

第 1 章

政府產業署

水務署

過剩宿舍的管理

這項審查工作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。

《審計署署長第六十二號報告書》共有八章，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

過剩宿舍的管理

目 錄

	段數
摘要	
第 1 部分：引言	1.1 – 1.12
審查工作	1.13 – 1.14
鳴謝	1.15
第 2 部分：產業署處置過剩高級公務員宿舍	2.1
處置過剩高級公務員宿舍的措施	2.2 – 2.5
過剩高級公務員宿舍總數	2.6 – 2.10
以公開拍賣方式出售高級公務員宿舍單位	2.11 – 2.19
審計署的建議	2.20
當局的回應	2.21 – 2.22
第 3 部分：轉交產業署的房署過剩宿舍	3.1
房署把七幢過剩宿舍轉交產業署	3.2 – 3.5
三幢在二零零二年年底或之前騰空的過剩宿舍的使用情況	3.6 – 3.24
餘下四幢過剩宿舍的使用情況	3.25 – 3.33
可予改善之處	3.34 – 3.37
審計署的建議	3.38 – 3.39
當局的回應	3.40 – 3.41
第 4 部分：水務署的過剩宿舍	4.1
把過剩宿舍改列為過剩物業	4.2 – 4.10
盡量把住客集中編配往相同宿舍	4.11 – 4.15
放棄空置宿舍處所	4.16 – 4.22
監察過剩物業的使用情況	4.23 – 4.27

	段數
審計署的建議	4.28 – 4.29
當局的回應	4.30 – 4.31
第 5 部分：未來路向	5.1
審計署提出的主要意見	5.2 – 5.4
審計署的建議	5.5
當局的回應	5.6 – 5.9
附錄	頁數
A：可供編配政府宿舍及過剩單位 (二零一三年十月)	66
B：產業署探討李鄭屋宿舍的短期用途 (二零零二至二零零四年一月)	67
C：產業署探討慈雲山宿舍的短期用途 (二零零二至二零零五年)	68
D：水務署的部門宿舍及過剩物業 (二零一三年十二月三十一日)	69 – 74

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。

第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查工作的背景，並概述審查的目的及範圍。

背景

1.2 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。規管提供和管理宿舍的規則及規例載於《公務員事務規例》、《政府產業管理及有關事務規例》及各部門通告。

1.3 宿舍大致上可分為：

- (a) **高級公務員宿舍** 這類宿舍提供予按本身的服務條款(註 1)有資格入住宿舍而又未獲提供部門宿舍的人員。公務員事務局負責按照《公務員事務規例》編配高級公務員宿舍；
- (b) **部門宿舍** 這類宿舍由部門首長按照《政府產業管理及有關事務規例》編配予合資格人員。部門宿舍可進一步分為以下幾類：
 - (i) **紀律部隊宿舍** 在資源許可的情況下，當局會為香港警務處的員佐級已婚人員、督察及警司級的本地已婚人員，以及其他六個紀律部隊相若職級的已婚人員提供這類宿舍(註 2)。提供紀律部隊宿舍的政策目標，是維持紀律部隊的士氣；
 - (ii) **司法機構宿舍** 這是為司法機構原訟法庭及以上法庭的法官提供的宿舍；
 - (iii) **為工作需要而設的宿舍** 這(註 3)是為因其職級或職位須執行特定行動職務(例如在附近水務設施執勤的水務署員工)而限定的一類合資格人員所提供的居所；及

註 1：高級公務員宿舍可編配予於一九九零年十月一日前受聘並收取總薪級表第 45 點或以上(或同等薪點)薪酬的人員。

註 2：其他六個紀律部隊包括懲教署、香港海關(海關)、消防處、政府飛行服務隊、入境事務處(入境處)及廉政公署。

註 3：根據於二零零三年六月一日前仍然生效的前《政府產業管理及有關事務規例》，為工作需要而設的宿舍指為特定政策或運作目的而提供的宿舍。換言之，紀律部隊宿舍及司法機構宿舍在二零零三年六月一日前亦歸類為為工作需要而設的宿舍。

- (iv) **一般宿舍** 這是指並沒有即時工作上的需要，但獲政府產業署(產業署)同意由部門保留的宿舍。這些宿舍可供編配予部門內所有合資格而有意入住的人員；及
- (c) **為職位需要而設的宿舍** 這類宿舍提供予擔任特定職位而必須在工作地點或附近居住的人員(例如在懲教署擔任特定職位並在懲教院所執勤的員工)。

產業署的角色

1.4 產業署的工作涵蓋三個綱領：分別為獲取及分配政府產業(辦公室及宿舍)、物業管理和產業的使用。根據《政府產業管理及有關事務規例》，產業署的目標之一是確保所有政府產業都以最具效率及最合乎經濟效益的方式獲全面運用。就部門宿舍及高級公務員宿舍而言，產業署的主要職責是：

- (a) 制訂及檢討政府宿舍的提供、標準和管理的政策；
- (b) 確保按照既定政策妥善使用及管理政府宿舍；及
- (c) 安排購置、租用和處置政府宿舍。

1.5 產業署管理宿舍的工作是由幾個專責分部負責。據產業署表示，截至二零一三年十二月三十一日，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，包括2,940萬元的員工開支及3.25億元的運作成本(註4)。

決策局及部門的職責

- 1.6 根據《政府產業管理及有關事務規例》，部門首長負責：
- (a) 對指定為工作需要而設的宿舍進行檢討；及
 - (b) 按照《部門宿舍分配守則》分配宿舍；
 - (c) 確保宿舍是按預定的用途使用；

註4：運作成本包括聘請物業管理服務承辦商管理政府全資擁有的宿舍的費用，以及位於私人發展物業的宿舍的管理費和為此等宿舍進行裝修及保養工程的費用。

- (d) 諮詢決策局，評估部門宿舍的供求情況；如需要宿舍，向決策局提交獲取宿舍的建議以取得支持，然後就獲取建議向財經事務及庫務局尋求撥款；
- (e) 就其轄下的部門宿舍截至每年三月三十一日的情況擬備周年申報表，以及就空置逾兩個月的部門宿舍擬備每月申報表，交予產業署；及
- (f) 確保不時檢討政府宿舍的供求情況。當宿舍不再需用作原來核准的用途，部門首長應立即通知產業署，以便產業署可考慮停止租用、出租或出售建議，把物業處置或改作其他用途。《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》載列處理過剩專門用途及部門專用地方(包括宿舍)的程序。根據該通告，使用部門有責任確保其專門用途及部門專用地方運用得宜、地盡其用，並須就此作出交代(詳情見第 4.18 段)。

1.7 根據產業署的記錄，截至二零一三年十月，政府共有：

- (a) 23 430 個宿舍單位可供相關決策局／部門編配予合資格人員，當中包括 708 個高級公務員宿舍(註 5)、22 436 個紀律部隊宿舍、23 個司法機構宿舍、7 個為工作需要而設的宿舍、77 個一般宿舍及 179 個為職位需要而設的宿舍；及
- (b) 198 個已由產業署出租及／或有待該署處置的過剩高級公務員宿舍。至於已改列為過剩物業(註 6)但由相關決策局／部門保留及管理的過剩宿舍，其數字不會包括在部門宿舍的申報表內(見第 1.6(e)段)。產業署通過各決策局／部門就非宿舍的部門地方提交的其他周年申報表(見第 4.24 段)，監察過剩物業的使用情況。產業署並沒有就已改列類別的宿舍編製統計數字。

註 5：在 708 個高級公務員宿舍中，24 個單位已轉交產業署作暫時出租用途，因為此等單位經宿舍編配工作後仍沒有作出編配。產業署會於指定日期交還此等單位，作為高級公務員宿舍再重新編配。

註 6：據產業署表示，過剩物業可轉為供部門用於其他用途。舉例說，學校的過剩單位曾獲核准作為學生更衣室、圖書館及多用途室等用途。

對高級公務員宿舍的需求下降

1.8 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，但他們合資格申請居所資助計劃。入住高級公務員宿舍的人員如選擇參加居所資助計劃或屆退休年齡，便必須遷出宿舍。結果，對高級公務員宿舍的需求日漸下降。

1.9 一九九零年，由於公務員事務局意識到對高級公務員宿舍的需求下降，遂通過下列策略，處理過剩高級公務員宿舍：

- (a) 如過剩高級公務員宿舍位於出租物業，應停止租用該空置的高級公務員宿舍；
- (b) 至於位於黃金地段而未盡其用的由政府擁有的宿舍，最可取的選擇是把有關用地出售；
- (c) 如賣地並不切實可行，可考慮把部分供過於求的單位於公開市場以個別單位方式出售；及
- (d) 把過剩高級公務員宿舍改為部門宿舍。

一九九五年，公務員事務局成立工作小組（註 7），處理過剩高級公務員宿舍的問題。該工作小組檢討對高級公務員宿舍的需求，並決定如何處置過剩高級公務員宿舍。

1.10 一九九六年，審計署在審查工作中發現，隨着所有位於出租物業的空置高級公務員宿舍於年內將予停止租用，停止租用物業已非處理過剩高級公務員宿舍問題的選擇。一九九五年，空置高級公務員宿舍數目每月平均為 175 個，其中有為數相當多的單位長期空置。當局接納審計署的建議，考慮以出租過剩高級公務員宿舍作為臨時措施，使此等寶貴資產得以善用，以符合經濟效益。

註 7：工作小組由公務員事務局副秘書長擔任主席，成員包括發展局、財經事務及庫務局、保安局、運輸及房屋局、產業署、地政總署和規劃署的代表。

1.11 截至二零一三年十月，用於編配的高級公務員宿舍數目(註8)為708個，此外，有待處置的過剩高級公務員宿舍數目為198個。在198個過剩高級公務員宿舍中，174個在出租單位之列，而24個則在出售名單上。

對其他宿舍的需求下降

1.12 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。二零零一年，產業署從房屋署(房署)接管了七幢部分佔用的宿舍(即在總數228個單位中，167個當時為空置單位)。截至二零一三年十月，在七幢宿舍中，只有兩幢(42個單位)獲用作紀律部隊宿舍，其餘五幢(三幢已拆卸，兩幢已完全騰空)有待重建為紀律部隊宿舍。二零一四年二月，產業署應審計署的要求，進行了一項以各決策局／部門為對象的調查，以了解截至二零一三年十月，由各決策局／部門管理的過剩但已改列類別的宿舍數目。根據各決策局／部門交回的申報表，另外五個部門(註9)亦有合共498個已改列為過剩物業但仍未獲使用的過剩宿舍。如表一所示，水務署持有330(240+90)個過剩宿舍(為498個的66%)。截至二零一三年十月用於編配的政府宿舍及過剩單位的數目撮述於附錄A，以便參考。

註8：產業署依據若干項因素，包括面積、質素及地點，把宿舍分級，最高為AA級，最低為L級(共16個級別)。高級公務員宿舍屬AA級至C級，其面積由364至134平方米不等。

註9：該五個部門分別為水務署、懲教署、食物環境衛生署(食環署)、機電工程署(機電署)和康樂及文化事務署(康文署)。

表一

已改列類別的過剩宿舍
(二零一三年十月)

已改列類別的過剩宿舍			使用部門
類別	單位數目	級別 (註 1)	
(A) 部門宿舍			
(i) 紀律部隊宿舍	125	CD 至 II	這些單位全部由懲教署持有(註 2)，位於兩個離島(喜靈洲及大嶼山)的三所懲教院所內。
(ii) 為工作需要而設的宿舍	260	G 至 K	這些單位有 240 個由水務署持有，12 個由食環署持有，8 個由機電署持有(註 3)。
(iii) 一般宿舍	110	I 至 K	這些單位有 90 個由水務署持有(註 4)，19 個由食環署持有，1 個由康文署持有(註 5)。
(B) 為職位需要而設的宿舍	3	G 至 J	全部 3 個單位由食環署持有(註 6)。
總計 (A) + (B)		498	

資料來源：產業署的記錄

註 1：過剩宿舍的面積由 17 至 144 平方米不等。

註 2：據懲教署表示，該署曾嘗試使用該 125 個過剩部門宿舍(見第 5.7 段)。

註 3：根據產業署的資料，機電署的八個過剩部門宿舍位於兩幅用地，其中一幅將以賣地方式處置，而另一幅則會騰出以發展房屋。

註 4：水務署的 330 (240+90) 個過剩部門宿舍散布於 35 個不同地點。據水務署表示，已就此等單位採取行動(見第 4.8 段)。

註 5：據康文署表示，該署曾嘗試使用該過剩部門宿舍(見第 5.9 段)。

註 6：食環署的 34 (12+19+3) 個過剩宿舍散布於七幅用地。根據產業署的資料，位於五幅用地的單位已預留作辦公室或供部門用於其他用途(例如改為靈灰安置所或作為臨時貯存人類骨灰的設施)，而其餘兩幅街市用地則會騰出並以賣地方式處置。

審查工作

1.13 審計署於一九九六、二零零七及二零零八年就政府宿舍進行了三項審查，審查結果分別載於一九九六年三月的《審計署署長第二十六號報告書》（“有關過剩高級公務員宿舍的管理”）、二零零七年十月的第四十九號報告書（“紀律部隊宿舍的編配和管理”）及二零零八年十月的第五十一號報告書（“提供和管理宿舍”）。

1.14 由於過剩宿舍屬寶貴資產，審計署遂於最近就當局管理過剩宿舍的工作進行審查。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 產業署處置過剩高級公務員宿舍 (第 2 部分)；
- (b) 轉交產業署的房署過剩宿舍 (第 3 部分)；
- (c) 水務署的過剩宿舍 (第 4 部分)；及
- (d) 未來路向 (第 5 部分)。

審計署發現上述範疇有可予改善之處，並就有關事宜提出多項建議。

鳴謝

1.15 在審查工作期間，公務員事務局、保安局、產業署、房署及水務署的人員充分合作，審計署謹此致謝。

第 2 部分：產業署處置過剩高級公務員宿舍

2.1 本部分探討下列有關產業署處置過剩高級公務員宿舍的事宜：

- (a) 處置過剩高級公務員宿舍的措施 (第 2.2 至 2.5 段)；
- (b) 過剩高級公務員宿舍總數 (第 2.6 至 2.10 段)；及
- (c) 以公開拍賣方式出售高級公務員宿舍單位 (第 2.11 至 2.19 段)。

處置過剩高級公務員宿舍的措施

2.2 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，審查結果載於一九九六年三月的《審計署署長第二十六號報告書》(見第 1.13 段)。政府帳目委員會(帳委會)就此審查題目進行了一次公開聆訊。帳委會在其一九九六年六月的報告書中：

- (a) 指出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；及
- (b) 建議公務員事務局工作小組(見第 1.9 段)應考慮：
 - (i) 以出租過剩高級公務員宿舍作為臨時措施，使此等宿舍得以善用，以符合經濟效益；及
 - (ii) 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。

2.3 當局對帳委會報告書的回應載於一九九六年十月的政府覆文。該覆文述明：

- (a) 公務員事務局工作小組接納出租過剩宿舍為適當的臨時措施，充分利用過剩高級公務員宿舍，以符合經濟效益。該工作小組決定以出售或重建方式處置目前過剩單位前，先把該等單位出租；及

- (b) 有關處置所有高級公務員宿舍的限期，工作小組已於一九九六年擬訂一個按年檢討的處置高級公務員宿舍五年計劃(註 10)。要悉數處置高級公務員宿舍用地將需時 30 年才能完成，因為享有入住高級公務員宿舍權利的人員在該段期間仍然在職。

2.4 如《產業署手冊》所載，處置過剩高級公務員宿舍的措施包括：

- (a) **出售高級公務員宿舍用地** 此方法用於建於政府擁有的用地上的高級公務員宿舍。在騰空整幅用地後，當局會通過賣地計劃出售該幅土地(註 11)；
- (b) **出售以分拆業權方式持有的高級公務員宿舍** 此方法用於以分拆業權方式持有的高級公務員宿舍，即以財政司司長法團名義持有的物業(註 12)。產業署會在衡量多項因素，包括物業的性質及種類、銷售能力、成本效益、當時市況及住用情況後，按個別情況，考慮處置這些高級公務員宿舍的適當方法，即出售整幢或個別單位；
- (c) **把高級公務員宿舍改作部門宿舍用途** 高級公務員宿舍的級別較大部分部門宿舍為高。經改變用途的高級公務員宿舍主要用作紀律部隊宿舍，以滿足紀律部隊高級人員的住屋需要，而這些宿舍最終應撥歸過剩高級公務員宿舍之列，以作處置；及
- (d) **出租** 有待處置的過剩高級公務員宿舍單位通常會以租期為兩年的租約出租，並載有條文訂明政府可在首 12 個月後給予租戶三個月事先通知即可終止租約，以便把有關單位出售。過剩高級公務員宿舍單位往往是以當時的狀況出租，即進行基本維修使有關單位達到可居住的狀況。視乎個別個案的情況，產業署亦會考慮在出租前為有關單位進行若干裝修工程，以提升其放租能力。

