

香港理工大學： 大學校舍的維修保養

摘要

1. 香港理工大學(理大)前身香港理工學院於1972年隨着《香港理工學院條例》(第1075章)制定而成立。該條例其後於1994年修訂(改稱為《香港理工大學條例》)，理大因而成立。理大的主校園位於紅磡，佔地約102 300平方米。校舍內設有多項設施，例如教室、圖書館、體育設施、多用途綜藝館和劇院。在2022-23年度，理大的大學校舍維修保養開支為1.468億元。審計署最近就理大的大學校舍維修保養工作進行審查。

定期維修

2. **設施狀況評估的工作有可予改善之處** 理大每年均進行設施狀況評估，以評估大學校舍各項屋宇裝備的狀況。審計署檢視了在2018-19至2023-24年度期間，各項設施在設施狀況評估中所獲得的評分，發現評估的工作有可予改善之處：(a)理大的指引並沒有清楚指明設施狀況評估的評分依據。例如在2020-21至2023-24年度期間，一部升降機每年的停機時數介乎0至29.5小時(平均為12小時)，4年來在“可用性”的準則中一直獲得“差”的評級；及(b)評分採用0至4分評分制，但在2021-22年度的評估中，一項設施在其中一項評估準則獲得4.5分(第2.3及2.4段)。

3. **需要加強監察升降機及自動梯的保養以減少事故發生** 審計署檢視了74部升降機及10部自動梯在2022-23和2023-24年度的事故報告，發現：(a)在74部升降機中，69部(93%)曾發生事故。事故總數為413宗，每部升降機發生的事故數目介乎1至40宗(平均為6宗)。涉及的總停機時數為2 523小時，每部升降機的停機時數介乎0至324小時(平均為37小時)。大部分事故(即在該413宗事故中有266宗(64%))是機件故障所致，佔總停機時數的1 855小時(74%)；及(b)10部自動梯全部曾發生事故。事故總數為134宗，每部自動梯發生的事故數目介乎2至41宗(平均為13宗)。涉及的總停機時數為648小時，每部自動梯的停機時數介乎3至140小時(平均為65小時)。大部分事故(即在該134宗事故中有84宗(63%))是機件故障所致，佔總停機時數的410小時(63%)(第2.7段)。

摘要

4. **在一般施工令獲批前已經展開工程** 審計署分析了903份在2022年7月至2024年3月期間建立並已完成的一般施工令，發現在該903份一般施工令中，488份(54%)違反理大《運作手冊》的規定，在獲得組別主管批准前1至214天(平均為9天)已經展開工程。在該488份施工令中，106份(22%)的工程甚至在施工令申請獲得通過前已經展開。該等工程在施工令申請獲得通過前1至111天(平均為8天)，以及在獲得組別主管批准前1至124天(平均為16天)已經展開。在該488份一般施工令中，72份(15%)的工程在獲得組別主管的批准時已經完工(第2.13及2.14段)。

5. **在發出工程補單方面有可予改善之處** 如需在施工令發出前展開工程，可按理大《運作手冊》的規定，發出工程補單。審計署審查了10份在2022年7月至2024年3月期間建立並已完成的工程補單，發現：(a)1份(10%)工程補單違反理大《運作手冊》的規定，未獲得組別主管的事先通過便展開工程。該份工程補單在工程展開518天後或完工139天後才獲得通過；(b)2份(20%)有關緊急工作的工程補單違反理大《運作手冊》的規定，在工程展開了一段長時間後才獲得通過(即分別在工程展開69天後和203天後，或完工69天後和198天後才獲得通過)；及(c)5份(50%)工程補單在通過申請中沒有列明因何特殊情況而需要發出工程補單。全部5份工程補單在作出通過時均沒有記錄通過的理據(第2.12、2.13及2.15段)。

6. **工程完成後用了很長時間才發出完工證明書** 截至2024年6月30日，1 054份在2022年7月至2024年3月期間建立的施工令已經完成。審計署分析了該1 054份施工令，發現：(a)在工程完成後，理大有時用了很長時間才發出完工證明書。在1 042份已發出完工證明書的施工令中，390份(37%)的完工證明書在完工後超過60天才發出；(b)截至2024年6月30日，8份施工令仍未獲發完工證明書，相隔時間由完工日期起計介乎0至151天(平均為47天)；及(c)其餘4份施工令並沒有完工日期資料，因此無法就發出完工證明書所用的時間作出分析(第2.18段)。

