

香港房屋委員會

房屋委員會議事備忘錄

優質居所 攜手共建

2000/01 年度提高公營房屋質素周年報告

目的

本文件旨在告知委員，各項提高公營房屋質素建議在 2001 年 3 月底時的推行進度^{註 1}。

背景

2. 為推動建築業的質素改革，房屋委員會(房委會)在 2000 年 1 月 27 日發表了諮詢文件，題為「優質居所 攜手共建」，諮詢公眾(見 HA 8/2000 號文件)。房委會在 2000 年 4 月 14 日的會議上，通過推行計劃，分兩期推行分屬 11 支柱的 50 項優質房屋措施，以提高房屋質素(見 HA 24/2000 號文件)。

3. 第一期計劃共有 25 項建議，分屬六個支柱。這些建議的目的是處理當前備受市民關注的問題，對顧客及樓宇安全都十分重要。

4. 第二期推行計劃包括另外的 25 項建議，分屬五個支柱，這些建議旨在促使建造業持續改善，精益求精，同時並與各方參與者建立伙伴合作關係。有關建議較為複雜，需要更多參與業務者的配合，推行時亦需要業內各參與業務者通力合作。

5. 房署成立了一個由部門內多個專業人員組成的專責小組，監察這 50 項建議的推行情況。為確保所有改善措施逐步落實，我們已向建築小組委員會提交季度進展報告。本文件是我們擬備的第 4 份報告。直至 2001 年 3 月底為止，我們已處理共 35 份有關優質房屋措施的文件(有關優質居所文件清單載於附件 A)。

^{註 1} 除非另有說明，文件所載各項均為 2001 年 3 月底時的進度。

進展

6. 自 2000 年 4 月起，我們便積極把改革藍圖中的各項措施付諸實行，務求達致原定的改善目標。該 50 項建議的推行情況現摘錄如下：

建議		在 2001 年 3 月底時的推行情況		
		已推行	部分已推行/ 以試驗形式推行	籌劃中
第 1 期	25	14	9	2
第 2 期	25	5	9	11
總數	50	19	18	13

7. 截至 2001 年 3 月底，50 項建議中有 37 項已成功推行、部分推行或以試驗形式推行。個別建議的推行情況載於**附件 B**。以下我們會闡述推行這些改善措施的主要成效。

第一期改革的推行情況

8. 鑑於在第一期推行的各項建議涉及多方面工作程序、制度和參與業務者，我們訂定了推行的先後次序，以及按情況訂出一個實際的行動計劃。由於現正處於建屋高峯期，我們需要在改革步伐與員工在建屋高峯期所承受的壓力兩者之間，求取平衡。迄今，第一期改革的 25 項建議中，有 23 項已予以實施。

第一支柱 — 為顧客提供優質服務和產品

9. 我們訂定推行改革的先後次序時，為顧客提供品質保證是我們考慮的首要因素。我們已有效地實施第一支柱下有關提供優質產品及改善顧客服務的所有措施，當中包括：

(a) 為所有新建及現有居屋/私人參建居屋提供 10 年結構安全保證(由落成日期起計)，以及為天水圍區內的居屋提供 20 年結構保證

房署自 2000 年 10 月公布結構保證計劃詳情(見 BC 127/2000、HOC 77/2000 及 QH 15/2000 號文件)至 2001 年 2 月底，共接獲 1 386 宗由業主提出的個案。房署已就其中 1 163 宗個案約見業主，完成檢查工作的個案則有 1 030 宗。根據我們初步調查所得，經檢查的個案中約有 25%屬保證範圍，可採取修補行動。我們預計現有的居屋大廈不會有大量結構問題。因此，是項保證計劃在維修費用方面不大可能造成沉重的負擔，但卻需要很