註 10：該計劃列出未來五年將予處置的高級公務員宿舍。工作小組每年在考慮對過剩情況的預測及受影響高級公務員宿舍住客的重置要求後，檢討該計劃。

註 11：由地政總署負責管理的賣地計劃不屬是次審查工作涵蓋的範圍。

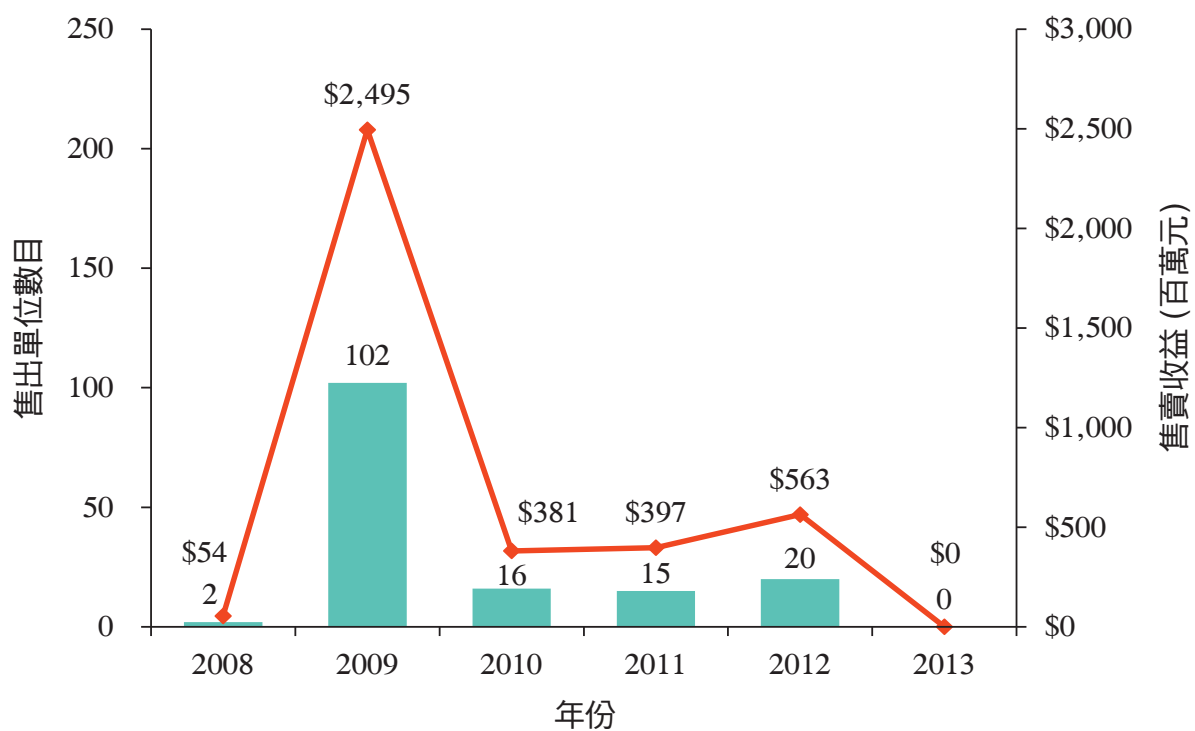
註 12：財政司司長法團是根據《財政司司長法團條例》(第 1015 章)成立的法團，有能力獲取及處置政府土地／物業，以及簽立契約和協定。

出售及出租過剩宿舍

2.5 一九九八年，由於物業市場下挫，當局暫停出售由財政司司長法團擁有的過剩高級公務員宿舍。二零零四年三月，產業署認為是恢復出售過剩高級公務員宿舍的適當時機。審計署在二零零八年進行的審查工作中發現，產業署於二零零五年計劃於兩年內，通過招標把四幢大廈內的過剩高級公務員宿舍（涉及合共 237 個單位）以整幢形式出售。二零零五年十一月，由於投標報價不能接受，產業署取消以招標方式出售一幢大廈共 46 個單位。截至二零零八年九月，在四幢大廈中，只售出其中一幢共 40 個單位。產業署在回應審計署就出售過剩高級公務員宿舍的建議時，表示經常檢討出售過剩高級公務員宿舍的計劃，並一直探討其他方案，以處置過剩高級公務員宿舍。二零零八至二零一三年這六年間，產業署出售了 155 個過剩高級公務員宿舍，共賣得 38.9 億元，並藉着出租有待處置的過剩宿舍，賺取了 10.21 億元租金收入（見圖一及二）。

圖一

高級公務員宿舍單位售出數目及售賣收益
(二零零八至二零一三年)



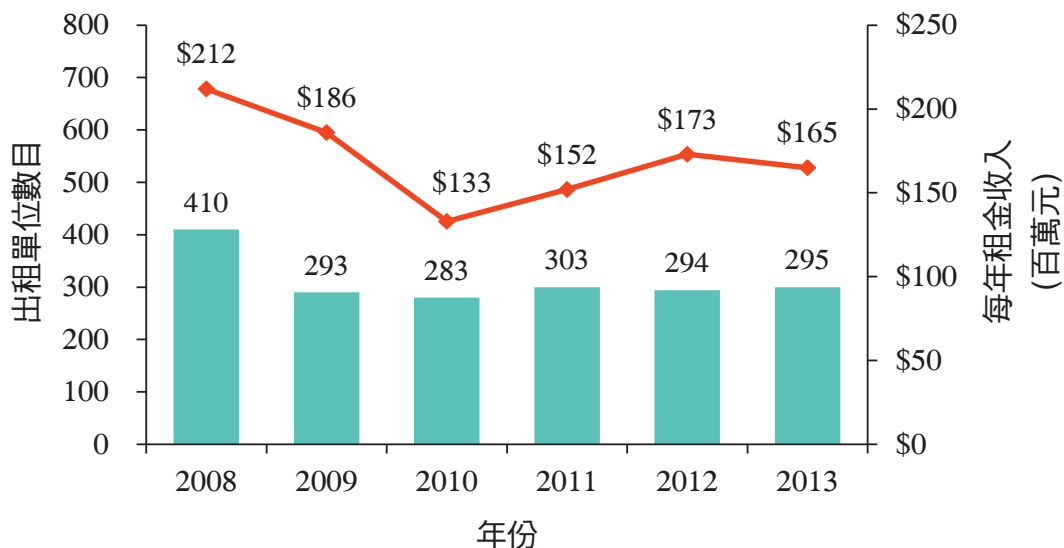
圖例：■ 售出單位數目 (共 155 個)

◆ 售賣收益 (共 38.9 億元)

資料來源：產業署的記錄

圖二

過剩政府宿舍出租數目及每年租金收入
(二零零八至二零一三年)



圖例： ■ 出租單位數目 (註 1)
◆ 每年租金收入 (共 10.21 億元 — 註 2)

資料來源：產業署的記錄

註 1：顯示的數字是根據產業署管制人員報告及年報提供的資料。有關數字反映相關年份截至十二月三十一日的情況，但並不包括租期少於兩年的租約。

註 2：顯示的款額是根據產業署管制人員報告及年報提供的資料。有關款額包括從所有租約所得的租金，不論其租期長短。

備註：顯示的數字反映各類政府宿舍的數目及從該等宿舍賺取的租金收入。產業署並沒有就高級公務員宿舍出租數目及相關租金收入另外編製統計數字。

過剩高級公務員宿舍總數

過剩高級公務員宿舍記錄及統計數字

2.6 根據產業署資料庫的記錄，截至二零一三年十月，過剩高級公務員宿舍總數為 334 個。然而，二零一四年二月，產業署告知審計署過剩高級公務員宿舍的總數應為 198 個，因為該署把其他各方轉交產業署在過渡期出租稍後另作處置的 136 個宿舍納入資料庫（註 13），這些宿舍一律歸類為“NDQs”。關於為何沒有把過剩高級公務員宿舍及其他各方交還的宿舍分為兩個類別的原因，以及為何沒有為過剩高級公務員宿舍另外編製出租統計數字的原因（見第 2.5 段圖二的備註），產業署在二零一四年三月及四月告知審計署：

- (a) 該資料庫是為應付產業署的日常／例行運作需要而設計。產業署把所有部門宿舍以外的宿舍分類為“NDQs”，對該署本身的運作而言是足夠的；及
- (b) 產業署為轉交該署作處置的每個物業備存妥善記錄，如運作上有需要，可編製相關統計數字。舉例說，在二零一三年的 1.65 億元租金收入中，約 1.17 億元來自高級公務員宿舍。

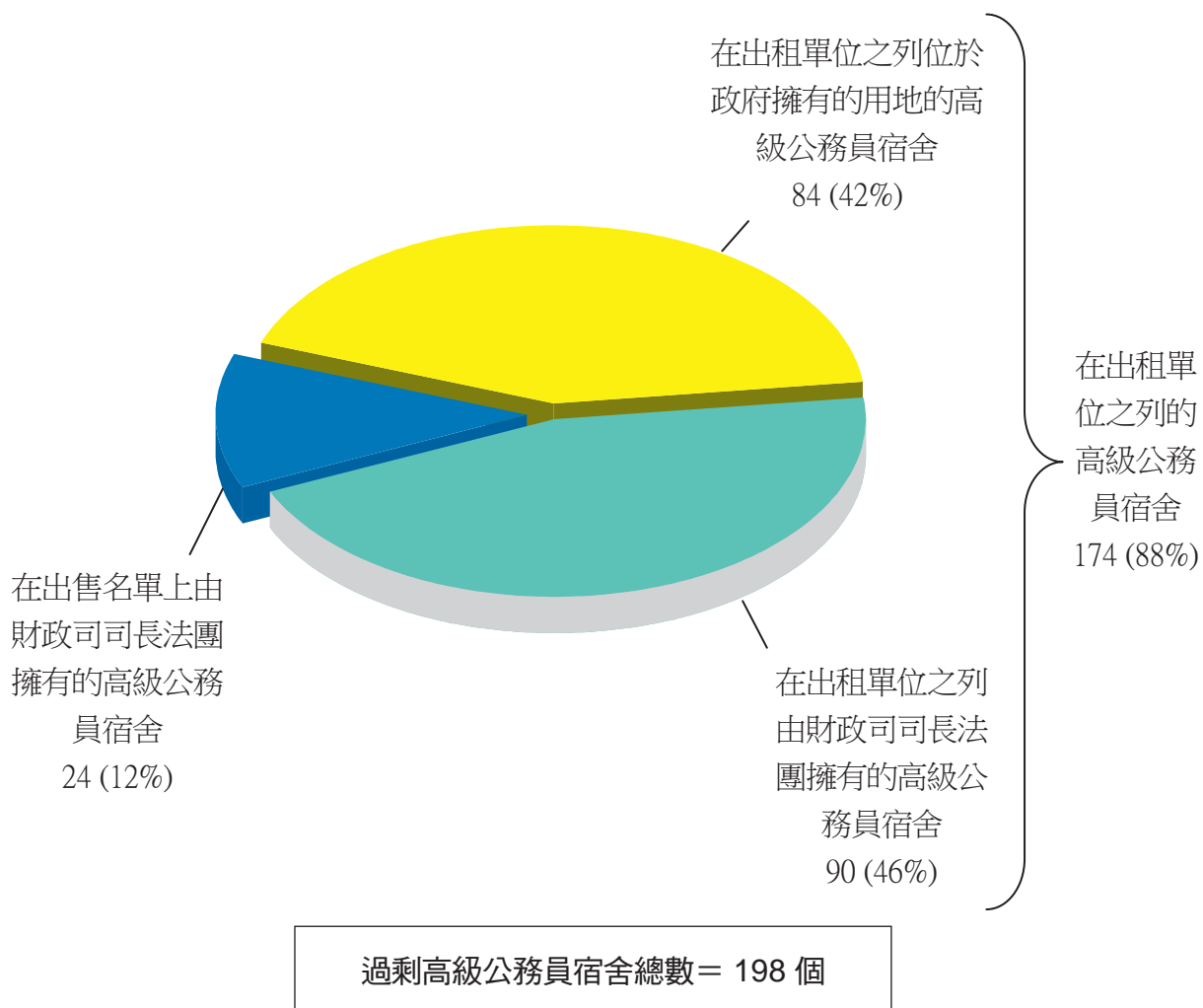
長期出租過剩高級公務員宿舍

2.7 帳委會在一九九六年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（見第 2.2(a) 段）。當局接納有關意見，產業署並在二零零八年表示該署經常檢討出售過剩高級公務員宿舍的計劃（見第 2.3 及 2.5 段）。審計署分析了截至二零一三年十月 198 個過剩高級公務員宿舍，發現其中 174 個（88%）在出租單位之列（見圖三）。

註 13：據產業署表示，在 136 個宿舍中，80 個為前軍用物業，會於二零一八年年中在古河北新發展區計劃下清拆；55 個其他宿舍為醫院管理局物業，會交還該局重新發展；餘下的 1 個宿舍為前政府警衛室，位於綠化地帶，並沒有出售／重建計劃。

圖三

過剩高級公務員宿舍總數分析
(二零一三年十月)



資料來源：審計署對產業署記錄的分析

2.8 在出租單位之列的 174 個過剩高級公務員宿舍中，84 個位於政府擁有的用地 (註 14)，而此類用地的最終處置方法，可以是把整幅用地出售 (見第 2.4(a) 段)。當局需要在整幅用地可供出售前，在過渡期把過剩高級公務員宿舍出租。然而，對於 90 個由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍單位 (註 15)，當局應在合理的限期內考慮以切實可行的方法加以處置，以配合其已接納的帳委會建議 (見第 2.2(b)(ii) 及 2.3 段)。年期分析顯示，在出租單位之列由財政司司長法團擁有的 90 個高級公務員宿舍中，69 個已轉交產業署 15 至 17 年 (見表二)。

表二

在出租單位之列由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍
年期分析
(二零一三年十月)

	年期 (註)	高級公務員宿舍 單位數目	百分比
(a)	少於 1 年	1	1%
(b)	1 年至少於 5 年	8	8%
(c)	5 年至少於 10 年	6	7%
(d)	10 年至少於 15 年	6	7%
(e)	15 年至 17 年	69	77%
	總計	90	100%

資料來源：審計署對產業署記錄的分析

註：由高級公務員宿舍單位轉交產業署當日起計。

2.9 在出租單位之列的 90 個過剩高級公務員宿舍單位中，產業署曾嘗試出售其中 75 個單位，但並不成功：

註 14：84 個單位中，其中 21 個可改變用途作部門宿舍。

註 15：截至二零一三年十月，在 90 個由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍中，81 個已租出，5 個在招租及 4 個正進行裝修工程或租值評估。

- (a) 69 個單位 (表二 (e) 項) 在一九九八年之前已推出發售。之後，產業署兩度嘗試出售 46 個單位 (於二零零五及二零一零年)，以及曾一度嘗試出售 4 個單位 (於 2010-11 年度)，但並沒有再次嘗試出售其餘 19 個單位；
- (b) 3 個單位 (在表二 (d) 項的 6 個單位中) 曾在二零零四年推出發售一次；及
- (c) 3 個單位 (在表二 (c) 項的 6 個單位中) 曾在 2010-11 年度推出發售一次。

2.10 審計署留意到，截至二零一三年十月，用於編配的 708 個高級公務員宿舍中 (見第 1.11 段)，有 164 個由財政司司長法團擁有，並會在約 20 年內逐步轉交產業署出售。產業署需要加大力度在合理的限期內，把由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍單位出售，而非把此等單位長期出租。

以公開拍賣方式出售高級公務員宿舍單位

2.11 如第 2.5 段圖一所示，產業署在二零零八至二零一三年間出售了 155 個高級公務員宿舍單位。在該等出售的單位中，84 個是位於兩幢由財政司司長法團擁有的大廈；該大廈於二零零九年以公開招標方式整幢出售。其餘 71 個由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍散布於不同處所並先後分九批出售。首批單位是於二零零八年以公開招標方式出售。產業署在出售該批單位後，檢討了處置方法，發現以公開拍賣方式出售單位會有以下優點：

- (a) 公開拍賣所需的籌備時間較公開招標為短，會更有效應對市場突變；
- (b) 拍賣的透明度會較高，因為準買家是在其他競爭者在場的情況下出價；及
- (c) 在競爭的氣氛下，拍賣會取得最佳成績。

2.12 二零零九至二零一三年，產業署通過物業顧問安排了八次公開拍賣，以出售由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍。表三撮述於二零零八年以招標方式及由二零零九年以公開拍賣方式出售由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍單位的結果。

表三

出售由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍
(二零零八至二零一三年)

拍賣／招標日期	高級公務員宿舍單位數目		
	推出發售	售出	撤回／取消 (就招標而言) (註)
2008年6月13日	7	2	5
2009年8月13日	10	10	0
2009年11月12日	10	8	2
2010年7月29日	11	9	2
2010年11月17日	10	7	3
2011年3月22日	10	8	2
2011年7月6日	10	7	3
2012年5月8日	10	10	0
2012年9月18日	10	10	0
總計	88	71	17

資料來源：產業署的記錄

註：單位被撤回／取消(就招標而言)出售，因為出價低於產業署所定的底價。

備註：據產業署表示，在八次拍賣中，有六次都有一個成功買家屬唯一競投人，而他要出價數次才達到產業署所定的底價。

產業署處置過剩高級公務員宿舍

2.13 安排該八次公開拍賣平均所需的籌備時間約為六個星期(註 16)，較在二零零八年進行公開招標所需的兩個月為短(註 17)。儘管產業署採用了公開拍賣這種更迅速的出售方法，截至二零一三年十月，有 24 個(為過剩高級公務員宿舍總數 198 個的 12%)由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍單位仍在出售名單上(見第 2.7 段圖三)。年期分析顯示，其中 12 個(50%)已留在該名單兩至六年(見表四)。考慮到持有有關單位的成本相當於失去的租金收入，有關情況未如理想。

表四

在出售名單上由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍單位
年期分析
(二零一三年十月)

	空置年期	高級公務員宿舍 單位數目	百分比	
(a)	少於 1 年	8	33%	} 50%
(b)	1 年至少於 2 年	4	17%	
(c)	2 年至少於 5 年	7	29%	
(d)	5 年至 6 年	5	21%	
	總計	24 (註)	100%	

