

第 8 章

建築署
政府產業署

提供和管理宿舍

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。

《審計署署長第五十一號報告書》共有 12 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

提供和管理宿舍

目 錄

	段數
第1部分：引言	1.1
提供宿舍	1.2 – 1.10
規管提供和管理宿舍的規則及規例	1.11
帳目審查	1.12 – 1.14
鳴謝	1.15
第2部分：紀律部隊宿舍建造工程	2.1
五項紀律部隊宿舍工程的撥款	2.2
五項紀律部隊宿舍建造工程	2.3
設計及建造合約	2.4
審計署的意見及建議	2.5 – 2.29
當局的回應	2.30 – 2.32
第3部分：為紀律部隊新宿舍供應家庭用具	3.1
設備、家具和家庭用具	3.2 – 3.3
為宿舍提供家庭用具	3.4
審計署的意見及建議	3.5 – 3.35
當局的回應	3.36 – 3.37
第4部分：過剩高級公務員宿舍的管理	4.1
高級公務員宿舍	4.2
過剩的高級公務員宿舍	4.3 – 4.6
審計署的意見及建議	4.7 – 4.22
當局的回應	4.23 – 4.25
第5部分：騰出紀律部隊宿舍用地	5.1
重新發展或作其他用途的紀律部隊宿舍用地	5.2 – 5.3
處理宿舍用地及過剩宿舍	5.4 – 5.5
審查紀律部隊宿舍的用地	5.6
堅尼地城已婚警察宿舍用地	5.7 – 5.8
審計署的意見及建議	5.9 – 5.10
當局的回應	5.11 – 5.12
灣仔警署已婚警察宿舍用地	5.13 – 5.16
審計署的意見及建議	5.17 – 5.23
當局的回應	5.24 – 5.26

	段數
西區員佐級已婚警察宿舍	5.27 – 5.28
審計署的意見及建議	5.29 – 5.31
當局的回應	5.32
擋土牆問題	5.33 – 5.35
審計署的意見及建議	5.36 – 5.38
當局的回應	5.39 – 5.41

頁數

附錄

A : 宿舍數目 (二零零八年四月一日)	49
B : 五項紀律部隊宿舍工程的核准預算	50
C : 五項紀律部隊宿舍工程的實際造價	51
D : 五項紀律部隊宿舍工程的宿舍單位數目	52
E : 列入合約金額內的樣本樓層造價	53
F : 與採購物料有關的《物料供應及採購規例》	54
G : 公務員事務局持有的高級公務員宿舍空置期分析 (二零零八年六月一日)	55
H : 政府產業署持有的高級公務員宿舍空置期分析 (二零零八年六月一日)	56
I : 出租雷丹彌徑 6 號的大事年表	57 – 58
J : 騰出堅尼地城已婚警察宿舍用地的大事年表	59 – 60
K : 西區員佐級已婚警察宿舍擋土牆的大事年表	61 – 62

第1部分：引言

1.1 本部分闡述這項審查的背景，並概述審查的目的及範圍。

提供宿舍

宿舍分類

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。政府提供的宿舍，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有資格入住宿舍而又未獲提供部門宿舍的人員；
- (b) **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；及
- (c) **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（下稱警務處）的員佐級已婚人員、督察和警司級的本地已婚人員，以及其他紀律部隊相若職級的已婚人員提供這類宿舍。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** 這是為司法機構高等法院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** 這是為因其職級或職位須執行特定行動任務而限定的一類合資格人員所提供的居所；及
 - (iv) **一般宿舍** 這是指並無即時工作上的需要，但獲政府產業署（下稱產業署——註 1）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。

為職位需要而設的宿舍和為工作需要而設的宿舍都由部門指定，並得到決策局政策上的支持和產業署的批准。截至二零零八年四月一日，政府共有 23 124 個宿舍，包括為七個紀律部隊（註 2）提供的 21 897 個紀律部隊宿舍（即 9 729

註 1： 產業署於一九九零年四月成立，從政府總部、當時的屋宇地政署（現為屋宇署及地政總署）和差餉物業估價署接手負責處理政府物業各方面的事宜。

註 2： 七個紀律部隊包括懲教署、香港海關、消防處、政府飛行服務隊、警務處、入境事務處和廉政公署。

個政府興建的宿舍、12 129 個並非政府興建的宿舍及 39 個租用宿舍)。詳情載於附錄 A。

產業署和公務員事務局的職責

1.3 產業署負責提供宿舍，讓政府各局及部門編配予員工。就部門宿舍和高級公務員宿舍而言，產業署的主要職責是：

- (a) 制訂和檢討提供政府宿舍、宿舍的標準及管理的政策；
- (b) 確保按照既定政策妥善使用和管理政府宿舍；及
- (c) 安排購置、租用和處置政府宿舍。

1.4 就高級公務員宿舍而言，公務員事務局的主要職責是：

- (a) 按照《公務員事務規例》把宿舍編配予合資格人員；及
- (b) 確保宿舍用於指定用途。

購置宿舍

1.5 政府宿舍通常透過工務計劃興建、直接購置和租用得來。如透過工務計劃興建宿舍，須物色適當的土地。產業署會與建築署磋商，確保在興建擬議宿舍時得以地盡其用。如租用宿舍，產業署須與使用部門磋商及徵詢建築署的技術意見，物色合適的單位。

1.6 截至二零零八年四月一日，政府共有 21 897 個紀律部隊宿舍。這 21 897 個紀律部隊宿舍中：

- (a) 4 131 個是根據五項紀律部隊宿舍 (下稱五項宿舍) 工程 (見第 2.2 段) 在一九九九年至二零零二年興建；及
- (b) 4 304 個是在 2004-05 年度由購自香港房屋委員會的居者有其屋計劃單位 (下稱居屋單位) 改建而成。

1.7 二零零六年七月，立法會財務委員會批准撥款 3.52 億元，在屯門興建 336 個紀律部隊宿舍，供警務處已婚初級警務人員入住。工程於二零零七年十一月展開，並定於二零一零年三月竣工。

建築署的角色

1.8 建築署負責發展政府的樓宇及設施，提供全面多元化的專業和技術服務。就設施發展而言 (例如興建宿舍)，建築署的宗旨是提供高效率、具成本效益及適時的建築和相關專業及工程管理服務。建築署的工作包括：

- (a) 協助委託部門擬備要求細則；
- (b) 設計符合委託部門要求及政府需要的設施；及
- (c) 委聘顧問及承建商並視察工程以確保設施符合標準。

宿舍級別

1.9 宿舍根據其面積、粉飾的質素和標準、景觀、地點、環境及所提供的設施等，分為 AA 級至 JKL 級。產業署負責釐定宿舍的級別，並會定期檢討所訂級別。

入住宿舍須繳付的租金及其他費用

1.10 入住宿舍的人員須繳付適用於其薪金的租金。他們須繳付相等於其薪金的 5% (如入住 H 級至 JKL 級宿舍) 或 7.5% (如入住 AA 級至 G 級宿舍) 的租金，宿舍租金通常從其月薪中扣除。此外，他們須自行繳付水費、煤氣費和電費。他們無須繳付物業管理費、地租和差餉及車位費。物業管理費和車位費由政府繳付。

規管提供和管理宿舍的規則及規例

1.11 規管提供和管理宿舍的規則及規例載列於：

- (a) 《政府產業管理及有關事務規例》；
- (b) 《公務員事務規例》；
- (c) 《物料供應及採購規例》；
- (d) 政府通告；及
- (e) 部門手冊／指令／指引。

帳目審查

1.12 一九九六年，審計署就“有關過剩高級公務員宿舍的管理”進行審查。審查結果載於《審計署署長第二十六號報告書》(一九九六年三月)。當中揭示，過剩高級公務員宿舍的處置方法有可改善的地方。二零零七年，審計署就“紀律部隊宿舍的編配和管理”進行審查。審查結果載於《審計署署長第四十九號報告書》(二零零七年十月)。審計署發現，紀律部隊宿舍的編配和管理有可改善的地方，並提出多項建議。當局大致上同意審計署提出的所有建議，並已採取行動付諸實行。

1.13 審計署最近就提供和管理宿舍的節省程度、效率和效益進行審查。這項審查工作是二零零七年就“紀律部隊宿舍的編配和管理”所作審查的補充。審查工作集中於以下範疇：

- (a) 紀律部隊宿舍建造工程 (第 2 部分)；
- (b) 為紀律部隊新宿舍供應家庭用具 (第 3 部分)；
- (c) 過剩高級公務員宿舍的管理 (第 4 部分)；及
- (d) 騰出紀律部隊宿舍用地 (第 5 部分)。

1.14 在進行帳目審查的過程中，審計署查閱了建築署、產業署、警務處和公務員事務局紀錄，並會見有關人員。審計署發現，有若干方面可作改善，並就有關事宜提出多項建議。

鳴謝

1.15 在帳目審查期間，建築署、產業署、警務處和公務員事務局的人員充分合作，審計署謹此致謝。

第2部分：紀律部隊宿舍建造工程

2.1 本部分探討與紀律部隊宿舍建造工程有關的事宜，並提出改善措施。

五項紀律部隊宿舍工程的撥款

2.2 一九九八年二月，財務委員會批准撥款 64.04 億元，在五幅土地上(即兩幅位於觀塘，以及位於荔景、上水和西九龍填海區各一幅)為紀律部隊人員興建宿舍。一九九九年九月，五項宿舍工程(即荔景紀律部隊宿舍(下稱荔景宿舍)、秀茂坪紀律部隊宿舍(下稱秀茂坪宿舍)、上水紀律部隊宿舍(下稱上水宿舍)、順利紀律部隊宿舍(下稱順利宿舍)及西九龍紀律部隊宿舍(下稱西九龍宿舍))的核准工程預算增至 64.19 億元。五項宿舍工程的核准預算載於附錄 B。

五項紀律部隊宿舍建造工程

2.3 五項宿舍工程於一九九九年一月至二零零二年六月施工，總造價為 40.97 億元。詳情載於附錄 C。五項宿舍工程合共提供 4 131 個 B 級至 H 級紀律部隊宿舍單位。詳情載於附錄 D。

設計及建造合約

2.4 就政府一貫採用的合約而言，承建商會遞交標書，承投通常已由政府內部人員或顧問設計妥當的工程。至於設計及建造合約，承建商須按政府的要求和預定範圍進行設計，並根據本身的設計遞交標書。設計及建造合約的優點，是可在較早階段引入承建商專長的建築方法，以及設計師和承建商同屬一個團隊。建築署就五項宿舍工程各批出一份設計及建造合約。承建商負責詳細設計工作和建造工程，但須按建築署指定的明確清晰規範進行工作。合約批出後，如有任何建議與合約所列的政府要求不同，會藉更改令作出改動。

審計署的意見及建議

審計署審查五項宿舍工程的合約

2.5 審計署審查五份合約後，發現下列範疇有可改善的地方：

- (a) 提供樣本樓層和模擬單位(見第 2.6 至 2.10 段)；
- (b) 提供鐵閘(見第 2.11 至 2.13 段)；
- (c) 延長汽車服務(見第 2.14 及 2.15 段)；

- (d) 更改每層標準升降機大堂和廚房的設計 (見第 2.16 至 2.21 段)；及
- (e) 修補順利宿舍的潛在建築瑕疵 (見第 2.22 至 2.28 段)。

提供樣本樓層和模擬單位

2.6 五項宿舍工程的每名承建商都須興建**樣本樓層**。根據合約，承建商須在每座紀律部隊宿舍的第二低層或獲建築署批准的任何其他樓層興建樣本樓層。假如兩座或以上的紀律部隊宿舍設計完全相同，則只須在其中一座興建樣本樓層。樣本樓層須在該層的混凝土澆灌工程完成後的兩個月內興建。樣本樓層 (包括該層所有宿舍單位、升降機大堂和走廊) 應妥為興建，所有單位應配備間隔、門窗、設備、水管和衛生設備、內外粉飾、漆面、屋宇設備裝置、家庭用具和房間的空調設施，作為完工**標準**。工程完成時，樣本樓層應維持狀況良好。樣本樓層的單位應在宿舍移交前約 8 至 12 個星期或建築署規定的其他時間，用作**示範單位**，開放予最終用家參觀。五項宿舍工程的樣本樓層總造價為 170 萬元，這筆費用已列入合約金額內。詳情載於附錄 E。

2.7 根據建築署的資料，興建**模擬單位**的目的是審核設計和發展／改良設計。下列五項宿舍工程的模擬單位屬額外要求，可供了解單位的實際設計和評估建議的物料及粉飾：

- (a) 順利宿舍建有兩個模擬單位。建築署藉更改令指示承建商裝飾該兩個模擬單位，作示範單位之用，造價為 280,645 元；及
- (b) 在其餘四項工程中，建築署都藉更改令指示每名承建商興建一個模擬單位。

這些模擬單位的作用是在興建單位前核實設計及篩選材料，並開放予準住客參觀。為五項工程興建模擬單位的總造價為 250 萬元。詳情載於表一。

表一

五項宿舍工程模擬單位的造價

紀律部隊宿舍	模擬單位的位置	造價 (千元)
上水	位於工地內紀律部隊宿舍大樓外的臨時鋼架搭建物內	977
荔景	位於工地內一座建築物的地下	513
西九龍	位於新蒲崗某空置樓宇	440
順利	位於工地內一座建築物的地下	281
秀茂坪	位於觀塘一幢工廠大廈內	245
	總計	2,456

