第1章

建築署

定期合約建築工程的管理

香港審計署 二零零九年三月二十七日 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。

《審計署署長第五十二號報告書》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

定期合約建築工程的管理

目 錄

	段數
第1部分:引言	1.1
維修、翻修及小規模建築工程	1.2 - 1.8
有關政府建築物和設施的維修和翻修的審計署署長報告書	1.9
帳目審查	1.10 - 1.11
鳴謝	1.12
第2部分:用作批出定期合約的估價表	2.1
估價表	2.2 - 2.4
標書及合約百分比	2.5 - 2.6
調整估計基本價格	2.7
審計署的意見及建議	2.8 - 2.16
當局的回應	2.17
第3部分: 非估價表項目的管理	3.1
非估價表項目	3.2 - 3.3
定價評估	3.4 - 3.5
審計署的意見及建議	3.6 - 3.20
當局的回應	3.21
第4部分:工程的監察	4.1
建築物料及產品的認證	4.2
審計署的意見及建議	4.3 - 4.7
當局的回應	4.8
建築物料和屋宇設備的使用情況	4.9 - 4.10
審計署的意見及建議 當局的回應 決算施工令的帳目 審計署的意見及建議 當局的回應 客戶滿意程度調查 零計署的意見及建議	4.11 - 4.14 4.15 4.16 4.17 - 4.19 4.20 4.21 - 4.23 4.24 - 4.32
審計署的意見及建議 當局的回應	4.24 - 4.32

	段數
第5部分:裝修工程的管理	5.1
装修工程	5.2 - 5.3
裝修工程預算	5.4
審計署的意見及建議	5.5 - 5.7
當局的回應	5.8
裝修工程的進行	5.9
審計署的意見及建議	5.10 - 5.19
當局的回應	5.20 - 5.22
第6部分:兩個小規模工程項目的進行	6.1
大龍獸醫化驗所附翼大樓	6.2 - 6.8
審計署的意見及建議	6.9 - 6.17
當局的回應	6.18 - 6.20
昂坪心經簡林木刻工程	6.21 - 6.32
審計署的意見及建議	6.33 - 6.38
當局的回應	6.39 - 6.40
	
	頁數
附錄	
A: 帳目審查涵蓋的建築署定期合約	50
B : 在三個政府處所進行的消防設備改善工程	51
C : 項目 A: 康和大廈的裝修項目	52 - 53
D: 項目B:荃灣政府合署的裝修項目	54 – 55

第1部分:引言

1.1 本部分闡述這項帳目審查的背景,並概述審查的目的和範圍。

維修、翻修及小規模建築工程

- 1.2 建築署的職能之一,是為政府建築物及設施(註 1)的維修及翻修提供專業及項目管理服務。相關工程可分為以下三類:
 - (a) 例行及緊急維修服務(見第 1.3 段);
 - (b) 翻修政府建築物 (見第 1.4 段); 及
 - (c) 小規模建築工程 (見第 1.5 段)。

例行及緊急維修服務

1.3 建築署為政府建築物及設施提供例行及緊急維修服務 (例如處理政府建築物的滲水問題,以及進行緊急修葺工程)。相關服務的費用 (2007-08 年度為4.69 億元),由建築署部門撥款支付。

翻修政府建築物

1.4 翻修工程包括翻新或更換建築物裝置 (例如電線和排水管道),以及粉飾建築物 (例如重髹牆壁)。相關服務的費用 (2007-08 年度為14.85 億元),由立法會財務委員會核准的基本工程儲備基金 (註 2) 的整體撥款 (總目703分目3004GX) 支付。二零零七年六月《財務通告第2/2007號》訂明,建築署須編訂全年工程計劃,供財經事務及庫務局(財庫局)審批。建築署署長獲授權批准開支不超過2,100萬元的項目。

小規模建築工程

1.5 **小規模建築工程**包括改建、加建 (例如建造公廁)、**改善**(例如改善公眾 街市) **和裝修工程**。相關服務的費用 (2007–08 年度為 6.25 億元),由基本工程 儲備基金整體撥款 (總目 703 分目 3101GX) 支付。批核當局如下:

註1: 政府建築物包括政府辦公大樓、政府宿舍和文娛中心。政府設施包括公眾游泳池、遊樂場和公廁。建築署亦向受資助學校提供維修服務。

註2: 政府在一九八二年四月成立基本工程儲備基金,以資助工務計劃和徵用土地。

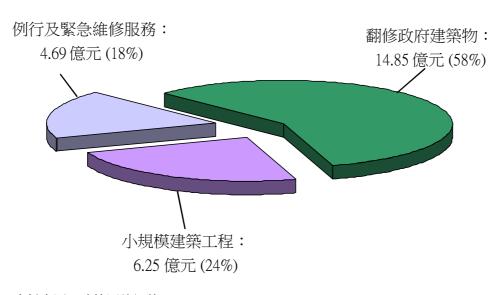
- (a) 按照政府產業工程策略小組(註3)的意見,一名財庫局副秘書長獲 授權批准開支不超過2,100萬元的項目;
- (b) 政府產業署署長可為新編配或租用的處所批准開支不超過1,400萬元的裝修工程項目;及
- (c) 至於並非在新編配或租用處所進行的小規模建築工程,建築署署長獲授權因應小規模建築工程委員會(註4)的意見,批准開支不超過1,400萬元的工程項目,而建築署的助理署長(物業事務)及高級物業事務經理則分別獲授權批准開支不超過140萬元和10萬元的項目。

每年開支

1.6 2007-08 年度建築署的維修、翻修及小規模建築工程(涉及 360 000 份施工令)開支為 25.79 億元(見圖一)。這些工程主要由建築署定期合約承建商進行。

昌—

維修、翻修及小規模建築工程的開支 (2007-08 年度)



資料來源:建築署的記錄

註3: 政府產業工程策略小組由一位財庫局副秘書長擔任主席,成員包括建築署署長、政府 產業署署長和一位財庫局首席助理秘書長。

註 4: 該委員會的主席由建築署署長擔任,成員包括建築署及政府產業署的高級人員。

定期合約

1.7 定期合約涵蓋特定的工程範疇,通常為期 18 個月至三年,其間建築署會向承建商發出詳列工程細節的施工令。定期合約大多屬於按數量付款的工程合約(註 5)。

工程估價

1.8 建築署公布的"屋宇建築工程定期合約工程工料估價表"(下稱**估價表**) 為定期合約的一部分。建築署就表內每個項目估計單位價格。各項工程會按表 內所訂的規格計量。不包括在估價表的工序項目,建築署會根據合約上的條 款,以**非估價表項目**來處理這些工序項目。

有關政府建築物和設施的維修和翻修的審計署署長報告書

1.9 二零零五年,審計署就建築署對政府建築物和設施的維修和翻修進行審查,審計結果載於二零零五年三月發表的審計署署長第四十四號報告書第3章。審計署提出多項改善建議。建築署接納審計署的建議,其後落實有關建議。

帳目審查

- 1.10 二零零五年的帳目審查集中審查按定期合約發出的施工令的計量及付款。為確定管理定期合約的其他方面可改善之處(見第1.11段),審計署最近進行審查,探討建築署以定期合約進行建築工程的管理情況。審查範圍涵蓋17份在二零零四年十二月至二零零八年九月期間屆滿的定期合約,詳情載於附錄 A。
- 1.11 審查重點包括下列幾方面:
 - (a) 用作批出定期合約的估價表 (第2部分);
 - (b) 非估價表項目的管理(第3部分);
 - (c) 工程的監察 (第 4 部分);
 - (d) 裝修工程的管理(第5部分);及
 - (e) 兩個小規模工程項目的進行(第6部分)。

註5: 這些合約是按承建商進行的工程數量而付款的。

審計署發現,建築署在定期合約的管理方面有可改善之處。審計署就有關問題提出多項建議。

鳴謝

1.12 在帳目審查期間,建築署和政府產業署人員充分合作,審計署謹此致 謝。

第2部分:用作批出定期合約的估價表

2.1 本部分探討建築署按估價表批出建築工程定期合約的情況。

估價表

- 2.2 建築署的估價表 (見第 1.8 段) 每三年公布一次,並會定期發出修訂資料。估價表載有一套規管工程施工及付款的一般規例和特別條件,同時列出建築署對不同工序項目的估計定價 (估價表項目定價)。建築署每三年檢討估價表一次,然後公布新估價表。檢討期間,建築署會:
 - (a) 根據經調整的最新市場價格修訂工序項目的估價表項目定價(見 第 2.3 段);
 - (b) 刪除過時的工序項目;及
 - (c) 加入新增的工序項目。
- 2.3 二零零零年,建築署顧問(顧問 A)完成檢討估價表的編訂工作。建築署接納以下程序更新**現有工序項目**的估價表項目定價及釐定**新增工序項目**的估價表項目定價:
 - (a) *估計基本價格* 根據承建商、製造商或供應商的報價作出基本價格估計。價格反映工序項目施工所需物料、工人及機器的總費用;
 - (b) **釐定經調整的基本價格** 建築署會根據承建商需遵守一般規例和 特別條件而調整工序項目的估計基本價格,並需就處理困難複雜 的工序,參考最近招標工作所收到的相關價格,而提出進一步調 整;及
 - (c) **計算工序項目的估價表項目定價** 就承建商的工地間接成本、經常開支和利潤,經調整的基本價格會劃一增加 15%,以計算出估價表內工序項目的定價。
- 2.4 二零零六年十月公布的估價表 (二零零六年估價表) 分為以下兩輯:
 - (a) *第一輯關於屋宇建築工序* (註 6) 這一輯涵蓋 30 個行業分組共 4 500 個工序項目;及

(b) *第二輯關於屋宇設備工序*(註 7) 這一輯涵蓋 16 個行業分組共 5 500 個工序項目。

標書及合約百分比

- 2.5 估價表可從建築署網站下載,亦在市面有售。在定期合約的招標文件內,建築署按估價表內相關的行業分組,訂出擬進行該行業分組的工程估計價值。投標者須在提交標書時,在投標文件內就估價表內行業分組填寫"加"或"減"百分比(下稱標書百分比)。所有行業分組的投標價格(註 8)總和,會成為投標者的總投標價。建築署在評審各投標者的投標價格、工作能力和過往表現後,會把定期合約批給中標者。
- 2.6 在批出合約後,中標者建議的標書百分比會成為合約的一部分(下稱合約百分比)。在合約期內,建築署會向定期合約承建商發出施工令,詳列擬進行工程的細節。施工令的工程圓滿完成後,建築署會參考相關的估價表項目定價及合約百分比,然後向承建商付款。

調整估計基本價格

2.7 如第 2.3(b) 及 (c) 段所述,建築署會調整估計基本價格,計算出估價表 內工序項目的定價。在二零零六年估價表 (見第 2.4 段) 所列的一萬個工程項目 中,審計署隨機抽取了其中 400 項 (4%),探討建築署如何調整估計基本價格, 結果載於表一。

