

《審計署署長第五十一號報告書》 — 第 8 章

提供和管理宿舍

撮要

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。高級公務員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。紀律部隊宿舍是在資源許可的情況下，為香港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的宿舍。政府宿舍通常透過工務計劃興建、直接購置和租用得來。截至二零零八年四月一日，政府共有 21 897 個紀律部隊宿舍，其中 4 131 個是根據五項紀律部隊宿舍工程（即荔景、秀茂坪、上水、順利及西九龍紀律部隊宿舍）在一九九九年至二零零二年興建。另有 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。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。

紀律部隊宿舍建造工程

2. **提供樣本樓層和模擬單位** 審計署注意到：(a) 除了五份紀律部隊宿舍合約要求興建樣本樓層外，建築署藉總造價為 250 萬元的更改令，要求承建商興建和裝飾模擬單位；及 (b) 上水紀律部隊宿舍模擬單位的造價包括空運費用 129,265 元，用以運送物料。審計署建議建築署署長應：(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；及 (b) 避免因運送物料以興建模擬單位而引致的空運費用。

3. **提供鐵閘** 根據五份紀律部隊宿舍合約，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。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。政府產業署(下稱產業署)的看法是無須安裝鐵閘。審計署建議建築署署長應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。

4. **延長汽車服務** 建築署藉更改令要求三項紀律部隊宿舍工程的承建商，在工程大致完成後延長汽車服務 12 個月至 22.6 個月，在所有工作日接載建築署人員進行實地視察。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。延長汽車服務的費用總額為 160 萬元。審計署建議建築署署長應檢討，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。

5. **更改每層標準升降機大堂和廚房的設計** 審計署注意到，在施工期間，曾就以下事宜作出改動：(a) 五份紀律部隊宿舍合約的每層標準升降機大堂設計，所涉費用總額為 1,320 萬元；及 (b) 三份紀律部隊宿舍合約的廚房設計，所涉費用總額為 560 萬元。該等改動導致工程延遲完成及須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。審計署建議建築署署長應：(a) 盡可能把使用者的所有要求納入合約內；及 (b) 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。

6. **修補順利紀律部隊宿舍的潛在建築瑕疵** 截至二零零七年十二月三十一日，在順利紀律部隊宿舍，有 448 個單位仍未進行修葺，原因是住客拒絕讓承建商進行修葺工程。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。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。審計署建議建築署署長應：(a) 考慮執行政府宿舍編配條件，以便在 448 個單位進行修葺工程；及 (b) 加快行動，與承建商解決順利紀律部隊宿舍餘下仍未進行的修葺工程問題。

為紀律部隊新宿舍供應家庭用具

7. **提供冷氣機** 就上水紀律部隊宿舍而言，根據噪音評估報告，只有 47 間睡房須安裝冷氣機。不過，所有睡房、飯廳和客廳都獲提供了冷氣機。承建商安裝了 885 台冷氣機，而不是

合約所訂的 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。在西九龍紀律部隊宿舍，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所訂限制，因而安裝了冷氣機。在合約內加入多 107 台冷氣機 (但沒有安裝)，所涉費用為 427,260 元。審計署建議建築署署長在日後進行紀律部隊宿舍工程時，應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。

8. **提供雪櫃** 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。然而，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，費用由 180 萬元至 840 萬元不等。該等採購沒有進行招標，可能不符合規例第 220(a)條。根據《物料供應及採購規例》第 246 及 251 條，產業署只獲授權直接購買價值不超逾 50 萬元的物料，而且不得在 12 個月內重複購買同一種物料。然而，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。產業署顯然沒有遵從規例第 246 及 220(a)條的規定。審計署建議：(a) 建築署署長為紀律部隊宿舍購買雪櫃時，應遵從《物料供應及採購規例》訂明的招標程序；及 (b) 政府產業署署長為紀律部隊宿舍購買雪櫃時，應遵從《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。

9. **安裝衣櫃防潮管的電源插座** 審計署注意到：(a) 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；及 (b) 住客要求提供的衣櫃防潮管數目，與四項紀律部隊宿舍工程安裝的衣櫃防潮管電源插座數目的百分比，祇為 27.6%。審計署建議建築署署長應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。

過剩高級公務員宿舍的管理

10. **過剩的高級公務員宿舍** 審計署注意到，二零零五年一月，產業署計劃在兩年內出售四座大廈的過剩高級公務員宿

舍。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。審計署建議政府產業署署長應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。

11. **遺失宿舍的政府租契** 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。大埔民政事務處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。截至二零零八年九月三十日，此事仍未解決。審計署建議政府產業署署長應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。

騰出紀律部隊宿舍用地

12. **堅尼地城已婚警察宿舍（下稱堅尼地城宿舍）用地** 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。為興建香港鐵路西港島線的通風井，A、C 兩座將於二零零八年年底拆卸。審計署建議政府產業署署長應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。

13. **灣仔警署已婚警察宿舍（下稱灣仔宿舍）用地** 灣仔宿舍定於騰空後便拆卸，而該用地會改作其他用途。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。審計署建議，日後重置紀律部隊宿舍作重新發展時，保安局局長應確保：(a) 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；及 (b) 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。

14. **擋土牆問題** 西區員佐級已婚警察宿舍（下稱西區宿舍）定於騰空後便拆卸，而該用地會改作其他用途。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。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。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

15. 當局同意審計署的建議。

二零零八年十一月