7. **需要改善實地視察的指引** 審計署審查了工程項目經理就30份在2024年4月1日仍然生效的服務合約進行實地視察的記錄，發現實地視察的模式、次數、時間和記錄視察結果的方式並不一致：(a)當中27份(90%)合約，工程項目經理親身到工地視察，以及當中3份(10%)合約，工程項目經理要求承辦商提供工地照片作視察用途；(b)就27份有記錄顯示工程項目經理曾進行實地視察的合約，在2023-24年度進行視察的次數介乎1至12次(平均為3次)，但視察記錄並沒

摘要

有顯示實地視察曾否在維修工作的關鍵階段進行；及(c)30份服務合約全部沒有任何記錄顯示實地視察所涵蓋的範圍和視察的結果。審計署亦發現，理大《運作手冊》並沒有指明實地視察的模式、次數、時間和範圍，以及規定工程項目經理記錄實地視察的結果(第2.20及2.21段)。

按用家要求的維修及其他維修保養工作

8. **需要改善按用家要求的維修工作單的抽查** 根據理大《運作手冊》，工程項目經理須就已完成的工作進行抽樣檢查。審計署分析了在2021-22至2023-24年度期間建立並已完成的80 997份按用家要求的故障維修工作單和2 679份按用家要求的緊急維修工作單，發現：(a)在80 997份按用家要求的故障維修工作單中，只有720份(0.9%)進行了抽查。故障維修工作分為15個類別，但抽查所涵蓋的工作類別介乎2022-23年度的1個(7%)至2021-22年度的9個(60%)。在該段期間，該15個工作類別中有5個(33%)並沒有進行抽查；(b)在2 679份按用家要求的緊急維修工作單中，只在2021-22年度進行了1次抽查。在2022-23至2023-24年度期間，則沒有進行任何抽查。在該段期間，在所涉及的6個工作類別中，有5個(83%)並沒有進行抽查；及(c)有關按用家要求的故障維修工作單和按用家要求的緊急維修工作單，兩者的抽查結果均沒有記錄在案(第3.5段)。

9. **需要改善收集使用者意見的電子調查** 根據理大《運作手冊》，按用家要求的維修工作單完成後，有關系統會自動向使用者發出電子調查，以收集意見。審計署分析了就2021-22至2023-24年度期間建立並已完成的80 997份按用家要求的故障維修工作單所收集的使用者意見，發現：(a)在該80 997份工作單中，只就2 391份工作單收集到使用者意見，回應率為3%；及(b)使用者意見的回應率由2021-22年度的3.7%(即在24 721份工作單中收集到927份使用者意見)，下降至2023-24年度的2.5%(即在28 552份工作單中收集到702份使用者意見)(第3.8及3.9段)。

10. **需要確保監察服務表現的所需資料已予記錄並輸入物業維修保養工作管理系統(維修管理系統)** 理大就處理故障維修服務要求和緊急維修服務要求訂立了服務承諾。在完成處理服務要求後，維修管理系統會計算完成或到場處理有關要求所需的時間，並顯示是否達到服務承諾的目標。審計署審查了維修管理系統就2021-22至2023-24年度期間建立並已完成的工作單所備存的數據。審計署發現，在80 997份按用家要求的故障維修工作單中，有2 857份(4%)沒有工作類別的資料，以及在2 679份按用家要求的緊急維修工作單中，有3份(0.1%)沒有工

摘要

作類別的資料。因此，維修管理系統未能確定是否達到服務承諾的目標(第3.11及3.12段)。

11. **需要確保按用家要求的維修達到服務承諾的目標** 在2021-22至2023-24年度期間建立並已完成的工作單中，有76 625份按用家要求的故障維修工作單和2 676份按用家要求的緊急維修工作單備有確定是否達到服務承諾的目標的所需資料。審計署審查了上述76 625份故障維修工作單和2 676份緊急維修工作單的服務表現，發現有6 080份(8%)故障維修工作單和19份(1%)緊急維修工作單未能達到處理服務要求方面的服務承諾的目標。在該6 080份故障維修工作單中有560份(9%)和在該19份緊急維修工作單中有11份(58%)，沒有在維修管理系統記錄未能達標的原因(第3.13段)。

