

《審計署署長第五十號報告書》 — 第 2 章

在政府物業進行 商業項目和物業的使用

撮要

1. 政府產業署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。政府產業署土地應用部負責處理有關這兩項宗旨的事宜。

在政府物業進行商業項目的工作

2. **工業貿易署(下稱“工貿署”)大樓** 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貿署大樓和位於金鐘的金鐘廊。工貿署大樓是樓高 23 層的建築物，於一九九零年為政府所購置。在購入工貿署大樓前，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。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，其餘地方主要編配給工貿署作為辦公地方。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。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。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面積約 1 790 平方米的過剩地方。截至二零零七年十二月，政府產業署把面積 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。

3. **需要發揮工貿署大樓的商業發展潛力** 二零零七年，政府產業署按照《政府產業署通告》第 1/97 號所載的原則編配過剩地方。根據該通告，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。然而，工貿署大樓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。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的使用方式。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。

4. **在金鐘廊進行商業項目** 金鐘廊位於香港鐵路（下稱“港鐵”）金鐘站上蓋，屬於位處黃金地段的購物商場。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。

5. **審計署的建議** 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。

6. **需要提高地下舖位的商業價值** 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。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。該七個舖位在二零零七年的租金低於一九九零年的租金，似乎不合理。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。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。

已界定具商業價值的物業項目的管理和匯報

7. **延遲處理一個已界定具商業價值的物業項目** 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。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。審計署建議政府產業署署長應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。

8. **監察已界定具商業價值的物業項目** 為了監察已界定具商業價值的物業項目的進展，並記錄工作的結果，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。土地應用部雖然每季更新旺角大球場個案的進展，但卻沒有向管理層匯報實際的情況，因此政府產業署管理層並不知道有所延誤。審計署建議政府產業署署長應：(a)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；及(b)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。

9. **保障政府收入的措施** 審計署發現，有關為處理不跟進已界定具商業價值的物業項目的建議而草擬的詳細指示，遲遲未能定稿。審計署建議政府產業署署長應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。

空置和過剩政府物業的使用

10. **需要妥善管理預留作港鐵車站出入口的範圍** 審計署發現，三個位於大廈 A、大廈 B 和大廈 C 原預留作港鐵車站出入口範圍的政府處所已空置多時。大廈 A 及大廈 B 的處所均位於私人發展項目和歸屬於財政司司長法團，自一九八零年及一九八二年分別轉讓予政府後一直空置。審計署審查了政府產業署試圖把該兩個處所作其他有所得益用途的工作，並發現政府產業署需要解決一些尚未處理的事宜。位於大廈 C 的處所自一九九四年七月轉讓予“香港政府”，並由屋宇署管理，但一直空

置。審計署認為，政府產業署需要：(a) 解決所有尚未處理的事宜，包括在大廈 A 及大廈 B 的建築優惠及滲水問題；及(b) 探究把三個位於大廈 A、大廈 B 和大廈 C 的處所作其他有所得益用途的方案。

11. **審計署的建議** 審計署建議：

大廈 A 和大廈 B

- (a) 政府產業署署長應：(i) 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；(ii) 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；及(iii) 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；

大廈 C

- (b) 屋宇署署長及政府產業署署長應共同：(i) 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；(ii) 探究安排處所作其他有所得益用途的方案；及(iii) 考慮是否需要把處所轉讓予財政司司長法團；及

日後預留作港鐵車站出入口的範圍

- (c) 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的範圍，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。

12. **處理部門的過剩專門用途大樓** 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文件。訂定的安排旨在理順有關處理部門的過剩專門用途大樓的程序，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。然而，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。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

13. 當局大致上同意審計署的建議。

二零零八年四月