資料來源：審計署對產業署記錄的分析

註：二零零八至二零一三年，在該 24 個單位中，19 個不曾推出發售。其餘 5 個(2 個在 (a) 項下、1 個在 (b) 項下、1 個在 (c) 項下及 1 個在 (d) 項下)曾推出發售一次，但不成功。

2.14 二零一四年二月及三月，產業署告知審計署：

- (a) 需要預留若干數量的高級公務員宿舍在出售名單上，此等單位的售價通常較高，因為：
 - (i) 為吸引不同種類的準買家，宜備存位於不同地點，且質素各異的物業；

註 16：籌備時間是由向物業顧問給予指示當日起計至拍賣當日。

註 17：所需時間是由招標當日起計至批出合約當日。

- (ii) 考慮到近年的銷售紀錄，預留 24 個單位在出售名單上，數目並不過多。二零一零至二零一二年，每年平均推出發售的單位為 20 個，售出 17 個。預留單位的做法可讓產業署迅速應對市場情況，在適當時機來臨時隨時把單位推出發售；
 - (iii) 不能隨時把在出租單位之列的單位轉至出售名單，因為單位一旦租出，便需時取得空置管有權；及
 - (iv) 連租約出售單位會令不是尋找投資機會的準買家卻步，因而影響單位的銷售能力／吸引力及可達到的售價；及
- (b) 在二零零八至二零一三年的六年間，並沒有把 19 個高級公務員宿舍單位推出發售(見表四的註)的主要原因如下：
- (i) 出售高級公務員宿舍單位的工作曾暫停三次(歷時達 25 個月)。首次暫停是由二零零八年十月至二零零九年五月，原因是爆發金融危機(註 18)。第二次暫停是由二零一一年十月至二零一二年三月，原因是物業市場下挫(註 19)。第三次暫停是由二零一二年十一月起，並仍然持續，原因是政府於二零一二年十月推出進一步措施冷卻樓市，令市況呆滯(註 20)；及
 - (ii) 在出售計劃恢復期間(47 個月)，當局挑選了其他單位而非有關的高級公務員宿舍出售，以提供各式各樣的單位出售。

需要作出更佳的公開拍賣安排

2.15 由於過剩高級公務員宿舍單位在列入出售名單後已不再供出租，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，加快出售過剩高級公務員宿舍：

- (a) 公開拍賣的優點之一，是籌備時間較短，因此預留作出售的高級公務員宿舍單位可在短時間內推出市場發售(見第 2.11(a) 及 2.13 段)。不過，由二零零九年六月(首次暫停出售計劃結束)至二零一一年九月(第二次暫停開始)的 27 個月間，產業署只進行了六次公開拍

註 18：暫停二零零八年出售計劃的決定是在產業署諮詢運輸及房屋局、經濟分析部及發展局後，獲財經事務及庫務局通過。

註 19：經考慮物業顧問的意見，產業署決定暫停二零一一年的出售計劃。

註 20：暫停二零一二年出售計劃的決定獲財經事務及庫務局通過。

賣，即平均每 4.5 個月一次。產業署在增加公開拍賣次數方面有可予改善的空間；及

- (b) 全部八次公開拍賣均為時半天，而且每次只有 10 至 11 個單位可推出發售。產業署可考慮舉行整天的公開拍賣，以便把更多單位推出發售。

2.16 回應時，產業署告知審計署沒有更頻密地舉行拍賣或每次推出更多單位出售的原因如下：

- (a) 由於高級公務員宿舍面積大、售價相當高，而且座落於幾個少數地點，準買家的人數頗為有限。有需要累積足夠數量的準買家，才能成功進行拍賣；
- (b) 產業署在制訂出售計劃時有諮詢相關政府部門。該署審慎處理所有出售安排，以期取得佳績但又不影響市場情況。不少傳媒對出售高級公務員宿舍單位一事感到興趣，產業署須確保銷售結果不會向市場發出任何錯誤或有誤導性的信息；及
- (c) 太頻密地舉行拍賣或每次拍賣推出太多單位發售，可能會對單位的銷售能力和政府從出售中所得的收入造成負面影響。

需要更靈活的出售策略

2.17 就自二零一二年十一月暫停出售過剩高級公務員宿舍一事，產業署向財經事務及庫務局提供了下列理據：

- (a) 隨着政府推行穩定物業市場措施（即於二零一二年十月引入買家印花稅，以及於二零一三年二月增加從價印花稅稅率），物業銷售量大幅下跌；
- (b) 雖然市場情況於二零一三年年初逐步改善，銷售量在二零一三年年中再度下跌，因為美國即將結束其量化寬鬆措施，而香港的利率有可能上升；及
- (c) 產業署的物業顧問認為未必是進行公開拍賣的適當時機。

2.18 產業署於二零一四年一月發出一份有關以公開拍賣方式出售過剩宿舍／物業的內部指示，亦述明在經濟不景氣時未必適合進行公開拍賣，因此時買家出價會較為審慎，這樣便難以製造競爭氣氛，激發買家競投物業。

2.19 雖然公開拍賣未必是於二零一三年出售過剩高級公務員宿舍的適當方法，但並沒有記錄顯示產業署曾考慮採用其他出售策略，以測試市場反應。考慮到持有待售過剩高級公務員宿舍單位的成本(按失去租金計算)，產業署需要因應不同的物業市場情況，靈活調整高級公務員宿舍單位的出售策略。

審計署的建議

2.20 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，而非把此等單位長期出租；
- (b) 改善以公開拍賣方式出售由財政司司長法團擁有的過剩高級公務員宿舍單位的安排，例如增加公開拍賣次數，以及舉行整天拍賣；及
- (c) 因應不同的物業市場情況，靈活調整過剩高級公務員宿舍單位的出售策略。

當局的回應

2.21 政府產業署署長接納審計署的建議。他表示產業署會：

- (a) 因應市場情況並以審慎及有效率的方式，以出售過剩高級公務員宿舍為目標，以期為政府取得最佳收入回報，以及保障政府資本資產的利益；
- (b) 經考慮物業的性質、銷售能力、成本效益、市場情況及第 2.16 段所載的因素後，視乎情況增加出售次數或每次推出更多單位發售；
- (c) 繼續採用切實可行及靈活的策略，並配合政府的採購政策處置過剩高級公務員宿舍單位，以及維持適當但不過多的可供出售單位數量；及

- (d) 定期檢討出售計劃，並安排暫時出租有待處置的過剩高級公務員宿舍，為政府賺取合理的回報。

2.22 財經事務及庫務局局長整體上接納審計署的建議。他表示：

- (a) 過剩高級公務員宿舍為政府的寶貴資產，財經事務及庫務局原則上同意政府的最終目標是出售此等宿舍以賺取收入，把宿舍出租應只是過渡安排；及
- (b) 為保障政府利益，財經事務及庫務局必須確保在規劃出售過剩高級公務員宿舍時，顧及當時市場情況、有關物業的性質及銷售能力，以及產業署出售策略的成本效益，為政府取得最佳回報。產業署知道須在合理限期內處置這些單位的重要性（如審計署建議）的同時，會繼續採用切實可行及靈活的方法擬訂出售計劃的詳情（例如出售次數及每次出售的單位數目），以及充分考慮所有相關因素，定期檢討／更新出售計劃。至於不能立即出售的過剩高級公務員宿舍單位，產業署會安排暫時出租，以便此等單位在過渡期繼續為政府賺取合理回報。

第 3 部分：轉交產業署的房署過剩宿舍

3.1 本部分探討下列有關轉交產業署的房署過剩宿舍事宜：

- (a) 房署把七幢過剩宿舍轉交產業署 (第 3.2 至 3.5 段)；
- (b) 三幢在二零零二年年底或之前騰空的過剩宿舍的使用情況 (第 3.6 至 3.24 段)；
- (c) 餘下四幢過剩宿舍的使用情況 (第 3.25 至 3.33 段)；及
- (d) 可予改善之處 (第 3.34 至 3.37 段)。

房署把七幢過剩宿舍轉交產業署

3.2 **一九九八年檢討** 當局於上世紀六十年代為房署部分人員興建專為工作需要而設的宿舍；該等人員均從事屋邨管理及保養工作，須在颱風、水浸和火警期間執行緊急職務。一九九八年，房署注意到：

- (a) 由於屋邨管理工作的模式業已轉變，交通及通訊設施亦大為改善，加上房署設立了緊急救援中心處理緊急個案，宿舍當初應付運作需要的功能，多年來已逐漸減退；及
- (b) 在 11 幢宿舍內合共 305 個為工作需要而設的宿舍單位中，159 個有住客佔用，其餘 146 個則空置。

有鑑於此，房署暫停編配空置宿舍，並進行檢討。一九九九年八月，房署根據檢討結果，決定逐步取消轄下為工作需要而設的宿舍。

3.3 **把宿舍的土地擁有權轉讓予產業署** 為了在處置上述宿舍前善用此等資源，房署曾在二零零零年研究短期出租有關空置單位是否可行，但其後發現此舉並不合適，原因如下：

- (a) 房屋委員會把物業出租的權力，須受《房屋條例》(第 283 章) 的條文規限；及
- (b) 把空置宿舍單位出租，不符合為有需要人士提供資助房屋的原則。

轉交產業署的房署過剩宿舍

3.4 房署與產業署聯絡後得悉，必須把有關宿舍的擁有權轉讓予產業署，方能賦予產業署出租該等空置單位的權力，以及讓產業署可更靈活釐定該等宿舍的長遠用途。二零零零年十二月，房署告知產業署：

- (a) 為了更有效運用過剩宿舍，房署準備把所有部門宿舍（石籬宿舍除外，因為當局已指定該宿舍原址作發展居者有其屋計劃項目用途）的擁有權轉讓予產業署；及
- (b) 為使逐步取消部門宿舍的過程得以順利進行，已與房署人員就下列搬遷安排達成協議：
 - (i) 現有住客可繼續住在觀塘（一號及二號）、樂富和田灣的四幢宿舍（註 21），直至當局就此等宿舍用地定出具體的發展計劃為止；及
 - (ii) 其他宿舍用地的現有住客，可在 18 個月限期內，搬遷至四幢已指定作調遷之用的宿舍。此等住客須在二零零二年一月底或之前騰空其現居的宿舍單位。

3.5 **二零零一年協議** 在二零零一年三月和五月，為了達到更有效運用土地或更有效運用現有處所的目的，產業署同意房署轉交七幢部門宿舍（註 22）。房署及產業署雙方協議：

- (a) 有關處所部分空置，部分由房署員工佔用。產業署接管該等宿舍時，會視這些員工為有關宿舍的認可住客；
- (b) 由於部分宿舍由房署員工佔用，房署會繼續提供物業管理及保養服務，並支付相關費用；及
- (c) 如產業署編配此等處所作為其他公務員的宿舍，或招攬私人租戶，則產業署須提供管理服務並支付相關費用。

註 21：一九九九年十二月，房署原本計劃只保留在樂富及觀塘的宿舍。受影響的住客向公務員事務局、立法會和政務司司長辦公室提出上訴，反對逐步取消部門宿舍的安排。房署經考慮相關各方的意見後，為盡量減低對現有住客的影響，在二零零零年四月決定把田灣宿舍一併保留，原因是該宿舍入住率高。

註 22：在 11 幢由房署員工佔用的宿舍中（見第 3.2(b) 段），由於其中一幢的原址已指定用於發展居者有其屋計劃項目（見第 3.4(a) 段），另有兩幢會直接交還地政總署，另有一幢已屬產業署的管轄範圍內，所以僅七幢的擁有權須轉讓予產業署。該七幅用地的撥地工作已於二零零一年七月完成。

表五撮述轉交產業署的七幢宿舍資料。

表五

轉交產業署的七幢房署宿舍
(二零零一年一月)

宿舍名稱 (地址)	土地用途 地帶	土地面積 (平方米)	單位 總數	佔用的 單位數目
指定作調遷之用的宿舍				
1 觀塘一號宿舍 (將軍澳道 4 號)	住宅 (甲類)	4 170	90	12
2 觀塘二號宿舍 (將軍澳道 4 號)				
3 田灣 (香港仔田灣街)	政府、機構 或社區	890	15	9
4 樂富 (杏林街 20 號)	政府、機構 或社區	2 650	43	24
二零零二年年底或之前須予騰空的宿舍				
5 李鄭屋 (長發街 40 號)	政府、機構 或社區	1 215	14	2
6 石硤尾 (南山邨道 9 號)	政府、機構 或社區	1 620	28	8
7 慈雲山 (雙鳳街 57 號)	政府、機構 或社區	3 039	38	6
總計		13 584	228 (註)	61

資料來源：產業署的記錄

註：該 228 個單位包括 15 個 F 級宿舍 (每個 115 平方米) 及 213 個 H 級宿舍 (由 52 至 66 平方米不等)。產業署於二零零零年估計，此等宿舍假如獲得合理維修，估計市值租金由每月 5,000 元至 12,000 元不等。

備註：該七幢宿舍用地當時的地積比率由 1.07 至 1.82 不等。一九九九年，產業署比較附近住宅發展計劃的地積比率 (由 7.5 至 9 不等) 後，認為宿舍用地沒有地盡其用。

三幢在二零零二年年底或之前騰空的過剩宿舍的使用情況

3.6 按產業署與房署的協定，為工作需要而設的三幢宿舍（分別為李鄭屋、石硤尾和慈雲山）於二零零一年年底至二零零二年五月期間騰空。石硤尾宿舍自二零零二年起已用作懲教署和海關的紀律部隊宿舍。李鄭屋宿舍於二零零九年二月（七年多後）用作入境處紀律部隊宿舍。至於慈雲山宿舍，有關用地則被列入基本工程項目，以重新發展為供海關使用的紀律部隊宿舍，並於二零一三年七月（約 11 年後）獲納入基本工程計劃內。有關導致兩幢過剩宿舍良久未獲使用的原因，詳載於第 3.7 至 3.10 段（李鄭屋宿舍），以及第 3.12 至 3.23 段（慈雲山宿舍）。

李鄭屋宿舍

3.7 在長沙灣分區計劃大綱圖中，當局把李鄭屋宿舍的用地預留作學校用途。二零零一年五月，產業署從當時的教育署得悉，教育署會建議宿舍毗鄰的學校在房署拆卸該宿舍後，接收該用地作教育用途。二零零二年二月，產業署亦從房署得悉，由於有關宿舍的擁有權已於二零零一年六月轉讓予產業署，因此房署並沒有計劃拆卸該宿舍。

3.8 **探討短期用途** 二零零一年一月，房署通知產業署，轄下一支行動組現正佔用該宿舍地下，如需騰空該辦事處用作其他發展用途，需 12 個月前通知。二零零一年十月，房署通知產業署，所有租戶已遷出李鄭屋宿舍。二零零二至二零零四年一月，產業署曾探討李鄭屋宿舍的各種短期用途，但並不成功（詳情見附錄 B）。

3.9 二零零六年六月及七月（兩年半後），產業署收到下列要求：

- (a) 由於該宿舍已空置多年，毗鄰的學校（見第 3.7 段）要求當時的教育統籌局與產業署探討，能否使用該用地；及
- (b) 入境處要求取得 F 級和 G 級宿舍，以供員工使用。

其後，產業署就使用李鄭屋宿舍用地作為紀律部隊永久宿舍的可行性，諮詢地政總署和規劃署。

3.10 **用作紀律部隊宿舍** 二零零七年二月，產業署邀請紀律部隊申請使用李鄭屋宿舍。經聽取保安局的意見後，產業署把李鄭屋宿舍分配予入境處。二零零七年五月，房署聽取產業署的意見後，把已騰空的宿舍移交入境處（見第 3.8 段）。二零零八年一月，地政總署批准以撥地形式把李鄭屋宿舍用地撥供入境處使用。李鄭屋宿舍的翻新工程於二零零八年三月展開，至二零零九年一月完成。自二零零九年二月起，李鄭屋宿舍一直由入境處使用。

3.11 上述事件經過顯示，產業署雖然在二零零二至二零零四年間已探討各種使用李鄭屋宿舍的方案，但相隔超過兩年後，於二零零七年才邀請紀律部隊申請使用該宿舍。另外四幢宿舍亦出現類似的延誤（見第 3.25 段）。第 3.34 至 3.36 段討論可予改善之處。

慈雲山宿舍

3.12 **在二零零二至二零零五年間的擬議短期用途** 房署在二零零二年五月騰空慈雲山宿舍前，規劃署、地政總署及當時的教育署曾討論把慈雲山宿舍用地作學校發展之用。二零零二年七月，產業署獲規劃署及地政總署確認，不反對在永久發展有關用地前把慈雲山宿舍短期出租三年。鑑於該宿舍用地暫時計劃於 2006-07 年度出售，產業署於二零零二至二零零五年間，曾探討該宿舍的各種短期用途（詳情見附錄 C）。

3.13 **由二零零七至二零一四年一月間規劃用作紀律部隊宿舍** 二零零七年三月，產業署得悉慈雲山宿舍已剔出賣地計劃外，同時應紀律部隊增加紀律部隊宿舍的要求，於是請保安局考慮把慈雲山宿舍用作紀律部隊宿舍，以紓緩紀律部隊宿舍短缺的情況。海關獲保安局邀請接收該用地後，與建築署及規劃署一起探討翻新還是在該用地進行重建的方案，但有關工作過程需時頗長。二零一三年七月（六年後），有關用地被列入基本工程項目，以重新發展為供海關用作紀律部隊宿舍，並獲納入基本工程計劃內。有關的主要事件撮述於第 3.14 至 3.23 段。

