

## **房屋委員會轄下公營房屋計劃的 投標制度和監督費用**

### **目的**

本文件旨在就各委員在一九九九年十二月十四日舉行的立法會房屋事務委員會特別會議上提出的關注事項提供資料。

### **現行的投標制度**

#### **承建商及顧問公司名冊管理**

2. 房委會通常按需要邀請名列房委會承建商名冊(承造建築工程、屋宇裝備工程及大口徑鑽樁工程等)或工務局承建商名冊(承造土地打樁工程及土木工程)的承建商，標投工程合約。至於顧問合約，房委會會邀請(由建築署管理)建築及有關顧問遴選委員會存備的名冊所列的顧問公司標投。房委會根據每季對承建商表現所作的檢討，定期更新各份名冊的資料。至於工務局承建商名冊或建築及有關顧問遴選委員會的顧問公司名冊，房委會會對有關承建商及顧問公司的表現另作檢討，以決定他們是否有資格標投房委會的合約。

#### **建築工程合約**

3. 房委會首先基於承建商在名冊上的資格、現時工作量及承建商表現評分制<sup>註1</sup> 的得分，初步選出承建商。根據優先投標機會制度，承建商獲得投標機會的次數，會與他們在承建商表現評分制的得分成比例。得分在最低四分位值的承建商不得在下個季度投標。得分在最高四分位值的承建商則獲得充分機會在下個季度投標。而得分在中間的承建商，他們在下個季度的投標次數會以其得分按比例計算。對於一些複雜的工程，則只有表現最佳的承建商，才獲列入決選名單。在這情況下，每份合約會有大約十至十二名承建商獲列入遞交標書的決選名單。房委會須仔細審核投標者過往的表現、工作量、財政能力、按技術要求提交的文件以及投標價格，才會批出合約；因此，合約不一定是價低者得。

4. 自一九九九年九月開始，所有招標的合約均採用新的綜合評分投標制度，在批出投標時須考慮投標者過往的表現。篩選投標者、分配投標機會以及審核標書的程序一如以往，但投標綜合得分最高的標書，將獲推薦批予合約。投標綜合得分由價格得分和表現得分組成，兩者的比重分別是 80% 及 20%。價格得分是把投標價與最低投標價作比較，然後按比例扣除一數額而計算出來。表現得分是把投標者最近六個月在承建

---

<sup>註1</sup>：承建商表現評分制自 1990 年開始採用，是評核承建商表現的主要方法。

商表現評分制的總得分，再根據過去十二個月接連收到的表現欠佳報告數目，減去一個數額而計算出來。

5. 此外，自一九九九年九月開始，房委會在批出合約時實行一個獎賞計劃。如承建商獲得的分數高於相關的基準評分，則他們在獲發完工證明書或保養證明書後，會直接得到獎金，每高於基準一分可得相當於合約造價淨值 0.05% 的獎金。獎金的最高金額是合約造價淨值的 1.0% 或 750 萬元，以金額較低者為準。

### **其他工程合約**

6. 房委會還有其他工程合約，如打樁工程合約及屋宇裝備指定分包合約。承建商必須名列房委會所管理的名冊內，而房委會會就投標者的過往表現、工作量、財政能力、按技術要求提交的文件以及投標價格來審議標書。通常出價最低而又通過審核準則的投標會獲批合約。

### **顧問合約**

7. 有需要時，房委會會透過雙軌投標制度(投標者須就技術及費用兩方面提交建議書)，以公開招標的方式挑選以建築師為主導的顧問公司。房委會委聘建築顧問執行工程計劃，如有需要的話，這些顧問要負責自行聘請分判顧問。建築顧問及其分判顧問必須名列建築及有關顧問遴選委員會的名冊。顧問公司分為兩個組別，各自隸屬不同名冊，正執行房委會合約的顧問公司會列入第一名冊，否則便列入第二名冊。工程亦分為兩類，甲類工程需要進行大量的設計工作，一般是興建非標準型大廈；乙類工程所需進行的設計工作較少，通常是興建標準型住宅大廈。第一名冊上的顧問公司可以進行甲類及乙類工程，而第二名冊上的顧問公司則只可進行乙類工程。

8. 房委會首先會請建築顧問表明是否有意承投房委會的工程合約，有意者則須接受資格預審。房委會會審查投標者資源是否充足，然後以抽籤方式將工程分配予合資格的投標者。投標者須就每項投標遞交兩份文件，分別放在兩個信封內。第一份文件是技術建議書，資料須包括公司簡介、工作經驗、職員(包括是項工程的分判顧問公司職員)可工作的時間以及輔助設施。第二份文件是費用建議書，載列各專業範疇費用的分項數字。房委會會按投標者在技術建議書及費用建議書二者得分的總和，挑選出得分最高的投標者。乙類工程就兩部分得分的比重為 50:50，甲類工程則為 70:30。