註7: 屋宇設備工序主要包括安裝和操作機械、電力及安全系統,例如空調及消防系統。

註8: 舉例來說,投標者承投維修定期合約時,可在投標文件中,在估計工程價值 1,000 萬元的電力裝置分組填上 "+20%",該行業分組的投標價格便會變成 1,200 萬元。

表一

調整估計基本價格以釐定二零零六年估價表的定價

	屋宇建築 工序項目	屋宇設備 工序項目
2006年估價表項目總數	4 500 個	5 500 個
選作帳目審查的項目數量	200 個 (4 500 個的 4.4%)	200 個 (5 500 個的 3.6%)
審查結果		
(a) 就遵守一般規例和特別條件而加 上的調整百分比(見第 2.3(b) 段)	2% 至7%	0%至16%
(b) 就處理困難複雜的工序,參考 最近招標工作所收到的相關 價格而加上的調整百分比 (見 第 2.3(b) 段)	0%至69%	不適用 (註 2)
(c) 就工地間接成本、經常開支和 利潤而加上的調整百分比 (見 第 2.3(c) 段)	15%	15%
(d) 加上估計基本價格的總調整百 分比	17%至100% (註1)	15%至33% (註3)

資料來源:建築署的記錄及審計署的分析

註1:在審計署抽取的樣本中,最低的總調整百分比為17%,最高的百分比為100%。

註2:就屋宇設備工序項目而言,沒有這項調整百分比。

註3:在審計署抽取的樣本中,最低的總調整百分比為15%,最高的百分比為33%。

審計署的意見及建議

需要發出估價表編訂指引

- 2.8 按照建築署的現行慣例,會調整估計基本價格,以計算出估價表內工序項目的定價。根據二零零六年估價表所訂的定價,屋宇建築工序項目的定價較估計基本價格高出 17% 至 100%,屋宇設備工序項目則高出 15% 至 33% (見表一)。
- 2.9 據審計署所知,調整估計基本價格的指引未有發出。**審計署認為,建築**署需要考慮發出有關釐定調整幅度的指引。

需要記錄調整的依據

2.10 就審計署審查的所有 400 個工序項目而言,審計署找不到記錄,顯示估計基本價格採用不同調整率的理據(見表一(a) 至(c) 項)。**審計署認為,建築署需要考慮記錄調整的依據**。

需要向投標者披露更多資料

- 2.11 如第 2.5 段所述,定期合約的投標者需就估價表內工序項目的定價,提 交填上"加"或"減"百分比的標書百分比。不過,審計署注意到,建築署沒 有向投標者提供有關調整估計基本價格的資料 (見第 2.7 段)。
- 2.12 審計署審查投標者在二零零三年十二月就八份定期合約提交的標書,結果顯示投標者提交的標書百分比相差很大。有關的標書百分比載於表二。

表二 二零零三年十二月提交的標書百分比

合約	投標者數目	標書百分比的幅度
A	17	0% 至 +27%
В	16	0% 至+22.9%
С	16	-2.2% 至 +22.9%
D	16	0% 至 +21.2%
Е	16	-6.9% 至 +22.6%
F	16	-8.9% 至 +23.6%
I	16	-14% 至+13.8%
Ј	16	-14% 至+13.8%

資料來源:建築署的記錄

- 2.13 根據《政府採購簡介》(註9),部門應:
 - (a) 確保貨品和服務的採購程序及做法清晰明確,使供應商和承辦商 加深了解;及
 - (b) 在招標文件內提供所有必需資料,鼓勵供應商和承辦商提交切合要求而又具競爭力的投標書。

審計署認為,當局宜向投標者提供調整估計基本價格的資料,以便投標者提交 具競爭力的投標書。

大規模工程需要採用扣減率

2.14 估價表的工序項目是根據不同單位 (例如每米、每平方米及每項) 計量。二零零零年檢討 (見第 2.3 段) 時,建築署要求顧問 A 研究採用扣減率,以調整大規模工程的估價表項目定價。直至二零零九年一月,扣減率還未有採用。

註9:《政府採購簡介》由財庫局發出,訂明政府的採購原則及程序。

2.15 二零零九年二月,建築署告知審計署,估價表包含大量項目,因此為每一項目給予大規模工程的定義是有一定的困難。承建商進行大規模工程 (例如游泳池鋪磚工程及體育中心鋪設面層工程) 時,在成本上可達致規模經濟效益 (例如每項工序項目的成本,因使用較少工人和設備而減少)。審計署認為,建築署需考慮就這類工程的工序項目定價採用扣減率。

審計署的建議

- 2.16 審計署建議建築署署長應考慮:
 - (a) 發出指引,說明須調整估價表內工序項目估計基本價格的不同情況(見第 2.9 段);
 - (b) 規定建築署人員記錄就釐定估價表項目定價而調整估計基本價格 的理據 (見第 2.10 段);
 - (c) 向投標者提供調整估計基本價格以計算估價表項目定價的基礎的 資料 (見第 2.13 段); 及
 - (d) 採用扣減率,以調整大規模工程的估價表項目定價(見第2.15段)。

當局的回應

- 2.17 建築署署長歡迎審計署的建議,並表示:
 - (a) 雖然現有程序沒有特別規定,但建築署已有既定調整估計基本價格的做法,以釐定估價表工序項目的定價。署方會安排在指引訂明這個做法;
 - (b) 署方會安排在日後的估價表記錄調整估計基本價格的理據。上述 調整會整體考慮多項因素而作出(例如近期投標價格指數和市場趨 勢,定期合約的特別工作條件,供應商和承建商報價的可靠程 度,以及近期招標所獲的相關價格);
 - (c) 建築署會在日後招標時向投標者提供資料,說明署方在調整基本價格作為估價表項目定價時考慮的一般因素。建築署的慣常做法是在招標文件向投標者提供一切所需資料,以鼓勵投標者提交既切合招標要求又具競爭力的投標書。由於估價表載有大量工序項目,實難向投標者提供每一項目調整估計基本價格的資料;及
 - (d) 建築署會考慮可否在日後的合約採用扣減率,以調整大規模工程的估價表項目定價。

第3部分:非估價表項目的管理

3.1 本部分探討建築署管理需使用估價表沒有訂明的物件、物料或造工(非估價表項目—— 見第 1.8 段)的承建商工程的情況。

非估價表項目

3.2 定期合約訂明,為符合工序要求,不包括在估價表內的工序項目,會用 非估價表項目來處理。建築署設有兩個非估價表項目評核小組(一個負責維修 定期合約,另一個負責"設計及建造"小規模工程及裝修工程定期合約—— 註 10),評核定期合約使用非估價表項目的申請。

申請使用非估價表項目

- 3.3 根據非估價表項目評核小組於二零零四年三月公布的指引,定期合約承 建商如需於工程中使用非估價表項目:
 - (a) 建築署負責相關項目的工程管理人員(註11)會向建築署工料測量 處(如屬屋宇建築工序)或屋宇裝備處(如屬屋宇設備工序)提出申 請,並一併提交定價建議(附加供應商報價作為憑據)、非估價表項 目的估計費用,以及使用相關項目的理據等資料;
 - (b) 如工料測量處或屋宇裝備處信納申請個案所提供的資料,便會把申請個案交由相關的非估價表項目評核小組審議;
 - (c) 如評核小組信納上述申請,便會把申請個案提交助理署長(物業事務)批核;
 - (d) 經助理署長(物業事務) 批核後,申請個案會轉交工料測量處(如屬 屋宇建築工序) 或屋宇裝備處(如屬屋宇設備工序)評估非估價表項 目的定價(見第 3.5 段);
 - (e) 處理使用非估價表項目的申請的目標時間是九個星期 (即於接獲申請至助理署長 (物業事務) 批准之間的時間);及
 - (f) 承建商須獲指示,在未得助理署長(物業事務)批准前,不得在施工令加入非估價表項目。

註10: 兩個非估價表項目評核小組各由四名建築署專業人員組成。

註 11: 工程管理人員通常為物業事務經理或屋宇裝備工程師,負責管理工程項目。

定價評估

- 3.4 估價表的一般規例訂明,非估價表項目的定價會按下列一種方法釐定:
 - (a) **比例定價** 如估價表有類似項目,非估價表項目的定價會與估價 表項目定價看齊或按比例計算。**比例定價須按相關合約百分比調** 整(見第 2.6 段);及
 - (b) **議定定價** 如估價表沒有類似項目,建築署會與承建商議定非估價表項目定價。**議定定價無須按合約百分比調整,並只適用於一項施工令**(註 12)。
- 3.5 按照建築署的現行慣例,在議定非估價表項目的定價時:
 - (a) 承建商會建議市場定價,並提供報價作為憑據;
 - (b) 建築署人員會向其他供應商索取報價,考慮最近招標工作所收到 的相關價格,以評估承建商建議的定價是否合理;及
 - (c) 就相關項目的市場定價加上固定百分比,作為經常開支和利潤。

審計署的意見及建議

需要事先徵得批准才可使用非估價表項目

- 3.6 非估價表項目評核小組已定出指引,如需使用非估價表項目,承建商須獲指示,在未得批准前,不得在施工令加入非估價表項目(見第 3.3(f)段)。在帳目審查涵蓋的17份定期合約(見第 1.10 段)中,截至二零零八年九月,承建商獲准使用5 500 個非估價表項目。審計署隨機抽取了三份合約(合約 D、I及O),探討建築署人員遵守上述指引的情況。
- 3.7 審計署審查了在三份定期合約中所使用的 1 327 個非估價表項目,發現以下可予改善的地方:
 - (a) 申請表內沒有註明使用上述 1 327 個項目的預定動工日期 (如項目已經動工,則實際動工日期)。非估價表項目評核小組看來在不知道有關項目動工日期的情況下,批准這些非估價表項目;及
 - (b) 在提交的申請表內,就逾期申請並無給予任何解釋/理據。

註 12: 在某些個案中,建築署會把議定定價應用於按同一份定期合約發出的其他施工令。在 這些個案中,非估價表項目的定價稱為"星率"。 3.8 審計署審查了建築署的記錄,發現 623 個非估價表項目 (1 327 個項目的 47%) 的申請是在相關施工令的工程完成後才提交當局批核 (見表三)。

使用非估價表項目的批核情況 (二零零八年九月)

表三

	非估價表項目的申請		
合約	總數	在施工令完成後 才提交的數目	百分比
	(a)	(b)	(c) = $\frac{\text{(b)}}{\text{(a)}} \times 100\%$
D	300	181	60%
I	789	273	35%
О	238	169	71%
總計	1 327	623	47%

資料來源:建築署的記錄

3.9 根據既定指引,承建商如未獲建築署批准,不得在施工令加入非估價表項目(見第 3.3(f)段)。如表三所示,有 623 個非估價表項目在施工令完成後才徵得批准。審計署亦注意到,申請表內沒有就逾期申請給予任何解釋或理據。這類個案的例子見個案一。審計署認為建築署需要加強這方面的管制。

