

## 第3章

### 建築署

#### 政府建築物 and 設施的維修和翻修

香港審計署

二零零五年三月二十二日

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。

《審計署署長第四十四號報告書》共有八章，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](mailto:enquiry@aud.gov.hk)

# 政府建築物和設施的維修和翻修

## 目 錄

	段數
第 1 部分：引言	1.1
政府建築物和設施的維修和翻修	1.2
定期合約	1.3
帳目審查	1.4 – 1.5
鳴謝	1.6
第 2 部分：翻修及小規模建築工程	2.1
翻修及定期維修工程	2.2 – 2.6
新翻修工程的進行情況	2.7 – 2.8
審計署的意見	2.9 – 2.11
審計署的建議	2.12
當局的回應	2.13
小規模建築工程	2.14 – 2.18
新小規模建築工程的進行情況	2.19 – 2.21
審計署的意見	2.22 – 2.25
審計署的建議	2.26
當局的回應	2.27 – 2.28
第 3 部分：施工令的管理	3.1
維修定期合約及“設計與施工”定期合約	3.2 – 3.7
工程管理程序	3.8 – 3.12
審計署對施工令進行的審查	3.13 – 3.20
審計署的意見	3.21 – 3.33
審計署的建議	3.34
當局的回應	3.35
維修工程的質素保證	3.36
審計署對工程質素查核報告進行的審查	3.37 – 3.38
審計署的意見	3.39
審計署的建議	3.40
當局的回應	3.41

## 目 錄 (續)

	段數
第 4 部分：施工令的計量和付款程序	4.1
計量及付款程序	4.2 – 4.6
擬備和修訂施工令的費用預算	4.7 – 4.13
審計署的意見	4.14 – 4.15
審計署的建議	4.16
當局的回應	4.17
承建商提交工料數量簿	4.18 – 4.19
審計署的意見	4.20 – 4.25
審計署的建議	4.26
當局的回應	4.27
查核和調整承建商報稱價值	4.28 – 4.32
審計署的意見	4.33 – 4.36
審計署的建議	4.37
當局的回應	4.38
第 5 部分：政府建築物維修個案研究	5.1
天星碼頭停車場大廈	5.2
停車場大廈的維修工程	5.3 – 5.8
審計署的意見	5.9 – 5.12
審計署的建議	5.13
當局的回應	5.14
	頁數
附錄	
A：建築署的組織架構	53
B：審計署對定期合約進行的審查	54
C：物業事務處的管理架構	55
D：尚未完成的施工令	56
E：有關批准承建商延長完工時間的分析	57
F：查核承建商報稱價值	58
G：尚未決算的舊定期合約	59

## 第 1 部分：引言

1.1 本部分闡述這項帳目審查的背景，並概述其目的及範圍。

### 政府建築物和設施的維修和翻修

1.2 建築署就政府建築物和設施 (註 1) 的設計、建造和維修提供專業服務。該署的物業事務處 (見附錄 A 的組織架構圖) 負責策劃和進行維修工程 (註 2)；建築署署長是在以下供進行維修工程的財政撥款的管制人員 (註 3)：

- (a) **修葺及一般維修工程** 使用政府一般收入帳目總目 25 (建築署) 分目 218 (政府建築物維修工程的運作開支) 項下的撥款進行，2004-05 年度的預算開支為 4.76 億元。工程可以由最終用戶或建築署提出，包括例行維修工程 (例如修理滲水毛病) 及緊急修葺工程；
- (b) **翻修及定期維修工程** 使用基本工程儲備基金總目 703 (建築物) 分目 3004GX (為工務計劃丁級工程項目 (註 4) 進行翻修政府建築物工程) 項下的整體撥款進行，2004-05 年度的預算開支為 11.32 億元。翻修及定期維修工程主要由建築署建議進行，包括以下由於規模太大而不能使用上文 (a) 段所述的政府一般收入帳目項下維修撥款進行的工程：
  - (i) **翻修工程** 主要包括翻新及 / 或更換建築構件和設施，例如升降機、電線和排水管道；及
  - (ii) **定期維修工程** 主要包括建築物內部和外部粉飾工程，例如重髹外牆和更換地磚。多年沒有進行全面裝修或修葺的建築物會獲選定進行定期維修；及
- (c) **小規模建築工程** 使用基本工程儲備基金總目 703 (建築物) 分目 3101GX (為工務計劃丁級工程項目進行小規模建築工程) 項下的整體撥款進行，2004-05 年度的預算開支為六億元。小規模建築工程

---

註 1：政府建築物包括政府辦公大樓、政府宿舍及文娛中心；政府設施包括公眾游泳池、遊樂場及公廁。

註 2：進行維修工程除了涉及建築工程外，也需要屋宇裝備和工料測量等相關服務。這些相關服務由其他部門提供，例如機電工程署或建築署的其他分處 (如工料測量處)。

註 3：建築署也為受資助學校、醫院等提供維修服務；這些服務的費用在教育統籌局、醫院管理局和其他政府部門管制的財政撥款項下撥付。

註 4：丁級工程項目屬小規模工程，每項所需費用不超過 1,500 萬元，從整體撥款撥付。

主要由決策局／部門（下稱使用部門）要求進行，包括改建、加建、改善和裝修工程。這些工程有助改善建築物／設施的狀況和辦公地方的水平。這類工程的例子包括街市和游泳池改善工程，以及垃圾收集站、公廁和鄰舍休憩用地的建造工程。

### 定期合約

1.3 建築署聘請定期合約承建商進行維修工程。以定期合約方式（註 5）安排工程，不但可節省擬備基本工程合約文件的時間，也可靈活地在施工期間更改工程的範圍及／或設計（註 6）。建築署已批出：

- (a) 十份建築和電力裝置工程的維修定期合約；
- (b) 四份“設計與施工”小規模工程的定期合約；及
- (c) 三份“設計與施工”裝修工程的定期合約。

這些維修定期合約和“設計與施工”定期合約覆蓋不同地區。

### 帳目審查

1.4 審計署最近就建築署進行的維修工程進行審查，重點包括下列幾方面：

- (a) 建築署編訂的翻修工程計劃及使用部門要求進行的小規模建築工程（見第 2 部分）；
- (b) 定期合約施工令的管理（見第 3 部分）；
- (c) 施工令的計量和付款程序（見第 4 部分 註 7）；及
- (d) 政府建築物維修個案研究（見第 5 部分）。

1.5 審計署發現，在策劃和進行維修工程方面有可予改善的地方。

### 鳴謝

1.6 在帳目審查期間，建築署人員充分合作，審計署謹此致謝。

---

註 5：定期合約一般為期二至三年。

註 6：建築署也批出總價合約和報價合約，以進行維修工程。

註 7：一九九四年三月，審計署就建築署的定期合約施工令的計量和付款程序進行審查。建築署其後採取了一些措施，解決有關問題。這項帳目審查檢討現狀，並提出多項建議，以期進一步改善情況。

## 第2部分：翻修及小規模建築工程

2.1 本部分探討由建築署編訂的翻修工程計劃，以及使用部門要求進行的小規模建築工程。

### 翻修及定期維修工程

2.2 *基本工程儲備基金總目703分目3004GX* 政府建築物的主要建築構件，例如水管裝置、外牆批盪、電線及天台防水層等，往往因老化及風化而在使用期屆滿前損壞。基本工程儲備基金總目703 (建築物)分目3004GX (為工務計劃丁級工程項目進行翻修政府建築物工程)項下的整體撥款可用來進行建築署勘測時認定須進行的維修工程。這些工程包括以下兩類：

- (a) *翻修工程* 翻修工程包括更換及 / 或翻新損壞的建築構件和設施，以期改善公眾健康和衛生，加強公眾安全和樓宇保安，以及提升建築物標準。照片一顯示游泳池的翻修工程；及

照片一

游泳池的翻修工程



資料來源：建築署的記錄

- (b) **定期維修工程** 定期維修工程包括建築物的內部和外部粉飾工程。維修周期視乎個別建築物的使用情況而定。舉例來說，公共圖書館和公廁可能每年進行一次定期維修工程；其他政府建築物可能每四年進行一次定期維修工程；位處偏遠地區、級別較低的宿舍可能每隔六至七年才進行一次定期維修工程。照片二顯示社區會堂外部的維修工程。

照片二

社區會堂外部的維修工程



資料來源：建築署的記錄

2.3 **周年預算的核准** 在編訂周年預算時，建築署會編訂翻修工程計劃，以申請分目 3004GX 項下的撥款。翻修工程計劃包括以下翻修工程和定期維修工程：

- (a) **新的翻修工程** 新的項目按緩急次序逐一列出 (註 8)；

---

註 8：在編訂該計劃時，關乎公眾安全、衛生或健康的工程項目緩急次序會較高。



- (b) *新的定期維修工程* 由於這些項目涉及很多費用較低的項目，因此不會逐一列出；及
- (c) *承接項目* 這些項目是承接往年的未完成工程項目。

工務小組委員會向立法會財務委員會建議批准基本工程儲備基金整體撥款申請。

2.4 *批准建築署編訂的周年翻修工程計劃* 撥款申請獲財務委員會批准後，建築署會把翻修工程計劃提交政府產業工程策略小組(註9)審批。建築署署長獲財經事務及庫務局局長轉授權力，修訂翻修工程計劃和個別項目的費用預算，但須符合以下條件：

- (a) 就翻修工程計劃而言，經修改的項目(即延期進行、刪除、提前進行、新增或被取代的項目)累積數目不得超過項目總數的四分之一；或
- (b) 修訂個別項目的費用預算不應使整體撥款增加。

建築署署長作為分目 3004GX 項的管制人員，獲授權批准不超過 1,500 萬元的個別項目。

2.5 *分目 3004GX 項下的核准預算及實際開支* 表一列載 2002-03 及 2003-04 財政年度在分目 3004GX 項下的核准預算，以及承接項目及建議新項目的預計及實際開支。

---

註 9：政府產業工程策略小組由財經事務及庫務局副秘書長(庫務)3 擔任主席。小組成員包括建築署署長、政府產業署署長和財經事務及庫務局首席助理秘書長(庫務)E。

表一

## 分目 3004GX 項下的核准預算及實際開支

分目 3004GX	2002-03 年度				2003-04 年度			
	預計 開支 (註 1)	實際 開支	實際開支 高於 / (低於) 預計開支		預計 開支 (註 1)	實際 開支	實際開支 高於 / (低於) 預計開支	
	(a)	(b)	(c) = (b) - (a)		(d)	(e)	(f) = (e) - (d)	
	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(%)
<b>(A) 承接項目</b>								
承接往年未 完成的項目	1,200	1,527	327	27%	1,837	2,048	211	11%
<b>(B) 建議的新翻修和定期維修工程</b>								
(i) 建議 翻修工程	870	446	(424)	(49%)	305	87	(218)	(71%)
(ii) 建議 定期維修 工程	458	539 (註 2)	81	18%	158	156	(2)	(1%)
小計	1,328	985	(343)	(26%)	463	243	(220)	(48%)
總計 (A) + (B)	2,528 (核准 預算)	2,512	(16)	(0.6%)	2,300 (核准 預算)	2,291	(9)	(0.4%)

資料來源：建築署的記錄

註 1：承接項目和建議新項目的預計開支分項數字已提交立法會秘書處，以供工務小組委員會委員在審議整體撥款時參考。撥款申請獲財務委員會批准後，預計開支總額即成為整體撥款的核准預算。預計開支也有助建築署對整體撥款實施管理和財政控制。

註 2：這項開支包括用來改善消防裝置的 5,500 萬元。

2.6 表一顯示：

- (a) 就承接項目(見表一(A)項)而言，實際開支多於預計開支，2002-03 年度的差額為 3.27 億元(佔 12 億元預計開支的 27%)，2003-04 年度的差額為 2.11 億元(佔 18.37 億元預計開支的 11%)；及
- (b) 就建議翻修工程(見表一(B)(i)項)而言，實際開支少於預計開支，2002-03 年度的差額為 4.24 億元(佔 8.7 億元預計開支的 49%)，2003-04 年度的差額為 2.18 億元(佔 3.05 億元預計開支的 71%)。