3.14 **重建方案** 有關在慈雲山用地進行重建，以興建紀律部隊宿舍一事，規劃署在二零零七年四月回應海關的查詢時指出：

- (a) 由於區內缺乏政府、機構或社區設施，該用地會保留作政府、機構或社區發展用途，以配合社區現時及日後不可預知的各種需要；及

- (b) 根據慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱圖，現有的慈雲山宿舍是視作“現有用途”，因此有關處所可繼續作該用途。

3.15 **翻新方案** 二零零七年五月，海關就翻新慈雲山宿舍的可行性及費用徵詢建築署的意見。經諮詢相關各方後，建築署於二零零八年五月告知海關：

- (a) 此等宿舍乃按照一九六九年的法定及設計標準建成，必須進一步研究如何進行大規模的改善／改建工程；及
- (b) 擬議改善／改建工程的估計成本概算介乎 1,800 萬元至 2,000 萬元。有關費用須視乎工程最終範圍 (註 23)，以及進一步進行詳細可行性研究的結果而定。

3.16 二零零八年七月，建築署告知海關最新的工程預算費用為 2,800 萬元。其後，建築署應海關要求縮減工程範圍，把工程費用減至 2,000 萬元 (即低於小型建築工程的上限——註 24)。刪減的工程包括不安裝升降機，以及不為樓梯作出結構改動。然而，建築署已告知海關，刪減此等工程將令項目不能完全符合當時的消防安全標準和對無障礙通道的規定。

3.17 **以小型工程項目形式進行翻新** 根據建築署提供的資料，海關申請撥款以小型工程項目形式翻新慈雲山宿舍。然而，在二零零八年十月，政府產業工程策略小組 (註 25) 以擬議工程不符合當時的消防安全標準為由，沒有接受有關申請。建築署應海關的要求，修訂工程範圍，以回應政府產業工程策略小組的關注，並符合相關規定。二零零九年三月，建築署估計工程費用為 2,600 萬元，超出小型建築工程的費用上限。

註 23：據建築署表示，翻新工程工作範圍的差異可以很大，由進行修補、部分更換以至全面裝修不等。

註 24：根據《財務通告第 2/2007 號》及立法會財務委員會於二零零七年十一月給予的批准，建築工程如費用不超逾 2,100 萬元，即可運用基本工程儲備基金的整體撥款，以小型工程計劃的形式進行。

註 25：政府產業工程策略小組由財經事務及庫務局副秘書長擔任主席，成員包括政府產業署署長和建築署署長。小組負責審議撥款進行 1,400 萬元以上但不超過 2,100 萬元的各項工程計劃，並就應否給予批准提出建議。

3.18 由於翻新費用高昂，海關在提出把翻新工程項目納入基本工程計劃(註 26)前，再次就重建方案徵詢規劃署的意見。二零零九年三月及四月，規劃署告知海關：

- (a) 規劃情況有變，慈雲山用地的最高建築物高度以六層(即慈雲山宿舍的現有建築物高度)為限。在規劃區內，政府、機構或社區用地的功能為市區已建設地區保留紓緩空間及提供視覺調劑(註 27)。重建慈雲山宿舍的項目因此須受上述高度限制規限。該用地的現有地積比率，可作為參考地積比率；及
- (b) 當局或可根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條向城市規劃委員會(註 28)申請略為放寬慈雲山用地的最高建築物高度。然而，規劃署不大可能支持當局根據《城市規劃條例》第 12A 條提出有關改劃用地的用途地帶以發展高層建築的申請，因為目前的政府、機構或社區地帶應保留作低層建築之用。

3.19 **以基本工程項目形式進行翻新** 二零零九年三月，海關擬備工程界定書，準備以基本工程項目形式翻新慈雲山宿舍；該工程界定書於二零零九年五月獲保安局和產業署通過。然而，建築署在二零零九年九月通知保安局，指其技術可行性說明書顯示，根據更全面的工程範圍(註 29)，該工程項目的費用達 8,950 萬元。有關的改善工程，乃為翻新陳舊的宿舍，使之達到可居住的狀況，並符合最新的法定要求所需。建築署認為該翻新工程項目不具成本效益，並在技術上並不可取。

註 26：如一項擬議基本工程項目的費用高於小型工程所規定的上限，則此項工程須納入基本工程計劃，以便作出資源規劃。在把工程納入基本工程計劃丙級項目前，相關決策局需擬備工程界定書，為擬議工程提供理據並界定工程範圍，而相關工程代理則需擬備技術可行性說明書，表面確認擬議工程的技術可行性。

註 27：政府在 2007-08 年度的施政報告中公布，由於市民擔心愈來愈多高樓大廈造成“屏風效應”，當局應檢討各區的分區計劃大綱圖，在有充分理據下修訂有關的規劃參數，以減低發展密度。在此情況下，慈雲山、鑽石山和新蒲崗的分區計劃大綱圖均有所修改，加入建築物高度限制。

註 28：城市規劃委員會是法定機構，負責擬備分區計劃大綱圖等法定圖則，以及考慮就圖則的建議修訂作出的申述。委員會由發展局常任秘書長(規劃及地政)擔任主席，並有五名官方委員(包括規劃署署長)及 29 名非官方委員。

註 29：有關工程包括斜坡改善、重建結構樓板、更換電力、消防、水管及排水系統，並加入升降機和環保設計設施。

3.20 **工程項目擱置** 基於規劃署和建築署的意見(見第 3.18 及 3.19 段)，保安局在二零零九年九月通知產業署不使用慈雲山宿舍的決定。二零一零年八月，產業署尋求財經事務及庫務局支持，拆卸慈雲山宿舍並把清理妥當的地盤移交地政總署(註 30)。

3.21 **重建方案再探** 二零一一年六月，保安局舉行跨部門會議，旨在制訂長遠措施，解決紀律部隊宿舍短缺的問題。會上，規劃署表示會探討放寬慈雲山用地的建築物高度限制的可行性，以便在該用地進行重建。故此海關表示再度有興趣在慈雲山用地興建紀律部隊宿舍。二零一一年八月，地政總署表示不反對該重建建議。二零一二年三月，規劃署告知海關可為重建該用地擬備技術可行性說明書，並以略為放寬建築物高度至八層為基礎(據此，建築署其後計算出的地積比率為 2.9)。然而，有關重建建議須受城市規劃委員會的規劃許可規限。

3.22 **以基本工程項目形式進行重建** 二零一二年十二月，保安局向建築署提交於慈雲山用地興建 56 個宿舍單位的工程界定書(按照參考地積比率 2.9 計算)。二零一三年五月，建築署完成技術可行性說明書，該說明書其後於二零一三年七月獲發展局通過。根據該技術可行性說明書，工程項目預計於二零一八年五月或之前完成。二零一三年七月，該重建項目(按照地積比率 2.9 計算)獲納入基本工程計劃內。

3.23 **最新發展** 為了善用慈雲山用地，保安局在二零一四年一月決定提出改劃用途地帶的申請，雖然此舉或會推遲宿舍重建計劃的完工日期(註 31)。導致有關決定的情況撮述如下：

- (a) 二零一三年四月，由於難以找到土地發展新的紀律部隊宿舍，保安局尋求規劃署協助檢討就已物色作發展紀律部隊宿舍的用地(包括慈雲山用地)，檢討建築物高度及地積比率兩項參數。因應二零一三年施政報告所載善用土地和提高政府土地發展密度的政府政策，以及回應保安局的要求，規劃署在二零一三年四月起全面覆檢數幅宿舍用地，探討提高發展密度是否可行；及

註 30：拆卸工程已於二零一二年四月完成，清理妥當的地盤已移交地政總署。

註 31：據地政總署表示，該用地目前由另一政府部門用作工地。

- (b) 二零一三年六月，規劃署告知保安局，經進行檢討後，顯示有可能透過把該幅位於慈雲山的用地劃作住宅(甲類)，藉以將發展密度放寬至地積比率 7.5，但改劃一事須通過技術評估，證明有關發展不會對交通、通風和都市設計造成負面影響。建築署基於規劃署的意見，並與海關商討後，建議可把宿舍單位數目由 56 個增至 104 個。提出改劃用途的申請是經過相關部門商討後決定。

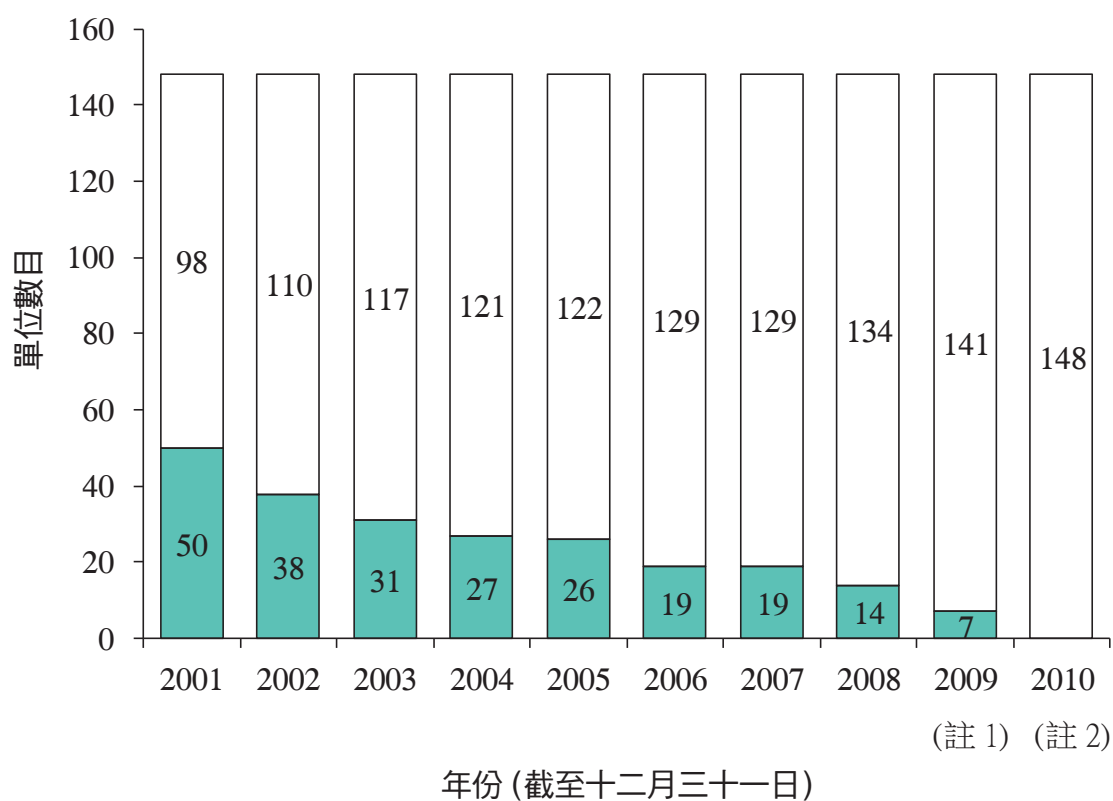
3.24 上述事件經過顯示，重建慈雲山宿舍的工程規劃工作需時頗長，原因包括工程費用預算／項目範圍大幅改動及政府的規劃政策改變。重建觀塘宿舍的計劃亦出現類似問題(見第 3.30 至 3.31 段)。第 3.37 段討論可予改善之處。

餘下四幢過剩宿舍的使用情況

3.25 根據房署在二零零零年的計劃，四幢分別位於觀塘(一號及二號)、樂富和田灣的宿舍獲指定用作安置居於其他宿舍的住客，而該等宿舍須於二零零二年年年底或之前騰空(見第 3.4 段)。這些住客可在該四幢宿舍中一直居住，直至當局就此等宿舍用地定出具體的發展計劃為止。二零零一至二零零六年，約 31 名住客因退休或晉升的原因遷出其宿舍，並把宿舍單位交還產業署處置。結果，四幢宿舍內的過剩宿舍單位由二零零一年的 98 個(單位總數 148 個的 66%) 增至二零零六年的 129 個(87%)(見圖四)。另一方面，根據保安局的分析(副本已送交產業署)，F 級和 H 級的紀律部隊宿舍(與房署過剩的宿舍同級)均有短缺情況(見圖五)。二零零七年，保安局向產業署查詢有否過剩宿舍可供重新分配予紀律部隊。產業署即展開行動，探討可否利用四幢宿舍內的空置單位用作紀律部隊宿舍(見第 3.26 至 3.33 段)。

圖四

四幢宿舍的使用情況
(二零零一至二零一零年)



圖例：□ 空置
■ 佔用

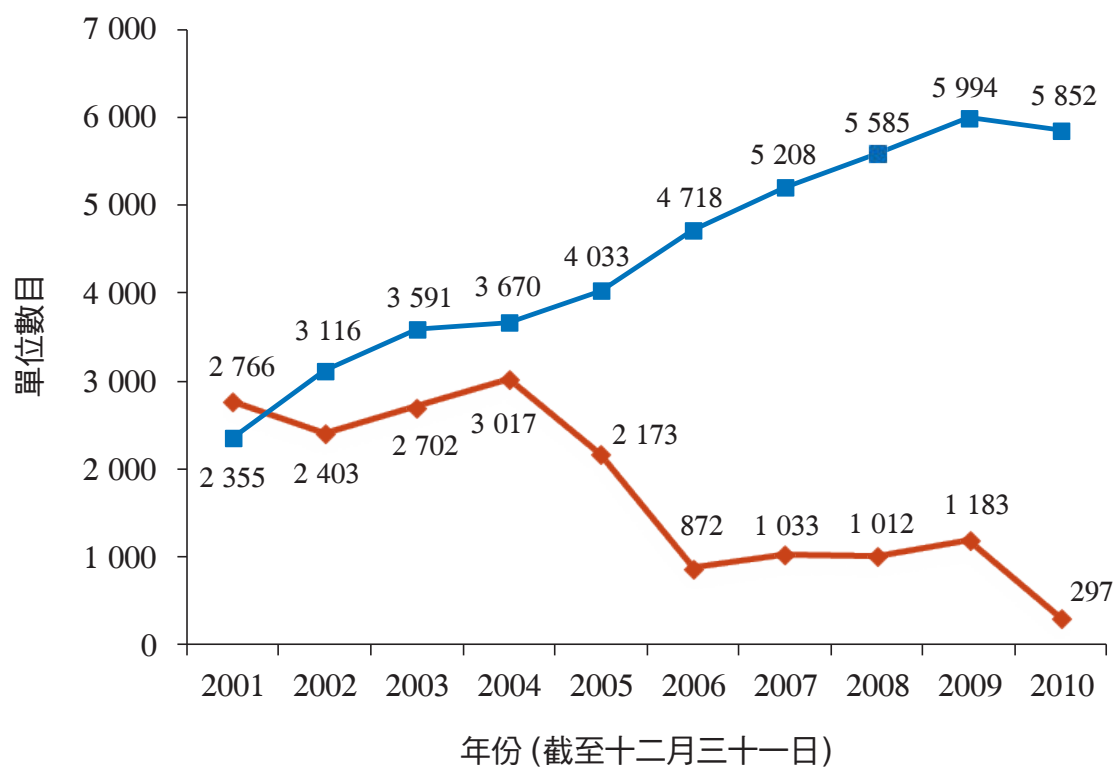
資料來源：審計署對房署記錄的分析

註 1：觀塘宿舍 (一號及二號) 的最後一名租戶已於二零零九年十一月六日遷出。

註 2：樂富和田灣宿舍的最後一名租戶已分別於二零一零年八月十三日及二零一零年八月十七日遷出。

圖五

紀律部隊宿舍的短缺情況
(二零零一至二零一零年)



圖例： —■— 所有級別的宿舍
—◆— F 級和 H 級的宿舍

資料來源：審計署對產業署記錄的分析

備註：二零零四至二零零六年，F 級和 H 級宿舍的短缺情況有所改善，原因是購入約 4 300 個居者有其屋計劃單位用作紀律部隊宿舍（約 2 000 個列為 H 級宿舍）。

3.26 **建議遷移住客以騰空宿舍用地** 二零零七年四月，產業署向房署查詢最快可於何時騰空有關宿舍用地。二零零七年六月，房署向產業署表示，已研究遷移田灣宿舍唯一住客(註 32)到其他宿舍的可行性，以期騰空整幅宿舍用地供產業署處置。該建議於二零零六年十二月遭有關人員拒絕。根據住客的退休時間表，田灣、觀塘和樂富宿舍會分別於二零一零、二零一九和二零二零年完全空置(註 33)。鑑於四幢宿舍的使用率偏低，產業署促請房署重新審視把觀塘和田灣宿舍的住客遷移至樂富宿舍的可行性。二零零七年十月初，房署通知產業署，觀塘和田灣宿舍的住客不願遷移至樂富。

3.27 **擬議共用宿舍** 基於房署的回覆，保安局認為更為可行的方案是與房署餘下的住客共用田灣和觀塘的宿舍。二零零七年十月及二零零八年六月，產業署邀請紀律部隊申請與房署共用四幢宿舍。不過，房署、建築署及產業署未能就共用宿舍的保養責任達成協議。二零零九年三月及五月，房署指示四幢宿舍餘下的住客騰空其單位。結果，觀塘宿舍於二零零九年十一月完全空置，而田灣及樂富宿舍則於二零一零年八月完全空置。

規製作紀律部隊宿舍用途

3.28 二零零八及二零零九年，四幢前房署宿舍的空置單位獲編配用作紀律部隊宿舍。由於這些宿舍建於上世紀六十年代，須予翻新或重建才能使用。保安局評估翻新及重建的方案後，決定重建全部四幢宿舍。現把規劃四幢前房署宿舍的主要進度里程碑撮述於表六。

