五年八月	政府產業署就修理滲水的法律責任提出爭議，並通知大廈 A 業主立案法團。

附錄 H

(續)

(參閱第 4.3(a) 段)

- 二零零六年六月 大廈 A 業主立案法團表示不同意，指出根據大廈公契，政府產業署有法律責任進行維修工程。
- 二零零六年七月 政府產業署要求建築署確定滲水的成因。
- 二零零六年十一月 一名立法會議員就該處所的使用向當時的房屋及規劃地政局局長 (現為發展局局長) 詢問。
- 就回應所提出的補充問題時，政府產業署向房屋及規劃地政局局長解釋，根據大廈公契和佔用許可證，有關範圍只可作港鐵車站出入口用途。
- 政府產業署向房屋及規劃地政局局長表示，修訂大廈公契須由大廈 A 的所有分權共有人同意才能進行，而取得所有分權共有人同意的機會很微。

資料來源：政府產業署的記錄

大廈 B 個案的大事年表

一九八二年十二月	處所轉讓予財政司司長法團，以供日後港鐵西港島線的發展。
一九八七年十一月	大廈的發展商致函地政總署，要求租用擬議的港鐵車站出入口範圍作店舖用途。
一九八九年四月	地政總署表示，政府可考慮處所作臨時用途。
一九九零年四月	政府產業署成立，負責處理和管理所有政府擁有的物業。
一九九二年一月	政府產業署接管處所，並把建議處所出租的招標租約擬稿分發給決策局及部門傳閱，以徵詢意見。 政府產業署建議把處所出租作零售業用途。
一九九二年二月	屋宇署反對政府產業署出租處所的建議，理由是地庫的走火通道有欠理想。
一九九二年三月	屋宇署指出，假如只把地下部分出租，該署並無異議。
一九九二年九月	政府產業署要求香港警務處考慮使用處所作貯物用途。
一九九二年十月	香港警務處通知政府產業署，處所不適合作貯物用途，原因是有保安問題和水浸風險。
一九九三年二月	政府產業署與社會福利署共同前往處所進行實地視察。在實地視察後，社會福利署通知政府產業署，處所不適合作家務助理服務及幼兒中心。
一九九四年六月	政府產業署提議進行招標，並就封塞地庫和出租地下部分以符合走火通道的規定的建議，徵詢屋宇署和建築署的意見。該兩個部門對建議並無異議。
一九九四年九月	政府產業署要求屋宇署確定，有關處所作零售業用途的建議是否需要獲得屋宇署的批准。

附錄 I

(續)

(參閱第 4.3(b) 段)

- 一九九四年十月 屋宇署回覆政府產業署，表示處所假如作零售店舖，則會超逾准許的總地積比率。然而，由於財政司司長法團處所獲豁免受《建築物條例》的規限，因此有關規定不適用。
- 一九九九年十二月 關於向香港警務處額外分配辦公室的建議，建築署表示，由於處所沒有窗戶、廁所、供殘疾人士使用的通道和空調設備，因此不適合作辦公室用途。由於滲水導致水浸。
- 政府產業署要求建築署研究滲水問題。
- 二零零零年二月 政府產業署表示，由於處所實際狀況不合適，因此未能物色到政府用戶。該署進一步探究處所的商業發展潛力。其中一個可能性是設置自動提款機 (例如自動櫃員機的地方) 及／或設置廣告板。
- 二零零零年七月 港鐵公司通知，關於新鐵路擴展興建工程的時間表和細節，須到二零零三年或二零零四年左右才能定出。
- 二零零零年十月 政府產業署以書面通知屋宇署，建議把處所地下出租作商業用途。
- 建築署表示，應把地庫封塞，以便與出租範圍分隔。如有撥款可供使用，建築署可負責有關工程。
- 二零零一年一月 建築署預計，可在二零零一年五月中前展開改建工程。
- 二零零一年六月 政府產業署致函大廈 B 的管理公司，政府正考慮出租有關處所作一般零售用途，並需要使用大廈 B 的公用服務 (例如廁所和公用設施接駁)。
- 二零零一年十月 建築署表示，管理公司不准許進行冷凍機接駁工程，理由是接駁位已經全部使用。
- 二零零一年十一月 政府產業署向管理公司了解，政府可否在舖位前面的外牆安裝分體式冷氣機。

附錄 I

(續)

(參閱第 4.3(b) 段)

二零零一年十二月	政府產業署提交安裝分體式冷氣機的建議被管理公司拒絕。
二零零二年七月	政府產業署通知建築署，該署不會安排把處所出租，並把處所上鎖。
二零零二年十月	政府產業署取得內部批准，停止處理有關的招標工作。
二零零三年一月	政府產業署接獲一宗傳媒的投訴，指由於港鐵發展計劃延遲，大廈 B 地庫會一直空置至二零一六年，並認為假如處所一直空置，屬於浪費公共資源。
二零零三年二月	對於傳媒的投訴，政府產業署回應指有關處所暫時由該署看管，有待地政總署的指示。
二零零三年四月	政府產業署向港鐵公司查詢有關發展計劃的時間表，以便計劃該處所的短期用途。
二零零三年五月	港鐵公司回覆，發展計劃不會早於二零零六年之前展開。
二零零四年十二月	大廈 B 業主立案法團致函政府產業署，內容關於處所地庫水浸。在共同進行的實地視察期間，發現地庫嚴重水浸。 建築署檢查處所和開始抽走積水。
二零零五年一月	政府產業署徵詢法律意見，以了解修妥滲水問題的責任承擔。 大廈 B 業主立案法團致函政府產業署，根據大廈公契，政府產業署須負責修理所發現的不妥之處。
二零零五年三月	有意見認為財政司司長法團無須負責制止滲水的維修費用，而有關費用應由大廈 B 業主立案法團承擔。
二零零五年四月	土地供應部表示，處所並無商業價值，而個案轉交物業管理部管理和維修。

附錄 I

(續)

(參閱第 4.3(b) 段)

二零零五年五月	政府產業署要求管理公司採取行動修妥滲水問題。
二零零五年	在政府產業署 2005–06 年度管制人員報告內，大廈 B 的預留作港鐵車站出入口範圍屬於界定具新發掘商業價值的物業項目。
二零零五年六月至 二零零七年七月	在這段期間，政府產業署定期在處所進行抽走積水工程。
二零零六年六月	政府產業署要求管理公司修妥滲水問題。
二零零六年七月	大廈 B 業主立案法團拒絕協助解決滲水問題。
二零零七年十一月	政府產業署就有關處所作其他用途的可能性徵詢地政總署的意見。
二零零七年十二月	政府產業署就建築優惠和核准改作其他用途要求屋宇署和地政總署提供進一步資料。
二零零八年一月	屋宇署就政府產業署有關處所的建築優惠和核准改作其他用途的查詢作出回覆。

資料來源：政府產業署的記錄