

# 香港單車館和香港單車館公園

## 摘要

1. 康樂及文化事務署(康文署)是將軍澳市鎮公園和室內單車場暨體育館發展計劃(下稱“工程計劃”)的用戶部門，而建築署則是承建部門。2013年11月，市鎮公園被命名為“香港單車館公園”(單車館公園)，而室內單車場暨體育館則被命名為“香港單車館”(單車館)。2010年2月，立法會財務委員會通過向該工程計劃撥款，核准工程預算為11.297億元。2014年2月，財經事務及庫務局局長批准把核准工程預算增加1,450萬元，達至11.442億元。工程計劃的總開支為11.436億元(較最終核准工程預算11.442億元少60萬元)，當中包括實際合約開支(10.612億元)、顧問費(4,530萬元)、駐工地人員的員工開支(1,680萬元)以及家具、設備和其他雜項的開支(2,030萬元)。

2. 單車館和單車館公園於2014年4月30日正式啓用，分別佔地1.3公頃(樓高4層)和5.3公頃，並提供多項康體設施(包括1條長250米符合國際單車聯盟一級標準的木製單車賽道，以及符合國際比賽標準的配套設施)予公眾使用。

3. 單車館和單車館公園由康文署管理。康文署及其工程代理(主要為建築署)負責單車館和單車館公園所有室內／室外設施的維修保養工作。審計署最近就單車館和單車館公園進行審查。

## 工程計劃的管理

4. 為推展工程計劃，建築署在2009年9月招標，並在2010年3月向一間承建商(承建商A)批出一份總價工程合約(合約A)，合約金額為10.027億元。顧問X為負責監督合約工程的建築師，顧問Y則為負責計算工程成本的工料測量師。合約工程在2013年12月完成(較原訂合約完工日期2012年12月遲約12個月)。最終合約金額為10.639億元，較原訂合約金額增加6,120萬元(6%)。在合約A的合約期期間，顧問X發出271個建築師指示，涉及1,613個更改項目，總金額為8,080萬元。在所有更改項目中，有22個項目的個別價值高於100萬元，合計價值為4,600萬元。審計署選定這22個項目作審查，並留意到建築署的合約管理工作有可予改善之處(第2.2至2.4段)，其中包括：

## 摘要

---

- (a) **需要把專門用途樓宇的消防工程規定納入招標文件內** 審計署留意到，2009年8月單車館的核准消防工程報告中，提到須在多功能主場(位於單車館主場館)安裝排煙口的詳細規定，而這些規定並未完全納入2009年9月發出的合約A的招標文件內。因此，在2011年9月，顧問X向承建商A發出建築師指示，涵蓋這項更改工程。結果，建築署就更改項目向承建商A支付420萬元(第2.6及2.7段)；
- (b) **需要在招標前敲定建築物設計和合約圖則** 建築署表示，在設計發展的過程中，顧問X在合約A於2009年9月招標前，修訂了單車館大樓的建築布局，以致若干結構元件的荷載有所改變。然而，審計署留意到：(i) 顧問X未有於2009年9月合約A招標前，因應建築布局的修訂更新結構荷載表(列明大樓支柱和牆壁等結構元件的荷載)；及(ii) 結構荷載表在合約A招標後才予以更新，並直至2010年5月才透過建築師指示發給承建商A。結果，建築署就更改項目向承建商A支付110萬元(第2.14及2.15段)；
- (c) **需要改善就合約更改作出的費用估算** 審計署留意到，合約A的11個建築師指示的估算費用與實際費用有較大差距(介乎90萬元至420萬元)，而每個建築師指示載有的更改項目數目由1至20個不等，當中至少有一個價值高於100萬元。建築署表示，建築師指示的估算與實際費用之間出現差額，主要原因是：(i) 顧問Y對建築師指示所涉費用估算不準確；(ii) 在建築師指示發出後，工地出現不能預知的情況；及(iii) 估算時項目小組成員對建築師指示所涉範圍和規模有不同的演繹(第2.17及2.18段)；及
- (d) **需要盡量減少總價合約的合約更改** 審計署留意到，當局有空間可減少合約更改，例如透過把所需規定納入招標文件內，並在招標前敲定建築物設計和合約圖則等。審計署認為，在日後以總價合約推展工程項目時，建築署需要提醒其人員和顧問在切實可行的範圍內，把所有工程項目納入合約內，以期利於進行公平和具競爭性的招標，並從而減少處理合約更改所需資源和由此引致爭議的風險(第2.21及2.22段)。

5. **符合用戶特別要求有困難** 康文署表示，單車館的最重要使命是為香港單車代表隊提供一個本地、固定而且高質素的訓練基地，而其設計也旨在配合香港單車代表隊的訓練要求。儘管上述興建單車館的目的，直至香港單車代表隊於2013年11月進行效能試驗，以及國際場地盃於2014年1月在單車館舉