多員工參與有關工作，並會增添大量的行政工作。^{註 2}

(b) 加強顧客服務

我們已在所有新居屋苑設立入伙熱線，加強與租戶和業主的溝通，並已成立顧客服務小組，迅速處理所有新落成居屋苑的建築問題(見 BC 77/2000、HOC 51/2000 及 QH 4/2000 號文件)^{註 3}。這些措施亦以試驗性質在兩個選定的租住屋邨推行(見 RHC 88/2000、QH 21/2000 號文件)。

(c) 把保養期由一年延長至兩年

對於 2000 年 3 月起遞交的建屋合約標書，我們已把保養期由一年延長至兩年。此外，保證金亦已由合約總額的 1%增加至 2%，以促使承建商在樓宇落成後提供更佳服務。

(d) 把部分樓宇的驗收工作外判給顧問公司

為使建屋高峯期的交樓標準一致，我們已把 32 500 個單位的最後驗收工作外判給 4 間顧問公司負責(見 BC 48/2000、QH 02/2000 號文件)。在 2001 年 2 月底時，他們已完成驗收 13 200 個單位。

第二支柱 — 改良打樁工作流程

10. 我們決意採取行動，實施一系列確保打樁工程質素的措施，而兩個調查小組就天頌苑及圓洲角事件作出的所有建議，亦已一併納入這套措施內。我們已制訂一套打樁工程改革措施，當中包括以下 8 項主要措施(見 BC 84/2000、QH 05/2000 號文件)：

(a) 加強巡查房委會的建築地盤 —

為加強巡查地盤工作，我們加強了專業人員的參與，並且增派地盤督察人手，以及加強培訓和地盤監督的工作。在 2000 年 4 月後，我們調派駐地盤工程師到所有正進行打樁工程的地盤，並加強工程督察級人員及土力工程人員的參與，以符合屋宇署在 2000 年 6 月頒布有關品質監督的新規定。

(b) 加強風險管理

為減低因採用由承建商「設計及施工」的方法而承受技

^{註 2} 如被指有問題的地方蓋有混凝土批盪，便須將表層鑿開予以檢查，以便確定問題所在。即使業主所提出的建築問題證實不屬保證計劃的範圍內，房署仍會負責修補在檢驗過程中無可避免遭受損壞的地方，以向業主表示誠意(但這並不表示房署承認須根據保證計劃承擔責任)。房署會將檢查結果通知業主，讓他們明白房署是一個負責任的部門。

^{註 3} 我們會根據慈愛苑和錦泰苑居民對已加強的顧客服務的意見，改善日後為其他即將落成的新屋苑所提供的服務。

術上的高風險，並為更實際地與承建商分擔風險，我們採取了更全面的土地勘探、在打樁工程合約中更多採用「工程師設計」^{註 4}，以及減低算定損害賠償金額，以加強風險管理。

(c) 加強驗收打樁工程的規定

為提高最後驗收測試的客觀性，我們收緊了有關規格，以加強驗收打樁工程的規定，確保樁柱的安裝工程全部符合合約規定，才批准澆注樁帽。

(d) 加強承建商對地盤的管理及監督

為糾正承建商過份倚賴發展商執行工程監管工作的問題，以及過份分判工程所造成的問題，我們已加強承建商對地盤的管理和監管，特別是對分判工程的監控，只准作一層分判。

(e) 加強獨立的建築規管

由於社會人士都希望我們的工作有客觀的第三者作審查，我們已加強獨立審查工作，並於 2000 年 11 月成立獨立審查股，直屬房屋署署長。審查股的工作與屋宇署的審查工作看齊。該股最初會專注審查地基工程及建築圖則，隨後會再根據屋宇署的做法，逐步執行更多其他類別的審查工作。

(f) 改善房委會打樁工程及土地勘探工程承辦商列入名冊的準則

為鼓勵這些承辦商保持良好的表現，我們已加強監管，收緊打樁工程及土地勘探工程承辦商列入名冊的準則。我們已於 2000 年 10 月為房委會制定打樁工程承建商名冊。

(g) 檢討部門的組織架構及管理政策

為清楚界定責任的承擔，我們已檢討部門的組織架構和工作方法。我們現正檢討打樁工作流程，並特別着重工程成效，確保工作程序與屋宇署的做法看齊。新修訂的程序手冊將於 2001 年首季分發給工程人員使用。為確保有效採購外間服務，我們已擬訂試驗計劃，嘗試直接委聘專家顧問，而不是沿用現時以建築師為主導的委聘顧問安排。