#### 新翻修工程的進行情況

2.7 如第 2.6(b) 段所述，在 2002-03 及 2003-04 年度，建築署建議進行的新翻修工程(分目 3004GX 項下)的實際開支遠少於其預計開支。審計署曾審查這兩個年度的翻修工程計劃，以確定有關項目的進度，審查結果載於表二。

表二

## 新翻修工程的進行情況

新翻修工程	2002-03 年度		2003-04 年度	
	項目	核准預算 中的預計 開支	項目	核准預算 中的預計 開支
	(項)	(百萬元)	(項)	(百萬元)
(A) 建議的新翻修工程項目	454	870	281	305
(B) 年內新翻修工程項目的 進度：				
(i) 沒有進行的項目				
(a) 已刪除的項目	112	111	5	7
(b) 尚未動工的項目	118 (註 1)	229	177 (註 2)	185
小計	230	340	182	192
(ii) 已進行的項目	224	530	99	113

資料來源：建築署的記錄

註1：截至二零零四年十一月底，118 項翻修工程項目的情況如下：

- (a) 101 項已從翻修工程計劃中刪除；
- (b) 2 項尚未動工；及
- (c) 15 項已經動工。

註2：截至二零零四年十一月底，177 項翻修工程項目的情況如下：

- (a) 60 項已從翻修工程計劃中刪除；
- (b) 97 項尚未動工；及
- (c) 20 項已經動工。

2.8 表二顯示，有多項由建築署建議的新翻修工程沒有在有關年度內如期進行：

- (a) 2002–03 年度建議進行的 454 項新項目中，有 230 項 (51%) 沒有進行；及
- (b) 2003–04 年度建議進行的 281 項新項目中，有 182 項 (65%) 沒有進行。

這些項目大多數已從翻修工程計劃中刪除 (註 10) (翻修工程計劃本來是建築署在分目 3004GX 項下申請撥款的依據)，結果，本來用來在有關年度內進行這些項目的撥款有很大部分並非作原定用途。在 2002–03 年度，這筆款項達 3.4 億元，佔建議項目 8.7 億元撥款的 39%。在 2003–04 年度，這筆款項達 1.92 億元，佔建議項目 3.05 億元撥款的 63%。

審計署的意見

#### 新翻修工程的進行情況

2.9 根據建築署的《分組手冊》(下稱工程管理手冊)：

- (a) 為擬備預算和申請撥款，工程管理人員應提供翻修工程項目的時間表，列明工程項目的勘測、規劃及施工階段；
- (b) 只有可以在下一財政年度內大致上完成的項目 (或其部分)，才應納入撥款申請內；及
- (c) 為這些工程項目擬備施工時間表，有助在每個財政年度預留正確數額的款項，支付該年度招致的開支。

---

註 10：就很多已刪除的項目而言，提交建築署署長申請從翻修工程計劃中刪除有關項目的文件，並無提出任何理由。至於其他項目，文件提出的理由包括：(a) 場地的狀況良好 / 可以接受；(b) 場地會重新發展；(c) 工程無須進行；及 (d) 工程已納入其他工程項目。以南灣公廁翻修工程為例。該項工程在 2002–03 年度獲撥款 50 萬元，被刪除的原因是公廁的狀況良好，沒有迫切需要進行翻修工程。另一個例子是紅磡室內運動場重鋪屋頂工程。該項工程在 2003–04 年度獲撥款 190 萬元，被刪除的原因是有關毛病已由負責保養的公司修補妥當。

2.10 如第 2.8 段所述，建築署建議的新翻修項目中，很多沒有按計劃進行，並已從翻修工程計劃中刪除。審計署認為，為了加強問責性 (註11) 和管理控制，建築署應審慎檢討為申請撥款而選定須在下一財政年度進行的翻修工程的現行措施是否有效。

#### *承接項目的撥款*

2.11 如第 2.6(a) 段所述，在 2002-03 及 2003-04 年度，承接項目的實際開支較預計開支分別多出 3.27 億元 (佔 12 億元預計開支的 27%) 和 2.11 億元 (佔 18.37 億元預計開支的 11%)。由於很多建議的新翻修項目沒有進行 (見第 2.8 段)，剩餘的撥款可用來進行承接項目。審計署認為建築署應採取必要措施，盡量確保承接項目的實際開支總額不會超逾核准預算中的預計開支總額。

#### 審計署的建議

2.12 審計署建議建築署署長應：

- (a) 審慎檢討為申請撥款而選定須在下一財政年度進行的翻修工程的現行措施是否有效；及
- (b) 採取必要措施，盡量確保承接項目的實際開支總額不會超逾核准預算中的預計開支總額。

#### 當局的回應

2.13 建築署署長同意第 2.12 段所述的審計署建議。他表示：

- (a) 建築署會審慎檢討為申請撥款而選定須進行的翻修工程的現行措施是否有效；
- (b) 建築署認為，如在編訂周年預算時與使用部門加強協調和溝通，可改善對翻修工程進行情況的管理控制；
- (c) 翻修工程的挑選準則已在 2004-05 年度修訂，關乎公眾安全、健康和衛生的工程項目會獲編配較高的緩急次序。這有助建築署取得使用部門對擬進行的工程項目的支持；

---

註 11：當局向立法會秘書處提交連載所有項目的清單，以便工務小組委員會委員審議整體撥款申請。

- (d) 審核 2005–06 年度翻修工程計劃的政府產業工程策略小組會議提前在二零零五年一月舉行；往年的會議通常在三 / 四月間舉行。由於該小組提早通過翻修工程計劃，隨後一年便會有更多時間規劃和進行工程項目；
- (e) 由於工程造成滋擾 (例如施工期間產生的噪音和塵埃)，以及難以在不影響使用部門的運作下安排施工，施工時間往往大為延長，有時更要取消建議工程項目；
- (f) 在 2002–03 及 2003–04 年度，政府推出創造就業機會的措施。在這兩個年度，分目 3004GX 項下的撥款是平時的兩倍。建築署藉此機會清理積壓的維修工程；這些工程因工地環境的掣肘和使用部門施加的限制而延期進行。在使用部門的合作和員工的努力下，建築署能夠在這兩個財政年度完成大量承接項目；這正是 2002–03 年度承接項目的實際開支總額較預計開支多 27% 的原因。在 2003–04 年度，由於預期 2004–05 年度的撥款額會回復正常，因此很多建議工程項目沒有進行，以免承接項目使 2004–05 年度的財政承擔額過大；及
- (g) 建築署會嘗試更準確地預計新項目與承接項目的比例，確保承接項目的實際開支總額不會超逾核准預算中的預計開支總額。

### 小規模建築工程

2.14 基本工程儲備基金總目703分目3101GX 基本工程儲備基金總目 703 (建築物) 分目 3101GX (為工務計劃丁級工程項目進行小規模建築工程) 項下的整體撥款專供進行小規模建築工程，例如改建、加建、改善及裝修工程。小規模建築工程可改善建築物和設施的水平和狀況，主要由使用部門要求進行。照片三顯示危險品倉庫的小規模建築工程。

### 照片三

#### 危險品倉庫的小規模建築工程



資料來源：建築署的記錄

2.15 **周年預算的核准** 建築署署長在編訂周年預算時，邀請使用部門申請在分目 3101GX 項下撥款進行工程項目。就超過 100 萬元的新項目而言，使用部門須就每個項目提交申請，並按緩急次序列出所有項目。至於不超過 100 萬元的新項目，由於涉及很多費用較低的項目，建築署會擬備總額預算。政府產業署也會為新的裝修工程提供總額預算。建築署會申請撥款進行新項目和承接往年的未完成工程項目。工務小組委員會向財務委員會建議批准基本工程儲備基金整體撥款申請。



2.16 *批核進行小規模建築工程的權力* 批核進行分目 3101GX 項下的小規模建築工程的權力如下：

- (a) 財經事務及庫務局副秘書長(庫務) 3 諮詢政府產業工程策略小組(註 12) 後，可批核進行不超過 1,500 萬元的小規模建築工程；
- (b) 建築署署長諮詢小規模建築工程委員會(註 13) 後，可批核進行不超過 1,000 萬元的小規模建築工程(裝修工程除外)；
- (c) 政府產業署署長可批核進行不超過 1,000 萬元的裝修工程(註 14)；  
及
- (d) 助理署長(物業事務) 可批核進行不超過 100 萬元的小規模建築工程(裝修工程除外)(註 15)。

2.17 *分目 3101GX 項下的核准預算及實際開支* 表三列載 2002-03 及 2003-04 財政年度在分目 3101GX 項下的核准預算，以及承接項目和建議新項目的預計及實際開支。

---

註 12：政府產業工程策略小組的主席由財經事務及庫務局副秘書長(庫務) 3 擔任。該小組負責訂定準則，以決定建議在分目 3101GX 項下撥款進行的小規模建築工程的緩急次序。

註 13：小規模建築工程委員會的主席由建築署署長擔任，成員包括助理署長(物業事務)、綜合工程經理和政府產業署署長或其代表。該委員會負責審議每項超過 100 萬元的建議小規模建築工程(裝修工程除外)，並決定各項工程的緩急次序。

註 14：財經事務及庫務局副秘書長(庫務) 3 諮詢政府產業工程策略小組後，可批准預算開支介乎 1,000 萬元與 1,500 萬元之間的裝修工程。

註 15：建築署的高級屋宇保養測量師可批核進行不超過 10 萬元的小規模建築工程(裝修工程除外)。

表三

## 分目 3101GX 項下的核准預算及實際開支

分目 3101GX	2002-03 年度				2003-04 年度			
	預計 開支 (註 1)	實際 開支	實際開支 高於 / (低於) 預計開支		預計 開支 (註 1)	實際 開支	實際開支 高於 / (低於) 預計開支	
	(a)	(b)	(c) = (b) - (a)		(d)	(e)	(f) = (e) - (d)	
	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(%)	(百萬元)	(百萬元)	(百萬元)	(%)
<b>(A) 承接項目</b>								
承接往年未 完成的項目	398	538	140	35%	335	451	116	35%
<b>(B) 建議的新小規模建築工程</b>								
(i) 預算超過 100 萬元 的建議項目	356 (註 2)	81	(29)	(8%)	385 (註 2)	98	(161)	(42%)
(ii) 預算不超過 100 萬元 的建議項目		246				126		
小計	356	327	(29)	(8%)	385	224	(161)	(42%)
(iii) 建議裝修 工程	288	35	(253)	(88%)	60	80	20	33%
總計 (A)+(B)	1,042 (核准預算)	900	(142)	(14%)	780 (核准預算)	755	(25)	(3%)

資料來源：建築署的記錄

註 1：承接項目和建議新項目的預計開支分項數字已提交立法會秘書處，以供工務小組委員會委員在審議整體撥款時參考。撥款申請獲財務委員會批准後，預計開支總額即成為整體撥款的核准預算。預計開支也有助建築署對整體撥款實施管理和財政控制。

註 2：並無關於預算超過 100 萬元的建議新項目和預算不超過 100 萬元的建議新項目的分項數字。

2.18 表三顯示：

- (a) 就承接項目(見表三(A)項)而言，實際開支多於預計開支，2002-03 年度的差額為 1.4 億元(佔 3.98 億元預計開支的 35%)，2003-04 年度的差額為 1.16 億元(佔 3.35 億元預計開支的 35%)；

- (b) 就預算超過 100 萬元的建議新項目及不超過 100 萬元的建議新項目 (見表三(B)(i) 和 (B)(ii) 項) 而言，實際開支少於預計開支，2002-03 年度的差額為 2,900 萬元 (佔 3.56 億元預計開支的 8%)，2003-04 年度的差額為 1.61 億元 (佔 3.85 億元預計開支的 42%)；及
- (c) 至於新的裝修工程 (見表三 (B)(iii) 項)，2002-03 年度的實際開支較預計開支少 2.53 億元 (佔 2.88 億元預計開支的 88%)，而 2003-04 年度的實際開支則較預計開支多 2,000 萬元 (佔 6,000 萬元預計開支的 33%—註 16)。

### 新小規模建築工程的進行情況

2.19 表三顯示，在 2002-03 及 2003-04 年度，分目 3101GX 項下預算超過 100 萬元的建議新項目 (見表三 B(i) 項) 的實際開支分別只有 8,100 萬元及 9,800 萬元，相對於預算不超過 100 萬元的建議新項目的實際開支為少。審計署曾審查預算超過 1,000 萬元的項目，以確定這些項目的進度。審查結果 (見表四) 顯示：

