

房屋質素指標

夏理安

DEGW建築事務所研究及方法總監

英國

引言

以公帑資助供應房屋，監管一向嚴格。近年來，衡量房屋供應效益的主要準則，包括價格和是否符合適當的標準。房屋建設受法定規例規管，至於英國房屋局興建的樓宇則要符合計劃發展標準。

英國環境運輸及區域事務署(環區署)與房屋局有意在評審程序中引入質素指標，確保所用公帑能達到最佳經濟效益。這與英國國家房屋協會所倡導的一致，該會也正着手就房屋質素擬訂指引。

DEGW於1996年2月至7月期間為環區署和房屋局進行了一項關於訂立房屋質素指標的可行性研究後，隨即受命進行計劃的下一個階段，在1996年10月至1998年8月期間，發展一套可行的房屋指標。這套房屋指標須切合房屋局的要求，同時也要能廣泛用於一般的房屋質素評核。在這個階段，房屋指標制度在多個註冊社會房屋建設組織嘗試實行，並因應測試情況加以修訂。

英國房屋局現時已建議各註冊社會房屋建設組織把房屋質素指標應用於計劃發展標準。長遠而言，希望房屋質素指標制度可發展成為靈活的房屋質素量度工具，讓消費者和發展商均可藉以評價公營和私人市場的新舊房屋。為此，環區署正與DEGW攜手合作，進行連串實際試驗，在不同情況下測試房屋質素指標。

房屋質素指標制度的目的

房屋質素指標制度是一項衡量和評核工具，根據質素而非單從成本評核未來和現有的房屋計劃。制度採用的質素評級，與財務價值並非直接相關，也不是訂下最低標準。

註冊社會房屋建設組織和其他發展商，可利用房屋質素指標制度改善房屋計劃的質素。制度的主要效用，是這些組織和其他撥款機構可以根據固定的綱領評核不同的計劃。此外，準發展商及其建築師在填寫房屋質素指標評核報告期間，也應能夠作出決定，以最低成本提高房屋質素。這些註冊組織和發展商也應可察如何達致良好房屋質素評級，不論最終成功與否，亦可有所得益。房屋質素指標制度的結構和應用已顧及這些用途。

房屋質素指標從三個主要方面評核房屋計劃重要特色的質素：

位置
設計
表現

這三方面構成房屋質素指標系統的十個「質素指標」。

指導原則

指導原則決定房屋質素指標制度最終的結構和內容。

應用

指標應能用以評核多類房屋，包括一般社會房屋、私人房屋、新建和翻修物業。

指標應切合發展房屋計劃過程的各個階段，包括可行性研究階段、設計發展階段、落成後審計程序的一部分。

易於使用

房屋質素指標的內容不應太繁複，完成時間不應太長，而且容易明白。

制度和指標結構

制度應自成一系，但是與現時衡量質素的方法(如適用者)一致，特別是應盡量與英國國家房屋協會的《物業發展標準與質素：實務指引》文件所述相符。

制度應包括多個指標 - 每一指標由多個項目組成，涵蓋與指標有關的最重要質素範疇。

指標應按英國房屋局所訂的優先次序(就註冊社會房屋建設組織計劃而言)分配比重。然而，使用者應可自行就系統訂定比重。

輸出資料

評分應保留一系列質素的概念，而不是某項質素的最低標準；「互相關連的質素表現」，而非一成不變的最低標準。

指標應顯示質素「評分」，以一項數字表達結果。然而，清楚顯示有關房屋計劃優點與「質素情況」應屬重點所在。

房屋質素指標的制訂過程

關於制訂房屋質素指標的可行性研究，詳載於英國皇家文書局出版的房屋質素指標的發展：可行 © 研究報告。

研究小組制訂房屋質素指；標制度的過程並非一帆風順，期間經過多番反覆修正。研究小組在計劃每個階段，均向督導小組、多個註冊社會房屋建設組織，以及房屋界多位專業人士收集意見。有關的質素指標建議，曾先後兩次在10個註冊社會房屋建設組織嘗試推行，並因而促成了若干修訂。

制訂質素指標的過程中，小組解決了一個重要問題，就是應否把關於地盤和美學的项目包括在內。有意見認為有關的项目流於主觀，涉及不同計劃和不同評核者，便難以達到可作比較的質素評估。然而，儘管主觀成分不庸置疑，參與的註冊社會房屋建設組織仍支持加入這些項目。

