

# 《審計署署長第五十二號報告書》 — 第 1 章

## 定期合約建築工程的管理

### 撮要

1. 建築署為維修、翻修和小規模建築工程提供項目管理服務。這些工程主要由建築署定期合約承建商進行。2007-08 年度，這些工程開支為 25.79 億元。審計署最近進行審查，探討建築署對定期合約建築工程的管理情況。

#### 用作批出定期合約的估價表

2. 建築署每三年公布估價表一次。估價表載有一套規管工程施工及付款的規例，同時列出建築署對不同行業分組工序項目的估計定價（估價表項目定價）。釐定估價表項目定價時，建築署根據承建商、製造商或供應商的報價估計基本價格，然後在基本價格上加上百分比以反映承建商需要：(a) 遵守政府規例和特別條件；(b) 處理困難複雜的工序；及(c) 收取工地間接成本、經常開支和利潤。

3. **需要發出估價表編訂指引** 審計署審查發現，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%。據審計署所知，調整估計基本價格的指引未有發出。審計署亦找不到記錄顯示調整的理據。審計署建議建築署署長應考慮：*(a) 發出指引，說明須調整估計基本價格的不同情況；及(b) 規定建築署人員記錄調整估計基本價格的理據。*

4. **需要向投標者披露更多資料** 定期合約的投標者需就估價表內不同行業分組，在標書上填上“加”或“減”百分比以得出投標價。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 段）。審計署建議建築署署長應考慮向投標者提供計算估價表項目定價的基礎資料。

5. **大規模工程需要採用扣減率** 二零零零年，建築署研究採用扣減率，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。審計署建議建築署署長應考慮採用扣減率，以調整大規模工程的估價表項目定價。

## 非估價表項目的管理

6. 定期合約訂明，不包括在估價表上的工序項目，會用非估價表項目來處理。使用非估價表項目的申請須得到建築署一位助理署長批准。

7. **需要事先徵得批准才可使用非估價表項目** 按照建築署指引，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。不過，審計署審查了 1 327 個非估價表項目的申請發現：(a) 申請表內沒有註明預定動工日期；(b) 就逾期申請並無給予任何解釋／理據；及(c) 有 623 個非估價表項目(47%)的申請是在完工後才提交當局批核。審計署建議建築署署長應發出指引，要求建築署人員：(a) 在申請使用非估價表項目時註明工程動工日期；及(b) 就逾期申請使用非估價表項目提供解釋和理據。

8. **需要適時處理申請** 審計署審查了 1 327 個非估價表項目（見第 7 段），結果顯示當中 297 個項目（22%）的處理時間超過建築署指引九個星期的規定。審計署建議建築署署長應要求建築署人員遵守有關規定。

9. **需要以一致方式對市場價格加上固定百分比** 建築署在與承建商議定非估價表項目定價時，會在市場價格加上固定百分比，作為承建商經常開支和利潤。審計署審查發現，就維修定期合約而言，市場價格會加上 15% 固定百分比。就小規模工程及裝修工程定期合約而言，所加上的固定百分比經投標而定，由 0% 至 12% 不等。審計署建議建築署署長應考慮採用競投方式，以釐定維修定期合約的非估價表項目定價。

## 工程的監察

10. **需要收緊對提交認證文件的管制** 建築署有權要求承建商就定期合約使用的建築物料及產品提交認證文件。審計署審查 60 份施工令後發現，其中有 19 份（32%）的工程管理人員需在工程完成後採取跟進行動，向承建商索取認證文件。審計署建議建築署署長應：(a) 考慮在施工令訂明承建商所須提供的認證文件；及 (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。

11. **進行客戶滿意程度調查有可改善之處** 為改善客戶服務，建築署就維修定期合約的施工令進行客戶滿意程度調查。審計署審查發現，在有關施工令的 334 項客戶滿意程度調查中，只有 51 項調查（15%）是在工程完成後三個月內進行。此外，進行的調查並未包括小規模工程及裝修工程的施工令。審計署建議建築署署長應在工程完成後盡快進行客戶滿意程度調查，以及為小規模工程及裝修工程定期合約發出的施工令進行調查。

12. **需要對表現持續欠佳的承建商採取行動** 審計署審查發現，在為 1 981 份施工令所進行的客戶滿意程度調查中，有 307 份（15%）在承建商的服務分項獲得“不滿意”或以下評級。審計署發現，客戶的意見未有反映在相關承建商的季度表現報告。審計署建議建築署署長應採取所須行動，改善持續不符客戶期望的承建商的工作表現。

## 裝修工程的管理

13. **提交及審定裝修要求有可改善之處** 審計署審查兩個裝修工程項目（項目 A 及 B）發現：(a)使用部門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，項目 B 為三個月，兩者均超過建築署通告三個星期的規定；及(b)建築署與使用部門議定設計圖則和裝修要求的時間，工程項目 A 為 11 個月，工程項目 B 為 8 個月，兩者均超過建築署通告兩個星期的規定。審計署建議建築署署長應：(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；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。

## 兩個小規模工程項目的進行情況

### 大龍獸醫化驗所附翼大樓

14. 二零零五年六月，由基本工程儲備基金的一個整體撥款項目下撥款進行大龍獸醫化驗所附翼大樓的丁級工程項目獲得批准。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。

15. **需要盡快完成工程項目** 審計署審查需要長時間完成工程的理由時，發現有關工程項目用了：(a)七個月批核項目撥款；(b)八個月修訂工程設計以符合核准工程預算；及(c)三個月邀請招標、審核標書及取消招標工作。審計署發現現有通告及手冊為迅速而有效率地交付基本工程計劃已訂出指引。審計署建議發展局局長應提醒工務部門，需要在工程項目交付方面遵從現有通告及手冊的規定，尤其是需要準時完成工程項目。

16. **需要審慎研究項目的預算費用** 二零零六年一月，建築署擬備工程設計，預算費用為 1,664 萬元，超出核准工程費用 1,405 萬元及丁級工程項目當時的撥款上限 1,500 萬元。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費用 1,370

萬元的施工令以進行相關工程。為減少費用，設計中的一些設施被剔除。二零零八年五月，丁級工程項目的撥款上限改為 2,100 萬元後，工程項目預算被修訂為 1,650 萬元以增加額外設施，其中包括二零零六年一月工程設計內原有的內置冷藏室。審計署建議發展局局長應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。

### **昂坪心經簡林木刻工程**

17. **需要為沒有相關經驗的工程項目進行深入研究** 二零零二年六月，一位學者向政府捐贈《心經》墨寶。在有關方面作出決定把墨寶展示於大嶼山昂坪的木柱後，二零零四年三月至二零零五年三月期間，建築署的承建商供應、雕刻和豎立木柱。然而，其後一些木柱的樹皮被發現日漸破損，而原有的保護塗層亦未能有效防止蟲蛀和真菌滋生。根據建築署委託的顧問研究，木柱的護理方法有若干缺點。審計署建議建築署署長應在採用沒有相關經驗的方法前，進行深入的研究。

18. **需要解決木材護理問題** 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，建築署進行木材護理顧問研究。二零零七年四月，研究合約批出，研究報告亦於二零零八年九月提交。截至二零零九年二月，建築署正在考慮研究報告的建議。審計署建議建築署署長應盡快採取行動，以解決木材護理問題。

### **當局的回應**

19. 當局同意審計署的建議。

二零零九年四月