個案一

貿易署大樓辦公用地的工程

- 2007年5月9日,工程管理人員向定期合約承建商(承建商A)發出施工令,進行貿易署大樓辦公用地的工程,包括安裝空調系統和消防系統,費用為51,900元。
- 2007年5月21日,承建商A完成有關工程。
- 2008年1月2日(工程完成七個月之後),承建商A提出申請,以非估價表項目供應和安裝三排冷水風扇盤管,費用為12,117元。該申請附上三個供應商的報價。
- 2008年1月8日,工程管理人員批簽上述申請,並把申請轉交屋字 裝備處作初步定價評估。
- 2008年1月16日,非估價表項目評核小組批簽上述申請,並向助理署長(物業事務)提交推薦建議,以供批核。
- 2008年1月16日,助理署長(物業事務)批准有關非估價表項目。

資料來源:建築署的記錄

需要滴時處理申請

3.10 建築署已發出指引,指示建築署人員應適時處理有關使用非估價表項目的申請,並於九個星期內完成處理程序(見第3.3(e)段)。不過,審計署審查了1327個非估價表項目(見第3.7段),結果顯示當中297個項目(22%)的處理時間超過九個星期的規定(見表四)。

表四

非估價表項目的處理時間 (二零零八年九月)

	非估價表	獲處理的非估價表項目數量			獲處理的非估價表項目	
合約	項目數量	9個星期內	9.1 至 16 個星期內	超過16個星期		
D	300	257 (85%)	38 (13%)	5 (2%)		
I	789	624 (79%)	89 (11%)	76 (10%)		
О	238	149 (63%)	55 (23%)	34 (14%)		
總計	1 327	1 030 (78%)	182 (14%)	115 (8%)		

資料來源:建築署的記錄

3.11 在需要長時間處理的項目中,有一份使用有關非估價表項目的申請在提交 22 個星期後才獲批准 (見個案二)。

個案二

舊屏山警署的翻修工程

- 2005年9月2日,工程管理人員向定期合約承建商(承建商B)發出施工令,進行舊屏山警署翻修工程,費用為150萬元。工程包括更換圍欄、園林美化和其他外部工程。
- 2006年6月9日,承建商B建議進行渠務工程影響評估,費用為9.66萬元。
- 2006年6月20日,承建商B提出申請,以非估價表項目進行上述評估,並附上三個專門承建商的報價。
- 2006年6月23日,工程管理人員批簽上述申請,並把申請轉交工料 測量處作初步定價評估。
- 2006年11月30日,非估價表項目評核小組批簽上述申請,並向助理署長(物業事務)提交推薦建議,以供批核。
- 2006年11月30日,助理署長(物業事務)批准有關項目。
- 2006年12月11日,定價評估完成。
- 2007年6月16日, 承建商B完成有關工程。

資料來源:建築署的記錄

- 3.12 二零零九年三月,建築署在回應審計署的查詢時表示:
 - (a) 建築署的目標是在九個星期內完成申請使用非估價表項目的程序。然而,有些個案的承建商提交的證明文件,質素欠佳,而且 理據不足。署方因而需要更長時間處理這些個案。有關承建商已 獲指示改善提交文件的質素;及
 - (b) 個案二涉及在一已獲評級為歷史建築物內進行的工程。署方需要 更長時間核實,並確保建議的工程不會對該建築物有不良影響。
- 3.13 審計署認為,建築署應要求員工按規定在九個星期內完成處理有關使用 非估價表項目的申請。

需要發出指引評估非估價表項目定價

- 3.14 按照建築署現行慣例,非估價表項目的議定定價是按照以下步驟評定:
 - (a) 承建商根據供應商的報價而建議的市場定價(見第 3.5(a) 段);及
 - (b) 建築署人員參考其他供應商的報價及最近招標工作所收到的相關 定價(見第 3.5(b) 段)。

審計署選取合約 A 全部 42 個及合約 J 全部 29 個的屋宇建築工序項目的非估價表項目定價進行審查(註 13)。承建商提供的報價數目並不一致,而建築署人員索取的報價數目亦不一致。詳情載於表五。

表五

為評估非估價表項目定價而索取的報價數目 (二零零四年四月至二零零七年三月)

合約	非估價表項目 定價數目	承建商提供 的報價數目	建築署人員索取 的報價數目
A	42 項	1項0個 38項1個 3項3個	32項0個(註1) 3項1個 6項2個 1項3個
J	29 項	2項0個 19項1個 8項3個	11項0個(註2) 8項1個 4項2個 6項3個

資料來源:建築署的記錄

註 2: 有關合約 J 的 2 個非估價表項目定價,建築署沒有索取報價,因為以前已評估這些定價。

註13: 沒有選取兩份合約的屋宇設備工序項目,因為這些項目的價值一般較低。

3.15 審計署認為,建築署需要就評估非估價表項目的定價 (如所需報價的數目)發出指引,以確保做法一致。

需要以一致方式對市場價格加上固定百分比

- 3.16 如第 3.5(c) 段所述,建築署在議定非估價表項目的定價時,會就相關項目的市場價格加上固定百分比,作為經常開支和利潤。審計署審查了 17 份定期合約,發現建築署因應合約的性質,以不同方式釐定百分比:
 - (a) 建築署在釐定十份維修合約(合約 A 至 J)的定價時,就市場價格加上 15%。這個百分比並未在合約註明,亦未在合約批出後跟承建商協定;及
 - (b) 建築署在釐定餘下七份設計及建造小規模工程及裝修工程定期合約 (合約 K 至 Q) 的定價時,就市場價格加上合約百分比。該等合約百分比按承建商的標書百分比計算,由0%至+12%不等(見表六)。

表六 非估價表項目定價的調整百分比

合約	調整百分比
小規模工程定期合約	
K	+5%
L	+5%
M	+5%
N	0%
裝修工程定期合約	
О	+5%
Р	+12%
Q	+5%

資料來源:建築署的記錄

3.17 **審計署認為,建築署需要以一致方式釐定非估價表項目定價的調整百分比**。審計署認為,用競投方式釐定維修定期合約的調整百分比有可取之處。

需要盡快議定非估價表項目定價

3.18 就非估價表項目而言,建築署需與承建商議定定價。審計署審查了就七份設計及建造小規模工程及裝修工程定期合約發出的40份施工令(每份預算費用50萬元至1,100萬元——註14)。審查發現,17份施工令(佔40份施工令的43%)的非估價表項目定價,是在工程完成後超過六個月才議定。審計署認為,建築署應採取措施,確保盡快議定非估價表項目定價。

需要加強管制非估價表項目定價的使用

3.19 按照建築署現行慣例,建築署物業事務處成立的合約管理委員會監察非估價表項目定價的使用情況。據審計署所知,建築署沒有編寫報告列明定期合約使用非估價表項目定價的數量和詳情。審計署認為,這類報告會便利建築署監察非估價表項目定價的使用情況,以及更新估價表。

審計署的建議

- 3.20 審計署建議就管理定期合約使用非估價表項目,建築署署長應:
 - (a) 發出指引,要求建築署人員:
 - (i) 在申請使用非估價表項目時註明工程動工日期 (見第3.7(a) 段); 及
 - (ii) 就逾期申請使用非估價表項目提供解釋和理據(見第3.9段);
 - (b) 要求建築署人員按指引在九個星期內完成處理有關使用非估價表項目的申請(見第3.13段);
 - (c) 就評估非估價表項目的定價 (包括所需報價的數目) 發出指引 (見第 3.15 段);
 - (d) 考慮採用競投方式,以釐定維修定期合約非估價表項目定價的調整百分比(見第 3.17 段);

註 14: *這 40 份施工令是在二零零三年一月至二零零七年五月期間發出,其帳目是在提交工料數量簿 (列明已完成的工量以便付款) 後超過六個月才決算。*

- (e) 發出指引要求建築署人員盡快與承建商議定非估價表項目定價(見 第 3.18 段);及
- (f) 考慮編寫報告列明使用非估價表項目定價的數量和詳情 (見第 3.19 段)。

當局的回應

- 3.21 建築署署長歡迎審計署的建議,並表示:
 - (a) 雖然現行處理使用非估價表項目申請的程序沒有規定提供工程動工日期的資料,但建築署同意為改善服務而收納上述資料;
 - (b) 建築署已指示承建商改善所提交文件的質素,並提醒員工在訂明 的時間內處理申請;
 - (c) 雖然現有程序沒有特別規定,但建築署已有既定評估非估價表項目定價的做法。署方會安排在指引訂明這個做法;
 - (d) 建築署會考慮採用設計及建造定期合約所用的競投方式,以釐定 維修定期合約的調整百分比;
 - (e) 建築署的慣常做法是盡快與承建商議定非估價表項目定價。不 過,與不易應付的承建商達成上述的協議,會需要較長時間處 理;及
 - (f) 建築署合約管理委員會會擬備特別報告,監察非估價表項目的使用情況。建築署同意編寫定期報告,進一步便利監察非估價表項目定價的使用情況。

第4部分:工程的監察

4.1 本部分探討建築署對定期合約承建商所進行工程的監察情況。

建築物料及產品的認證

- 4.2 關於定期合約使用的建築物料及產品,估價表的一般規例訂明:
 - (a) 承建商有責任提供證據,證明所用物料/產品的特性、標準和來源,並提供所需的證明書、保證書和保用證;及
 - (b) 有關供應商或承建商擁有或控制專利權的專利工程,如有相關証明書,承建商應提供測試證明書、製造商的保證書和保用證。

審計署的意見及建議

需要收緊對提交認證文件的管制

- 4.3 一些施工令在提交工料數量簿超過六個月後才決算帳目。審計署從兩份維修定期合約 (合約 I 及 J) 和四份設計及建造小規模工程定期合約 (合約 K、L、M 及 N) 發出的施工令中,隨機抽取 60 份 (每份價值 50 萬元至 1,100 萬元)的施工令進行審查。審計署發現:
 - (a) 在這 60 份施工令中,有 19 份的工程管理人員需在工程完成後採取 跟進行動,要求承建商提交認證文件;
 - (b) 在該 19 份施工令中,有 9 份的承建商其後已向建築署提交所需的 認證文件;
 - (c) 在一份施工令中,承建商因未能提供認證文件而遭建築署扣減付款(見附錄 B);及
 - (d) 至於餘下 9 份施工令,截至二零零八年十二月,建築署仍在跟進 承建商提交證明書一事。
- 4.4 二零零九年三月,建築署在回應審計署的查詢時表示:
 - (a) 有些個案 (例如附錄 B 所載的個案) 的承建商未能在施工期提交所 需的一切認證文件,建築署其後在帳目決算階段要求承建商提交 尚欠的文件;
 - (b) 附錄 B 所指的屋頂系統獲得接納,因為相關產品符合性能規格; 及