- (a) 在 2002-03 年度，這類項目有 30 項，預計開支總額為 1.25 億元 (佔所有建議新項目的 3.56 億元撥款的 35%—見表三 B(i) 及 (ii) 項)；及
- (b) 在 2003-04 年度，這類項目有 42 項，預計開支總額為 1.41 億元 (佔所有建議新項目的 3.85 億元撥款的 37%—見表三 B(i) 及 (ii) 項)。

---

註 16：2002-03 年度新裝修工程的 2.88 億元預計開支極其偏高。建築署回應審計署的查詢時表示，由於政府部門縮減規模，2002-03 年度辦公室裝修工程的申請數目大幅減少。2003-04 年度新裝修工程的預計開支已大幅調低至 6,000 萬元。

表四

## 預算超過 1,000 萬元的新小規模建築工程的進行情況

新小規模建築工程	2002-03 年度		2003-04 年度	
	項目	核准預算 中的預計 開支	項目	核准預算 中的預計 開支
	(項)	(百萬元)	(項)	(百萬元)
(A) 預算超過 1,000 萬元的建議新項目 (註 1)	30	125	42 (註 2)	141
(B) 年內新項目的進度:				
(i) 沒有進行的項目	27 (註 3)	113	33 (註 4)	117
(ii) 已進行的項目	3	12	9	24

資料來源： 建築署的記錄

註 1: 建議新項目包括街市及游泳池改善工程，以及垃圾收集站、公廁及鄰舍休憩用地的建造工程。

註 2: 審計署的分析並不包括 8 項建議消防改善工程，因為這些項目雖然包括在建築署提交的文件內，但沒有在 2003-04 年度申請撥款。

註 3: 截至二零零四年十二月中，27 項小規模建築工程的情況如下：

- (a) 5 項在 2003-04 年度進行；
- (b) 1 項納入在分目 3004GX 項下撥款進行的 2004-05 年度翻修工程計劃；及
- (c) 21 項尚未進行。

註 4: 截至二零零四年十二月中，33 項小規模建築工程的情況如下：

- (a) 3 項在 2004-05 年度進行；
- (b) 3 項納入在分目 3004GX 項下撥款進行的 2004-05 年度翻修工程計劃；
- (c) 1 項不獲批准；及
- (d) 26 項尚未進行。

2.20 表四顯示，有多項由使用部門建議的小規模建築工程沒有在有關年度內如期進行：

- (a) 2002–03 年度 30 項建議新項目中，有 27 項 (90%) 沒有進行；及
- (b) 2003–04 年度 42 項建議新項目中，有 33 項 (79%) 沒有進行。

建築署回應審計署的查詢時表示，就上述不少項目而言，使用部門沒有向建築署申請進行這些項目。審計署注意到，有些項目因批地問題或使用部門仍未決定工程範圍而尚未準備就緒 (註 17)。

2.21 結果，本來用來在有關年度進行這些項目的撥款有很大部分並非作原定用途。在 2002–03 年度，這筆款項達 1.13 億元，佔建議項目 1.25 億元撥款的 90% (見表四(A) 及 (B)(i) 項)。在 2003–04 年度，這筆款項達 1.17 億元，佔建議項目 1.41 億元撥款的 83% (見表四(A) 及 (B)(i) 項)。

審計署的意見

#### *新小規模建築工程的進行情況*

2.22 每年分目 3101GX 項下都預留款項進行小規模建築工程。當局把列明所有使用整體撥款進行的項目清單提交立法會秘書處，供工務小組委員會委員審議整體撥款時參考。

2.23 審計署注意到，周年預算獲核准後，不少建議項目沒有如期進行，其中一些由於仍未準備就緒，因而撤回。建築署表示，使用部門在編訂周年預算時建議的項目最終沒有進行，情況並非不常見。

2.24 在 2004–05 年度，當局編訂周年預算後，發現須撥出大筆款項進行承接項目，因此在審批小規模建築工程項目方面，作出新的安排，主要目的是確保把有限的撥款妥善分配予各個小規模建築工程項目。在 2005–06 年度編訂周年預算時，當局正式實施新的安排，務求妥善審核這些項目和決定這些項目的緩急次序，並確保只為已準備就緒、可在下一年度進行的項目承擔款項。審計署認為，建築署應密切監察新安排的成效，確保在編訂周年預算時，妥善審核小規模建築工程建議。審計署也認為，建築署應在申請撥款前，審慎評估各個項目是否已準備就緒，可在下一財政年度進行。

---

註 17：以在元朗工業邨興建垃圾收集站暨公廁和檢獲物品存放處的項目為例。在 2002–03 年度，該項目已獲撥款 380 萬元，但因批地問題而撤回。另一個例子是一項垃圾收集站改善工程。在 2003–04 年度，該項目已獲撥款 540 萬元，但因使用部門尚未決定工程範圍而未能進行。

### 承接項目的撥款

2.25 如上文第 2.18(a) 段所述，在 2002–03 及 2003–04 年度，承接項目的實際開支較預計開支分別多出 1.4 億元 (佔 3.98 億元預計開支的 35%) 及 1.16 億元 (佔 3.35 億元預計開支的 35%)。由於使用部門建議的新小規模建築工程中，有很多沒有進行 (見第 2.20 段)，剩餘的撥款可用來進行承接項目。審計署認為，建築署應採取必要措施，盡量確保承接項目的實際開支總額不會超逾核准預算中的預計開支總額。

### 審計署的建議

2.26 審計署建議建築署署長應：

- (a) 密切監察審批小規模建築工程項目的新安排的成效，確保在編訂周年預算時，妥善審核小規模建築工程建議；
- (b) 在申請撥款前，審慎評估各個小規模建築工程項目是否已準備就緒，可在下一財政年度進行；及
- (c) 採取必要措施，盡量確保承接項目的實際開支總額不會超逾核准預算中的預計開支總額。

### 當局的回應

2.27 建築署署長同意第 2.26 段所述的審計署建議。他表示：

- (a) 建築署同意有需要在申請撥款前，審慎評估各個小規模建築工程項目是否已準備就緒，可在下一財政年度進行。這個做法已在提交 2005–06 年度的工程項目撥款申請時採用；
- (b) 根據 2004–05 年度作出的新安排，建築署現時會初步審批使用部門提交的工程項目清單 (見第 2.24 段)；
- (c) 在編訂周年預算時，建築署會提醒使用部門須在提交工程項目的撥款申請前，先解決土地問題，確定面積分配表已獲批核，以及已預留款項支付經常開支等；
- (d) 長遠來說，審批小規模建築工程建議的新安排能確保更多建議工程項目按照已提交的計劃進行，並有助預測工程項目的現金流量和監察工程項目的開支；
- (e) 由於小規模建築工程的工程範圍和施工時間表往往須予修訂，因此有需要保留一定的靈活性；及

- (f) 建築署會檢討新安排 (即審批使用部門擬申請撥款進行的小規模建築工程) 的成效。

2.28 財經事務及庫務局局長同意第 2.12 及 2.26 段所述的審計署建議。他表示：

- (a) 審批小規模建築工程建議的新安排的確是為了確保妥善審核這些工程項目和決定這些項目的緩急次序，並確保只為已準備就緒、可在下一年度進行的工程項目承擔款項；及
- (b) 會繼續監察和按需要改善這項新安排。

### 第3部分：施工令的管理

3.1 本部分探討根據維修定期合約及“設計與施工”定期合約發出的施工令的管理情況。

#### 維修定期合約及“設計與施工”定期合約

3.2 **維修定期合約** 建築署批出十份覆蓋不同地區的維修定期合約，以便進行建築工程及電力工程，其中八份在二零零四年四月生效，其餘兩份在二零零二年七月生效。

3.3 由於八份維修定期合約在二零零四年四月才生效，這些合約完成的施工令及小型工程施工令(註 18)為數不多。因此，審計署主要着眼於根據在二零零二年七月生效的兩份合約和合約期已屆滿的八份舊合約(下稱“期滿合約”——註 19，詳情見附錄 B)發出的施工令。

3.4 **“設計與施工”定期合約** 建築署也批出七份覆蓋不同地區的“設計與施工”定期合約，其中四份是有關小規模工程，三份是有關裝修工程。為取得足夠施工令以作有效的分析，審計署主要着眼於三份仍然在進行中的合約(在二零零二年生效)及四份期滿合約(詳情見附錄 B)。

3.5 在 2003-04 年度，根據十份維修定期合約發出的施工令約有 23 500 份，小型工程施工令約有 328 000 份。此外，根據七份“設計與施工”定期合約發出的施工令約有 1 700 份。

3.6 **工程管理小組** 建築署物業事務處負責管理這些定期合約。物業事務處下設有多個維修組，每組由一名高級物業事務經理主管。高級物業事務經理負責維修某個地區內訂有維修或“設計與施工”定期合約的政府產業，其下有三至四名物業事務經理，每名物業事務經理帶領一隊工地監督人員，其中包括高級物業事務主任/物業事務主任。這些隊伍負責擬備費用預算，發出施工令，檢查工程質素，以及核實工程是否已經完成。這些隊伍只負責建築工程；電力工程由機電工程署借調的屋宇裝備工程師及屋宇裝備督察負責。物業事務處的管理架構載於附錄 C。

---

註 18：施工令涉及 1,000 元或以上的工程，而小型工程施工令則涉及 1,000 元以下的工程。這項審查的重點是施工令的管理。

註 19：這八份期滿合約在二零零一年年中批出，這些合約發出的施工令大都已經完成。



3.7 **工料測量服務** 工料測量處提供建築工程的工料測量服務，包括擬備合約文件，查核承建商計量的工量，以及處理付款申請。電力工程的工料測量服務由機電工程署借調的屋宇裝備工程師及屋宇裝備督察提供。

#### 工程管理程序

3.8 **完成施工令的期限** 根據建築署的工程管理手冊，施工令應註明“完工日數 / 完工日期”。定期合約承建商須提交施工時間表，以便監察工程進度。如雙方同意修訂施工時間表，“完工日數 / 完工日期”一欄應予修改。完工日數由發出施工令當日起計至完工日期為止 (包括星期日及公眾假期)。

3.9 **批准延長完工時間** 建築署收到承建商的延長完工時間要求後，會在工程管理人員及承建商出席的每月進度會議上予以考慮。工地監督人員應記錄所有影響工程進度但並非因承建商的過失引致的因素。如延長完工時間申請獲高級物業事務經理批准，工程管理人員隨即修改完工日期。無論如何，工程管理人員須在核證施工令已經完成之前作出相應修改。

3.10 **完成施工令** 工程管理人員須與承建商確定施工令的完工日期。工程完成後，工程管理人員會檢討工程範圍及費用預算，並視乎需要，發出書面指示 (修訂記錄)。如有些次要項目尚未完成，但不影響建築物的正常使用，也可發出完工證明書，但任何尚未完成的項目應按照雙方同意的時間表如期完成。

3.11 發出完工證明書後，工程管理人員便可採取以下行動：

- (a) 悉數向承建商發放尚欠的中期付款；
- (b) 向承建商發出催辦信，提醒承建商提交已完成工程的工料數量簿 (註 20)；
- (c) 如承建商未能在指定期限提交工料數量簿，收回已完成的施工令的中期付款；
- (d) 如施工令未能在指定期間完成，要求承建商作出算定損害賠償；

---

註 20：施工令完成後，承建商須提交工料數量簿，詳列已完成的工量。建築署會使用電腦計算和分析工料數量簿內的詳細資料，並製作一份列載報稱價值的清單。

- (e) 把施工令分批處理，並抽樣查核 (註 21)，以便決算帳目和向承建商發放最終付款；及
- (f) 擬備有關工程狀況的管理報告。

3.12 工程完成後，建築署人員須盡快與承建商確定完工日期，並核證施工令已經完成。

審計署對施工令進行的審查

#### 目標完工日期過後仍未完成的施工令

3.13 截至二零零四年十月四日 (從電腦下載數據作分析當日)，根據 17 份選定進行審查的定期合約發出的施工令中，很多在目標完工日期過後仍未完成 (下稱尚未完成的施工令)。表五概述分析結果 (詳情見附錄 D)。

