

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)699/99-00號文件

檔 號：CB1/PL/HG

立法會房屋事務委員會

各方就改善公共房屋單位建築質素的措施 所提意見的摘要

目的

本文件旨在綜述建築業的代表團體及政府有關當局於1999年12月7日、9日及14日各次特別會議上，就改善公共房屋單位建築質素的措施向房屋事務委員會提出的意見。

向事務委員會提出意見的組織

2. 房屋事務委員會在1999年11月1日決定邀請各方就改善公共房屋單位建築質素的措施提出意見。隨後，事務委員會向建築業的代表團體及政府有關當局發出邀請函件。

3. 下列各個專業團體、業界組織及有關當局曾向事務委員會提出意見：

有關專業學會及業界組織

香港建築師學會(1999年12月7日)
香港測量師學會(1999年12月7日)
建造業訓練局(1999年12月7日)
職業訓練局(1999年12月7日)
香港工程師學會(1999年12月9日)
香港顧問工程師協會(1999年12月9日)
香港建造商會(1999年12月9日)

監察機關

廉政公署(1999年12月14日)

政府當局

房屋委員會(1999年12月9日)
房屋局(1999年12月7日、9日及14日)
房屋署(1999年12月7日、9日及14日)
工務局(1999年12月14日)
建築署(1999年12月14日)
屋宇署(1999年12月14日)

向事務委員會提出的意見

4. 上述各個組織提出的意見主要集中在建築工程管理及建築質素保證兩方面的下列各個範疇：

- (a) 房屋委員會及房屋署在興建房屋單位及監察建築質素所擔當的角色；
- (b) 工務工程的投標制度；
- (c) 運作模式；
- (d) 分判制度；
- (e) 地盤監管；
- (f) 打樁工程；
- (g) 施工時間；及
- (h) 訓練及工作操守。

5. 為方便議員參考，各個組織向事務委員會所提意見的摘要載於**附錄**。

徵詢意見

6. 謹請議員進一步研究各方向事務委員會提出的意見或建議，並就如何改善公共房屋單位的建築質素提出意見。

立法會秘書處
議會事務部1
2000年1月7日

**各方就改善公共房屋單位建築質素的措施
所提意見的摘要**

	專業學會及建築業的意見		政府當局的初步意見
(a) 房委會及房署在興建房屋單位及監察建築質素所擔當的角色	建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 房委會身兼發展商、設計師和項目經理的角色，並負責監管專業人士和管理建築工程，存在利益衝突。 - 屋宇署應接手監控房委會所有建築工程，與私人建築工程的做法看齊。此舉可在樓宇安全方面，統一建築設計和施工標準。 	<p style="text-align: center;"><u>房委會／房署</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 在保證建築質素方面，房委會轄下的建築小組委員會是主要負責單位。該委員會會參與所有公營房屋計劃各主要發展階段的工作，並監察房署執行各項工作的情況。房委會會全面檢討房署的架構及工作流程，以期引入更靈活的機制和新的工作文化。 - 為增加市民對公共房屋的信心，房委會願意將公共房屋的興建工程交予第三者監管，或將之納入《建築物條例》的監管範圍。
	工程師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 當局應考慮將房署歸屬工務局，讓房屋局只負責房屋政策。 - 房署應在協調專業顧問方面扮演更積極的角色。 	

簡稱：

房屋委員會(房委會)

房屋署(房署)

香港工程師學會(工程師學會)

香港建築師學會(建築師學會)

	顧問工程師協會	- 房署有必要界定專業人士在監察公共房屋興建計劃及控制質素方面的責任。	
	工程師學會、測量師學會及建造商會	- 房署應以合作夥伴方式與業界合作，而非採取自辯和對立的態度。	
	建造商會	- 當局應成立一個法定組織，透過策略性規劃、發展新科技、勞工培訓和建築工人發牌制度，支持建築業的發展。	
(b) 投標制度	建築師學會、工程師學會、顧問工程師協會及測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 當局有必要檢討現行價低者得的投標制度，以及承建商須承擔過大風險的情況，因為上述情況會助長承建商企圖用各種方法減輕成本的風氣。 - 現時房委會聘請工程顧問亦偏重價低者，當局有必要進行檢討，因為該制度直接影響工程顧問在個別項目中可投入的資源。 	<p><u>房委會</u></p> <p>雖然根據一般原則，建築合約會批予出價最低的投標者，但承建商因過往表現良好而獲批予合約的情況亦很常見。房委會同意—</p> <ul style="list-style-type: none"> - 實施一套綜合評分投標制，投標者的表現及出價在評分比重中各佔20%及80%；