- (c) 鑑於維修工程發出大量施工令(每年30多萬份),建築署認為難以 要求承建商就每份施工令提交認證文件。現行安排是要求承建商 在定期合約開始前就常用的專利產品提交認證文件。建築署會研 究最佳的可行方法,包括在發出施工令時因應需要在施工令指明 所需文件的做法是否切實可行,以及這個做法對合約的影響。
- 4.5 估價表的一般規例訂明,建築署有權要求承建商提交認證文件(見第4.2(a) 段)。就專利工程而言,有明文規定承建商須提交認證文件(見第4.2(b) 段)。然而,在某些情況下,承建商亦須為非專利工程提交相關的認證文件。 為確保工程使用優質物料或產品,尤其是可能會影響樓宇安全的物料或產品, 審計署認為如施工令要求提供認證文件,建築署需要:
 - (a) 在發出施工令時訂明所須提供的認證文件;
 - (b) 盡快跟進承建商提交認證文件的情況;及
 - (c) 要求建築署人員應拒絕接納沒有提供所須認證文件的建築物料或 產品。

需要備存建築物料或產品認證工作的摘要記錄

- 4.6 有關向承建商索取認證文件及其後跟進行動的記錄,分存於各個工程檔案。負責的工程管理人員需要按各自的待辦事項安排,就承建商提交所須的認證文件採取跟進行動。據審計署所知,建築署並無保存載列下列事項的摘要記錄:
 - (a) 需要認證的項目;
 - (b) 實際滿意認證的項目;及
 - (c) 所收到的認證文件。

為確保建築署要求的認證文件如期獲得妥善跟進,審計署認為備存相關的摘要 記錄是有可取之處。

審計署的建議

- 4.7 審計署*建議* 為確保日後工程使用優質物料或產品 (尤其是與樓宇安全有 關的物料或產品),建築署署長應:
 - (a) 考慮在發出施工令時,在施工令訂明承建商所須提供的認證文件 (見第 4.5(a) 段);

- (b) 發出指引,要求建築署人員盡快跟進承建商有關提交認證文件的情況(見第 4.5(b)段);
- (c) 要求建築署人員應拒絕接納沒有提供所須認證文件的建築物料或 產品(見第 4.5(c) 段);及
- (d) 備存所須認證文件及提交認證文件進度的摘要記錄 (見第4.6 段)。

當局的回應

- 4.8 建築署署長歡迎審計署的建議,並表示:
 - (a) 建築署會研究在施工令指明所須認證文件的做法是否切實可行, 以及這個做法對合約的影響;及
 - (b) 在完成研究後,會擬備有關認證文件的適當指引和摘要記錄。

建築物料和屋宇設備的使用情況

- 4.9 二零零七年十一月,建築署推行兩套聯網電腦系統,即建築物料資料庫系統和屋宇設備及物料資料庫系統,分別記錄基本工程及小規模工程項目使用建築物料和屋宇設備/物料的詳情。建築署人員可以共用兩套系統所儲存的資料作為參考。
- 4.10 二零零七年十一月《建築署工作訓令第 03/2007 號》規定:
 - (a) 工地人員應把物料或產品詳情上載至相關電腦系統(註 15);
 - (b) 負責的工程管理人員應在聯網上檢查和核實/確認物料或產品詳 情;
 - (c) 施工期間,工程小組成員可把他們對物料或產品質素的意見和評 語輸入相關系統;
 - (d) 工程完成後,工程小組成員應把他們對物料或產品質素的意見和 評語輸入相關系統;

註 15: 就小規模工程項目而言,只會把每項價值超過 20 萬元的專利物料的資料上載至電腦 系統。

- (e) 在保養期結束一星期前,工程管理人員應把他們的意見和評語輸入相關系統;及
- (f) 工程小組成員應把觀察所得的特殊或欠佳情況,經由上級轉介相關專家小組跟進調查。

審計署的意見及建議

需要遵守工作指引

- 4.11 《建築署工作訓令第 03/2007 號》訂明,負責的工程管理人員應在聯網上檢查和核實/確認工地人員輸入建築物料資料庫系統,以及屋宇設備及物料資料庫系統的物料或產品詳情(見第 4.10(b) 段)。不過,審計署的審查發現,兩套系統的資料均未經核實或確認。
- 4.12 在工程完成後,以及保養期結束一星期前,工程小組成員應把他們對物料或產品質素的意見和評語輸入相關電腦系統(見第4.10(d)及(e)段)。不過,審計署的審查發現,截至二零零八年十二月,兩套系統均未見輸入上述意見或評語。
- 4.13 二零零九年二月,建築署告知審計署,因相關系統在二零零七年十一月才啟動,大部分在二零零七年十一月後才動工的工程項目(尤其是基本工程項目)還未完成。審計署認為建築署應要求員工按規定把意見或評語輸入電腦系統。

審計署的建議

- 4.14 審計署*建議* 建築署署長日後監察工程項目使用建築物料和屋宇設備時,應要求建築署工程管理小組按規定把以下資料輸入電腦系統:
 - (a) 核實物料及產品詳情的資料 (見第 4.11 段);及
 - (b) 在項目完成後對所用物料及產品質素的意見和評語 (見第 4.13 段)。

當局的回應

- 4.15 建築署署長歡迎審計署的建議,並表示:
 - (a) 把有關物料及產品使用情況的意見和評語的數據輸入電腦系統的工作進展順利;及

(b) 建築署會確保工程管理人員遵照規定,在完成項目後盡快輸入資料。

決算施工令的帳目

4.16 審計署在二零零五年進行審查 (見第 1.9 段) 時發現,建築署接獲定期合約承建商提交的工料數量簿後,用了很長時間查核承建商報稱的工程價值,以及就評估價值提出初步建議徵求承建商同意。建築署接納審計署提出就有關事宜盡快採取行動的建議。

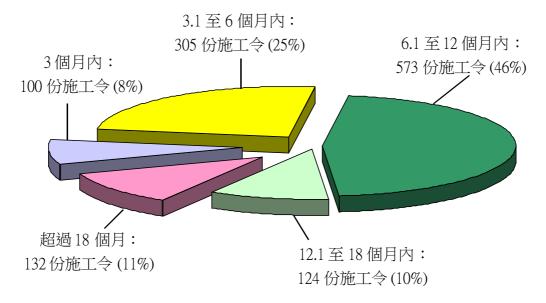
審計署的意見及建議

需要盡快決算施工令的帳目

4.17 審計署隨機抽取了三份定期合約 (合約 J、K及O),審查全數 1 234 份 (每份價值 10 萬元至 1,350 萬元)的施工令。審計署發現,建築署經長時間後才就一些施工令向承建商提出初步建議價值以决算帳目。詳情載於圖二。

圖二

就施工令的評估價值提出初步建議的時間 (二零零八年八月十八日)



資料來源:建築署的記錄

註:所需的時間是由工料數量簿提交日起計。

- 4.18 二零零九年二月,建築署告知審計署:
 - (a) 上述部分初步建議價值,是因應承建商對先前的初步建議價值表示不同意而發出的更改初步建議價值;及
 - (b) 為避免合約糾紛,建築署在考慮承建商的理由後更改先前的初步 建議價值。

審計署的建議

4.19 審計署*建議* 建築署署長應採取措施,盡快提出初步建議價值,以決算施工令的帳目(見第 4.17 段)。

當局的回應

4.20 **建築署署長**歡迎審計署的建議,並表示建築署會採取積極措施,盡快提出初步建議價值,但有爭議的帳目需要較長處理時間才能結算。

客戶滿意程度調查

- 4.21 二零零五年十二月,建築署同意落實改善客戶服務工作小組(註 16)的 建議,即隨機選取按維修定期合約發出價值超過一萬元的施工令(但斜坡工程 或翻新政府宿舍相關的施工令除外)進行客戶滿意程度調查。署方在進行調查 時,客戶會獲邀填寫客戶滿意程度調查表,內容涵蓋以下三方面:
 - (a) 建築署人員提供的服務(包括七個分項);
 - (b) 承建商提供的服務(包括七個分項);及
 - (c) 工程整體。

對於工程各方面或各分項,客戶會獲邀選擇六個評分等級 (即"極為滿意"、 "非常滿意"、"滿意"、"不滿意"、"非常不滿意"、"極不滿意")其中 之一,表示對服務的滿意程度。

4.22 物業事務處工程技術審核組負責進行客戶滿意程度調查(見第 4.21 段)。 調查結果會交由物業事務處的電腦及品質管理組分析,然後向改善客戶服務工 作小組提交報告。

註 16: 工作小組由一名總物業事務經理擔任主管,負責制訂有關改善施工和客戶服務的措施 和指引。

- 4.23 改善客戶服務工作小組就進行客戶滿意程度調查訂立以下指引:
 - (a) 如施工令在一個或以上的分項獲得"不滿意"或以下評級,電腦 及品質管理組會向負責的工程管理人員發出特別情況報告,以便 作出檢討和跟進行動;
 - (b) 工程管理人員會進行檢討,並向電腦及品質管理組提交檢討結果、不滿原因和建議補救行動;及
 - (c) 工作小組會考慮檢討結果,從而提出改善措施。

電腦及品質管理組建議工程管理人員應在接獲電腦及品質管理組的特別情況報告後14日內,採取跟進行動及向客戶提供跟進情況。

審計署的意見及建議

審計署的審查

4.24 審計署審查了在二零零七年七月至十月期間就所有334份施工令進行的客戶滿意程度調查。在這334份施工令中,有332份(99%)在工程整體方面獲得"滿意"或以上的評級,有41份(12%)在一個或以上的分項獲得"不滿意"或以下評級(見第4.23(a)段)。客戶滿意程度調查顯示主要有可改善之處的事項為造工、回應時間和工地整潔。

需要適時進行客戶滿意程度調查

4.25 審計署的審查發現,在334項客戶滿意程度調查中,只有51項(15%) 是在工程完成後三個月內進行(見圖三)。

昌三

工程完成後進行客戶滿意程度調查 (二零零七年七月至十月)

3 個月內: 51 項調查 (15%)

1.1 至 2 個月內:
1 個月內:
1 4 項調查 (4%)

4 項調查 (1%)

超過 6 個月:
173 項調查 (52%)

3.1 至 6 個月內:
110 項調查 (33%)

資料來源:建築署的記錄

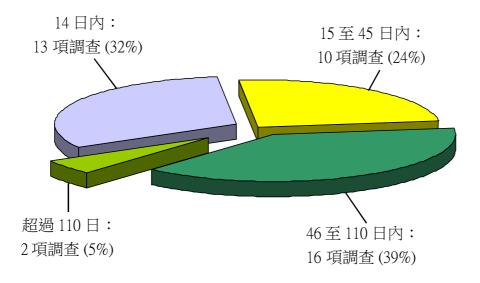
4.26 由於客戶在工程完成數月後或難以追遡所獲提供服務的質素,審計署認 為建築署需在工程完成後盡快進行客戶滿意程度調查。