資料來源：建築署的記錄

附註：造價包括為五項宿舍工程供應衛生設備、廚櫃和浴室櫃，以及為上水宿舍供應家庭用具的費用。

2.8 除了合約訂明興建的樣本樓層外，建築署藉更改令要求承建商興建和裝飾模擬單位。審計署認為，同時興建樣本樓層和模擬單位，未必符合成本效益。建築署有需要檢討同時興建樣本樓層和模擬單位的理據。如須興建模擬單位，建築署有需要在紀律部隊宿舍合約內加入這項要求，而非就此發出更改令。

2.9 上水宿舍模擬單位的造價包括空運費用 129,265 元，用以運送木地板及牆腳線和浴室及廚房磁磚。如能在興建模擬單位前作好規劃，預留充分時間，便可利用較便宜的方法付運物料，免除空運費用。模擬單位的物料也可由本地市場有售的物料代替。審計署認為，如須興建模擬單位，建築署有需要避免因運送建築物料以興建該等單位而引致的空運費用。建築署亦有需要考慮使用本地市場有售的物料。

2.10 審計署找不到記錄，顯示對五份合約的模擬單位內可再用家庭用具 (例如雪櫃、煮食爐和冷氣機) 作出的最終處置。審計署認為，日後訂定紀律部隊宿舍合約時，如須興建模擬單位，建築署有需要制訂措施，以記錄單位內可再用家庭用具的處置安排。

提供鐵閘

2.11 根據五份宿舍合約，每個單位都裝有鐵閘。五份合約的鐵閘安裝費用總額為 1,100 萬元。

2.12 二零零四年七月，財務委員會批准撥款 30.05 億元，向香港房屋委員會購買四個發展項目的 4 304 個剩餘居屋單位，以供改建為紀律部隊宿舍。這些居屋單位並無安裝鐵閘。二零零五年，住客陸續遷入。為安全起見，部分住客自費安裝認可類型的鐵閘。二零零五年九月，產業署回應傳媒有關鐵閘的查詢時表示：

- (a) 四個發展項目的整體設計和物業管理已現代化；及
- (b) 紀律部隊宿舍的保安視乎相關管理和保安系統的質素和運作，不再倚賴鐵閘。然而，住客可自費安裝鐵閘。

2.13 審計署注意到，五項工程的紀律部隊宿舍都獲提供保安系統和物業管理服務。產業署的看法是無須安裝鐵閘。審計署認為，建築署有需要與產業署磋商，檢討在日後訂定紀律部隊宿舍合約時，為每個單位安裝鐵閘的要求。

延長汽車服務

2.14 四名承建商 (秀茂坪宿舍的承建商除外——見第 2.15 段) 均須在合約期內提供載送／汽車服務，接載建築署人員進行實地視察。每名承建商須提供一輛引擎容量 1 900 立方厘米或以上及不少於八座位的全新多用途空調客貨車。建築署藉更改令要求西九龍宿舍、上水宿舍及順利宿舍工程的承建商，在工程大致完成後延長汽車服務。承建商提供的司機和客貨車須在延長服務期間內所有工作日候命。延長三份合約的汽車服務，費用總額為 160 萬元。詳情載於表二。

表二

延長三份紀律部隊宿舍合約的汽車服務

工程	工程大致 完成日期	期間	為期 (月)	費用 (千元)	平均每日 費用(註) (元)
西九龍宿舍	二零零二年 六月	二零零二年 六月八日至 二零零三年 六月七日	12.0	446	1,511
上水宿舍	二零零一年 十月	二零零一年 十月五日至 二零零三年 三月三十一日	17.9	528	1,196
順利宿舍	二零零一年 九月	二零零一年 九月十四日至 二零零三年 七月三十一日	22.6	603	1,089
				總計	1,577

資料來源：建築署的記錄

註：假設工程在星期日和公眾假期停工。

2.15 審計署注意到，秀茂坪合約的承建商沒有提供汽車服務，而荔景合約的承建商只在合約期內提供汽車服務。不過，下述三份合約的承建商，則須在工程大致完成後 12 個月至 22.6 個月內所有工作日提供備用汽車服務：

- (a) **西九龍合約** 審計署審查二零零二年六月八日至二零零三年六月七日延長汽車服務期間的行車記錄簿，發現承建商曾在二零零二年六月八日至二零零三年二月八日提供汽車服務。不過，行車記錄簿沒有記項顯示，曾在二零零三年二月九日至二零零三年六月七日提供汽車服務；及

- (b) **上水和順利合約** 建築署未能向審計署提供延長汽車服務期間的行車記錄簿。

對於在工程大致完成後所有工作日繼續為建築署人員提供汽車服務，審計署有所保留。審計署認為，建築署有需要檢討，在日後訂定的紀律部隊宿舍合約中，有關在工程大致完成後所有工作日仍提供汽車服務的要求。

更改每層標準升降機大堂和廚房的設計

2.16 根據五份宿舍合約，宿舍的室內設計和裝修造工質量，不應低於較高檔私營機構發展項目中類似工程的標準。每座宿舍除了地下和平台外，每層都設有標準升降機大堂。每層標準升降機大堂和廚房的內部粉飾已在合約內訂明。

2.17 在施工期間，五份合約的每層標準升降機大堂設計都曾作出改動，所涉費用總額為 1,320 萬元 (更改工程費用 810 萬元和延期完工費用 510 萬元)。詳情載於表三。

表三

更改每層標準升降機大堂設計的費用

紀律部隊宿舍合約	更改工程費用	延期完工費用	費用總額
	(a)	(b)	(c) = (a) + (b)
	(千元)	(千元)	(千元)
西九龍	1,289	3,624	4,913
荔景	1,942	1,526	3,468
順利	3,436	—	3,436
秀茂坪	1,363	—	1,363
上水	56	—	56
	=====	=====	=====
總計	8,086	5,150	13,236
	=====	=====	=====

資料來源：建築署的記錄

2.18 審計署注意到，五份合約的每層標準升降機大堂設計曾作以下改動：

- (a) **西九龍宿舍** 二零零一年五月，建築署批准每層標準升降機大堂的設計。其後，為美化每層標準升降機大堂，建築署發出三項總金額為 130 萬元的更改令，包括牆壁和地台飾面改用花崗石、拋光過底磚和不銹鋼裝飾。由於更改設計，導致工程延遲完成。建築署批准承建商延長合約期 29 日，並向承建商支付 360 萬元(見表三)延期完工的費用；
- (b) **荔景宿舍** 二零零一年三月，建築署批准每層標準升降機大堂的詳細設計。二零零一年四月，建築署在視察示範升降機大堂後，建議使用花崗石，並就這項美化工程發出金額為 190 萬元的更改令。不過，由於須對每層標準升降機大堂的設計作多項修改，因此，直至二零零一年九月才能定案。每層標準升降機大堂的工程在二零零二年一月完成。建築署批准承建商延長合約期 18 日，並向承建商支付 150 萬元(見表三)延期完工的費用；
- (c) **順利宿舍** 二零零一年一月，為凸顯地台的圖案設計，並使每層標準升降機大堂與地下入口大堂的設計配合，建築署要求承建商修改每層升降機大堂的地台飾面。更改工程的費用為 340 萬元；
- (d) **秀茂坪宿舍** 二零零一年九月，建築署指示承建商修改每層標準升降機大堂的設計，使其與其他類似政府宿舍的現行標準一致。更改工程的費用為 140 萬元；及
- (e) **上水宿舍** 二零零一年九月，為美化每層標準升降機大堂，建築署向承建商發出金額為 56,000 元的更改令。

2.19 在西九龍宿舍、秀茂坪宿舍和上水宿舍施工期間，宿舍廚房的設計曾作出改動，所涉費用總額為 560 萬元(更改工程費用 220 萬元和延期完工費用 340 萬元)。詳情載於表四。

表四

更改廚房設計的費用

紀律部隊宿舍合約	更改工程費用	延期完工費用	費用總額
	(a)	(b)	(c) = (a) + (b)
	(千元)	(千元)	(千元)
西九龍	1,511	2,882	4,393
秀茂坪	566	496	1,062
上水	150	—	150
	=====	=====	=====
總計	2,227	3,378	5,605
	=====	=====	=====

資料來源：建築署的記錄

2.20 審計署注意到，廚房的設計曾作以下改動：

- (a) **西九龍宿舍** 二零零一年五月，建築署批准所有類型宿舍的廚房的詳細設計。同月，建築署要求承建商修改 G 級紀律部隊宿舍的廚房設計。二零零一年十一月，建築署建議進一步修訂廚房的設計。更改工程的費用為 150 萬元，並須延遲完工。建築署批准承建商延長合約期 22 日，並向承建商支付 290 萬元延期完工的費用；
- (b) **秀茂坪宿舍** 二零零一年十月，建築署要求承建商重新裝修廚櫃。二零零一年十一月，建築署進一步要求承建商修改廚櫃的設計。相關更改工程的費用為 566,000 元。由於須延遲完工，建築署批准承建商延長合約期 6 日，並向承建商支付 496,000 元延期完工的費用；及
- (c) **上水宿舍** 為廚櫃安裝電力元件和更改廚房地磚，更改工程費用為 15 萬元。

2.21 由於須更改每層標準升降機大堂和廚房的原來設計，而所需改動又遲遲未能定案，導致工程延遲完成。此外，建築署須就更改設計批准承建商延長合約期，並須向承建商支付更改工程費用和延期完工費用。審計署認為，日後訂定紀律部隊宿舍合約時，建築署有需要盡可能把使用者的所有要求納入合約

內，以期盡量減少發出更改令。建築署亦需要及早為所有改動定案，避免工程延遲完成、延長合約期及向承建商支付延期完工的費用。

修補順利宿舍的潛在建築瑕疵

2.22 順利宿舍在二零零一年九月落成，分八座(即第一至第八座)，共2 220個單位。建築署在首兩年收到住客的要求，表示須修補建築瑕疵，包括天花批盪剝落、窗戶滲水和廚房灶台的瑕疵。承建商修妥這些瑕疵，但在其後數年，更多住客報稱天花批盪有瑕疵。所有這類瑕疵只出現在第一、二、七及八座(即警務處人員入住的紀律部隊宿舍)。這幾座的天花批盪由一名分包商負責，所用的是某個牌子的預先混合批盪。其餘四座的天花批盪由另一名分包商負責，所用的是另一個牌子的預先混合批盪。根據建築署的意見，第一、二、七及八座的瑕疵可能因批盪質素欠佳或分包商造工粗劣所致。

2.23 二零零三年六月，建築署向承建商發放 1,900 萬元(即 90% 工程保證金)，並就餘下所有潛在瑕疵修補工程扣起 210 萬元(即 10% 工程保證金)。二零零三年十一月，建築署、承建商和有關分包商舉行會議。分包商表示該天花批盪獲許多工程廣泛採用，不曾出現類似問題。二零零三年十二月，承建商建議全面勘察每個單位。二零零四年九月，順利宿舍的物業管理公司匯報，住客不贊成該等勘察。

2.24 二零零五年，當時決定由建築署和承建商成立聯合小組，全面勘查位於第一、二、七及八座的單位。二零零六年上半年，聯合小組進行勘查，確定約有 800 個單位(即四座合共 1 184 個單位的 68%) 須進行修葺工程。除 499 個單位外，承建商為其他所有單位完成修葺工程。這 499 個單位的住客認為單位並無即時危險，不想受到工程滋擾，因此拒絕讓承建商入內修葺。雖然物業管理公司不斷發出通告要求住客合作，但始終得不到回應。

2.25 二零零六年年底，建築署、產業署、警務處和承建商舉行會議。儘管無法進入單位並非承建商所能控制，產業署和建築署堅稱承建商的責任不能免除。政府可能要承擔修葺費用。警務處同意向住客發出警告通知，敦促他們與承建商安排修葺工程。

2.26 截至二零零七年十二月三十一日，在 499 個單位中，有 448 個仍未進行修葺。根據建築署的資料，74 名住客拒絕讓承建商進行修葺工程，374 名住客沒有對警告通知作出回應。二零零八年一月，承建商建議從工程保證金扣除款項，彌補餘下仍未進行的所有修葺工程，以完結事件。對於這項建議，建築署須取得財經事務及庫務局的批准。審計署注意到，截至二零零八年九月三十日，建築署仍未就建議作出定案。

2.27 根據《政府產業管理及有關事務規例》第 590 條，建築署和產業署人員不時須進入宿舍進行視察、保養或修葺工程。假如住客不同意須按該規例讓負責人員進入單位，該住客應從速把事件提交產業署作決定。獲編配部門宿舍時，住客須簽署由有關部門發出的承諾書。根據把政府宿舍編配予公務員的條件，在事先給予租客合理的書面通知下，政府及獲授權人士或代理人有權進入宿舍進行視察、保養或修葺工程。

2.28 審計署認為，建築署有需要與警務處和產業署磋商，考慮執行政府宿舍編配條件，以便在 448 個順利宿舍單位進行修葺工程。建築署亦有需要加快行動，與承建商解決餘下仍未進行的修葺工程問題，包括考慮承建商的建議，從工程保證金扣除款項，彌補餘下仍未進行的修葺工程，然後發還保證金。