簡稱：

香港顧問工程師協會(顧問工程師協會)

香港測量師學會(測量師學會)

香港建造商會(建造商會)

	工程師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 將工程項目分開投標。 	<ul style="list-style-type: none"> - 檢討上述比例的評分基準，更加著重投標的承建商和顧問公司的資格、經驗及過往表現； - 獎勵表現優異的承建商，並提高其中標機會； - 懲罰不符合施工標準和違反合約規定的承建商；及 - 考慮要求投標者提交工程管理及質素保證的方案。
(c) 運作模式	工程師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 擬備妥善的設計綱要至為重要。當局應以合作態度採納有助提高建屋計劃最終質素的修改建議。 	<u>房委會／房署</u> <ul style="list-style-type: none"> - 當局會按照綱要的規定擬備設計，並參考房署的設計指引、建築標準及有關的法例規定以監控工程設計。 - 房署通常會採用標準型大廈設計，但在合適的情況下，亦會考慮採用非標準型設計。 - 當局會成立內部的稽核小組，查核地盤的所有樣板單位，以確保工程質素一致。
	顧問工程師協會	<ul style="list-style-type: none"> - 合約文件應該清楚、明確、公平及可予執行，並符合用家／業主的期望。 	
	建造商會	<ul style="list-style-type: none"> - 房署應清楚闡明質素標準要求，並拒絕接納不符合該等標準的工程。 - 房署應採用一套明確的驗收標準，並由一個統一監察組織負責實施。 	

		<ul style="list-style-type: none"> - 房署應興建“中央示範單位”，以供承建商參考。 - 房署應准許承建商向判頭及工人展示樣板單位。 - 房署、建造商會及專業設計人士應不時檢討有關的設計細節，以及建築物料及工藝的質素規範。 	
	測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 更多使用可在地盤以外地方製造的標準預製組件，可減輕對工人工藝水平的倚賴。 	

(d) 分判制度	工程師學會及測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 當局不應容許獲批合約的建築公司將整份建築合約轉授予另一方。 - 將專業服務分判可以接受。 	<p><u>房委會／房署</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 當局絕不容許承建商將全部工程分判。對於專門工程，例如電力裝置、安裝升降機等，合約條件規定承建商必須僱用房委會指定的分包商(即指定分包商)。 - 按本港現時的合約制度，總承建商須根據合約的一般責任條款負責監察分包商。無論建築工程是由總承建商抑或分包商進行，房署均會就工程作出全面監察。 - 房委會支持設立“有組織專業分包商制度”，以及確立整個行業的分判準則。
	顧問工程師協會	<ul style="list-style-type: none"> - 多層分包制度最終會影響樓宇的質素。 - 承建商應加強對分包商的管制。 	
	建造商會	<ul style="list-style-type: none"> - 建築業應禁止將合約完全交託予判頭的做法。 - 建築業應研究實行“有組織專業分包商制度”。該制度有助取締業內的“經紀”分包商，並減少分判的層數。 	

	廉政公署	<ul style="list-style-type: none"> - 經紀式的分判安排並不可取，因為分判層數增加，會令利潤幅度降低，並增添貪污舞弊的機會。 - 有關方面必需對沒有實際效益的分判安排作出適當監管。 	
(e) 地盤監管	建築師學會	- 應加派具專業資格的建築師和工程師而非工程監督，負責監管承建商在施工過程中每個關鍵階段的工作。	<p>房委會／房署</p> <p>建築合約文件已清楚訂明地盤監管責任。房署會抽樣檢查及測試建築工作項目。至於一些關乎結構安全及質素的重要工作項目，則須作100%檢查。此外，房署會由中央調派一隊獨立稽核小組進行實地及文件稽核，確保工程遵守既定程序及符合標準。移交前的視察，會由有關的工程合約經理、房屋事務經理，以及房署委託分處的新邨驗收股負責進行。應業界所提出的關注，房委會同意—</p> <ul style="list-style-type: none"> - 考慮為大型及複雜的建屋工程聘請常駐工程師； - 考慮提高對承建商地盤管理人員有關經驗及資歷的要求；及 - 確保調派足夠的房署人員巡視地盤。
	工程師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 應鼓勵由獨立第三方進行視察或稽核工作。 - 應在4個層面監管施工過程，即工程計劃管理層面、專業層面、技術層面及業界層面。 	