## 摘要

行後，康文署才得悉：(a) 達到國際單車聯盟一級標準的單車賽道，未能完全配合中國香港單車總會有限公司（香港單車總會）的訓練模式和實際需要。香港單車總會對使用單車館作為香港單車代表隊的訓練基地有所保留；及 (b) 為完全配合香港單車總會的訓練模式和實際需要，單車賽道的規格須優化至高於國際單車聯盟一級標準。結果，單車館的主場館（內設單車賽道）須關閉約兩個月，進行造價 420 萬元的單車賽道面層優化，以配合香港單車代表隊的訓練模式。康文署表示，在工程計劃的規劃、設計及施工過程中，已全面徵詢香港單車總會的意見。有關優化單車賽道的建議，是在試車後才提出的。審計署理解，建造本港首個達到國際標準的室內單車設施，可供進行世界級單車訓練和比賽，當中難免會遇到不少困難。在日後提供專項運動設施時，康文署需要盡量確定各項特別要求，尤其是主要持份者的要求（第 2.29、2.30、2.32 及 2.34 段）。

6. **需要遵從有關改動面積分配的規定** 根據《政府產業管理及有關事務規例》的規定，專門用途／部門專用樓宇的面積分配列表經產業檢審委員會（產審會）批准後，不論任何原因，如個別項目的淨作業樓面面積與核准面積有逾 10% 的出入，則用戶決策局／部門應重新向產審會提交面積分配列表，再次徵求批准。2009 年 9 月，產審會批准工程計劃的面積分配列表。審計署把 2009 年 9 月面積分配列表核准項目的淨作業樓面面積，與 2013 年 12 月完工記錄所示的面積作出比較，留意到若干項目的淨作業樓面面積有逾 10% 的出入。舉例來說，根據核准的面積分配列表，控制室的淨作業樓面面積為 10 平方米，但根據完工記錄則為 123 平方米，差異為 1130%。建築署表示，在若干情況下，偏離核准面積分配列表的面積數字，實屬無可避免；另外，也有必要配合康文署加強育嬰設施的新措施。審計署理解作出該等改動無可避免，部分原因是需要提供育嬰設施，但認為對工程計劃的設施淨作業樓面面積加以改動，應先徵得產審會的批准（第 2.35 至 2.38 段）。

### 設施的營運和維修保養

7. **需要處理主場館的滲水問題** 單車賽道、主場和看台設施位於單車館的主場館。根據康文署記錄，單車館自 2013 年 12 月完工後，該署便一直發現主場館出現滲水情況。建築署表示，在 2013 年 12 月至 2018 年 6 月期間，共有 129 宗滲水個案。為處理主場館的滲水問題，康文署要求建築署向承建商 A 發出指示，在 2014 年 5 月至 2017 年 1 月期間進行一系列的修補工程。然而，在修補工程於 2017 年 1 月完成後和截至 2018 年 6 月，主場館仍有 28 宗滲水個

## 摘要

---

案。審計署留意到，該 28 宗滲水個案涉及 17 個在地面上發現水點／水漬的地點，而其中 8 個地點 (47%) 涉及不止一宗滲水個案 (第 3.3 至 3.6 段)。

8. **需要持續檢視蟲害防治措施的成效** 在是次審查的實地工作期間，審計署留意到，單車館藥檢室的兩個洗手間有白蟻出現，並通報康文署有關事宜。康文署向建築署尋求協助，而建築署則安排一名白蟻專家巡查有關範圍。該白蟻專家在兩個洗手間假天花板上的維修通道發現白蟻巢，並在有關範圍施行蟲害防治處理程序。結果，白蟻問題於 2018 年 6 月中得以解決。由於木造結構易受白蟻損害，因此單車館內如有白蟻出現，可能會令木製單車賽道受損，以致可能對單車賽道的使用者構成風險。康文署需要持續檢視單車館所採取的蟲害防治措施的成效 (第 3.9 及 3.11 段)。

9. **需要加強巡查單車館公園和管制公園設施使用得當的工作** 康文署派駐單車館公園的場地人員，負責每天巡查單車館公園，確保設施安全、清潔和可供公眾使用；此外，場地人員須執行管制工作，確保使用者正確使用設施。2018 年 6 月至 8 月期間，審計署到單車館公園進行了 5 次實地視察，發現雖然單車館公園的設施管理大致良好，但在實地視察期間可見若干不足之處，例如部分長凳破損 (審計署分別於 2018 年 6 月 28 日和 8 月 9 日首尾兩次的實地視察中，發現情況沒有改善)。另一例子是極限運動場內有使用者在滑行時未有戴上保護頭盔，而此舉本應遭到禁止 (第 3.19 及 3.20 段)。

10. **需要持續檢視中央草坪的草地和排水狀況** 康文署表示：(a) 單車館公園在 2014 年 4 月啓用後，該署發現中央草坪的狀況未如理想，積水難以排走 (特別是在傾盆大雨過後)，妨礙公眾使用草坪；及 (b) 為了解決中央草坪的排水問題，該署曾安排於 2014 年 6 月、2016 年 3 月和 8 月進行改善工程。然而，審計署於 2018 年 5 月多日大雨後進行實地視察，發現草坪範圍積水和草地狀況欠佳，顯示排水問題可能仍未解決 (第 3.24 及 3.25 段)。