註 32：根據《公務員事務規例》，沒有人員享有人住宿舍的絕對權利。《政府產業管理及有關事務規例》訂明，如果有關人員再沒有在宿舍居住的必要，應採取步驟指示該人員遷出所獲編配的宿舍。有關人員在獲得至少一個月的通知後必須遷出宿舍。

註 33：據房署表示，由於居於此四幢宿舍的員工(認可住客)反應強烈，因此該署假設此等宿舍用地沒有具體發展計劃，而住客均居住至退休，然後推算宿舍最早可交還的日期。

表六

規劃四幢前房署宿舍用途的主要進度里程碑
(二零零八至二零一四年一月)

用地	觀塘 (一號及二號)	樂富	田灣
使用部門	入境處 (註 1)	入境處	懲教署
編配用地日期 (a)	2008 年 1 月	2009 年 12 月	2008 年 2 月
工程界定書 簽署日期 (以進行翻新工程)	2009 年 2 月	2010 年 4 月 (註 2)	不適用 (註 3)
技術可行性說明書完成日期 (以進行翻新工程)	2009 年 6 月	2010 年 11 月	不適用 (註 3)
工程界定書 簽署日期 (以進行重建)	2010 年 5 月 (註 4) 2011 年 2 月	2011 年 2 月 (註 5)	2009 年 5 月 (註 6)
技術可行性說明書完成日期 (以進行重建) (b)	2013 年 5 月	2011 年 6 月	2009 年 8 月
相隔時間 (b)-(a)	64 個月	18 個月	18 個月
工程項目類別 (註 7)	乙級	乙級	乙級

資料來源：產業署及保安局的記錄

註 1：入境處是觀塘宿舍重建計劃的牽頭部門。在此計劃下，將予興建的宿舍單位會與海關、懲教署及消防處共用。

註 2：二零一零年，入境處聽取了規劃署的意見 (該署不大可能支持任何改劃該用地作重新發展多層住宅用途的建議) 後提出翻新方案。據規劃署表示，當局擬於該用地提供政府、機構或社區設施，以滿足區內居民的需要，以及該規劃區內出現政府、機構或社區設施短缺的情況。然而，二零一零年五月，建築署亦表示，翻新方案不具成本效益。這點經技術可行性說明書證實後，規劃署表示，重建該用地或屬可行，但須符合若干規定 (例如建築物高度)。

註 3：根據建築署作出的估計，為 11 個單位進行翻新工程的費用為 1,100 萬元 (須拆卸 4 個單位以提供空間安裝升降機以符合《殘疾歧視條例》(第 487 章) 的規定)。二零零九年三月，建築署再告知懲教署，如重建該用地，可興建 55 個單位。因此，懲教署選擇重建方案。

註 4：為此工程界定書擬備技術可行性說明書的工作於二零一零年八月被中止 (見第 3.31 段)。

註 5：有關工程界定書是為興建 80 個宿舍單位而擬備。

註 6：有關工程界定書是為興建 55 個宿舍單位而擬備。

註 7：基本工程計劃下的乙級工程項目是指項目可進行所需的施工前期工作，以便項目各方面的工作均準備就緒，待財務委員會接獲工務小組委員會的建議後可把工程提升至甲級。

3.29 如表六所示，當局共用了 64 個月規劃觀塘宿舍的用途（從把用地編配予入境處當日起計至就重建宿舍項目完成技術可行性說明書當日），所需時間較另外兩個項目為長。該重建項目於二零一三年七月納入基本工程計劃。審計署審視了重建觀塘宿舍（見照片一）的規劃工作，現把結果撮述於第 3.30 至 3.33 段。

照片一

位於觀塘的前房署宿舍



資料來源：審計署於二零一四年一月二十一日拍攝的照片

觀塘宿舍

3.30 **翻新方案** 二零零八年，入境處計劃把觀塘宿舍翻新後（因為當時有兩個單位仍由房署人員佔用）用作紀律部隊宿舍。二零零八年九月，建築署告知入境處，為符合所有法定規定，翻新工程的估計成本概算為 4,200 萬元（註 34）。二零零九年二月，保安局就翻新工程向建築署提交工程界定書。同年六月，建築署向保安局表示，經調查後，以更全面的工程範圍（註 35）翻新 90 個

註 34：據建築署表示，計算有關費用是為了審視翻新工程可否以小型工程項目形式進行。翻新工程範圍涵蓋基本必要維修及改善工程，以符合居住地方的衛生及安全規定。

單位的估計費用為 1.56 億元，即每個單位 173 萬元。由於觀塘用地的地帶所容許的最高地積比率為 7.5，建築署估計可建兩幢樓高 35 層的大廈，提供最多 550 個 H 級宿舍單位，費用為 8.53 億元，即每個單位 155 萬元。建築署建議保安局考慮更具成本效益的重建方案。

3.31 重建方案的高度限制 根據撥地予房署的條件，觀塘宿舍的高度限於 11 層。為達到最高的地積比率 7.5，須放寬高度限制。相關部門商議後，規劃署於二零零九年十二月向入境處表示，考慮到興建兩幢樓高 35 層大廈的建議，同意放寬建築物高度限制至主水平基準以上 120 米 (註 36)。因此，二零一零年五月，保安局為在觀塘用地興建 476 個宿舍單位 (包括 200 個 H 級宿舍單位、228 個 G 級宿舍單位及 48 個 F 級宿舍單位)，向建築署提交工程界定書。然而，二零一零年七月，規劃署告知建築署，考慮到經更新的發展參數及公眾對於多層大廈和屏風樓反應強烈，該署認為如在地庫提供附屬設施 (例如停車場) (註 37)，建築物高度主水平基準以上 78 米更適合觀塘用地。建築署估計，可建的宿舍單位數目會因而由 476 個減少至 336 個，因此，擬備技術可行性說明書的工作於二零一零年八月被中止。相關部門經進一步商議後，規劃署於二零一零年十月及十二月建議入境處以主水平基準以上 100 米的建築物高度興建 448 個單位，作為技術可行性說明書申請的基礎。二零一一年二月，保安局就興建 448 個宿舍單位提交新的工程界定書。

3.32 古樹事宜 二零一零年九月，建築署告知入境處，兩棵位於用地內的古樹可能會妨礙用地的發展潛力。入境處遂應建築署的要求，諮詢地政總署及康文署，康文署表示任何砍樹申請應按照政府指引提出。二零一一年四月，建築署告知保安局，在樹木事宜有決議前，須暫停處理技術可行性說明書。之後，建築署取得撥款聘請樹木專家進行勘察，並於二零一一年十一月向地政總署提交砍樹申請。地政總署與建築署、漁農自然護理署及康文署經過數輪磋商後，於二零一二年七月批准砍樹申請。由於自二零一一年二月提交工程界定書起計，已過了約年半時間，建築署須再就規劃參數諮詢各相關部門。

3.33 交通噪音事宜 樹木事宜於二零一二年七月獲得解決後，建築署研究交通繁忙的將軍澳道及其天橋的噪音對重建宿舍項目的影響，並擬定一個減音計

註 35：有關工程包括更換消防、水管及排水系統，並加入升降機、能源及環保設計設施。

註 36：香港主水平基準乃用於分區計劃大綱圖的測量用語，除層數外，用以表示建築物高度限制。香港主水平基準指海平面以下 1.23 米。

註 37：此為可持續發展委員會於二零一零年六月向政府建議的可持續發展建築設計措施之一。據規劃署表示，落實這些措施是一項重要的政府政策，該署有責任跟隨。

劃。雖然技術可行性說明書於二零一二年十一月已準備就緒，可供提交發展局，建築署注意到須安裝若干隔音裝置的減音計劃可予改善。二零一三年一月，建築署與規劃署探討放寬建築物高度限制，以便面向將軍澳道的較低層單位可搬至較高層，因而可安裝較少隔音裝置。建築署於二零一三年三月獲規劃署批准放寬建築物高度限制後，於二零一三年五月向發展局提交技術可行性說明書，並於二零一三年七月取得發展局的批准。

可予改善之處

需要改善過剩宿舍的管理

3.34 根據房署與產業署於二零零一年達成的協議，轉交七幢過剩宿舍 (F 級和 H 級) 予產業署是基於能更有效運用土地或更有效運用現有處所的目的 (見第 3.5 段)。雖然紀律部隊對此等級別的宿舍需求很大 (見第 3.25 段圖五)，七幢宿舍中，只有一幢 (石硤尾宿舍) 於二零零二年獲編配予海關及懲教署。至於其餘六幢前房署宿舍 (截至二零零一年一月，有約 147 個空置單位)，產業署直至二零零七及二零零八年 (接獲入境處及保安局的要求後——見第 3.9(b) 及 3.25 段) 才邀請紀律部隊申請使用該等宿舍。除六幢宿舍的其中兩幢 (即李鄭屋宿舍 (二零零二至二零零四年) 及慈雲山宿舍 (二零零二至二零零五年)) 外，產業署亦沒有探討其他宿舍的短期用途 (例如商業租賃)。

3.35 產業署於二零一四年二月及三月回應審計署的查詢時表示：

- (a) 產業署曾探討李鄭屋宿舍 (見第 3.8 段及附錄 B) 及慈雲山宿舍 (見第 3.12 段及附錄 C) 的短期用途。基於各種原因，短期用途未能付諸實行；及
- (b) 至於其餘四幢前房署宿舍，產業署有以下考慮：
 - (i) 鑑於與鄰近住宅發展計劃的地積比率相比，有關用地的地積比率偏低 (見第 3.5 段表五的備註)，產業署的原意是待房署完成有關用地的調遷工作後，把宿舍拆卸然後重建，以便完全釋放有關用地的發展潛力；
 - (ii) 在提供紀律部隊宿舍方面有新發展，當局於二零零零年年初就推出房屋資助計劃進行諮詢；該計劃可作為紀律部隊宿舍外的另一選擇；

- (iii) 由於在二零零四年購買居者有其屋計劃單位(約 2 000 個 H 級單位)，用作重置部分陳舊及簡陋的紀律部隊宿舍(見第 3.25 段圖五的備註)，大大減少了 F 級和 H 級宿舍不足的總數；及
- (iv) 二零零零年，就遷移房署宿舍住客至四幢宿舍一事(見第 3.4 段註 21)，立法會促請有關部門盡力減低對住客的影響。在首次調遷工作後不久即進行另一次調遷，會對居民造成重大影響。由於房署的宿舍建於上世紀六十年代，日久失修，只把空置單位改建為紀律部隊宿舍須進行規模龐大的翻新工程，這樣亦會影響觀塘、樂富及田灣宿舍的住客。

3.36 然而，應注意的是，購買居者有其屋計劃單位後，紀律部隊的 F 級和 H 級宿舍仍出現短缺情況(在二零零六年為 872 個)(見第 3.25 段圖五)。關於對四幢部分佔用宿舍的住客可能造成影響，佔用的單位總數已由二零零一年的 50 個減至二零零四年的 27 個(見第 3.25 段圖 4)。田灣宿舍只有兩個單位被佔用(二零零四年的總數為 15 個)，觀塘宿舍只有 3 個單位被佔用(二零零六年的總數為 90 個)。事實上，李鄭屋宿舍於二零零四年已完全空置。並沒有記錄顯示產業署曾與保安局在二零零七年之前共同探討如何利用此等過剩宿舍。根據二零零一年房署與產業署達成的協議，房署轉交過剩宿舍是基於能更有效運用土地或更有效運用宿舍的目的(見第 3.5 段)。審計署認為，延誤為過剩宿舍物色合適用家／用途不利於有效運用資源。產業署需要從這個案汲取教訓。

需要改善項目規劃工作

3.37 根據二零一四年施政報告，政府會加快八個紀律部隊宿舍項目(包括慈雲山、觀塘、樂富及田灣的重建項目)，以便在二零二零年年底或之前提供逾 2 200 個單位。如第 3.13 及 3.29 段所提及，慈雲山及觀塘重建項目的規劃工作分別需時逾六年及五年之久，較另外兩個項目所需時間為長。規劃工作需時頗長的原因包括工程費用預算／項目範圍大幅改動及技術事宜，詳情如下：

- (a) **提供工程費用預算** 就慈雲山的個案而言，二零零九年三月，建築署向海關表示，估計的費用為 2,600 萬元，但在擬備技術可行性說明書後，該署於二零零九年九月向保安局表示，按照更全面的工程範圍訂定的工程費用將達 8,950 萬元，因而令翻新方案不具成本效益(見第 3.17 及 3.19 段)。就觀塘個案而言，同樣地，建築署於二零零八年九月向入境處表示，為符合所有法定規定，翻新工程(涵蓋必要維修及改善工程)的估計成本概算為 4,200 萬元。然而，

二零零九年六月，建築署向保安局表示，經調查後，按照更全面的工程範圍估計的翻新費用為 1.56 億元，因而令翻新方案不具成本效益（見第 3.30 段）。審計署認為，建築署應在項目規劃工作開始時，與相關項目倡議部門共同清晰界定主要的項目要求（例如工程範圍及翻新標準），這樣建築署便可就方案的可行性、費用及計劃提供更準確的意見，從而盡量減少於其後作出修訂的需要，而有關修訂會影響適時完成擬備技術可行性說明書的工作和工程推展時間；及

- (b) **適時解決技術事宜** 根據二零零一年十一月的《財務通告第 11/2001 號》，預計在收到工程界定書後四個月內完成技術可行性說明書（註 38）。雖然由於古樹和噪音事宜，觀塘個案需要較長時間才完成技術可行性說明書，審計署留意到該兩項事宜的處理工作是一先一後，而非同時進行。結果，噪音事宜須規劃署就放寬高度限制提供意見，令完成技術可行性說明書的時間延長。審計署認為，建築署應在規劃工作初期，與相關決策局／部門聯絡，以釐定解決技術事宜所需的所有主要規劃參數，以期縮短完成技術可行性說明書所需的時間。

審計署的建議

3.38 審計署**建議**政府產業署署長應：

- (a) 採取有效措施，確保產業署轄下的過剩宿舍早日獲得善用；及
- (b) 加強產業署所擔當的協調角色，適時及以合乎成本效益的方式，協助各部門解決過剩宿舍或宿舍短缺的問題。

註 38：根據《財務通告第 4/2012 號》，技術可行性說明書的目標完成時間仍然有效；該通告已取代《財務通告第 11/2001 號》。

3.39 審計署並建議 建築署署長應：

- (a) 在規劃工作開始時，與工程項目倡議部門共同清晰界定主要的項目要求，以便建築署可就方案的可行性、費用及計劃提供更準確的意見；及
- (b) 在規劃工作初期，與相關決策局／部門聯絡，以釐定解決技術事宜所需的所有主要規劃參數，以期縮短完成技術可行性說明書所需的時間。

當局的回應

3.40 政府產業署署長接納審計署在第 3.38 段提出的建議，並表示：

- (a) 產業署的原意是待房署完成有關用地的調遷工作後，把部分佔用的樂富、觀塘及田灣宿舍拆卸重建，以便完全釋放有關用地的發展潛力。該署難以把部分佔用宿舍用於其他短期用途，因為：
 - (i) 受影響的住客曾對房署原來的調遷安排提出強烈反對，並曾向包括立法會在內的多個機構提出上訴。立法會其後促請有關部門盡力減低對住客的影響；及
 - (ii) 由於有關宿舍建於上世紀六十年代，設計已過時，把此等宿舍改建為紀律部隊宿舍或作其他短期用途，不僅須於個別單位，還須於公用地方進行大規模的翻新工程（包括安裝升降機、進行重大的結構工程以便令走火通道符合目前的法定規定，以及結構加固工程），此等翻新工程會對遷入該等宿舍不久的住客造成影響。

有關用地現時計劃用作重建為新紀律部隊宿舍。紀律部隊宿舍數目會增加三倍，由 148 個增至約 600 個；

- (b) 二零零七年，當保安局查詢是否有過剩宿舍可重新分配予紀律部隊時，房署調遷工作所涉及的住客已遷至有關的四幢宿舍約五年。產業署考慮到保安局／紀律部隊提出紀律部隊宿舍短缺的問題，以及該四幢宿舍的空置率日增，遂探討利用有關宿舍作為紀律部隊宿舍，包括翻新或在該用地原址重建的方案；
- (c) 雖然在處理房署過剩宿舍方面有可予改善之處，但目前在產業署轄下並沒有過剩部門宿舍；及

- (d) 目前，在獲取額外宿舍及處理過剩宿舍方面已有既定程序及做法。關於獲取宿舍，有關部門首長應與所屬決策局評估供求情況。如需要宿舍，有關部門應向其決策局提交獲取宿舍建議，以便就擬議建議尋求支持及撥款。至於過剩部門宿舍，使用部門應按照《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》所訂程序行事。產業署準備好隨時向有關部門提供協助，以及協調有關安排。

3.41 建築署署長同意審計署在第 3.39 段提出的建議，並表示：

- (a) 鑑於翻新項目的工程範圍的差異可以很大，由進行修補、部分更換以至全面裝修不等，建築署日後會與工程倡議部門緊密合作，在規劃工作開始時界定如翻新標準、工程範圍等主要的項目要求；及
- (b) 建築署會與相關決策局／部門緊密溝通，以便為解決所有技術事宜早日確認全部主要的規劃參數，以期縮短完成技術可行性說明書所需的時間。

第 4 部分：水務署的過剩宿舍

4.1 本部分探討下列有關水務署過剩宿舍的事宜：

- (a) 把過剩宿舍改列為過剩物業 (第 4.2 至 4.10 段)；
- (b) 盡量把住客集中編配往相同宿舍 (第 4.11 至 4.15 段)；
- (c) 放棄空置宿舍處所 (第 4.16 至 4.22 段)；及
- (d) 監察過剩物業的使用情況 (第 4.23 至 4.27 段)。