需要盡快採取行動跟進特別情況報告

4.27 對於每份有一個或以上的分項評級為"不滿意"或以下的施工令,負責的工程管理人員均應在接獲電腦及品質管理組的特別情況報告後 14 日內向客戶提交跟進情況(見第 4.23 段)。審計署的審查發現,在 41 份獲得 "不滿意"或以下評級的施工令(見第 4.24 段)中,只有 13 份 (32%)的工程管理人員在接獲特別情況報告後 14 日內向客戶提交跟進情況。詳情載於圖四。

圖四

接獲特別情況報告後提供跟進情況予客戶 (二零零七年七月至十月)



資料來源:建築署的記錄

4.28 審計署認為建築署需要要求其員工,盡快採取行動跟進電腦及品質管理組發出的特別情況報告。

需要為小規模工程和裝修工程進行客戶滿意程度調查

4.29 截至二零零八年九月,建築署進行的客戶滿意程度調查只涵蓋按維修定期合約發出的施工令(見第 4.21 段),卻未包括按小規模工程及裝修工程定期合約發出的施工令。**審計署認為,建築署需要為這些施工令進行滿意程度調查**。 審計署留意到按小規模工程及裝修工程定期合約發出的施工令的價值往往高於按維修定期合約的施工令。

需要對表現持續欠佳的承建商採取行動

- 4.30 如施工令在承建商提供的服務的各分項獲得一個或以上"不滿意"或以下評級,負責的工程管理人員會去信承建商告知有關客戶的意見,並要求承建商在日後的工程作出改善。二零零五年九月至二零零七年十月期間,建築署對發出的 1 981 份施工令進行客戶滿意程度調查。在這 1 981 份施工令中:
 - (a) 1924份 (97%) 在承建商提供服務的整體方面獲得"滿意"或以上的評級;及

- (b) 307份 (15%) 在承建商提供服務的各分項,獲得一個或以上"不滿意"或以下評級。
- 4.31 審計署發現,客戶對承建商提供服務的意見未有反映在相關承建商的季度表現報告。審計署認為,對於表現持續不符客戶期望的承建商,建築署需要採取行動改善其表現。舉例來說,建築署日後進行招標時,可考慮就這些承建商的工作表現所進行調查的結果。

審計署的建議

- 4.32 審計署建議建築署署長日後在管理定期合約時應:
 - (a) 在工程完成後盡快進行客戶滿意程度調查 (見第 4.26 段);
 - (b) 要求建築署員工,盡快採取行動跟進電腦及品質管理組發出的特別情況報告(見第4.28段);
 - (c) 為按小規模工程及裝修工程定期合約發出的施工令進行客戶滿意程度調查 (見第 4.29 段);及
 - (d) 採取所須行動改善持續不符客戶期望的承建商的工作表現 (見第 4.31 段)。

當局的回應

- 4.33 建築署署長歡迎審計署的建議, 並表示:
 - (a) 建築署會盡量安排在接獲施工令完工報告後三個月內進行客戶滿 意程度調查;
 - (b) 建築署已訂明向工程管理人員發出特別情況報告後採取跟進行動的時限。對於延期個案,署方會提示相關管理人員的上司直接與管理人員跟進情況;
 - (c) 自二零零八年十一月起,建築署已就設計及建造小規模工程和裝修工程定期合約發出的施工令進行客戶滿意程度調查;及
 - (d) 建築署已屢次指示承建商改善若干被評為"不滿意"的服務分項 (例如工地整潔)的表現。自二零零八年十一月起,已向建築署定期 合約管理人員提供調查結果,以便採取行動跟進承建商表現匯報 工作。

第5部分:裝修工程的管理

5.1 本部分探討建築署就新編配/租用辦公用地進行裝修工程的管理情況 (註 17)。

裝修工程

- 5.2 政府產業署負責把部門共用的政府合署或租賃的辦公用地分配給使用部門,並批核使用部門的家具及設備要求。在分配辦公用地後,使用部門會經諮詢建築署後釐定裝修要求和預算費用,並會向政府產業署申請撥款(註18)。其後,建築署會為相關部門進行裝修工程。
- 5.3 裝修工程費用由基本工程儲備基金整體撥款 (總目 703 分目 3101GX) 支付 (見第 1.5 段)。 2007-08 年度,裝修工程開支為 6,100 萬元。

裝修工程預算

5.4 建築署負責編訂基本工程儲備基金總目 703 分目 3101GX 的周年預算。 政府產業署向建築署提供來年新分配/租賃辦公用地的裝修工程項目的一筆過 開支預算,以便編訂該分目的周年預算。裝修工程的周年預算包括過往年度轉 撥項目的開支預算。

審計署的意見及建議

編訂裝修工程預算可予改善的地方

5.5 審計署分析了 2005-06 至 2007-08 三個年度裝修工程的預算及實際開支,結果載於表七。

註 17: 這項帳目審查不包括新政府建築物的裝修工程項目,因為這些工程項目的費用由相關 的基本工程儲備基金工程撥款支付。

註 18: 政府產業署獲授權就每項新分配/租賃的辦公用地的裝修工程批准不多於 1,400 萬元 的撥款。1,400萬元以上而不超逾 2,100 萬元的撥款,需由財庫局審批。

表七

裝修工程預算及實際開支 (2005-06至2007-08年度)

	2005–06 (百萬元)	2006–07 (百萬元)	2007–08 (百萬元)
預算開支	169.5	92.8	100.3
實際開支	59.1	55.0	61.2

資料來源:建築署的記錄

5.6 如表七顯示,裝修工程的實際開支遠低於預算開支。以 2005-06 年度為例,實際開支 5,910 萬元只佔預算開支 1.695 億元的 35%。**審計署認為有需要**改善裝修工程開支預算的準確程度。

審計署的建議

5.7 審計署*建議* 建築署署長應採取措施改善裝修工程開支預算的準確程度 (見第 5.6 段)。

當局的回應

- 5.8 建築署署長歡迎審計署的建議,並表示:
 - (a) 周年預算的預算開支,是每年對下一財政年度裝修工程價值的預 測。除上一年度轉撥裝修工程的價值外,實際開支視乎該年度使 用部門實際建議並其後獲批的裝修工程而定;及
 - (b) 建築署會安排與有關方面討論,務求改善裝修工程預算的準確程度。

裝修工程的進行

- 5.9 二零零二年六月《建築署會計通告第 2/2002 號》就新分配的辦公室用地的裝修工程訂明:
 - (a) 使用部門應在接受辦公用地後**三個星期內**向建築署提交設計圖則 和裝修要求;

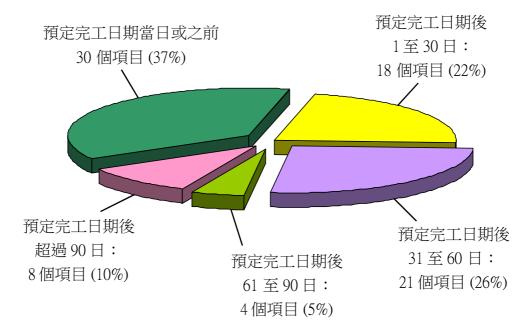
- (b) 建築署應在使用部門提交文件後**兩個星期內**與部門議定設計圖則 和裝修要求;及
- (c) 政府產業署的工作部署,應建基於建築署會在部門接受辦公用地 後兩個月內接收有關用地進行裝修工程。

審計署的意見及建議

- 5.10 2005-06 至 2007-08 三個年度, 81 個裝修工程項目獲得批准。在這 81 個項目中,有 22 個 (27%) 在辦公用地分配或移交部門後,需多於六個月才開始施工。二零零九年三月,建築署在回應審計署的查詢時表示:
 - (a) 就一般辦公室裝修工程而言,通常能夠符合審定所有裝修要求的 時限;及
 - (b) 至於專門辦公用地,或當用戶要求有變,以及受到限制時(例如需就裝修工程獲得業主同意),則需較長時間審定裝修要求。
- 5.11 審計署的審查發現,在81個項目中,只有30個項目(37%)在預定完工 日期或之前完成(見圖五)。

圖五

裝修工程項目的完工時間 (2005-06至2007-08年度)



資料來源:建築署的記錄

- 5.12 在八個在預定完工日期後超過 90 日才完工的工程項目中,有七個工程項目的承建商獲准延期完工(即工程項目在批准的延期完工時間內完成),以及有一個工程項目因工程延期完成而需要承建商賠償。二零零九年三月,建築署在回應審計署的查詢時表示:
 - (a) 圖五所示的預定完工日期,是在正常工作條件下給予承建商完成工程的時間。這個通常是最短可行的完工時間;及
 - (b) 突發情況 (例如用戶要求有變,使用部門就產生噪音的工程施加限制,私人樓宇管理公司要求限制工作時間,以及業主分判商的工作引致延期) 並非承建商所能控制,承建商根據合約可獲延期。

審計署審查兩個裝修項目

- 5.13 審計署選取以下兩個在部門接收辦公用地後,用了很長時間才完成的裝修項目進行審查:
 - (a) 項目A:太古坊康和大廈裝修項目(樓面面積 1 046 平方米),為康 樂及文化事務署(康文署)的香港電影資料館之用。該工程包括裝 修一個為儲存電影資料的冷藏室的專業工程。裝修工程完成後,

- 該辦公用地是在政府產業署作出分配後 27 個月 (或辦公用地可開展裝修工程後 24 個月) 移交給康文署,詳情載於附錄 C;及
- (b) 項目B:荃灣政府合署裝修項目(樓面面積497平方米),為地政總署土地信息中心及測繪處之用。工程包括一個分兩期完成的24小時空調的伺服器室。裝修工程完成後,該辦公用地是在政府產業署作出分配後20個月(亦是辦公用地可開展裝修工程後20個月)移交給地政總署,詳情載於附錄D。
- 5.14 **需要盡快提交裝修要求** 在接受辦公用地後向建築署提供設計圖則和裝修要求的時間,項目 A 為四個月及項目 B 為三個月,兩者均超過三個星期的規定(見第 5.9(a) 段)。**審計署認為,就提交設計圖則和裝修要求,建築署需要提醒使用部門遵守三個星期的規定**。
- 5.15 **需要盡快審定裝修要求** 建築署在使用部門提交裝修要求後與部門議定設計圖則和裝修要求的時間,項目 $A \ge 11$ 個月及項目 $B \ge 8$ 個月,兩者均超過兩個星期的規定 (見第 5.9(b) 段)。
- 5.16 二零零九年二月,政府產業署回應審計署的查詢時表示:
 - (a) 就項目A而言,政府產業署已在分配辦公用地前回應用戶要求, 因為該署已就康和大廈在技術上能否符合康文署的要求徵詢建築 署的意見;
 - (b) 就項目 B 而言,消防安全問題是新裝修個案常見的建築考慮因素。此外,電腦伺服器的高電負載要求,是屋宇設備工程常見的技術問題;
 - (c) 兩宗個案在分配辦公用地時,政府產業署已提醒使用部門如需 24 小時空調,應考慮額外的經常費用;及
 - (d) 一般而言,政府產業署在分配處所給使用部門前,事先已確定用戶要求,包括特別要求。政府產業署亦已請使用部門確定相關處所是否合適和可以接受。基於處所的類別,政府產業署邀請了建築署加入實地視察。如新處所不符合要求,政府產業署不會把相關處所分配給用戶。
- 5.17 二零零九年三月,建築署告知審計署:
 - (a) 項目 A 及 B 的工程不僅是一般辦公室裝修工程,項目 A 涉及建造 影片工場和冷藏室,項目 B 涉及建造大規模伺服器室;及