12. **需要確保按時擬備成本估算** 根據理大與工料測量顧問簽訂的合約，顧問須在收到理大的通知後在訂定時限內擬備成本估算。在2021年5月至2024年5月期間，工料測量顧問收到2 348項擬備成本估算的要求。審計署審查了該2 348項要求的記錄，發現截至2024年5月31日：(a)顧問已就2 342項要求擬備成本估算，其中有1 163項(50%)要求的擬備成本估算工作有所延誤，延誤時間介乎1至80個工作天，平均為13個工作天；及(b)雖然合約期已經屆滿，有6項在合約完結日期前提出的要求仍未擬備成本估算，由收到要求當日起計，截至2024年5月31日為止，相隔時間介乎8至569個工作天(平均為164個工作天)(第3.33及3.34段)。

13. **需要確保處理付款申請的規定獲得遵從** 審計署審查了工料測量顧問在2021年5月至2024年5月期間處理的3 931宗付款申請的記錄，發現：(a)截至2024年5月31日，在1 954宗已完成的付款申請中，有1 950宗(99%)申請的處理工作有所延誤，延誤時間介乎3至634個工作天(平均為117個工作天)。在1 977宗有待顧問處理的付款申請中，由提出要求當日起計，截至2024年5月31日為止，相隔時間介乎3至725個工作天(平均為214個工作天)；(b)在2021年5月至2024年5月期間，在該3 931宗付款申請中，只有17宗或0.4%的申請曾進行實地檢查；及(c)在該1 954宗已完成而施工令最終價值獲得議定的付款申請中，有575宗(29%)的施工令最終價值與成本估算的差異並非在20%以內。在該575宗申請中，有34宗(6%)並沒有就成本差異擬備附註以供審批，有違合約規定(第3.38段)。

摘要

14. **需要加強監察工料測量顧問的服務表現** 根據理大《運作手冊》，如顧問的表現評分少於50，其評核報告會被評為“不良”，理大會就向顧問發出的首份不良評核報告，向顧問發出警告信，並要求顧問改善表現。審計署發現，工料測量顧問在2021年5月至2023年3月涵蓋共22個月期間的評核報告被評為“不良”。不過，自2023年6月發出首份不良報告給該顧問後，截至2024年5月合約期完結為止，理大一直沒有發出警告信(第3.45及3.46段)。

採購服務

15. **需要促進招標工作的競爭** 審計署檢視了在2019-20至2023-24年度期間就維修保養服務合約進行的60次公開招標工作，當中所批出合約的合約總值為8,080萬元。審計署留意到，其中25次(41%)招標工作的競爭程度有限，承辦商反應冷淡：(a)在8次(13%)招標工作中，每次僅收到1份標書；及(b)在17次(28%)招標工作中，每次共收到2份標書(第4.5段)。

16. **需要改善向未能中標者發出通知的工作** 根據《採購程序手冊》，理大應在切實可行的情況下盡快通知未能中標者，並說明沒有接納其標書的原因。然而，指引沒有訂明向未能中標者發出通知的規定時限。審計署檢視了在2019-20至2023-24年度期間就維修保養服務合約進行的60次招標工作。審計署留意到，在52次招標工作中，每次收到多於1份標書，因此應通知未能中標者：(a)就當中44次(85%)招標工作，理大在接納中標標書超過30天(介乎31至816天，平均為257天)後才向未能中標者發出通知；及(b)就當中35次(67%)招標工作，沒有於通知中說明沒有接納其標書的原因(第4.7及4.8段)。

17. **需要確保妥善保存服務合約標書評審小組成員提交的聲明及承諾書** 審計署審查了在2019-20至2023-24年度期間就維修保養服務合約進行的60次招標工作，當中共有32名職員擔任標書評審小組成員。就該60次招標工作，審計署留意到其中7次(12%)招標工作中，每個標書評審小組各有1名成員(共涉及3名職員)的聲明及承諾書未能找到，未能交予審計署查閱(第4.15段)。