把過剩宿舍改列為過剩物業

4.2 根據《政府產業管理及有關事務規例》，部門首長管理轄下宿舍的責任包括：

- (a) 按照《部門宿舍分配守則》分配宿舍；
- (b) 確保宿舍是按預定的用途使用；
- (c) 確保不時檢討政府宿舍的供求情況。當宿舍不須再用於原來核准用途，應立即告知產業署，以便該署可考慮停止租用、出租或出售的建議，把單位處置或用於其他用途；及
- (d) 就其轄下的部門宿舍每年截至三月三十一日的情況擬備周年申報表，以及就空置逾兩個月的部門宿舍擬備每月申報表，交予產業署。

4.3 每年，產業署向相關決策局／部門發出通告，籲請各決策局／部門就其轄下的部門宿舍提交周年申報表。通過這些通告，產業署已告知各決策局／部門如何善用空置的部門宿舍，選擇如下：

- (a) **機構宿舍** 機構宿舍是指那些附連於機構並是機構一部分的宿舍，有關地方屬部門全權管轄。這些宿舍通常不能以重新分配予其他部門或商業租賃形式處置。視乎情況，可把這些宿舍：
 - (i) 改為供部門用於其他用途，例如貯物室、辦公室及活動室；
 - (ii) 重新分類為“一般宿舍”(只供非紀律部隊部門使用)；

- (iii) 改列作為部門的臨時過剩物業，並予以保留；或
 - (iv) 盡量把住客集中編配往相同宿舍，並鎖上空置宿舍，以盡量減省經常開支；及
- (b) **非機構宿舍** 至於非機構宿舍，部門宿舍管理層可考慮以下方案：
- (i) 就 I 級以上的紀律部隊宿舍而言，產業署會請保安局考慮把未分配的宿舍重新分配，以應付其他紀律部隊宿舍短缺的情況。如未分配的宿舍不作重新分配，須徵得保安局的批准，把空置宿舍用於協助取代現時由紀律部隊管有的租用宿舍。至於 H 級以下的宿舍，紀律部隊如獲保安局批准，可考慮把空置單位合併，以改善使用情況；及
 - (ii) 就 I 級以上的非紀律部隊宿舍而言，部門應把過剩宿舍交還產業署，以便產業署考慮通過如停止租用的方法，處置有關單位。至於 H 級以下的紀律及非紀律部隊宿舍，如重新分配或停止租用都不合適，產業署會考慮商業租賃是否可行。如商業租賃亦不可行，有關宿舍應以機構宿舍的相同方式處理。

4.4 根據水務署提交的部門宿舍周年申報表，截至二零零一年三月三十一日，水務署有 491 個位於 55 幢處所的部門宿舍單位 (註 39)，供在附近水務設施執勤的初級人員入住。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，因此自二零零零年起，除仍有運作需要的幾個地點外，已停止向員工分配部門宿舍。結果，當住客遷出部門宿舍 (例如退休)，大部分水務署部門宿舍都成為過剩宿舍。

4.5 水務署按照《政府產業管理及有關事務規例》，定期檢討部門宿舍的情況，並就過剩部門宿舍單位提交處置建議，以供產業署考慮。結果，水務署的部門宿舍總數由二零零一年三月的 491 個單位 (位於 55 幢處所) 減至二零一三年十二月的 28 個單位 (位於 15 幢處所) (見表七)。部門宿舍總數的變更及同期過剩宿舍的分布情況載於圖六。

註 39：二零零一年，全部 491 個部門宿舍均為為工作需要而設的宿舍。在該 491 個部門宿舍中，9 個為 I 級以上，其餘 482 個為 I 級或以下。482 個宿舍的面積由 19 至 59 平方米不等。據保安局的分析，由二零零一至二零一三年八月，I 級或以下的紀律部隊宿舍並沒有出現短缺情況。

表七

截至二零零一年三月三十一日及二零一三年十二月三十一日
部門宿舍總數的比較

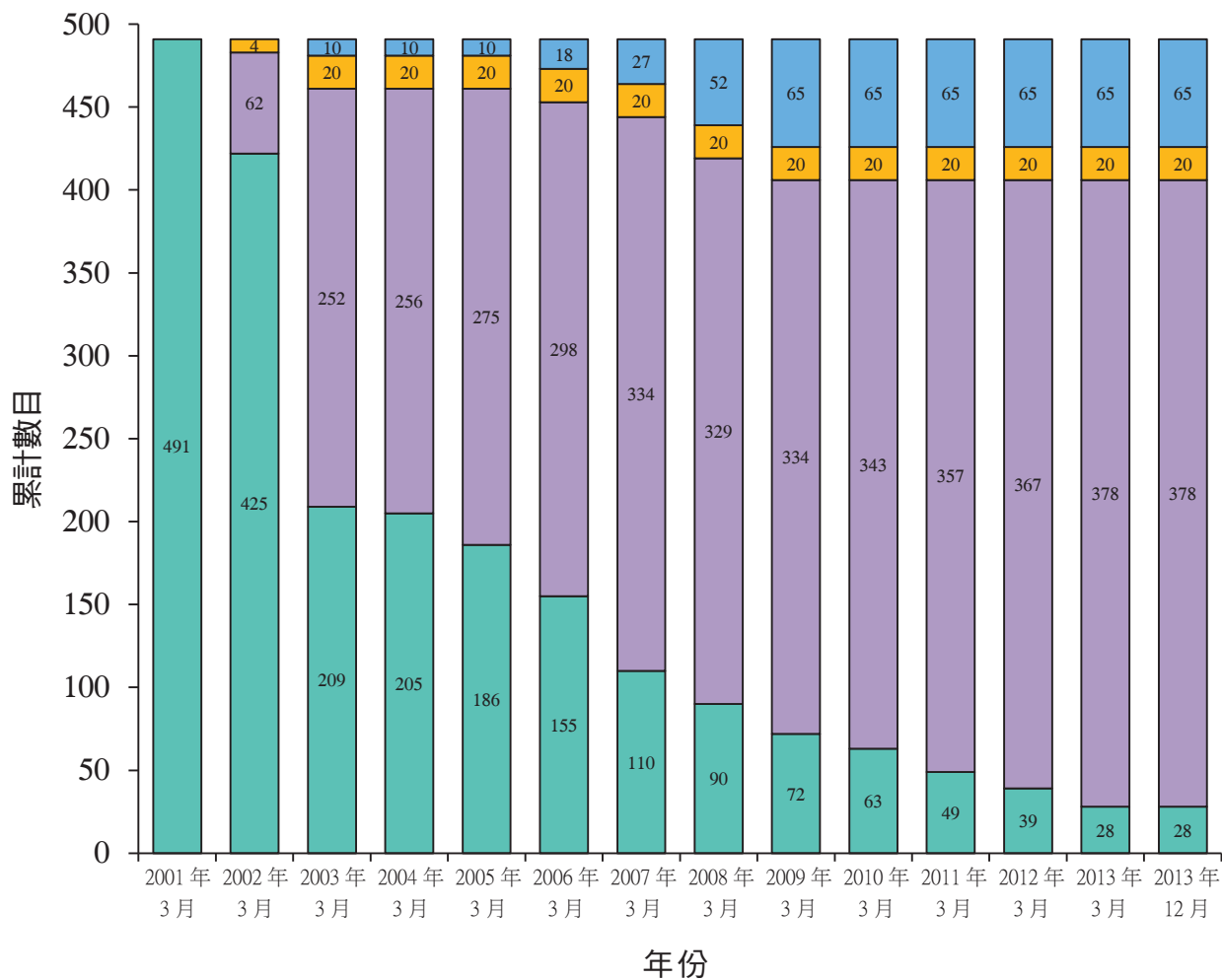
	單位	處所幢數
截至 2001 年 3 月 31 日的部門宿舍總數	491	55
減去：已拆卸	(37)	(6)
轉交其他部門	(28)	(9)
改建作貯存用途	(20)	} 40 (詳情見 附錄 D)
改列為過剩物業	(378)	
截至 2013 年 12 月 31 日的部門宿舍總數	28 (註)	

資料來源：產業署及水務署的記錄

註：該 28 個部門宿舍單位包括 24 個一般宿舍及 4 個為工作需要而設的宿舍。在 24 個一般宿舍中，一個已於二零一三年十月騰空，水務署會向產業署申請把該宿舍改列類別。

圖六

水務署部門宿舍總數的變更及過剩宿舍的分布情況
(二零零一年三月至二零一三年十二月)



- 圖例：
- 部門宿舍
 - 過剩物業
 - 作貯存用途的單位
 - 其他 (包括已拆卸及轉交其他部門的宿舍)

資料來源：水務署的記錄

過剩物業的使用

4.6 二零零二及二零零三年，產業署批准水務署把空置的部門宿舍改列為過剩物業的申請時（見第 4.3(a)(iii) 段），曾提醒水務署：

- (a) 在可行的情況下，應善用過剩物業；及
- (b) 如獨立的部門宿舍處所可由其他部門佔用，水務署應在這些處所完全騰空時與產業署聯絡，以了解是否可把任何處所用於其他用途或交還地政總署處置。

4.7 二零零五年六月，當時的環境運輸及工務局（註 40）對於有大量部門宿舍改列為過剩物業表示關注。該局認為把宿舍改列類別應為過渡安排，不應長時間把已改列的單位閒置不用。審計署發現截至二零一三年十二月，在 378 個過剩物業單位中，水務署只把其中 48 個用於下述用途：

- (a) 位於 3 幢處所的 24 個單位曾給水務署的承辦商用作工地辦公室（10 個自二零零四年起，2 個自二零一一年起，8 個自二零一二年及 4 個自二零一三年起）；
- (b) 位於 6 幢處所的 18 個單位曾用作貯存用途。並沒有文件記錄這類用途的開始日期；及
- (c) 位於 1 幢處所的 6 個單位自二零一二年起用作水務署監控及資料收集的分區控制中心。

4.8 二零一四年二月，水務署告知審計署：

- (a) 該署在善用過剩宿舍單位方面遇到困難，因為：
 - (i) 該等單位主要為附連於水務設施（如濾水廠、抽水站及配水庫）的機構宿舍，基於保安理由非水務署人員不能隨時進出該等地方；
 - (ii) 為數不少的部門宿舍處所位於頗遠離公共交通設施的地區，住客往往要經梯級或從最接近的公共交通落客點步行頗遠才能到達宿舍；及

註 40：自二零零七年七月政府總部重組決策局後，水務署已納入發展局的政策範疇。

- (iii) 很多部門宿舍處所為高樓齡的建築物 (83% 的樓齡為 30 年或以上)，所佔的土地細小 (平均土地面積為 0.017 公頃)，主要為細單位，面積由 19 至 59 平方米不等；及
- (b) 該署曾就 330 個仍未使用的過剩物業單位 (即 378 個單位減去 48 個單位——見第 4.7 段) 採取以下行動：
 - (i) 76 個單位已預留作已規劃項目／工地辦事處用途；
 - (ii) 126 個單位 (位於 11 幢處所) 已獲發展局批准可予放棄，並已要求規劃署探討把該等處所用於其他用途 (見第 4.14(a) 及 4.18 段)。此外，產業署正協助水務署物色過剩物業的準用家；
 - (iii) 位於一幢聯用大樓的 7 個單位已轉介產業署，以便為有關單位物色短期用途 (見第 4.26(a)(ii) 段)；
 - (iv) 待把 6 幢部分佔用處所的住客／用途盡量集中於相同宿舍，便會騰出 24 個單位作其他用途 (見第 4.14(b) 段)；及
 - (v) 其餘 97 個單位基於保安理由不開放予非水務署人員 (見第 4.8(a)(i) 段)。

就過剩部門宿舍單位是否便於到達而匯報的資料並不一致

4.9 水務署就過剩部門宿舍單位向產業署提交處置建議時 (見第 4.5 段)，提供了有關宿舍的地點和其他部門能否方便到達這些單位的資料。審查工作發現，對於部門宿舍處所在不同時間出現的過剩宿舍單位，水務署匯報其他部門可以方便到達部分過剩宿舍單位，但位於同一處所的另一一些單位，該署則匯報為不可以。截至二零一三年十二月，在 40 幢部門宿舍處所中 (見第 4.5 段表七)，審計署發現有 24 幢就是否便於到達而匯報的資料並不一致。

4.10 審計署向水務署提出查詢後，水務署就是否便於到達一事，對全部 40 幢部門宿舍處所的情況進行檢討。二零一四年二月，水務署告知審計署：

- (a) 多年來，該署人員在不同時間匯報過剩宿舍單位是否便於到達時，作出了不同的詮釋。以鑽石山食水及海水抽水站員工宿舍為例，該署人員曾一度匯報有關單位為可便於到達，因為有公共交通可直達該等處所。另一方面，其他人員曾於不同時間因為附近抽水站的保安問題而匯報有關單位為不便到達；及

(b) 第 4.9 段提及資料並不一致的情況已於二零一四年一月初糾正。

由於過剩物業的資料不準確或會影響產業署對有關物業能否供其他部門使用所作的評估，水務署需要採取措施防止發生同類問題。

盡量把住客集中編配往相同宿舍

4.11 二零零九年，水務署檢討部門宿舍的情況，得悉佔用的宿舍單位數目已由二零零五年三月的 147 個減至二零零九年九月的 60 個。這些單位散布於 25 幢部分佔用的處所。為理順這些宿舍處所的使用，水務署考慮了讓宿舍住客遷出和盡量把住客集中編配往相同宿舍的不同方案。

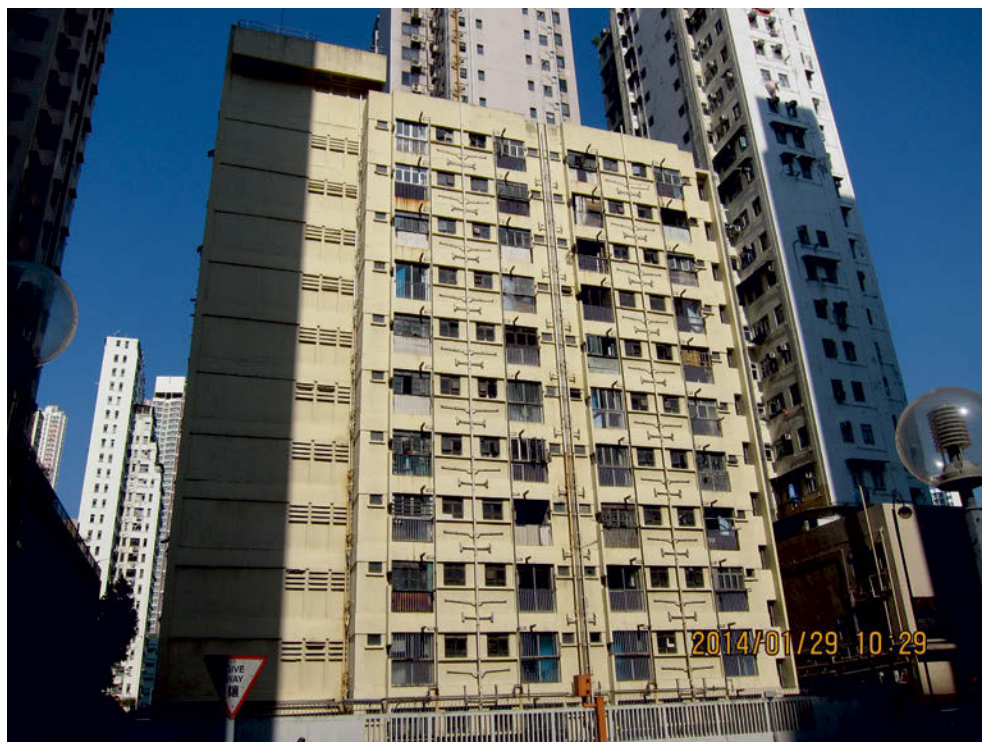
4.12 二零一零年一月，水務署就把所有住客集中編配往三幢不同的宿舍處所的擬議行動計劃，徵求產業署的意見和同意。當時，只有位於 21 幢處所的 47 個宿舍單位有住客佔用 (11 幢處所各有一個單位有住客佔用，入住率由 10% 至 50% 不等)。二零一零年五月，產業署告知水務署，由於該署的相關小組正忙於處理其他緊急工作，待有關小組檢視擬議行動計劃後，便會與水務署聯絡。二零一零年九月，產業署告知水務署，對於 21 幢處所大部分部門宿舍明顯未盡其用，該署表示關注，並會向水務署索取補充資料 (例如現有住客的概況)。之後，並沒有文件記錄顯示產業署與水務署曾就落實有關盡量把住客集中編配往相同宿舍的計劃作進一步商議。

4.13 審計署發現，截至二零一三年十二月，佔用的宿舍單位數目進一步減至 27 個，這些單位散布於共有 254 個宿舍單位的 15 幢處所。在該 15 幢處所中，只有 2 幢處所用作為工作需要而設的宿舍，供在附近的水務設施執勤的人員入住。另外 13 幢處所 (有 232 個單位) 用作一般宿舍，按照二零一零年的行動計劃，把住客集中編配往這些處所是可行的。審計署尤其關注位於葵芳興芳路的一般宿舍 (見照片二)。該幢大廈建於一九七七年，樓高 11 層，供當時海水化淡廠的執勤人員入住；該廠已於一九八二年關閉。該幢大廈有 75 個宿舍單位，設有兩部升降機，但佔用的單位只有 5 個 (見照片三)。雖然水務署已採取措施把大廈管理及保養費用減少至最適宜的水平 (註 41)，2010-11 至 2012-13 年度，每年平均費用 (用於清潔及維修) 仍達 203,000 元。