- (b) 兩個項目的工程並非常見於一般辦公用地。上述項目需要與使用 部門訂立詳細要求,進行長時間討論(包括擬備自選及修訂計劃, 在現有樓宇設計的限制下加入相關要求),以及機電設計的重要工 作。
- 5.18 審計署認為建築署需要與使用部門協調,採取措施確保裝修要求盡快審 定。

審計署的建議

- 5.19 審計署建議建築署署長日後管理裝修工程時應:
 - (a) 提醒使用部門需要在接受辦公用地後三個星期內,向建築署提供 設計圖則及裝修要求 (見第 5.14 段); 及
 - (b) 與使用部門協商,採取措施盡快審定設計圖則及裝修要求 (見第5.18段)。

當局的回應

- 5.20 建築署署長歡迎審計署的建議,並表示:
 - (a) 建築署會安排與有關方面討論,以檢討和改善裝修工程的現行程 序;及
 - (b) 會檢討二零零二年六月的《建築署會計通告第 2/2002 號》(見第 5.9 段)。
- 5.21 **康樂及文化事務署署長**注意到第 5.19 段所載審計署的建議,日後會設法加快進行類似工作。他表示,就項目 A 而言:
 - (a) 二零零五年十一月三十日,康文署接受編配康和大廈辦公用地的 建議。其後該辦公用地的第一部分(過往由選舉事務處使用)於二 零零六年一月六日移交康文署,第二部分(過往由廉政公署使用)於 二零零六年二月二十八日移交。由於廉政公署使用第二部分辦公 用地時,康文署不可入內視察,因此康文署未能在二零零六年二 月二十八日前擬訂設計圖則和裝修要求;
 - (b) 該辦公用地會改建為藏品倉庫及工場,以供處理香港電影資料館 的影片和電影相關文物之用。這個並非一般辦公室項目,康文署 需要若干時間訂出技術細節。因此,建議的設計圖則和裝修要求 要到二零零六年四月十八日才提交建築署;及

- (c) 康文署希望上述設施盡快建成,並已優先處理這個項目。不過, 把辦公室地方改建為影片工場,所涉及的技術問題較多,所需的 時間亦會較長。
- 5.22 **地政總署署長**同意第 5.9(a) 段所述的三個星期規定,並會在進行裝修項目時遵守這項規定。她表示,就項目 B 而言:
 - (a) 地政總署於二零零六年八月七日接受獲編配的辦公用地,並於二 零零六年十一月一日向建築署提供設計圖則和裝修要求;及
 - (b) 需要長時間提供設計圖則和裝修要求,原因如下:
 - (i) 地政總署獲編配的辦公用地包括三個獨立樓層(即荃灣政府合署的 12、24及25樓)。地政總署需要若干時間進行內部諮詢,並制訂裝修要求;及
 - (ii) 二零零六年八月至十月期間,地政總署、建築署和政府產業 署就12樓及25樓消防安全出口的設計進行了長時間的討論。 地政總署亦需徵詢消防處的專門意見。

第6部分:兩個小規模工程項目的進行

6.1 本部分探討建築署按定期合約批出的兩個小規模工程項目的進行情況, 希望找出在項目管理方面可予改善的地方。兩個項目是大龍獸醫化驗所附翼大 樓的建造工程,以及昂坪心經簡林的木刻工程。

大龍獸醫化驗所附翼大樓

6.2 二零零零年十月至二零零一年十二月期間,當局興建上水大龍獸醫化驗所,取代青山獸醫化驗所,費用為 4,600萬元。新化驗所樓高兩層,總樓面面積 1110 平方米,由漁農自然護理署 (漁護署) 營運。

項目撥款

- 6.3 二零零四年七月,為應付雀鳥、動物及魚類疾病獸醫測試的需求,漁護署計劃興建大龍獸醫化驗所新翼大樓(樓面面積 420 平方米),以便容納額外化驗所及其他設施。政府產業工程策略小組建議撥款申請應在二零零四年十月內提交。
- 6.4 二零零四年十月二十八日,漁護署在諮詢建築署後向政府產業工程策略小組提交申請文件,申請批簽撥款 1,450 萬元 (根據與現有化驗所可相比的單價釐定),由基本工程儲備基金總目 703 分目 3101GX 項下撥款以丁級工程項目 (註 19) 進行該項目。漁護署在申請文件表示:
 - (a) 自大龍獸醫化驗所落成後,測試禽流感及診斷其他雀鳥、動物和 魚類疾病的工作量大增;
 - (b) 急需設立新化驗所,以應付化驗測試方面增加的工作量;
 - (c) 對大龍獸醫化驗所進行認可審定時,澳洲國家測試局協會認為化 驗所擠迫;及
 - (d) 建造工程會在二零零五年十一月動工,二零零六年十月完工。
- 6.5 二零零四年十一月二日,漁護署在諮詢建築署後向產業檢審委員會 (註 20) 提交辦公用地列表,以供批核。其後財庫局、政府產業署和漁護署通過 文件往來澄清辦公用地列表。二零零五年二月二十二日,產業檢審委員會批准

註 19: 丁級工程項目屬於基本工程儲備基金的整體撥款項目。

註 20: 產業檢審委員會由建築署助理署長(建築)擔任主席,成員包括建築署、政府產業署 和財庫局的代表。 辦公用地列表。二零零五年三月,建築署向政府產業工程策略小組提交一份工程項目可行性研究報告。二零零五年六月二日,財庫局按政府產業工程策略小組的建議,批准項目撥款,修訂後的估計費用為1,405萬元。

進行工程

- 6.6 二零零五年十一月,建築署擬備初步設計。二零零六年一月,建築署擬備一項修改設計(根據漁護署的詳細運作要求),工程的估計費用為 1,664 萬元,超出核准工程費用 1,405 萬元和丁級工程項目當時的撥款上限 1,500 萬元。二零零六年五月,建築署向漁護署表示,可在清單中剔除某些項目,令工程費用不致超出預算。建築署亦通知漁護署經修改的工程計劃(工程於二零零七年三月動工,二零零八年四月完工)。二零零六年八月,在漁護署剔除完先設計的部份設施後,建築署修訂設計,工程的估計費用為 1,360 萬元。
- 6.7 二零零七年二月,建築署為工程招標。二零零七年三月,建築署接獲13份標書,當中最低的投標價為1,930萬元,超過丁級工程項目撥款上限。二零零七年四月,建築署向漁護署表示,可刪減某些設施,使工程可於二零零七年五月動工,否則需要向財委會另外申請撥款。二零零七年五月,建築署取消該項招標。在漁護署同意再剔除部分設施後,二零零七年五月,建築署向小規模工程定期合約承建商發出施工令進行有關工程,估計費用為1,370萬元。該施工令從項目中剔除了一個內置冷藏室。
- 6.8 二零零七年十一月,丁級工程項目的撥款上限,由 1,500 萬元增至 2,100 萬元。二零零八年五月,漁護署尋求政府產業工程策略小組同意,把工程項目預算由 1,405 萬元增至 1,650 萬元,以支付額外設施如內置冷藏室的費用。二零零八年九月,財庫局經諮詢政府產業工程策略小組後,批准漁護署增加工程項目預算。二零零八年十二月,相關工程大致完成。照片一顯示大龍獸醫化驗所附翼大樓。

照片一

大龍獸醫化驗所附翼大樓



資料來源:審計署在二零零九年一月廿二日拍攝的照片

審計署的意見及建議

需要盡快完成工程項目

- 6.9 二零零四年年底,漁護署向政府產業工程策略小組和產業檢審委員會表示急需進行有關項目。二零零八年十二月,該項目在原定完工日期(二零零六年十月)後 26 個月大致完成。該項目的重大事項包括:
 - (a) 批核項目撥款用了7個月(見第6.3至6.5段);
 - (b) 修訂工程設計以符合核准工程預算用了8個月(見第6.6段);及
 - (c) 邀請招標、審核標書及取消招標用了3個月(見第6.7段)。
- 6.10 二零零九年三月,建築署在回應審計署的查詢時表示:
 - (a) 漁護署於二零零四年十月向政府產業工程策略小組提交撥款申請,再於二零零四年十一月向產業檢審委員會提交建議的辦公用 地列表,以供批核。二零零五年二月,產業檢審委員會核准辦公 用地列表後,撥款申請便交由政府產業工程策略小組進一步處

- 理。二零零五年九月,政府產業工程策略小組提醒各决策局及部門在提交正式撥款申請前,先解決一切與建議項目有關的重大事官,包括批核辦公用地列表;
- (b) 漁護署需要時間考慮剔除哪些項目,而建築署亦在修訂設計和費 用預算前,已就項目涉及的費用,向漁護署提供緊密的顧問服 務;及
- (c) 二零零四年十月,建築署提醒漁護署需要尋求產業檢審委員會批 核辦公用地列表。
- 6.11 二零零九年三月,財庫局告知審計署:
 - (a) 一般而言,使用部門向政府產業工程策略小組提交撥款申請前, 通常會預早向產業檢審委員會提交辦公用地列表,以便委員會有 足夠時間批核。當政府產業工程策略小組選取某個項目繼續處 理,預期工程申請部門通常會於數星期內提交撥款申請,並完成 所有籌備程序,包括批核辦公用地列表;及
 - (b) 政府產業工程策略小組一向要求工程申請部門在提交撥款申請前 完成一切籌備行政程序(包括批核辦公用地列表),並確保相關項目 的規劃工作已相當成熟。
- 6.12 根據《政府產業管理及有關事務規例》的規定,在額外的辦公用地申請撥款前,產業檢審委員會須批核部門專門辦公用地的辦公用地列表。審計署認為,日後進行項目時,使用部門需要盡快向產業檢審委員會提交辦公用地列表,以供批核。

需要審慎研究項目的預算費用

- 6.13 二零零七年十一月前,基本工程儲備基金總目 703 分目 3101GX 項下撥款進行的項目 (即丁級工程項目)的撥款上限為 1,500 萬元。至於預算費用超過撥款上限的項目 (即甲級工程項目),則需財委會批准撥款。
- 6.14 二零零六年八月,建築署修改二零零六年一月的工程設計,剔除了一些工程項目(見第6.6段)。二零零七年四月,建築署向漁護署表示,如預算不能控制在丁級工程項目的撥款上限內,便需要就有關工程項目向財委會申請撥款。建築署在二零零七年五月因接獲的最低投標價為1,930萬元而取消招標。其後,建築署按預算費用1,370萬元發出施工令(從項目中剔除了一個內置冷