顧問工程師協會	<ul style="list-style-type: none"> - 工地的監理小組應由合資格的專業人士領導，並確保承建商及分包商的施工符合要求。 	
測量師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 房署應採納一套積極及導向性的監管方法。 - 工地監理人員的薪金由房署支付／發還，而有關地盤管理的開支不應計算在投標價內。 	
建造商會	<ul style="list-style-type: none"> - 建造商會會訂出承建商聘用的督導人員應有的經驗和資歷。 - 建造商會會研究為承建商聘用的督導人員設立登記制度的需要。 	
廉政公署	<ul style="list-style-type: none"> - 房署應確保有足夠數目的地盤監督人員監察承建商的工程質素，並規定工程專業人員加緊到地盤進行定期巡查，以監察工程質素。 - 房署應確保對所有建屋工程作出定期、有效及獨立的稽核。 	

(f) 打樁工程	建築師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 在房委會及私人發展項目中，大口徑的鑽孔灌注樁的監管及驗收標準均須作出全面檢討。 - 按房委會的現行做法，承建商須提供樁柱和樁帽的設計。為降低成本，投標者會採用沉降風險較高的打樁方式。採用由工程顧問提供的地基設計作為投標的基準，有助解決此問題。 	<p><u>房委會／房署承諾</u>—</p> <ul style="list-style-type: none"> - 全面覆檢房委會所有未入伙的106個建築地盤的地基工程。若有需要，房委會會立即進行加固工程，確保樓宇結構安全維持在一致的高水平； - 對於日後每年會批出的約25至30項打樁工程，房委會會加強監管機制，並且更嚴格監管打樁工程的質素； - 房委會會積極研究業界就“預應力混凝土管樁方法”(即俗稱大同樁)的應用所提的意見，並會在確保樓宇結構安全的大前提下，考慮如何進一步收緊使用此種打樁方法的條件，甚至在新的工程中停用；及 - 檢討打樁工程的投標及施工安排，以期減少發生問題的可能性。
	工程師學會	<ul style="list-style-type: none"> - 當局應至少就天水圍的公共房屋計劃深入研究在樁柱方面可能出現的潛在問題。 	

	廉政公署	<ul style="list-style-type: none"> - 由於建築物料及樁柱物料的測試均由總承建商委派的分判商或化驗所進行，此項安排顯然存在利益衝突。 - 建築物料品管測試應由房署直接聘用的獨立測試機構進行，測試結果應直接交予負責有關工程的結構工程師。 - 實地進行的品管測試應予以嚴密監察。 - 當局應就監管建築物料過程中的抽樣及測試工作訂定適當的保安程序，以防止樣本遭人改動。 	
(g) 施工時間	顧問工程師協會、測量師學會及建造商會	<ul style="list-style-type: none"> - 當局須給予承建商足夠時間，以符合安全及環保原則的方法，興建高質素的房屋。 	<ul style="list-style-type: none"> - 房委會／房署承諾對工程的施工時間進行檢討，讓承建商能夠在合理時間內建造優質的房屋。房委會保證不會為趕及達成建屋目標而犧牲建屋質素；只要有充足、穩定及平均的土地供應，房委會定能依期達成有關的建屋目標。

(h) 訓練及工作操守	建築師學會	- 提供更佳訓練及能力測檢，有助提高工人的質素。	<u>房委會／房署</u> - 政府當局支持推行工人登記制度和提供持續培訓。當局亦會鼓勵承建商及分包商增加以合約形式聘用工人。
	工程師學會	- 現時各大學、工業學院及建造業訓練局已培訓足夠的專業人士及工人，但負責中層管理工作的技術人員卻仍然不足。	
	職業訓練局	- 職業訓練局負責培訓技術人員，但有關方面須制訂措施，挽留建築業內的技術人員。	
	建造商會	- 建造界成立建築工人登記制度。	
	廉政公署	- 當局應定期提醒地盤監督人員，在日常與承建商接觸時必須小心謹慎。 - 為免出現利益衝突，地盤監督人員不應接受承建商或分包商提供的好處，而該等分包商或會以極低價錢為其承辦住宅單位的裝修工程。 - 當局應要求工程顧問及承建商為其職員制訂一套紀律守則。	