(h) 加強人力資源管理

為加強人力資源管理的工作，我們已收緊撰寫員工評核

^{註 4} 在 2000 年 5 月至 2001 年 2 月期間，19 份打樁合約中，有 12 份採用了「工程師設計」進行打樁工程。

報告的制度，並加強防止貪污的措施。

11. 為進一步加強監管分判打樁工程，我們已制定另一套改革措施，當中包括下列五項主要措施(見 BC 97/2000、QH 06/2000 號文件)－

(a) 限制分判工程的比例

我們在新的打樁工程招標文件中加入了特別的投標條件，限制擬對工程分判的程度。

(b) 限制多層分判

我們已施加合約規定，指明主要打樁工程項目只能由主合約分判一次。

(c) 加強承建商對其分包商的監管

我們已把屋宇署的新監管規定納入新合約內，促使承建商加強工程的監管，包括監管其分包商所負責的工程部分。

(d) 加強監管打樁工程分包商的表現

我們已規定打樁工程承建商從指定名冊中揀選分包商。

(e) 加強監管樁柱設計

在房委會的新工程項目中，樁柱設計須受獨立審查股的審查，這是一項有效的監控措施。同時，我們規定打樁工程承建商須根據房署的有關名冊，聘用顧問公司，為他們的設計連施工的打樁工程合約，進行樁柱設計的核證工作。

12. 在 52 項改善房委會工程打樁工作流程措施中，我們已實施 80%以上的措施(見 BC 183/2000、QH 25/2000 號文件)。我們會在 2001/02 年度設立房委會本身的土地勘探工程承建商名冊，並採用綜合評分投標制度，促使打樁工程承建商保持良好表現。

第三支柱 — 加強地盤監督工作

13. 我們堅信，要建造優質房屋，實有賴優質的地盤監督工作。為使我們的房屋能在建屋高峰期間保持良好的質素，我們一直都與承建商和工程顧問合作，加強地盤的監督工作。我們已採取的措施包括下列各項：

(a) 調派足夠的合資格地盤人員

為加強房署本身工程的地盤監督工作，我們檢討了地盤人員的基準人員編制比例。過去八個月，我們共增聘了 162 名地盤人員(包括從顧問公司借調的人員)。顧問工程方面，由於工程顧問須增聘人手以確保監督工作質素符合更嚴格規定，我們已向他們悉數發還有關的工程監督費用。

(b) 調派駐地盤專業人員

我們已調派駐地盤工程師到所有 26 個打樁工程地盤，並招聘了 12 名助理駐地盤工程師，加強打樁工程合約的地盤監督工作。此外，我們亦已調派 10 名新聘人員出任較複雜的建築工程的駐地盤專業人員。

(c) 培訓地盤人員

為加強地盤監督工作，我們規定所有新聘人員(包括顧問公司的駐地盤人員)必須修讀房署開辦的入職訓練課程。此外，我們亦為房署員工提供了一些作業模式/技能和複修課程。

(d) 授予工程籌劃小組更大權力

我們已授予工程籌劃小組和駐地盤專業人員更大權力，讓他們可更迅速地解決地盤出現的技術問題。

(e) 簡化驗收程序

為簡化驗收程序，我們為住宅樓宇擬備了一份查驗和報告建築問題的通用表格，供我們的地盤人員、管理公司和租戶/居屋業主使用，方便他們查驗和處理建築問題。

第四支柱 — 改革名冊管理和投標的安排

14. 多年來，我們的策略一直是以標準化的設計建造房屋。隨著社會人士對建築物外觀的要求提高，我們需要以積極的態度，採取因應個別地盤特色及以衡工量值為主導的建屋策略，充分發揮地盤的發展潛力、使樓宇更具特色、設計更多樣化，以及改變本港房屋設計單一化的情況。採用因應地盤特色的設計，可讓我們靈活使用標準型大廈或非標準化設計或兩者混合使用，以配合個別地盤的情況。房委會在 2000 年 11 月 9 日的會議上，已通過由 2004/05 年度起採用靈活的建屋組合(見 HA 66/2000 號文件)。