審計署的建議

2.29 審計署建議建築署署長應：

提供樣本樓層和模擬單位

- (a) 檢討同時興建樣本樓層和模擬單位的理據。如須興建模擬單位，建築署應在紀律部隊宿舍合約內加入這項要求，而非就此發出更改令；
- (b) 如須興建模擬單位，避免因運送建築物料以興建該等單位而引致的空運費用，並考慮使用本地市場有售的物料；
- (c) 在日後訂定紀律部隊宿舍合約時，如須興建模擬單位，制訂措施以記錄單位內可再用家庭用具的處置安排；

提供鐵閘

- (d) 與政府產業署署長磋商，檢討在日後訂定紀律部隊宿舍合約時，為每個單位安裝鐵閘的要求；

延長汽車服務

- (e) 檢討在日後訂定的紀律部隊宿舍合約中，有關在工程大致完成後所有工作日仍提供汽車服務的要求；

更改每層標準升降機大堂和廚房的設計

- (f) 盡可能把使用者的所有要求納入合約內，以期盡量減少發出更改令；

- (g) 及早為所有改動定案，避免工程延遲完成、延長合約期及向承建商支付延期完工的費用；

修補順利宿舍的潛在建築瑕疵

- (h) 與警務處處長和政府產業署署長磋商，考慮執行政府宿舍編配條件，以便在 448 個順利宿舍單位進行修葺工程；及
- (i) 加快行動，與承建商解決順利宿舍餘下仍未進行的修葺工程問題，包括考慮承建商的建議，從工程保證金扣除款項，彌補餘下仍未進行的工程，然後發還保證金。

當局的回應

2.30 建築署署長大致上同意審計署的建議。他表示：

提供樣本樓層和模擬單位

- (a) 樣本樓層和模擬單位有不同作用，兩者都必須興建。建築署會考慮在日後的標書內加入模擬單位的項目；
- (b) 建築署會避免因運送建築物料以興建模擬單位而引致的空運費用。建築署亦會考慮使用本地市場有售的物料；
- (c) 模擬單位的家庭用具相信已被搬到樣本樓層。模擬單位的家庭用具會在樣本樓層使用；

提供鐵閘

- (d) 日後訂定紀律部隊宿舍合約時，建築署會與產業署磋商，檢討為每個紀律部隊宿舍單位安裝鐵閘的要求；

延長汽車服務

- (e) 建築署會檢討，在日後訂定的紀律部隊宿舍合約中，有關在工程大致完成後所有工作日仍提供汽車服務的要求；

更改每層標準升降機大堂和廚房的設計

- (f) 建築署大致上同意審計署在第 2.29(f)及 (g) 段所提的建議。不過，建築署認為有必要更改每層標準升降機大堂和廚房，以符合在樣本樓層完成時所確定的最終要求，以便提升樓宇的功能、促進樓宇的有效管理和維修保養；

修補順利宿舍的潛在建築瑕疵

- (g) 如能進入宿舍單位，建築署會安排修葺工程，修補順利宿舍的潛在建築瑕疵；及
- (h) 建築署會加快行動，與承建商解決修葺工程問題，包括考慮承建商的建議，從工程保證金扣除款項，彌補餘下仍未進行的所有修葺工程，然後發還保證金。

2.31 政府產業署署長同意審計署的建議。他表示，產業署會與建築署合作，檢討為每個紀律部隊宿舍單位安裝鐵閘的要求。

2.32 警務處處長同意審計署的建議，即建築署應執行政府宿舍編配條件，在448個順利宿舍單位進行修葺工程。警務處會繼續協助建築署和承建商進行這些工程。

第3部分：為紀律部隊新宿舍供應家庭用具

3.1 本部分探討為紀律部隊新宿舍供應家庭用具的情況，並提出改善措施。

設備、家具和家庭用具

3.2 在撥款和存貨許可的情況下，部門宿舍和高級公務員宿舍可按個別單位的面積、級別和房間數目獲供應家具和家庭用具。《政府產業管理及有關事務規例》訂明政府宿舍的設備（由建築署供應）、家具（由政府物流服務署（下稱物流服務署）供應）和家庭用具（由產業署供應）的供應表。為新宿舍提供基本設備、家具和家庭用具的費用計入工程撥款內。

3.3 公務員須繳付的宿舍租金包括租用家具和家庭用具的收費。入住 G 級或以上級別宿舍單位的人員如不向政府領取家具，可申請每月 100 元的**家具津貼**；如不領取家庭用具，則可另外申請每月 50 元的**家庭用具津貼**。

為宿舍提供家庭用具

3.4 根據《政府產業管理及有關事務規例》，每個 G 級或以上級別宿舍單位可獲提供以下六類家庭用具：

- (a) 一個標準尺寸的煮食爐（可因應要求為首長級薪級第 4 點或以上（或同等薪點）的人員提供較大尺寸的煮食爐）；
- (b) 一個標準尺寸的雪櫃（可因應要求為首長級薪級第 6 點或以上（或同等薪點）的人員提供較大尺寸的雪櫃）；
- (c) 廚房和浴室的熱水系統；
- (d) “暖房”的供暖系統，如沒有暖房，則為附設電源插座的睡房入牆衣櫃提供供暖系統；
- (e) 一台手提風扇；及
- (f) 如沒有入牆電暖爐，則提供一台手提電暖爐。

H 級或以下級別的宿舍只獲提供廚房和浴室的熱水系統。

審計署的意見及建議

提供家庭用具

3.5 審計署審查為五項宿舍工程及由居屋單位改建的紀律部隊宿舍提供家庭用具(包括冷氣機、雪櫃、衣櫃防潮管和爐頭)的情況。審計署發現下列範疇有可改善的地方：

- (a) 提供冷氣機(見第 3.6 至 3.15 段)；
- (b) 提供雪櫃(見第 3.16 至 3.22 段)；
- (c) 安裝衣櫃防潮管的電源插座(見第 3.23 至 3.28 段)；及
- (d) 為 H 級宿舍供應爐頭(見第 3.29 至 3.33 段)。

提供冷氣機

3.6 根據《政府產業管理及有關事務規例》，宿舍不獲提供冷氣機。如屬基本工程項目，政策局和部門須評估擬議工程對環境是否有影響，並提出緩解措施。根據環境保護署(下稱環保署)的資料，如建議的住宅發展或重建項目可能受交通噪音影響，在樓宇規劃上採用減低噪音設計，可妥善處理噪音問題。如住宅單位所承受的道路交通噪音仍然超過《香港規劃標準與準則》訂明的標準(即 70 分貝 A —— 註 3)，則應獲提供隔音裝置(即具良好隔音功能的玻璃窗和空調設備)。

3.7 一九九七年十一月，建築署注意到應為上水宿舍受影響的單位提供空調設備，以減低受噪音的影響，並請產業署確定是否須提供冷氣機。一九九七年十二月，產業署通知建築署：

“從政策角度看，倘若提供窗口式冷氣機是環保署基於減低噪音或其他環保目的而規定的條件，工程造價應包括這項費用。假如這並非環保署的規定，則應維持不提供冷氣機的做法。採用這做法與否，視乎每個發展項目內個別單位的情況而定。應注意的是，上述做法不具追溯效力，不適用於已完成的工程。”

註 3：分貝 A (分貝 A 加權濾波) 是量度聲級的常用單位，以聽力正常人士所能聽到的聲音為準。

3.8 一九九八年二月，保安局在有關興建上水宿舍的財務委員會文件中表示，會為所有受影響單位安裝連密封墊的窗戶和冷氣機，並稱這些緩解措施的費用已列入工程預算內。同月，保安局在有關其餘四項紀律部隊宿舍工程的財務委員會文件中表示，為秀茂坪宿舍、順利宿舍和西九龍宿舍面向街道的樓宇安裝連密封墊的窗戶和冷氣機，可把受道路交通噪音的影響降至符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準。實施所需的紓減環境影響措施的費用，已列入工程預算內。

3.9 一九九九年，建築署批出五份合約。**荔景合約**並無規定須提供冷氣機。其餘四份合約則訂明，如在睡房、客廳和飯廳的窗邊錄得道路交通噪音超過 70 分貝 A，承建商須按環保署的規定，為所有這些房間設計、供應和安裝冷氣機。承建商須為所有宿舍量度噪音水平。雖然根據上述規定，安裝冷氣機與否視乎噪音評估而定，但冷氣機數目已列入承建商投標建議書內。因此，冷氣機的費用總額亦已列入合約內。根據上水合約，所有單位都獲提供冷氣機。

3.10 二零零零年四月，建築署與承建商商討為**上水宿舍**提供冷氣機。承建商通知建築署，根據合約訂明的政府要求，承建商須自行承擔數量方面的風險，即使數量有錯或有遺漏項目，合約金額不會調整。**不論須提供多少台冷氣機，合約價都不應調整**。建築署向當時的工務局(現為發展局)轄下法律諮詢部尋求法律意見後認為，減少冷氣機的數目，不能節省任何開支。二零零零年七月，建築署通知承建商為上水宿舍所有睡房、客廳和飯廳提供冷氣機。

3.11 二零零一年十一月，承建商通知建築署，他們已完成噪音評估。根據承建商的資料，只有 47 個睡房所承受的道路交通噪音超出 70 分貝 A。不過，上水宿舍所有睡房、客廳和飯廳合共安裝了 885 台冷氣機。發給上水宿舍住客的住戶手冊訂明，除手冊所列的 47 間睡房外，住客須負責冷氣機的保養維修和承擔日後更換冷氣機的費用。

3.12 二零零二年五月，**西九龍宿舍**工程的承建商向建築署提交噪音評估報告。根據該報告，在全部 2 160 間睡房和客廳中，只有 965 間所承受的道路交通噪音超出 70 分貝 A。雖然合約訂明的冷氣機數目為 1 072 台，西九龍宿舍只安裝了 965 台冷氣機。

3.13 截至二零零八年九月三十日，建築署仍未能向審計署提供**秀茂坪宿舍**和**順利宿舍**各個睡房、客廳和飯廳的最後噪音評估報告。由於欠缺該等評估報告，審計署無法確定承受道路交通噪音超出 70 分貝 A 的睡房、客廳和飯廳數目。安裝冷氣機的詳情載於表五。

表五

安裝冷氣機

紀律 部隊宿舍	合約訂明的 冷氣機數目	已列入合約 金額內的費用 (千元)	承受道路交通 噪音超出	安裝的 冷氣機數目
			70 分貝 A 的房間數目	
上水	810	4,718	47	885
西九龍	1 072	3,938	965	965
秀茂坪	728	2,404	(註)	504
順利	3 404	9,829	(註)	4 642
	總計	6 014		20,889

資料來源：建築署的記錄

註：建築署未能向審計署提供秀茂坪宿舍和順利宿舍各個睡房、客廳和飯廳的最後噪音評估報告。

3.14 審計署發現，在合約內訂明冷氣機數目有下列後果：

- (a) **上水宿舍** 根據噪音評估報告，只有 47 間睡房所承受的道路交通噪音超出 70 分貝 A，必須按環保署的規定安裝冷氣機。不過，所有睡房、飯廳和客廳都獲提供了冷氣機。合約內訂明的冷氣機數目為 810 台。在合約內加入多 763 台 (810 台 - 47 台) 冷氣機，所涉費用為 450 萬元。結果，承建商安裝了 885 台冷氣機，而不是合約所訂的 810 台。對於多出的 75 台冷氣機，承建商沒有索取 326,250 元額外費用；
- (b) **西九龍宿舍** 合約訂明的冷氣機數目為 1 072 台。根據噪音評估報告，只有 965 間睡房和客廳所承受的道路交通噪音超出 70 分貝 A，因而安裝了冷氣機。在合約內加入多 107 台 (1 072 台 - 965 台) 冷氣機 (但沒有安裝)，所涉費用為 427,260 元；

- (c) **秀茂坪宿舍** 合約訂明的冷氣機數目為 728 台。根據在該用地上進行的初步環境評審，承建商在可能承受道路交通噪音超出 70 分貝 A 的房間合共安裝了 504 台冷氣機。在合約內加入多 224 台 (728台 – 504台) 冷氣機 (但沒有安裝)，所涉費用為 739,816 元；及
- (d) **順利宿舍** 合約訂明的冷氣機數目為 3 404 台。根據初步環境評審，為可能承受道路交通噪音超出 70 分貝 A 的房間提供的冷氣機數目應為 4 646 台。根據交貨單，承建商安裝了 4 642 台冷氣機，而不是合約所訂的 3 404 台。對於多出的 1 238 台 (4 642 台 – 3 404 台) 冷氣機，承建商沒有索取 360 萬元額外費用。

3.15 審計署認為，建築署應按環保署的規定和產業署的指示，只為承受道路交通噪音超出 70 分貝 A 的紀律部隊宿舍，提供冷氣機。日後進行紀律部隊宿舍工程時，建築署有需要確保只為承受道路交通噪音超出《香港規劃標準與準則》所訂限制的紀律部隊宿舍，提供冷氣機。

提供雪櫃

3.16 根據《政府產業管理及有關事務規例》，每個 G 級或以上級別部門宿舍和高級公務員宿舍單位，可獲提供一個標準尺寸的雪櫃。紀律部隊宿舍的雪櫃通常經物流服務署取得。上水宿舍的雪櫃經物流服務署提供。其餘四項紀律部隊宿舍工程的雪櫃，則由於下列原因而並非經物流服務署提供：