註 41：所採取的措施包括鎖上未用單位、盡量把沒有住客的樓層的一般照明減少、採用相隔較長的翻新周期，以及把維修工作減至剛符合安全要求。

照片二

興芳路一般宿舍



資料來源：審計署於二零一四年一月二十九日拍攝的照片

照片三

興芳路一般宿舍的空置單位



資料來源：審計署於二零一三年十二月十七日拍攝的照片

4.14 二零一四年二月及三月，水務署告知審計署：

- (a) 二零一三年十二月(審查工作進行期間)，產業署建議水務署考慮把興芳路一般宿舍的5個住客集中編配往其他宿舍，以期騰出該用地作其他發展用途。水務署把產業署的意見加以落實，並尋求發展局批准其放棄整幢興芳路一般宿舍。其後，水務署通知規劃署擬把有關用地騰出，並尋求該署協助為該用地物色其他長遠用途(註42)；
- (b) 為配合產業署把興芳路一般宿舍的住客集中編配往其他宿舍的建議，水務署再探討二零一零年的行動計劃，即盡量把餘下12幢一般宿舍的住客集中編配往相同宿舍。水務署在得到產業署的支持後，現正採取積極行動盡量把住客集中編配往相同宿舍；及

註42：產業署於二零一四年三月告知審計署，產業策略小組(見第4.24段註48)已通過興芳路一般宿舍應於二零一四年年底或之前完成調遷工作，而該用地會以賣地形式處置。

- (c) 二零一四年二月，規劃署進行初步評估，以探討水務署 15 幢部分佔用宿舍 (13 幢一般宿舍及 2 幢為工作需要而設的宿舍) 所在用地的其他長遠用途。單從土地使用規劃的角度出發，而且在不曾就技術可行性進行諮詢的情況下，該署將 3 幅用地 (包括興芳路一般宿舍用地) 評估為有潛力用作政府、機構或社區用途以外的其他用途。另外 12 幅用地，因為部份位於潛在危險設施諮詢區內，並不能考慮作非政府、機構或社區用途 (因為該等用途涉及人口大幅增加)，或因沒有任何道路接達、屬法定古蹟或用地面積細小的問題，故獲該署建議保留作政府、機構或社區用途。在這 12 幅用地中，水務署認為其中 6 幅應予保留，以執行該署的工作，或因保安理由不應由非水務署人員使用。

4.15 審計署認為，假如二零一零年的行動計劃 (盡量把宿舍住客集中編配往相同宿舍) 獲落實，本可早日騰出未盡其用的處所作其他用途，並盡量減省保養該等處所的經常費用。

放棄空置宿舍處所

4.16 二零零二及二零零三年，產業署告知水務署，就可由其他部門佔用的獨立部門宿舍處所而言，如有此等處所已完全騰空，水務署應與產業署聯絡，以了解可否把任何此等處所用於其他用途或交還地政總署處置 (見第 4.6 段)。

4.17 水務署依據產業署的意見，曾兩度告知產業署共有 13 幢宿舍處所已完全騰空。然而，只有 3 幢處所獲處置，詳情如下：

- (a) 二零零四年三月，水務署給予產業署一份載有五幢已完全空置的處所的一覽表。在該五幢處所中，一幢於二零零七年拆卸，另外兩幢則分別於二零零七及二零零八年轉交地政總署，以供其他部門使用。餘下兩幢處所位於離島，因保安理由非水務署人員不能隨時進出該等處所，或已規劃作其他用途；及
- (b) 二零零七年十二月，水務署向產業署提供一份載有八幢已完全空置的處所一覽表。不過，產業署告知水務署，由於一覽表所列的處

註 43：據產業署表示，此安排符合其既定政策，該政策其後載於《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》(見第 4.18 段)。

所已改列為水務署的過剩物業，水務署須負責確保這些處所獲得善用(註 43)。產業署不會收回該等處所。

4.18 二零零八年四月，產業署發出《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》，載列處理過剩專門用途及部門專用地方的程序和安排。根據該通告，使用部門有責任確保專門用途及部門專用地方運用得宜、地盡其用，並須就此作出交代。部門如有過剩物業：

- (a) 在考慮放棄過剩物業前，應充分研究其他可行方法，設法在部門內把過剩物業改作其他用途；
- (b) 應請求相關決策局批准放棄過剩物業；
- (c) 應請產業署協助物色其他政府部門長期使用這些過剩物業。如過剩物業是位於獨立的專門用途／部門專用樓宇，有關部門應先知會規劃署和地政總署擬騰出有關用地和樓宇，以便有關方面可集中考慮是否可把過剩處所用於其他長遠用途；及
- (d) 如未能物色到政府部門使用過剩物業，應考慮把有關過剩物業改作商業用途。產業署會擔當促進者的角色，協助部門探討合適的商業用途。

4.19 二零零八年四月(當產業署發出《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》時)至二零一三年三月，完全空置的宿舍處所數目由 13 幢增至 25 幢。二零一三年三月，水務署按照《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》進行檢討後，徵求發展局批准該署在 25 幢處所中，放棄其中 10 幢(註 44)；該等宿舍均沒有住客。二零一三年八月，水務署告知規劃署擬騰出該 10 幢空置處所(註 45)。水務署亦於二零一三年十一月尋求產業署協助把該 10 幢處所的資料送交其他部門傳閱。截至二零一四年三月，有兩個部門表示有興趣使用 10 幢處所中的 2 幢作貯存或培訓用途。

註 44：水務署於二零一三年九月就放棄 10 幢處所一事，取得發展局的批准。至於其餘 15 幢處所，水務署保留該等處所的原因包括：(a) 8 幢處所正用作工地辦事處／貯存／數據中心；(b) 3 幢處所預留作其他已規劃項目；(c) 3 幢處所基於保安理由，非水務署人員不能隨時進出；及 (d) 一幢處所為聯用宿舍。

註 45：水務署於二零一四年三月告知審計署，根據規劃署的評估，在 10 幅宿舍用地中，其中 2 幅(如可擴大用地面積)有潛力作非政府、機構或社區用途的其他長遠用途。至於其餘 8 幅宿舍用地，由於公共交通不便、屬法定古蹟或用地面積細小，規劃署認為應保留作政府、機構或社區用途。

4.20 二零一四年二月，水務署告知審計署用了四年時間（在《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》發出後），才在二零一二年完成過剩物業的檢討，因為：

- (a) 在檢討期間，該署在考慮放棄空置部門宿舍處所前，曾探討其他可行方法，在部門內把空置部門宿舍處所改作其他用途；及
- (b) 是項檢討亦涉及蒐集所需詳細資料，包括但不限於位置圖和圖則、到個別部門宿舍進行實地考察，以及就空置部門宿舍改作其他臨時及長遠用途，在部門內諮詢相關各方。

然而，審計署留意到早於二零零七年十二月，水務署已把 8 幢空置處所評定為可交還產業署（見第 4.17(b) 段）。由於二零零七年已作出評估，有關這 8 幢處所的檢討理應可早於其他處所完成。結果，水務署於二零一三年三月才就放棄 8 幢處所的其中 4 幢徵求當局批准。至於另外 4 幢處所，只有 2 幢在二零一三年之前獲使用（註 46）。

可予改善之處

4.21 **就水務署而言** 審計署留意到，水務署於二零一二年完成過剩物業的檢討，即在《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》發出後四年多才完成。因此，在把空置處所資料送交其他部門傳閱一事上有所延誤。審計署認為，水務署應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。此外，審計署留意到部分處所被水務署承辦商臨時用作（或計劃用作）工地辦事處。水務署應密切注視在合約完結後，此等處所的長遠用途。

4.22 **就產業署而言** 二零零七年，當水務署告知產業署有 8 幢空置處所時，產業署只表示水務署有責任確保該等處所獲得善用（見第 4.17(b) 段）。二零一三年，應水務署的要求，產業署把水務署轄下的十幢空置宿舍處所的資料送交其他部門傳閱。相隔時間約六年。在有興趣使用此等處所的兩個部門中，有一個表示計劃以該處所作貯存之用。審計署從產業署的記錄中得悉，有若干個部門有租用地地方作貯存用途。舉例說，二零一三年，19 個部門共租用了約三萬平方米的貯存空間，每月費用達 300 萬元。產業署需與這些部門研究，利用水務署的過剩物業以滿足其貯存空間需要是否可行，以期節省租金成本。

註 46：至於餘下 2 幢處所，一個預留作已規劃項目，另一幢則基於保安理由由水務署保留。

監察過剩物業的使用情況

4.23 根據《政府產業管理及有關事務規例》，各決策局／部門必須就轄下已空置逾兩個月的宿舍向產業署提交每月申報表。然而，有關改列為過剩物業的空置宿舍，產業署曾向水務署(及有已改列宿舍類別的其他部門)表示，無需把空置宿舍包括在每月報告內(見第 1.6(e) 及 1.7(b) 段)。

4.24 自二零零五年起，庫務署諮詢產業署後，已要求各決策局／部門就其所佔用以提供公共服務，且由政府擁有的樓宇／處所，提交周年申報表(註 47)。為使當局對政府擁有的樓宇／處所的使用率概況有所了解，產業署亦要求各決策局／部門在同一申報表內匯報其轄下空置的專門用途及部門專用樓宇／處所(以下簡稱就資產保管報表提交的周年申報表)。根據就資產保管報表提交的周年申報表的資料，產業署向產業策略小組(註 48)提供進度報告，以監察由政府擁有空置專門用途及部門專用樓宇／處所的使用情況(註 49)。

4.25 審計署的審查工作發現，匯報及監察過剩物業使用情況的現有安排有可予改善之處：

- (a) 水務署就 2012-13 年度資產保管報表提交的周年申報表中，並沒有匯報在部分佔用處所中的 147 個過剩物業單位；及
- (b) 產業策略小組於二零一三年七月才獲告知水務署有十幢已空置一至八年的處所(見第 4.19 段)。事實上，假如產業署有把水務署過往的周年申報表，與該署於二零零七年提交予產業署的空置處所一覽表核對，應可及早偵查到水務署延誤匯報十幢空置處所的其中四幢(見第 4.17(b) 段)。

註 47：有關資料是用作編製資產保管報表，以支持以應計制編製的財務報表。應計制財務報表是在現金收付制周年帳目外編製的報表，旨在就政府的財務狀況和表現提供更全面的資料。只有於《公共財政條例》(第 2 章)中指明的現金收付制帳目才須經由審計署審計。

註 48：小組的職權範圍包括為過剩政府物業的管理、其他用途及騰出，以及所涉及的用地，釐定策略及方法。小組由財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)擔任主席，成員包括來自發展局、建築署、規劃署、產業署及民政事務總署的代表。

註 49：根據《政府產業管理及有關事務通告第 3/2000 號》及產業署發出的周年通告，各決策局／部門亦需要就其轄下的辦公地方檢討提交周年申報表。申報表應包括超過 50 平方米而可在五年內交還的過剩辦公地方，以便進行整體規劃。

水務署的過剩宿舍

4.26 二零一四年二月，水務署及產業署告知審計署下列事項：

- (a) 水務署表示，就資產保管報表提交的周年申報表的匯報指示只要求各部門就其轄下的空置樓宇／處所提供資料（以指定表格即表 B 填報）。沒有匯報的單位屬周年申報表的匯報範圍以外，因為這些單位位於：
 - (i) 只有部分被佔用的處所而非空置處所。興芳路一般宿舍就是一個恰當例子，該處有五個單位仍有住客佔用；或
 - (ii) 並非由水務署管轄的聯用大樓。有關大樓為土瓜灣道政府員工宿舍（見照片四），該宿舍屬機電署管轄（註 50）；及
- (b) 產業署表示，部門應在其周年申報表中匯報轄下所有過剩物業單位，因為表 B 內有一欄要求各部門註明所匯報的單位是否屬樓宇的部分或全部。

4.27 審計署認為，產業署需備存所有政府宿舍（包括過剩並已改列為過剩物業的宿舍）的詳盡記錄。因此，有需要優化匯報規定，以免出現誤會。此外，為改善提供予產業策略小組的資料質素，產業署亦需加強規管，確保各決策局／部門匯報的過剩物業資料準確完整。該署可考慮規定各決策局／部門首長級人員核證申報表的資料無誤。

註 50：根據產業署的記錄，該大樓由水務署（7 個單位）與機電署（5 個單位）共用，但於二零一零年已完全空置。

照片四

土瓜灣道政府員工宿舍



資料來源： 審計署於二零一四年一月二十九日拍攝的照片

審計署的建議

4.28 審計署建議水務署署長應：

把過剩宿舍改列為過剩物業

- (a) 就過剩物業的用途備存詳盡中央記錄，以供進行管理檢討；
- (b) 採取措施，確保提交產業署的過剩物業資料（例如是否便於到達及空置處所的周年申報表）準確完整；

盡量把住客集中編配往相同宿舍

- (c) 加強管理規管，確保及早徹底跟進有關過剩物業尚未處理的事宜；
- (d) 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；

放棄空置宿舍處所

- (e) 按照政府產業管理及有關事務通告的規定，就過剩物業地方迅速採取行動；及
- (f) 密切注視由水務署承辦商臨時用作工地辦事處的處所的長遠用途。

4.29 審計署亦建議政府產業署署長應：

盡量把住客集中編配往相同宿舍

- (a) 加強管理規管，確保及早徹底跟進有關過剩物業尚未處理的事宜；

放棄空置宿舍處所

- (b) 採取措施，確保適時協助各決策局／部門處理過剩物業問題；
- (c) 協助水務署盡快善用過剩物業，包括與有租用地地方作貯存用途的部門，研究利用水務署過剩物業以滿足其貯存空間需要是否可行；

監察過剩物業的使用情況

- (d) 澄清就資產保管報表提交的周年申報表中匯報過剩物業的規定；
- (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。可考慮規定各決策局／部門的首長級人員核證申報表的資料無誤；及
- (f) 提醒有過剩物業的決策局／部門，按照政府產業管理及有關事務通告的規定，迅速採取行動。

當局的回應

4.30 水務署署長同意審計署在第 4.28 段提出的建議。他表示，水務署：

把過剩宿舍改列為過剩物業

- (a) 已設立一支小組，由一名助理署長帶領，組員包括各分區的總工程師，以備存所有過剩物業的詳細中央記錄，方便進行管理檢討；
- (b) 經高級管理層評估後，已糾正匯報過剩物業是否便於到達的資料並不一致的情況。該署已要求員工就其後作出的任何變更，作出解釋並尋求助理署長級人員的批准。水務署亦已就將會在周年申報表中提供予產業署的宿舍資料，展開全面檢討；

盡量把住客集中編配往相同宿舍

- (c) 在充分考慮規劃署對部分佔用宿舍處所的發展潛力所作的評估後，現正制訂有關盡量把現有住客集中編配往相同宿舍的安排；

放棄空置宿舍處所

- (d) 自《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》發出以來，已按照該通告規定就過剩物業採取積極行動。水務署會繼續確保按照有關規定迅速處理過剩物業問題。對於有兩個部門表示有興趣使用空置處所(見第 4.19 段)，水務署亦會予以跟進；及
- (e) 會密切注視位於 3 幢處所的 24 個過剩物業單位的臨時用途(見第 4.7(a) 段)，並按照政府產業管理及有關事務通告的規定，適時計劃其長遠用途。

4.31 政府產業署署長接納審計署在第 4.29 段提出的建議。他表示：

盡量把住客集中編配往相同宿舍

- (a) 產業署自二零一二年已備存一份登記冊，用以記錄該署接獲各決策局／部門有關宿舍管理的查詢／個案，確保按情況需要適時提供意見及協助。負責人員定期更新該登記冊，並向管理層作出匯報；
- (b) 二零一四年二月，水務署再探討盡量把其餘部分佔用宿舍處所的住客集中編配往相同宿舍的建議，並就此徵詢產業署的意見。產業署立即給予回覆，表示支持該建議，並提議水務署徵詢規劃署及地政

總署的意見，以便在指定用地作調遷時，了解該等用地是否有其他長遠用途。產業署已準備好隨時協助水務署，按照《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》所載的既定程序處理過剩物業。特別是在水務署獲發展局批准其放棄興芳路一般宿舍後，產業署與水務署商議並同意後者視乎需要，把職員宿舍的餘下住客搬遷至其他水務署宿舍處所。當有關宿舍大樓空置後，相關用地會以賣地形式處置；

放棄空置宿舍處所

- (c) 產業署按照《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》協助各決策局／部門把過剩物業的資料送交其他決策局／部門傳閱時，會要求有關決策局／部門研究過剩物業可否滿足其在現有租用物業的空間需求，務求節省有關成本；

監察過剩物業的使用情況

- (d) 產業署依據各決策局／部門提交的申報表，備存所有政府宿舍的詳盡記錄（見第 1.6(e) 段）。至於已改列類別的過剩宿舍，此等宿舍已不再視作宿舍，而是其他非宿舍的部門地方。產業署已要求各決策局／部門就資產保管報表提交的周年申報表中，匯報其轄下的空置處所（不論全部或部分空置）。產業署會通過此安排，監察這些已改列類別的宿舍的使用情況。此外，各決策局／部門需要將任何超過 50 平方米的過剩辦公地方的有關資料包括在辦公地方檢討周年申報表內（見第 4.24 段註 49）。該申報表需在提交產業署前經由局方常任秘書長／部門首長審批；
- (e) 鑑於審計署的建議，產業署已與庫務署達成協議，於二零一四年四月中就庫務署請各決策局／部門提交資產保管報表的周年申報表的安排，推行下列新措施：
 - (i) 改善周年申報表中有關匯報過剩物業規定的說明；及
 - (ii) 要求各決策局／部門首長或獲授權掌管財務的人員確認申報表提供的資料正確；及
- (f) 《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》載列處理過剩專門用途／部門專用地方的程序，已上載政府網站，以便各決策局／部門參閱。凡把宿舍單位改列類別，產業署一貫的做法是提醒相關各決策局／部門依循該通告的規定行事。產業署請各決策局／部門提交周年申表時，會再次提醒該等決策局／部門如有過剩物業，