18. **需要確保及時安排定期合約的履約保證金** 維修保養定期合約的中標者須就妥善履行合約安排保證金或作為擔保或保證的一筆錢(即履約保證金)，以供理大批核。然而，理大沒有設定提交履約保證金的規定時限。審計署就2019-20至2023-24年度期間進行的4次維修保養定期合約招標工作，審查了中標者提交的

摘要

履約保證金的生效日期。審計署留意到：(a)該4份合約當中，有3份(75%)合約的履約保證金生效日期分別較合約開始日期遲8、56和71天；及(b)其餘1份(25%)合約的開始日期為2024年6月28日。截至2024年8月31日，即該合約開始日期後64天，中標者尚未提交履約保證金(第4.24及4.25段)。

校園修復和保安加強工作及其他事宜

19. **需要持續檢討保安措施** 2019年11月底，為修復因2019年黑暴動亂而受到破壞的校園環境和加強保護理大校園，校園修復和保安加強工作分階段進行，有關工作已於2022年6月完成。截至2023年6月30日，校園修復和保安加強工作的總開支為2.358億元，包括1.062億元的修復工程開支和1.296億元的保安及安全加強措施的開支。作為保障人身及財產安全的保安加強措施，並為符合土地契約訂明的公眾範圍規定，理大實施多項出入管制政策。截至2024年9月，理大只限學生、教職員及獲授權人士進入校園。校園使用者須在校園主要出入口的閘機上以通行證或通行碼核實身分。就土地契約規定須容許公眾人士出入的範圍，理大實施出入管制，包括清楚劃分公眾空間，加強出入管制，以及在指定地點設立保安站。審計署留意到，社會大眾不時對理大的開放校園政策表示關注。理大於2022年9月就加強校園保安事宜向大學教育資助委員會(教資會)提交報告，在報告中表示會繼續留意情況及調整出入管制和保安措施，包括在情況合適時放寬有關措施。審計署認為理大需要繼續留意最新情況，並在適當時調整保安措施(第5.2、5.4、5.5及5.11至5.14段)。

20. **需要繼續進行詳細風險評估和改善風險管理計劃** 根據教資會於2020年6月向理大發出有關特別補助金的信件，理大有責任充分考慮保安加強措施的長遠財政影響和可持續性。教資會認為特別補助金的其中一個目的，是促使大學制定更完善的風險評估系統和有效的風險控制機制。理大表示，校方在實施保安加強措施時，遵從了教資會於2020年6月向理大提供一次性特別補助金時所訂定的條件，亦已於2022年9月落實加強措施後，向教資會提交報告。審計署認為理大應繼續進行詳細風險評估和改善其風險管理計劃(第5.15至5.17段)。

21. **需要改善有關實地工地安全視察及違規情況的記錄及報告** 審計署檢視了2019-20至2023-24年度期間對承辦商工地進行的實地工地安全視察的記錄，以及由設施及可持續校園處和健康及安全事務處編製有關承辦商在健康及安全方面表現的報告。審計署留意到：(a)在設施及可持續校園處曾進行的實地工地安全視察中，沒有發現違規情況的視察不予記錄；(b)設施及可持續校園處的工地

摘要

安全違規登記表所記錄的549項違規情況中，有13項(2%)所記錄的完成跟進行動日期早於發現違規情況的日期；及(c)理大沒有設立綜合系統或資料庫，以收集設施及可持續校園處和健康及安全事務處對承辦商工地進行的所有實地工地安全視察及發現違規情況的資料，供製作管理報告，從而監察承辦商在健康及安全方面的表現(第5.23段)。