- (a) **荔景宿舍** 物流服務署的定期合約未能提供所需的全部數量；
- (b) **秀茂坪宿舍** 所需雪櫃的規格與物流服務署合約所供應的雪櫃不同；
- (c) **順利宿舍** 經物流服務署提供的型號尺寸太大，廚房無法容納。供應雪櫃的新定期合約當時仍處於招標階段，未必可配合合約的施工計劃；及
- (d) **西九龍宿舍** 所需雪櫃的規格與物流服務署合約所供應的雪櫃不同。

3.17 由於不能從物流服務署取得雪櫃，因此建築署藉更改令要求四份紀律部隊宿舍合約的承建商供應雪櫃。該等雪櫃的費用由 180 萬元至 840 萬元不等。詳情載於表六。

表六

承建商供應的雪櫃

紀律 部隊宿舍	更改令日期	承建商供應 的雪櫃數目	費用總額	單價
		(a)	(b)	(c) = $\frac{(b)}{(a)}$
			(千元)	(元)
順利	二零零零年 十二月	2 072	8,437	4,072
西九龍	二零零二年 三月	533	1,913	3,589
荔景	二零零一年 九月	601	1,832	3,048
秀茂坪	二零零二年 四月	584	1,807	3,094
	總計	<u>3 790</u>	<u>13,989</u>	<u>3,691</u>

資料來源：建築署的記錄

附註：為四項紀律部隊宿舍工程提供的雪櫃屬三個不同牌子。

3.18 二零零二年一月，物流服務署通知建築署，鑑於西九龍宿舍和秀茂坪宿舍所需雪櫃的規格，與物流服務署合約所供應的雪櫃不同，該署不反對建築署按照《物料供應及採購規例》的規定進行採購。根據《物料供應及採購規例》第 220(a)條，部門採購價值超逾 130 萬元的物料時，須依循規例訂明的招標程序。透過承建商購買雪櫃而沒有進行招標，可能不符合《物料供應及採購規例》第 220(a)條。審計署認為，建築署為紀律部隊宿舍購買雪櫃時，有需要遵從《物料供應及採購規例》訂明的招標程序。

3.19 二零零四年十二月，產業署在物流服務署協助下發出招標文件，邀請供應商為 4 304 個由居屋單位改建的紀律部隊宿舍提供家庭用具(包括煮食爐、雪櫃、熱水系統、手提風扇和電暖爐)。在供應雪櫃方面，經評審標書後，發現沒有標書完全和絕對符合規格。二零零五年五月，產業署要求物流服務署取

是次招標中有關供應雪櫃的項目，並在二零零五年六月獲得物流服務署投標委員會批准。

3.20 由於紀律部隊人員會在二零零五年夏季遷入由居屋單位改建的紀律部隊宿舍，產業署分八次直接購買雪櫃。詳情載於表七。

表七

為由居屋單位改建的紀律部隊宿舍直接購買雪櫃

次數	日期	雪櫃數目 (a)	單價 (b) (元)	費用總額 (c) = (b) × (a) (元)
一	二零零五年 六月十四日	256	1,948	498,688
二	二零零五年 六月十七日	256	1,948	498,688
三	二零零五年 六月二十三日	256	1,948	498,688
四	二零零五年 六月二十三日	256	1,948	498,688
五	二零零五年 七月五日	320	1,450	464,000
六	二零零五年 八月十日	312	1,600	499,200
七	二零零五年 十一月八日	237	2,108	499,596
八	二零零六年 一月十二日	252	1,980	498,960
	總計	2 145		3,956,508

資料來源：產業署的記錄

附註：分八次為紀律部隊宿舍提供的雪櫃屬四個不同牌子。

3.21 與採購物料有關的《物料供應及採購規例》載於附錄 F。產業署不設物料供應主任職位。根據該規例第 246 及 251 條，產業署只獲授權直接購買價值不超過 50 萬元的物料，而且不得在 12 個月內重複購買同一種物料。產業署在七個月內分八次為由居屋單位改建的紀律部隊宿舍重複購買雪櫃，費用總額約為 400 萬元（見表七）。產業署顯然沒有遵從規例第 246 及 220(a) 條的規定。

3.22 審計署認為，產業署為紀律部隊宿舍購買雪櫃時，有需要遵從《物料供應及採購規例》訂明的招標程序，以及不得在 12 個月內重複購買同一種物料的規定。凡在十分特殊的情況下未能遵從《物料供應及採購規例》，產業署在進行採購前，應經政府物流服務署署長徵求財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)的批准。

安裝衣櫃防潮管的電源插座

3.23 根據《政府產業管理及有關事務規例》，每個 G 級或以上級別部門宿舍和高級公務員宿舍單位，可獲提供附設電源插座的衣櫃防潮管。住客要求供應和領取衣櫃防潮管，須以書面向產業署提出申請。衣櫃防潮管由產業署經物流服務署供應，並由機電工程署負責安裝。

3.24 一九九九年三月，產業署接納建築署的建議，不會為五項宿舍工程的 G 級和 H 級宿舍提供衣櫃防潮管。由於順利宿舍屬 G 級和 H 級宿舍，因此不會獲提供衣櫃防潮管和衣櫃防潮管的電源插座。至於其餘四項紀律部隊宿舍工程，只有 B 級至 F 級宿舍會獲提供衣櫃防潮管和衣櫃防潮管的電源插座。

3.25 二零零零年七月，建築署向產業署表示，從安全角度來看，所有紀律部隊宿舍的睡房都不應安裝衣櫃防潮管。此舉也可降低工程費用。二零零零年八月，產業署作出回覆，表示會從政策角度考慮建築署的建議是否適當。不過，建築署須就安裝衣櫃防潮管的安全問題提供證明。建築署沒有作進一步回應。四項紀律部隊宿舍工程最終在睡房安裝了 3 621 個衣櫃防潮管的電源插座，費用總額為 260 萬元。

3.26 住客如提出要求，可獲提供衣櫃防潮管。審計署發現，住客要求提供的衣櫃防潮管數目，與衣櫃防潮管電源插座數目的百分比，祇為 27.6%。詳情載於表八。

表八

衣櫃防潮管與衣櫃
防潮管電源插座的百分比

紀律 部隊宿舍	B 級至 F 級 紀律部隊 宿舍單位	已安裝的 衣櫃防潮管 電源插座 (a)	紀律部隊宿舍 住客要求提供 的衣櫃防潮管 (b)	衣櫃防潮管 與衣櫃防潮管 電源插座 的百分比
				$(c) = \frac{(b)}{(a)} \times 100\%$ (百分比)
荔景	610	1 830	897	49.0%
秀茂坪	288	864	99	11.5%
上水	177	531	3	0.6%
西九龍	132	396	—	—
總計	1 207	3 621	999	27.6%

資料來源：建築署的記錄

3.27 審計署注意到：

- (a) 在荔景宿舍，所安裝的 1 830 個衣櫃防潮管電源插座中，897 個 (49%) 有住客使用。根據機電工程署的資料，住客要求提供 1 194 支衣櫃防潮管 (衣櫃防潮管電源插座數目的 65%)，但由於未能聯絡住客或住客不再需要衣櫃防潮管，最終向住客提供了 897 支衣櫃防潮管；
- (b) 在秀茂坪宿舍和上水宿舍，住客要求提供的衣櫃防潮管數目，與衣櫃防潮管電源插座數目的百分比，分別為 11.5% 和 0.6%；及
- (c) 在西九龍宿舍，沒有住客要求提供衣櫃防潮管。

3.28 審計署注意到，產業署在一九九九年接納建築署的建議，不會為 G 級和 H 級宿舍提供衣櫃防潮管。鑑於住客對衣櫃防潮管的需求不大，因此審計署認為，建築署有需要與產業署磋商，檢討為紀律部隊宿舍提供衣櫃防潮管和相關電源插座的要求。

為 H 級宿舍供應爐頭

3.29 《政府產業管理及有關事務規例》訂明宿舍家庭用具的供應額。根據該規例，每個 G 級或以上級別部門宿舍或高級公務員宿舍單位，可獲提供一個標準尺寸的煮食爐。如首長級薪級第 4 點或以上的人員提出要求，可獲提供較大尺寸的煮食爐。根據產業署的資料，標準尺寸煮食爐須有四個平頭爐、一個烤爐和一個焗爐。

3.30 一九九九年一月，建築署把五項宿舍工程的建議家庭用具表送交產業署審閱。根據建議的用具表，每個 G 級和 H 級紀律部隊宿舍單位會獲提供一個雙頭煤氣爐，每個 B 級至 F 級紀律部隊宿舍單位會獲提供一個四頭煤氣煮食爐連烤爐和焗爐。

3.31 產業署留意到，H 級紀律部隊宿舍的表列項目並不完全符合《政府產業管理及有關事務規例》的規定，因為 G 級以下宿舍不獲提供煤氣爐。不過，產業署認為提供這用具可以接受，原因是近期興建的 G 級以下部門宿舍大部分裝有爐頭。為使爐頭獲接納為這類宿舍的標準家庭用具，產業署會考慮修訂相關的《政府產業管理及有關事務規例》。一九九九年三月，產業署通知建築署：

- (a) 為 G 級和以上級別紀律部隊宿舍提供的表列項目符合《政府產業管理及有關事務規例》的規定；及
- (b) H 級紀律部隊宿舍的表列項目也可以接受，但須對《政府產業管理及有關事務規例》作出輕微的修訂。產業署會進行修訂工作。

在五項宿舍工程中，G 級和 H 級紀律部隊宿舍(見附錄 D)最終獲提供雙頭煤氣爐，而 B 級至 F 級紀律部隊宿舍則獲提供四頭煤氣煮食爐連烤爐和焗爐。

3.32 一九九九年三月，順利宿舍內全部 148 個 H 級宿舍都獲提供雙頭煤氣爐，費用總額為 218,300 元(即 1,475 元 × 148)。這做法不符合《政府產業管理及有關事務規例》的規定。另一方面，在二零零五年，就 4 304 個由居屋單位改建的紀律部隊宿舍，產業署沒有為當中 2 012 個 H 級紀律部隊宿舍提供爐頭。審計署注意到，截至二零零八年九月三十日，產業署仍未修訂相關的《政府產業管理及有關事務規例》。

3.33 審計署認為，產業署為紀律部隊宿舍供應煮食爐時，有需要遵從《政府產業管理及有關事務規例》的規定。產業署亦有需要檢討為H級宿舍提供爐頭的做法；如須為這類宿舍提供爐頭，應考慮對相關的《政府產業管理及有關事務規例》作相應修訂。

審計署的建議

3.34 審計署建議建築署署長應：

提供冷氣機

- (a) 在日後進行紀律部隊宿舍工程時，確保只為承受道路交通噪音超出《香港規劃標準與準則》所訂限制的紀律部隊宿舍，提供冷氣機；

提供雪櫃

- (b) 為紀律部隊宿舍購買雪櫃時，遵從《物料供應及採購規例》訂明的招標程序；及

安裝衣櫃防潮管的電源插座

- (c) 與政府產業署署長磋商，檢討為紀律部隊宿舍提供衣櫃防潮管和相關電源插座的要求。

3.35 審計署建議政府產業署署長應：

提供雪櫃

- (a) 為紀律部隊宿舍購買雪櫃時，遵從《物料供應及採購規例》訂明的招標程序，以及不得在12個月內重複購買同一種物料的規定；
- (b) 凡在十分特殊的情況下未能遵從《物料供應及採購規例》，在進行採購前，經政府物流服務署署長徵求財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)的批准；

為H級宿舍供應爐頭

- (c) 為紀律部隊宿舍供應煮食爐時，遵從《政府產業管理及有關事務規例》的規定；及
- (d) 檢討為H級宿舍提供爐頭的做法；如須為這類宿舍提供爐頭，應考慮對相關的《政府產業管理及有關事務規例》作相應修訂。

當局的回應

3.36 建築署署長大致上同意審計署在第 3.34 段所提的建議。他表示：

提供冷氣機

- (a) 建築署按相同的原則，為秀茂坪宿舍、順利宿舍和西九龍宿舍工程提供冷氣機。上水宿舍工程情況特殊，因為承建商願意免費提供額外的冷氣機。經諮詢當時的工務局轄下法律諮詢部和產業署後，該建議獲得接納；

提供雪櫃

- (b) 為四項紀律部隊宿舍工程採購雪櫃時，已依循《物料供應及採購規例》第 520 條 (即更改合約) 的規定，既有充分理據支持，也獲得適當批准。不過，建築署同意日後採購雪櫃時，研究《物料供應及採購規例》第 520 條及第 220(a) 條，何者較為適當；及

安裝衣櫃防潮管的電源插座

- (c) 衣櫃防潮管電源插座是按產業署的要求而安裝的。建築署同意與產業署檢討為紀律部隊宿舍提供衣櫃防潮管和安裝衣櫃防潮管電源插座的要求。

3.37 政府產業署署長同意審計署在第 3.35 段所提的建議。他表示：

提供雪櫃

- (a) 產業署同意，為紀律部隊購買雪櫃時，應遵從《物料供應及採購規例》所訂的程序。由於工作壓力極為沉重，負責人員在 12 個月內重複購買雪櫃，超出該規例第 251 條訂明的限額，但沒有按照規例第 275 條的規定，徵求財經事務及庫務局常任秘書長 (庫務) 的批准；
- (b) 購買 4 304 間過剩居屋單位，以供改建為紀律部隊宿舍，是一項複雜而龐大的工作，加上時間緊迫，為承擔這項額外職務的產業署人員帶來重大壓力；
- (c) 產業署每次進行直接採購，都已遵守《物料供應及採購規例》第 260 條的規定 (即邀請最少五名供應商提交書面報價單)。因此，雪櫃是通過激烈競爭並以具競爭力的價格購得；