15. 根據因應地盤特色的設計，各工程項目均須決定擬採用的設計。除在設計上須多花心思外，在揀選顧問公司時，亦須更加注重技術和設計事宜。為此，我們已就採購顧問服務方法擬訂改革措施，並進行多個試驗計劃(見 BC 113/2000、QH 9/2000 號文件)，這

些試驗計劃包括：—

(a) 經改良的雙軌投標制度

由於更着重表現與設計構思，對於一些涉及大量設計工作的工程，經改良的雙軌投標制度已將技術與價格評分比重改為 80：20，這個經改良的制度已於 2000 年 8 月成功應用於愛秩序灣第五期居屋計劃。

(b) 公開設計比賽

由於設計對一個重點主題式屋苑極為重要，為使房委會可訂出因應地盤特色的最佳設計，房委會在 2000 年 11 月就沙田水泉澳居屋計劃的設計首次舉行公開設計比賽。是次比賽反應非常熱烈，接獲超過 60 份參賽作品，結果將於 2001 年 3 月底公布。

(c) 設計連施工

為更全面整合設計與建屋流程，我們會於 2001 年中在黃大仙上邨第三期以試驗計劃形式推行「設計連施工」的採購模式。

(d) 直接委聘不同專業的顧問

當有需要向主要的顧問公司以外的顧問尋求專業意見時，直接委聘可提供更大的靈活性。我們會於 2001 年中在將軍澳第 74 區南第一及二期以試驗計劃形式進行直接委聘。

16. 在採購建造服務方面，我們須確保甄選業務伙伴和評審過程符合公平、公開及客觀的原則。我們已制訂一連串措施，確保選用表現良好的承建商，以及將未達標準的承建商除名(見 BC114/2000、QH 10/2000 號文件)。這些措施包括：

(a) 把綜合評分投標制度推廣至打樁及屋宇裝備工程

我們自 1999 年 9 月起就建造合約推行綜合評分投標制度。這個制度的投標價與表現評分比重為 80:20，以確認承建商所付出的努力及評核其能力。為確保建造質素得以全面改善，我們會把綜合評分投標制度推廣至打樁及屋宇裝備工程合約。

(b) 剔除標價過低的標書

為對付不合理的價格競爭，確保落成樓宇的質素良好，我們已實施措施，剔除標價過低的標書，這些投標者提供有關服務的能力往往成疑。

(c) 成立「優異建築同盟」

我們已於 2001 年 4 月訂定有關成立「優異建築同盟」的細則，以期與一直表現優良、有能力建造優質樓宇、實力雄厚及願意投入伙伴合作關係的承建商，建立策略性伙伴關係(見 BC 184/2000、QH 26/2000 號文件)。

(d) 加強表現評核的客觀性

承建商表現評分制已推行了多年，用以評核承建商的表現。去年，我們試行了 2000 年承建商表現評分制。我們現正檢討該制度，以便逐步推展。在檢討時，我們會把參與業務者的意見考慮在內。我們將於 2001 年 5 月向建築小組委員會報告有關情況。同時，為加強現行承建商表現評分制客觀性，由 2000 年 7 月起，我們已把三分之二的評核工作交由評分制控制小組之下的獨立小組負責處理。