在整個制訂過程期間，房屋質素指標制度應包含哪些指標和項目一直備受議論。最後選定的指標，是就質素的重要程度、實用程度，以及資料是否容易獲取作出的取捨。指標數目也反映這種取捨。

制度如何運作

房屋質素指標制度包括兩部分：房屋質素指標表格和評分表。至少在開始的時候，應由註冊社會房屋建設組織或發展商完成房屋質素指標評核。較長遠來說，評核或可由已修畢房屋質素指標制度使用訓練課程的註冊評核員完成。

要應用房屋質素指標制度，須於房屋計劃地點、地盤和個別單位蒐集資料。

房屋質素指標表格

房屋質素指標表格以小冊子的形式印製，內容包括有關房屋計劃的資料和十項指標。表格首頁是計劃概覽，敘述受評核房屋計劃的詳情及位置資料。

房屋質素指標表格的正文載述十項量度質素的指標。每項指標包括一系列問題，由發展商或客戶作答。該十項指標為：

1. 位置
2. 地盤 - 景觀、布置及地形
3. 地盤 - 休憩空間
4. 地盤 - 路徑及活° 空間
5. 單位 - 大小
6. 單位 - 間隔
7. 單位 - 噪音、光線及服務
8. 單位 - 出入方便程度
9. 單位 - 能源、環保及持續發展
10. 住用表現

評分表

房屋質素指標制度的第二部分是評分表。房屋質素指標表格上的資料均轉移到評分表上。評分表以電腦計分，把房屋質素指標表格上的答案轉為標準分數。這個評分包括一連串分數，以示計劃在每一指標方面的表現，還有一個總分。

最新版的評分表載於環區署的網頁上(www.det.r.gov.uk)。沒有聯網的人士，可逕向該署索取收錄評分表的磁碟。評分表以Microsoft Excel 5.0或較後版本製備，可在個人電腦或蘋果電腦系統開啟。

每項指標雖然輕重有別，但對建立質素同樣重要，所以佔可能獲取的總分數的十分之一。達不到保安或噪音管制的恰當水平，足以使物業不宜居住，其他因素也不能補救。不過，這並非說這些指標比其他因素更重要，只能說就這些指標而言，不能達到某個水平是不可以接受的。

房屋質素指標使用者可以選擇改變每一指標的比重，以顧及註冊社會房屋建設組織或發展商所定的任何特

別優先次序項目。這些其他得分與標準比重的產生方法不一樣，但可作為補充資料。

性質和質素截然不同的房屋發展計劃，總分可能相同。然而，用數字和圖表表達評分，顯示計劃的優點和缺點，以及如何計算總分，不同之處便顯而易見。

房屋質素指標方法的應用

新建樓宇

在計劃初步階段，新樓宇或單位的設計和布置大多仍未備有詳細資料。對於發展商而言，在可行性研究階段使用房屋質素指標，代表承諾詳細設計完成後，將能達到某個特定的質素評分。

翻修計劃

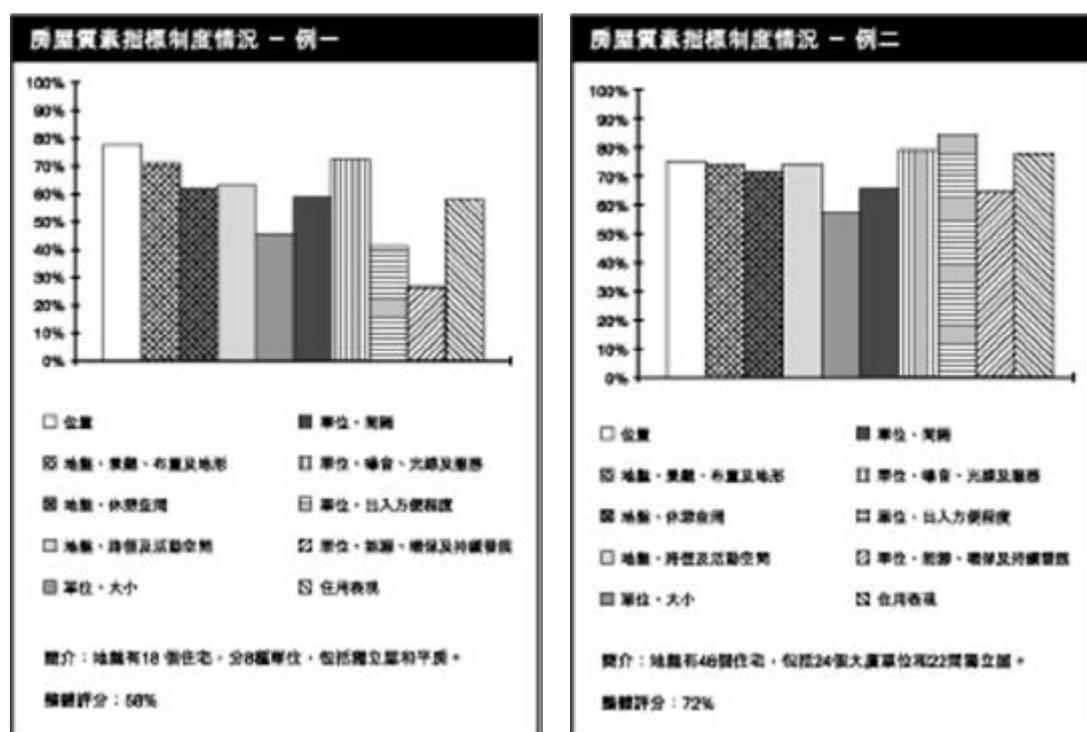
原則上，翻修物業與新建樓宇的質素如同獲評為「良好」，則兩者質素應該相同。然而，前者由於根據不同的規則和指引建造，未必都能達到某些指標所規定較高的質素水平。這並不表示需為翻修房屋提供另一套指標，只是翻修房屋的質素評分，往往低於新建樓宇。