表五

#### 尚未完成的施工令 (二零零四年十月四日的情況)

合約	施工令		總計
	預算費用 少於五萬元	預算費用 五萬元或以上	
	(a)	(b)	(c) = (a)+(b)
	(份)	(份)	(份)
維修定期合約 (10 份)	2 571	1 254	3 825 (註 1)
“設計與施工” 定期合約 (7 份)	37	455	492 (註 2)
總計	2 608	1 709	4 317

資料來源：建築署的記錄

註 1：根據十份維修定期合約發出的施工令約有 79 400 份。

註 2：根據七份“設計與施工”定期合約發出的施工令約有 1 800 份。

註 21：建築署採用分批整筆付款方法處理已完成的施工令。建築署會把施工令分批處理，並抽樣查核，以確定承建商提交的工量準確無誤。

3.14 表五顯示：

- (a) 截至二零零四年十月四日，根據十份維修定期合約發出的施工令中，有 3 825 份尚未完成；及
- (b) 截至二零零四年十月四日，根據七份“設計與施工”定期合約發出的施工令中，有 492 份尚未完成。

#### *工程逾期完成*

3.15 審計署分析過預算費用五萬元或以上而核證完工日期在二零零三年三月三十一日之後的施工令(註 22)。審計署注意到，這些施工令中，有相當多出現逾期完成的情況(即核證完工日期在原定目標完工日期之後)。表六概述這些施工令逾期完成的情況。

---

註 22：分析範圍也包括截至二零零四年十月四日尚未完成的施工令。

表六

施工令逾期完成的情況  
(預算費用五萬元或以上而完工日期  
在二零零三年三月三十一日之後)

合約	準時完 成的施 工令	施工令逾期完成 (註 1)				總計	已扣減的 算定損害賠償	
		少於 90 日	90 日至 少於 180 日	180 日 或以上	小計		施工令	款額
	(a) (份)	(b) (份)	(c) (份)	(d) (份)	(e)=(b)+ (c)+(d) (份)	(f) = (a)+(e) (份)	(g) (份)	(h) (元)
維修定期 合約 (10 份)	2 132 (42%)	969 (19%)	598 (12%)	1 355 (27%)	2 922 (58%)	5 054 (100%)	53	801,000
“設計與 施工” 定期合約 (7 份)	203 (23%)	274 (31%)	143 (16%)	260 (30%)	677 (77%)	880 (100%)	14	292,000
總計	2 335 (39%)	1 243 (21%)	741 (13%)	1 615 (27%)	3 599 (61%) (註 2)	5 934 (100%)	67	1,093,000 (約 110 萬)

資料來源：建築署的記錄

註 1：就截至二零零四年十月四日尚未完成的施工令而言，逾期日數是計算至當日。

註 2：3 599 份逾期完成的施工令中，3 532 份 (98%) 獲准延長完工時間。

3.16 表六顯示：

- (a) 根據十份維修定期合約發出的施工令中，27% 的施工令逾期 180 日或以上才完成 (見 (d) 欄)；
- (b) 根據七份“設計與施工”定期合約發出的施工令中，30% 的施工令逾期 180 日或以上才完成 (見 (d) 欄)；及
- (c) 在 3 599 份逾期完成的施工令中 (見 (e) 欄)，67 份出現逾期完成的原因部分或全部是承建商所導致。建築署已向有關承建商索取 110 萬元的算定損害賠償 (見 (h) 欄)。至於其餘的施工令，建築署已批准承建商延長完工時間。

3.17 審計署審查過 20 份逾期 180 日或以上才完成的施工令 (見表六 (d) 欄)。審計署發現：

- (a) 就大多數逾期但獲准延長完工時間的施工令而言，逾期情況因建築署與使用部門在決定施工期方面協調不足所致 (詳情見附錄 E)；及
- (b) 在很多個案中，當局沒有詳細說明如何批核延長完工時間申請。

*延長完工時間或算定損害賠償未能完全抵銷逾期完成時間*

3.18 施工令的逾期時間，一般以批准延長完工時間及 / 或向承建商索取的算定損害賠償所抵銷。不過，有 511 份施工令 (其中 431 份根據十份維修定期合約發出，80 份根據七份“設計與施工”定期合約發出) 的逾期時間，未能被批准延長完工時間及 / 或算定損害賠償所完全抵銷。二零零四年十月，建築署回應審計署的查詢時表示，在該 511 份施工令中，有 246 份 (48%) 仍未決算。

3.19 其餘 265 份施工令均已決算。假設延長完工時間或算定損害賠償未能抵銷的逾期時間是歸因於承建商所導致的延誤，當局可以向承建商索取的額外算定損害賠償金額約為 300 萬元 (詳情見表七)。

表七

延長完工時間或算定損害賠償  
未能完全抵銷逾期完成時間

合約	延長完工時間或 算定損害賠償 未能完全抵銷 逾期完成時間的施工令	可以索取的 額外算定 損害賠償 (註)
	(份)	(元)
維修定期合約 (10 份)	250	1,671,100
“設計與施工” 定期合約 (7 份)	15	1,346,400
總計	265	3,017,500

資料來源：建築署的記錄

註：施工令的算定損害賠償計算方法如下：

(原來預算費用 ÷ 完成日數) × 延誤日數 × 10%。

計算可以索取的額外算定損害賠償時，假設延長完工時間或算定損害賠償所未能抵銷的逾期完成日數相等於延誤日數。

核證施工令完成

3.20 根據工程管理手冊，工程完成後，建築署須盡快與承建商確定完工日期，並核證施工令已經完成。工程管理人員與承建商確定完工日期後，須把該日期輸入電腦，以便編製完工證明書(註 23)。審計署分析過施工令完工日期輸入電腦的日期與實際完工日期之間的差距。如表八所示，在 75 501 份施工令中，19 603 份 (26%) 的時間差距達 90 日或以上，7 188 份 (9.5%) 的時間差距更達 180 日或以上。

註 23：由於分批處理，完工證明書通常在施工令完工日期輸入電腦後一個星期內發出。

表八

核證施工令完成

合約	已完成的 施工令數目	完工日期 與輸入電腦 的日期相距 90 日或以上 的施工令 (註)	完工日期 與輸入電腦 的日期相距 180 日或以上 的施工令
	(a)	(b)	(c)
	(份)	(份)	(份)
維修定期合約 (10 份)	74 493	19 376 (26%)	7 126 (9.6%)
“設計與施工” 定期合約 (7 份)	1 008	227 (22.5%)	62 (6.2%)
總計	75 501	19 603 (26%)	7 188 (9.5%)

資料來源：建築署的記錄

註：(b) 欄的施工令數目包括 (c) 欄的數目。

審計署的意見

目標完工日期過後仍未完成的施工令

3.21 如第 3.13 段所述，截至二零零四年十月四日，有很多施工令尚未完成。審計署特別關注的情況，是這些未完成的施工令中，有很多（約 90 至 500 份）都是根據八份合約期已屆滿的維修定期合約（見附錄 B 及 D）發出的。

3.22 審計署認為，建築署應審慎檢討這些施工令遲遲未能完成的原因，並採取必要措施，盡快完成這些施工令。這對於合約期已屆滿的定期合約，尤其重要。

### *工程逾期完成*

3.23 如第 3.15 段表六顯示，在五萬元或以上的施工令中，逾期 180 日或以上才完成的施工令的比率很高。就維修定期合約而言，這類施工令佔 27%；就“設計與施工”定期合約而言，這類施工令佔 30%。

3.24 由於工程逾期過久可能影響使用部門的運作，以及引致按合約索償，因此並不理想。審計署認為，建築署應加強控制程序，盡量減少施工令逾期完成的情況。

### *完成施工令的期限*

3.25 如第 3.17 段所述，逾期完成主要因建築署與使用部門在決定施工期方面協調不足所致（見附錄 E）。由於並非承建商導致逾期完成，因此建築署批准延長完工時間。

3.26 *訂定完工日數* 審計署注意到，施工令上沒有註明原定完工期限（即容許的完工日數）有何理據支持，也沒有顯示是否曾經諮詢使用部門。審計署認為，建築署向承建商發出施工令前，應先徵詢使用部門的意見，以便在決定施工期時，顧及使用部門的運作需要。

3.27 *批准延長完工時間* 承建商申請延長完工時間時，大都列舉一些籠統的理由，而沒有提出具體理由。在大多數申請中，工程管理人員沒有把批准延長完工時間前所作的評估記錄在案。第 3.15 段表六 (e) 及 (g) 欄顯示，在 3 599 份逾期完成的施工令中，只有 67 份 (2%) 的逾期完成時間評定為部分或全部歸因於承建商；其餘 3 532 份 (98%) 獲批准延長完工時間。審計署認為，建築署應檢討批准承建商延期的理據，並視乎需要收緊控制。

### *延長完工時間或算定損害賠償未能完全抵銷逾期完成時間*

3.28 如第 3.18 段所述，有 511 份施工令的逾期完成時間，未能以批准延長完工時間及 / 或索取的算定損害賠償完全抵銷。如逾期完成時間是歸因於承建商，當局可以向承建商索取額外的算定損害賠償。

3.29 建築署回應審計署的查詢時表示，在上述 511 份施工令中，有 246 份尚未決算；該署正在處理此批施工令。審計署認為，建築署應審慎評估這些施工令未抵銷的逾期完成時間是否歸因於承建商。

3.30 審計署注意到，其餘 265 份施工令都已決算。審計署認為，就這些施工令而言，建築署應即時採取行動，在適當情況下向承建商索取算定損害賠償（見第 3.19 段）。



3.31 審計署亦認為，建築署應改善程序，在施工令決算前，確保批准延長完工時間及 / 或索取的算定損害賠償可完全抵銷逾期完成時間。

#### *核證施工令完成*

3.32 如第 3.20 段所述，根據 17 份定期合約發出的施工令中，有一些的完工日期輸入電腦的日期 (以便發出完工證明書) 與工程的實際完工日期相距甚遠。

3.33 審計署認為建築署應改善程序，確保工程管理人員盡早與承建商確定完工日期，務求盡快發出完工證明書 (見第 3.11 段)。

#### 審計署的建議

3.34 審計署建議建築署署長應：

- (a) 審慎檢討施工令遲遲未能完成的原因，並採取適當措施加快工程進度；
- (b) 為免施工令遲遲未能完成：
  - (i) 向承建商發出施工令前，就施工令的完工期限徵詢使用部門的意見；及
  - (ii) 加強建築署的控制程序；
- (c) 收緊建築署批准承建商延長完工時間的程序，確保：
  - (i) 工程管理人員審慎評估延長完工時間；及
  - (ii) 把批准延長完工時間的理據記錄在案；
- (d) 加強控制程序，在施工令決算前，確保批准延長完工時間及 / 或索取的算定損害賠償可完全抵銷逾期完成時間；
- (e) 審慎評估 511 份施工令未能抵銷的逾期完成時間是否歸因於承建商所導致的延誤，並在適當情況下索取算定損害賠償；
- (f) 加強控制程序，確保工程管理人員按工程管理手冊的規定，盡早與承建商確定完工日期，務求盡快就施工令發出完工證明書；及
- (g) 在管理建築署的維修定期合約及“設計與施工”定期合約方面，考慮訂定可量度的質素指標，確保：
  - (i) 施工令準時完成；及

- (ii) 在工程完成後，盡快把施工令的完工日期輸入電腦。

#### 當局的回應

3.35 建築署署長同意第 3.34 段所述的審計署建議。他表示：

- (a) 建築署知悉審計報告指出的不足之處，現正採取改善措施，務求為使用部門提供更佳服務。二零零三年，建築署獲財務委員會批准撥款，改善該署的電腦系統，以期提升維修工程的管理質素；
- (b) 電腦系統改善計劃定於二零零五年八月／九月或之前完成，新增功能如下：
  - (i) 自動預警／催辦／提升緩急次序的功能，以便追查逾期完成的施工令；
  - (ii) 自動從支付承建商的款項扣除算定損害賠償的功能；及
  - (iii) 電子文件管理功能；
- (c) 施工令需要較長時間才能完成的原因很多，包括：
  - (i) 監管程度及承建商的表現；
  - (ii) 使用部門很遲才把處所交予承建商施工；
  - (iii) 使用部門要求修改工程範圍和施工時間表，以及／或者再三要求更改先前議定的設計；
  - (iv) 使用部門為避免引起噪音問題而限制施工時間；及
  - (v) 由於每年處理的施工令數目龐大，導致監督人手緊絀；及
- (d) 建築署已設立修葺工程聯絡中心，集中處理、記錄和監察小型修葺工程的進度。該署設立這個電腦化的聯絡中心後，能調派有限的人手處理其他更重要並需要借助他們的技術知識和專業意見的職務。