- (d) 產業署已提醒員工，在任何時間進行採購，都要嚴格遵守《物料供應及採購規例》的規定；

為 H 級宿舍供應爐頭

- (e) 產業署同意檢討為 H 級宿舍提供爐頭的做法，並會按需要檢討相關的《政府產業管理及有關事務規例》；及
- (f) 二零零三年二月發出的《政府產業署通告第 1/2003 號》，載列合資格人員按照《政府產業管理及有關事務規例》的規定申領家庭用具的新程序。二零零三年四月，向有關人員發出的便箋載明，“G 級以下宿舍內安裝或擺放的任何家庭用具 (熱水器除外)，政府將不會更換或進行維修／保養”。

第4部分：過剩高級公務員宿舍的管理

4.1 本部分探討產業署管理過剩高級公務員宿舍的工作，並提出改善措施。

高級公務員宿舍

4.2 高級公務員宿舍是政府擁有的住宅物業(通常是大廈單位)，一般編配予在一九九零年十月一日前獲發聘書並按海外條款或本地條款受聘而實職薪金屬總薪級第45點或以上的人員。在一九九零年十月一日或之後受聘的人員不享有編配高級公務員宿舍的資格，不過，他們獲提供其他形式的公務員房屋福利(例如可租用住所或購置物業的居所資助計劃，以及作為一種房屋福利的非實報實銷現金津貼計劃)。截至二零零八年六月一日，公務員事務局持有810個高級公務員宿舍，供編配予合資格人員，其中25個(3.1%)空置。詳情載於附錄G。

過剩的高級公務員宿舍

4.3 自一九九零年十月實施居所資助計劃後，在一九九零年十月一日前獲發聘書的人員可選擇：

- (a) 在實職薪金達總薪級第34點或同等薪點後六個月內，參加居所資助計劃；或
- (b) 保留享用高級公務員宿舍的資格。

結果，高級公務員宿舍的需求減少，有大量高級公務員宿舍供過於求。

4.4 一九九五年十一月，當局成立工作小組(註4)，處理過剩高級公務員宿舍的問題。審計署在《審計署署長第二十六號報告書》(一九九六年三月)建議，產業署應聯同公務員事務局，考慮把過剩的高級公務員宿舍出租，以符合經濟效益的方法運用這些寶貴資產，並應立即採取行動，處置獲識別為供過於求的高級公務員宿舍。當時的庫務司(現為財經事務及庫務局局長)表示，出租過剩高級公務員宿舍只是短期解決方法。處置這些宿舍的長遠解決方法是把高級公務員宿舍改建作其他用途或出售。

4.5 一九九六年六月，工作小組制訂逐年推展的高級公務員宿舍處置計劃，訂明未來五年擬處置的高級公務員宿舍。工作小組會每年檢討該計劃。公務員事務局按照工作小組的決定，把納入該計劃的高級公務員宿舍轉交產業署處置。至於在政府用地興建的高級公務員宿舍，產業署把這些宿舍用地移交地政

註4：工作小組由公務員事務局副秘書長任主席，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。

總署，供出售土地之用。此外，產業署安排把由財政司司長法團(註5)擁有並位於私人發展物業內(註6)的高級公務員宿舍出售。除出售外，過剩的高級公務員宿舍也會轉作其他用途(例如用作部門宿舍)。

4.6 一九九八年，物業市道下滑，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。二零零二年十一月，政府實施穩定樓市措施，出售高級公務員宿舍用地的計劃(註7)因而擱置。截至二零零八年六月一日，產業署持有578個過剩高級公務員宿舍，供出租或另行處置，其中55個(9.5%)空置。詳情載於附錄H。

審計署的意見及建議

審計署審查過剩的高級公務員宿舍

4.7 審計署審查產業署持有的過剩高級公務員宿舍後，發現下列範疇有可改善的地方：

- (a) 出售過剩的高級公務員宿舍(見第4.8至4.12段)；
- (b) 一個AA級高級公務員宿舍單位招租時反應冷淡(見第4.13至4.15段)；
- (c) 遺漏出租一個高級公務員宿舍單位(見第4.16至4.18段)；及
- (d) 遺失宿舍的政府租契(見第4.19至4.21段)。

出售過剩的高級公務員宿舍

4.8 二零零四年三月，產業署認為趁市況向好，是時候盡快恢復出售過剩的高級公務員宿舍，因此決定恢復出售由財政司司長法團擁有的過剩高級公務員宿舍。產業署把位於三幢大廈(即大廈A、B及C)由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍識別為適宜出售，並建議選定大廈A及B內的空置高級公務

註5： 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，有能力獲取和處置政府土地／物業，以及簽立契約和協定。

註6： 政府過去曾購入私人發展物業內的個別住宅單位作為高級公務員宿舍之用。這些高級公務員宿舍有獨立的業權契據，以財政司司長法團的名義由政府持有。

註7： 可供出售的高級公務員宿舍用地列入《供申請售賣土地表》內。發展商如有意購買《供申請售賣土地表》內任何用地，可提交申請供政府考慮。申請如獲政府接納，即可勾出土地進行拍賣或招標。

員宿舍單位，通過招標要約出售。二零零四年四月，財經事務及庫務局通過產業署的建議。然而，產業署發現遺失了大廈 A 的高級公務員宿舍的政府租契（見第 4.19 段），因此只要約出售大廈 B 的宿舍。二零零四年八月，大廈 B 內一個高級公務員宿舍單位售出。至於其餘宿舍單位，該署認為投標價格不能接受。

4.9 二零零五年一月，產業署建議在隨後兩年，通過招標把大廈 A、D、E 及 F 內過剩的高級公務員宿舍以整幢形式出售。二零零五年三月，當時的房屋及規劃地政局（現為發展局）表示，產業署所建議的高級公務員宿舍供應量較少，不大可能會對物業市場造成負面影響。二零零五年八月，為免妨礙出售高級公務員宿舍的計劃，遺失大廈 A 高級公務員宿舍的政府租契的法定聲明備妥並在土地註冊處註冊。

4.10 二零零五年十月，在取得財經事務及庫務局的批准後，產業署招標出售大廈 D 的高級公務員宿舍。二零零五年十一月，該署認為投標價格不能接受，因此取消是次出售計劃。二零零六年一月，該署再就出售大廈 F 的高級公務員宿舍，徵求財經事務及庫務局批准。二零零六年十一月，在取得財經事務及庫務局的批准後，產業署招標出售大廈 F 的高級公務員宿舍。二零零七年一月，該署批出標書，以 4.108 億元售出該等宿舍。

4.11 二零零七年四月，產業署計劃在 2007-08 年度分兩至三批出售六幢大廈（包括大廈 A）的過剩高級公務員宿舍。二零零七年五月，產業署通知財經事務及庫務局，在以整幢形式出售大廈 E 的高級公務員宿舍前，該署會與地政總署作出安排，修訂契約限制（註 8），可能需時數個月。二零零七年十月，財經事務及庫務局通過產業署的建議。二零零八年六月，產業署招標出售大廈 B 及 G 的高級公務員宿舍。二零零八年八月，產業署以 5,400 萬元售出兩個高級公務員宿舍單位。

4.12 審計署注意到，二零零五年一月，產業署計劃在兩年內出售大廈 A、D、E 及 F 的過剩高級公務員宿舍（見第 4.9 段）。然而，直至二零零八年九月三十日，這些過剩的宿舍只有 17% 售出。審計署認為，產業署有需要檢討出售過剩高級公務員宿舍的計劃，並探討處置這些宿舍的其他方案。

註 8：大廈 E 分第一、二及三座。第一和二座由財政司司長法團擁有，第三座的業權分散。第一和二座是政府房屋，訂有賣地條件。這些政府房屋內各單位的設計、布置和面積、樓宇高度和設備規格，都受賣地條件規限。

一個AA級高級公務員宿舍單位招租時反應冷淡

4.13 山頂雷丹彌徑6號是AA級高級公務員宿舍單位，面積483平方米。該宿舍為平房，設有三個睡房，以及飯廳、客廳和花園各一個。二零零六年四月，公務員事務局邀請合資格人員申請編配雷丹彌徑6號。二零零六年五月，由於沒有人員提出申請，公務員事務局把雷丹彌徑6號轉交產業署公開招租。

4.14 審計署注意到，截至二零零八年七月三十一日，雷丹彌徑6號已空置超過26個月。儘管負責部門已再三努力：

- (a) 公務員事務局嘗試把雷丹彌徑6號編配予合資格人員；及
- (b) 產業署嘗試把雷丹彌徑6號推出市場招租，

雷丹彌徑6號仍未能成功編配或租出。產業署認為，雷丹彌徑6號應交予地政總署，供批地之用。不過，公務員事務局認為，需要保留雷丹彌徑6號，作為AA級高級公務員宿舍單位。出租雷丹彌徑6號的大事年表載於附錄I。審計署認為，產業署有需要聯同公務員事務局，就雷丹彌徑6號的長遠用途制訂策略性計劃。

4.15 二零零八年九月，對於審計署的查詢，公務員事務局局長在回應時告知審計署：

- (a) 二零零八年七月，公務員事務局從產業署收回雷丹彌徑6號，並邀請所有合資格人員申請。該高級公務員宿舍單位在二零零八年八月成功編配；及
- (b) 公務員事務局承諾，如雷丹彌徑6號再次空置，該局會聯同產業署根據當時的情況檢討該宿舍的長遠用途。

遺漏出租一個高級公務員宿舍單位

4.16 二零零七年七月，公務員事務局把大廈F一個空置的高級公務員宿舍單位轉交產業署公開招租。該單位須於二零零八年八月交還公務員事務局，用以遷置受處置計劃影響的高級公務員宿舍住客。二零零七年十月，產業署要求建築署檢查該單位的供電系統。二零零七年十一月，建築署通知產業署所需工程已經完成，並發出完工證明書。不過，建築署的便箋未為產業署負責人員所知悉。因此，產業署沒有採取行動出租該空置單位。

4.17 根據產業署的資料，該署在二零零八年五月注意到，自二零零七年十一月以來一直遺漏出租該空置的高級公務員宿舍單位。大約在同一時間，即二零零八年五月十三日，公務員事務局通知產業署，由於處置計劃有變，收回該宿

舍單位的日期押後至二零零九年十月。產業署於是把該空置單位推出市場招租，月租 42,900 元。二零零八年六月，該署把月租調低 5% 至 40,800 元。

4.18 截至二零零八年九月三十日，該空置的高級公務員宿舍單位仍在放租。審計署認為，產業署有需要制訂額外監控措施，防止遺漏出租空置的高級公務員宿舍。

遺失宿舍的政府租契

4.19 二零零四年四月，產業署發現遺失了大廈 A 內 67 個由財政司司長法團擁有的高級公務員宿舍單位及 105 個車位所處地段的政府租契。二零零五年二月，產業署完成調查政府租契遺失事件，並按照《財務及會計規例》第 630 條向庫務署署長提交報告。該署報告指：

- (a) 有理由相信政府租契很可能在一九九七年十二月至一九九八年三月期間遺失；
- (b) 在一九九八年確定遺失政府租契後，事件沒有按照《財務及會計規例》向庫務署署長呈報，在處理程序上有錯；
- (c) 並無確證證明任何個別人員應為遺失政府租契負責，也沒有任何理由懷疑遺失政府租契是因詐騙或失竊所致；及
- (d) 該署其後查核其管理並由財政司司長法團擁有的所有物業的政府租契及業權契據，發現大埔區內 11 個政府宿舍的政府租契也遺失了。該署會呈報遺失政府租契的調查和全面查核政府租契及業權契據的結果。

二零零五年年中，產業署建立中央保管系統，以穩妥貯存和監控存取所有政府租契及業權契據。二零零五年八月，遺失大廈 A 高級公務員宿舍的政府租契的法定聲明備妥並在土地註冊處註冊。

4.20 二零零四年十一月，產業署發現該署並無管有大埔區內 11 個政府宿舍所處地段的政府租契正本。根據當時的註冊總署署長(現為土地註冊處處長)在一九六六年十一月十九日發出的便箋，相關政府租契已送交大埔民政事務處。產業署於一九九零年成立後，這些政府租契一直沒有移交該署。產業署要求大埔民政事務處跟進事件。二零零五年六月，大埔民政事務處回覆，表示未能找到該等政府租契，也未能確定這些政府租契是否在大埔民政事務處遺失。

4.21 二零零七年三月，產業署向大埔民政事務處查詢事件進展。二零零七年四月，大埔民政事務處重申，未能確定該等政府租契是否在大埔民政事務處遺失。二零零七年八月，產業署要求大埔民政事務處盡快按照《財務及會計規