須按照該通告迅速採取行動。此外，產業署會請各決策局／部門安排內部定期傳閱該通告，以便可迅速妥善處理過剩物業。

第 5 部分：未來路向

5.1 本部分撮述本報告書較前部分所載述的審計署主要意見，並探討未來路向。

審計署提出的主要意見

5.2 根據政府處置過剩高級公務員宿舍的策略，若宿舍建於政府用地，便將該土地出售。而由財政司司長法團擁有的宿舍，則整幢或把個別單位出售，並把有待處置的宿舍出租。帳委會在其一九九六年的報告書中表示，出售過剩的高級公務員宿舍以賺取收入，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，並建議在合理指定的限期內處置所有過剩高級公務員宿舍。當局接納帳委會有關建議。在第 2 部分，審計署發現截至二零一三年十月，由財政司司長法團擁有的 90 個在出租單位之列的高級公務員宿舍中，有 69 個 (77%) 已轉交產業署 15 至 17 年。在 708 個供編配給合資格人員的高級公務員宿舍中，164 個亦為財政司司長法團所擁有，此等宿舍會逐步轉交產業署出售。產業署需在合理限期內以出售方式處置這些高級公務員宿舍。審計署的審查亦發現，產業署以公開拍賣方式出售過剩高級公務員宿舍的安排，有可予改善之處。

5.3 在第 3 部分，審計署發現在二零零一年，基於可更有效運用現有處所的目的，房署把七幢過剩宿舍 (F 級和 H 級宿舍) 轉交產業署。不過，在二零零二年，只有一幢宿舍獲用作紀律部隊宿舍。至於其餘六幢，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紀律部隊才獲邀申請使用有關宿舍。結果，只有一幢宿舍於二零零九年獲用作紀律部隊宿舍；截至二零一三年十月，另外五幢有待重建。其中兩個重建項目的規劃工作需時頗長，原因包括工程預算費用／項目範圍大幅改動，以及用於解決技術事宜所需時間很長。

5.4 二零零一年，水務署有 491 個部門宿舍單位供於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需要保留大部分部門宿舍。在第 4 部分，審計署發現在二零零一至二零一三年間，水務署 378 個位於不同地點的過剩宿舍單位改列為過剩物業。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。雖然水務署已採取行動，冀將餘下 330 個單位作不同用途 (包括保留用作已規劃項目——見第 4.8(b) 段)，但該署在根據二零零八年四月發出的《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》完成過剩物業

檢討一事上有所延誤。結果，該署於二零一三年九月才就放棄位於 10 幢空置處所的 56 個單位，以供其他部門考慮作其他用途一事取得發展局批准。水務署亦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；該行動計劃可及早騰出更多空置處所作其他用途，並盡量減省保養未盡其用處所的經常費用。審計署的審查亦發現，在匯報及監察各決策局／部門過剩物業使用情況的現有安排有可予改善之處。

審計署的建議

5.5 如第 1.12 段表一所示，除水務署外，另有四個部門(懲教署、機電署、食環署及康文署)共有 168 個過剩宿舍已改列為過剩物業，但截至二零一三年十月仍未獲使用。基於在第 4 部分審計署發現水務署在管理過剩物業方面出現各種問題，審計署建議政府產業署署長應：

- (a) 有效運用各決策局／部門就資產保管報表提交的周年申報表，編製管理統計數字，以監察過剩物業的使用情況；
- (b) 與懲教署、機電署、食環署及康文署聯絡：
 - (i) 找出該等部門仍未使用其過剩物業的原因；及
 - (ii) 向該等部門提供所需協助，以期盡快善用政府資源；及
- (c) 請各決策局／部門注意水務署所遇到的管理問題，促請該等決策局／部門採取措施，防止發生同類問題。

當局的回應

5.6 政府產業署署長接納審計署的建議。他表示：

- (a) 產業署會有效運用各決策局／部門就資產保管報表提交的周年申報表，編製管理統計數字，以監察過剩物業的使用情況；周年申報表可讓當局了解政府擁有的樓宇／處所(包括已改列類別的前宿舍)的使用情況；
- (b) 截至二零一三年十月三十一日，懲教署、機電署、食環署及康文署有 168 個已改列類別但仍未使用的過剩宿舍。此等宿舍散布於 13 幅用地。懲教署的 125 個過剩物業單位是位於兩個離島(喜靈洲

及大嶼山) 的三個懲教院所內，難以由其他部門使用。食環署及機電署的過剩物業單位分布於八幅用地，此等用地不是已預留作處置／重建用途，就是已預留作其他用途。應食環署的要求，產業署已邀請其他政府部門使用部分空置單位。康文署的過剩物業單位現正按照《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》處理；及

- (c) 產業署已提醒有關部門依循《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》迅速處理過剩物業。此外，亦已提醒該等部門在就資產保管報表提交的周年申報表中，妥善匯報過剩物業。產業署會跟進審計署的建議，並按照該通告向各決策局／部門提供迅速及所需協助。

5.7 懲教署署長表示：

- (a) 按照現行做法，在進行宿舍編配工作時，如部門宿舍連續三次都未能作出編配，經產業署批准後，便會鎖上有關宿舍，其後會把宿舍改列類別。雖然對部門宿舍的需求甚殷，但有時未能成功對部門宿舍作出編配，尤以那些位於偏遠地區的宿舍為然。公共交通和可供使用的基建設施不足，會減低員工申請此等偏遠部門宿舍的意欲，因為有關問題可對其家庭成員造成不便。125 個已改列類別的過剩物業單位分別位於喜靈洲 (73 個)、沙咀 (23 個) 及石壁 (29 個)。除地點偏遠外，此等宿舍亦位於監獄界線範圍內，屬禁區。基於保安理由，不宜把此等宿舍騰出供其他部門使用。儘管有上述因素，懲教署一直研究不同方案，以便有效運用過剩物業單位；
- (b) 位於沙咀的 23 個單位是預留給保安局轄下禁毒處的一個項目使用，該項目會於二零一四年資源分配工作中提出；
- (c) 根據過往把部分過剩物業重新列為部門宿舍的經驗，懲教署計劃把 29 個石壁宿舍單位重新列為部門宿舍單位；
- (d) 關於喜靈洲的過剩物業單位，懲教署已研究下列用途；
 - (i) 二零零九年，懲教署向產業檢審委員會建議把所有過剩單位改建為各項設施 (例如禁毒展覽及教育中心)。由於技術可行性的原因，該委員會暫停討論有關建議；
 - (ii) 二零一二年，懲教署向產業署提出建議，把六個位於部門宿舍大樓內的過剩單位改建為中央探訪室，以改善為市民提供的探訪服務。該項目的撥款申請有待審批；

- (iii) 懲教署已研究把 11 個位於部門宿舍大樓內的過剩物業單位改建作中央行政用途。建築署最近表示，須就有關建議在該大樓內安裝升降機。鑑於有關建議所涉及的工程複雜且費用高昂，該署正研究其他可行方案；及
- (iv) 懲教署已物色了三個過剩物業單位以便將之重新列為已婚初級職員宿舍單位，以供在二零一四年年中進行的宿舍編配工作中編配予員工；及
- (e) 懲教署一直嘗試好好利用政府資源，以提升本身為員工及市民提供的服務及設施。該署已持續並會繼續進行探討以及採取措施，善用過剩物業單位。懲教署亦歡迎產業署提供協助，以期善用政府資源。

5.8 食物環境衛生署署長整體上同意審計署的建議。她表示食環署已就過剩物業空置的原因／理據向產業署提交申報表，並已就如何善用過剩物業與產業署聯絡。最新的申報表已於二零一四年二月提交。

5.9 康樂及文化事務署署長表示：

- (a) 康文署的過剩物業單位（位於花園道的雅賓利道花園員工宿舍）自二零零二年起已空置。多年來，康文署一直與產業署及地政總署聯絡，探討該處所的其他用途。該處所的資料亦曾屢次在康文署內及其他政府部門傳閱，但沒有部門表示有興趣使用該處所，主要原因是有關用地並沒有任何交通工具可直達，使用者只可經上坡小徑步行往該處所；及
- (b) 康文署已按照《政府產業管理及有關事務通告第 3/2008 號》採取積極行動，包括就該處所的安全、保養費用及可用的批租期諮詢建築署及地政總署。估計概算是，由於該處所的狀況，保養改善工程的費用可能大大超逾可帶來的得益。有鑑於此，康文署會再次請產業署協助物色其他政府部門長期使用有關過剩物業及／或探討合適的商業用途，以期盡快善用該處所。

附錄 A
(參閱第 1.12 段)

可供編配政府宿舍及過剩單位
(二零一三年十月)

類別		可供編配政府宿舍數目	過剩單位數目
(A)	高級公務員宿舍	708	198 (174 個在出租單位之列及 24 個在出售名單)
(B)	部門宿舍		
	(i) 紀律部隊宿舍	22 436	125
	(ii) 為工作需要而設的宿舍	7	260
	(iii) 一般宿舍	77	110
	(iv) 司法機構宿舍	23	0
		22 543	495
(C)	為職位需要而設的宿舍	179	3
總計 (B) + (C)		22 722	498 (改列為過剩物業)

資料來源：產業署的記錄

產業署探討李鄭屋宿舍的短期用途
(二零零二至二零零四年一月)

(A) 用作宿舍或老人院

由於有關處所沒有升降機服務，用作宿舍或安老院並不合適。

(B) 商業用途

經考慮有關處所的位置、間格及設施，產業署認為用地的商業價值偏低。

(C) 重置遷出下坑部門宿舍的住客

二零零三年二月，產業署收到當時的教育統籌局確認，該局不反對產業署建議把李鄭屋用地永久作宿舍之用，以供將會遷出位於大埔下坑的另一部門宿舍的住客入住；當局已指定該宿舍為須處置的宿舍。不過，下坑部門宿舍的處置計劃其後遭押後。二零零四年一月，下坑部門宿舍的使用部門亦通知產業署，無需把李鄭屋宿舍用於重置用途。由於交通基建設施改善，該些部門不會為員工提供部門宿舍。

產業署探討慈雲山宿舍的短期用途
(二零零二至二零零五年)

(A) 出租作非工業用途

二零零三年一月，產業署為慈雲山宿舍招標，以三年期出租該宿舍作非工業用途。在評審標書階段，產業署留意到該宿舍有漏水問題。經考慮出租宿舍前所需的維修費用，產業署認為接獲的標書出價並不吸引。同年四月，當時的政府物料供應處批准產業署提交取消招標工作的建議。

(B) 用作長者中心

二零零三年六月，產業署就該宿舍是否適合用作私營長者中心諮詢社會福利署。同年七月，社會福利署告知產業署，由於該宿舍（樓高六層）位於斜路而且沒有升降機服務，故不宜供長者和傷殘人士使用。

(C) 按市場反應短期出租

二零零四年二月，產業署就調查意向工作，以測試市場對該宿舍短期出租的反應，徵詢相關部門的意見。同年三月，地政總署告知產業署慈雲山用地已暫時計劃於 2006-07 年度出售，但須對該用地的永久用途進行覆檢。地政總署不反對該宿舍在二零零六年年底前作短期用途。同年六月，產業署收到兩份租用該宿舍的意向書。二零零五年一月及五月，建築署告知產業署該宿舍須進行大規模維修／裝修工程，才適宜供人使用。由於租期短（距二零零六年年底約 18 個月）而裝修費用高昂，產業署認為出租該宿舍的做法不具成本效益。

附錄 D
(參閱第 4.5 段表七)

水務署的部門宿舍及過剩物業
(二零一三年十二月三十一日)

地區	處所	單位 總數	用作宿舍		改列為 過剩物業		改為 貯物室
			佔用	空置	使用	空置	
香港	有宿舍住客的處所						
	香港仔濾水廠員工宿舍 (註 1)	22	2	1	—	19	—
	長洲廠員工宿舍 (註 1)	2	1	—	—	1	—
	東區濾水廠員工宿舍	15	3	—	12 (作臨時 貯存用途)	—	—
	南丫島廠員工宿舍	2	1	—	—	1	—
	大口環食水抽水站員工宿舍	10	1	—	2 (作臨時 貯存用途)	7	—
	銀礦灣員工宿舍 (註 1)	20	4	—	4 (工地 辦事處) 1 (作臨時 貯存用途)	11	—
	大潭篤原水抽水站員工宿舍	4	1	—	—	3	—
小計	75 (7 幢 處所)	13	1	19	42	—	

附錄 D
(續)
(參閱第 4.5 段表七)

地區	處所	單位 總數	用作宿舍		改列為 過剩物業		改為 貯物室
			佔用	空置	使用	空置	
香港	沒有宿舍住客的處所						
	雅賓利食水 抽水站員工 宿舍 (註 2)	8	—	—	—	8	—
	長洲食水抽 水站員工宿 舍 (註 2)	3	—	—	—	3	—
	長沙濾水廠 員工宿舍 (註 2)	4	—	—	—	4	—
	坪洲廠員工 宿舍 (註 1)	2	—	—	—	2	—
	坪洲食水抽 水站員工宿 舍	3	—	—	—	3	—
	薄扶林水塘 員工宿舍 (註 2)	12	—	—	—	12	—
	大澳廠員工 宿舍	2	—	—	—	2	—
	大潭篤原水 抽水站二號 員工宿舍 (註 2)	4	—	—	—	4	—
	黃泥涌員工 宿舍 (註 2)	2	—	—	—	2	—
	小計	40 (9 幢 處所)	—	—	—	40	—

附錄 D
(續)
(參閱第 4.5 段表七)

地區	處所	單位 總數	用作宿舍		改列為 過剩物業		改為 貯物室
			佔用	空置	使用	空置	
九龍	有宿舍住客的處所						
	筆架山食水 抽水站員工 宿舍 (註 1)	8	1	—	—	7	—
	鑽石山食水 及海水抽水 站員工宿舍 (註 1)	9	1	—	—	8	—
	小計	17 (2 幢 處所)	2	—	—	15	—
	沒有宿舍住客的處所						
	荔枝角食水 售賣站員工 宿舍	4	—	—	—	—	4
	大埔道濾水 廠員工宿舍 (註 1)	15	—	—	—	10	5
	大埔道濾水 廠二號員工 宿舍 (註 1)	1	—	—	—	1	—
	土瓜灣道政 府員工宿舍	7	—	—	—	7	—
	小計	27 (4 幢 處所)	—	—	—	18	9

附錄 D

(續)

(參閱第 4.5 段表七)

地區	處所	單位 總數	用作宿舍		改列為 過剩物業		改為 貯物室
			佔用	空置	使用	空置	
新界東	有宿舍住客的處所						
	上水濾水廠 員工宿舍 (註 1)	24	2	—	—	22	—
	大埔頭原水 抽水站員工 宿舍 (註 1)	17	1	—	—	16	—
	小計	41 (2 幢 處所)	3	—	—	38	—
	沒有宿舍住客的處所						
	下城門原水 抽水站員工 宿舍 (註 2)	6	—	—	—	6	—
	西貢廠員工 宿舍	1	—	—	1 (作臨時 貯存用途)	—	—
	沙田濾水廠 員工宿舍	40	—	—	10 (工地 辦事處)	30	—
	小計	47 (3 幢 處所)	—	—	11	36	—

附錄 D
(續)
(參閱第 4.5 段表七)

地區	處所	單位 總數	用作宿舍		改列為 過剩物業		改為 貯物室
			佔用	空置	使用	空置	
新界西	有宿舍住客的處所						
	興芳路員工 宿舍 (註 2)	75	5	—	—	70	—
	青衣海水抽 水站員工宿 舍	4	1	—	—	3	—
	荃灣濾水廠 員工宿舍	31	1	—	—	20	10
	油柑頭濾水 廠員工宿舍	11	2	—	—	9	—
	小計	121 (4 幢 處所)	9	—	—	102	10
	沒有宿舍住客的處所						
	九華徑食水 抽水站員工 宿舍 (註 2)	9	—	—	—	9	—
	藍地原水抽 水站員工宿 舍	9	—	—	—	9	—
	城門水塘員 工宿舍	1	—	—	1 (作臨時 貯存用途)	—	—
	大欖涌水塘 員工宿舍	3	—	—	1 (作臨時 貯存用途)	1	1
	荃灣原水抽 水站員工宿 舍 (註 2)	7	—	—	—	7	—

附錄 D
(續)
(參閱第 4.5 段表七)

地區	處所	單位 總數	用作宿舍		改列為 過剩物業		改為 貯物室
			佔用	空置	使用	空置	
新界西	荃灣濾水廠 二號員工宿 舍	2	—	—	—	2	—
	荃灣濾水廠 三號員工宿 舍(註 2)	1	—	—	—	1	—
	屯門海水抽 水站員工宿 舍	6	—	—	6 (數據 中心)	—	—
	屯門濾水廠 員工宿舍	20	—	—	10 (工地 辦事處)	10	—
	小計	58 (9 幢 處所)	—	—	18	39	1
	總計	426 (40 幢 處所)	27	1	48	330	20
			28		378		

資料來源：水務署的記錄

註 1：基於保安理由處所不開放予非水務署人員(見第 4.8(b)(v) 段)。

註 2：已批准可予放棄的處所(見第 4.8(b)(ii) 段)。