#### 維修工程的質素保證

3.36 *工程技術審核組* 建築署物業事務處成立了一個工程技術審核組，成員主要包括總物業事務主任及其他輔助人員，負責確保和維持工程標準劃一和一致，特別是保證維修工程的質素。工地監督人員須出席該小組的會議，並提供

協助。該小組對工程質素、費用預算及中期付款核證等方面進行工程技術審核；審核結果提交工程技術審核主管 (即物業事務處的助理署長) 覆檢。

#### 審計署對工程質素查核報告進行的審查

3.37 審計署對兩份維修定期合約的施工令 (共 179 份) 的工程質素查核報告進行審查。該兩份合約曾在二零零四年年初由工程技術審核組查核。審計署注意到：

- (a) 所有查核都在工程完成後進行；
- (b) 超過一半查核是在工程完成三個月後進行；及
- (c) 約七成的查核是關於小型工程施工令 (預算費用少於 1,000 元)。

3.38 二零零一年八月，在負責檢討施工令 / 小型工程施工令的分批處理、抽樣和決算程序的工作小組會議上，有成員對工程技術查核的範圍只包括已完成的施工令，表示關注。工作小組雖然同意技術保證查核的範圍應維持只包括已完成的施工令，但決定工地監督人員應對仍在施工的工程進行品質控制檢查。

#### 審計署的意見

3.39 由於工程技術審核是對維修工程質素進行的獨立審查，審計署認為審查範圍應包括以下工程主要階段：

- (a) 施工期間 進行審查有助查核工程的質素及承建商的表現；這對於日後會被隱藏的工程或嚴重延誤的工程，尤其重要；
- (b) 剛完工後 進行審查有助查核工地監督人員是否過早核證施工令已經完成；及
- (c) 保養期剛屆滿後 進行審查有助查核是否有任何修補缺漏工程尚未完成。

審計署也認為應對一萬元以上的施工令進行更多工程技術審核。

#### 審計署的建議

3.40 審計署建議建築署署長應在以下工程主要階段，進行工程技術審核：

- (a) 施工期間 (特別是日後會被隱藏的工程或嚴重延誤的工程)；

- (b) 剛完工後；及
- (c) 保養期剛屆滿後。

#### 當局的回應

3.41 建築署署長同意第 3.40 段所述的審計署建議。

## 第 4 部分：施工令的計量和付款程序

4.1 本部分探討根據定期合約發出的施工令的計量及付款程序。

### 計量及付款程序

4.2 **標準收費表** 承建商根據定期合約完成工程後，獲發放的款項按照標準收費表計算；該收費表是合約的一部分。當局應盡可能使用標準收費表所載的項目。工程應按照標準收費表的詳細指示計量，有關費用應根據表中所訂的收費和按照承建商在標書中呈報的合約百分比（註 24）計算。承建商也可以就特別項目申請不按標準收費表收費。

4.3 **費用預算及中期付款** 建築署向承建商發出施工令前，根據標準收費表擬備施工令的費用預算。有關費用預算是承擔款項和向承建商發放中期付款的依據。按照合約條款，當局可在施工期間發放中期付款，詳情如下：

- (a) 收到承建商的中期付款申請後，工地監督人員會根據工程實際進度核對就每份施工令申請的付款百分比，並作出適當修訂；
- (b) 有關人員建議批准申請；
- (c) 付款金額以施工令的預算費用按該施工令的付款百分比計算；及
- (d) 向承建商發放的中期付款不得超過已完成工程的估計價值的 75%。

4.4 **承建商提交工料數量簿** 承建商應視乎情況，在施工期間或完成施工令後盡快按照標準收費表計量已完成的工量。承建商在合約指定的期限內提交工料數量簿（註 25）後，可再獲發放一筆中期付款，款額不超過已完成工程的估計價值的 10%。

4.5 **分批整筆付款方法** 處理已完成的施工令時，採用分批整筆付款方法。當局分批處理施工令，並抽樣查核承建商提交的工料數量簿所載的工量是否準確。當局查核樣本並與承建商議定須作出的任何修正後，這些樣本的報稱價值

---

註 24：就投標而言，標準收費表按行業分組。建築署預先就各行業分組中每個項目釐定標準市場收費。投標者對每個行業分組建議一個合約百分比（可以是增加或扣減百分比）。增加百分比表示收費較標準收費表所訂的高，扣減百分比表示收費較標準收費表所訂的低。

註 25：提交工料數量簿時，應一併提交付款憑單、發票、收據或其他建築署要求的文件，以資證明。

總額與修正後的價值總額之間的誤差百分比，會用來調整整批施工令的報稱價值。

4.6 **最終付款** 建築署向承建商作出最後建議價值，核證整批施工令的最終價值正確。承建商接受建議後，建築署會發放最終付款 (扣減已發放的中期付款)。

#### 擬備和修訂施工令的費用預算

4.7 **施工令的費用預算** 根據建築署的工程管理手冊，在授權撥款和發出施工令前，物業事務經理或屋宇裝備工程師應查核和批簽所有預算表。這些預算表應妥為存檔，如有需要，應在施工期間及施工令完成後予以檢討和修訂。

4.8 **修訂費用預算** 工程人員須監察他們負責控制的項目的整體財政狀況；如可能超支，須立即採取行動，修訂施工令的預算價值。

4.9 中期付款以預算價值為依據。如要確保承建商獲發應得的款額，預算應合理地準確，並且應在更改工程獲批核後立即修訂。預算的修訂不容忽視，不應留待工程完成後或承建商提交工料數量簿後才作出。

4.10 **最終報稱價值偏離預算** 如施工令的最終報稱價值遠遠偏離預算，電腦系統會發出報稱價值偏離預算報告，按工程類別和施工令價值列明有關差額 (詳情見表九)。

表九

#### 報稱價值偏離預算報告

工程類別	施工令價值	報稱價值與預算的差距 超過 / 少過以下百分比才 在報告中列出
	(元)	(%)
“設計與施工” 工程及建築工程	少於 5,000	100%
	5,000 至 50,000	50%
	超過 50,000	20%
電力工程	任何價值	50%

資料來源：建築署的記錄

報稱價值偏離預算，可能是由於預算不準確、報稱價值不準確或輸入錯誤資料所致。高級物業事務經理 / 高級屋宇裝備工程師須重新評核預算是否準確，因為報稱價值與預算價值之間出現重大差別，可能是由於預算不準確所致。

#### *審計署對報稱價值偏離預算報告進行的審查*

4.11 審計署對二零零四年六月三十日止的一季內每日發出的報稱價值偏離預算報告進行審查。該季共有 4 268 份施工令分批處理 (見第 4.5 段)，其中 214 份的預算遠遠偏離承建商報稱的價值。經建築署檢討和估價後，該 214 份施工令的情況 (截至二零零四年十二月底) 如下：

- (a) 建築署修訂了 154 份施工令的預算，使預算與報稱價值相符；
- (b) 10 份施工令的預算維持不變；及
- (c) 50 份施工令仍在估價。

4.12 審計署進一步分析上述 154 份施工令 (詳情見表十)。表十顯示：

- (a) 分批處理的施工令中，約有 3.6% (即 4 268 份施工令中的 154 份) 的預算遠遠偏離報稱價值，其後已予修訂；及
- (b) 就 5 萬元至 30 萬元的施工令和 30 萬元以上的施工令而言：
  - (i) 預算遠遠偏離報稱價值的施工令分別佔總數的 10% 及 5.4%；及
  - (ii) 根據“設計與施工”定期合約發出而預算遠遠偏離報稱價值的施工令分別佔總數的 15.7% 及 6.8%。

表十

報稱價值偏離預算報告  
(二零零四年六月止的一季)

	施工令的預算價值			
	少於 5 萬元	5 萬元 至 30 萬元	30 萬元以上	總計
<b>(A) 分批處理的施工令</b>				
施工令類別	(份)	(份)	(份)	(份)
(i) “設計與施工”工程	85	89	191	365
(ii) 建築工程	2 728	384	151	3 263
(iii) 電力工程	529	86	25	640
總計	3 342	559	367	4 268
<b>(B) 預算在估價後修訂的施工令</b>				
施工令類別	(份)	(份)	(份)	(份)
(i) “設計與施工”工程	1	14	13	28
(ii) 建築工程	66	37	6	109
(iii) 電力工程	11	5	1	17
總計	78	56	20	154
<b>(C) 預算在估價後修訂的施工令佔分批處理的施工令的百分比</b> ((C) = ((B) ÷ (A)) × 100%)				
施工令類別	(%)	(%)	(%)	(%)
(i) “設計與施工”工程	1.2	15.7	6.8	7.7
(ii) 建築工程	2.4	9.6	4.0	3.3
(iii) 電力工程	2.1	5.8	4.0	2.7
總計	2.3	10.0	5.4	3.6

資料來源：建築署的記錄



4.13 審計署隨機抽取了 20 份預算遠遠偏離報稱價值的施工令進行審查。這些施工令的預算其後已經修訂。審計署發現，當局核證這 20 份施工令的中期付款前，大部分都沒有檢討或修訂預算。表十一概述審計署審查這 20 份施工令的結果。

表十一

審計署對報稱價值偏離預算報告所載的 20 份施工令進行的審查

施工令 (20 份)	原來預算	最終預算 (與報稱價值 相符)	施工期間更改 施工令	中期付款時 修訂預算
	(元)	(元)	(是 / 否)	(是 / 否)
1.	100,000	64,040	否	否
2.	415,000	290,800	是 (註 1)	否
3.	105,000	63,000	否	否
4.	19,500	8,700	否	否
5.	58,000	35,000	是	否
6.	750,000	463,000	否	否
7.	670,000	496,500	否	是 (註 2)
8.	50,000	18,000	否	否
9.	75,000	32,000	是	是 (註 2)
10.	440,000	273,000	是	否
11.	60,000	23,000	否	否
12.	148,000	98,500	是 (註 1)	否
13.	202,000	159,100	否	否
14.	155,000	50,400	是	否
15.	17,000	6,950	否	否
16.	96,000	42,000	是	否
17.	190,000	340,000	是 (註 1)	否
18.	410,000	528,600	否	否
19.	300,000	400,000	否	是 (註 2)
20.	300,000	180,000	是	否

資料來源：建築署的記錄

註 1: 雖然工程項目有所增加，但預算並無更改。

註 2: 預算曾在核證中期付款時檢討及修訂。不過，經修訂的預算仍偏離報稱價值，因而發出報稱價值偏離預算報告。

## 審計署的意見

4.14 審計署認為，預算遠遠偏離報稱價值的施工令百分比偏高，其中尤以五萬元以上及根據“設計與施工”定期合約發出的施工令為然（見第 4.12 段及表十）。建築署應檢討本身的控制程序，提高施工令預算的準確程度。建築署亦應考慮委託專業工料測量師為高價的施工令擬備預算。

4.15 審計署審查報稱價值偏離預算報告所載的 20 份施工令（見第 4.13 段）後，發現當中有大部分施工令建築署都沒有在核證中期付款前，以及在施工令完成後，對有關預算進行必要的檢討和作出修訂（註 26）。審計署認為，建築署應確保既定的控制程序得以遵從，以避免向承建商多付或少付款項，因為不論多付或少付款項，兩者皆不可取。

## 審計署的建議

4.16 審計署建議建築署署長應加強建築署的控制程序（特別對五萬元以上的施工令），確保：

- (a) 施工令的原來預算盡可能準確；及
- (b) 在核證中期付款前，以及在施工令完成後，審慎檢討施工令的預算，並作出適當修訂。

## 當局的回應

4.17 建築署署長同意第 4.16 段所述的審計署建議。他表示：

- (a) 建築署明白保持預算準確的重要。改善電腦系統（見第 3.35(a) 段）能方便在電腦上擬備和修訂預算。該系統會提醒負責人員在核證中期付款前，以及在施工令完成後，檢討和修訂預算；
- (b) 如進行工程的建築物已有人使用，為有關工程擬備準確的預算有實際困難，因為一些問題和額外要求可能在工程進行期間才出現及 / 或發現；
- (c) 建築署會繼續探討改善措施，研究如何在施工期間不斷檢討施工令的預算；及