22. **需要改善向承辦商發出書面警告的指引** 根據《建築工程健康及安全手冊》，如承辦商在健康及安全方面的表現不可接受，設施及可持續校園處須向其發出口頭或書面警告。審計署留意到，上述指引沒有訂明在哪些情況下須向承辦商發出書面警告。審計署審查了2019-20至2023-24年度期間理大向承辦商發出的書面警告，以及設施及可持續校園處的工地安全違規登記表。審計署留意到在一些情況下，發出書面警告的準則並不一致。例如，理大曾向一間定期合約承辦商發出書面警告，原因是其工人在棚架上工作時有不安全行為，以及涉及安全帶的違規情況頻繁發生。雖然同一間定期合約承辦商和另一間定期合約承辦商在其他時間亦有頻繁發生類似違規情況，理大卻沒有就這些情況發出書面警告(第5.25及5.26段)。

審計署的建議

23. 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。審計署建議香港理工大學校長應：

定期維修

- (a) 改善設施狀況評估的指引，並確保設施狀況評估對設施作出的評分準確無誤(第2.10(a)及(b)段)；
- (b) 加強監察升降機及自動梯的保養以減少事故發生(第2.10(c)段)；
- (c) 採取措施，確保理大《運作手冊》的規定獲得遵從，包括：
 - (i) 工程展開前，一般施工令已獲批和工程補單已獲得通過(第2.23(a)(i)段)；

摘要

- (ii) 就緊急工作的工程補單，盡早取得組別主管的通過(第2.23(a)(ii)段)；及
- (iii) 在通過申請中，列明需要發出工程補單的特殊情況，並記錄通過的理據(第2.23(a)(iii)段)；
- (d) 找出要用很長時間才能就施工令發出完工證明書的原因，並採取措施，確保工程完成後盡快發出完工證明書(第2.23(b)及(c)段)；
- (e) 採取措施，確保妥善備存施工令所需的資料，以便監察施工令的管理(第2.23(d)段)；
- (f) 改善實地視察的指引，並規定工程項目經理須記錄實地視察的結果(第2.23(e)段)；

按用家要求的維修及其他維修保養工作

- (g) 改善就按用家要求的維修工作單進行抽查的指引，並確保抽查結果會記錄在案(第3.15(a)段)；
- (h) 採取措施，提高電子調查的回應率，以就按用家要求的故障維修服務收集使用者的意見(第3.15(b)段)；
- (i) 採取措施，確保監察按用家要求的維修服務表現的全部所需資料已予記錄並輸入維修管理系統(第3.15(c)段)；
- (j) 採取措施，確保按用家要求的維修服務達到服務承諾的目標，並把未能達標的原因記錄在案(第3.15(d)段)；
- (k) 確保工料測量顧問按時就維修保養工作擬備成本估算(第3.48(c)段)；
- (l) 確保工料測量顧問遵從處理付款申請的規定(第3.48(d)段)；
- (m) 加強監察工料測量顧問的服務表現，並在發出不良評核報告後向顧問發出警告信(第3.48(g)段)；

摘要

採購服務

- (n) 探討措施，進一步促進服務合約招標工作的競爭(第4.17(a)段)；
- (o) 改善指引，訂明向服務合約未能中標者發出通知的規定時限(第4.17(b)段)；
- (p) 採取措施，確保按規定時限通知服務合約未能中標者，並說明沒有接納其標書的原因(第4.17(c)段)；
- (q) 確保妥善保存服務合約標書評審小組成員就任時提交的聲明及承諾書(第4.17(e)段)；
- (r) 採取措施，確保定期合約中標者及時安排履約保證金(第4.36(c)段)；

校園修復和保安加強工作及其他事宜

- (s) 繼續留意最新情況，並在適當時調整保安措施(第5.18(a)段)；
- (t) 繼續進行詳細風險評估和改善理大的風險管理計劃(第5.18(b)段)；
- (u) 採取措施，確保設施及可持續校園處進行的所有實地工地安全視察均予記錄(第5.38(a)段)；
- (v) 採取措施，確保設施及可持續校園處在工地安全違規登記表所記錄的資料均正確無誤(第5.38(b)段)；
- (w) 考慮定期編製綜合報告，收集設施及可持續校園處和健康及安全事務處進行的所有實地工地安全視察及發現違規情況的資料，以監察表現(第5.38(c)段)；及
- (x) 改善指引，訂明在哪些情況下應就承辦商在健康及安全方面不可接受的表現發出書面警告(第5.38(d)段)。

香港理工大學的回應

24. 香港理工大學校長同意審計署的建議。