17. 為使紀律處分機制更具代表性和更客觀，我們會在 2001 年檢討承建商名冊管理小組委員會的成員名單。

第五支柱 – 建立伙伴合作文化

18. 我們相信，建立伙伴合作文化，是令我們的改革持續取得成效的基礎。為此，我們已採取行動，以實現共同分擔風險的理念。有關的措施包括：

(a) 實現共同分擔風險的理念

我們已修訂有關的合約安排，以便與我們的合作伙伴共同分擔風險(見 BC 47/2000、QH 01/2000 號文件)。該等安排包括在岩土情況複雜的地盤進行打樁工程時，更多採用工程師設計；減低打樁工程的算定損害賠償，以消除承建商偷工減料的誘因；以及打樁工程按承建商的設計進行而遇到不可預知的複雜岩土情況時，准予延長施工期。

(b) 延長施工期

為使承建商按照已提高的品質規格建造優質房屋，我們自 2000 年 3 月起已把新訂打樁合約和建造合約的施工期，分別延長一個月和兩個月。

(c) 豁免算定損害賠償

為按個別合理情況減低承建商所承擔的技術風險，建築小組委員會已於 2000 年 10 月通過(見 BC 157/2000、QH 17/2000 號文件)有關豁免工程延誤的算定損害賠償的評估準則，而工程需更長時間才能完工是由於遇到不可預

知的複雜岩土情況，以及執行優質房屋措施加強監督打樁工程和審批設計所致。

19. 爲了建立並促進伙伴合作文化，我們已繼續加強與參與業務者溝通。有關的措施包括：

(a) 工程技術工作坊

我們曾與房署員工、顧問公司和承建商舉行四個「工程技術工作坊」，藉以迅速解決地盤常見的問題。大家已透過討論澄清超過 120 項問題。我們亦已建議並落實修訂程序，授權工程籌劃小組可以更改工序。

(b) 工程計劃合作伙伴工作坊

爲了在工程計劃進行期間發揮伙伴合作精神，房署八個試驗計劃下的工程籌劃小組，已與承建商舉辦合作伙伴工作坊，以增強彼此之間的了解和溝通。我們會逐步推行更多工程計劃合作伙伴工作坊。

(c) 價值管理工作坊

爲加強決策程序以收最大經濟效益，房署會安排在工程策劃和設計階段試行價值管理研究。我們已於 2000 年 8 月就石排灣發展項目舉行首個工作坊，藉以探求具經濟效益的方案。

(d) 蒐集意見的途徑

我們已採取積極行動，透過各類工作坊、正式及非正式會議，定期向房署內外參與業務者蒐集意見，以便修訂各項改革措施的推行細則。

(e) 伙伴合作會議

爲加強參與業務者對興建優質房屋的承擔，署方已於 2000 年 10 月 19 及 20 日舉行伙伴合作會議，而房委會各主要參與業務者均踴躍參加。該會議讓各參與業務者有機會就提高建屋質素工作交流意見和心得，並可透過伙伴合作的形式推行及/或確認優質房屋措施。

第六支柱 – 重整部門運作

20. 檢討房委會房屋發展工作的建屋程序的顧問研究已經完成。房署已於 2000 年 10 月把顧問的初步建議提交建築小組委員會，並向員工作出簡介。同時，房署亦把這些建議吸納在 50 項房屋質素改革措施內。顧問亦已進行進一步研究工作，協助部門推行架構改革，並已提交有關建議。我們會在短期內，把有關加強工程項目管理的建議，提交建築小組委員會考慮。

21. 由於我們仍處於建屋高峯期，必須謹慎處理重整部門運作事

宜。重整的重點應在於把更多資源用於加強巡查地盤，以及鼓勵員工注重建築質素。為達致這個目標，我們已在專業和助理專業職級，以及地盤監督人員方面，增設職位。我們亦已增聘見習專業人員，協助工程籌劃小組應付建屋高峯期。與此同時，我們已採取行動，減少文書工作及精簡決策過程：

- (a) 我們現已採用較少規範的管理方法，品質稽核則採取了重視質素的態度，注重提高產品的建築質素，而非以量化方法找出工程中不符標準的地方。
- (b) 我們已修訂有關程序，讓工程籌劃小組人員有較大權力，運用專業判斷，以便迅速作出決定，解決在地盤遇到的問題。
- (c) 我們正檢討及進一步精簡地盤巡查程序及文件工作，但亦會同時兼顧品質控制。