例》呈報遺失政府租契，以便產業署展開已計劃的行動。二零零七年十月，產業署向大埔民政事務處進一步查詢事件的最新情況。截至二零零八年九月三十日，此事仍未解決。審計署認為，產業署有需要聯同民政事務總署和地政總署，繼續跟進遺失大埔區內 11 個宿舍的政府租契的事件。

審計署的建議

4.22 審計署建議政府產業署署長應：

出售過剩的高級公務員宿舍

- (a) 檢討出售過剩高級公務員宿舍的計劃，並探討處置這些宿舍的其他方案；

遺漏出租一個高級公務員宿舍單位

- (b) 制訂額外監控措施，防止遺漏出租空置的高級公務員宿舍；及

遺失宿舍的政府租契

- (c) 聯同民政事務總署署長和地政總署署長，繼續跟進遺失大埔區內 11 個宿舍的政府租契的事件。

當局的回應

4.23 政府產業署署長表示：

出售過剩的高級公務員宿舍

- (a) 出售過剩高級公務員宿舍的計劃經常予以檢討。產業署一直探討處置過剩高級公務員宿舍的其他方案；

遺漏出租一個高級公務員宿舍單位

- (b) 他同意審計署的建議。產業署會制訂額外措施，防止再次出現遺漏。截至二零零八年六月一日，產業署合共管理 578 個高級公務員宿舍，這次遺漏只是個別事件。該署早已設有機制，監察出租過剩宿舍的進展情況。不過，在這次事件中，遲遲未能發現遺漏是人為錯誤所致；及

遺失宿舍的政府租契

- (c) 產業署於一九九零年成立後，大埔區內 11 個宿舍的政府租契一直沒有移交該署。因此，該署無法呈報遺失政府租契。儘管該等政

府租契一直沒有移交該署，該署接納審計署的建議，並會聯同民政事務總署和地政總署繼續跟進事件，以期找出和取回這些政府租契。

4.24 民政事務總署署長表示：

- (a) 大埔民政事務處並無管有大埔區內 11 個宿舍的政府租契；
- (b) 民政事務總署已查明，在八十年代當時的大埔政務處分拆之後，上述地段的主題檔案已移交予大埔地政處。當年，大埔政務處分拆為現時隸屬民政事務總署的大埔民政事務處，以及隸屬地政總署的大埔地政處；及
- (c) 民政事務總署會協助產業署和地政總署，跟進遺失政府租契的事件。

4.25 地政總署署長表示：

- (a) 大埔地政處沒有大埔區內 11 個宿舍的政府租契正本；及
- (b) 產業署應跟進此事。如產業署就此事與地政總署聯絡，該署願意提供協助。

第5部分：騰出紀律部隊宿舍用地

5.1 本部分探討警務處騰出紀律部隊宿舍用地作其他用途的情況，並提出改善措施。

重新發展或作其他用途的紀律部隊宿舍用地

5.2 一九九八年二月，財務委員會批准撥款，興建荔景宿舍、秀茂坪宿舍、順利宿舍及西九龍宿舍，以調遷住在九幅未獲充分發展用地上的紀律部隊宿舍的人員，並應付紀律部隊宿舍不足的情況。根據政府的建屋計劃，當局選定了該九幅未獲充分發展的紀律部隊宿舍用地進行重建。賣地計劃如能落實，這些用地須在2001-02年度或之前騰出。

5.3 二零零四年七月，財務委員會批准撥款，向香港房屋委員會購買4304個剩餘居屋單位及538個附設車位，以重置位於15幅紀律部隊宿舍用地的破舊或不合標準的宿舍。在重置後，該等宿舍便會拆卸，騰出的土地會改作其他用途(例如出售)。核准撥款包括用於拆卸15幅用地上的宿舍的7,900萬元。

處理宿舍用地及過剩宿舍

5.4 產業署負責處理和管理所有政府擁有和租用的物業，包括寫字樓、宿舍及專用辦公地方。根據《政府產業管理及有關事務規例》，產業署在政府物業及土地使用方面的宗旨是：

- (a) 確保以最具效率和符合成本效益的方式使所有政府地方得以物盡其用；及
- (b) 制訂重新發展或處置未盡用政府土地的建議。

如有過剩的政府地方，而當局認為不宜把該處所出租，便會考慮藉賣地計劃或其他核准方法出售，從而作出處置。產業署負責確定仍有發展潛力的未盡用政府土地，並考慮把這些土地重新發展供政府本身使用，或藉賣地計劃或其他核准方法推出市場出售。如發現有土地可能未盡其用，產業署會檢討該土地的現行用途和重置要求，如應把土地重新劃作其他用途，也會徵詢規劃署的意見。

5.5 產業署確保以具成本效益的方式使用過剩的政府建築物。如宿舍不再需要作原來核准用途，部門應即時通知產業署，以便該署可考慮把宿舍作其他用途的建議，或透過終止租約、出租或出售等另行處置。

審查紀律部隊宿舍的用地

5.6 審計署審查了第5.2及5.3段所述的24幅紀律部隊宿舍用地的情況，發現截至二零零八年九月三十日，其中3幅用地的宿舍仍未拆卸，尚未騰出土地重新發展或作其他用途。這些紀律部隊宿舍分別是：

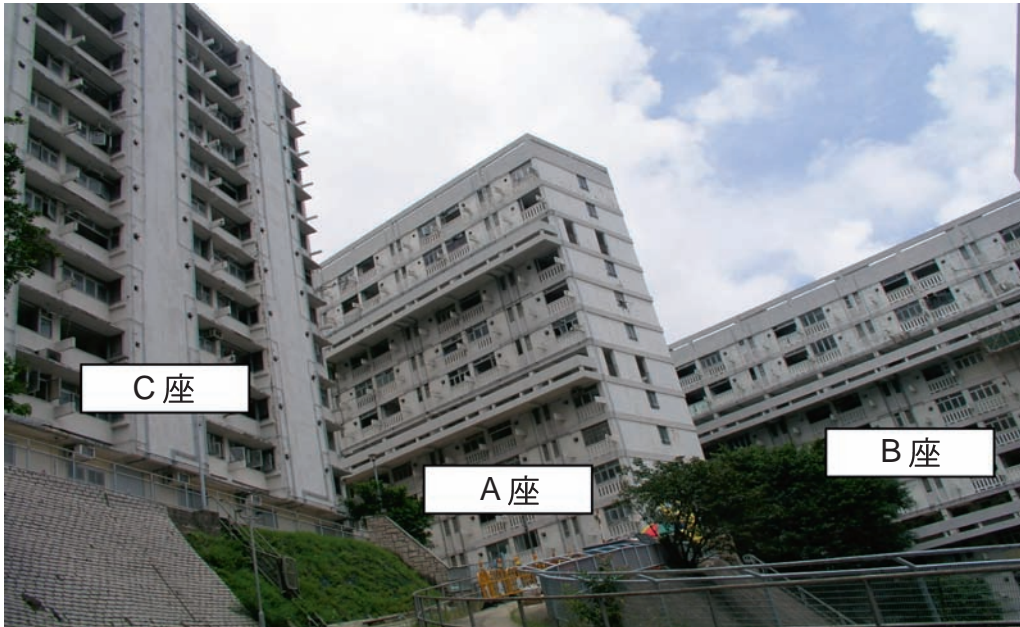
- (a) 堅尼地城已婚警察宿舍(下稱堅尼地城宿舍)；
- (b) 灣仔警署已婚警察宿舍(下稱灣仔宿舍)；及
- (c) 西區員佐級已婚警察宿舍(下稱西區宿舍)。

堅尼地城已婚警察宿舍用地

5.7 堅尼地城宿舍用地是九幅未獲充分發展的紀律部隊宿舍用地之一，須在2001-02年度騰出重新發展。堅尼地城宿舍佔地11 100平方米，分三座(A、B和C座——見照片一)，提供721個紀律部隊宿舍單位，供警務處的已婚人員入住。堅尼地城宿舍用地位置圖載於圖一。二零零二年六月，堅尼地城宿舍A、B兩座所有住客遷出。二零零二年七月，產業署接管A、B兩座。二零零二年十月，C座所有住客遷出，樓宇由產業署接管。二零零五年六月，產業署應土木工程拓展署的要求，批准該署於二零零五年八月至二零零七年二月期間，在堅尼地城宿舍附近進行山泥傾瀉預防工程時，使用宿舍A、C兩座毗鄰土地作為工地，以及使用C座地下作為工程倉庫。

照片一

堅尼地城宿舍



資料來源：審計署在二零零八年八月拍攝的照片

圖一

堅尼地城宿舍用地位置圖



說明： 堅尼地城宿舍 樓宇
 道路 行人徑

資料來源：審計署繪製的位置草圖

附註：位置草圖並非按比例繪製。

5.8 二零零七年七月，由於斜坡工程延誤，產業署批准延長土木工程拓展署使用 A、C 兩座毗鄰土地和 C 座地下的期限，直至二零零八年六月。二零零七年十月，當局建議興建上環至堅尼地城的香港鐵路西港島線。香港鐵路有限公司會在二零零八年年底拆卸 A、C 兩座，以便興建西港島線的通風井。騰出堅尼地城宿舍用地的大事年表載於附錄 J。

審計署的意見及建議

5.9 堅尼地城宿舍自住客於二零零二年遷出後，A、B 及 C 座紀律部隊宿舍單位一直空置。C 座地下自二零零五年八月起，用作土木工程拓展署的工程倉庫。產業署接管該宿舍後，曾嘗試在空置的單位進行商業項目。二零零五年，經諮詢有關政府部門後，產業署決定堅尼地城宿舍不具商業價值。審計署注意到，堅尼地城宿舍已空置超過五年，而為進行香港鐵路西港島線工程，A、C 兩座將於二零零八年年底拆卸。

5.10 審計署建議政府產業署署長應：

- (a) 與地政總署署長和規劃署署長共同檢討堅尼地城宿舍 B 座用地的重新發展潛力和處置方案，當中須考慮為進行香港鐵路西港島線工程，A、C 兩座定於二零零八年年底拆卸；及
- (b) 繼續探討各項方案，以期在騰出堅尼地城宿舍用地供重新發展或處置前，把空置的 B 座作其他用途或將之拆卸。

當局的回應

5.11 政府產業署署長表示：

- (a) 產業署已完成他們須就堅尼地城宿舍用地進行的工作。該宿舍用地已無須再作原來用途，而重置要求亦已妥善處理。產業署注意到該用地仍未有確定的出售時間表，因此已促請規劃署和地政總署考慮把用地重新定作其他用途或供售地之用；及
- (b) 該用地後面一幅斜坡最近曾發生山泥傾卸，令 B 座地下滿布泥濘。如要把 B 座作任何短期用途，須花大筆額外費用進行加固工程，改善斜坡的安全。二零零五年，就此事所作的結論是，翻新堅尼地城宿舍作短期商業用途，不符合成本效益。香港鐵路有限公司接管 A、C 兩座後，再沒有正式的車路通往 B 座。產業署認為在騰出該用地供重新發展或處置前，無法把 B 座紀律部隊宿舍作具成本效益的政府或商業用途。如情況有變，產業署會再作研究。

5.12 規畫署署長同意審計署的建議。她表示：

- (a) 規畫署答允與產業署和地政總署合作，檢討堅尼地城宿舍 B 座用地的重新發展潛力和處置方案；
- (b) 二零零五年年底，規畫署檢討堅尼地城及摩星嶺的土地用途，涵蓋範圍包括堅尼地城宿舍用地。二零零六年五月，該署決定暫緩公布檢討的初步結果，直至當局就四號幹線作出決定為止。運輸及房屋局現時仍在評估四號幹線。因此，工作進展視乎當局就四號幹線所作的政策決定；及
- (c) 規畫署隨時願意提供所需支援，協助探討 B 座紀律部隊宿舍可作的短期用途。不過，可作的有所得益用途有限，原因是車輛前往 B 座，必須使用現時通往 A、C 兩座的車路，但這兩座將會改作香港鐵路西港島線的工地。將該用地改作工地，意味着任何容易受環境影響的用途都不會在考慮之列。

灣仔警署已婚警察宿舍用地

5.13 灣仔宿舍用地是第 5.3 段所述 15 幅紀律部隊宿舍用地之一。灣仔宿舍定於騰空後便拆卸，而該用地會改作其他用途。灣仔宿舍佔地 1 897 平方米，提供 40 個紀律部隊宿舍單位，供警務處的已婚人員入住。該址是灣仔警署建築羣兩幅用地之一，以謝斐道為界，分為灣仔警署和灣仔宿舍。灣仔宿舍地下設有支援辦事處、貯物室和食堂；一樓至四樓設有職員更衣室和健身室；前面的空地則提供車位，供灣仔警署使用。

5.14 二零零零年四月，財務委員會批准撥款，把軍器廠街警察總部的梅理大樓重建為一座新綜合大樓。新綜合大樓定於二零零四年一月落成，可為警務處多個單位，包括灣仔警署，提供辦公地方。保安局承諾在新綜合大樓落成後，騰出灣仔警署建築羣重新發展。

5.15 二零零二年九月，保安局計劃在新綜合大樓落成後，把中區警署暫時遷至原先撥予灣仔警署的地方，原因是中區警署須在二零零五年或之前遷出，以便把中區警署建築羣重新發展為文物旅遊景點。這項臨時重置計劃使騰出灣仔警署建築羣的時間延遲至長遠重置計劃落實後。