## 並非價低者得的公營房屋工程合約

9. 房屋署(房署)只擁有過去三年可隨時檢索的合約資料，這些資料存放在可予檢索的電腦資料庫內。並非價低者得的合約，其所佔的百分比載列如下：

年份		新工程合約		維修工程合約	
		NW1	NW2	M1	M2
		(註 2)			
1997	並非價低者得的工程合約數目	0	1	1	8
	批出工程合約總數	4	28	22	52
	並非價低者得的工程合約所佔百分比	0%	3.6%	4.6%	15.4%
1998	並非價低者得的工程合約數目	0	9	5	1
	批出工程合約總數	8	65	22	33
	並非價低者得的工程合約所佔百分比	0%	13.9%	22.7%	3.0%
1999	並非價低者得的工程合約數目	1	2	0	0
	批出工程合約總數	3	26	4	31
	並非價低者得的工程合約所佔百分比	33.3%	7.7%	0%	0%

## 公營房屋計劃的監督費用

10. 公營房屋計劃中所計劃的駐地盤人員，包括駐地盤工程師、工程監督、屋宇裝備督察及監工所需費用，約佔建築成本的 2.5%。這筆費用並未包括其他在辦公室工作，但須花部分時間到地盤進行監督工作的不同專業和職級的專業人員所需費用。如計及這些辦公室員工所需的費用，監督費用總額將會佔建築成本的大約 4%。

房屋署  
二零零零年一月

註 2：按合約造價，合約分為第 1 類和第 2 類。第 1 類指造價在 450 萬元或以下的合約，而第 2 類則指造價沒有限額的合約。

# 公務工程的投標制度和監督費用

## 目的

本文件旨在就各委員在一九九九年十二月十四日舉行的立法會房屋事務委員會特別會議上，就公務工程提出的關注事項提供資料。

## 投標價格和工作表現的權衡比重

2. 在評估一般公務工程合約的投標時，投標價格與質素(經驗、過往的工作表現、資源、技術才能和其他與工程性質相應的準則)一般的比重分別是八成與兩成之比。只有在特殊情況下，才會出現超逾七成與三成之比。

3. 在評估顧問工作建議時，顧問費用與質素(顧問經驗、對客戶訂出的顧問工作摘要所作出的回應、達致成本效益的方法、所採取的方法和工作計劃及人手安排)的比重須視乎項目的類別而定。不同類別項目的評估比重如下：

(a) 對於着重技術而涉及多個專門界別的項目(包括可行性研究和勘察研究階段的顧問工作，以及較複雜的設計與建造顧問工作)，評估比重如下：

費用：20%

質素：80%

(b) 對於複雜程度較低的可行性研究和勘查研究階段的顧問工作，以及一般複雜的設計與建造顧問工作，評估比重如下：

費用：30%

質素：70%

(c) 對於技術上較為簡單的設計與建造顧問工作，評估比重如下：

費用：40%

質素：60%

## 未有批予最低投標價者的公務工程合約

4. 過去五年來未有批予最低投標價者的公務工程合約的百分率如下：

工務工程合約： 10%

工務工程顧問工作： 54%

## 公務工程的監督費用

5. 一個工程項目所聘用負責地盤監督工作的專業及技術人員的費用百分率取決於項目的性質。工務工程項目的平均百分率約佔項目總成本的 7%。

工務局

二零零零年一月

## 有關樁柱承建商案件的報告

這報告旨在交待有關一名樁柱承建商於一九九八年因樁柱不合標準而被定罪及罰款 7,500 元的案件的詳情。

### (一) 地點

赤鱲角地段 1 號空運貨站

### (二) 被告

有關發展的樁柱工程的分包承建商

### (三) 案件的事實

在 800 支工字鋼樁中，有 8 支並未按照屋宇署批准的樁柱圖則建造，即在地面以下的 2.5 米至 3 米，上述工字鋼樁的上部與其相應的下部並非成一垂直直線直接相連。其中一支欠妥的樁柱是由駐地盤工程師發現的，當時他正指示承建商將有關的樁柱外露以作檢查，而該支樁柱大約於一九九七年一月底在上蓋工程進行期間被一部建築機器撞擊而損毀。有關發展的註冊結構工程師於一九九七年二月中向屋宇署報告違規之處。他隨後對 86 支樁柱進行測試，並進行挖掘以便將 326 支樁柱外露，最後再發現多 7 支欠妥的樁柱。

#### (四) 檢控及檢控結果

上述分包承建商因樁柱工程偏離批准的圖則而遭屋宇署根據「建築物條例」第40(2A)(b)條的規定檢控。該分包承建商在一九九八年三月二十日以認罪答辯的方式被定罪，並且遭判處罰款7,500元。

#### (五) 補救工程

欠妥的焊接接合處經已拆除，並且已按照批准的圖則重新焊接。受影響的地下樓板亦已重新設計，以便將移位樁柱偏移現象所造成的影響也計算在內。同時，有關的註冊結構工程師亦曾在已完成的樁柱地基進行荷載測試，並且已在有關樓宇落成之時證明該樓宇的結構安全。屋宇署在一九九八年六月九日發出佔用許可證之前，已就這棟已落成的樓宇進行視察。

屋宇署

二零零零年一月