第二期措施

22. 第二期推行的建議較為複雜，並須與較多的參與業務者互相配合。部分支柱，例如提升建造業從業員的專業地位和提高生產力等，都在唐英年議員任主席的建造業檢討委員會研究的主要課題之列。

23. 我們自 2000 年 6 月推行第二期計劃以來，一直與其他參與業務者合作，探討不同的方案，務求訂出最妥善的推行方法。至今，25 項建議當中，我們已推行了 14 項。現把所取得的成效概述如下：

第七支柱 — 鞏固伙伴合作文化

24. 施工期間出現合約糾紛，相當常見。為求迅速排解糾紛，我們已於 2000 年 12 月得到建築小組委員會的批准(見 BC 182/2000、QH 24/2000 號文件)，在較複雜的建築合約委派糾紛調解主任解決糾紛，並推行試驗計劃^{註 5}，試行調解糾紛機制。

25. 為確保顧客經常滿意，我們必須積極主動，設法滿足用家的需要。為此，我們會在居屋苑的入伙和建築問題修補期屆滿後，就顧客服務和屋苑的設計進行顧客滿意程度意見調查。我們已選定慈愛苑和錦泰苑為加強顧客服務的試點，因此，首輪的意見調查會在這兩個居屋苑進行。

26. 為使評核顧問公司工作表現的標準更客觀和一致，我們現正

^{註 5} 採用糾紛調解顧問制度的試驗計劃計有：粉嶺 36 區第 3 期打樁工程合約，以及天水圍 101 區第 2 期和上黃大仙第 3 期的建造合約。這些合約的工程會在 2001 年下半年展開。

研究如何糾正出現極端評分的情況，並正諮詢房署內外的參與業務者，以期在 2001 年內完成檢討工作。

第八支柱 — 加強品質監察保證

27. 為確保樓宇質素保持一致，我們在 2000 年 11 月設置了統一基準的樣板房，以展示驗收的質素標準，讓所有業務參與者依循。鑑於通過樣板房標準和驗收的程序涉及多方人士，我們已釐清各方人士的角色和責任，重申工程合約經理是合約所訂唯一有權決定樓宇是否符合驗收標準的一方。

28. 我們已委託顧問公司研究可否推行物業投保計劃。我們所關注的，是有關的保險產品在本港的市場仍未成熟。居者有其屋小組委員會和建築小組委員會在 2000 年 9 月的聯席會議上決定，除非有關的保險計劃在本港推行成功，而其他質素保障措施的成效亦得到確定，否則我們不會採納物業投保計劃。

第九支柱 — 加強第三者監管

29. 鑑於市民期待由客觀獨立第三者來審查房屋委員會(房委會)的工程計劃，政府一直與房屋署、屋宇署和有關決策局緊密聯絡，研究把房委會建造工程納入《建築物條例》監管範圍的各個方案，並考慮到法例、技術、資源和工程發展所需時間方面的影響，以及員工關注的事項。

30. 雖然全面建築物管制工作難望在短期內實行，但我們已採取臨時措施，以期與屋宇署的建築規管工作看齊(見 BC 161/2000、QH 19/2000 號文件)。該等措施包括：

- (a) 在 2000 年 11 月成立了隸屬署長辦公室的獨立審查股。
- (b) 房署的施工程序和常規逐步符合屋宇署的規定。
- (c) 在顧問工程項目中實施相等於認可人士/註冊結構工程師的制度，以及透過承建商委任獲授權簽署人/技術總監的規定，藉著上述行政管制措施加強問責。
- (d) 檢討房署的施工規格、程序和常規。
- (e) 為選定的工程計劃委聘獨立結構審查顧問。
- (f) 加強員工在建築物規例及其適用範圍方面的訓練。