---

註 26：如第 3.36 段所述，工程技術審核組負責對擬備施工令的費用預算及核證中期付款的程序進行工程技術審查。

- (d) 建築署已制訂內部程序，視乎需要調低可向承建商發放的中期付款百分比上限，以保障政府的利益。

#### 承建商提交工料數量簿

4.18 *提交工料數量簿* 如第 4.4 段所述，承建商要求發放最終付款前，須把工料數量簿提交建築署查核。根據合約，承建商須在工程完成後 90 日內提交工料數量簿。

4.19 *因承建商逾期未交工料數量簿而收回中期付款* 工程管理人員與承建商確定完成日期後，須把該日期輸入電腦，以編製完工證明書。根據建築署的工程管理手冊，如承建商未能在施工令完成日期起計 90 日內提交工料數量簿，電腦便會發出報告，以便該署向承建商收回已發放的中期付款。工程管理人員須確保盡快把施工令的完成日期輸入電腦，務求盡早發現逾期未交工料數量簿的個案。建築署收到工料數量簿後，會退還收回的中期付款。根據合約，可收回的中期付款金額如下：

- (a) 如中期付款不超過二萬元，建築署可全數收回；及
- (b) 如中期付款超過二萬元，建築署可收回二萬元加上餘額的 50%。

#### 審計署的意見

##### *遲交工料數量簿*

4.20 審計署審查了根據附錄 B 所載的 17 份定期合約發出的施工令。這些施工令中，有 73 657 份在二零零四年四月一日前完成。按照在完工後 90 日內提交工料數量簿的規定，承建商最遲應在二零零四年六月底提交工料數量簿。審計署發現，截至二零零四年十月四日：

- (a) 有 1 859 份 (2.5%) 施工令 (預算費用總額為 1.84 億元) 承建商尚未提交工料數量簿；
- (b) 有 41 518 份 (56.4%) 施工令承建商雖已提交工料數量簿，但過了限期；及
- (c) 其餘 30 280 份 (41.1%) 的施工令承建商在指定期限內提交工料數量簿。

4.21 表十二概述遲交工料數量簿的情況 (見第 4.20(a) 及 (b) 段)。

表十二

逾期未交 / 遲交工料數量簿  
(二零零四年十月四日的情況)

逾期未交 / 遲交	逾期未交工料數量簿的 施工令 (註 1)		遲交工料數量簿的 施工令 (註 2)		總計		
	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)= (a)+(c)	(f)	
(日)	(份)	(%)	(份)	(%)	(份)	(%)	
100	110	6%	27 588	67%	27 698	64%	
> 100 200	571	31%	8 279	20%	8 850	20%	
> 200 300	322	17%	3 221	8%	3 543	8%	
> 300 400	235	} 856	13%	1 300	3%	1 535	4%
> 400 500	163		9%	603	1%	766	2%
> 500	458		24%	527	1%	985	2%
總計	1 859	100%	41 518	100%	43 377	100%	

資料來源：建築署的記錄

註 1：這些施工令在二零零四年四月一日前完成，但到了二零零四年十月四日，承建商仍未提交工料數量簿(見第 4.20(a) 段)。

註 2：這些施工令在二零零四年四月一日前完成，承建商雖已在二零零四年十月四日前提交工料數量簿，但過了限期(見第 4.20(b) 段)。

4.22 表十二顯示，截至二零零四年十月四日，有 1 859 份施工令的承建商逾期未交工料數量簿，其中 856 份 (46%) 更逾期超過 300 日。表十二也顯示，很多工料數量簿過了限期很久才提交。

4.23 建築署已在多次進度會議上提醒承建商依時提交工料數量簿，但通常沒有效用。如第 4.19 段所述，承建商如未能在施工令完工日期起計 90 日內提交工料數量簿，建築署可收回中期付款。不過，很多施工令的完工日期在完工後 180 日或更長時間後才輸入電腦(見第 3.20 段)，以致提交工料數量簿的限期過了很久，電腦才發出報告，提示建築署人員採取行動，收回中期付款，結果該署未能及早執行收回中期付款的合約條文(見第 4.19 段)。

4.24 審計署認為工料數量簿不宜遲交，因為會影響建築署妥為查核已完成工程的能力；如後來工程有改動，查核工作會更為困難。

4.25 根據合約條款，如承建商未能在指定的 90 日期限內提交工料數量簿而沒有合理解釋，建築署可對工程進行估價。建築署的估價為最終決定。建築署可扣除工程估價的 7.5%，作為僱主估價費用。審計署認為，建築署應視乎情況，在承建商未能提交工料數量簿時（尤以逾期很久仍未提交的個案為然），對工程進行估價。

#### 審計署的建議

4.26 審計署建議建築署署長應：

- (a) 審慎檢討承建商遲交工料數量簿的理由，並盡快採取跟進行動；
- (b) 確保盡快把施工令的完成日期輸入電腦，務求盡早發現逾期末交工料數量簿的個案，並視乎需要，如期收回中期付款；及
- (c) 如承建商未能提交工料數量簿，考慮根據合約條款對工程進行估價，尤以逾期很久仍未提交的個案為然。

#### 當局的回應

4.27 建築署署長同意第 4.26 段所述的審計署建議。他表示，電腦系統改善後（見第 3.35(a) 段），會具備確保施工令完工日期及時輸入電腦的監察功能，以及處理初步建議價值的功能（見第 4.31 段）。增加工作站及供戶外工作時使用的手提電腦設備後，更多人員可使用該系統管理施工令。

#### 查核和調整承建商報稱價值

4.28 *分批處理和抽樣* 如第 4.5 段所述，建築署抽樣查核工料數量簿，以確定計量的準確程度。建築署以電腦處理和分析這些工料數量簿的計量數據，然後編訂一份清單，列明承建商的報稱價值。該署收到施工令完工日期的報告並處理有關的工料數量簿後，會把施工令分批。收到的施工令達到指定數目後，會集成一批處理；負責人員會印製分批清單，列出該批施工令的詳情和哪些施工令被抽樣查核。

4.29 *一批一份和一批多份* 施工令會按一套預先訂定的準則分批處理；這套準則訂明一批施工令最少要有和最多可有的份數。就“設計與施工”定期合約而言，每份施工令自成一派（即一批一份），以便查核。至於維修定期合約，

多份施工令會集成一批(即一批多份)。按照合約條款，電腦隨機抽取的樣本數目和價值，不少於施工令總數和報稱價值總額的 10%。

4.30 **查核承建商報稱價值** 建築署會對抽取的施工令和工料數量簿樣本進行以下查核：

- (a) **辦公室查核** 查核工料數量簿上各個項目是否正確；
- (b) **實地查核** 到工地核實承建商在工料數量簿內呈報的各個項目和工量；及
- (c) **技術查核** 審查辦公室和實地查核所作的調整是否準確。

為控制查核質素，高級工料測量師會隨機抽取施工令樣本，送交工料測量分處轄下的品質管理組(註 27)覆核。負責查核的人員和查核時限，載於附錄 F。

4.31 **初步建議價值** 初步建議價值指送交承建商徵求同意的施工令價值分批摘要(連同工料數量簿)。該摘要顯示樣本的報稱價值和經查核的價值，以及每份施工令經更正後或採用調整百分比調整後的價值(見第 4.5 段)。承建商須在指定期限內(維修定期合約的期限為分批摘要送交承建商當日起計 45 日，而“設計與施工”定期合約的期限則為 90 日)在分批摘要上簽署，表示同意摘要所載的數額和經更正的工料數量簿，或者以書面形式向建築署提出異議。

4.32 **最後建議價值和最終付款** 最後建議價值相等於施工令經調整後的最終價值；有關調整是根據建築署的查核結果或因應承建商對初步建議價值提出的異議作出的。承建商交回簽妥的分批摘要後，建築署會核證該金額是該批施工令的最終價值。其後，該署會擬備扣除中期付款的最終付款證明書。如承建商未能在指定時限內(見第 4.31 段)簽妥和交回分批摘要和經更正的工料數量簿或發出異議通知，建築署可根據合約核證分批摘要所載的款額正確無誤，並發出付款證明書；承建商其後不得再就該批施工令提出任何申索。

審計署的意見

#### **查核承建商報稱價值和議定初步建議價值需時過久**

4.33 審計署審查過二零零四年八月決算的 288 批施工令。就其中 233 批(81%)施工令而言，建築署用了超過 100 日查核承建商報稱價值和議定初步建

---

註 27：品質管理組由一名首席測量主任主管，其下有兩名高級測量主任加以協助。該組負責檢查工料數量簿的質素。

議價值；就另外 70 批 (24%) 施工令而言，該署用了超過 300 日才完成這個過程。審計署從這 70 批施工令抽取了 14 批作詳細分析。表十三概述分析結果。

表十三

查核承建商報稱價值和議定初步建議價值

批號	抽取的施工令樣本	查核報稱價值的時間 (註 1)	議定初步建議價值的時間 (註 2)
	(份)	(日)	(日)
	(a)	(b)	(c)
(A) 一批多份			
批 A	7	1 091	843
批 B	5	378	16
批 C	7	445	170
批 D	4	438	22
批 E	4	487	18
批 F	5	92	692
(B) 一批一份			
批 G	1	521	843
批 H	1	504	18
批 I	1	1 450	154
批 J	1	780	14
批 K	1	538	43
批 L	1	558	26
批 M	1	491	26
批 N	1	576	13

資料來源：建築署的記錄

註 1：這是完成查核施工令樣本和在每個查核階段對工料數量簿作出必要調整所用的時間。查核工作包括辦公室查核、實地查核、技術查核，以及品質管理組進行的覆核。

註 2：這是由完成查核施工令樣本直至與承建商議定初步建議價值所用的時間。



4.34 根據建築署的電腦使用手冊，由編訂分批清單至定出初步建議價值，需時 30 日至 96 日不等。表十三的 (b) 欄顯示，就很多批施工令而言，建築署用了很長時間才完成查核承建商報稱價值的工作。審計署認為，建築署應採取行動，確保盡快完成查核和調整工料數量簿的工作。

4.35 表十三的 (c) 欄顯示，就某些施工令而言，建築署用了很長時間才能與承建商就初步建議價值達成協議。審計署注意到，在處理其中三批施工令時 (批 A、批 F 及批 G)，承建商過了指定限期很久，才通知建築署不同意調整後的價值 (見第 4.31 段)。建築署其後也用了很長時間修訂初步建議價值。審計署認為，建築署應嚴格執行合約條件，規定承建商如對初步建議價值有任何異議，須在指定時間內通知建築署，而建築署也應盡快回應承建商提出的異議。

#### 舊定期合約尚未決算

4.36 不少舊定期合約 (除了附錄 B 所載的舊定期合約外) 的合約期早已屆滿 (由兩年至九年以上不等)，但尚未決算 (這些合約的清單載於附錄 G)。遲遲未能決算的主要原因是承建商遲交工料數量簿，以及 / 或者建築署未能與承建商就一些施工令的報稱價值達成協議 (有些承建商實際上已違約)。

#### 審計署的建議

4.37 審計署建議建築署署長應：

- (a) 確保盡快完成查核和調整工料數量簿的工作；
- (b) 嚴格執行合約條件，確保承建商如對初步建議價值有任何異議，在指定時間內通知建築署；
- (c) 盡快處理承建商提出的異議；
- (d) 盡快採取行動，決算合約期早已屆滿的舊定期合約 (即第 4.36 段所述的合約)；及
- (e) 考慮就第 (a) 和 (c) 分段的審計署建議所述的行動，設定工作表現指標。