5.16 二零零三年二月，保安局考慮使用部分剩餘居屋單位重置破舊或不合標準紀律部隊宿舍的方案。根據警務處的建議，灣仔宿舍用地是重置計劃所列的 15 幅紀律部隊宿舍用地之一。

審計署的意見及建議

5.17 二零零四年七月十九日，保安局通知警務處，根據方案，在 15 幅紀律部隊宿舍用地上的宿舍會全部拆卸，騰出的土地會改作其他用途。保安局明白到二零零六年六月拆卸灣仔宿舍會有困難，因為宿舍內設有灣仔警署的附屬單位。附屬單位提供灣仔警署運作所需的支援設施。保安局提醒產業署和建築署，必須確保灣仔宿舍的拆卸與附屬單位的重置時間吻合。保安局尚未解決這問題，便在二零零四年七月二十一日向財務委員會提交的撥款申請文件中表示：

- (a) 經諮詢有關部門後，保安局同意把完成調遷15幅紀律部隊宿舍用地上的樓宇的目標日期，由二零零六年年初押後至二零零六年六月；及
- (b) 有迫切需要清拆上述樓宇。假如不及早拆卸15幅紀律部隊宿舍地上空置的樓宇，便須繼續支付保安和維修保養服務的基本經常費用。任由其荒廢失修，這些建築物會迅速破損、有礙觀瞻，也會對區內造成衛生和保安問題。及早拆卸可避免這些問題和空置樓宇所引致的經常開支。

5.18 審計署認為，保安局在二零零四年七月向財務委員會提交文件申請撥款前，應先解決在重置灣仔警署前拆卸灣仔宿舍的困難。該局應告知財務委員會，灣仔宿舍重置後未必會拆卸。

5.19 二零零六年四月，灣仔宿舍所有住客遷出。二零零六年六月，財務委員會批准撥款，在二零零九年把中區警署由軍器廠街新綜合大樓遷往上環，新綜合大樓騰出的地方會用以重置灣仔警署。

5.20 二零零六年八月，財經事務及庫務局要求產業署協助物色地方，重置設於灣仔宿舍內的附屬單位，以便灣仔宿舍可盡快拆卸，及把該用地納入賣地計劃。二零零六年十一月，產業署通知財經事務及庫務局：

- (a) 警務處表示，基於運作理由，重置地點須在灣仔警署的範圍內；及
- (b) 灣仔警署附近沒有符合上述重置要求的合適空置樓宇。

產業署認為在二零一零年之前騰空灣仔宿舍並不可行。至於空置的紀律部隊宿舍，該署會與警務處聯繫，以期把宿舍作有所得益的用途。二零零七年七月，警務處計劃暫時利用灣仔宿舍內部分空置單位作貯物用途，直至二零一零年為止。

5.21 審計署認為，灣仔宿舍重置計劃有不足之處。在所有住客於二零零六年四月遷出後，由於未能重置附屬單位，灣仔宿舍無法拆卸作其他用途。

5.22 審計署建議，日後重置紀律部隊宿舍作重新發展時，保安局局長應：

- (a) 確保就重置紀律部隊宿舍向財務委員會申請撥款前，各項與拆卸宿舍計劃有關的事宜已獲處理，以及相關問題已經解決；
- (b) 確保提交財務委員會的撥款申請文件已載列一切相關資料；及
- (c) 與有關部門磋商，確保拆卸紀律部隊宿舍的時間與這些宿舍和其他附屬單位的重置時間吻合。

5.23 審計署建議警務處處長應與政府產業署署長磋商，確保在灣仔宿舍拆卸前，把宿舍內空置的紀律部隊宿舍作有所得益的用途。

當局的回應

5.24 保安局局長表示，保安局日後向財務委員會提交申請時，會緊記審計署的建議。他又表示：

- (a) 提交財務委員會的文件沒有載列具體拆卸計劃。由於文件的重點是該建議的成本效益(即購買居屋單位相對交還的宿舍用地估定地價的成本與效益)，因此並無提供重置詳情；
- (b) 由於完成調遷的目標日期押後至二零零六年六月，預期會有足夠時間進行重置。警務處在二零零五年三月開始探討搬遷附屬單位的可行性，但未能物色到合適的用地。如能物色到合適的用地，灣仔宿舍調遷後便可拆卸；及
- (c) 建築署一直掌握有關情況，並會使灣仔宿舍的拆卸與把灣仔警署重置到軍器廠街警察總部的計劃吻合。

5.25 警務處處長表示，目前灣仔宿舍有 25 個單位用作附屬設施及貯物用途。警務處會繼續探討在按照計劃於二零一零年進行拆卸前，可把餘下 15 個單位改作哪些用途。他又表示：

- (a) 由於政府計劃把中區警署建築羣重新發展為文物旅遊景點，原先預留予灣仔警署的警察總部新綜合大樓，已轉撥予中區警署使用。因此，灣仔警署須留在現址，直至中區警署在二零一零年年初遷往永久地點為止；及

- (b) 警務處一直致力把灣仔宿舍空置的紀律部隊宿舍單位作有所得益的用途。不過，灣仔宿舍十分古舊，單位用途受到很多限制。宿舍內並無升降機，只可利用樓梯前往各單位。建築署也指出，由於消防設備不足，這些單位不可用作辦公室。此外，基於樓宇結構，更改內部布置也不可行。

5.26 政府產業署署長同意審計署的建議。他表示，產業署會繼續協助警務處在拆卸灣仔宿舍前，把宿舍作有所得益的用途。

西區員佐級已婚警察宿舍

5.27 西區宿舍用地是第 5.3 段所述 15 幅紀律部隊宿舍用地之一。西區宿舍定於騰空後便拆卸，而該用地會改作其他用途。西區宿舍佔地 1 654 平方米，提供 104 個紀律部隊宿舍單位，供警務處的已婚人員入住。該址位於西環西區警署建築羣內。該建築羣由西區警署、督察級人員宿舍、西區宿舍、停車場和通道地方組成。西區宿舍地下設有警署的附屬單位 (例如支援辦事處、應急倉庫和運輸管理處)。

5.28 二零零五年十月，警務處建議把督察級人員宿舍內三個空置單位改為男更衣室，而原設於西區警署的更衣室會騰出，以容納設於西區宿舍的附屬單位。這項安排讓警務處可在二零零六年六月前把西區宿舍用地移交產業署。二零零五年十二月，產業檢審委員會 (註 9) 批准警務處的建議。

審計署的意見及建議

5.29 二零零六年六月，警務處通知產業署，西區宿舍所有住客已經遷出。宿舍用地暫定於二零零六年九月底或之前交回產業署。二零零六年十月，警務處通知產業署：

- (a) 由於技術問題，督察級人員宿舍內三個空置單位地方不足，不能把更衣室遷到該處；及
- (b) 西區宿舍用地不能在二零零六年六月限期前交回產業署 (見第 5.28 段)，因為附屬單位仍在宿舍內。該用地可能須延至二零零七年年初才能交回。

註 9： 產業檢審委員會由建築署助理署長(建築設計)擔任主席，成員包括產業署和財經事務及庫務局的代表。該委員會負責研究及釐訂政府辦公地方和建築物的設計標準、審議擬建的部門專用樓宇的辦公及設施用地列表，並確保已適當考慮空間是否獲充分利用。

警務處進一步建議，把督察級人員宿舍內多一個空置單位改為更衣室。二零零六年十二月，產業檢審委員會批准警務處的建議。

5.30 二零零七年六月，警務處通知產業署，由於改建工程延誤，設於西區宿舍的附屬單位須延至二零零七年九月才能搬遷。改建工程於二零零七年十二月完成。不過，截至二零零八年八月三十一日，這些附屬單位仍在西區宿舍內。

5.31 審計署建議警務處處長應加快行動，搬遷設於西區宿舍的附屬單位。

當局的回應

5.32 警務處處長表示，自審計署提出建議後，原設於西區宿舍的所有附屬單位已於二零零八年九月初遷至西區警署。他又表示，由於西區宿舍的拆卸計劃因擋土牆問題暫時擱置，因此並無迫切需要把附屬單位由西區宿舍遷至西區警署。為善用現有地方，在改建工程於二零零七年十二月完成後，部分附屬單位沒有遷至西區警署。

擋土牆問題

5.33 建築署負責向政府及半政府機構提供有關建築、工程和園景服務，以及規劃和發展事宜的專業意見。二零零四年六月，建築署在關於拆卸在 15 幅紀律部隊宿舍用地上的宿舍的技術可行性聲明(註 10)中指出，西區宿舍有一幅沿毗鄰皇后大道西而建的擋土牆，但預期不會對拆卸工程造成重大問題。二零零五年三月，警務處特別指出，西區宿舍(見照片二)具支撐西區警署後面的擋土牆(見照片三)的作用。

註 10：技術可行性聲明由有關的工程總監擬備，目的是就擬議基本工程項目表面上技術是否可行向發展局局長提供意見，內容包括有關土地的初步岩土評估，以及對工程費用和計劃構成影響的已確認限制和風險。

照片二

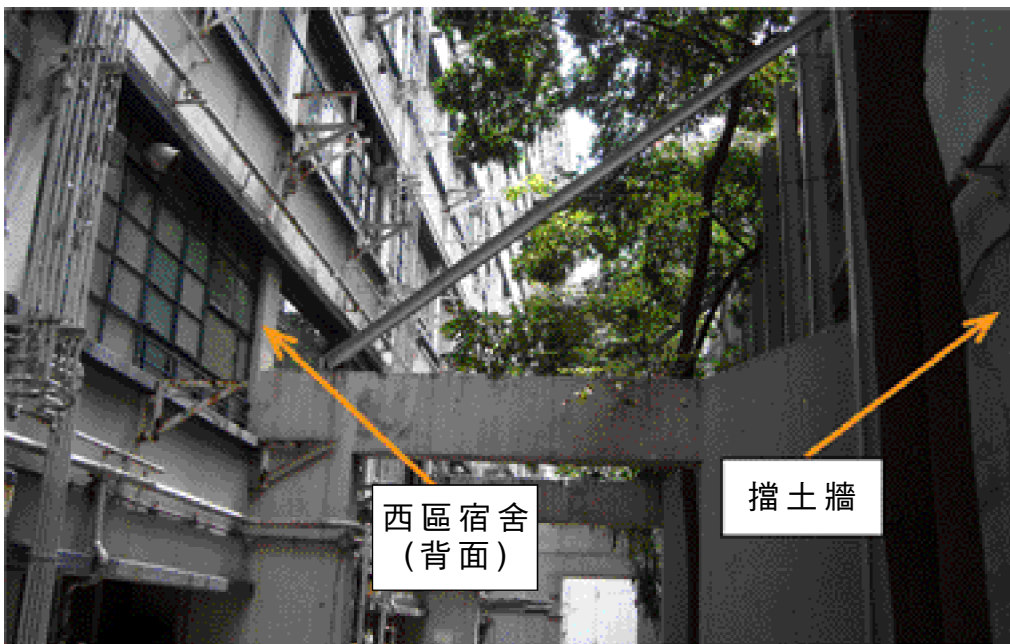
西區宿舍的正面



資料來源：審計署在二零零八年八月拍攝的照片

照片三

西區宿舍的背面及擋土牆



資料來源：審計署在二零零八年八月拍攝的照片

5.34 二零零六年六月，西區宿舍所有住客遷出。二零零六年十二月，建築署聘請的顧問確認，西區宿舍是支撐擋土牆的結構的一部分。該擋土牆可固定位於皇后大道西的斜坡，拆卸西區宿舍會移走擋土牆的支撐結構，對公眾構成即時危險。

5.35 二零零七年十一月，警務處通知產業署，由於宿舍狀況不合標準，以及安全和環境問題，該處不支持把西區宿舍用作臨時宿舍或辦公室。警務處認為，應先解決擋土牆的問題。西區宿舍擋土牆的大事年表載於附錄 K。

審計署的意見及建議

5.36 二零零八年四月，警務處向保安局通報西區宿舍天台屋簷有批盪剝落，墜下碎片損毀一部停泊的車輛。騰空的西區宿舍日益破損，令西區警署建築羣使用者關注到安全的問題。警務處希望可及早決定西區宿舍的未來發展。

5.37 二零零八年四月，由於樓宇安全令人關注，保安局建議按照計劃拆卸西區宿舍。審計署注意到，截至二零零八年九月三十日，西區宿舍擋土牆問題仍未解決，而騰出宿舍用地作其他用途的計劃也未有定案。

5.38 審計署建議警務處處長應與保安局局長、政府產業署署長、建築署署長和地政總署署長磋商，加快行動解決西區宿舍擋土牆問題，並落實把該用地改作其他用途的計劃。

當局的回應

5.39 警務處處長表示：

- (a) 警務處的立場一直非常明確，就是應按財務委員會在二零零四年七月批准為紀律部隊購買剩餘居屋單位時所通過的工程計劃，把西區宿舍的樓宇拆卸；及
- (b) 擋土牆問題和把騰出的土地改作其他用途的計劃，並非警務處的專長範圍。警務處不認為他們可帶領其他部門加快行動解決擋土牆問題，以及落實把騰出的土地改作其他用途的計劃。不過，該處願意與有關各方商討，並會為拆卸樓宇的工作提供協助。