第十支柱 – 提升專業地位

31. **備受尊重的專業從業員**，對興建優質樓宇至為重要。提升建造業的專業地位，實有賴政府、物業發展商、承建商、分包商、工人和培訓當局通力合作。專業人員、技術人員、督導人員和工人等建造業從業員的人力發展問題，是建造業檢討委員會主要的研究課題之一。

32. 我們已積極協助建造業檢討委員會工作，並會參考該委員會的建議，以便就提升建造業從業員專業地位的措施制定實施細則和時間表。然而，一些如建築工人和分包商登記制度等建議，實有賴政府策導和業界其他參與業務者同心協力，方可付諸實行。房署會盡力與政府和業界合作，以期上述建議取得成效。

33. **安全的工作環境**對吸引和挽留工人至為重要，所以我們已推行「工地安全現金支付計劃」，並已收緊合約內有關地盤安全的規定。我們亦已委聘職業安全健康局(職安局)擔任顧問，為房委會制定地盤安全策略。有關的顧問報告已於 2000 年 6 月獲建築小組委員會通過(見 BC 80/2000 號文件)。我們已分階段實行職安局的建議，並會定期向建築小組委員會提交季度報告。已推行的措施包括執行投標合約制度所設的賞罰計劃；把意外率控制在目標水平以下；順利舉行改善工作檢討會議，與其他參與業務者討論地盤安全管理問題；舉辦房署內部和戶外地盤訓練課程；以及與其他參與業務者參加各類地盤安全運動。

第十一支柱 – 提高生產力

34. 要成功提高建屋質素，必須持續作出改善，因此，我們與業界合作，務求提高建屋工程的效益和生產力。我們已推行了下列措施：

- (a) 為**推廣更多使用預製構件**，我們設置模擬預製浴室，以衡量其建築效益。承建商主動推行試驗計劃，在將軍澳 73A 區第二期採用預製浴室及預製牆磚面板。我們會在擬訂政策大綱前，檢討設計、技術和運作細節。
- (b) 我們正研究一套試驗系統，**更廣泛應用資訊科技**，以加強合約管理。該系統包括電子文件管理系統、利用數碼照相機執行保安和地盤質素控制工作，以及用視像技術改善地盤與總部之間的溝通。
- (c) 為協助業界發展**綜合建屋程序**，我們已獲建築小組委員會批准，在因應地盤特色的設計方面，試行新的採購策略(見 BC 113/2000，QH 9/2000 號文件)。為此，我們已選定某些發展項目作為試驗計劃，以舉行公開設計比賽

及批出設計連施工合約。

- (d) 在「**綠色屋邨**」試驗計劃方面，我們已選定在鑽石山推行全面試驗計劃。有關的工程計劃綱要已經擬定，以便制定詳細的規劃及設計規範。
- (e) 爲了**減少建築廢物和改善環境**，我們已制定政策大綱，透過引用香港建築環境評審法(住宅)，使建造工作更符合環保原則。此外，由 2000 年 8 月起，我們亦在批出的清拆/打樁/建造合約，引進廢物管理計劃。
- (f) 我們已採取措施，加強**監管打樁工程分判活動**。我們亦會推行措施，提高建造工程分判制度的透明度。
- (g) 我們推行了**良好品格全面行動計劃**，推動行業注重道德誠信(見 BC 115/2000，QH 11/2000 號文件)。該計劃涉及多個範圍，包括員工品格、地盤組織架構、採購及合約、檢查安排，以及物料測試。我們會先詳細諮詢各級主管人員及員工協會的意見，然後會精簡行政程序，並會發出一份經修訂的房屋署職員通告。此外，我們亦會收緊列入名冊的資格及修訂合約條款，以便對顧問公司和承建商推行相同措施。
- (h) 爲**鼓勵**建造業進行**研究**，我們已發表諮詢文件，蒐集專業團體、商會、學術組織及其他參與業務者對成立「房委會研究基金」及推行「傑出貢獻獎勵計劃」的意見。我們現正研究所得意見和建議，以便進一步研訂推行細則。