#### 當局的回應

4.38 建築署署長同意第 4.37 段所述的審計署建議。他表示：

- (a) 建築署會優先決算合約期已屆滿的舊定期合約；

- (b) 帳目遲遲未能決算的原因之一，是近年工作量不斷上升，但人手卻沒有相應增加。建築署正不斷探討提供服務的新模式；
- (c) 在過去兩年，建築署已更多採用總價合約，進行工程範圍和施工時間表明確的工程。採用這種合約使該署無須全面重新計量已完成的工程；
- (d) 建築署現正逐步把帳目查核工作外判予工料測量顧問。就維修定期合約而言，約 20% 的工作已經外判。該署現正擬備另外兩份顧問協議，把更多工作外判；及
- (e) 建築署在二零零五年設定了查核工料數量簿的工作表現指標。根據指標，80% 的工料數量簿的查核工作應在以下時間內完成：
  - (i) 一萬元或以下的施工令 —— 7 個工作日；及
  - (ii) 一萬元以上的施工令 —— 14 個工作日。

## 第5部分：政府建築物維修個案研究

5.1 本部分載述維修天星碼頭停車場大廈的個案研究，藉此探討政府建築物維修工程的規劃和進行情況。這項帳目審查工作主要集中在二零零一年以來該大廈進行的維修工程。

### 天星碼頭停車場大廈

5.2 天星碼頭停車場大廈(下稱該大廈)建於一九五八年，分為地下、一樓及天台三層，合共提供370個停車位和35個電單車停車位。建築署物業事務處負責該大廈的一般維修。除一般維修外，該大廈也須進行定期維修；如有經費可用，通常會每隔四年粉飾一次。該大廈根據一份合約給予一家停車場營辦商管理日常業務(註28)。在二零零一年至二零零四年年初期間，建築署發出七份施工令，在該大廈進行維修工程，費用總額為590萬元(詳情見第5.3至5.8段)。

### 停車場大廈的維修工程

5.3 二零零一年七月發出的施工令 二零零一年七月，由於有投訴該大廈混凝土剝落及天台防水層有缺陷，建築署根據一份維修定期合約(註29)發出一份預算費用為一萬元的施工令(WO(1))，修葺剝落的混凝土。二零零一年十月，運輸署對該大廈的破舊情況表示關注。建築署進行視察後，發現整體上混凝土剝落問題嚴重。該署認為，有關損壞是因建築物老化和長期暴露於沿海地區的腐蝕性環境所致。二零零一年十一月，建築署提出一項定期維修項目(註30)，以擴大在該大廈進行的工程範圍。施工令WO(1)的預算費用由一萬元調高至185萬元(最新的預算費用為170萬元)。經修訂的施工令包括重鬆整幢大廈的內外部，以及一些結構性的更換工程。大部分工程在二零零二年六月完成(註31)。

5.4 二零零二年十月發出的施工令 二零零二年十月，建築署接獲通知，得悉由於天花滴水及油漆剝落，對車輛造成損壞，因此該大廈一樓37個停車位

---

註28：建築署表示，根據該份合約，除非建築署接獲停車場營辦商的書面通知，表示該大廈有任何毛病或需要進行修葺，否則建築署沒有責任對該大廈進行任何修葺或修補工程。

註29：該大廈的一般及定期維修工程根據一份維修定期合約進行，合約期由二零零一年四月一日至二零零四年三月三十一日。

註30：建築署回應審計署的查詢時表示，二零零一年發出的施工令WO(1)是一份特別安排的施工令，與其他定期維修工程的施工令不同。由於無須預先規劃維修工程，因此沒有必要進行全面視察。建築署也表示，該大廈上一次定期維修工程在一九九五年進行。

註31：維修工程進行期間，建築署同時安排先前批出的天台工程合約的承建商修補天台防水層的滲漏問題。該份天台工程合約的保養期為七年，已於二零零二年五月屆滿。

暫停使用。二零零二年十月，為了預備重新開放停車位，建築署採取臨時措施，發出預算費用為 78,000 元的施工令 (WO(2))，把鬆脫的油漆移除，以及重鬆天花。工程在二零零二年十月如期完成。

5.5 二零零二年十一月發出的施工令 二零零二年十一月，建築署發出預算費用為 68 萬元的施工令(WO(3))，更換該大廈陳舊的照明設備，以改善照明，保障使用者安全。施工令主要包括安裝照明設備連導管、線槽和電線。工程在二零零三年五月完成。

5.6 二零零三年一月發出的施工令 二零零二年年底，建築署委託顧問研究該大廈的滲漏問題。顧問認為滲漏問題的成因可能是天台面層物料磨損，以致底層防水物料外露。由於防水物料不能抵擋紫外光直接照射，加上車輛長期磨擦，結果受損，失去效用。二零零三年一月，建築署發出一份預算費用約為 163 萬元的總價施工令 (WO(4))，委託專門承建商以適當的防水系統取代整個天台的面層物料。這項工程與施工令 WO(3) 的照明設備改善工程一併進行。大部分工程在二零零三年三月底完成，但由於須修補一些缺漏，整項工程實際上到二零零四年一月中才完成。照片四顯示該大廈受損的天台面層物料。

#### 照片四

該大廈受損的天台面層物料



資料來源：建築署的記錄

5.7 二零零三年年底及二零零四年年初發出的施工令 二零零三年十月，建築署接獲通知，得悉該大廈一樓天花的混凝土剝落，以致鋼筋外露。二零零三年十一月，建築署進行實地視察後，發現除了混凝土剝落外，天花批盪也有毛病，兩者都是由於為改善照明設備而進行鋪線工程 (見第 5.5 段) 所導致的。為了修葺剝落的混凝土和天花批盪的毛病，建築署發出了以下三份施工令：

- (a) 二零零三年十一月發出的施工令 (WO(5)) 預算費用為 84,000 元，但後來增至 182 萬元。這份施工令最初只包括小規模修飾工程，但最後包括該大廈地下及一樓大規模的混凝土修葺工程和重髹工程；
- (b) 二零零三年十二月發出的施工令 (WO(6)) 預算費用為 5,000 元；及
- (c) 二零零四年一月發出的施工令 (WO(7)) 預算費用為 98,000 元。

照片五顯示天花混凝土剝落和鋼筋外露情況。上述三項施工令的工程在二零零四年二月全部完成。

照片五

天花混凝土剝落和鋼筋外露



資料來源：建築署的記錄

## 5.8 表十四概述二零零一年以來就該大廈發出的施工令。

表十四  
就天星碼頭停車場大廈發出的施工令

施工令	工程內容	施工令發出日期	原來預算費用	最新預算費用	施工令決算後繳付的款額	完成日期
			(元)	(元)	(元)	
WO(1)	修葺剝落的混凝土；重鬆整幢大廈；以及一些結構更換工程	二零零一年七月十二日	10,000	1,700,000	(註)	二零零二年六月三十日
WO(2)	臨時修葺工程，以解決一樓的滲漏問題	二零零二年十月十日	78,000	124,000	125,011	二零零二年十月三十日
WO(3)	更換照明設備以提高照明亮度	二零零二年十一月十四日	680,000	600,000	(註)	二零零三年五月二十九日
WO(4)	以適當的防水系統取代整個天台的面層物料	二零零三年一月三日	1,628,680	1,628,680	1,628,680	二零零四年一月十六日
WO(5)	修葺剝落的混凝土和天花批盪的毛病	二零零三年十一月二十日	84,000	1,820,268	(註)	二零零四年二月二十九日
WO(6)	為建築工程拆除及重新安裝照明裝置	二零零三年十二月二日	5,000	4,300	4,235	二零零四年二月十六日
WO(7)	修葺天台底部、牆和柱剝落的混凝土	二零零四年一月十七日	98,000	98,000	91,832	二零零四年二月十一日
		總計	2,583,680	5,975,248		

資料來源：建築署的記錄

註：施工令在二零零五年二月尚未決算。

## 審計署的意見

### 維修工程的規劃

5.9 鑑於在二零零一年至二零零四年年初期間，該大廈經常進行大規模和重複的維修工程(見第 5.3 至 5.8 段)，審計署認為在規劃該大廈的維修工程方面有可予改善的地方。

### 對額外工程的控制

5.10 如第 5.7 段所述，二零零三年十一月發出的施工令 WO(5) 本來只包括小規模的修飾工程，原來預算費用為 84,000 元。該施工令在二零零四年二月完成。

5.11 二零零四年三月，負責該施工令的物業事務主任通知物業事務經理，根據所得的“隱藏”工程(註 32)計量記錄，該施工令的預算費用須由 84,000 元調高至 170 萬元(註 33)。該物業事務主任徵求物業事務經理批准修訂費用預算。審計署審查修訂預算的分項數字後發現，修葺剝落的混凝土的工程費用為 1,133,000 元。至於地下及一樓的重髹工程，預算費用為 575,000 元，這些費用並未包括在原來的預算內。二零零四年六月，總物業事務經理事後批准有關工程。二零零四年十一月，建築署接納承建商提交的工程記錄。

5.12 審計署認為，施工令的原來預算費用沒有包括的額外工程，應在施工前經適當職級的物業事務經理的批准。如涉及大量的隱藏工程，或者修訂預算遠高於原來預算，這一點尤其重要。

## 審計署的建議

5.13 審計署建議建築署署長應：

- (a) 改善維修工程(特別是大規模工程)的規劃，以免經常及/或重複進行工程，招致額外費用和對公眾造成不便；
- (b) 在根據施工令展開額外工程前，採取步驟，確保工程範圍和費用經適當職級的物業事務經理批准；及