藏室),以便進行相關工程。不過,當丁級工程項目的撥款上限更改後(見第6.8 段),建築署便在二零零八年五月把工程範圍修改,工程預算由1,405 萬元修訂至1,650 萬元。這個增幅涵蓋了額外工程項目(包括二零零六年一月工程設計原有的內置冷藏室)的費用。

- 6.15 二零零九年三月,發展局回應審計署的查詢時表示:
 - (a) 環境運輸及工務局發出的技術通告(工務)第 4/2006號《基本工程 項目的交付》,為迅速而有效率地交付基本工程計劃訂定指引和程 序。建築署亦有一套詳盡的工程項目管理及合約執行手冊為其員 工在公共工程項目(包括小規模工程項目)的交付提供指引,以達 到工程項目定下的目標(即準時、在批核的預算內及議定的品質標 準中完成工程項目);
 - (b) 當政府產業工程策略小組發出便箋,要求部門提交周年預算以編 訂總目703分目3101GX,以及發出標準便箋予選定工程項目的申 請部門時,策略小組都會提醒部門,需要在向該策略小組提交撥 款申請前提交已批核的辦公用地列表;及
 - (c) 工務部門知悉丁級工程項目的撥款上限,亦已訂定部門的費用預算及監控的程序。
- 6.16 審計署認為,部門需要在工程項目交付方面遵從現有的通告及手冊的規定。為避免工作未能達致成果,部門亦需要審慎研究小規模工程的工作範圍,以確保其預算不超逾丁級工程項目的撥款上限。

審計署的建議

- 6.17 審計署建議為改善日後小規模工程項目的管理,發展局局長應:
 - (a) 提醒工務部門,需要在工程項目交付方面遵從現有的通告及手冊的規定,尤其是需要準時完成工程項目(見第 6.16 段);及
 - (b) 在諮詢有關委託項目的決策局/部門後,提醒工務部門需要審慎研究丁級工程項目的預算,尤其是當該等預算接近撥款上限(見第6.16段)。

當局的回應

- 6.18 發展局局長同意審計署的建議。
- 6.19 建築署署長歡迎審計署的建議, 並表示:

- (a) 甲級基本工程項目是按已完成的設計圖則和規格申請撥款,但丁 級工程項目撥款申請的預算只能按類似設施的單位價格估算;及
- (b) 就專門建築項目而言,建築署會與委託部門合作,仔細釐清設計 要求,確保在申請撥款時提供更加準確的項目預算。
- 6.20 **漁農自然護理署署長**表示,漁護署會遵照《政府產業管理及有關事務規例》的規定,為任何建議的額外辦公用地申請撥款前,會徵得產業檢審委員會批准部門專門辦公地方的辦公用地列表(見第 6.12 段)。

昂坪心經簡林木刻工程

項目規劃

- 6.21 二零零二年六月,一位學者向政府捐贈《心經》墨寶。建築署聯同旅遊事務署、香港旅遊發展局(註 21)和香港大學,計劃在大嶼山昂坪展示墨寶(《心經》項目)。
- 6.22 二零零三年二月,建築署在初步項目建議書指出:
 - (a) 原本構思是把墨寶刻在天然岩石上。在考慮可行性和成本效益 後,建築署建議模仿中國古籍把墨寶刻在木柱上;
 - (b) 為護理木柱,原木髹上保護塗料前,會在窰內烘乾兩個月;及
 - (c) 保養工程可能只需每年為木柱重髹保護塗層,以及在惡劣天氣過 後檢查木柱。每年保養費用少於五萬元。
- 6.23 二零零三年七月,項目督導委員會(註 22)成立,為落實《心經》項目 提供指引和方向。項目督導委員會成立技術評核小組(成員包括建築署、康文 署、旅遊事務署和香港大學的代表),以解決該項目的技術問題,並確保工程 質素。在二零零三年七月項目督導委員會第一次會議上,建築署代表告知委員 會:
 - (a) 建築署曾就木柱保養事宜諮詢康文署文物修復組(負責修復博物館 文物);及
 - (b) 木柱上的《心經》能夠保存50年以上。
- 註 21: 香港旅遊發展局是根據《香港旅遊發展局條例》(第302章)成立的資助機構,專責推 廣香港旅遊業。
- 註22: 項目督導委員會由旅遊事務專員擔任主席,成員包括建築署、漁護署、捐贈人、香港 大學和香港旅遊發展局的代表。

在會議上,項目督導委員會同意保存木柱自然外觀,督導委員會亦知道木柱受到自然侵蝕的影響。

- 6.24 二零零三年八月,旅遊事務署向小規模建築工程委員會(註 23)提交申請文件,申請撥款進行基本工程儲備基金總目 703 分目3101GX 項下的項目。申請文件述明該項目:
 - (a) 涉及把《心經》墨寶雕刻在自然木材上;
 - (b) 預定於二零零三年十二月動工,二零零四年十一月完工;及
 - (c) 每年需要保養費用五萬元,為木柱重髹保護塗層,並在惡劣天氣 過後視察木柱結構是否完整。

二零零三年十一月,建築署署長按照小規模建築工程委員會的意見,批准撥款進行該項目,預算費用為950萬元。建築署負責落實該項目。項目涉及供應、雕刻和豎立38支木柱,每支木柱高五至八米,直徑400至800毫米。

進行項目

- 6.25 二零零四年三月及八月期間,建築署:
 - (a) 批出一份供應木材合約,價值為270萬元;
 - (b) 批出另一份雕刻工程合約,價值為80萬元;及
 - (c) 向一小規模工程定期合約承建商就運送和安裝雕妥的木柱發出施工令,費用為250萬元。
- 6.26 二零零四年年中,回應技術評核小組的意見,建築署研究在木柱塗上一層新塗料的好處。二零零四年十一月,康文署文物修復組測試塗料。二零零四年十二月,建築署向承建商(承建商D)批出合約採用新的塗料進行塗料工作,合約價值為13.2萬元。
- 6.27 二零零五年三月,《心經》木柱所在地 (稱為心經簡林) 的工程大致完成 (見照片二)。二零零五年四月,心經簡林移交漁護署管理。漁護署負責清潔、收集垃圾及清理雜草的工作。建築署繼續負責保養木柱。據建築署表示,二零零五年六月,一些木柱被發現發霉並有真菌。二零零五年八月,承建商 D 應建築署要求重髹塗料,費用為 3 萬元。

註23: 委員會由建築署署長擔任主席,成員包括建築署和政府產業署的高級人員。

照片二

心經簡林的《心經》木柱



資料來源:審計署在二零零九年一月廿二日拍攝的照片

重髹塗料工程

6.28 二零零六年年初,當局發現一些木柱的樹皮日漸破損,保護塗層未能有效防止蟲蛀和真菌滋生。據建築署表示,只有樹皮發現有真菌,雕刻的面層不受影響。二零零六年九月,建築署經測試後,把價值 46.8 萬元的合約批給承建商 (承建商 E),為木柱髹上另一種塗料。二零零六年十二月底之前,重髹保護塗層的工作完成。二零零八年七月,建築署向承建商 E 批出價值 60 萬元的合約,以便:

- (a) 每月勘察木柱情况,直至二零零九年七月為止;
- (b) 為附近的排水系統進行改善工程;及
- (c) 因應需要為表層剝落的木柱髹上新塗層。

木材護理調查研究

6.29 二零零六年十月,建築署與項目督導委員會一些成員商議後決定進行深 入研究,希望找出更有效護理木柱的方法和物料。由於建築署缺乏這方面的專 才,所以決定向外延聘具備護理戶外木柱國際經驗的專家,特別是護理熱帶潮 濕環境的木材專家。鑑於這項研究急切並需要由專家進行,建築署於二零零七 年一月邀請項目督導委員會一位成員(顧問 B —— 有關方面的專家)就這項研 究報價。

6.30 二零零七年三月,顧問 B 向建築署建議把上述研究分為兩個階段,即第一階段(費用 30 萬元)在研究開始之後十二個月內完成,第二階段(費用 52 萬元)在考慮第一階段的研究結果後才決定是否需要進行。二零零七年四月,建築署向顧問 B 批出研究合約,訂明第一階段研究於二零零八年五月或以前完成,至於第二階段的開始日期則須經雙方同意。第一階段研究在二零零七年六月開始。二零零八年九月,顧問 B 向建築署提交研究報告。

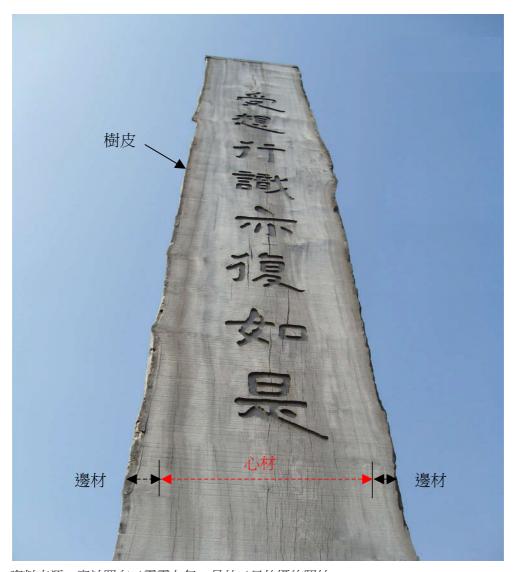
6.31 研究報告指出:

- (a) 木柱沒有在窰內烘乾或經高溫處理(註 24);
- (b) 雖然《心經》刻在防蟲的木柱中央(心材 —— 見照片三),但極易 受真菌侵蝕和蟲蛀的木柱邊緣(邊材 —— 見照片三),卻未經嚴格 防腐處理;及
- (c) 木柱未有加裝頂套以防雨水滲入。

註 24: 二零零九年二月,建築署告知審計署,根據與窰服務供應商查詢的記錄,並沒有容量 足以處理這項目所用木柱的窰。因此沒有就在窰內烘乾木柱發出指令。

照片三

《心經》木柱



資料來源:審計署在二零零九年一月廿二日拍攝的照片

6.32 研究報告建議:

- (a) 清除木柱背面的邊材;及
- (b) 清除邊材後,應為心材噴灑防腐劑,形成一層薄殼,預防蟲蛀和 真菌滋生。

截至二零零九年二月,建築署正在考慮上述建議。

審計署的意見及建議

需要為沒有相關經驗的項目進行深入研究

- 6.33 二零零三年二月,建築署建議把《心經》刻在木柱而非石塊上(見第6.22(a)段)。二零零四年三月至二零零五年三月,建築署的承建商供應、雕刻和豎立木柱,費用總額為600萬元。二零零四年十一月,康文署文物修復組進行測試,希望找出木柱適用的塗層物料。二零零四年十二月至二零零五年八月,進行塗層工作。然而,一些木柱的樹皮被發現已經破損,而保護塗層亦未能有效防止蟲蛀和真菌滋生。二零零六年十二月底之前,以另一物料進行再塗層的工作完工。二零零七年四月,建築署委聘顧問B進行研究,希望找出木材防腐的更佳方法及物料。
- 6.34 研究報告發現木柱的護理方法有若干缺點,並建議改善方法(見第 6.31 及 6.32 段)。
- 6.35 二零零九年三月,康文署告知審計署:
 - (a) 康文署的工作是根據古蹟修復知識提供技術意見。康文署文物修 復組曾提醒工程倡議人在木柱使用前須充分風乾,從而將木柱的 濕氣含量減至最低。濕氣含量水平會影響木柱的耐用性、穩定性 及日後的維修;及
 - (b) 除提供技術意見外,文物修復組在實驗室為塗料樣本進行老化及 表現測試。該組曾向工程倡議人表示,這些測試只是在一般實驗 室情況下進行,所以測試結果是有其局限。木柱未必能在自然環 境下保存一段長時間。
- 6.36 審計署認為,建築署日後進行的項目如涉及採用沒有相關經驗的方法,需要進行深入的研究。

需要解決木材護理問題

6.37 二零零七年一月,鑑於木材護理研究急切並需要由專家進行,建築署邀請顧問 B 提交報價。二零零七年四月,建築署把研究合約批給顧問 B。研究在二零零七年六月展開,研究報告在二零零八年九月向建築署提交(見第6.30段)。截至二零零九年二月,建築署正在考慮研究報告所載的建議。審計署認為,建築署需要加快採取行動,以解決《心經》項目的木材護理問題。

審計署的建議

- 6.38 審計署建議建築署署長應:
 - (a) 在採用沒有相關經驗的方法前,進行深入的研究 (見第 6.36 段); 及
 - (b) 盡快採取行動,以解決《心經》項目的木材護理問題(見第 6.37 段)。

當局的回應

- 6.39 建築署署長歡迎審計署的建議,並表示:
 - (a) 《心經》項目的督導委員會決定保存木柱的天然形態。建築署已在 設計階段聯同其他部門和專家,研究木材護理方法,務求提升木 柱的耐久程度;及
 - (b) 進行的防護處理實用有效,木刻表面沒有腐蝕迹象。問題源於樹 皮結構較弱,並會自然剝落,但不影響木刻表面,亦無損木柱的 結構完整。
- 6.40 **旅遊事務專員**表示,旅遊事務署會監察建築署為心經簡林進行的長期維修工作,確保這個獨特的旅遊景點可以持續發展。

帳目審查涵蓋的建築署定期合約

合約	合約期	為期 (月數)	估計合約價值 (百萬元)	
10 份維修定期合約				
А	2004年4月1日至2007年3月31日	36	277	
В	2004年4月1日至2007年3月31日	36	270	
С	2004年4月1日至2007年3月31日	36	293	
D	2004年4月1日至2007年3月31日	36	309	
Е	2004年4月1日至2005年9月30日	18	218	
F	2004年4月1日至2005年9月30日	18	201	
G	2002年7月1日至2005年9月30日	39	455	
Н	2002年7月1日至2005年9月30日	39	506	
I	2004年4月1日至2007年3月31日	36	346	
J	2004年4月1日至2007年3月31日	36	302	
4 份小規模工程定期合約				
K	2003年1月1日至2005年12月31日	36	406	
L	2003年1月1日至2005年12月31日	36	412	
М	2003年1月1日至2004年12月31日	24	373	
N	2003年1月1日至2004年12月31日	24	367	
3 份裝修工程定期合約				
0	2004年6月1日至2007年5月31日	36	145	
Р	2005年7月1日至2007年5月31日	23	113	
Q	2003年6月1日至2005年5月31日	24	134	

資料來源:建築署的記錄

在三個政府處所進行的消防設備改善工程

日期	事項
2003年11月5日	工程管理人員向承建商 C 發出價值 360 萬元的施工 令,以便進行有關尤德夫人兒童體能智力測驗中 心、學童牙科診所和政府牙科診所的消防設備改善 工程。
2005年4月15日	承建商 C 完成工程。
2007年7月27日	承建商 C 提交工程的工料數量簿。
2008年5月29日	就承建商 C 申請 14.8 萬元的專利工程費用 (見 第4.2(b) 段),建築署工料測量處要求工程管理人員 就改善工程使用的屋頂系統提供產地來源證、擔保 書和合格證明書的副本。
2008年6月11日 及24日	工程管理人員要求承建商 C 提交上述證明書的副本。
2008年7月3日	工程管理人員告知工料測量處,承建商 C 未能提供 證據,證明有關物料由認可製造商供應。因此,工 程管理人員認為須拒絕承建商的申請,且承建商因 應專利工程的提議價格應由其他相關估價表項目定 價取代。
2008年8月26日	參考相關的估價表項目定價,建築署釐定屋頂系統的價格為8.87萬元,較承建商C原先申請的14.8萬元費用低40%。

審計署的意見

- ◆ 屋頂系統所用的物料沒有產地來源證,卻獲接納。
- ◆ 建築署在承建商申請專利工程費用時(即工程完成後三年),才要求承 建商提交相關證明書。

資料來源:建築署的記錄

項目A:康和大廈的裝修項目

日期	事項
2005年2月4日	政府產業署就鰂魚涌康和大廈 9 樓辦公用地供康 文署存放香港電影資料館藏品的技術可行性,向 建築署尋求意見。
2005年2月7日	康文署從內部電郵得悉,需要就辦公用地技術可 行性尋求建築署的意見,並且需要進行實地視 察。
2005年10月及11月	政府產業署與康文署通過信件往來後,康文署確 定辦公用地適用。
2005年11月30日	政府產業署把鰂魚涌康和大廈一個樓面面積 1046平方米的辦公用地分配給康文署。在一份 便箋中,康文署獲告知應與建築署及有關部門查 核,以確定康文署如需要24小時空調,能否支付 額外的經常性開支。
2006年1月6日	上址 795 平方米的地方移交康文署。
2006年2月28日	餘下 251 平方米的地方移交康文署。
2006年4月18日	康文署向建築署提供設計圖則、裝修要求、家具 及設備要求。
2006年8月2日	建築署通知康文署已轉換負責的工程管理人員。
2006年8月29日	建築署要求康文署確認裝修工程要求。
2006年12月14日	政府產業署告知康文署,辦公用地獲分配一年後 仍未使用,情況不可接受。
2006年12月15日	康文署回覆政府產業署,表示負責的工程管理人 員及承建商已被轉換。康文署並表示,部門不能 支付24小時空調的經常性開支及需要更改裝修要 求。
2007年3月2日	政府產業署要求康文署提供裝修工程進度的資料。

日期	事項
2007年3月12日	康文署答覆,正在考慮裝修要求,因此仍未能予 以確認。
2007年3月13日	建築署要求康文署提交設計資料。
2007年3月30日	康文署確認設計圖則和裝修要求。
2007年6月25日	建築署要求康文署提供家具及設備要求的詳情。
2007年6月26日	政府產業署告知康文署其辦公用地已 18 個月未盡 其用,並要求康文署加快行動。政府產業署要求 康文署在 2007 年 7 月 4 日或之前提交家具及設備 要求。
2007年7月3日	康文署向政府產業署提交家具及設備要求。
2007年7月12日	康文署再應要求,向政府產業署提交附加家具及 設備的資料。
2007年7月20日	政府產業署與康文署確認家具及設備要求。
2007年8月3日	政府產業署批准工程項目的撥款。
2007年8月13日	承建商開始裝修工程。
2008年2月29日	辦公用地移交康文署使用。

審計署的意見

◆ 2008 年 2 月辦公用地移交康文署使用,即政府產業署分配用地後 27 月,或辦公用地可開展裝修工程後 24 個月。

資料來源:建築署及政府產業署的記錄

項目B:荃灣政府合署的裝修項目

日期	事項
2006年6月7日	地政總署要求政府產業署在荃灣政府合署預留辦 公用地以應付地政總署的用地需求。
2006年8月2日	政府產業署把荃灣政府合署 12 樓、 24 樓及 25樓一個樓面面積 497 平方米的辦公用地分配給地 政總署,以供該署土地信息中心和測繪處使用 (辦公用地當時已空置)。
2006年8月7日	地政總署接受上述分配安排。
2006年8月21日	地政總署提議把部門在 12 樓獲分配的用地與勞工署的 24 樓用地交換。
2006年8月21日	勞工署不贊同建議。政府產業署告知地政總署有 關結果。
2006年8月30日 至9月1日	地政總署、建築署及政府產業署就 25 樓的消防 安全事宜交換意見。建築署在 2006 年 9 月 1 日表 示,25 樓的現存裝修不會影響用戶的逃生路徑。
2006年9月4日	地政總署要求在 12 樓提供第二個出口。
2006年9月5日	建築署回覆時表示,建議的設計圖則不符合消防條例。建築署其後在2006年9月5日及8日把兩個新的設計建議交予地政總署考慮。
2006年9月8日 至10月6日	地政總署就走火出口的設計與建築署交換意見。
2006年11月1日	地政總署向建築署提供設計圖則和裝修要求,訂明為 24 樓伺服器室的 46 台伺服器提供 24 小時空調的要求。
2006年11月29日	建築署根據熱能負載資料,評定顯示該辦公用地 不宜容納 46 台伺服器。
2006年12月21日	機電工程署告知地政總署,獨立的 24 小時空調系 統會更加適合新伺服器室。

日期	事項
2007年1月17日	建築署表示,有關的電力負載需要大幅加強現有 電力供應。
2007年4月27日	建築署確認,對於25樓的安全/走火通道要求沒有進一步意見。
2007年6月20日	地政總署向建築署提供修訂設計圖則,並要求建築署在等待24樓及25樓伺服器室完成工程的同時,首先完成12樓的裝修工程,以便地政總署可以盡快遷入。
2007年7月19日	根據裝修要求,地政總署向政府產業署提供家具 及設備要求。
2007年7月24日	政府產業署要求地政總署就裝修要求提供更多資料。
2007年8月9日	政府產業署向地政總署發出催辦便箋。
2007年8月10日	政府產業署向地政總署發出初步評核/更多資料 要求。
2007年8月23日	地政總署向政府產業署提供附加及最終要求。
2007年9月14日	政府產業署向地政總署發出評核。
2007年9月19日	地政總署同意政府產業署的評核。
2007年10月17日	建築署向政府產業署提交撥款申請。 2007 年 10 月 26 日,建築署提交進一步資料。
2007年11月1日	政府產業署批准工程項目的撥款。
2007年12月5日	承建商開始進行裝修工程。
2008年4月18日	辦公用地移交地政總署使用。

審計署的意見

◆ 辦公用地在政府產業署作出分配後 20 個月才移交地政總署使用 (亦即 辦公用地可開始裝修工程後 20 個月)。

資料來源:建築署及政府產業署的記錄