財政及人手方面的影響

35. 關於在新工程或正在施工的工程所推行的優質房屋措施，房署已評估過有關財政及人手方面的影響，並把結果交予有關的小組委員會審批。關於這些措施的財政影響，現載於**附件 C**。

36. 關於財務方面的影響，由於房委會比以前更重視建屋質素，投標價格及建築成本可能會在短期內上升。長遠而言，業界可透過使用新科技、工作流程改良、減少廢物及沒有增值作用的工作，達致更佳的經濟效益。

37. 整套措施的財政影響，會由投標價格反映出來，由於有關措施會逐步推行，而每項措施也可能會互相影響，因此不易評估財政方面的影響；待所有措施全面實施後，我們才可以更準確地評估財政方面的影響。屆時，我們會向建築小組委員會提交一份有關財政影響的詳細評估。儘管工程成本最後或會有所增加，但考慮到我們

的產品及服務會有更佳的質素及更具經濟效益，相信這亦是值得的。

38. 在人力資源方面，部門已盡力運用現有資源，以吸納因改革而帶來的額外工作；額外的人手主要是用作加強內部工程的監督工作，以及成立獨立審查股(見 HRC 文件第 37/2000 號、53/2000 號及 59/2000 號)。為應付建屋高峯期的工作，房署已增聘額外的人手，以加強派駐地盤的人力資源，同時亦把部分驗樓工作外判予顧問公司，並進行內部調配，把支援組別的人手調配至工地監督小組。

公眾的反應的及宣傳

39. 在諮詢文件「優質居所 攜手共建」的諮詢過程中，公眾普遍支持改革建議。在擬訂優質房屋措施的推行細則及計劃時，我們曾諮詢各有關參與業務者。我們就推行細則最後定案前，已考慮他們的意見，並盡可能消除他們的疑慮。參與業務者對 2000 年 4 月起推行的各項措施的意見，載於**附件 D**。

建造業檢討委員會報告書

40. 如上文第 32 段所述，在建造業檢討委員會進行檢討期間，房署積極協助委員會進行檢討工作。建造業檢討委員會在 2001 年 1 月發表的報告書中，確認房委會不斷推行優質房屋改革措施的努力，同時亦贊同我們的改革措施，並把有關措施納入其建議內。

41. 建造業檢討委員會報告書的建議與房委會的優質房屋改革措施對照表顯示，該報告書內指明由房委會實施的建議，大部分均已納入房委會的優質房屋改革計劃或工地安全策略措施內，並已推展或在籌劃中，有關詳情見**附件 E**。

對質素的影響

42. 50 項優質房屋措施涉及建造優質公營房屋的所有重要範疇，包括因應地盤特色的設計、採購策略、合約安排及細節、監督至落成、伙伴合作和顧客服務。無論對房委會或其他參與業務者而言，這些改革措施均有助鞏固上述各個重要範疇。透過推行這些改革措施，我們定可為顧客提供優質房屋及更佳的服務。這 50 項優質房屋措施逐步推展，有助確保我們的建屋質素、提供更佳顧客服務和重建公眾人士的信心。

未來路向

43. 房委會與房署正全力投入提高公營房屋的建築質素。房屋質素改革推行以來，進展良好，我們亦積極收集其他參與業務者的意見，務求不斷改進。我們會繼續檢討各項優質房屋措施的成效，密切監察這些措施對工程計劃的財務影響，確保合乎經濟效益。

44. 至於其他尚未推行的措施，我們正積極擬訂推行細則，以期早日付諸實行。我們就推行這些措施概括訂出一個時間表，載於附件 F。

45. 房屋質素改革必須業界共同努力，才能成功。乘著建造業檢討委員會報告書為改革帶來的推動力，我們會與各參與業務者及業界攜手合作，為改善建築質素這個共同目標而努力。

提交參考

46. 本文件提交各委員參考。

檔號：HD(D)(QTF) 7/1

日期：2001 年 3 月 24 日