### 設施的使用情況

11. **有空間可提高康體設施的使用率** 單車館提供多項康體設施，當中包括 1 條單車賽道、1 個位於單車賽道中央的主場、1 間健身室、3 間活動室和 1 間舞蹈室。審計署審查這些設施自 2014 年年初啓用至 2018 年 6 月的使用率，留意到：(a) 單車賽道的使用率一直低於 35%；(b) 健身室的使用率介乎 37% 至

## 摘要

56%，並且整體上由 2015 年的 56%，下跌至 2018 年(截至 6 月)的 43%；(c) 活動室和舞蹈室的整體使用率介乎 35% 至 58%，近年來(自 2015 年起)是將軍澳地區 6 個政府體育館之中第二最低；及 (d) 主場的使用率介乎 67% 至 74%，是將軍澳地區 6 個政府體育館之中最低。康文署表示：(a) 單車館的最重要使命是為香港單車代表隊提供一個本地、固定而且高質素的訓練基地，以及推動本港的場地單車運動；(b) 為了優先滿足香港單車代表隊的訓練需要，單車賽道可供公眾使用的時間較少；及 (c) 為了讓香港單車代表隊在訓練方面較有彈性，單車館的場地管理人員在香港單車代表隊進行訓練的時段不接受團體優先預訂主場。審計署了解單車館的使命，但康文署仍有空間可進一步提高這些設施的使用率，例如舉辦更多相關訓練班(第 4.2、4.3、4.5 及 4.10 至 4.13 段)。

12. **需要探討可否善用功能室** 單車館設有 7 間特定功能室，包括 2 個貴賓廂座、1 個裁判廂座、技術區(即 1 間供廣播機構和活動籌辦者使用的功能室)、1 間貴賓室、1 間藥檢室和 1 間會議室。單車館舉辦大型國際賽事時，這些功能室用作配套設施。功能室可供各團體和決策局／部門預訂，但不設讓公眾預訂的安排。康文署表示：(a) 在單車館舉辦的 7 項大型國際賽事期間，全部功能室都被使用，共計 20 天；及 (b) 當單車館沒有舉辦國際賽事時，這些功能室會用作舉行各種活動，例如嘉賓接待室、課室和臨時會議室。然而，審計署留意到，康文署並沒有統計這些功能室供作上述用途的使用率。2018 年 5 月、7 月和 8 月，審計署到這些功能室進行了 3 次實地視察，以評估其使用情況，發現所有功能室一律空置(其中一間功能室除外；因康文署編配該室予審計署人員作為臨時辦公室，用以進行是次審查的實地工作)。康文署宜探討措施，善用單車館的功能室(第 1.8 及 4.16 至 4.20 段)。

### 審計署的建議

13. 審計署的建議載於本審計報告書的相關部分，本摘要只列出主要建議。審計署建議政府應：

#### *工程計劃的管理*

(a) 在日後推展工程項目時：

- (i) 在切實可行的範圍內，確保專門用途樓宇的消防工程規定在招標時已妥為納入招標文件內(第 2.23(a) 段)；

## 摘要

---

- (ii) 在切實可行的範圍內，在招標前敲定建築物設計和合約圖則 (包括結構荷載表) (第 2.23(c) 段)；
  - (iii) 採取措施，加強查核合約更改所涉費用估算以及工程範圍和規模，以期加強成本控制 (第 2.23(d) 段)；及
  - (iv) 在切實可行的範圍內，把所有工程項目納入總價合約內 (第 2.23(e) 段)；
- (b) 在日後提供專項運動設施時，盡量確定各項特別要求，尤其是主要持份者的要求 (第 2.33 段)；
  - (c) 按照《政府產業管理及有關事務規例》的規定，向產審會作出對工程計劃的設施淨作業樓面面積改動一事的跟進 (第 2.39 段)；

### *設施的營運和維修保養*

- (d) 採取有效措施，處理單車館主場館的滲水問題，以期盡量減少對使用者造成的滋擾和風險 (第 3.15(a) 段)；
- (e) 持續檢視單車館所採取的蟲害防治措施的成效，包括對蟲害的跡象保持警惕，並按需要採取防治措施 (第 3.15(b) 段)；
- (f) 採取措施，改善康文署就單車館公園進行巡查的成效；以及加強該署就單車館公園設施使用得當而執行的管制工作，以期確保單車館公園的設施安全和可供公眾使用 (第 3.28(a) 段)；
- (g) 持續檢視單車館公園中央草坪的草地和排水狀況，並按需要進行改善工程 (第 3.28(b) 段)；

### *設施的使用情況*

- (h) 善用單車館的單車賽道，從而在香港進一步推廣場地單車運動，以及提高單車館健身室、活動室、舞蹈室和主場的使用率 (第 4.14(a) 及 (b) 段)；及
- (i) 就單車館功能室的使用率編制統計數據，供管理層檢視，以及探討措施，善用單車館的功能室 (第 4.21(b) 及 (c) 段)。

## 摘要

---

### 政府的回應

14. 政府同意審計署的建議。