5.40 保安局局長表示，建築署會着手擴大工程項目的範圍，以便聘用顧問研究擋土牆的加固工程，讓西區宿舍得以拆卸。

5.41 政府產業署署長同意審計署的建議。他表示，產業署會繼續就騰出西區宿舍用地作其他用途，與相關政府部門合作。

附錄 A
(參閱第 1.2 段)

宿舍數目
(二零零八年四月一日)

類型	數目	
高級公務員宿舍		815
部門宿舍		
(a) 紀律部隊宿舍	21 897	
(b) 司法機構宿舍	23	
(c) 為工作需要而設的宿舍	41	
(d) 一般宿舍	186	
小計		22 147
為職位需要而設的宿舍		162
總計		23 124

資料來源：產業署的記錄

附錄 B
(參閱第 2.2 段)

五項紀律部隊宿舍工程的核准預算

紀律部隊宿舍	地點	合約生效日期	核准工程預算 (百萬元)
荔景	九龍荔景 荔枝嶺路	一九九九年 十一月	1,067
秀茂坪	九龍觀塘 康寧道	一九九九年 十月	906
上水	新界上水 保榮路	一九九九年 十月	392 (註)
順利	九龍觀塘 利安道	一九九九年 一月	3,231
西九龍	九龍大角咀 福利街	一九九九年 十月	823
總計			6,419

資料來源：建築署的記錄

註： 一九九九年九月，當時的庫務司(現為財經事務及庫務局局長)批准增加工程預算 1,490 萬元，即由 3.769 億元增至 3.918 億元。

附錄 C
(參閱第 2.3 段)

五項紀律部隊宿舍工程的實際造價

紀律 部隊宿舍	原定 完工日期	大致 完工日期	帳目 結算日期	實際造價 (百萬元)
荔景	二零零一年 十二月	二零零二年 一月	二零零六年 二月	575
秀茂坪	二零零一年 十二月	二零零二年 六月	二零零四年 七月	600
上水	二零零一年 十月	二零零一年 十月	二零零三年 十月	352
順利	二零零一年 四月	二零零一年 九月	二零零四年 十一月	2,084
西九龍	二零零一年 十一月	二零零二年 六月	二零零四年 三月	486
			總計	4,097

資料來源：建築署的記錄

附錄 D
(參閱第 2.3 及 3.31 段)

五項紀律部隊宿舍工程的宿舍單位數目

紀律 部隊宿舍	各級紀律部隊宿舍單位數目							總計
	B	CD	D	E	F	G	H	
荔景	—	77	—	77	456	—	—	610 (註)
秀茂坪	—	—	—	—	288	296	—	584
上水	2	—	175	—	—	—	—	177
順利	—	—	—	—	—	2 072	148	2 220
西九龍	—	—	—	32	100	408	—	540
總計	2	77	175	109	844	2 776	148	4 131

資料來源：建築署的記錄

註： 荔景宿舍建有 610 個單位 (即多出 2 個) 而非原先計劃的 608 個。這項安排在設計及建造合約下是容許的。

附錄 E
(參閱第 2.6 段)

列入合約金額內的樣本樓層造價

紀律部隊宿舍	造價 (千元)
順利	900
上水	500
荔景	152
西九龍	77
秀茂坪	30
	<hr/>
總計	1,659
	<hr/> <hr/>

資料來源：建築署的記錄

與採購物料有關的《物料供應及採購規例》

有關的《物料供應及採購規例》是：

- (a) **規例第 220(a) 條** 部門採購價值超逾 130 萬元的物料時，須按情況採用《物料供應及採購規例》及補充指令訂明的招標程序；
- (b) **規例第 246 條** 除非獲得政府物流服務署署長批准，否則只有在所購物料的累積價值不超逾規例第 251 條所訂的限額的情況下，部門才可在 12 個月內重複購買同一種物料；
- (c) **規例第 251 條** 所有政策局及部門均獲授權直接購買價值不超逾 50 萬元的物料。若部門設有物料供應主任職位，這個限額會提高至 75 萬元；設有高級物料供應主任職位的，則提高至 100 萬元；設有總物料供應主任或更高職位的，則提高至 130 萬元；及
- (d) **規例第 275 條** 在十分特殊的情況下，財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)可授權部門不依規例第 245 至 270 條的規定而直接採購物料。部門須把這類要求呈交政府物流服務署署長，再由署長連同其建議提交財經事務及庫務局常任秘書長(庫務)。

資料來源：《物料供應及採購規例》

附錄 G
(參閱第 4.2 段)

公務員事務局持有的
高級公務員宿舍空置期分析
(二零零八年六月一日)

空置期	高級公務員宿舍數目
3 個月以下	7
3 個月至 6 個月以下	3
6 個月至 9 個月以下	15
	——
	總計 25
	=====

資料來源：公務員事務局的記錄

附錄 H
(參閱第 4.6 段)

政府產業署持有的
高級公務員宿舍空置期分析
(二零零八年六月一日)

空置期	高級公務員宿舍數目			
	有待處置	有待出租	總計	
3 個月以下	7	14	21	
3 個月至 6 個月以下	12	6	18	
6 個月至 9 個月以下	11	1	12	
9 個月至 12 個月以下	—	2	2	
15.5 個月	1	—	1	
20 個月	1	—	1	
	—	—	—	
	總計	32	23	55
		==	==	==

資料來源：產業署的記錄

附錄 I
(參閱第 4.14 段)

出租雷丹彌徑 6 號的大事年表

二零零六年四月	公務員事務局邀請合資格人員申請編配雷丹彌徑 6 號。
二零零六年五月	由於沒有人員提出申請，公務員事務局把雷丹彌徑 6 號轉交產業署公開招租。
二零零六年八月	在建築署進行翻新工程後，產業署把雷丹彌徑 6 號推出市場招租，月租 186,000 元，租期兩年，免租期 14 日。
二零零六年十月	產業署把免租期由 14 日改為 30 日，並調低租金約 10%，由每月 186,000 元減至每月 167,500 元。
二零零七年一月	產業署通知公務員事務局，雷丹彌徑 6 號不受市場上的準租客歡迎。該署擬將宿舍交還公務員事務局作其他用途。
二零零七年二月	公務員事務局邀請合資格人員申請編配雷丹彌徑 6 號，但沒有回應。
二零零七年三月 至十一月	由於須進行斜坡加固工程，雷丹彌徑 6 號不能入住。
二零零七年十二月	公務員事務局邀請合資格人員申請編配雷丹彌徑 6 號，但沒有回應。公務員事務局把雷丹彌徑 6 號交回產業署以供出租。
二零零八年一月	產業署進一步要求公務員事務局重新考慮把雷丹彌徑 6 號交予地政總署，供批地之用。公務員事務局重申，確有需要保留雷丹彌徑 6 號，並同意應延長許可租期至四年，以提高在市場出租的機會。
二零零八年五月	產業署把雷丹彌徑 6 號推出市場招租，月租 258,000 元，租期兩年，租客享有在租約期滿時續租兩年的權利。

附錄 I
(續)
(參閱第 4.14 段)

二零零八年六月	產業署把月租調低 5%。
二零零八年七月	產業署進一步調低租金 5%，減至每月 233,000 元。公務員事務局再度收回雷丹彌徑 6 號，用以編配予合資格人員。
二零零八年八月	公務員事務局成功把雷丹彌徑 6 號編配予一名公務員。

資料來源：公務員事務局及產業署的記錄

騰出堅尼地城已婚警察宿舍用地的大事年表

二零零二年三月	產業署考慮在警務處交還堅尼地城宿舍時，安排招標在宿舍單位進行商業項目。不過，土木工程拓展署表示，該用地已預留作學校用途。
二零零二年六月	A、B 兩座所有住客遷出。
二零零二年七月	產業署接管 A、B 兩座。土木工程拓展署通知該署，堅尼地城宿舍用地或會用作七號幹線的汽車隧道入口(註)。
二零零二年十月	C 座所有住客遷出。產業署接管該樓宇。
二零零二年十一月	產業署撤回在宿舍進行短期商業項目的建議，並促請地政總署接管該用地。
二零零三年四月	路政署通知產業署，當局會不斷評估七號幹線堅尼地城段，建築工程不會在二零零七年前動工。
二零零三年十二月	路政署通知產業署，七號幹線的建築工程不會在二零零八年前動工。
二零零四年年中	產業署邀請各方就堅尼地城宿舍的用途提交意向書。一所大學在回應中提出，以每月一元的象徵式租金租用該宿舍，作為貯物地方和海外學生的住所，為期三年。
二零零五年三月	規劃署表示，把堅尼地城宿舍用作海外學生住所的建議，須城市規劃委員會授予規劃許可。規劃署對租用建議提出法定規劃反對。
二零零五年五月	經考慮翻新費用、市場對這類物業需求疲弱、各方對提交意向書反應冷淡及規劃反對後，產業署的結論是，堅尼地城宿舍不具商業價值。
二零零五年六月	產業署批准土木工程拓展署於二零零五年八月至二零零七年二月期間，在堅尼地城宿舍附近進行山泥傾瀉

註：一九九八年年初，財務委員會批准撥款，進行七號幹線堅尼地城至香港仔段的研究。二零零二年年初，當局展開另一項研究，為七號幹線訂定多條屬雙程雙線分隔道路的選線。

附錄 J

(續)

(參閱第 5.8 段)

- 預防工程時，使用宿舍 A、C 兩座毗鄰土地作為工地，以及使用 C 座地下作為工程倉庫。
- 二零零五年七月 產業署通知該大學，其就堅尼地城宿舍用途提出的建議不獲批准。考慮到該用地已定為可供出售的土地，而宿舍樓宇又不具商業價值，產業署促請地政總署盡快把堅尼地城宿舍用地納入賣地計劃。地政總署回應時表示：
- (a) 該宿舍用地是難發展用地，須進行大規模地盤平整工程，以及仍須解決規劃、工程或土地問題；
 - (b) 該用地日後的用途須視乎建議的四號幹線(前稱七號幹線)和西港島線／南港島線的進一步評估結果而定；及
 - (c) 產業署可考慮把宿舍改作其他用途，務求盡量善用宿舍樓宇。
- 二零零五年八月 產業署向地政總署和規劃署提供其管理的物業清單，當中包括堅尼地城宿舍用地。產業署要求兩個部門考慮把清單上的土地重新定作其他用途或供售地之用。
- 二零零五年十二月 規劃署表示，堅尼地城宿舍用地會受四號幹線影響。該署正評估宿舍用地日後的用途。
- 二零零七年七月 產業署批准延長土木工程拓展署使用 A、C 兩座毗鄰土地和 C 座地下的期限，直至二零零八年六月。
- 二零零七年十月 當局建議興建上環至堅尼地城的香港鐵路西港島線。香港鐵路有限公司會在二零零八年年底拆卸 A、C 兩座，以便興建西港島線的通風井。
- 二零零七年十一月 產業署探討可否把 B 座的紀律部隊宿舍單位翻新復用，並要求建築署研究把兩至三個單位合併為一個大單位在技術上是否可行。建築署回覆時表示，這建議在技術上並不可行。

資料來源：產業署的記錄

西區員佐級已婚警察宿舍擋土牆的大事年表

- 二零零六年六月 西區宿舍所有住客遷出。
- 二零零六年十二月 建築署聘請的顧問提出下列三個方案，解決擋土牆問題：
- (a) **局部拆卸** 可拆卸西區宿舍五樓以上所有樓層，但須保留地下至五樓，以維持擋土牆的支撐結構；
 - (b) **全部拆卸** 可拆卸整幢西區宿舍，但須暫時放置大塊混凝土磚鞏固擋土牆。當局必須制訂永久措施；及
 - (c) **永久鞏固措施** 可在拆卸西區宿舍前重新設計和重建擋土牆。不過，這措施通常屬樓宇重建工程的一部分並涉及新樓宇的設計，費用十分昂貴。
- 建築署認為，只可局部拆卸西區宿舍。不過，局部拆卸未必能達到清理宿舍用地的目的，也不符合成本效益。建築署於是徵詢有關部門的意見。
- 二零零七年一月 產業署表示，局部拆卸並無好處，並要求警務處考慮把西區宿舍空置的紀律部隊宿舍單位作其他有所得益的用途。地政總署表示，不會接管仍有建築物的土地。該署進一步表示，由於受到鄰近道路的噪音影響，西區宿舍用地不適合出售，並會從可供出售土地總表中剔除。
- 二零零七年十一月 警務處通知產業署，由於西區宿舍狀況不合標準，以及安全和環境問題，該處不支持把西區宿舍用作臨時宿舍或辦公室。該處認為應先解決擋土牆問題。
- 二零零七年十二月 警務處就其提出把西區宿舍重新發展為新部門宿舍大樓的建議，徵詢有關部門的意見。

附錄 K
(續)
(參閱第 5.35 段)

二零零八年四月

警務處通知保安局：

- (a) 由於須採取噪音緩解措施，在西區宿舍用地興建部門宿舍未必符合成本效益；
- (b) 西區宿舍有批盪剝落，墜下碎片損毀一部停泊的車輛。騰空的西區宿舍日益破損，令西區警署建築羣使用者關注到安全的問題；及
- (c) 希望可及早決定西區宿舍的未來發展。

由於樓宇安全問題令人關注，保安局建議按照計劃拆卸西區宿舍。

資料來源：產業署的記錄