---

註 32：隱藏工程指在工程完成後會被掩蓋或遮蔽而無法計量的工程。

註 33：建築署表示，與其他維修工程(例如髹漆)不同，混凝土修葺工程的範圍須待承建商完全鏟除剝落的混凝土，以及建築署人員實地檢查後，才能準確估計。

- (c) 發出技術資料文件，就天台停車場地台的防水系統設計提供指引，以免出現類似天星碼頭停車場大廈的滲漏問題。

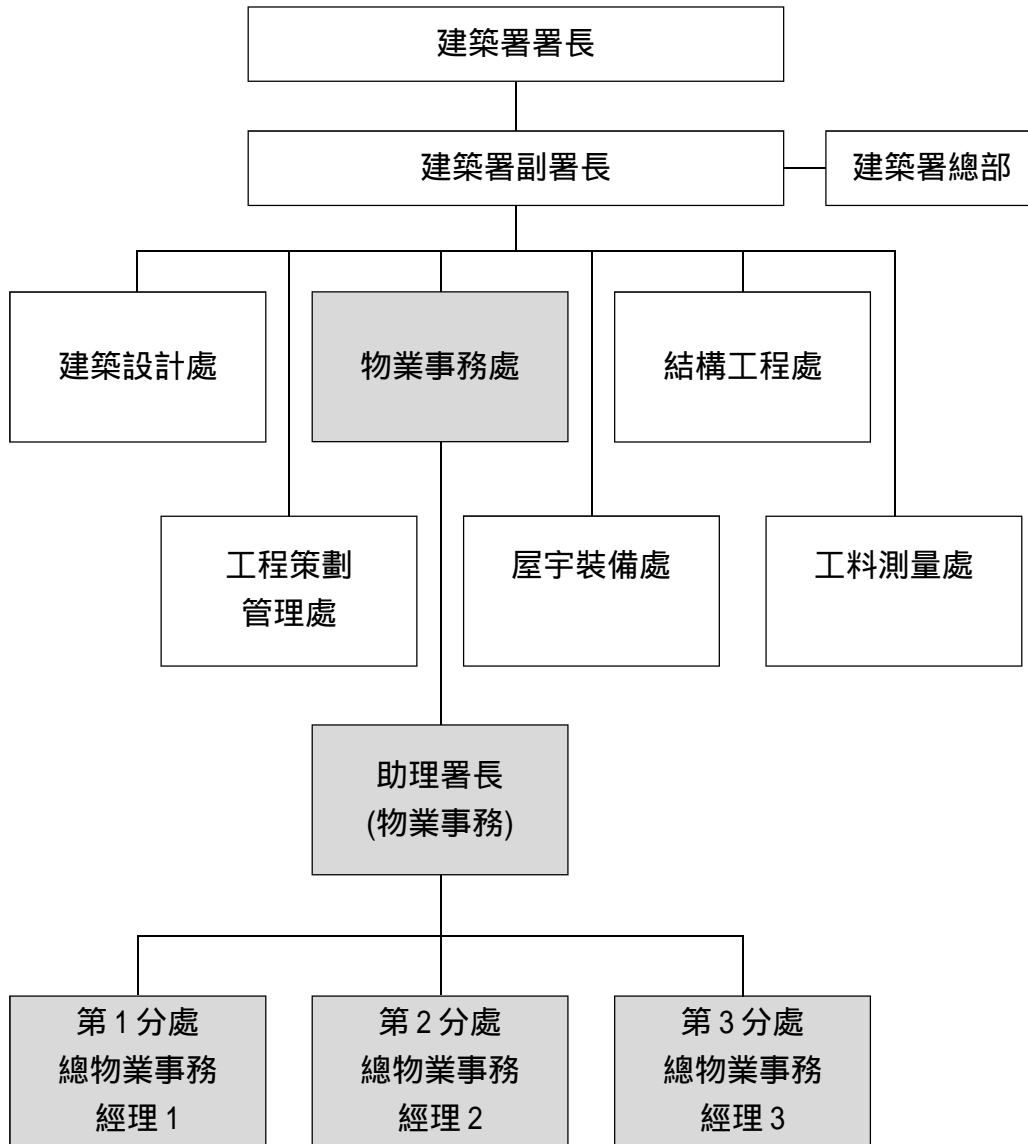
#### 當局的回應

5.14 建築署署長同意第 5.13 段所述的審計署建議。他表示：

- (a) 天星碼頭停車場大廈的樓齡已有 40 年，由於暴露於腐蝕性的海洋環境中，而且使用量很高，因此須不時進行工程，修葺天台及剝落的混凝土；
- (b) 建築署人員會更主動就維修事宜與停車場管理公司溝通；
- (c) 建築署會提醒其人員，即使租約條款要求租戶以書面形式向政府報告建築物的毛病，他們也應更主動對出租物業進行維修視察；
- (d) 為修葺剝落的混凝土而發出的兩份施工令 (WO(1) 和 WO(5)) 應在原定範圍內的修葺工程完成後，即時核證已經完成。其後發現須大幅擴大工程範圍時，應發出新的施工令；
- (e) 電腦系統改善後 (見第 3.35(a) 段)，會具備管理功能，確保在根據施工令展開額外工程前，有關工程經適當職級的人員批准；及
- (f) 建築署會擬備技術資料文件，就天台停車場防水系統的設計和安裝提供指引。



建築署的組織架構



資料來源：建築署的記錄

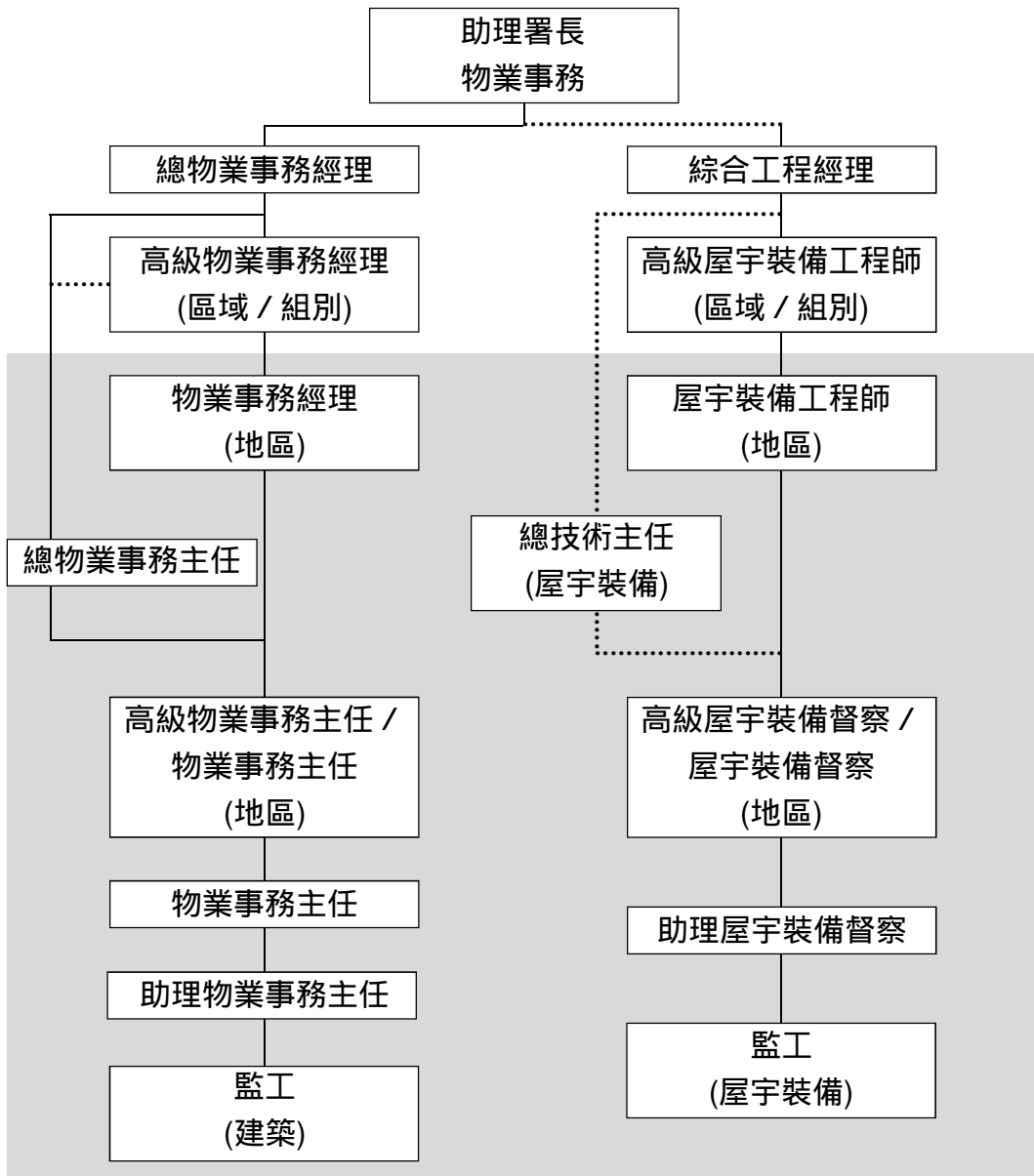
(參閱第 3.3、3.4、3.21、4.20 及 4.36 段)

## 審計署對定期合約進行的審查

定期合約	合約期	合約期長度 (月)
維修定期合約 (10 份)		
合約 A	1.4.01–31.3.04	36
合約 B	1.4.01–31.3.04	36
合約 C	1.4.01–31.3.04	36
合約 D	1.4.01–31.3.04	36
合約 E	1.4.01–31.3.04	36
合約 F	1.4.01–31.3.04	36
合約 G	1.6.01–31.3.04	34
合約 H	1.6.01–31.3.04	34
合約 I	1.7.02–30.9.05	39
合約 J	1.7.02–30.9.05	39
“設計與施工”小規模工程定期合約 (4 份)		
合約 K	1.11.02–31.10.04	24
合約 L	1.11.02–31.10.04	24
合約 M	1.11.02–31.10.05	36
合約 N	1.11.02–31.10.05	36
“設計與施工”裝修工程定期合約 (3 份)		
合約 O	1.6.01–31.5.03	24
合約 P	1.6.02–31.5.04	24
合約 Q	1.6.02–31.5.05	36

資料來源：建築署的記錄

物業事務處的管理架構



說明：

直屬關係 ————

橫向關係 ······

工程小組 ■■■■■■

資料來源：建築署的記錄

附錄 D  
(參閱第 3.13 及 3.21 段)

尚未完成的施工令  
(二零零四年十月四日的情況)

定期合約	施工令		總計
	預算費用 少於五萬元	預算費用 五萬元或以上	
	(a)	(b)	(c) = (a)+(b)
	(份)	(份)	(份)
維修定期合約 (10 份)			
合約 A	192	70	262
合約 B	134	88	222
合約 C	58	48	106
合約 D	70	24	94
合約 E	327	176	503
合約 F	160	82	242
合約 G	117	60	177
合約 H	64	48	112
合約 I	854	407	1 261
合約 J	595	251	846
小計	2 571	1 254	3 825
“設計與施工”定期合約 (7 份)			
合約 K	4	131	135
合約 L	13	65	78
合約 M	16	142	158
合約 N	2	69	71
合約 O	1	14	15
合約 P	0	13	13
合約 Q	1	21	22
小計	37	455	492
總計	2 608	1 709	4 317

資料來源：建築署的記錄

附錄 E  
(參閱第 3.17 及 3.25 段)

有關批准承建商延長完工時間的分析

施工令 (20 份)	天氣惡劣	額外工程	與其他承 建商協調	等候供應 商發出 保證書	等候委託 部門作出 安排	其他	批准延長 完工時間 的總數
	(日)	(日)	(日)	(日)	(日)	(日)	(日)
1.	—	81	—	—	379 (註 1)	—	460
2.	—	—	—	—	492	—	492
3.	—	—	—	—	538 (註 2)	—	538
4.	—	—	—	—	—	350 (註 3)	350
5.	—	—	—	—	488	—	488
6.	—	644	—	131	126	—	901
7.	91	184	—	—	90	334 (註 4)	699
8.	46	210	—	—	107	8	371
9.	—	—	—	—	306	—	306
10.	—	—	—	—	791	—	791
11.	98	62	76	—	433	—	669
12.	33	—	—	—	211	—	244
13.	—	—	—	774	19	—	793
14.	—	—	—	—	456	—	456
15.	—	—	—	—	298	—	298
16.	—	365	—	—	—	—	365
17.	10	—	—	—	209	12	231
18.	—	221	—	—	89	—	310
19.	—	—	—	—	338	59	397
20.	—	—	92	—	267	90	449

資料來源：建築署的記錄

註 1：由於要等候委託部門安排進場施工，以及政府物流服務署延遲供應物料，因此批准延長完工時間。

註 2：延長完工時間中，有部分因天氣惡劣所致。

註 3：由於要等候水務署接駁供水錶，因此批准延長完工時間。

註 4：由於要分階段施工，因此批准延長完工時間。

查核承建商報稱價值

工程類別	施工令的 報稱價值	負責查核的人員 / (查核時限)			
		辦公室查核	實地查核	技術查核	品質管理組查核
建築工程	不超過一萬元	監督人員	監督人員	工料測量人員	品質管理組人員 (建築工程)
		(7 日)		(7 日)	(7 日)
	超過一萬元	監督人員	工料測量人員	工料測量人員	品質管理組人員 (建築工程)
		(14 日)	(14 日)		(14 日)
電力工程	任何價值	監督人員及技 術職系人員 (屋宇裝備)	監督人員及技 術職系人員 (屋宇裝備)	監督人員及技 術職系人員 (屋宇裝備)	品質管理組人員 (屋宇裝備)
		(14 日)			(14 日)

資料來源： 建築署的記錄

附錄 G  
(參閱第 4.36 段)

尚未決算的舊定期合約  
(截至二零零四年十一月三十日)

定期合約	合約期		合約期屆滿後的時間
維修定期合約			
合約 1 (註 1)	1.4.1992	31.3.1995	九年零八個月
合約 2 (註 1)	1.4.1992	31.3.1995	九年零八個月
合約 3	1.4.1995	31.3.1998	六年零八個月
合約 4 (註 1)	1.4.1995	31.3.1998	六年零八個月
合約 5 (註 2)	9.12.1997	31.3.1998	六年零八個月
合約 6 (註 1 及 2)	9.12.1997	31.3.1998	六年零八個月
合約 7	1.4.1998	31.3.2001	三年零八個月
合約 8 (註 1)	1.4.1998	31.3.2001	三年零八個月
合約 9 (註 1)	1.4.1998	31.3.2000	四年零八個月
合約 10	1.7.1999	30.6.2002	兩年零五個月
合約 11	1.6.2000	31.5.2001	三年零六個月
“設計與施工”定期合約			
合約 12	1.4.1996	31.3.1999	五年零八個月
合約 13	1.6.1999	31.5.2001	三年零六個月
合約 14	1.6.1999	31.5.2002	兩年零六個月
合約 15	1.11.1999	31.10.2002	兩年零一個月
合約 16	1.11.1999	31.10.2002	兩年零一個月
合約 17	1.11.1999	31.10.2002	兩年零一個月

資料來源：建築署的記錄

註 1：這些合約的承建商已違約。合約 2、合約 4、合約 6 及合約 9 由同一承建商負責。

註 2：合約 5 及合約 6 並非一般合約，而是委託其他承建商完成原來的承建商未按合約進行的餘下工程。