混合單位計劃、標準房屋類別、單人單位及小型計劃

房屋質素指標可應用於包括各類單位的計劃，也可應用於標準房屋類型、單人單位計劃和小型計劃。房屋質素指標文件載有在這些情況下根據指標評分的特別指引。

實例：結果詮釋

以下兩個例子清楚顯示房屋質素指標情況的作用，比純粹一項房屋質素指標總分更為重要。兩個例子的組成和房屋質素指標結果評分都不同。圖表(柱形圖)也清楚顯示計劃哪方面需提高標準、哪方面只及最低標準、哪方面達到較高的水平。



房屋質素指標質素情況分析

	例一	例二
位置	多項優點、若干缺點	多項優點、無缺點
地盤 - 布置和地形	各方面均有不足	各方面均有不足
地盤 - 休憩地方	未有善用	單位缺乏私人休憩地方

地盤 - 路徑及活動	未有善用	未有善用
單位 - 大小	基本大小	比基本大小略大
單位 - 間隔	多數單位有一些「有利」設計	多數單位有多項「有利」設計
單位 - 噪音、光線和服務	未有善用	多項優點
單位 - 出入方便程度	不十分方便	多數單位十分方便
單位 - 能源及可持續發展	標準評估程序列「尚可」級別、未經建築物研究所環境評估方法評核	標準評估程序列「尚可」級別、研究所環境評估方法基本評核，
住用表現	不易適應	適應平房比適應大廈單位容易
整體房屋質素指標評分	58%	72%

以上的分析表顯示每項指標結果的原因。部分項目所出現的差異不難修正，例如使例二的大廈單位更易住用。新的建屋計劃要取得50%以上的評分似乎不太困難，但註冊社會房屋建設組織可選擇改進哪些方面以取得更高評分。

未來路向

儘管房屋質素指標原本為註冊社會房屋建設組織而制訂，但參與工作的人員都認為指標可廣泛應用，而環區署亦有意繼續測試和發展這套制度。未來6個月，房屋質素指標制度將在各新建和現有的公營及私人物業作實地測試，並特別注重房屋質素指標制度如何配合各類傳統和創新發展計劃的消費者對房屋質素的實際經驗。我們將以英國的方法為本，發展其他版本的房屋質素指標制度，以便應用於其他國家或地區。

參考資料

National Housing Federation (1998) Standards and quality in development: A good practice guide, National Housing Federation, London, ISBN 086297 354 6

DETR (1997), Housing Quality Indicators: A feasibility study, DETR, London, ISBN 1 85112 028 9

房屋質素指標文件可向英國環境運輸及區域事務署刊物銷售中心購買

地址：Unit 21, Goldthorpe Industrial Estate, Goldthorpe, Rotherham S63 9BL

電話：01709 891318 傳真：01709 881673

ISBN 1 851121 54 4 售價：18.00英鎊

房屋質素指標評分磁碟可向英國環境運輸及區域事務署房屋支援組索取

地址：21A4 Eland House Bressenden Place London SW1E 5DU.

傳真：0171 890 3529

電郵：rae.detr@atnet.gov.uk

請註明enquiry HSU/HQI Diskette

©1999 DEGW plc.

版權所有，不得轉載或翻印。